imie
MERCADOS LOCALES

INFORME 3ER TRIMESTRE 2026

CCAA · PROVINCIAS · CAPITALES

tinsa by Accumin | Accumin Intelligence

Índice

1. Contenido del informe 3
2. Resumen ejecutivo 4
3. Evolución de valores 14
Mapa y tablas de valores medios por CCAA 14
Mapa y tablas de valores medios por PROVINCIAS 16
Mapa y tablas de valores medios por CAPITALES 19
Otros municipios principales 22
Análisis detallado por distritos en las 6 mayores capitales 23
Madrid 23
Barcelona 24
Valencia 25
Sevilla 26
Zaragoza 27
Málaga 28
4. Indicadores financieros 29
Mapa de hipoteca media por CCAA y provincias 29
Mapa de cuota hipotecaria mensual por CCAA y provincias 30
Mapa de esfuerzo teórico anual por CCAA y provincias 31
Mapas de esfuerzo teórico anual por distritos en las 6 mayores capitales 32
5. Indicadores de actividad 33
Actividad promotora y compraventas relativas por provincias 33
6. Notas metodológicas 34

1 · CONTENIDO DEL INFORME

El documento realiza una radiografía de la situación del mercado residencial, partiendo de la evolución de precios (expresados en €/m², donde la superficie que se emplea es la construida) con información procedente de las tasaciones realizadas por Tinsa by Accumin, completada con otros indicadores financieros y de actividad.

El documento recoge la evolución del valor unitario de mercado de las viviendas en cada una de las Comunidades Autónomas, provincias, y capitales del Estado español. Dicha evolución se refleja a través de un conjunto de series de precios que denominamos Tinsa IMIE Mercados Locales.

Los índices tienen un mayor nivel de desagregación que los índices de Tinsa IMIE Grandes Mercados, cuyo índice general y sus cinco índices zonales representan mercados geográficos mucho más genéricos. Otra diferencia importante entre ambos radica en su periodicidad: los Tinsa IMIE Mercados Locales se obtienen trimestralmente frente a la producción mensual de los Tinsa IMIE Grandes Mercados.

Los datos trimestrales presentados en este informe son provisionales y muestran resultados a cierre de la tercera semana del último mes del trimestre, de forma que pueden surgir ligeras modificaciones con respecto al dato definitivo. Por lo demás, toda la información procede de la misma base de datos y las series comparten metodología resultando perfectamente comparables.

El dato trimestral del índice general se obtiene aplicando medias móviles ponderadas y estratificadas, según se explica en el punto 5 de este informe.

Se desciende hasta el nivel de distrito en las Grandes Capitales (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Zaragoza y Málaga) donde, entre otra información relativa a la actividad del mercado inmobiliario residencial, se ofrecen mapas temáticos que representan en una escala predefinida los niveles de precio en €/m² de cada distrito y su variación interanual.

Como complemento a la situación de los precios, el informe aporta información adicional de interés para analizar el mercado, como es la referente a hipotecas y esfuerzo financiero.

El contenido del informe se ha distribuido en cinco grandes bloques:

1 · Resumen ejecutivo

2 · Análisis de los precios

- Mapas generales por CCAA, provincias y capitales con la variación interanual del precio de la vivienda correspondiente a cada una de ellas, identificada por una gradación de color en función del grado de incremento o de descenso. Se acompaña de tablas que especifican el último valor mediano en €/m² correspondiente a cada una de ellas, la variación interanual, la variación acumulada desde que alcanzaron el máximo valor y la variación desde su mínimo de la última década. *Fuente: Tinsa*
- Mapas de calor de los distritos de las mayores capitales (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Zaragoza y Málaga) referentes al precio €/m² de la vivienda, la variación interanual y la tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR por sus siglas en inglés), como una aproximación al rendimiento generado por una inversión en vivienda que se efectuó hace 5 años. Se acompaña de una tabla con los datos de estas tres variables por distrito. *Fuente: Tinsa*

3 · Indicadores financieros

- Mapa provincial con el importe de la hipoteca media, identificada por una gradación de color en función de la cuantía. Se acompaña con una tabla por CCAA y provincias. *Fuente: Instituto Nacional de Estadística*
- Mapa provincial con la cuota hipotecaria mensual, identificada por una gradación de color en función de la cuantía. Se acompaña con una tabla por CCAA y provincias. *Fuente: INE y elaboración propia*
- Mapa de esfuerzo teórico anual en las capitales, medido como porcentaje de la renta anual disponible del hogar medio necesario para pagar el primer año de una hipoteca que cubre el 80% del valor de una vivienda a precios actuales. El porcentaje de esfuerzo está identificado por una gradación de color en función de la cuantía. Se acompaña con una tabla por CCAA y provincias, y por mapas de esfuerzo de compra en los distritos de las seis mayores capitales. *Fuente: elaboración propia a partir de datos de Tinsa, Colegio de Registradores, Agencia Tributaria e INE*

4 · Indicadores de actividad

- Gráficos con el número de compraventas y de visados de obra nueva por cada 1.000 viviendas (parque provincial). *Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (Mivau)*

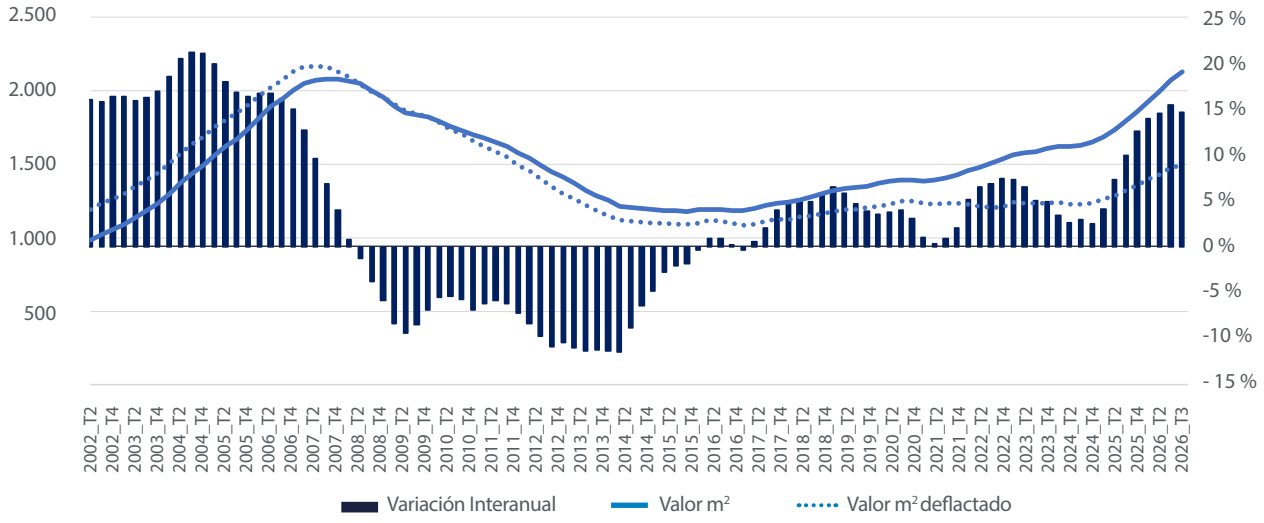
5 · Breve reseña metodológica sobre la construcción de los índices.

2 · RESUMEN EJECUTIVO

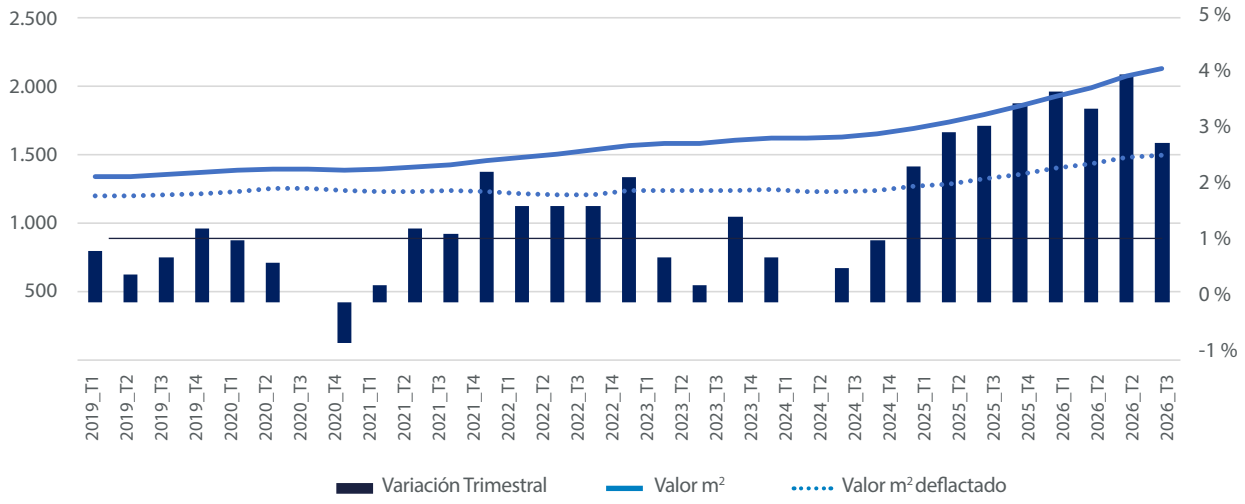
Coyuntura general

En el **tercer trimestre de 2026**, el valor mediano de la vivienda a nivel nacional ha aumentado **+14,7% interanual y +2,8% trimestral** en términos **nominales,** hasta situarse en **2.129 €/m²** (+2 % sobre los máximos alcanzados en la burbuja de 2007 y +80 % por encima de los mínimos registrados durante la Gran Recesión). **Eliminando el efecto de la inflación,** esto supone un crecimiento interanual real de **+10,2% (frente al +11,9 % registrado el trimestre anterior)** que sitúa el nivel de precios neto de inflación a -32 % bajo los máximos alcanzados en la burbuja de 2007 y a +38 % sobre los mínimos de la Gran Recesión. En conjunto, se observa una **desaceleración del crecimiento de los precios, que aún así sostienen tasas de intensidad contundente.**

PRECIOS Y VARIACIÓN INTERANUAL



PRECIOS Y VARIACIÓN TRIMESTRAL

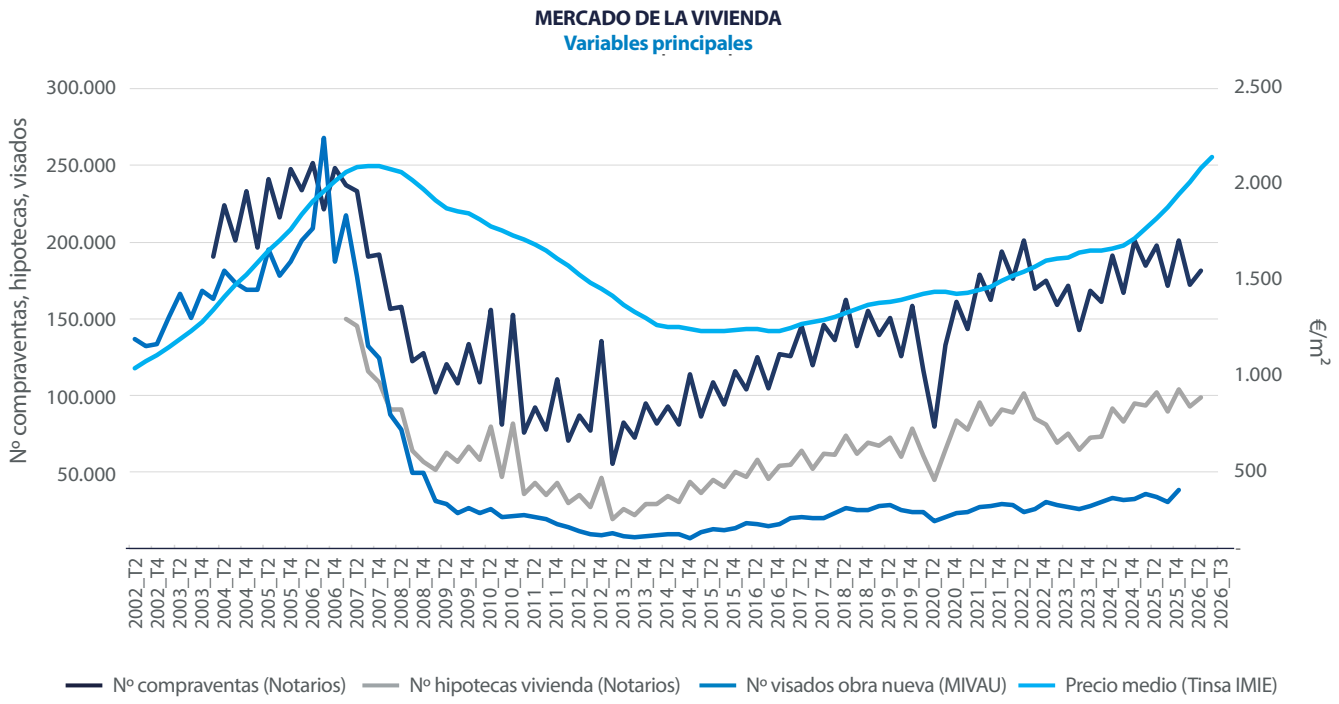


En los últimos meses, el **empleo ha continuado creciendo** en términos interanuales y desestacionalizados, debido en parte al impacto de la regularización extraordinaria de inmigrantes. Mientras tanto, el **IPC general, que se ha mantenido por encima del 3 % desde el estallido de la guerra en Oriente Medio en marzo, repuntó en agosto hasta el 4,3 %.** El IPC subyacente también se ha elevado y se mantiene próximo al 3 %. Todo ello **erosiona el poder adquisitivo de los salarios** y ha alimentado una **nueva subida de los tipos de interés de referencia por parte del BCE,** que en septiembre los elevaba en 25 puntos básicos (50 puntos básicos acumulados desde junio).

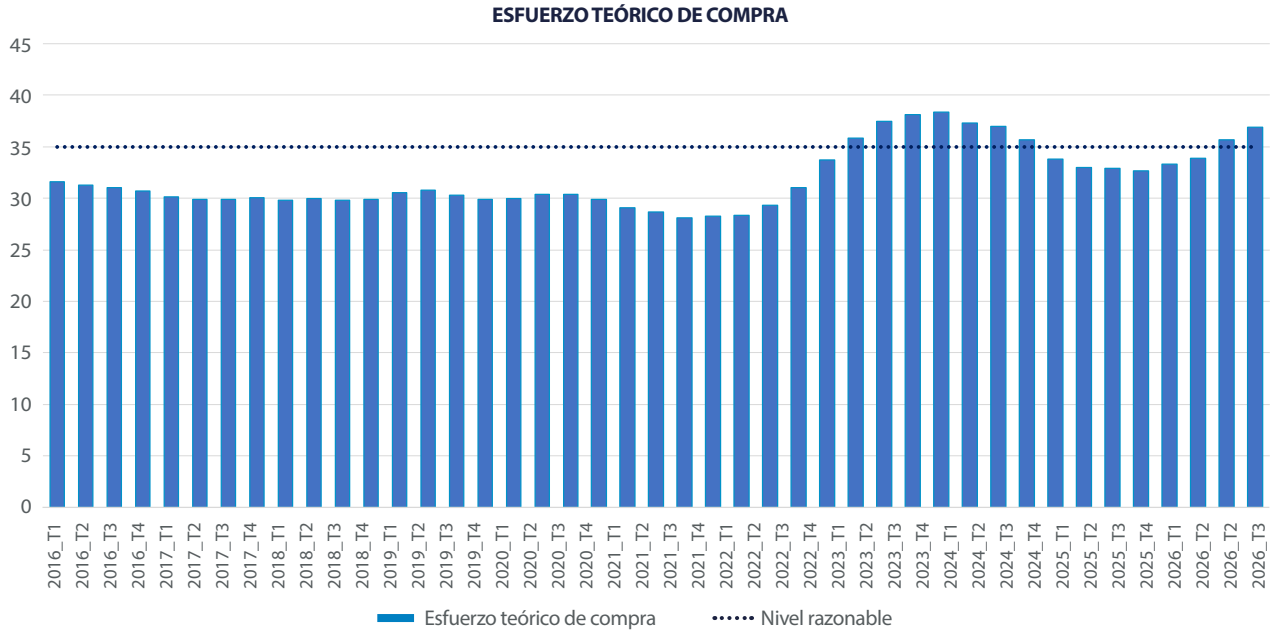
En el sector inmobiliario, las compraventas de vivienda han registrado caídas interanuales durante la primera mitad del año (-7,7 % según Notarios y -2,6 % según INE), **a pesar de lo cual mantienen niveles robustos** y superiores a la media histórica. **Este comportamiento es más suave en las nuevas hipotecas,** que en la primera mitad del año se redujeron -2,3 % interanual según Notarios y aún crecían +7,0 % según INE (ambas fuentes reflejan una ralentización más pronunciada en el segundo trimestre que en el primero). **La ratio de intensidad hipotecaria** (que relaciona número de hipotecas sobre número de compraventas) **se continúa manteniendo por encima del 50 %** según ambas fuentes.

Los indicadores de riesgo de crédito continúan apuntando hacia un menor apetito de riesgo por parte de las entidades financieras en los últimos meses y **un endurecimiento en la concesión de préstamos** que es consistente con el contexto de inestabilidad geopolítica, las presiones inflacionistas y el endurecimiento de la política monetaria. Según datos del Banco de España, en el segundo trimestre de 2026, el saldo de los créditos a hogares para la adquisición de vivienda continuaba representando un 30 % del PIB (frente a más del 60 % que llegó a suponer en 2007), si bien se va reduciendo levemente. Asimismo, la ratio préstamo-valor media continuó decreciendo hasta 63,7 % (frente a 64,2 % del trimestre previo), y el porcentaje de préstamos que cubre más del 80 % del valor del activo decreció hasta 9,6 % (frente a 10,5 % del trimestre anterior).

A fecha de redacción de este informe, no se dispone de datos públicos actualizados sobre la actividad de visados de dirección de obra desde febrero (cuando se registró un crecimiento de +19,6 % en nuevos proyectos de dirección de obra durante enero y estabilidad en febrero, según datos del MIVAU). Aun así, el VAB de la construcción ha registrado crecimiento durante el segundo trimestre y la formación bruta de capital fijo en materia de construcción de viviendas ha crecido en el periodo. Todo ello apunta hacia la r**eactivación continuada de la oferta a pesar de la moderación de la demanda** observada durante la primera mitad del año. A pesar de ello, la persistencia de tensionamientos en los precios refleja **escasez de la oferta para atender las necesidades de espacio de la población actual, además de los incrementos en el coste de construcción** que encarecen nuevamente la obra nueva.



La tasa de esfuerzo de compra a nivel nacional ha continuado aumentando como consecuencia del crecimiento intenso y continuado de los precios residenciales y el aumento del coste hipotecario. Se sitúa en 36,9% (frente al 35,7% anterior), alejándose gradualmente del 35 % considerado razonable. En los principales polos de empleo y focos turísticos la dificultad de acceso a la vivienda alcanza niveles críticos desde hace varios periodos, superando en varios casos el 50 % de la renta disponible del hogar medio.



En conjunto, se continúa observando una **desaceleración de la demanda residencial que, aunque se mantiene en niveles robustos, contribuye a moderar paulatinamente la intensidad del crecimiento de los precios.** Aun así, éstos siguen mostrando tasas de crecimiento contundentes y generalmente superiores al 10 % nominal. Todo ello sostiene la **actividad en la construcción, necesaria para aliviar a medio plazo las tensiones** causadas por la brecha entre oferta y demanda en los principales polos de empleo y turísticos. Mientras tanto, el aumento continuado del precio residencial y el endurecimiento de las condiciones hipotecarias en un contexto de incertidumbre geopolítica y repunte inflacionista contribuyen a dificultar el acceso a la vivienda para una proporción creciente de la población.

Comunidades Autónomas

Los precios residenciales sostienen crecimientos interanuales nominales elevados de forma generalizada, si bien al descontar el efecto de la inflación se registra una desaceleración en la mayoría de las regiones. Los mayores crecimientos se observan en Comunidad Valenciana, Castilla-La Mancha, Cantabria y País Vasco. En términos nominales, 9 regiones exceden o alcanzan los niveles máximos de la burbuja de 2007 (frente a las 7 del trimestre anterior). En términos netos de inflación, solo Islas Baleares alcanza estos máximos.

En **términos interanuales,** 14 de las 19 comunidades y ciudades autónomas reflejan variaciones superiores al 10 % (frente a las 13 del trimestre anterior). El rango de variación se sitúa entre +3,4 % y +21,9 %. Por encima del +15,0 % se sitúan las comunidades autónomas de Comunidad Valenciana (+21,9 %), Castilla-La Mancha (+20,5 %), Cantabria (+18,7 %) y País Vasco (+15,2 %). En el extremo opuesto, se encuentra Extremadura, con un crecimiento moderado de +3,4 %.

Las variaciones **trimestrales** reflejan impulsos entre +0,2 % y +5,6 % (+1,2 y +5,3% el trimestre previo). Superan el 4,0 % de variación trimestral Comunidad Valenciana (+5,6 %), Cantabria (+4,9 %) y País Vasco (+4,4 %). Entre las más próximas a la estabilidad se encuentran Canarias (+0,2 %), Ceuta (+0,6 %), Principado de Asturias (+0,9 %), Cataluña (+0,9 %) y Comunidad de Madrid (+0,9 %), por debajo del 1,0 %.

Los precios continúan alejándose de los **valores mínimos** alcanzados durante la gran recesión. Las comunidades que más se han revalorizado son Madrid, Islas Baleares, Comunidad Valenciana, Cataluña y Canarias, todas a más del 80 % de distancia de dichos mínimos en términos nominales (excluyendo el efecto de la inflación las revalorizaciones de estas comunidades se sitúan entre el 40 % y 75 %). En el extremo opuesto, Ceuta, Melilla y Extremadura registran revalorizaciones entre el 20 % y 30 % en términos nominales (entre -5 % y 0 % netas de inflación).

En cuanto a la **distancia respecto a máximos** alcanzados durante la burbuja de 2007, exceden el máximo de la serie histórica en términos nominales Islas Baleares, Comunidad de Madrid, Canarias, Melilla, Cantabria, Galicia, Principado de Asturias, Comunidad Valenciana y Ceuta (9 comunidades y ciudades autónomas frente a las 7 del trimestre anterior). Descontando el efecto de la inflación, Islas Baleares rebasa este máximo en +1,0 %, mientras el resto de las comunidades se mantienen a -20 % de distancia o más.

Provincias

A nivel provincial se sostienen los aumentos de precios intensos, pero se identifica una tendencia a la desaceleración del crecimiento que se extiende cada vez a más provincias. Hasta 15 provincias exceden o alcanzan los máximos de la burbuja de 2007 en términos nominales, aunque neto de inflación solo lo hace Islas Baleares en 1 %.

Un total de 35 de las 52 provincias registran **variaciones interanuales** nominales superiores al 10 %, frente a las 34 del trimestre previo (si bien en 20 de ellas se registra una desaceleración del ritmo de crecimiento y en 7 se mantiene estable sin acelerarse). Las máximas intensidades se localizan en Gipuzkoa (+25,0 %), Toledo (+24,2 %), Valencia (+23,8 %), Albacete (+22,1 %) y Cantabria (+18,7 %). En el extremo opuesto se sitúan Cáceres (+2,5 %), Badajoz (+3,4 %) y Cuenca (+3,4 %).

Respecto a las **variaciones trimestrales**, las provincias varían sus precios medios en un rango entre -0,7 % y +9,0 % (frente a -2,9 % y +7,2 % el trimestre previo). Un total de 33 provincias (36 el trimestre anterior) aumentan los precios por encima del 2 %. Las provincias de Las provincias de Ciudad Real (+13,3 %), Gipuzkoa (+6,9 %), Valencia (+6,1 %) y Pontevedra (+5,6 %) registran los mayores crecimientos, por encima del +5 % trimestral.

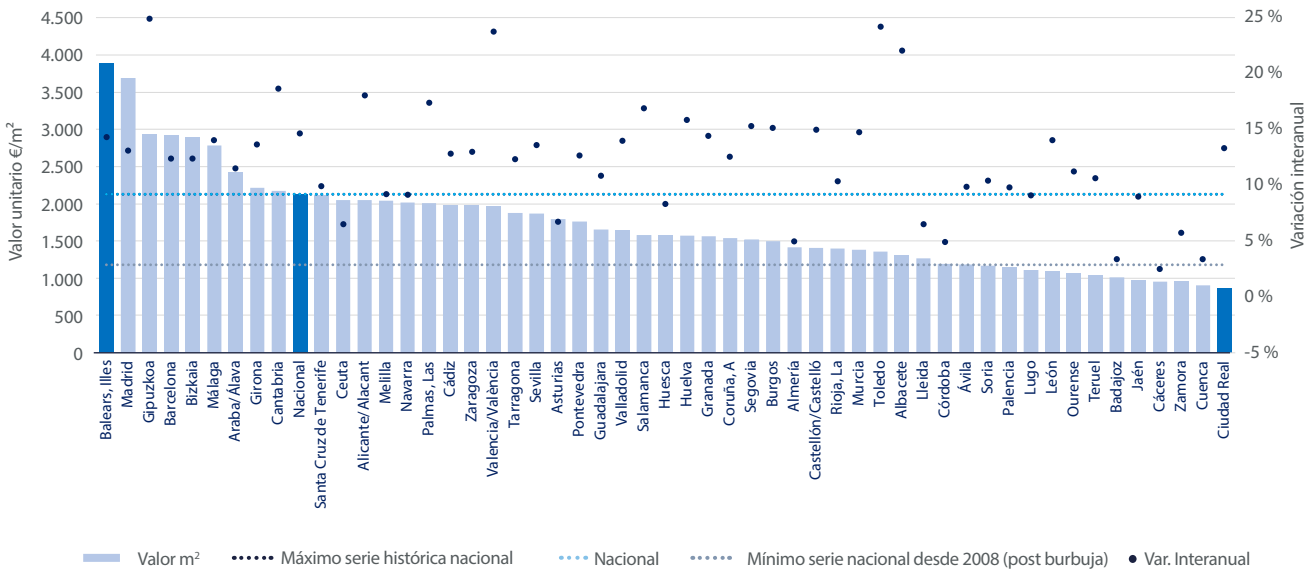
En cuanto a los principales polos de empleo y sus alrededores, **la provincia de Madrid** registra una moderación en los precios residenciales en el trimestre actual de +13,1% interanual nominal (frente a 16,7% en el trimestre anterior) y 0,9% trimestral (frente a +2,6% anterior). Con ello, los precios en Madrid desaceleran la intensidad de su crecimiento, aunque mantienen una tasa interanual elevada. Lo mismo ocurre en la **provincia de Barcelona,** que también experimenta una moderación en los precios y registra una variación de +12,4 % interanual nominal (frente al +13,4 % previo) y +1,4 % trimestral (+3,9 % previo). En ambos casos, la desaceleración es más pronunciada en términos netos de inflación, hasta 8,7 % en Madrid y 8,0 % en Barcelona (desde 13,1 % y 9,9 % interanual el trimestre anterior, respectivamente).

Dentro del crecimiento de precios generalizado se encuentran algunas comunidades autónomas con **dinámicas interprovinciales** divergentes. Se trata de provincias puntuales con aumentos más moderados que los de su respectiva comunidad autónoma. Es el caso de Córdoba en Andalucía (+4,9 %), Zamora en Castilla y León (+5,7 %), Cuenca en Castilla-La Mancha (+3,4 %) y Lleida en Cataluña (+6,5 %).

Los **máximos de la serie histórica** en términos nominales son excedidos por 15 provincias (frente a las 9 del trimestre previo). A Islas Baleares, Santa Cruz de Tenerife, Madrid, Pontevedra, Málaga, Valencia, Ourense, Melilla y Asturias se unen este trimestre Cantabria, Gipuzkoa, Alicante, Las Palmas, A Coruña y Granada. Sin embargo, descontando el efecto de la inflación, todas ellas se mantienen por debajo de los máximos de sus series a excepción de Islas Baleares que excede su nivel de 2007 en +1,0 %.

Los mayores **valores unitarios provinciales** se sitúan en Islas Baleares (3.885 €/m²), Madrid (3.693 €/m²), Guipúzcoa (2.942 €/m²), Barcelona (2.918 €/m²), Vizcaya (2.895 €/m²) y Málaga (2.784 €/m²). En el extremo opuesto, los menores valores unitarios se localizan en Ciudad Real (862 €/m²), Cuenca (900 €/m²) y Zamora (949 €/m²).

RANKING DE VALOR UNITARIO POR PROVINCIAS



Capitales

Las capitales también muestran tensiones de precio intensas, a la par que registran de manera más generalizada la tendencia a la desaceleración. Hasta 16 capitales superan o alcanzan los máximos de la burbuja de 2007 en términos nominales (12 en el trimestre anterior), si bien neto de inflación ninguna capital supera este límite. El valor unitario supera la barrera de los 5.000 €/m² en Donostia/ San Sebastián.

El conjunto de las capitales registra **variaciones interanuales** entre +1,0 % y +22,9 %. Del total de 52 capitales, hasta 39 presentan incrementos de precio por encima del 10 % (frente a las 33 del trimestre anterior), si bien en 30 de ellas se registra una desaceleración del crecimiento y en 11 un mantenimiento de la intensidad observada el trimestre anterior. Las capitales que más han aumentado sus precios se localizan en Soria (+22,9 %), Albacete (+19,9 %), Santander (+17,4 %), Ciudad Real (+16,2 %) y Oviedo (+16,0 %). En cuanto a los **polos de empleo** los precios en Madrid reducen su intensidad hasta +12,9 % interanual (frente a +15,7 % previo) y Barcelona acelera hasta +10,8 % interanual (frente a +9,2 % previo). Neto de inflación, Madrid se desacelera hasta 8,6 % y Barcelona se acelera hasta 6,5 %.

Las **variaciones trimestrales** se sitúan entre -2,0 % y +5,9 %. Hasta 15 capitales (frente a las 26 del trimestre previo) aumentan sus precios en el último trimestre más de 3 %, entre las que destacan Cuenca (+5,9 %), Ciudad Real (+5,3 %), Ávila (+4,8 %), Soria (+4,6 %) y Oviedo (+4,5 %).

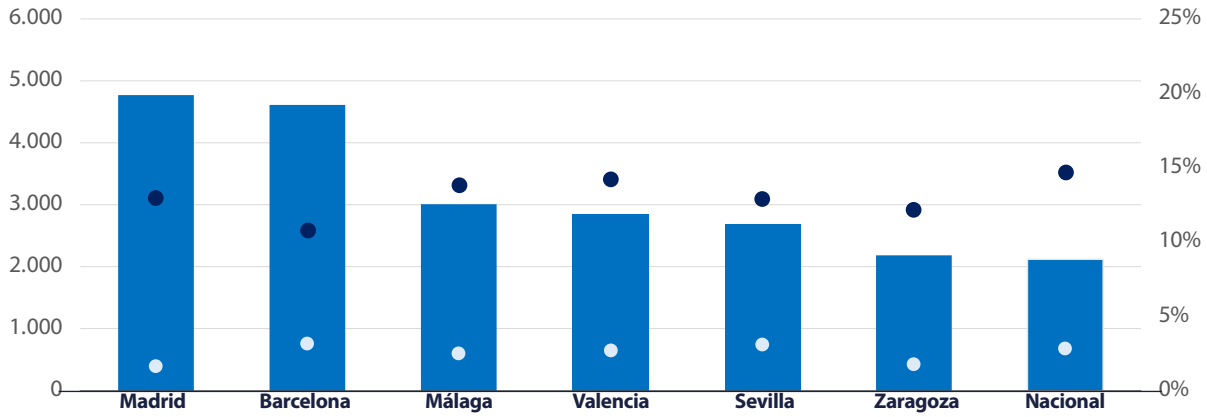
Respecto al dinamismo de la **capital frente a la provincia,** hasta 14 capitales aumentan sus precios con mayor intensidad (frente a 22 del trimestre anterior), 2 capitales presentan la misma variación y otras 36 elevan sus precios con menor intensidad que la provincia a la que pertenecen.

Las capitales que superan los **máximos de la burbuja de 2007** en términos nominales son 13 (frente a las 12 del trimestre previo). A Palma de Mallorca, Málaga, Madrid, Valencia, Pontevedra, Santa Cruz de Tenerife, La Coruña, San Sebastián, Melilla, Barcelona, Alicante y Sevilla se añade este trimestre Oviedo. Además, Santander, Ceuta y Las Palmas de Gran Canaria se sitúan al mismo nivel que este máximo. Al descontar el efecto de la inflación, ninguna supera este límite. La que más se aproxima es Palma, a -6,0 % de distancia.

El **ranking de las capitales más caras** supera la barrera de los 5.000 €/m² en Donostia/San Sebastián (5.026 €/m²). Entre los 4.000 y los 5.000 €/m² se encuentran Madrid (4.765 €/m²) y Barcelona (4.616 €/m²). Entre los 3.000 y los 4.000 €/m² se encuentran Palma (3.551 €/m²), Bilbao (3.347 €/m²) y Málaga (3.003 €/m²). Entre los 2.000 y 3.000 €/m2 están València (2.849 €/m²), Cádiz (2.818 €/m²) y Sevilla (2.682 €/m²). Las menos caras se localizan en Lugo (1.288 €/m²), Palencia (1.322 €/m²) y Zamora (1.325 €/m²).

Respecto a la **relación precio capital-provincia,** 2 capitales presentan precios medios por debajo de su provincia. Se trata de Palma y Santa Cruz de Tenerife. En el extremo opuesto, las capitales con precios medios más alejados y por encima de los de sus respectivas provincias son Donostia/San Sebastián, Cuenca, Ciudad Real, La Coruña, Barcelona, Cáceres, Granada, Badajoz, Córdoba y Teruel (superando todas ellas el 50 % de distancia). Madrid capital se sitúa a +29 % sobre el valor medio de la provincia y Barcelona capital a +58 % sobre el valor medio de la provincia.

RANKING DE VALOR UNITARIO EN LAS PRINCIPALES CAPITALES
(€/m²)



	Madrid	Barcelona	Málaga	Valencia	Sevilla	Zaragoza	Nacional
Valor unitario	4.765	4.616	3.003	2.849	2.682	2.194	2.129
Var. Interanual	12,9%	10,8%	13,8%	14,2%	12,9%	12,2%	14,7%
Var. Trimestral	1,6%	3,1%	2,4%	2,7%	3,0%	1,8%	2,8%

Distritos de las seis mayores capitales

Los precios en los distritos de las principales ciudades reflejan una tendencia generalizada a la desaceleración, pero sosteniendo aún crecimientos intensos de precio. Neto de inflación, se alcanzan los máximos de la burbuja de 2007 en 3 distritos de Madrid y 4 de Valencia, mientras el resto permanecen por debajo.

Madrid

Los distritos de **Madrid** reflejan **variaciones interanuales** nominales de precio entre +9,5% y +20,1%. Se observa una tendencia generalizada a la desaceleración (15 distritos desaceleran su crecimiento, 1 lo intensifica y 5 sostienen el ritmo registrado el trimestre anterior). Se reducen de 14 a 11 los distritos que registran aumentos interanuales superiores al 15 %. Estos se sitúan en Puente de Vallecas, San Blas, Moratalaz, Retiro, Fuencarral-El Pardo, Latina, Tetuán, Hortaleza, Usera, Salamanca y Arganzuela.

Las **variaciones trimestrales** se sitúan entre +1,3% de Villa de Vallecas y +5,6% de Moratalaz. Los **valores unitarios** más elevados se localizan en Barrio de Salamanca (8.124 €/m^2), Chamberí (7.344 €/m^2) y Chamartín (6.958 €/m^2). En el extremo opuesto, los valores más reducidos se encuentran en Villaverde (2.772 €/m^2) y Puente Vallecas (3.024 €/m^2). En términos nominales, 17 de los 21 distritos totales superan los máximos de la burbuja de 2007. Neto de inflación, superan estos máximos Barrio de Salamanca, Chamberí y Chamartín, y Retiro los alcanza.

Barcelona

Los distritos de **Barcelona** registran **variaciones interanuales** nominales entre +6,6% y +12,3%. Se observa una tendencia generalizada a la desaceleración (7 distritos desaceleran su crecimiento, 2 lo intensifican y 1 sostiene el ritmo registrado el trimestre anterior). Se mantienen en 4 los distritos que crecen por encima del 10 %. Se trata de Sants-Montjuic, Sant Andreu, Nou Barris y Horta-Guinardó.

Las **variaciones trimestrales** abarcan del +1,1% de Sarrià-Sant Gervasi al +4,4% de Sants-Montjuïc. Los **valores unitarios** más elevados se localizan en Sarrià-Sant Gervasi (5.855 €/m^2), Les Corts (5.184 €/m^2) y Eixample (5.027 €/m^2). En el extremo opuesto, los valores más reducidos se ubican en Nou Barris (3.154 €/m^2) y Horta Guinardó (3.751 €/m^2). En términos nominales, 7 de los 10 distritos totales superan los máximos de la burbuja de 2007. Neto de inflación, ningún distrito alcanza esos máximos (los distritos que más se acercan se hallan aún -25 % por debajo).

Valencia

Los distritos de **Valencia** registran **variaciones interanuales** nominales entre +2,6% y +23,0%. Se observa una tendencia generalizada a la desaceleración (15 distritos desaceleran su crecimiento y 4 lo intensifican). Se reducen de 5 a 3 los distritos que crecen por encima del 20 %. Los que mantienen estas tasas de crecimiento tan intensas son Poblados del Sur, Patraix y Ensanche.

Las **variaciones trimestrales** abarcan de -0,5% de Poblados del Norte a +7,3% de Campanar. Los **valores unitarios** más elevados se localizan en L'Eixample (4.007 €/m^2), Ciutat Vella (3.562 €/m^2) y El Pla del Real (3.465 €/m^2). En el extremo opuesto, los valores más reducidos se ubican en Poblados del Oeste (1.924 €/m^2) y Poblados del Norte (1.978 €/m^2). En términos nominales, 18 de los 19 distritos totales superan los máximos de la burbuja de 2007. Neto de inflación, solo supera estos máximos el distrito de L'Eixample.

Sevilla

Los distritos de **Sevilla** registran **variaciones interanuales** nominales entre +5,6% y +20,7%. Se observa una tendencia generalizada a la desaceleración (8 distritos desaceleran su crecimiento, 1 lo intensifica y 2 sostienen el ritmo registrado el trimestre anterior). Se reducen de 2 a 1 los distritos que crecen por encima del 15 %. Se trata del distrito de Macarena.

Las **variaciones trimestrales** abarcan del -0,9% de Bellavista - La Palmera al +5,6% de Macarena. Los valores unitarios más elevados se localizan en Casco Antiguo (3.715 €/m^2), Los Remedios (3.343 €/m^2) y Nervión (3.278 €/m^2). En el extremo opuesto, los valores más reducidos se ubican en Cerro - Amate (1.596 €/m^2) y Norte (1.969 €/m^2). En términos nominales, 4 de los 11 distritos totales superan los máximos de la burbuja de 2007. Neto de inflación, ningún distrito alcanza estos máximos.

Zaragoza

Los distritos de **Zaragoza** registran variaciones interanuales nominales entre +7,5% y +20,7%. Se observa una tendencia generalizada a la desaceleración (7 distritos desaceleran su crecimiento, 3 lo intensifican y 2 sostienen el ritmo registrado el trimestre anterior). Se reducen de 5 a 3 los distritos que crecen por encima del 15 %. Se trata de Barrios rurales del oeste, La Almozara y Barrios Rurales del Norte.

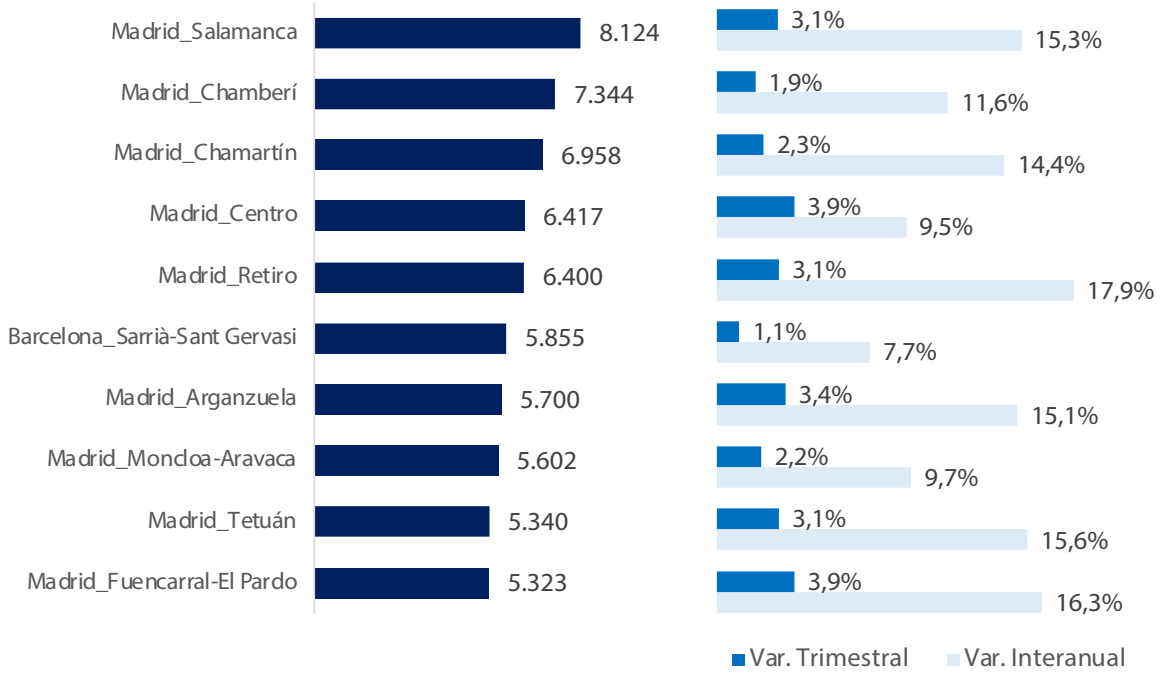
Las **variaciones trimestrales** abarcan del 0,0% de Casco Histórico al +5,4% de Barrios rurales del norte. Los **valores unitarios** más elevados se localizan en Centro (2.505 €/m^2), Universidad (2.343 €/m^2) y Margen Izquierda (2.165 €/m^2). En el extremo opuesto, los valores más reducidos se ubican en Barrios rurales del oeste (1.429 €/m^2) y Barrios rurales del norte (1.546 €/m^2). Ninguno de los 12 distritos totales supera los máximos de la burbuja de 2007, ni en términos nominales y netos de inflación.

Málaga

Los distritos de **Málaga** registran variaciones interanuales nominales entre +4,9% y +19,5%. Se observa una tendencia generalizada a la desaceleración (7 distritos desaceleran su crecimiento, 1 lo intensifica y 3 sostienen el ritmo registrado el trimestre anterior). Aumentan de 5 a 6 los distritos que crecen por encima del 15 %. Se trata de Campanillas, Carretera de Cádiz, Ciudad Jardín, Puerto de la torre, Bailen-Miraflores y Cruz de Humilladero.

Las **variaciones trimestrales** abarcan del +1,7% de Cruz de Humilladero al +4,5% de Centro. Los **valores unitarios** más elevados se localizan en Este (4.025 €/m²), Teatinos-universidad (3.598 €/m²) y Centro (3.508 €/m²). En el extremo opuesto, los valores más reducidos se ubican en Campanillas (2.264 €/m²) y Ciudad Jardín (2.278 €/m²). En términos nominales, En términos nominales, la totalidad de los 11 distritos de Málaga superan los máximos de la burbuja de 2007. Neto de inflación, todos se mantienen por debajo de estos máximos, aunque se aproximan los distritos de Teatinos-Universidad, Este, Palma-Palmilla y Centro, a menos de -10 % de distancia.

TOP 10 DISTRITOS DE MAYOR VALOR UNITARIO
(€/m²)



En conjunto, los **distritos más caros** se localizan en las ciudades de Madrid y Barcelona, a gran distancia del resto de capitales. Entre los 10 puestos superiores se encuentran 9 distritos de Madrid y 1 de Barcelona, con valores entre 5.300 y 8.200 €/m2. Barrio de Salamanca, en Madrid, ocupa el puesto número uno, seguido de Chamberí, Chamartín, Centro y Retiro. El distrito barcelonés de Sarrià-San Gervasi aparece en el puesto número 6 de este ranking.

En cuanto al **dinamismo en precios,** los distritos con variaciones interanuales nominales más elevadas, por encima del 15 % tienen representación de todas las principales capitales estudiadas a excepción de Barcelona, que presentan menor crecimiento.

Área Metropolitana de Madrid

Los municipios del área metropolitana de Madrid también reflejan una tendencia a la desaceleración de los precios, aunque el nivel de los incrementos continúa siendo muy intenso y todos crecen por encima de la tasa de crecimiento de la capital. Los valores unitarios netos de inflación se mantienen por debajo de los máximos alcanzados durante la burbuja de 2007.

El conjunto de los 16 municipios analizados del área metropolitana de Madrid registra **variaciones interanuales** nominales entre +9,1 % y +30,0 % (12,2 % y 37,8 % el trimestre anterior). Se observa una tendencia generalizada a la desaceleración (13 municipios desaceleran su crecimiento y 3 lo intensifican), aunque se mantienen tasas de crecimiento intensas. Aumentan de 6 a 10 los municipios que crecen por encima del 10 %. Destaca el crecimiento de Torrejón de Ardoz, en el extremo alto del rango (30,0 % interanual). Entre el 15 % y 20 % se encuentran Coslada, Majadahonda, Alcalá de Henares, Fuenlabrada, Parla, Alcorcón, San Fernando de Henares, Leganés y Móstoles.

Respecto al **dinamismo del área metropolitana versus la capital,** Un total de 12 municipios aumentan sus precios con mayor intensidad que el 12,9 % de variación interanual de la capital.

Las **variaciones trimestrales** se sitúan entre -0,5 % y 6,9 % (2,1 % y 11,0 % el trimestre anterior), lo que apunta hacia una moderación. Los municipios que más crecen con respecto al trimestre anterior son Alcalá de Henares, San Fernando de Henares, Majadahonda y Leganés, por encima del 4 %.

El ranking de los **municipios más caros** supera la barrera de los 4.000 €/m² con Pozuelo de Alarcón en primera posición (4.853 €/m²), por encima de Madrid capital (4.765 €/m²), seguido de Majadahonda (4.753 €/m²), Alcobendas (4.499 €/m²) y Las Rozas de Madrid (4.086 €/m²). La totalidad del área metropolitana supera los 2.129 €/m² de la media nacional.

Los municipios que superan los **máximos de la burbuja de 2007** en términos nominales son 12 en el trimestre actual frente a 7 en el previo. Neto de inflación, los precios en todos los municipios se encuentran por debajo de los máximos alcanzados en 2007.

Área Metropolitana de Barcelona

Los municipios del área metropolitana de Barcelona muestran heterogeneidad en la tendencia de los precios y tasas de crecimiento interanual mayoritariamente más moderadas que las observadas en la capital. Los valores unitarios netos de inflación se mantienen por debajo de los máximos alcanzados durante la burbuja de 2007.

El conjunto de los 27 municipios analizados del área metropolitana de Barcelona registra **variaciones interanuales** nominales entre +3,1 % y +24,8 % (2,7 % y 11,1 % el trimestre anterior). Se observa heterogeneidad en la tendencia de los precios, sin una tendencia generalizada clara (14 municipios desaceleran su crecimiento, 8 lo intensifican y 5 sostienen la intensidad del trimestre anterior) y con tasas de variación mayoritariamente inferiores al 10 %. Hasta 6 municipios crecen por encima de este 10 % y se trata de Viladecans (+24,8 %), Montcada i Reixac (+13,6 %), Vilanova i la Geltrú (+13,3 %), Rubí (+13,3 %), Cerdanyola del Vallès (+12,0 %) y Ripollet (+10,5 %).

Respecto al **dinamismo del área metropolitana versus la capital,** un total de 5 municipios aumentan sus precios con mayor intensidad que el 12,4 % de variación interanual de la capital. Estos son Viladecans, Montcada i Reixac, Vilanova i la Geltrú, Rubí y Cerdanyola del Vallès.

Las **variaciones trimestrales** se sitúan entre -2,8 % y el 5,1 % (-0,1% y un 4,6 % el trimestre anterior). Los municipios que más crecen con respecto al trimestre anterior son Cerdanyola del Vallès y Vilanova i la Geltrú, por encima del 4 %.

El ranking de los **municipios más caros** supera la barrera de los 4.000 €/m² con Sant Cugat del Vallès en primera posición (4.801 €/m²), por encima del precio en Barcelona capital (4.616 €/m²), seguido de Castelldefels (4.081 €/m2). Todos los municipios del área metropolitana salvo Manresa superan los 2.129 €/m² de la media nacional.

Los municipios que superan los **máximos de la burbuja de 2007** en términos nominales son 4 en el trimestre actual frente a 2 en el previo. Neto de inflación, los precios en todos los municipios se encuentran por debajo de los máximos alcanzados en 2007.

Municipios Relevantes

Los municipios secundarios estudiados registran crecimientos de precios generalizados mayoritariamente intensos y superiores al 10 % nominal. Los valores unitarios netos de inflación se mantienen por debajo de los máximos alcanzados durante la burbuja de 2007. El municipio que más se aproxima es Marbella, a -10 % de distancia.

Las **variaciones interanuales** nominales se sitúan en un rango entre +3,2 % y +30,0 % (-0,3 % y +37,8 % el trimestre previo). Los incrementos de precios son generalizados, sin una tendencia clara de intensificación o desaceleración, y en 52 de los 84 municipios estudiados crecen por encima del 10 % nominal. Los municipios que han registrado mayores aumentos de precio, por encima del 20 % nominal, han sido Torrejón de Ardoz (+30,0 %) en Madrid, Sagunto (+25,7 %) en Valencia, Viladecans (+24,8 %) en Barcelona y Orihuela (+22,4 %) en Alicante. Se trata de municipios de áreas metropolitanas o municipios costeros con fuerte presión poblacional y del turismo.

Las **variaciones trimestrales** se sitúan en un rango entre -2,8 % y +8,5 % (-0,9% y +11% el trimestre anterior). Los aumentos trimestrales más intensos se registran en Alcoy (+8,5 %), Sagunto (+8,1 %), Lorca (+7,9 %), Torrent (+7,7 %) y La Línea de la Concepción (+7,2 %).

El ranking de los **municipios más caros** sitúa a la cabeza, por encima de los 4.000 €/m², municipios del área metropolitana de Madrid (Pozuelo de Alarcón, Majadahonda, Alcobendas y Las Rozas de Madrid) y de Barcelona (Sant Cugat del Vallès y Castelldefels). Excluyendo las áreas metropolitanas de los principales polos de empleo, los municipios más caros son Getxo (3.726 €/m²), Marbella (3.716 €/m²) y Benidorm (2.801 €/m²).

El 37 % de los municipios estudiados, un total de 31 sobre 84, presentan precios por encima del valor medio de sus respectivas provincias. Los municipios relevantes se distancian del valor de sus respectivas capitales en un amplio rango, entre +67 % por encima y -57 % por debajo. Municipios con alto componente turístico en el arco mediterráneo y en la cornisa norte, ciudades secundarias de los polos de actividad de la provincia y determinados municipios de las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona se elevan más que los precios medios de sus provincias.

Los municipios que superan los **máximos de la burbuja de 2007** en términos nominales (y excluyendo las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona ya analizadas en epígrafes previos) son Benidorm, El Puerto de Santa María, Santiago de Compostela, Marbella, Vélez-Málaga, Gijón, San Cristóbal de La Laguna y Sagunto. Descontando el efecto de la inflación, ningún municipio supera dichos máximos.

Cuota hipotecaria mensual

La cuota hipotecaria aumenta ante el crecimiento del precio residencial y el incremento de los tipos de interés, a la par que se reduce el apetito de riesgo de las entidades financieras, en consonancia con una política monetaria más conservadora.

Según datos del Instituto Nacional de Estadística, la hipoteca media en España en el primer trimestre de 2026 se situó en 175.641 € (+1,3 % frente al trimestre anterior). Cada mes, el pago de la cuota hipotecaria supone un desembolso medio de 835 euros.

La ratio préstamo/valor medio nacional se situó en 63,7 en el segundo trimestre de 2026 (frente a 64,2 % en el trimestre previo) y los préstamos que superaron el 80 % del valor de la vivienda que financiaban se correspondieron con un 9,6 % del total (frente al 10,5 % anterior), según datos del Banco de España. La tasa de dudosidad en el primer trimestre de 2026 se situó en 1,63 % (frente al 1,80 % anterior), manteniendo uno de los niveles más bajos de los últimos años.

Esfuerzo teórico anual

El esfuerzo de compra continúa aumentando en un contexto de crecimiento de los precios residenciales y aumento de los tipos de interés. El tensionamiento es crítico de forma generalizada en las principales capitales, en las áreas metropolitanas de los principales polos de empleo y en algunos municipios turísticos con alta presencia de comprador extranjero.

La ratio de esfuerzo teórico anual es un ejercicio teórico que simula el porcentaje de renta disponible que un hogar medio tendría que destinar al pago de la primera cuota de una hipoteca que cubre el 80% del valor de una vivienda media a los precios actuales. Con ello se busca medir cómo de accesible es para un hogar medio el adquirir una primera vivienda en las distintas zonas del territorio nacional.

Según este indicador, los hogares residentes destinarían de media un 36,9 % de su renta disponible al pago de la primera cuota anual de una hipoteca con las características mencionadas (frente al 35,7 % previo).

En el trimestre actual el número de **provincias que superan el 35 %** (nivel de esfuerzo considerado razonable) aumenta a 16 (frente a 14 el trimestre anterior). Estas son Islas Baleares (+58,4 %), Madrid (+53,5 %), Málaga (+53,3 %), Barcelona (+45,2 %), Alicante (+42,7 %), Vizcaya (+41,2 %), Cádiz (+40,3 %), Santa Cruz de Tenerife (+40,1 %), Guipúzcoa (+38,6 %), Gerona (+38,0 %), Cantabria (+37,9 %), Ceuta (+36,6 %), Melilla (+36,5 %), Sevilla (+36,3 %), Álava (+35,7 %) y Las Palmas (+35,7 %).

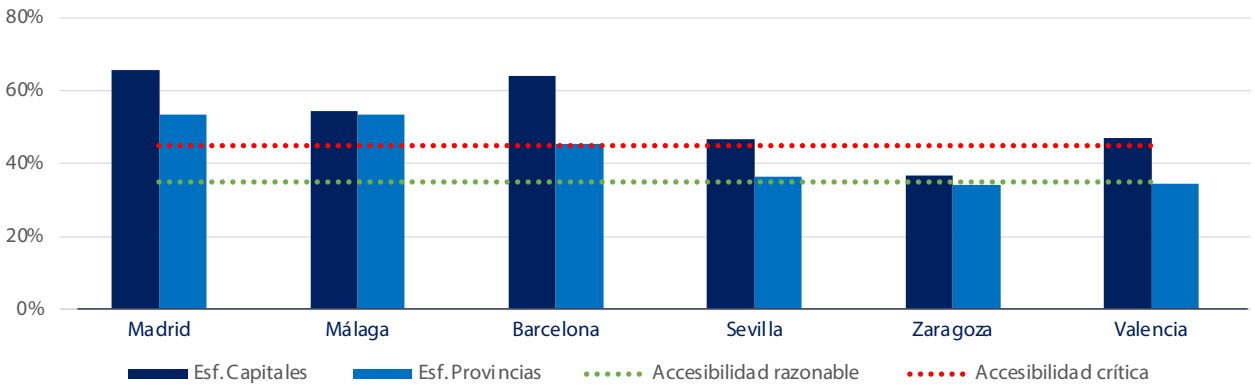
El **esfuerzo teórico en las seis capitales principales** es crítico (superior al 45 %) en 5 de ellas y supera el límite del 35 % considerado razonable en la restante. El esfuerzo crítico se observa en Madrid (65,6 %), Barcelona (64,1 %), Málaga (54,5 %), Valencia (46,9 %) y Sevilla (46,6 %). Por su parte, Zaragoza supera la barrera razonable de esfuerzo con un valor de 36,7 %, aunque se mantiene levemente por debajo de la media nacional.

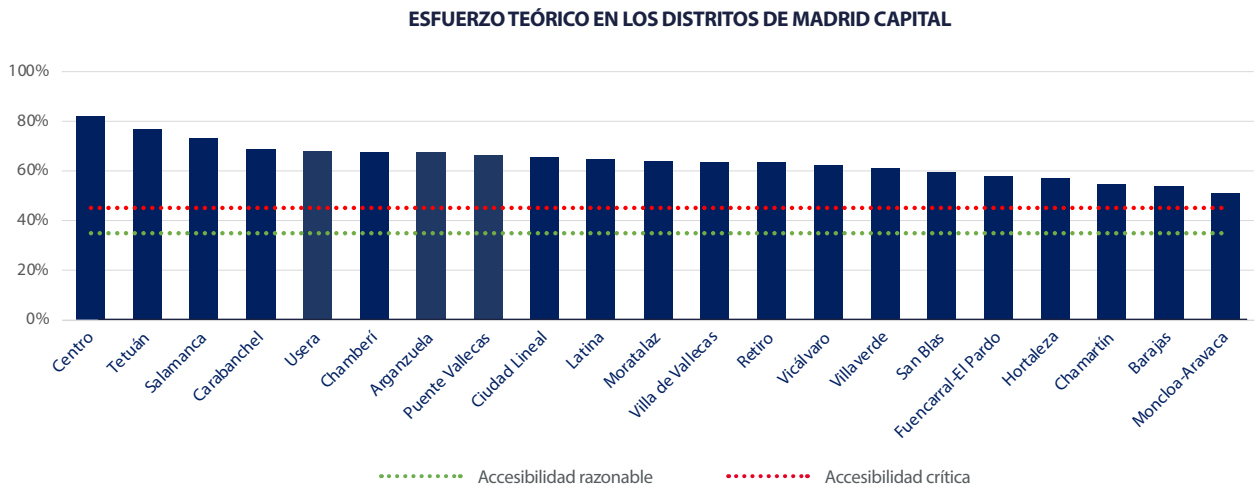
En el **área metropolitana de Madrid** todos los municipios registran tasas de esfuerzo superiores al 35 % razonable y 13 de ellos (de un total de 16) reflejan accesos críticos (por encima de 45 %). Esto revela dificultades de acceso que se extienden más allá de la capital a la mayoría del área metropolitana. Por encima del 50 % de la renta disponible del hogar medio se encuentran Torrejón de Ardoz, Alcorcón, Alcobendas, Coslada, Móstoles, Leganés y Getafe.

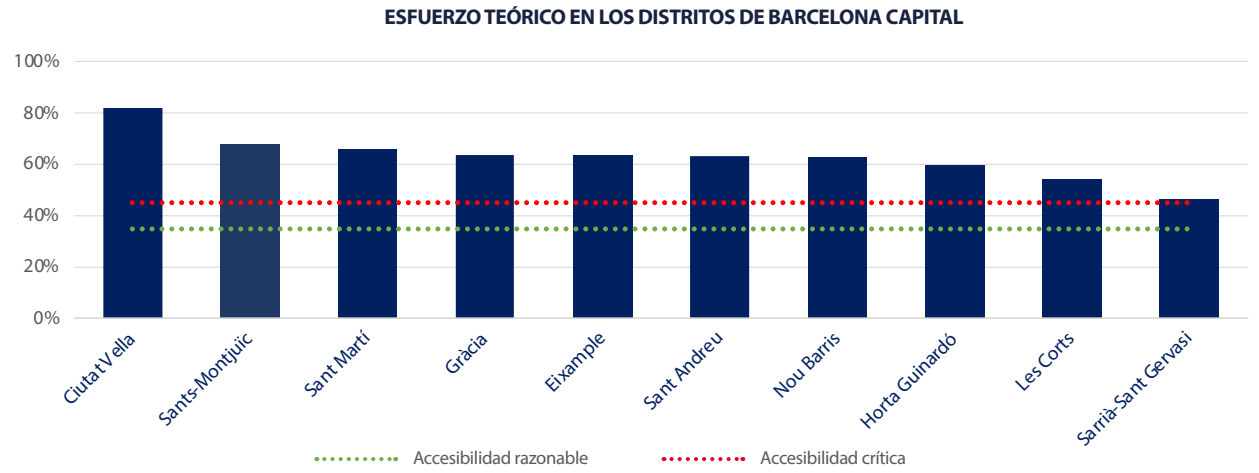
En el **área metropolitana de Barcelona** 25 municipios (de un total de 27) registran tasas de esfuerzo superiores al 35 % razonable y hasta 15 municipios muestran tasas de esfuerzo críticas (superior al 45 %). Por encima del 50 % de la renta disponible del hogar medio se encuentran L'Hospitalet de Llobregat, Castelldefels, Sant Adrià de Besòs, Cornellà de Llobregat, Viladecans, Santa Coloma de Gramenet, Sant Joan Despí y Montgat-Masnou. Las excepciones son Sant Quirze del Vallès y Manresa, que se mantienen dentro de niveles razonables.

En los **municipios relevantes** estudiados, un 41 % (correspondiente a un total de 35 sobre 84, frente a 33 el trimestre anterior), registran esfuerzos de acceso críticos. El escenario más tensionado (excluyendo áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona, vistas en párrafos anteriores) se localiza en Marbella, Benidorm, Torrevieja, Vélez, Sanlúcar de Barrameda y Orihuela.

ESFUERZO TEÓRICO EN LAS PRINCIPALES CAPITALES Y LAS RESPECTIVAS PROVINCIAS







Crecimiento compuesto a 5 años

El precio residencial en España ha registrado un crecimiento medio en los últimos 5 años de 8,4 %. Los mayores crecimientos se concentran en capitales como Valencia, Soria, Málaga y Madrid y en torno a municipios secundarios relevantes por su actividad turística.

La tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR por sus siglas en inglés) es aquí una aproximación al rendimiento generado por una inversión en vivienda que se efectuó hace 5 años.

Esta tasa a nivel nacional registra un valor de 8,4 %, y abarca un rango entre +2,2 % y +12,1 % en el conjunto de provincias. Los valores máximos, por encima del 10 %, se registran en Valencia, Toledo, Islas Baleares, Santa Cruz de Tenerife, Madrid, Málaga, Alicante y Cantabria.

A nivel de capitales, el rango se sitúa entre +2,2 % y +12,7 %, con los máximos crecimientos compuestos, por encima del 10 %, registrados en las ciudades de Valencia, Soria, Málaga y Madrid.

A nivel de municipios relevantes, el rango se sitúa entre +4,5 % y +12,8 % y registran valores superiores al 10 % Gandía, Sagunto, Torrent, Marbella y Vélez-Málaga.

Cristina Arias
Directora Servicio de Estudios

Andrea de la Hoz
Analista Servicio de Estudios

Manuel Gómez
Analista Servicio de Estudios

Santos Ndongo
Técnico Servicio de Estudios

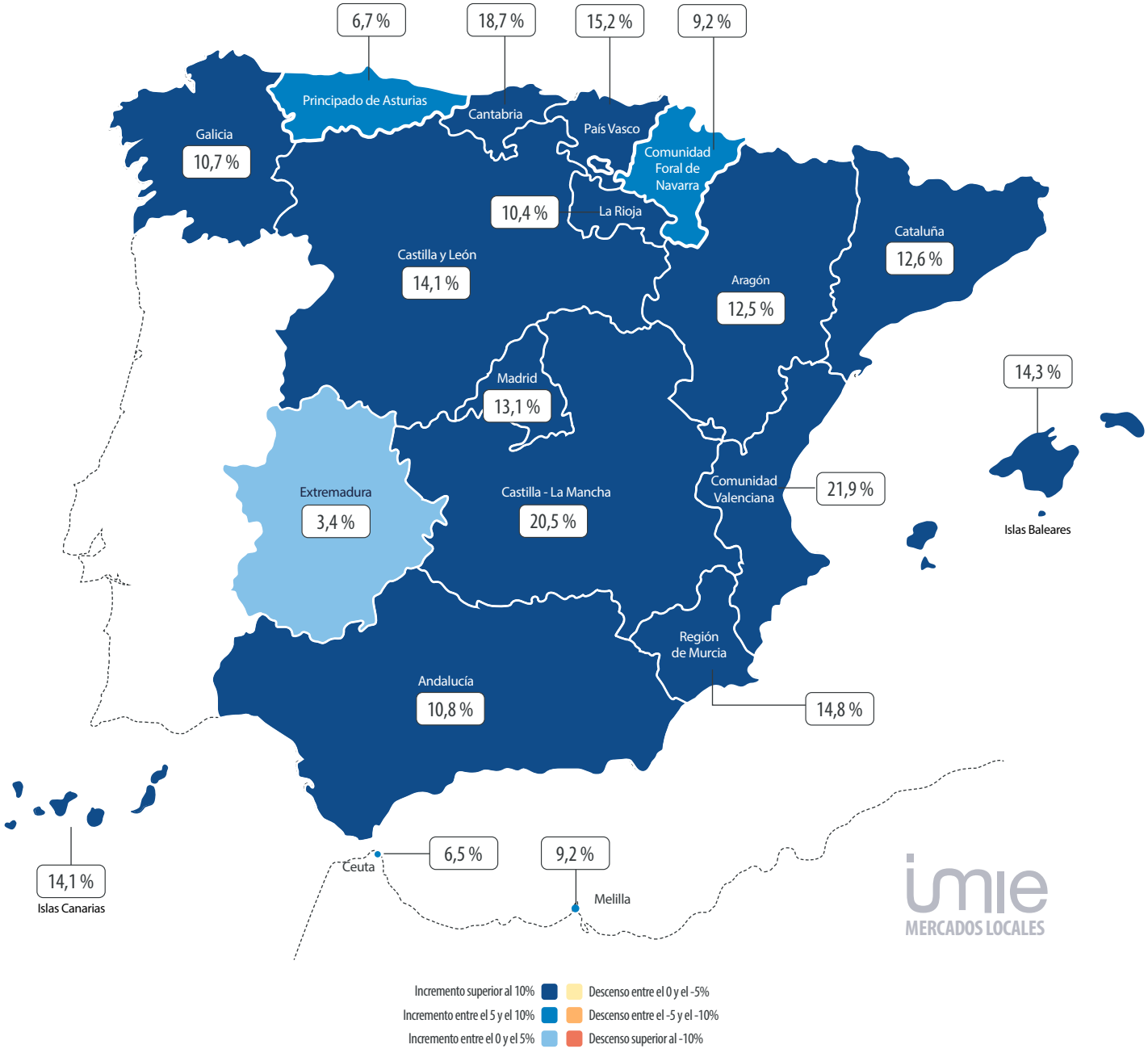
Jorge San Vicente
Analista Servicio de Estudios

3 · EVOLUCIÓN DE VALORES

	Variaciones interanuales en los últimos trimestres				Trimestre actual*			
ESPAÑA	14,7 %	15,5 %	14,5 %	14,0 %	2.129	2,8 %	2,3 %	80,2 %
	3T 2026*	2T 2026	1T 2026	4T 2025	€/m²	Variación trimestral	Desde máximos	Desde mínimos

** Dato provisional a partir del Índice IMIE General y de Grandes Mercados (datos mensuales trimestralizados)*

COMUNIDADES AUTÓNOMAS · Variación Interanual

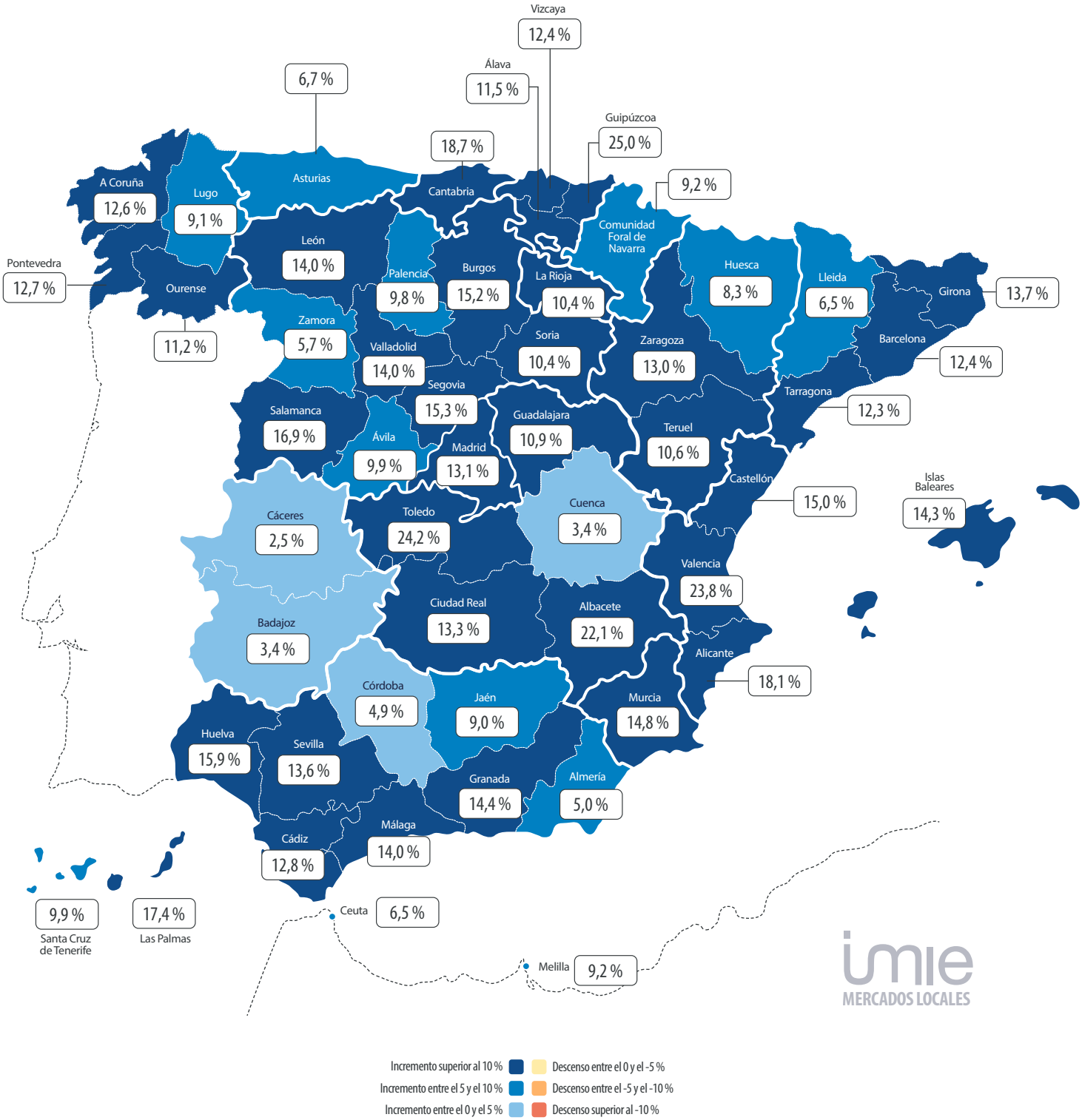


COMUNIDADES AUTÓNOMAS

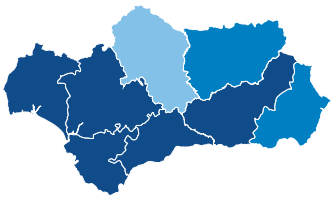
	VALOR €/M² 3T 2026	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
Andalucía	1.789 €/m²	10,8 %	3,4 %	-7,1 %	65,8 %
Aragón	1.855 €/m²	12,5 %	1,4 %	-12,8 %	78,5 %
Asturias (Principado de)	1.794 €/m²	6,7 %	0,9 %	1,4 %	53,9 %
Baleares (Islas)/Balears (Illes)	3.885 €/m²	14,3 %	2,5 %	46,5 %	115,1 %
Canarias (Islas)	2.061 €/m²	14,1 %	0,2 %	13,5 %	84,4 %
Cantabria	2.170 €/m²	18,7 %	4,9 %	4,7 %	79,4 %
Castilla y León	1.407 €/m²	14,1 %	2,0 %	-10,0 %	50,7 %
Castilla-La Mancha	1.367 €/m²	20,5 %	1,9 %	-17,5 %	76,2 %
Cataluña	2.614 €/m²	12,6 %	0,9 %	-9,8 %	89,6 %
Comunidad Valenciana	1.898 €/m²	21,9 %	5,6 %	0,5 %	98,7 %
Extremadura	993 €/m²	3,4 %	2,0 %	-3,7 %	27,2 %
Galicia	1.513 €/m²	10,7 %	2,6 %	2,2 %	51,7 %
Madrid (Comunidad de)	3.693 €/m²	13,1 %	0,9 %	18,6 %	129,9 %
Murcia (Región de)	1.380 €/m²	14,8 %	1,5 %	-17,5 %	46,1 %
Navarra (Comunidad Foral de)	2.015 €/m²	9,2 %	1,6 %	-5,2 %	72,4 %
País Vasco	2.833 €/m²	15,2 %	4,4 %	-4,9 %	52,3 %
Rioja (La)	1.399 €/m²	10,4 %	2,5 %	-19,3 %	61,3 %
Ceuta	2.051 €/m²	6,5 %	0,6 %	0,0 %	20,4 %
Melilla	2.044 €/m²	9,2 %	2,0 %	10,2 %	27,7 %

- Incremento superior al 10%
- Incremento entre el 5 y el 10%
- Incremento entre el 0 y el 5%
- Descenso entre el 0 y el -5%
- Descenso entre el -5 y el -10%
- Descenso superior al -10%
- Incremento superior a la media
- Descenso superior a la media
- Descenso inferior a la media
- Incremento superior a la media
- Incremento inferior a la media

PROVINCIAS · Variación Interanual



PROVINCIAS



ANDALUCÍA	VALOR €/M² 3T 2026	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
Almería	1.418 €/m²	5,0 %	1,0 %	-23,8 %	52,3 %
Cádiz	1.981 €/m²	12,8 %	4,0 %	-3,2 %	61,9 %
Córdoba	1.195 €/m²	4,9 %	2,2 %	-26,5 %	28,0 %
Granada	1.563 €/m²	14,4 %	1,4 %	0,7 %	65,6 %
Huelva	1.569 €/m²	15,9 %	4,3 %	-19,0 %	49,7 %
Jaén	976 €/m²	9,0 %	3,0 %	-17,6 %	27,9 %
Málaga	2.784 €/m²	14,0 %	3,0 %	10,6 %	123,4 %
Sevilla	1.872 €/m²	13,6 %	3,9 %	-5,0 %	61,0 %

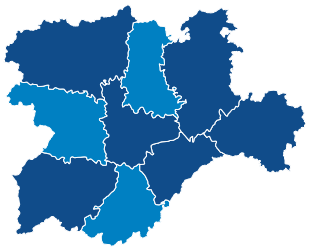
ARAGÓN					
Huesca	1.571 €/m²	8,3 %	0,8 %	-5,4 %	55,8 %
Teruel	1.037 €/m²	10,6 %	0,9 %	-6,7 %	30,3 %
Zaragoza	1.980 €/m²	13,0 %	2,3 %	-16,6 %	81,6 %

ASTURIAS (PRINCIPADO DE)					
Asturias (Principado de)	1.794 €/m²	6,7 %	0,9 %	1,4 %	53,9 %

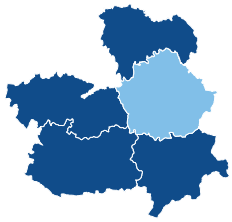
BALEARES (ISLAS) / BALEARS (ILLES)					
Islas Baleares	3.885 €/m²	14,3 %	2,5 %	46,5 %	115,1 %

CANARIAS (ISLAS)					
Palmas (Las)	2.011 €/m²	17,4 %	2,5 %	1,8 %	76,3 %
Santa Cruz de Tenerife	2.114 €/m²	9,9 %	-0,7 %	25,5 %	96,0 %

CANTABRIA					
Cantabria	2.170 €/m²	18,7 %	4,9 %	4,7 %	79,4 %



CASTILLA Y LEÓN					
Ávila	1.180 €/m²	9,9 %	0,0 %	-16,4 %	47,1 %
Burgos	1.499 €/m²	15,2 %	2,9 %	-17,7 %	45,0 %
León	1.090 €/m²	14,0 %	2,4 %	-7,9 %	34,5 %
Palencia	1.150 €/m²	9,8 %	1,7 %	-18,3 %	20,7 %
Salamanca	1.577 €/m²	16,9 %	3,7 %	-3,8 %	52,0 %
Segovia	1.515 €/m²	15,3 %	3,7 %	-11,8 %	50,6 %
Soria	1.168 €/m²	10,4 %	3,9 %	-16,2 %	42,1 %
Valladolid	1.644 €/m²	14,0 %	4,4 %	-1,9 %	66,2 %
Zamora	949 €/m²	5,7 %	2,2 %	-19,2 %	15,7 %



CASTILLA LA MANCHA					
Albacete	1.309 €/m²	22,1 %	2,2 %	-8,2 %	56,0 %
Ciudad Real	862 €/m²	13,3 %	9,0 %	-22,7 %	27,4 %
Cuenca	900 €/m²	3,4 %	0,7 %	-29,8 %	37,3 %
Guadalajara	1.657 €/m²	10,9 %	1,4 %	-19,7 %	74,2 %
Toledo	1.353 €/m²	24,2 %	3,6 %	-13,9 %	93,4 %

- Incremento superior al 10%
- Incremento entre el 5 y el 10%
- Incremento entre el 0 y el 5%
- Descenso entre el 0 y el -5%
- Descenso entre el -5 y el -10%
- Descenso superior al -10%
- Incremento superior a la media
- Descenso superior a la media
- Descenso inferior a la media
- Incremento superior a la media
- Incremento inferior a la media

PROVINCIAS

CATALUÑA	VALOR €/M² 3T 2026	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
Barcelona	2.918 €/m²	12,4 %	1,4 %	-8,1 %	92,5 %
Gerona / Girona	2.214 €/m²	13,7 %	2,7 %	-12,9 %	68,6 %
Lérida / Lleida	1.270 €/m²	6,5 %	3,1 %	-24,2 %	46,1 %
Tarragona	1.874 €/m²	12,3 %	2,1 %	-19,4 %	64,1 %

COMUNIDAD VALENCIANA					
Alicante / Alacant	2.050 €/m²	18,1 %	3,5 %	2,2 %	91,0 %
Castellón / Castelló	1.408 €/m²	15,0 %	3,2 %	-17,0 %	63,5 %
Valencia / Valencia	1.970 €/m²	23,8 %	6,1 %	7,7 %	115,3 %

EXTREMADURA					
Badajoz	1.009 €/m²	3,4 %	0,9 %	-7,1 %	26,9 %
Cáceres	951 €/m²	2,5 %	4,4 %	-11,6 %	23,2 %

GALICIA					
La Coruña / Coruña (A)	1.535 €/m²	12,6 %	1,9 %	1,0 %	47,7 %
Lugo	1.107 €/m²	9,1 %	3,8 %	-5,9 %	43,1 %
Orense / Ourense	1.071 €/m²	11,2 %	1,4 %	7,6 %	31,0 %
Pontevedra	1.763 €/m²	12,7 %	5,6 %	14,2 %	66,9 %

MADRID (COMUNIDAD DE)					
Madrid	3.693 €/m²	13,1 %	0,9 %	18,6 %	129,9 %

MURCIA (REGIÓN DE)					
Murcia	1.380 €/m²	14,8 %	1,5 %	-17,5 %	46,1 %

NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)					
Navarra	2.015 €/m²	9,2 %	1,6 %	-5,2 %	72,4 %

PAÍS VASCO					
Álava / Araba	2.426 €/m²	11,5 %	3,6 %	-12,3 %	61,8 %
Guipúzcoa / Guipúzkoa	2.942 €/m²	25,0 %	6,9 %	3,6 %	54,7 %
Vizcaya / Bizkaia	2.895 €/m²	12,4 %	3,2 %	-6,7 %	46,2 %

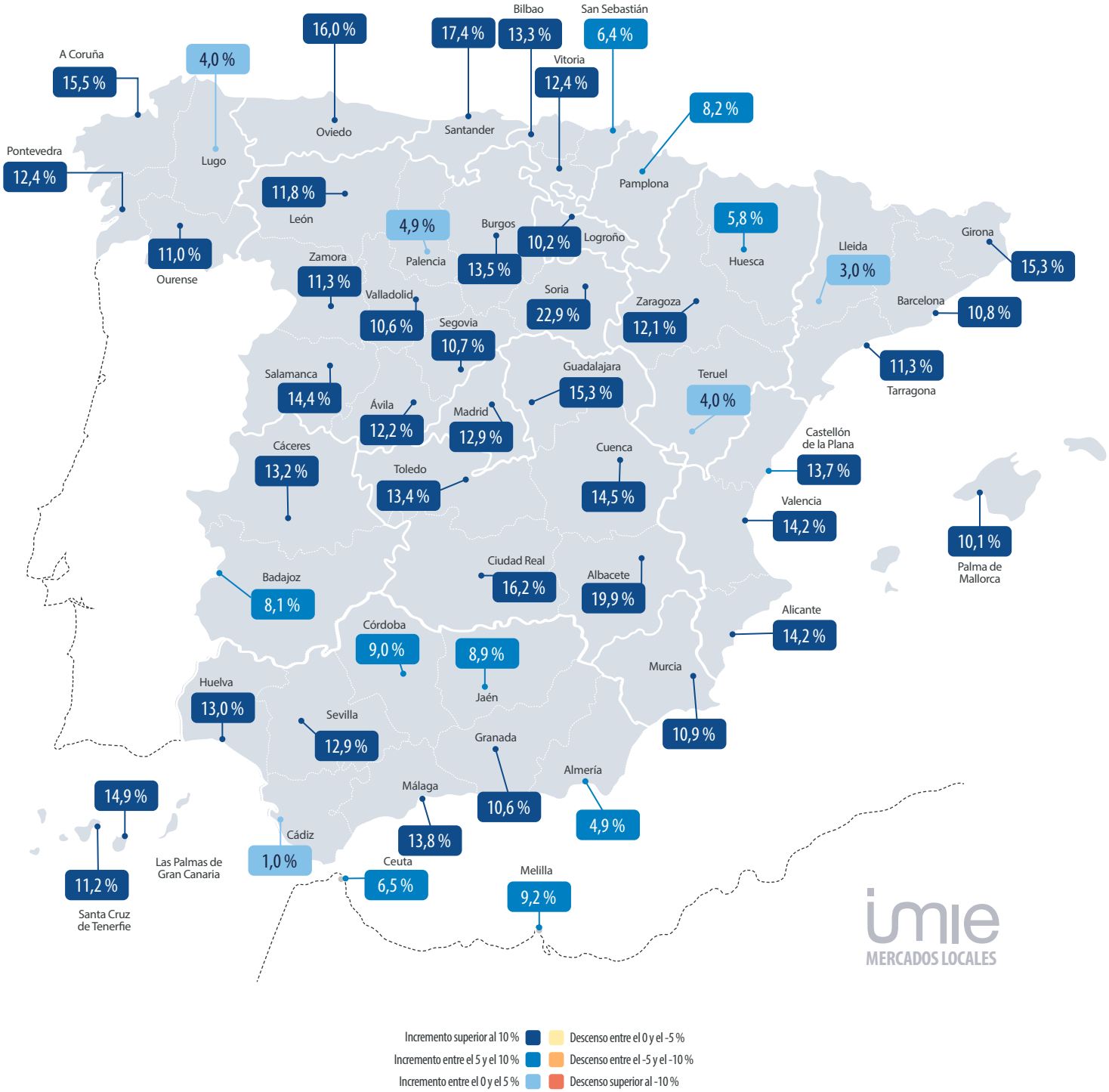
RIOJA (LA)					
Rioja (La)	1.399 €/m²	10,4 %	2,5 %	-19,3 %	61,3 %

CEUTA					
Ceuta	2.051 €/m²	6,5 %	0,6 %	0,0 %	20,4 %

MELILLA					
Melilla	2.044 €/m²	9,2 %	2,0 %	10,2 %	27,7 %

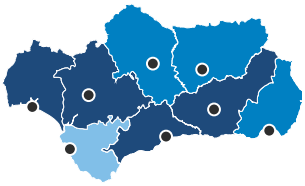
- Incremento superior al 10%
- Incremento entre el 5 y el 10%
- Incremento entre el 0 y el 5%
- Descenso entre el 0 y el -5%
- Descenso entre el -5 y el -10%
- Descenso superior al -10%
- Incremento superior a la media
- Descenso superior a la media
- Descenso inferior a la media
- Incremento superior a la media
- Incremento inferior a la media

CAPITALES · Variación Interanual



Incremento superior al 10 %
Incremento entre el 5 y el 10 %
Incremento entre el 0 y el 5 %
Descenso entre el 0 y el -5 %
Descenso entre el -5 y el -10 %
Descenso superior al -10 %

CAPITALES



ANDALUCÍA

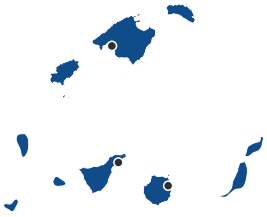
	VALOR €/M² 3T 2026	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
Almería	1.711 €/m²	4,9 %	1,6 %	-17,9 %	52,1 %
Cádiz	2.818 €/m²	1,0 %	0,3 %	-5,6 %	52,1 %
Córdoba	1.819 €/m²	9,0 %	2,9 %	-20,6 %	42,5 %
Granada	2.393 €/m²	10,6 %	3,1 %	-3,3 %	65,7 %
Huelva	1.569 €/m²	13,0 %	3,1 %	-20,8 %	47,7 %
Jaén	1.441 €/m²	8,9 %	1,9 %	-27,7 %	24,5 %
Málaga	3.003 €/m²	13,8 %	2,4 %	23,7 %	139,8 %
Sevilla	2.682 €/m²	12,9 %	3,0 %	6,4 %	83,9 %

ARAGÓN

Huesca	1.721 €/m²	5,8 %	2,8 %	-11,7 %	48,9 %
Teruel	1.558 €/m²	4,0 %	-2,0 %	-14,0 %	36,3 %
Zaragoza	2.194 €/m²	12,1 %	1,8 %	-20,7 %	74,2 %

ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

Oviedo	2.039 €/m²	16,0 %	4,5 %	1,8 %	57,8 %



BALEARES (ISLAS) / BALEARS (ILLES)

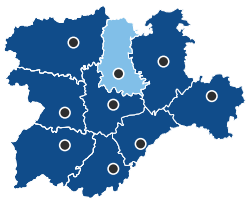
Palma de Mallorca	3.551 €/m²	10,1 %	2,1 %	36,6 %	120,6 %

CANARIAS (ISLAS)

Palmas (Las)	2.047 €/m²	14,9 %	1,4 %	-0,2 %	52,6 %
Santa Cruz de Tenerife	2.014 €/m²	11,2 %	-0,3 %	19,5 %	79,9 %

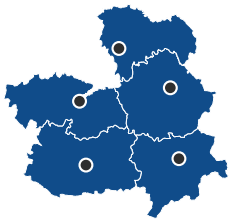
CANTABRIA

Santander	2.515 €/m²	17,4 %	4,0 %	0,0 %	74,1 %



CASTILLA Y LEÓN

Ávila	1.554 €/m²	12,2 %	4,8 %	-18,9 %	64,6 %
Burgos	1.842 €/m²	13,5 %	2,3 %	-20,2 %	37,0 %
León	1.476 €/m²	11,8 %	1,5 %	-14,3 %	36,4 %
Palencia	1.322 €/m²	4,9 %	0,7 %	-25,6 %	14,6 %
Salamanca	1.974 €/m²	14,4 %	4,0 %	-15,1 %	41,9 %
Segovia	1.976 €/m²	10,7 %	-0,9 %	-21,3 %	54,1 %
Soria	1.701 €/m²	22,9 %	4,6 %	-11,2 %	73,6 %
Valladolid	1.815 €/m²	10,6 %	2,6 %	-11,2 %	55,0 %
Zamora	1.325 €/m²	11,3 %	0,2 %	-15,5 %	30,1 %



CASTILLA LA MANCHA

Albacete	1.794 €/m²	19,9 %	1,1 %	-14,5 %	61,8 %
Ciudad Real	1.424 €/m²	16,2 %	5,3 %	-28,8 %	40,0 %
Cuenca	1.533 €/m²	14,5 %	5,9 %	-23,3 %	40,6 %
Guadalajara	2.021 €/m²	15,3 %	3,3 %	-20,2 %	70,1 %
Toledo	1.896 €/m²	13,4 %	2,9 %	-20,4 %	55,9 %

- Incremento superior al 10%
- Incremento entre el 5 y el 10%
- Incremento entre el 0 y el 5%
- Descenso entre el 0 y el -5%
- Descenso entre el -5 y el -10%
- Descenso superior al -10%
- Incremento superior a la media
- Descenso superior a la media
- Descenso inferior a la media
- Incremento superior a la media
- Incremento inferior a la media

CAPITALES

CATALUÑA	VALOR €/M² 3T 2026	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
Barcelona	4.616 €/m²	10,8 %	3,1 %	8,5 %	105,9 %
Gerona / Girona	2.584 €/m²	15,3 %	1,8 %	-9,1 %	75,2 %
Lérida / Lleida	1.392 €/m²	3,0 %	2,3 %	-34,4 %	46,6 %
Tarragona	1.908 €/m²	11,3 %	2,7 %	-24,7 %	60,8 %

COMUNIDAD VALENCIANA					
Alicante / Alacant	2.112 €/m²	14,2 %	2,1 %	7,8 %	83,1 %
Castellón / Castelló	1.419 €/m²	13,7 %	1,7 %	-25,3 %	50,3 %
Valencia / Valencia	2.849 €/m²	14,2 %	2,7 %	23,0 %	158,1 %

EXTREMADURA					
Badajoz	1.541 €/m²	8,1 %	1,6 %	-17,7 %	43,6 %
Cáceres	1.493 €/m²	13,2 %	2,7 %	-10,3 %	43,0 %

GALICIA					
La Coruña / Coruña (A)	2.475 €/m²	15,5 %	3,1 %	16,3 %	61,7 %
Lugo	1.288 €/m²	4,0 %	1,2 %	-6,1 %	41,8 %
Orense / Ourense	1.424 €/m²	11,0 %	2,5 %	-5,9 %	30,7 %
Pontevedra	1.975 €/m²	12,4 %	2,4 %	23,0 %	71,8 %

MADRID (COMUNIDAD DE)					
Madrid	4.765 €/m²	12,9 %	1,6 %	23,2 %	146,9 %

MURCIA (REGIÓN DE)					
Murcia	1.563 €/m²	10,9 %	0,0 %	-16,1 %	50,6 %

NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)					
Pamplona	2.505 €/m²	8,2 %	2,5 %	-9,1 %	75,7 %

PAÍS VASCO					
Bilbao	3.347 €/m²	13,3 %	4,3 %	-2,3 %	59,8 %
San Sebastián	5.026 €/m²	6,4 %	-0,6 %	11,1 %	68,5 %
Vitoria	2.599 €/m²	12,4 %	3,9 %	-12,2 %	67,9 %

RIOJA (LA)					
Logroño	1.880 €/m²	10,2 %	3,3 %	-20,6 %	84,4 %

CEUTA					
Ceuta	2.051 €/m²	6,5 %	0,6 %	0,0 %	20,4 %

MELILLA					
Melilla	2.044 €/m²	9,2 %	2,0 %	10,2 %	27,7 %

- Incremento superior al 10%
- Incremento entre el 5 y el 10%
- Incremento entre el 0 y el 5%
- Descenso entre el 0 y el -5%
- Descenso entre el -5 y el -10%
- Descenso superior al -10%
- Incremento superior a la media
- Descenso superior a la media
- Descenso inferior a la media
- Incremento superior a la media
- Incremento inferior a la media

OTROS MUNICIPIOS PRINCIPALES

Municipios cuyo mercado residencial es considerado relevante dada su densidad de población y su volumen de actividad

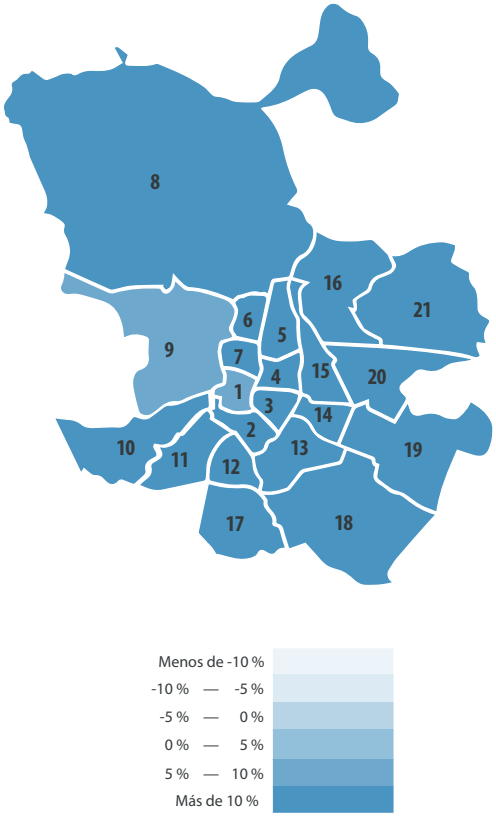
		VALOR €/M² 3T 2026	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
ALICANTE	Alcoy/Alcoi	927	16,7%	8,6%	-25,0%	36,2%
	Benidorm	2.801	6,0%	-1,7%	2,9%	93,8%
	Elche/Elx	1.616	13,5%	1,7%	-7,6%	58,8%
	Elda	863	7,5%	-1,9%	-29,8%	27,1%
	Orihuela	2.184	22,4%	6,4%	-2,8%	75,1%
	Torrevieja	2.016	16,4%	2,5%	-6,3%	68,7%
ALMERÍA	Ejido (El)	1.147	7,8%	1,1%	-33,9%	34,5%
	Roquetas de Mar	1.655	12,2%	3,2%	-17,1%	67,9%
ASTURIAS (PRINCIPADO DE)	Avilés	1.500	8,9%	2,2%	-12,5%	41,0%
	Gijón	2.207	14,8%	4,7%	2,4%	67,7%
BADAJOZ	Mérida	1.083	7,0%	1,4%	-18,2%	24,8%
BARCELONA	Badalona	2.790	9,1%	3,0%	-15,2%	75,4%
	Cerdanyola del Vallès	2.895	12,0%	5,1%	-9,9%	70,9%
	Cornellà de Llobregat	2.953	9,7%	3,0%	-18,5%	76,4%
	Granollers	2.440	5,2%	2,2%	-17,3%	70,9%
	Hospitalet de Llobregat (L')	2.971	9,6%	3,2%	-19,0%	101,2%
	Manresa	1.401	3,1%	-2,8%	-38,0%	55,2%
	Mataró	2.484	9,2%	1,9%	-19,3%	71,9%
	Prat de Llobregat (El)	2.866	5,4%	1,3%	-12,2%	65,8%
	Rubí	2.405	13,3%	2,0%	-18,9%	83,0%
	Sabadell	2.418	9,5%	1,7%	-21,4%	83,1%
	Sant Boi de Llobregat	2.658	8,6%	1,6%	-18,9%	65,9%
	Sant Cugat del Vallès	4.801	5,9%	0,0%	17,7%	99,2%
	Santa Coloma de Gramenet	2.432	9,0%	1,2%	-26,2%	81,3%
	Terrassa	2.282	7,5%	2,4%	-20,9%	92,5%
	Viladecans	3.314	24,8%	0,1%	2,1%	90,2%
	Vilanova i la Geltrú	2.660	13,3%	4,2%	-7,9%	81,4%
CÁDIZ	Algeciras	1.422	8,7%	2,3%	-22,9%	33,6%
	Chiclana de la Frontera	2.134	16,5%	5,1%	-11,7%	58,4%
	Jerez de la Frontera	1.873	13,6%	3,1%	-1,4%	70,9%
	Línea de la Concepción (La)	1.582	15,5%	7,2%	-22,4%	50,4%
	Puerto de Santa María (El)	2.367	8,4%	1,5%	1,5%	65,1%
	San Fernando	1.840	8,5%	2,6%	-16,3%	52,1%
	Sanlúcar de Barrameda	2.046	13,6%	3,3%	-4,9%	73,7%
CANTABRIA	Torrelavega	1.439	14,5%	3,5%	-20,5%	49,7%
CORUÑA (A)	Santiago de Compostela	2.201	11,7%	0,2%	6,1%	52,2%
GRANADA	Motril	1.457	10,8%	2,0%	-20,1%	46,0%
GUIPÚZCOA	Irún	2.796	15,7%	4,4%	-15,6%	56,8%
JAÉN	Linares	954	10,6%	3,6%	-32,8%	20,8%
LEÓN	Ponferrada	876	8,1%	0,9%	-24,0%	12,7%
MADRID (COMUNIDAD DE)	Alcalá de Henares	2.880	18,5%	6,9%	1,7%	101,4%
	Alcobendas	4.499	14,8%	0,0%	19,0%	102,9%
	Alcorcón	3.266	17,4%	3,9%	9,3%	104,1%
	Coslada	3.067	19,5%	3,0%	0,4%	100,7%
	Fuenlabrada	2.629	18,2%	3,4%	-1,8%	94,9%
	Getafe	3.081	10,6%	3,2%	5,9%	94,9%
	Leganés	2.844	17,0%	4,1%	-1,5%	89,4%
	Majadahonda	4.753	18,6%	5,0%	28,5%	98,0%
	Móstoles	2.801	16,7%	3,1%	5,1%	111,7%
	Parla	2.297	17,4%	3,8%	-14,3%	119,1%
	Pozuelo de Alarcón	4.853	12,9%	2,2%	27,9%	85,3%
	Rozas de Madrid (Las)	4.086	12,1%	2,5%	25,4%	96,7%
	San Sebastián de los Reyes	3.674	9,1%	-0,5%	7,9%	92,1%
	Torrejón de Ardoz	3.231	30,0%	0,5%	18,3%	150,1%
MÁLAGA	Marbella	3.716	15,1%	0,6%	32,3%	116,2%
	Vélez-Málaga	2.614	14,0%	2,1%	19,9%	127,7%
MURCIA (REGIÓN DE)	Cartagena	1.433	12,5%	2,9%	-25,1%	47,4%
	Lorca	1.115	11,2%	7,9%	-21,9%	25,8%
PALMAS (LAS)	Telde	1.632	13,2%	1,2%	-7,7%	52,8%
PONTEVEDRA	Vigo	2.114	10,3%	3,0%	-0,3%	61,3%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	Laguna (La)	1.932	15,7%	4,7%	13,7%	86,7%
SEVILLA	Alcalá de Guadaira	1.669	11,0%	2,8%	-15,7%	52,0%
	Dos Hermanas	1.989	8,5%	3,6%	-7,9%	58,6%
TARRAGONA	Reus	1.603	10,6%	-0,8%	-29,4%	59,2%
TOLEDO	Talavera de la Reina	1.126	15,5%	-0,2%	-39,9%	57,5%
VALENCIA	Gandía	1.574	19,9%	6,9%	-7,1%	90,9%
	Sagunto/Sagunt	1.783	25,7%	8,1%	5,6%	108,5%
	Torrent	1.896	19,2%	7,7%	-0,8%	111,1%
VIZCAYA	Barakaldo	2.700	13,5%	3,0%	-16,3%	47,4%
	Getxo	3.726	12,3%	3,3%	-7,1%	44,1%
	Portugalete	2.639	11,4%	3,0%	-25,5%	29,9%

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

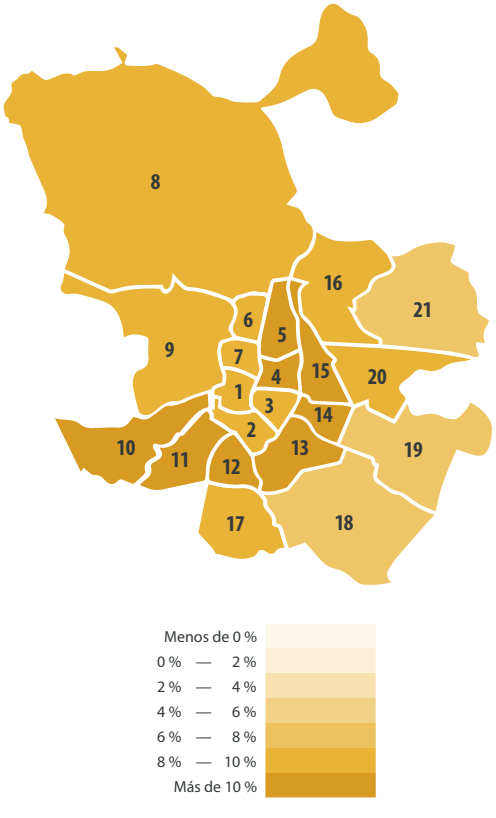
MADRID

PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **4.765 €/m²**

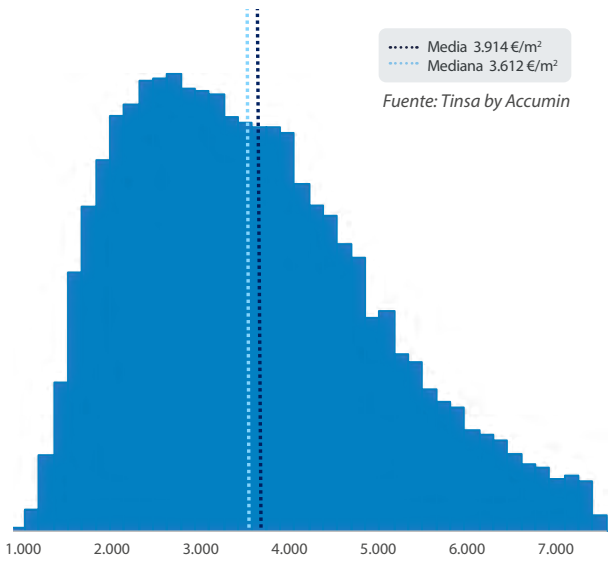
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **12,9 %**



CAGR (5 años)*
Media de la capital: **9,7 %**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



Fuente: Tinsa by Accumin

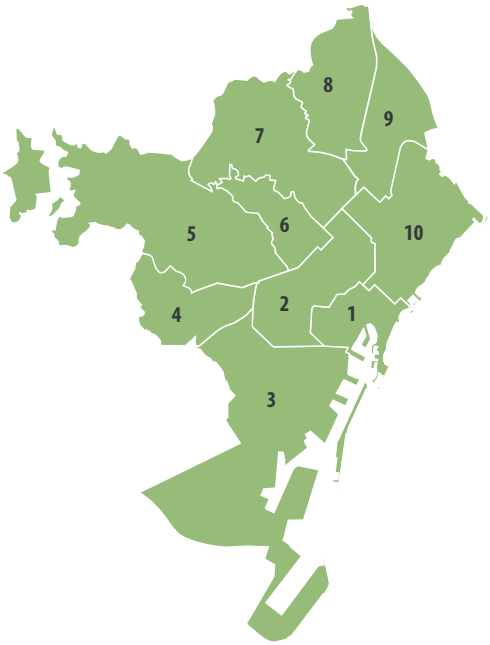
	DISTRITO	€/M²	% INTERANUAL	CAGR*
1	Centro	6.417	9,5 %	8,5 %
2	Arganzuela	5.700	15,1 %	8,5 %
3	Retiro	6.400	17,9 %	9,7 %
4	Salamanca	8.124	15,3 %	11,4 %
5	Chamartín	6.958	14,4 %	10,0 %
6	Tetuán	5.340	15,6 %	9,1 %
7	Chamberí	7.344	11,6 %	9,5 %
8	Fuencarral-El Pardo	5.323	16,3 %	8,9 %
9	Moncloa-Aravaca	5.602	9,7 %	9,4 %
10	Latina	3.531	15,6 %	10,4 %
11	Carabanchel	3.407	14,8 %	10,9 %
12	Usera	3.140	15,5 %	10,0 %
13	Puente de Vallecas	3.024	20,1 %	10,2 %
14	Moratalaz	4.072	18,2 %	10,8 %
15	Ciudad Lineal	4.523	14,8 %	10,6 %
16	Hortaleza	5.249	15,5 %	8,7 %
17	Villaverde	2.772	14,2 %	9,1 %
18	Villa de Vallecas	3.591	12,6 %	7,7 %
19	Vicálvaro	3.846	12,9 %	7,5 %
20	San Blas	3.732	18,6 %	8,3 %
21	Barajas	4.554	14,1 %	7,9 %

(*) La tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR por sus siglas en inglés) es aquí una aproximación al rendimiento generado por una inversión en vivienda que se efectuó hace 5 años

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

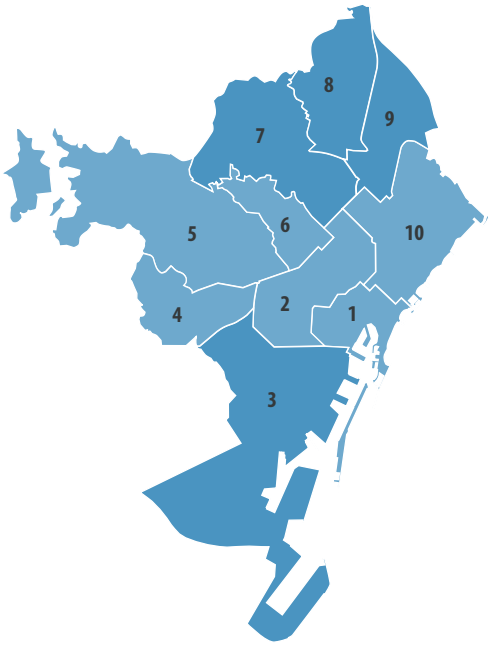
BARCELONA

PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **4.616 €/m²**



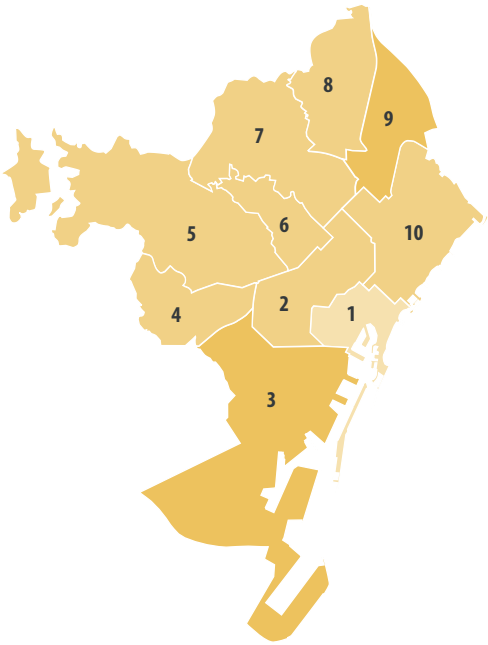
0 — 1.000
1.000 — 1.500
1.500 — 2.000
2.000 — 2.500
2.500 — 3.000
más de 3.000

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **10,8 %**



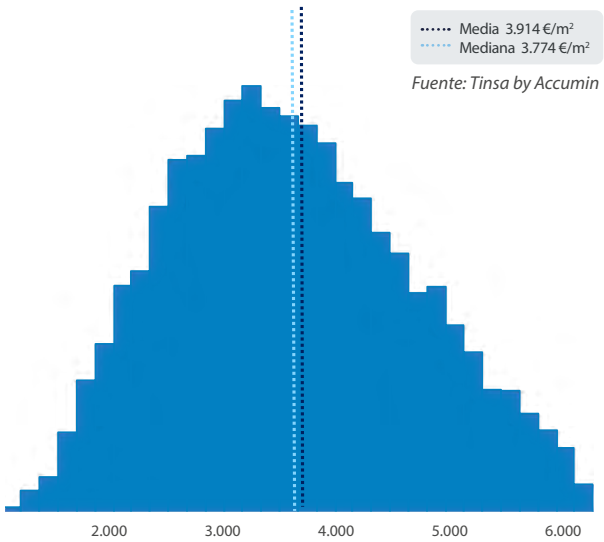
Menos de -10 %
-10 % — -5 %
-5 % — 0 %
0 % — 5 %
5 % — 10 %
Más de 10 %

CAGR (5 años)*
Media de la capital: **6,6 %**



Menos de 0 %
0 % — 2 %
2 % — 4 %
4 % — 6 %
6 % — 8 %
8 % — 10 %
Más de 10 %

DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



Fuente: Tinsa by Accumin

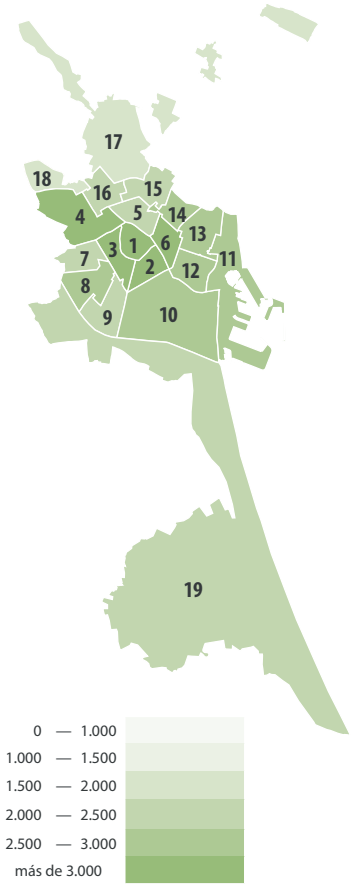
	DISTRITO	€/M²	% INTERANUAL	CAGR*
1	Ciutat Vella	4.209	6,6 %	3,4 %
2	L'Eixample	5.027	9,6 %	5,2 %
3	Sants-Montjuïc	4.227	12,3 %	6,4 %
4	Les Corts	5.184	6,8 %	5,0 %
5	Sarrià-Sant Gervasi	5.855	7,7 %	5,2 %
6	Gràcia	4.840	8,7 %	5,2 %
7	Horta Guinardó	3.751	11,5 %	5,9 %
8	Nou Barris	3.154	11,6 %	5,4 %
9	Sant Andreu	3.893	11,6 %	6,1 %
10	Sant Martí	4.302	9,2 %	5,8 %

(*) La tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR por sus siglas en inglés) es aquí una aproximación al rendimiento generado por una inversión en vivienda que se efectuó hace 5 años

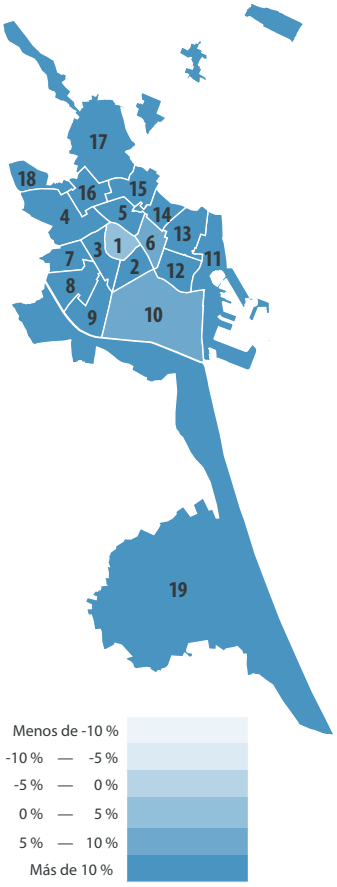
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

VALENCIA

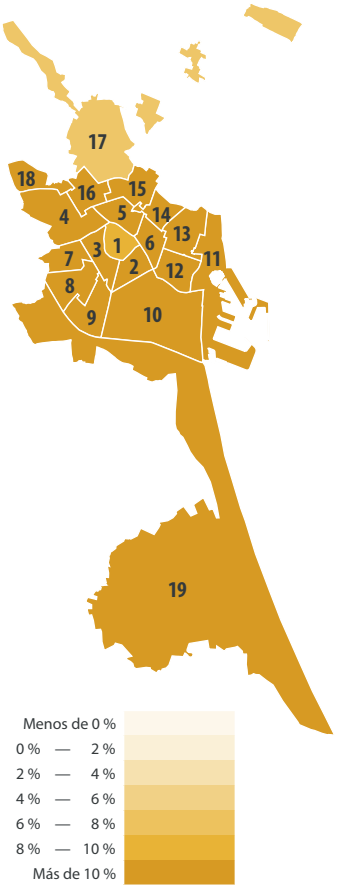
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **2.849 €/m²**



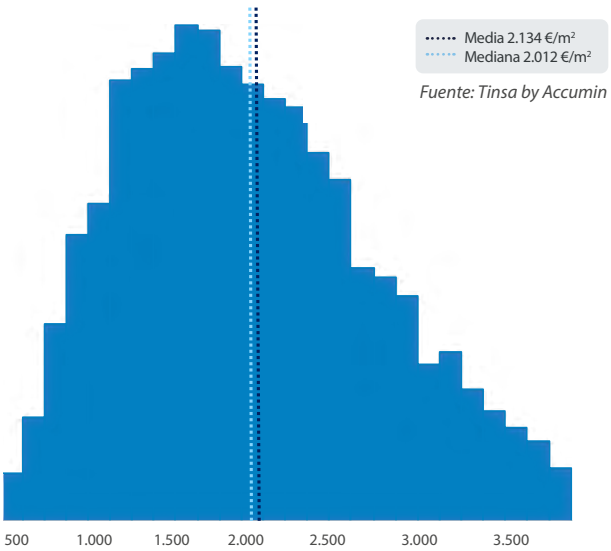
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **14,2%**



CAGR (5 años)*
Media de la capital: **12,8 %**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



Fuente: Tinsa by Accumin

	DISTRITO	€/M²	% INTERANUAL	CAGR*
1	Ciutat Vella	3.562	2,6 %	9,3 %
2	L'Eixample	4.007	20,1 %	11,6 %
3	Extramurs	3.201	13,6 %	12,3 %
4	Campanar	3.051	19,3 %	10,0 %
5	La Saïdia	2.481	11,4 %	12,2 %
6	El Pla del Real	3.465	9,8 %	11,2 %
7	L'Olivereta	2.220	17,6 %	13,3 %
8	Patraix	2.607	20,9 %	14,1 %
9	Jesús	2.411	13,1 %	14,4 %
10	Quatre Carreres	2.621	8,6 %	11,5 %
11	Poblats Marítims	2.566	17,2 %	12,0 %
12	Camins al Grau	2.865	18,0 %	13,6 %
13	Algirós	2.803	12,7 %	11,4 %
14	Benimaclet	2.772	14,1 %	13,0 %
15	Rascanya	2.137	16,6 %	14,0 %
16	Benicalap	2.404	18,9 %	12,8 %
17	Poblados del Norte	1.978	13,3 %	6,7 %
18	Poblados del Oeste	1.924	17,0 %	11,9 %
19	Poblados del Sur	2.156	23,0 %	12,1 %

(*) La tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR por sus siglas en inglés) es aquí una aproximación al rendimiento generado por una inversión en vivienda que se efectuó hace 5 años

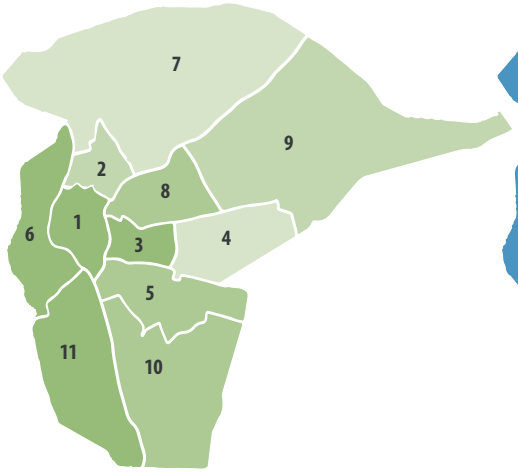
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

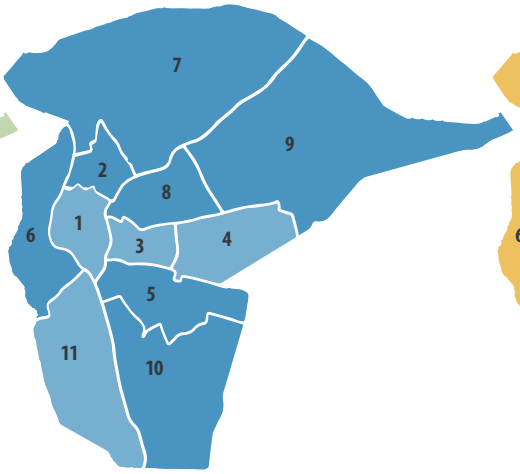
SEVILLA

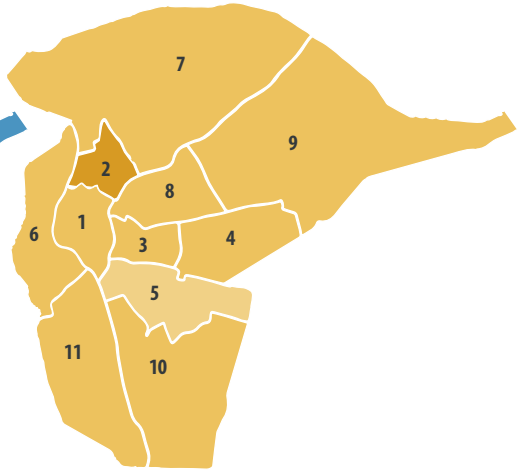
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **2.682 €/m²**

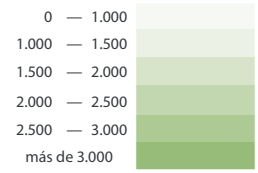
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **12,9 %**

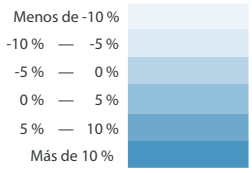
CAGR (5 años)*
Media de la capital: **7,9 %**

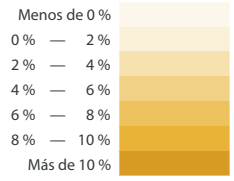




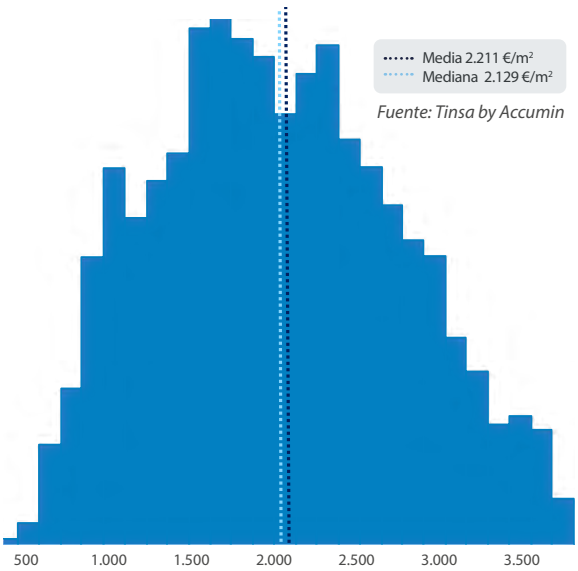








DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



Fuente: Tinsa by Accumin

	DISTRITO	€/M²	% INTERANUAL	CAGR*
1	Casco Antiguo	3.715	5,6 %	6,6 %
2	Macarena	2.300	20,7 %	10,3 %
3	Nervión	3.278	7,5 %	6,1 %
4	Cerro - Amate	1.596	10,0 %	6,5 %
5	Sur	2.573	9,2 %	5,8 %
6	Triana	3.274	12,1 %	7,0 %
7	Norte	1.969	9,9 %	6,6 %
8	San Pablo - Santa Justa	2.568	11,8 %	6,0 %
9	Este-Alcosa-Torreblanca	2.310	11,8 %	7,7 %
10	Bellavista - La Palmera	2.656	11,1 %	7,7 %
11	Los Remedios	3.343	9,4 %	6,6 %

(*) La tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR por sus siglas en inglés) es aquí una aproximación al rendimiento generado por una inversión en vivienda que se efectuó hace 5 años

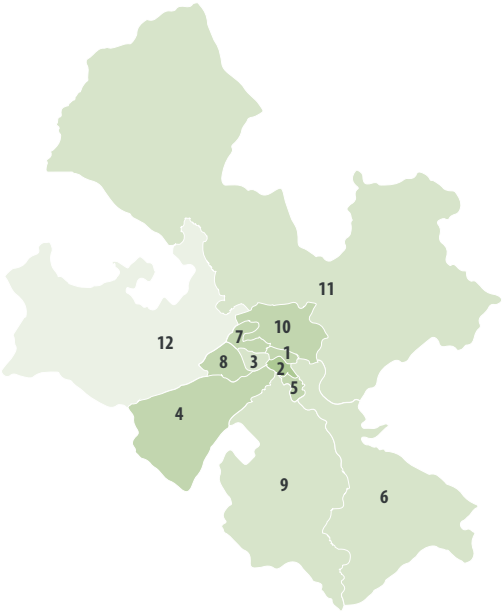
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

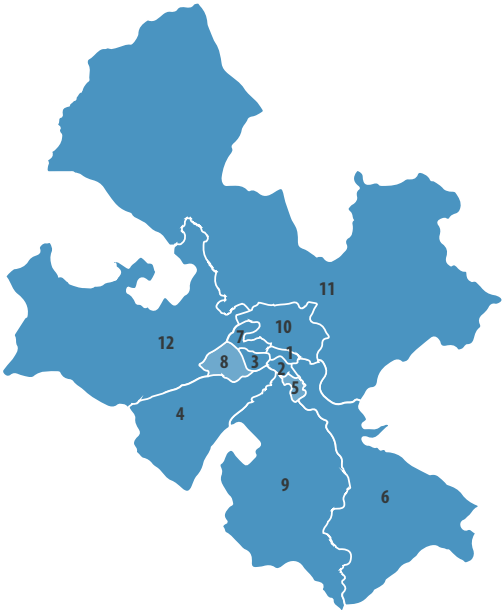
ZARAGOZA

PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **2.194 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **12,1%**

CAGR (5 años)*
Media de la capital: **8,0 %**



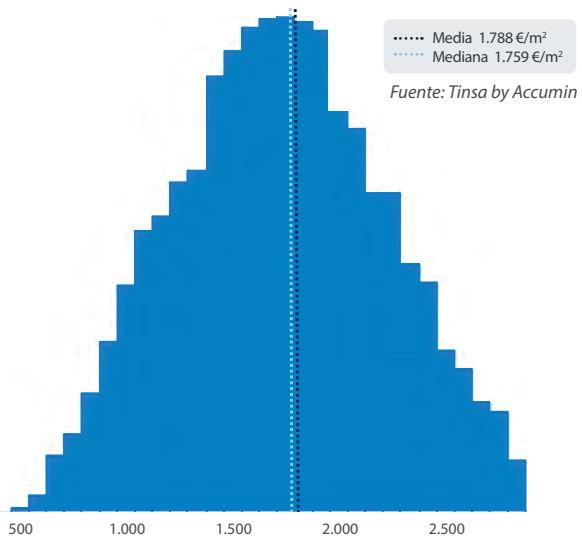


0 — 1.000	
1.000 — 1.500	
1.500 — 2.000	
2.000 — 2.500	
2.500 — 3.000	
más de 3.000	

Menos de -10 %	
-10 % — -5 %	
-5 % — 0 %	
0 % — 5 %	
5 % — 10 %	
Más de 10 %	

Menos de 0 %	
0 % — 2 %	
2 % — 4 %	
4 % — 6 %	
6 % — 8 %	
8 % — 10 %	
Más de 10 %	

DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



Fuente: Tinsa by Accumin

	DISTRITO	€/M²	% INTERANUAL	CAGR*
1	Casco Histórico	2.098	11,3 %	6,9 %
2	Centro	2.505	13,5 %	6,0 %
3	Delicias	1.921	14,9 %	9,6 %
4	Universidad	2.343	11,6 %	7,2 %
5	San José	2.070	7,5 %	9,8 %
6	Las Fuentes	1.952	14,9 %	11,4 %
7	La Almozara	2.063	16,2 %	9,5 %
8	Oliver - Valdefierro	2.094	8,4 %	6,9 %
9	Torrero-La Paz	1.812	11,4 %	5,1 %
10	Margen Izquierda	2.165	13,0 %	6,6 %
11	Barrios rurales del norte	1.546	15,5 %	6,0 %
12	Barrios rurales del oeste	1.429	20,7 %	9,5 %

(*) La tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR por sus siglas en inglés) es aquí una aproximación al rendimiento generado por una inversión en vivienda que se efectuó hace 5 años

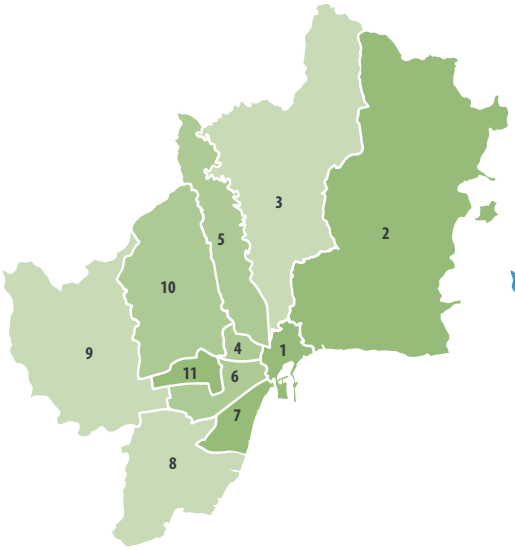
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

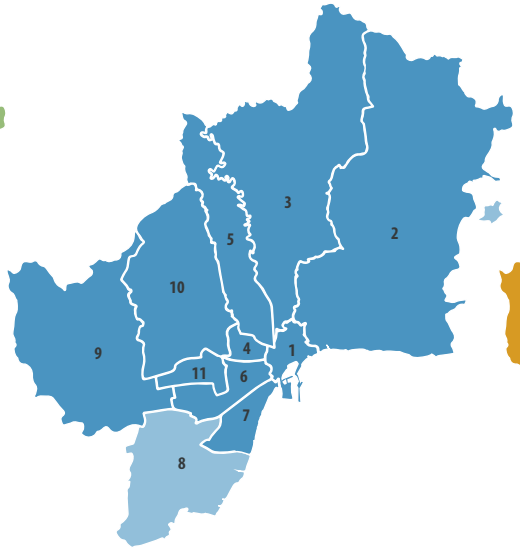
MÁLAGA

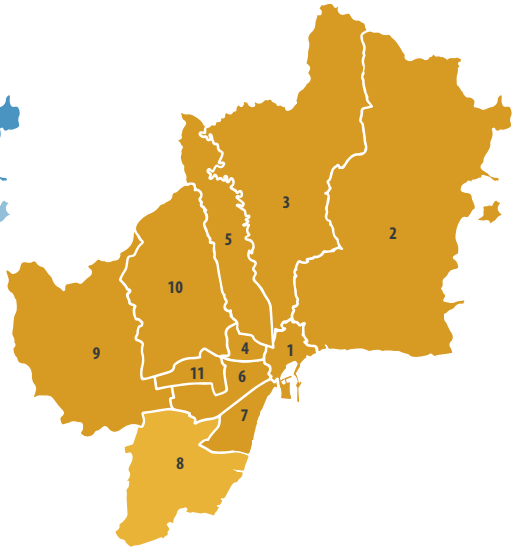
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **3.003 €/m²**

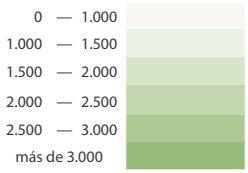
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **13,8%**

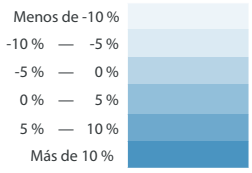
CAGR (5 años)*
Media de la capital: **10,6 %**

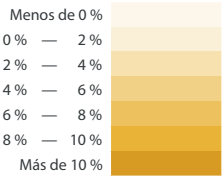




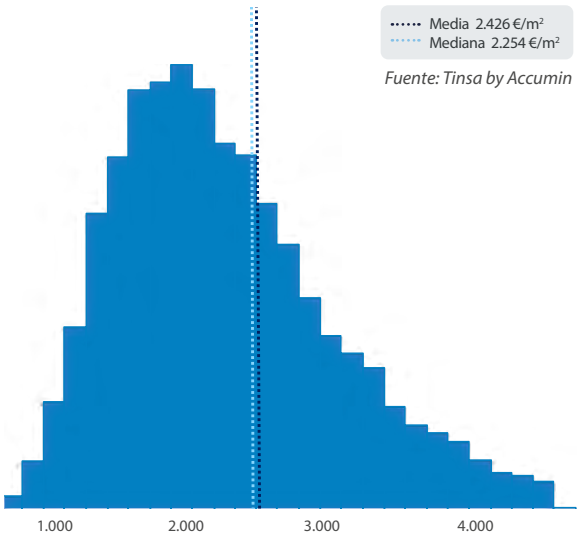








DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



Fuente: Tinsa by Accumin

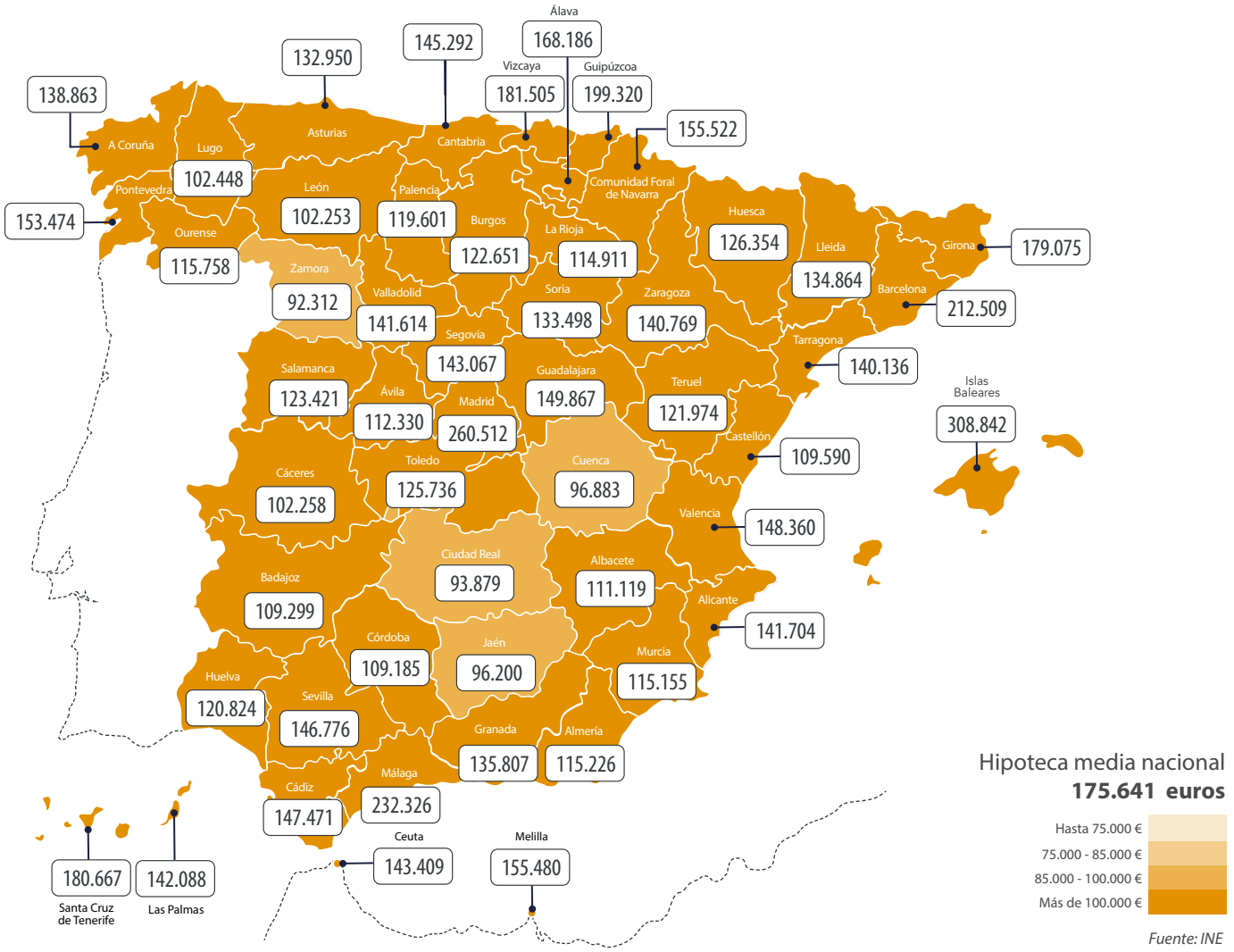
	DISTRITO	€/M²	% INTERANUAL	CAGR*
1	Centro	3.508	13,0 %	11,1 %
2	Málaga Este	4.025	11,0 %	10,7 %
3	Ciudad Jardín	2.278	17,8 %	12,4 %
4	Bailén-Miraflores	2.616	15,6 %	12,7 %
5	Palma-Palmilla	2.805	12,3 %	10,3 %
6	Cruz de Humilladero	2.718	15,1 %	11,6 %
7	Carretera Cádiz	3.078	18,3 %	11,5 %
8	Churriana	2.444	4,9 %	8,1 %
9	Campanillas	2.264	19,5 %	10,3 %
10	Puerto de la Torre	2.963	17,3 %	11,8 %
11	Teatinos-Universidad	3.598	10,9 %	11,0 %

(*) La tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR por sus siglas en inglés) es aquí una aproximación al rendimiento generado por una inversión en vivienda que se efectuó hace 5 años

4 · INDICADORES FINANCIEROS

HIPOTECA MEDIA

Cuantía media de los créditos hipotecarios firmados en el trimestre anterior. En euros.



Fuente: INE

CCAA	HIPOTECA MEDIA (€)
Extremadura	106.765
Rioja (La)	114.911
Murcia (Región de)	115.155
Castilla La Mancha	120.388
Castilla y León	123.607
Asturias (Principado de)	132.950
Aragón	137.019
Galicia	138.418
Comunidad Valenciana	141.183
Ceuta	143.409
Cantabria	145.292
Melilla	155.480
Navarra (C. Foral de)	155.522
Andalucía	158.726
Canarias (Islas)	158.864
País Vasco	185.885
Cataluña	197.521
Madrid (Comunidad de)	260.512
Baleares (Islas)	308.842

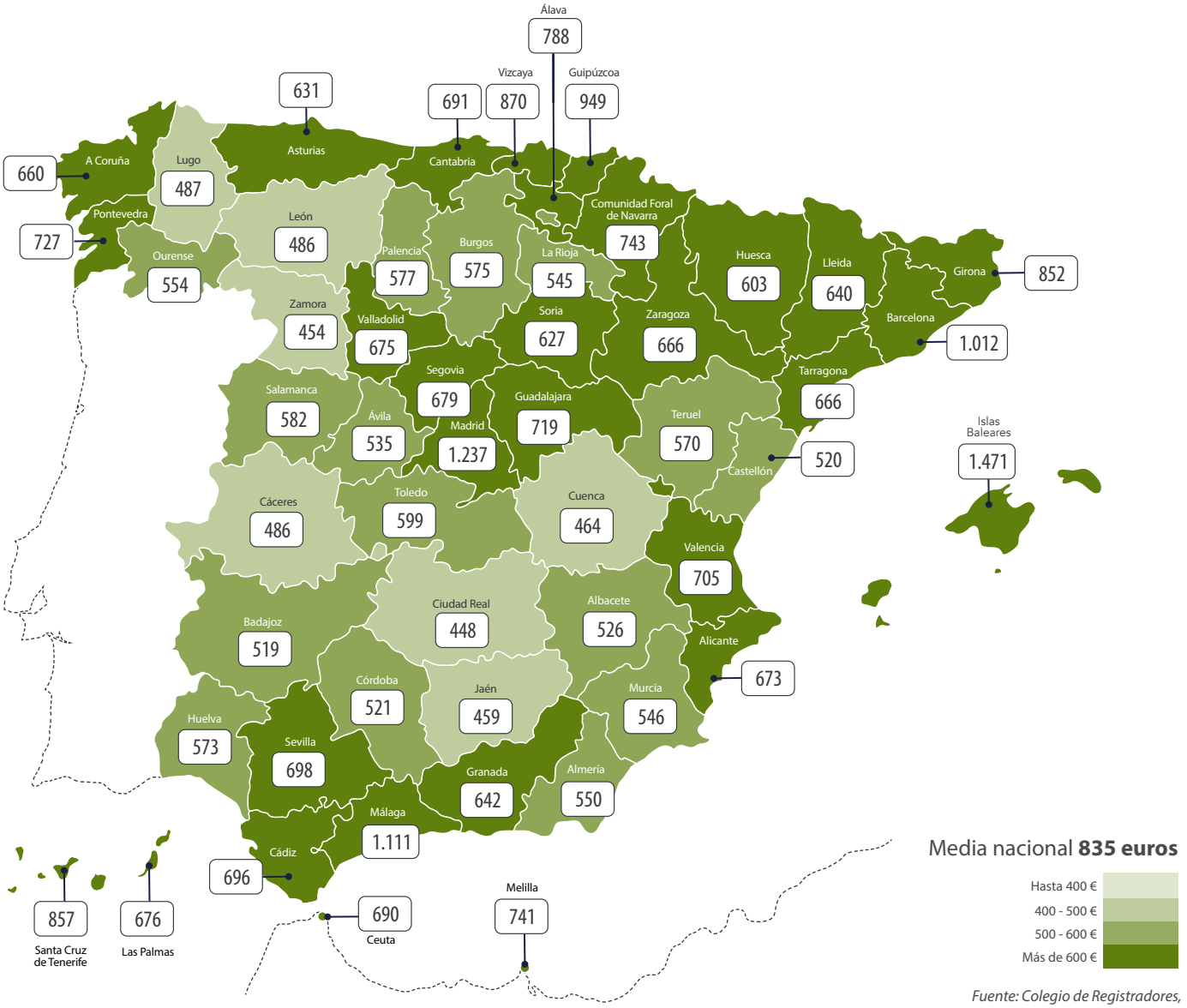
PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)
Zamora	92.312
Ciudad Real	93.879
Jaén	96.200
Cuenca	96.883
León	102.253
Cáceres	102.258
Lugo	102.448
Córdoba	109.185
Badajoz	109.299
Castellón / Castelló	109.590
Albacete	111.119
Ávila	112.330
Rioja (La)	114.911
Murcia (Región de)	115.155
Almería	115.226
Ourense	115.758
Palencia	119.601
Huelva	120.824

PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)
Teruel	121.974
Burgos	122.651
Salamanca	123.421
Toledo	125.736
Huesca	126.354
Asturias (Principado de)	132.950
Soria	133.498
Lleida	134.864
Granada	135.807
Coruña (A)	138.863
Tarragona	140.136
Zaragoza	140.769
Valladolid	141.614
Alicante / Alacant	141.704
Palmas (Las)	142.088
Segovia	143.067
Ceuta	143.409

PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)
Cantabria	145.292
Sevilla	146.776
Cádiz	147.471
Valencia / València	148.360
Guadalajara	149.867
Pontevedra	153.474
Melilla	155.480
Navarra (C. Foral de)	155.522
Araba/Álava	168.186
Girona	179.075
Santa Cruz de Tenerife	180.667
Vizcaya	181.505
Guipúzcoa	199.320
Barcelona	212.509
Málaga	232.326
Madrid (Comunidad de)	260.512
Baleares (Islas)	308.842

CUOTA HIPOTECARIA MEDIA

Pago mensual que, de acuerdo al coste financiero medio vigente, afronta el tomador de una hipoteca. En euros.



Fuente: Colegio de Registradores, INE y elaboración propia.

CCAA	CUOTA MEDIA (€)
Extremadura	505
Rioja (La)	545
Murcia (Región de)	546
Castilla La Mancha	573
Castilla y León	588
Asturias (Principado de)	631
Aragón	652
Galicia	658
Comunidad Valenciana	671
Ceuta	690
Cantabria	691
Melilla	741
Navarra (C. Foral de)	743
Andalucía	755
Canarias (Islas)	756
País Vasco	886
Cataluña	940
Madrid (Comunidad de)	1.237
Baleares (Islas)	1.471

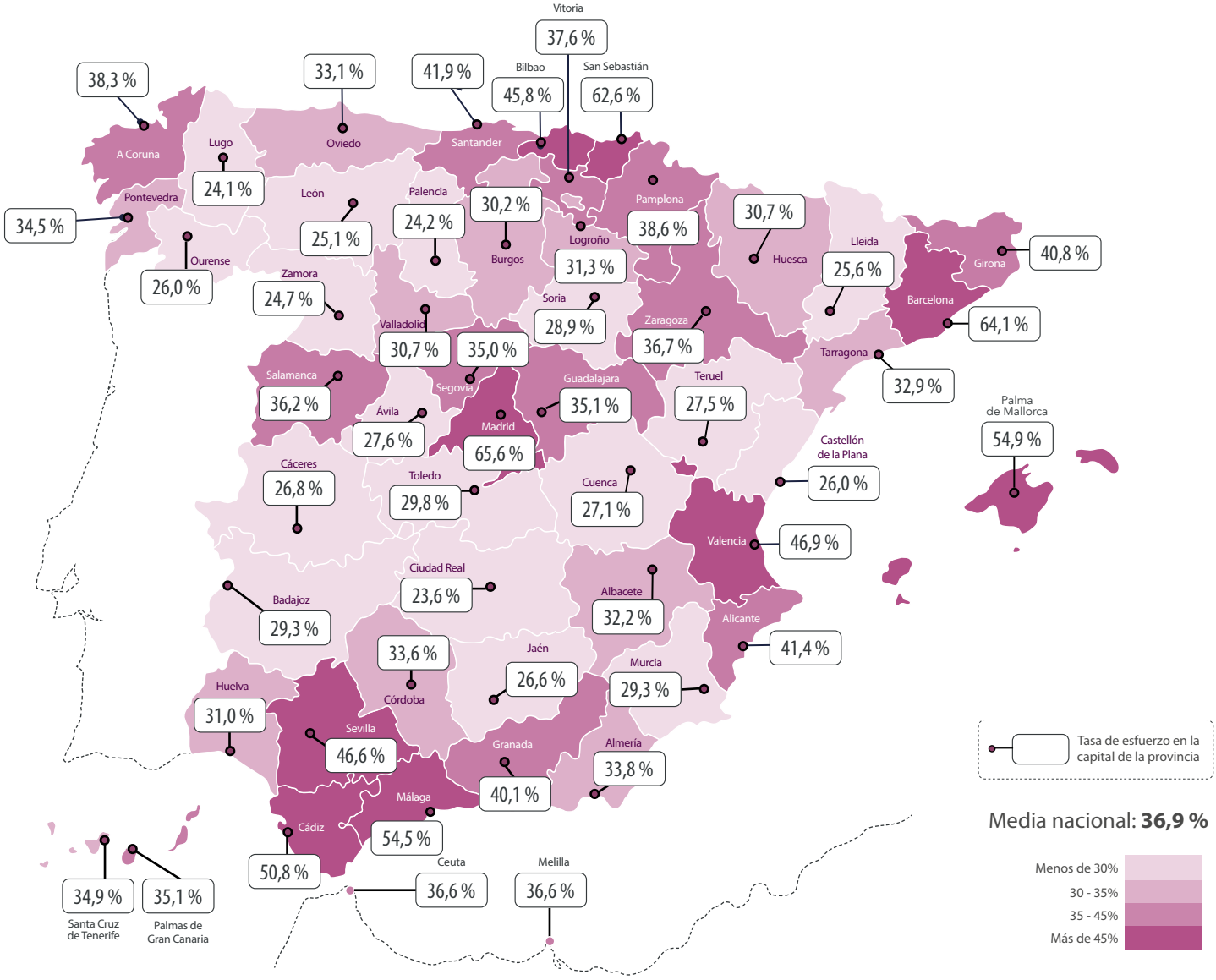
PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)
Ciudad Real	448
Zamora	454
Jaén	459
Cuenca	464
Cáceres	486
León	486
Lugo	487
Badajoz	519
Castellón / Castelló	520
Córdoba	521
Albacete	526
Ávila	535
Rioja (La)	545
Murcia (Región de)	546
Almería	550
Ourense	554
Teruel	570
Huelva	573

PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)
Burgos	575
Palencia	577
Salamanca	582
Toledo	599
Huesca	603
Soria	627
Asturias (Principado de)	631
Lleida	640
Granada	642
Coruña (A)	660
Tarragona	666
Zaragoza	666
Alicante / Alacant	673
Valladolid	675
Palmas (Las)	676
Segovia	679
Ceuta	690

PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)
Cantabria	691
Cádiz	696
Sevilla	698
Valencia / València	705
Guadalajara	719
Pontevedra	727
Melilla	741
Navarra (C. Foral de)	743
Araba/Álava	788
Girona	852
Santa Cruz de Tenerife	857
Vizcaya	870
Guipúzcoa	949
Barcelona	1.012
Málaga	1.111
Madrid (Comunidad de)	1.237
Baleares (Islas)	1.471

ESFUERZO TEÓRICO ANUAL

Porcentaje de la renta disponible del hogar medio destinada al pago del primer año de una hipoteca que financia el 80% del valor de una vivienda media.



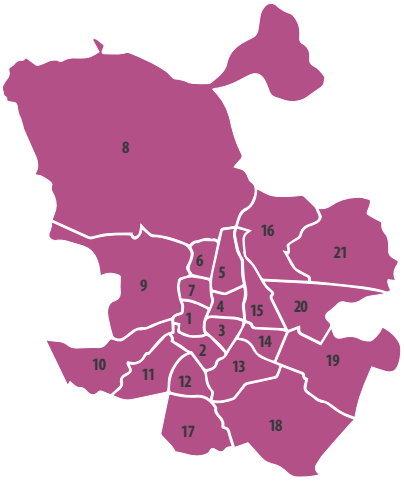
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de AGT, INE y Registradores.
El cálculo incluye estimaciones sobre la renta y puede estar sujeto a revisiones una vez los datos definitivos estén disponibles.

CCAA	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO
Extremadura	21,7 %	Ciudad Real	17,6 %	Coruña (A)	26,7 %	Valencia / València	34,5 %
Rioja (La)	25,2 %	Zamora	19,0 %	Castellón / Castelló	26,7 %	Palmas (Las)	35,7 %
Castilla y León	25,6 %	Cuenca	19,6 %	Segovia	26,9 %	Araba/Álava	35,7 %
Castilla La Mancha	27,4 %	León	19,8 %	Toledo	27,2 %	Sevilla	36,3 %
Galicia	27,5 %	Teruel	20,0 %	Murcia (Región de)	28,0 %	Melilla	36,5 %
Murcia (Región de)	28,1 %	Cáceres	20,3 %	Valladolid	28,2 %	Ceuta	36,7 %
Asturias (Principado de)	32,2 %	Lugo	20,7 %	Huesca	28,3 %	Cantabria	37,9 %
Navarra (C. Foral de)	32,3 %	Soria	20,7 %	Salamanca	29,2 %	Girona	38,0 %
Aragón	32,6 %	Ourense	21,0 %	Guadalajara	30,1 %	Guipúzcoa	38,6 %
Comunidad Valenciana	35,5 %	Palencia	21,3 %	Almería	31,8 %	Santa Cruz de Tenerife	40,1 %
Andalucía	36,2 %	Jaén	21,6 %	Pontevedra	31,9 %	Cádiz	40,3 %
Melilla	36,5 %	Badajoz	22,2 %	Granada	32,0 %	Vizcaya	41,2 %
Ceuta	36,6 %	Lleida	23,5 %	Asturias (Principado de)	32,1 %	Alicante / Alacant	42,7 %
Cantabria	37,9 %	Ávila	24,0 %	Navarra (C. Foral de)	32,3 %	Barcelona	45,2 %
Canarias (Islas)	38,0 %	Córdoba	25,0 %	Huelva	32,8 %	Málaga	53,3 %
País Vasco	39,4 %	Rioja (La)	25,3 %	Tarragona	33,9 %	Madrid (Comunidad de)	53,5 %
Cataluña	42,1 %	Burgos	25,6 %	Zaragoza	34,0 %	Baleares (Islas)	58,3 %
Madrid (Comunidad de)	53,5 %	Albacete	25,8 %				
Baleares (Islas)	58,4 %						

ESFUERZO TEÓRICO ANUAL EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

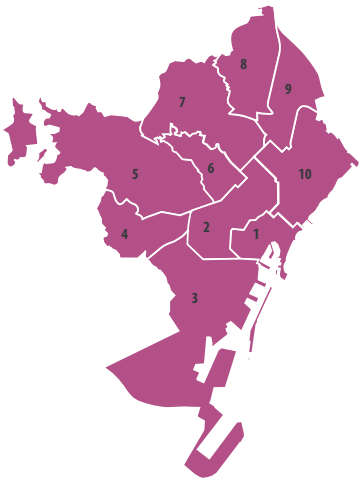
MADRID

Media de la capital: **65,6 %**



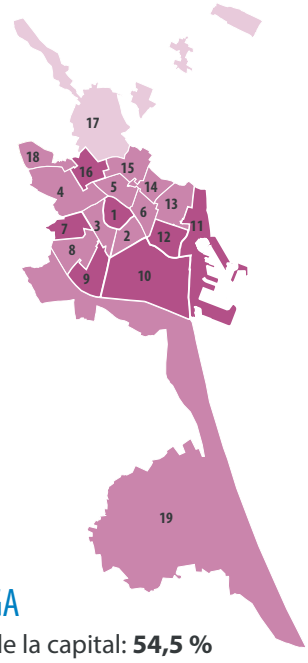
BARCELONA

Media de la capital: **64,1 %**



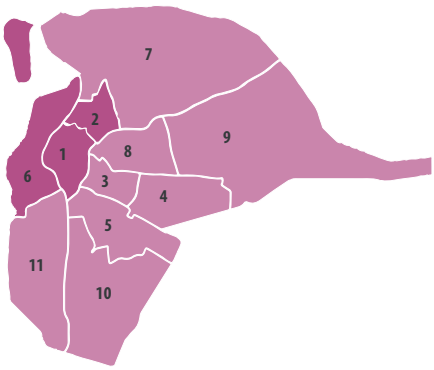
VALENCIA

Media de la capital: **46,9 %**



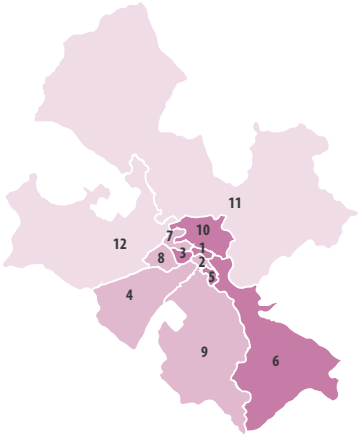
SEVILLA

Media de la capital: **46,6 %**



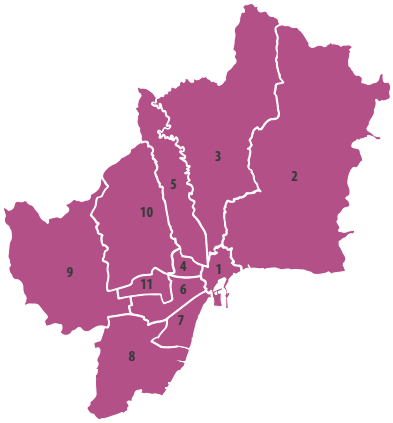
ZARAGOZA

Media de la capital: **36,7 %**



MÁLAGA

Media de la capital: **54,5 %**



	MADRID	ESFUERZO	BARCELONA	ESFUERZO	VALENCIA	ESFUERZO	SEVILLA	ESFUERZO	ZARAGOZA	ESFUERZO	MÁLAGA	ESFUERZO
1	Centro	81,9 %	Ciutat Vella	82,3 %	Ciutat Vella	45,7 %	Casco Antiguo	48,2 %	Casco Histórico	39,8 %	Centro	57,4 %
2	Arganzuela	67,5 %	L'Eixample	63,7 %	L'Eixample	44,5 %	Macarena	48,1 %	Centro	30,8 %	Málaga este	48,8 %
3	Retiro	63,2 %	Sants-Montjuïc	68,0 %	Extramurs	44,0 %	Nervión	41,7 %	Delicias	36,9 %	Ciudad Jardín	50,8 %
4	Salamanca	72,9 %	Les Corts	54,4 %	Campanar	44,0 %	Cerro - Amate	41,7 %	Universidad	31,7 %	Bailén-Miraflores	55,9 %
5	Chamartín	54,6 %	Sarrià-Sant Gervasi	46,6 %	La Saïdia	44,5 %	Sur	44,1 %	San José	39,3 %	Palma-Palmilla	71,6 %
6	Tetuán	76,4 %	Gràcia	63,7 %	El Pla del Real	39,2 %	Triana	50,3 %	Las Fuentes	39,2 %	Cruz de Humilladero	52,8 %
7	Chamberí	67,6 %	Horta Guinardó	59,9 %	L'Olivereta	46,8 %	Norte	42,8 %	La Almozara	34,1 %	Carretera Cádiz	59,2 %
8	Fuencarral-El Pardo	57,6 %	Nou Barris	62,7 %	Patraix	43,5 %	San Pablo-Santa Justa	43,8 %	Oliver - Valdefierro	34,1 %	Churriana	45,2 %
9	Moncloa-Aravaca	51,1 %	Sant Andreu	63,1 %	Jesús	48,0 %	Este-Alcosa-Torreblanca	43,9 %	Torrero-La Paz	34,4 %	Campanillas	47,6 %
10	Latina	64,7 %	Sant Martí	65,9 %	Quatre Carreres	46,9 %	Bellavista-La Palmera	41,0 %	Margen Izquierda	36,6 %	Puerto de la Torre	52,0 %
11	Carabanchel	68,8 %			Poblats Marítims	49,0 %	Los Remedios	38,7 %	Barrios rurales norte	24,4 %	Teatinos-Universidad	59,0 %
12	Usera	68,1 %			Camins al Grau	46,3 %			Barrios rurales oeste	25,2 %		
13	Puente de Vallecas	66,5 %			Algirós	44,4 %						
14	Moratalaz	64,1 %			Benimaclet	42,9 %						
15	Ciudad Lineal	65,5 %			Rascanya	43,4 %						
16	Hortaleza	57,1 %			Benicalap	45,3 %						
17	Villaverde	60,8 %			Poblados del Norte	29,6 %						
18	Villa de Vallecas	63,4 %			Poblados del Oeste	40,0 %						
19	Vicálvaro	62,1 %			Poblados del Sur	39,5 %						
20	San Blas	59,3 %										
21	Barajas	54,0 %										

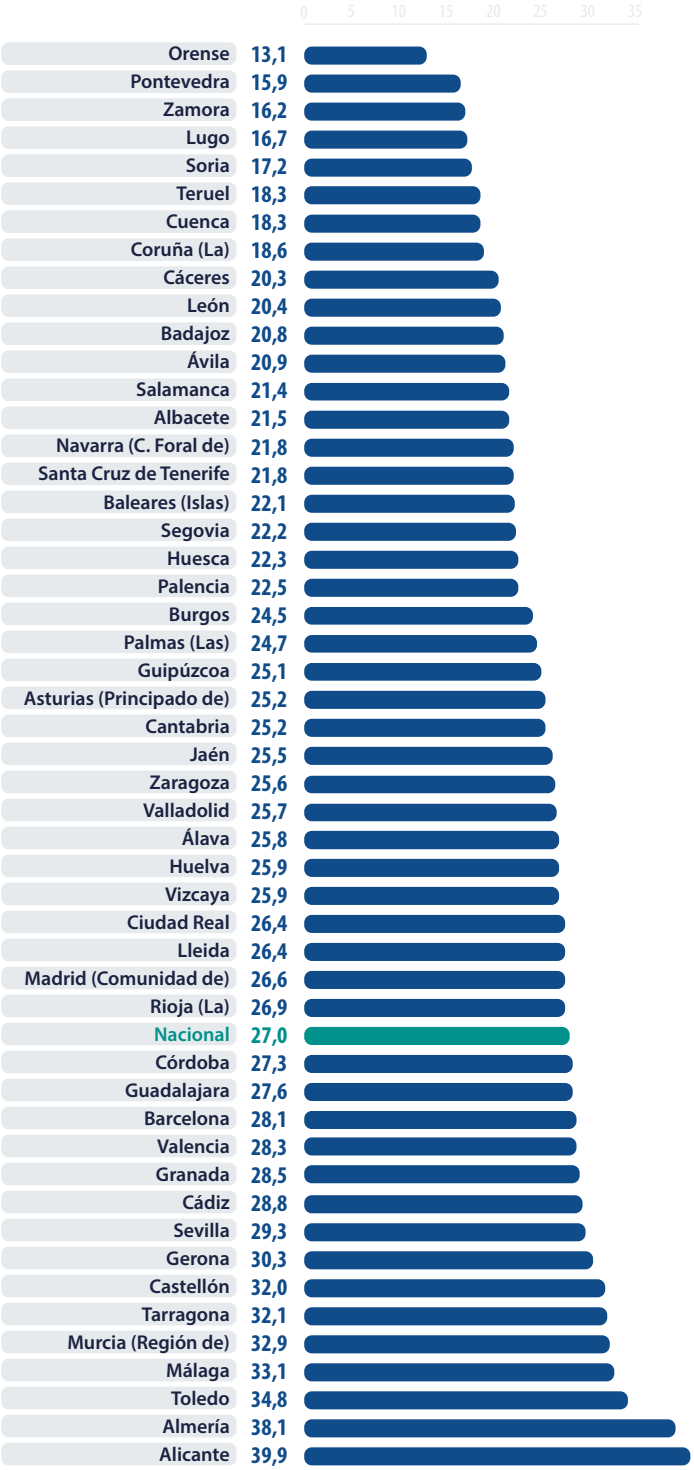
Menos de 30%
30 - 35%
35- 45%
Más de 45%

5 • INDICADORES DE ACTIVIDAD

ACTIVIDAD PROMOTORA Y COMPRAVENTAS RELATIVAS

COMPRAVENTAS SOBRE PARQUE

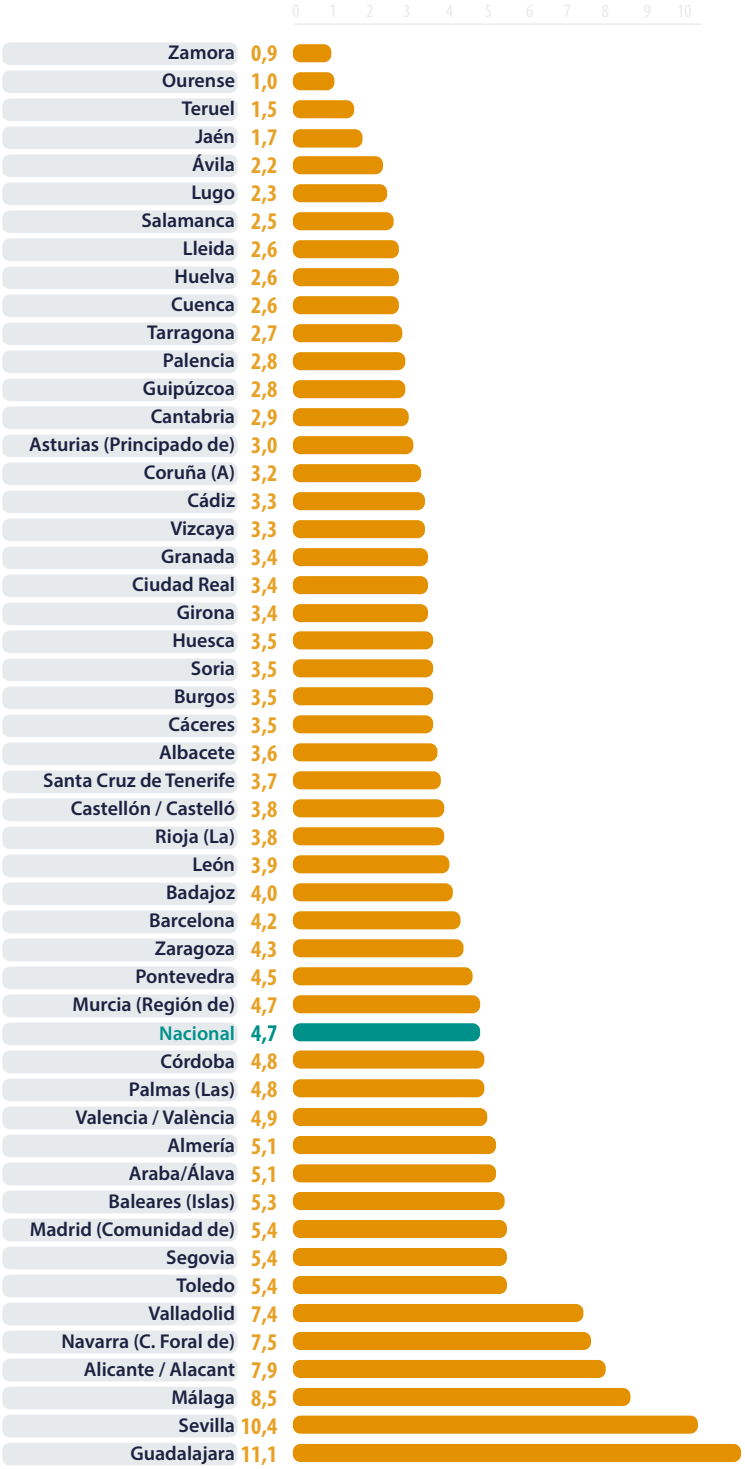
Transmisiones en el último año móvil* por cada 1.000 viviendas del parque provincial.



Compraventas en el último año móvil
Fuente: Mivau

VISADOS DE OBRA SOBRE PARQUE

Licencias de construcción en el último año móvil* por cada 1.000 viviendas del parque provincial.



Visados aprobados en el último año
Fuente: Mivau

6 · NOTAS METODOLÓGICAS

Las series IMIE Mercados Locales se obtienen de la información procedente de las bases de datos de Tinsa by Accumin que, con un histórico Las series IMIE Mercados Locales se obtienen de la información procedente de las bases de datos de Tinsa by Accumin que cuentan con un histórico de más de 6 millones de registros de valoración, lo que la convierte en la tasadora líder en España. Se trata, con diferencia, de la base de datos más extensa del sector. Los datos son recogidos a diario por un grupo de más de 1.000 técnicos específicamente cualificados (Arquitectos y Arquitectos Técnicos) distribuidos por la totalidad del mercado español. Por lo tanto, el rigor con el que dichos datos son recogidos dista mucho del contenido en otras fuentes, alimentadas por personal no experto.

Las valoraciones se realizan conforme a la normativa del Banco de España establecida en la legislación vigente (Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo a partir de octubre de 2003 y Real Decreto 775/1997 de 30 de mayo para los datos de la serie previos a dicha fecha). Los informes de valoración se completan a través de una aplicación informática específicamente desarrollada por la compañía, que permite capturar y consolidar los datos recogidos en los informes de manera reglada, facilitando su explotación a posteriori de manera homogénea y recurrente. Cada informe recibido pasa un exhaustivo control de calidad con carácter previo a su envío al cliente, llevado a cabo por un equipo de más de 80 técnicos con amplia experiencia en el tipo de inmueble revisado.

La metodología de cálculo es similar a la empleada en el IMIE General y Grandes Mercados. Sus características principales son las siguientes:

- Variable objeto de medición: el valor por metro cuadrado construido de vivienda libre terminada.
- Frecuencia: trimestral.
- Ámbito geográfico: el conjunto del Estado español.
- Población: todas las tasaciones de vivienda libre terminada realizadas por Tinsa a través del método de comparación y con finalidad hipotecaria.

En cuanto a la clasificación de los productos, se ha llevado a cabo atendiendo a las dos características principales de los inmuebles, representadas por su ubicación, tipología y antigüedad. La depuración de la muestra se realiza agrupando los inmuebles por periodo, nivel geográfico, tipología de vivienda y antigüedad (nueva o segunda mano), eliminando los valores extremos de cada conjunto resultante de acuerdo con un criterio multivariante que contempla el valor unitario, la superficie y las características del inmueble.

La metodología de cálculo del IMIE consiste en la aplicación de medias móviles sobre la ponderación por estratos de la mediana trimestral de la muestra. Para preparar el cálculo, una vez depurada la muestra, se estudia la distribución del parque de viviendas según su tipología y antigüedad en los distintos ámbitos geográficos del índice, con el objetivo de valorar correctamente la proporción de cada tipo de inmueble. La aplicación de esta estratificación contribuye a detectar cambios en la composición del mercado y reduce el sesgo de selección de la muestra.

La ponderación aplicada utiliza los datos históricos para suavizar el comportamiento presente con el comportamiento pasado, otorgando más peso al presente para que prime la influencia de las nuevas tendencias.

La ventana temporal aplicada en cada serie se determina en función del tamaño de la muestra, que está asociado al dinamismo del mercado en cada agregación territorial. Con ello, se vuelve a priorizar la detección temprana de variaciones en el valor de los inmuebles en aquellos mercados más dinámicos, mientras que, en los menos dinámicos, se prioriza la estabilidad del índice.

Para el cálculo del esfuerzo teórico se toma como premisa una vivienda, renta disponible del demandante y condiciones de acceso hipotecario generales. A saber:

- Renta disponible: media de la renta neta por unidad de consumo (INE - ADRH). Mide la riqueza de los hogares ponderada por el consumo de estos.
- Valor m^2: series de precios IMIE.
- Superficie: superficie media de vivienda registrada en los últimos años (100 m^2)
- Tipo de interés: tipo de interés medio de los nuevos préstamos de vivienda (BdE – Síntesis de Indicadores)
- Plazo medio de vencimiento: Estadística de Hipotecas Mensual del INE.

Las publicaciones de la ADRH, junto con la Agencia Tributaria, se realizan en octubre y hacen referencia a la renta anual de dos años atrás. Para dar un sentido actual a las ratios de esfuerzo teórico publicadas, la renta disponible de cada región se proyecta en base a su relación con agregaciones territoriales superiores, la evolución de su análogo nacional, y con métricas semejantes de la Contabilidad Nacional Trimestral, que representan su evolución esperable hasta el presente.

Los valores de esfuerzo publicados desde el periodo de referencia de la renta disponible son así provisionales y serán actualizados cada cuarto trimestre.

imie
MERCADOS LOCALES

serviciodeestudios@tinsa.es
José Echegaray, 9
Parque empresarial
28232-Las Rozas (MADRID)

Consulta todos nuestros informes>

Síguenos en LinkedIn>