

La tormenta perfecta de la vivienda

La falta de construcción hace que el mercado siga batiendo récords sin que ninguna decisión política consiga ralentizar los precios

ESCUCHAR EL ARTÍCULO | 3 min. |



Obras de vivienda nueva en Valdebebas, en Madrid el pasado mes de junio.

VÍCTOR SAINZ

E

EL PAÍS

28 AGO 2026 - 05:30 CEST

    122 

Añadir EL PAÍS en Google

Los precios de la vivienda en España parecen no tener techo y las medidas

aprobadas tanto desde el Gobierno central como por las comunidades autónomas no acaban de tener un impacto significativo. [El metro cuadrado superó en junio los 2.100 euros de media](#), según datos del Colegio de Notarios. Es una media nacional, entre lugares despoblados y otros con alta demanda, lo cual da una idea de los precios en las ciudades. Es un nivel inédito en toda la serie histórica, que arranca en 2007, justo antes del estallido de la burbuja inmobiliaria que se llevó por delante parte de la economía española. Los precios de las casas acumulan así [48 trimestres ininterrumpidos de subida](#) y se ha acelerado en los dos últimos años con incrementos superiores al 10% que resultan sencillamente inasumibles para el ahorrador. Son 12 años de escalada que han transformado el mercado residencial español, del que quedan expulsadas las rentas más bajas y cada vez más las rentas medias. Solo funciona para quien ya es propietario.

En 16 regiones ya se han superado los precios máximos de la burbuja inmobiliaria, [pero es difícil trazar correlaciones entre aquella crisis y la actual](#). Aquella escalada se alimentó de crédito fácil y especulación sobre suelo a la espera de un pelotazo. Ahora, sin descartar un factor especulativo sobre los precios poco estudiado, se sustenta sobre todo en una escasez de oferta que provoca un [déficit estructural de 750.000 viviendas, según el Banco de España](#), que continuará presionando los precios al alza si no se le pone remedio. El mercado se orienta cada vez más hacia compradores con mayor capacidad adquisitiva. La cuantía de las hipotecas que se piden crece a un ritmo mayor que el número de créditos, [es decir, las transacciones son cada vez más altas](#). El repunte del euríbor por encima del 3% encarecerá aún más esa financiación en una tormenta perfecta para los aspirantes a compradores.

Pese a las diferencias entre las dos crisis, los problemas de cohesión económica y social pueden acabar siendo muy parecidos a los que provocó el estallido de la burbuja si no hay una respuesta política a la altura del desafío. [Nueve de cada diez españoles](#), afirma una reciente encuesta del CIS, reclaman soluciones. Ahí afloran diferencias tanto ideológicas como de diagnóstico. El Banco de España avala la escasez de vivienda y la incapacidad del mercado para asumir la formación de hogares y el aumento de la población. Pero los expertos añaden factores como el 14,4% de viviendas vacías en el mercado, el enorme impacto del alquiler temporal sobre el residencial, o los topes de precios y prórrogas obligatorias al alquiler. Todo suma. También el hecho de

que la burocracia de la planificación urbanística, incluso para construir vivienda pública (apenas el 17% de la obra acabada), hace imposible poner en marcha un proyecto antes de 10 años. O la realidad de que un exceso de celo para proteger a determinados colectivos vulnerables acaba por estigmatizarles y excluirles del mercado del alquiler. Una honesta fiscalización de las políticas públicas permitiría corregir aquellas medidas que no dan resultados.

A diferencia de la burbuja, es probable que no haya un colapso que fuerce la corrección y frene la escalada. [Sin más oferta, no hay posibilidad de que bajen los precios](#). Y para eso, las administraciones tienen que dejar de actuar dándose la espalda. De lo contrario, la vivienda se convertirá en el símbolo más claro de una economía que crece pero que ha dejado de ser accesible para la mayoría de sus ciudadanos.