

La vivienda se encareció un 12,9% hasta marzo, el mayor ritmo desde 2007

El índice de precios del INE replicó durante el primer trimestre la variación de finales de 2025
 ▶ Las mayores subidas territoriales se concentraron en Aragón y Región de Murcia, con el 15,6%

GORKA R. PÉREZ
MADRID

Seguir la evolución del mercado de la vivienda a través de las distintas estadísticas que lo monitorizan provoca una sensación recurrente de *déjà vu*. Una impresión que se repite con especial intensidad desde que la crisis de acceso a la vivienda se ha instalado en la vida cotidiana de la población, encadenando récords de precio cada vez más preocupantes y sin visos claros de remitir.

El último dato vuelve a apuntar en esa dirección: según las cifras publicadas ayer lunes por el Instituto Nacional de Estadística (INE), los precios de la vivienda aumentaron un 12,9% en el primer trimestre de 2026 en comparación con el mismo periodo del año anterior. Se trata de la misma tasa interanual registrada en el cuarto trimestre de 2025 y, en ambos casos, de la subida más intensa desde comienzos de 2007, cuando el encarecimiento alcanzó el 13,1%.

La comparación con 2007, último año antes del estallido de la burbuja inmobiliaria, resulta inevitable, pero exige matices. Entonces, las subidas se producían en un contexto de crédito abundante, fuerte actividad promotora y una oferta en expansión. Casi dos décadas después, el repunte de casi el 13% responde a un escenario muy distinto: tipos de interés controlados (pese a que todo apunta a que esta semana se producirá la primera subida en casi tres años por parte del Banco Central Europeo), producción de vivienda limitada y una demanda tensionada por factores demográficos y laborales.

Que ambos registros coincidan en intensidad subraya la gravedad del momento actual, aunque las causas sean estructuralmente distintas y apunten a un problema más persistente que cíclico.

El repunte durante el primer capítulo del año fue generalizado, aunque

con diferencias según el tipo de inmueble. La vivienda de nueva construcción moderó su avance hasta una variación anual del 9,1%, mientras que el mercado de segunda mano volvió a concentrar las mayores tensiones, con un incremento del 13,5%, claramente por encima de la media.

Registros

La estadística del INE para los primeros compases del año llega pocos días después de que el Ministerio de Vivienda publicase sus registros sobre el precio medio del metro cuadrado. Y los resultados de ambas métricas son prácticamente calcados. Y es que el valor promedio entre enero y marzo de 2026 alcanzó los 2.315,7 euros, un 13,9% más que en el mismo periodo del año anterior. Es, por tanto, apenas un punto porcentual más que el resultado del INE.

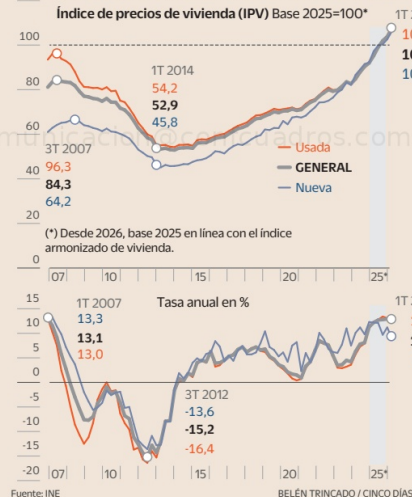
La lectura de las estadísticas de vivienda requiere, sin embargo, entender qué está midiendo cada una. El precio medio del metro cuadrado que publica el departamento que dirige Isabel Rodríguez se basa en las compraventas escrituradas y ofrece un dato en euros, muy útil para saber cuánto se paga por una casa, pero sensible al tipo de vivienda que se vende en cada momento.

El índice de precios de vivienda del INE, en cambio, no mide niveles, sino evolución: es un indicador que corrige el efecto de

Los menores incrementos se dieron en Navarra y País Vasco, con el 10%

Todas las comunidades autónomas se anotaron alzas de dos dígitos

La vivienda se encarece hasta niveles no vistos desde el bum



calidad y compara inmuebles similares para aislar la subida real de los precios. Por eso ambos pueden avanzar a ritmos distintos sin contradecirse, pese a que en este caso la senda definida sea prácticamente la misma.

Aumentos del 16%

De acuerdo con el índice de precios de vivienda del INE –elaborado a partir de los registros del Consejo General del Notariado–, las mayores subidas territoriales del primer trimestre se concentraron en Aragón y la Región de Murcia, ambas con un avance del 15,6%. Les siguieron Castilla y León y Ceuta, donde los precios repuntaron un 14,9% interanual.

En el extremo opuesto se situó el archipiélago de Canarias (10,7%), Cataluña y Navarra (10,5%) y el País Vasco (10,3%), que aun así registraron incrementos muy elevados.

Más allá de estas diferencias, todas las comunidades autónomas sin excepción anotaron en los precios de las casas subidas de dos dígitos, una señal clara de que la presión sobre el mercado de la vivienda se ha extendido de forma generalizada por todo el país.

Variación anual Primer trimestre de 2026. En %

	Nueva	GENERAL	Usada
Aragón	11,6	15,6	16,4
Murcia	10,9	15,6	16,3
Cast. y León	11,1	14,9	15,8
Ceuta	Nd	14,9	Nd
Asturias	11,6	14,3	14,8
C. Valenciana	10,7	14,3	14,9
La Rioja	10,5	14,3	15,3
Cantabria	9,9	14,0	14,5
Baleares	2,5	13,6	15,0
Madrid	6,9	13,6	14,7
Galicia	9,8	13,5	14,1
Andalucía	11,3	13,3	13,6
Melilla	Nd	13,2	Nd
ESPAÑA	9,1	12,9	13,5
Extremadura	8,5	12,2	12,4
C.-La Mancha	10,2	11,4	11,6
Canarias	12,0	10,7	10,6
Cataluña	8,0	10,5	10,8
Navarra	6,2	10,5	12,8
País Vasco	4,9	10,3	11,4

El 'nuevo lujo': comprar una casa de segunda mano

G. R. P.
MADRID

Comprarse hoy una vivienda de nueva construcción resulta casi inalcanzable. En el mercado inmobiliario, la escasez de ladrillo empuja al comprador hacia la vivienda de segunda mano, un territorio cada vez más competitivo donde los precios actúan como un filtro implacable y expulsan primero a quienes tienen menos recursos. Los últimos datos muestran, además, que la tensión actual supera en varios territorios a la que se dio en 2007, el año previo al estallido de la burbuja: en nueve comunidades autónomas, los precios de las casas usadas han subido más en este inicio de año que en el de entonces. Una señal de sobrecalentamiento que se produce sin que aparezcan indicios de corrección, al tiempo que nada apunta, por ahora, a un frenazo capaz de alterar un eco-

sistema marcado por la escasez de oferta y una demanda persistente.

Los actuales récords de precios en el segmento de viviendas de segunda mano no se concentran en un solo territorio, sino que se extienden por buena parte del mapa nacional. Según el índice de precios de vivienda del Instituto Nacional de Estadística (INE) publicado ayer, Aragón, La Rioja, Castilla y León, Madrid, Cantabria, Navarra, Murcia, Baleares y Galicia –por orden de mayor a menor diferencia– registraron en el primer trimestre del año aumentos más intensos en la vivienda de segunda mano que en el mismo periodo de 2007, cuando la burbuja seguía hinchándose. La brecha respecto a entonces va desde los 6,5 puntos porcentuales con los que Aragón supera la subida marcada hace casi dos décadas (del 9,9% al 16,4%) hasta los

0,9 puntos de Galicia (del 13,2% al 14,1%, respectivamente).

Entre el resto de comunidades, Castilla-La Mancha es la que presenta la rebaja más acusada (con cuatro puntos de diferencia, del 15,7% al 11,6%), por delante de Canarias (de 3,6 puntos negativos al pasar de un alza del 14,2% al 10,6%), aunque el encarecimiento se generalizó: las 17 autonomías anotan subidas de dos dígitos. El resultado es una media nacional más elevada que entonces, del 13,5%, frente al 13% de hace casi dos décadas.

A finales de mayo, el Ministerio de Vivienda publicó el precio medio tasado del metro cuadrado en el primer trimestre. Este fue de 2.315,7 euros, un 13,9% más que el año anterior, tras haber crecido al mayor ritmo en 20 años. La estadística ministerial no discrimina entre vivienda nueva y usada.