



Los expertos vaticinan una inminente ralentización de los precios inmobiliarios

Los compradores tocan techo en su esfuerzo financiero y se avecina un cambio de ciclo

Alba Brualla MADRID.

La vivienda se acerca a un cambio de ciclo. La tensión que se vive en el mercado residencial, especialmente en las grandes ciudades, está llevando a los compradores al límite de su esfuerzo financiero, tal es así que “están tocando techo y no pueden pagar los precios que exige el vendedor”. Así de contundente lo advierte José García-Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra (UPF) y director de la Cátedra de Tecnocasa, que asegura que a día de hoy los “vendedores tienen unas expectativas muy diferentes a la de los compradores, ya que viven pensando que el precio de la vivienda va a seguir subiendo al mismo ritmo que lo ha hecho en 2025”.

Limitación de hipotecas

Frente a la expectativa de los vendedores, se encuentra la realidad del comprador, que es muy distinta, ya que a diferencia de lo que sucedió en los años de la burbuja, “ahora el banco pone limitaciones en la concesión de hipotecas y eso supone una barrera para el comprador, que es incapaz de llegar a las exi-



Isabel Rodríguez, ministra de Vivienda y Agenda Urbana. EFE

gencias de precio del vendedor”. Esto se traduce en un escenario que anticipa un cambio de ciclo para la vivienda ya que “el número de días de negociación está creciendo y la capacidad de descuento crece”.

Las expectativas de los propietarios de viviendas en venta están alen-

tadas por el acelerado incremento de los precios en 2025. Concretamente, la vivienda usada se encareció un 15,34% interanual en el segundo semestre de 2025, hasta situar el metro cuadrado en 3.338 euros, frente a los 2.894 euros del mismo periodo de 2024. Con este

avance, el valor medio vuelve a niveles similares a los de principios de 2006, en plena fase expansiva del anterior ciclo, según los datos de la Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF de Análisis del mercado de la vivienda presentados ayer. En las grandes capitales, el encarecimiento es aún más acusado. Madrid registra un precio medio de 4.101 euros/m², con una subida del 19,56%, mientras que Barcelona alcanza los 4.053 euros/m², con un incremento del 10,05%. En el ámbito metropolitano, Getafe lidera las alzas con un 20,54%, mientras que el precio más bajo entre las ciudades analizadas se sitúa en Talavera de la Reina, con 1.073 euros/m².

Como consecuencia, el acceso a la compra con financiación se complica en buena parte del país. Según el nuevo estudio de accesibilidad, que analiza 77 ciudades españolas y calcula la ratio de acceso hipotecario (RAH), es decir, la renta necesaria sobre la renta media por hogar, existen cinco ciudades en “estado crítico”. Se trata de San Sebastián, Madrid, Barcelona, Málaga y Palma. En todas ellas, un hogar con renta media no puede acceder a una hipoteca media.