

El precio de la vivienda crece un 9% y pone al límite las grandes ciudades

MERCADO INMOBILIARIO

La subida del primer trimestre acerca el metro cuadrado a los 5.000 euros en Barcelona



[Maite Gutiérrez](#)

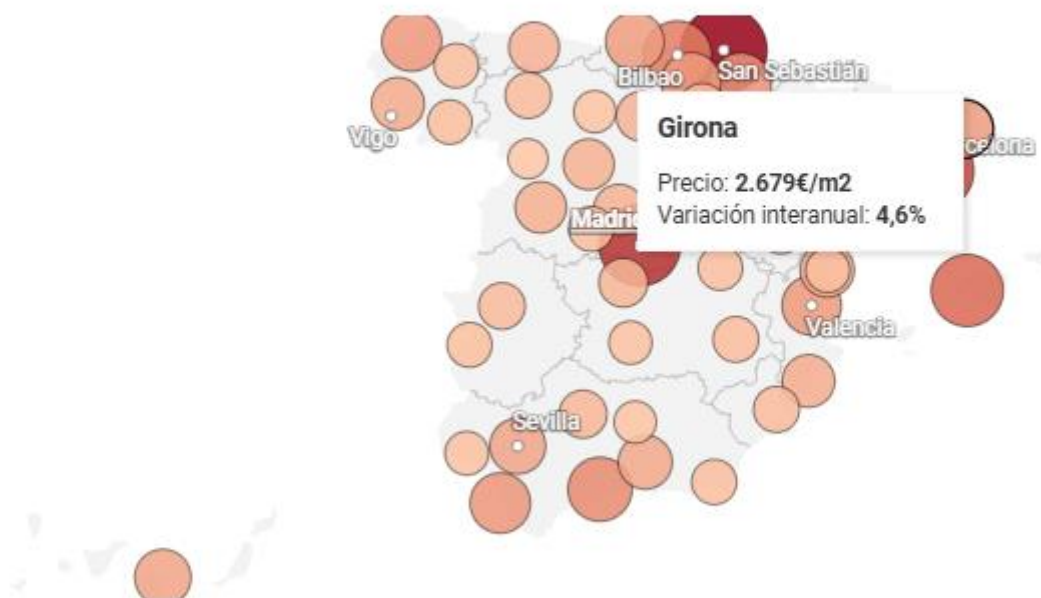
Barcelona

07/05/2026 13:44 Actualizado a 07/05/2026 20:01

El precio de la vivienda en España continúa desbocado y encadena nuevos máximos históricos trimestre tras trimestre. El coste medio de los pisos alcanzó entre enero y marzo de este año los 2.429 euros por metro cuadrado, tras subir un 8,9% en comparación con el mismo periodo del año pasado, según la estadística publicada este jueves por el Colegio de Registradores. El incremento trimestral fue del 3,2%, una nueva señal de que el mercado residencial sigue tensionado pese al encarecimiento acumulado de los últimos años y a las dificultades de acceso a la vivienda que afrontan amplias capas de la población.

La presión es especialmente intensa en las grandes ciudades y en las zonas con más demanda turística e internacional, epicentro de la crisis habitacional. El coste medio empieza a resultar prohibitivo. En el caso de Barcelona se situó por primera vez al borde de los 5.000 euros por metro cuadrado, con un precio medio de 4.922 euros, lo que la consolida como la tercera capital de provincia más cara de España, solo por detrás de San Sebastián, con 6.154 euros, y Madrid, con 5.428 euros. De esta manera, adquirir un piso de unos 80 metros cuadrados en la capital catalana supondría un desembolso de casi 400.000 euros, sin contar impuestos. Palma de Mallorca y Bilbao completan el grupo de capitales con los precios más elevados.

El precio medio del m2 y la variación interanual



Fuente: Registradores de la vivienda

LA VANGUARDIA

Oferta insuficiente y crecimiento demográfico tensionan el mercado

Catalunya se mantiene también entre las comunidades autónomas más caras para comprar vivienda, con una media de 2.852 euros por metro cuadrado, solo superada por Madrid, Baleares y el País Vasco. En el conjunto del país, las mayores subidas siguen concentrándose en aquellos territorios donde la oferta es insuficiente para absorber la demanda, un fenómeno que se ha agravado en los últimos años por la falta de obra nueva, el crecimiento demográfico y el auge de la inversión extranjera.

Precisamente, la compra de viviendas por parte de extranjeros volvió a crecer durante el primer trimestre. Los compradores internacionales representaron el 13,92% de todas las operaciones realizadas en España, con cerca de 24.800 adquisiciones. Más de la mitad correspondieron a ciudadanos de la Unión Europea. Baleares, la Comunidad Valenciana, Canarias y Murcia fueron las autonomías

con una mayor proporción de compras extranjeras, todas ellas por encima del 20%.

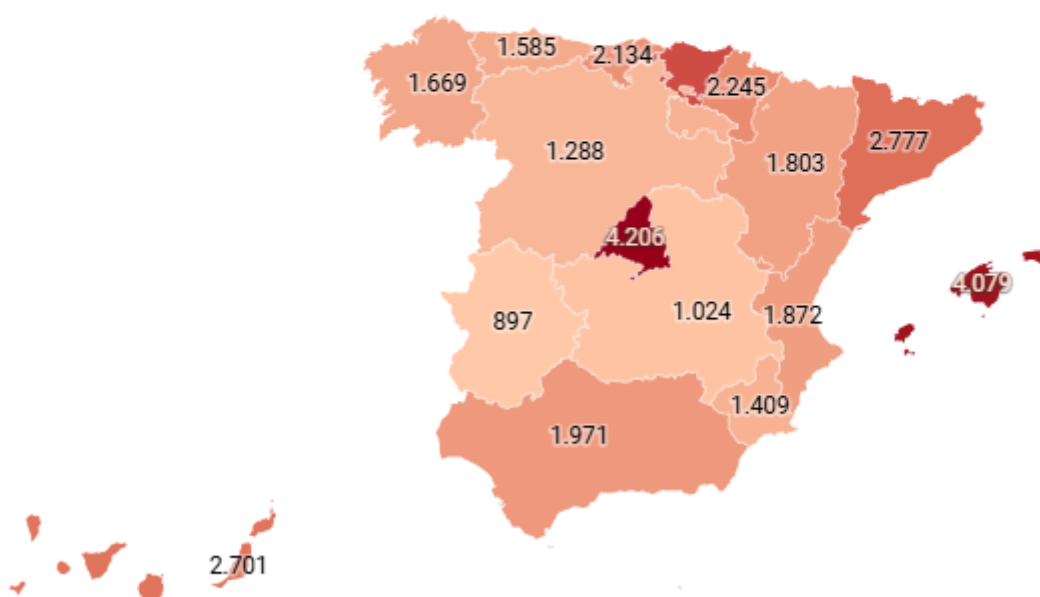
Precio declarado por m² de viviendas registradas por CC.AA.

Resultados anuales y variación interanual

ESPAÑA

Precio: **2.336€/m²**

Variación interanual: **8,9%**



Fuente: Registradores de España

LA VANGUARDIA

Los registradores destacan que el Índice de Precios de Vivienda de Ventas Repetidas, que mide la evolución de inmuebles comparables, registró también un nuevo récord histórico. Este indicador se disparó un 17,6% interanual y se sitúa ya un 36,5% por encima de los máximos alcanzados durante la burbuja inmobiliaria de 2007. El dato refleja hasta qué punto el mercado residencial español ha recuperado y superado los niveles previos al estallido de la crisis financiera.

La compra por parte de extranjeros sigue creciendo

El encarecimiento afecta tanto a la vivienda nueva como a la usada, aunque la obra nueva vuelve a subir con más intensidad. El precio

medio en este segmento alcanzó los 2.655 euros por metro cuadrado, tras incrementarse un 6,2% en solo tres meses. En el caso de la vivienda usada, el precio subió un 2,2%, hasta los 2.366 euros.

Pese al aumento de los precios, el número de compraventas se mantiene en niveles elevados, aunque con un freno notable. Entre enero y marzo se registraron 178.096 operaciones, prácticamente las mismas que el trimestre anterior, con una leve caída del 0,1%. En términos interanuales, las compraventas descendieron un 1,9%, aunque el volumen total sigue

En este contexto, la vivienda nueva ganó peso dentro del mercado. Las operaciones sobre pisos de obra nueva crecieron un 7,2% trimestral, hasta las 39.473 compraventas, mientras que las transacciones de vivienda usada retrocedieron un 2%. Los expertos del sector llevan meses alertando de que la escasez de oferta de obra nueva está contribuyendo a disparar los precios, especialmente en las grandes áreas metropolitanas.

El mercado hipotecario mantiene asimismo una fuerte actividad. El número de hipotecas sobre vivienda creció un 15,2% interanual durante el primer trimestre y superó las 513.000 operaciones. Solo entre enero y marzo se firmaron 133.618 hipotecas, un 0,9% más que en el trimestre anterior. Tres de cada cuatro viviendas compradas recurrieron a financiación hipotecaria.

Al mismo tiempo, el endeudamiento sigue al alza. El importe medio de las hipotecas alcanzó un nuevo máximo histórico de 172.430 euros, mientras que el endeudamiento por metro cuadrado aumentó hasta los 1.808 euros. Madrid, Baleares, el País Vasco y Catalunya registraron los niveles más elevados.

La combinación de precios récord, elevada demanda y falta de oferta mantiene bajo presión al mercado inmobiliario español.

Aunque las subidas de tipos de interés frenaron parcialmente la actividad durante los últimos años, la mejora de las condiciones hipotecarias y la persistente escasez de vivienda disponible han devuelto fuerza al mercado en pleno debate político sobre cómo contener los precios y ampliar el parque residencial asequible.