

Informe de tendencias



Informes

Vivienda nueva 

Históricos

T2 - 2026 



Conclusiones

- **El precio de la vivienda nueva** intensifica su crecimiento durante el **primer semestre de 2026**, con un **+9,7%** interanual y un **+4,9%** respecto al semestre previo, manteniendo la tendencia alcista observada durante los últimos años.
- En **junio de 2026**, la serie de precios de vivienda nueva de Grupo ST encadena su quinto semestre consecutivo en máximos históricos, con un precio medio nacional de **3.458 €/m²**.
- **A nivel autonómico**, solo **Madrid (+11,8%), Baleares (+10,6%) y Cataluña (+10,5%)** superan la media nacional en variación interanual, concentrando los incrementos más destacados.
- En contraste, solo una comunidad autónoma y las dos ciudades autónomas muestran **subidas inferiores al 5% interanual: Melilla (+1,6%), Ceuta (+3,8%) y Asturias (+4,3%)**.
- El resto de territorios presenta incrementos interanuales en un intervalo que va desde el **+5,1% en Castilla la Mancha** hasta el **+9,3% en la Comunidad Valenciana**.

Evolución y proyección del precio de la vivienda nueva



Evolución del precio de la vivienda nueva

• El **mercado residencial español** se sitúa a mediados de 2026 en un contexto de **estabilización** de la actividad tras los elevados volúmenes registrados en los últimos ejercicios. No obstante, esta **moderación de las compraventas de vivienda no se ha trasladado todavía a la evolución de los precios** de la vivienda nueva, que mantienen una trayectoria alcista, hasta alcanzar máximos históricos en la serie de precios de vivienda nueva.

• La evolución reciente de los precios de la vivienda nueva sigue estando condicionada, en buena medida, por el **desajuste existente entre la producción residencial y las necesidades de vivienda**. A pesar de la reactivación de la actividad promotora —con **incrementos relevantes en los visados de obra nueva** en el inicio de 2026—, la producción continúa limitada por la disponibilidad de suelo finalista, los extensos plazos de desarrollo urbanísticos, los costes de construcción y las dificultades asociadas a la financiación del suelo.

• Por el lado de la **demanda**, el mercado se sustenta en la formación de **nuevos hogares y en el perfil de reposición**. Asimismo, la demanda internacional mantiene una presencia significativa en determinados territorios, especialmente en zonas de costa, archipiélagos y algunas plazas urbanas con mayor atractivo residencial.

• El contexto financiero viene condicionado por el **aumento reciente de los tipos de interés**, en un entorno de incertidumbre internacional que introduce riesgos de nuevas tensiones geopolíticas, lo que se traduce en unas **condiciones de financiación más restrictivas** y en un impacto directo sobre la capacidad de acceso de la demanda.

• El principal elemento de limitación para la demanda procede del efecto combinado de unos **precios más elevados, unos tipos de interés en tendencia ligeramente ascendente y un mayor esfuerzo inicial de compra**. Este contexto se traduce en cuotas hipotecarias más altas y en mayores necesidades de ahorro previo, tanto por la aportación inicial como por los gastos e impuestos asociados a la adquisición.

• En este entorno, los volúmenes de compraventa continúan situándose en niveles significativos, aunque con una evolución más contenida que en ejercicios anteriores. Esta evolución resulta compatible con un mercado que mantiene los fundamentos de una demanda sólida, pero en el que **el nivel de precios alcanzado comienza a limitar la capacidad de acceso de una parte de la demanda potencial**.

Previsión del precio de la

• De cara al conjunto de 2026, la evolución d **oferta todavía insuficiente y una demanda**

• El escenario central apunta a que **los precio** en la limitada disponibilidad de producto y en

• No obstante, tras el incremento acumulado **el ritmo de crecimiento tienda a moderarse** necesariamente un cambio de tendencia, sino

• Desde la perspectiva de la demanda, se prev esfuerzo de acceso a la vivienda nueva. No o relevante en determinados mercados, especia

• Por el lado de la **oferta**, se espera que la viv urbanísticos, costes y financiación—, por lo c

• En este contexto, los precios de la vivienda aunque con una moderación progresiva del ci incrementándose por encima de la renta dispo

• Con todo ello, en Grupo ST estimamos un i contexto de progresiva estabilización del ritr

Capitales con valores medios más altos

	by ST				Variación % anual
	jun 2025	dic 2025	jun 2026	sem	
Barcelona	5.695	5.987	6.310	5,4%	10,8%
Madrid	4.893	5.172	5.471	5,8%	11,8%
San Sebastián	4.673	4.844	5.047	4,2%	8,0%
Bilbao	3.373	3.518	3.677	4,5%	9,0%

Capitales con valores medios más bajos

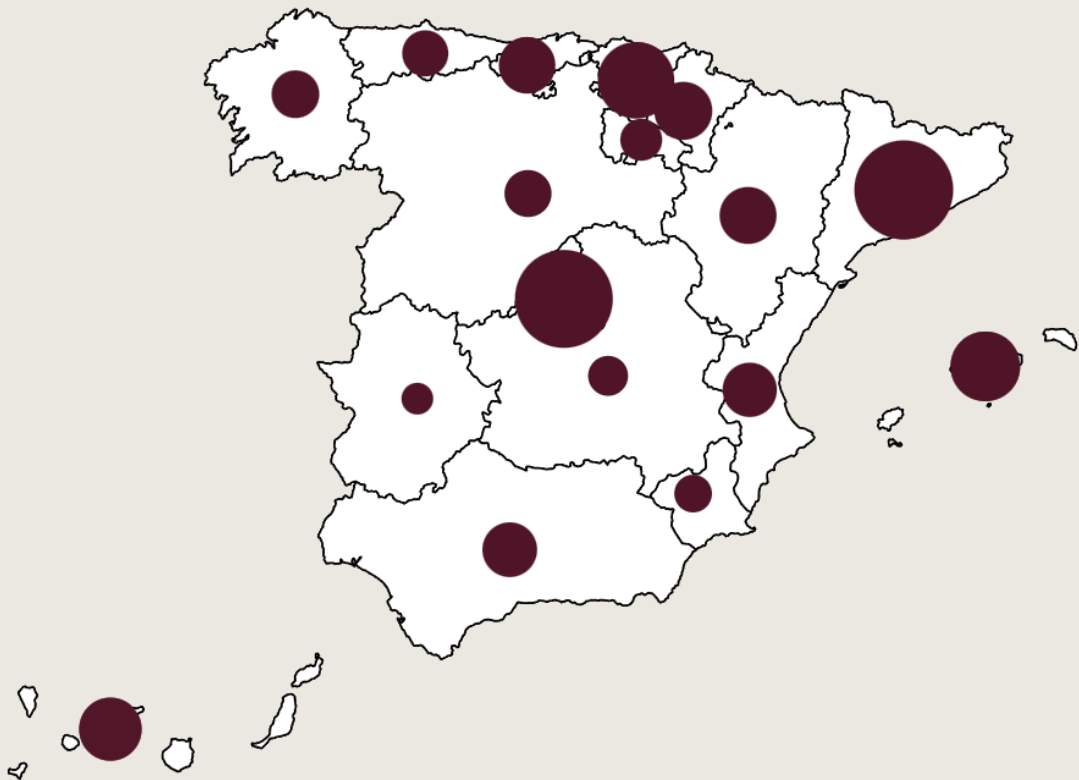
	Variación %				
	jun 2025	dic 2025	jun 2026	sem	anual
Ciudad Real	1.359	1.386	1.416	2,2%	4,2%
Cáceres	1.379	1.411	1.440	2,1%	4,4%
Ávila	1.465	1.465	1.465	0,0%	0,0%
Badajoz	1.393	1.432	1.475	3,0%	5,9%

Precio de la vivienda nueva

En las capitales de provincia por CCAA

PERÍODO

2026 T2

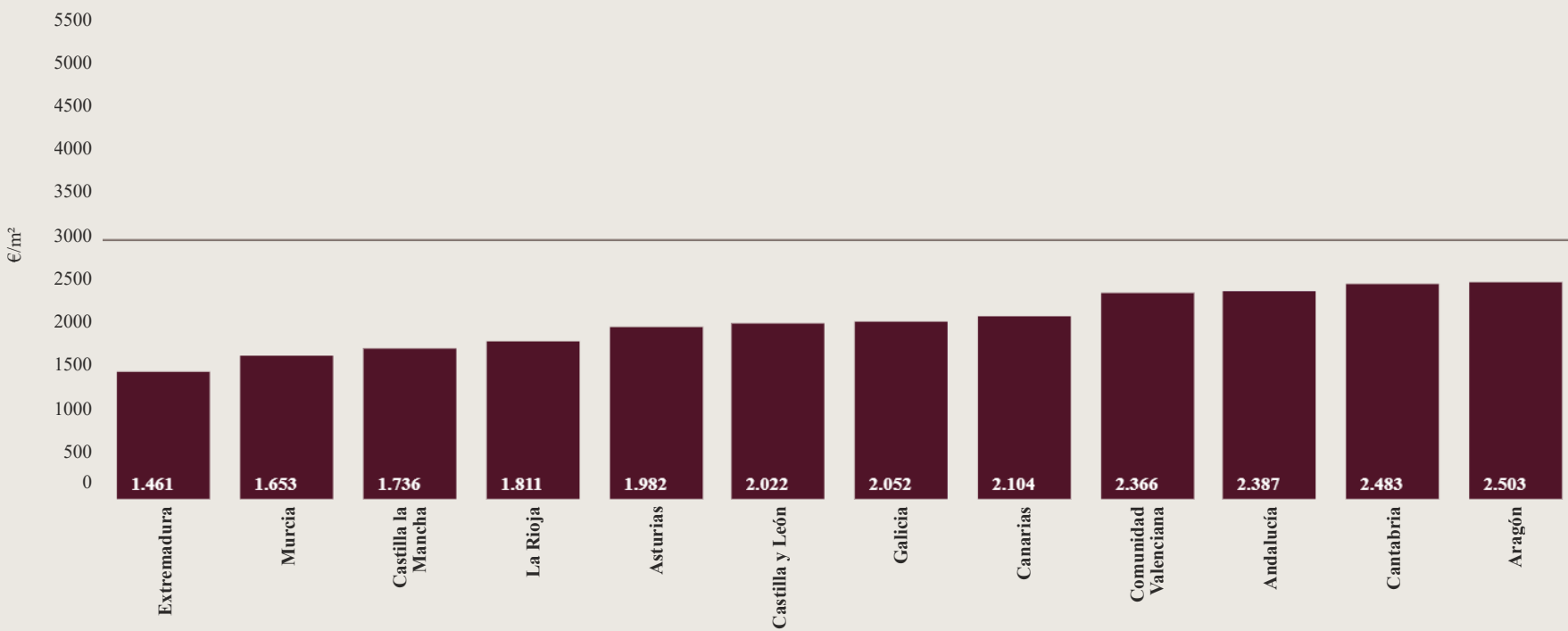


Titulares

- A nivel de capitales de provincia, los precios unitarios mantienen una trayectoria al alza, tanto en términos interanuales como respecto al semestre
- Las variaciones interanuales se sitúan entre el +11,9% de Málaga y el +3,7% de Palencia, con la excepción de Ávila, que no presenta cambios.
- **Barcelona** mantiene el precio medio más elevado (**6.310 €/m²**), por encima de los 6.000 €/m², seguida de **Madrid (5.471 €/m²)** y **San Sebastián (5.400 €/m²)**.
- En el **extremo inferior**, los valores más reducidos se localizan en **Ciudad Real (1.416 €/m²)**, **Cáceres (1.440 €/m²)** y **Ávila (1.465 €/m²)**.
- En junio de 2026, **22 de las 52 capitales alcanzan un nuevo máximo histórico**. Se incorporan **Cádiz, Girona, Pamplona, Oviedo, Palencia, San Sebastián, Bilbao, Palma de Mallorca, Málaga, Valencia, A Coruña, Las Palmas, Ceuta, Lugo, Ourense, Pontevedra y Melilla**.

Precio de la vivienda nueva

En las capitales de provincia por CCAA



Estudio de Mercado de Vivienda Nueva - Nota Metodologica.pdf



Grupo ST

Contacto

C/ Príncipe de Vergara, 43, 28001 Madrid, España

Tasaciones / Valoraciones: 91 436 02 00

Otras soluciones del Grupo ST: 91 275 05 35

info@grupo-st.es

Horario de atención telefónica

Lunes a jueves
08:00 a 20:00
Viernes
08:00 a 18:00

Horario presencial en oficinas

Lunes a viernes
08:00 a 15:00

En Grupo ST somos especialistas en valoración, consultoría, analítica de datos y tecnología aplicadas al sector inmobiliario.



Suscríbete a nuestra
Newsletter

QUIERO SUSCRIBIRME →

Menú

[Contacto](#)

[Blog](#)

[Sobre Grupo ST](#)

[Servicio de Atención al Cliente](#)

[Preguntas frecuentes](#)

[Código ético](#)

[Canal denuncia](#)

[Trabaja con nosotros](#)

[Política de SGI](#)

Regulada por:

BANCO DE **ESPAÑA**
Eurosistema



Miembro de:



Certificada por:

