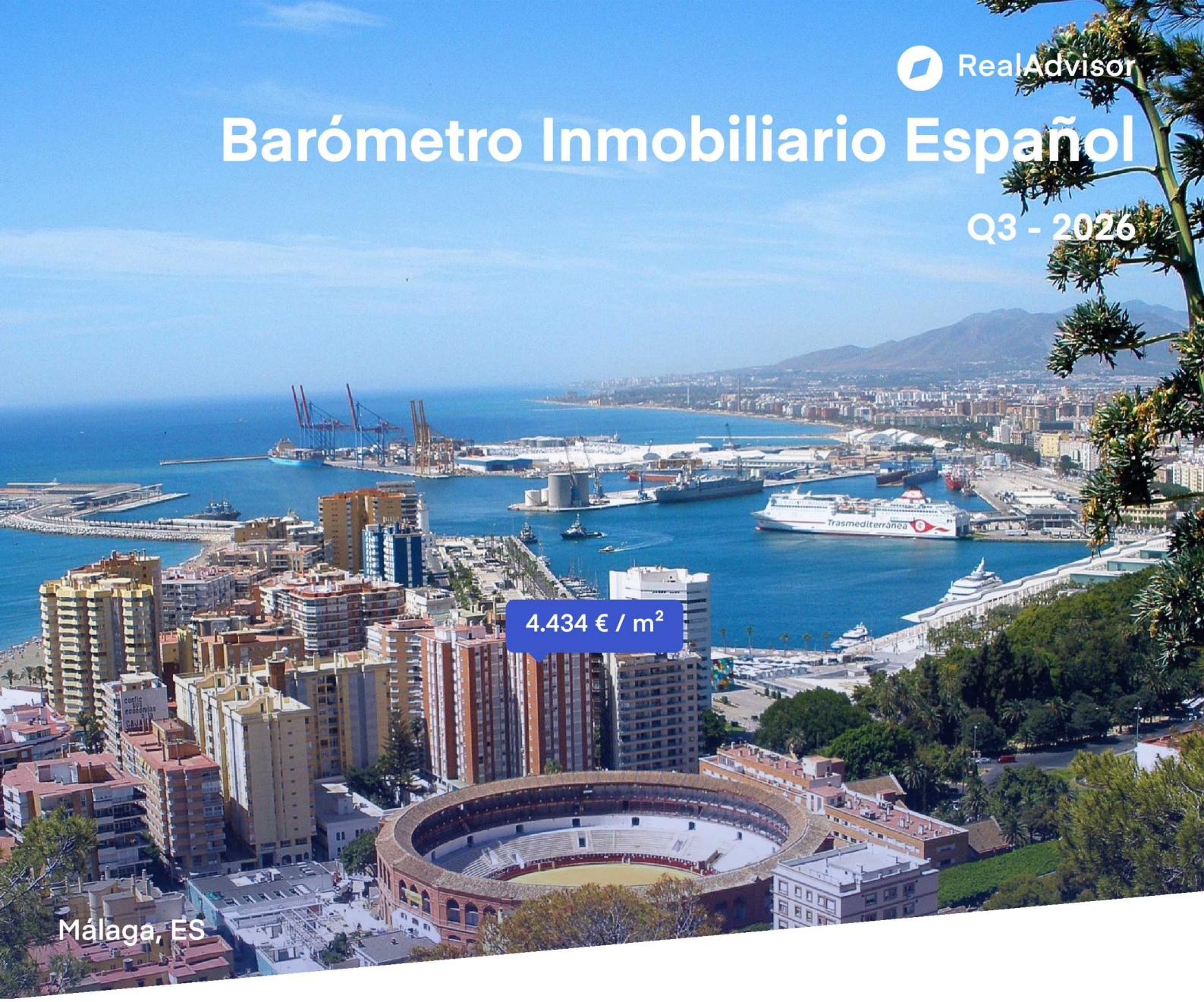
RealAdvisor

Barómetro Inmobiliario Español

Q3 - 2026

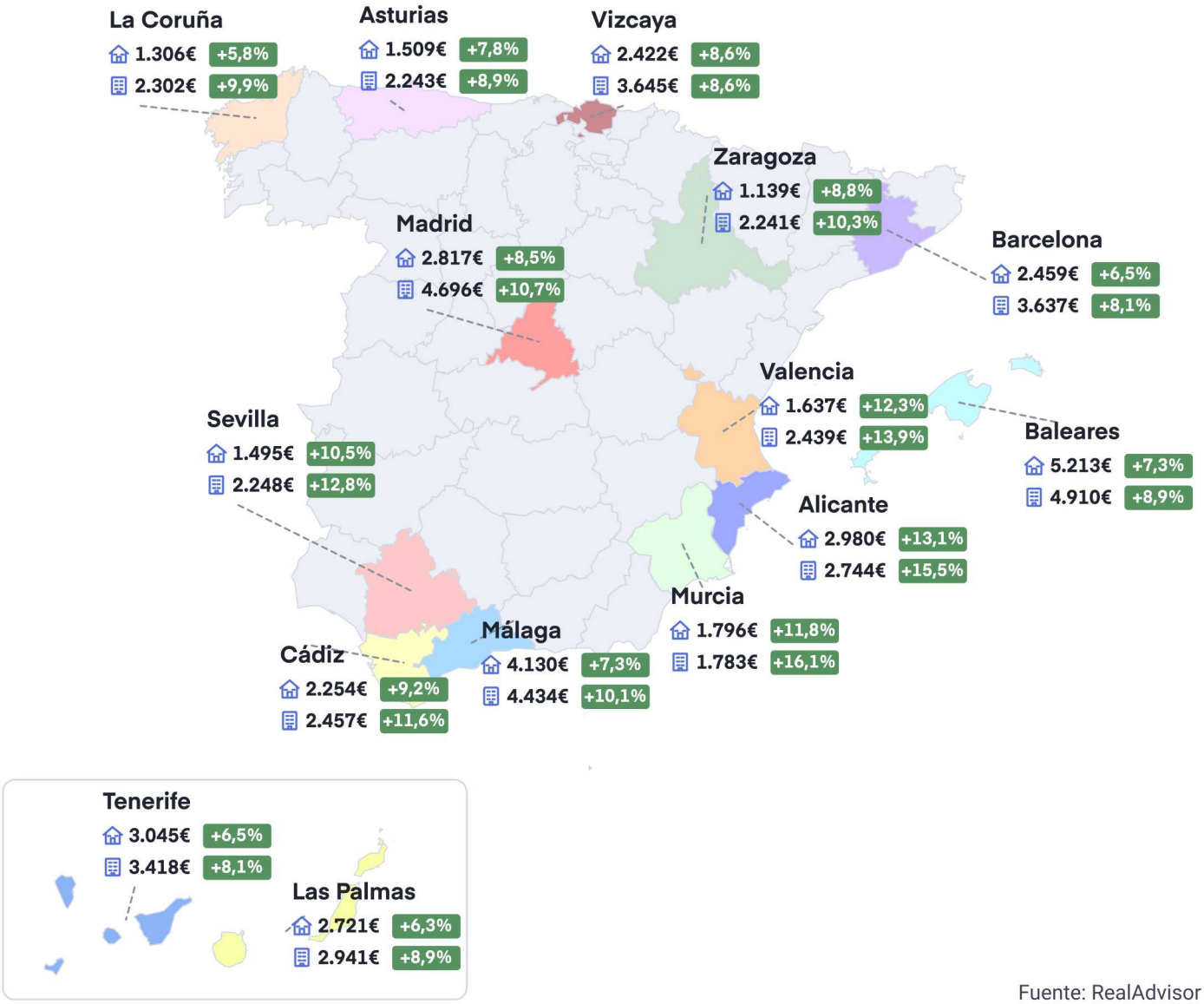


Variación anual de los precios inmobiliarios

España	Top 3		Menores 3	
Casas	Alicante	+13,1%	Lugo	+5,3%
+9,7%	Valencia	+12,3%	Ourense	+5,5%
	Murcia	+11,8%	Pontevedra	+5,8%
Pisos	Murcia	+16,1%	Guipúzcoa	+7,3%
+11,5%	Alicante	+15,5%	Lugo	+7,8%
	Almería	+15,5%	Tenerife	+8,1%

Precio medio por m² de casas y pisos

Variación anual en 15 grandes provincias



Fuente: RealAdvisor

La vivienda sube más donde todavía es asequible

El precio medio de la vivienda en España marca un nuevo máximo: 2.841€/m², +11,4% interanual, +1,8% en el trimestre y +37,0% en tres años. La subida anual no afloja, aunque el trimestre se modera, y el impulso ya no viene de los mercados más caros: con los salarios muy por detrás, todo apunta a que la demanda se desplaza hacia donde las cuentas todavía salen.

Entre las 15 provincias del mapa, **el Levante lidera en pisos: Murcia (+16,1%), Alicante (+15,5%) y Valencia (+13,9%)**. En el extremo opuesto quedan **Tenerife (+8,1%), Barcelona (+8,1%) y Vizcaya (+8,6%)**. En casas se repite el podio: Alicante (+13,1%), Valencia (+12,3%) y Murcia (+11,8%).

Las provincias asequibles toman el relevo

El piso medio sube un **+11,5% interanual hasta 3.045€/m²** y la casa un **+9,7% hasta 2.346€/m²**. La novedad no está en el ritmo sino en el reparto: el último año premia a los mercados donde la vivienda aún cabe en un sueldo, no a los que tiraron del ciclo.

En pisos, **las diez provincias más baratas (1.410€/m² de media) suben un +11,6% en doce meses; las diez más caras (3.800€/m²), un +9,1%**, después de crecer lo mismo en tres años (~+34%). En el trimestre, +2,3% frente a +1,5%. Los saltos en el ranking de crecimiento lo confirman: Ciudad Real pasa del puesto 37 (tres años) al 8 (último año) y Córdoba del 36 al 11, mientras **Málaga cae del 4.º al 33.º, Baleares del 15.º al 43.º y Tenerife del 10.º al 50.º**. El litoral caro y las islas apuntan a un techo.

El patrón se repite en torno a las grandes ciudades. El piso en la provincia de Madrid sube un +10,7% hasta 4.696€/m²; en las cinco provincias limítrofes (Toledo, Guadalajara, Ávila, Segovia y Cuenca), a menos de la mitad de precio, **entre un +11,4% y un +15,2%**. Barcelona (+8,1%) queda por detrás de Tarragona (+10,8%), Lérida (+10,5%) y Gerona (+10,0%). En casas, Galicia cierra la tabla (Lugo +5,3%, Ourense +5,5%).

Europa: España, a más del doble de ritmo

España (+12,1% interanual en el 2T, Eurostat) crece más del doble que la **UE (+4,7%)** y la zona euro (+4,0%), sexta de la Unión junto a Rumanía. **Alemania (+0,6%)** apenas se mueve y **Francia (-0,8%)** es uno de los tres países con precios a la baja.

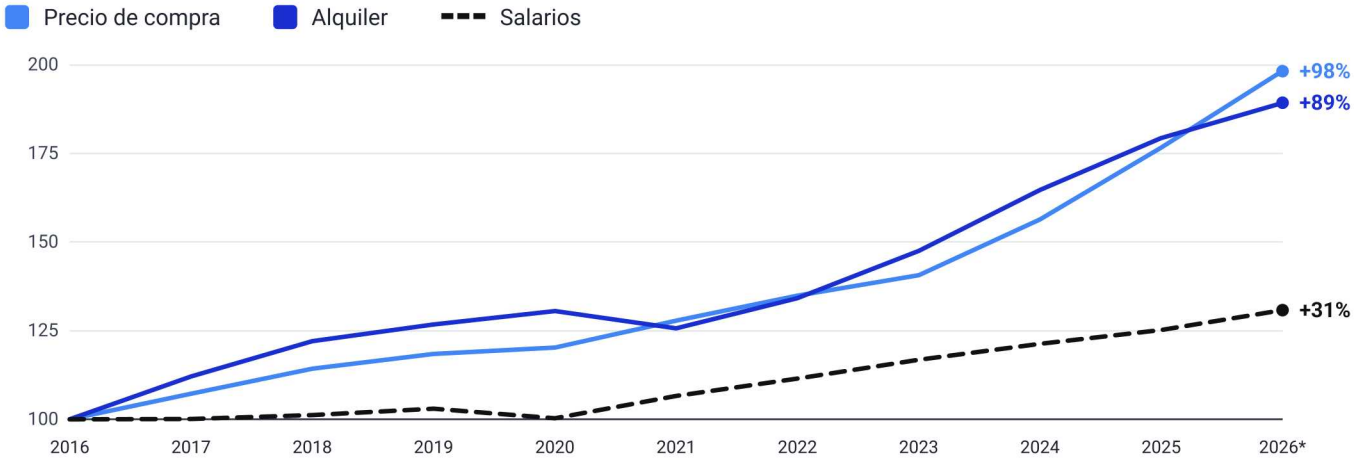
¿Burbuja? Máximo nominal, lejos en real

El valor medio **ya supera en un 2% el máximo nominal de 2007**, pero sigue **un 32% por debajo en términos reales** (Tinsa, agosto). UBS (septiembre) mantiene a Madrid en riesgo **moderado**. A nuestro juicio, la diferencia con entonces está en el motor: escasez de oferta y creación de hogares, más que crédito.

Diez años de vivienda frente a salarios

Entre 2016 y 2025, **el precio de compra sube un +77% (INE) y el alquiler ofertado un +79% (Idealista)**, frente a un **+25% del coste salarial por trabajador** (INE), por debajo incluso de la inflación (+27%). Con el último dato interanual de cada serie (compra del 2T, salarios del primer semestre, alquiler de septiembre), 2026 eleva la cuenta a +98%, +89% y +31%: **comprar exige hoy un 52% más de años de salario que en 2016**. Y la compra se despega del alquiler: **+12,2% frente a +5,6%**. La edad de emancipación, **30,2 años**, supera en cuatro la media de la UE (Eurostat, 2025).

Salarios, precio de compra y alquiler, 2016-2026 (índice 2016 = 100)



Fuente: INE, Idealista. *2026: último dato disponible

Compraventas a la baja tras un gran 2025

2025 cerró con **751.907 compraventas** (MITMA), la cifra más alta en casi dos décadas. 2026 se aleja de ese listón: **-7,1% en el primer semestre** y **724.863 compraventas en los últimos doce meses** hasta junio (-2,8%, MITMA; INE: -3,0% hasta julio).

Los registradores lo confirman: **167.934 operaciones en el 2T** (-5,7% trimestral), mínimo de siete trimestres, con más ajuste en la obra nueva (-11,5%) que en la usada (-4,0%). Las **hipotecas sobre vivienda caen un 3,5%** en julio (INE), la mayor caída en dos años.

Tres frenos probables

Esfuerzo: comprar exige el 36,9% de la renta disponible del hogar medio, por encima del umbral del 35% (Tinsa, 3T). **Crédito:** euríbor a 12 meses del **3,247%** en septiembre (BdE), +1,1 pp en un año, la primera media sobre el 3% desde agosto de 2024. **Oferta:** faltan unas 750.000 viviendas desde 2021 frente a los hogares creados (BdE).

Comprar o alquilar: la barrera es la entrada

Un piso medio de 80 m² cuesta **243.600€** a nuestro precio. Con un préstamo del 80% a 30 años al tipo medio de las hipotecas firmadas en julio (**3,01%**, INE), la cuota ronda los **823€ al mes**, frente a unos **1.208€ de alquiler** ofertado (15,1€/m², Idealista). El obstáculo es el ahorro, no la cuota: entrada, impuestos y gastos suman **unos 73.100€, dos años y medio de sueldo bruto medio** (INE).

Revisión del escenario

Mantenemos el rango del 2T: **690.000-730.000 compraventas en 2026** (base MITMA), con sesgo a la baja. El -7,1% del primer semestre (misma base) apunta a unas **698.000**; el -3,0% del INE, a la parte alta. El mapa regional se divide: en julio crecen **Navarra (+26,4%), Galicia (+10,8%) y Castilla y León (+9,7%)** y retroceden **Asturias (-15,2%), Baleares (-14,3%) y País Vasco (-12,4%)**.

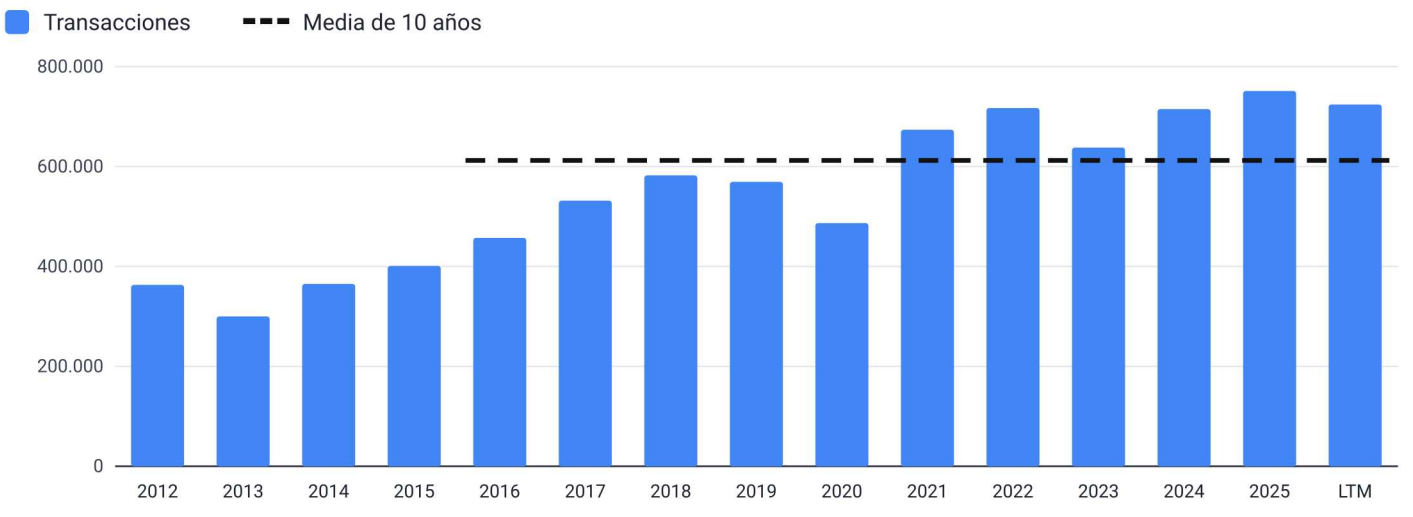
Demanda extranjera: récord, pero selectiva

Los compradores extranjeros firman el **16,0% de las compraventas** del 2T (Registradores), un máximo histórico. Su peso no garantiza subidas: **Alicante (46,4% de extranjeros)** es segunda en nuestro mapa de pisos (+15,5%, 2.744€/m²), mientras **Málaga (37,0%) y Baleares (32,3%)**, por encima de 4.400€/m², crecen menos que la media (+10,1% y +8,9%). El nivel de precio parece pesar más que el origen del comprador.

Conclusión

El mercado encara el cierre de 2026 con **menos operaciones, precios más altos y crédito más caro**. Donde el esfuerzo aún es razonable, los precios responden con fuerza; donde supera el umbral, suben menos. La oferta sigue siendo la variable decisiva, y los tipos vuelven a contar.

Evolución del volumen anual de transacciones, 2012 a hoy (LTM: últimos 12 meses)



Fuente: RealAdvisor, MITMA

Lectura cruzada: RealAdvisor, Tinsa, Idealista y Fotocasa

Las cuatro fuentes coinciden en lo esencial, **subidas anuales de doble dígito**, y las tres de mercado muestran además una pausa en verano. **RealAdvisor**: 2.841€/m², **+11,4%** interanual, +1,8% en el trimestre. **Tinsa IMIE General**: **+14,9%** en agosto, plano frente a julio. **Idealista**: 2.930€/m², **+11,8%** en septiembre, aún por debajo de su máximo de julio. **Fotocasa**: 3.136€/m², **+13,8%**, apenas +0,1% en el trimestre. Idealista señala además a Toledo (+19% en septiembre) como la provincia más alcista: el desplazamiento hacia el interior no es exclusivo de nuestro índice.

Inflación y tipos: el crédito vuelve a pesar

La inflación se acelera hasta el **4,9% en septiembre** (INE, adelantado), la más alta desde febrero de 2023, y **el BCE ha subido tipos dos veces este año** (junio y 10 de septiembre; depósito al **2,50%**). La TAE media de los nuevos préstamos para vivienda llega al **3,10%** en agosto (BdE), por encima del 3% por primera vez desde diciembre de 2024. La vivienda (+11,4%) aún sube más del doble que el IPC, pero la financiación ya no empuja como en 2025.

Qué significa para cada perfil

Compradores: la cuota compite con el alquiler; el reto es la entrada. Las provincias limítrofes de las grandes ciudades ofrecen más metros por euro, aunque ya suben más deprisa que las capitales. **Vendedores:** el precio aguanta, pero el comprador depende más de la financiación; un precio de salida ambicioso se paga en tiempo, sobre todo en el litoral caro. **Inversores:** con el alquiler (+5,6%) por detrás de la compra (+11,4%), la rentabilidad bruta se estrecha (en torno al 6%, según nuestros cálculos); el retorno dependerá más de comprar bien que de la revalorización.

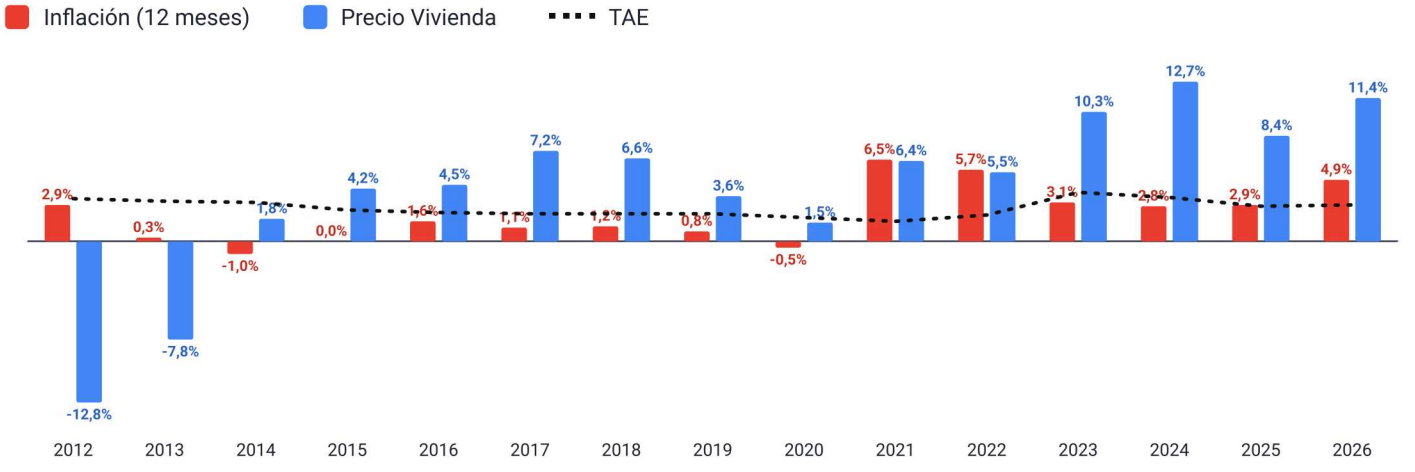
Sobre RealAdvisor

Plataforma europea líder que aporta confianza y liquidez al mercado inmobiliario. Cada mes, más de 1 millón de usuarios confían en nuestra tecnología para conocer el valor real de su propiedad y encontrar a los agentes inmobiliarios con mejores resultados en su zona.

Presentes en seis países (España, Suiza, Francia, Italia, Portugal y Polonia), contamos con una red de más de 5.000 agencias.

Realiza ahora tu valoración online gratuita, déjate asesorar por los mejores agentes y maximiza el valor de tu inmueble.

Evolución de los precios inmobiliarios en relación con la inflación



Fuente: RealAdvisor, INE, BdE (2026: IPC de septiembre, dato adelantado; TAE media enero-agosto)

España: Evolución del precio de la vivienda

España	Precio	3 años	1 año	Q3 2026
Vivienda (General)	2.841€	37,0%	11,4%	1,8%
Pisos	3.045€	39,0%	11,5%	1,9%
Casas	2.346€	28,8%	9,7%	1,8%

15 grandes ciudades
Evolución de los precios de Casas y Pisos

Casas

Ciudad	3 años	▾ 1 año	Q3 2026
Murcia	30,4%	12,3%	2,5%
Alicante	40,4%	10,8%	1,7%
Valencia	42,7%	10,5%	2,0%
España	28,8%	9,7%	1,8%
Sevilla	31,8%	9,6%	1,3%
Madrid	34,9%	8,8%	1,7%
Córdoba	17,6%	8,6%	2,1%
Bilbao	15,6%	8,5%	1,5%
Zaragoza	19,2%	8,3%	2,0%
Valladolid	19,1%	8,2%	1,4%
Palma	32,5%	7,4%	0,8%
Las Palmas	25,3%	7,3%	1,2%
Vigo	21,1%	6,2%	1,5%
Gijón	25,8%	5,8%	1,2%
Málaga	34,9%	5,0%	0,7%
Barcelona	21,6%	3,2%	0,0%

Pisos

Ciudad	3 años	▾ 1 año	Q3 2026
Murcia	38,2%	14,9%	2,4%
Alicante	49,4%	13,3%	1,8%
Córdoba	30,2%	12,4%	2,4%
Valencia	53,7%	12,2%	1,9%
Sevilla	35,9%	11,6%	1,8%
España	39,0%	11,5%	1,9%
Valladolid	32,0%	10,6%	2,1%
Zaragoza	36,7%	10,2%	2,1%
Bilbao	25,4%	8,9%	1,6%
Madrid	42,9%	8,9%	1,5%
Palma	39,4%	8,8%	1,2%
Las Palmas	33,0%	8,5%	1,2%
Málaga	44,0%	8,4%	1,8%
Vigo	30,3%	8,4%	1,5%
Gijón	41,0%	7,8%	1,5%
Barcelona	26,3%	6,5%	1,3%

Provincias
Evolución del precio de las Casas

Provincia	3 años	▾ 1 año	Q3 2026
Alicante	41,2%	13,1%	1,2%
Valencia	37,9%	12,3%	2,4%
Murcia	31,9%	11,8%	1,5%
Castellón	29,0%	10,7%	2,1%
Toledo	30,0%	10,7%	2,1%
Almería	26,0%	10,5%	2,0%
Sevilla	27,9%	10,5%	1,8%
Granada	32,9%	10,4%	1,6%
Albacete	23,0%	10,1%	2,0%
Huelva	27,1%	9,7%	1,7%
España	**28,8%**	**9,7%**	**1,8%**
Ciudad Real	16,0%	9,2%	2,6%
Cádiz	31,2%	9,2%	1,3%
Tarragona	22,8%	9,1%	1,8%
Cuenca	21,6%	9,0%	2,3%
Teruel	18,8%	9,0%	2,2%
Guadalajara	27,6%	8,9%	1,7%
Zaragoza	18,6%	8,8%	2,2%
Segovia	22,8%	8,7%	1,7%
Cantabria	30,1%	8,6%	0,9%
Córdoba	17,5%	8,6%	2,0%
Vizcaya	16,3%	8,6%	1,3%
Madrid	30,4%	8,5%	1,3%
Ávila	20,6%	8,4%	1,8%
Huesca/Uesca	19,1%	8,0%	1,8%
Lérida	17,3%	8,0%	2,0%
Valladolid	17,8%	8,0%	1,3%

Provincia	3 años	▾ 1 año	Q3 2026
Asturias	22,8%	7,8%	2,0%
Jaén	16,1%	7,8%	2,0%
Burgos	15,7%	7,5%	1,5%
Baleares	31,0%	7,3%	0,9%
Málaga	37,1%	7,3%	1,3%
Palencia	15,3%	7,3%	1,6%
Álava	16,1%	7,2%	0,4%
Soria	14,6%	7,2%	1,6%
Gerona	19,0%	7,1%	1,3%
Navarra	19,0%	7,0%	1,4%
Badajoz	15,0%	6,9%	1,7%
La Rioja	15,7%	6,9%	1,4%
Ceuta	20,9%	6,8%	0,3%
Zamora	11,1%	6,7%	1,7%
Melilla	16,3%	6,6%	0,1%
Barcelona	20,2%	6,5%	0,9%
Tenerife	33,3%	6,5%	0,7%
Guipúzcoa	16,6%	6,4%	1,6%
León	14,1%	6,4%	1,6%
Cáceres	14,6%	6,3%	1,3%
Las Palmas	25,7%	6,3%	0,6%
Salamanca	14,9%	6,1%	0,9%
La Coruña	19,2%	5,8%	1,2%
Pontevedra	20,1%	5,8%	1,4%
Ourense	11,8%	5,5%	1,5%
Lugo	13,6%	5,3%	2,0%

Provincias
Evolución del precio de los Pisos

Provincia	3 años	▾ 1 año	Q3 2026
Murcia	42,3%	16,1%	2,5%
Alicante	51,2%	15,5%	1,9%
Almería	41,5%	15,5%	2,9%
Toledo	48,2%	15,2%	3,1%
Castellón	46,2%	14,3%	2,5%
Albacete	40,2%	14,2%	2,1%
Valencia	56,3%	13,9%	2,1%
Ciudad Real	31,5%	13,7%	3,0%
Sevilla	38,8%	12,8%	2,1%
Ávila	38,2%	12,8%	2,7%
Córdoba	31,7%	12,5%	2,3%
Teruel	38,4%	12,3%	2,5%
León	33,0%	12,2%	2,7%
Burgos	35,7%	12,0%	1,8%
Cuenca	42,7%	11,9%	2,1%
Cádiz	40,1%	11,6%	2,2%
Guadalajara	41,1%	11,6%	1,6%
España	**39,0%**	**11,5%**	**1,9%**
Cáceres	32,9%	11,4%	2,0%
Granada	47,2%	11,4%	1,8%
La Rioja	33,4%	11,4%	2,2%
Segovia	39,3%	11,4%	2,1%
Soria	36,1%	11,1%	2,1%
Zamora	27,8%	11,0%	2,3%
Jaén	25,2%	10,8%	2,3%
Tarragona	31,4%	10,8%	2,2%
Madrid	43,6%	10,7%	1,5%

Provincia	3 años	▾ 1 año	Q3 2026
Valladolid	32,4%	10,7%	2,0%
Huelva	33,4%	10,5%	2,0%
Lérida	31,8%	10,5%	2,6%
Cantabria	44,1%	10,3%	1,7%
Zaragoza	36,3%	10,3%	2,0%
Salamanca	32,5%	10,2%	1,4%
Málaga	47,3%	10,1%	2,4%
Álava	23,9%	10,0%	1,7%
Gerona	28,1%	10,0%	2,3%
La Coruña	40,2%	9,9%	1,4%
Huesca/Uesca	32,2%	9,7%	2,2%
Palencia	26,0%	9,7%	1,9%
Badajoz	27,3%	9,2%	1,9%
Ourense	23,9%	9,1%	1,4%
Navarra	27,8%	9,0%	1,9%
Asturias	41,2%	8,9%	1,4%
Baleares	41,0%	8,9%	1,1%
Las Palmas	36,2%	8,9%	1,1%
Ceuta	25,6%	8,8%	1,7%
Pontevedra	33,6%	8,8%	1,1%
Vizcaya	26,4%	8,6%	1,2%
Melilla	21,4%	8,5%	1,4%
Barcelona	27,9%	8,1%	1,6%
Tenerife	42,4%	8,1%	0,9%
Lugo	31,4%	7,8%	0,9%
Guipúzcoa	24,4%	7,3%	1,4%

RealAdvisor

Contacto de prensa

prensa@realadvisor.com

RealAdvisor SA
Rte de Saint-Julien 198,
CH-1228 Plan-les-Ouates



Valoración Gratuita

www.realadvisor.es

Valora tu propiedad online gratis