

VIVIENDA DE OBRA NUEVA

2025

tinsa by Accumin

SERVICIO DE ESTUDIOS

Cristina Arias
Directora Servicio de Estudios

Andrea de la Hoz
Consultora Senior Servicio de Estudios

Manuel Gómez
Analista Servicio de Estudios

Santos Ndongo
Técnico Servicio de Estudios

El presente informe ha sido elaborado por el Servicio de Estudios de Tinsa España by Accumin en colaboración con equipos de la Red Técnica de Tinsa España by Accumin y de DeydeDataCentric by Accumin. Toda la información, análisis y conclusiones contenidas en este documento tienen un propósito exclusivamente informativo. No constituyen asesoramiento financiero, legal, inmobiliario o de otro tipo.

Aunque se han adoptado todas las medidas razonables para garantizar la precisión y fiabilidad de los datos y análisis presentados, ni Tinsa España by Accumin, ni DeydeDataCentric by Accumin ni los autores del informe asumen responsabilidad alguna por posibles errores, omisiones o interpretaciones incorrectas. Las decisiones basadas en la información proporcionada en este informe son responsabilidad exclusiva del lector.

Este informe no podrá ser reproducido, distribuido, comunicado públicamente ni utilizado total o parcialmente para fines comerciales sin la autorización previa y por escrito de los autores. Cualquier referencia a marcas registradas, datos o informes de terceros se realiza únicamente con fines informativos y sigue estando sujeta a los derechos de propiedad intelectual correspondientes.

Índice

Nota metodológica **4**

Resumen ejecutivo **5**

1. Introducción **6**

2. Precio de la vivienda de obra nueva **12**

· Comunidades autónomas 13

· Provincias 15

· Capitales y municipios relevantes 17

Capitales 18

Municipios relevantes 19

· Polos de empleo y áreas metropolitanas 20

Madrid 21

Barcelona 22

3. Otros indicadores **24**

Visados de dirección de obra 24

Compraventas de obra nueva 25

4. Eficiencia energética del parque residencial **26**

Anexo: tablas de precios **27**

NOTA METODOLÓGICA

El informe de **Vivienda de Obra Nueva** es un análisis detallado del segmento residencial de obra nueva en España que persigue aportar visibilidad y transparencia en el mercado. Para ello, estudia la evolución y distribución de las siguientes variables principales:

- **Precio medio de la vivienda de obra nueva:** Se mide en €/m². Se calcula a partir de las tasaciones con finalidad hipotecaria efectuadas por Tinsa España by Accumin en su actividad habitual. La metodología de cálculo es análoga a la del índice de precios generales IMIE. Una vez depurada la muestra de valores extremos, se aplican estratificaciones por tipología de vivienda que reducen el riesgo de sesgo de selección de muestra y se calculan medias móviles ponderadas para equilibrar entre detección de nuevas tendencias y estabilidad del índice. Este equilibrio se enfatiza también con el uso de ventanas temporales dinámicas.

- **Esfuerzo teórico de compra para el segmento de obra nueva:** Se mide en porcentaje de la renta disponible que le sería necesario destinar a un hogar medio para afrontar el pago de la primera cuota anual de una hipoteca que financia el 80 % del valor de una vivienda media a precios medios actuales. Los precios empleados se calculan con datos de Tinsa España by Accumin siguiendo la metodología indicada en el punto anterior, las características de la hipoteca media se calculan a partir de datos del INE y la renta media por hogar se calcula a partir de datos del INE.

- **Visados de dirección de obra nueva:** Se mide en número de viviendas visadas. Se calcula a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

- **Compraventas de vivienda:** Se mide en número de transacciones de compraventa. Se calcula a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y de Notarios.

- **Eficiencia energética del parque residencial:** Se mide en porcentaje de viviendas con calificación energética eficiente (A, B o C) sobre total del parque residencial. Se calcula a partir de datos del Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico, Tinsa España by Accumin y Accumin Intelligence.

Estos datos se complementan con diversos datos macroeconómicos y sociodemográficos procedentes de fuentes públicas debidamente referenciadas durante el texto para aportar mayor contexto al análisis.

Los datos aportados en el presente informe proporcionan información agregada a distintos niveles geográficos: nacional, comunidad autónoma, provincia y municipio.

RESUMEN EJECUTIVO

Contexto general

- **La demanda residencial** entre 2021 y 2024 se ha mantenido **en niveles robustos, impulsada por el aumento de la población y favorecida por el contexto de ahorro acumulado y resistencia del empleo.** La incertidumbre generada por la inflación y la reciente reducción del coste hipotecario, en combinación con unos precios residenciales moderados con respecto a otros países, han movilizado la inversión en vivienda tanto de residentes como de no residentes.

- **Aunque la demanda residencial ha aumentado, las compraventas de vivienda nueva muestran estancamiento.** Su evolución es paralela a las viviendas terminadas que se añaden al parque residencial, evidenciando una **limitación de la oferta disponible que deja demanda insatisfecha.**

- **La construcción de vivienda se ha incrementado en el último año, pero aún dista de lograr atender el aumento de demanda.** Existe una fuerte concentración de proyectos constructivos en municipios secundarios próximos a los tradicionales polos de empleo o focos turísticos, en donde el agotamiento de suelo disponible limita el crecimiento.

Valor de la vivienda de obra nueva en 2024

- En 2024 el precio residencial registró una a**celeración más acusada en el segmento de obra nueva que en el de segunda mano. El valor de la vivienda de obra nueva creció +7,6 % (+4,7 % descontando la inflación)**, mientras que la de segunda mano creció +4,0 % (+1,2 % descontando la inflación).

- Los **crecimientos de precio más intensos** con respecto a 2023 se concentran en puntos de las **costas cantábrica y mediterránea y en municipios del área metropolitana de Madrid y Barcelona.**

- **El valor medio de la vivienda de obra nueva se ha situado en 2.528 €/m2 y excede en 44 % el valor medio de la vivienda de segunda mano.**

- Descontando el efecto de la inflación, la obra nueva se ha revalorizado +35 % desde los mínimos alcanzados en la crisis de 2008 y se mantiene **21 % por debajo de los máximos de la burbuja de 2007.**

- Los **precios más elevados** de la vivienda de obra nueva se encuentran en municipios que actúan como **polos de empleo relevantes** o en **zonas de fuerte atracción turística.** Las **ubicaciones que exceden los máximos alcanzados durante la burbuja de 2007 (descontando el efecto de la inflación) se sitúan en la costa mediterránea.** Se trata de Málaga (Málaga), Benidorm (Alicante) y Marbella (Málaga). También destaca Santa Cruz de Tenerife (Canarias), que se alinea con el máximo de su serie sin llegar a rebasarlo.

Esfuerzo teórico de compra

- **Durante el repunte inflacionista de 2021 y 2022 se produjo una pérdida de poder adquisitivo que agravó el acceso a la vivienda de los salarios medios.** El segmento de obra nueva, en general más caro que el de segunda mano, queda destinado a **perfiles con mayor capacidad de compra, como rentas altas, extranjeros o entidades jurídicas** con pulmón financiero superior al del comprador individual.

Eficiencia energética del parque residencial

- **El 95 % de las viviendas construidas en los últimos 5 años son energéticamente eficientes,** con una alta concentración en las calificaciones más altas (51 % en la letra A y 39 % en la letra B). Esto contrasta con la ineficiencia general del parque residencial, que se debe, en gran parte, a su antigüedad.

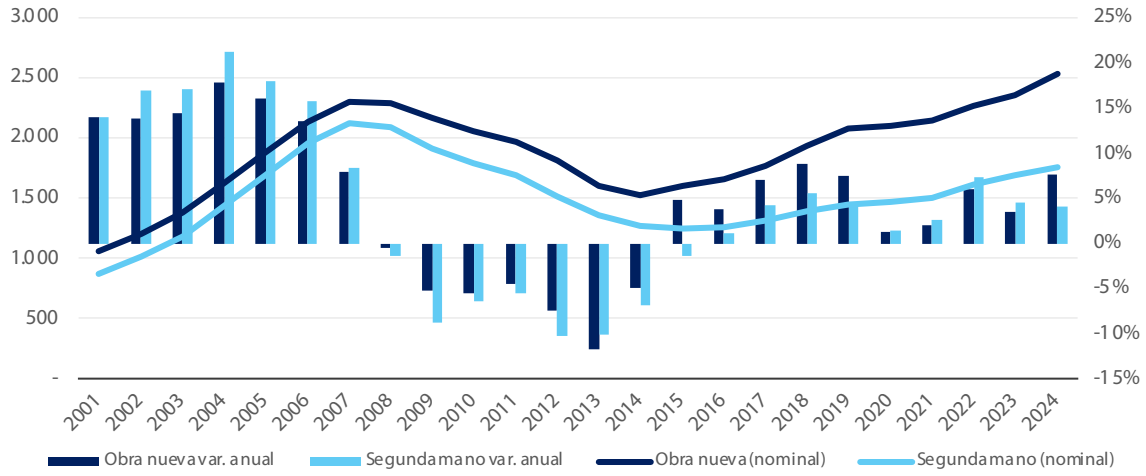
1 INTRODUCCIÓN

Evolución reciente del precio residencial en España

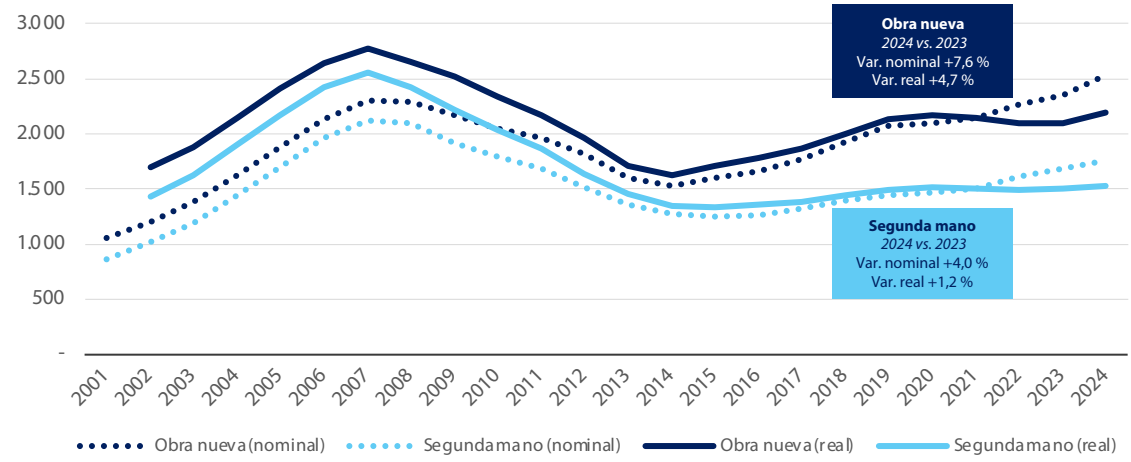
En 2024 el valor medio de la vivienda de obra nueva se ha situado en 2.528 €/m², 44 % por encima de los 1.750 €/m² en los que se situó de media la vivienda de segunda mano. Esto **supone que la vivienda de obra nueva registró una variación anual de 7,6 % en términos nominales y 4,7 % en términos reales (descontando la inflación).** Por su parte, la vivienda de segunda mano aumentó 4,0 % en términos nominales y 1,2 % en términos reales. En ambos casos, estas variaciones han supuesto una **aceleración del crecimiento de los precios residenciales frente a 2023,** más acusado en el caso de la vivienda de obra nueva.

Gráfico 1.1. Evolución del precio residencial medio nominal y deflactado. *Desde 2021, el precio de la vivienda tanto nueva como de segunda mano ha registrado un incremento acusado en términos nominales. Sin embargo, al descontar la inflación se observa que, en términos reales, los precios registraron ligeras contracciones en 2021 y 2022, estabilización en 2023 y crecimiento en 2024 (moderado en segunda mano y más intenso en obra nueva).*

EVOLUCIÓN DEL PRECIO RESIDENCIAL
Obra nueva y segunda mano | Valores nominales



EVOLUCIÓN DEL PRECIO RESIDENCIAL
Obra nueva y segunda mano | Valores deflactados IPC base 2021 vs. valores nominales



Fuente: Tinsa by Accumin

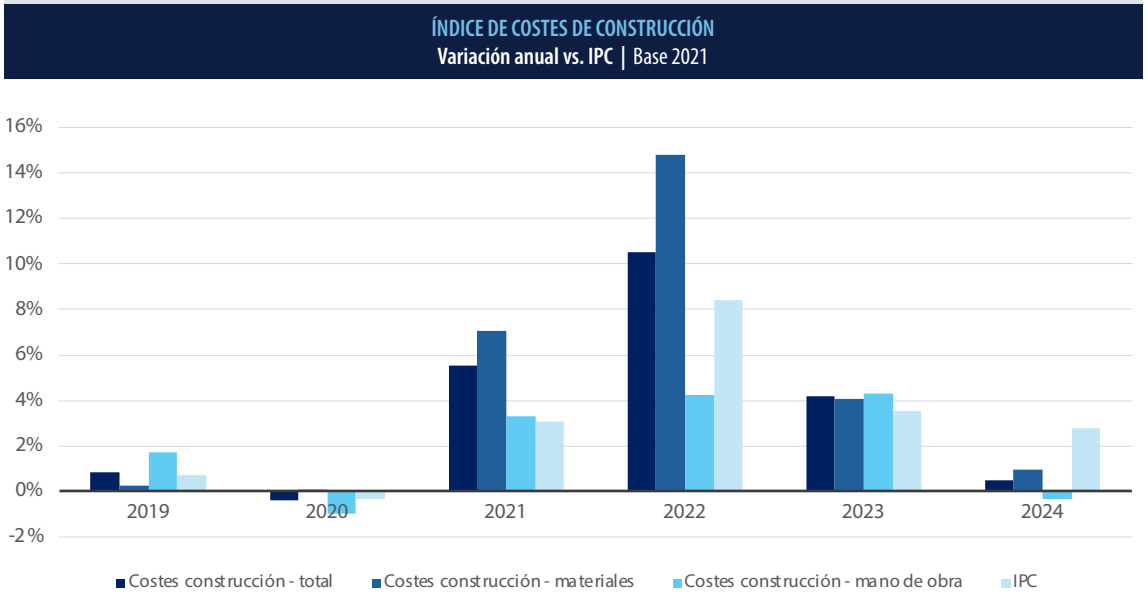
En términos nominales, el valor de la vivienda de obra nueva se ha revalorizado +66 % desde los mínimos alcanzados en la crisis de 2008 y se sitúa +10 % por encima de los máximos de la burbuja de 2007. No obstante, esta comparación es engañosa, al encontrarse sesgada por el efecto de la inflación durante el periodo histórico. Descontando este efecto, la obra nueva se ha revalorizado +35 % desde los mínimos alcanzados en la crisis de 2008 y se mantiene 21 % por debajo de los máximos de la burbuja de 2007.

Evolución del valor en términos nominales

El episodio de inflación que elevó el IPC general hasta 8,4 % en 2022 también tuvo un impacto monetario en el valor de la vivienda. La activación de la demanda residencial tras la pandemia del COVID-19 como consecuencia del aumento de población y del entorno de ahorro acumulado, bajos tipos de interés y descubrimiento de nuevas necesidades de espacio, se encontró con una **oferta residencial escasa que permitió traspasar de forma prácticamente íntegra al comprador la actualización del nivel de precios,** incrementando con ello el valor nominal de la vivienda.

El impacto nominal fue más acusado en el segmento de obra nueva que en el de segunda mano por incorporar el incremento específico de los costes de construcción, que crecieron por encima del IPC durante el periodo 2021-2023 debido a los cuellos de botella generados en las cadenas de suministro globales por la crisis de movilidad y el aumento del precio de la energía. Ambos factores encarecieron el precio de los materiales y dilataron las obras en marcha. **En 2024, los costes de construcción se han estabilizado.**

Gráfico 1.2. Evolución de los costes de construcción y del IPC en el periodo 2019-2024. *En el periodo 2021-2023, los costes de construcción registraron un crecimiento medio de 7,3 %, frente al 5,9 % que creció de media el IPC.*



Fuente: MIVAU, INE

Evolución del valor en términos reales

Descontando el efecto de la inflación, los precios residenciales generales se han mantenido relativamente estables en el periodo 2021-2023, mostrando ligeras contracciones al inicio del periodo y moviéndose después en el entorno de la estabilización. **En 2024 se ha registrado un crecimiento generalizado de los precios residenciales por encima de la inflación que es especialmente acusado en el segmento de obra nueva.**

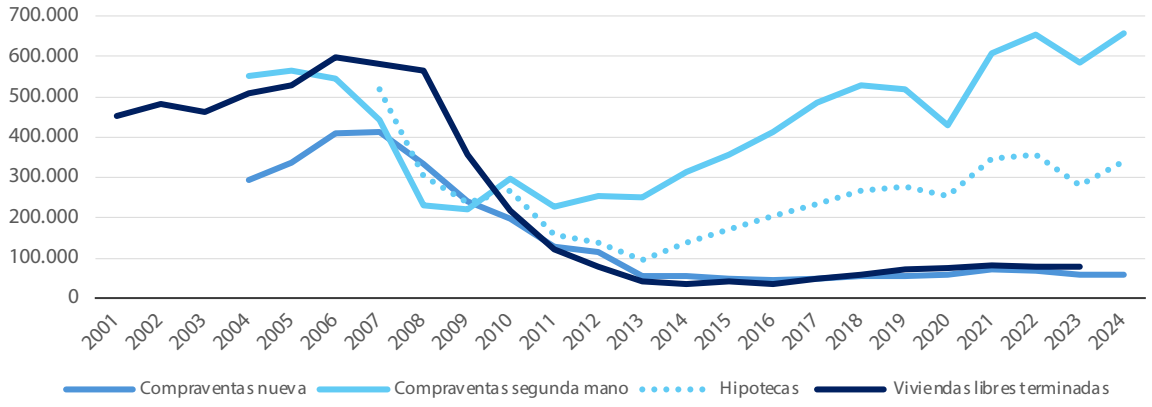
La mayor intensidad del crecimiento de los precios reales en la obra nueva se explica por el **déficit de oferta, que no ha logrado satisfacer la concentración de demanda en este segmento.**

Dinámica de la oferta y la demanda residencial

Una vez absorbido el exceso de stock generado durante la burbuja inmobiliaria de 2007, el sector de la construcción continuó manteniendo un volumen de producción reducido, sosteniendo la inercia generada por la gran recesión de 2008 que derivó en escasa generación de suelo, largos procesos de aprobación de licencias, escasez de mano de obra y limitaciones a la financiación de pequeños y medianos promotores, entre otros. En los años inmediatamente posteriores a la pandemia, el entorno inflacionista agregó obstáculos relacionados con escasez de materiales, dilatando el ritmo de adición de viviendas nuevas al parque residencial.

Gráfico 1.3. Déficit de oferta en el mercado residencial. *Durante el periodo 2014-2019 la demanda fue absorbiendo el exceso de oferta de vivienda nueva generado durante el boom inmobiliario que culminó en 2007 con el estallido de la burbuja. Una vez absorbido dicho stock, la oferta mantuvo su producción de viviendas en niveles moderados. El relevante aumento de la demanda residencial experimentado en el periodo 2021-2024 ha supuesto un incremento de la rotación de vivienda de segunda mano, mientras que las compraventas de vivienda nueva están limitadas por el ritmo de construcción y evolucionan paralelas a las viviendas terminadas que se añaden al parque residencial.*

DEMANDA Y OFERTA EN EL MERCADO RESIDENCIAL
Compraventas (nueva y segunda mano), hipotecas y viviendas terminadas

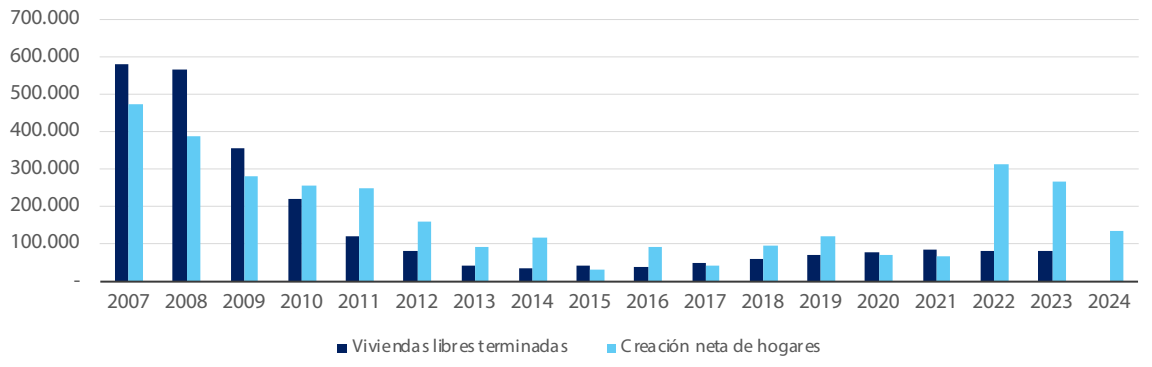


Fuente: MIVAU, Notarios

Al mismo tiempo, durante esos años se produjo un **incremento de las compraventas de vivienda, impulsado principalmente por la reactivación de la demanda nacional local, pero también por la inmigración y por las compraventas de extranjeros no residentes,** que en ambos casos aumentaron su cuota con respecto a niveles históricos.

Gráfico 1.4. Evolución de hogares y parque de vivienda. *Tras la moderación del crecimiento de los hogares durante la pandemia de 2020 y una vez superada la crisis de movilidad derivada de ésta, en los años 2022 y 2023 se produjo un fuerte aumento de la población que excedió ampliamente el crecimiento del parque residencial. En un momento en el que el exceso de oferta generado en 2007 ya había sido absorbido, este hecho incrementó los tensionamientos en el mercado de la vivienda, que ya se habían comenzado a notar, aunque más suavemente, en polos de empleo y focos turísticos durante los años 2017-2019. En 2024, la creación neta de hogares ha continuado en niveles altos, aunque está retornando al volumen previo a la pandemia.*

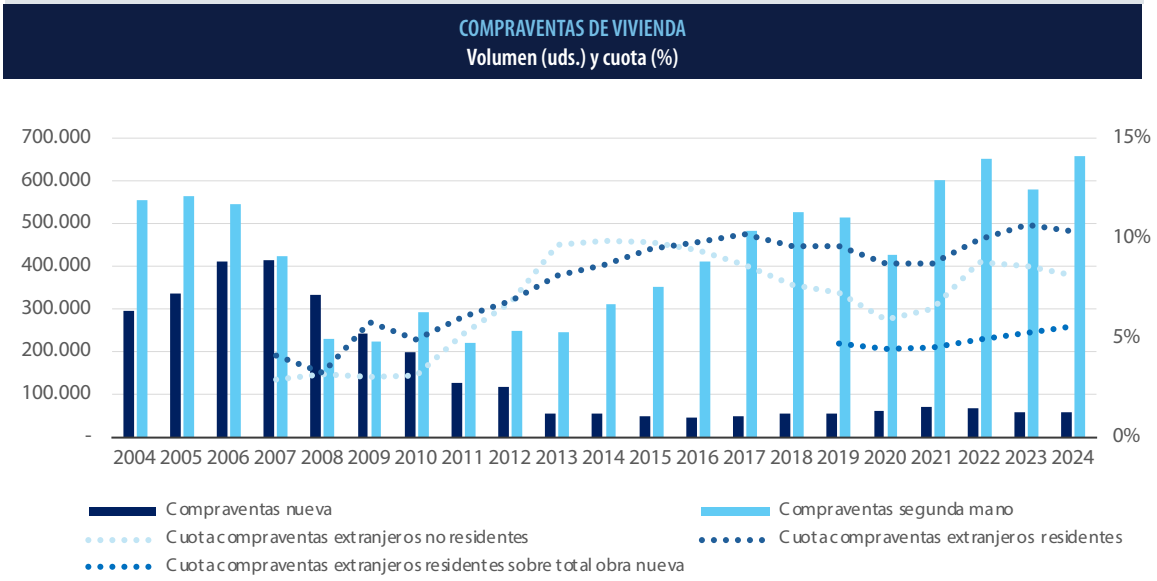
EVOLUCIÓN DE HOGARES Y PARQUE DE VIVIENDA
Volumen



Fuente: MIVAU, INE, Tinsa by Accumin

También se ha incrementado la cuota de compraventas de extranjeros en el segmento de obra nueva, del entorno del 4 % que suponían en 2019 al 6 % que han pasado a suponer en 2024. Esta tendencia es consistente con un tipo de comprador extranjero de mayor poder adquisitivo que el residente nacional medio.

Gráfico 1.5. Evolución de compraventas de vivienda. *Las compraventas de extranjeros residentes han incrementado su relevancia en el mercado residencial durante la última década hasta alcanzar su cuota máxima hasta la fecha. Los extranjeros no residentes también han reactivado su presencia en los últimos años, atraídos por los menores precios relativos en España en comparación con otros países, en los que la vivienda ha incrementado su valor más intensamente desde 2008.*



Fuente: MIVAU, INE, Tinsa by Accumin

En conjunto, el incremento de la población y la resistencia del empleo han sostenido la demanda residencial en niveles robustos desde 2021, a pesar de la fuerte subida de los tipos de interés en 2022-2023 que tenía como objetivo controlar la inflación. Durante 2024, el retorno hacia una política monetaria menos contractiva ha dado un nuevo impulso al dinamismo del mercado residencial gracias a la moderación del coste hipotecario y a una facilidad de acceso a crédito menos restrictiva que en 2023.

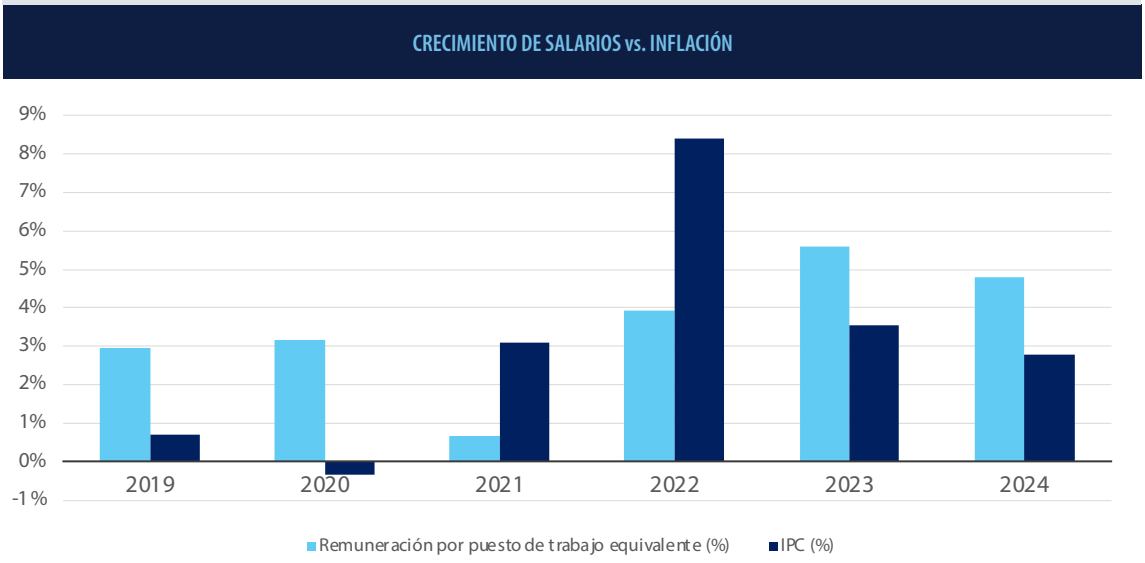
El aumento de demanda en un escenario de déficit de oferta ha derivado en una mayor rotación del parque existente, mientras que las compraventas de vivienda nueva, aunque existan compradores, están limitadas por el ritmo de construcción. El desacoplamiento entre oferta y demanda genera así una competencia por las viviendas disponibles que está permitiendo elevar los precios residenciales por encima de la inflación, especialmente en el caso de la obra nueva.

Evolución del acceso a la vivienda

A pesar de que el nivel de compraventas en el periodo 2022-2024 se haya situado en máximos de la década y aunque el incremento de los precios residenciales descontando el efecto de la inflación haya sido moderado hasta la fecha, **durante los últimos años el acceso a la vivienda se ha convertido en una de las principales preocupaciones del hogar español medio.**

Esto se debe a la **fuerte pérdida de poder adquisitivo que se produjo durante el episodio inflacionista posterior a la pandemia.** Para evitar el enquistamiento de una inflación que se estimaba transitoria, se efectuó un ejercicio de contención de salarios, de forma que no crecieron al mismo ritmo de la inflación y la capacidad de compra se redujo.

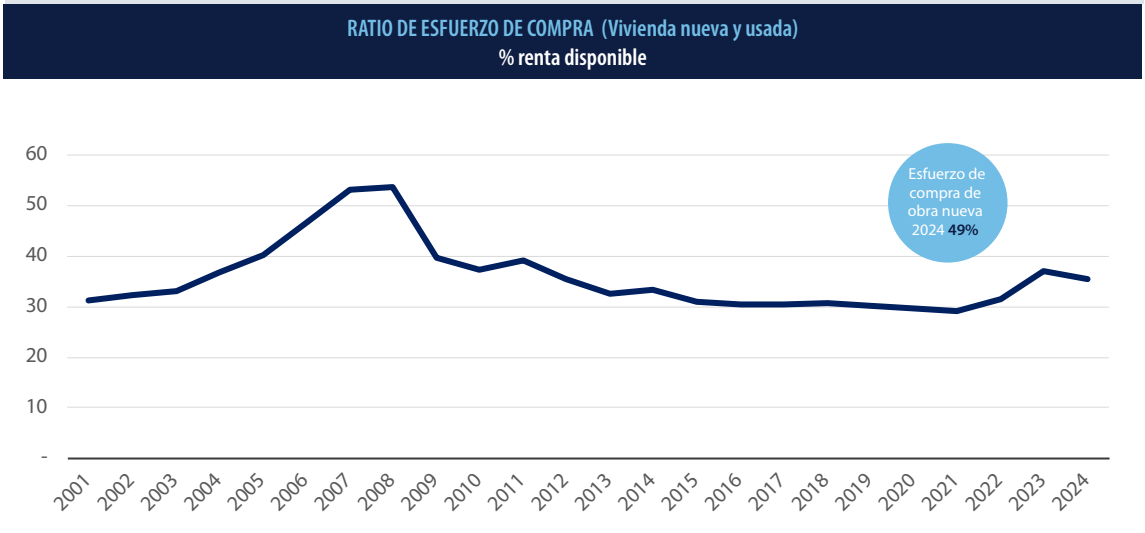
Gráfico 1.6. Evolución de salarios frente a inflación y precio residencial. *El salario medio en 2021 y 2022 se mantuvo varios puntos por debajo de la inflación y el poder adquisitivo no se comenzó a restablecer hasta 2023.*



Fuente: INE

Esta pérdida de poder adquisitivo agravó el acceso a la vivienda para los salarios medios, especialmente en las zonas de concentración de demanda que suponen los polos de empleo y los focos de actividad turística. También **dificultó el acceso de estos salarios al segmento de obra nueva, en general más cara que la de segunda mano. En consecuencia, numerosos municipios (especialmente en la costa) han orientado su producto de obra nueva hacia el turismo,** ya sea internacional o proveniente de otras provincias. También han adquirido pesoalgunas ubicaciones las compraventas efectuadas por parte de entidades jurídicas, con un pulmón financiero superior al del comprador individual.

Gráfico 1.7. Evolución del acceso a la compra de una vivienda, medido como porcentaje de la renta disponible destinado por un hogar al pago de la hipoteca. *El esfuerzo que un hogar medio necesitaría hacer para pagar la primera cuota de una hipoteca que cubriera el 80 % del valor de una vivienda media a precios corrientes se incrementó fuertemente entre 2021 y 2023 debido a la pérdida de poder adquisitivo a causa de la inflación, el aumento de los precios residenciales y el incremento de los tipos de interés. En 2024, la inflación se ha moderado, el poder adquisitivo de los hogares se ha ido restableciendo y el coste de la financiación está volviendo a reducirse. Todo ello ha contribuido a mejorar ligeramente el acceso a la vivienda.*



Fuente: BdE

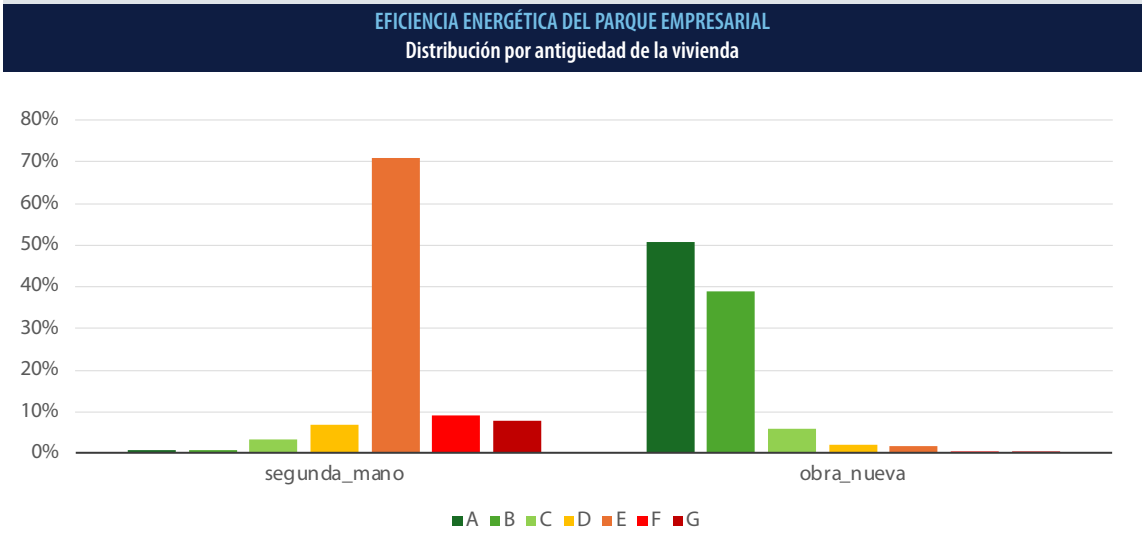
Durante 2024, la moderación de la inflación y el crecimiento de los salarios ha permitido restablecer el poder adquisitivo de los hogares casi en su totalidad. Asimismo, el Banco Central Europeo viró hacia una política monetaria menos contractiva y, con ello, comenzó su bajada de los tipos de interés tras las fuertes subidas que implementó el año previo, iniciando con ello un ciclo de mayor facilidad de acceso a crédito que beneficia tanto a la oferta como a la demanda.

El reto en 2025 y años venideros consistirá en solventar las dificultades que actualmente afronta la construcción, asociadas con la generación de suelo, largos procesos de aprobación de licencias y escasez de mano de obra, y con ello ampliar el parque residencial al tamaño actualmente necesario en aquellas zonas donde hace falta, siempre con criterios de riesgo adecuados que no alimenten desequilibrios, como se persigue con el actual esquema de preventas. En el actual momento clave de construcción del futuro de las ciudades que organizan las interacciones sociales y el desarrollo económico, cobran vital importancia la visión a largo plazo, la planificación urbanística y un entorno que facilite la estabilidad necesaria para llevarlos a cabo.

Eficiencia energética del parque residencial

El 95 % de las viviendas construidas en los últimos 5 años son energéticamente eficientes, con una alta concentración en las calificaciones más altas (51 % en la letra A y 39 % en la letra B). Esto contrasta con la ineficiencia general del parque residencial, que se debe, en gran parte, a su antigüedad y a los estándares de construcción vigentes en los distintos periodos históricos.

Gráfico 1.8. Estimación de la eficiencia energética del parque residencial según antigüedad de la vivienda. *La obra nueva se construye cumpliendo estándares energéticos eficientes, mientras que la vivienda de segunda mano muestra un amplio potencial de mejora a través de la rehabilitación.*



Fuente: MIVAU, Accumin Intelligence

El parque residencial español está compuesto por más de 26 millones de viviendas y en torno al 95 % de ellas ha sido construido antes de que los requerimientos de certificación energética fueran integrados en la normativa española. Los criterios de construcción energéticamente eficiente no fueron incorporados por ley hasta 2007, a través del Real Decreto 47/2007. Este texto establecía la obligación de certificación de la eficiencia energética para los edificios de nueva construcción, pero la introducía de manera gradual y no aplicaba a los edificios que en ese momento estuvieran ya en construcción ni a los proyectos que ya tuvieran solicitada la licencia de obra, o que ya estuvieran aprobados por la Administración Pública o que ya estuvieran visados por colegios profesionales. A efectos prácticos, los requerimientos de eficiencia energética no fueron aplicados durante la mayor parte del boom constructivo de la década 2000-2009, como tampoco lo fueron en décadas anteriores, cuando la preocupación por el cambio climático aún no había instado a desarrollar una normativa al respecto.

El efecto de la progresiva aplicación de los nuevos requerimientos normativos de eficiencia energética desde la década de 2010 se observa con claridad al analizar la distribución de la calificación energética de la obra nueva con respecto a la de la vivienda de segunda mano.

2 PRECIO DE LA VIVIENDA DE OBRA NUEVA

ESPAÑA

Datos nominales					Datos reales [1]					
2.528	7,6 %	10 %	66 %	4,0 %	4,7 %	-21 %	35 %	0,6 %	49 %	+ 44 %
Valor medio €/m²	Variación anual	Desde máximos	Desde mínimos	CAGR [3] 2024-2019	Variación anual	Desde máximos	Desde mínimos	CAGR 2024-2019	Esfuerzo de compra [2]	Valor nueva vs. segunda mano

(1) Descontando el efecto de la inflación
(2) 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
(3) Tasa de crecimiento anual compuesto

El precio de la vivienda de obra nueva muestra un amplio rango de valores en función de la ubicación, comprendidos entre los 5.300 – 1.000 €/m², con mayor concentración en el intervalo 1.700 – 2.900 €/m². **Los precios más elevados se encuentran en municipios que actúan como polos de empleo relevantes o en zonas de fuerte atracción turística.**

Las variaciones anuales abarcan un rango entre +25 % y -6 % en términos nominales, con mayor concentración en el intervalo +10 % y 2,5 %. Descontando la inflación, las variaciones anuales se mueven entre +22 % y -10 %, con mayor concentración en el intervalo +7 % y 0 %. **Los crecimientos de precio más intensos con respecto a 2023 se concentran en puntos de las costas cantábrica y mediterránea y en municipios del área metropolitana de Madrid y Barcelona.**

Las ubicaciones que más se han revalorizado desde los mínimos alcanzados durante la crisis financiera de 2008 coinciden principalmente con ubicaciones costeras en el mediterráneo e islas, así como con varios municipios del área metropolitana de Madrid y Barcelona. Destacan Málaga (Málaga), Benidorm (Alicante), Marbella (Málaga) y Orihuela (Alicante), con una revalorización desde mínimos superior al 50 %. En el extremo opuesto, y excluyendo el efecto de la inflación, algunas ubicaciones se encuentran en mínimos de las últimas dos décadas. Es el caso de Orense (Orense), Palencia (Palencia), San Fernando de Henares (Madrid) y Linares (Jaén).

Las ubicaciones que exceden los máximos alcanzados durante el ciclo expansivo que culminó en 2007 (descontando el efecto de la inflación) se sitúan en la costa mediterránea. Se trata de Málaga (Málaga), Benidorm (Alicante) y Marbella (Málaga), que exceden estos máximos en menos del 2,5 %. También destaca Santa Cruz de Tenerife (Canarias), que se alinea con el máximo de su serie sin llegar a rebasarlo. El resto de los municipios se mantienen por debajo de sus máximos. Los que más se acercan, a menos del 10 % de distancia, son Las Palmas de Gran Canaria (Canarias), Alicante (Alicante), Palma de Mallorca (Baleares), Pozuelo de Alarcón (Madrid) y Orihuela (Alicante).

El esfuerzo teórico de compra en el segmento de la vivienda de obra nueva se sitúa por encima del 35 % de la renta disponible media en la mayoría de los municipios estudiados. Se mantiene por debajo en algunos municipios de interior, ubicaciones costeras puntuales y algunos municipios del área metropolitana de Madrid, Barcelona y Sevilla. En el extremo opuesto, destaca el esfuerzo por encima del 70 % de la renta disponible media en ubicaciones con elevado componente turístico, como Benidorm (Alicante), Marbella (Málaga), Orihuela (Alicante), Torrevieja (Alicante), Barcelona (Barcelona), Cádiz (Cádiz) y Málaga (Málaga).

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

El conjunto de comunidades autónomas en 2024 ha registrado unos **valores unitarios residenciales medios en el segmento de obra nueva** que se han situado entre los 4.399 €/m^2 de Baleares y los 1.385 €/m^2 de Extremadura. El precio de la obra nueva se encuentra entre un 60% y un 22% por encima del precio de la vivienda de segunda mano.

Las **variaciones anuales** del precio han sido mayoritariamente intensas y se han situado entre +19,8 % y +1,2 % en términos nominales y entre +16,6 % y -1,6 % en términos reales (descontando la inflación). Las comunidades que mayores crecimientos han registrado son Baleares, Madrid, Cantabria y Andalucía.

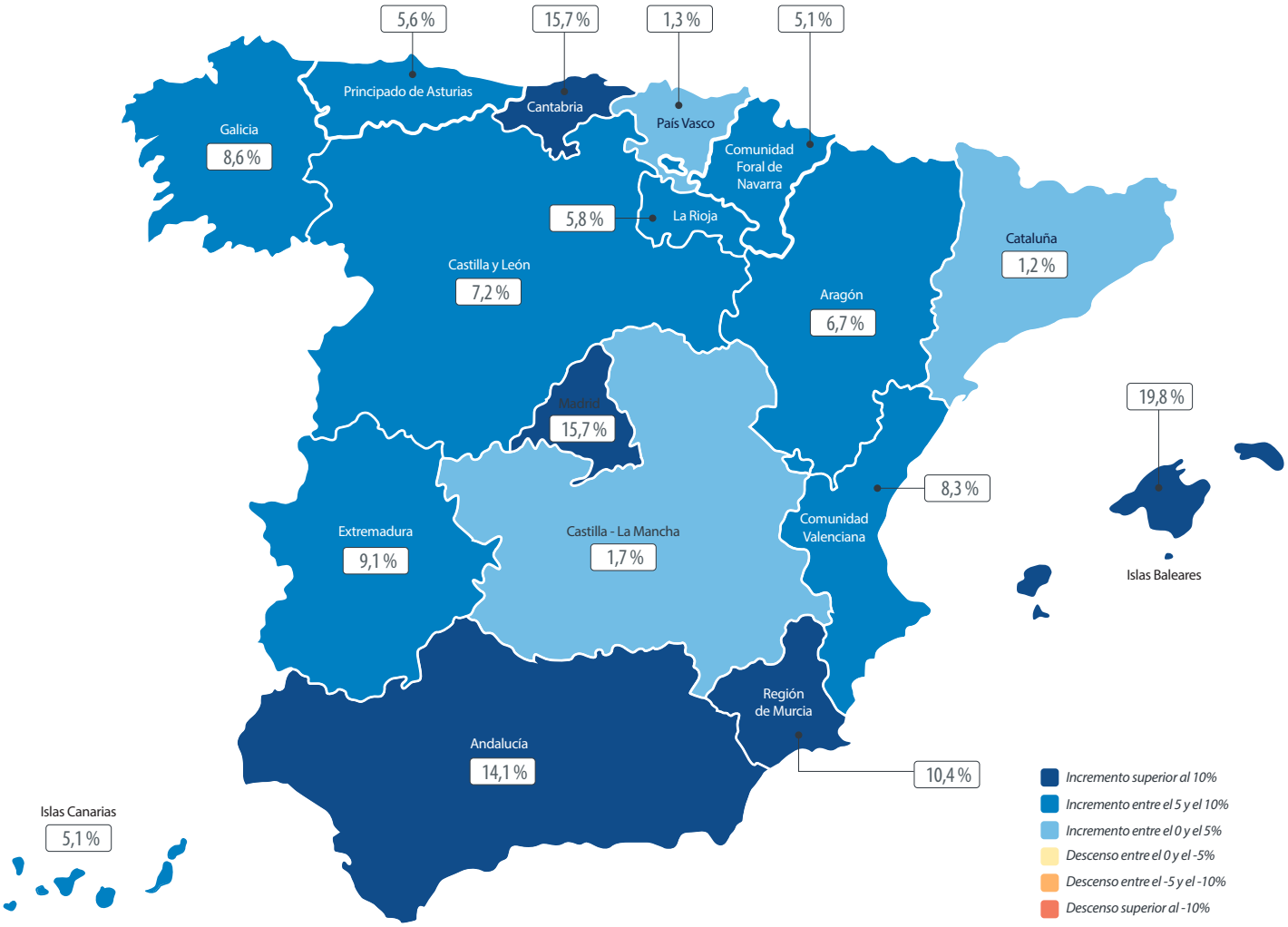
La **distancia de los precios con respecto a los valores mínimos alcanzados durante la gran recesión de 2008** aumenta. Las comunidades autónomas en las que más se alejan son Andalucía, Baleares, Comunidad Valenciana, Cataluña y Madrid, que registran una revalorización de más del 50 % (descontando la inflación) respecto a esos mínimos. En el lado contrario, las que se mantienen más cerca de estos mínimos son País Vasco, Murcia y Asturias, a una distancia de 10 % o menos (descontando la inflación).

En cuanto a la **distancia respecto a los valores máximos alcanzados durante la burbuja de 2007,** solo Baleares supera dichos máximos en términos reales, y lo hace en un 19 %.

El esfuerzo teórico de compra en el segmento de la vivienda de obra nueva se sitúa por encima del 35 % de la renta disponible media en todas las comunidades autónomas, a excepción de La Rioja. **El esfuerzo excede el 50 % de la renta disponible media en las regiones de Baleares, Andalucía, Extremadura, Madrid y Cataluña.**

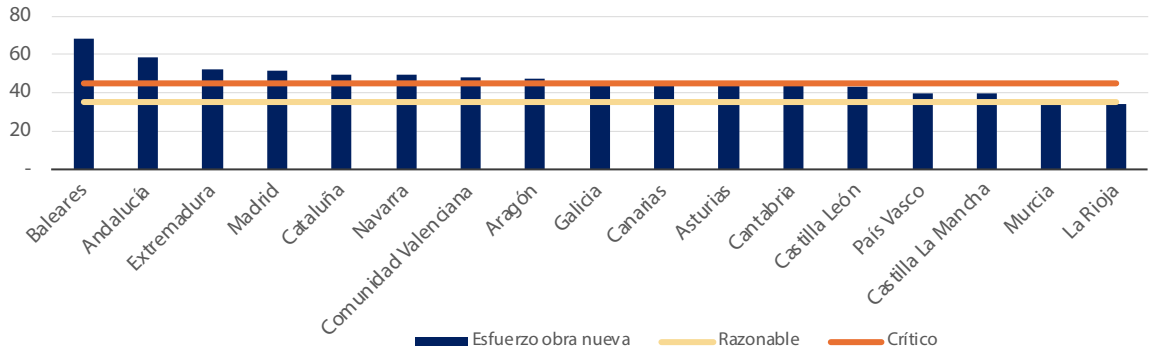
COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Variación anual 2024 vs. 2023



ESFUERZO TEÓRICO DE COMPRA

Segmento vivienda de obra nueva | Comunidades Autónomas



PROVINCIAS

El conjunto de provincias en 2024 ha registrado unos valores unitarios residenciales medios en el segmento de obra nueva que se han situado entre los 4.399 €/m² y los 1.075 €/m². En la parte alta del rango se sitúan las provincias de Baleares, Madrid, Barcelona, Málaga y Vizcaya, seguidas de las provincias costeras (incluyendo arco mediterráneo, tramo atlántico y cornisa norte) y de las provincias ubicadas en las zonas en torno a los valles de Ebro y Guadalquivir, donde la orografía y las infraestructuras de transporte son un factor clave en la expansión territorial. El precio de la obra nueva se encuentra entre un 83 % y un 16 % por encima del precio de la vivienda de segunda mano.

Las **variaciones anuales** se han situado entre +24,4 % y -0,7 % en términos nominales y +21,0 % y – 3,3 % en términos reales (descontando la inflación). La mayoría de las provincias han registrado variaciones anuales positivas. Los incrementos más intensos se han situado en Málaga, Baleares, Madrid y Cantabria.

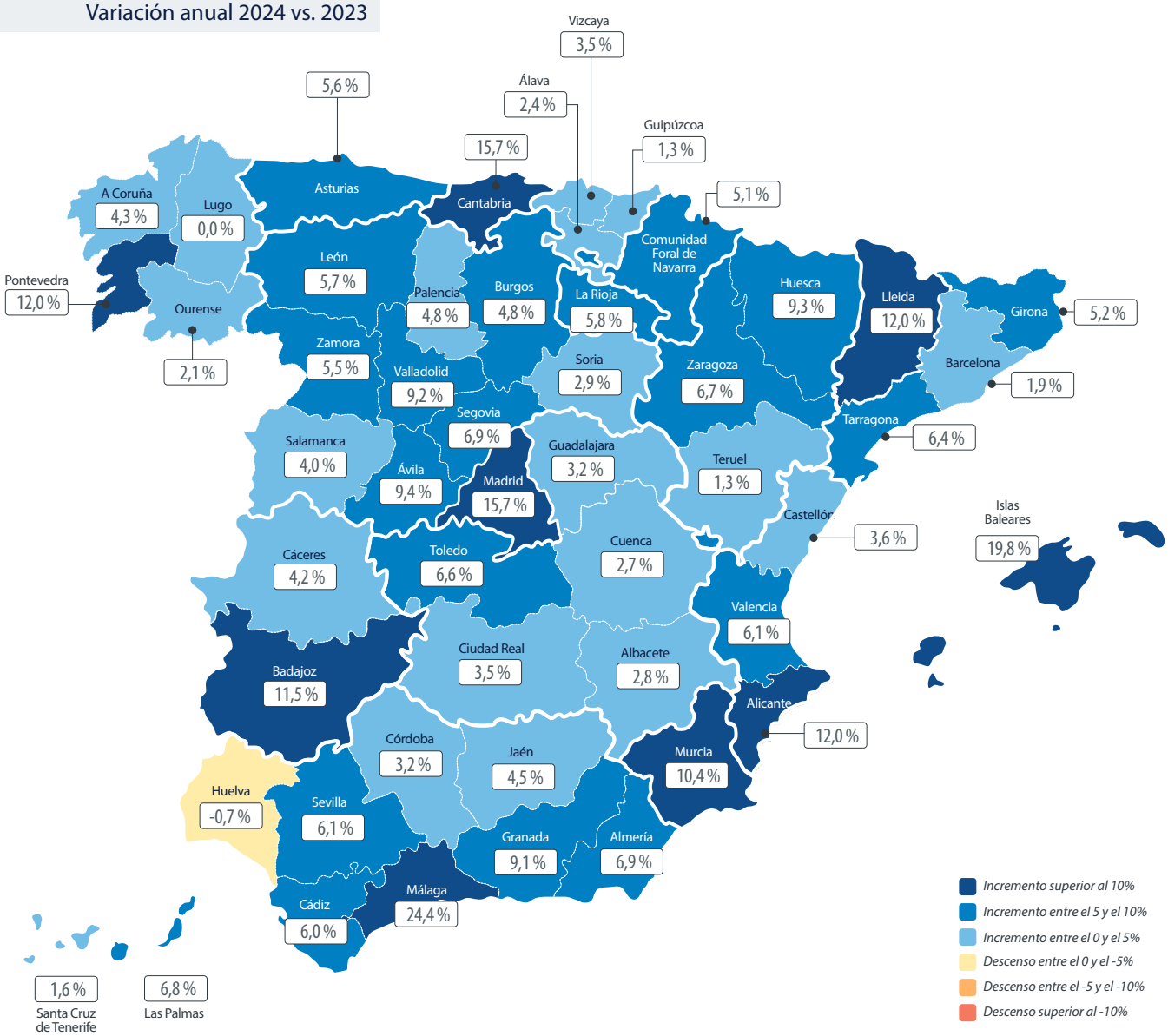
La **distancia de los precios con respecto a los valores mínimos alcanzados durante la gran recesión de 2008** se sitúa entre 81 % y 2 %. Las provincias que más se alejan son Málaga, Castellón, Baleares, Valencia, Madrid y Tenerife, que registran una revalorización de más del 50 % (descontando la inflación) respecto a esos mínimos. En el lado contrario, las provincias que apenas se han revalorizado desde entonces son Palencia, Soria, Vizcaya, Zamora, Burgos y Orense, a menos del 10 % de distancia (descontando el efecto de la inflación). Se encuentra en mínimos el valor de la obra nueva en Guipúzcoa.

En cuanto a la **distancia respecto a los valores máximos alcanzados durante la burbuja de 2007,** solo Baleares supera dichos máximos en términos reales, y lo hace en un 19 %.

El esfuerzo teórico de compra en el segmento de la vivienda de obra nueva se sitúa por encima del 35 % de la renta disponible media en todas las provincias, a excepción de algunas provincias de Castilla y León (Soria y Ávila) y de Castilla-La Mancha (Cuenca y Toledo), La Rioja y Lleida (Cataluña). **El esfuerzo excede el 50 % de la renta disponible media en varias provincias de Andalucía (Málaga y Cádiz), Baleares, Alicante, Madrid, Barcelona y ambas provincias de Extremadura (Cáceres y Badajoz).**

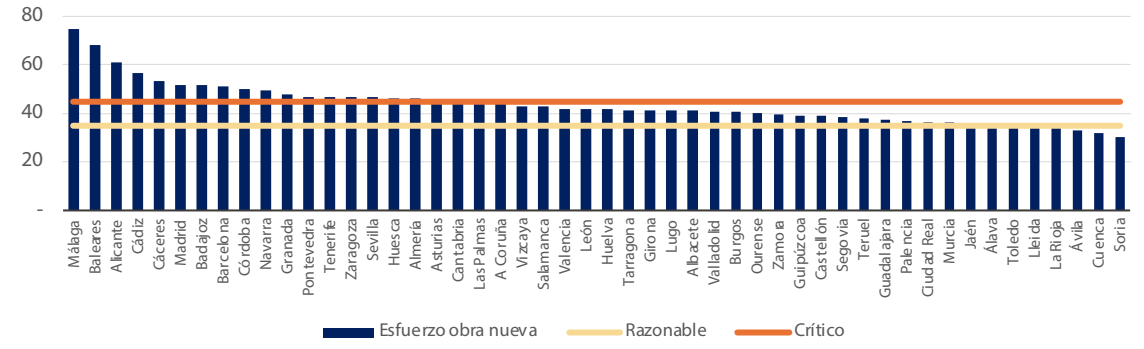
PROVINCIAS

Variación anual 2024 vs. 2023



ESFUERZO TEÓRICO DE COMPRA

Segmento vivienda de obra nueva | Provincias



CAPITALES Y MUNICIPIOS RELEVANTES

El conjunto de capitales y municipios secundarios relevantes en 2024 ha registrado unos valores unitarios residenciales medios en el segmento de obra nueva que se han situado entre los 4.968 €/m² y los 1.061 €/m². Los precios de obra nueva más elevados se encuentran en las capitales de Barcelona, San Sebastián, Madrid, Bilbao y Palma y en los municipios de Marbella y Benidorm. El precio de la obra nueva se encuentra entre un 59 % y un 13 % por encima del precio de la vivienda de segunda mano en el caso de las capitales de provincia y entre un 89 % y un 4 % en el caso de los municipios secundarios relevantes estudiados. Además, los precios de la obra nueva en los municipios secundarios relevantes de la costa e islas tienden a ser superiores a los de la obra nueva en su respectiva capital, reflejando el mayor valor del segmento vacacional en esas ubicaciones.

Las **variaciones anuales** se han situado entre +25,0 % y -6,7 % en términos nominales y +21,6 % y – 12,8 % en términos reales (descontando la inflación). La mayoría de los municipios estudiados han registrado variaciones anuales positivas. Los incrementos más intensos se han situado en Vigo (Pontevedra), Málaga capital (Málaga), Alcoy (Alicante), Santander (Cantabria), Benidorm (Alicante), Vélez (Málaga) y Cartagena (Murcia).

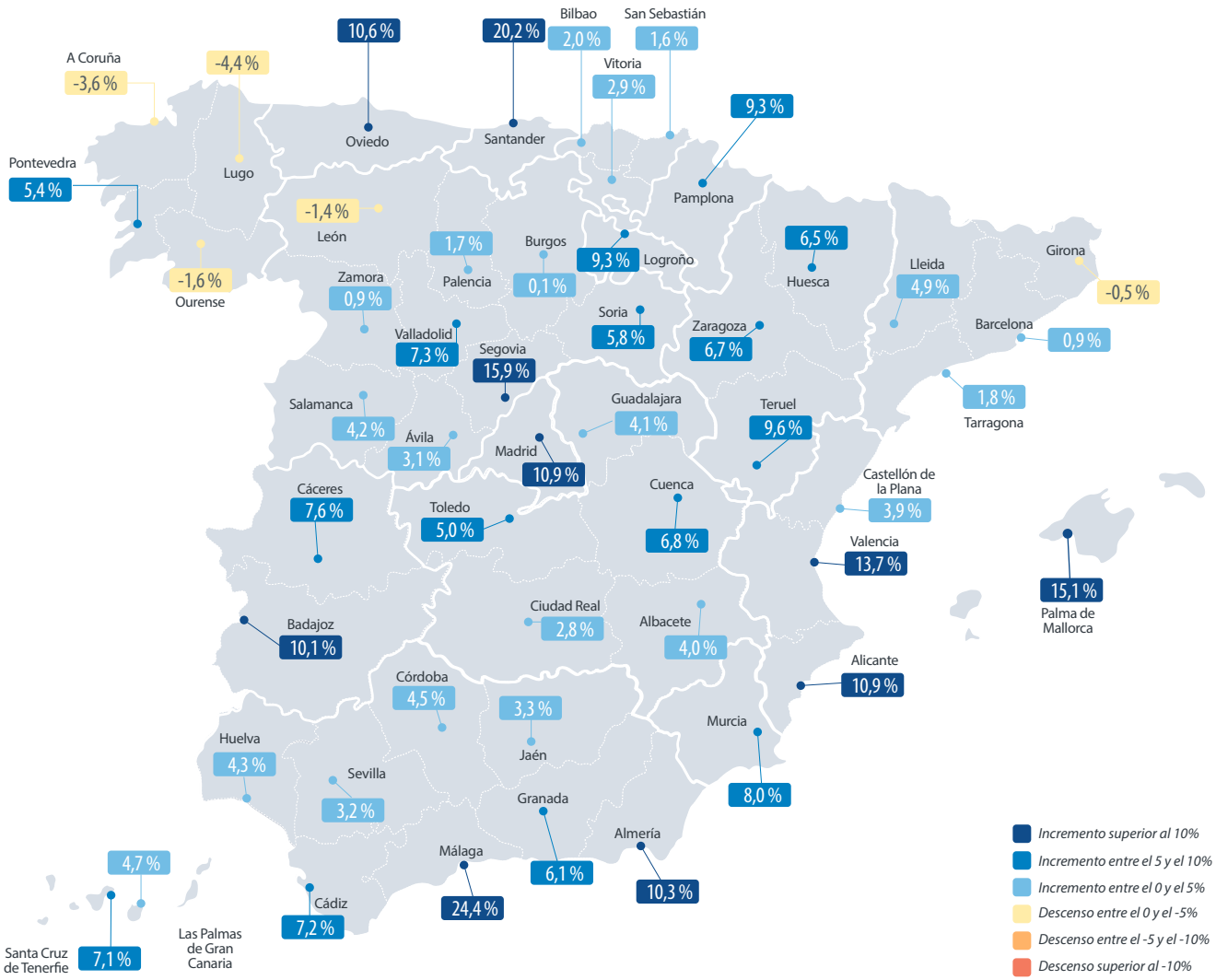
La **distancia de los precios con respecto a los valores mínimos alcanzados durante la gran recesión de 2008** se sitúa entre 72 % y 1 % (descontando el efecto de la inflación). Los municipios que más se alejan son Málaga capital (Málaga), Benidorm (Alicante), Marbella (Málaga) y Orihuela (Murcia), que registran una revalorización de más del 50 % (descontando la inflación) respecto a esos mínimos. En el lado contrario, las provincias que apenas se han revalorizado desde entonces son Burgos capital (Burgos) y Jaén capital (Jaén), con revalorizaciones casi nulas, inferiores al 1,0 % (descontando la inflación). Se encuentra en mínimos el valor de la obra nueva en Orense capital (Orense), Linares (Jaén) y Palencia capital (Palencia).

En cuanto a la **distancia respecto a los valores máximos alcanzados durante la burbuja de 2007,** superan dichos máximos en términos reales (descontando el efecto de la inflación) los municipios de Málaga (Málaga), Benidorm (Alicante) y Marbella (Málaga). Santa Cruz de Tenerife (Tenerife) se alinea con su máximo sin sobrepasarlo todavía.

El esfuerzo teórico de compra en el segmento de la vivienda de obra nueva se sitúa por encima del 35 % de la renta disponible media en todos los municipios estudiados, a excepción de algunos municipios del interior (Ávila, Ponferrada, Soria, Ciudad Real, Linares y Lleida), ubicaciones puntuales cercanas a la costa (Lorca, Alcoy, Torrent, Gandía y Algeciras) y algunos municipios en el área metropolitana de las capitales principales. **El esfuerzo excede el 65 % de la renta disponible media en capitales que actúan como polos de empleo y foco turístico (Barcelona, Cádiz, Málaga y Madrid) y en municipios secundarios de costa altamente asociados con el segmento vacacional (Benidorm, Marbella, Orihuela y Torrevieja).**

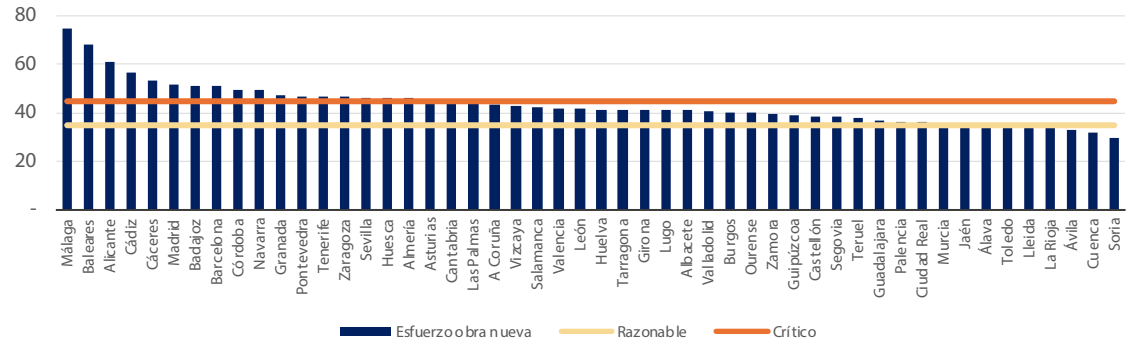
CAPITALES

Variación anual 2024 vs. 2023



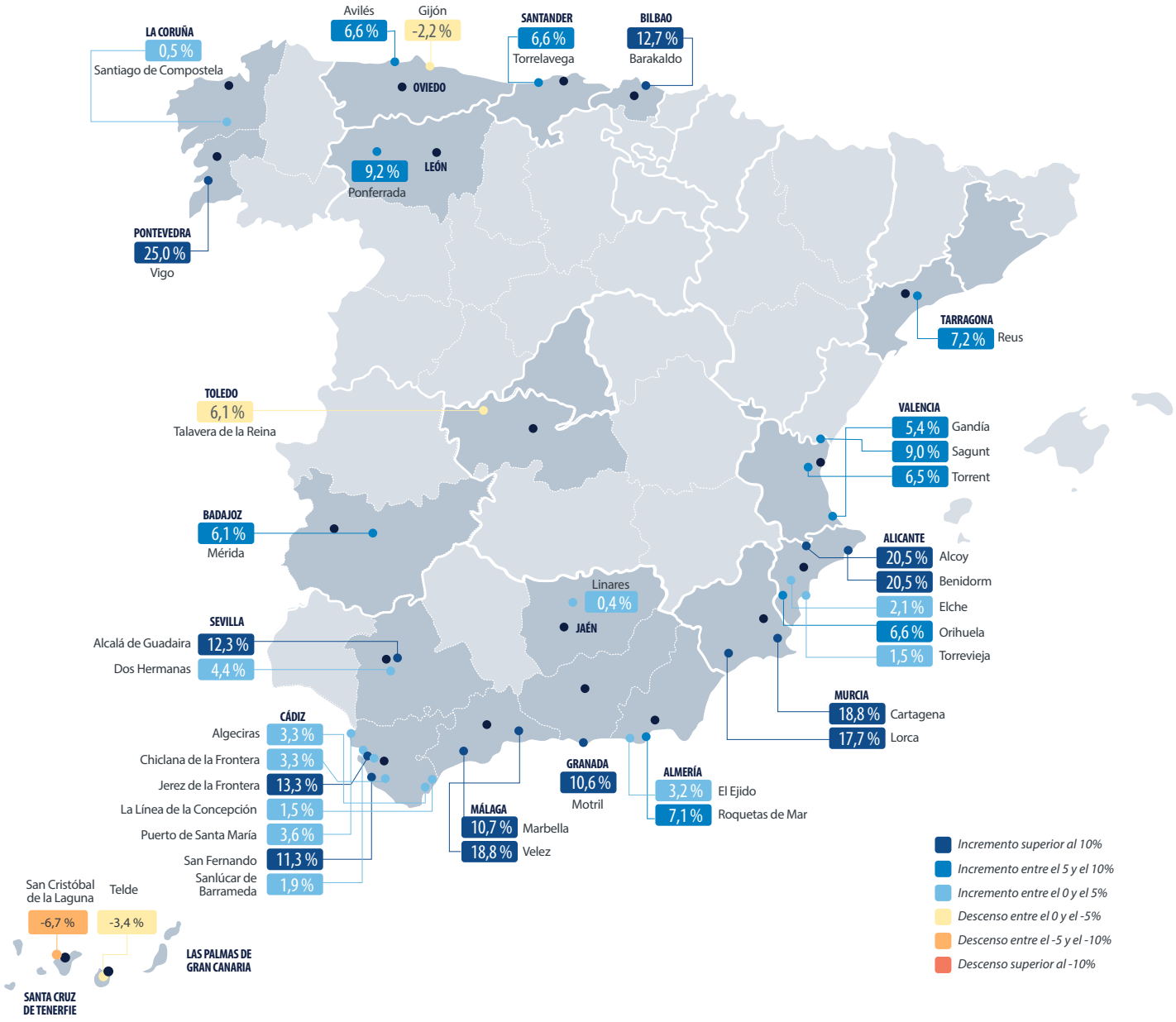
ESFUERZO TEÓRICO DE COMPRA

Segmento vivienda de obra nueva | Capitales



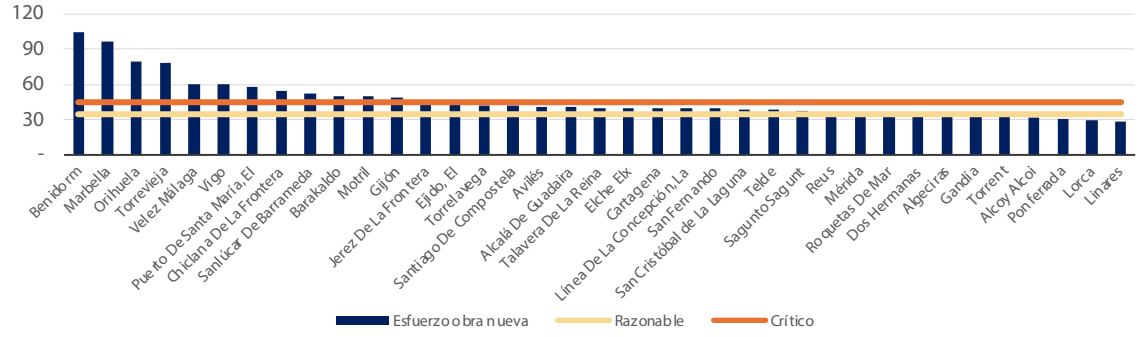
MUNICIPIOS RELEVANTES

Variación anual 2024 vs. 2023



ESFUERZO TEÓRICO DE COMPRA

Segmento vivienda de obra nueva | Municipios relevantes



POLOS DE EMPLEO Y ÁREAS METROPOLITANAS

MADRID Y ÁREA METROPOLITANA

El conjunto de municipios estudiados del área metropolitana de Madrid en 2024 ha registrado unos valores unitarios residenciales medios en el segmento de obra nueva que se han situado entre los 5.288 €/m² y los 1.806 €/m². En la parte alta del rango se sitúan los municipios de Pozuelo de Alarcón y Alcobendas, que superan los 4.688 €/m2 de Madrid capital. El precio de la obra nueva se encuentra entre un 40 % y un 3 % por encima del precio de la vivienda de segunda mano. Los precios de la vivienda de obra nueva son superiores en la capital que en el área metropolitana.

Las **variaciones anuales** se han situado entre +19,5 % y +0,5 % en términos nominales y +16,3% y – 2,2 % en términos reales (descontando la inflación). La mayoría de los municipios estudiados han registrado variaciones anuales positivas. Los incrementos más intensos se han situado en Parla, Alcobendas, Alcorcón y Coslada, por encima de la capital, en donde el precio medio de la obra nueva aumentó +10,9 % en términos nominales y +7,9 % en términos reales.

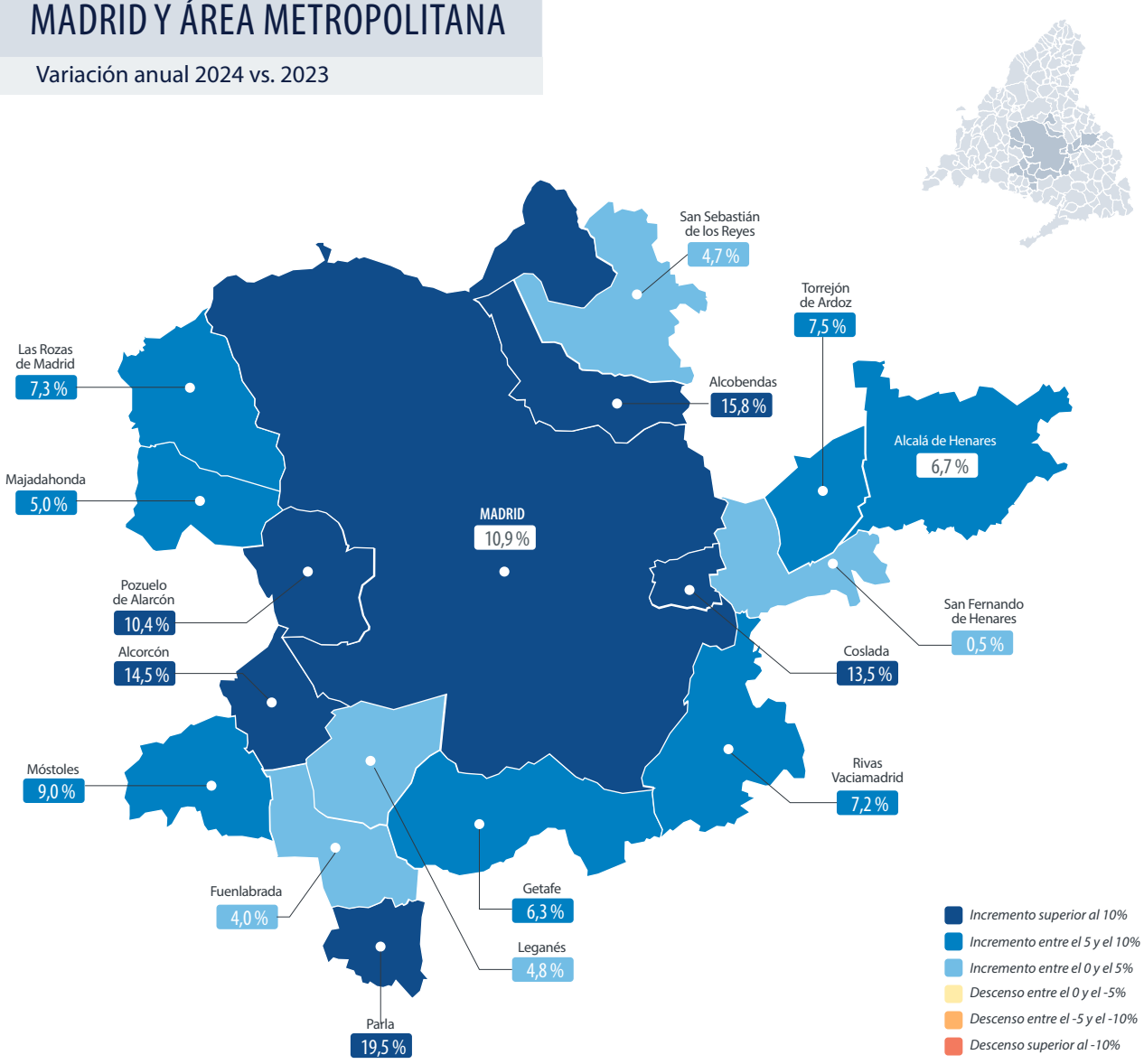
La **distancia de los precios con respecto a los valores mínimos alcanzados durante la gran recesión de 2008** se sitúa entre 44 % y 13 % (descontando el efecto de la inflación). Los municipios que más se alejan son Pozuelo de Alarcón, Alcobendas, Rivas Vaciamadrid y Alcorcón, que registran una revalorización superior al 35 % (descontando la inflación) respecto a esos mínimos. El valor medio en la capital se sitúa 33 % por encima de dichos mínimos.

En cuanto a la **distancia respecto a los valores máximos alcanzados durante la burbuja de 2007,** ningún municipio supera dichos máximos al descontar el efecto de la inflación. El municipio más cercano es Pozuelo de Alarcón, a -8 % de dichos máximos.

El esfuerzo teórico de compra en el segmento de la vivienda de obra nueva se sitúa por encima del 35 % de la renta disponible media en todos los municipios, a excepción de Parla, Rivas Vaciamadrid, Las Rozas y Majadahonda. **El esfuerzo se mantiene por debajo del 50 % de la renta disponible media en todos los municipios del área metropolitana. Solo lo excede en Madrid capital, por encima del 65 % de la renta disponible.**

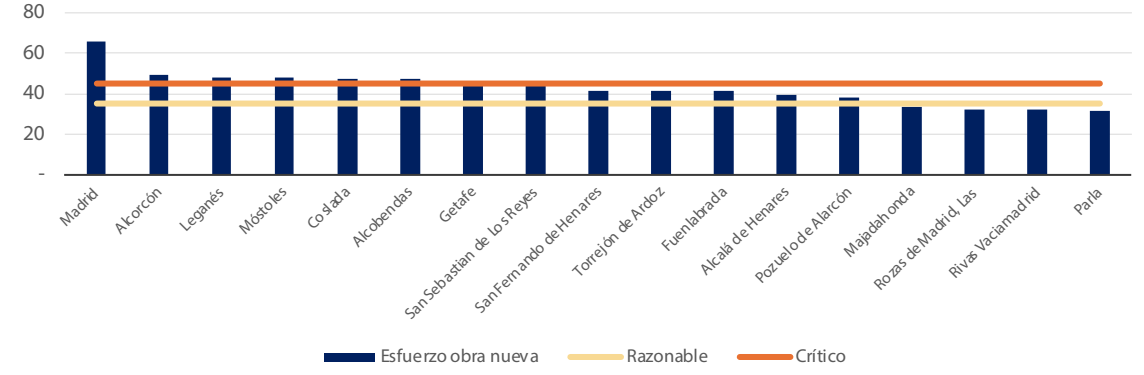
MADRID Y ÁREA METROPOLITANA

Variación anual 2024 vs. 2023



ESFUERZO TEÓRICO DE COMPRA

Segmento vivienda de obra nueva | Madrid y Área Metropolitana



POLOS DE EMPLEO Y ÁREAS METROPOLITANAS

BARCELONA Y ÁREA METROPOLITANA

El conjunto de municipios estudiados del área metropolitana de Barcelona en 2024 ha registrado unos valores unitarios residenciales medios en el segmento de obra nueva que se han situado entre los 4.968 €/m² y los 2.112 €/m². En la parte alta del rango se sitúan los municipios de Castelldefels y Sant Cugat del Vallès. Ningún municipio estudiado supera el valor medio de 4.968 €/m2 de Barcelona capital. El precio de la obra nueva se encuentra entre un 66 % y un 18 % por encima del precio de la vivienda de segunda mano. Los precios de la vivienda de obra nueva son superiores en la capital que en el área metropolitana.

Las **variaciones anuales** se han situado entre +24,5 % y -1,2 % en términos nominales y +21,1 % y – 3,8 % en términos reales (descontando la inflación). La mayoría de los municipios estudiados han registrado variaciones anuales positivas. Los incrementos más intensos se han situado en Castelldefels, Manresa, Santa Coloma de Gramenet y Cerdanyola del Vallès. Estos crecimientos contrastan con el estancamiento en Barcelona capital, en donde la obra nueva es muy escasa, y su valor medio registra una variación de +0,9 % en términos nominales y -1,8 % en términos reales.

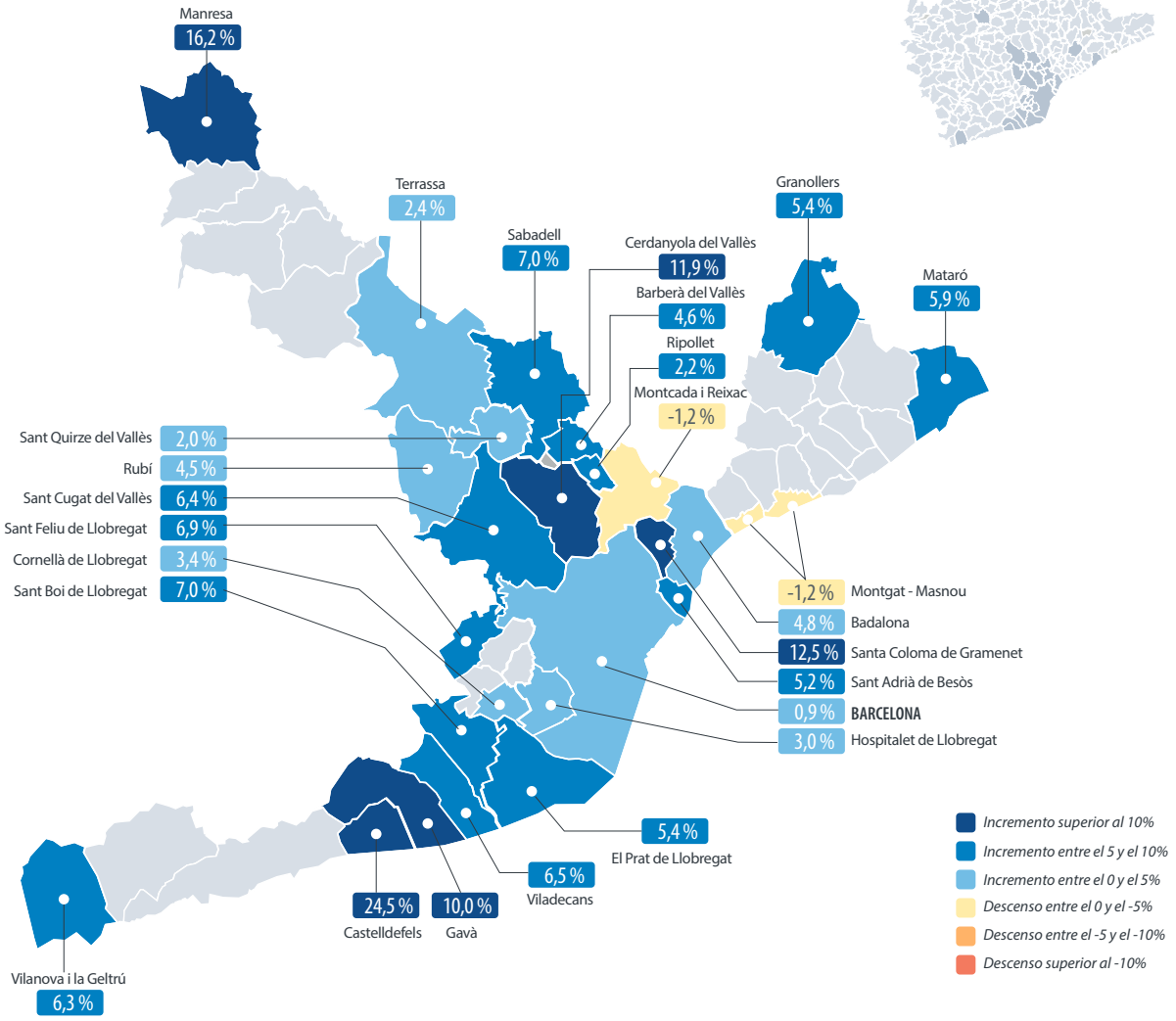
La **distancia de los precios con respecto a los valores mínimos alcanzados durante la gran recesión de 2008** se sitúa entre 45 % y 9 % (descontando el efecto de la inflación). Los municipios que más se alejan son Manresa, Terrassa, Sant Cugat del Vallès, Rubí y Castelldefels, que registran una revalorización superior al 35 % (descontando la inflación) respecto a esos mínimos. El valor medio en la capital se sitúa 21 % por encima de dichos mínimos.

En cuanto a la **distancia respecto a los valores máximos alcanzados durante la burbuja de 2007,** ningún municipio supera dichos máximos al descontar el efecto de la inflación. El municipio más cercano es Castelldefels, a -13 % de dichos máximos.

El esfuerzo teórico de compra en el segmento de la vivienda de obra nueva se sitúa por encima del 35 % de la renta disponible media en todos los municipios, a excepción de Sant Quirze del Vallès y Sant Cugat del Vallès. **El esfuerzo excede el 50 % de la renta disponible media en L'Hospitalet de Llobregat, Badalona, Santa Coloma de Gramenet, Sant Adrià de Besós, Cornellá de Llobregat, Mataró, El Prat de Llobregat y Sant Boi de Llobregat.** En Barcelona capital, el esfuerzo para adquirir una vivienda de obra nueva es mayor que en los municipios del área metropolitana y excede el 70 % de la renta disponible.

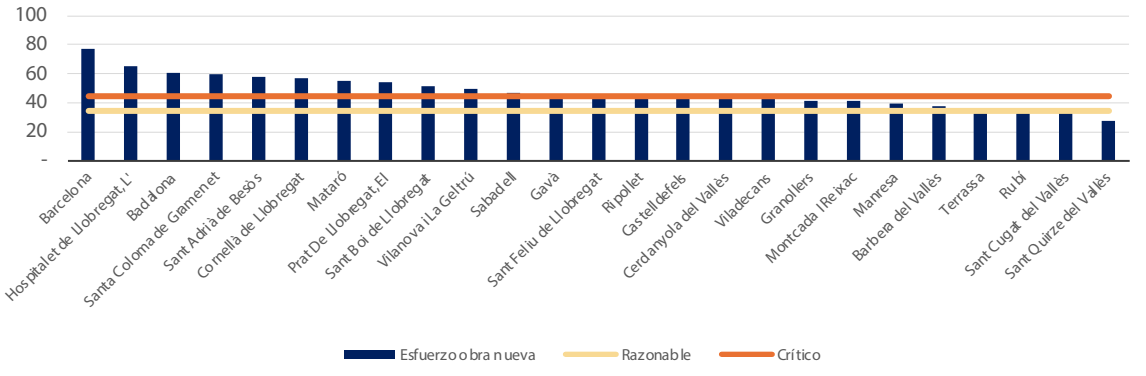
BARCELONA Y ÁREA METROPOLITANA

Variación anual 2024 vs. 2023



ESFUERZO TEÓRICO DE COMPRA

Segmento vivienda de obra nueva | Barcelona y Área Metropolitana

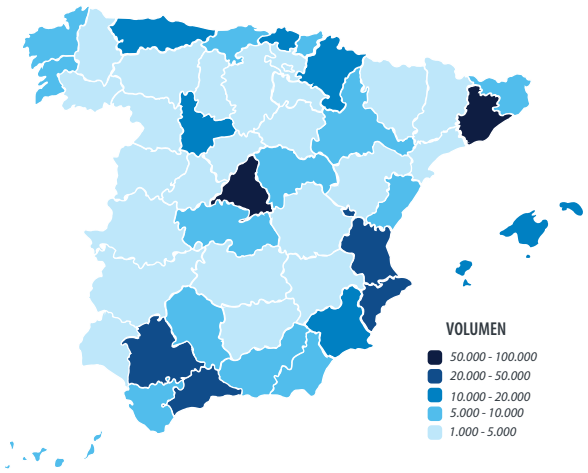


3 OTROS INDICADORES

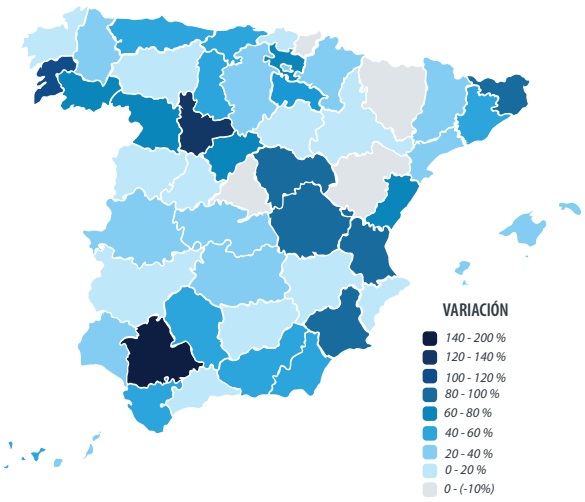
VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA NUEVA

Mapa 3.1. *Evolución de la actividad constructiva por provincias en el periodo 2020-2024*

VOLUMEN ACUMULADO DE VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA NUEVA
Periodo 2020 - 2024



VARIACIÓN DE LOS VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA NUEVA
Periodo 2020 - 2024 vs. 2015 2019



Fuente: MIVAU

En 2024 el número de viviendas en proceso de edificación aumento 16,7 % a nivel nacional. Se trata de una evolución positiva tras dos años en los que no se había registrado crecimiento reseñable a pesar del aumento de la demanda residencial. Aun así, si comparamos ciclos constructivos de 5 años, también se observa una evolución creciente en la edificación. En el periodo 2020-2024, se emitieron 540.000 visados, que suponen 34,5 % más que los que se emitieron en el periodo 2015-2019. Se detecta así **una activación reciente de la construcción de vivienda, a pesar de la cual se dista de lograr atender la actual concentración de demanda en determinadas ubicaciones.**

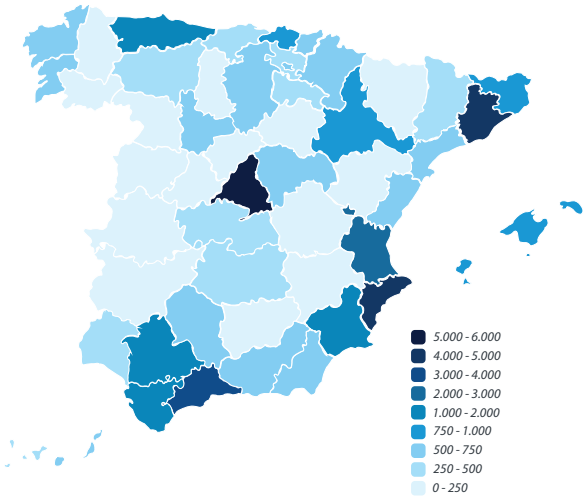
La actividad constructiva se sitúa en torno a los polos de empleo, en ubicaciones secundarias con planes de crecimiento multisectorial y en focos turísticos. Los mayores volúmenes de visados de dirección de obra nueva se concentran en las provincias que constituyen los dos principales polos de empleo, Madrid y Barcelona, seguidas de provincias que ofrecen turismo de playa como Alicante, Murcia e Islas Baleares, así como de provincias con un fuerte componente turístico pero que en la última década han apostado por el crecimiento y por convertirse en polos de empleo como Málaga y Valencia y Cádiz. Sin embargo, **los mayores crecimientos en los últimos 5 años se han producido en ubicaciones secundarias con capacidad para ofrecer empleo,** como Sevilla, Pontevedra, Valladolid, Vizcaya y Zaragoza.

Es revelador el patrón de fuerte concentración de visados de obra nueva en municipios que se encuentran próximos a otros que tradicionalmente aglutinaban altos volúmenes de construcción, en los que **el agotamiento de suelo disponible limita el crecimiento, apuntando hacia una de las principales dificultades que ha enfrentado el sector para producir vivienda durante la última década.** Destaca el caso de Madrid que, a pesar de tratarse de la capital con mayor volumen de visados de España, en los últimos 5 años ha registrado una contracción de la actividad respecto al periodo 2015-2019, mientras que parte de la construcción se desplaza a municipios aledaños con mayores posibilidades de suelo. Esta misma dinámica se observa en otras capitales como Barcelona, Alicante, Tarragona u Oviedo.

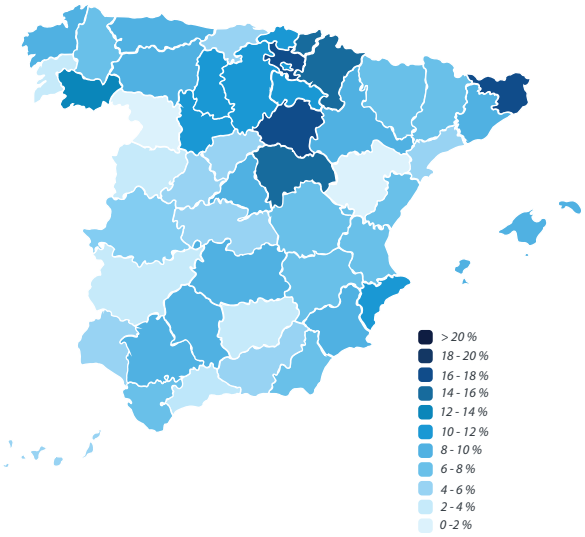
COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA

Mapa 3.2. *Compraventas de obra nueva por provincias en 2024*

VOLUMEN DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA



CUOTA DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA



Fuente: MIVAU

En 2024, las compraventas de obra nueva se sostuvieron con respecto a 2023 en un volumen cercano a las 59.000 transacciones, lo que supuso en torno al 8 % del total de compraventas residenciales. Esta **cuota se sitúa en mínimos de la última década a pesar de la existencia de demanda y apunta hacia la escasez de producto disponible, que limita el crecimiento de este segmento en un contexto de demanda alcista.** En el mismo periodo, las compraventas de segunda mano aumentaron 13,4 % respecto a 2023.

Esta dinámica se enfatiza al aumentar el detalle del análisis. En capitales en las que la vivienda de obra nueva tiene tradicionalmente niveles elevados han comenzado a registrarse contracciones, a la par que las compraventas de segunda mano han aumentado, señalizando la escasez de producto nuevo para satisfacer la demanda existente. Al mismo tiempo, se observa una **activación de ubicaciones secundarias cercanas, con su consecuente crecimiento urbano, por saturación de las hasta ahora ubicaciones principales.**

Los principales polos de empleo manifiestan un fuerte trasvase de la demanda hacia sus áreas metropolitanas, especialmente en el caso de Barcelona. En Madrid el 37% de las compraventas de obra nueva de la provincia se concentran en la capital y el 27% en el área metropolitana. En el caso de Barcelona el 18% de las compraventas de obra nueva de la provincia se concentran en la capital y el 45% en el área metropolitana.

En cuanto a las ubicaciones costeras, reflejan volúmenes de transacciones de obra nueva muy superiores en las provincias frente a sus capitales, acorde con la demanda de producto vacacional. **En 2024, además del sostenimiento de los tradicionales altos volúmenes de compraventas de obra nueva en el arco mediterráneo, destacan las intensidades de las compraventas en capitales y provincias de la mitad norte peninsular.**

El mayor volumen de compraventas de obra nueva protagonizadas por extranjeros residentes se concentra en las provincias de Alicante, Barcelona, Madrid, Málaga y Valencia. Aun así, la cuota que suponen estas compraventas sobre el total de transacciones de obra nueva se limita a menos del 10 % en todas las provincias. Las provincias en las que esta cuota se aproxima más a ese 10 % son Las Palmas, Barcelona, Alicante, Islas Baleares, Castellón y Valencia.

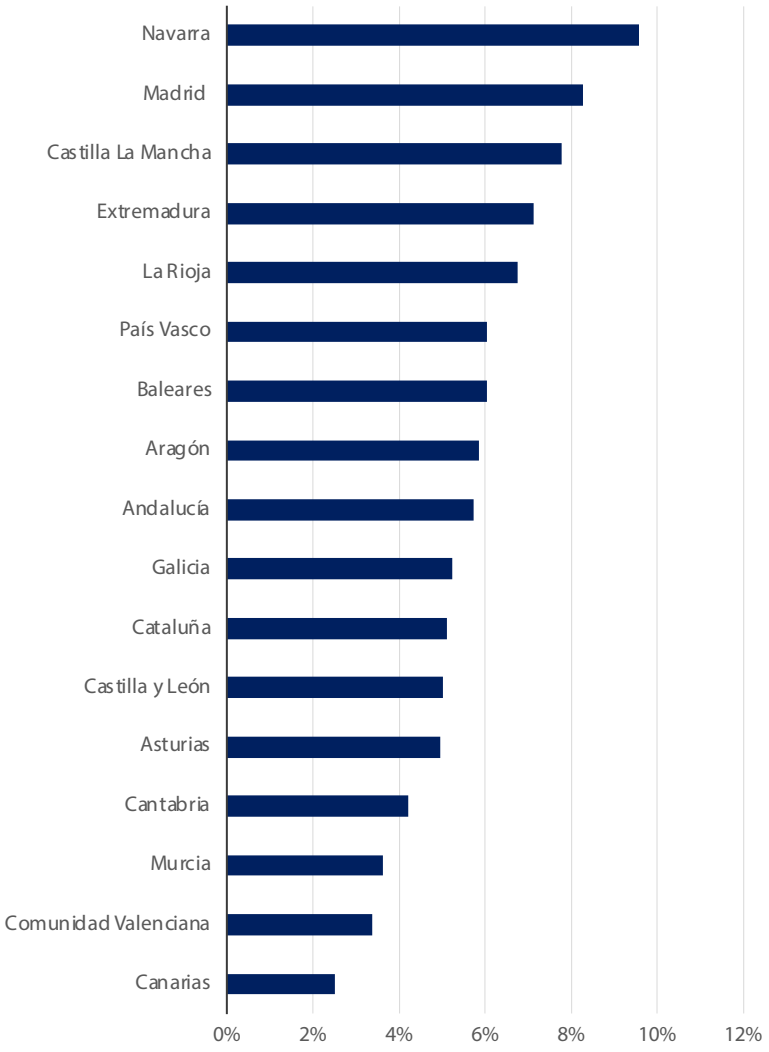
4 EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL PARQUE RESIDENCIAL

Eficiencia energética del parque residencial

En torno al 95 % del parque residencial español es energéticamente ineficiente. No obstante, la mayor parte de las viviendas construidas bajo las normativas que desde 2007 ha ido mejorando los estándares de eficiencia energética obtienen calificaciones eficientes (letras A, B y C). Este hecho, unido al aumento de las rehabilitaciones de vivienda de segunda mano, contribuye a la progresiva mejora de la sostenibilidad del parque residencial.

Se estima que, en la mayoría de las comunidades autónomas, las viviendas eficientes suponen entre el 4 % y el 7 % de su parque residencial. Se sitúan ligeramente por encima Navarra (10 %), Madrid (8 %) y Castilla La Mancha (8 %). En el extremo contrario, con menos del 4 % de eficiencia en el parque, se encuentran Comunidad Valenciana (3 %) y Canarias (2 %).

PORCENTAJE DE VIVIENDAS EFICIENTES (A+B+C) SOBRE PARQUE
Comunidades autónomas



Anexo

TABLAS DE PRECIOS

ESPAÑA

Datos nominales					Datos reales (1)					
2.528	7,6 %	10 %	66 %	4,0 %	4,7 %	-21 %	35 %	0,6 %	49 %	+ 44 %
Valor medio €/m²	Variación anual	Desde máximos	Desde mínimos	CAGR (3) 2024-2019	Variación anual	Desde máximos	Desde mínimos	CAGR (3) 2024-2019	Esfuerzo de compra (2)	Valor nueva vs. segunda mano

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

	Datos nominales					Datos reales (1)					
	Valor medio (€/m²)	Variación anual	Desde máximos	Desde mínimos	CAGR (3) 2024-2019	Variación anual	Desde máximos	Desde mínimos	CAGR (3) 2024-2019	Esfuerzo de compra (2)	Valor nueva vs. segunda mano
BALEARES	4.399	19,8 %	58 %	96 %	7,8 %	16,6 %	19 %	60 %	-4,0 %	68 %	+ 40 %
LA RIOJA	1.779	5,8 %	-4 %	58 %	6,9 %	2,9 %	-30 %	27,8 %	-3,2 %	34 %	+ 47 %
CANARIAS	2.280	5,1 %	17 %	80 %	6,6 %	2,2 %	-15 %	45,1 %	-3,0 %	46 %	+ 34 %
MADRID	3.753	15,7 %	18 %	86 %	6,5 %	12,6 %	-15 %	51,1 %	-2,9 %	52 %	+ 23 %
ANDALUCÍA	2.352	14,1 %	14 %	105 %	6,2 %	11,0 %	-18 %	67 %	-2,6 %	58 %	+ 55 %
CASTILLA LA MANCHA	1.538	1,7 %	-10 %	66 %	6,2 %	-1,0 %	-36 %	35,3 %	-2,6 %	40 %	+ 53 %
COMUNIDAD VALENCIANA	2.267	8,3 %	13 %	96 %	5,6 %	5,4 %	-19 %	59,3 %	-2,1 %	48 %	60 %
ARAGÓN	2.122	6,7 %	-5 %	62 %	5,6 %	3,8 %	-31 %	31,0 %	-2,0 %	47 %	+ 47 %
EXTREMADURA	1.385	9,1 %	13 %	49 %	5,5 %	6,1 %	-18 %	21,0 %	-1,9 %	52 %	5+ 4 %
CASTILLA Y LEÓN	1.712	7,2 %	6 %	51 %	5,4 %	4,3 %	-24 %	23,0 %	-1,9 %	43 %	+ 49 %
CANTABRIA	2.092	15,7 %	2 %	53 %	5,0 %	12,6 %	-26 %	24,0 %	-1,5 %	45 %	3+ 4 %
GALICIA	1.764	8,6 %	11 %	51 %	4,7 %	5,6 %	-20 %	22,5 %	-1,2 %	46 %	+ 41 %
ASTURIAS	2.006	5,6 %	3 %	35 %	4,7 %	2,8 %	-23 %	10,3 %	-1,2 %	45 %	+ 42 %
NAVARRA	2.402	5,1 %	3 %	52 %	4,6 %	2,3 %	-24 %	22,8 %	-1,1 %	49 %	+ 48 %
MURCIA	1.653	10,4 %	-8 %	35 %	3,5 %	7,4 %	-33 %	9,6 %	0,0 %	36 %	+ 46 %
PAÍS VASCO	2.893	1,3 %	-7 %	27 %	3,4 %	-1,5 %	-31 %	3,7 %	0,0 %	40 %	22 %
CATALUÑA	3.118	1,2 %	10 %	91 %	2,8 %	-1,6 %	-21 %	55,8 %	0,7 %	50 %	+ 43 %

(1) Descontando el efecto de la inflación
(2) 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
(3) Tasa de crecimiento anual compuesto

PROVINCIAS

		Datos nominales					Datos reales (1)					
		Valor medio (€/m²)	Variación anual	Desde máximos	Desde mínimos	CAGR (3) 2024-2019	Variación anual	Desde máximos	Desde mínimos	CAGR (3) 2024-2019	Esfuerzo de compra (2)	Valor nueva vs. segunda mano
ANDALUCÍA	ALMERÍA	1.826	6,9 %	-5 %	65 %	3,7 %	4,0 %	-31 %	34 %	0,2 %	46 %	+ 49 %
	CÁDIZ	2.274	6,0 %	5 %	82 %	4,9 %	3,1 %	-23 %	48 %	1,4 %	57 %	+ 39 %
	CÓRDOBA	1.886	3,2 %	9 %	58 %	3,6 %	0,4 %	-19 %	28 %	0,2 %	50 %	+ 72 %
	GRANADA	1.799	9,1 %	14 %	69 %	6,1 %	6,2 %	-18 %	37 %	2,6 %	48 %	+ 45 %
	HUELVA	1.680	-0,7 %	-18 %	54 %	2,8 %	-3,3 %	-41 %	25 %	-0,6 %	42 %	+ 30 %
	JAÉN	1.244	4,5 %	1 %	36 %	3,9 %	1,7 %	-24 %	10 %	0,4 %	36 %	+ 42 %
	MÁLAGA	3.084	24,4 %	23 %	122 %	7,7 %	21,0 %	-11 %	81 %	4,1 %	75 %	+ 36 %
	SEVILLA	2.056	6,1 %	-1 %	60 %	4,4 %	3,2 %	-27 %	30 %	0,9 %	47 %	+ 33 %
ARAGÓN	HUESCA	1.959	9,3 %	-3 %	56 %	5,8 %	6,4 %	-27 %	26 %	2,3 %	46 %	+ 49 %
	TERUEL	1.489	1,3 %	9 %	35 %	4,0 %	-1,4 %	-17 %	13 %	0,6 %	38 %	+ 61 %
	ZARAGOZA	2.156	6,7 %	-12 %	64 %	5,0 %	3,8 %	-37 %	32 %	1,5 %	47 %	+ 40 %
ASTURIAS	ASTURIAS	2.006	5,6 %	3 %	35 %	4,7 %	2,8 %	-23 %	10 %	1,2 %	45 %	+ 42 %
BALEARES	BALEARES	4.399	19,8 %	58 %	96 %	7,8 %	16,6 %	19 %	60 %	4,2 %	68 %	+ 40 %
CANARIAS	LAS PALMAS	2.292	6,8 %	10 %	86 %	7,5 %	3,9 %	-19 %	50 %	3,9 %	45 %	+ 40 %
	TENERIFE	2.252	1,6 %	29 %	85 %	4,5 %	-1,1 %	-6 %	51 %	1,0 %	47 %	+ 34 %
CANTABRIA	CANTABRIA	2.092	15,7 %	2 %	53 %	5,0 %	12,6 %	-26 %	24 %	1,5 %	45 %	+ 34 %
CASTILLA LA MANCHA	ALBACETE	1.571	2,8 %	-4 %	46 %	5,9 %	0,0 %	-31 %	22 %	2,3 %	41 %	+ 60 %
	CIUDAD REAL	1.273	3,5 %	13 %	48 %	5,9 %	0,7 %	-16 %	21 %	2,3 %	36 %	+ 68 %
	CUENCA	1.075	2,7 %	-16 %	46 %	7,1 %	-0,1 %	-39 %	21 %	3,6 %	32 %	+ 33 %
	GUADALAJARA	1.795	3,2 %	-20 %	54 %	6,6 %	0,4 %	-42 %	26 %	3,1 %	37 %	+ 42 %
	TOLEDO	1.364	6,6 %	-15 %	66 %	5,9 %	3,7 %	-39 %	35 %	2,3 %	34 %	+ 45 %
CASTILLA Y LEÓN	ÁVILA	1.127	9,4 %	-19 %	31 %	4,6 %	6,4 %	-40 %	15 %	1,1 %	33 %	+ 16 %
	BURGOS	1.794	4,8 %	-9 %	26 %	2,4 %	2,0 %	-33 %	5 %	-1,0 %	40 %	+ 53 %
	LEÓN	1.495	5,7 %	17 %	60 %	6,9 %	2,8 %	-13 %	30 %	3,3 %	42 %	+ 61 %
	PALENCIA	1.409	4,8 %	-1 %	22 %	3,7 %	2,0 %	-27 %	2 %	0,2 %	37 %	+ 40 %
	SALAMANCA	1.560	4,0 %	2 %	45 %	3,2 %	1,1 %	-26 %	17 %	-0,2 %	43 %	+ 28 %
	SEGOVIA	1.647	6,9 %	5 %	40 %	5,8 %	4,0 %	-23 %	17 %	2,3 %	38 %	+ 41 %
	SORIA	1.302	2,9 %	-15 %	15 %	2,6 %	0,1 %	-35 %	3 %	-0,8 %	30 %	+ 36 %
	VALLADOLID	1.850	9,2 %	11 %	52 %	3,8 %	6,2 %	-20 %	23 %	0,4 %	41 %	+ 44 %
	ZAMORA	1.247	5,5 %	-3 %	29 %	1,4 %	2,6 %	-27 %	5 %	-2,0 %	39 %	+ 41 %
CATALUÑA	BARCELONA	3.328	1,9 %	1 %	73 %	2,4 %	-0,9 %	-27 %	41 %	-1,0 %	51 %	+ 33 %
	GIRONA	2.349	5,2 %	-9 %	70 %	4,6 %	2,4 %	-33 %	37 %	1,1 %	41 %	+ 34 %
	LLEIDA	1.866	12,0 %	5 %	84 %	6,4 %	8,9 %	-23 %	49 %	2,9 %	34 %	+ 83 %
	TARRAGONA	2.236	6,4 %	-4 %	69 %	7,0 %	3,5 %	-31 %	37 %	3,4 %	41 %	+ 47 %
C. VALENCIANA	ALICANTE	2.505	12,0 %	24 %	83 %	5,9 %	8,9 %	-11 %	49 %	2,4 %	61 %	+ 68 %
	CASTELLÓN	1.891	3,6 %	2 %	106 %	7,1 %	0,8 %	-26 %	73 %	3,5 %	39 %	+ 72 %
	VALENCIA	2.127	6,1 %	7 %	90 %	7,1 %	3,2 %	-23 %	55 %	3,5 %	42 %	+ 47 %
EXTREMADURA	BADAJOZ	1.399	11,5 %	14 %	55 %	5,5 %	8,5 %	-15 %	26 %	1,9 %	51 %	+ 52 %
	CÁCERES	1.350	4,2 %	12 %	42 %	5,0 %	1,4 %	-20 %	17 %	1,5 %	53 %	+ 60 %
GALICIA	A CORUÑA	1.809	4,3 %	12 %	51 %	3,5 %	1,5 %	-15 %	23 %	0,0 %	44 %	+ 43 %
	LUGO	1.376	0,0 %	1 %	42 %	4,2 %	-2,7 %	-25 %	15 %	0,7 %	41 %	+ 49 %
	OURENSE	1.234	2,1 %	13 %	33 %	1,4 %	-0,6 %	-14 %	8 %	-1,9 %	40 %	+ 29 %
	PONTEVEDRA	1.863	12,0 %	14 %	47 %	6,3 %	9,0 %	-16 %	20 %	2,7 %	47 %	+ 37 %
LA RIOJA	LA RIOJA	1.779	5,8 %	-4 %	58 %	6,9 %	2,9 %	-30 %	28 %	3,3 %	34 %	+ 47 %
MADRID	MADRID	3.753	15,7 %	18 %	86 %	6,5 %	12,6 %	-15 %	51 %	3,0 %	52 %	+ 23 %
MURCIA	MURCIA	1.653	10,4 %	-8 %	35 %	3,5 %	7,4 %	-33 %	10 %	0,0 %	36 %	+ 46 %
NAVARRA	NAVARRA	2.402	5,1 %	3 %	52 %	4,6 %	2,3 %	-24 %	23 %	1,1 %	49 %	+ 48 %
PAÍS VASCO	VIZCAYA	3.097	3,5 %	-4 %	24 %	4,3 %	0,7 %	-28 %	4 %	0,8 %	43 %	+ 28 %
	ALAVA	2.463	2,4 %	-10 %	52 %	5,3 %	-0,3 %	-34 %	23 %	1,8 %	35 %	+ 22 %
	GUIPÚZCOA	2.879	1,3 %	-7 %	17 %	2,6 %	-1,5 %	-31 %	0,0 %	-0,8 %	39 %	+ 18 %

(1) Descontando el efecto de la inflación
(2) 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
(3) Tasa de crecimiento anual compuesto

CAPITALES, MUNICIPIOS RELEVANTES Y ÁREAS METROPOLITANAS

		Datos nominales					Datos reales (1)					
		Valor medio (€/m²)	Variación anual	Desde máximos	Desde mínimos	CAGR (3) 2024-2019	Variación anual	Desde máximos	Desde mínimos	CAGR (3) 2024-2019	Esfuerzo de compra (2)	Valor nueva vs. segunda mano
ANDALUCÍA	ALMERÍA CAPITAL	2.148	10,3 %	1 %	51 %	4,8 %	7,3 %	-25 %	24 %	1,3 %	47 %	+ 48 %
	EJIDO, EL	1.596	3,2 %	-8 %	54 %	3,6 %	0,4 %	-33 %	25 %	0,1 %	45 %	+ 55 %
	ROQUETAS DE MAR	1.585	7,1 %	-14 %	44 %	1,3 %	4,2 %	-36 %	17 %	-2,1 %	36 %	+ 22 %
	CÁDIZ CAPITAL	3.199	7,2 %	3 %	55 %	6,0 %	4,3 %	-24 %	25 %	2,5 %	75 %	+ 30 %
	PUERTO DE SANTA MARÍA, EL	2.630	3,6 %	7 %	58 %	7,1 %	0,8 %	-20 %	32 %	3,5 %	58 %	+ 30 %
	CHICLANA DE LA FRONTERA	2.202	3,3 %	-15 %	44 %	2,6 %	0,5 %	-36 %	17 %	-0,8 %	55 %	+ 17 %
	SANLÚCAR DE BARRAMEDA	1.642	1,9 %	-22 %	22 %	3,1 %	-0,9 %	-42 %	2 %	-0,3 %	52 %	+ 4 %
	JEREZ DE LA FRONTERA	1.845	13,3 %	-5 %	56 %	4,1 %	10,3 %	-31 %	28 %	0,7 %	47 %	+ 30 %
	LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN, LA	1.609	1,5 %	-29 %	27 %	4,4 %	-1,3 %	-47 %	7 %	0,9 %	40 %	+ 25 %
	SAN FERNANDO	1.735	11,3 %	-21 %	53 %	8,1 %	8,3 %	-41 %	26 %	4,4 %	39 %	+ 10 %
	ALGECIRAS	1.640	3,3 %	-14 %	31 %	5,0 %	0,5 %	-36 %	10 %	1,4 %	35 %	+ 36 %
	CORDOBA CAPITAL	2.132	4,5 %	-18 %	18 %	2,1 %	1,6 %	-41 %	2 %	-1,3 %	46 %	+ 41 %
	GRANADA CAPITAL	2.493	6,1 %	-6 %	21 %	2,5 %	3,2 %	-29 %	4 %	-0,9 %	58 %	+ 34 %
	MOTRIL	1.856	10,6 %	-4 %	45 %	5,5 %	7,6 %	-29 %	20 %	1,9 %	50 %	+ 54 %
	HUELVA CAPITAL	1.838	4,3 %	-15 %	28 %	1,8 %	1,5 %	-37 %	7 %	-1,6 %	42 %	+ 40 %
	JAÉN CAPITAL	1.752	3,3 %	-10 %	22 %	2,5 %	0,5 %	-33 %	1 %	-0,9 %	37 %	+ 38 %
	LINARES	1.061	0,4 %	-21 %	17 %	3,2 %	-2,3 %	-41 %	0 %	-0,3 %	28 %	+ 31 %
	MÁLAGA CAPITAL	3.428	24,4 %	38 %	112 %	9,6 %	21,0 %	2 %	72 %	5,9 %	74 %	+ 43 %
	MARBELLA	4.130	10,7 %	38 %	96 %	7,5 %	7,7 %	0 %	60 %	3,9 %	97 %	+ 36 %
	VELEZ MÁLAGA	2.320	18,8 %	10 %	78 %	7,5 %	15,6 %	-19 %	47 %	3,9 %	61 %	+ 28 %
	SEVILLA CAPITAL	2.405	3,2 %	-24 %	43 %	2,8 %	0,4 %	-43 %	18 %	-0,7 %	50 %	+ 14 %
	ALCALÁ DE GUADAIRA	1.919	12,3 %	-5 %	49 %	8,3 %	9,3 %	-28 %	26 %	4,7 %	40 %	+ 46 %
	DOS HERMANAS	1.872	4,4 %	-13 %	43 %	5,6 %	1,6 %	-35 %	16 %	2,0 %	35 %	+ 17 %
ARAGÓN	HUESCA CAPITAL	1.980	6,5 %	-12 %	42 %	3,3 %	3,6 %	-34 %	15 %	-0,1 %	46 %	+ 33 %
	TERUEL CAPITAL	1.793	9,6 %	-1 %	34 %	4,0 %	6,6 %	-25 %	10 %	0,6 %	36 %	+ 38 %
	ZARAGOZA CAPITAL	2.307	6,7 %	-21 %	50 %	4,9 %	3,8 %	-43 %	21 %	1,4 %	49 %	+ 33 %
ASTURIAS	OVIEDO CAPITAL	2.075	10,6 %	0 %	37 %	4,9 %	7,7 %	-26 %	13 %	1,4 %	40 %	+ 37 %
	GIJÓN	2.266	-2,2 %	-3 %	27 %	3,3 %	-4,8 %	-29 %	3 %	-0,1 %	49 %	+ 32 %
	AVILÉS	1.905	6,6 %	-3 %	13 %	1,6 %	3,7 %	-28 %	4 %	-1,8 %	41 %	+ 60 %
BALEARES	PALMA CAPITAL	3.562	15,1 %	24 %	68 %	6,6 %	12,0 %	-7 %	37 %	3,0 %	52 %	+ 30 %
CANARIAS	PALMAS DE G. CANARIA CAPITAL	2.746	4,7 %	29 %	77 %	5,6 %	1,9 %	-3 %	44 %	2,0 %	52 %	+ 57 %
	TELDE	1.941	-3,4 %	9 %	56 %	6,2 %	-6,0 %	-18 %	30 %	2,6 %	38 %	+ 46 %
	S. C. DE TENERIFE CAPITAL	2.330	7,1 %	33 %	82 %	1,7 %	4,2 %	0 %	47 %	-1,7 %	45 %	+ 34 %
	SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	2.038	-6,7 %	19 %	70 %	7,1 %	-9,2 %	-12 %	38 %	3,5 %	39 %	+ 37 %
CANTABRIA	SANTANDER CAPITAL	2.471	20,2 %	-12 %	27 %	3,8 %	17,0 %	-34 %	17 %	0,3 %	53 %	+ 24 %
	TORRELAVEGA	1.629	0,2 %	-18 %	27 %	0,5 %	-2,5 %	-39 %	3 %	-2,9 %	42 %	+ 43 %
CASTILLA LA MANCHA	ALBACETE CAPITAL	1.724	4,0 %	-19 %	36 %	5,3 %	1,2 %	-39 %	14 %	1,7 %	37 %	+ 29 %
	CIUDAD REAL CAPITAL	1.499	2,8 %	-22 %	19 %	3,2 %	0,1 %	-42 %	3 %	-0,2 %	32 %	+ 40 %
	CUENCA CAPITAL	1.598	6,8 %	-17 %	25 %	4,1 %	4,0 %	-40 %	4 %	0,6 %	37 %	+ 33 %
	GUADALAJARA CAPITAL	2.027	4,1 %	-17 %	42 %	4,7 %	1,3 %	-40 %	16 %	1,2 %	41 %	+ 30 %
	TOLEDO CAPITAL	1.924	5,0 %	-21 %	40 %	5,9 %	2,2 %	-43 %	15 %	2,4 %	36 %	+ 33 %
	TALAVERA DE LA REINA	1.409	-1,5 %	-23 %	50 %	3,4 %	-4,2 %	-43 %	26 %	0,0 %	40 %	+ 60 %
CASTILLA Y LEÓN	ÁVILA CAPITAL	1.134	3,1 %	-32 %	19 %	3,0 %	0,3 %	-50 %	8 %	-0,5 %	25 %	- 5 %
	BURGOS CAPITAL	1.866	0,1 %	-23 %	7 %	0,1 %	-2,6 %	-43 %	0 %	-3,2 %	39 %	+ 25 %
	LEÓN CAPITAL	1.738	-1,4 %	-2 %	40 %	2,3 %	-4,0 %	-26 %	13 %	-1,2 %	43 %	+ 39 %
	PONFERRADA	1.130	9,2 %	-5 %	34 %	5,8 %	6,2 %	-29 %	22 %	2,2 %	31 %	+ 44 %
	PALENCIA CAPITAL	1.650	1,7 %	1 %	11 %	1,2 %	-1,0 %	-24 %	0 %	-2,2 %	40 %	+ 35 %
	SALAMANCA CAPITAL	2.194	4,2 %	-10 %	12 %	-0,7 %	1,4 %	-31 %	5 %	-4,0 %	60 %	+ 38 %
	SEGOVIA CAPITAL	2.129	15,9 %	-11 %	40 %	6,7 %	12,8 %	-34 %	20 %	3,1 %	49 %	+ 36 %
	SORIA CAPITAL	1.560	5,8 %	-25 %	26 %	3,2 %	2,9 %	-44 %	12 %	-0,2 %	32 %	+ 29 %
	VALLADOLID CAPITAL	2.200	7,3 %	5 %	35 %	3,5 %	4,4 %	-23 %	10 %	0,0 %	50 %	+ 45 %
	ZAMORA CAPITAL	1.587	0,9 %	-1 %	34 %	-0,3 %	-1,9 %	-26 %	9 %	-3,7 %	42 %	+ 48 %

(1) Descontando el efecto de la inflación
(2) 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
(3) Tasa de crecimiento anual compuesto

CAPITALES, MUNICIPIOS RELEVANTES Y ÁREAS METROPOLITANAS

		Datos nominales					Datos reales (1)					
		Valor medio (€/m²)	Variación anual	Desde máximos	Desde mínimos	CAGR (3) 2024-2019	Variación anual	Desde máximos	Desde mínimos	CAGR (3) 2024-2019	Esfuerzo de compra (2)	Valor nueva vs. segunda mano
CATALUÑA	BARCELONA CAPITAL	4.968	0,9 %	5 %	49 %	2,4 %	-1,8 %	-23 %	21 %	-1,0 %	76 %	+ 29 %
	BADALONA	3.764	4,8 %	1 %	54 %	5,1 %	1,9 %	-24 %	24 %	1,6 %	61 %	+ 60 %
	BARBERA DEL VALLÈS	2.590	4,6 %	-12 %	48 %	2,4 %	1,7 %	-35 %	22 %	-1,0 %	38 %	+ 18 %
	CASTELLDEFELS	4.427	24,5 %	16 %	69 %	8,2 %	21,1 %	-13 %	39 %	4,5 %	44 %	+ 43 %
	CERDANYOLA DEL VALLÈS	3.429	11,9 %	7 %	43 %	6,3 %	8,9 %	-20 %	20 %	2,8 %	44 %	+ 39 %
	CORNELLA DE LLOBREGAT	3.559	3,4 %	-6 %	62 %	4,4 %	0,6 %	-31 %	31 %	0,9 %	57 %	+ 42 %
	GAVÁ	3.437	10,0 %	-8 %	48 %	3,6 %	7,0 %	-31 %	19 %	0,1 %	46 %	+ 34 %
	GRANOLLERS	2.656	5,4 %	-19 %	54 %	3,4 %	2,5 %	-39 %	29 %	0,0 %	42 %	+ 31 %
	HOSPITALET DE LLOBREGAT, L'	3.579	3,0 %	-8 %	49 %	2,8 %	0,2 %	-33 %	21 %	-0,7 %	65 %	+ 46 %
	MANRESA	2.112	16,2 %	-16 %	76 %	9,8 %	13,1 %	-38 %	45 %	6,1 %	40 %	+ 66 %
	MATARÓ	3.204	5,9 %	-10 %	51 %	6,1 %	3,0 %	-32 %	24 %	2,6 %	55 %	+ 51 %
	MONTCADA I REIXAC	2.514	-1,2 %	-23 %	36 %	2,1 %	-3,8 %	-42 %	10 %	-1,3 %	41 %	+ 21 %
	PRAT DE LLOBREGAT, EL	3.510	5,4 %	3 %	39 %	3,1 %	2,6 %	-23 %	12 %	-0,3 %	54 %	+ 44 %
	RIPOLLET	2.594	2,2 %	-16 %	30 %	3,3 %	-0,6 %	-37 %	9 %	-0,2 %	44 %	+ 21 %
	RUBÍ	2.633	4,5 %	-12 %	67 %	7,3 %	1,6 %	-35 %	40 %	3,7 %	35 %	+ 29 %
	SABADELL	2.946	7,0 %	-9 %	64 %	1,5 %	4,1 %	-32 %	33 %	-1,9 %	47 %	+ 44 %
	SANT ADRIÀ DE BESOS	3.271	5,2 %	-14 %	45 %	3,6 %	2,4 %	-36 %	18 %	0,2 %	58 %	+ 42 %
	SANT BOI DE LLOBREGAT	3.354	7,0 %	-3 %	44 %	5,0 %	4,1 %	-30 %	19 %	1,5 %	51 %	+ 47 %
	SANT CUGAT DEL VALLÈS	4.352	6,4 %	9 %	75 %	4,9 %	3,5 %	-18 %	41 %	1,4 %	33 %	+ 40 %
	SANT FELIU DE LLOBREGAT	3.795	6,9 %	1 %	66 %	5,3 %	4,0 %	-26 %	34 %	1,8 %	46 %	+ 37 %
	SANT QUIRZE DEL VALLÈS	2.997	2,0 %	4 %	63 %	3,7 %	-0,7 %	-22 %	32 %	0,3 %	28 %	+ 22 %
	SANTA COLOMA DE GRAMENET	3.380	12,5 %	-1 %	59 %	6,4 %	9,5 %	-22 %	28 %	2,9 %	60 %	+ 63 %
	TERRASSA	2.469	2,4 %	-18 %	72 %	4,2 %	-0,4 %	-40 %	41 %	0,7 %	36 %	+ 27 %
	VILADECANS	3.039	6,5 %	-14 %	43 %	3,0 %	3,7 %	-36 %	18 %	-0,5 %	44 %	+ 26 %
	VILANOVA I LA GELTRU	3.029	6,3 %	-11 %	45 %	6,6 %	3,5 %	-33 %	22 %	3,0 %	50 %	+ 45 %
	GIRONA CAPITAL	2.509	-0,5 %	-22 %	36 %	1,0 %	-3,2 %	-42 %	11 %	-2,4 %	38 %	+ 22 %
	LLEIDA CAPITAL	1.840	4,9 %	-18 %	20 %	3,7 %	2,0 %	-39 %	6 %	0,2 %	32 %	+ 52 %
	TARRAGONA CAPITAL	2.486	1,8 %	-5 %	35 %	3,0 %	-1,0 %	-30 %	9 %	-0,4 %	42 %	+ 57 %
	REUS	2.015	7,2 %	-12 %	59 %	7,6 %	4,3 %	-34 %	33 %	4,0 %	37 %	+ 52 %
C. VALENCIANA	ALICANTE ALACANT CAPITAL	2.650	10,9 %	29 %	81 %	8,2 %	7,9 %	-5 %	46 %	4,6 %	57 %	+ 57 %
	ALCOY ALCOI	1.415	20,5 %	-6 %	49 %	8,4 %	17,3 %	-28 %	26 %	4,7 %	32 %	+ 81 %
	BENIDORM	3.599	19,0 %	42 %	108 %	14,2 %	15,8 %	2 %	68 %	10,4 %	105 %	+ 89 %
	ELCHE ELX	1.777	2,1 %	-2 %	22 %	0,5 %	-0,6 %	-27 %	2 %	-2,8 %	40 %	+ 40 %
	GANDÍA	1.449	5,4 %	-23 %	32 %	3,0 %	2,5 %	-43 %	9 %	-0,5 %	35 %	+ 17 %
	ORIHUELA	2.726	6,6 %	26 %	89 %	5,3 %	3,7 %	-9 %	54 %	1,7 %	79 %	+ 79 %
	CASTELLO DE LA PLANA CAPITAL	1.867	3,9 %	-5 %	57 %	2,6 %	1,1 %	-31 %	31 %	-0,8 %	36 %	+ 59 %
	VALENCIA CAPITAL	2.787	13,7 %	2 %	52 %	7,0 %	10,6 %	-26 %	25 %	3,5 %	53 %	+ 28 %
	SAGUNTO SAGUNT	1.755	9,0 %	-8 %	64 %	9,4 %	6,1 %	-33 %	35 %	5,8 %	37 %	+ 46 %
	TORRENT	1.744	6,5 %	-13 %	25 %	2,6 %	3,6 %	-34 %	4 %	-0,8 %	34 %	+ 31 %
	TORREVIEJA	2.106	1,5 %	-7 %	27 %	0,6 %	-1,3 %	-31 %	4 %	-2,8 %	78 %	+ 38 %
EXTREMADURA	BADAJOZ CAPITAL	1.805	10,1 %	-5 %	59 %	5,7 %	7,1 %	-29 %	30 %	2,2 %	51 %	+ 38 %
	MÉRIDA	1.258	6,1 %	-7 %	51 %	3,9 %	3,3 %	-30 %	22 %	0,4 %	37 %	+ 35 %
	CÁCERES CAPITAL	1.559	7,6 %	-8 %	49 %	5,0 %	4,7 %	-32 %	23 %	1,5 %	43 %	+ 33 %
GALICIA	CORUÑA, A CAPITAL	2.580	-3,6 %	3 %	26 %	3,3 %	-6,2 %	-21 %	2 %	-0,2 %	57 %	+ 30 %
	SANTIAGO DE COMPOSTELA	2.053	0,5 %	4 %	26 %	2,7 %	-2,2 %	-21 %	5 %	-0,7 %	42 %	+ 43 %
	LUGO CAPITAL	1.673	-4,4 %	14 %	26 %	4,1 %	-7,0 %	-14 %	4 %	0,6 %	41 %	+ 53 %
	OURENSE CAPITAL	1.691	-1,6 %	0 %	7 %	-4,0 %	-4,2 %	-24 %	0 %	-7,2 %	45 %	+ 43 %
	PONTEVEDRA CAPITAL	1.787	5,4 %	3 %	26 %	3,7 %	2,6 %	-23 %	3 %	0,2 %	42 %	+ 25 %
	VIGO	2.676	25,0 %	10 %	51 %	5,7 %	21,6 %	-20 %	24 %	2,2 %	60 %	+ 52 %

(1) Descontando el efecto de la inflación
(2) 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
(3) Tasa de crecimiento anual compuesto

CAPITALES, MUNICIPIOS RELEVANTES Y ÁREAS METROPOLITANAS

		Datos nominales					Datos reales (1)					
		Valor medio (€/m²)	Variación anual	Desde máximos	Desde mínimos	CAGR (3) 2024-2019	Variación anual	Desde máximos	Desde mínimos	CAGR (3) 2024-2019	Esfuerzo de compra (2)	Valor nueva vs. segunda mano
LA RIOJA	LOGROÑO CAPITAL	1.983	5,3 %	-20 %	28 %	1,8 %	2,4 %	-42 %	4 %	-1,6 %	35 %	+ 27 %
MADRID	MADRID CAPITAL	4.688	10,9 %	15 %	61 %	7,0 %	7,9 %	-17 %	33 %	3,5 %	66 %	+ 20 %
	ALCALÁ DE HENARES	2.567	6,7 %	-19 %	37 %	5,4 %	3,8 %	-40 %	13 %	1,9 %	40 %	+ 22 %
	ALCOBENDAS	4.697	15,8 %	15 %	74 %	8,0 %	12,7 %	-15 %	41 %	4,4 %	47 %	+ 32 %
	ALCORCÓN	3.084	14,5 %	15 %	63 %	7,0 %	11,4 %	-16 %	35 %	3,4 %	49 %	+ 21 %
	COSLADA	2.891	13,5 %	-18 %	39 %	5,5 %	10,5 %	-39 %	15 %	2,0 %	48 %	+ 23 %
	FUENLABRADA	2.488	4,0 %	-7 %	44 %	5,6 %	1,2 %	-32 %	18 %	2,1 %	41 %	+ 23 %
	GETAFE	3.016	6,3 %	-2 %	52 %	6,7 %	3,5 %	-30 %	25 %	3,1 %	46 %	+ 27 %
	LEGANÉS	2.788	4,8 %	0 %	54 %	5,9 %	1,9 %	-28 %	25 %	2,4 %	48 %	+ 24 %
	MAJADAHONDA	3.743	5,0 %	9 %	56 %	5,3 %	2,2 %	-19 %	29 %	1,8 %	33 %	+ 5 %
	MÓSTOLES	2.731	9,0 %	1 %	51 %	6,9 %	6,0 %	-27 %	23 %	3,3 %	48 %	+ 28 %
	PARLA	1.806	19,5 %	-19 %	38 %	6,2 %	16,3 %	-41 %	16 %	2,7 %	31 %	+ 3 %
	POZUELO DE ALARCÓN	5.288	10,4 %	23 %	77 %	8,2 %	7,4 %	-8 %	44 %	4,6 %	38 %	+ 40 %
	RIVAS VACIAMADRID	3.005	7,2 %	11 %	64 %	7,6 %	4,3 %	-20 %	35 %	4,0 %	33 %	+ 18 %
	ROZAS DE MADRID, LAS	3.833	7,3 %	11 %	53 %	5,3 %	4,4 %	-18 %	25 %	1,8 %	33 %	+ 17 %
	SAN FERNANDO DE HENARES	2.657	0,5 %	-18 %	12 %	1,8 %	-2,2 %	-41 %	0 %	-1,6 %	42 %	+ 27 %
	SAN SEBASTIAN DE LOS REYES	3.768	4,7 %	3 %	47 %	6,3 %	1,9 %	-26 %	20 %	2,8 %	45 %	+ 24 %
	TORREJÓN DE ARDOZ	2.787	7,5 %	2 %	55 %	5,7 %	4,6 %	-23 %	26 %	2,2 %	42 %	+ 25 %
MURCIA	MURCIA CAPITAL	1.948	8,0 %	7 %	43 %	3,5 %	5,1 %	-20 %	17 %	0,1 %	38 %	+ 51 %
	CARTAGENA	1.879	18,8 %	-8 %	46 %	6,2 %	15,6 %	-33 %	22 %	2,6 %	40 %	+ 52 %
	LORCA	1.351	17,7 %	-12 %	24 %	3,1 %	14,5 %	-37 %	15 %	-0,4 %	29 %	+ 34 %
NAVARRA	PAMPLONA IRUÑA CAPITAL	2.844	7,3 %	2 %	51 %	5,2 %	4,4 %	-27 %	22 %	1,7 %	60 %	+ 32 %
PAÍS VASCO	BILBAO CAPITAL	3.601	2,0 %	-8 %	29 %	5,3 %	-0,7 %	-32 %	9 %	1,7 %	52 %	+ 30 %
	BARAKALDO	3.206	12,7 %	-8 %	43 %	5,8 %	9,7 %	-32 %	18 %	2,2 %	50 %	+ 44 %
	DONOSTI SAN SEBASTIAN CAPITAL	4.918	1,6 %	-5 %	27 %	4,0 %	-1,1 %	-31 %	3 %	0,5 %	63 %	+ 15 %
	VITORIA GASTEIZ CAPITAL	2.501	2,9 %	-19 %	51 %	5,2 %	0,1 %	-41 %	22 %	1,7 %	36 %	+ 13 %

(1) Descontando el efecto de la inflación
(2) 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
(3) Tasa de crecimiento anual compuesto

serviciodeestudios@tinsa.es
José Echegaray, 9
Parque empresarial
28232-Las Rozas (MADRID)
(+34) 91 336 43 36