

La vivienda ya duplica su precio tras 12 años de subidas ininterrumpidas

Los importes de las casas llevan 48 trimestres de aumento desde que tocaron suelo en 2014, y han superado el pico de la burbuja en 16 comunidades autónomas

GORKA R. PÉREZ
Madrid

La curva que dibuja el encarecimiento de la vivienda en España durante la última década se parece más a una larga ascensión que a una montaña rusa. La estadística deja poco margen para la duda: según el Índice de Precios de Vivienda (IPV) del INE, desde comienzos de 2014 las casas se han revalorizado ininterrumpidamente durante 48 trimestres consecutivos, tomando como referencia la variación interanual.

Desde entonces, el indicador ha permanecido siempre en terreno positivo, atravesando ciclos económicos, cambios en los tipos de interés y episodios de incertidumbre. El resultado es una racha de 12 años de revalorizaciones ininterrumpidas que ha transformado el mercado residencial español.

En ese periodo, el precio de la vivienda se ha disparado en buena parte del país, lo que ha provocado que el índice se haya multiplicado por más de dos. Dicho de otra forma: las casas ya valen más del doble que en el momento en que tocaron suelo durante la Gran Recesión.

Aunque en fechas recientes los precios han alcanzado máximos históricos en numerosas comunidades autónomas, la evolución no ha sido igual en todo el territorio. Desde el último recorte que experimentó el mercado inmobiliario en el primer trimestre de 2014, todos los territorios salvo Navarra han recuperado el valor perdido entre el pico de la burbuja de principios de siglo y su estallido.

Pero en algunas el rebote ha sido especialmente intenso. Madrid es el caso más extremo entre las grandes regiones: el índice de precios es ya 2,3 veces superior al de comienzos de 2014. También han doblado su valor Baleares (2,26 veces), Cataluña (2,13) y Andalucía (2,03). En el otro extremo se sitúan Extremadura (1,52 veces), Castilla-La Mancha (1,57) o Navarra (1,73), donde la revalorización ha sido más moderada, aunque eso no evita que las casas sean también más caras que nunca, según la serie estadística del INE.

La Comunidad Foral, sin embargo, constituye una excepción, puesto que los precios son hoy más altos que en 2014, pero sigue siendo la única comunidad que aún no ha recuperado completamente las pérdidas registradas tras el estallido de la burbuja.

La explicación hay que buscarla en una década larga de subidas prácticamente ininterrumpidas

que se ha acelerado en los últimos años. Tras un arranque tímido entre 2014 y 2016, comunidades como Madrid, Cataluña o Baleares empezaron a registrar avances anuales sostenidos de entre el 6% y el 12%, impulsados por la recuperación económica y la vuelta de la demanda. A partir de 2024, el ritmo ganó todavía más velocidad, lo que derivó en que Andalucía cerrase ese año con un alza interanual del 13,4%; Madrid, del 10,3%; Comunidad Valenciana, del 12,2%; y Murcia, del 11,7%. En 2025 y comienzos de 2026, muchas regiones han encadenado incrementos de dos dígitos superiores al 10%, consolidando una subida que ha llevado a varias de ellas a duplicar con holgura el valor que tenían en la pasada década.

Para Ignacio Ezquiaga, economista y experto inmobiliario, la

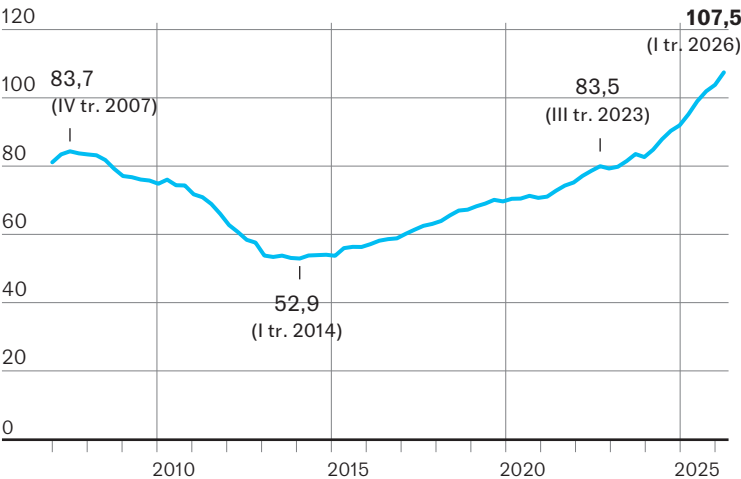
Navarra es el único territorio donde el valor no está en los niveles de la burbuja

El coste medio de las casas aceleró en julio con un alza interanual del 15,5%

actual escalada de precios no puede entenderse como un fenómeno independiente del vivido durante la burbuja inmobiliaria. “Están muy relacionados”, señala. A su juicio, la corrección que siguió al estallido de la crisis financiera resultó insuficiente para devolver el mercado a una evolución más ligada a la capacidad económica de los hogares. “Fue una ocasión perdida para volver a una senda más normal de precios de la vivienda”, advierte.

Ezquiaga identifica además una creciente desconexión entre el mercado residencial y las rentas medias. “Puede que las rentas altas sigan teniendo recorrido en el mercado actual, pero por el camino se han quedado todas las demás”, explica. En su opinión, el mercado se ha ido orientando cada vez más hacia compradores con mayor capacidad adquisitiva, mientras el acceso a la vivienda se complica para una parte creciente de la población. “Nadie puede comprarse una casa ahora y ya casi tampoco alquilarla”, sostiene el experto, que considera difícil que una dinámica así pueda mantenerse sin provocar tensiones económicas y sociales. Por su parte, Óscar Martínez, presiden-

Evolución del Índice de Precios de la Vivienda



El Índice de Precios de Vivienda es un termómetro estadístico: mide cómo evolucionan los precios de las casas, pero no en términos absolutos, sino como una serie comparativa en el tiempo. Es decir, no dice cuánto cuesta una vivienda, sino cuánto sube o baja respecto a un punto de referencia.

Por regiones

	Variación 2026/2014 (multiplicador)	I trim. 2014	I trim. 2026
Ceuta	2,4	46,6	109,8
Com. de Madrid	2,3	46,9	107,3
Baleares	2,3	47,6	107,8
Melilla	2,2	48,7	108,3
Cataluña	2,1	50,0	106,5
Andalucía	2,0	53,3	108,1
Canarias	2,0	54,5	106,9
Cantabria	2,0	55,1	107,6
Aragón	1,9	57,0	109,2
Com. Valenciana	1,9	57,0	108,0
Región de Murcia	1,9	58,7	109,0
La Rioja	1,8	59,4	109,0
Asturias	1,8	60,7	108,7
Castilla y León	1,8	61,4	108,9
País Vasco	1,8	59,8	106,0
Galicia	1,8	60,9	107,3
Navarra	1,7	60,9	105,7
Castilla-La Mancha	1,6	67,8	106,2
Extremadura	1,5	70,2	106,4

Fuente: INE.

EL PAÍS

te de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios (Apei), añade que la intensa escalada de los precios está complicando incluso el trabajo de valorar los inmuebles, puesto que los propietarios tienen expectativas cada vez más altas.

“Llegan con unos precios en la cabeza, les propones otro y te siguen pidiendo más, porque consideran que sus viviendas valen mucho más”, explica por teléfono. Martínez cree además que la

tendencia seguirá al alza mientras persista el desequilibrio entre oferta y demanda. Y recuerda que se están construyendo unas 100.000 viviendas al año, cuando según algunas estimaciones serían necesarias el doble, una escasez que continuará presionando los precios al alza.

Pau A. Montserrat, profesor de Economía Financiera de la Universitat de les Illes Balears (UIB), reconoce el fuerte encarecimiento de la vivienda en la última dé-

cada, aunque matiza que su relevancia depende del perfil del comprador. “Si tú compras tu casa para vivir, lo que son las estadísticas de precio no te tienen que preocupar demasiado”, sostiene, al considerar que la decisión debe analizarse, siempre que pueda pagarse, con horizontes de “40, 50 o 60 años”. A su juicio, la vivienda habitual tiene un “valor de uso” que trasciende su cotización y, por ello, su compra puede seguir siendo razonable incluso en momentos de precios elevados. Distinto es el caso de quienes adquieren una segunda residencia o una vivienda para alquilarla: en esos casos, advierte, el momento del ciclo inmobiliario adquiere una importancia decisiva.

Sin tregua

Para Montserrat, el origen del problema está en una “crisis de oferta de manual”. Por eso rechaza las recetas encaminadas a contener artificialmente los precios y defiende actuar sobre el desequilibrio estructural del mercado. “El precio es información, un termómetro que refleja la falta de viviendas disponibles”, señala. Desde su punto de vista, la solución pasa por aumentar la oferta residencial, impulsar la construcción de más viviendas, favorecer promociones adaptadas a nuevas necesidades habitacionales y dotar de mayor seguridad jurídica tanto a promotores como a propietarios. El profesor también reclama agilizar los trámites urbanísticos y reducir los retrasos en la concesión de licencias, al tiempo que aboga por unas reglas más estables para quienes invierten en vivienda. Solo así, sostiene, será posible reducir el déficit acumulado de inmuebles y aliviar progresivamente la presión sobre los precios.

Una necesidad que cada vez comparten más expertos en un mercado donde la escasez de oferta se ha convertido para muchos en la principal explicación de las tensiones actuales. De momento, los datos no apuntan en esa dirección. Según el último informe de Tinsa, la mayor tasadora del país, el precio medio de la vivienda volvió a acelerarse en julio, con un incremento interanual del 15,5%, situándose ya un 1,8% por encima de los máximos registrados durante la burbuja. El avance es aún más intenso en las áreas metropolitanas (17,9%), las capitales y grandes ciudades (17,3%) y la costa mediterránea (16,9%); mientras que Baleares y Canarias registran una subida del 11,2% y el resto de municipios, del 10,1%.

Tras 12 años de revalorizaciones casi ininterrumpidas, el mercado residencial español sigue avanzando sin encontrar apenas resistencias. Con la oferta lejos de cubrir la demanda y los precios ya por encima de los máximos de la burbuja en buena parte del país, la gran incógnita ya no es cuánto han subido las viviendas, sino cuánto tiempo más podrán seguir haciéndolo.