

KOKO DATA · INFORME ESPECIAL

ACCESO A LA VIVIENDA EN ESPAÑA 2026

Cuánto dinero exige comprar, por qué la entrada se ha convertido en un muro y hacia dónde se está desplazando la presión.

ESPAÑA · GRANDES CIUDADES · ÁREAS METROPOLITANAS
CORTE DE DATOS: 22/08/2026



00 · EN 90 SEGUNDOS

EL PROBLEMA YA NO ES SOLO EL PRECIO. ES LA COMBINACIÓN.

La vivienda sigue encareciéndose, pero el mercado empieza a mostrar una segunda historia: menos operaciones, más stock en varias grandes capitales y una demanda que gana peso fuera de los núcleos más caros.

**ESFUERZO ESPAÑA · TINSA
2T26****35,7%**

La referencia nacional ya supera ligeramente el 35% que Tinsa considera un nivel razonable.

CAPITALES TENSIONADAS**19/52**

Diecinueve capitales superan ese 35% de esfuerzo teórico de compra.

GRANDES CIUDADES**64% / 62%**

Madrid y Barcelona encabezan el esfuerzo entre las seis grandes capitales analizadas por Tinsa.

**COMPRAVENTAS ·
REGISTRADORES 2T26****167.934**

Segundo descenso trimestral consecutivo: -5,7% frente al 1T y -2,3% interanual.

STOCK EN VENTA · 2T26**+23%**

Madrid lidera el aumento anual de oferta publicada; Valencia suma +21%.

EURÍBOR · JULIO**2,855%**

Sube 0,776 puntos frente a julio de 2025: el coste financiero vuelve a jugar en contra.

LECTURA KOKO

La señal más importante no es una caída general de precios. Es una **normalización desigual**: los centros más caros pierden velocidad y acumulan más oferta, mientras la presión se desplaza hacia coronas metropolitanas y mercados secundarios. Eso puede moderar las capitales sin resolver el problema de acceso.

15,98%

Máximo histórico de compras de vivienda por extranjeros en el 2T, según Registradores. En algunos mercados su peso cambia quién puede comprar y qué producto se absorbe.

39,31%

El índice de ventas repetidas de Registradores se sitúa un 39,31% por encima de los máximos trimestrales de 2007. El precio ha superado hace tiempo el techo del ciclo anterior.

25

Municipios relevantes no capitales ya superan el 45% de esfuerzo. Salir de la capital no garantiza un mercado realmente accesible.

01 · CUATRO PUERTAS DE ENTRADA

PARA COMPRAR NO BASTA CON QUE BAJE LA CUOTA.

La accesibilidad real depende de cuatro variables que pueden moverse en direcciones distintas. Por eso una mejora hipotecaria no compensa necesariamente un precio más alto, y una zona más barata puede seguir siendo inaccesible para sus hogares.

1 · PRECIO

CUÁNTO VALE

Precio o valor de la vivienda. Es el punto de partida y determina tanto la entrada como la deuda.

2 · AHORRO

CUÁNTO DEBES TENER

La hipoteca habitual no cubre el 100%. El ahorro previo puede ser una barrera mayor que la cuota.

3 · FINANCIACIÓN

CUÁNTO CUESTA EL DINERO

Tipo, plazo y porcentaje financiado cambian el pago mensual y el acceso al crédito.

4 · RENTA

CUÁNTO PUEDES SOPORTAR

El mismo precio pesa de forma distinta en Madrid, Málaga o Zaragoza porque los ingresos locales no son iguales.

LA BARRERA DE ENTRADA ES DOBLE: AHORRO + INGRESOS.

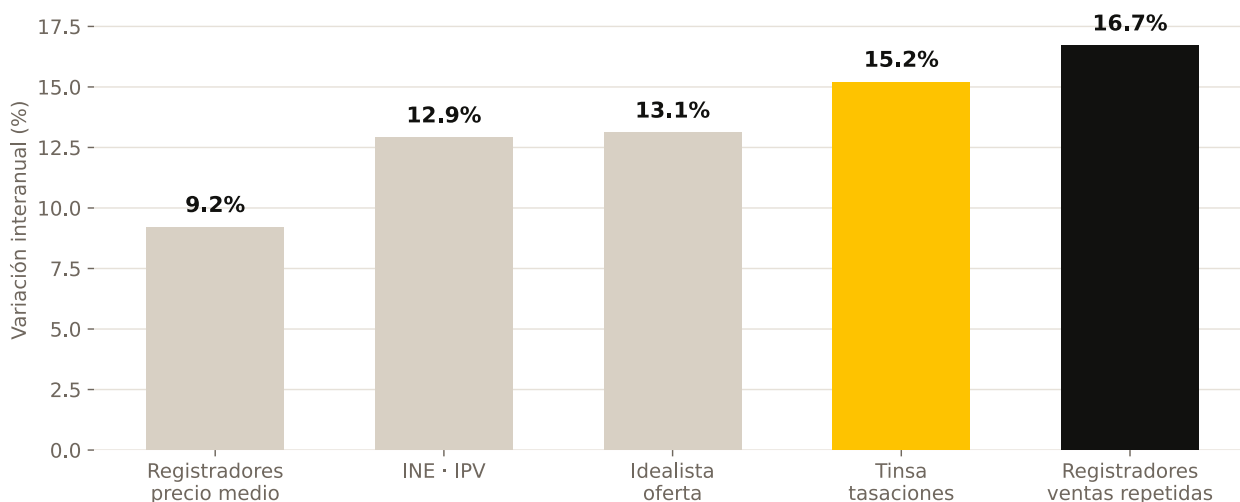
En este informe usamos dos medidas complementarias: el **esfuerzo teórico de Tinsa**, que incorpora renta disponible local, y un **modelo KOKO de capital previo** para una vivienda de 90 m². El segundo es ilustrativo, no una simulación hipotecaria individual.

02 · CINCO TERMÓMETROS

TODOS APUNTAN ARRIBA. NO MIDEN LO MISMO.

Índice oficial, tasaciones, escrituras, ventas repetidas y anuncios producen porcentajes distintos. La conclusión segura no es elegir uno: es reconocer que, con universos diferentes, todos describen un mercado todavía muy alcista.

Cinco termómetros, cinco universos distintos



No son comparables entre sí como si fueran la misma serie; coinciden en la dirección: el precio sigue creciendo con fuerza.

INE · IPV 1T26

+12,9%

Índice de precios de compraventa de vivienda libre. Nueva +9,1%; usada +13,5%.

TINSA · 2T26

+15,2%

Valor de vivienda terminada nueva y usada a partir de tasaciones.

REGISTRADORES · 2T26

+16,7%

Índice de ventas repetidas. El precio medio registrado crece +9,2% interanual.

VENTAS REPETIDAS · QUÉ SIGNIFICA

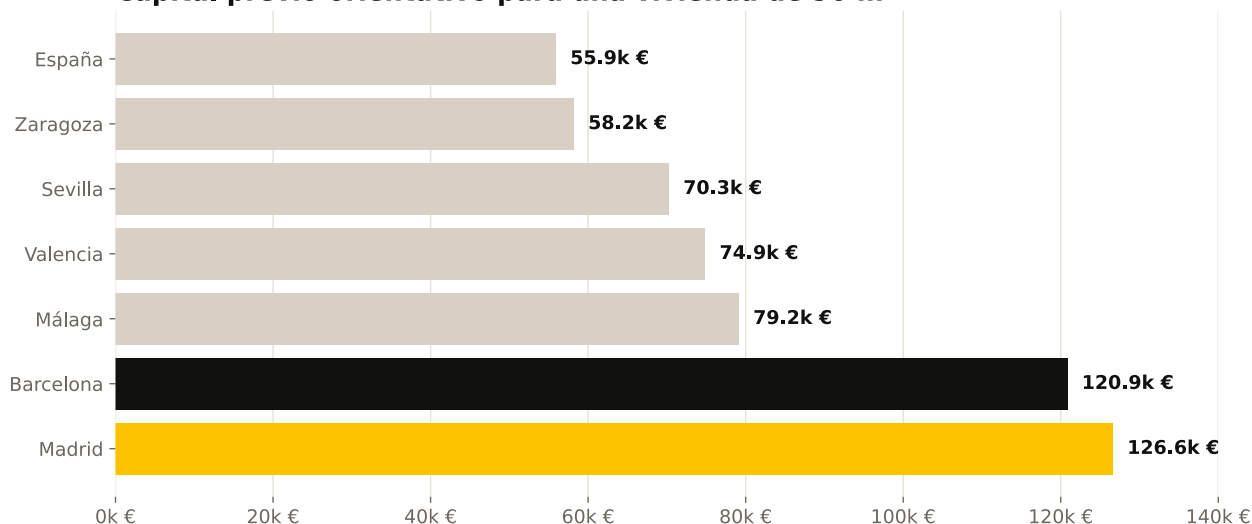
El IPVVR de Registradores compara el precio de una misma vivienda cuando vuelve a transmitirse. No significa flipping ni mide reventas rápidas: busca reducir el efecto de que cada trimestre se vendan viviendas distintas. Limitación: si el inmueble se reforma entre ambas ventas, parte de la subida observada puede deberse a esa mejora.

03 · LA BARRERA QUE NO SALE EN LA CUOTA

ANTES DE LA HIPOTECA HAY QUE LLEGAR A LA ENTRADA.

Un hogar puede ser capaz de pagar una cuota y, aun así, no disponer del capital inicial. Para visualizar esa barrera hemos aplicado la misma regla a siete mercados: vivienda de 90 m², 20% no financiado y un 10% orientativo para impuestos y gastos.

Capital previo orientativo para una vivienda de 90 m²



Modelo KOKO: 20% no financiado + 10% orientativo para impuestos y gastos. El 10% no es universal y varía según inmueble y CCAA.

MADRID · ESCENARIO 90 M²

126.600 €

Capital previo orientativo sobre un valor Tinsa de 422.139 € para 90 m².

BARCELONA · ESCENARIO 90 M²

120.900 €

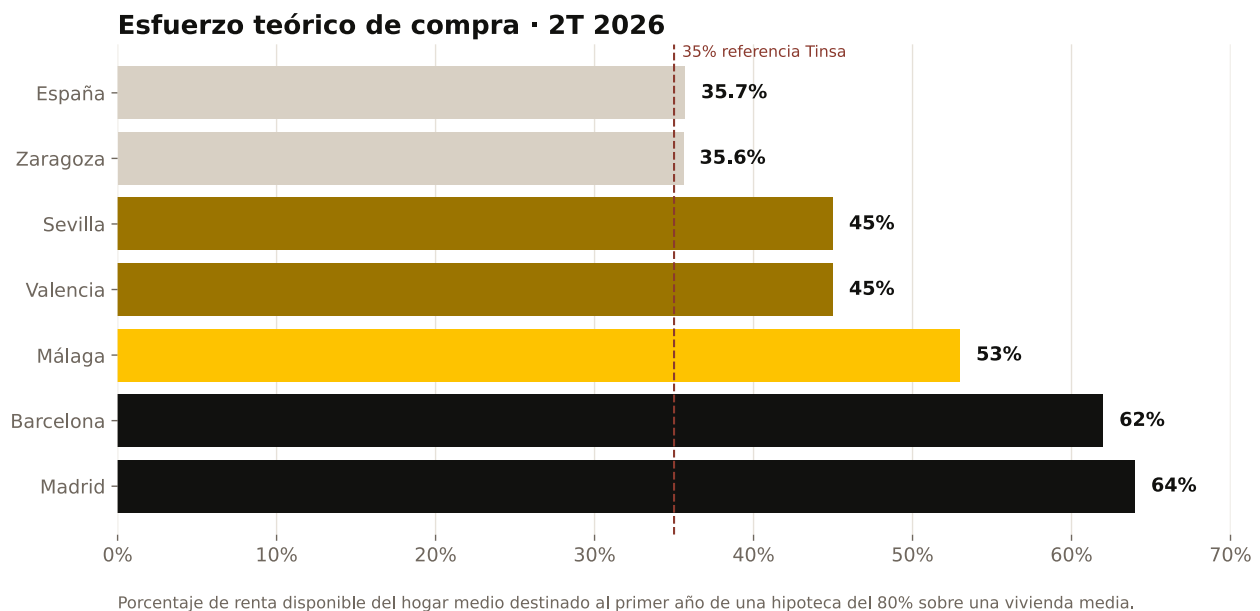
Capital previo orientativo sobre un valor Tinsa de 402.885 € para 90 m².

Importante: el 10% de gastos es una referencia editorial para comparar mercados. ITP, IVA/AJD y otros costes cambian según CCAA, tipo de vivienda, circunstancias del comprador y operación.

04 · INGRESOS LOCALES VS VIVIENDA LOCAL

EN CINCO GRANDES CAPITALAS, EL ESFUERZO YA ES CRÍTICO.

Tinsa estima qué parte de la renta disponible de un hogar medio se destinaría al primer año de una hipoteca que financia el 80% de una vivienda media. Madrid alcanza 64%; Barcelona 62%; Málaga 53%; Sevilla y Valencia 45%.



NO ES UN LÍMITE LEGAL

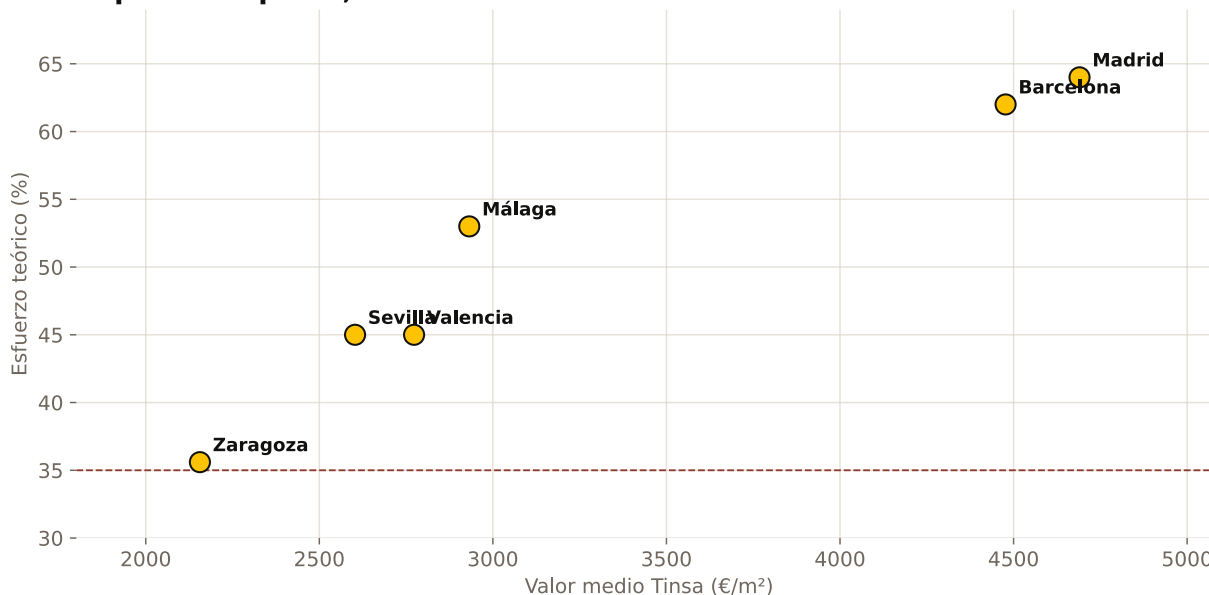
El 35% es una referencia de accesibilidad utilizada por Tinsa. El resultado no describe a cada comprador: es un indicador territorial que permite comparar la tensión entre precios, financiación e ingresos disponibles.

05 · NO TODO ES €/M²

UNA CIUDAD MÁS BARATA PUEDE SEGUIR SIENDO DIFÍCIL.

El gráfico cruza el valor medio de Tinsa con su esfuerzo teórico. La relación es clara, pero no perfecta: los ingresos locales explican por qué dos ciudades con precios distintos pueden terminar soportando niveles de esfuerzo similares.

El precio importa; la renta local también



Una ciudad menos cara puede seguir siendo difícil si los ingresos locales no acompañan. Por eso €/m² y accesibilidad no son sinónimos.

MADRID**4.690 €/m²**

Esfuerzo 64%.

MÁLAGA**2.932 €/m²**

Esfuerzo 53%.

SEVILLA**2.603 €/m²**

Esfuerzo 45%.

06 · EL CRÉDITO NO HA DESAPARECIDO

HAY HIPOTECAS. EL PROBLEMA ES CUÁNTO DEBES PEDIR.

La financiación sigue sosteniendo gran parte del mercado, pero el importe medio de deuda marca máximos mientras el euríbor ha vuelto a subir frente a hace un año. La combinación eleva la sensibilidad del comprador al precio.

EURÍBOR 12 MESES · JULIO

2,855%

+0,776 puntos respecto a julio de 2025. Banco de España.

DEUDA MEDIA POR VIVIENDA · 2T

176.453 €

Nuevo máximo histórico en Registradores; +2,3% trimestral.

NUEVAS HIPOTECAS · TINSA 2T

173.331 €

Importe medio de nuevas hipotecas en su panel de indicadores nacionales.

HIPOTECAS REGISTRADAS · 2T

129.240

-3,3% trimestral. Equivalen al 77% del número de compraventas registradas del trimestre.

LA CUOTA PUEDE MEJORAR Y EL ACCESO EMPEORAR.

Si el precio sube más deprisa que el ahorro y la renta, una mejora de tipos puede quedar absorbida por una hipoteca mayor. En 2026 el endeudamiento medio sigue creciendo, por eso el acceso no puede analizarse solo mirando el euríbor.

07 · EL VOLUMEN CAMBIA ANTES

LAS OPERACIONES YA HAN PERDIDO VELOCIDAD.

Mientras los indicadores de precio siguen en máximos o creciendo con fuerza, las compraventas registradas encadenan dos descensos trimestrales. Es la señal más clara de que la capacidad de absorción del mercado no es infinita.

Dos trimestres consecutivos de pérdida de ritmo



Registradores: -0,1% trimestral en 1T 2026 y -5,7% en 2T 2026. El 2T queda además un 2,3% por debajo de un año antes.

1T 2026

-0,1%

Primer freno trimestral, todavía en niveles históricamente altos.

2T 2026

-5,7%

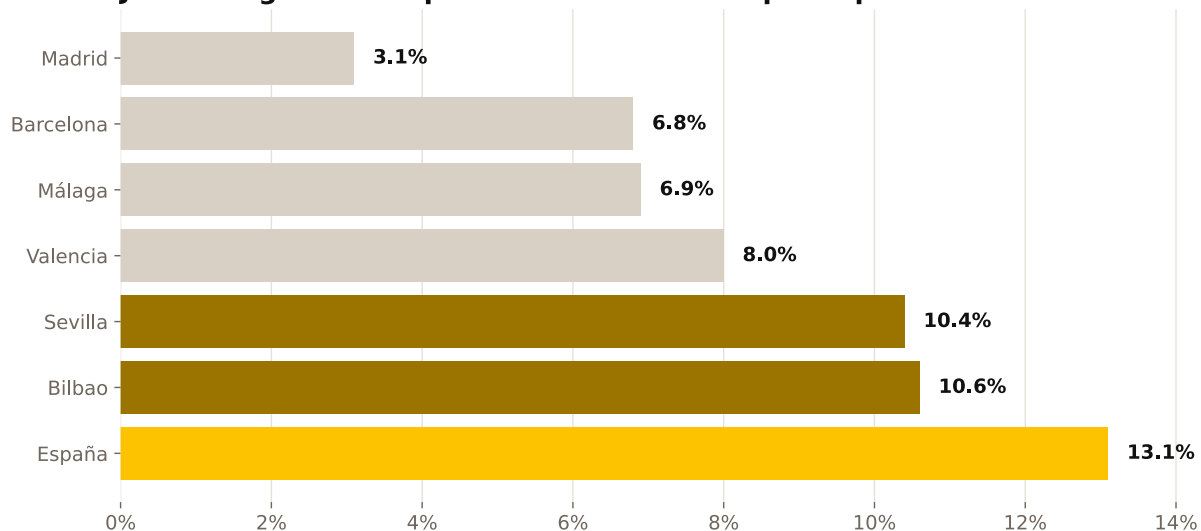
Segundo descenso consecutivo y -2,3% frente al mismo trimestre de 2025.

08 · LA PRIMERA MODERACIÓN

LOS CENTROS MÁS CAROS EMPIEZAN A RESPIRAR.

Tinsa detecta desaceleración del crecimiento en Madrid y Barcelona en el 2T. El pulso de oferta de idealista en julio cuenta una historia compatible: las principales capitales crecen, pero por debajo del 13,1% nacional.

Julio: las grandes capitales crecen menos que el promedio nacional



Idealista · precio ofertado de vivienda usada. La metodología del índice fue actualizada y recalculada en julio de 2026.

TINSA · MADRID

15,5% anual

Frente al 18,1% del trimestre anterior.

TINSA · BARCELONA

8,9% anual

Frente al 12,0% del trimestre anterior.

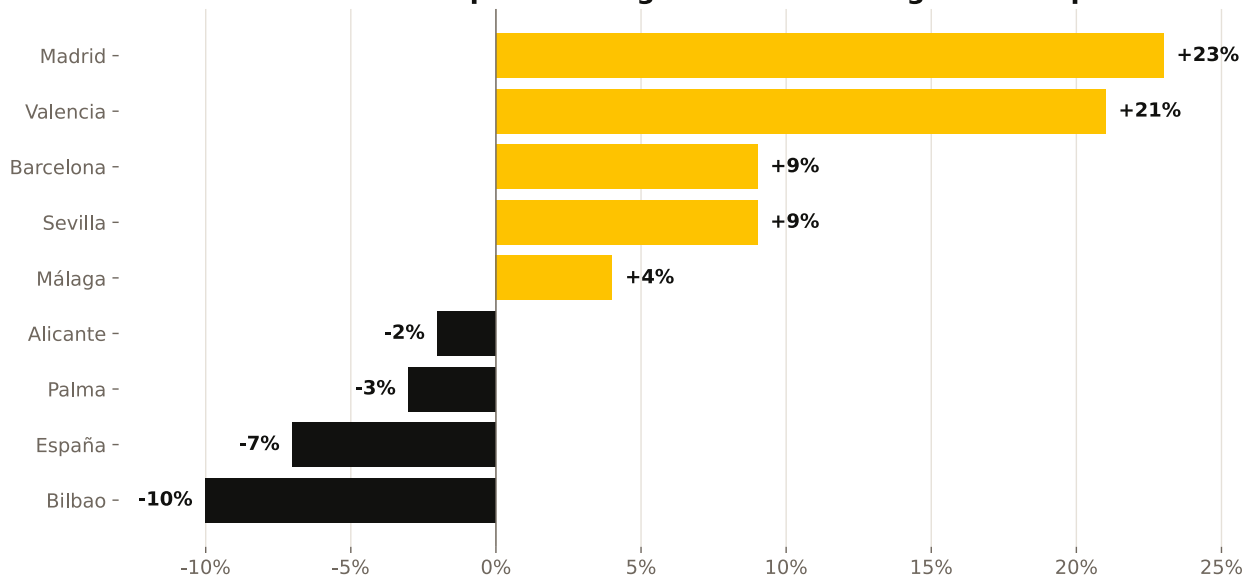
No es una caída de precios. Es una **desaceleración del ritmo**. Además, Tinsa e idealista miden universos distintos; la coincidencia útil está en la dirección, no en comparar porcentajes como equivalentes.

09 · UNA SEÑAL QUE CAMBIA LA LECTURA

LA OFERTA NACIONAL CAE. EN GRANDES CAPITALS, GIRA.

El stock publicado sigue un 7% por debajo de hace un año en España, pero Madrid, Valencia, Barcelona, Sevilla y Málaga ya muestran aumentos. Si el movimiento persiste, el comprador tendrá más capacidad de comparar y descartar.

La oferta no sube en España: está girando en varias grandes capitales



Variación interanual del stock de vivienda en venta, 2T 2026. Fuente: idealista/data.

QUÉ PODEMOS AFIRMAR Y QUÉ NO

Más stock es compatible con menor presión de absorción y con una futura moderación de precios. **No demuestra por sí solo** que el comprador "sea más exigente"; esa es una interpretación razonable si se confirma junto a menos operaciones, más tiempo de venta o más rebajas.

10 · CAPITAL → CORONA METROPOLITANA

LA PRESIÓN DE DEMANDA SE MUEVE HACIA FUERA.

En el 2T, varios municipios metropolitanos superan a sus capitales en presión relativa de demanda de compra. Es una señal real de desplazamiento, aunque no tiene una única causa: precio, oferta, tamaño de vivienda, conectividad y preferencias también cuentan.

MADRID

Móstoles #1 · Las Rozas #2
Madrid capital #3 · Alcalá #4.

BARCELONA

Santa Coloma #9
Barcelona #14 · L'Hospitalet #15 · Badalona #18.

VALENCIA

Valencia #12 · Torrent #13
Presión casi idéntica entre capital y corona.

SEVILLA

Sevilla #17 · Dos Hermanas #25
La corona gana peso sin desplazar aún a la capital.

MÁLAGA

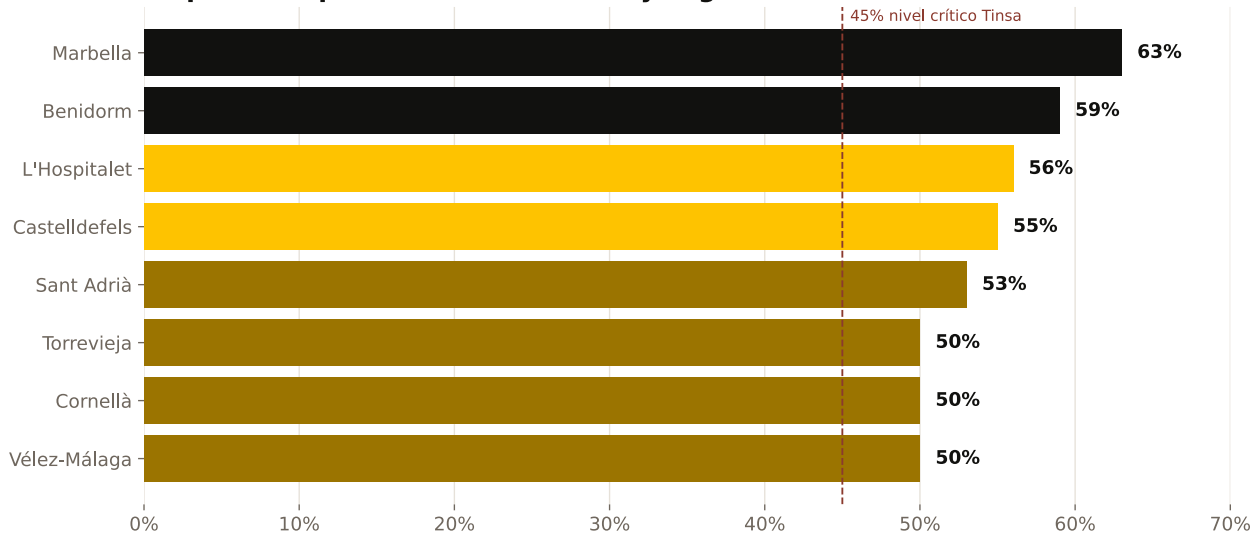
Rincón #34 · Málaga #40
En Costa del Sol, litoral y vivienda habitual se mezclan.

11 · EL MATIZ IMPORTANTE

IRSE FUERA NO SIGNIFICA IRSE A UN MERCADO **BARATO**.

Tinsa analiza 84 municipios relevantes no capitales. En el 1T de 2026, el 67% ya superaba el 35% de esfuerzo teórico y 25 municipios estaban por encima del 45% crítico. La presión se está extendiendo.

La periferia puede ser más barata y seguir siendo inaccesible



Tinsa · municipios relevantes · 1T 2026. En 67% de los 84 municipios analizados el esfuerzo supera el 35%.

84 MUNICIPIOS RELEVANTES

67%

Superan el 35% de esfuerzo de compra considerado razonable por Tinsa.

MUNICIPIOS CRÍTICOS

25

Alcanzan o superan el 45% de esfuerzo. Destacan costa mediterránea y áreas metropolitanas.

12 · NO TODOS PARTEN DEL MISMO SITIO

EL MISMO PRECIO PRODUCE CUATRO MERCADOS DISTINTOS.

La accesibilidad media es útil, pero detrás conviven compradores con balances muy diferentes. Esto ayuda a entender por qué la demanda puede seguir fuerte incluso cuando un hogar medio queda cada vez más tensionado.

PRIMERA VIVIENDA**DOBLE BARRERA**

Necesita ahorro para la entrada y renta suficiente para la cuota. Es el perfil más sensible a cualquier subida de precio o tipo.

PROPIETARIO QUE REPONE**TIENE CAPITAL, PERO COMPRA CARO**

La plusvalía acumulada reduce la barrera de entrada, aunque el diferencial entre vivienda vendida y comprada puede crecer.

COMPRADOR DE RENTA ALTA**MENOS SENSIBLE AL CRÉDITO**

Puede sostener mercados premium aun cuando el hogar medio ya no alcanza. En determinadas ciudades este segmento pesa especialmente.

COMPRADOR EXTRANJERO**15,98% DE LAS COMPRAS**

Registradores marca un máximo histórico de cuota extranjera en 2T26. Su peso es desigual y mucho mayor en islas, costa y determinados segmentos.

CONSECUENCIA

Un deterioro de la accesibilidad del hogar medio **no obliga** a que los precios caigan inmediatamente. Puede cambiar quién compra, dónde compra y qué producto absorbe el mercado antes de cambiar el precio agregado.

13 · ESCENARIOS, NO ADIVINACIÓN

EL ESCENARIO MÁS COHERENTE HOY ES DESACELERAR SIN CORREGIR EN BLOQUE.

La combinación actual —precios todavía fuertes, dos trimestres de menor actividad, aumento del stock en varias grandes capitales y presión creciente en periferias— apunta a un mercado más selectivo y fragmentado, no a una única dirección nacional.

ESCENARIO BASE

MENOS VELOCIDAD, MÁS DIFERENCIAS

Es el escenario que mejor encaja con la información disponible.

- Grandes capitales: moderación de crecimientos.
- Más stock: mayor competencia entre anuncios.
- Periferias bien conectadas: presión todavía elevada.
- Sin shock macro, no esperamos una corrección generalizada como escenario central.

MÁS Tensión

PRECIOS VUELVEN A ACELERAR

Podría ocurrir si la oferta vuelve a contraerse, el empleo aguanta y la financiación mejora.

- El déficit de vivienda seguiría dominando.
- La presión metropolitana se extendería.
- El acceso medio empeoraría incluso con tipos algo menores.

MÁS AJUSTE

LA DEMANDA PIERDE FUERZA

Necesitaría señales más duras que las actuales.

- Más trimestres de caída de operaciones.
- Stock creciendo de forma sostenida.
- Más rebajas y menor absorción.
- Empleo peor o financiación sensiblemente más cara.

SEÑAL	QUÉ OBSERVAR	QUÉ NOS DIRÍA
Compraventas	3T 2026	Si el enfriamiento se consolida o fue estacional.
Stock	Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Málaga	Si el giro de oferta gana profundidad.
Precio oferta	Variación mensual y anual	Si el vendedor empieza a asumir menor velocidad.
Esfuerzo	Tinsa 3T	Si la accesibilidad sigue deteriorándose.
Euríbor	Próximos meses	Si el crédito deja de sumar presión o vuelve a endurecerse.

EL MERCADO NO SE ESTÁ VOLVIENDO FÁCIL. SE ESTÁ VOLVIENDO MÁS SELECTIVO.

El precio sigue siendo alto y la accesibilidad se ha deteriorado. Pero la primera reacción no está siendo una caída general: son menos operaciones, más oferta en algunas grandes capitales y una demanda que busca alternativas fuera.

Nuestra lectura: **la presión cambia de sitio antes de desaparecer**. El centro puede moderarse mientras las coronas metropolitanas se encarecen; y una periferia aparentemente más barata puede terminar siendo casi igual de exigente para sus residentes.

La clave de los próximos meses no será preguntar si “la vivienda sube o baja”, sino **dónde aumenta la oferta, dónde cede la demanda y cuánto ingreso exige cada mercado**.

15 · CÓMO SE HA CONSTRUIDO ESTE INFORME

COMPARAR SIN MEZCLAR UNIVERSOS.

Cada fuente responde a una pregunta distinta. Cuando dos cifras no miden lo mismo, se presentan como señales complementarias y no como datos intercambiables.

TINSA

Valor de vivienda terminada nueva y usada a partir de tasaciones. Su ratio de esfuerzo simula la primera cuota anual de una hipoteca que financia el 80% del valor de una vivienda media frente a la renta disponible del hogar medio local.

BANCO DE ESPAÑA

Euríbor oficial a 12 meses. Julio 2026: 2,855%.

REGISTRADORES

Compraventas, precio medio inscrito, ventas repetidas, hipotecas y endeudamiento a partir de inscripciones en los Registros de la Propiedad.

MODELO KOKO · CAPITAL PREVIO

Para comparar mercados se usa una vivienda tipo de 90 m² valorada con Tinsa 2T26. Capital previo = 20% no financiado + 10% orientativo de impuestos y gastos. Ese 10% no es universal ni sustituye un cálculo fiscal de la operación.

INE

IPV oficial: índice de evolución del precio de compraventa de vivienda libre. No proporciona un precio medio €/m².

PREVISIONES

Las páginas de escenario son interpretación condicionada, no una predicción garantizada. Se separan hechos observados, señales de mercado e hipótesis.

IDEALISTA / IDEALISTA DATA

Precio y stock de oferta publicada, además de rankings de presión de demanda sobre la oferta. No representan precio final de escritura.

Fuentes principales consultadas (corte 22/08/2026):

- INE · Índice de Precios de Vivienda, 1T 2026 · ine.es/dyngs/Prensa/IPV1T26.htm
- Tinsa by Accumin · IMIE Mercados Locales 2T 2026 · tinsa.es/sala-de-prensa/notas-de-prensa/imie_2t2026/
- Tinsa · Precio Vivienda 2T 2026, España y capitales · tinsa.es/precio-vivienda/
- Tinsa · Municipios Relevantes 1T 2026 · tinsa.es/blog/precios-en-municipios-relevantes/municipios-relevantes-1t2026/
- Colegio de Registradores · ERI 1T y 2T 2026 · registradores.org
- Banco de España · Euríbor hipotecario julio 2026 · bde.es
- idealista/news · Índice de venta julio 2026; stock 2T 2026; ranking de demanda 2T 2026 · idealista.com/news

FECHA DE CIERRE

22 de agosto de 2026. Las series con publicación posterior a esa fecha no forman parte de esta edición.