



imie

MERCADOS LOCALES

INFORME 3^{ER} TRIMESTRE 2026
CCAA · PROVINCIAS · CAPITALS

tinza
by fccumin

fccumin
Intelligence

Índice

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

1 • CONTENIDO DEL INFORME

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

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

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

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

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

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

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

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

1 • Resumen ejecutivo

2 • Análisis de los precios

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

3 • Indicadores financieros

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

4 • Indicadores de actividad

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

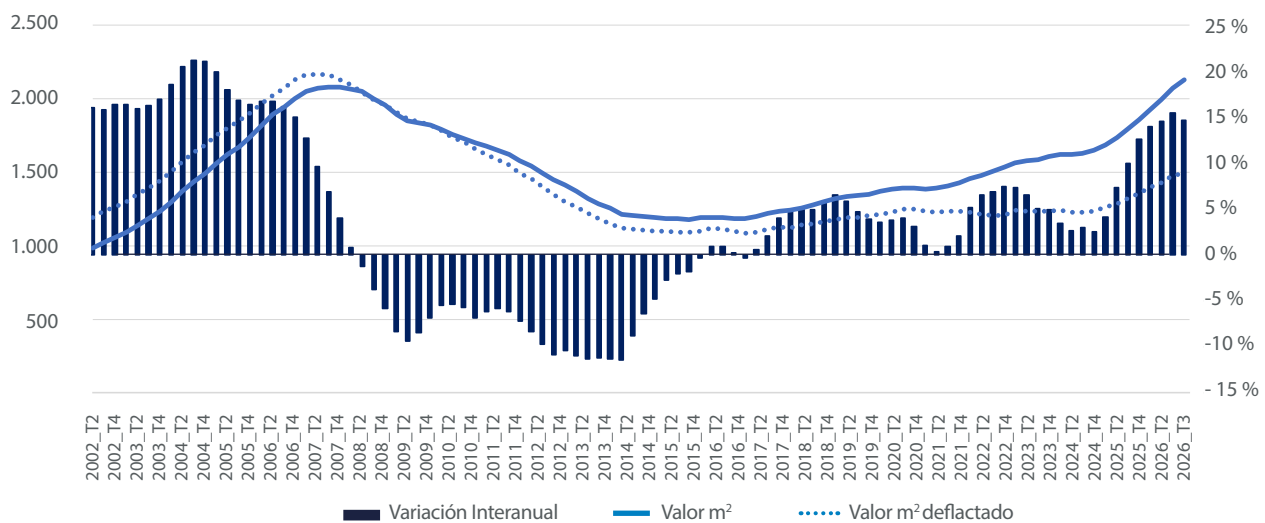
5 • Breve reseña metodológica sobre la construcción de los índices.

2 • RESUMEN EJECUTIVO

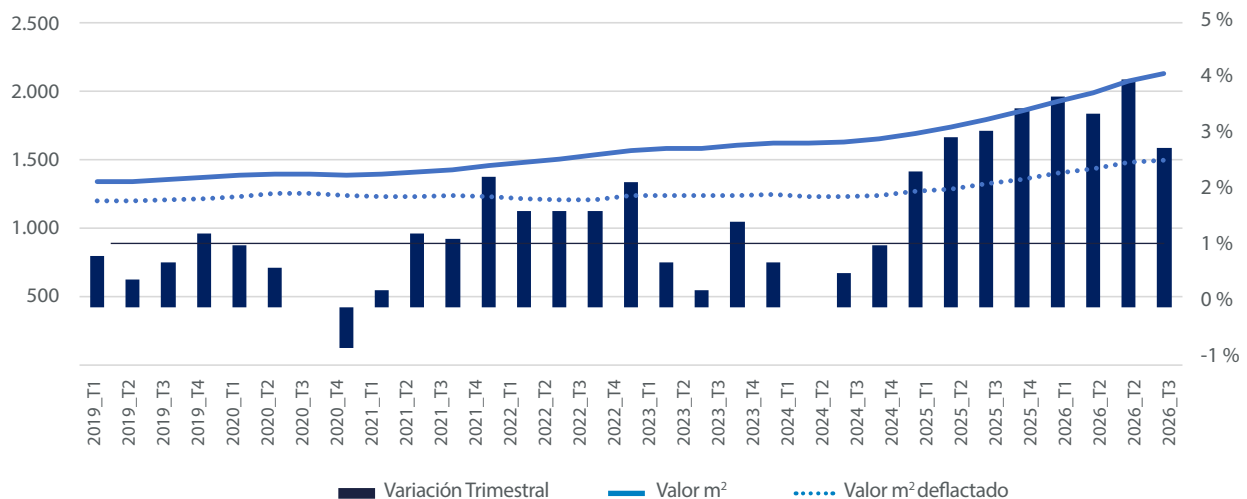
Coyuntura general

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

PRECIOS Y VARIACIÓN INTERANUAL



PRECIOS Y VARIACIÓN TRIMESTRAL

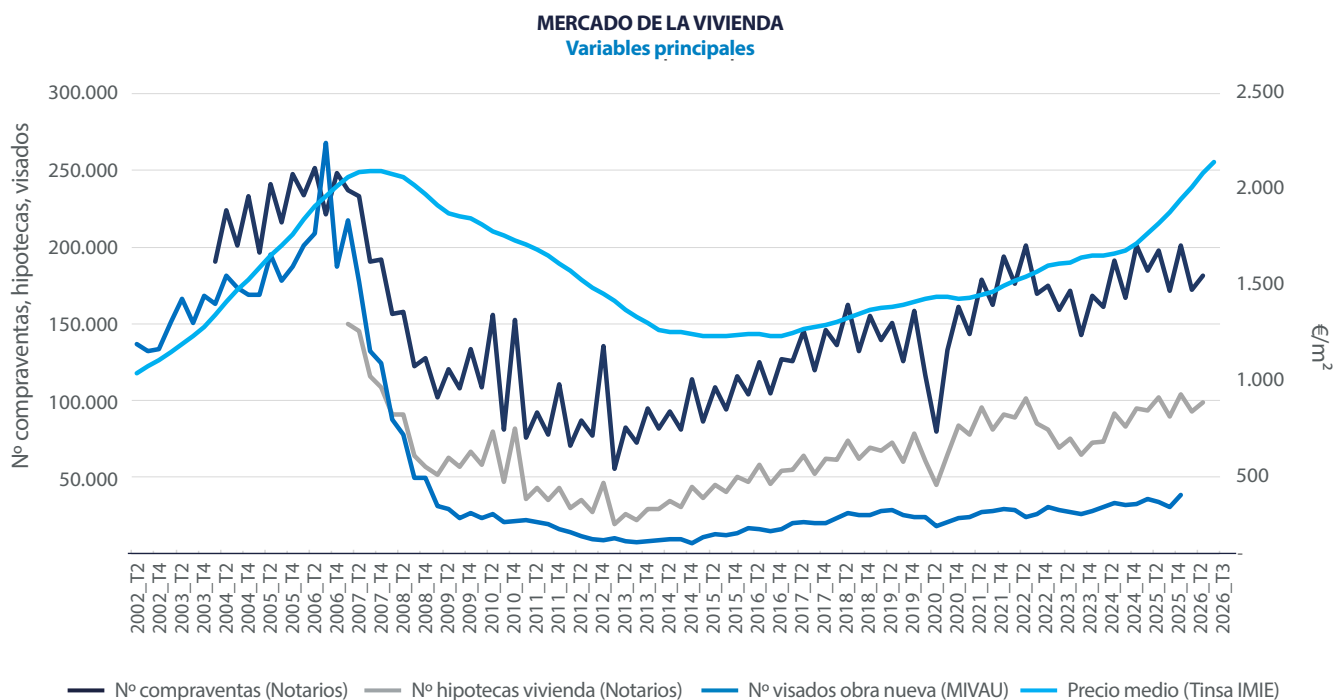


En los últimos meses, el **empleo ha continuado creciendo** en términos interanuales y desestacionalizados, debido en parte al impacto de la regularización extraordinaria de inmigrantes. Mientras tanto, el **IPC general, que se ha mantenido por encima del 3 % desde el estallido de la guerra en Oriente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

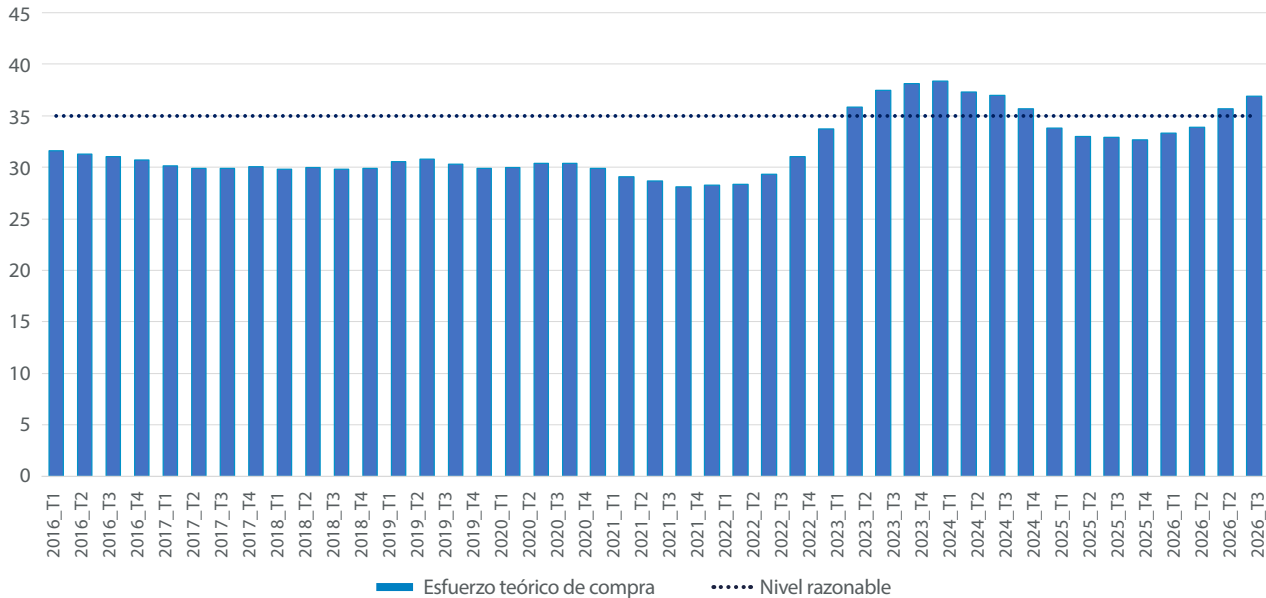
En el sector inmobiliario, las compraventas de vivienda han registrado caídas interanuales durante la primera mitad del año (-7,7 % según Notarios y -2,6 % según INE), **a pesar de lo cual mantienen niveles robustos** y superiores a la media histórica. **Este comportamiento es más suave en las nuevas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

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

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



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

ESFUERZO TEÓRICO DE COMPRA


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

Comunidades Autónomas

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

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

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

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

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

Provincias

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

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

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

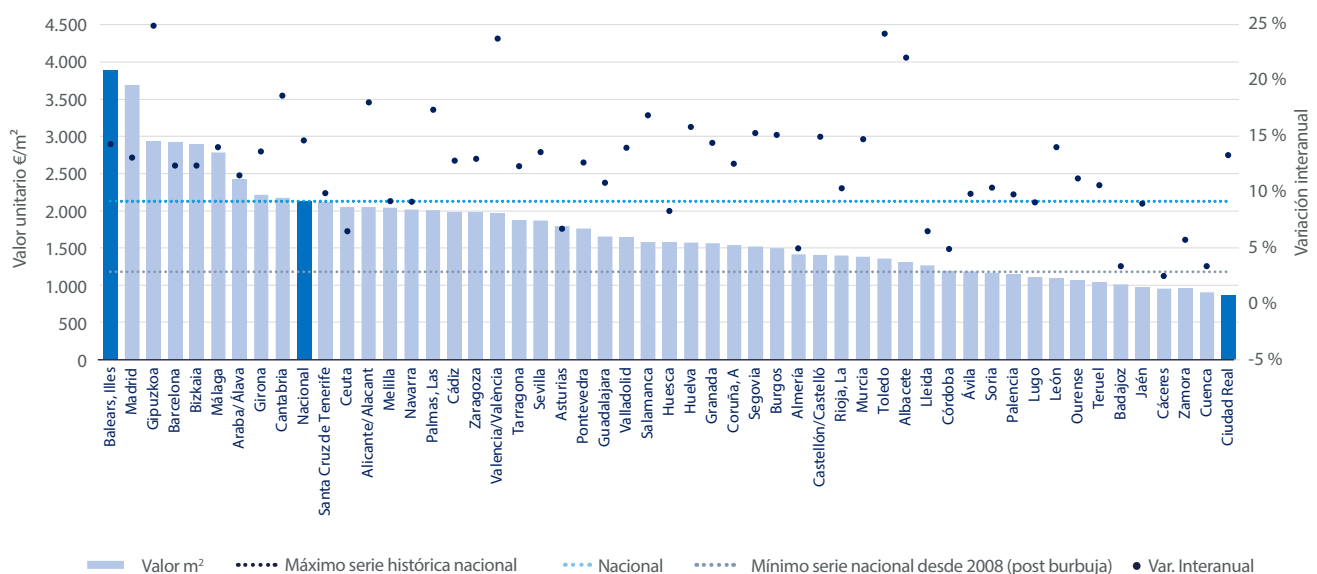
En cuanto a los principales polos de empleo y sus alrededores, **la provincia de Madrid** registra una moderación en los precios residenciales en el trimestre actual de +13,1% interanual nominal (frente a 16,7% en el trimestre anterior) y 0,9% trimestral (frente a +2,6% anterior). Con ello, los precios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

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

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

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

RANKING DE VALOR UNITARIO POR PROVINCIAS



Capitales

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

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

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

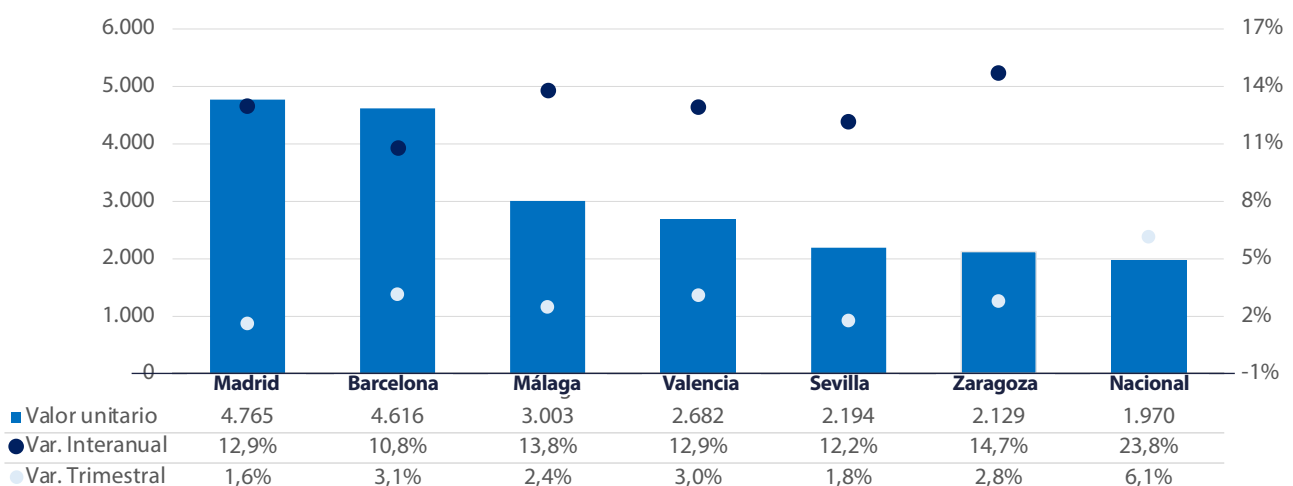
Respecto al dinamismo de la **capital frente a la provincia**, hasta 14 capitales aumentan sus precios con mayor intensidad (frente a 22 del trimestre anterior), 2 capitales presentan la misma variación y otras 36 elevan sus precios con menor intensidad que la provincia a la que pertenecen.

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

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

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

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



Distritos de las seis mayores capitales

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

Madrid

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

Las **variaciones trimestrales** se sitúan entre +1,3% de Villa de Vallecas y +5,6% de Moratalaz. Los **valores unitarios** más elevados se localizan en Barrio de Salamanca (8.124 €/m²), Chamberí (7.344 €/m²) y Chamartín (6.958 €/m²). En el extremo opuesto, los valores más reducidos se encuentran en Villaverde (2.772 €/m²) y Puente Vallecas (3.024 €/m²). En términos nominales, 17 de los 21 distritos totales superan los máximos de la burbuja de 2007. Neto de inflación, superan estos máximos Barrio de Salamanca, Chamberí y Chamartín, y Retiro los alcanza.

Barcelona

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

Las **variaciones trimestrales** abarcan del +1,1% de Sarrià-Sant Gervasi al +4,4% de Sants-Montjuïc. Los **valores unitarios** más elevados se localizan en Sarrià-Sant Gervasi (5.855 €/m²), Les Corts (5.184 €/m²) y Eixample (5.027 €/m²). En el extremo opuesto, los valores más reducidos se ubican en Nou Barris (3.154 €/m²) y Horta Guinardó (3.751 €/m²). En términos nominales, 7 de los 10 distritos totales superan los máximos de la burbuja de 2007. Neto de inflación, ningún distrito alcanza esos máximos (los distritos que más se acercan se hallan aún -25 % por debajo).

Valencia

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

Las **variaciones trimestrales** abarcan de -0,5% de Poblados del Norte a +7,3% de Campanar. Los **valores unitarios** más elevados se localizan en L'Eixample (4.007 €/m²), Ciutat Vella (3.562 €/m²) y El Pla del Real (3.465 €/m²). En el extremo opuesto, los valores más reducidos se ubican en Poblados del Oeste (1.924 €/m²) y Poblados del Norte (1.978 €/m²). En términos nominales, 18 de los 19 distritos totales superan los máximos de la burbuja de 2007. Neto de inflación, solo supera estos máximos el distrito de L'Eixample.

Sevilla

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

Las **variaciones trimestrales** abarcan del -0,9% de Bellavista - La Palmera al +5,6% de Macarena. Los valores unitarios más elevados se localizan en Casco Antiguo (3.715 €/m²), Los Remedios (3.343 €/m²) y Nervión (3.278 €/m²). En el extremo opuesto, los valores más reducidos se ubican en Cerro - Amate (1.596 €/m²) y Norte (1.969 €/m²). En términos nominales, 4 de los 11 distritos totales superan los máximos de la burbuja de 2007. Neto de inflación, ningún distrito alcanza estos máximos.

Zaragoza

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

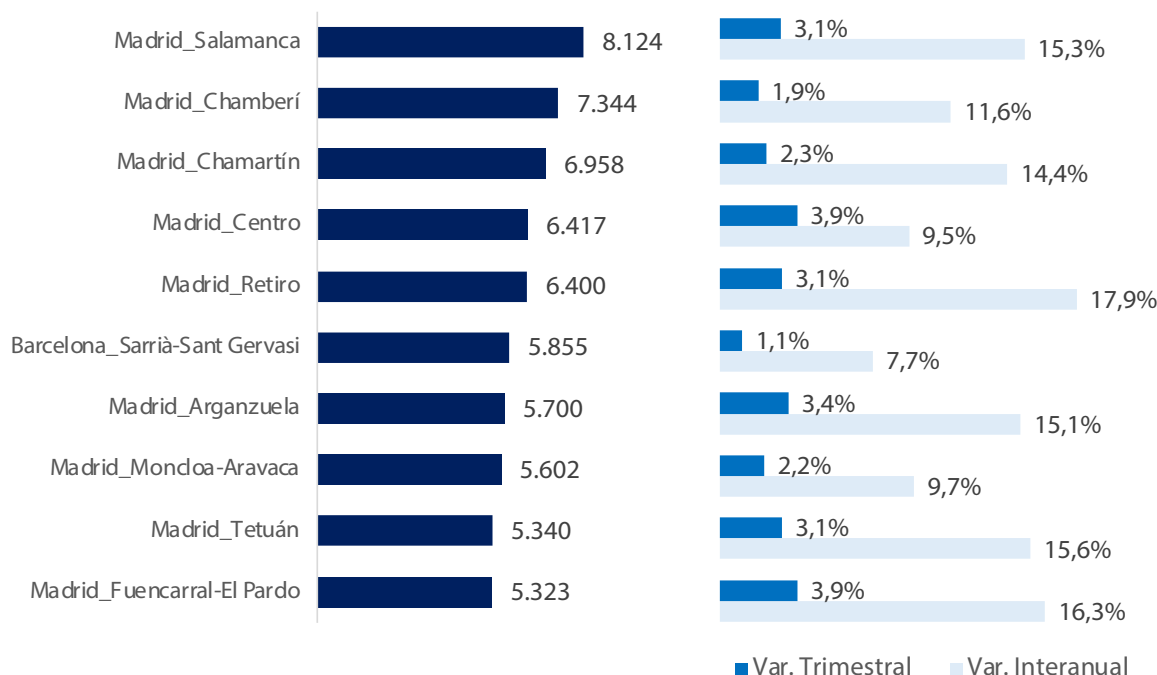
Las **variaciones trimestrales** abarcan del 0,0% de Casco Histórico al +5,4% de Barrios rurales del norte. Los **valores unitarios** más elevados se localizan en Centro (2.505 €/m²), Universidad (2.343 €/m²) y Margen Izquierda (2.165 €/m²). En el extremo opuesto, los valores más reducidos se ubican en Barrios rurales del oeste (1.429 €/m²) y Barrios rurales del norte (1.546 €/m²). Ninguno de los 12 distritos totales supera los máximos de la burbuja de 2007, ni en términos nominales y netos de inflación.

Málaga

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

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

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



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

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

Área Metropolitana de Madrid

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

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

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

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

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

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

Área Metropolitana de Barcelona

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

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

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

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

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

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

Municipios Relevantes

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

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

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

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

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

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

Cuota hipotecaria mensual

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

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

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

Esfuerzo teórico anual

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

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

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

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

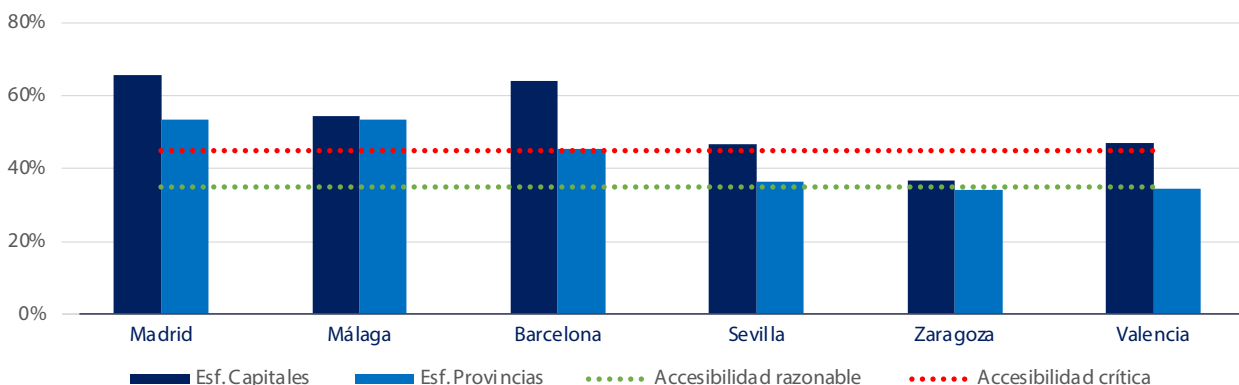
El esfuerzo teórico en las seis capitales principales es crítico (superior al 45 %) en 5 de ellas y supera el límite del 35 % considerado razonable en la restante. El esfuerzo crítico se observa en Madrid (65,6 %), Barcelona (64,1 %), Málaga (54,5 %), Valencia (46,9 %) y Sevilla (46,6 %). Por su parte,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

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

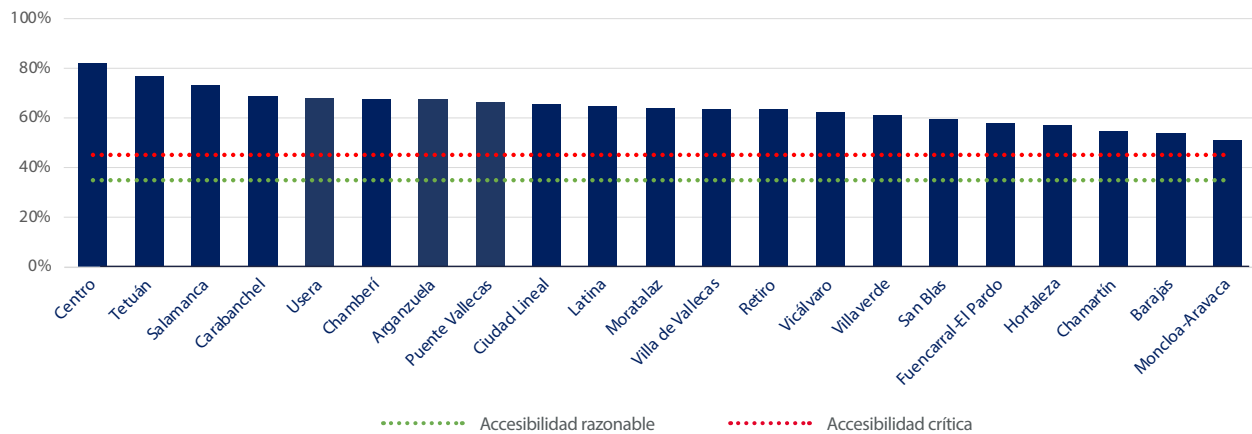
En el **área metropolitana de Barcelona** 25 municipios (de un total de 27) registran tasas de esfuerzo superiores al 35 % razonable y hasta 15 municipios muestran tasas de esfuerzo críticas (superior al 45 %). Por encima del 50 % de la renta disponible del hogar medio se encuentran L'Hospitalet de Llobregat,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

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

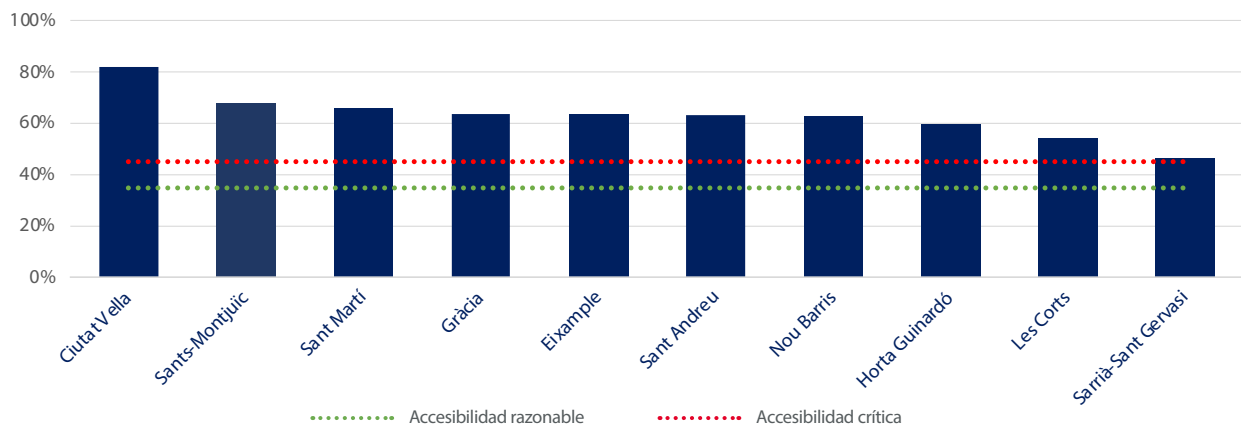
ESFUERZO TEÓRICO EN LAS PRINCIPALES CAPITALES Y LAS RESPECTIVAS PROVINCIAS



ESFUERZO TEÓRICO EN LOS DISTRITOS DE MADRID CAPITAL



ESFUERZO TEÓRICO EN LOS DISTRITOS DE BARCELONA CAPITAL



Crecimiento compuesto a 5 años

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

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

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

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

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

Cristina Arias
Directora Servicio de Estudios

Andrea de la Hoz
Analista Servicio de Estudios

Manuel Gómez
Analista Servicio de Estudios

Santos Ndongu
Técnico Servicio de Estudios

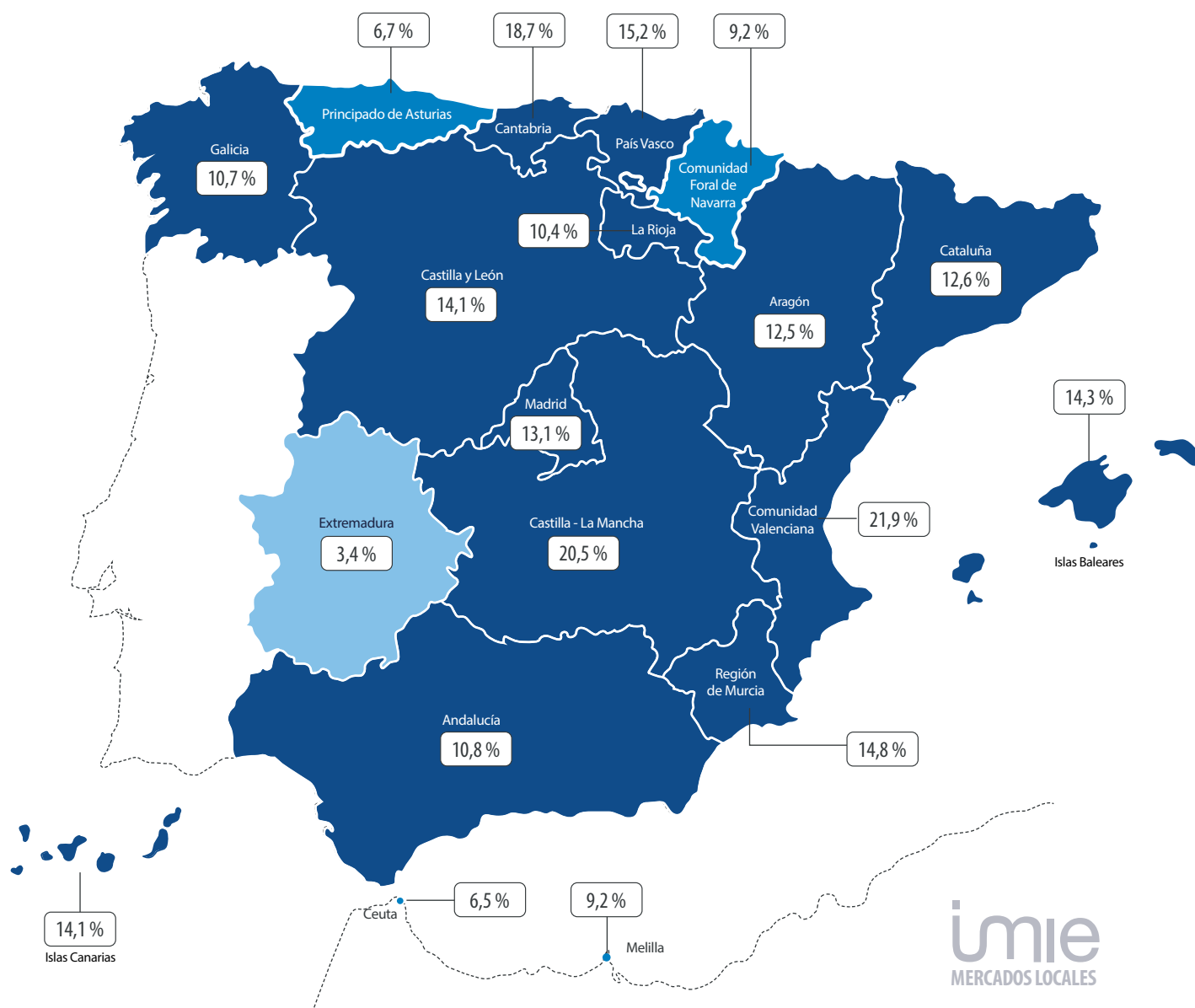
Jorge San Vicente
Analista Servicio de Estudios

3 • EVOLUCIÓN DE VALORES

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

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

COMUNIDADES AUTÓNOMAS • Variación Interanual



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

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

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

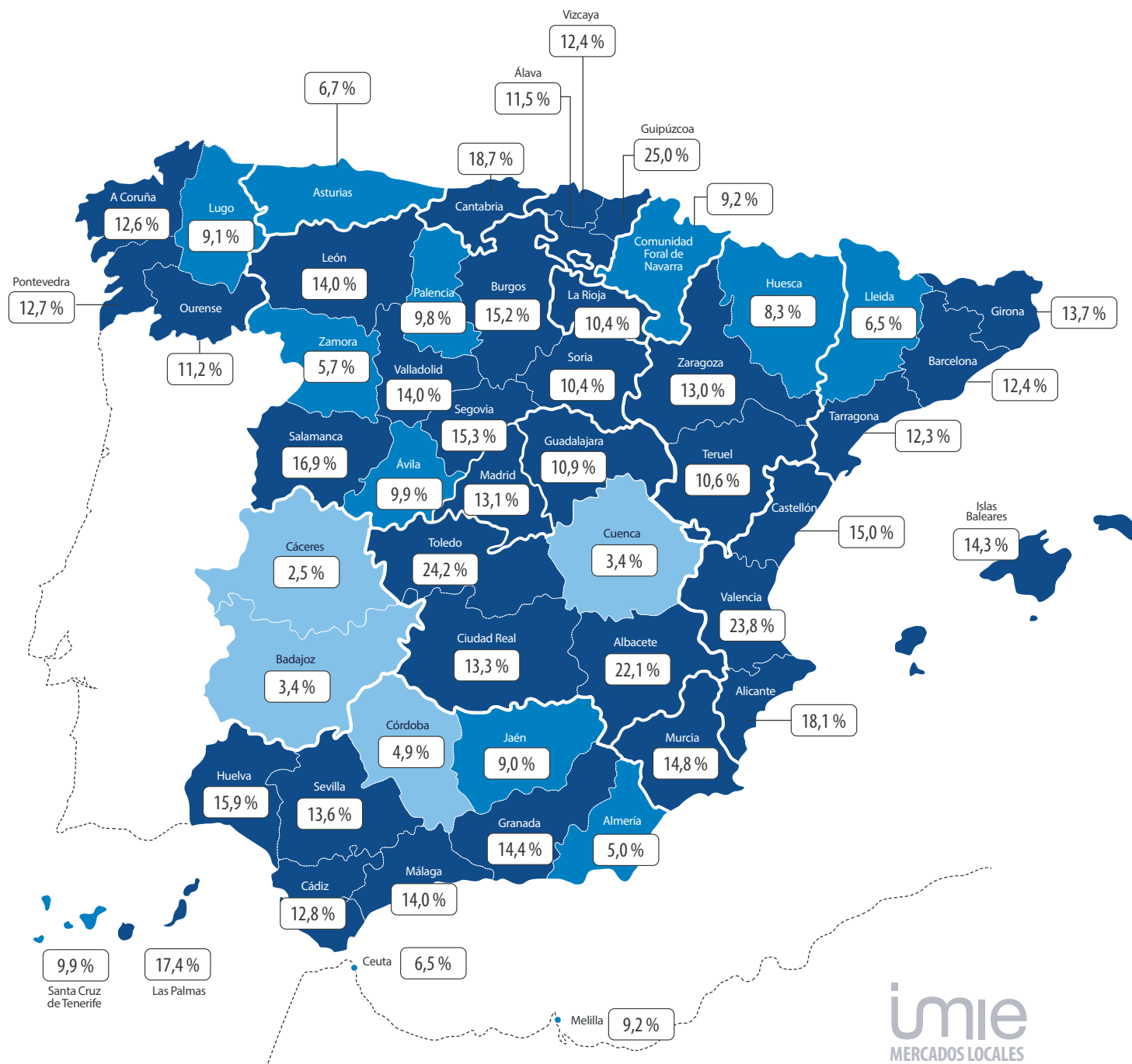
▲ Incremento superior al 10%
 ▲ Incremento entre el 5 y el 10%
 ▲ Incremento entre el 0 y el 5%

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

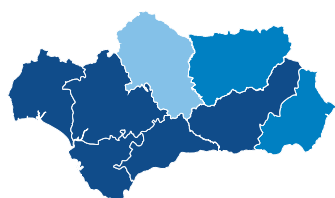
▲ Incremento superior a la media
 ▼ Descenso superior a la media
 ▼ Descenso inferior a la media

▲ Incremento superior a la media
 ▲ Incremento inferior a la media

PROVINCIAS · Variación Interanual



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

PROVINCIAS

ANDALUCÍA

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


ARAGÓN

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


ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

Asturias (Principado de)	1.794 €/m ²	▲ 6,7 %	0,9 %	▼ 1,4 %	▲ 53,9 %
--------------------------	------------------------	---------	-------	---------	----------


BALEARES (ISLAS) / BALEARIS (ILLES)

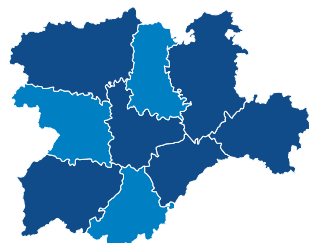
Islas Baleares	3.885 €/m ²	▲ 14,3 %	2,5 %	▲ 46,5 %	▲ 115,1 %
----------------	------------------------	----------	-------	----------	-----------


CANARIAS (ISLAS)

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


CANTABRIA

Cantabria	2.170 €/m ²	▲ 18,7 %	4,9 %	▲ 4,7 %	▲ 79,4 %
-----------	------------------------	----------	-------	---------	----------


CASTILLA Y LEÓN

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


CASTILLA LA MANCHA

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

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

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

- ▲ Incremento superior a la media
- ▼ Descenso superior a la media
- ▼ Descenso inferior a la media

- ▲ Incremento superior a la media
- ▲ Incremento inferior a la media

PROVINCIAS

CATALUÑA

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


COMUNIDAD VALENCIANA

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


EXTREMADURA

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


GALICIA

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


MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	3.693 €/m ²	▲ 13,1 %	0,9 %	▼ 18,6 %	▲ 129,9 %
--------	------------------------	----------	-------	----------	-----------


MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	1.380 €/m ²	▲ 14,8 %	1,5 %	▼ -17,5 %	▲ 46,1 %
--------	------------------------	----------	-------	-----------	----------


NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

Navarra	2.015 €/m ²	▲ 9,2 %	1,6 %	▼ -5,2 %	▲ 72,4 %
---------	------------------------	---------	-------	----------	----------


PAÍS VASCO

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


RIOJA (LA)

Rioja (La)	1.399 €/m ²	▲ 10,4 %	2,5 %	▼ -19,3 %	▲ 61,3 %
------------	------------------------	----------	-------	-----------	----------


CEUTA

Ceuta	2.051 €/m ²	▲ 6,5 %	0,6 %	▼ 0,0 %	▲ 20,4 %
-------	------------------------	---------	-------	---------	----------


MELILLA

Melilla	2.044 €/m ²	▲ 9,2 %	2,0 %	▼ 10,2 %	▲ 27,7 %
---------	------------------------	---------	-------	----------	----------

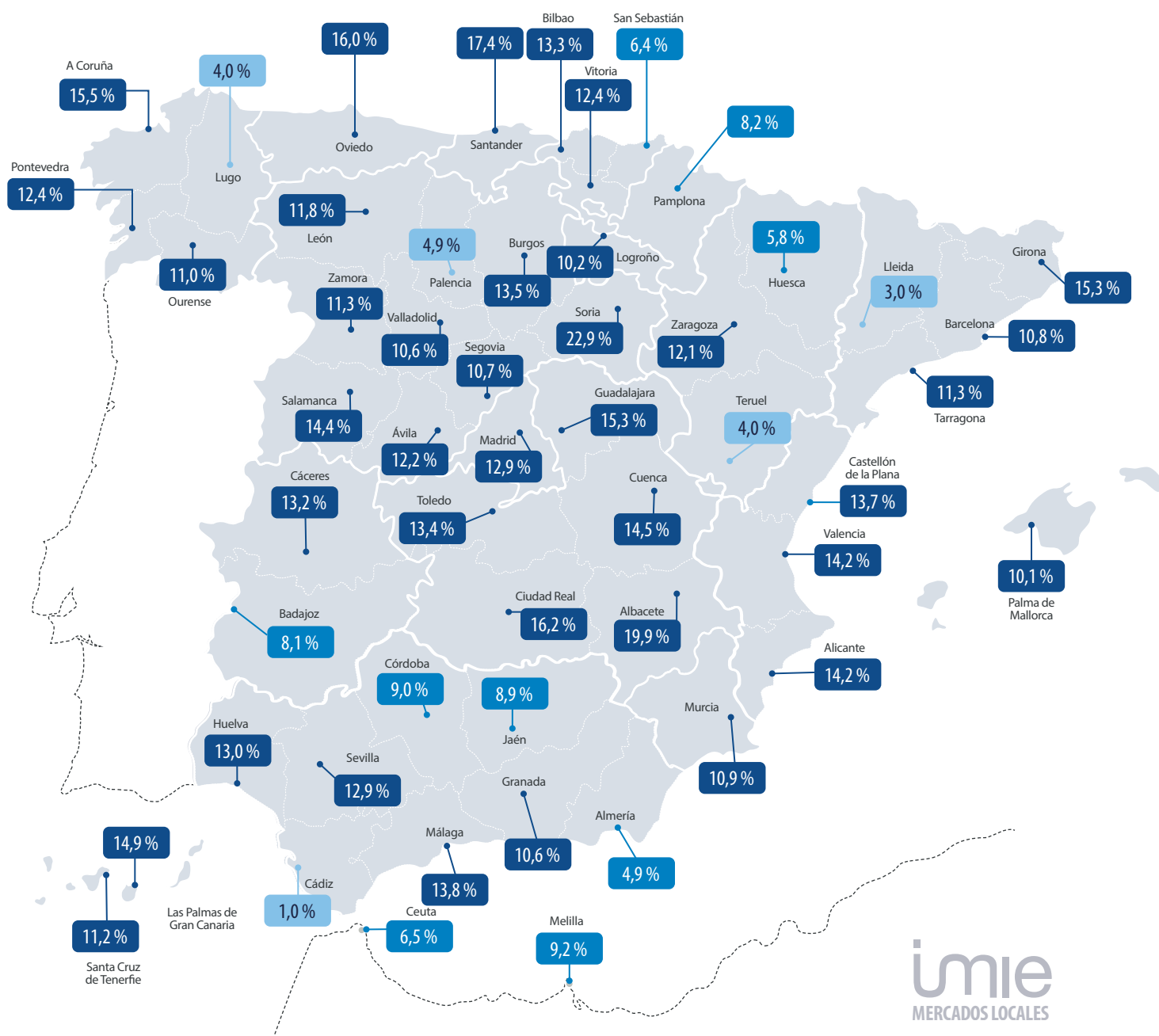
▲ Incremento superior al 10%
▲ Incremento entre el 5 y el 10%
▲ Incremento entre el 0 y el 5%

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

▲ Incremento superior a la media
▼ Descenso superior a la media
▼ Descenso inferior a la media

▲ Incremento superior a la media
▲ Incremento inferior a la media

CAPITALES · Variación Interanual



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

CAPITALES

ANDALUCÍA

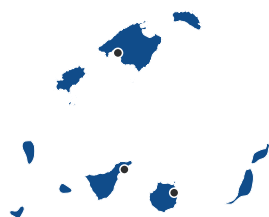
	VALOR €/m ² 3T 2026	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
Almería	1.711 €/m ²	▲ 4,9 %	1,6 %	▼ -17,9 %	▲ 52,1 %
Cádiz	2.818 €/m ²	▲ 1,0 %	0,3 %	▼ -5,6 %	▲ 52,1 %
Córdoba	1.819 €/m ²	▲ 9,0 %	2,9 %	▼ -20,6 %	▲ 42,5 %
Granada	2.393 €/m ²	▲ 10,6 %	3,1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


ARAGÓN

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


ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

Oviedo	2.039 €/m ²	▲ 16,0 %	4,5 %	▼ 1,8 %	▲ 57,8 %
--------	------------------------	----------	-------	---------	----------


BALEARES (ISLAS) / BALEARIS (ILLES)

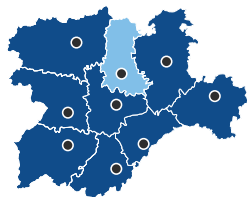
Palma de Mallorca	3.551 €/m ²	▲ 10,1 %	2,1 %	▲ 36,6 %	▲ 120,6 %
-------------------	------------------------	----------	-------	----------	-----------


CANARIAS (ISLAS)

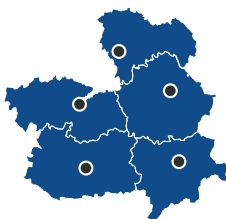
Palmas (Las)	2.047 €/m ²	▲ 14,9 %	1,4 %	▼ -0,2 %	▲ 52,6 %
Santa Cruz de Tenerife	2.014 €/m ²	▲ 11,2 %	-0,3 %	▲ 19,5 %	▲ 79,9 %


CANTABRIA

Santander	2.515 €/m ²	▲ 17,4 %	4,0 %	▼ 0,0 %	▲ 74,1 %
-----------	------------------------	----------	-------	---------	----------


CASTILLA Y LEÓN

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


CASTILLA LA MANCHA

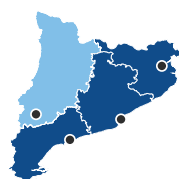
Albacete	1.794 €/m ²	▲ 19,9 %	1,1 %	▼ -14,5 %	▲ 61,8 %
Ciudad Real	1.424 €/m ²	▲ 16,2 %	5,3 %	▼ -28,8 %	▲ 40,0 %
Cuenca	1.533 €/m ²	▲ 14,5 %	5,9 %	▼ -23,3 %	▲ 40,6 %
Guadalajara	2.021 €/m ²	▲ 15,3 %	3,3 %	▼ -20,2 %	▲ 70,1 %
Toledo	1.896 €/m ²	▲ 13,4 %	2,9 %	▼ -20,4 %	▲ 55,9 %

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

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

- ▲ Incremento superior a la media
- ▼ Descenso superior a la media
- ▼ Descenso inferior a la media

- ▲ Incremento superior a la media
- ▲ Incremento inferior a la media

CAPITALES

CATALUÑA

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


COMUNIDAD VALENCIANA

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


EXTREMADURA

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


GALICIA

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


MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	4.765 €/m ²	▲ 12,9 %	1,6 %	▲ 23,2 %	▲ 146,9 %
--------	------------------------	----------	-------	----------	-----------


MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	1.563 €/m ²	▲ 10,9 %	0,0 %	▼ -16,1 %	▲ 50,6 %
--------	------------------------	----------	-------	-----------	----------


NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

Pamplona	2.505 €/m ²	▲ 8,2 %	2,5 %	▼ -9,1 %	▲ 75,7 %
----------	------------------------	---------	-------	----------	----------


PAÍS VASCO

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


RIOJA (LA)

Logroño	1.880 €/m ²	▲ 10,2 %	3,3 %	▼ -20,6 %	▲ 84,4 %
---------	------------------------	----------	-------	-----------	----------


CEUTA

Ceuta	2.051 €/m ²	▲ 6,5 %	0,6 %	▼ 0,0 %	▲ 20,4 %
-------	------------------------	---------	-------	---------	----------


MELILLA

Melilla	2.044 €/m ²	▲ 9,2 %	2,0 %	▲ 10,2 %	▲ 27,7 %
---------	------------------------	---------	-------	----------	----------

▲ Incremento superior al 10 %
 ▲ Incremento entre el 5 y el 10 %
 ▲ Incremento entre el 0 y el 5 %

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

▲ Incremento superior a la media
 ▼ Descenso superior a la media
 ▼ Descenso inferior a la media

▲ Incremento superior a la media
 ▲ Incremento inferior a la media

OTROS MUNICIPIOS PRINCIPALES

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

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

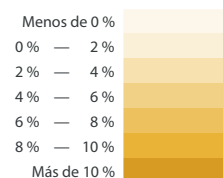
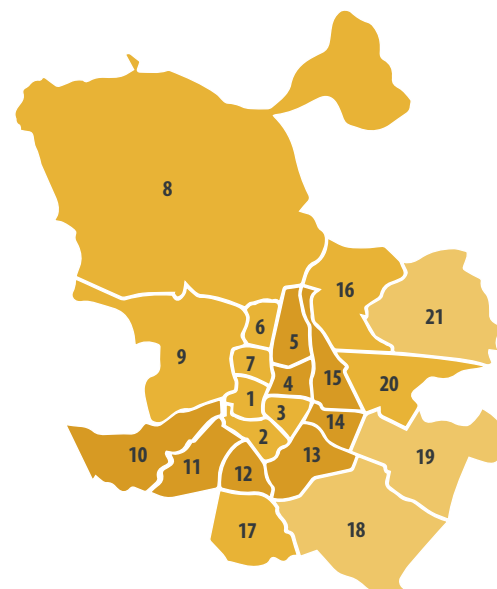
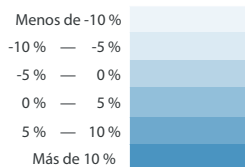
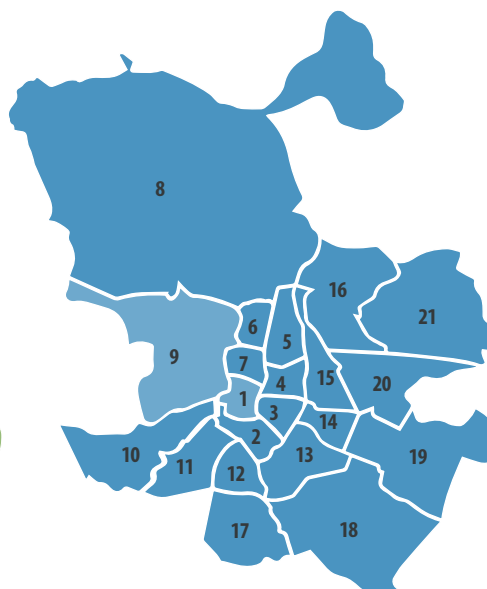
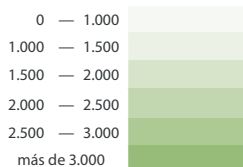
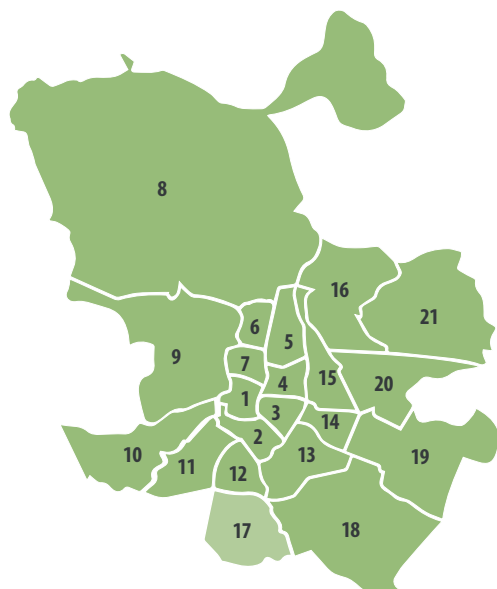
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

MADRID

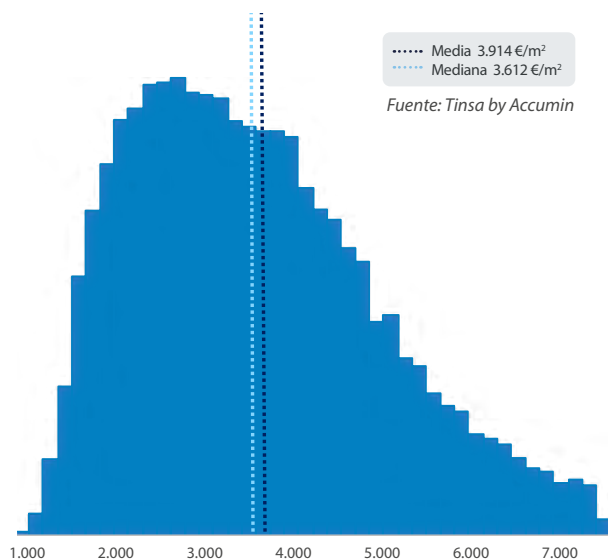
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **4.765 €/m²**

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

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



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



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

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

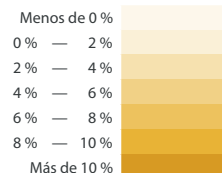
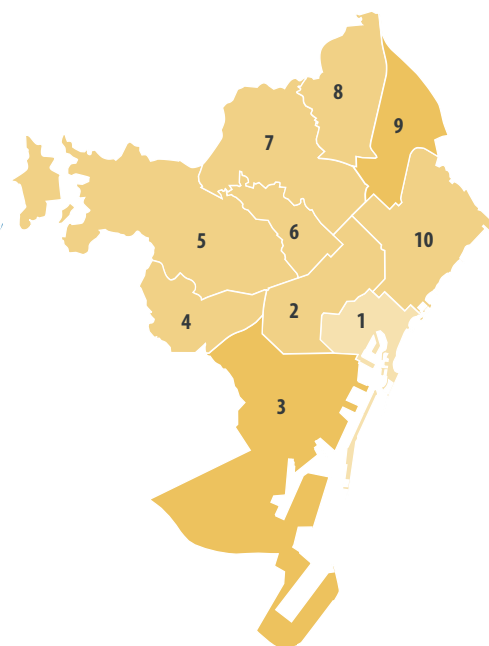
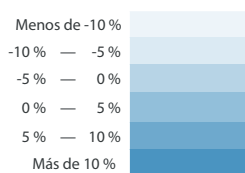
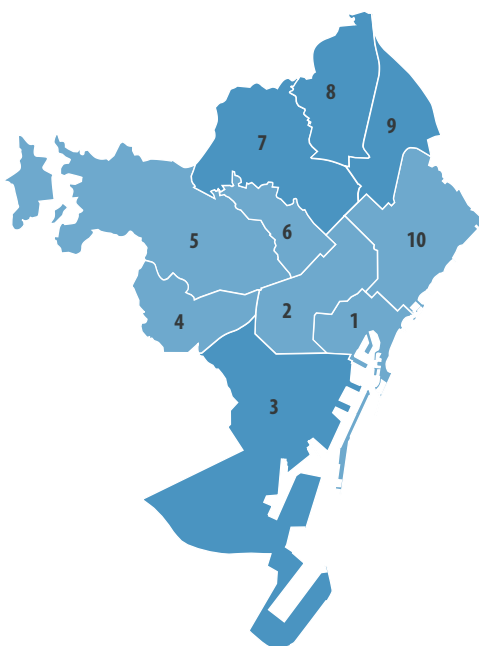
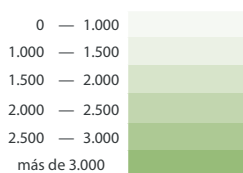
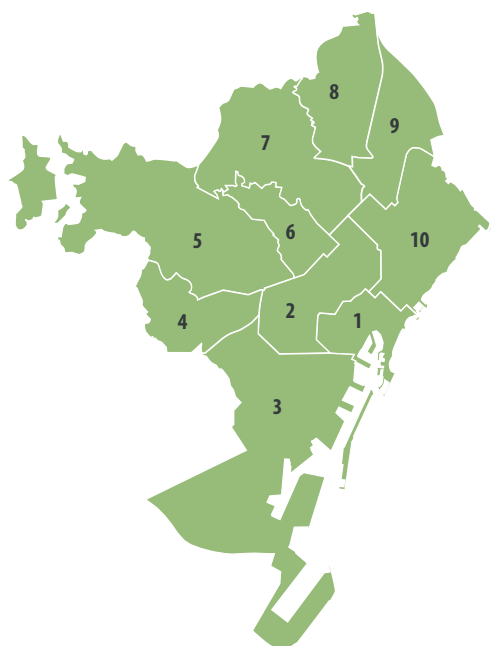
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALS

BARCELONA

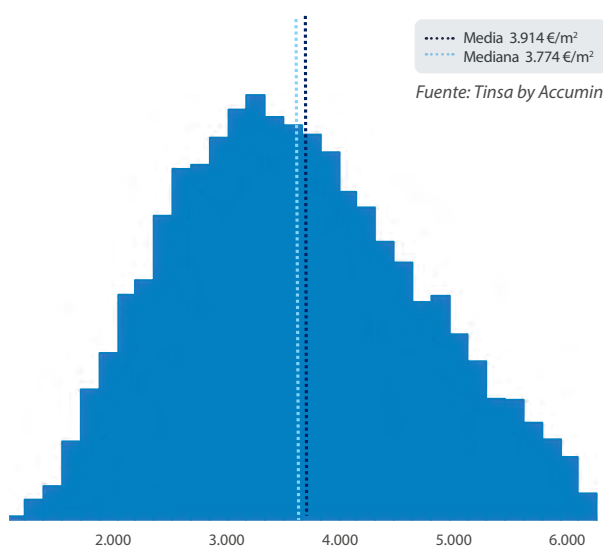
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **4.616 €/m²**

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

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



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



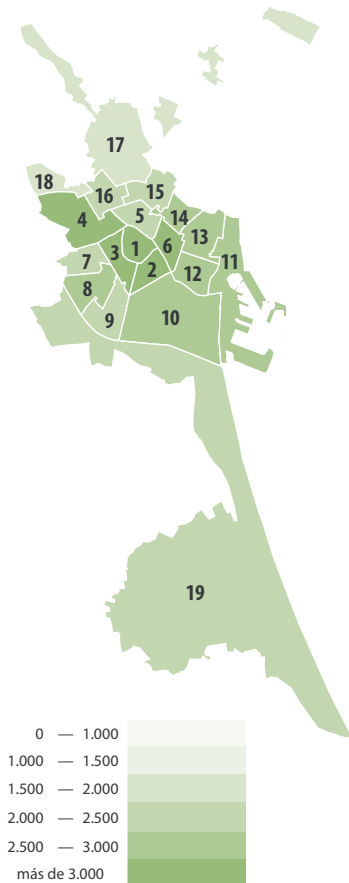
DISTRITO	€/m ²	% INTERANUAL	CAGR*
1 Ciutat Vella	4.209	6,6 %	3,4 %
2 L'Eixample	5.027	9,6 %	5,2 %
3 Sants-Montjuïc	4.227	12,3 %	6,4 %
4 Les Corts	5.184	6,8 %	5,0 %
5 Sarrià-Sant Gervasi	5.855	7,7 %	5,2 %
6 Gràcia	4.840	8,7 %	5,2 %
7 Horta Guinardó	3.751	11,5 %	5,9 %
8 Nou Barris	3.154	11,6 %	5,4 %
9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

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

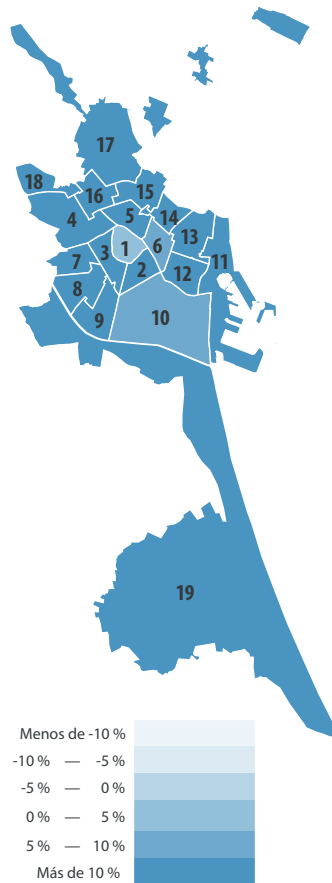
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

VALENCIA

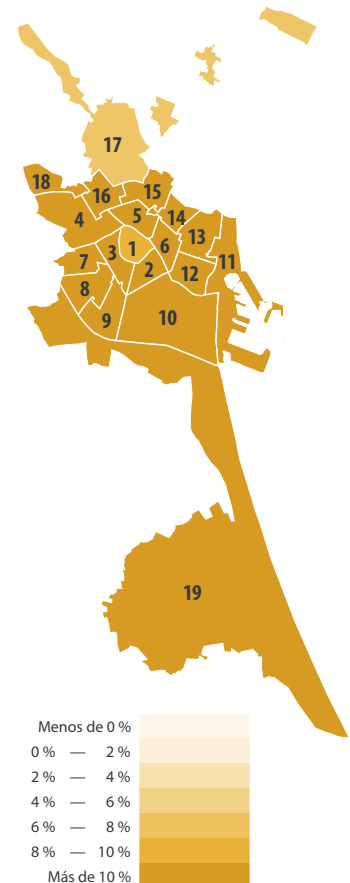
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **2.849 €/m²**



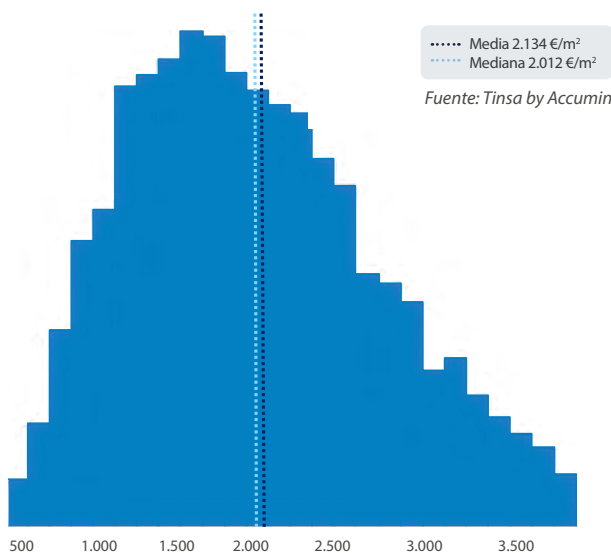
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **14,2%**



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



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



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

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

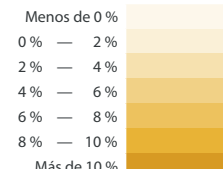
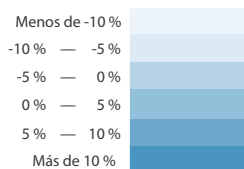
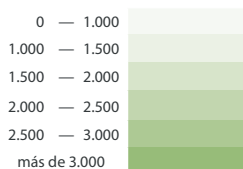
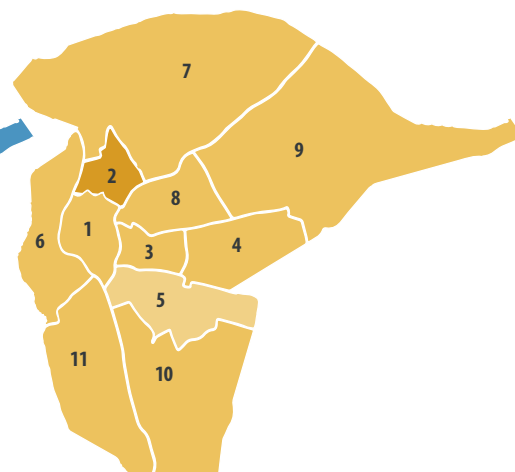
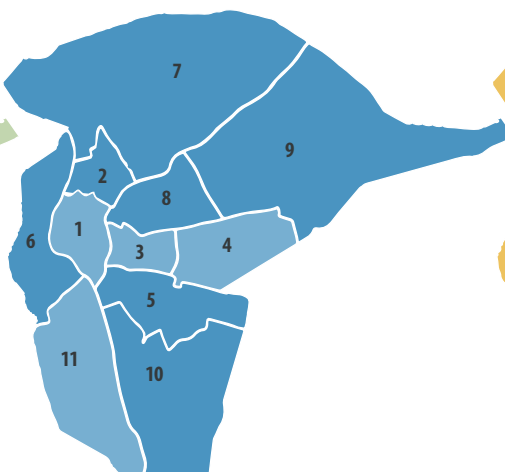
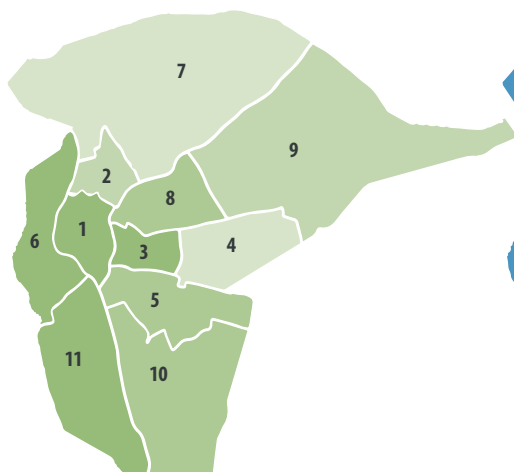
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

SEVILLA

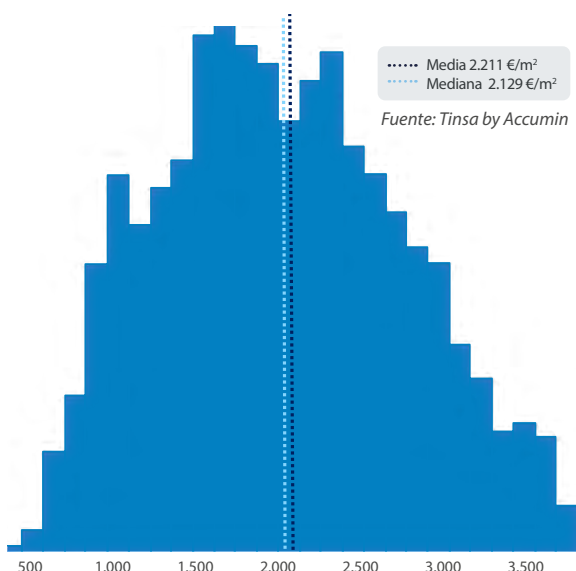
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **2.682 €/m²**

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

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



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



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

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

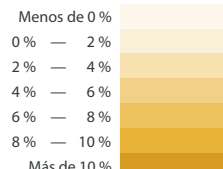
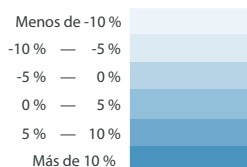
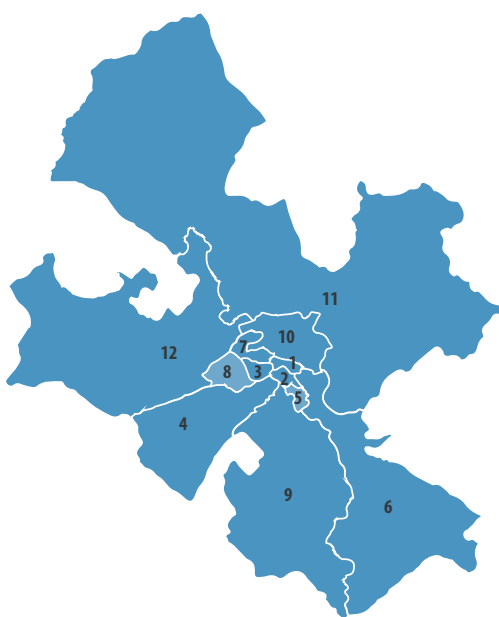
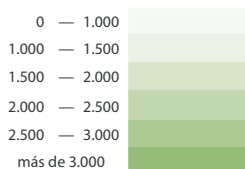
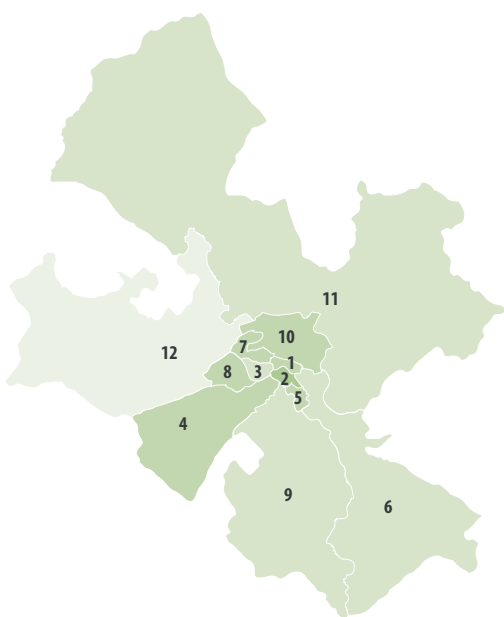
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALS

ZARAGOZA

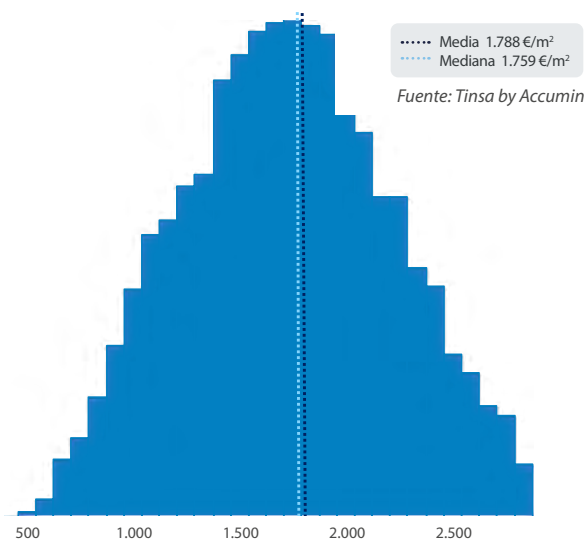
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **2.194 €/m²**

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

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



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



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

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

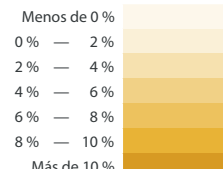
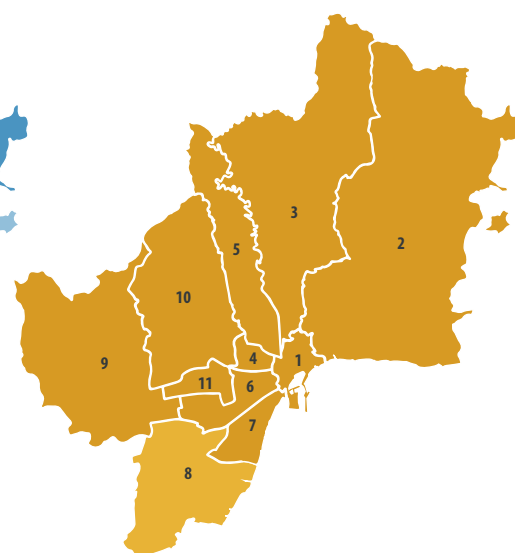
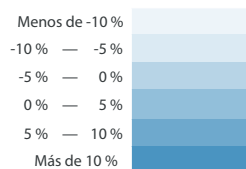
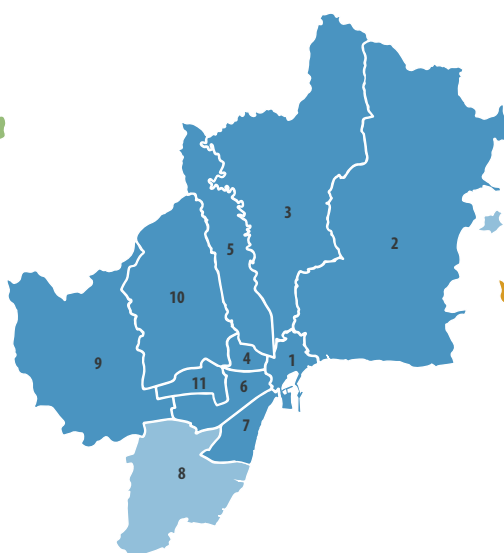
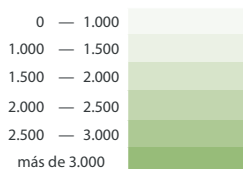
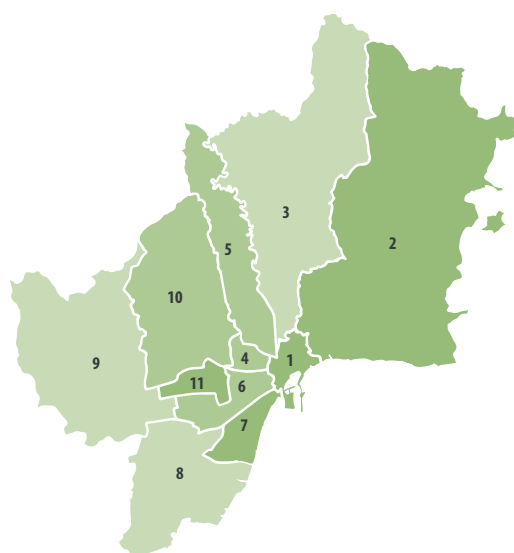
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALS

MÁLAGA

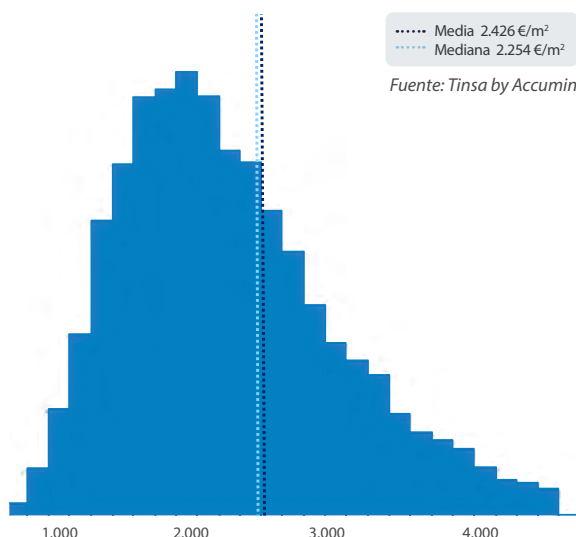
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **3.003 €/m²**

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

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



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



..... Media 2.426 €/m²
..... Mediana 2.254 €/m²

Fuente: Tinsa by Accumin

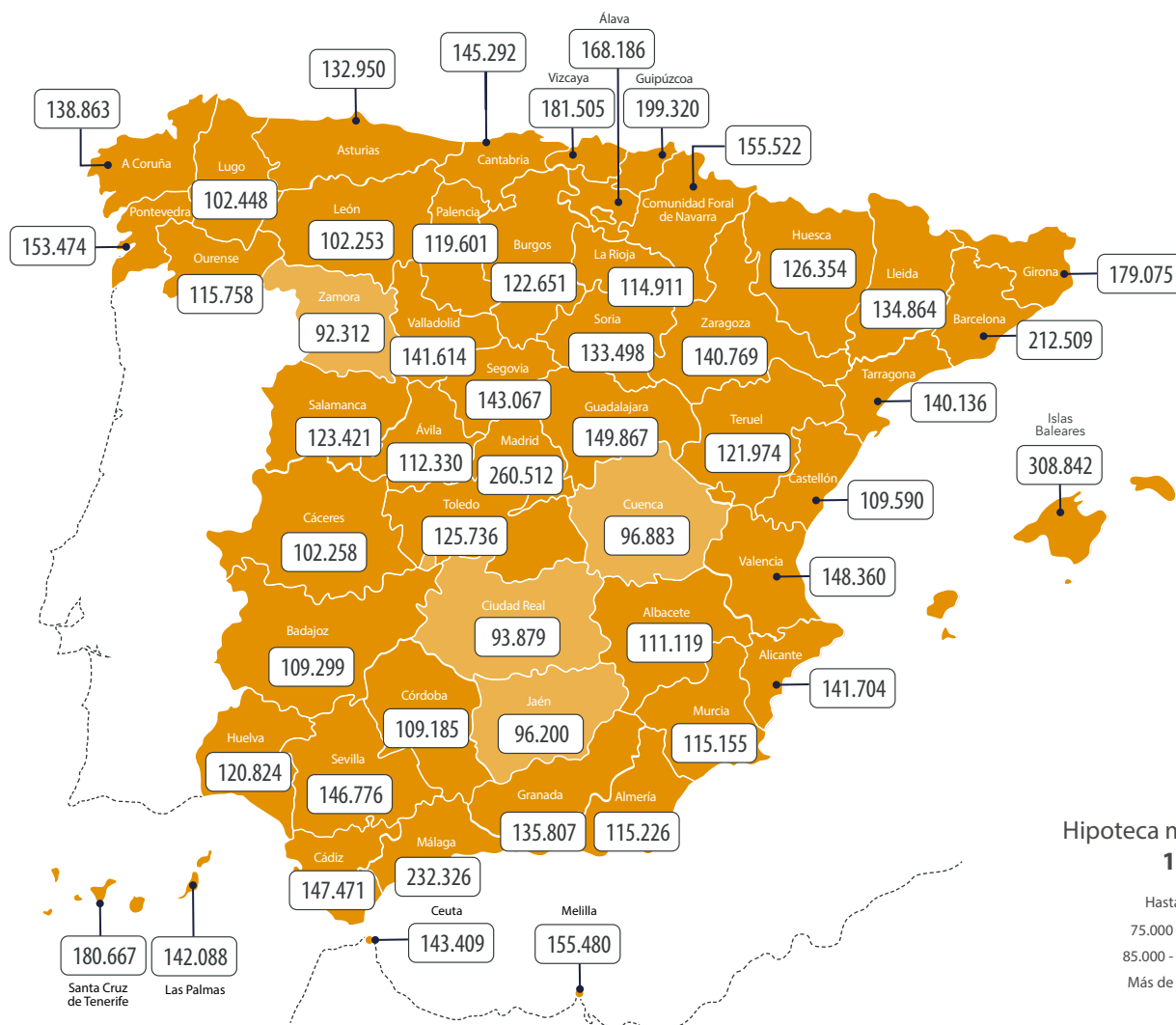
DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	CAGR*
1 Centro	3.508	13,0 %	11,1 %
2 Málaga Este	4.025	11,0 %	10,7 %
3 Ciudad Jardín	2.278	17,8 %	12,4 %
4 Bailén-Miraflores	2.616	15,6 %	12,7 %
5 Palma-Palmilla	2.805	12,3 %	10,3 %
6 Cruz de Humilladero	2.718	15,1 %	11,6 %
7 Carretera Cádiz	3.078	18,3 %	11,5 %
8 Churriana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

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

4 • INDICADORES FINANCIEROS

HIPOTECA MEDIA

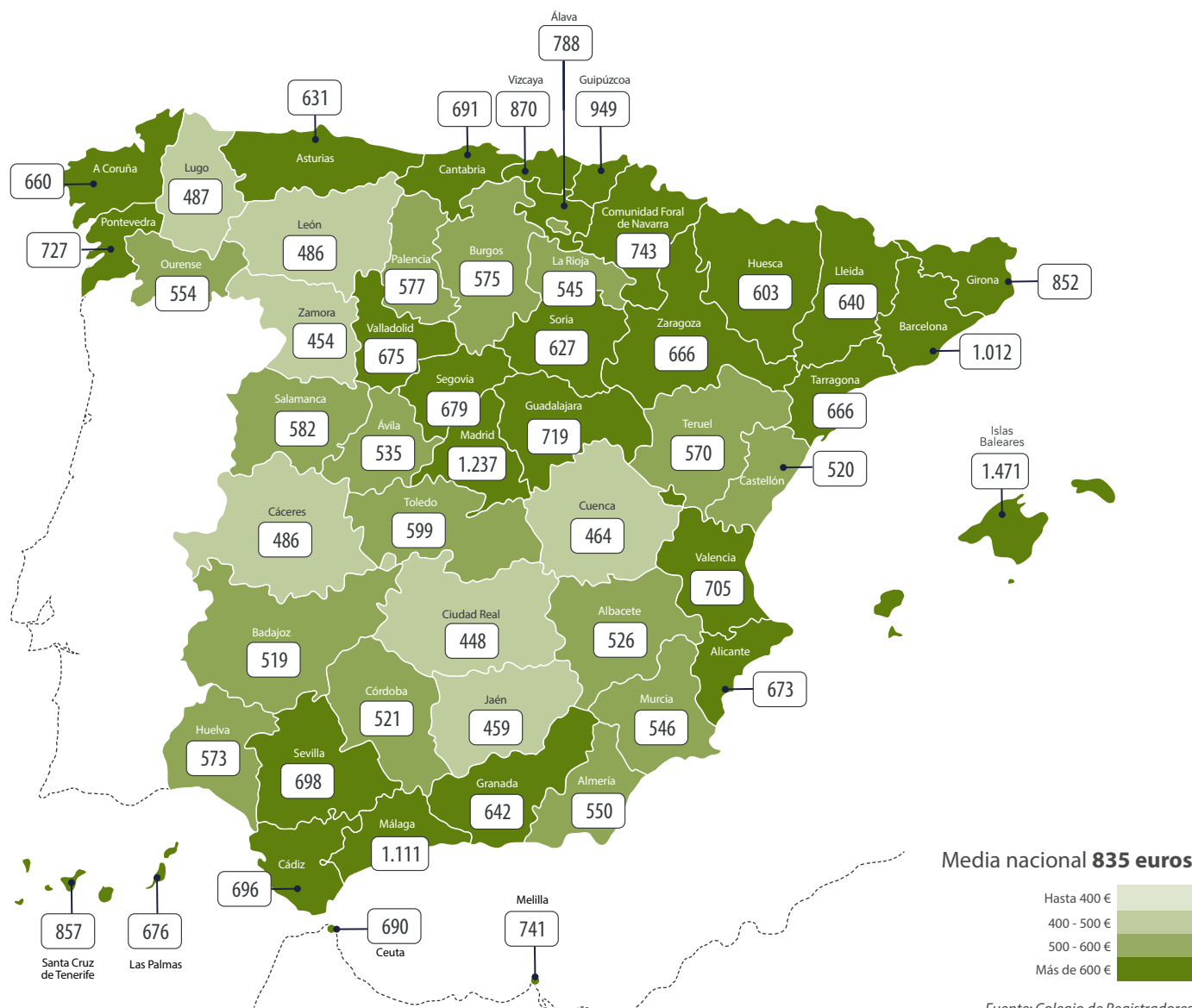
Cuantía media de los créditos hipotecarios firmados en el trimestre anterior. En euros.



CCAA	HIPOTECA MEDIA (€)	PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)	PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)	PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)
Extremadura	106.765	Zamora	92.312	Teruel	121.974	Cantabria	145.292
Rioja (La)	114.911	Ciudad Real	93.879	Burgos	122.651	Sevilla	146.776
Murcia (Región de)	115.155	Jaén	96.200	Salamanca	123.421	Cádiz	147.471
Castilla La Mancha	120.388	Cuenca	96.883	Toledo	125.736	Valencia / València	148.360
Castilla y León	123.607	León	102.253	Huesca	126.354	Guadalajara	149.867
Asturias (Principado de)	132.950	Cáceres	102.258	Asturias (Principado de)	132.950	Pontevedra	153.474
Aragón	137.019	Lugo	102.448	Soria	133.498	Melilla	155.480
Galicia	138.418	Córdoba	109.185	Lleida	134.864	Navarra (C. Foral de)	155.522
Comunidad Valenciana	141.183	Badajoz	109.299	Granada	135.807	Araba/Álava	168.186
Ceuta	143.409	Castellón / Castelló	109.590	Coruña (A)	138.863	Girona	179.075
Cantabria	145.292	Albacete	111.119	Tarragona	140.136	Santa Cruz de Tenerife	180.667
Melilla	155.480	Ávila	112.330	Zaragoza	140.769	Vizcaya	181.505
Navarra (C. Foral de)	155.522	Rioja (La)	114.911	Valladolid	141.614	Guipúzcoa	199.320
Andalucía	158.726	Murcia (Región de)	115.155	Alicante / Alacant	141.704	Barcelona	212.509
Canarias (Islas)	158.864	Almería	115.226	Palmas (Las)	142.088	Málaga	232.326
País Vasco	185.885	Ourense	115.758	Segovia	143.067	Madrid (Comunidad de)	260.512
Cataluña	197.521	Palencia	119.601	Ceuta	143.409	Baleares (Islas)	308.842
Madrid (Comunidad de)	260.512	Huelva	120.824				
Baleares (Islas)	308.842						

CUOTA HIPOTECARIA MEDIA

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

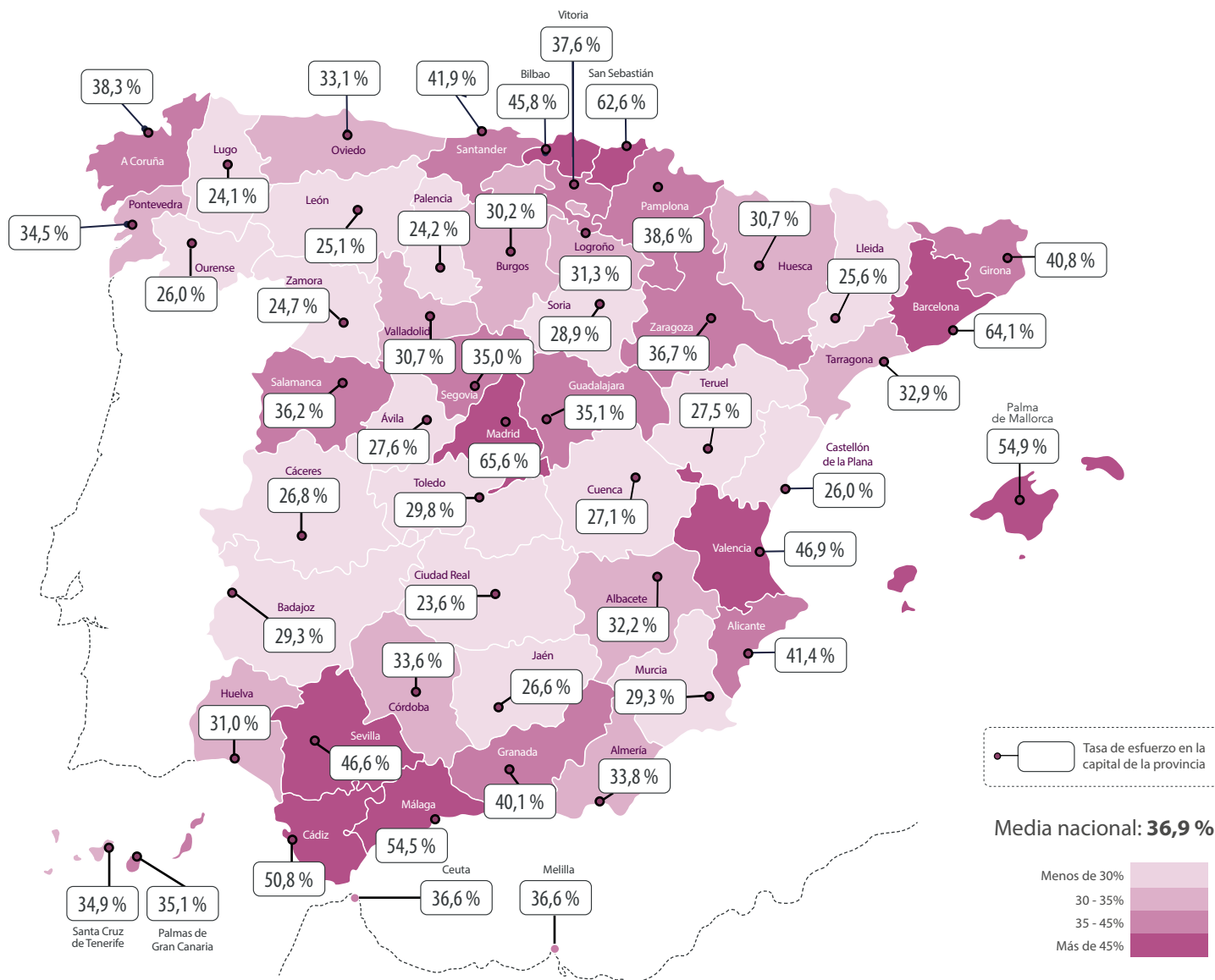


Fuente: Colegio de Registradores, INE y elaboración propia.

CCAA	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)
Extremadura	505	Ciudad Real	448	Burgos	575	Cantabria	691
Rioja (La)	545	Zamora	454	Palencia	577	Cádiz	696
Murcia (Región de)	546	Jaén	459	Salamanca	582	Sevilla	698
Castilla La Mancha	573	Cuenca	464	Toledo	599	Valencia / València	705
Castilla y León	588	Cáceres	486	Huesca	603	Guadalajara	719
Asturias (Principado de)	631	León	486	Soria	627	Pontevedra	727
Aragón	652	Lugo	487	Asturias (Principado de)	631	Melilla	741
Galicia	658	Badajoz	519	Lleida	640	Navarra (C. Foral de)	743
Comunidad Valenciana	671	Castellón / Castelló	520	Granada	642	Araba/Álava	788
Ceuta	690	Córdoba	521	Coruña (A)	660	Girona	852
Cantabria	691	Albacete	526	Tarragona	666	Santa Cruz de Tenerife	857
Melilla	741	Ávila	535	Zaragoza	666	Vizcaya	870
Navarra (C. Foral de)	743	Rioja (La)	545	Alicante / Alacant	673	Guipúzcoa	949
Andalucía	755	Murcia (Región de)	546	Valladolid	675	Barcelona	1.012
Canarias (Islas)	756	Almería	550	Palmas (Las)	676	Málaga	1.111
País Vasco	886	Ourense	554	Segovia	679	Madrid (Comunidad de)	1.237
Cataluña	940	Teruel	570	Ceuta	690	Baleares (Islas)	1.471
Madrid (Comunidad de)	1.237	Huelva	573				
Baleares (Islas)	1.471						

ESFUERZO TEÓRICO ANUAL

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



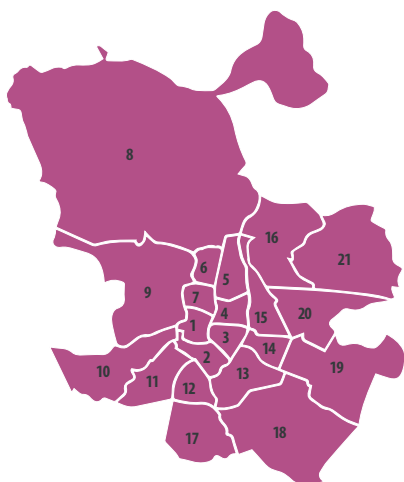
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de AGT, INE y Registradores.
El cálculo incluye estimaciones sobre la renta y puede estar sujeto a revisiones una vez los datos definitivos estén disponibles.

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

ESFUERZO TEÓRICO ANUAL EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

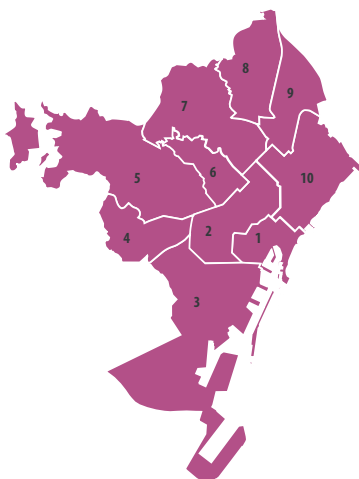
MADRID

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



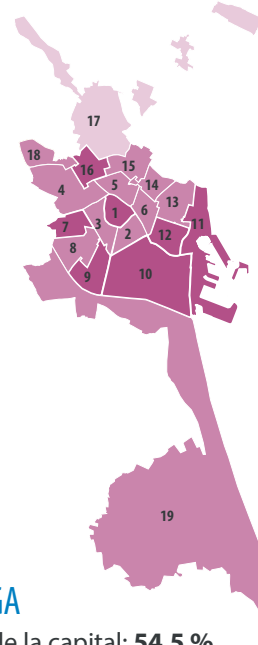
BARCELONA

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



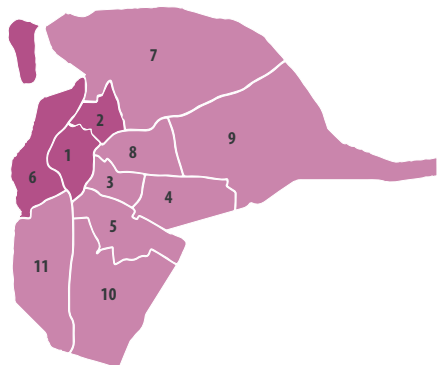
VALENCIA

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



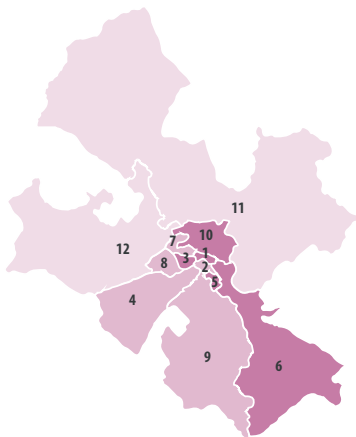
SEVILLA

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



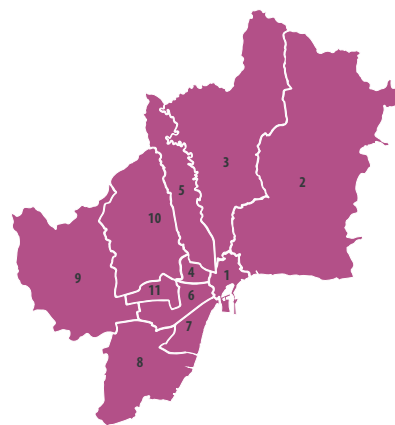
ZARAGOZA

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

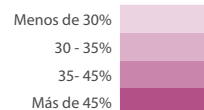


MÁLAGA

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



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

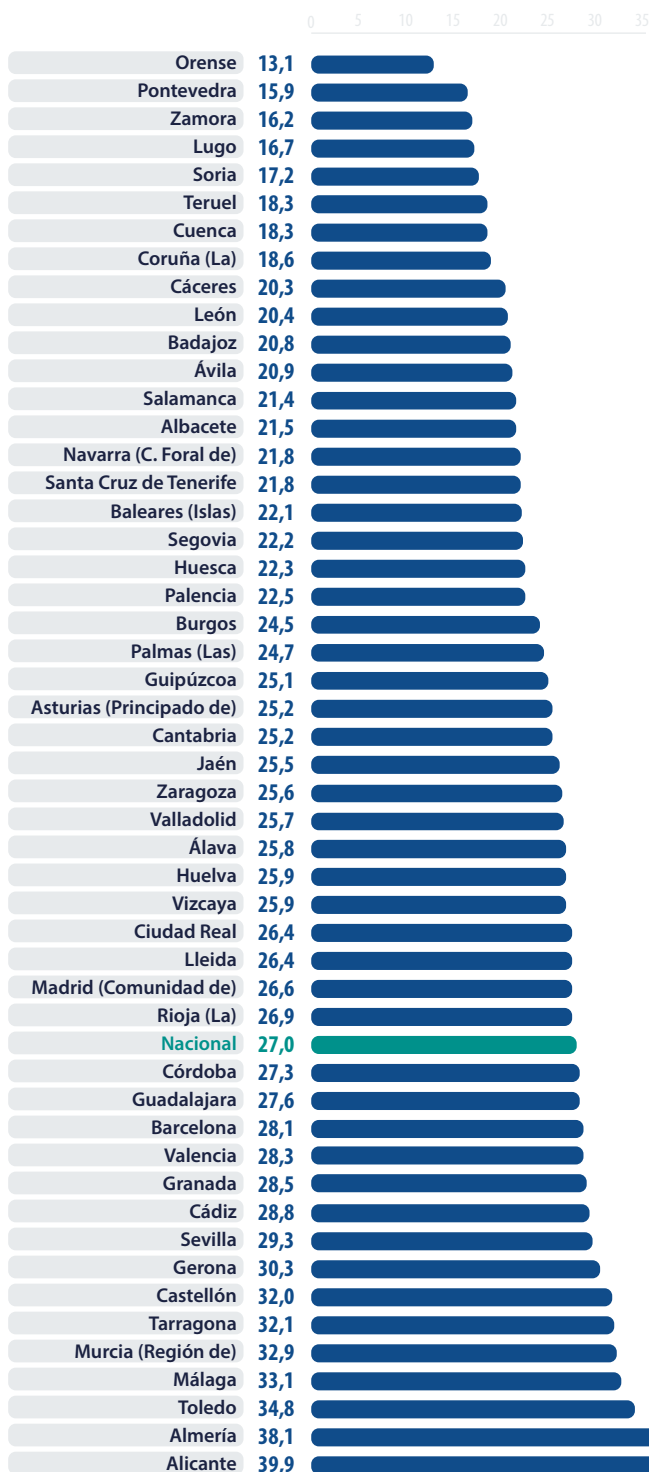


5 • INDICADORES DE ACTIVIDAD

ACTIVIDAD PROMOTORA Y COMPRAVENTAS RELATIVAS

COMPRAVENTAS SOBRE PARQUE

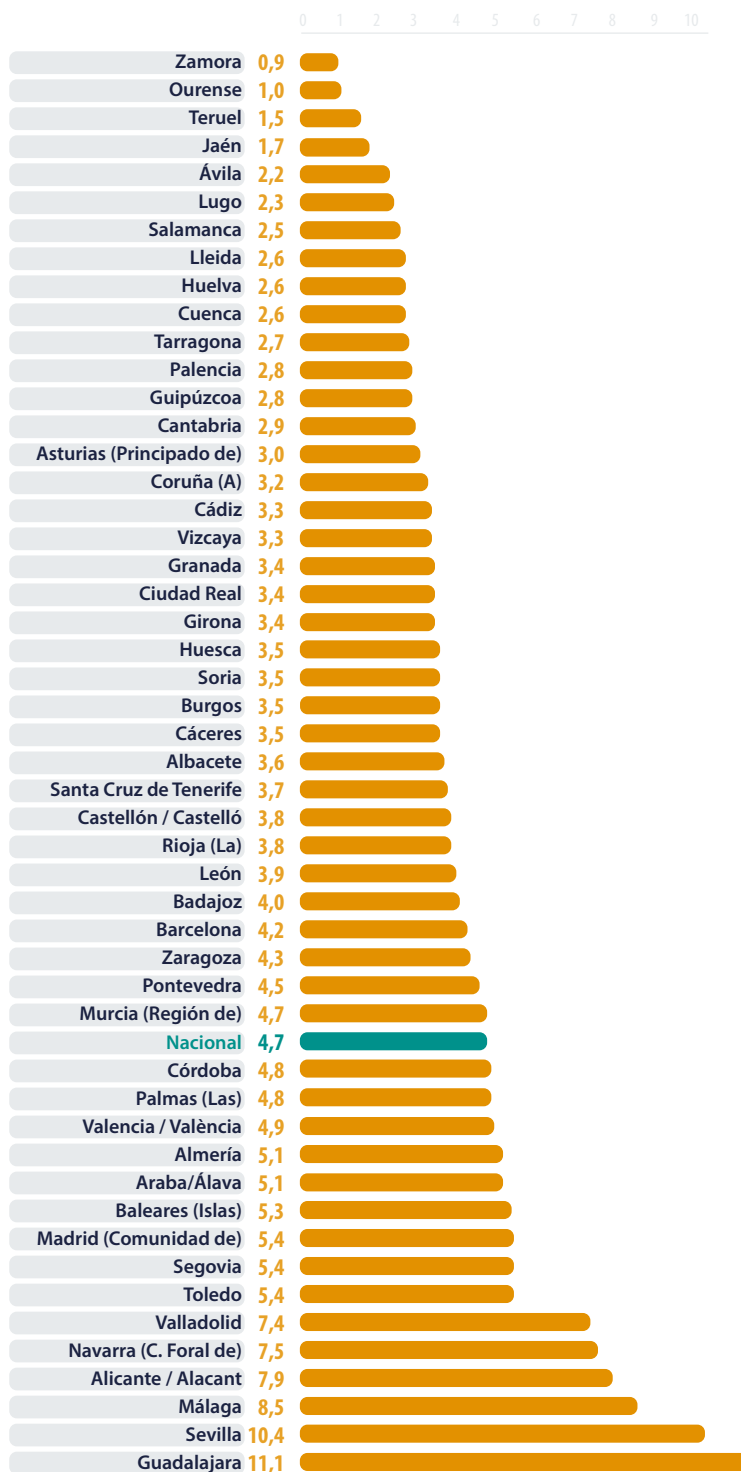
Transmisiones en el último año móvil* por cada 1.000 viviendas del parque provincial.



Compraventas en el último año móvil
Fuente: Mivau

VISADOS DE OBRA SOBRE PARQUE

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



Visados aprobados en el último año
Fuente: Mivau

6 • NOTAS METODOLÓGICAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Renta disponible: media de la renta neta por unidad de consumo (INE - ADRH). Mide la riqueza de los hogares ponderada por el consumo de estos.
- Valor m²: series de precios IMIE.
- Superficie: superficie media de vivienda registrada en los últimos años (100 m²)
- Tipo de interés: tipo de interés medio de los nuevos préstamos de vivienda (BdE – Síntesis de Indicadores)
- Plazo medio de vencimiento: Estadística de Hipotecas Mensual del INE.

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

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



serviciodeestudios@tinsa.es

José Echegaray, 9
Parque empresarial
28232-Las Rozas (MADRID)

[Consulta todos nuestros informes>](#)

[Síguenos en LinkedIn>](#)