Nota Breve 17/09/2026

España · El precio de la vivienda modera el crecimiento en el 2T

Dato

- El valor de tasación de la vivienda libre aumentó en el 2T 2026 un 1,7% respecto al trimestre anterior, lo que supone una significativa moderación de su ritmo de avance frente al 3,8% registrado en el 1T.
- En términos interanuales, el precio de la vivienda se incrementó un 12,5% en el 2T 2026, frente al 13,9% registrado en el 1T.

Valoración

- **El dato del 2T ha sorprendido a la baja**. El valor de tasación de la vivienda libre registró una clara desaceleración tanto en la tasa intertrimestral (1,7% comparado con un 3,3% en promedio de los cuatro anteriores trimestres) como en la interanual (12,5% frente al 13,9% en el 1T), superando en ambos casos nuestras previsiones (3,2% intertrimestral y 14,2% interanual). En consecuencia, el dato del 2T **introduce un sesgo bajista sobre nuestra previsión** para el conjunto de 2026 (13,5%).
- El valor tasado alcanzó los 2.355 euros/m² en el 2T, un máximo histórico en términos nominales (12,5% superior al anterior precio máximo, alcanzado en el 1T 2008). No obstante, **en términos reales, todavía se sitúa un 22,5% por debajo de los máximos previos**.
- **El dato confirma la señal de moderación en el ritmo de crecimiento que registró el índice de precios de transacción del INE**. Según este indicador, el precio de la vivienda se moderó al 12,2% interanual tras varios trimestres estable en el estrecho rango del 12,7%-12,9%. Por el contrario, el índice basado en ventas repetidas del Colegio de Registradores se aceleró levemente (16,8% interanual frente a 16,6% en el 1T).
- En cualquier caso, el persistente desequilibrio entre una oferta relativamente baja y una demanda que continúa en niveles históricamente elevados sugiere que las presiones alcistas sobre los precios seguirán siendo significativas en los próximos trimestres.

Detalles del dato y contexto

- Por regiones, **todas las comunidades autónomas volvieron a registrar aumentos interanuales de los precios en el 2T, si bien con una notable heterogeneidad en las tasas de crecimiento**. En la mayoría de los casos, estas fueron superiores a las observadas en 2025. Entre los principales mercados residenciales destacan Valencia (17,6%) y Santa Cruz de Tenerife (15,2%), con incrementos superiores al 15% interanual. En cambio, otros mercados relevantes, como Sevilla y Madrid, presentan avances más moderados, cercanos a la media nacional, y claramente superiores a los registrados en Barcelona y Girona.
- **La presión sobre el precio de la vivienda es generalizada.** En el 2T, el 80% de los municipios de más de 25.000 habitantes registraron incrementos interanuales superiores al 10%, un porcentaje ligeramente inferior al del 1T. En contraste, ningún municipio experimentó descensos de precios, algo que sucede por primera vez en la serie disponible.
- **La actividad residencial se mantiene en niveles históricamente elevados, aunque comienza a moderarse tras los excepcionales registros de 2025.** Las compraventas de vivienda descendieron un 2,6% interanual en el primer semestre del año. Si bien la escasa oferta de obra nueva y unos precios nominales en máximos históricos podrían estar limitando parcialmente la actividad, por ahora no se observan señales de debilidad de la demanda. Más bien, la evolución reciente parece responder a un efecto escalón tras el fuerte repunte registrado en 2025. De hecho, el volumen de transacciones

acumulado en la primera mitad del ejercicio sigue siendo el segundo más elevado desde 2007, únicamente por detrás del alcanzado en el mismo periodo de 2025.

- **La estabilización de la demanda en niveles elevados está siendo bastante generalizada por segmentos de mercado, regiones y perfil de comprador**. No obstante, los datos del MIVAU correspondientes al 1T 2026 sugieren que el ajuste es más significativo en los compradores residentes españoles. Por su parte, la demanda extranjera mantiene una notable fortaleza: según el Colegio de Registradores, las operaciones realizadas por extranjeros representaron el 14,2% del total de compraventas en los 12 meses hasta el 2T 2026, equivalente a unas 99.400 transacciones, una cifra prácticamente estable en los últimos trimestres y próxima a máximos históricos.
- **Estas señales de estabilización de la demanda conviven con un mercado hipotecario que sigue mostrando un notable dinamismo**. En la primera mitad del año, el número de hipotecas sobre vivienda creció un 7,0% interanual, un ritmo todavía elevado, aunque inferior al registrado en 2025 (17,6%). Este comportamiento ha contribuido a reducir el peso de las compraventas realizadas sin financiación hipotecaria, que representan el 26,5% del total, frente a algo más del 35% a principios de 2024. Por su parte, el importe medio de las hipotecas mantiene avances significativos, aunque también muestra una clara moderación: aumentó un 9,8% interanual en el primer semestre, frente al 13,1% registrado en 2025. Esta desaceleración sugiere que una parte creciente de las compraventas recientes se está concentrando en viviendas de menor tamaño o valor.
- **No hay señales evidentes de que la oferta de vivienda haya superado los cuellos de botella y se esté recuperando en 2026.** En los últimos 12 meses hasta febrero,[1] los visados de obra nueva crecieron un 9,0% interanual, alcanzando las 141.135 unidades, cifra que contrasta con los 239.000 nuevos hogares creados en el 2T 2026 (también acumulado en 12 meses) según la Estadística Continua de Población.

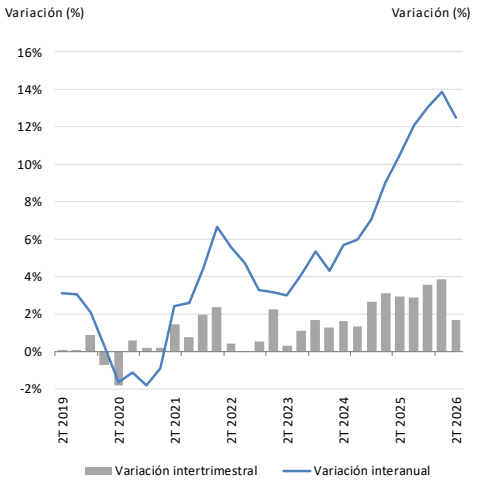
España: precio de la vivienda

	2T 2025	3T 2025	4T 2025	1T 2026	2T 2026
Variación interanual (%)	10,4	12,1	13,1	13,9	12,5
Variación intertrimestral (%)	3,0	2,9	3,6	3,8	1,7

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU).

[1] La información sobre visados de obra nueva se encuentra actualmente disponible únicamente hasta febrero, debido a incidencias en la actualización estadística de esta serie por parte del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (MITMS).

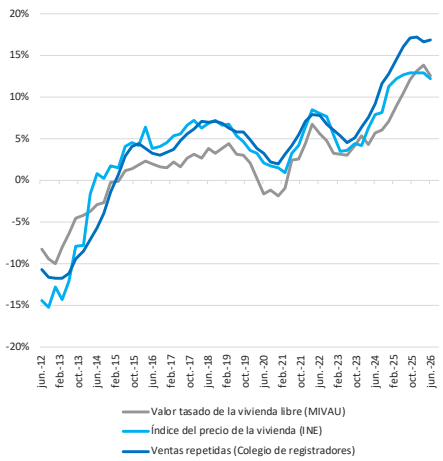
España: precio de la vivienda



Fuente: Caixabank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

España: precio de la vivienda

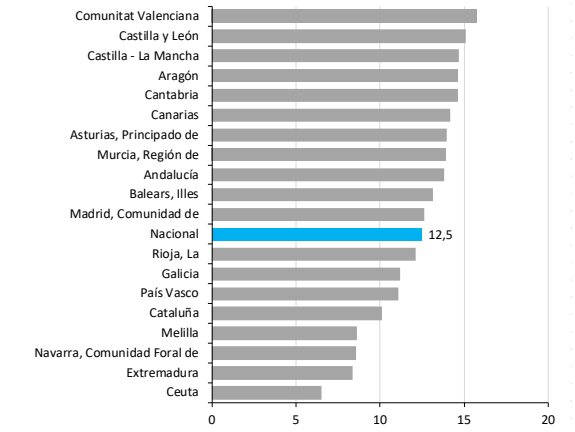
Variación interanual (%)



Fuente: Caixabank Research, a partir de datos del INE, Mivau y Colegio de Registradores.

Valor de tasación de la vivienda libre en el 2T 2025

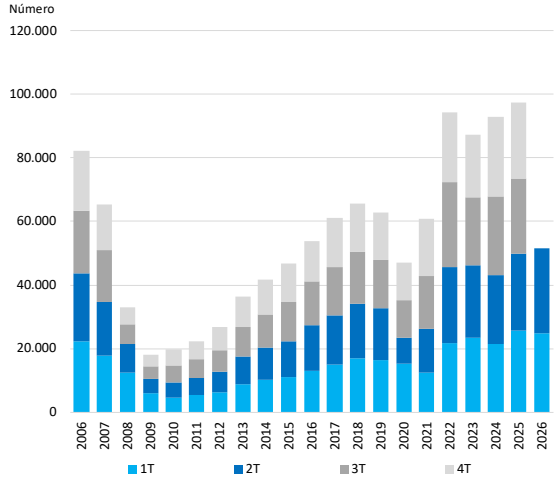
Variación interanual (%)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de los datos del MIVAU.

Compraventa de vivienda por parte de extranjeros

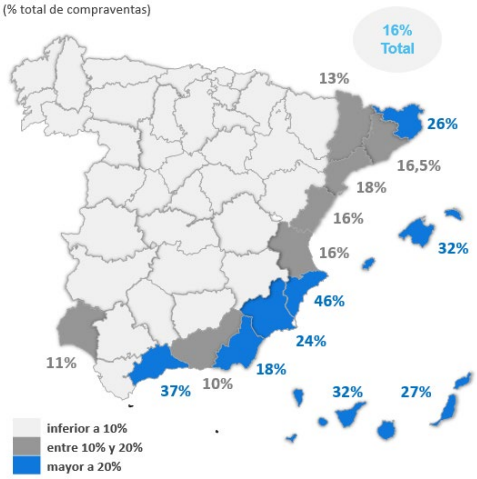
Número



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Colegio de Registradores.

Compraventas de total extranjeros

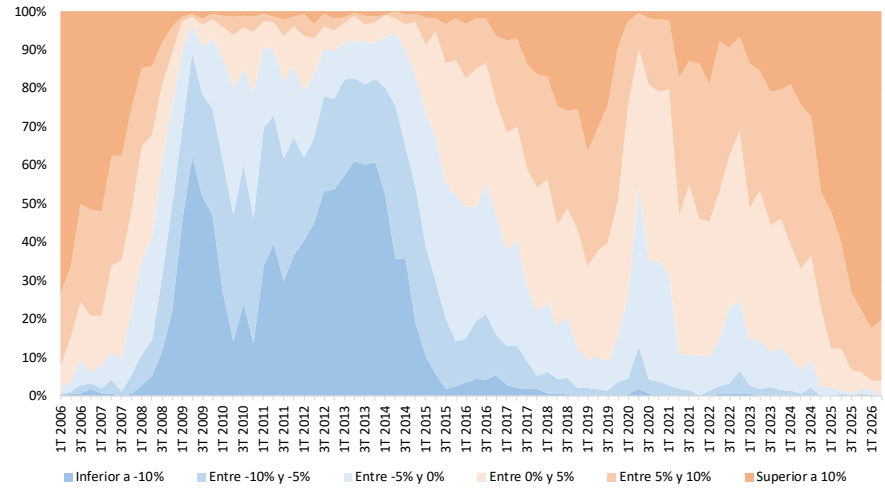
(% total de compraventas)



Nota. Datos del 2T 2026.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Colegio de Registradores.

Distribución de los municipios según la variación interanual del precio de la vivienda

Porcentaje de municipios



a: En cada trimestre, se clasifican los municipios según si la variación interanual del precio de la vivienda es inferior al 10%, entre el –10% y el –5%, etc.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del MIVAU.

***Pedro Álvarez**, CaixaBank Research, e-mail: research@caixabank.com*

AVISO SOBRE LA PUBLICACIÓN "NOTA BREVE" DE CAIXABANK

Las Notas Breves son una publicación elaborada de manera conjunta por CaixaBank Research y BPI Research (UEEF) que contiene informaciones y opiniones procedentes de fuentes que consideramos fiables. Este documento tiene un propósito meramente informativo, por lo cual CaixaBank y BPI no se responsabilizan en ningún caso del uso que se pueda hacer del mismo. Las opiniones y las estimaciones son propias de CaixaBank y BPI y pueden estar sujetas a cambios sin notificación previa.