



VIVIENDA DE OBRA NUEVA

2026

tnsa
by **flccumin**

flccumin
Intelligence

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 Accumin Intelligence. 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 Accumin Intelligence 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	13
· Comunidades autónomas	14
· Provincias	16
· Capitales y municipios relevantes	18
<i>Capitales</i>	19
<i>Municipios relevantes</i>	20
· Polos de empleo y áreas metropolitanas	21
<i>Madrid</i>	22
<i>Barcelona</i>	24
3. Otros indicadores	25
Visados de dirección de obra	25
Compraventas de obra nueva	26
Anexo: tablas de precios	28

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. 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 medianas 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 medianos 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 estima a partir de datos del INE, empleando proyecciones basadas en la evolución del PIB para aproximar la evolución más reciente. Esto hace que los resultados de los últimos dos años puedan variar una vez se publica el dato definitivo de la renta del periodo.
- **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.

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

- El fuerte crecimiento de la población desde 2021 ha alimentado la demanda de vivienda, especialmente dinámica en los últimos dos años debido a la reducción del coste hipotecario en un entorno de resistencia del empleo, moderación de la inflación y restablecimiento del poder adquisitivo de los hogares que ha impulsado la cifra total de compraventas en 2025 a máximos de la década.
- A pesar de ello, las compraventas de vivienda nueva se sitúan en niveles bajos, limitadas por el ritmo de construcción, y la mayor parte de la demanda se concentra en el segmento de segunda mano.
- La producción de vivienda nueva ha aumentado en los últimos cinco años con respecto a lo que se producía en el periodo 2015-2019, pero no es suficiente para subsanar el déficit de oferta acumulado durante el periodo.
- Las compraventas protagonizadas por extranjeros residentes continúan creciendo, consistente con el escenario de inmigración al alza de los últimos años. Suponen el 10 % del total de compraventas nacionales y el 6 % de las compraventas de vivienda nueva, uno de los niveles más elevados de la última década. Por su parte, las compraventas de extranjeros no residentes se siguen moderando, aunque mantienen volúmenes robustos.

Valor de la vivienda de obra nueva

- En 2025 el valor de la vivienda de obra nueva creció +10,4 % (+7,6 % descontando la inflación), mientras que la de segunda mano creció +11,9 % (+9,0 % descontando la inflación). Se observa una **aceleración más acusada de los precios en el segmento de segunda mano que en el de obra nueva que invierte la dinámica de años previos**. Ante las necesidades de espacio de la población y el fuerte déficit de vivienda de obra nueva, la demanda se trasvasa de un segmento a otro, fomentando la absorción de vivienda de segunda mano y tensionando los precios.
- El precio de la vivienda de obra nueva se encuentra de media 43% por encima del precio de la vivienda de segunda mano. Se observa una mayor valoración generalizada de la vivienda de obra nueva, más pronunciada en los municipios con mayor componente turística. **Las ubicaciones que exceden los valores máximos alcanzados durante la burbuja de 2007** (descontando el efecto de la inflación) se sitúan en Santa Cruz de Tenerife (Tenerife), Benidorm (Alicante), Marbella (Málaga), Málaga (Málaga), San Cristóbal de la Laguna (Tenerife), Alcobendas (Madrid), Alicante (Alicante) y Las Palmas de Gran Canaria (Las Palmas).
- Los crecimientos de precio más intensos en la vivienda nueva se concentran en las islas, costas cantábrica y mediterránea y municipios del área metropolitana de Madrid y Barcelona.

Esfuerzo teórico de compra

- Existe una **mayor dificultad de acceso de la población a la vivienda nueva que apunta hacia un nuevo producto residencial orientado mayoritariamente a rentas altas y turismo en vez de a paliar la escasez de vivienda habitual en los núcleos más poblados**. La tasa de esfuerzo teórico de compra se sitúa en 44 % de la renta disponible del hogar medio para la obra nueva, frente al 35 % que supone la tasa de esfuerzo general.
- La escasez de suelo disponible en las zonas donde hace más falta, los dilatados trámites administrativos que aumentan el riesgo de los proyectos de construcción, la escasez de mano de obra y los costes de construcción elevados tras el pico inflacionista de 2021 encarecen la obra nueva y contribuyen a que un menor porcentaje de la población residente pueda acceder a ella, además de encarecer la vivienda de segunda mano, que, ante la escasez de oferta de vivienda nueva, concentra casi la totalidad de la demanda y experimenta tensionamientos en sus precios.
- El fuerte crecimiento de los precios residenciales durante 2025 ha comenzado desde el segundo trimestre de 2025 a cambiar la tendencia decreciente que el esfuerzo mostró en 2023 y 2024. Los datos de 2025 apuntan así hacia un nuevo agravamiento del problema de acceso a la vivienda en polos de empleo y focos turísticos y alimentan la urgencia con que se requiere equilibrar la oferta de vivienda habitual en estas zonas.

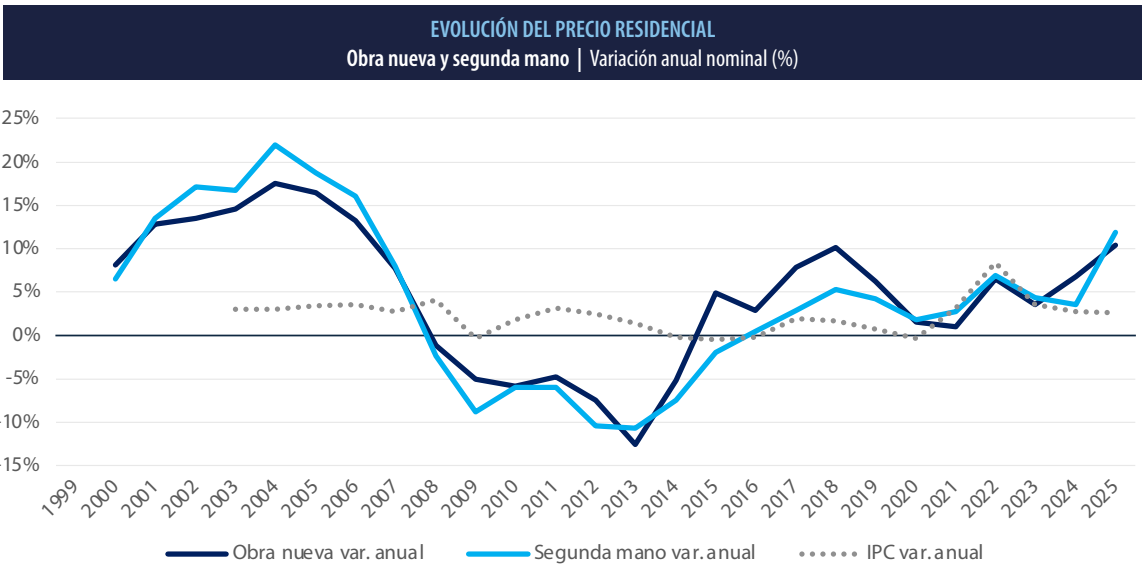
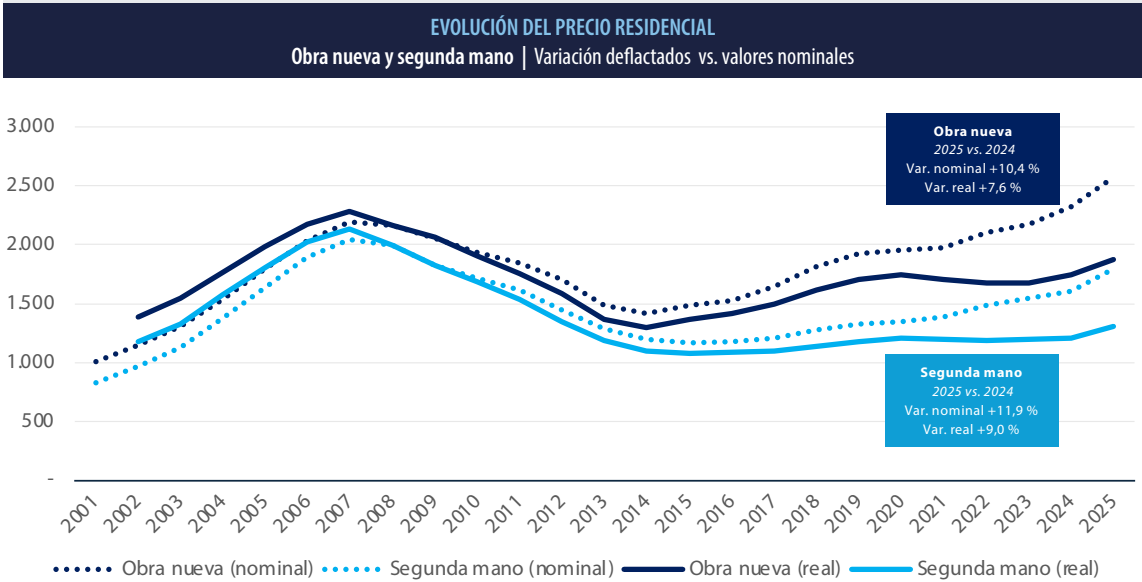
1

INTRODUCCIÓN

Evolución reciente del precio residencial en España

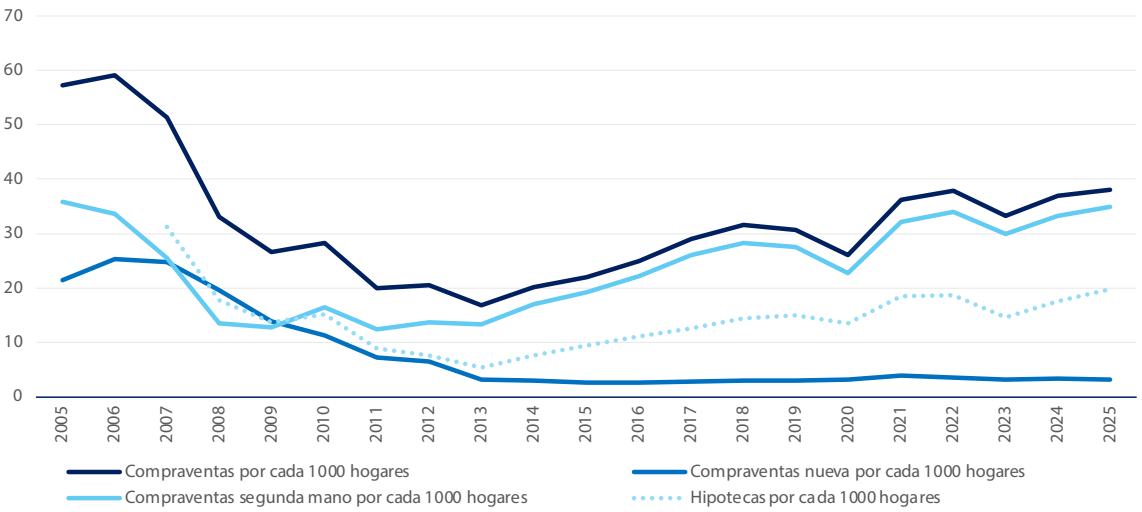
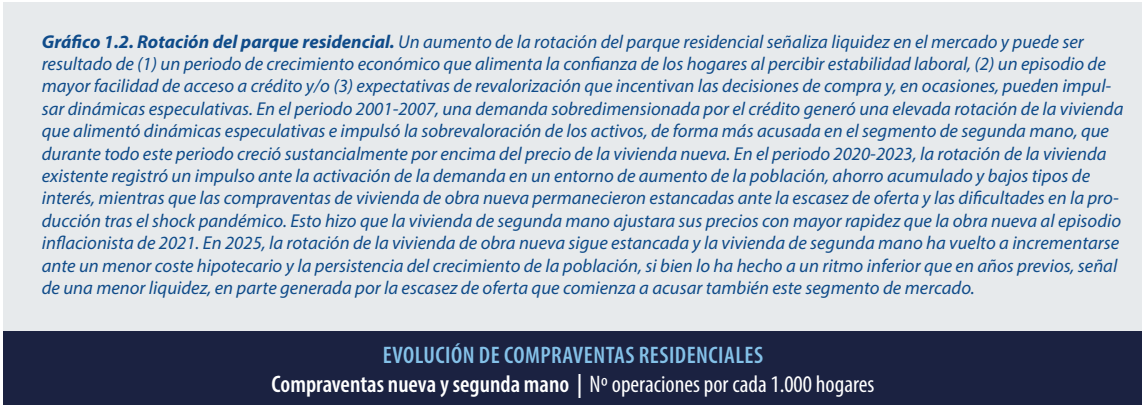
En 2025 el valor medio de la vivienda de obra nueva se ha situado en 2.567 €/m², 43 % por encima de los 1.796 €/m² en los que se situó de media la vivienda de segunda mano. Esto supone que **la vivienda de obra nueva registró una variación anual de +10,4 % en términos nominales y +7,6 % en términos reales (descontando la inflación)**. Por su parte, la vivienda de segunda mano aumentó +11,9 % en términos nominales y +9,0 % en términos reales. En ambos casos, estas variaciones han supuesto una **aceleración intensa del crecimiento de los precios residenciales**, más acusada este año en el caso de la vivienda de segunda mano que, tras crecer a un ritmo similar al de la inflación entre 2021 y 2024, en 2025 ha registrado un fuerte repunte, sumándose a la tendencia de aumento de precios iniciada por la obra nueva en 2024.

Gráfico 1.1. Evolución del precio residencial medio nominal y deflactado. Tras crecer de forma pareja a la inflación entre 2021 y 2024, el precio residencial ha experimentado una aceleración intensa en 2025. El precio en el segmento de obra nueva profundiza en la tendencia de crecimiento a precios constantes ya iniciada en 2024, mientras que el precio de la vivienda de segunda mano registra un fuerte crecimiento por encima de la inflación concentrado en 2025. El precio de la vivienda de segunda mano ha crecido a tasas superiores que el de la obra nueva en los periodos 2001-2007, 2020-2023 y en 2025.



Fuente: Tinsa by Accumin, INE

La evolución del precio de la obra nueva tiende a condicionar la evolución del precio de la vivienda de segunda mano. **Que el precio de la vivienda de segunda mano crezca a una tasa superior que la tasa de crecimiento del precio de la obra nueva se ha dado en momentos puntuales de la serie histórica,** respondiendo a un ajuste retardado de los precios en uno u otro segmento o a un momento de sobrecalentamiento en el mercado. En 2025, el crecimiento del precio de la vivienda de segunda mano es solo levemente superior al de la obra nueva y se produce en un momento de fuerte escasez de oferta tras el aumento de la población experimentado desde la pandemia del COVID-19. **Ante las necesidades de espacio y el fuerte déficit de vivienda de obra nueva, la demanda se trasvasa de un segmento a otro, fomentando la absorción de vivienda de segunda mano y haciéndola, a su vez, más escasa, lo que explica el crecimiento más pronunciado de su precio en el último año, sin descartar que también puedan existir algunas dinámicas especulativas minoritarias** ante las expectativas de revalorización existentes en el mercado desde 2024, cuando el BCE comenzó a reducir los tipos de interés de referencia.

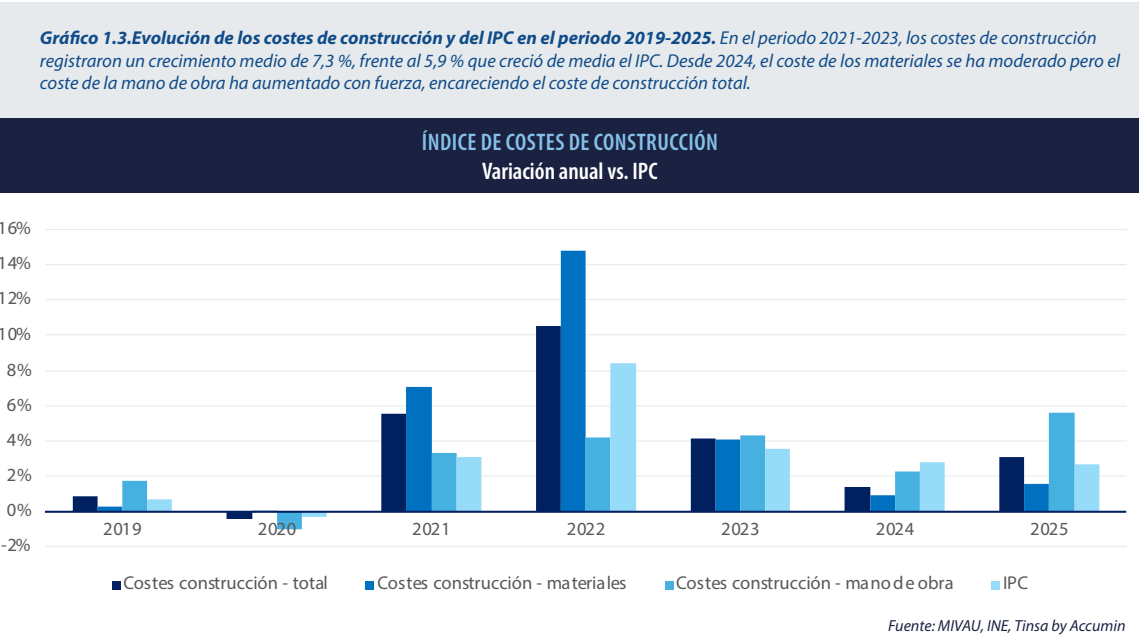


Fuente: MIVAU, Notarios, INE, Tinsa by Accumin

En términos nominales, el valor de la vivienda de obra nueva se ha revalorizado 82 % desde los mínimos alcanzados en la crisis de 2008 y se sitúa 17 % 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 44 % desde los mínimos alcanzados en la crisis de 2008 y se mantiene 18 % por debajo de los máximos de la burbuja de 2007.** Por su parte, la vivienda de segunda mano se ha revalorizado 21 % desde los mínimos de 2008 descontando el efecto de la inflación (54 % en términos nominales) y se sitúa 38 % por debajo de los máximos de 2007 (12% por debajo en términos nominales).

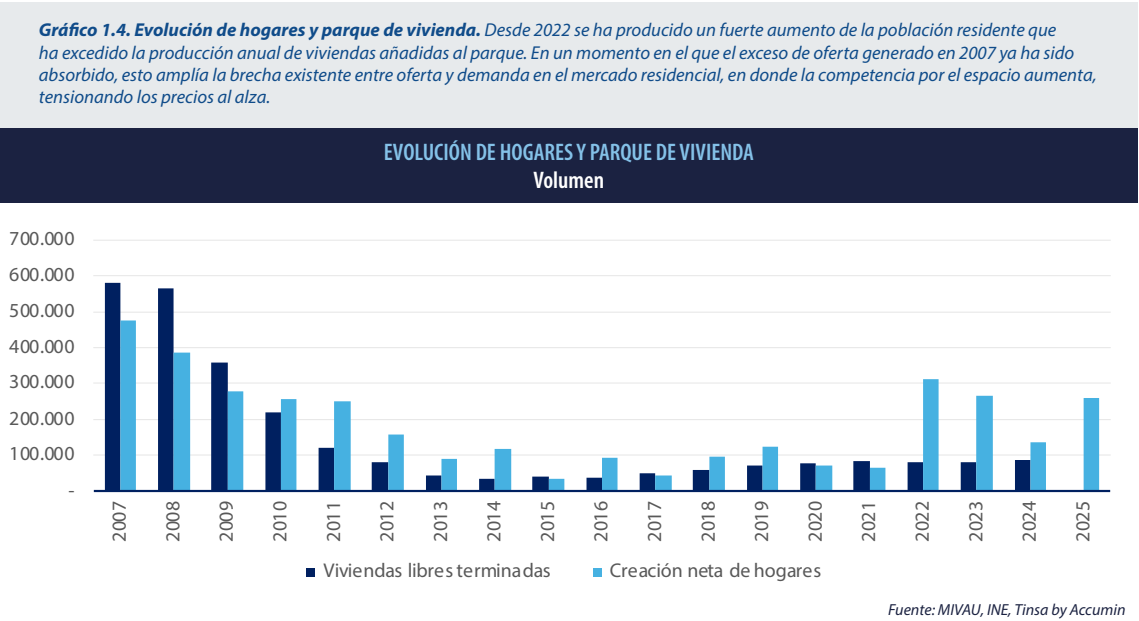
Evolución del coste de construcción

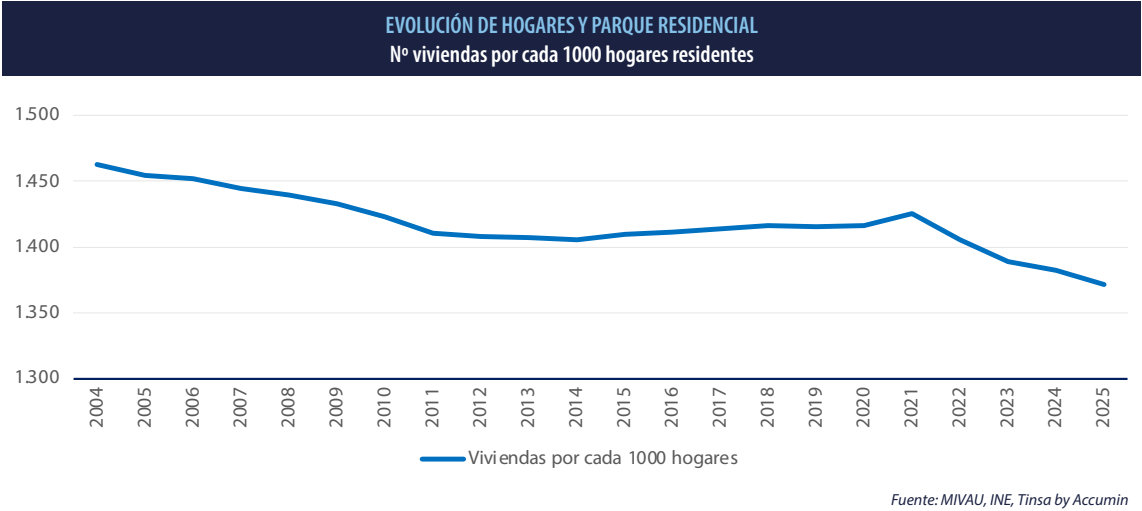
En 2025, la inflación continuó moderándose y el IPC general cerró el año en +2,3 %, aproximándose al objetivo del +2 % del BCE. En este contexto, el coste de los materiales de construcción se ha estabilizado tras los fuertes repuntes que experimentó en el periodo 2021-2023 y en 2025 ha seguido creciendo por debajo de la inflación. Sin embargo, **la escasez de mano de obra contrarresta el efecto moderador del coste de los materiales e impulsa los costes de construcción al alza**, justificando parte del crecimiento del precio final de la vivienda nueva.



Dinámica de la oferta y la demanda residencial

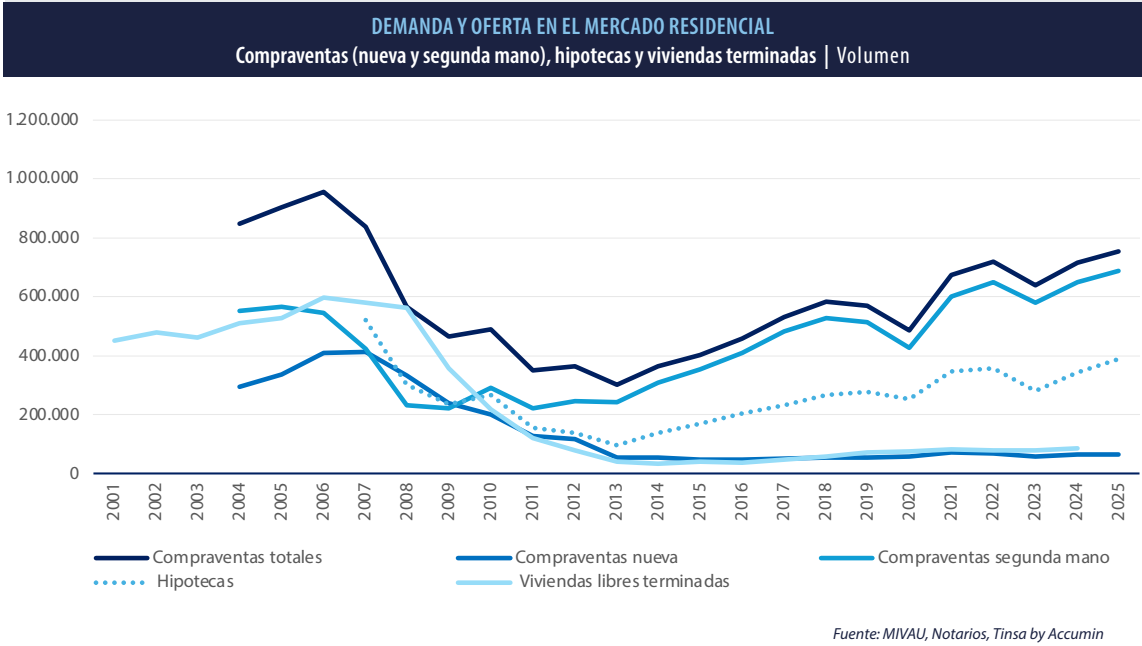
El sector de la construcción continúa enfrentándose a la inercia generada por la gran recesión de 2008 que derivó en escasa generación de suelo, largos procesos de aprobación de licencias, escasez de mano de obra y limitaciones a la financiación que impulsan el uso de alternativas a menudo de mayor coste y no accesibles para pequeños y medianos promotores (que podrían aportar un dinamismo necesario al tejido constructivo). De esta forma, una vez absorbido el exceso de stock generado durante la burbuja inmobiliaria de 2007, **el sector de la construcción mantiene un volumen de producción insuficiente para atender las necesidades de vivienda de una población creciente.**





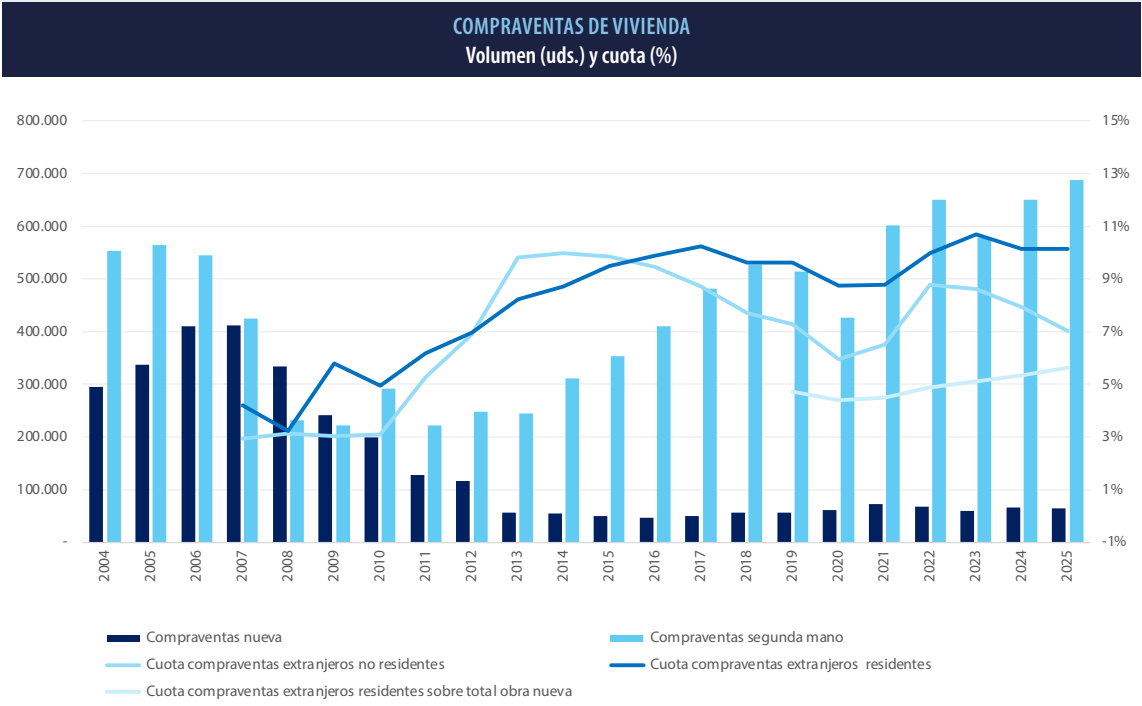
El fuerte crecimiento de la población desde la pandemia del COVID-19 ha alimentado la demanda de vivienda, especialmente dinámica en los últimos dos años debido a la reducción del coste hipotecario en un entorno de resistencia del empleo, moderación de la inflación y restablecimiento del poder adquisitivo de los hogares que ha impulsado la cifra total de compraventas en 2025 a máximos de la década. A pesar de ello, **las compraventas de vivienda nueva se sitúan en niveles bajos, limitadas por el ritmo de construcción, y la mayor parte de la demanda se concentra en el segmento de segunda mano.** Aunque la producción de vivienda nueva ha aumentado en los últimos cinco años con respecto a lo que se producía en el periodo 2015-2019, no es suficiente para subsanar el déficit de oferta acumulado durante el periodo.

Gráfico 1.5. 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 la burbuja de 2007. Una vez absorbido, la oferta ha mantenido su producción de viviendas en niveles moderados a pesar de la activación de la demanda en el periodo 2021-2025, debido a las dificultades estructurales que aqueja el sector de la construcción. Esto ha supuesto una concentración de las compraventas de vivienda en el segmento de segunda mano, que alcanzan volúmenes máximos de la década, 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.



El incremento de las compraventas de vivienda está impulsado mayoritariamente por la demanda nacional. Sin embargo, es relevante la continuación del **crecimiento de las compraventas protagonizadas por extranjeros residentes, consistente con el escenario de inmigración al alza de los últimos años, que en 2025 continuaron suponiendo el 10 % del total de compraventas nacionales**, uno de los niveles más elevados de la última década. **Las compraventas de extranjeros residentes también aumentan en el segmento de obra nueva**, donde su cuota continúa una senda creciente cercana al 6 %. Por su parte, las compraventas de extranjeros no residentes se siguen moderando, aunque mantienen volúmenes robustos.

Gráfico 1.6. Evolución de compraventas de vivienda. Las compraventas de extranjeros residentes han incrementado su relevancia en el mercado residencial durante la última década. Alcanzaron su cuota máxima hasta la fecha en 2023 y desde entonces mantienen su representación próxima a este nivel, con un incremento de su representación en las compraventas de vivienda nueva. Los extranjeros no residentes se mantienen activos con un nivel de operaciones de compraventa robusto, pero su ritmo se modera con respecto al experimentado entre los años 2022-2024, perdiendo representación en la cifra total de compraventas.



Fuente: MIVAU, Notarios, Tinsa by Accumin

En conjunto, en 2025 la demanda residencial se ha mantenido en niveles robustos y ha alcanzado volúmenes máximos de compraventas de la última década debido principalmente al crecimiento de la población en un entorno de resistencia del empleo, moderación continuada de la inflación y reducción de los tipos de interés de referencia hasta el entorno del 2%, que ha moderado el coste hipotecario, sosteniendo el dinamismo de las operaciones. Dadas las expectativas de crecimiento del sector inmobiliario español en los últimos años, no se descarta la existencia de dinámicas especulativas, si bien no serían mayoritarias.

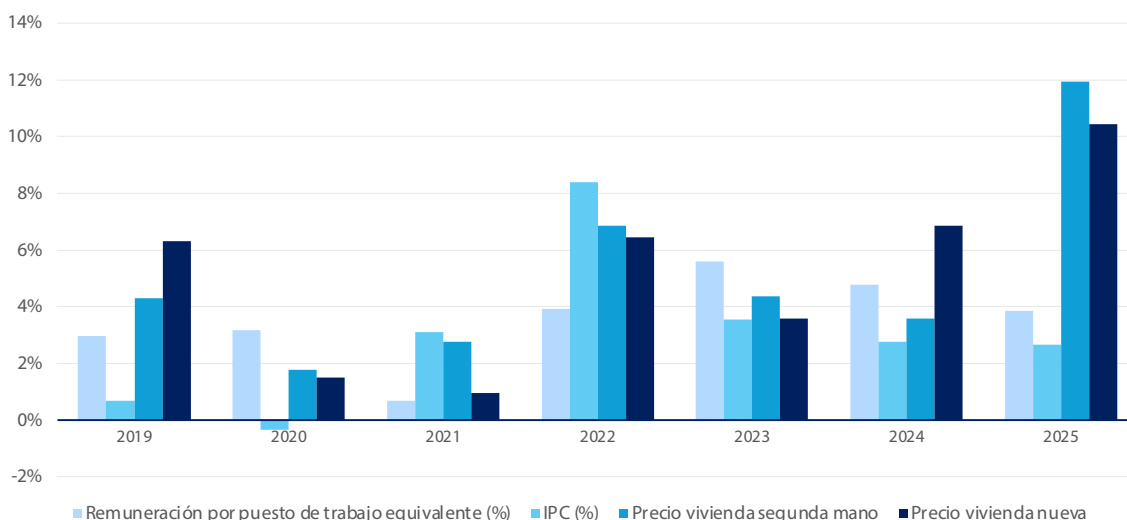
El aumento continuado de la demanda ha seguido encontrando un contexto de déficit de oferta que ha derivado en una concentración de las compraventas en el segmento de la vivienda de segunda mano, mientras que las compraventas de vivienda nueva continúan limitadas por el ritmo de construcción a pesar de existir demanda. **La brecha creciente entre oferta y demanda genera así una competencia por la vivienda cada vez mayor que está alimentando crecimientos intensos de los precios tanto de la obra nueva como del segmento de la segunda mano.**

Evolución del acceso a la vivienda

Desde 2023, el salario medio va recuperando paulatinamente la fuerte pérdida de poder adquisitivo que sufrió durante el episodio inflacionista de los años 2021-2022, sin haberlo recuperado aún del todo en términos acumulados. En 2021 y 2022, para evitar el enquistamiento en la economía 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. Aunque durante este mismo periodo el precio de la vivienda creció por debajo del IPC, se mantuvo por encima del crecimiento de los salarios, aumentando las dificultades de acceso a la vivienda. En 2023 y 2024, la actualización de los salarios alivió parcial y puntualmente esta situación (no en obra nueva, que desde 2024 creció por encima de los salarios, pero sí en el segmento de segunda mano). No obstante, **en 2025 el intenso crecimiento de los precios residenciales en ambos segmentos ha vuelto a incrementar la brecha con el salario medio.**

Gráfico 1.7. 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, sin haberse recuperado del todo en términos acumulados en 2025. Al mismo tiempo, el precio de la vivienda creció a un ritmo similar al de la inflación hasta 2023 en el caso de la obra nueva y hasta 2024 en el caso de la segunda mano. En 2025 ambos segmentos reflejan un crecimiento intenso, muy superior al del IPC y al del salario medio.

CRECIMIENTO DE SALARIOS Y PRECIOS

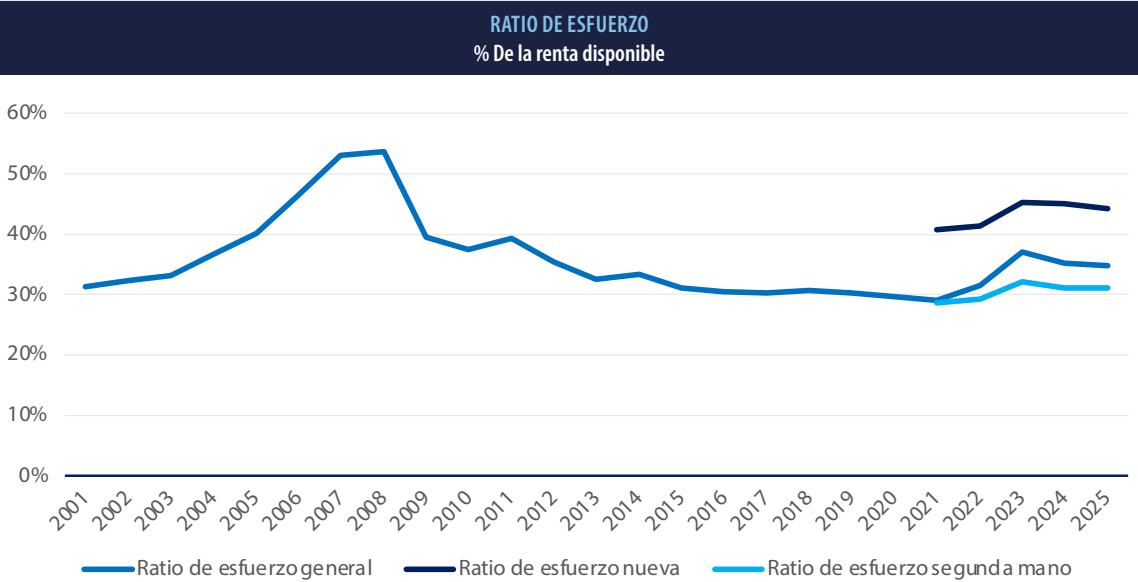


Fuente: INE, Tinsa by Accumin

A pesar de estas intensas tasas de crecimiento de los precios residenciales, el esfuerzo teórico de compra general en 2025 se situó a nivel nacional en 35 % de la renta disponible del hogar medio (lejos de los máximos de 54 % que se registraron durante 2007), lo que a priori señala un acceso equilibrado a la vivienda en el país. Sin embargo, **en el segmento de la vivienda de obra nueva, más caro que la vivienda de segunda mano, la tasa de esfuerzo teórico de compra nacional se sitúa en 43 %** de la renta disponible del hogar medio, lo que revela una mayor dificultad de acceso de la población y apunta hacia un **nuevo producto residencial orientado mayoritariamente a rentas altas y turismo en vez de a paliar la escasez de vivienda habitual en los núcleos más poblados.**

Asimismo, el esfuerzo en polos de empleo y focos turísticos, donde se concentra la mayor parte de la población, alcanza niveles críticos superiores al 50 % de la renta disponible del hogar medio en el caso de la ratio de esfuerzo general. Esta tasa llega a exceder el 80 % de la renta disponible media en el caso de la vivienda nueva en municipios con alto componente de comprador internacional, como es el caso de Benidorm, Marbella y Torrevieja.

Gráfico 1.8. 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. Desde 2024, la inflación se ha moderado, el poder adquisitivo de los hogares se ha ido restableciendo y el coste de la financiación se ha reducido. Todo ello ha contribuido a mejorar ligeramente el acceso a la vivienda, si bien los fuertes crecimientos de precios en la segunda mitad de 2025 están comenzando a revertir esta tendencia.



Fuente: BdE, Tinsa by Accumin

La escasez de suelo disponible en las zonas donde hace más falta, los dilatados trámites administrativos que aumentan el riesgo de los proyectos de construcción, la escasez de mano de obra y los costes de construcción elevados tras el pico inflacionista de 2021 encarecen la obra nueva y contribuyen a que un menor porcentaje de la población residente pueda acceder a ella, además de encarecer la vivienda de segunda mano, que, ante la escasez de oferta de vivienda nueva, concentra casi la totalidad de la demanda y experimenta tensionamientos en sus precios.

El fuerte crecimiento de los precios residenciales durante 2025 ha comenzado desde el segundo trimestre de 2025 a cambiar la tendencia decreciente que el esfuerzo mostró en 2023 y 2024, cuando la moderación del pico inflacionista post-pandémico, el restablecimiento del poder adquisitivo de los hogares y el traslado de las reducciones del tipo de interés de referencia del BCE al coste hipotecario contrarrestaba el aumento, aún moderado, de los precios residenciales. En cambio, desde la segunda mitad de 2025, el aumento del precio comienza a dificultar de nuevo el acceso a la vivienda.

Los datos de 2025 apuntan así hacia un nuevo agravamiento del problema de acceso a la vivienda en polos de empleo y focos turísticos y alimentan la urgencia con que se requiere equilibrar la oferta de vivienda habitual en las zonas de concentración de la demanda, ya no solo en el largo plazo (dado que la construcción requiere tiempo), sino también en el corto. Para ello se hace indispensable una colaboración público-privada efectiva que contribuya a distribuir y moderar los riesgos y a desatascar los problemas estructurales que enfrenta la construcción para poder afrontar nuevos desarrollos de vivienda habitual de manera sostenible.

2

PRECIO DE LA VIVIENDA DE OBRA NUEVA

ESPAÑA										
Datos nominales					Datos reales ⁽¹⁾					
2.567	10,4 %	17 %	82 %	5,6 %	7,6 %	-18 %	44 %	1,5 %	44 %	+ 43 %
Valor medio €/m ²	Variación anual	Desde máximos	Desde mínimos	CAGR ⁽³⁾ 2025-2020	Variación anual	Desde máximos	Desde mínimos	CAGR 2025-2020	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 1.000 – 6.000 €/m², con mayor concentración en el intervalo 2.000 – 3.000 €/m². **El precio de la vivienda de obra nueva se encuentra de media 44% por encima del precio de la vivienda de segunda mano. Los precios de obra nueva más elevados se encuentran en los municipios que actúan como polos de empleo relevantes y en zonas de fuerte atracción turística.**

Las variaciones anuales abarcan un rango entre -7 % y +40 % en términos nominales (-9 % y +37 % descontando la inflación), con mayor concentración en el intervalo entre +0 % y 10 %, pero con un **representativo 31 % de los municipios estudiados que superan el 10 % nominal (18 % de los municipios exceden el 10 % medido en precios constantes)**. Los crecimientos de precio más intensos con respecto al año anterior se concentran en las islas, enclaves turísticos 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 con ubicaciones costeras en el mediterráneo e islas y varios municipios del área metropolitana de Madrid y Barcelona. Excluyendo el efecto de la inflación, destacan Benidorm (Alicante) y Marbella (Málaga), con una revalorización desde mínimos en el entorno del 100 %, seguidos de Vélez (Málaga), Santa Cruz de Tenerife (Tenerife), Málaga (Málaga) y Alcobendas (Madrid), con revalorizaciones desde mínimos entre el 70 % y 80 %. En el extremo opuesto, las ubicaciones que se encuentran en mínimos de las últimas dos décadas se sitúan principalmente en municipios del interior, con la excepción de Avilés (Asturias), Lorca (Murcia) y Algeciras (Cádiz).

Las ubicaciones que exceden los máximos alcanzados durante el ciclo expansivo que culminó en 2007 (descontando el efecto de la inflación) se sitúan en las Islas Canarias, en puntos de la costa mediterránea y en el área metropolitana de Madrid. Se trata de Santa Cruz de Tenerife (Tenerife), Benidorm (Alicante), Marbella (Málaga), Málaga (Málaga), San Cristóbal de la Laguna (Tenerife), Alcobendas (Madrid), Alicante (Alicante) y Las Palmas de Gran Canaria (Las Palmas) que exceden estos máximos entre 1 % y 26 %. El resto de los municipios se mantienen por debajo de sus máximos. Los que más se acercan, a menos de 10 % de distancia, son Palma de Mallorca (Baleares), Vélez (Málaga), Pontevedra (Pontevedra), Torrejón de Ardoz (Madrid), Pozuelo de Alarcón (Madrid), Murcia (Murcia), Las Rozas (Madrid), Orihuela (Alicante) y Majadahonda (Madrid).

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 95 de los 127 municipios estudiados (75 %) y supera el 50 % de dicha renta en focos de turismo extranjero, los principales polos de empleo y algunos municipios del área metropolitana de Barcelona y Málaga. Se mantiene en el 35 % o por debajo en algunos municipios de interior, ubicaciones costeras puntuales y algunos municipios del área metropolitana de Madrid y Barcelona.

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

El conjunto de comunidades autónomas en 2025 ha registrado unos valores unitarios residenciales medios en el segmento de obra nueva que se han situado entre los 4.700 €/m² y los 1.400 €/m². Los precios más elevados, por encima de 3.000 €/m², se sitúan en Baleares, Madrid, País Vasco y Cataluña. En el extremo opuesto, los precios más bajos, por debajo de los 2.000 €/m², se observan en Extremadura y Castilla León.

Las variaciones anuales de precio han sido mayoritariamente intensas y se han situado entre +17,2 % y -2,9 % en términos nominales (+14,1 % y -5,4 % descontando la inflación). Las comunidades con crecimientos más intensos, por encima del 14 % nominal, son Cantabria, y Asturias. En el extremo opuesto, se registran retrocesos moderados en Extremadura.

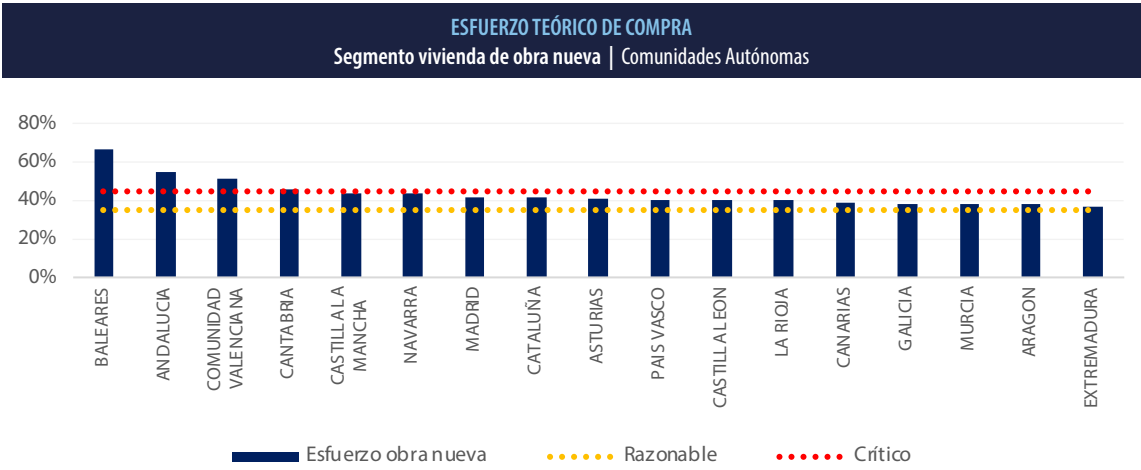
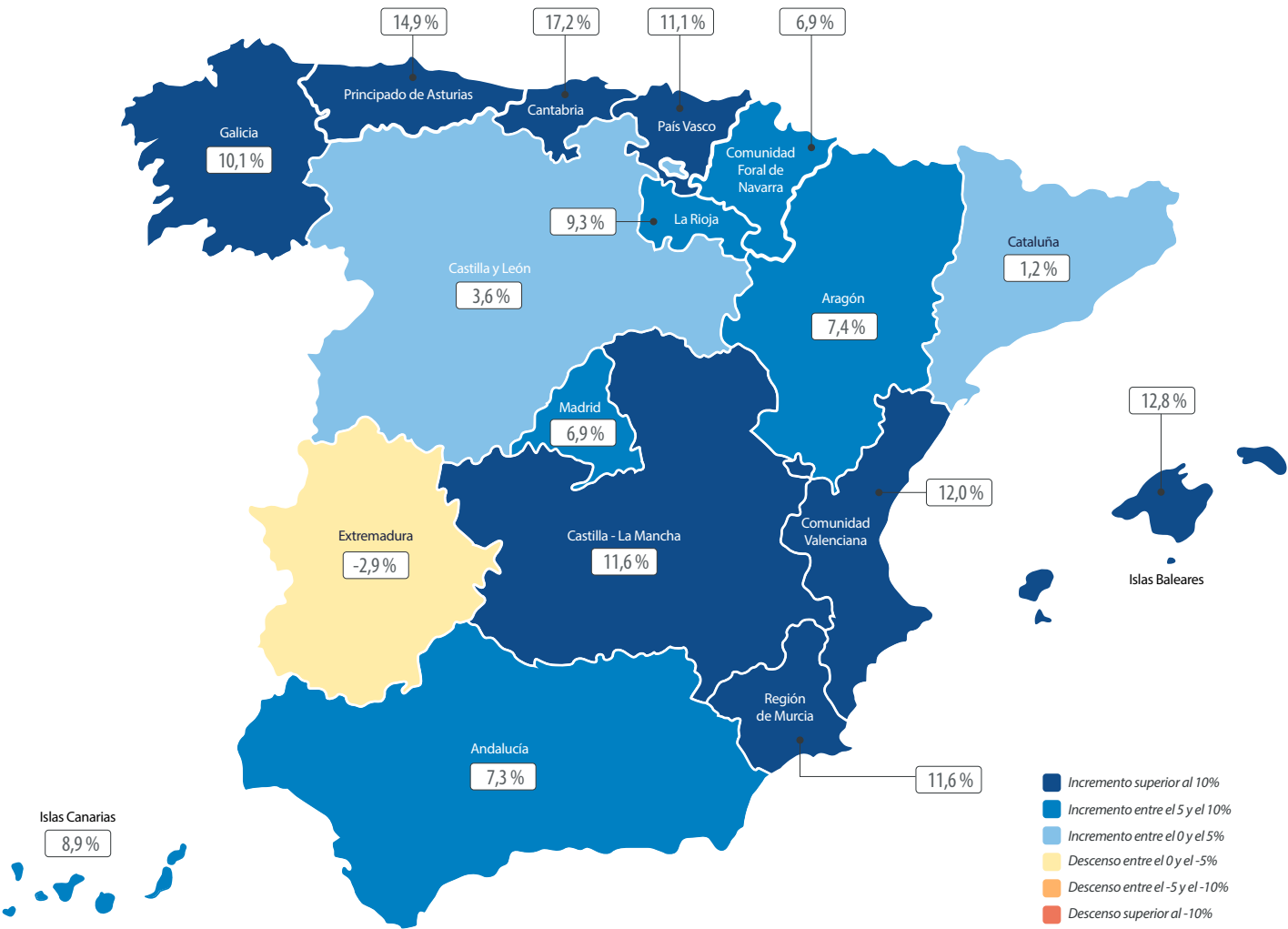
La distancia de los precios con respecto a los valores mínimos alcanzados durante la gran recesión de 2008 se sitúa entre 93 % y 12 % (descontando el efecto de la inflación). En Comunidad Valenciana la vivienda nueva casi duplica su valor desde entonces, seguida de Baleares y Andalucía. Donde más cerca se mantiene de dichos mínimos, a 12 % de distancia, es en País Vasco.

En cuanto a la distancia respecto a los valores máximos alcanzados durante la burbuja de 2007, Baleares supera dichos máximos en 24 % (descontando la inflación). El resto de las comunidades se mantienen por debajo. La que más se aproxima a máximos es Canarias, a -4 % de distancia.

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 considerado razonable en todas las comunidades autónomas. Este esfuerzo excede el 45 % de la renta disponible media en las regiones de Baleares, Andalucía, Comunidad Valenciana y Cantabria.

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Variación anual 2025 vs. 2024



PROVINCIAS

El conjunto de provincias en 2025 ha registrado unos valores unitarios residenciales medios en el segmento de obra nueva que se han situado entre los 4.640 €/m² y los 1.041 €/m². En la parte alta del rango, por encima de los 3.000 €/m², se sitúan las provincias de Baleares, Madrid, Barcelona, Guipúzcoa, Vizcaya y Málaga.

Las variaciones anuales se han situado entre +24,9% y -16,5% en términos nominales (+21,6% y -18,7% descontando la inflación). La mayoría de las provincias estudiadas (44 de un total de 50) han registrado variaciones anuales positivas. En 19 de ellas se observan tasas nominales intensas, superiores al 10 %. Los incrementos más fuertes, por encima del 15 %, se han situado en Cuenca, Guipúzcoa, Córdoba, Albacete, Cantabria, Pontevedra y Orense.

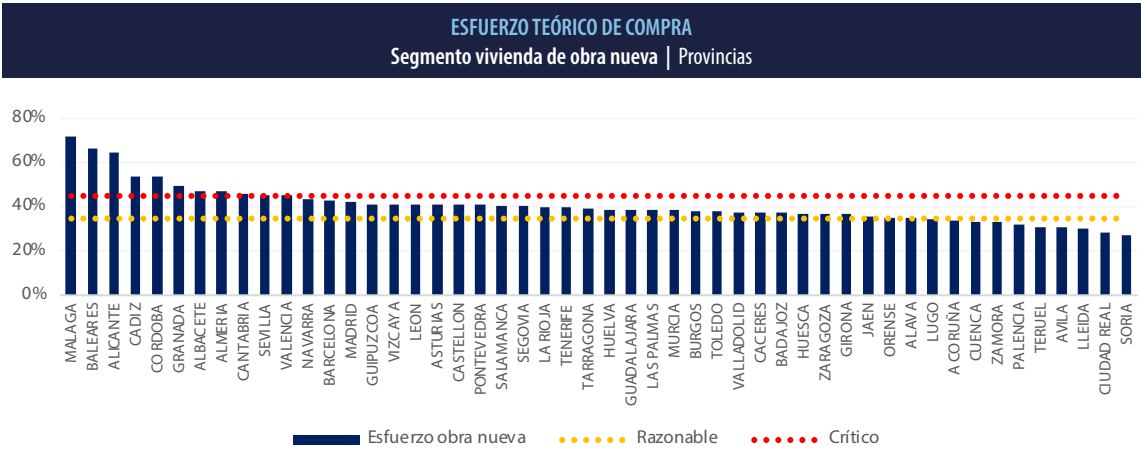
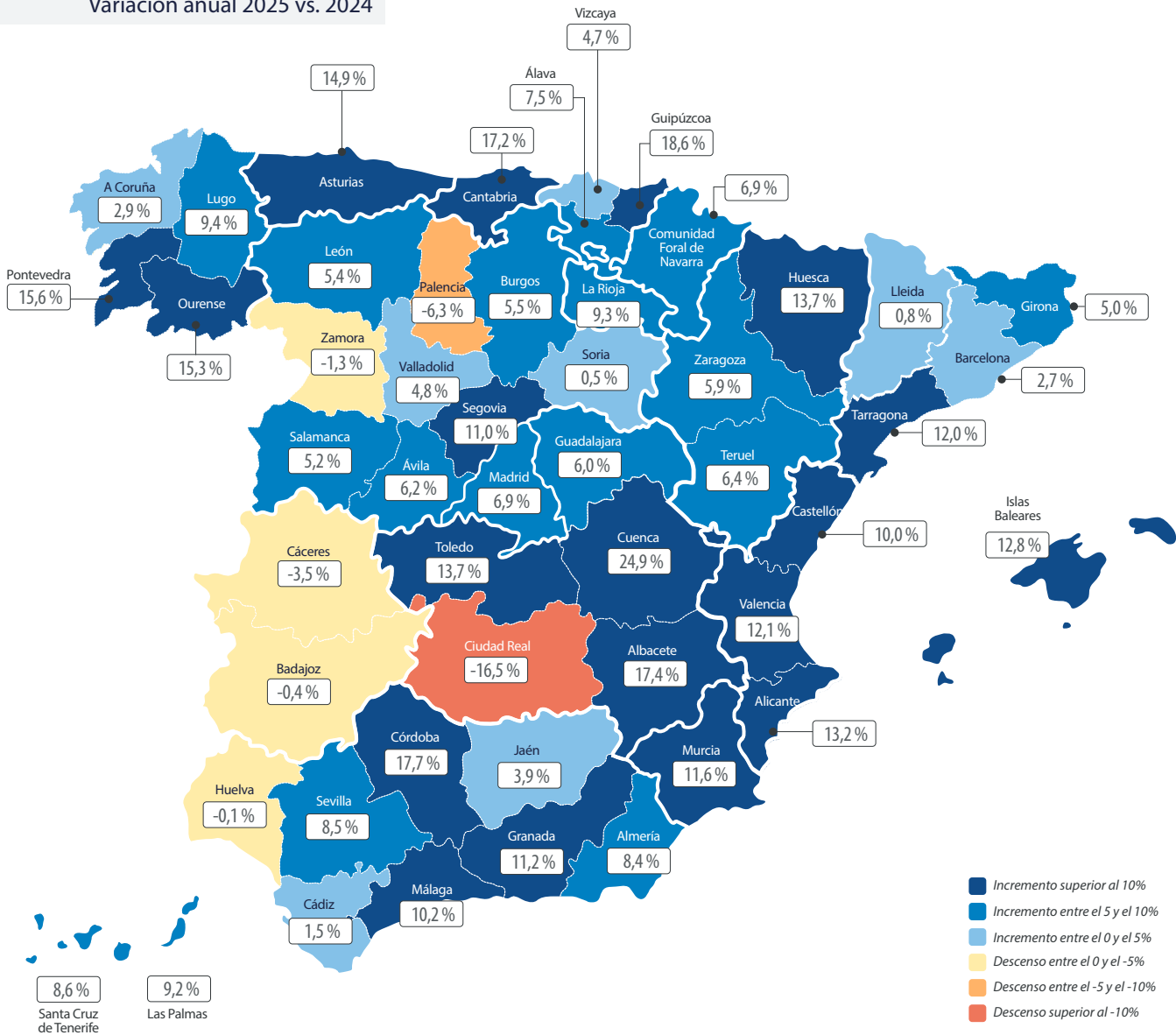
La distancia de los precios con respecto a los valores mínimos alcanzados durante la gran recesión de 2008 se sitúa entre 100 % y -6 % (descontando la inflación). Las provincias en donde la obra nueva se ha revalorizado más desde mínimos son Castellón, (que duplica su valor desde entonces), Málaga, Valencia y Tenerife. En el lado contrario, las provincias que apenas se han revalorizado desde entonces son Ciudad Real, Vizcaya, Burgos y Ávila, a menos del 10 % de distancia. Se encuentra en mínimos el valor de la obra nueva en Soria, Zamora y Palencia.

En cuanto a la distancia respecto a los valores máximos alcanzados durante la burbuja de 2007, superan dichos máximos Baleares, Tenerife y Córdoba (descontando el efecto de la inflación). El precio de la vivienda de obra nueva en el resto de las provincias se mantiene por debajo de máximos. Las que más se aproximan son Pontevedra, Alicante, Orense, León, Granada y Las Palmas, a menos de 10 % de distancia.

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 considerado razonable en 38 de las 50 provincias estudiadas. Las provincias en las que el esfuerzo supera el 45 % de la renta disponible media considerado crítico son Málaga, Baleares, Alicante, Cádiz, Córdoba, Granada, Albacete, Almería, Cantabria y Sevilla.

PROVINCIAS

Variación anual 2025 vs. 2024



CAPITALES Y MUNICIPIOS RELEVANTES

El conjunto de capitales y municipios secundarios relevantes en 2025 ha registrado unos valores unitarios residenciales medios en el segmento de obra nueva que se han situado entre los 5.867 €/m² y los 1.097 €/m². Los precios de obra nueva más elevados, por encima de los 4.000 €/m², se encuentran en las capitales de San Sebastián, Barcelona y Madrid, en algunos municipios del área metropolitana de Madrid (Pozuelo de Alarcón, Las Rozas, Majadahonda, San Sebastián de los Reyes) y de Barcelona (Sant Cugat del Vallès, Castelldefels, Badalona) y en los municipios turísticos de Benidorm y Marbella.

El precio de la obra nueva se encuentra de media 33 % por encima del precio de la vivienda de segunda mano en el caso de las capitales de provincia (con la excepción de Ávila capital, en donde el precio de la obra nueva se sitúa 12 % por debajo del valor de la de segunda mano), 27 % en el caso de las áreas metropolitanas (con la excepción de Alcorcón en Madrid, en donde el precio de la obra nueva se sitúa 6 % por debajo de la vivienda de segunda mano) y 39 % en el caso de los municipios secundarios relevantes estudiados (con la excepción de San Fernando, en Cádiz, en donde precios de nueva y segunda mano se sitúan en media al mismo nivel). Esto refleja una mayor valoración generalizada de la vivienda de obra nueva, más pronunciada en los municipios con mayor componente turística.

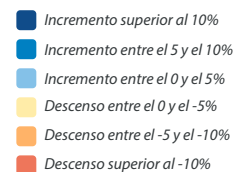
Las variaciones anuales se han situado entre +39,4 % y -6,5 % en términos nominales (+35,8 % y -8,9 % descontando la inflación). La mayoría de los municipios estudiados (111 de un total de 127) han registrado variaciones anuales positivas. Los incrementos más intensos, por encima del 20 % nominal, se han situado en Santa Cruz de Tenerife (Tenerife), Chiclana de la Frontera (Cádiz), Pontevedra (Pontevedra), San Lúcar de Barrameda (Cádiz), Torrejón de Ardoz (Madrid), San Fernando de Henares (Madrid), Manresa (Barcelona), Vélez (Málaga), Torrent (Valencia), San Sebastián (Guipúzcoa) y Gijón (Asturias). En el extremo opuesto, las contracciones de precios son minoritarias y en general moderadas. Las más relevantes se sitúan en Lorca (Murcia) y Motril (Granada).

La distancia de los precios con respecto a los valores mínimos alcanzados durante la gran recesión de 2008 se sitúa entre 106 % y -9 % (descontando el efecto de la inflación). Los municipios que más se han revalorizado son Benidorm (Alicante), Marbella (Málaga), Vélez (Málaga), Santa Cruz de Tenerife (Tenerife), Málaga (Málaga) y Alcobendas, que registran una revalorización de más del 70 % respecto a esos mínimos. En el lado contrario, los municipios que apenas se han revalorizado desde entonces son Ávila (Ávila) y Algeciras (Cádiz), con revalorizaciones casi nulas. Se encuentra en mínimos el valor de la obra nueva en Avilés (Asturias), Palencia (Palencia), Orense (Orense), Burgos (Burgos), Linares (Jaén), Lorca (Murcia) Jaén (Jaén), Ciudad Real (Ciudad Real) y Salamanca (Salamanca).

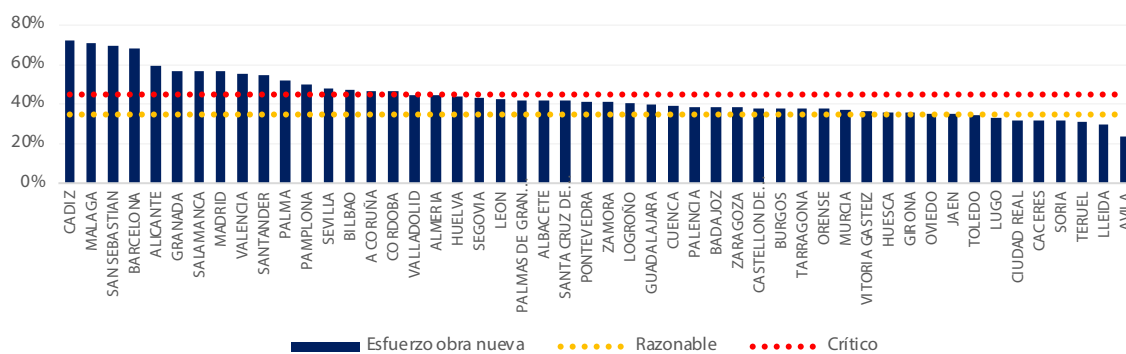
En cuanto a la distancia respecto a los valores máximos alcanzados durante la burbuja de 2007, superan dichos máximos Santa Cruz de Tenerife (Tenerife), Benidorm (Alicante), Marbella (Málaga), Málaga (Málaga), San Cristóbal de la Laguna (Tenerife), Alcobendas (Madrid), Alicante (Alicante) y Las Palmas de Gran Canaria (Las Palmas).

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, Mérida, Linares, Ponferrada, Lleida, Teruel, Soria, Cáceres, Ciudad Real, Lugo, Santiago de Compostela y Toledo), ubicaciones puntuales cercanas a la costa (Lorca, Telde, Algeciras, Reus, Alcoy, Avilés y Roquetas de Mar) y algunos municipios en el área metropolitana de las capitales principales. El esfuerzo excede el 60 % de la renta disponible media en capitales que actúan como polos de empleo y foco turístico (Cádiz, Málaga, San Sebastián, Barcelona), en municipios secundarios de costa altamente asociados con el segmento vacacional (Benidorm, Marbella, Torrevieja, Orihuela, Chiclana de la Frontera y San Lúcar de Barrameda) y municipios puntuales del área metropolitana de Barcelona y Málaga (Badalona y Vélez, respectivamente).

Variación anual 2025 vs. 2024

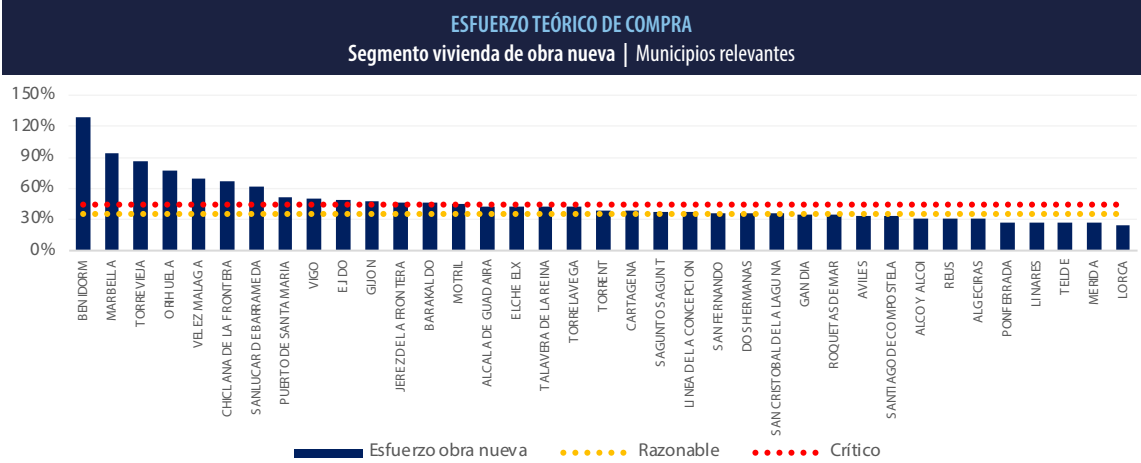
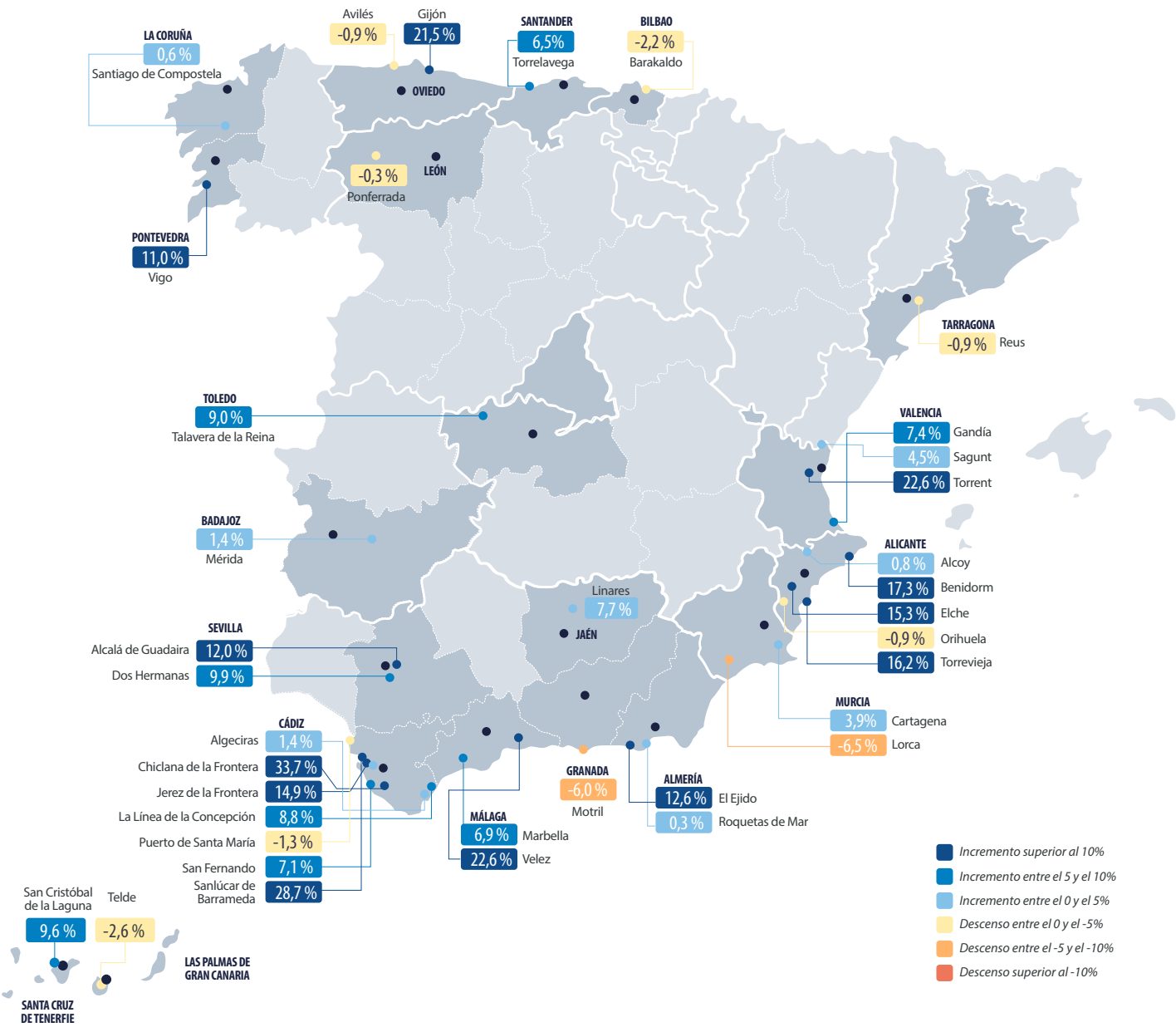


Segmento vivienda de obra nueva | Capitales



MUNICIPIOS RELEVANTES

Variación anual 2025 vs. 2024



POLOS DE EMPLEO Y ÁREAS METROPOLITANAS

MADRID Y ÁREA METROPOLITANA

El conjunto de municipios estudiados del área metropolitana de Madrid en 2025 ha registrado unos valores unitarios residenciales medios en el segmento de obra nueva que se han situado entre los 5.669 €/m² y los 2.081 €/m². En la parte alta del rango se sitúan los municipios de Alcobendas y Pozuelo de Alarcón, que superan los 4.718 €/m² de Madrid capital. El precio de la obra nueva se encuentra de media un 20 % por encima del precio de la vivienda de segunda mano.

Las variaciones anuales se han situado entre +27,3 % y -0,1 % en términos nominales (+24,0 % y -2,7 % descontando la inflación). La mayoría de los municipios estudiados han registrado variaciones anuales positivas. Los incrementos más intensos se han situado en Torrejón de Ardoz, San Fernando de Henares y Alcobendas, por encima del 15 %. También crecen por encima de la capital Las Rozas, Majadahonda, Móstoles, Parla, Fuenlabrada y Getafe. Decrecen levemente los precios, en el entorno de la estabilización, en Pozuelo de Alarcón y Alcorcón, tras los intensos crecimientos registrados en años previos.

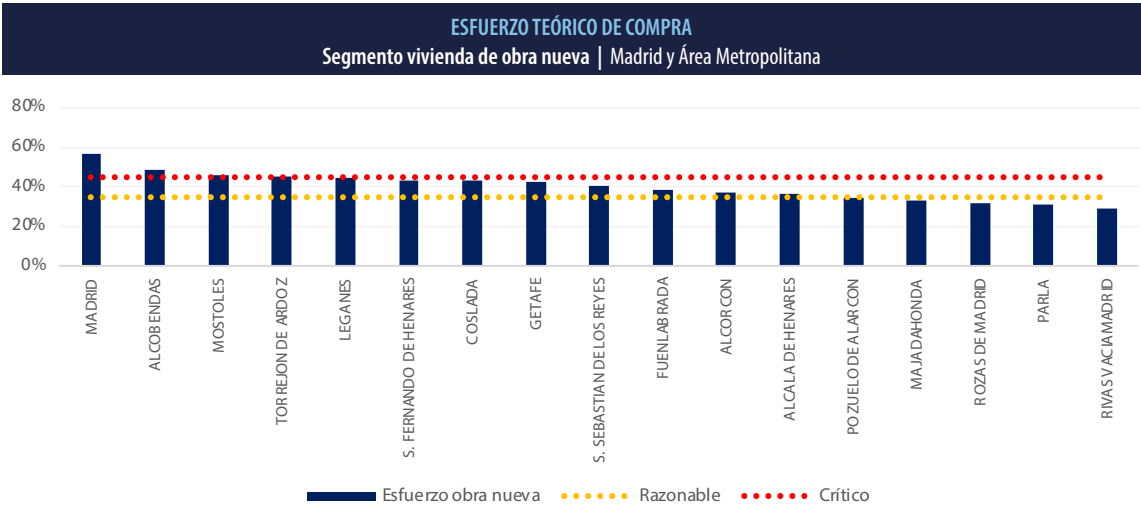
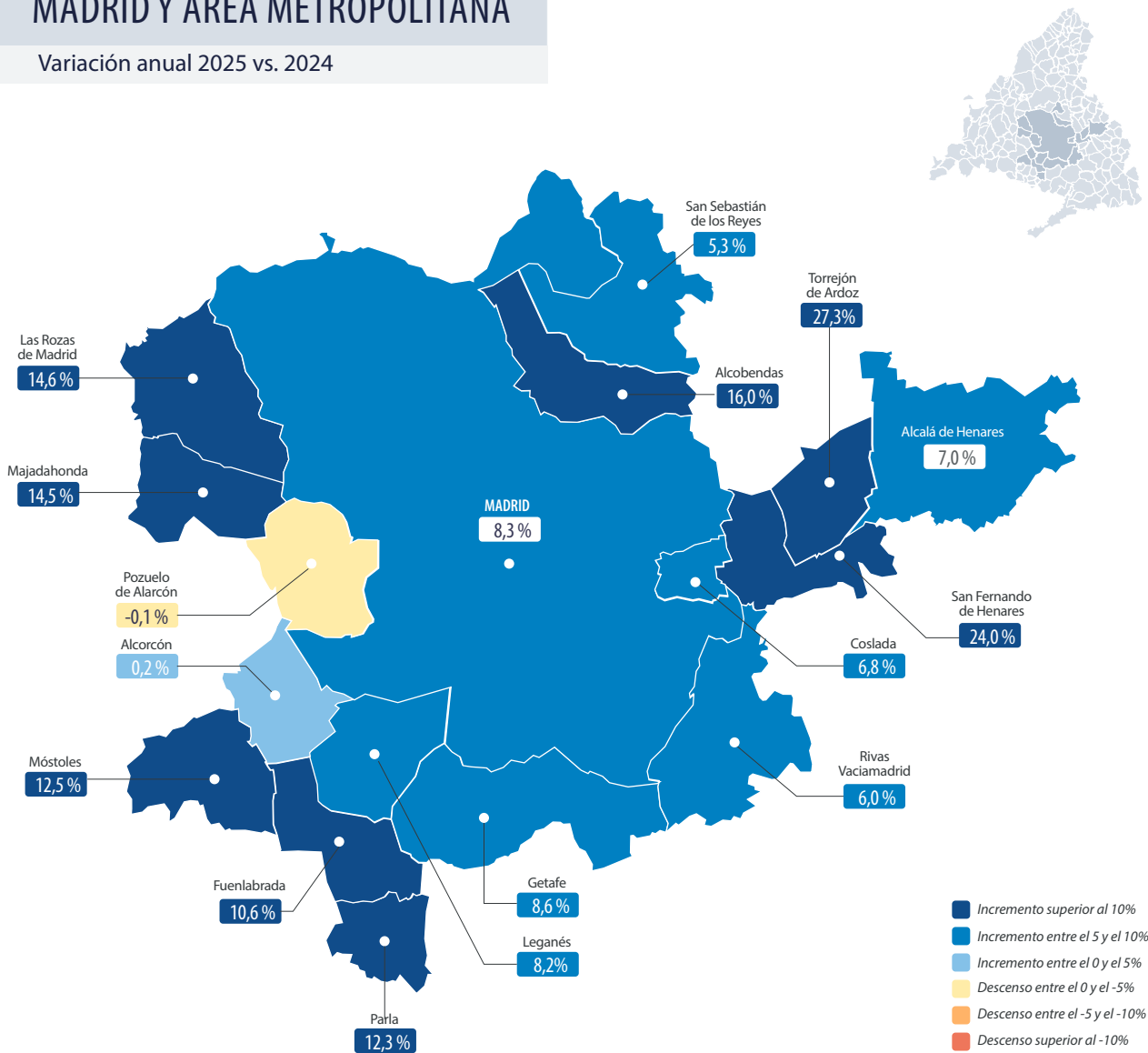
La distancia de los precios con respecto a los valores mínimos alcanzados durante la gran recesión de 2008 se sitúa entre 72 % y 8 % (descontando el efecto de la inflación). Los municipios que más se alejan son Alcobendas, Torrejón de Ardoz, Pozuelo de Alarcón y Majadahonda, que registran una revalorización superior al 40 % (descontando la inflación) respecto a esos mínimos. El valor medio en la capital se sitúa 36 % por encima de dichos mínimos.

En cuanto a la distancia respecto a los valores máximos alcanzados durante la burbuja de 2007, el municipio de Alcobendas supera dichos máximos en 2 % al descontar el efecto de la inflación. Se aproximan a dichos máximos Torrejón de Ardoz, Pozuelo de Alarcón, Las Rozas y Majadahonda, a menos de 10 % de distancia de dichos máximos. El valor medio en la capital se sitúa 17 % por debajo 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 Pozuelo de Alarcón, Majadahonda, Las Rozas, Parla y Rivas Vaciamadrid. El esfuerzo se mantiene por debajo del 50 % de la renta disponible media en todos los municipios del área metropolitana, mientras que en Madrid capital se sitúa en el 57 %.

MADRID Y ÁREA METROPOLITANA

Variación anual 2025 vs. 2024



POLOS DE EMPLEO Y ÁREAS METROPOLITANAS

BARCELONA Y ÁREA METROPOLITANA

El conjunto de municipios estudiados del área metropolitana de Barcelona en 2025 ha registrado unos valores unitarios residenciales medios en el segmento de obra nueva que se han situado entre los 4.728 €/m² y los 2.360 €/m². En la parte alta del rango se sitúan los municipios de Sant Cugat del Vallès, Castelldefels y Badalona, por encima de los 4.000 €/m² pero sin llegar a superar ninguno los 5.218 €/m² de Barcelona capital. El precio de la obra nueva se encuentra de media 31 % por encima del precio de la vivienda de segunda mano.

Las variaciones anuales se han situado entre +23,6 % y -2,6 % en términos nominales (+20,4 % y -5,1 % descontando la inflación). De los 24 municipios estudiados, 19 han registrado variaciones nominales positivas (14 en términos reales). El incremento más intenso se observa en Manresa, por encima del 20 % nominal, mientras que el resto de los municipios estudiados crecen por debajo del 11 %. Crecen por encima del 6,5 % de la capital Badalona, Viladecans, Hospitalet de Llobregat y Montcada y Reixac, además de Manresa. Registran contracciones moderadas en el valor de la obra nueva los municipios de Gavà, Sant Quirze del Vallès, Castelldefels, Barberá del Vallès y Sant Feliú de Llobregat.

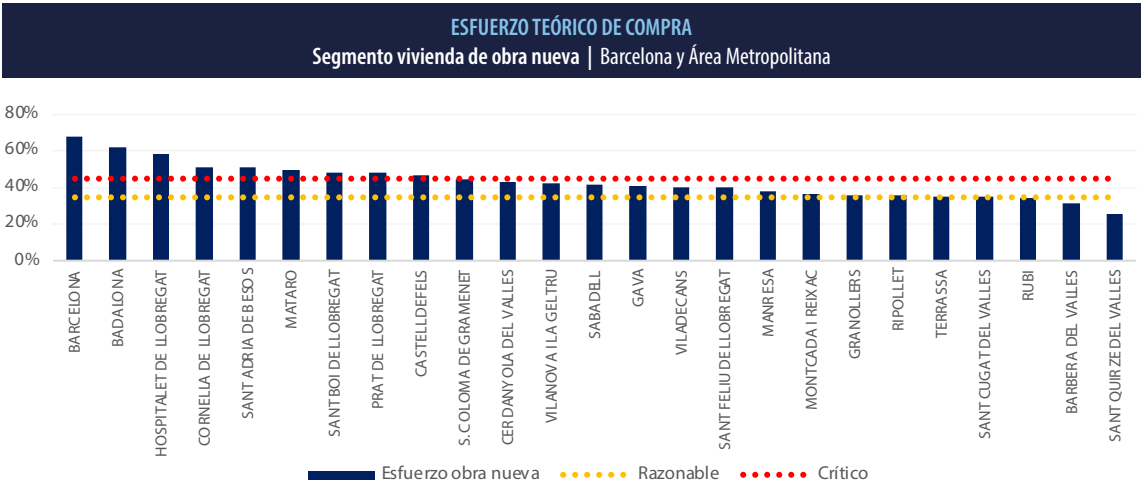
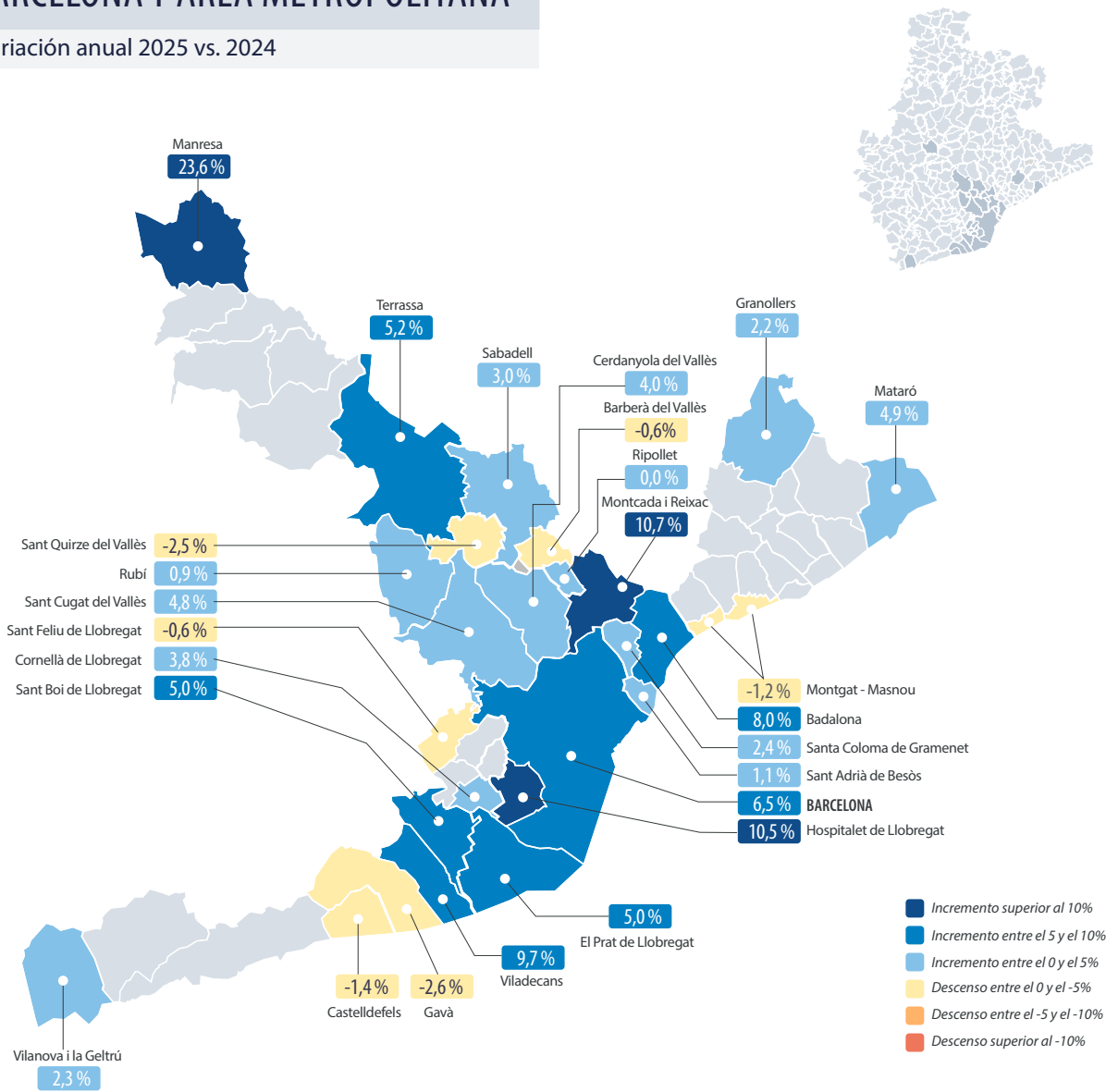
La distancia de los precios con respecto a los valores mínimos alcanzados durante la gran recesión de 2008 se sitúa entre 57 % y 4 % (descontando el efecto de la inflación). Los municipios que más se alejan son Manresa, Sant Cugat del Vallès y Terrassa, que registran una revalorización superior al 40 % (descontando la inflación). El valor medio en la capital se sitúa 37 % 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 (descontando el efecto de la inflación). Los municipios que más se aproximan son Castelldefels, Badalona y Cerdanyola del Vallès, a menos del 20 % 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 considerado razonable en 19 de los 24 municipios estudiados. El esfuerzo excede el 45 % de la renta disponible media considerado crítico en Badalona, L'Hospitalet de Llobregat, Cornellà de Llobregat, Sant Adrià de Besòs, Mataró, Sant Boi de Llobregat, El Prat de Llobregat y Castelldefels. En Barcelona capital, el esfuerzo para adquirir una vivienda de obra nueva es mayor que en los municipios del área metropolitana y se sitúa en el 68 % de la renta disponible.

BARCELONA Y ÁREA METROPOLITANA

Variación anual 2025 vs. 2024

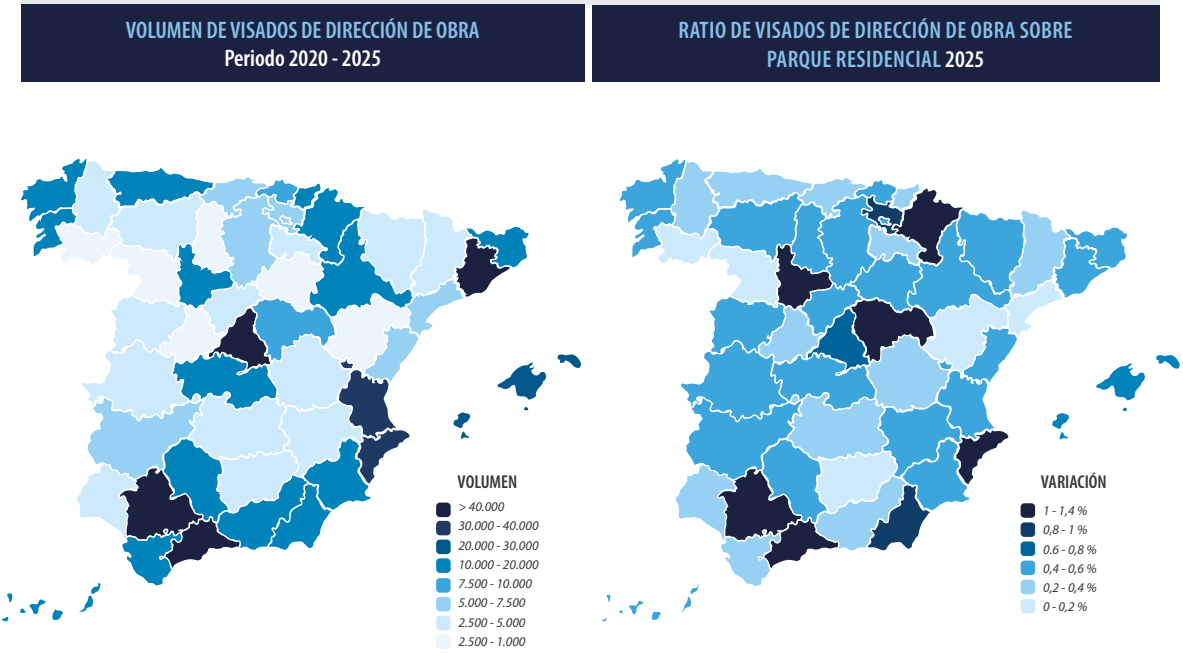


3

OTROS INDICADORES

VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA NUEVA

Mapa 3.1. Evolución de la actividad constructiva por provincias en el periodo 2020-2025



Fuente: MIVAU, Tinsa by Accumin

En 2025 el número de viviendas en proceso de edificación aumentó +8,8 % a nivel nacional. Se trata de una desaceleración con respecto al crecimiento de 16,7 % registrado en 2024, cuando la construcción se reactivó tras dos años en los que no se había registrado crecimiento reseñable a pesar del aumento de la demanda residencial.

El ciclo constructivo del periodo 2020-2025 ha aglutinado 679.000 viviendas en proceso de edificación frente a las El ciclo constructivo del periodo 2020-2025 ha aglutinado alrededor de 681.000 viviendas en proceso de edificación frente a las 412.000 viviendas iniciadas en el periodo 2014-2019, lo que supone un aumento de 65 %. **A pesar de la activación de la construcción de vivienda en los últimos años, no se está logrando atender el crecimiento de la demanda que se concentra en torno a los polos de empleo y focos turísticos.**

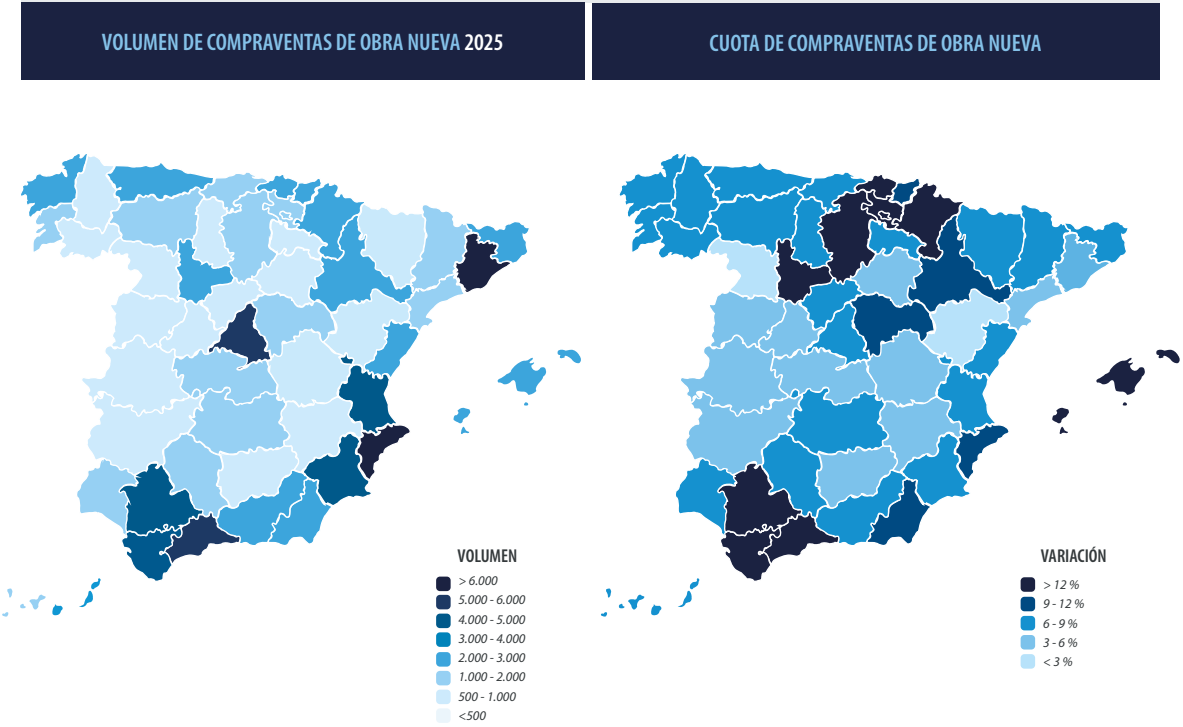
Los mayores volúmenes de visados de dirección de obra nueva en el periodo 2020-2025 se han seguido concentrando en las provincias de Madrid, Barcelona, Málaga, Alicante, Valencia, Baleares y Murcia. Contrasta con respecto al ciclo 2014-2019 el avance de Sevilla y la caída de Vizcaya.

Las provincias en las que más representativa ha sido la construcción de vivienda nueva en los últimos 5 años son Sevilla, Madrid, Guadalajara, Valladolid, Málaga, Navarra, Almería, Alicante y Álava. En todos los casos se trata de polos de empleo, focos turísticos y ubicaciones secundarias bien conectadas con el polo de empleo principal.

Se mantiene el patrón de 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 y tensiona los precios, impulsando a oferta y demanda a buscar ubicaciones alternativas.**

COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA

Mapa 3.2. Compraventas de obra nueva por provincias en 2025



Fuente: MIVAU, Notarios, Tinsa by Accumin

En 2025, las compraventas residenciales totales aumentaron +5,2 %, alcanzando un volumen que excedió las 750.000 operaciones y que supone el máximo de transacciones alcanzado desde la crisis de 2008, consistente con el crecimiento poblacional experimentado en los últimos 5 años. Este crecimiento supone no obstante una desaceleración con respecto al incremento de 12,1 % registrado el año anterior, cuando el inicio de las bajadas de tipos de interés de referencia impulsó las compraventas. En 2025 las reducciones de tipos de interés han continuado trasladándose a la economía, sosteniendo la demanda residencial en niveles robustos.

En este contexto, las compraventas de obra nueva aumentaron +3,8 % y se situaron en 68.086 operaciones. Este volumen representa el 9 % del total de compraventas residenciales, cuota con la que se alcanzan nuevos mínimos de la serie histórica a pesar de la existencia de demanda. La escasez de producto disponible continúa así limitando el crecimiento en este segmento. En el mismo periodo, las compraventas de segunda mano aumentaron 5,3 % respecto a 2024 y concentraron cerca de 685.000 operaciones.

Los mayores volúmenes de compraventas de vivienda de obra nueva en 2025 vuelven a concentrarse en los polos de empleo de Barcelona y Madrid; en el arco mediterráneo en el foco de Alicante, Valencia y Murcia y en Sevilla, Málaga y Cádiz; en la cornisa norte desde La Coruña hasta Zaragoza pasando por Navarra; y, por último, Valladolid y Zaragoza destacan como focos de actividad en el interior.

Las provincias en donde más han destacado las compraventas de vivienda nueva sobre el total de compraventas (entre 13% y 15%) han sido Málaga, Guipúzcoa, Navarra, Álava, Sevilla, Valladolid y Cádiz. De éstas, aumentan su cuota con respecto al año anterior Cádiz, Sevilla y Valladolid, mientras Málaga la sostiene en torno al 14 %.

En cuanto a los polos de empleo, **en la provincia de Barcelona se volvió a registrar un crecimiento de las compraventas de vivienda nueva que sostiene su cuota en el 10 %**. Este crecimiento estuvo sostenido por el aumento de las compraventas de obra nueva en municipios del área metropolitana, que contrarrestaron la leve caída en la capital. Por su parte, **en la provincia de Madrid la adquisición de obra nueva se redujo y cayó con ello la cuota de compraventas en este segmento del 10 % al 7 % del total de las transacciones**. Esta reducción de las adquisiciones de vivienda nueva se observó sobre todo en la capital, aunque también se registró una leve caída agregada en el área metropolitana. Las provincias aledañas de Ávila, Toledo, Segovia y Guadalajara registraron en todos los casos incrementos anuales en las compraventas de vivienda nueva. **Se sostiene así la tendencia de trasvase de la demanda residencial de los polos de empleo hacia las áreas metropolitanas y provincias colindantes con buenas comunicaciones, más asequibles para el hogar medio.**

El mayor volumen de **compraventas de obra nueva protagonizadas por extranjeros residentes** se concentra en las provincias de Barcelona, Alicante, Málaga, Madrid, Valencia, Baleares y Murcia. 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, a excepción de León que este año ha aumentado hasta el 14 %. Las provincias en las que esta cuota se aproxima más a ese 10 % son Barcelona, Alicante, Cuenca, Málaga, Islas Baleares, Valencia, Tarragona, Toledo y Santa Cruz de Tenerife.

Anexo

TABLAS DE PRECIOS

ESPAÑA

Datos nominales					Datos reales ⁽¹⁾						
2.567	10,4 %	17 %	82 %	5,6 %	7,6 %	-18 %	44 %	1,5 %	44 %	+ 43 %	
Valor medio €/m²	Variación anual	Desde máximos	Desde mínimos	CAGR ⁽³⁾ 2025-2020	Variación anual	Desde máximos	Desde mínimos	CAGR ⁽³⁾ 2025-2020	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⁾ 2025-2020	Variación anual	Desde máximos	Desde mínimos	CAGR ⁽³⁾ 2025-2020	Esfuerzo de compra ⁽²⁾	Valor nueva vs. segunda mano
ANDALUCÍA	2.372	7,3 %	15 %	116 %	6,4 %	4,5 %	-19 %	72 %	2,3 %	55 %	+ 57 %
ARAGÓN	2.279	7,4 %	2 %	72 %	7,6 %	4,6 %	-29 %	35,4 %	3,4 %	38 %	+ 38 %
ASTURIAS	2.232	14,9 %	15 %	55 %	7,2 %	11,9 %	-16 %	22,0 %	3,0 %	41 %	+ 42 %
BALEARES	4.640	12,8 %	70 %	117 %	10,2 %	9,9 %	24 %	72,3 %	5,9 %	67 %	+ 34 %
CANARIAS	2.518	8,9 %	37 %	115 %	6,7 %	6,0 %	-4 %	69 %	2,6 %	39 %	+ 38 %
CANTABRIA	2.392	17,2 %	19 %	83 %	6,8 %	14,1 %	-17 %	44,5 %	2,6 %	46 %	+ 38 %
CASTILLA LA MANCHA	1.770	11,6 %	3 %	97 %	8,2 %	8,7 %	-28 %	56,4 %	4,0 %	44 %	+ 54 %
CASTILLA LEÓN	1.754	3,6 %	10 %	66 %	5,5 %	0,9 %	-23 %	31,4 %	1,3 %	40 %	+ 43 %
CATALUÑA	3.058	3,6 %	10 %	110 %	2,7 %	0,9 %	-23 %	66,0 %	-1,3 %	42 %	+ 34 %
COMUNIDAD VALENCIANA	2.536	12,0 %	27 %	144 %	7,7 %	9,1 %	-11 %	93,1 %	3,5 %	51 %	+ 62 %
EXTREMADURA	1.364	-2,9 %	15 %	53 %	5,2 %	-5,4 %	-19 %	21,3 %	1,1 %	37 %	+ 44 %
GALICIA	1.930	10,1 %	25 %	75 %	6,1 %	7,3 %	-12 %	38,5 %	2,0 %	39 %	+ 42 %
LA RIOJA	1.985	9,3 %	7 %	92 %	9,6 %	6,4 %	-24 %	51,3 %	5,3 %	40 %	+ 59 %
MADRID	3.563	6,9 %	16 %	95 %	7,1 %	4,1 %	-19 %	54,4 %	3,0 %	42 %	+ 10 %
MURCIA	2.027	11,6 %	21 %	93 %	9,9 %	8,7 %	-14 %	52,9 %	5,6 %	38 %	+ 70 %
NAVARRA	2.566	6,9 %	7 %	62 %	6,0 %	4,1 %	-24 %	27,9 %	1,9 %	44 %	+ 49 %
PAÍS VASCO	3.166	11,1 %	3 %	41 %	5,3 %	8,2 %	-25 %	11,9 %	1,2 %	41 %	+ 29 %

(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⁾ 2025-2020	Variación anual	Desde máximos	Desde mínimos	CAGR ⁽³⁾ 2025-2020		
ANDALUCÍA	ALMERÍA	1.987	8,4 %	5 %	87 %	5,5 %	5,6 %	-26 %	49 %	1,4 %	47 %	+ 54 %
	CÁDIZ	2.315	1,5 %	9 %	109 %	6,1 %	-1,1 %	-22 %	65 %	2,0 %	54 %	+ 33 %
	CÓRDOBA	2.185	17,7 %	44 %	104 %	4,4 %	14,6 %	5 %	61 %	0,3 %	54 %	+ 105 %
	GRANADA	2.016	11,2 %	33 %	107 %	8,8 %	8,3 %	-7 %	64 %	4,5 %	50 %	+ 47 %
	HUELVA	1.679	-0,1 %	-15 %	59 %	2,2 %	-2,7 %	-40 %	25 %	-1,8 %	39 %	+ 23 %
	JAÉN	1.318	3,9 %	11 %	47 %	4,0 %	1,2 %	-19 %	17 %	-0,1 %	36 %	+ 50 %
	MÁLAGA	3.188	10,2 %	28 %	139 %	10,2 %	7,3 %	-10 %	90 %	5,9 %	72 %	+ 23 %
ARAGÓN	SEVILLA	2.155	8,5 %	11 %	80 %	5,9 %	5,7 %	-22 %	43 %	1,8 %	46 %	+ 33 %
	HUESCA	2.077	13,7 %	6 %	70 %	8,0 %	10,7 %	-23 %	34 %	3,8 %	37 %	+ 47 %
	TERUEL	1.616	6,4 %	16 %	51 %	3,7 %	3,6 %	-11 %	19 %	-0,4 %	31 %	+ 74 %
	ZARAGOZA	2.263	5,9 %	-9 %	69 %	6,5 %	3,2 %	-36 %	33 %	2,3 %	37 %	+ 29 %
ASTURIAS	ASTURIAS	2.232	14,9 %	15 %	55 %	7,2 %	11,9 %	-16 %	22 %	3,0 %	41 %	+ 42 %
BALEARES	BALEARES	4.640	12,8 %	70 %	117 %	10,2 %	9,9 %	24 %	72 %	5,9 %	67 %	+ 34 %
CANARIAS	LAS PALMAS	2.570	9,2 %	32 %	113 %	7,1 %	6,4 %	-8 %	68 %	2,9 %	39 %	+ 50 %
	TENERIFE	2.494	8,6 %	50 %	131 %	6,9 %	5,7 %	5 %	83 %	2,8 %	40 %	+ 26 %
CANTABRIA	CANTABRIA	2.392	17,2 %	19 %	83 %	6,8 %	14,1 %	-17 %	44 %	2,6 %	46 %	+ 38 %
CASTILLA LA MANCHA	ALBACETE	1.895	17,4 %	8 %	68 %	8,8 %	14,3 %	-25 %	36 %	4,6 %	47 %	+ 82 %
	CIUDAD REAL	1.041	-16,5 %	-6 %	27 %	1,2 %	-18,7 %	-31 %	0 %	-2,8 %	28 %	+ 37 %
	CUENCA	1.171	24,9 %	-11 %	71 %	8,8 %	21,6 %	-38 %	39 %	4,6 %	33 %	+ 36 %
	GUADALAJARA	1.964	6,0 %	-12 %	71 %	7,7 %	3,2 %	-38 %	37 %	3,5 %	39 %	+ 31 %
	TOLEDO	1.583	13,7 %	0 %	97 %	7,8 %	10,8 %	-30 %	58 %	3,6 %	38 %	+ 52 %
CASTILLA Y LEÓN	ÁVILA	1.167	6,2 %	-17 %	36 %	4,9 %	3,4 %	-40 %	9 %	0,8 %	31 %	+ 11 %
	BURGOS	1.865	5,5 %	-5 %	37 %	4,0 %	2,7 %	-31 %	9 %	-0,1 %	38 %	+ 50 %
	LEÓN	1.616	5,4 %	30 %	85 %	5,9 %	2,6 %	-6 %	46 %	1,8 %	41 %	+ 72 %
	PALENCIA	1.356	-6,3 %	-7 %	21 %	3,6 %	-8,8 %	-33 %	-1 %	-0,5 %	32 %	+ 30 %
	SALAMANCA	1.635	5,2 %	9 %	63 %	6,8 %	2,5 %	-23 %	33 %	2,6 %	41 %	+ 25 %
	SEGOVIA	1.905	11,0 %	22 %	65 %	7,1 %	8,1 %	-12 %	31 %	2,9 %	40 %	+ 44 %
	SORIA	1.286	0,5 %	-17 %	15 %	2,8 %	-2,1 %	-38 %	-6 %	-1,2 %	27 %	+ 25 %
	VALLADOLID	1.886	4,8 %	4 %	72 %	4,3 %	2,1 %	-20 %	36 %	0,2 %	38 %	+ 36 %
	ZAMORA	1.153	-1,3 %	-10 %	25 %	3,8 %	-3,9 %	-35 %	-5 %	-0,2 %	33 %	+ 28 %
CATALUÑA	BARCELONA	3.307	2,7 %	3 %	85 %	2,9 %	0,0 %	-28 %	47 %	-1,1 %	43 %	+ 29 %
	GIRONA	2.442	5,0 %	-3 %	100 %	4,6 %	2,3 %	-30 %	58 %	0,5 %	37 %	+ 31 %
	LLEIDA	1.929	0,8 %	12 %	103 %	6,1 %	-1,8 %	-19 %	60 %	2,0 %	30 %	+ 70 %
	TARRAGONA	2.495	12,0 %	9 %	112 %	8,4 %	9,1 %	-23 %	68 %	4,2 %	39 %	+ 49 %
C. VALENCIANA	ALICANTE	2.790	13,2 %	36 %	117 %	7,7 %	10,2 %	-5 %	73 %	3,5 %	65 %	+ 62 %
	CASTELLÓN	2.099	10,0 %	17 %	149 %	6,4 %	7,1 %	-18 %	100 %	2,2 %	41 %	+ 79 %
	VALENCIA	2.431	12,1 %	26 %	138 %	9,5 %	9,2 %	-12 %	88 %	5,2 %	45 %	+ 50 %
EXTREMADURA	BADAJOS	1.430	-0,4 %	21 %	66 %	4,2 %	-3,0 %	-12 %	31 %	0,1 %	37 %	+ 51 %
	CÁCERES	1.345	-3,5 %	14 %	43 %	6,1 %	-6,0 %	-20 %	16 %	2,0 %	38 %	+ 56 %
GALICIA	A CORUÑA	1.829	2,9 %	18 %	61 %	2,0 %	0,2 %	-15 %	28 %	-1,9 %	34 %	+ 40 %
	LUGO	1.488	9,4 %	11 %	64 %	4,8 %	6,5 %	-21 %	29 %	0,7 %	34 %	+ 48 %
	OURENSE	1.403	15,3 %	30 %	57 %	5,4 %	12,3 %	-5 %	23,7 %	1,3 %	35 %	+ 44 %
	PONTEVEDRA	2.103	15,6 %	37 %	71 %	8,6 %	12,6 %	-3 %	36 %	4,3 %	41 %	+ 43 %
LA RIOJA	LA RIOJA	1.985	9,3 %	7 %	92 %	9,6 %	6,4 %	-24 %	51 %	5,3 %	40 %	+ 59 %
MADRID	MADRID	3.563	6,9 %	16 %	95 %	7,1 %	4,1 %	-19 %	54 %	3,0 %	42 %	+ 10 %
MURCIA	MURCIA	2.027	11,6 %	21 %	93 %	9,9 %	8,7 %	-14 %	53 %	5,6 %	38 %	+ 70 %
NAVARRA	NAVARRA	2.566	6,9 %	7 %	62 %	6,0 %	4,1 %	-24 %	28 %	1,9 %	44 %	+ 49 %
PAÍS VASCO	ÁLAVA	2.609	7,5 %	-6 %	64 %	5,6 %	4,7 %	-33 %	29 %	1,5 %	35 %	+ 21 %
	GUIPÚZCOA	3.278	18,6 %	3 %	44 %	5,8 %	15,5 %	-28 %	17 %	1,7 %	41 %	+ 45 %
	VIZCAYA	3.212	4,7 %	0 %	34 %	4,7 %	1,9 %	-27 %	7 %	0,6 %	41 %	+ 23 %

(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⁾ 2025-2020	Variación anual	Desde máximos	Desde mínimos	CAGR ⁽³⁾ 2025-2020	Esfuerzo de compra ⁽²⁾	Valor nueva vs. segunda mano
ANDALUCÍA	ALMERÍA CAPITAL	2.196	2,3 %	2 %	56 %	5,7 %	-0,4 %	-26 %	25 %	1,5 %	45 %	+ 42 %
	EJIDO, EL	1.854	12,6 %	11 %	87 %	6,8 %	9,7 %	-19 %	48 %	2,7 %	49 %	+ 81 %
	ROQUETAS DE MAR	1.608	0,3 %	-10 %	47 %	0,7 %	-2,3 %	-37 %	16 %	-3,3 %	34 %	+ 8 %
	CÁDIZ CAPITAL	3.295	8,8 %	5 %	48 %	5,8 %	5,9 %	-25 %	19 %	1,6 %	72 %	+ 19 %
	ALGECIRAS	1.525	1,4 %	-18 %	23 %	2,0 %	-1,2 %	-40 %	0 %	-2,0 %	30 %	+ 15 %
	CHICLANA DE LA FRONTERA	2.848	33,7 %	17 %	95 %	8,5 %	30,2 %	-14 %	59 %	4,3 %	67 %	+ 55 %
	JEREZ DE LA FRONTERA	1.993	14,9 %	3 %	76 %	6,8 %	11,9 %	-26 %	38 %	2,6 %	47 %	+ 22 %
	LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN, LA	1.613	8,8 %	-28 %	34 %	4,4 %	6,0 %	-48 %	8 %	0,3 %	37 %	+ 20 %
	PUERTO DE SANTA MARÍA, EL	2.514	-1,3 %	4 %	62 %	9,0 %	-3,9 %	-24 %	18 %	4,7 %	52 %	+ 19 %
	SAN FERNANDO	1.711	7,1 %	-21 %	54 %	7,6 %	4,3 %	-43 %	23 %	3,4 %	36 %	- 1 %
	SAN LUCAR DE BARRAMEDA	2.078	28,7 %	-1 %	54 %	5,8 %	25,4 %	-28 %	25 %	1,6 %	62 %	+ 18 %
	CORDOBA CAPITAL	2.275	6,9 %	-12 %	29 %	3,5 %	4,1 %	-38 %	2 %	-0,5 %	46 %	+ 50 %
	GRANADA CAPITAL	2.613	5,8 %	2 %	30 %	3,2 %	3,0 %	-27 %	2 %	-0,8 %	57 %	+ 23 %
	MOTRIL	1.813	-6,0 %	-3 %	42 %	4,7 %	-8,4 %	-30 %	14 %	0,7 %	45 %	+ 50 %
	HUELVA CAPITAL	2.061	11,4 %	-3 %	40 %	4,1 %	8,5 %	-30 %	12 %	0,0 %	44 %	+ 47 %
	JAÉN CAPITAL	1.796	6,0 %	-8 %	19 %	1,7 %	3,3 %	-33 %	-3 %	-2,3 %	35 %	+ 38 %
	LINARES	1.109	7,7 %	-21 %	16 %	2,9 %	4,9 %	-41 %	-6 %	-1,1 %	27 %	+ 32 %
	MÁLAGA CAPITAL	3.484	14,0 %	43 %	119 %	10,5 %	11,0 %	3 %	72 %	6,2 %	71 %	+ 32 %
	MARBELLA	4.334	6,9 %	54 %	152 %	10,0 %	4,1 %	9 %	98 %	5,7 %	95 %	+ 34 %
	VELEZ MÁLAGA	2.853	22,6 %	38 %	122 %	11,9 %	19,4 %	-2 %	78 %	7,6 %	70 %	+ 34 %
	SEVILLA CAPITAL	2.435	7,6 %	-18 %	60 %	1,3 %	4,8 %	-41 %	30 %	-2,6 %	48 %	+ 6 %
	ALCALÁ DE GUADAIRA	2.173	12,0 %	12 %	74 %	11,7 %	9,1 %	-18 %	40 %	7,4 %	43 %	+ 53 %
	DOS HERMANAS	2.049	9,9 %	-4 %	59 %	5,3 %	7,0 %	-30 %	26 %	1,2 %	36 %	+ 22 %
ARAGÓN	HUESCA CAPITAL	2.077	4,6 %	-3 %	51 %	5,5 %	1,9 %	-30 %	19 %	1,3 %	36 %	+ 33 %
	TERUEL CAPITAL	2.047	9,2 %	12 %	53 %	6,4 %	6,4 %	-18 %	23 %	2,2 %	31 %	+ 47 %
	ZARAGOZA CAPITAL	2.421	6,5 %	-18 %	63 %	6,9 %	3,7 %	-42 %	28 %	2,8 %	39 %	+ 24 %
ASTURIAS	OVIEDO CAPITAL	2.206	8,2 %	8 %	53 %	5,9 %	5,4 %	-21 %	21 %	1,8 %	35 %	+ 26 %
	AVILES	1.908	-0,9 %	-1 %	16 %	2,2 %	-3,5 %	-28 %	-9 %	-1,8 %	34 %	+ 45 %
	GIJÓN	2.676	21,5 %	17 %	68 %	5,3 %	18,4 %	-15 %	32 %	1,1 %	48 %	+ 42 %
BALEARES	PALMA CAPITAL	3.848	10,6 %	34 %	79 %	7,8 %	7,8 %	-2 %	43 %	3,6 %	52 %	+ 25 %
CANARIAS	PALMAS DE G. CANARIA CAPITAL	2.860	4,3 %	40 %	94 %	4,0 %	1,6 %	1 %	53 %	-0,1 %	42 %	+ 62 %
	TELDE	1.778	-2,6 %	0 %	49 %	-0,8 %	-5,1 %	-27 %	22 %	-4,7 %	27 %	+ 27 %
	S. C. DE TENERIFE CAPITAL	2.767	39,4 %	73 %	122 %	6,6 %	35,8 %	26 %	75 %	2,5 %	42 %	+ 48 %
	SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	2.412	9,6 %	43 %	112 %	9,3 %	6,7 %	2 %	68 %	5,1 %	36 %	+ 48 %
CANTABRIA	SANTANDER CAPITAL	2.789	14,5 %	2 %	57 %	5,0 %	11,6 %	-26 %	27 %	0,9 %	54 %	+ 29 %
	TORRELAVEGA	1.801	6,5 %	-12 %	52 %	4,3 %	3,7 %	-36 %	20 %	0,2 %	42 %	+ 48 %
CASTILLA LA MANCHA	ALBACETE CAPITAL	2.022	17,8 %	-3 %	57 %	7,8 %	14,7 %	-29 %	26 %	3,6 %	42 %	+ 37 %
	CIUDAD REAL CAPITAL	1.551	4,2 %	-20 %	24 %	4,4 %	1,5 %	-42 %	-2 %	0,3 %	32 %	+ 31 %
	CUENCA CAPITAL	1.759	19,7 %	-9 %	44 %	6,4 %	16,6 %	-36 %	13 %	2,2 %	39 %	+ 37 %
	GUADALAJARA CAPITAL	2.074	1,7 %	-15 %	50 %	5,5 %	-0,9 %	-39 %	18 %	1,4 %	40 %	+ 19 %
	TOLEDO CAPITAL	1.923	2,6 %	-22 %	44 %	5,2 %	-0,1 %	-45 %	16 %	1,1 %	34 %	+ 21 %
	TALAVERA DE LA REINA	1.565	9,0 %	-12 %	69 %	4,0 %	6,2 %	-36 %	38 %	0,0 %	43 %	+ 61 %
CASTILLA Y LEÓN	ÁVILA CAPITAL	1.176	4,0 %	-31 %	23 %	4,0 %	1,3 %	-51 %	0 %	0,0 %	24 %	-12 %
	BURGOS CAPITAL	2.008	8,6 %	-17 %	16 %	1,3 %	5,7 %	-40 %	-8 %	-2,6 %	38 %	+ 27 %
	LEÓN CAPITAL	1.908	9,3 %	9 %	63 %	2,8 %	6,4 %	-20 %	29 %	-1,2 %	43 %	+ 46 %
	PONFERRADA	1.097	-0,3 %	-9 %	31 %	5,0 %	-2,9 %	-33 %	8 %	0,9 %	28 %	+ 32 %
	PALENCIA CAPITAL	1.755	7,9 %	7 %	16 %	1,5 %	5,1 %	-22 %	-8 %	-2,5 %	39 %	+ 38 %
	SALAMANCA CAPITAL	2.266	0,8 %	4 %	22 %	2,9 %	-1,8 %	-26 %	-1 %	-1,1 %	57 %	+ 28 %
	SEGOVIA CAPITAL	2.081	-0,4 %	-14 %	41 %	7,1 %	-2,9 %	-38 %	12 %	2,9 %	43 %	+ 21 %
	SORIA CAPITAL	1.666	12,3 %	-20 %	39 %	6,9 %	9,4 %	-42 %	6 %	2,7 %	32 %	+ 29 %
	VALLADOLID CAPITAL	2.172	3,0 %	-11 %	41 %	4,5 %	0,3 %	-30 %	12 %	0,4 %	45 %	+ 36 %
	ZAMORA CAPITAL	1.707	11,0 %	10 %	52 %	-0,5 %	8,1 %	-19 %	21 %	-4,4 %	41 %	+ 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

CAPITALES, MUNICIPIOS RELEVANTES Y ÁREAS METROPOLITANAS

		Datos nominales					Datos reales ⁽¹⁾					
		Valor medio (€/m²)	Variación anual	Desde máximos	Desde mínimos	CAGR ⁽³⁾ 2025-2020	Variación anual	Desde máximos	Desde mínimos	CAGR ⁽³⁾ 2025-2020	Esfuerzo de compra ⁽²⁾	Valor nueva vs. segunda mano
CATALUÑA	BARCELONA CAPITAL	5.218	6,5 %	14 %	73 %	4,3 %	3,7 %	-20 %	37 %	0,2 %	68 %	+ 24 %
	BADALONA	4.213	8,0 %	14 %	73 %	6,5 %	5,1 %	-18 %	37 %	2,4 %	62 %	+ 73 %
	BARBERA DEL VALLÈS	2.510	-0,6 %	-14 %	44 %	2,1 %	-3,2 %	-38 %	16 %	-1,9 %	31 %	+ 8 %
	CASTELLDEFELS	4.450	-1,4 %	14 %	65 %	8,2 %	-4,0 %	-18 %	32 %	3,9 %	46 %	+ 17 %
	CERDANYOLA DEL VALLÈS	3.553	4,0 %	10 %	75 %	7,4 %	1,3 %	-19 %	38 %	3,2 %	43 %	+ 40 %
	CORNELLA DE LLOBREGAT	3.582	3,8 %	-7 %	63 %	3,6 %	1,1 %	-33 %	28 %	-0,4 %	51 %	+ 36 %
	GAVÀ	3.394	-2,6 %	-12 %	45 %	3,5 %	-5,1 %	-35 %	14 %	-0,6 %	41 %	+ 23 %
	GRANOLLERS	2.684	2,2 %	-17 %	54 %	2,8 %	-0,5 %	-39 %	25 %	-1,3 %	36 %	+ 24 %
	HOSPITALET DE LLOBREGAT, L'	3.818	10,5 %	-4 %	60 %	3,5 %	7,6 %	-32 %	26 %	-0,6 %	59 %	+ 40 %
	MANRESA	2.360	23,6 %	-5 %	95 %	11,8 %	20,4 %	-32 %	57 %	7,5 %	38 %	+ 75 %
	MATARÓ	3.345	4,9 %	-7 %	58 %	6,4 %	2,1 %	-32 %	25 %	2,3 %	49 %	+ 56 %
	MONTCADA I REIXAC	2.657	10,7 %	-18 %	40 %	3,1 %	7,8 %	-40 %	12 %	-1,0 %	36 %	+ 22 %
	PRAT DE LLOBREGAT, EL	3.579	5,0 %	5 %	46 %	3,9 %	2,3 %	-24 %	17 %	-0,1 %	48 %	+ 36 %
	RIPOLLET	2.583	0,0 %	-18 %	28 %	2,0 %	-2,6 %	-40 %	4 %	-2,0 %	36 %	+ 17 %
	RUBÍ	2.604	0,9 %	-12 %	70 %	5,0 %	-1,7 %	-37 %	38 %	0,9 %	34 %	+ 23 %
	SABADELL	2.956	3,0 %	-9 %	73 %	3,2 %	0,3 %	-34 %	36 %	-0,8 %	41 %	+ 37 %
	SANT ADRIÀ DE BESOS	3.302	1,1 %	-13 %	47 %	4,2 %	-1,5 %	-38 %	16 %	0,1 %	51 %	+ 35 %
	SANT BOI DE LLOBREGAT	3.523	5,0 %	1 %	57 %	5,4 %	2,3 %	-29 %	26 %	1,3 %	48 %	+ 47 %
	SANT CUGAT DEL VALLÈS	4.728	4,8 %	12 %	90 %	6,1 %	2,1 %	-22 %	49 %	1,9 %	35 %	+ 7 %
	SANT FELIU DE LLOBREGAT	3.482	-0,6 %	-7 %	54 %	3,4 %	-3,2 %	-34 %	22 %	-0,7 %	40 %	+ 17 %
	SANT QUIRZE DEL VALLÈS	2.970	-2,5 %	6 %	59 %	1,4 %	-5,0 %	-23 %	25 %	-2,6 %	26 %	+ 12 %
	SANTA COLOMA DE GRAMENET	2.696	2,4 %	-19 %	37 %	1,3 %	-0,2 %	-39 %	8 %	-2,7 %	45 %	+ 23 %
	TERRASSA	2.593	5,2 %	-14 %	79 %	4,0 %	2,5 %	-38 %	44 %	0,0 %	35 %	+ 23 %
	VILADECANS	3.290	9,7 %	-7 %	49 %	3,5 %	6,8 %	-32 %	20 %	-0,6 %	40 %	+ 28 %
	VILANOVA I LA GELTRU	3.004	2,3 %	-12 %	41 %	5,6 %	-0,4 %	-36 %	15 %	1,4 %	42 %	+ 34 %
	GIRONA CAPITAL	2.728	8,5 %	-15 %	49 %	3,1 %	5,7 %	-38 %	18 %	-0,9 %	36 %	+ 26 %
	LLEIDA CAPITAL	1.975	8,1 %	-12 %	28 %	4,8 %	5,3 %	-36 %	4 %	0,7 %	30 %	+ 45 %
	TARRAGONA CAPITAL	2.640	8,3 %	0 %	45 %	5,0 %	5,5 %	-28 %	14 %	0,9 %	38 %	+ 54 %
	REUS	2.003	-0,9 %	-10 %	52 %	5,4 %	-3,5 %	-35 %	24 %	1,3 %	31 %	+ 42 %
C. VALENCIANA	ALICANTE ALACANT CAPITAL	2.886	8,5 %	41 %	99 %	8,7 %	5,7 %	1 %	57 %	4,4 %	59 %	+ 55 %
	ALCOY ALCOI	1.448	0,8 %	5 %	53 %	6,3 %	-1,8 %	-24 %	25 %	2,2 %	31 %	+ 79 %
	BENIDORM	4.690	17,3 %	56 %	159 %	12,2 %	14,2 %	23 %	106 %	7,8 %	129 %	+ 90 %
	ELCHE ELX	1.998	15,3 %	11 %	39 %	4,7 %	12,3 %	-18 %	10 %	0,6 %	43 %	+ 41 %
	ORIHUELA	2.827	-0,9 %	29 %	96 %	5,6 %	-3,5 %	-9 %	56 %	1,5 %	78 %	+ 66 %
	TORREVIEJA	2.434	16,2 %	8 %	45 %	3,9 %	13,2 %	-22 %	15 %	-0,2 %	86 %	+ 46 %
	CASTELLO DE LA PLANA CAPITAL	2.073	13,1 %	5 %	72 %	3,1 %	10,1 %	-25 %	40 %	-0,9 %	38 %	+ 69 %
	VALENCIA CAPITAL	3.087	10,0 %	15 %	76 %	10,7 %	7,1 %	-19 %	39 %	6,3 %	55 %	+ 21 %
	GANDIA	1.531	7,4 %	-15 %	36 %	5,8 %	4,6 %	-38 %	11 %	1,7 %	35 %	+ 18 %
	SAGUNTO SAGUNT	1.866	4,5 %	2 %	74 %	7,8 %	1,8 %	-29 %	39 %	3,6 %	38 %	+ 42 %
	TORRENT	2.122	22,6 %	8 %	59 %	7,5 %	19,4 %	-22 %	27 %	3,3 %	39 %	+ 42 %
EXTREMADURA	BADAJOS CAPITAL	1.913	6,0 %	1 %	74 %	6,3 %	3,3 %	-26 %	41 %	2,1 %	39 %	+ 36 %
	MÉRIDA	1.285	1,4 %	-6 %	41 %	3,2 %	-1,2 %	-31 %	11 %	-0,9 %	27 %	+ 26 %
	CÁCERES CAPITAL	1.620	1,8 %	-3 %	51 %	6,8 %	-0,8 %	-31 %	21 %	2,7 %	32 %	+ 27 %
GALICIA	CORUÑA, A CAPITAL	2.742	12,5 %	13 %	37 %	3,6 %	9,6 %	-16 %	8 %	-0,5 %	47 %	+ 29 %
	SANTIAGO DE COMPOSTELA	2.141	0,6 %	0 %	32 %	2,9 %	-2,0 %	-26 %	7 %	-1,1 %	34 %	+ 15 %
	LUGO CAPITAL	1.739	2,4 %	17 %	34 %	4,4 %	-0,3 %	-13 %	6 %	0,3 %	33 %	+ 49 %
	OURENSE CAPITAL	1.810	10,1 %	2 %	20 %	2,3 %	7,2 %	-19 %	-8 %	-1,7 %	38 %	+ 43 %
	PONTEVEDRA CAPITAL	2.282	29,8 %	33 %	62 %	9,9 %	26,4 %	-3 %	33 %	5,6 %	41 %	+ 44 %
	VIGO	2.886	11,0 %	14 %	72 %	7,2 %	8,1 %	-16 %	35 %	3,0 %	50 %	+ 54 %

(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⁾ 2025-2020	Variación anual	Desde máximos	Desde mínimos	CAGR ⁽³⁾ 2025-2020	Esfuerzo de compra ⁽²⁾	Valor nueva vs. segunda mano
LA RIOJA	LOGROÑO CAPITAL	2.158	9,2 %	-12 %	43 %	5,4 %	6,4 %	-37 %	13 %	1,3 %	41 %	+ 28 %
MADRID	MADRID CAPITAL	4.718	8,3 %	18 %	68 %	8,3 %	5,5 %	-17 %	36 %	4,0 %	57 %	+ 7 %
	ALCALÁ DE HENARES	2.754	7,0 %	-12 %	46 %	6,6 %	4,2 %	-36 %	19 %	2,4 %	37 %	+ 15 %
	ALCOBENDAS	5.669	16,0 %	43 %	118 %	11,4 %	13,0 %	2 %	72 %	7,0 %	49 %	+ 49 %
	ALCORCÓN	2.694	0,2 %	-1 %	43 %	4,1 %	-2,4 %	-29 %	15 %	0,0 %	37 %	- 6 %
	COSLADA	3.058	6,8 %	-12 %	54 %	8,5 %	4,0 %	-37 %	27 %	4,3 %	43 %	+ 19 %
	FUENLABRADA	2.711	10,6 %	6 %	59 %	5,9 %	7,7 %	-25 %	27 %	1,8 %	39 %	+ 19 %
	GETAFE	3.233	8,6 %	7 %	63 %	7,0 %	5,7 %	-25 %	30 %	2,8 %	42 %	+ 21 %
	LEGANÉS	2.979	8,2 %	7 %	63 %	7,7 %	5,4 %	-23 %	30 %	3,5 %	44 %	+ 17 %
	MAJADAHONDA	4.294	14,5 %	27 %	79 %	8,8 %	11,5 %	-9 %	44 %	4,5 %	33 %	+ 8 %
	MÓSTOLES	3.051	12,5 %	13 %	69 %	8,8 %	9,6 %	-19 %	35 %	4,6 %	46 %	+ 25 %
	PARLA	2.081	12,3 %	-13 %	61 %	9,2 %	9,4 %	-36 %	31 %	4,9 %	31 %	+ 2 %
	POZUELO DE ALARCÓN	5.516	-0,1 %	30 %	88 %	8,5 %	-2,7 %	-5 %	48 %	4,3 %	34 %	+ 32 %
	RIVAS VACIAMADRID	3.135	6,0 %	18 %	71 %	8,4 %	3,3 %	-17 %	37 %	4,2 %	29 %	+ 8 %
	ROZAS DE MADRID, LAS	4.361	14,6 %	27 %	72 %	8,3 %	11,6 %	-8 %	37 %	4,0 %	32 %	+ 17 %
	SAN FERNANDO DE HENARES	3.234	24,0 %	0 %	35 %	4,9 %	20,8 %	-30 %	8 %	0,8 %	44 %	+ 35 %
	SAN SEBASTIAN DE LOS REYES	4.013	5,3 %	8 %	57 %	6,6 %	2,6 %	-24 %	25 %	2,4 %	41 %	+ 25 %
	TORREJÓN DE ARDOZ	3.554	27,3 %	31 %	95 %	10,0 %	24,0 %	-5 %	56 %	5,7 %	46 %	+ 39 %
MURCIA	MURCIA CAPITAL	2.207	10,5 %	27 %	76 %	7,9 %	7,6 %	-8 %	40 %	3,7 %	37 %	+ 65 %
	CARTAGENA	2.069	3,9 %	3 %	65 %	5,3 %	1,2 %	-28 %	35 %	1,1 %	38 %	+ 64 %
	LORCA	1.302	-6,5 %	-13 %	20 %	1,9 %	-8,9 %	-39 %	-4 %	-2,1 %	25 %	+ 32 %
NAVARRA	PAMPLONA IRUÑA CAPITAL	2.906	3,3 %	4 %	56 %	6,6 %	0,6 %	-27 %	23 %	2,4 %	50 %	+ 29 %
PAÍS VASCO	BILBAO CAPITAL	3.581	0,6 %	-15 %	36 %	4,2 %	-2,0 %	-33 %	12 %	0,2 %	48 %	+ 28 %
	BARAKALDO	3.163	-2,2 %	-10 %	40 %	5,7 %	-4,7 %	-36 %	12 %	1,5 %	46 %	+ 35 %
	DONOSTI SAN SEBASTIAN CAPITAL	5.867	22,1 %	28 %	58 %	3,9 %	18,9 %	-10 %	26 %	-0,1 %	70 %	+ 28 %
	VITORIA GASTEIZ CAPITAL	2.733	10,7 %	-9 %	66 %	6,7 %	7,8 %	-35 %	31 %	2,5 %	36 %	+ 19 %

(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)

[Consulta todos nuestros informes>](#)

[Síguenos en LinkedIn>](#)