



Informe de mercado España y Andorra

2025-2026







Carta editorial

En Engel & Völkers cerramos el ejercicio con la convicción de haber dado un paso más en nuestra evolución como compañía. Ha sido un año exigente, marcado por la estabilización del ciclo inmobiliario, un entorno regulatorio complejo y un cliente cada vez más informado y selectivo. Y precisamente en ese contexto se mide la fortaleza de una marca.

Nuestra misión ha sido siempre clara: alcanzar la excelencia, no solo en las propiedades que intermediamos, sino en la experiencia que ofrecemos. Crecer no significa únicamente aumentar volumen; significa consolidar posicionamiento y reforzar la confianza de nuestros clientes.

Cumplir el sueño inmobiliario de cada persona sigue siendo nuestro motor. Nuestros valores —competencia, exclusividad y pasión— son una forma de trabajar. Gracias al talento y compromiso del equipo hemos fortalecido nuestra estructura, impulsado la digitalización y consolidado resultados, superando los 1.300 millones de euros de facturación global.

2025 ha sido también un año de hitos estratégicos que refuerzan nuestra identidad. Hemos incrementado nuestra visibilidad en ubicaciones clave como la Plaça Francesc Macià en Barcelona y el Paseo de la Castellana en Madrid, y participado en más de un centenar de eventos y patrocinios en cultura, deporte, moda y gastronomía, con el objetivo de fortalecer vínculos y aportar valor.

Nuestra presencia en los principales foros del sector refleja una convicción firme: las mejores decisiones nacen del diálogo y del conocimiento compartido. Esta coherencia ha contribuido a consolidar una reputación sólida, respaldada por reconocimientos como el de Forbes, que nos sitúa entre las 100 mejores empresas para trabajar en 2025.

Desde el punto de vista de mercado, el año ha estado marcado por una demanda creciente frente a una oferta limitada. La escasez de vivienda, especialmente en ubicaciones consolidadas, sigue impulsando los precios. Hemos registrado un mayor volumen de compraventas, con un peso relevante del comprador internacional, especialmente en mercados prime y zonas costeras. La demanda nacional, por su parte, se orienta hacia los alrededores de los grandes núcleos urbanos en busca de equilibrio entre calidad de vida y precio.

De cara a 2026, prevemos un mercado segmentado por regiones y tipologías. No estamos ante una burbuja, sino ante un desequilibrio estructural entre oferta y demanda, especialmente en vivienda nueva. El mercado del alquiler continuará tensionado en las principales capitales.

En este entorno, nuestro compromiso es aportar análisis, conocimiento local y visión de largo plazo. El inmobiliario de lujo en España exige más rigor que nunca: el lujo evoluciona hacia calidad de vida, sostenibilidad y bienestar. No se trata solo de metros cuadrados, sino de cómo se vive el espacio.

Desde Engel & Völkers afrontamos 2026 con una idea clara: crecer con coherencia, poniendo el valor por delante del volumen y elevando, un año más, el estándar del sector.

Juan-Galo Macià,
Presidente de Engel & Völkers
Iberia & Sudamérica

ENGEL & VÖLKERS

Historia y crecimiento de un grupo internacional

La historia de Engel & Völkers comienza en una villa situada en el histórico bulevar Elbchaussee de Hamburgo. En 1977, Dirk C. Engel fundó Engel & Cie, a la que años más tarde se incorporaría Christian Völkers, dando lugar al grupo inmobiliario que transformaría el modelo de intermediación de propiedades de alto estanding: Engel & Völkers. La fachada de aquella primera oficina, ubicada a orillas del río Elba, se convirtió en un símbolo perdurable de nuestra marca y que sigue siendo hoy un elemento esencial de nuestra identidad corporativa.

Desde nuestros orígenes, impulsamos una profunda renovación del sector inmobiliario mediante la implantación de un sólido sistema de franquicias, el desarrollo de una academia inmobiliaria propia y la introducción de conceptos de marketing innovadores. Esta combinación sentó las bases para la construcción de una marca de lujo con proyección internacional y estándares de excelencia homogéneos en todas nuestras ubicaciones. El proceso de expansión fuera de Alemania comenzó en 1990 en España, con la apertura de nuestra primera tienda en Palma de Mallorca, marcando el inicio de un crecimiento sostenido en mercados estratégicos de Europa, América y África.

En 2012, en un contexto de transformación económica y del propio sector, volvimos a elegir España para impulsar una nueva evolución de nuestro modelo operativo con la creación de los Market Centers (MMC), concebidos para centralizar recursos, optimizar procesos y reforzar el soporte a los colaboradores. Barcelona albergó el primer MMC del mundo, seguida por Madrid y Valencia. Actualmente, nuestra red cuenta con ocho MMC en la Península Ibérica, consolidando su relevancia estratégica dentro del grupo.

Durante el ejercicio 2025, alcanzamos unos ingresos globales por comisión neta superiores a los 1.300 millones de euros, récord histórico, reflejo de un desempeño empresarial sólido y de una calidad de servicio homogénea en más de 35 países, con una red de más de 16.700 profesionales. Tras casi cinco décadas de trayectoria, la excelencia continúa siendo el eje central de nuestra marca, donde cada detalle marca la diferencia.



E&V en cifras

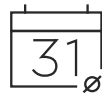
Las cifras globales de Engel & Völkers para el año 2025



+1.300
MILLONES DE EUROS
de comisión neta
(récord histórico)



Presencia en
5
CONTINENTES



+49
AÑOS
liderando el sector



+16.700
PERSONAS
bajo la marca E&V



+1.100
UBICACIONES EN TODO EL MUNDO



1998

Puesta en marcha del sistema de franquicias en Engel & Völkers, base para el éxito de nuestra expansión internacional.



Apertura de los
Market Centers de
Engel & Völkers en
Madrid y Valencia.



- 2007



Nueva sede corporativa
en HafenCity de
Hamburgo, diseñada por
el arquitecto
Richard Meier.



Apertura del Market
Center en Madrid,
el MC El Plantío.



Permira se convierte
en accionista mayoritario
de Engel & Völkers.



Por primera vez, se alcanzan los 1.000 millones de euros en ingresos por comisiones.



- 2023



— 2022



- 2025



Somos reconocidos
por Forbes como una
de las 100 mejores
empresas para trabajar
en España.



Índice

Temas principales del informe de mercado
España y Andorra 2025-2026

01

INTRODUCCIÓN:
COYUNTURA
ECONÓMICA
DE ESPAÑA

02

TENDENCIAS
DEL MERCADO
RESIDENCIAL
ESPAÑOL

03

ANDORRA

Introducción: Coyuntura económica de España | 01



En 2025, la economía española ha mantenido un comportamiento sólido, consolidando el crecimiento registrado en ejercicios anteriores y situándose en una posición más favorable que la de las principales economías europeas. Tras crecer un 3,5% en 2024 y un 2,5% en 2023, según el Instituto Nacional de Estadística (INE), el Producto Interior Bruto registró en 2025 un crecimiento del 2,8%, confirmando la continuidad del ciclo expansivo, aunque a un ritmo más moderado.

En términos comparativos, la economía española ha mostrado una mayor resiliencia que la de su entorno europeo, cuyo crecimiento fue más contenido debido a la debilidad del sector industrial en economías clave como Alemania, al endurecimiento de las condiciones financieras y a un contexto geopolítico complejo. Conflictos como la guerra en Ucrania, las tensiones en Oriente Próximo, especialmente en Israel, o la incertidumbre asociada a la política económica y comercial de Estados Unidos han incrementado los riesgos para el comercio, la inversión y la confianza. En este escenario, España ha logrado sostener su crecimiento apoyándose en la fortaleza de la demanda interna, con una contribución positiva tanto del consumo privado como de la inversión.

El mercado laboral ha sido uno de los principales pilares del crecimiento económico en 2025. El número de afiliados a la Seguridad Social alcanzó una media de 21,84 millones de personas, situándose en máximos históricos. Desde finales de 2021, y tras la entrada en vigor de la reforma laboral, el empleo en España ha registrado un crecimiento acumulado del 10,7%, muy por encima del observado en otras grandes economías europeas como Italia (+6,0%), Francia (+2,1%) o Alemania (+1,4%). Este avance ha venido acompañado de una mejora significativa en la estabilidad del empleo, con una reducción sostenida de la temporalidad hasta el 12,3%, especialmente acusada entre los trabajadores más jóvenes, así como de una evolución positiva del empleo entre los mayores de 55 años, lo que ha contribuido a reforzar la cohesión del mercado laboral.

En este contexto, la tasa de desempleo se mantiene en niveles reducidos en términos históricos, situándose en torno al 10,5% según los últimos datos de 2025 publicados por el INE. Esta evolución ha venido acompañada de una disminución significativa del número de personas desempleadas, con una reducción cercana al 6% interanual, lo que supone más de 150.000 personas menos inscritas en las listas del Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE) en el último año.

A partir de esta evolución, la tasa de ahorro de los hogares españoles ha mostrado una moderación gradual a lo largo de 2025. Tras situarse en el 12,4% de la renta disponible bruta en el segundo trimestre, la tasa de ahorro descendió hasta el 12,0% en el tercer trimestre, según datos del INE. Esta reducción no responde a una pérdida de capacidad de ahorro, sino a una progresiva normalización del comportamiento de los hogares, que han ido reduciendo el ahorro precautorio acumulado en años anteriores y destinando una mayor proporción de su renta al consumo y a decisiones de gasto.



Moderación de la inflación y descenso de los tipos de interés

La evolución de los precios en 2025 ha confirmado un escenario de inflación moderada y estable, tras la fuerte corrección registrada en ejercicios anteriores. El IPC se ha situado en el 2,9%, ligeramente por encima del 2,8% de 2024 y aún por encima del objetivo del 2% del Banco Central Europeo (BCE), aunque sin generar nuevas presiones inflacionistas relevantes. Este entorno de inflación contenida ha permitido avanzar hacia una fase de normalización de la política monetaria. Tras los máximos alcanzados en 2023 y 2024, los tipos de interés oficiales del BCE han descendido de forma progresiva hasta situarse en el 2,15% en junio de 2025, manteniéndose estables durante la segunda mitad del año, en un contexto de crecimiento todavía moderado en la eurozona.

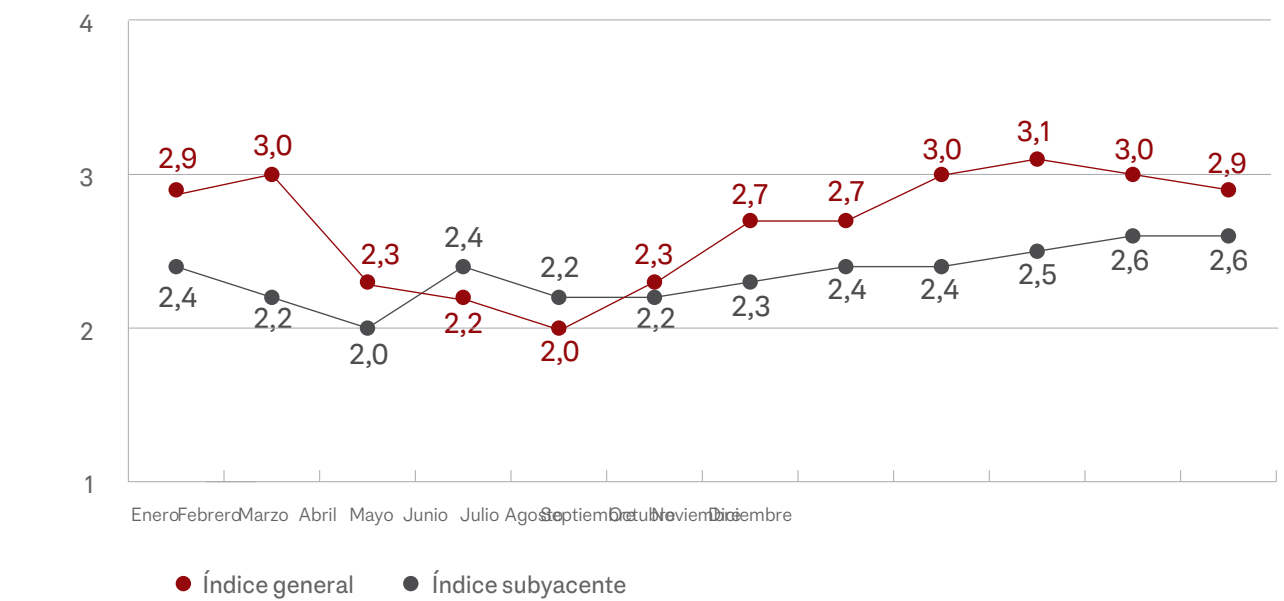
Simultáneamente a la reducción de los tipos oficiales, el Euríbor —principal referencia del mercado interbancario y uno de los principales canales de transmisión de la política monetaria a la economía real— ha registrado una tendencia descendente a lo largo de 2025. El índice pasó del 2,53% en enero al 2,27% en diciembre, situándose muy por debajo del

último máximo del 3,72% alcanzado en 2024. Pese a algunas oscilaciones puntuales en la segunda mitad del año, su estabilización en niveles más bajos ha aportado mayor previsibilidad a los costes de financiación a largo plazo.

En consecuencia, la mejora del entorno financiero ha tenido un impacto directo sobre el acceso al crédito. Entre enero y octubre de 2025, el número de hipotecas concedidas ha aumentado un 33,4% respecto al mismo periodo del año anterior, un crecimiento que debe interpretarse en gran medida como un proceso de normalización tras el acusado ajuste registrado en 2023, situando la actividad hipotecaria en niveles superiores a los del ciclo previo a la pandemia, aunque todavía muy alejados de los volúmenes observados durante el ciclo expansivo anterior a la crisis financiera.

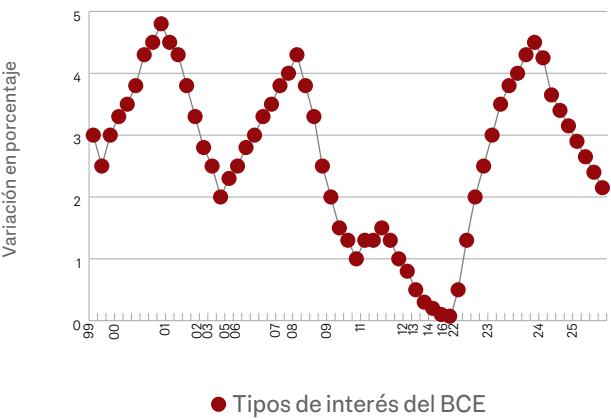
Este dinamismo responde tanto al menor coste de las hipotecas, especialmente las referenciadas a tipo variable, como a una mayor confianza de los hogares en un contexto de estabilidad macroeconómica y solidez del mercado laboral.

Evolución anual del IPC en %



Fuente: INE

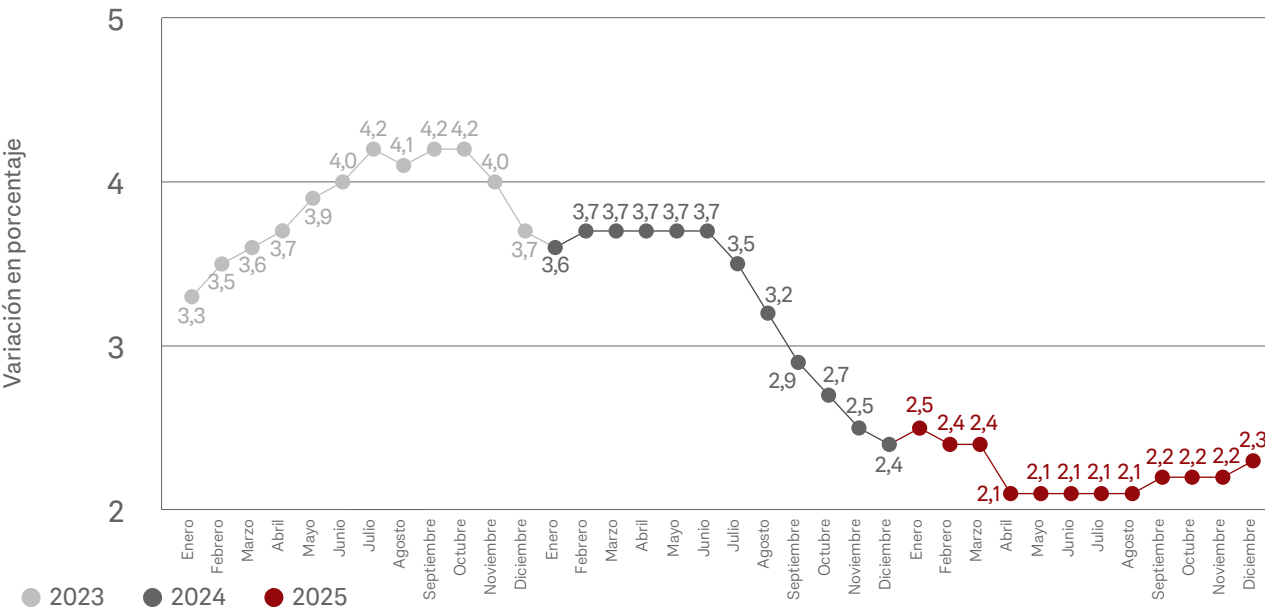
Evolución de los tipos de interés



Fuente: BCE

"La solidez del empleo y la estabilización del Euríbor han reforzado la capacidad de acceso a la financiación hipotecaria en 2025."

Evolución anual del Euríbor desde 2023 hasta 2025 en %



Fuente: Euríbor-rates.es



Impacto en el mercado inmobiliario

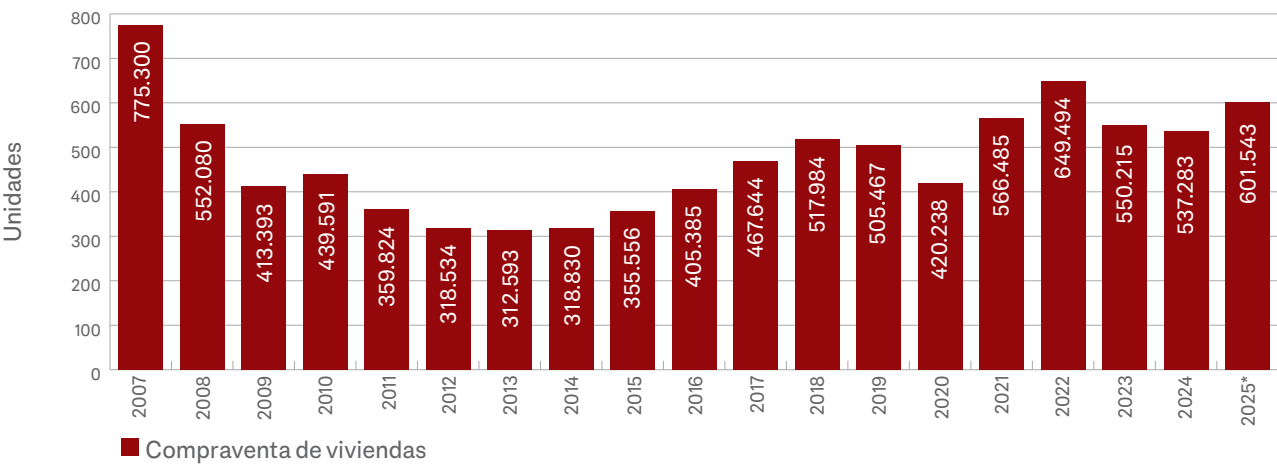
El mercado inmobiliario español cierra 2025 con una reactivación progresiva de la actividad, apoyada en la mejora gradual de las condiciones de financiación y en la fortaleza de la demanda. La actividad de las compraventas de vivienda registradas muestra una clara recuperación, mientras que la actividad hipotecaria mantiene una evolución positiva sostenida, reflejo de una mayor confianza por parte de los compradores.

En cuanto a la actividad transaccional, los últimos datos disponibles hasta octubre de 2025 muestran que el número total de compraventas supera las 600.000 operaciones. Esto supone un incremento interanual del 12,3% respecto al mismo periodo de 2024, cuando se registraron cerca de

536.000 operaciones, consolidando la solidez de la demanda. No obstante, este repunte se produce en un contexto de persistente escasez de oferta, que continúa condicionando el equilibrio del mercado y la evolución de los precios.

Por comunidades autónomas, el liderazgo en número de operaciones se mantiene estable. Andalucía continúa encabezando el ranking, seguida de Catalunya, que en 2025 asciende a la segunda posición, por delante de la Comunitat Valenciana, que pasa a ocupar el tercer lugar. La Comunidad de Madrid se mantiene en cuarta posición, consolidándose como uno de los mercados más dinámicos y atractivos.

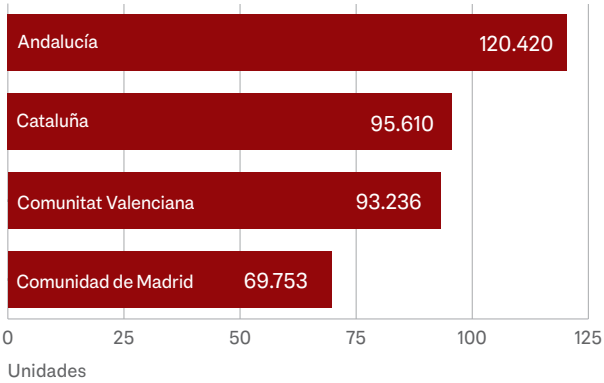
Evolución de la compraventa de viviendas en España



Fuente: INE

2025*: Solo se ha contabilizado hasta octubre (último dato disponible).

CCAA con mayor número de compraventa de viviendas en 2025*

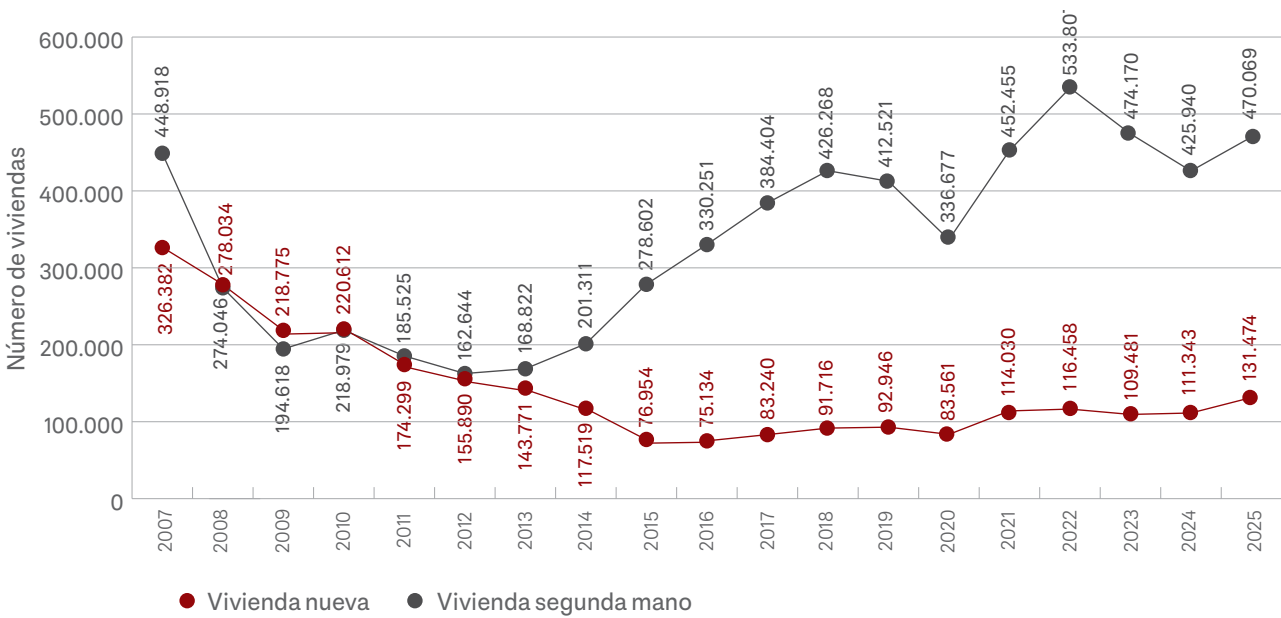


Fuente: INE

2025*: Solo se ha contabilizado hasta octubre (último dato disponible).

El análisis por tipología de vivienda pone de manifiesto la persistencia de los desequilibrios estructurales del mercado. Hasta octubre de 2025, las compraventas de vivienda nueva concentran 131.474 operaciones, lo que representa el 22% del total, mientras que la vivienda de segunda mano presenta alrededor de 470.000 operaciones. La vivienda nueva mantiene una evolución estable y prácticamente lineal en el tiempo, con ligeras fluctuaciones, reflejo de una oferta limitada, mientras que la vivienda de segunda mano presenta una dinámica más intensa, concentrando de forma estructural la mayor parte de la actividad y ampliando la brecha entre ambos mercados.

Evolución anual vivienda obra nueva vs. vivienda de segunda mano

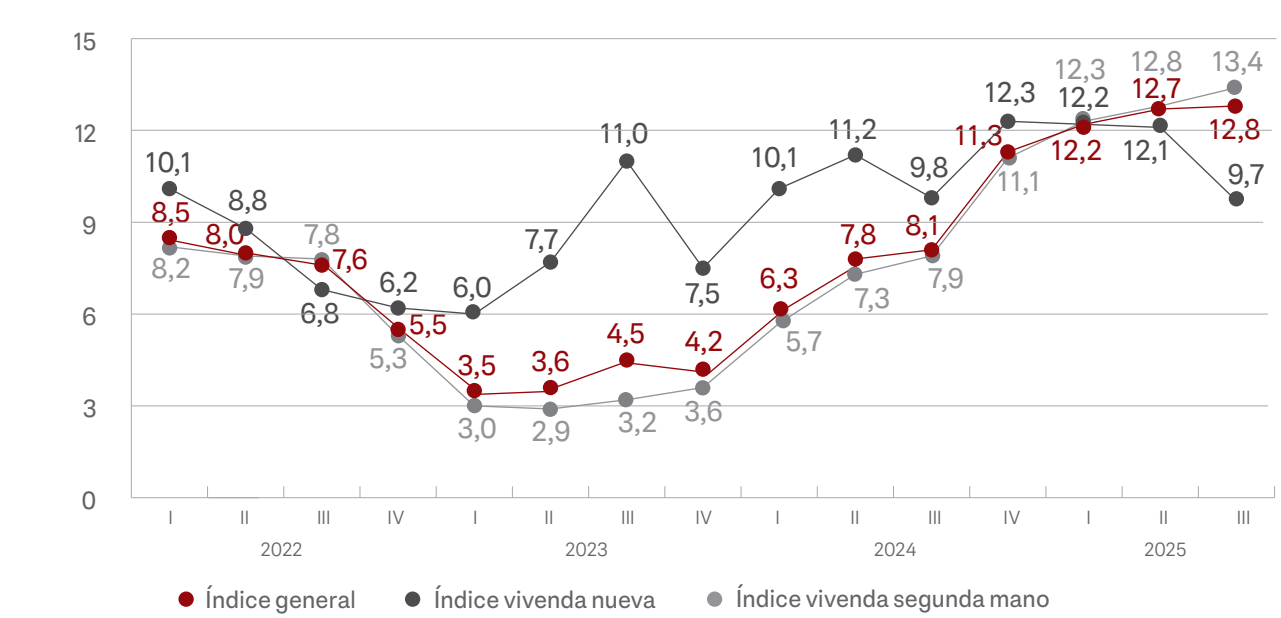


Fuente: INE
2025*: Solo se ha contabilizado hasta octubre (último dato disponible).

Respecto al Índice de Precios de Vivienda (IPV), los últimos datos disponibles correspondientes al tercer trimestre de 2025 confirman una aceleración significativa de la tendencia alcista. La variación anual del IPV general ha aumentado 0,6 puntos porcentuales en lo que va de 2025, situándose en el 12,8%, frente al 8,1% del mismo trimestre de 2024. Por tipología, la vivienda nueva presenta una tasa anual del 9,7%, registrando una corrección de 2,4 puntos porcentuales respecto al trimestre previo. En contraste, la vivienda de segunda mano alcanza una variación anual del 13,4%, una

tasa especialmente elevada que responde al efecto base tras la moderación de precios observada en 2023 y a la fuerte presión de la demanda sobre un segmento caracterizado por una oferta rígida y limitada. Este incremento supone un aumento de 9,8 puntos porcentuales respecto al tercer trimestre de 2023, cuando la variación anual se situaba en el 3,6%. Esta evolución pone de manifiesto la persistencia de desequilibrios entre oferta y demanda, particularmente en los mercados más tensionados.

Tasa anual del IPV 2025*



Fuente: INE
2025*: Solo se ha contabilizado hasta octubre (último dato disponible).

En términos de precios, según las cifras más recientes correspondientes al tercer trimestre de 2025, el valor tasado medio de la vivienda libre sitúa la media nacional en más de 2.150 euros por metro cuadrado, lo que supone un incremento interanual del 12,1%, de acuerdo con los datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. La Comunidad de Madrid se posiciona como el mercado más caro, con un valor medio superior a los 3.700 euros por metro cuadrado y una variación anual del 14%, seguida de Islas Baleares, cuyos valores se sitúan muy próximos a los de Madrid, con un incremento del 14,5%. Les siguen País Vasco y Cataluña, con crecimientos interanuales del 11% y del 10,6%, respectivamente. En el extremo opuesto, Extremadura y Castilla-La Mancha continúan registrando los valores más bajos, ampliando una brecha territorial cada vez más acusada, que en ambos casos supera el 70% de diferencia respecto a la Comunidad de Madrid.

Valor tasado medio de vivienda libre en 2025*

Unidad: euros / m².

	3º trimestre	% Variación 2023-2024
TOTAL NACIONAL	2.153,40 €	12,1%
Comunidad de Madrid	3.732,50 €	14,0%
Islas Baleares	3.672,40 €	14,5%
País Vasco	2.866,10 €	11,0%
Cataluña	2.548,00 €	10,6%
Canarias	2.067,60 €	12,5%
Ceuta y Melilla	2.023,70 €	6,3%
Cantabria	1.933,50 €	15,1%
Navarra	1.804,70 €	11,1%
Andalucía	1.804,00 €	12,9%
Comunidad Valenciana	1.734,80 €	14,5%
Asturias	1.638,10 €	14,1%
Aragón	1.589,00 €	13,0%
Galicia	1.517,50 €	9,4%
La Rioja	1.351,60 €	10,4%
Murcia	1.216,30 €	11,0%
Castilla y León	1.203,70 €	9,8%
Castilla-La Mancha	1.079,80 €	10,4%
Extremadura	936,20 €	3,8%

Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.
2025*: Solo se ha contabilizado hasta octubre (último dato disponible).

A nivel municipal, los enclaves tradicionalmente más exclusivos mantienen su posición entre los mercados más caros de España. El top 5 permanece sin cambios respecto a 2024, liderado por Santa Eulalia del Río (Ibiza), con un precio medio superior a los 6.000 euros por metro cuadrado, seguida de Eivissa y Calvià (Mallorca). Madrid se sitúa también por encima de los 5.000 euros por metro cuadrado, mientras que San Sebastián/Donostia cierra este grupo de cabeza. A partir de este punto, el ranking presenta variaciones tanto en el orden como en los municipios incluidos respecto al año anterior. Localidades como Pozuelo de Alarcón, Sant Cugat del Vallès, Alcobendas, Majadahonda y Barcelona superan ampliamente los 4.000 euros por metro cuadrado, consolidando una tendencia alcista sostenida en los mercados prime.

Tabla de municipios más caros

Valor tasado medio de vivienda libre de los municipios mayores a 25.000 habitantes a cierre del 3T de 2025. Unidad: euros / m².

Municipio	Precio m²
Santa Eulalia del Río	6.120,80 €
Eivissa	5.270,80 €
Calvià	5.256,10 €
Madrid	5.033,90 €
San Sebastián/Donostia	4.897,40 €
Pozuelo de Alarcón	4.871,10 €
Sant Cugat del Vallès	4.649,30 €
Alcobendas	4.555,90 €
Majadahonda	4.527,60 €
Barcelona	4.374,30 €

Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.



Mayor demanda de hipotecas

En 2025, el mercado hipotecario español ha consolidado la recuperación iniciada el año anterior, en un entorno de tipos de interés más estables y en una moderación del coste financiero, lo que ha favorecido la demanda de financiación para la compra de vivienda. La evolución del Euríbor y la mayor previsibilidad en las condiciones crediticias han reforzado la confianza de los hogares.

Según los datos más recientes del INE, entre enero y octubre de 2025 el volumen de hipotecas nuevas concedidas aumentó un 18,4% respecto al mismo periodo de 2024, situándose cerca de las 420.000 operaciones formalizadas. De forma paralela, el importe total financiado superó los 68.000 millones de euros, reflejando un aumento significativo del tamaño medio de las operaciones. En este sentido, el importe medio de las hipotecas sobre viviendas alcanzó los 167.080 euros, un 10,4% más que el año anterior, con un plazo medio de 26 años y un tipo de interés medio que descendió hasta el 2,81%.

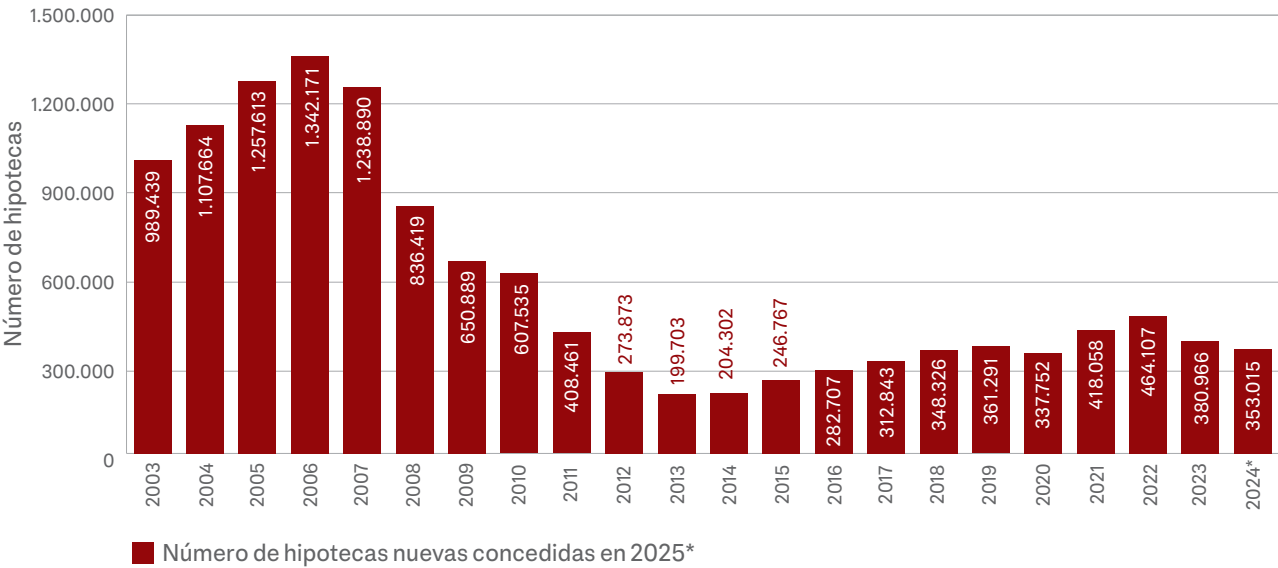
En cuanto a la estructura del mercado, las hipotecas a tipo fijo continuaron siendo mayoritarias, representando el 61,3% del total, frente al 38,7% de las hipotecas a tipo variable. No obstante, la brecha entre ambos formatos se ha reducido

respecto a años anteriores, con tipos de interés muy similares: un 2,82% de media para las hipotecas a tipo fijo y un 2,79% para las variables. Esta convergencia sugiere una mayor disposición de los hogares a asumir cierto riesgo de tipo de interés, apoyada en expectativas de estabilidad del Euríbor a medio plazo.

Desde el punto de vista del riesgo crediticio, el mercado mantiene un perfil prudente, con una proporción de hipotecas con un LTV superior al 80% contenida en torno al 11,6% de las nuevas firmas, según el Banco de España, lo que es coherente con criterios de concesión conservadores por parte de las entidades financieras.

A este contexto se suma una novedad regulatoria relevante: la entrada en vigor de la Orden ECM/599/2025, que actualiza la normativa de valoración inmobiliaria e incorpora de forma obligatoria el Certificado de Eficiencia Energética (CEE) en las tasaciones con finalidad hipotecaria. Con ello, la vivienda deja de evaluarse únicamente como un activo inmobiliario y pasa a considerarse también como un activo energético, en el que el consumo, las emisiones y su impacto en los costes del propietario influyen directamente en su valoración y en el análisis del riesgo financiero.

Evolución anual del número de hipotecas nuevas concedidas



Fuente: INE | * Solo se ha contabilizado hasta octubre (último dato disponible)

Mercado de Alquiler

En 2025, el mercado del alquiler ha seguido mostrando una evolución coherente con las tendencias observadas el año anterior. La combinación de una demanda estructuralmente elevada y una oferta que continúa siendo limitada ha mantenido la presión sobre el mercado residencial, especialmente en los principales núcleos urbanos y en aquellas localizaciones con mayor dinamismo económico y atractivo internacional.

La entrada en plena aplicación del Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV) ha marcado el primer ejercicio completo bajo el nuevo marco regulatorio introducido por la Ley por el Derecho a la Vivienda. Este índice, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística, actúa como referencia legal para la actualización anual de las rentas de los contratos de alquiler firmados desde mayo de 2023, sustituyendo al IPC como mecanismo de revisión. Según los datos publicados por el INE, el IRAV se situó en 2,29 % interanual en noviembre de 2025. Este mecanismo ha contribuido a moderar las revisiones de los alquileres existentes en un contexto de inflación todavía presente, aportando mayor previsibilidad para los inquilinos y para los propietarios.

No obstante, la experiencia de 2025 ha evidenciado que la contención de las actualizaciones contractuales no ha

eliminado las tensiones del mercado, especialmente en el segmento de los nuevos contratos. En estos casos, la fijación de precios continúa respondiendo principalmente a las condiciones del mercado, con especial impacto en la vivienda premium y bien localizada, donde la presión competitiva sigue siendo elevada.

Paralelamente, los factores estructurales que ya habían ganado peso en 2024 han continuado reforzándose. El alquiler turístico y de temporada mantiene una elevada capacidad de atracción para los propietarios, impulsado por la movilidad internacional, el crecimiento del turismo urbano y la presencia sostenida de nómadas digitales y profesionales desplazados que demandan soluciones residenciales flexibles. Este fenómeno sigue retirando parte del parque residencial del alquiler tradicional de larga duración, intensificando la competencia por el stock disponible.

En este contexto, el coliving ha consolidado su papel como una modalidad complementaria dentro del mercado residencial. Su propuesta, basada en ubicaciones céntricas, servicios compartidos y una mayor adaptabilidad contractual, ha ganado relevancia entre jóvenes profesionales y trabajadores en remoto. No obstante, su desarrollo continúa siendo limitado y no ha compensado de forma significativa la pérdida de oferta en el mercado convencional.



"La vivienda libre en España muestra una polarización creciente, con una brecha de más del 70% entre las comunidades autónomas con menor y mayor valor tasado medio."

Joan Canela
Operational Commercial Director Iberia

Obra Nueva

El mercado residencial español ha mostrado un notable dinamismo en 2025, impulsado por el crecimiento económico, la mejora en las condiciones de financiación y la alta demanda de obra nueva muy superior frente a la oferta existente.

- Durante 2025, el acceso a financiación hipotecaria ha mostrado una ligera mejoría gracias a una moderada reducción de los tipos de interés respecto a los máximos alcanzados en años anteriores.
- El ritmo de construcción continua sin alcanzar la demanda de viviendas de obra nueva, lo que mantiene una presión constante sobre los precios. Este desajuste entre oferta y demanda es el principal factor del aumento del precio de la vivienda en las principales capitales de España.
- El acceso a primera vivienda para los jóvenes ha sido complejo en 2025 por los altos precios de la obra nueva y unas condiciones de financiación aún exigentes, lo que excluye a compradores con menor ahorro.
- El perfil del cliente de obra nueva se concentra cada vez más en compradores con alto poder adquisitivo, menos dependientes de una hipoteca y orientados a producto de gama media-alta y premium.
- La demanda de cliente internacional, liderado de nuevo por Países Bajos, se mantiene fuerte en la Costa del Sol y otras áreas costeras por el atractivo que caracteriza a estas zonas, además de verse impulsada por la movilidad laboral, el endurecimiento de las políticas fiscales en los países de origen y los cambios en los estilos de vida, que generan cada vez más la deslocalización del lugar de residencia.



Previsiones del mercado inmobiliario de obra nueva para 2026

Para 2026 se prevé un entorno económico estable con inflación moderada y crecimiento sostenido. Este escenario de expansión económica favorece la confianza de compradores e inversores en el mercado residencial de obra nueva, que se ve beneficiado además por la estabilidad en los tipos de interés y la consiguiente mejora en las condiciones de financiación.

- La tendencia es ir hacia un mercado residencial a dos velocidades. Las grandes ciudades y destinos turísticos seguirán registrando subidas moderadas de precio y un alto dinamismo. En las ciudades medias y de interior veremos más estabilización, con correcciones puntuales donde la demanda es más débil o el stock es más abundante.
- Por otro lado, la escasez de suelo urbanizable, los altos costes de construcción, así como la falta de mano de obra cualificada contribuyen a la tendencia alcista del precio de obra nueva.
- Además de los clientes con alta capacidad adquisitiva, en 2026 irrumpe un nuevo cliente joven de acceso a primera vivienda apoyado por la estructura familiar y financiado a través de donaciones.
- La obra nueva se orientará cada vez más hacia estándares de sostenibilidad y eficiencia energética, impulsada por la preferencia de los compradores por viviendas con menor consumo y mayor confort. Se integrarán sistemas pasivos de ahorro, energías renovables y materiales de bajo impacto.
- El cliente valora y prioriza en la compra de viviendas de obra nueva espacios comunes que supongan un claro valor añadido, así como el acceso a herramientas digitales que faciliten la compra y la gestión del hogar (gestión de incidencias, reservas de espacios comunes, control a distancia...).
- La innovación digital, plataformas de gestión de activos, análisis de datos y automatización de procesos, será un factor clave en 2026, mejorando la experiencia del cliente y la transparencia en el proceso de compra.

¿Qué busca el cliente?

Demanda Actual

El cliente ha cambiado y demanda otros factores y requisitos en su vivienda

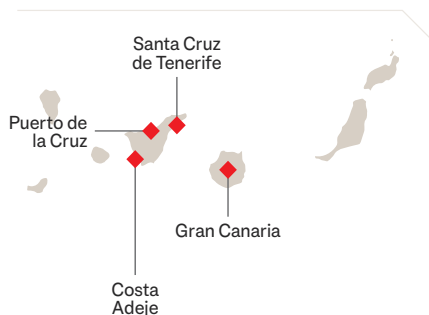
-  Espacio exterior privado | La terraza es un valor imprescindible, ya no se considera como un extra
-  Más superficie y mejor distribución | Viviendas más amplias y mejor optimizadas
-  Versatilidad de los espacios | Estancias adaptables al teletrabajo, estudio u ocio
-  Piscina | Uso lúdico y deportivo
-  Zonas comunes | Gimnasio, zonas verdes, espacios infantiles y salas polivalentes. Se prioriza la funcionalidad de los espacios comunes
-  Tecnología | Domótica, buzones inteligentes y punto de carga
-  Seguridad y confort | Urbanizaciones cerradas, control de acceso y vigilancia
-  Eficiencia energética | Viviendas con certificaciones energéticas elevadas

Futura Demanda

La evolución en la demanda será a espacios comunes adaptados y de alta calidad

-  Zona wifi global
-  Coworking y Sala Social | Espacios adaptados al teletrabajo y conectados, además de sala con barra y habilitada para eventos y reuniones sociales
-  Zonas comunes de alta calidad | Piscina cubierta, spa y sauna, circuitos deportivos y running, sala de cine y gimnasios polivalentes con zona de yoga/pilates
-  Integración de tecnología y domótica | Control de iluminación, climatización, electrodomésticos...
-  Seguridad y confort | Videovigilancia 24/7 y control de acceso digital a través de App móvil
-  Sostenibilidad y eficiencia energética | Comprometidos con el medio ambiente y ahorro energético. Los proyectos de construcción sostenible tienen mucho margen para avanzar a modelos más eficientes
-  Diseño y personalización | La posibilidad de personalizar materiales y distribución, así como cocinas abiertas al comedor y terrazas con grandes ventanales como prolongación del espacio interior
-  Materiales | Estética con materiales naturales, sostenibles y acabados minimalistas
-  App del residente | Todo el funcionamiento y la gestión de los espacios y servicios del edificio/urbanización desde una aplicación





◆ ZONA CENTRO
Comunidad de Madrid

◆ ZONA ESTE
Cataluña
Comunidad Valenciana

◆ ZONA SUR
Andalucía

◆ ZONA NORTE
Galicia
Asturias
Cantabria
País Vasco
Navarra
Castilla y León

◆ ISLAS
Islas Canarias
Baleares

◆ **Andorra**

TENDENCIA DEL MERCADO
RESIDENCIAL ESPAÑOL

Zona Centro

Comunidad de Madrid



Comunidad de Madrid | Madrid capital

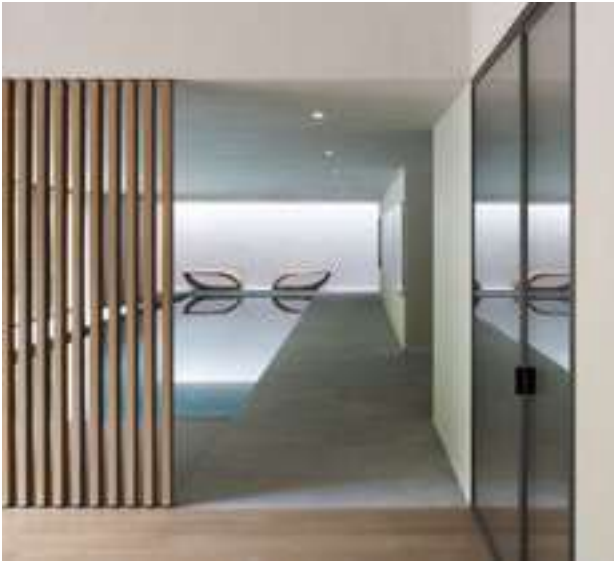


Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Madrid mantiene en 2025 una posición destacada dentro del mercado inmobiliario español, consolidándose como uno de los principales focos de atracción residencial y de inversión. La capital combina una elevada calidad de vida, apoyada en su oferta gastronómica, su clima y un entorno urbano percibido como seguro, con una economía sólida y una constante llegada de población. Este atractivo también se refleja en su posicionamiento internacional, situándose entre las principales ciudades del mundo en términos de calidad de vida. Según un informe elaborado por Deutsche Bank Research, Madrid ocupa la posición número 16 a nivel global, lo que refuerza su capacidad de atracción y contribuye a explicar la presión sostenida sobre la demanda residencial y el nivel de precios alcanzado en la ciudad.

El aumento de los precios se explica por una demanda activa que no encuentra una oferta suficiente, en un contexto de producción limitada de vivienda nueva y de creciente interés inversor, especialmente de origen internacional. Este escenario se refleja también en el elevado nivel de actividad del mercado. Según los datos más recientes del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, las compraventas en Madrid capital alcanzaron un total de 31.714 operaciones acumuladas hasta el tercer trimestre, lo que supone un incremento del 36% respecto a hace diez años. En el conjunto de la Comunidad de Madrid, el volumen de transacciones ascendió a 75.947 operaciones en 2025, con un crecimiento del 6% frente al periodo anterior, confirmando la fortaleza de la demanda residencial en un entorno de oferta limitada.

Como resultado de esta evolución, Madrid se ha mantenido en 2025 como la ciudad con los precios residenciales más elevados de España. El precio medio por metro cuadrado se ha situado en 7.145 €/m², lo que ha supuesto un incremento del 15,5% respecto a 2024, según las operaciones gestionadas por Engel & Völkers. En este contexto, el precio medio de las operaciones residenciales ha superado los 1,1 millones de euros, reflejando el peso del segmento premium. La demanda se ha concentrado principalmente en Centro, Salamanca, Chamberí y Retiro, donde las operaciones superiores al millón de euros han tenido un peso destacado, especialmente en Salamanca (62 %), Chamberí (43 %) y Retiro (37 %).



Zonas de la ciudad de Madrid



Precios en €/m²			
Zona	Precio	Zona	Precio
Salamanca	9.672	Tetuán	5.692
Chamartín	7.350	Fuencarral	5.363
Chamberí	7.796	Hortaleza	5.033
Retiro	7.384	Moncloa - Aravaca	4.867
Centro	6.577	Arganzuela	4.860
Sanchinarro	6.096	San Blas	4.407
Ciudad Lineal	5.740	Barajas	4.048

Madrid distrito a distrito

En 2025, la evolución de los precios por distritos ha mostrado un comportamiento mayoritariamente alcista, si bien con diferencias significativas entre zonas. Mientras los distritos más consolidados y con mayor atractivo residencial han continuado registrando subidas relevantes, otros han mostrado crecimientos más moderados e incluso ajustes puntuales tras varios ejercicios de fuerte revalorización.

Un año más, Salamanca se ha mantenido como el distrito más caro de la capital, con un precio medio de 9.672 €/m². A continuación, Chamartín se ha situado también en niveles muy elevados, con precios medios de 7.350 €/m², destacando además por registrar algunos de los incrementos interanuales más relevantes del ejercicio. En un segundo escalón se sitúan Chamberí, Retiro y Centro, con precios medios de 7.796 €/m², 7.384 €/m² y 6.577 €/m², respectivamente, manteniéndose como distritos de alta demanda y elevada actividad residencial.

En los distritos de Salamanca, Chamartín, Chamberí y Retiro se han registrado operaciones con precios por metro cuadrado de cinco cifras, alcanzando máximos desde los 12.000 €/m² en Chamberí hasta los 18.147 €/m² en Salamanca. Se trata de viviendas con precios residenciales superiores al millón de euros y en algunos casos cercanos a los cinco millones, lo que explica los picos registrados en los valores máximos.

Sanchinarro, Ciudad Lineal y Tetuán han reflejado valores medios entre 5.700 y 6.100 €/m². Sanchinarro ha destacado por su alto nivel de demanda en un entorno residencial consolidado y con interés inversor, Ciudad Lineal por la diversidad de su oferta y su elevada conectividad, y Tetuán como una alternativa céntrica para residencias familiares.

En un rango de 4.800–5.400 €/m², se sitúan Fuencarral, Hortaleza, Moncloa-Aravaca y Arganzuela con comportamientos diferenciados: Fuencarral y Hortaleza concentran demanda vinculada a la expansión urbana hacia el norte y a una buena conectividad, mientras que Moncloa-Aravaca y Arganzuela destacan por su atractivo residencial para familias, apoyado en entornos consolidados y una oferta de vivienda con zonas comunes y proximidad al centro.

Finalmente, San Blas y Barajas se han situado entre los distritos con precios más contenidos dentro de la ciudad, con valores medios comprendidos entre los 4.000 y 4.400 €/m². Ambos distritos presentan un perfil residencial mayoritariamente familiar, apoyado en una buena dotación de servicios, amplias zonas verdes y una excelente conectividad, tanto con el centro de Madrid como con los principales ejes viarios y el aeropuerto.

Precio de la vivienda en Madrid

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Salamanca	3.787	18.147	9.672	+12,3%
Chamartín	4.130	11.406	7.350	+8,40%
Chamberí	4.000	12.000	7.796	+22,6%
Retiro	4.545	12.416	7.384	+16,5%
Centro	2.368	9.515	6.577	+2,9%
Sanchinarro	4.468	7.500	6.096	+19,5%
Ciudad Lineal	3.662	7.704	5.740	+18,5%
Tetuán	2.354	8.871	5.692	+12,4%
Fuencarral	4.850	5.921	5.363	+5,3%
Hortaleza	3.248	6.196	5.033	+19,6%
Moncloa - Aravaca	2.135	6.485	4.867	-18,7%
Arganzuela	4.088	6.600	4.860	+20,1%
San Blas	3.245	6.079	4.407	+21,4%
Barajas	3.182	4.619	4.048	+4,4%



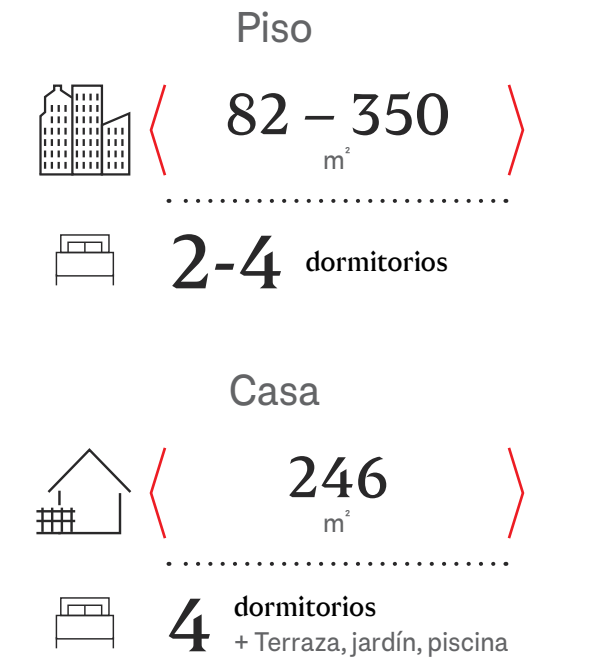
La tipología de vivienda más solicitada en Madrid ha sido el piso, con una demanda mayoritariamente orientada a familias, mientras que los compradores individuales han tenido un peso más específico en determinadas zonas. Las viviendas adquiridas han presentado superficies medias comprendidas entre 82 y 350 m², con configuraciones de dos a cuatro dormitorios. Como excepción, en Hortaleza ha destacado la demanda de vivienda unifamiliar, con casas de una superficie media entorno a los 246 m², cuatro dormitorios y espacios exteriores, orientadas principalmente a familias nacionales. El distrito se caracteriza por una oferta residencial claramente segmentada, con enclaves de alto nivel como Piovera (Conde Orgaz) y zonas de perfil más familiar como Canillas y Pinar del Rey.

En cuanto a la finalidad de la compra, el 63% de las operaciones se ha destinado a uso residencial, frente a un 37% orientado a inversión, con mayor peso inversor en Barajas y, en menor medida, en zonas de Centro, Chamberí y Salamanca.

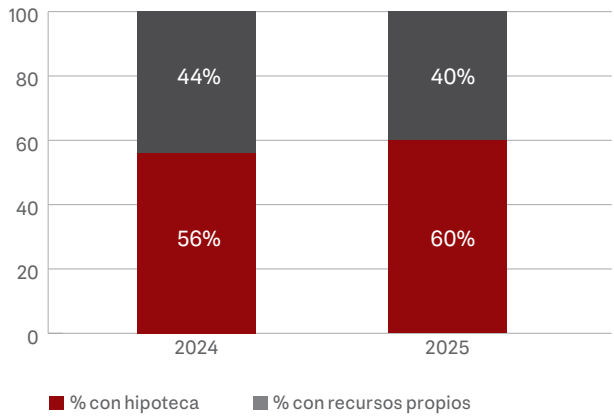
La financiación se ha mantenido en línea con el ejercicio anterior, con un 60% de operaciones financiadas mediante hipoteca y un 40% con recursos propios. La demanda ha sido mayoritariamente nacional (76%), mientras que el comprador internacional ha concentrado una presencia relevante en Centro y Salamanca, donde ha representado cerca de la mitad de las operaciones, con especial presencia de compradores procedentes de Argentina, México y distintos países europeos.



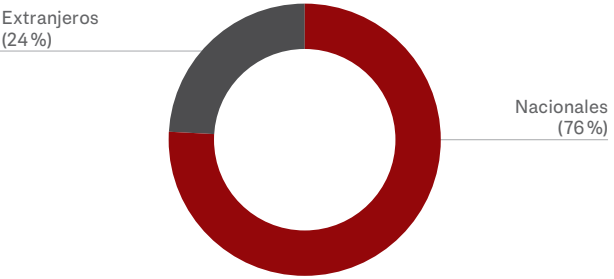
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Comunidad de Madrid | Madrid alrededores



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

El mercado inmobiliario en los alrededores de Madrid ha ganado protagonismo en 2025 como consecuencia directa del elevado nivel de precios en la capital, que ha desplazado parte de la demanda hacia municipios del área metropolitana. Este movimiento se ha visto reforzado por la mejora y consolidación de las infraestructuras de transporte, con zonas bien conectadas por carretera y transporte público que permiten mantener una relación fluida con el centro de la ciudad. A ello se suma una preferencia creciente por entornos más tranquilos, con mayor presencia de zonas verdes y menor densidad, así como por viviendas de mayor superficie, especialmente casas y pisos amplios, factores que están impulsando la demanda residencial en estas áreas frente a la progresiva saturación del núcleo urbano.

En este contexto, la demanda ha sido mayoritariamente nacional, concentrando el 91% de las operaciones, con una presencia más limitada de comprador internacional y un ticket medio en torno a los 741.000 euros, reflejo del peso de vivienda residencial de mayor tamaño en estas áreas.

Según las transacciones cerradas por Engel & Völkers, Pozuelo de Alarcón se sitúa a la cabeza del entorno metropolitano, con un precio medio de 5.526 €/m² y máximos próximos a los 12.940 €/m², registrando además uno de los incrementos interanuales más destacados. Esta evolución responde a una fuerte presión de demanda frente a una oferta limitada, en un municipio valorado por su elevada calidad de vida, seguridad, zonas verdes, amplia oferta educativa y predominio de vivienda de alto standing.

A continuación, Majadahonda y la zona norte de Madrid se han situado también en niveles elevados, con precios medios de 4.521 €/m² y 4.473 €/m², respectivamente. Majadahonda destaca por la diversidad de su oferta residencial y su potencial de revalorización, mientras que en la zona norte la actividad se ha concentrado en San Sebastián de los Reyes, por la demanda de apartamentos pequeños para inversión, Valdebebas, por su proximidad al parque y vistas abiertas, y La Moraleja, impulsada por el peso de la obra nueva.

Alrededor de los 3.500 €/m², se encuentran Boadilla del Monte, Las Rozas y la zona noroeste de Madrid. Por debajo de esta cifra se sitúan Villanueva de la Cañada, Villaviciosa de Odón, Villafranca del Castillo y municipios de la zona oeste y suroeste de Madrid con precios medios en torno a los 2.400–2.600 €/m². Estas áreas continúan atrayendo a compradores que priorizan entornos tranquilos, baja densidad y mayor superficie, con una evolución más dispar de los precios y ajustes puntuales tras ejercicios de mayor crecimiento.

Finalmente, la Sierra y la zona este de Madrid se han mantenido como las áreas más asequibles del entorno, con precios medios en torno a los 2.200 €/m². La Sierra de Madrid ha concentrado demanda vinculada a viviendas amplias en entornos naturales bien conectados con la capital, mientras que en el este ha destacado el interés por chalets adosados y pisos con terraza, con precios más atractivos que han captado demanda procedente de otras zonas.

Precio de la vivienda en los alrededores de Madrid

	(Datos euros/m²)		Medio	% Variación
	Mínimo	Máximo	2025	2024 - 2025
Pozuelo de Alarcón	2.716	12.935	5.526	+41,7%
Majadahonda	2.416	6.944	4.521	+13,5%
Zona Norte (1)	1.321	11.515	4.473	+13,0%
Boadilla del Monte	1.814	5.426	3.578	+30,5%
Zona Noroeste (2)	2.179	4.592	3.549	-
Las Rozas	1.450	5.500	3.480	+12,2%
Villafranca del Castillo	2.414	2.827	2.631	-1,6%
Zona Oeste y suroeste (3)	1.365	8.333	2.525	-23,9%
Villaviciosa de Odón	2.100	4.393	2.483	+83,4%
Villanueva de la Cañada	2.347	2.521	2.434	+12,9%
Sierra Madrid	1.047	3.627	2.235	+7,9%
Zona Este (4)	1.282	4.305	2.210	-

(1) Zona Norte incluye San Sebastián de los Reyes, Valdebebas y La Moraleja
(2) Zona Noroeste incluye Torreldones, El Escorial, Collado Villalba, Guadarrama, Collado Mediano, Moralarzal, Becerril, Cerceda, Navacerrada, Manzanares, Soto del Real, Guadalix de la Sierra, Colmenar Viejo, Tres Cantos, San Agustín de Guadalix, Molar, Pedrezuela y Alpedrete
(3) Zona Oeste y suroeste incluye Valdemorillo, Villanueva del Pardillo, Brunete, Quijorna, Sevilla la Nueva, Navalcarnero, Móstoles, Fuenlabrada, Getafe, Leganés, Alcorcón, Arroyomolinos y Pinto
(4) Zona Este incluye Alcobendas, Sanchinarro, Fuente del Fresno, Ciudadcampo, Cobeña, Algete, Fuente del Fresno, y zona sur (Vallecas y Rivas)

En los alrededores de Madrid, la actividad inmobiliaria de Engel & Völkers se ha concentrado principalmente en la zona norte, que ha registrado el mayor volumen de operaciones, con una demanda diversa que ha abarcado chalets, áticos y pisos, tanto para uso residencial como para inversión.

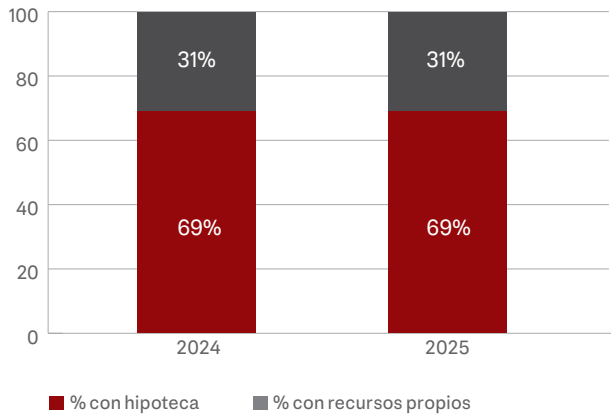
De este modo, la vivienda unifamiliar ha sido la tipología predominante en el conjunto del área metropolitana, con casas de 196 a 550 m², configuraciones de cuatro a ocho dormitorios y espacios exteriores como jardín, terraza y piscina, orientadas mayoritariamente a familias. El piso ha tenido un peso más específico en Majadahonda y la zona norte y noroeste, con superficies de 107 a 248 m² y distribuciones de dos a cuatro dormitorios.

En cuanto a la finalidad de la compra, el 81% de las operaciones se ha destinado a uso residencial, frente a un 19% orientado a inversión, manteniéndose la financiación en línea con el ejercicio anterior, con un 69% de operaciones formalizadas mediante hipoteca y un 31% con recursos propios.

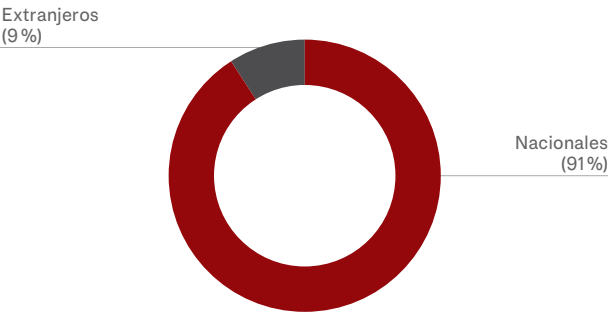
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Comunidad de Madrid | Alquiler

El mercado del alquiler en Madrid continúa mostrando una elevada actividad, sustentada por una demanda constante y una disponibilidad de producto reducida, especialmente en la capital. A diferencia de ejercicios anteriores, la evolución del mercado en 2025 refleja una mayor diferenciación entre la ciudad de Madrid y los municipios del entorno, tanto en términos de precios como de comportamiento de la demanda.

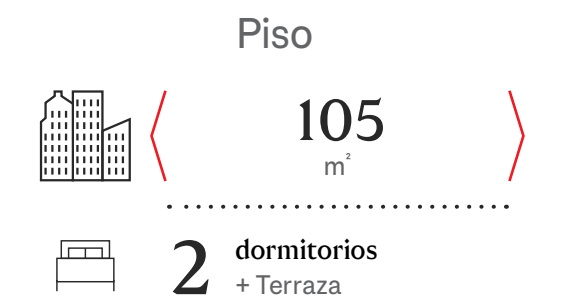
En Madrid ciudad, el alquiler mantiene una dinámica claramente alcista, con un precio medio que se sitúa en 26,8 €/m², lo que representa un incremento interanual del +11,6%, ligeramente inferior al registrado en 2024. El amplio rango de precios, comprendido entre 10,7 €/m² y 56 €/m², pone de manifiesto la coexistencia de distintos submercados y la fuerte presión en las zonas más consolidadas y mejor comunicadas. Por el contrario, en los alrededores de Madrid se observa una evolución más contenida. El precio medio del alquiler se ha situado en 14,9 €/m², registrando una corrección del -7,0% respecto al año anterior, lo que refleja una mayor elasticidad de la demanda y una capacidad de absorción más condicionada por la localización y la conectividad.

En ambas regiones, la tipología predominante ha sido el piso, si bien con diferencias significativas en cuanto a tamaño. En Madrid ciudad, la superficie media se ha situado en torno a los 105 m² con dos dormitorios, mientras que en los municipios del entorno ha alcanzado aproximadamente los 190 m² con tres dormitorios. Como consecuencia, el coste medio mensual asumido por los inquilinos es similar, en torno a los 2.827 euros, si bien en los alrededores se accede a viviendas de prácticamente el doble de superficie.

Precio del alquiler en Madrid

(Datos euros/m²)	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Madrid ciudad	10,7	56,0	26,8	+11,6%
Madrid alrededores	3,3	34,4	14,9	-7,0%

Tipología de propiedad más demandada para arrendar en Madrid ciudad



Tipología de propiedad más demandada para arrendar en los alrededores de Madrid



Por distritos, Salamanca lidera el mercado del alquiler en Madrid, con un precio medio de 30,7 €/m² y máximos que alcanzan los 56 €/m², seguido de Chamberí, con 29 €/m² aproximadamente. A continuación, Chamartín y el centro se sitúan en niveles similares en torno los 27 €/m², mientras que Arganzuela se posiciona ligeramente por debajo, con 25,7 €/m², registrando además el mayor incremento interanual del conjunto (+28,6%).

En una franja intermedia se sitúan Moncloa – Aravaca y Tetuán, con precios medios de 24,1 €/m² y 23 €/m², respectivamente, seguidos de Retiro, que alcanza los 22,8 €/m². Por debajo de estos niveles, Sanchinarro presenta un precio medio de 18,3 €/m², mientras que Conde de Orgaz – Hortaleza y Ciudad Lineal se sitúan en 17,8 €/m² y 16,7 €/m², respectivamente.

En el tramo más asequible del mercado se encuentran Valdebebas, con un precio medio de 14,5 €/m², y Moratalaz, que registra valores en torno a los 12,5 €/m².

Precio del alquiler en Madrid por zonas

(Datos euros/m²)	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Salamanca	15,6	56,0	30,7	+9,6%
Chamberí	15,5	48,9	28,9	+6,9%
Chamartín	12,3	49,0	27,2	+13,4%
Centro	15,3	51,4	27,1	+8,5%
Arganzuela	14,8	43,9	25,7	+28,6%
Moncloa - Aravaca	11,3	33,2	24,1	+4,7%
Tetuán	15,2	41,9	23,0	+4,7%
Retiro	14,4	35,5	22,8	+3,5%
Sanchinarro	12,5	25,0	20,0	+17,6%
Conde de Orgaz - Hortaleza	15,7	25,0	17,8	-6,5%
Ciudad Lineal	12,4	35,5	16,7	-7,3%
Valdebebas	10,7	18,2	14,5	-19,7%
Moratalaz	12,5	12,5	12,5	-

En los alrededores de Madrid, los precios del alquiler se sitúan en niveles más moderados. La Moraleja encabeza este ámbito con un precio medio de 21,0 €/m², seguido de San Sebastián de los Reyes, con 17,6 €/m². Por debajo, se sitúa la zona norte de Madrid que se posiciona como la opción más asequible del conjunto analizado, con 11,7 €/m².

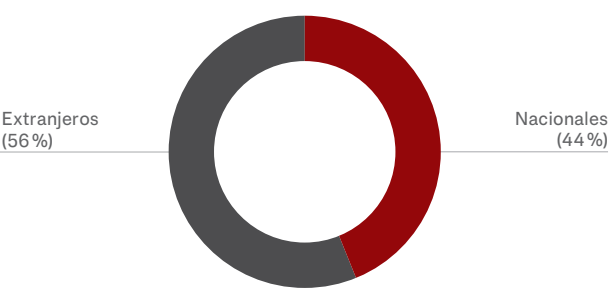
Precio del alquiler en los alrededores de Madrid

(Datos euros/m²)	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
La Moraleja	11,8	22,0	21,0	+16,7%
San Sebastián de los Reyes	12,9	24,3	17,6	+3,5%
Madrid Norte (1)	7,7	19,0	11,7	-

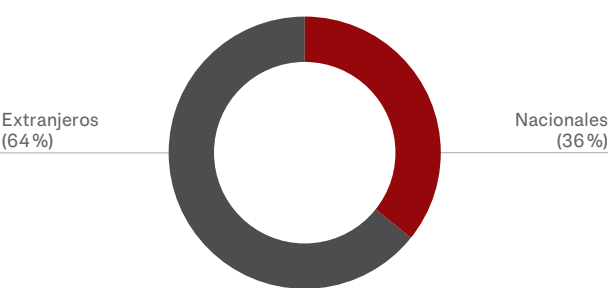
(1) Madrid Norte incluye zonas fuera de la M-30 como Alcobendas, las Tablas, Tres Cantos, etc.

En los alquileres gestionados por Engel & Völkers, el cliente internacional ha mantenido un peso mayoritario tanto en la ciudad de Madrid como en los municipios del entorno. En Madrid ciudad, los inquilinos extranjeros han representado el 56% de las operaciones, frente a un 44% de clientes nacionales, destacando la presencia de Estados Unidos, México e Italia como principales orígenes. En los alrededores de la capital, el peso del cliente internacional ha sido aún más elevado, alcanzando el 64% de las operaciones, procedentes de Reino Unido, Venezuela y Francia.

Arrendatarios nacionales vs extranjeros en Madrid ciudad



Arrendatarios nacionales vs extranjeros en los alrededores de Madrid



Obra nueva en Madrid y alrededores
- Unifamiliares

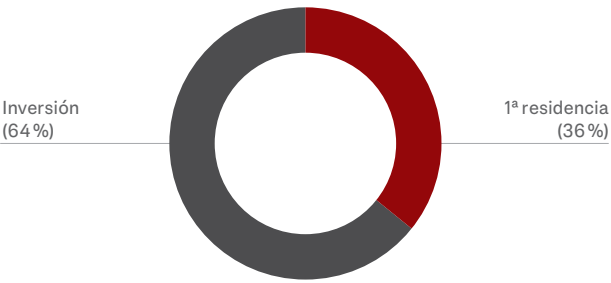
- El 64% de las viviendas son de reposición y un 36% se destina a primera residencia
- El 91% de las viviendas son de 4 dormitorios
- El 64% de las viviendas unifamiliares tienen un importe a partir de los 700.000 euros
- El 45% de los compradores tienen una edad entre 50 y 60 años
- El 64% trabaja por cuenta ajena



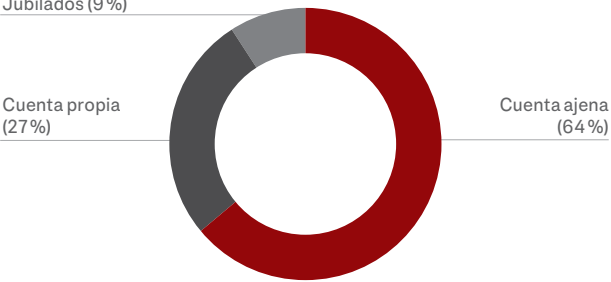
Importe de compra



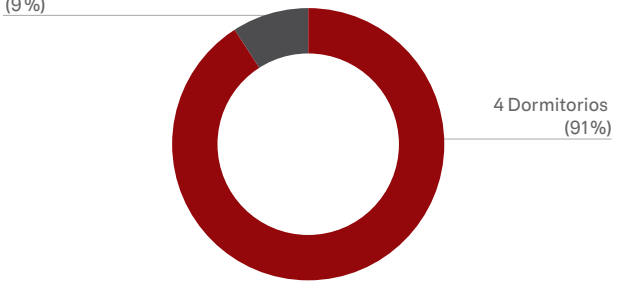
Uso de vivienda



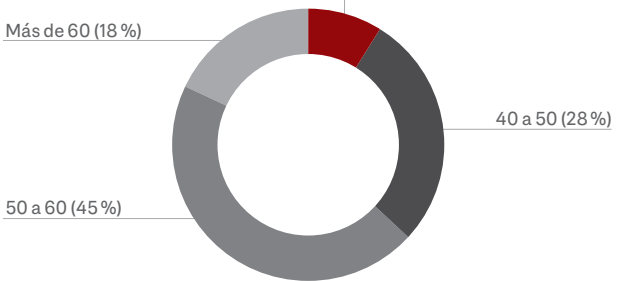
Profesión



Número de dormitorios



Edad

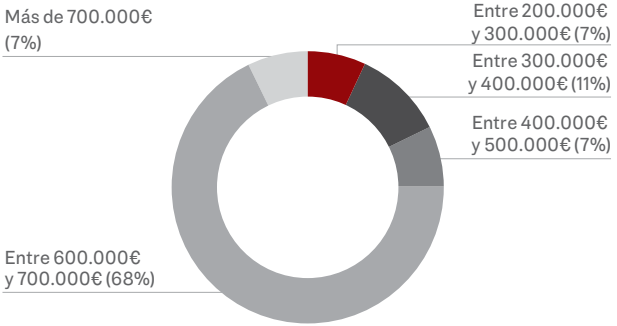


Obra nueva en Madrid y alrededores
- Plurifamiliares

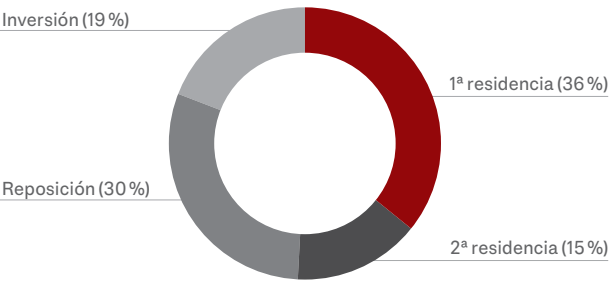
- El 66% de las viviendas son de reposición y primera residencia
- El 89% de las viviendas son de 3 dormitorios
- Más del 65% de las viviendas tienen un importe entre 600.000 y 700.000 euros
- El 40% de los compradores tienen entre 40 y 50 años
- Más del 80% trabaja por cuenta ajena



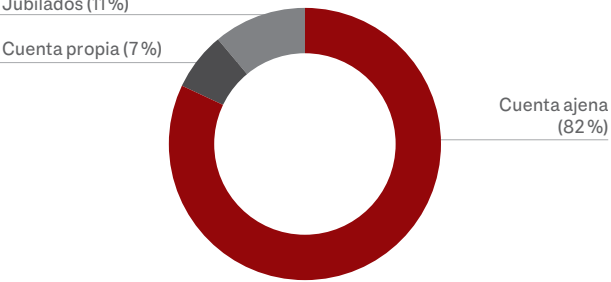
Importe de compra



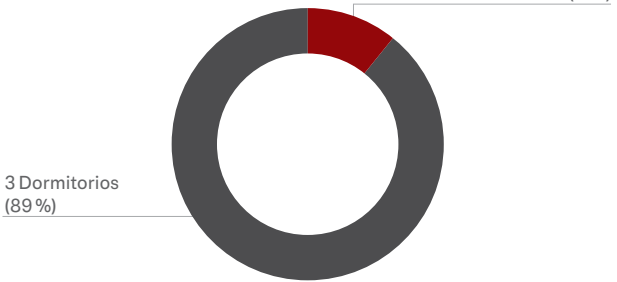
Uso de vivienda



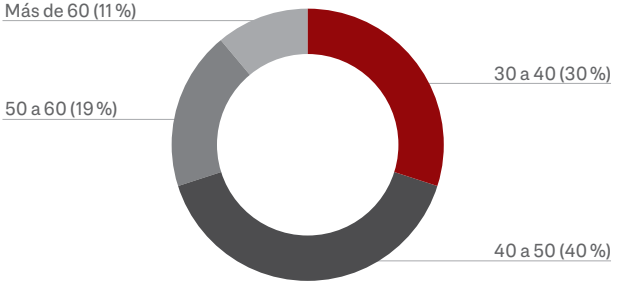
Profesión



Número de dormitorios



Edad



TENDENCIA DEL MERCADO
RESIDENCIAL ESPAÑOL

Zona Este

Cataluña
Comunidad Valenciana



Cataluña | Barcelona capital



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

El mercado residencial de Barcelona presenta actualmente un elevado nivel de actividad, impulsado por una demanda diversificada tanto nacional como internacional. Este contexto se refleja en la evolución positiva de las compraventas, que han pasado de 59.225 operaciones hasta noviembre de 2024 a 68.134 en el mismo periodo de 2025, lo que supone un incremento interanual del 15%, según datos del INE. En este contexto, el comprador extranjero desempeña un papel especialmente relevante, representando el 23% de las adquisiciones en la provincia de Barcelona, de acuerdo con datos del Ayuntamiento de Barcelona. Esta presencia internacional se concentra mayoritariamente en zonas de alto atractivo urbano y residencial, con especial incidencia en Ciutat Vella, Eixample y Sant Martí.

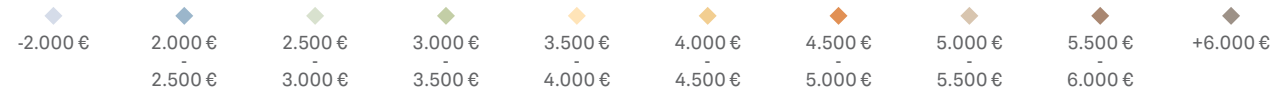
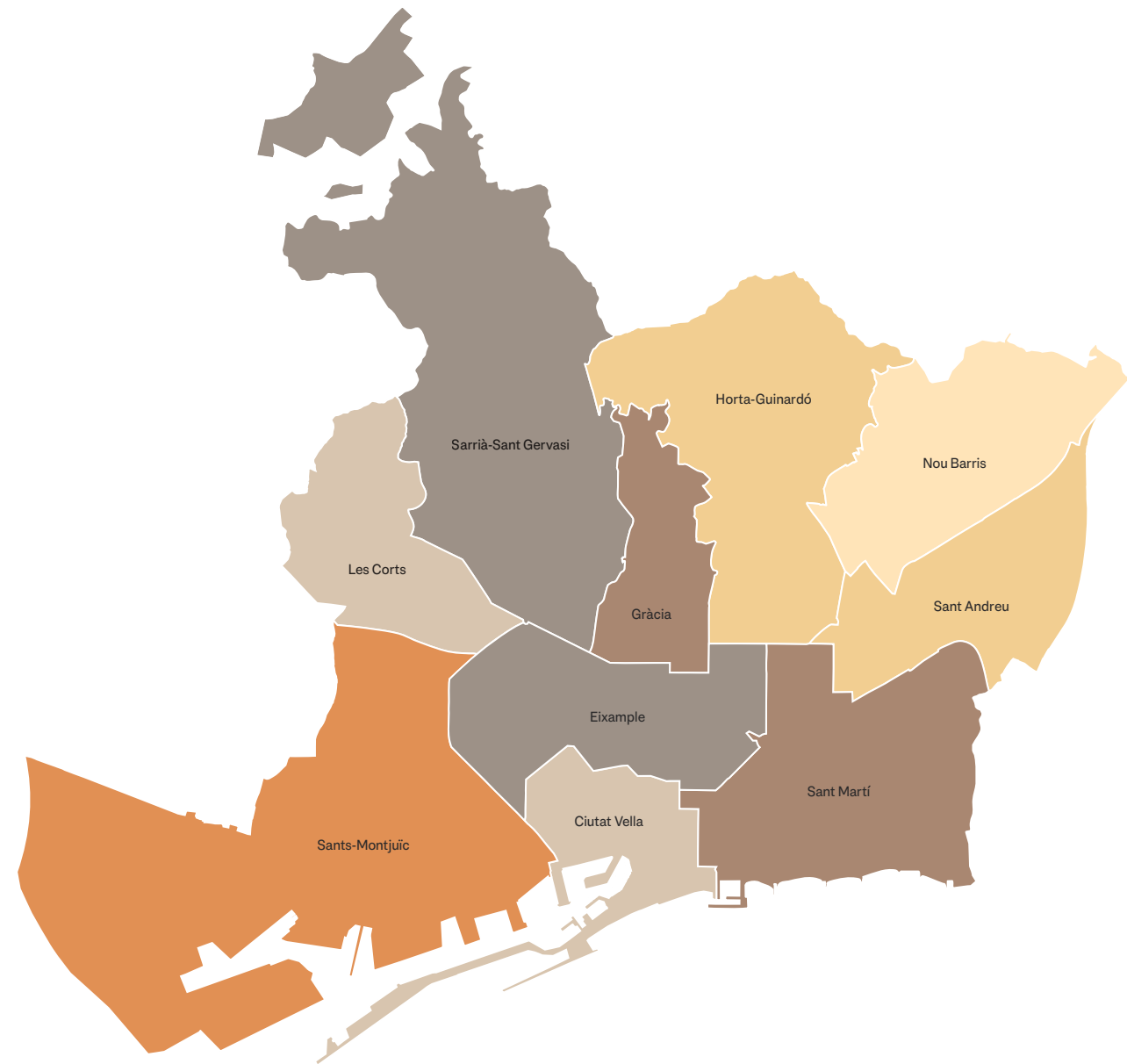
En la ciudad, las operaciones gestionadas por Engel & Völkers reflejan un elevado nivel de demanda, con previsiones de continuidad al alza de cara a 2026. El precio medio por metro cuadrado ha registrado un incremento interanual del 12,8% respecto a 2024, situándose en 5.966 €/m², mientras que el precio medio residencial se ha mantenido estable en comparación con el año anterior, en torno a los 662.000 euros. Cabe destacar que el 13% de las transacciones formalizadas en 2025 ha superado el millón de euros, concentrándose principalmente en Sarrià-Sant Gervasi (53%), Eixample (18%) y Les Corts (16%). Dentro de este último distrito, el barrio de Pedralbes ha concentrado el 93% de las operaciones superiores al millón de euros. Asimismo, en Sarrià-Sant Gervasi, el 32% de las compraventas ha alcanzado precios superiores a los dos millones de euros.

Desde la perspectiva de la demanda gestionada por Engel & Völkers, el Eixample se posiciona como el principal foco de interés, apoyado en su elevada liquidez, centralidad y diversidad de producto residencial. La calidad y singularidad de su arquitectura con elementos modernistas lo posicionan como uno de los ámbitos más valorados por el comprador actual de vivienda de lujo. Dentro del distrito, la Dreta de l'Eixample destaca especialmente por las dimensiones y las características de sus inmuebles.

A continuación, Sarrià-Sant Gervasi concentra una demanda de perfil más patrimonial y orientada al uso residencial principal, caracterizada por una menor rotación de vivienda y niveles de precio más elevados. Por su parte, Sant Martí aglutina una demanda vinculada tanto a la proximidad al litoral como al desarrollo del entorno 22@, especialmente en áreas como Poblenou, Diagonal Mar y la Vila Olímpica.

De forma complementaria, distritos como Gràcia han registrado una menor actividad inversora tras la entrada en vigor de la Ley de Vivienda y las medidas de control de precios, mientras que Horta-Guinardó, Sant Andreu y Nou Barris ganan peso como alternativas residenciales orientadas al uso propio. En particular, Nou Barris y Sant Andreu se perfilan como las zonas con mayor potencial de crecimiento de transacciones de cara a 2026, apoyadas en su buena accesibilidad, identidad de barrio y una relación calidad-precio competitiva dentro del conjunto de la ciudad.

Zonas de la ciudad de Barcelona



Precios en €/m²

Zona		Precio	Zona		Precio
Sarrià - Sant Gervasi	◆	7.559	Ciutat Vella	◆	5.251
Eixample	◆	6.448	Sants-Montjuïc	◆	4.800
Sant Martí	◆	5.957	Horta-Guinardó	◆	4.306
Gràcia	◆	5.581	Sant Andreu	◆	4.176
Les Corts	◆	5.479	Nou Barris	◆	3.769

Barcelona distrito a distrito

En línea con la tendencia observada a nivel nacional, los precios residenciales en los distritos de Barcelona han registrado un aumento generalizado durante 2025. Mientras que el año anterior siete de los diez distritos superaban los 4.000 €/m², en el ejercicio actual son nueve los distritos que se sitúan por encima de este umbral, habiendo registrado todos ellos incrementos interanuales.

El top 3 de distritos con los precios medios más elevados de la ciudad lo encabeza Sarrià-Sant Gervasi, con un valor medio de 7.559 €/m², y el incremento más significativo de la ciudad seguido de Eixample (6.448 €/m²) y Sant Martí (5.957 €/m²).

En torno a los 5.600 €/m² se sitúa el distrito de Gràcia, caracterizado por combinar vida de barrio, oferta comercial y una ubicación céntrica bien conectada. A continuación, Les Corts registra un precio medio de 5.479 €/m². Dentro de este distrito, el barrio de Pedralbes presenta un valor de 7.078 €/m², destacando por su oferta de villas y viviendas de alto standing, con una demanda especialmente concentrada en localizaciones como la Avenida Pedralbes, Bosch i Gimpera y Marquès de Mulhacén.

Ciutat Vella presenta un valor medio de 5.251 €/m², apoyado en su centralidad y consolidación urbana mientras Sants-Montjuïc registra un valor medio cercano a los 4.800 €/m², en un contexto de evolución progresiva de su oferta residencial y buena conexión con el resto de la ciudad.

En los distritos de Sant Andreu y Horta-Guinardó, los precios medios se han situado en 4.176 €/m² y 4.306 €/m², respectivamente. En el caso de Horta-Guinardó, algunos barrios han superado ya los 5.000 €/m², reflejando una demanda creciente asociada a la calidad de vida y a una menor presión turística. Finalmente, Nou Barris ha sido el único distrito por debajo de los 4.000 €/m², con un valor medio de 3.769 €/m², a pesar de haber registrado un incremento del 19,2%. Estos distritos comparten una buena accesibilidad mediante transporte público, amplias zonas verdes y un proceso continuo de renovación urbana que sigue mejorando sus infraestructuras y servicios.



Precio de la vivienda en Barcelona

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Sarrià - Sant Gervasi	6.367	10.317	7.559	+28,6%
Pedralbes	3.150	15.000	7.078	-6,8%
Eixample	3.587	10.698	6.448	+9,9%
Sant Martí	2.949	10.000	5.957	+6,2%
Gràcia	2.621	8.596	5.581	+19,1%
Les Corts	3.636	8.508	5.479	+3,4%
Ciutat Vella	2.500	7.000	5.251	+9,3%
Sants-Montjuïc	2.278	8.393	4.800	+6,9%
Horta-Guinardó	1.632	6.207	4.306	+13,0%
Sant Andreu	2.160	6.222	4.176	+14,8%
Nou Barris	2.491	5.000	3.769	+19,2%

En Barcelona, la demanda se ha concentrado en pisos en todos los distritos, con superficies que han oscilado entre 74 m² y 179 m² y tipologías de entre 2 y 4 dormitorios, en algunos casos con terraza y orientados principalmente a un perfil familiar. En Ciutat Vella se ha observado una mayor presencia de clientes internacionales.

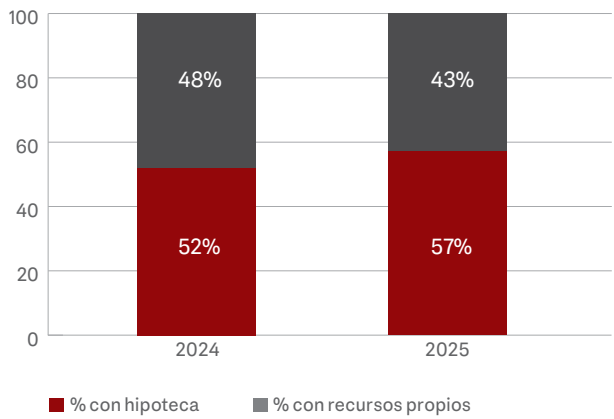
La compra para uso propio ha concentrado el 80% de las transacciones, frente a un porcentaje menor destinado a inversión. El perfil comprador ha mostrado una distribución mixta entre demanda nacional e internacional, con un 58% de compradores nacionales y un 42% de extranjeros, destacando entre estos últimos las nacionalidades alemana, francesa, china e italiana. En cuanto a la financiación, el 43% de las operaciones se ha realizado con recursos propios y el 57% con financiación hipotecaria.



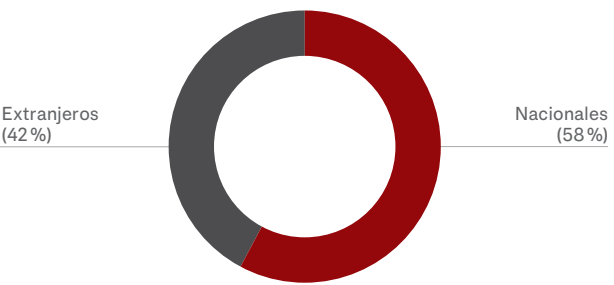
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Cataluña | Barcelona alrededores



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

A diferencia de Barcelona ciudad, la evolución de los precios en los municipios del área metropolitana y alrededores ha sido más moderada, aunque mantiene una tendencia al alza. Este comportamiento responde a un desplazamiento progresivo de la demanda hacia ubicaciones fuera del núcleo urbano, impulsado por los elevados niveles de precios alcanzados en la capital. Estas zonas ofrecen una relación calidad-precio más atractiva, entornos más tranquilos y verdes y una menor presión turística, factores que refuerzan su atractivo residencial.

El precio medio de las propiedades vendidas por Engel & Völkers en 2025 en el área metropolitana de Barcelona se ha situado por encima del medio millón de euros, con un amplio rango que refleja la diversidad del mercado: desde valores cercanos a los 330.000 euros en Terrassa hasta los 1,4 millones de euros en Gavà. Esta heterogeneidad responde a la variedad de municipios en los que opera Engel & Völkers, algunos de ellos entre los de mayor renta per cápita de España, como Sant Just Desvern (67.265 euros) y Sant Cugat del Vallès (66.073 euros), según los datos más recientes de la Agencia Tributaria sobre declarantes del IRPF por municipio. Precisamente en Sant Cugat del Vallès se ha concentrado el 33% de las operaciones que han superado el millón de euros.

Aun así, ha sido en el Baix Llobregat y el Maresme donde se ha concentrado el mayor volumen de operaciones en los alrededores de Barcelona, ya que los compradores buscan un mayor espacio habitable por un coste inferior al de la ciudad condal, con precios medios por metro cuadrado de 2.452 euros y 2.999 euros, respectivamente.

El precio medio por metro cuadrado más elevado del área metropolitana se ha registrado en Gavà, con un incremento aproximado del 28% respecto a 2024, hasta alcanzar los 5.318 €/m². Por debajo de este valor, municipios como Sitges, Sant Just Desvern, Sant Cugat del Vallès y Castelldefels se han mantenido en un rango comprendido entre los 4.100 €/m² y los 4.980 €/m².

En un tramo intermedio del mercado se sitúan Badalona, Vilanova i la Geltrú, Sant Adrià de Besòs y L’Hospitalet de Llobregat, con precios que oscilan entre los 3.120 €/m² y los 3.444 €/m².

A continuación, las poblaciones del Vallès Occidental se sitúan en torno a los 2.879 €/m² mientras que Sabadell y Terrassa registran precios medios de 2.427 €/m² y 2.250 €/m², respectivamente. Estas dos ciudades presentan una demanda sólida, impulsada tanto por compradores locales como por perfiles que optan por salir de Barcelona, apoyados en su buena conectividad con la capital, una amplia oferta de servicios y la diversidad de su parque residencial.

En el resto de zonas analizadas, los precios se han situado por debajo de los 2.000 €/m², con valores que oscilan desde los 1.450 €/m² en el Bages hasta los 1.838 €/m² en municipios del Vallès Oriental, destacando la venta de un piso en Mollet del Vallès por valor de 156.000 euros.

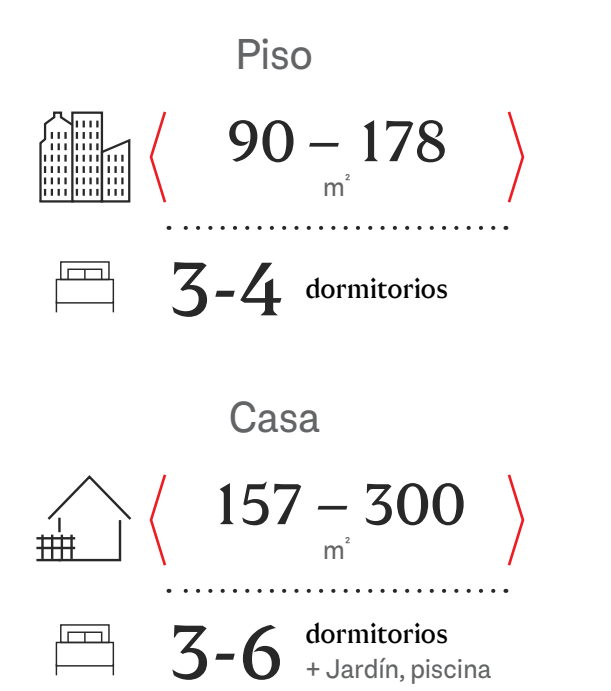
Precio de la vivienda en los alrededores de Barcelona (Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Gavà	3.089	8.879	5.318	+27,8%
Castelldefels	3.372	8.226	4.978	+26,2%
Sant Cugat	2.938	6.122	4.259	+1,7%
Sant Just - Esplugues	2.264	6.828	4.225	+7,3%
Sitges	986	6.700	4.112	-17,3%
Hospitalet	2.000	6.409	3.444	+5,4%
Sant Adrià de Besòs	3.125	3.700	3.413	+21,2%
Vilanova i la Geltrú	1.598	5.692	3.200	+26,5%
Badalona	952	5.357	3.120	+6,3%
Maresme	814	7.157	2.999	+12,9%
Vallès Occidental	1.322	5.000	2.879	+14,0%
Baix Llobregat	560	5.182	2.452	-19,7%
Sabadell	917	4.045	2.427	+2,2%
Terrassa	1.605	3.289	2.250	+7,9%
Vallès Oriental	371	3.971	1.838	+5,4%
Anoia	790	2.524	1.633	+62,4%
Vilafranca del Penedés	916	3.609	1.583	-1,7%
Bagés	320	2.200	1.450	+4,9%

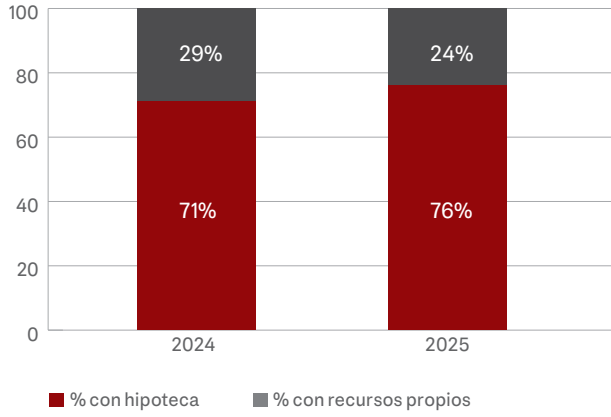
En el entorno de Barcelona, la tipología de vivienda más adquirida ha sido el piso, con superficies que se han situado entre los 90 y los 178 m², generalmente con tres o cuatro dormitorios. En el caso de las viviendas unifamiliares, las dimensiones han sido superiores, con superficies comprendidas entre los 157 y los 300 m² y de tres a seis habitaciones. El perfil comprador ha estado dominado por familias, si bien se ha observado un mayor peso de parejas en municipios como Sitges y Vilanova i la Geltrú. En cuanto al destino de las adquisiciones, el 87% de las operaciones se ha destinado a vivienda habitual, mientras que el 13% restante ha respondido a criterios de inversión.

El 76% de las operaciones gestionadas por Engel & Völkers en los alrededores de Barcelona se han realizado con financiación bancaria. Por nacionalidad, el 79% de los compradores han sido nacionales, frente a un 21% de clientes internacionales, principalmente de origen chino, ruso y estadounidense.

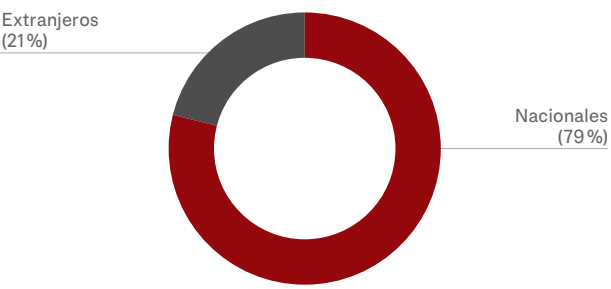
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Cataluña | Barcelona Alquiler

El mercado del alquiler en Barcelona atraviesa en la actualidad una fase de mayor estabilización en precios, tras los intensos incrementos registrados en ejercicios anteriores. Como resultado de estas subidas acumuladas, los valores del alquiler se mantienen en niveles elevados, aunque con una evolución más contenida y sin repuntes generalizados significativos, salvo en zonas muy concretas con oferta especialmente limitada o producto diferencial.

En este contexto, la demanda continúa siendo sólida y sostenida, si bien se observa una reorientación progresiva hacia los alrededores y municipios del entorno metropolitano, donde la presión sobre precios es menor y la relación entre superficie, calidad y renta resulta más atractiva para perfiles familiares y arrendamientos de larga duración.

Por ello, los precios del alquiler de las viviendas gestionadas por Engel & Völkers en la ciudad de Barcelona durante 2025 se han mantenido estables respecto al año anterior, situándose en 24 €/m². En cambio, en las zonas del entorno metropolitano se ha registrado un ligero repunte del 4,2%, alcanzando un precio medio de 16,7 €/m².

Precio del alquiler en Barcelona

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Barcelona ciudad	7,8	64,0	24,0	0%
Barcelona alrededores	4,0	46,6	16,7	+4,2%



Analizando el mercado del alquiler por distritos en Barcelona, Sarrià–Sant Gervasi lidera el ranking de precios, con un valor medio de 25,5 €/m². Le sigue Sants-Montjuïc, con 24,4 €/m², destacando además como el distrito que ha registrado la mayor subida interanual de la ciudad.

En un rango comprendido entre 23 €/m² y 24 €/m² se sitúan Gràcia, Les Corts, Sant Martí, Ciutat Vella y Eixample. En el caso del Eixample, ha sido el distrito con mayor volumen de operaciones en el mercado del alquiler, concentrándose principalmente en calles como Provença, Balmes y Mallorca. Dentro de Les Corts, destaca el barrio de Pedralbes con un precio medio de 24,6 €/m², situándose justo por debajo de Sarrià.

Por debajo de estos niveles se encuentran Horta-Guinardó y Sant Andreu, con precios medios de 18,5 €/m² y 21,2 €/m², respectivamente. Finalmente, Nou Barris se mantiene como el distrito más asequible de la ciudad, con un precio medio de 14,4 €/m².

Precio del alquiler por zonas

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Sarrià - Sant Gervasi	10,1	47,0	25,5	+6,4%
Sants-Montjuïc	10,4	32,5	24,4	+21,9%
Eixample	11,0	64,0	24,0	-7,7%
Ciutat Vella	11,0	50,0	23,8	-8,6%
Sant Martí	9,6	42,2	23,6	+7,2%
Les Corts	13,5	43,3	23,5	+11,8%
Gràcia	11,8	37,2	23,0	-0,2%
Sant Andreu	15,0	25,7	21,2	+17,9%
Horta-Guinardó	12,2	27,1	18,5	+9,1%
Nou Barris	7,8	18,9	14,4	-9,8%

En Barcelona, la vivienda más demandada en el mercado del alquiler ha sido el piso, con superficies que oscilan entre 65m² y 143m², de dos a cuatro dormitorios y, preferentemente, con terraza. Este tipo de producto ha sido solicitado principalmente por familias y perfiles expatriados, que muestran una clara preferencia por zonas como Eixample, Ciutat Vella y Gràcia. En cuanto al perfil del cliente, el 28% de los arrendamientos ha correspondido a clientes nacionales, frente a un 72% de clientes internacionales, procedentes principalmente de Italia, Francia y Estados Unidos.

Por su parte, en los alrededores de la ciudad, los arrendatarios muestran una mayor preferencia por casas de aproximadamente 153 m², con tres dormitorios y jardín. En este caso, la demanda se concentra en familias y perfiles expatriados que buscan una primera residencia. En cuanto al origen, el 48% corresponde a clientes nacionales, mientras que el 52% restante es de origen internacional, con especial presencia de clientes procedentes de Reino Unido, Italia y Estados Unidos.

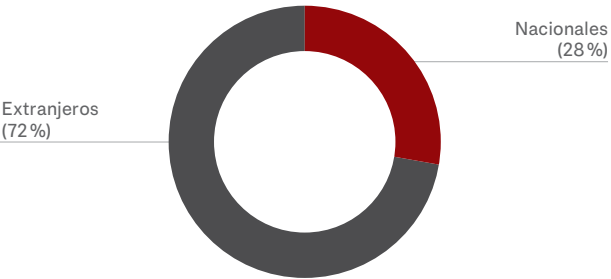
Tipología de propiedad más demandada para arrendar en Barcelona ciudad



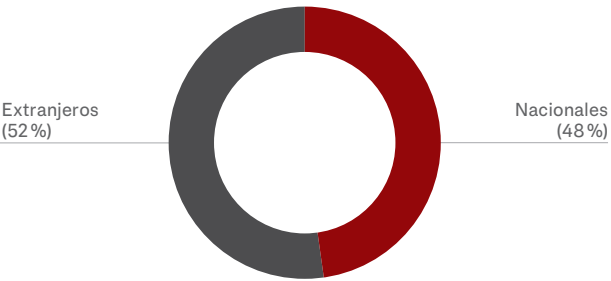
Tipología de propiedad más demandada para arrendar en Barcelona alrededores



Arrendatarios nacionales vs extranjeros en Barcelona ciudad



Arrendatarios nacionales vs extranjeros en Barcelona alrededores

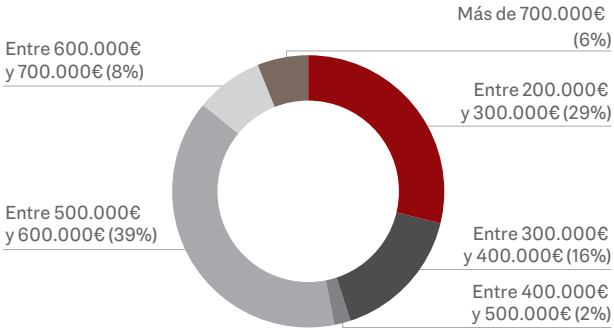


Obra nueva en Barcelona y alrededores

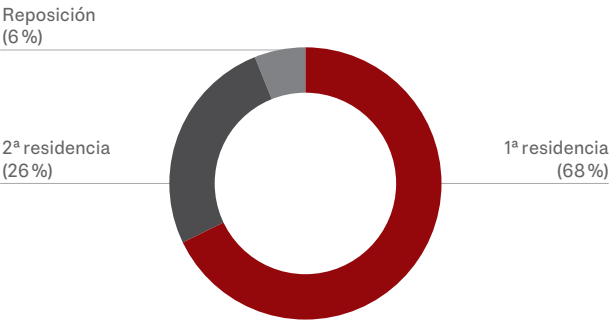
-  El 65% de los clientes que han comprado destinan el uso de la vivienda a 1ª residencia
-  Más de la mitad de los clientes optan por 3 dormitorios
-  Casi un 40% tienen un importe de compra entre los 500.000 y 600.000 euros
-  Más del 55% de los compradores tiene una edad de entre 30 y 50 años
-  Un 80% trabaja por cuenta ajena



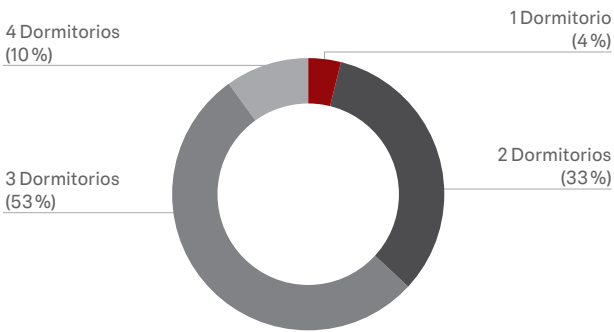
Importe de compra



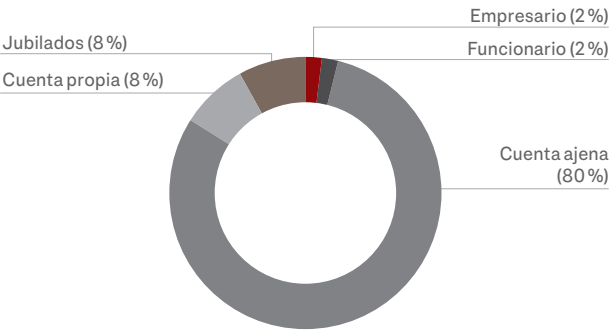
Uso de vivienda



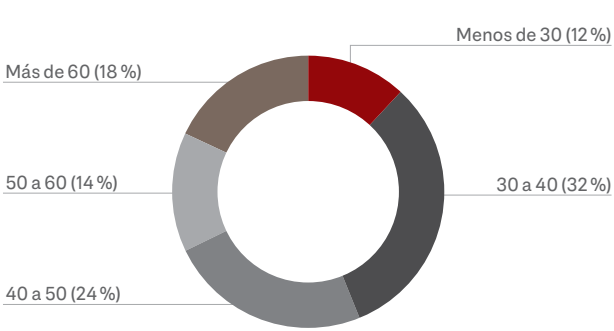
Número de dormitorios



Profesión



Edad



Cataluña | Girona • Costa Brava



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Girona, municipio situado en el noreste de Cataluña, está integrado en el eje territorial que conecta Barcelona con Francia. La ciudad se organiza a partir de un tejido urbano consolidado, con presencia de áreas residenciales, administrativas y de servicios, y un casco histórico de origen medieval que estructura su desarrollo. Su papel como capital provincial refuerza su función institucional dentro del conjunto del territorio.

En 2025, el precio medio de la vivienda en Girona se ha situado en torno a los 2.435 €/m², con un precio medio residencial aproximado de 482.000 euros, según las compraventas gestionadas por Engel & Völkers. El Eixample se mantiene como el barrio con los valores más elevados, alcanzando los 3.351 €/m², mientras que el Barri Vell ha destacado por una evolución especialmente positiva, situándose en torno a los 3.150 €/m². Palau ha registrado un precio medio de 2.859 €/m².



En el resto de la ciudad, Montilivi se ha situado en 2.453 €/m², Fontajau i Sant Ponç en torno a los 1.989 €/m² y Montjuïc en 1.808 €/m². Santa Eugènia presenta los valores más contenidos, con precios en torno a los 1.400 €/m².

En el entorno metropolitano y en los municipios próximos, los precios muestran una mayor dispersión. Riudellots de la Selva ha alcanzado valores medios cercanos a los 2.440 €/m², seguido de Fontcoberta, con 2.231 €/m². Quart se ha situado en torno a los 1.865 €/m², seguido de Bescanó que ha registrado precios medios de 1.700 €/m². Caldes de Malavella presenta el nivel más bajo del conjunto analizado, con 1.320 €/m², evidenciando una marcada diferencia territorial dentro del área de influencia de Girona.

Precio de la vivienda en Girona

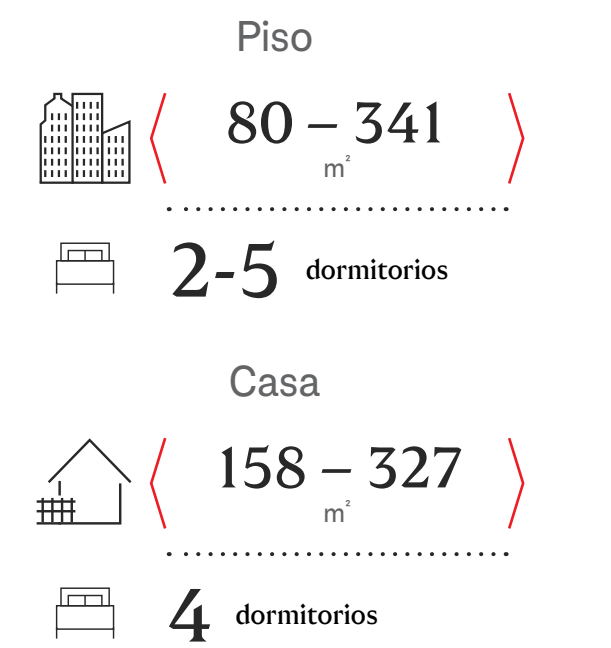
(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Eixample	2.833	3.673	3.351	-8,0%
Barri Vell	2.245	4.123	3.150	+36,4%
Palau	2.030	2.900	2.859	+19,5%
Montilivi	1.929	2.978	2.453	-12,4%
Riudellots de la Selva	-	-	2.440	-
Fontcoberta	-	-	2.231	-
Fontajau i Sant Ponç	-	-	1.989	-
Quart	1.871	2.280	1.865	+9,7%
Montjuïc	1.324	2.753	1.808	-9,4%
Bescanó	-	-	1.700	-
Santa Eugenia	826	1.680	1.400	-35,7%
Caldes de Malavella	-	-	1.320	-

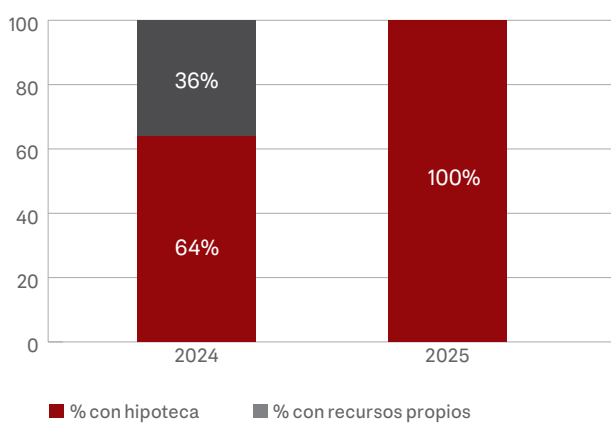
Las tipologías de vivienda comercializadas han incluido tanto pisos como viviendas unifamiliares, tanto en la ciudad de Girona como en su entorno. En el caso de los pisos, se ha observado una elevada heterogeneidad, con superficies medias que han oscilado entre los 80 m² y los 341 m², y configuraciones de dos a cinco dormitorios. Por su parte, las viviendas unifamiliares han tenido una presencia más puntual y concentrada en determinadas zonas. Estas han presentado superficies comprendidas entre los 158 m² y los 327 m², con una configuración predominante de cuatro dormitorios.

El 88% de los compradores ha sido de origen nacional, con una menor presencia de compradores procedentes de países como Países Bajos, Estados Unidos o Reino Unido. La financiación se ha realizado mediante hipoteca y el destino de las viviendas ha sido residencial en su totalidad.

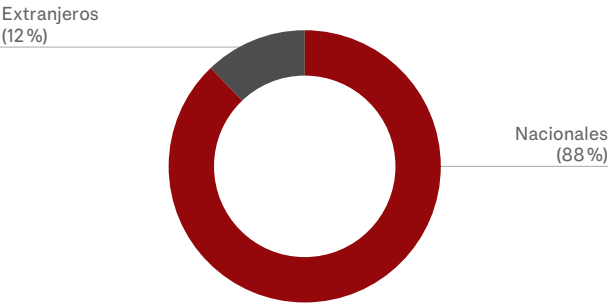
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Alquiler en Girona

En 2025, el mercado del alquiler en la provincia de Girona ha mantenido una demanda elevada, especialmente en la ciudad de Girona, donde se ha concentrado la mayor actividad gestionada por Engel & Völkers. En este contexto, el precio medio del alquiler se ha situado en torno a los 19 €/m², con operaciones puntuales que han alcanzado máximos de hasta 39 €/m². Las zonas más demandadas han sido la calle Barcelona, el entorno del río Onyar y la calle Roberto Abarca.

Por otro lado, en el área metropolitana se han registrado operaciones con valores que han alcanzado los 11 €/m². En localidades cercanas como Banyoles y Porqueres, los precios se han situado en torno a los 6,1 €/m², evidenciando que, fuera del núcleo urbano, los niveles de precios son más asequibles, pese a mantenerse una demanda activa.

El perfil del arrendatario ha sido el de familias. En Girona, Banyoles y Porqueres, la demanda se ha centrado en pisos, con superficies que han oscilado entre los 123 m² y los 141 m² y configuraciones de entre tres y cinco dormitorios. En el área metropolitana, en cambio, ha predominado la demanda de viviendas unifamiliares, con superficies en torno a los 288 m² y cuatro dormitorios.

Costa Brava Norte

La Costa Brava es uno de los enclaves costeros más consolidados del litoral catalán y comprende el conjunto de municipios situados a lo largo de la costa de la provincia de Girona, entre Blanes y Portbou. El territorio combina áreas de marcada vocación residencial con zonas de fuerte atractivo turístico, dando lugar a un mercado heterogéneo en el que conviven entornos más exclusivos y preservados con núcleos urbanos plenamente consolidados y bien dotados de servicios.

En el norte de la Costa Brava, Cadaqués se ha consolidado como el municipio premium, con el casco antiguo registrando el precio más elevado de la región, 7.857 €/m², seguido del centro, con un valor medio de 5.800 €/m². A continuación, se sitúa Roses, donde han destacado Canyelles, Puig Rom y Santa Margarida, con precios medios de 3.981 €/m², 3.723 €/m² y 3.559 €/m², respectivamente. Estas áreas han sido, además, algunas de las que han registrado incrementos de precio durante el último ejercicio.

Empuriabrava se sitúa también en niveles elevados, con valores por encima de los 3.500 €/m². Su cercanía a Roses y su singular configuración urbana la posicionan como una alternativa residencial, siendo además la localidad donde mayor número de transacciones se han formalizado en el norte de la Costa Brava a través de Engel & Völkers. Por detrás se encuentra El Port de la Selva, con un precio medio de 3.246 €/m².

Otras zonas como Mas Fumats, Roses pueblo, Peralada y el Alt Empordà centro presentan valores intermedios, situados entre 2.071 €/m² y 2.286 €/m². Por último, las áreas con precios más asequibles, por debajo de los 2.000 €/m², incluyen Almadrava, el Alt Empordà norte, Llançà y Figueres.



Precio de la vivienda en Costa Brava Norte

(Datos euros/m²)

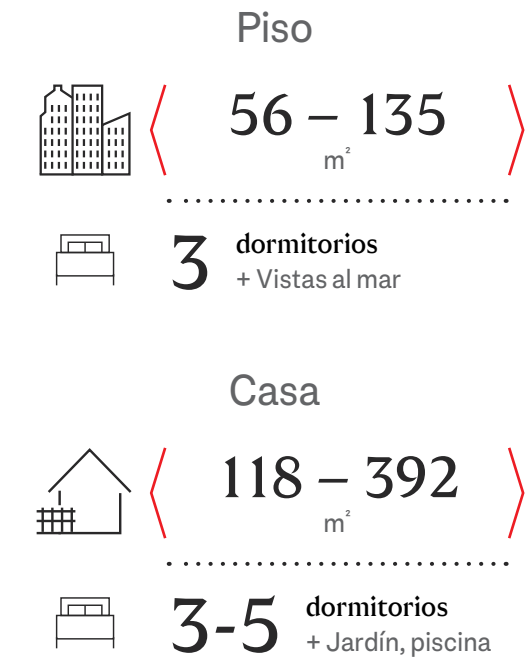
	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Cadaqués casco antiguo	-	-	7.857	-
Cadaqués centro	4.000	9.800	5.800	-
Canyelles	1.372	5.211	3.981	+43,6%
Puig Rom	1.700	5.441	3.723	+28,4%
Santa Margarita	2.475	5.818	3.559	+33,5%
Empuriabrava	2.028	6.495	3.522	+6,7%
Port de la Selva	2.755	4.247	3.246	-10,2%
Alt Empordà Centre	951	4.000	2.286	+66,0%
Peralada	1.814	3.115	2.248	-
Roses	1.470	2.857	2.230	-13,0%
Mas Fumats	1.882	2.259	2.071	-13,3%
Almadrava	-	-	1.993	-39,3%
Alt Empordà Nord	444	3.302	1.957	+114,3%
Llançà	-	-	1.741	-32,9%
Figueres	1.388	2.036	1.725	+57,1%

La demanda en prácticamente toda la Costa Brava Norte se ha concentrado principalmente en casas, con superficies medias comprendidas entre 118 m² y 392 m², de tres a cinco dormitorios, y con presencia de jardín, piscina y, en algunos casos, vistas al mar. De forma complementaria, el mercado de pisos ha tenido mayor protagonismo en Cadaqués (centro y casco antiguo) y en Empuriabrava. En el caso de Cadaqués, han destacado viviendas de menor tamaño, con superficies medias de entre 56 m² y 65 m² y dos dormitorios, mientras que en Empuriabrava los pisos presentan dimensiones superiores, con una media de 135 m², tres habitaciones y vistas al mar.

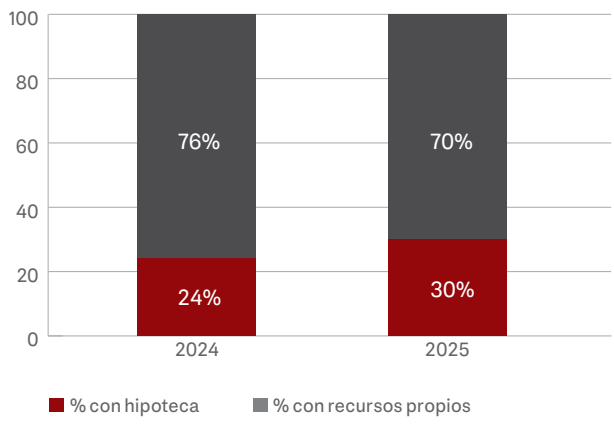
En cuanto al perfil del comprador, han predominado las familias, si bien en Cadaqués se observa una mayor presencia de parejas, tendencia que también se repite en Figueres y en el Alt Empordà centro. La gran mayoría de las compraventas se ha destinado a uso residencial, que concentra el 90% de las operaciones, frente a un 10% orientado a inversión.

En relación con la financiación y el origen de la demanda, el 70% de las transacciones se ha realizado mediante capital propio y el 30% mediante hipoteca, mientras que el mercado presenta un reparto equilibrado entre compradores nacionales (41%) e internacionales (59%), con especial presencia de franceses y alemanes.

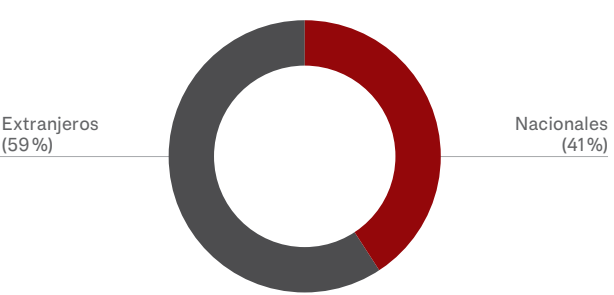
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Costa Brava Sur

En la zona sur de la Costa Brava, el mercado residencial ha presentado una estructura de precios escalonada, con un valor medio que, en términos generales, se sitúa en torno a los 3.000 €/m², y un ticket medio cercano a los 800.000 euros.

S’Agaró Vell – La Conca se consolida como la zona más exclusiva, con un precio medio de 6.000 €/m², muy por encima del resto del mercado. En un segundo nivel se sitúan zonas como Begur y el eje Calella de Palafrugell–Llafranc–Tamariu, con valores comprendidos entre 4.199 €/m² y 4.518 €/m², asociados a localizaciones de alto atractivo residencial.

El núcleo del mercado, donde se ha concentrado el 46% de las operaciones, se localiza en el tramo de precios entre 3.178 €/m² y 3.900 €/m², abarcando municipios como Platja d’Aro, Tossa de Mar, Calonge, Blanes, Sant Feliu de Guíxols y Palamós.

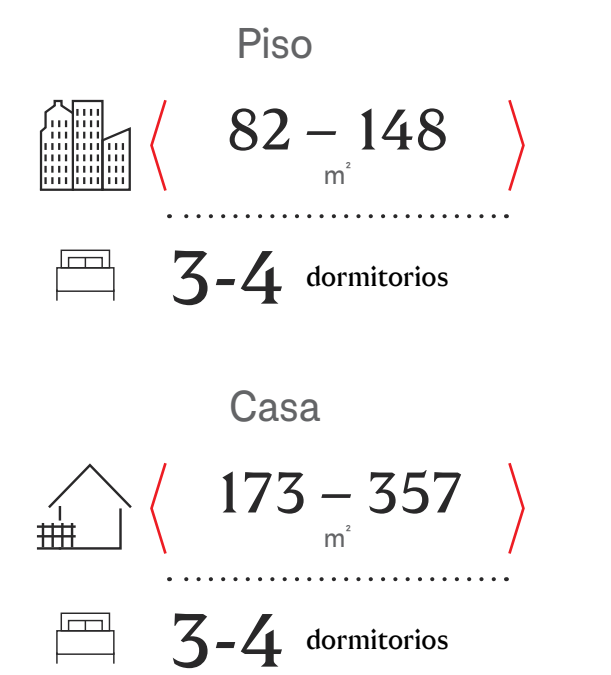
Por debajo de este rango, se sitúan áreas con precios más contenidos, inferiores a los 2.800 €/m², que configuran una alternativa dentro del sur de la Costa Brava, entre las que destacan L’Estartit, L’Escala, Pals, Lloret de Mar, Santa Cristina d’Aro y La Selva interior, esta última con el valor medio más bajo, 1.925 €/m².

Precio de la vivienda en Costa Brava Sur				
(Datos euros/m²)				
	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
S'Agaró Vell - La Conca	3.500	8.000	6.000	+15,2%
Begur	3.307	6.345	4.518	+13,4%
Calella - Llafranc -Tamariu	3.500	5.000	4.199	+5,7%
Palamós	3.413	4.200	3.900	+13,3%
Sant Feliu de Guixols	3.222	4.136	3.886	+2,3%
Blanes	2.414	5.585	3.698	+5,8%
Calonge	2.000	4.000	3.500	+3,4%
Tossa de Mar	502	3.646	3.200	+3,6%
Platja d'Aro	2.652	3.704	3.178	+10,5%
Estartit	1.800	3.000	2.800	+2,2%
Baix Empordà - interior	2.000	3.200	2.650	+4,7%
L'Escala	2.200	3.000	2.600	+3,1%
Pals	2.000	3.500	2.500	+3,6%
Lloret de Mar	1.480	3.010	2.107	+7,1%
Santa Cristina d'Aro	1.900	2.700	2.100	+8,6%
La Selva interior	1.212	2.417	1.925	+7,4%

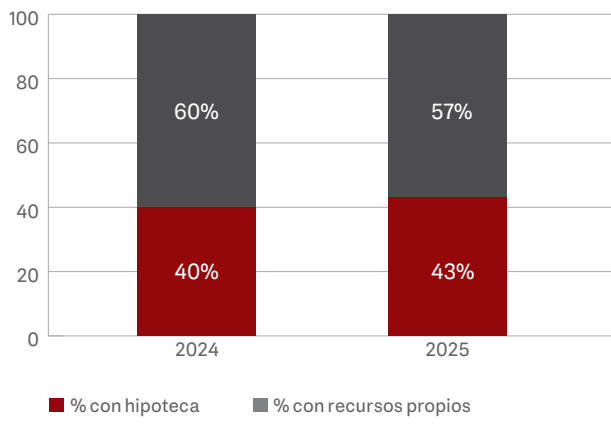
En la región sur de Costa Brava, la tipología predominante ha sido la casa, con superficies medias que oscilan entre 173 m² y 357 m², y configuraciones de tres a cuatro dormitorios, en función del tipo de vivienda. No obstante, en municipios como Palamós, Sant Feliu de Guíxols, Tossa de Mar y L’Escala, la preferencia se ha orientado hacia pisos, con superficies comprendidas entre 82 m² y 148 m² y de tres a cuatro habitaciones. Tanto en el caso de casas como de pisos, el uso ha sido residencial, con las familias como perfil de comprador más representativo.

Los compradores nacionales han representado el 51% de las operaciones, frente a un 49% correspondiente a clientes internacionales, con especial peso de perfiles procedentes de Francia, Alemania y Países Bajos. En relación con la forma de pago, el 57% de las transacciones se ha formalizado sin financiación hipotecaria, recurriendo a recursos propios.

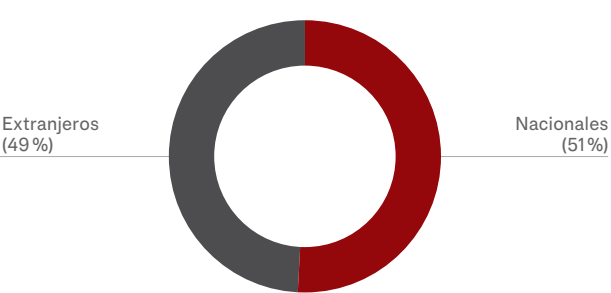
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Alquiler en Costa Brava

En la Costa Brava, el mercado de alquiler residencial ha estado dominado por viviendas unifamiliares, con superficies medias en torno a los 310 m² y configuraciones de cuatro dormitorios, que han registrado un precio medio aproximado de 7 €/m², despertando principalmente el interés de parejas de perfil nacional, con una mayor preferencia por Roses, donde el alquiler se ha orientado mayoritariamente a uso residencial.

Obra nueva Costa Brava

El segmento de obra nueva ha tenido presencia en 2025 en las operaciones gestionadas por Engel & Völkers en la zona sur de la Costa Brava, con actividad concentrada principalmente en S’Agaró, Santa Cristina d’Aro y Begur, así como en la zona norte, en Roses. En términos de precios, la zona sur de la Costa Brava ha registrado un precio medio de 3.950 €/m², con S’Agaró destacando por encima del conjunto del mercado, con 4.507 €/m², mientras que en Roses el valor medio se ha situado en 2.350 €/m².

La tipología más demandada ha sido el piso, con superficies comprendidas entre 155 m² y 197 m², tres dormitorios, y con jardín y piscina, destinándose en todos los casos a uso residencial. En cuanto al perfil del comprador, ha predominado el cliente nacional, que ha representado el 68% de las operaciones, frente a un 32% de compradores internacionales, principalmente procedentes de Francia, Alemania y Países Bajos.

Respecto a la financiación, el 75% de las compraventas se ha formalizado mediante recursos propios, mientras que el 25% restante ha recurrido a financiación hipotecaria.

Cataluña | Tarragona • Costa Dorada



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Tarragona se consolida como un mercado residencial en el litoral catalán, que destaca por su patrimonio histórico, su actividad portuaria y su frente marítimo, que configuran una ciudad con vida y servicios durante todo el año. Su ubicación en la Costa Dorada, junto con una buena conectividad y la proximidad a Barcelona, refuerzan su atractivo tanto para residencia habitual como para inversión, manteniendo una demanda activa y diversificada.

Según las operaciones gestionadas por Engel & Völkers, Tarragona presenta un mercado inmobiliario con una demanda ascendente, con previsiones de continuidad de cara a 2026. En 2025, el precio medio por metro cuadrado se ha situado en torno a los 2.294 €/m², lo que representa un incremento aproximado del 14% respecto al ejercicio anterior, con un ticket medio de operación cercano a los 416.000 euros.

Precio de la vivienda en la Costa Dorada
(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Tarragona	1.054	5.036	2.294	+14,0%

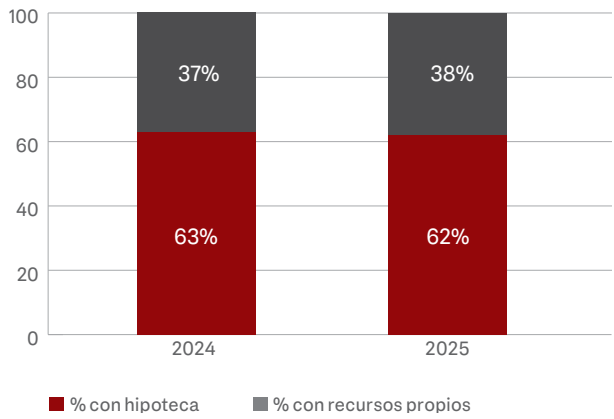
La demanda se ha concentrado principalmente en viviendas unifamiliares, con una superficie media de 206 m², cuatro dormitorios, jardín y piscina, orientadas mayoritariamente a familias. El perfil comprador ha sido predominantemente nacional, representando el 67% de las operaciones, frente a un 33% de clientes internacionales, principalmente procedentes de Alemania, Suiza y Colombia. En cuanto al uso de la vivienda, el 62% de las compraventas se ha destinado a uso residencial, mientras que el resto ha tenido un enfoque inversor. La financiación se ha realizado mayoritariamente mediante hipoteca, presente en el 62% de las operaciones, frente a un 38% formalizado con recursos propios.



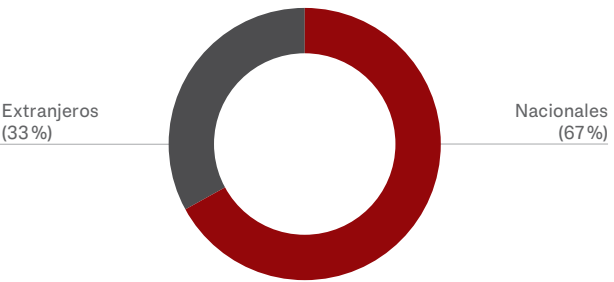
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Costa Dorada

En base a las operaciones gestionadas por Engel & Völkers, la Costa Dorada presenta una estructura residencial bien segmentada, con precios medios por metro cuadrado que en 2025 se sitúan entre los 3.800 €/m² en Centro–Puerto, una de las zonas más consolidadas de Cambrils, caracterizada por una oferta limitada y una demanda sostenida durante todo el año, y los 1.327 €/m² en Centro–Playa de Mont-roig del Camp, un área de marcado carácter vacacional y bien conectada con los servicios de Miami Platja. En términos generales, el mercado ha experimentado una reducción de la oferta cercana al 15%, mientras que la demanda se ha mantenido estable.

Las ubicaciones de alto standing mantienen niveles de precio elevados, como Primera Línea de Cambrils, con un valor medio de 3.595 €/m², seguida de Aigüesverds en Reus, que alcanza los 2.192 €/m² y destaca por su entorno residencial de calidad, su proximidad al centro ciudad de Reus y la presencia de un campo de golf en pleno funcionamiento.

Por encima de los 2.000 €/m² se sitúan Bonmont–Terres Noves, donde se anticipa una reactivación del mercado vinculada a nuevas inversiones en el entorno, y Vilafortuny, que continúa siendo una de las áreas más demandadas por su tranquilidad y cercanía al mar, manteniendo un equilibrio estable entre oferta y demanda.

Zonas como Horta de Santa María en Cambrils, con 1.984 €/m², presentan una oferta más ajustada frente a una demanda activa, mientras que el Centro urbano se sitúa en torno a los 1.893 €/m², mostrando un comportamiento estable. En Cap Salou, el precio medio alcanza los 1.800 €/m², con una demanda estabilizada y previsión de entrada de nuevas promociones de obra nueva.



Finalmente, áreas como Eixample en Salou (1. 678 €/m²) y L’Ametlla de Mar y l’Ampolla (1.645 €/m²) completan la oferta de la Costa Dorada con mercados estables, bien comunicados y sin grandes variaciones a corto plazo.

Precio de la vivienda en Costa Dorada

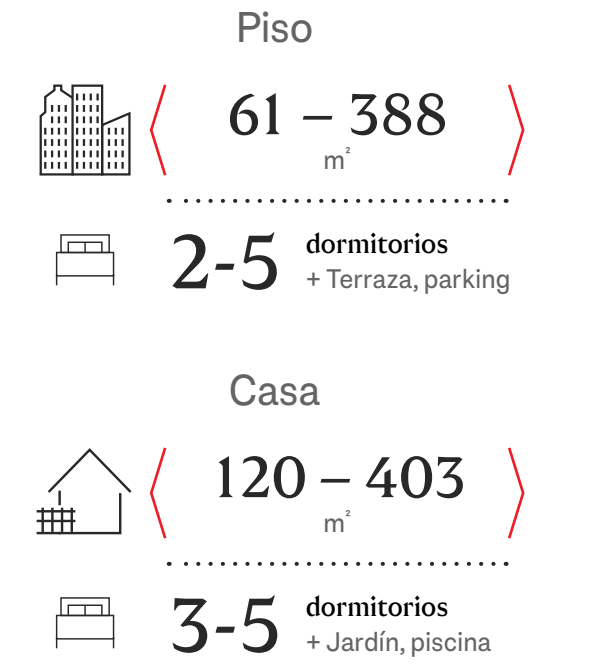
	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Centro – Puerto (Cambrils)	-	-	3.800	+111,2%
Primera Línea (Cambrils)	-	-	3.595	-
Aigüesverds (Reus)	-	-	2.192	-
Bonmont - Terres Noves	-	-	2.037	+17,3%
Vilafortuny	1.775	2.481	2.017	+7,8%
Horta de Santa María (Cambrils)	-	-	1.984	-
Centro (Mont-roig del Camp)	1.132	2.319	1.893	-39,9%
Cap Salou (Salou)	-	-	1.800	-
Eixample (Salou)	-	-	1.678	-
L’Ametlla de Mar / L’Ampolla	1.333	1.957	1.645	-
Centro – Playa (Miami Platja)	-	-	1.327	-

La demanda ha estado protagonizada principalmente por familias, que se han decantado tanto por pisos como por viviendas unifamiliares destinadas al uso residencial. En el segmento de vivienda unifamiliar, han destacado propiedades con una superficie media comprendida entre 120 m² y 403 m², de tres a cinco dormitorios, con jardín y piscina, ubicadas principalmente en zonas como Centro–Playa, los alrededores de la Costa Dorada, Vilafortuny, Bonmont–Terres Noves y Aigüesverds.

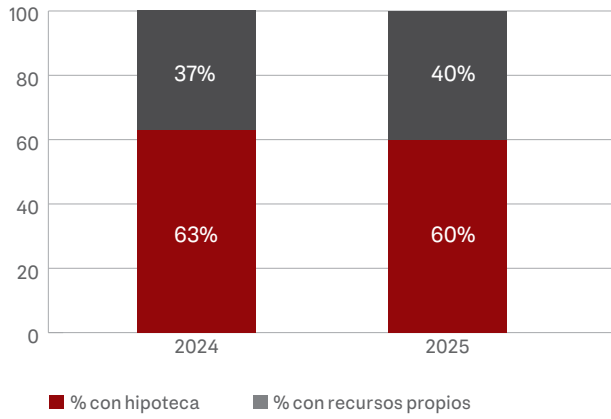
En el resto de áreas, la demanda se ha concentrado en pisos con superficies medias muy variadas, que oscilan entre los 61 m² y los 388 m², de dos a cinco dormitorios, con terraza, plaza de aparcamiento y, en algunos casos, con piscina comunitaria y zonas comunes, como jardines.

La mayoría de las viviendas se ha adquirido mediante financiación hipotecaria, que representa el 60% de las transacciones, frente a un 40% realizadas con fondos propios. En cuanto al origen de los compradores, el 40% de las compraventas corresponde a clientes nacionales y el 60% a compradores internacionales, con especial presencia de franceses, alemanes, suizos, belgas y holandeses.

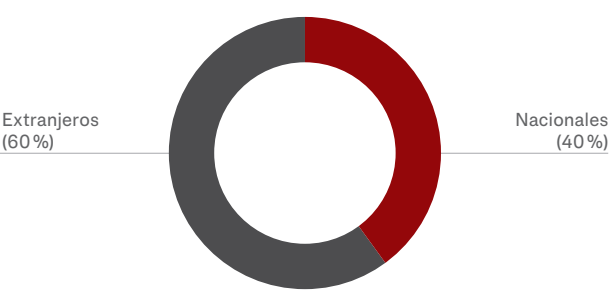
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Alquiler en Costa Dorada

En la Costa Dorada, la oferta de alquiler se mantiene muy reducida, lo que ha generado una presión al alza sobre los precios. La demanda se concentra principalmente en familias, con un notable peso de clientes internacionales, especialmente procedentes de Francia, Alemania y Bélgica.

La mayor parte de la demanda se localiza en zonas de primera línea de mar o próximas a esta, con preferencia por pisos de una superficie media en torno a los 94 m², de tres dormitorios, con terraza y acceso a zonas comunitarias con jardín y piscina. En áreas como Mont-roig del Camp, el precio medio se ha situado en torno a los 7,3 €/m².

Paralelamente, se observa interés por viviendas unifamiliares ubicadas en entornos residenciales tranquilos, con actividad durante todo el año. Estas propiedades presentan una superficie media aproximada de 102 m², con dos dormitorios, jardín y piscina, alcanzando un precio medio de 8,5 €/m². En este caso, la demanda se distribuye de forma más transversal en el conjunto de la Costa Dorada, con especial interés en municipios como Cambrils y Salou, bien comunicadas y próximas al litoral.

Obra nueva en Costa Dorada

La obra nueva en la Costa Dorada ha tenido una presencia destacada en Cambrils, donde el precio medio se ha situado en torno a los 3.470 €/m², alcanzando un precio medio residencial de aproximadamente 347.000 euros. Este segmento incluye tanto vivienda plurifamiliar como promociones de chalets adosados, con precios que, en los proyectos mejor ubicados y próximos a la primera línea de mar, superan los 4.000 €/m². Dentro de esta oferta, el producto con mayor peso ha sido el de pisos orientados a uso residencial, principalmente dirigidos a familias, con superficies medias en torno a los 91 m², tres dormitorios, espacios exteriores como terraza o jardín y piscina.

Cataluña | Lleida



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Lleida se consolida como el principal centro urbano de la Cataluña interior y un nodo estratégico de conexión entre el Pirineo, el valle del Ebro y el área metropolitana de Barcelona. Su papel como ciudad de servicios, junto con su estrecha vinculación al sector agroalimentario y universitario, configura tanto su estructura económica como su desarrollo urbano. Situada en el valle del río Segre, ha desempeñado históricamente un papel clave como punto de comunicaciones y actividad económica en el oeste catalán.

En conjunto, Lleida es una ciudad de tamaño medio, con identidad propia, marcada por su patrimonio histórico, su tradición agrícola y su carácter estratégico dentro del territorio catalán.

En el ámbito residencial, la ciudad continúa siendo la capital de provincia catalana con el precio medio de la vivienda más bajo. Los valores se mantienen en línea con los registrados en 2024, con un precio medio de 1.443 €/m² y un valor residencial medio cercano a los 211.000 euros, según las transacciones realizadas por Engel & Völkers.

Desde una perspectiva territorial, Ciutat Jardí se posiciona como el barrio con los precios más elevados de la ciudad, alcanzando los 3.000 €/m². Le sigue Joc de la Bola, donde el valor medio se sitúa en torno a los 2.100 €/m². El barrio de Cappont presenta una evolución positiva de precios, con un valor medio de 1.700 €/m², impulsado en gran medida por la incorporación en los últimos años de varias promociones de obra nueva.

Precio de la vivienda en Lleida

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Ciutat Jardí	2.000	3.000	2.500	+8%
Joc de la Bola	1.700	2.800	2.100	+9%
Cappont	1.400	2.400	1.700	+12%

La tipología de vivienda más demandada corresponde a pisos de 90 m², en línea con una oferta claramente mayoritaria de este producto en el mercado. No obstante, la demanda de vivienda unifamiliar se mantiene estable y presenta una buena absorción, si bien su volumen de transacciones es inferior debido a la menor disponibilidad de este tipo de activos.

Por su parte el comprador responde a un perfil joven, familiar y nacional. El 95% de las operaciones se realizan con ayuda bancaria.



Cataluña | Valle de Arán



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

El Valle de Arán está localizado en el noreste de España, en la comunidad autónoma de Cataluña, dentro de la provincia de Lleida.

Se encuentra en el corazón de los Pirineos, haciendo frontera con Francia y muy cerca de Andorra. Una característica especial de este valle es que está en la vertiente atlántica de los Pirineos, por lo que sus aguas fluyen hacia el océano Atlántico (a través del río Garona) y no hacia el Mediterráneo, como ocurre en la mayor parte de Cataluña.

La comarca presenta una identidad geográfica, cultural y lingüística propia, con la convivencia de tres lenguas oficiales —español, aranés y catalán— que refuerzan su singularidad. Su estructura territorial está formada por pequeños núcleos de población distribuidos a lo largo del valle que configuran un entorno marcado por la montaña y el paisaje natural. Su capital es Vielha.

La economía de esta zonase ha visto impulsada históricamente por el turismo, especialmente tras la apertura del túnel de Vielha, la inauguración del primer Parador de Turismo en 1966 y la puesta en marcha de la estación de esquí de Baqueira Beret. La combinación de estos hitos transformó una comarca tradicionalmente dedicada a la ganadería y la madera en un importante foco turístico y en una de las zonas con mayor renta per cápita de España.

En la actualidad, la región cuenta con infraestructuras orientadas sobre todo al turismo de invierno destacando la estación de esquí de Baqueira Beret, así como una red de servicios y equipamientos que sostienen la vida económica y social del territorio.

Durante 2025, según las operaciones gestionadas por Engel & Völkers, Baqueira ha concentrado los niveles de precio más elevados, con un precio medio de 7.000 €/m² y registros máximos cercanos a los 10.000 €/m². Por su parte, Naut Aran (excluyendo Baqueira) ha registrado un incremento de precios cercano al 11%, impulsado por la escasez de oferta y la proximidad a la estación. Vielha, la capital del valle se ha mantenido como principal polo de servicios, elevando sus precios un 10%.

Precio de la vivienda en Vall de Arán

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Baqueira	5.800	10.000	6.500	+7%
Naut Aran	3.800	11.000	4.900	+11%
Vielha	2.900	5.000	3.900	+10%

La tipología más solicitada han sido los pisos de entre 90 y 120 metros, con 2 y 3 dormitorios y las casas de adosadas con jardín y buena orientación.

El mercado inmobiliario de la zona presenta un claro predominio de la demanda nacional, pues el 85 % de las operaciones han sido formalizadas por compradores españoles. Por su parte, el cliente internacional, francés e inglés en su mayoría, se ha hecho con el 15% restante.

Las viviendas adquiridas, en la mayoría de los casos se destinan a tercera residencia.

La financiación hipotecaria ha sido la opción mayoritaria, presente en el 90% de las compras, frente a un 10% formalizado con fondos propios.

Obra nueva Val d'Aran

En el segmento de obra nueva, las operaciones realizadas a través de Engel & Völkers han tenido un desarrollo positivo durante 2025. La oferta de obra nueva en el Valle de Arán es limitada aunque su previsión es positiva puesto que la demanda es superior a la oferta.

Naut Aran concentra el mayor volúmen de promociones activas, con un precio medio de 7.000€ por metro cuadrado.

En este caso el perfil comprador sigue siendo nacional en su mayoría con el 80% de las operaciones. En cuanto a la financiación, se ha observado un reparto equilibrado, con un 60% de las compras formalizadas mediante hipoteca y un 40% cerradas con recursos propios.

Cataluña | Cerdanya



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

La comarca de la Cerdanya, situada en el Pirineo oriental y orientada de este a oeste entre las provincias de Girona y Lleida, se consolida como uno de los principales mercados residenciales de montaña del norte de la península ibérica, con un posicionamiento especialmente sólido en el segmento de segunda residencia y vivienda vacacional de gama media-alta y alta.

Durante el ejercicio 2025, el mercado inmobiliario local mantuvo un nivel de actividad estable en términos interanuales. Este volumen supone una ligera moderación respecto al ejercicio anterior, en un contexto de normalización progresiva de la demanda tras los máximos alcanzados en el periodo post-pandemia. La vivienda de obra nueva concentró en torno al 17% del total de transacciones, reflejando un crecimiento sostenido del producto de nueva construcción, orientado principalmente a un perfil comprador con elevados estándares en materia de calidad constructiva, eficiencia energética y ubicación.

En el ámbito de precios, el valor medio de las viviendas de segunda mano superó los 3.300 €/m², alcanzando niveles próximos a los 4.000 €/m² en los municipios con mayor presión de demanda. En el segmento de obra nueva, el precio medio se situó alrededor de los 4.100 €/m². Por su parte, el mercado del alquiler registró rentas medias cercanas a los 17 €/m², condicionadas por una oferta estructuralmente limitada y una demanda elevada, tanto estacional como vinculada a estancias de media duración.

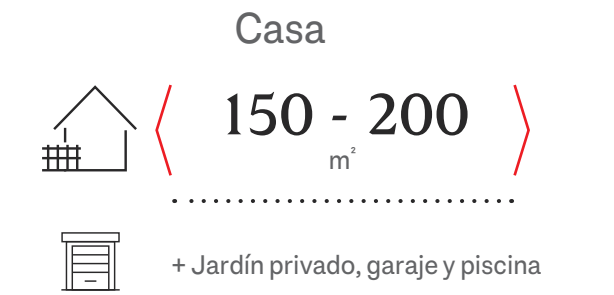
Desde el punto de vista del producto, la tipología con mayor rotación corresponde a viviendas unifamiliares de entre 150 y 200 m², con tres o cuatro dormitorios, jardín privado, garaje y piscina. Este tipo de activo responde mayoritariamente a una demanda de segunda residencia por parte de familias con poder adquisitivo medio-alto, procedentes principalmente de grandes núcleos urbanos.



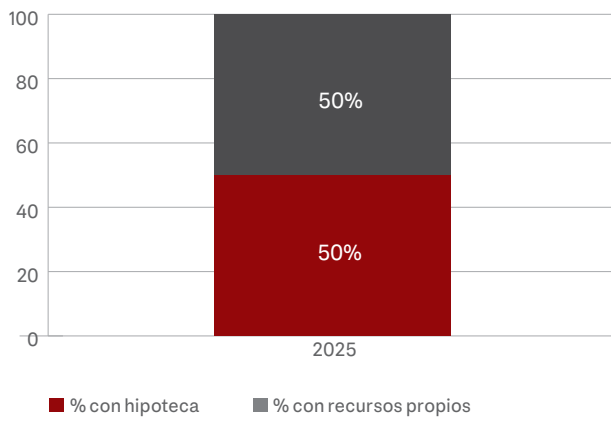
De acuerdo con los datos de Engel & Völkers, el 100% de las operaciones intermediadas en la zona durante 2025 fueron realizadas por compradores de nacionalidad española, principalmente de Barcelona y su área de influencia, aunque se han realizado operaciones con compradores de Levante y Madrid. De este total, el 90% correspondió a adquisiciones destinadas a segunda residencia, mientras que un 5% se orientó a vivienda habitual y el 5% restante a inversión patrimonial, lo que confirma el carácter eminentemente residencial y no especulativo del mercado local.

Cabe destacar, asimismo, que el 50% de las compraventas gestionadas por Engel & Völkers en la Cerdanya se formalizaron sin recurrir a financiación bancaria. Este dato evidencia el elevado peso de compradores con una sólida capacidad financiera y una baja dependencia del crédito hipotecario, lo que contribuye a dotar al mercado de una mayor estabilidad frente a posibles fluctuaciones en las condiciones monetarias.

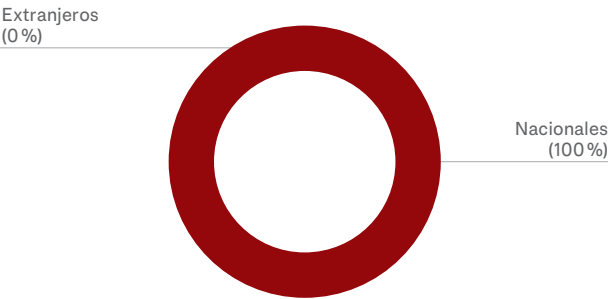
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Comunidad Valenciana | Valencia



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

En 2025, el mercado residencial de Valencia se ha consolidado como uno de los más tensionados y atractivos de España, con precios claramente al alza y una demanda sostenida tanto a nivel local como nacional e internacional. El perfil comprador ha estado dominado por cliente nacional, que ha representado el 68% de las operaciones, mientras que el 32% restante ha correspondido a compradores internacionales procedentes de Reino Unido, Irlanda, Francia, República Checa, Ucrania, Rumanía, Italia y Países Bajos.

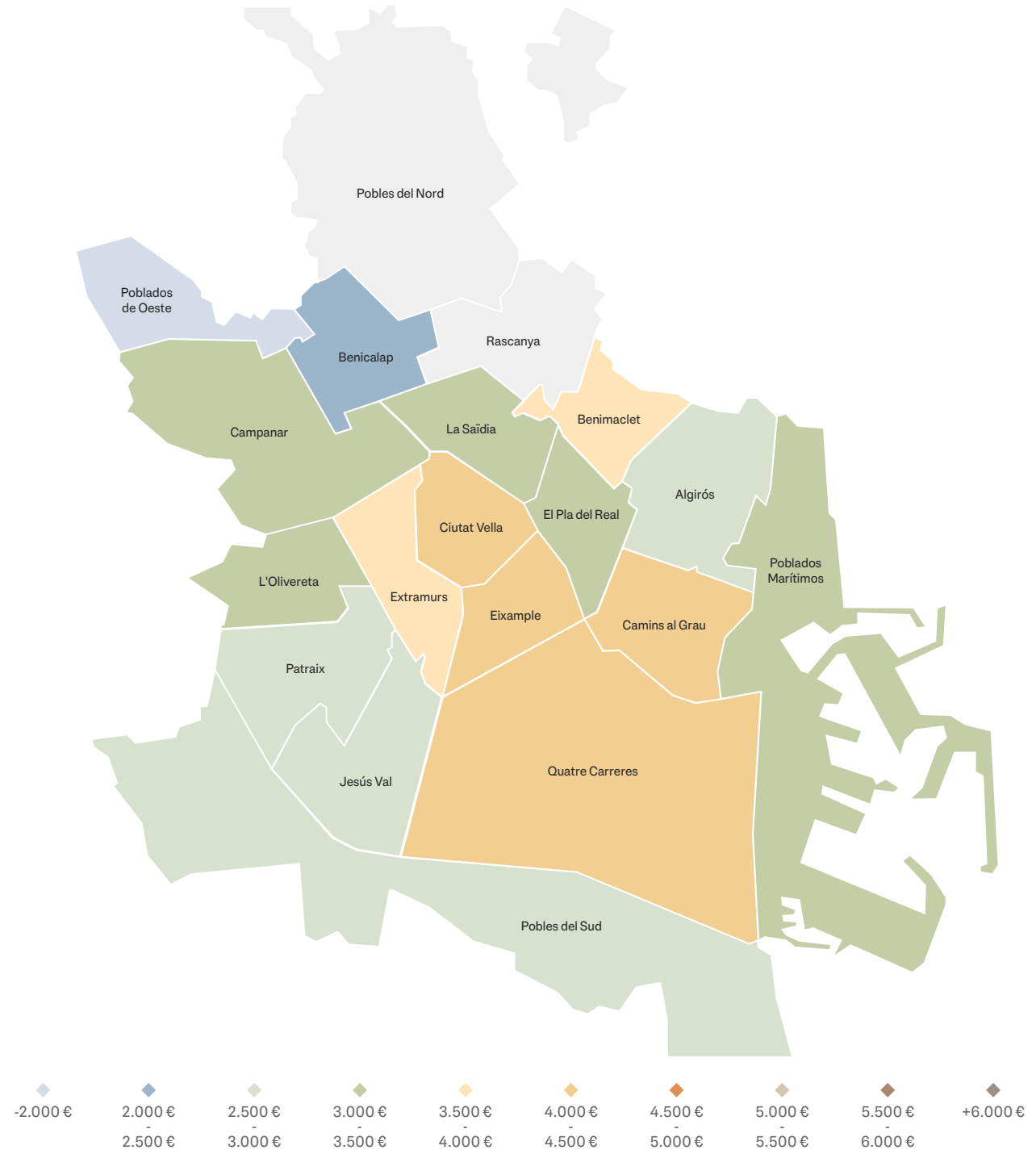
Según los datos de Engel & Völkers, el precio medio residencial en la ciudad se ha situado en torno a los 474.000 euros, con un precio medio por metro cuadrado de 3.570 €/m², lo que supone un incremento interanual cercano al 19%. Esta evolución confirma la fortaleza del mercado valenciano y su capacidad para absorber demanda incluso en un contexto complejo.

Este comportamiento al alza se ha producido pese al impacto de la DANA de octubre de 2024, cuya repercusión en Valencia ciudad no se tradujo en descensos generalizados de precios, sino en una presión adicional sobre la oferta disponible. A lo largo de 2025, el mercado ha estado condicionado por los procesos de recuperación posteriores al episodio climático; sin embargo, la actividad transaccional se ha mantenido relativamente estable, con tan solo un ligero ajuste en el número de operaciones si se considera la magnitud del evento.

De cara a 2026, las previsiones apuntan a una recuperación progresiva de la actividad hasta niveles previos a la DANA, con expectativas de crecimiento moderado apoyadas en una demanda sólida, una oferta limitada y el atractivo estructural de Valencia como ciudad residencial y de inversión.



Zonas de la ciudad de Valencia



Precios en €/m²

Zona		Precio	Zona		Precio
Eixample	◆	4.427	L'Olivereta	◆	3.175
Camins al Grau	◆	4.052	Poblados Marítimos	◆	3.038
Ciutat Vella	◆	4.051	Poblados del Sur	◆	2.930
Quatre Carreres	◆	4.005	Patraix	◆	2.879
Benimaclet	◆	3.788	Jesús	◆	2.732
Extramurs	◆	3.603	Algirós	◆	2.272
Pla del Real	◆	3.474	Benicalap	◆	2.269
La Saïdia	◆	3.251	El Vergel	◆	1.809
Campanar	◆	3.216			

Valencia distrito a distrito

L'Eixample se consolida como el distrito más cotizado de Valencia, con un precio medio de 4.427 €/m². Su carácter prime se apoya en su ubicación estratégica, la calidad urbana, la presencia de fincas señoriales y una demanda sólida nacional e internacional, especialmente en Pla del Remei, Gran Vía y Ruzafa, donde los precios se mantienen en niveles máximos.

En un segundo escalón se sitúan Camins al Grau y Ciutat Vella, con precios en torno a los 4.050 €/m², consolidándose junto con L'Eixample como las zonas más demandadas de la ciudad. Ciutat Vella destaca por un mercado especialmente activo, impulsado por compradores internacionales, inversores y expatriados atraídos por su valor histórico, su ubicación céntrica y su potencial de revalorización.

Quatre Carreres, Benimaclet, Extramurs y Pla del Real conforman un bloque de distritos con precios entre 3.470 y 4.000 €/m², caracterizados por una demanda elevada y una oferta limitada. En un rango intermedio se sitúan La Saïdia, Campanar, L'Olivereta y Poblados Marítimos, con valores en torno a 3.000–3.250 €/m², destacando Campanar por sus urbanizaciones con zonas comunes y Poblados Marítimos por su alta rotación de producto.

Por último, Poblados del Sur, Patraix, Jesús, Algirós, Benicalap y El Vergel presentan los precios más contenidos, entre 1.800 y 2.900 €/m², con un perfil de demanda mayoritariamente local y una mayor sensibilidad al precio.



Precio de la vivienda en Valencia

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Eixample	2.027	7.819	4.427	+12,8%
Camins al Grau	2.500	7.321	4.052	+48,3%
Ciutat Vella	1.364	11.027	4.051	+12,0%
Quatre Carreres	2.500	4.615	4.005	+48,2%
Benimaclet	3.017	4.559	3.788	+17,1%
Extramurs	2.381	4.875	3.603	+11,1%
Pla del Real	2.236	4.615	3.474	+7,3%
La Saïdia	1.460	5.481	3.251	+36,3%
Campanar	1.933	3.704	3.216	+9,4%
L'Olivereta	3.033	3.317	3.175	+110,5%
Poblados Marítimos	1.511	5.613	3.038	-2,8%
Poblados del Sur	2.570	3.190	2.930	+12,9%
Patraix	2.040	3.677	2.879	+43,0%
Jesús	-	-	2.732	+22,3%
Algirós	2.177	2.368	2.272	-14,8%
Benicalap	-	-	2.269	-11,1%
El Vergel	695	3.694	1.809	-8,9%

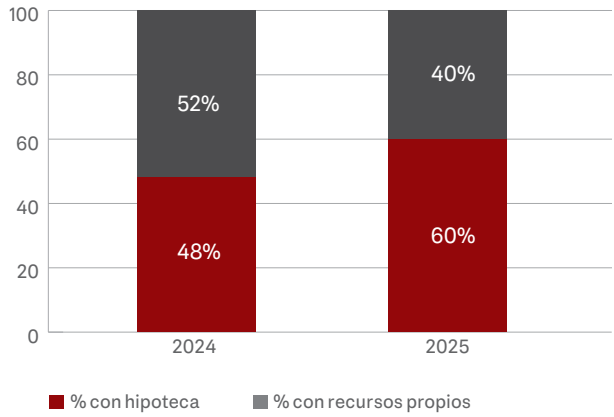
En Valencia, la tipología de vivienda más demandada durante el ejercicio ha sido el piso, con superficies que han oscilado entre los 79 m² en Poblados Marítimos y los 165 m² en Pla del Real, predominando en todos los casos viviendas de tres dormitorios, con presencia puntual de terraza y garaje. En Vergel, la demanda se ha concentrado en pisos de mayor tamaño, alcanzando los 374 m² y cuatro habitaciones. En L'Eixample y Ciutat Vella, ha destacado especialmente el interés por pisos ubicados en edificios señoriales.

El perfil comprador ha estado liderado por familias, seguido de parejas y compradores extranjeros. En cuanto a la financiación, el 60% de las operaciones se ha formalizado mediante hipoteca, frente a un 40% con recursos propios. La finalidad de las compraventas ha sido principalmente residencial (67%), mientras que el 33% restante ha correspondido a operaciones de inversión.

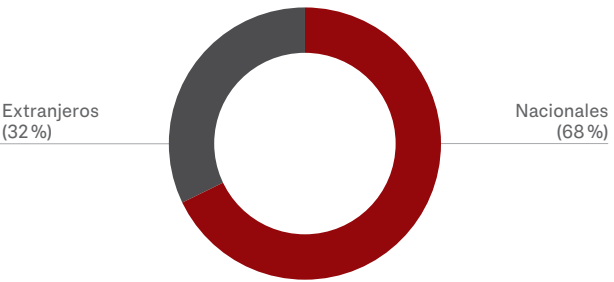
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Obra nueva en Valencia

La obra nueva en Valencia mantiene una oferta limitada dentro del núcleo urbano, lo que continúa sosteniendo la presión sobre los precios y una elevada capacidad de absorción cuando el producto está bien ubicado. Según las operaciones gestionadas por Engel & Völkers, el precio medio se ha situado en 3.619 €/m², con máximos que han superado los 5.800 €/m², y un ticket medio cercano a los 470.000 euros. La demanda ha estado repartida de forma bastante equilibrada entre comprador nacional e internacional, con ligera inclinación hacia este último, destacando perfiles procedentes de Alemania, Ucrania y Países Bajos. La tipología más demandada ha sido el piso de 159 m² de media y tres dormitorios, destinado tanto a vivienda habitual como a inversión, segmento que ha representado el 54% de las compraventas. En cuanto a la financiación, el 65% de las operaciones se ha formalizado con recursos propios, reflejando un perfil comprador con elevada capacidad financiera.



Comunidad Valenciana | Valencia alrededores



Fuente: Población (INE). Tinsa. El precio de la vivienda en Valencia Capital

El mercado inmobiliario en los alrededores de Valencia ha estado especialmente condicionado durante 2025 por el impacto de la DANA de octubre de 2024, que afectó a distintas zonas del área metropolitana y del entorno periurbano, tanto costeras como interiores, con mayor incidencia en áreas bajas y próximas a cauces. Este episodio climático provocó daños puntuales en parte del parque residencial y alteró de forma temporal la dinámica del mercado.

Tal y como se anticipaba en el informe del ejercicio anterior, la demanda ha mostrado una clara preferencia por las zonas interiores de los alrededores de Valencia percibidas como más seguras, especialmente urbanizaciones consolidadas situadas en cotas más elevadas y con menor exposición al riesgo. En estas áreas se ha registrado un mayor volumen de compraventas y una revalorización cercana al 25% en el precio medio por metro cuadrado, reflejo de un comportamiento más resiliente frente a otros entornos.

Este incremento refleja una evolución desigual entre municipios, al tratarse de una media que agrupa realidades distintas dentro de los alrededores interiores de Valencia. En conjunto, esta dinámica confirma la capacidad de absorción del mercado interior, donde la preferencia por entornos residenciales consolidados y percibidos como seguros ha sostenido la demanda y ha permitido mantener una evolución positiva de los precios a lo largo de 2025.

Por su parte, los alrededores de costa han registrado un aumento del 11% aproximadamente, y un precio medio por metro cuadrado superior al de interiores, con 2.658 €/m² frente a 1.872 €/m², reflejo de una demanda estructuralmente más elevada y de su atractivo residencial y de inversión a medio y largo plazo.

Precio de la vivienda en los alrededores de Valencia

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2024 - 2025
Alrededores costa (1)	1.200	6.723	2.658	+11,1%
Alrededores interior (2)	1.100	4.000	1.872	+24,7%

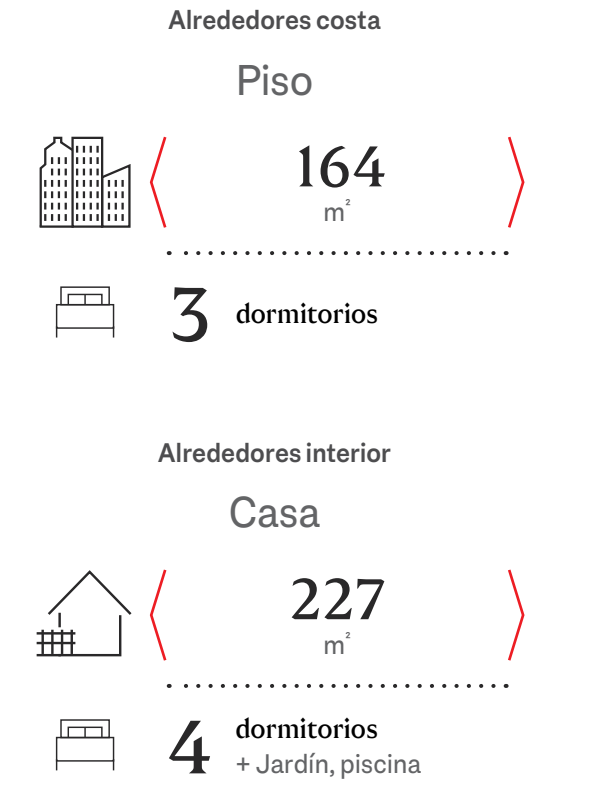
(1) Incluye municipios de la costa de Valencia y otros como Gandía y Oliva
(2) Incluye localidades como Campanar, Manises, Paterna (La Cañada y El Plantío), Rocafort (Santa Barbara), Godella (Campolivar), Bétera (Torre en Conill), San Antonio de Benageber, La Eliana, Poble de Vallbona, Ribarroja del Turia, Llíria, Náquera, Serra, Moncada, Torrente (El Vedat y Sta Polonia), Chiva, Picassent, Ontinyent, Carcaixent, Alzira, Xativa.



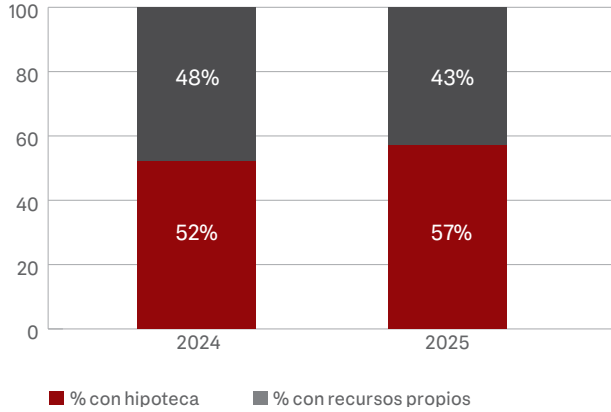
Según las transacciones gestionadas por Engel & Völkers, en los alrededores de Valencia la demanda ha mostrado diferencias claras en función de la localización. En los alrededores de costa, el producto más demandado ha sido el piso familiar, con una superficie media de 164 m² y tres dormitorios. Por el contrario, en los alrededores interiores, la demanda se ha orientado principalmente hacia casas con jardín y piscina, que han alcanzado una superficie media de 227 m² y cuatro dormitorios, destinadas mayoritariamente a uso familiar.

El perfil comprador ha sido predominantemente nacional, representando el 66% de las compraventas, frente a un 34% de compradores internacionales, procedentes principalmente de Italia, Alemania y Francia. En cuanto a la financiación, las transacciones se han repartido de forma equilibrada, con un 57% de las compraventas formalizadas mediante financiación bancaria y un 43% con recursos propios. La finalidad de las operaciones ha sido mayoritariamente residencial, si bien destaca que el 27% de las transacciones se ha destinado a inversión.

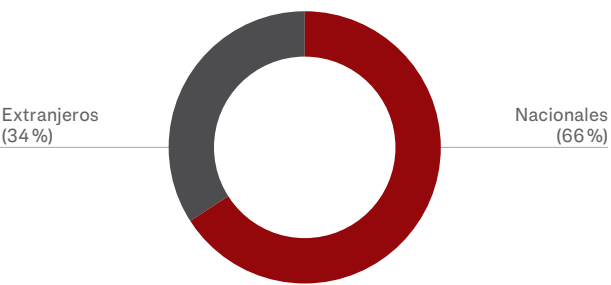
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Comunidad Valenciana | Valencia Alquiler

El mercado de alquiler en Valencia se ha desarrollado en un contexto de desequilibrio entre oferta y demanda, impulsado por el atractivo residencial de la ciudad, la llegada de población nacional e internacional y la limitada disponibilidad de vivienda en alquiler de larga duración, factores que continúan presionando el mercado.

En este escenario, y según las operaciones gestionadas por Engel & Völkers, la evolución ha sido desigual entre la ciudad y su área metropolitana. Mientras que en el núcleo urbano los precios del alquiler se han mantenido prácticamente en línea con los del año anterior, en los alrededores se ha registrado un incremento del 23%, acompañado de un aumento del 75% en las operaciones cerradas respecto al ejercicio previo. Esta dinámica confirma un desplazamiento progresivo de la demanda hacia los alrededores, motivado tanto por los elevados niveles de precio en la ciudad como, especialmente, por la escasez de oferta disponible. Así, el coste medio de las viviendas arrendadas se sitúa en niveles similares, con 17,8 €/m² en la ciudad y 16 €/m² en los alrededores.

Precio del alquiler en Valencia

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Valencia ciudad	8,6	52,1	17,8	+4,6%
Valencia alrededores	5,6	38,8	16,0	+23,1%

En 2025, Ciutat Vella se ha posicionado como el barrio más cotizado de Valencia, si bien el incremento de precios ha sido moderado respecto al año anterior, situándose en 19,3 €/m². Le sigue muy de cerca Eixample, con 19,1 €/m², y a continuación Extramurs, con 18,4 €/m², mientras que Rascanya se sitúa en torno a los 18 €/m².

Por encima de la media de los alrededores, situada en 16 €/m², se encuentran L'Olivereta, Quatre Carreres, Pla del Real, Camins al Grau y los Poblados Marítimos, con valores comprendidos entre 16 €/m² y 17,4 €/m². Destaca especialmente L'Olivereta, que ha registrado el mayor incremento de precios de la ciudad, con una subida del 14,3% interanual. Por debajo de la media del entorno metropolitano se sitúan Jesús, Benicalap, Poblados del Sur, Benimaclet, Patraix, La Saïdia y Campanar, con precios que oscilan entre los 11,4 €/m² y los 15,4 €/m².

La tipología de vivienda más demandada ha sido el piso, con superficies comprendidas entre 78 m² y 134 m² y configuraciones de dos a cuatro dormitorios. En la ciudad, el perfil de los arrendatarios ha sido mayoritariamente internacional, representando el 82% de las operaciones, con especial presencia de inquilinos procedentes de Estados Unidos, Ucrania y otros países europeos. El 18% restante ha correspondido a demanda nacional, con preferencia por barrios como Patraix, Benimaclet y los Poblados del Sur.

En los alrededores de la ciudad, el reparto de la demanda ha sido más equilibrado, con un mayor peso del cliente nacional, que ha representado el 32% de las operaciones, frente a un 68% de arrendatarios extranjeros, principalmente de Ucrania, Estados Unidos e Italia.



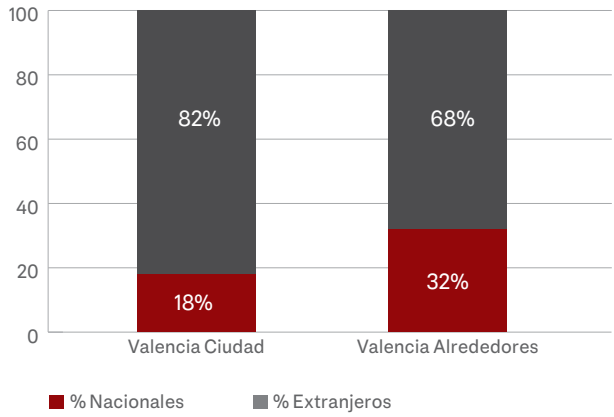
Precio del alquiler por distritos

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Ciutat Vella	10,0	32,8	19,3	+1,6%
Eixample	10,1	32,2	19,1	+6,0%
Extramurs	8,6	30,0	18,4	+2,2%
Rascanya	15,7	21,4	18,0	-21,7%
Poblados Marítimos	12,0	26,1	17,4	-8,4%
Camins al Grau	9,9	25,2	17,2	-4,6%
Pla del Real	9,2	52,1	16,6	+3,6%
Quatre carreres	10,7	24,5	16,4	-3,3%
L'Olivereta	13,0	20,0	16,0	+14,3%
Campanar	10,7	24,1	15,4	+2,5%
La Saïdia	10,6	20,3	15,1	+0,7%
Patraix	10,2	21,1	14,3	+2,1%
Benimaclet	11,4	20,0	13,9	-0,9%
Poblados del Sur	9,8	16,2	12,3	+2,2%
Benicalap	9,1	15,9	12,1	-6,7%
Jesús	10,5	12,3	11,4	+3,6%

Tipología de propiedad más demandada



Arrendatarios nacionales Vs. extranjeros en 2025



Comunidad Valenciana | Castellón



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Castellón se caracteriza por un mercado residencial diverso, condicionado por su configuración territorial y por la convivencia de distintos modelos de vivienda a lo largo de la provincia. Según las transacciones cerradas por Engel & Völkers, la capital se ha mantenido como uno de los focos de mayor actividad del conjunto analizado, con un precio medio en torno a los 2.175 €/m². El rango de precios de las operaciones se ha situado mayoritariamente entre los 300.000 y 650.000 euros, reflejando una presencia relevante de vivienda de perfil medio-alto.

En 2025, el mercado residencial de Castellón ha estado marcado por un comportamiento diferenciado entre la costa, las áreas residenciales y la capital provincial. Benicàssim se ha posicionado con un precio medio cercano a los 3.000 €/m² mientras que en los enclaves costeros como Alcossebre–Alcalá de Xivert y Peñíscola, los precios se han situado en un rango medio de entre 2.300 €/m² y 2.500 €/m² aproximadamente. En Benicàssim, zonas como Voramar o urbanizaciones próximas al mar, como Montornés, continúan concentrando el mayor interés, con una oferta muy limitada. Alcossebre mantiene su posicionamiento gracias a su carácter familiar, la calidad de sus playas naturales y un entorno tranquilo y bien conservado. Por su parte, Peñíscola sigue siendo uno de los destinos más solicitados tanto por compradores nacionales como por centroeuropeos, favorecida además por el reposicionamiento de demanda procedente de otros mercados mediterráneos con precios más elevados.

En Oropesa del Mar, el mercado ha registrado un comportamiento más dinámico, con un precio medio entorno a los 2.138 €/m², apoyado en una oferta residencial diversificada, lo que refuerza su atractivo tanto para vivienda vacacional como para residencia habitual. En paralelo, la zona de la costa de la provincia y Vinaroz han ganado protagonismo gracias a una relación calidad-precio competitiva, con precios medios entre 1.500 €/m² y 1.650 €/m². Estas regiones han captado demanda tanto de primera como de segunda residencia, apoyadas en una buena oferta de servicios, un entorno urbano consolidado y su proximidad al mar, posicionándose como alternativas residenciales estables frente a mercados más tensionados.

Precio de la vivienda en Castellón

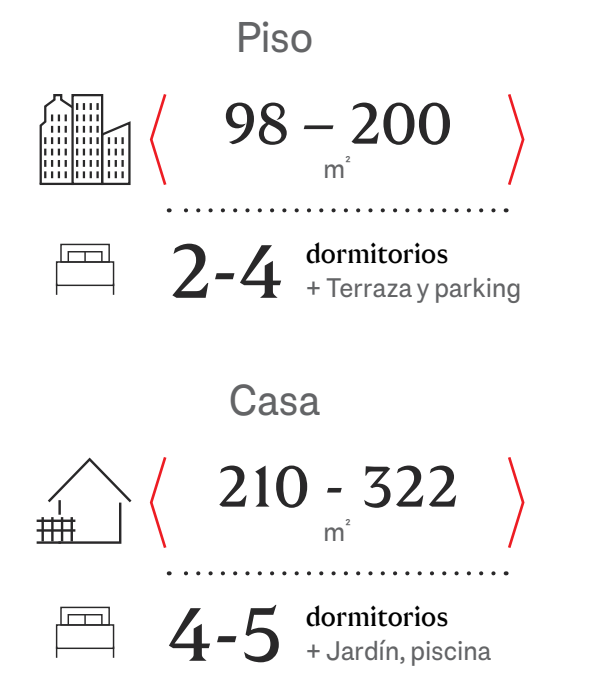
(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025
Benicàssim	2.826	3.142	2.984
Alcossebre - Alcalá de Xivert	2.174	3.165	2.507
Peñíscola	1.541	3.000	2.291
Castellón de la Plana	941	3.065	2.175
Oropesa del Mar	1.165	3.409	2.138
Costa Castellón	923	2.879	1.650
Vinaroz	707	1.915	1.500

En Peñíscola, la demanda se ha concentrado en apartamentos en primera línea de mar para familias, mientras que las parejas extranjeras con previsión de jubilación han priorizado villas con jardín y piscina en urbanizaciones. En Benicàssim, clientes nacionales y extranjeros han solicitado principalmente apartamentos de dos a tres dormitorios como segunda residencia, mientras que las villas han sido demandadas por familias locales como primera vivienda. En Oropesa del Mar, el comprador extranjero ha mostrado preferencia por apartamentos en primera línea y por villas o adosados en urbanizaciones consolidadas. En la periferia costera y en Vinaroz, la demanda se ha orientado tanto a apartamentos en primera línea como a viviendas unifamiliares en urbanizaciones con vistas al mar. De forma general, la demanda de viviendas unifamiliares se ha concentrado en casas de entre 210 y 322 m², con cuatro y cinco dormitorios, jardín y piscina, mientras que en el caso de los pisos han predominado superficies de entre 98 y 200 m², de dos a cuatro dormitorios, con terraza y parking.

En estas compraventas ha predominado el cliente nacional, que ha representado el 57% del total. En cuanto a la financiación, el 48% de las operaciones se han realizado con recursos propios, mientras que el 52% han requerido financiación hipotecaria, reflejando un mayor recurso a la hipoteca como consecuencia del incremento de precios y de la bajada de los tipos de interés.

Tipología de propiedad más demandada



Comunidad Valenciana | Costa Blanca · Denia · Jávea





30.817
Número de habitantes
en Jávea



29.976 €
Renta bruta media
Jávea



47.568
Número de habitantes
en Denia



28.140 €
Renta bruta media
Denia

Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Denia y Jávea constituyen dos de los principales mercados residenciales del norte de la Costa Blanca, con una actividad inmobiliaria sostenida apoyada en su localización costera, su clima y la disponibilidad de servicios durante todo el año. Denia concentra la mayor parte de servicios y actividad urbana de la zona, con una oferta residencial amplia y variada. Jávea, con un mercado más limitado, destaca por un mayor peso de vivienda de calidad, especialmente en áreas próximas al mar.

La actividad del mercado se ha mantenido en niveles similares a los del ejercicio anterior, inicio de la actividad de la marca

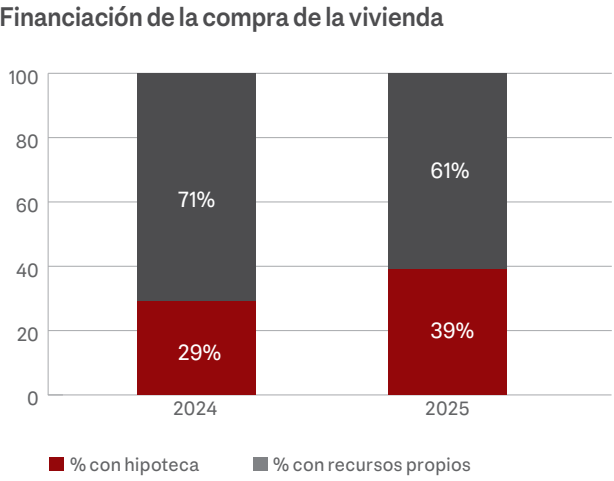
como matriz tras la recompra de sus franquicias en la zona, y según las operaciones gestionadas por Engel & Völkers, lo que ha seguido presionando los precios al alza. Como resultado, el valor medio por metro cuadrado ha registrado un incremento cercano al 29%, situándose en torno a los 3.388 €/m², con un precio medio residencial próximo a los 478.700 euros y transacciones que han superado el millón de euros. Este comportamiento se ha reflejado principalmente en zonas como Partida Pinella, en Denia, así como en la calle Truman Capote y la calle Haya, en Jávea, donde la demanda se ha orientado mayoritariamente a viviendas unifamiliares de unos 146 m² y tres dormitorios.



En cuanto al perfil de comprador, se observa un cambio de tendencia respecto al año anterior, con un mayor peso del cliente internacional, que ha representado el 68% de las operaciones frente al 32% de demanda nacional. Entre los principales países de origen destacan Países Bajos, Alemania y Reino Unido. En términos de financiación, el 61% de las transacciones se ha cerrado con recursos propios, mientras que el 39% ha recurrido a hipoteca.

Precio de la vivienda en Denia y Jávea
(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Denia-Jávea	1.430	5.202	3.388	+28,7%



Tipología de propiedad más demandada

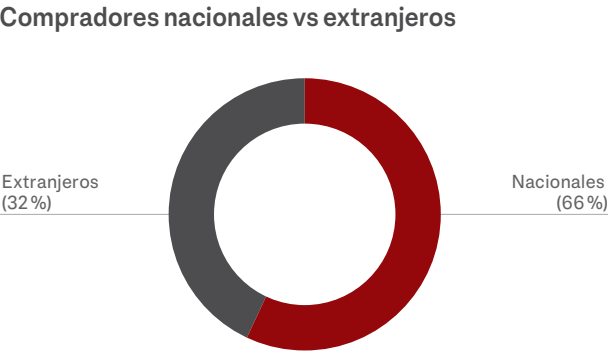


Casa



146 m²

3 dormitorios



Comunidad Valenciana | Costa Blanca · Alicante





365.586
Número de habitantes
en Alicante ciudad



30.218 €
Renta bruta media
Alicante ciudad



2.033.566
Número de habitantes
en Alicante provincia



26.142 €
Renta bruta media
Alicante provincia



3.600 €/m²
Precio medio / Variación
respecto 2024 +16,3%

Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Alicante mantiene un mercado residencial dinámico, apoyado en su carácter urbano y en una demanda sostenida tanto en el centro de la ciudad como en zonas residenciales del litoral como Playa de San Juan y Playa de Muchavista, donde se concentra el interés por la vivienda de calidad y el buen acceso a servicios.

En 2025, el precio medio por metro cuadrado se situó en 3.600 €/m², registrando un incremento superior al 16% respecto al ejercicio anterior. Asimismo, el ticket medio residencial alcanzó los 782.500 euros, con más del 13% de las operaciones cerradas por encima del millón de euros.

En las operaciones intermediadas por Engel & Völkers, el mayor volumen de actividad se ha concentrado en el núcleo urbano de Alicante, que ha aglutinado la mayoría de las compraventas, con un valor residencial medio por encima de los 580.000 euros y un precio medio de 3.600 €/m². En un escalón superior se sitúan los enclaves residenciales de mayor nivel del litoral, como Cabo de las Huertas y Playa de San Juan – Playa de Muchavista, donde los precios medios han alcanzado aproximadamente 6.700 €/m² y 4.700 €/m², respectivamente.

Por debajo de la media de la ciudad, en un rango que oscila entre los 3.050 €/m² y los 3.500 €/m², se sitúan áreas como la zona del Golf de Alicante, Elche–Arenales–Santa Pola, El Campello, La Albufereta y Playa de la Almadraba. Por su parte, los alrededores han registrado valores más contenidos, con precios en torno a los 2.100 €/m².

Precio de la vivienda en Alicante

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Cabo Huertas	2.400	7.000	6.700	+16,0%
Playa San Juan - Playa Muchavista	4.500	6.800	4.700	+16,0%
Centro	2.200	6.500	3.600	+14,3%
Albufereta	3.000	4.000	3.500	+14,8%
Playa Almadraba	3.000	4.400	3.500	-
El Campello	1.500	3.900	3.400	+14,3%
Elche - Arenales - Santa Pola	1.500	3.200	3.350	+16,7%
Golf	2.200	3.580	3.050	+13,0%
Alrededores de Alicante	1.900	2.700	2.100	-



La demanda se ha concentrado principalmente en familias, con preferencia tanto por pisos como por viviendas unifamiliares en función de la zona y su nivel de precios. En áreas como Cabo de las Huertas, Elche–Arenales–Santa Pola, la zona del Golf y los alrededores, el producto más demandado han sido viviendas unifamiliares, con superficies comprendidas entre 301 m² y 604 m² y configuraciones de cuatro a siete dormitorios. En el resto de distritos, la demanda se ha orientado mayoritariamente hacia pisos, con superficies medias que han oscilado entre 138 m² y 275 m², y distribuciones de tres a cuatro dormitorios.

El cliente nacional ha representado el 73% de las operaciones, frente a un 27% de compradores internacionales, con una destacada presencia de clientes procedentes de Estados Unidos y Alemania.

La finalidad de estas viviendas ha sido mayoritariamente el uso propio, que ha representado el 90% de las operaciones, mientras que el 10% restante se ha destinado a inversión. Además, el 70% de las compras se ha financiado con recursos propios, frente a un 30% mediante hipoteca.

Tipología de propiedad más demandada

Piso



138 – 275 m²



3-4 dormitorios

Casa

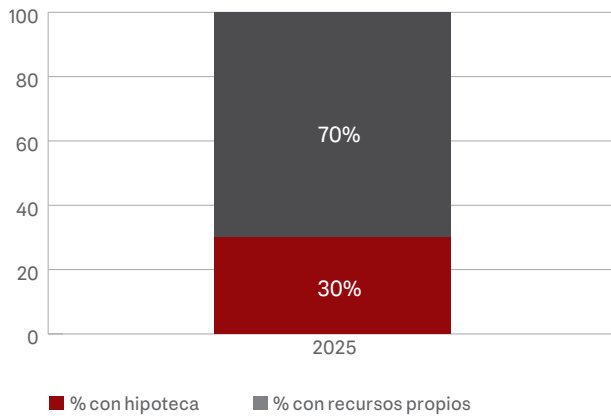


301 – 604 m²

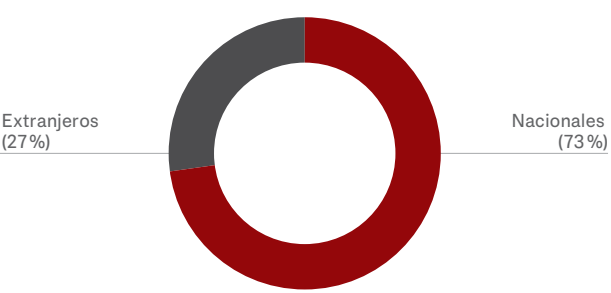


4-5 dormitorios

Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



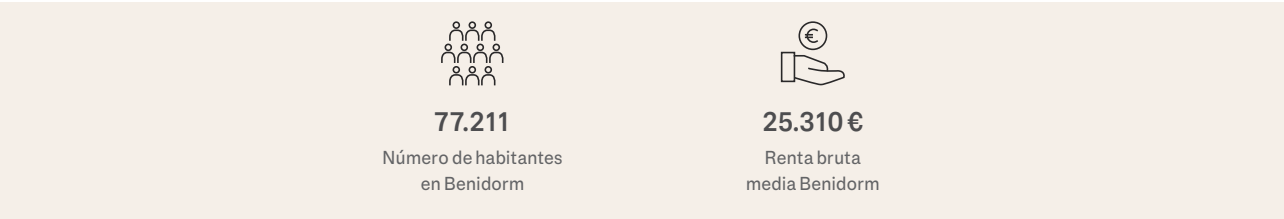
Alquiler en Alicante

El mercado del alquiler en Alicante ha mantenido una evolución positiva durante 2025, con previsión de que esta tendencia continúe a lo largo de 2026. En la ciudad, el precio medio del alquiler se ha situado en torno a los 25 €/m², mientras que en municipios del entorno, como El Campello y Mutxamel, los valores medios han sido más contenidos, con aproximadamente 15 €/m² y 12 €/m², respectivamente. En Alicante capital, la mayor parte de la actividad se ha concentrado en calles como la Avenida Ramón y Cajal, Explanada de España y Avenida Doctor Gadea.

La demanda se ha orientado principalmente hacia pisos de entre 119 m² y 160 m², con tres dormitorios, terraza y, en muchos casos, vistas al mar. En los municipios del entorno, el interés se ha centrado en viviendas unifamiliares de cinco dormitorios, con superficies comprendidas entre 260 m² y 350 m².

El perfil del arrendatario ha estado compuesto mayoritariamente por familias, tanto nacionales como internacionales, con presencia destacada de clientes procedentes de Dinamarca, Francia, Estados Unidos y Bélgica.

Comunidad Valenciana | Costa Blanca • Benidorm



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Benidorm presenta un mercado residencial maduro y altamente internacionalizado, en el que conviven zonas de alto valor frente al mar con áreas residenciales consolidadas orientadas a primera residencia.

En 2025, en base a las transacciones realizadas por Engel & Völkers, el precio medio de la vivienda en el conjunto del municipio se sitúa en torno a los 3.311 €/m². El mercado destaca por ofrecer un buen equilibrio entre calidad y precio en las zonas no situadas en primera línea, que cuentan con proximidad a colegios, servicios y áreas comerciales. Estas áreas residenciales se posicionan como una opción especialmente atractiva para familias y para comunidades internacionales consolidadas.

Benidorm Poniente se sitúa como la zona más exclusiva, con un precio medio de 5.100 €/m², seguida de Benidorm Levante, que alcanza los 4.400 €/m². Ambas zonas destacan por las vistas al mar y urbanizaciones completas, lo que ha atraído de forma sostenida a compradores internacionales y ha favorecido un mercado activo de reventa. A continuación, El Albir presenta un mercado diversificado, con un precio medio en torno a los 3.500 €/m², combinando apartamentos en zonas elevadas con vistas panorámicas y villas de alto standing en enclaves residenciales privados. Finestrat, con un precio medio de 3.400 €/m², se consolida como una alternativa residencial bien conectada con la playa y el centro urbano.

En el núcleo urbano, zonas como el Rincón de Loix y el centro histórico se mueven en valores cercanos a los 3.400 €/m² y 3.100 €/m² respectivamente, manteniendo su atractivo tanto para uso residencial como para inversión. En municipios cercanos como Alfáz del Pi, Villajoyosa, Polop y La Nucia con precios medios entre los 2.500 €/m² y 2.850 €/m², refuerzan el posicionamiento del área como un mercado residencial amplio, internacionalizado y con una oferta variada.

Precio de la vivienda en Benidorm

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Benidorm Poniente	2.900	6.000	5.100	+24,4%
Benidorm Levante	2.800	6.000	4.400	+14,0%
Albír (El Albír)	2.900	6.500	3.500	-
Finestrat	1.950	5.500	3.400	+9,7%
Benidorm Rincón de Loix	2.300	4.800	3.400	-
Benidorm	1.750	4.831	3.311	+11,6%
Benidorm Centro (Old Town)	2.500	4.000	3.100	+4,5%
Benidorm Rincón de Loix	2.200	3.300	3.045	+3,8%
Alfáz del Pi	1.800	4.200	2.850	+3,0%
Villajoyosa	2.400	4.000	2.800	+7,3%
Polop	1.900	4.100	2.600	-
La Nucia	2.200	4.000	2.500	+12,6%

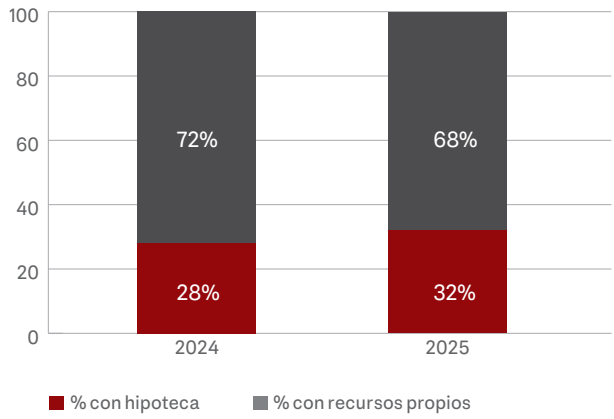
Por tipología de vivienda, la demanda se ha distribuido entre casas y pisos en función de la zona. Las casas, con superficies de entre 180 m² y 264 m² y tres y cuatro dormitorios, han destacado por jardín, espacios exteriores y privacidad. Los pisos, con superficies medias de 110 m² a 143 m² y dos y tres dormitorios, han concentrado la demanda en ubicaciones próximas a la playa y servicios, así como con vistas al mar.

En Benidorm, el perfil comprador ha sido mayoritariamente internacional, representando en torno al 60% de las compraventas, con una fuerte presencia de compradores de origen neerlandés, noruego y británico, entre otros. El comprador nacional ha concentrado el 40% restante, con protagonismo de familias, parejas y particulares. En cuanto al uso de la vivienda, la mayoría de las operaciones se han destinado a uso propio (62%), mientras que el 38% ha tenido una finalidad inversora. La financiación se ha caracterizado por un predominio de recursos propios, presentes en el 68% de las operaciones, frente a un 32% financiado mediante hipoteca.

Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Obra nueva en Benidorm

En Benidorm, la obra nueva ha presentado un precio medio en torno a los 4.500 €/m² y un precio medio residencial de aproximadamente 635.000 euros. La demanda se ha concentrado especialmente en ubicaciones como la avenida República Argentina y la avenida de México, así como en Playa Poniente, donde se sitúan las últimas torres de obra nueva. Asimismo, la zona de Finestrat ha destacado por una fuerte demanda de compradores internacionales, especialmente procedentes de Polonia y Ucrania, que muestran una clara preferencia por promociones de obra nueva.

El producto más demandado ha sido el piso, con una superficie media en torno a los 125 m² y tres dormitorios, ubicado en complejos residenciales de alta calidad, orientados tanto a parejas que buscan vivienda para uso residencial como, en menor medida, a perfiles inversores.

El perfil comprador en este segmento ha sido mayoritariamente extranjero, representando el 75% de las operaciones, frente a un 25% de clientes nacionales. En términos de financiación, el 68% de las compraventas se ha realizado con recursos propios, mientras que el 32% ha recurrido a financiación hipotecaria.



Comunidad Valenciana | Costa Blanca · Altea · Calpe · Moraira · Benissa



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Altea, Calpe, Moraira y Benissa forman uno de los ejes residenciales más consolidados de la Costa Blanca norte. Se trata de municipios con un fuerte atractivo tanto para compradores nacionales como internacionales, con presencia destacada de clientes neerlandeses, belgas y estadounidenses. El mercado incluye oportunidades tanto para uso residencial como para inversión, con presencia de viviendas con potencial de reforma, propiedades aptas para alquiler vacacional y áreas residenciales consolidadas con viviendas de alto nivel y vistas al mar.

La demanda se ha concentrado principalmente en Calpe, con precios medios de las operaciones por encima de los 810.000 euros y un valor medio de 3.771 €/m². El interés se orienta principalmente a zonas residenciales consolidadas, con viviendas de alto nivel, control de accesos y vistas al mar.

En el municipio de Altea, el mercado presenta una marcada segmentación interna y una orientación residencial. Zonas consolidadas como Sierra de Altea y Altea Hills mantienen valores elevados, en torno a los 3.700–4.000 €/m², con crecimientos más contenidos, mientras que Altea la Vella registra precios más moderados, con un valor medio de 1.957 €/m². En el caso de Altea Hills, el comprador prioriza privacidad, seguridad y exclusividad, con viviendas de alto standing y vistas abiertas al mar, en un entorno residencial consolidado destinado mayoritariamente a uso propio.

Benissa destaca por un incremento interanual del 42,1%, alcanzando un precio medio de 3.667 €/m², con especial protagonismo de viviendas con vistas al mar ubicadas en zonas residenciales consolidadas.

A continuación, Moraira, también concentra gran parte de la demanda y se posiciona con un precio medio de 3.541 €/m². Se caracteriza por una oferta ubicada en entornos residenciales con viviendas de estilo tradicional sobre parcelas amplias.

En los alrededores de estos municipios, el precio medio se sitúa en 2.445 €/m², con demanda centrada en viviendas bien conectadas y próximas a servicios.

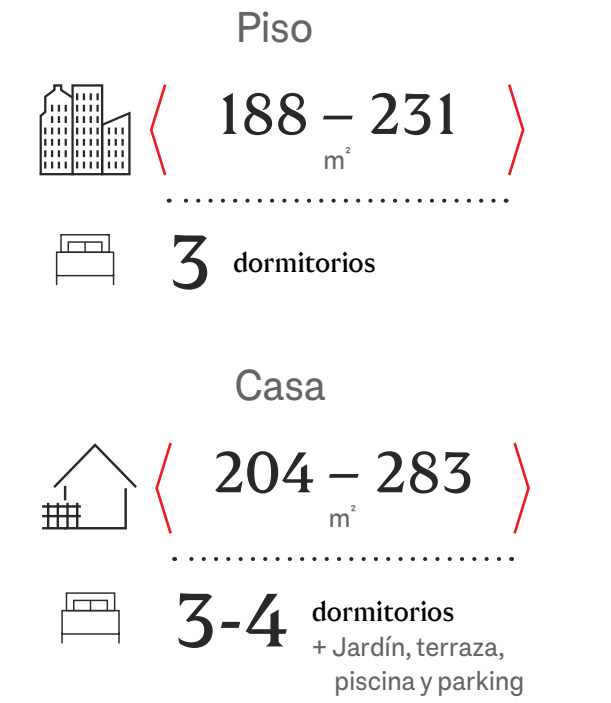
Precio de la vivienda en Altea, Calpe, Moraira y Benissa (Datos euros/m²)				
	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Sierra de Altea	-	-	3.954	-
Calpe	1.942	6.458	3.771	+26,2%
Altea Hills	-	-	3.714	+8,5%
Benissa	-	-	3.667	+42,1%
Moraira	1.484	5.264	3.541	+6,6%
Alrededores	2.126	2.765	2.445	+2,0%
Altea la Vella	-	-	1.957	+1,1%

La demanda se ha concentrado principalmente en viviendas unifamiliares con superficies medias de entre 204 m² y 283 m², de tres a cuatro dormitorios, y dotadas de zonas exteriores como jardín, piscina, terraza y plaza de aparcamiento. En Calpe, la tipología más demandada ha sido el chalet unifamiliar con potencial de reforma, orientado mayoritariamente al alquiler vacacional y con especial interés por propiedades con vistas al mar.

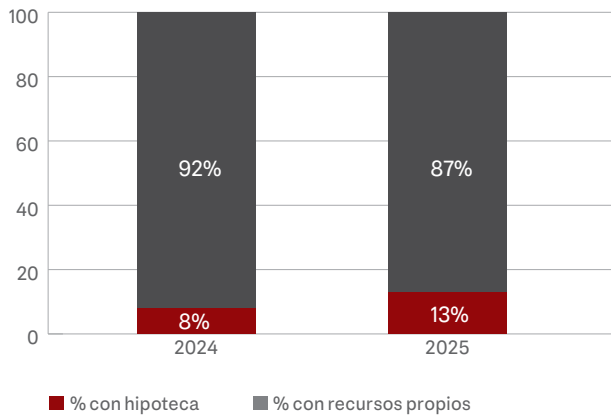
En Altea Hills y Altea la Vella, la demanda se ha inclinado hacia pisos de mayor tamaño y uso residencial. En Altea Hills predominan viviendas amplias, en torno a los 188 m², tres dormitorios, grandes terrazas, vistas al mar y zonas comunitarias bien equipadas. Por su parte, en Altea la Vella destacan pisos de aproximadamente 231 m², también de tres dormitorios, ubicados en el casco urbano, con plaza de garaje y trastero.

La actividad compradora ha estado dominada por clientes internacionales, principalmente familias y parejas, que han concentrado el 84% de las operaciones. Entre las nacionalidades más presentes destacan neerlandeses, belgas y estadounidenses, reflejando el sostenido atractivo de la Costa Blanca para el comprador extranjero. En términos de financiación, el mercado ha mostrado un elevado peso de las compras sin hipoteca, representando el 87% del total de las transacciones.

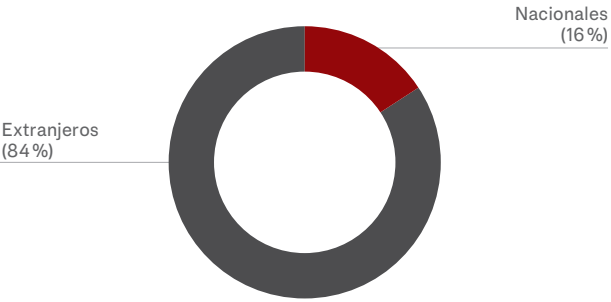
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros

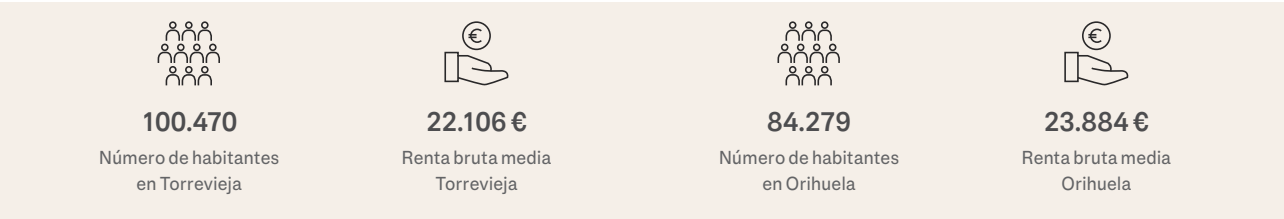


Obra nueva en Altea y Calpe

En el segmento de obra nueva, la demanda se ha concentrado principalmente en Altea y Calpe, con precios medios de 4.057 €/m² y 3.102 €/m², respectivamente. En Altea, la actividad se ha centrado en zonas residenciales consolidadas, con viviendas de alto nivel y vistas panorámicas al mar. Predominan casas de aproximadamente 325 m², con cuatro dormitorios, piscina, terrazas y jardín, adquiridas principalmente por parejas de nacionalidad neerlandesa, belga y francesa. Estos han financiado las operaciones mayoritariamente con recursos propios.

En Calpe, el comprador de obra nueva ha mostrado un perfil claramente inversor, orientado a la adquisición de apartamentos destinados al alquiler vacacional. Se trata de viviendas situadas a corta distancia de la playa, con vistas al mar, superficies en torno a los 226 m² y tipologías de dos y tres dormitorios, con piscina comunitaria y terraza. Al igual que en Altea, el comprador es mayoritariamente extranjero, principalmente parejas de las mismas nacionalidades. Las adquisiciones también se han realizado sin financiación bancaria.

Comunidad Valenciana | Costa Blanca · Torrevieja · Orihuela



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Torrevieja y Orihuela destacan por ofrecer un entorno residencial tranquilo y bien estructurado, próximo al mar, amplias zonas residenciales y una elevada dotación de servicios. La presencia de playas, puertos deportivos, campos de golf, espacios naturales y áreas comerciales, junto con una buena conectividad y amplias avenidas, permite disfrutar de un estilo de vida pausado sin renunciar a las comodidades urbanas.

En Orihuela, las ubicaciones del litoral y del entorno de golf mantienen los valores más elevados del área, con Torre de la Horadada a la cabeza, alcanzando un precio medio de 4.064 €/m², seguida de Villamartín, que registra un precio medio de 3.519 €/m². En otras zonas costeras como Punta Prima y Playa Flamenca, los precios se sitúan en el entorno de los 2.000–2.500 €/m², reflejando un mercado estable en áreas bien comunicadas y con acceso directo a servicios y playas. Cabo Roig se posiciona como la zona con precios más moderados dentro de Orihuela, con un valor medio de 1.739 €/m².

Por su parte, Torrevieja presenta precios más contenidos en sus distintas áreas residenciales. En las playas de Torrevieja, el precio medio se sitúa en 2.044 €/m², mientras que La Mata registra un valor medio de 1.837 €/m². Le sigue Chaparral – La Siesta, situadas al norte del municipio, con un precio medio de 1.827 €/m², consolidándose como zonas



residenciales tranquilas y bien conectadas. A continuación, el núcleo urbano de Torrevieja registra un precio medio de 1.660 €/m², mientras que los alrededores de la ciudad presentan el valor más contenido del conjunto, con un precio medio de 1.477 €/m², configurándose como una alternativa residencial con buena conexión con el centro, el litoral y las principales áreas de servicios.

Precio de la vivienda en Torrevieja – Orihuela

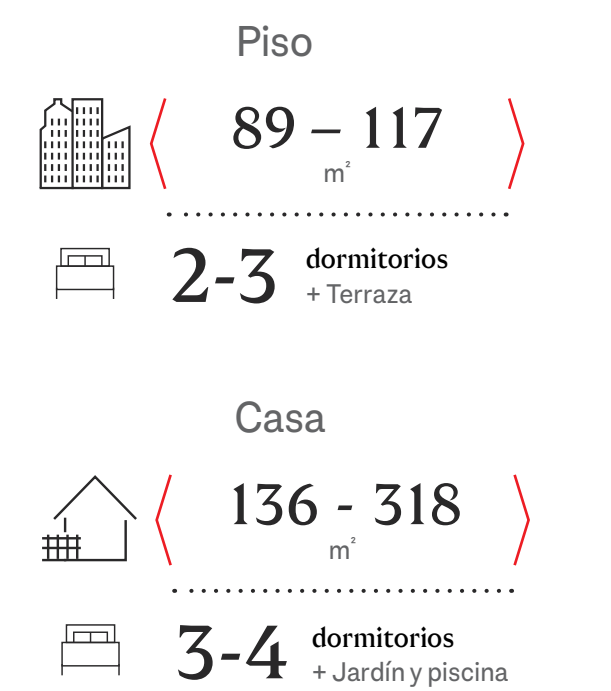
	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Torre de la Horadada - Orihuela	-	-	4.064	-
Villamartín - Orihuela	3.409	3.629	3.519	+32,5%
Punta Prima	-	-	2.476	-
Playas de Torrevieja	1.438	3.194	2.044	-25,9%
Playa Flamenca - Orihuela	-	-	2.022	-
La Mata	1.451	2.224	1.837	-33,9%
Chaparral - La Siesta	-	-	1.827	-
Cabo Roig - Orihuela	-	-	1.739	-
Torrevieja	1.457	1.915	1.660	-17,6%
Alrededores de Torrevieja	-	-	1.477	-52,9%

El perfil del comprador ha sido mayoritariamente internacional, con un 77% de familias extranjeras, destacando la presencia de compradores británicos, alemanes y belgas, mientras que los compradores nacionales han representado el 23% de las operaciones.

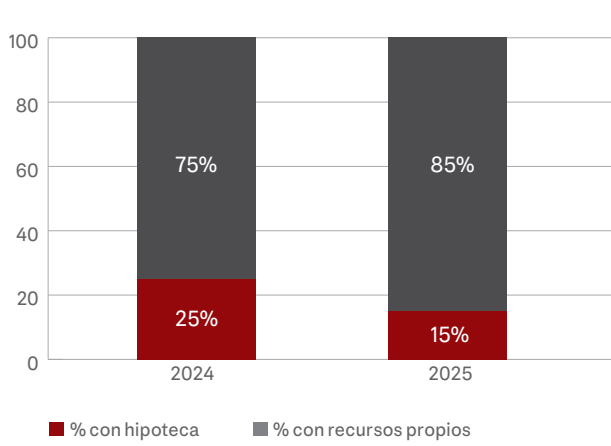
Las tipologías de vivienda más demandadas han sido pisos con superficies de entre 89 m² y 117 m², de dos a tres dormitorios y terraza, seguidos de viviendas unifamiliares de distintos tamaños, que oscilan entre 136 m² y 318 m², con tres a cuatro dormitorios, jardín y piscina, destinadas principalmente a uso familiar.

En cuanto al destino de las propiedades, el 70% de las transacciones se ha orientado a primera residencia y uso vacacional, frente a un 30% correspondiente a viviendas de inversión. Asimismo, al igual que en otras localidades turísticas de la Costa Blanca, la mayoría de las adquisiciones se ha financiado con recursos propios, concentrando el 85% de las compras.

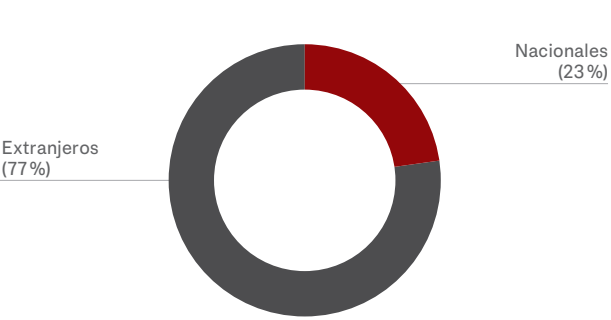
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Alquiler en Torrevieja-Orihuela

El mercado de alquiler se ha concentrado principalmente en Torrevieja y Cabo Roig, con precios medios de 15 €/m² y 8 €/m², respectivamente. En Torrevieja, la tipología más demandada ha sido el piso de tres dormitorios, con una superficie media de 117 m² y terraza, mientras que en Cabo Roig la demanda se ha orientado hacia vivienda unifamiliar de aproximadamente 150 m², ubicada en urbanizaciones tranquilas de chalets con piscina y cercanas al mar.

En ambos casos, la demanda ha sido mayoritariamente familiar y de uso residencial, con un claro predominio de clientes extranjeros (92%), principalmente de origen sueco, inglés, belga y polaco.

TENDENCIA DEL MERCADO
RESIDENCIAL ESPAÑOL

Zona Sur

Andalucía



Andalucía | Sevilla



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

El mercado residencial de Sevilla ha registrado durante el último ejercicio, a partir de las operaciones intermediadas por Engel & Völkers, un notable dinamismo, con un elevado volumen de transacciones y una evolución positiva que apunta a un nuevo impulso en 2026. Este comportamiento se refleja en la creciente presencia de operaciones de alto valor, con transacciones superiores al millón de euros e incluso por encima de los dos millones. Factores como la calidad de vida, el atractivo cultural y el clima de la ciudad refuerzan su posicionamiento. A ello se suma una economía en expansión, una buena conectividad nacional e internacional y un coste de vida competitivo, que continúan impulsando el atractivo de Sevilla tanto para residencia habitual como para inversión en alquiler.

Para la ciudad de Sevilla, el precio medio por metro cuadrado se ha situado en torno a los 3.000 €/m², con una subida cercana al 15%. Como resultado, el precio medio residencial se ha aproximado al medio millón de euros, impulsado por la demanda de vivienda amplia y bien ubicada. Zonas como El Arenal, Nervión y El Porvenir, junto con el entorno del centro y barrios próximos con elevada dotación de servicios, han concentrado gran parte de la demanda.

A nivel interno, el mercado muestra una clara jerarquización por áreas. El centro histórico y su entorno inmediato concentran los valores más elevados, aunque con diferencias relevantes dentro del propio distrito. Santa Cruz – Alfalfa lidera la ciudad con 6.944 €/m², seguida por Plaza de la Gavidía – San Lorenzo y San Vicente, ambas por encima de los 5.400 €/m². En este mismo entorno se sitúan Arenal – Museo – Tetuán y Encarnación – Las Setas, en una franja alta

del mercado, mientras que Alameda registra valores más contenidos en torno a los 2.960 €/m², reflejando la diversidad interna de esta zona patrimonial y consolidada.

En el eje Triana – Los Remedios, Plaza de Cuba – República Argentina supera los 5.300 €/m² y Calle Betis – Pagés del Corro en torno a los 4.900 €/m², consolidando su atractivo residencial junto al río y su proximidad al casco histórico.

Por su parte, Nervión y el eje este continúan posicionándose como uno de los polos residenciales más demandados. En esta franja, los valores oscilan desde los 4.578 €/m² en Nervión hasta los 1.724 €/m² en Gran Plaza – Marqués de Pickman – Ciudad Jardín, que marca el nivel más bajo del mercado urbano. Dentro de esta zona se integran también Prado de San Sebastián – Ramón Carande, Luis Montoto – Santa Justa y Puerta Carmona – Puerta Osario – Amador de los Ríos, configurando un mercado bien conectado y con una amplia diversidad de tipologías.

En la zona sur, El Porvenir se sitúa en torno a los 3.488 €/m², seguido por Felipe II – Bueno Monreal y Bami – Pineda, en una franja ligeramente inferior. Áreas como Buhaira – Huerta del Rey, La Palmera – Manuel Siurot y Los Bermejales presentan valores más contenidos.

Finalmente, barrios como Cerro del Águila, con precios en torno a los 2.800 €/m², completan la oferta urbana con niveles más accesibles, evidenciando un mercado diverso y claramente segmentado que da respuesta a distintos perfiles de comprador dentro de la ciudad.

Precio de la vivienda en Sevilla

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025
Santa Cruz - Alfalfa	-	-	6.944
Plaza de la Gavidía-San Lorenzo	-	-	5.577
San Vicente	5.250	5.556	5.403
Plaza de Cuba - República Argentina	-	-	5.321
Calle Betis - Pagés del Corro	-	-	4.907
Arenal - Museo - Tetuán	3.389	5.593	4.851
Nervión	4.369	4.787	4.578
Encarnación-Las Setas	3.500	4.906	4.372
Prado de San Sebastián - Ramón Carande	-	-	4.114
El Porvenir	2.032	4.884	3.488
Felipe II - Bueno Monreal	-	-	3.388
Luis Montoto - Santa Justa	2.963	3.810	3.387
Puerta Carmona-Puerta Osario-Amador de los Ríos	-	-	3.333
Bami - Pineda	-	-	3.227
Buhaira - Huerta del Rey	-	-	2.973
Alameda	-	-	2.960
La Palmera - Manuel Siurot	-	-	2.842
Cerro del Águila	2.642	2.957	2.800
Los Bermejales	-	-	2.768
Gran Plaza - Marqués de Pickman - Ciudad Jardín	-	-	1.724

La tipología más demandada ha sido el piso, con una superficie media cercana a los 172 m² y tres dormitorios, especialmente valorado cuando dispone de garaje, trastero y terraza. La demanda ha estado protagonizada principalmente por parejas que buscan vivienda amplia y bien ubicada dentro del núcleo urbano.

El perfil del comprador ha sido de distintas nacionalidades, con un claro predominio de las nacionales (72%), mientras que el comprador internacional ha representado el porcentaje restante, liderado por estadounidenses, alemanes y, en menor medida, franceses.

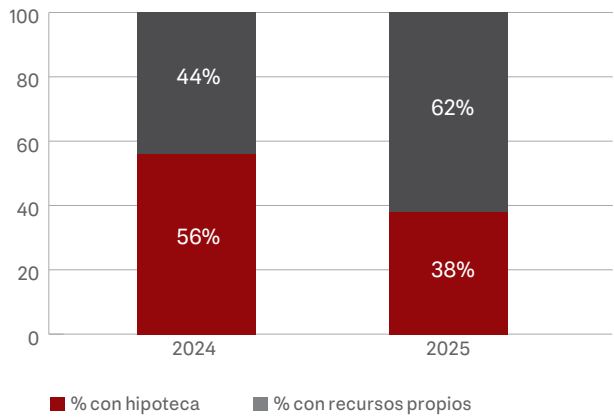
Respecto a la financiación, y a diferencia del ejercicio anterior, se observa un cambio significativo en la estructura de las operaciones, ganando peso la compra con recursos propios, que ha representado el 62% de las compraventas, frente al 38% formalizado mediante financiación bancaria, invirtiendo la tendencia registrada el año anterior. En cuanto al uso, la mayoría de las operaciones se ha destinado a vivienda habitual o segunda residencia, quedando únicamente un 8% orientado a adquisiciones para uso de inversión.



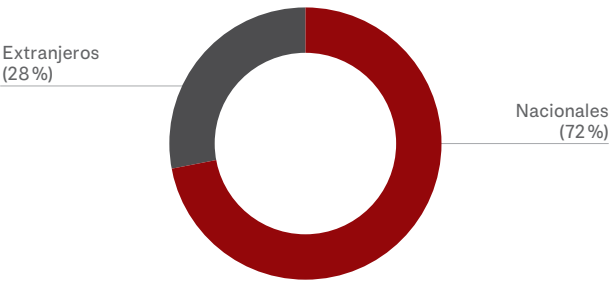
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Alquiler en Sevilla

El mercado del alquiler en Sevilla se desarrolla en un contexto marcado por una oferta estructuralmente limitada, especialmente en las zonas más consolidadas de la ciudad, lo que continúa condicionando el comportamiento de la demanda y la rápida absorción del producto disponible. En este escenario de escasez de oferta, las transacciones gestionadas por Engel & Völkers han registrado durante 2025 un nivel de actividad positivo, apoyado en la elevada rotación del producto bien ubicado y alineado con la demanda actual. De cara a 2026, la previsión es de crecimiento adicional del volumen de operaciones. Las calles más solicitadas se han concentrado en ejes urbanos consolidados, destacando Avenida Kansas City, calle Cerrajería y Pasaje Manuel Alonso Vicedo.

El precio medio del alquiler se ha situado en 15,3 €/m², dentro de una horquilla amplia que oscila entre 5,1 €/m² y 35,7 €/m², reflejando la elevada heterogeneidad del mercado en función de la ubicación, la tipología y las características del inmueble. La demanda se ha concentrado en pisos destinados a uso propio, con una superficie media de 123 m² y entre dos y tres dormitorios, consolidando un mercado orientado mayoritariamente a vivienda habitual. El perfil del arrendatario ha estado dominado por parejas españolas, que han representado el 63% de las operaciones, frente a un 37% de demanda internacional, principalmente procedente de Estados Unidos, Italia y Alemania.



Andalucía | Sevilla alrededores



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

El mercado inmobiliario en los alrededores de Sevilla mantiene una evolución dinámica, impulsada por una demanda que prioriza mayor superficie, vivienda unifamiliar y entornos más tranquilos sin renunciar a la proximidad a la capital. Las buenas conexiones y el desarrollo de nuevas zonas residenciales han reforzado el atractivo de distintos municipios de la provincia, especialmente entre familias que buscan primera residencia y mayor calidad de vida frente al mercado urbano.

Según las operaciones cerradas por Engel & Völkers, el precio medio en la provincia de Sevilla, excluyendo la capital, se sitúa en 1.537 €/m², con un precio medio residencial cercano a los 394.000 euros.

La horquilla de precios en el Aljarafe ha sido amplia, con Bormujos registrando valores en torno a los 2.330 €/m², mientras que Almensilla se ha situado en torno a los 1.081 €/m². En esta región se integran municipios como Espartinas, Bollullos de la Mitación, Tomares y Castilleja de la Cuesta, entre otros, consolidándose como una de las zonas más demandadas del entorno oeste.

En el área de Dos Hermanas, los precios han oscilado entre los 2.081 €/m² en desarrollos como Entrenúcleos y los 957 €/m² en zonas como Los Cerros y Montequinto. Por su parte, municipios como Guillena y Écija han registrado valores medios de 1.218 €/m² y 1.028 €/m², respectivamente, reflejando la diversidad de precios y tipologías que caracteriza al conjunto provincial.

Precio de la vivienda en los alrededores de Sevilla

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025
Bormujos	2.081	2.580	2.330
Entrenúcleos	-	-	2.081
Espartinas	-	-	1.903
Bollullos de la Mitación	-	-	1.610
Tomares	-	-	1.525
Castilleja de la Cuesta	-	-	1.510
Guillena	-	-	1.218
Almensilla	-	-	1.081
Écija	-	-	1.028
Los Cerros y Montequinto	-	-	957

La demanda se ha orientado hacia casas unifamiliares, con superficies medias de 292 m² y cuatro habitaciones, destinadas mayoritariamente a uso familiar y residencial, priorizando espacio, privacidad y zonas exteriores.

Tipología de propiedad más demandada



Andalucía | Málaga



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Elegida en los últimos años como una de las mejores ciudades del mundo para vivir, Málaga se ha consolidado como uno de los destinos más atractivos a nivel internacional para la adquisición de vivienda. Su dinamismo económico, impulsado por un potente ecosistema de servicios, innovación y tecnología, se combina con un extraordinario patrimonio cultural, una calidad de vida excepcional y una conectividad estratégica que refuerzan su posición como una apuesta segura, tanto para vivir como para invertir con visión de largo plazo.

En las zonas con mayor demanda, el precio medio por metro cuadrado supera ya los 5.000 €, alcanzando valores de hasta 7.000 € en áreas tan consolidadas como La Malagueta o Pacífico, y situándose en torno a los 6.000 € en el Centro Histórico. Estos enclaves han registrado incrementos de

entre el 12% y el 17% en el último año, reflejo de una demanda firme, solvente y con claras perspectivas de continuidad. Al mismo tiempo, barrios próximos al centro como la Avenida de Andalucía o El Perchel siguen ganando protagonismo gracias a su ubicación estratégica y a su notable potencial de revalorización.

En este contexto, las propiedades más demandadas en las zonas centro y oeste han sido pisos con superficies comprendidas entre 120 y 160 m², que ofrecen entre dos y cuatro dormitorios, respondiendo a una demanda orientada a la comodidad, la funcionalidad y la calidad del espacio. En la zona este, por el contrario, cobran mayor protagonismo las viviendas unifamiliares, preferentemente con jardín y piscina, alineadas con un estilo de vida más residencial y exclusivo.



La zona este de Málaga representa, además, el núcleo residencial más exclusivo de la ciudad. Sus barrios destacan por su carácter señorial, la proximidad al centro y a las playas, excelentes comunicaciones y un entorno que combina vida local con una oferta completa de servicios. En este enclave se concentran algunas de las villas unifamiliares más prestigiosas, con precios que superan los 5 millones de euros, dirigidas a un perfil que valora la privacidad, la excelencia constructiva y un estilo de vida verdaderamente diferencial.

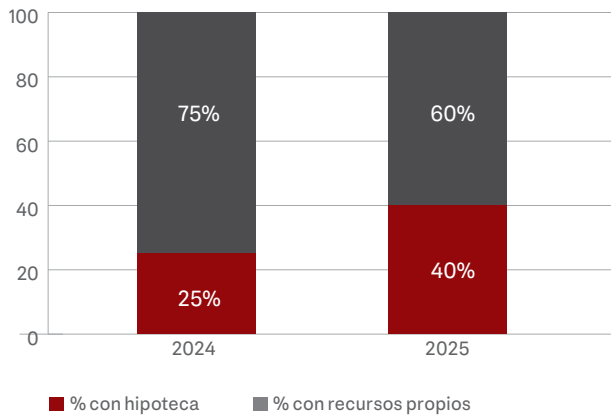
El destino principal de las viviendas adquiridas ha sido el uso residencial propio, concentrando el 95% de las operaciones, mientras que únicamente el 5% ha respondido a una finalidad de terceros. En términos de financiación, destaca que el 60% de las compraventas se ha formalizado sin financiación bancaria, lo que pone de manifiesto la solidez del perfil comprador y la fortaleza estructural del mercado inmobiliario en Málaga.

Todo ello dibuja un escenario de crecimiento sostenido, respaldado por una demanda cualificada y por fundamentos económicos y urbanos que posicionan a Málaga como uno de los mercados residenciales con mayor proyección del sur de Europa.

Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Andalucía | Manilva · Casares



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

En la Costa del Sol, Manilva y Casares se posicionan como alternativas atractivas en el mercado residencial gracias a su entorno natural, proximidad al mar y un nivel de precios más competitivo frente a otros enclaves costeros. En un contexto de fuerte presión sobre la oferta en zonas premium, ambos municipios han absorbido parte de la demanda procedente de mercados cercanos, apoyados en el desarrollo de obra nueva y en un creciente interés tanto nacional como internacional.

El precio medio de la vivienda en Casares y Manilva se ha mantenido estable respecto a las operaciones gestionadas por Engel & Völkers en el ejercicio anterior. En Casares, el precio medio se sitúa en torno a los 3.000 €/m², mientras que en Manilva se aproxima a los 2.500 €/m². El precio medio residencial se sitúa alrededor de los 659.400 euros en Casares y de los 564.600 euros en Manilva, destacando en ambos municipios operaciones puntuales que han superado el millón de euros.

La demanda se ha concentrado principalmente en apartamentos de entre 205 y 242 m² de superficie, con una media de tres dormitorios. En Casares, las zonas más demandadas han sido la costa de Casares, Estrella de la Bahía y Torre de la Sal. En Manilva, el mayor interés se ha registrado en avenida Montes de Málaga, avenida Sierra Nevada y avenida de las Mimosas.



Precio de la vivienda en Manilva y Casares

(Datos euros/m²)

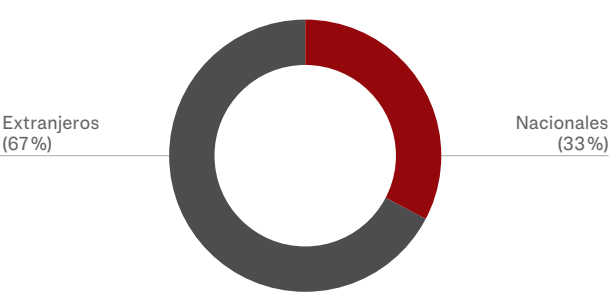
	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Casares	2.018	3.943	3.002	+5,5%
Manilva	1.974	3.378	2.492	+1,3%

En cuanto al perfil comprador, las compraventas se han distribuido entre un 33% de compradores nacionales y un 67% de internacionales, con predominio de familias procedentes de Alemania, Suiza y Reino Unido, que en su mayoría financian la compra mediante recursos propios. Este reparto refleja un ligero descenso del peso del comprador nacional respecto al año anterior.

Tipología de propiedad más demandada



Compradores nacionales vs extranjeros



Alquiler en Manilva y Casares

En línea con lo observado en el mercado de segunda mano, el mercado del alquiler en Casares se ha repartido entre demanda nacional e internacional, con predominio de inquilinos procedentes de Alemania, Suiza y Reino Unido. El perfil de la demanda ha estado compuesto principalmente por familias, con preferencia por apartamentos con una superficie media en torno a los 135 m² y una tipología de dos dormitorios.

El precio medio del alquiler se ha situado en torno a los 12 €/m², dentro de un rango de precios que oscila entre valores mínimos de 9,4 €/m² y máximos que alcanzan los 16,3 €/m².

Obra nueva en Manilva y Casares

La mayor parte de las operaciones se ha concentrado en el segmento de obra nueva en Casares, aunque Manilva también ha registrado compraventas intermediadas por Engel & Völkers. En Casares, las zonas más destacadas en este tipo de producto han sido la urbanización Golf Garden, la calle Concepción Arenal y Casas del Mar; mientras que en Manilva, el interés se ha focalizado en la calle Duquesa de Arcos, la avenida de España y el Paseo Marítimo.

En Manilva, el precio medio por metro cuadrado en obra nueva se ha situado en torno a los 3.664 €/m², tras experimentar un incremento interanual cercano al 50%, lo que ha impulsado el precio medio residencial por encima de los 786.000 euros. Por su parte, en Casares el valor medio ha alcanzado los 2.394 €/m², con un precio medio residencial que se sitúa en los 432.000 euros aproximadamente.

La vivienda más demandada ha correspondido principalmente a apartamentos dirigidos a familias, con superficies entre los 163 m² en Manilva y los 174 m² en Casares, y de dos a tres dormitorios.



Andalucía | Costa del Sol • Benalmádena



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

En Benalmádena, localidad de la Costa del Sol que combina zonas residenciales consolidadas con áreas de marcada orientación costera, las operaciones gestionadas por Engel & Völkers han reflejado un incremento del precio medio, que se ha situado en 4.022 €/m².

Puerto Marina se posiciona como la zona más exclusiva del municipio, con valores que alcanzan los 4.650 €/m². Le sigue Solymar, con medias en torno a los 4.330 €/m². Muy próximas a la barrera de los 4.000 €/m², se encuentran Benalmádena Costa y Parque de la Paloma, destacando ambas como las áreas con mayor demanda, junto con Rancho Domingo, que también se aproxima a este nivel de precios.

Por debajo de estas zonas, Arroyo de la Miel se ha situado con un precio medio de 3.786 €/m², destacando por ser el área con la mayor revalorización interanual del municipio, con un incremento aproximado del 72%. A continuación, Capellanía presenta valores medios de 3.587 €/m², siendo además la única zona de Benalmádena donde el precio medio residencial supera el millón de euros. No muy lejos, Torrequebrada se mantiene en niveles cercanos a los 3.300 €/m². En el entorno de los 3.000 €/m², se sitúan Torremuelle y Santángelo, seguidos de Montealto, que se posiciona ligeramente por encima, con un valor medio de 3.058 €/m².



En Rancho Domingo y Santángelo, el interés del comprador se ha orientado principalmente hacia viviendas unifamiliares, con superficies medias comprendidas entre 189 m² y 205 m² respectivamente, y una tipología predominante de cuatro dormitorios. En el resto de zonas la preferencia se ha centrado en pisos, con superficies que han oscilado entre 88 m² y 328 m² y de dos a cuatro dormitorios.

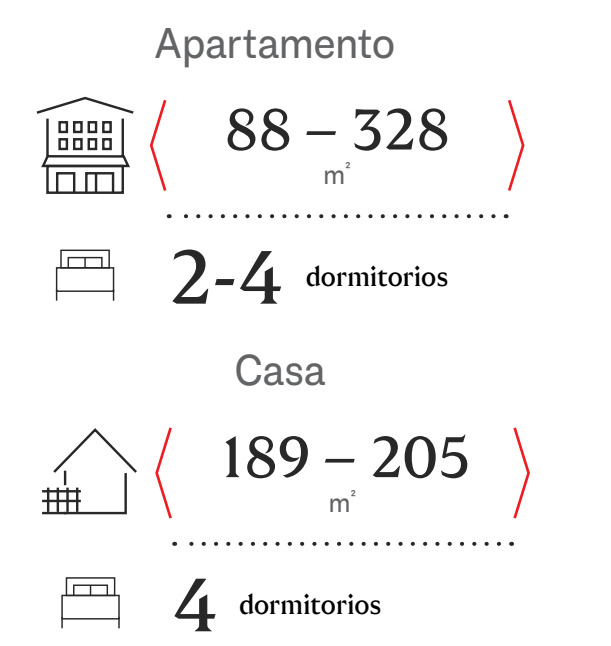
Las familias han sido el perfil predominante, con la excepción de Montealto y Puerto Marina, donde ha prevalecido el comprador extranjero. En estos casos, el 70% de las operaciones ha tenido como finalidad el uso propio, frente a un 30% destinado a inversión.

En cuanto a la financiación, el 84% de las operaciones se ha formalizado mediante recursos propios, frente a un 16% con hipoteca. En cuanto al origen del comprador, el 73% de las transacciones han sido internacionales, con especial presencia de clientes procedentes de Reino Unido, Países Bajos, Noruega y Dinamarca, frente a un 27% nacional.

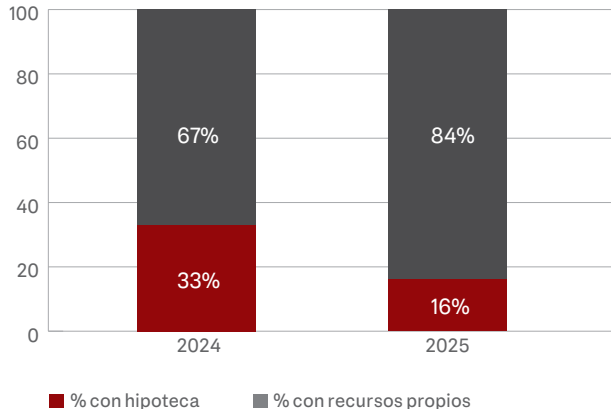
Precio de la vivienda en Benalmádena
(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Puerto Marina	4.333	4.983	4.658	-
Solymar / Puerto Marina	-	-	4.330	+35,8%
Benalmádena Costa / Parque de la Paloma	3.038	6.325	3.957	+26,0%
Rancho Domingo	-	-	3.938	-
Arroyo de la Miel	1.907	4.962	3.786	+71,9%
Capellanía	2.705	4.883	3.587	+26,8%
Torrequebrada	2.397	4.150	3.291	+31,7%
Montealto	2.438	3.679	3.058	-
Torremuelle	-	-	3.000	+1,2%
Santángelo	-	-	3.000	-

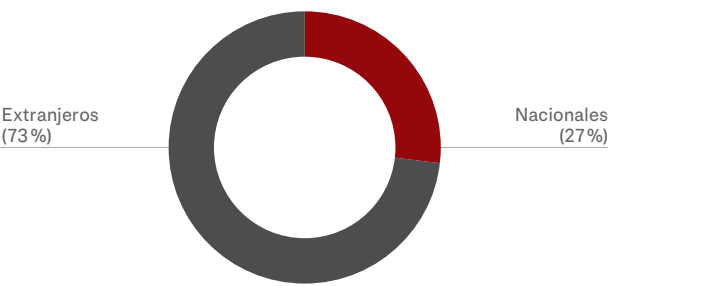
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Obra nueva en Benalmádena

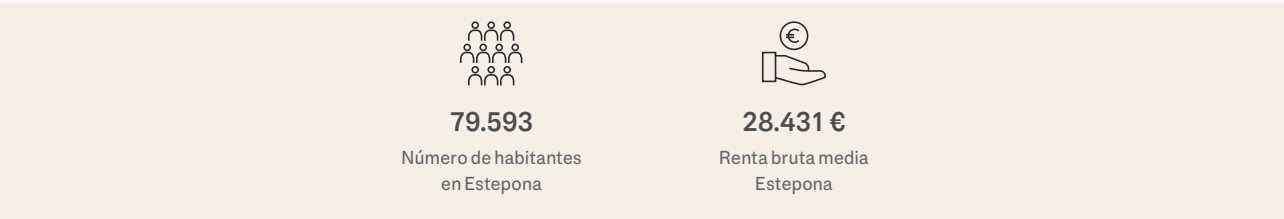
En el segmento de obra nueva en Benalmádena, las operaciones gestionadas por Engel & Völkers durante 2025 se han concentrado principalmente en la avenida Rocas Blancas y la calle Siroco, zonas que han destacado por su ubicación dentro del municipio. La tipología predominante ha sido la de apartamentos de tres dormitorios, con terraza y una superficie media de 229 m², destinados a uso residencial.

En términos de precios, el valor medio por metro cuadrado se ha situado en torno a los 4.211 €/m², mientras que el precio medio residencial ha alcanzado aproximadamente los 626.000 euros.

El perfil comprador ha sido el de familias de origen exclusivamente internacional, con especial presencia de clientes procedentes de Dinamarca y Estados Unidos. La totalidad de las operaciones se ha formalizado mediante recursos propios.



Andalucía | Costa del Sol • Estepona



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Estepona se ha transformado en los últimos años en un destino residencial de referencia dentro de la Costa del Sol, gracias a su calidad urbana, entorno natural y mejora de infraestructuras. Este contexto ha favorecido un desarrollo inmobiliario activo, con una oferta cada vez más variada y adaptada a distintos perfiles de comprador.

En cuanto a las transacciones gestionadas por Engel & Völkers, Estepona ciudad ha liderado el volumen de operaciones en 2025, presentando además una mayor homogeneidad en los niveles de precios entre sus distintas zonas. Seghers y el puerto se sitúan en niveles similares, con valores medios en torno a 4.469 €/m² y 4.537 €/m², respectivamente. Por su parte, Kempinski, el centro de Estepona y Playa del Ángel se han situado en rangos más moderados, con precios comprendidos entre 3.385 €/m² y 3.514 €/m².

El área de Estepona East-New Golden Mile ha registrado un precio medio que supera los 3.300 €/m², lo que supone un incremento interanual del 16%. Dentro de esta franja oriental, se concentran algunos de los distritos con los precios más elevados del municipio, destacando Cancelada – Bel Air y Casasola – Benamara, con valores medios de 5.021 €/m² y 5.529 €/m², respectivamente, ambos con crecimientos significativos respecto al ejercicio anterior. A continuación, Atalaya – El Campanario se sitúa en torno a 2.900 €/m², mientras que Paraíso Barronal registra los valores más bajos del conjunto analizado, con un precio medio de 1.638 €/m².

En el oeste de Estepona, Bahía Dorada alcanza valores próximos a los 3.000 €/m², seguida de La Gaspara, con 2.417 €/m², y de Buenas Noches, con 1.899€/m². En la zona norte, Altos de Estepona se posiciona como una de las áreas de alto standing, con un precio medio de 5.479 €/m². Dentro de este ámbito, le siguen Selwo – La Resina, con valores cercanos a los 2.600 €/m², y El Padrón, con 2.163 €/m².

Cabe señalar que Cancelada – Bel Air ha alcanzado un precio medio residencial cercano a los 1,9 millones de euros, para una superficie media de 313 m². En esta misma línea, zonas como el Puerto de Estepona, Seghers, Casasola – Benamara, Bahía Dorada, Estepona East- New Golden Mile, Selwo – La Resina y La Gaspara también han registrado precios residenciales superiores al millón de euros. Asimismo, en Casasola – Benamara, Cancelada – Bel Air, Kempinski y Selwo – La Resina se han cerrado operaciones por importes superiores a los 2 millones de euros.

En cuanto a la tipología, la demanda se ha repartido entre apartamentos, con superficies comprendidas entre 133 m² y 266 m², de dos a cuatro dormitorios, generalmente con plaza de aparcamiento, terraza y vistas, y viviendas unifamiliares, con superficies entre 159 m² y 313 m², tres a cuatro dormitorios y amplias vistas.

Respecto a la financiación, el 38% de las operaciones se ha realizado mediante financiación bancaria, frente al 62% formalizado con recursos propios. El perfil comprador ha sido mayoritariamente internacional, representando el 68% del total, con especial presencia de compradores alemanes, británicos y holandeses, mientras que el 32% restante corresponde a cliente nacional. Predominan las familias, con mayor presencia de parejas en Estepona Centro y Kempinski, y de expatriados en Selwo – La Resina.



Finalmente, en cuanto al destino de las propiedades, el 56% de las operaciones se ha destinado a vivienda habitual, mientras que el 44% restante ha correspondido a adquisiciones para inversión.

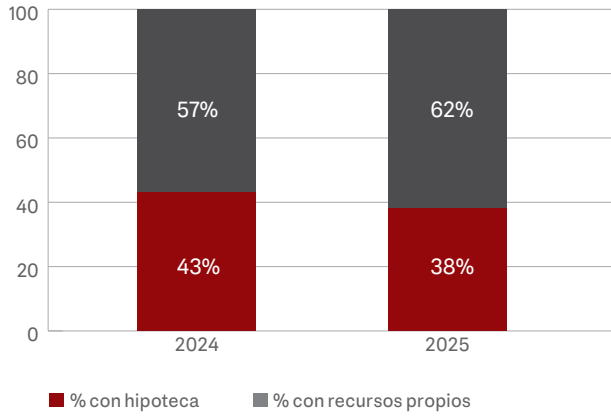
Precio de la vivienda en Estepona

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Casasola - Benamara	-	-	5.529	+102,3%
Altos de Estepona	-	-	5.479	-
Cancelada - Bel Air	4.663	5.737	5.021	+42,8%
Estepona Puerto	3.483	5.201	4.537	-29,6%
Seghers	4.051	4.888	4.469	-21,5%
Playa del Angel	-	-	3.514	-
Estepona Centro	2.836	4.329	3.485	-1,0%
Kempinski	-	-	3.385	-33,3%
Estepona East-New Golden Mile	-	-	3.329	+15,5%
Bahia Dorada	-	-	2.962	-
Atalaya - El Campanario	2.615	3.482	2.904	+36,0%
Selwo - La Resina	2.500	2.667	2.583	+3,3%
La Gaspara	-	-	2.417	-
El Padron	-	-	2.163	-
Buenas Noches	1.620	2.039	1.899	-
Paraíso Barronal	-	-	1.638	-

Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Obra nueva en Estepona

En el ámbito de la obra nueva, las operaciones gestionadas por Engel & Völkers se han concentrado principalmente en las zonas de Estepona Este-New Golden Mile, Estepona Oeste, Bel Air y La Gaspara, con previsión de un ligero incremento de la actividad de cara a 2026. En este mismo orden, el precio medio por metro cuadrado se ha situado en 4.025 €/m² en Estepona Este-New Golden Mile, 3.685 €/m² en Estepona Oeste, 3.514 €/m² en Bel-Air y 3.190 €/m² en La Gaspara.

En términos de precio medio residencial, Bel Air ha alcanzado valores cercanos a los dos millones de euros, mientras que en Estepona Este-New Golden Mile y La Gaspara los importes medios se han movido en una horquilla de entre 632.000 euros y 759.000 euros. Por su parte, en Estepona Oeste el precio medio ha alcanzado los 557.750 euros.

La demanda se ha concentrado mayoritariamente en familias, con preferencia por pisos de obra nueva. Las superficies medias se han situado en torno a los 167 m² en Estepona Oeste, 197 m² en Estepona Este-New Golden Mile y hasta 489 m² en Bel Air, generalmente con distribuciones de dos a tres dormitorios. En La Gaspara, en cambio, ha predominado un perfil de parejas, con demanda de viviendas de aproximadamente 238 m², tres dormitorios y dotadas de terraza y vistas.

En cuanto a la financiación, el 45% de las operaciones se ha formalizado mediante financiación bancaria, frente al 55% restante cerrado con recursos propios. El perfil comprador ha sido diverso, con presencia tanto de cliente nacional como internacional, principalmente de nacionalidad alemana, británica y holandesa.

Precio de la obra nueva en Estepona

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Estepona East - New Golden Mile	-	-	4.025	-22,8%
Estepona West	2.798	5.886	3.685	+20,3%
Bel-Air	3.252	4.037	3.514	-
La Gaspara	-	-	3.190	-



Andalucía | Costa del Sol · Fuengirola · Torremolinos



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Fuengirola y Torremolinos muestran una demanda mayoritariamente de perfil internacional, de acuerdo con la actividad registrada por Engel & Völkers. No obstante, se aprecian diferencias en el destino del uso de la vivienda: en Fuengirola predomina el enfoque inversor, mientras que en Torremolinos destaca el uso residencial, todo ello en un contexto de mercado activo y con una estructura de precios diversa por zonas.

De acuerdo con las transacciones intermediadas por Engel & Völkers, Torremolinos presenta un nivel de precios superior y una evolución claramente más dinámica. El valor medio ha registrado un incremento interanual cercano al 54%, alcanzando aproximadamente los 4.469 €/m². En contraste, Fuengirola ha mostrado un comportamiento más estable, manteniéndose en línea con el ejercicio anterior e incluso con un ligero ajuste a la baja, con un precio medio de 3.342 €/m².

El centro de Fuengirola continúa concentrando los valores más elevados del municipio, con precios próximos a los 4.500 €/m², seguido de Los Boliches, donde el precio medio por metro cuadrado se sitúa en torno a los 4.300 €/m². Destaca especialmente el fuerte repunte en los alrededores de Fuengirola, que han alcanzado los 3.659 €/m², superando la media municipal. Por debajo se encuentra Torreblanca, con valores en torno a los 3.009 €/m².

En Torremolinos, el centro concentra los valores más elevados del municipio, con un precio medio de 4.354 €/m², tras registrar una subida relevante durante el último ejercicio. Montemar se sitúa a continuación, con precios próximos a los 4.300 €/m². Por debajo, El Pinar y Palacio de Congresos presentan valores medios de 3.622 €/m², seguidos de Churriana, con 3.278 €/m². La Carihuela se mueve en torno a los 3.071 €/m², mientras que zonas próximas como Lauro Golf mantienen precios alrededor de los 3.000 €/m². Las áreas más asequibles del municipio corresponden a La Alquería, El Pinillo, La Leala y El Romeral, donde los precios medios por metro cuadrado oscilan entre 1.672 €/m² y 2.495 €/m².

Precio de la vivienda en Fuengirola y Torremolinos

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Fuengirola Centro	2.436	7.566	4.490	+13,2%
Torremolinos	3.750	5.070	4.469	+54,4%
Torremolinos Centro	3.623	5.397	4.354	+43,3%
Montemar	4.213	4.386	4.299	-
Los Boliches	1.820	6.463	4.299	+37,7%
Fuengirola y Alrededores	1.130	4.923	3.659	+223,9%
El Pinar / Palacio de Congresos	3.602	3.641	3.622	-
Fuengirola	1.892	5.000	3.342	-5,3%
Churriana	-	-	3.278	-
La Carihuela	2.500	3.358	3.072	+5,1%
Torreblanca	2.897	3.121	3.009	+14,6%
Lauro Golf	-	-	3.000	-
El Romeral	-	-	2.495	-
El Pinillo y La Leala	1.705	3.039	2.372	+10,0%
La Alquería	-	-	1.672	-

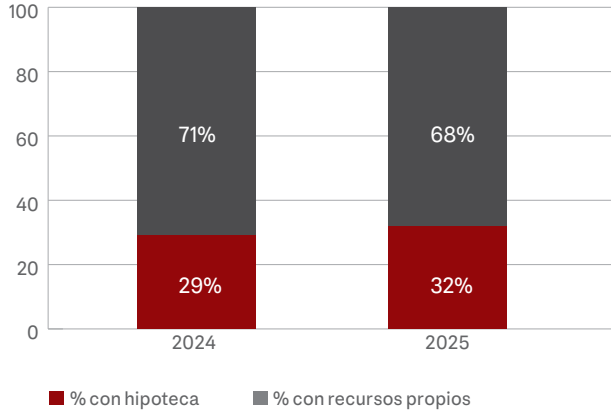
En Fuengirola, la tipología de vivienda más demandada ha sido la de apartamentos, con superficies medias comprendidas entre 115 m² y 151 m² y configuraciones de dos a tres dormitorios. Esta tendencia también se reproduce en Torremolinos, si bien con un abanico de superficies más amplio, que oscila desde 120 m² de media hasta 440 m², y tipologías que van de dos a cinco dormitorios.

En cuanto al perfil del comprador, predominan las familias, aunque en zonas concretas ha destacado la presencia de clientes extranjeros, mayoritariamente de nacionalidades internacionales, que han representado aproximadamente el 63% de los casos. En términos de financiación, únicamente el 32% de los compradores ha recurrido a financiación bancaria para formalizar la adquisición.

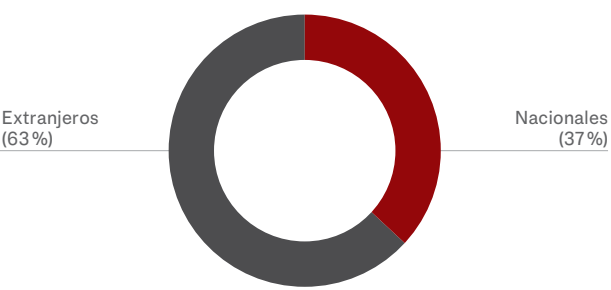
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Andalucía | Costa del Sol • Mijas



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Mijas combina un entorno natural privilegiado con una localización que permite un fácil acceso tanto a Málaga capital como al conjunto de la Costa del Sol. El municipio ofrece una convivencia equilibrada entre áreas de marcado carácter tradicional, como su núcleo urbano con viviendas rurales adosadas, y zonas residenciales más consolidadas como Buenavista, donde predominan las viviendas unifamiliares, muchas de ellas con vistas al mar. En este contexto, el precio medio residencial se ha mantenido estable en 2025, situándose en torno a los 3.644 €/m², según datos de Engel & Völkers.

La Cala de Mijas ha registrado el mayor crecimiento de precios dentro del municipio, superando los 4.650 €/m² y alcanzando valores máximos próximos a los 6.350 €/m². Se trata de un núcleo urbano plenamente consolidado, con acceso inmediato a servicios y una ubicación próxima a la playa, factores que han impulsado su evolución. A continuación, la zona de Calaburra Chaparral presenta un precio medio en torno a los 4.300 €/m² y se consolida como la única del área que alcanza un precio medio residencial de entorno a 1,3 millones de euros. Su atractivo se basa en la cercanía al litoral, una oferta predominante de viviendas unifamiliares y pareadas, y habitualmente con vistas al mar. En torno a los 3.650 €/m² se sitúa Cerrado del Águila, caracterizado por una tipología residencial dominada por viviendas unifamiliares y adosadas.

Por debajo de la media de Mijas, Valtocado - La Alquería y Calahonda registran valores similares alrededor de los 3.570 €/m². Calahonda destaca por su buena conectividad y por una tipología residencial compuesta por viviendas adosadas e independientes, así como apartamentos en urbanizaciones privadas con zonas comunes y piscinas. Por su parte, Valtocado–La Alquería se caracteriza por su carácter expansivo, parcelas de gran tamaño y viviendas unifamiliares de amplias dimensiones. Por encima de los 3.000 €/m² se sitúa Mijas Golf, zona vinculada a la presencia de dos campos de golf, con una oferta residencial basada en viviendas unifamiliares y apartamentos.

Finalmente, los alrededores de Mijas se sitúan en el entorno de los 2.000 €/m², correspondiendo a entornos rurales con elevado potencial de revalorización y precios aún competitivos dentro del conjunto del municipio.

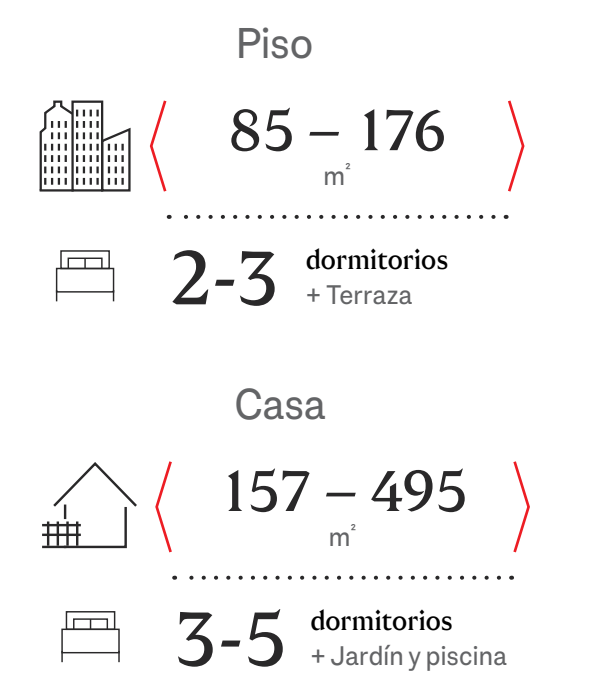
Precio de la vivienda en Mijas				
(Datos euros/m²)				
	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
La Cala de Mijas	3.266	6.353	4.658	-0,5%
Calaburra Chaparral	3.250	5.850	4.300	+0,2%
Cerrado del Águila	1.770	2.688	3.650	+0,1%
Valtocado - La Alquería	1.940	2.980	3.572	+0,2%
Calahonda	2.078	3.857	3.570	+0,1%
Mijas Golf	2.780	3.800	3.100	-0,3%
Alrededores de Mijas	1.800	3.600	1.983	+0,2%

El perfil comprador se ha distribuido de forma equilibrada entre demanda nacional, que ha representado el 54% del total, y demanda internacional, con un 46%, procedente mayoritariamente de Reino Unido, Alemania y países nórdicos.

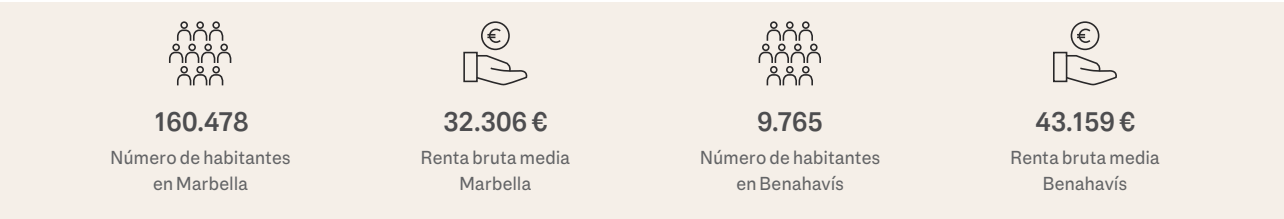
En todos los casos, el perfil ha sido familiar. En zonas como La Cala de Mijas y Mijas Golf, la preferencia se ha centrado en apartamentos, con superficies medias comprendidas entre 85 m² y 176 m², de dos a tres dormitorios y con terraza. Por el contrario, en el resto de áreas del municipio ha predominado la adquisición de viviendas unifamiliares, con metrajes que oscilan entre 157 m² y 495 m², de tres a cinco dormitorios, generalmente dotadas de piscina y jardín. En la mayoría de las operaciones, el destino de la vivienda ha sido para uso propio.

En cuanto a la financiación, se observa un cambio respecto al año anterior, con un mayor protagonismo de la financiación hipotecaria, presente en el 60% de las operaciones, frente a un 40% financiado con recursos propios.

Tipología de propiedad más demandada



Andalucía | Costa del Sol • Marbella



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Un año más, Marbella mantiene su posicionamiento como uno de los mercados residenciales de lujo más consolidados del sur de Europa, apoyado en una oferta inmobiliaria diversa y una demanda internacional estructuralmente sólida. El interés se sustenta en la convivencia de entornos residenciales orientados a la tranquilidad y la privacidad, junto a zonas vinculadas al puerto deportivo, la playa y una amplia oferta de amenities y ocio de alto nivel.

Marbella – Puerto Banús, Nueva Andalucía y Benahavís

Marbella Puerto Banús y Nueva Andalucía representan dos áreas con un peso específico propio dentro del mercado marbellí, tanto por volumen de actividad como por reconocimiento internacional.

En Marbella – Puerto Banús, el precio medio por metro cuadrado se ha situado en torno a los 6.783 €/m². Mientras que, en Nueva Andalucía, los valores han sido ligeramente inferiores, con un precio medio aproximado de 5.400 €/m². En términos absolutos, el precio medio de las viviendas en ambas zonas ha oscilado entre 1.112.350 euros y 1.590.000 euros, respectivamente.

En Nueva Andalucía, la demanda ha estado protagonizada por familias internacionales, principalmente procedentes de países escandinavos, la región del Benelux y Reino Unido, con preferencia por viviendas unifamiliares de alrededor de 349 m² y cuatro dormitorios. Por su parte, en Puerto Banús ha predominado la demanda de pisos de gran tamaño, con una superficie media cercana a los 185 m² y tres dormitorios, adquiridos mayoritariamente por parejas extranjeras, aunque con una presencia de comprador nacional en torno al 12,5% de las operaciones.

En ambas zonas, el destino principal de la compra ha sido la vivienda de uso propio, que ha representado aproximadamente el 38% de las operaciones, mientras que el resto se ha orientado a adquisiciones para inversión, según datos de Engel & Völkers. En cuanto a la financiación, el comportamiento ha sido similar en ambos mercados, con un 60% de las operaciones cerradas mediante recursos propios y el 40% restante con financiación hipotecaria.



Precio de la vivienda en Marbella – Puerto Banús

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Benahavís	4.300	18.600	9.000	+9,1%
Marbella - Puerto Banús	5.159	9.722	6.783	+18,0%
Marbella - Nueva Andalucía	3.378	9.630	5.402	-37,5%

Frente al dinamismo costero de Marbella, Benahavís se consolida como una de las localidades de referencia para quienes priorizan exclusividad, privacidad y entorno natural, sin renunciar a la proximidad de la Costa del Sol. Su posicionamiento como uno de los municipios con mayor renta de Andalucía se refleja en un mercado inmobiliario claramente orientado al lujo y a la inversión patrimonial de alto nivel.

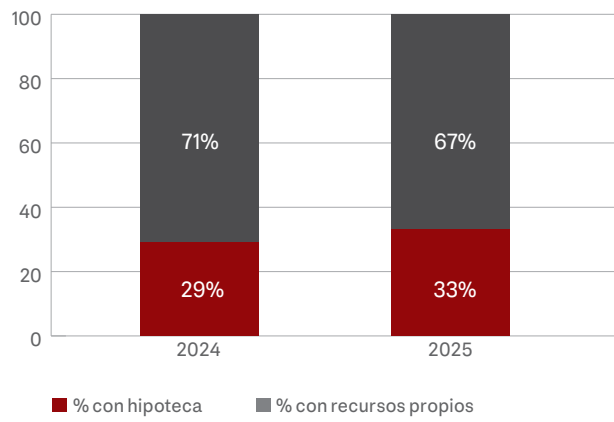
En el municipio de Benahavís destaca la zona de La Quinta por su dinamismo, y entre las urbanizaciones más representativas destacan La Zagaleta, posicionada como una de las áreas más exclusivas de la zona, La Heredia, El Madroñal y Reserva de Alcuzcuz. En 2025, el precio medio residencial en estas zonas de Benahavís se ha situado en torno a 1,25 millones de euros mientras que su precio medio por metro cuadrado ha alcanzado aproximadamente los 9.000 €/m², con máximos de hasta 18.600 €/m² en las ubicaciones de alto standing.

La tipología más demandada ha sido la vivienda unifamiliar, con una superficie media cercana a los 650 m² y cuatro dormitorios, generalmente ubicada en urbanizaciones privadas y de baja densidad. La demanda ha estado dominada por familias extranjeras, con una clara orientación a uso propio. Las operaciones se han formalizado mayoritariamente sin financiación, mediante recursos propios, con compradores procedentes principalmente de Países Bajos, Reino Unido y países escandinavos.

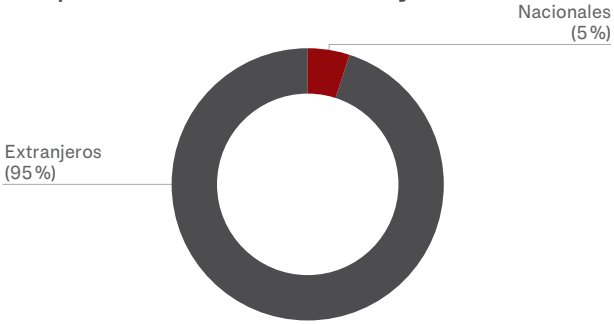
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Marbella Este

La cercanía a la playa, junto con la proximidad a zonas de ocio como restaurantes, campos de golf y servicios exclusivos, se consolidan como factores determinantes en la decisión de compra. En este contexto, durante 2025 el este de Marbella ha concentrado el mayor volumen de actividad gestionada por Engel & Völkers, consolidándose como la zona más dinámica del municipio.

A pesar de que el precio medio residencial es 1,6 millones de euros, la demanda se ha mostrado especialmente sólida. La previsión apunta a que esta evolución se mantenga al alza de cara al próximo ejercicio. En este escenario, el 54% de las operaciones se han situado por encima del millón de euros, mientras que un 28% han superado los dos millones.

Marbesa y Los Monteros se consolidan como las urbanizaciones más exclusivas del este, con un precio medio de alrededor de los 6.915 €/m². Cerca de los 6.200 €/m² se sitúan también El Rosario y Chapas Playa con máximos de hasta 11.800 €/m². En Altos de los Monteros, los precios medios han oscilado aproximadamente entre los 5.400 €/m² y los 10.700 €/m², siendo la zona que ha experimentado el mayor incremento de precios dentro de este ámbito.



Río Real se sitúa en torno a los 4.920 €/m², mientras que Elviria registra un precio medio de 4.779 €/m², consolidándose como uno de los principales polos de demanda del este de Marbella. Cabopino presenta valores medios en niveles similares, próximos a los 4.500 €/m² y más. En el caso de Hacienda Las Chapas y Bahía de Marbella, aunque los precios son algo más moderados dentro del este de Marbella en términos relativos, continúan situándose en niveles elevados si se comparan con los de otras ciudades españolas.

Precio de la vivienda en Marbella Este

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Marbesa - Los Monteros	5.609	9.033	6.915	+7,2%
El Rosario - Chapas Playa	2.800	11.785	6.190	-6,2%
Altos de los Monteros	1.970	10.695	5.469	+51,8%
Río Real	3.326	9.439	4.920	+15,8%
Elviria	3.000	6.500	4.779	-8,9%
Cabopino	3.480	6.428	4.486	-14,6%
Hacienda Las Chapas	3.611	3.809	3.710	-30,0%
Bahia de Marbella	-	-	3.391	-57,1%

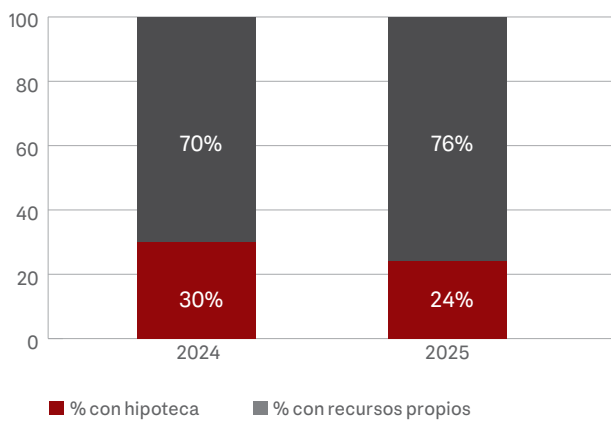
El 86% de las viviendas adquiridas se ha destinado a uso propio, mientras que el resto ha tenido como finalidad el uso por terceros. Las casas han sido la tipología más demandada, con superficies medias comprendidas entre 303 m² y 568 m² y distribuciones de entre cuatro y cinco dormitorios, atrayendo principalmente a un perfil familiar. No obstante, en menor medida, los pisos han concentrado una parte relevante de la demanda en áreas como los Altos de los Monteros, Río Real, Cabopino y Bahía de Marbella. En estos enclaves, el interés se ha centrado en apartamentos con superficies medias de entre 120 m² y 160 m² y tres dormitorios, también orientados a familias.

En línea con la dinámica habitual del mercado marbellí, los compradores internacionales han representado el 84% de la demanda, con especial protagonismo de alemanes, belgas, británicos, polacos y neerlandeses. Estas operaciones se han financiado mayoritariamente con recursos propios, presentes en el 76% de los casos.

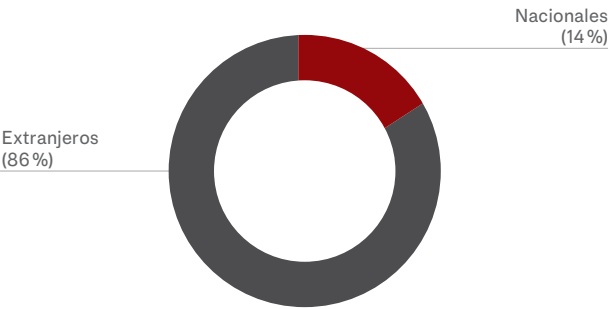
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Milla de Oro

La Milla de Oro de Marbella se caracteriza por niveles de precio elevados y una fuerte presencia de producto residencial de alta gama. El valor medio de las viviendas se sitúa por encima del millón de euros, con un 64% de las operaciones gestionadas por Engel & Völkers por encima de este umbral, de las cuales un 40% ha superado los dos millones de euros.

Sierra Blanca concentra algunas de las propiedades de mayor valor, con precios medios en torno a los 8 millones de euros. A diferencia del ejercicio anterior, lidera el ranking de precios tanto dentro de la Milla de Oro como en el conjunto de Marbella, situándose en 9.133 €/m² y registrando el mayor incremento interanual de esta región. Muy cerca se sitúa Cascada de Camoján, con valores medios próximos a los 9.000 €/m². En ambos casos se han alcanzado máximos superiores a los 12.500 €/m².

En un segundo nivel de precios se sitúan Marbella pueblo y Nagüeles, con valores medios de 6.500 €/m² y 6.417 €/m², respectivamente. A continuación, se posiciona Marbella Hill Club, que alcanza los 6.000 €/m² tras registrar un incremento aproximado del 19%.

Por su parte, las áreas de los alrededores a la Milla de Oro presentan valores cercanos a los 5.100 €/m², con un precio medio residencial aproximado de un millón de euros.

Precio de la vivienda en la Milla de Oro

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Sierra Blanca	5.311	12.956	9.133	+69,0%
Cascada de Camoján	6.500	12.500	9.000	-7,9%
Marbella pueblo	5.000	8.000	6.500	-1,9%
Nagüeles	3.950	7.746	6.417	-32,5%
Marbella Hill Club	4.095	10.000	6.000	+19,1%
Alrededores	4.960	5.199	5.090	-

En Nagüeles, Cascada de Camoján y Sierra Blanca, la demanda se ha concentrado principalmente en viviendas unifamiliares, con superficies construidas de entre 350 y 1000 m² y parcelas de al menos 1000 m². Estas propiedades cuentan habitualmente con entre tres y cinco dormitorios y se caracterizan por la privacidad, las vistas, la seguridad y la localización en entornos residenciales bien conectados con los principales servicios de Marbella. Las familias han sido el perfil predominante. En el resto de áreas de la Milla de Oro, la demanda se ha orientado hacia pisos de entre 150 y 250 m², generalmente con tres dormitorios. Este producto se ha valorado por la ubicación y la proximidad al mar, con un perfil repartido entre familias y parejas.

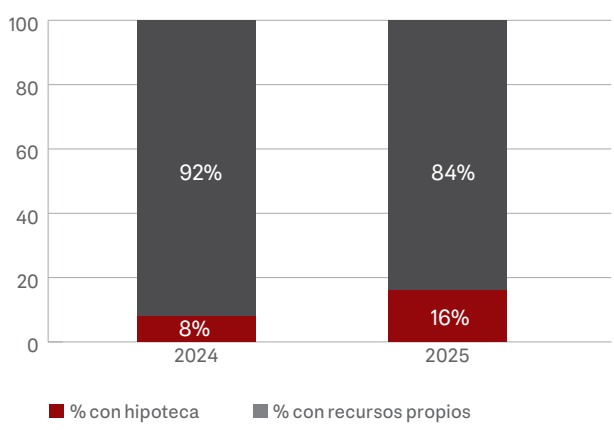
El comprador internacional ha sido claramente mayoritario, representando el 96% de las transacciones y con procedencias diversas, principalmente de Reino Unido, países escandinavos y Países Bajos. En cuanto a la financiación, el 84% de las operaciones se ha formalizado mediante recursos propios, mientras que el resto ha recurrido a financiación hipotecaria. La finalidad principal de las adquisiciones ha sido el uso propio, si bien un 28% de las operaciones se ha destinado a inversión.



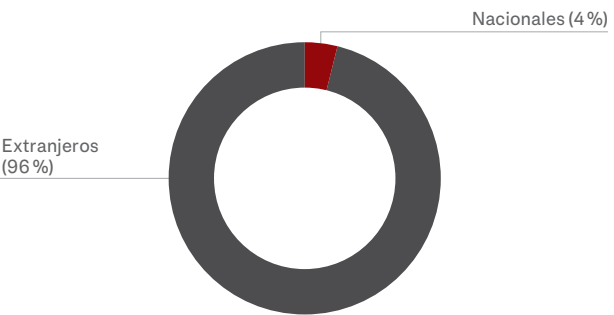
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Marbella Oeste

En el oeste de Marbella, las compraventas gestionadas por Engel & Völkers se han destinado mayoritariamente a uso propio. El comprador internacional ha concentrado el 77% de las operaciones, frente a un 23% de demanda nacional, destacando clientes procedentes de Reino Unido, Polonia y Suecia. En todos los casos, el perfil ha sido familiar.

El precio medio residencial ha superado los 2,4 millones de euros y se prevé que esta tendencia se mantenga al alza de cara al próximo ejercicio, apoyada en un mayor volumen de transacciones. Los principales factores de demanda han sido la proximidad a la playa y a los servicios y equipamientos de la zona, la cercanía a los campos de golf, a Puerto Banús y Marbella, la tranquilidad del entorno y la calidad de las propiedades, especialmente aquellas con vistas, amplias parcelas y altos niveles de seguridad.

Los precios han mostrado una alta variabilidad en función de la zona, con un rango amplio que oscila entre 2.000 y 7.900 €/m². San Pedro Playa se ha situado como el enclave con el precio medio más elevado con 7.895 €/m², marcando una clara diferencia respecto al resto del grupo. Le sigue Marbella Club Golf Resort, con valores cercanos a los 6.500 €/m² y el mayor incremento interanual, en torno al 47%, mientras que Guadalmina ha alcanzado un precio medio de 5.415 €/m².

En un escalón intermedio se sitúan Paraíso Alto y Monte Mayor, con precios en torno a los 3.400 €/m² y 3.850 €/m², respectivamente. Por debajo, Los Arqueros y Flamingos Golf han registrado valores similares, sin superar los 2.900 €/m², mostrando descensos interanuales, al igual que Paraíso Alto. Por último, el pueblo de Benahavís se ha consolidado como el distrito con los precios más contenidos, con un valor medio cercano a los 2.000 €/m².

Precio de la vivienda en Marbella Oeste

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
San Pedro Playa	6.336	9.455	7.895	+39,6%
Marbella Club Golf Resort	-	-	6.496	+46,7%
Guadalmina	3.697	7.692	5.415	-13,6%
Monte Mayor	2.300	11.000	3.850	-
El Paraíso Alto	2.664	4.129	3.397	-38,9%
Los Arqueros	1.800	3.943	2.900	-38,6%
Los Flamingos Golf	1.390	3.993	2.856	-52,8%
Benahavis pueblo	1.200	3.000	2.000	-

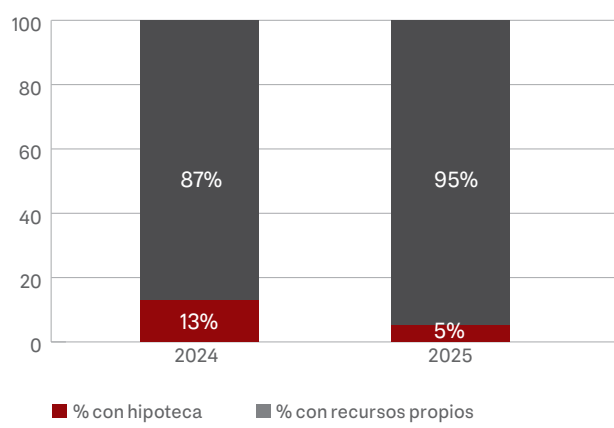
La demanda se ha concentrado principalmente en viviendas unifamiliares de entre 300 y 500 m², con cuatro a cinco dormitorios, si bien en determinadas zonas también se ha registrado interés por pisos de entre 120 y 150 m² de superficie media y dos a tres dormitorios. En términos de financiación, la gran mayoría de las operaciones se ha realizado con recursos propios, siendo la financiación hipotecaria residual y concentrada en Guadalmina, donde representa en torno al 25% de las operaciones, equivalente a un 5% del total de Marbella Oeste.



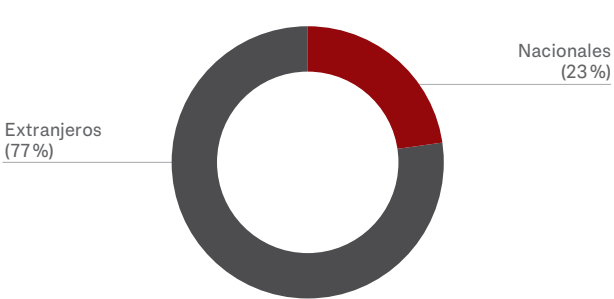
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Alquiler en Marbella

El mercado del alquiler en Marbella, según las operaciones gestionadas por Engel & Völkers, muestra una evolución positiva y una clara segmentación por tipología contractual, con un dinamismo especialmente acusado en los formatos de media duración.

Durante 2025, el alquiler de temporada ha concentrado el 50% de las operaciones, posicionándose como la modalidad predominante. El alquiler de larga estancia y el alquiler vacacional han representado cada uno el 25% restante. De cara a 2026, se prevé la continuidad de esta tendencia, con una estancia media estimada en torno a los ocho meses.

En términos de precios, el alquiler mensual medio se sitúa alrededor de los 3.500 euros, en función de factores como la ubicación, el estado del inmueble y sus prestaciones. Las opciones con precios más contenidos y disponibilidad efectiva parten actualmente de los 1.500 euros mensuales, principalmente en viviendas de menor superficie o situadas en áreas secundarias. En el segmento prime, especialmente en urbanizaciones consolidadas y ubicaciones privilegiadas, las rentas superan con frecuencia los 6.250 euros mensuales.

La demanda está protagonizada mayoritariamente por arrendatarios internacionales, lo que refuerza el carácter global del mercado del alquiler en Marbella. Destaca una fuerte presencia de clientes procedentes de Europa Central y Europa del Este, que concentran una parte significativa de la demanda de alquiler de media y larga temporada. En términos de nacionalidades, sobresalen Países Bajos y Bélgica, que en conjunto representan el 25% de las operaciones, seguidos por Reino Unido (20%), Europa del Este (20%), Alemania (10%) y Francia (10%). El porcentaje restante se reparte entre diversas nacionalidades, con una presencia creciente de mercados como Estados Unidos, Suiza, Europa del Norte y países árabes.

En cuanto a la tipología más demandada, predominan los apartamentos de 2 y 3 dormitorios, con superficies aproximadas de entre 150 y 180 m². Los de tres dormitorios son especialmente valorados por familias y por residentes internacionales que buscan estancias de media y larga duración.

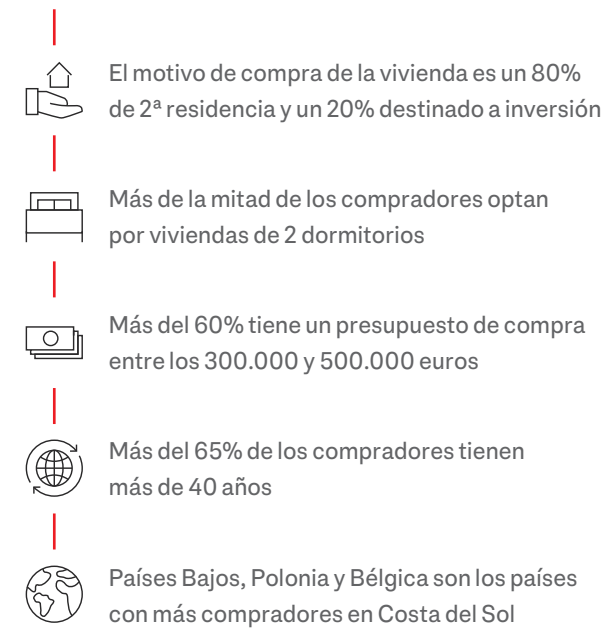
Tipología de propiedad más demandada



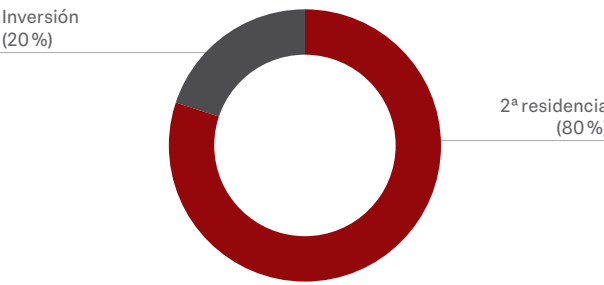
Compradores nacionales vs extranjeros



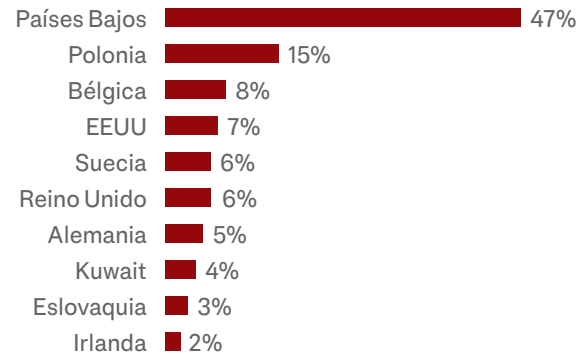
Obra nueva en Costa del Sol



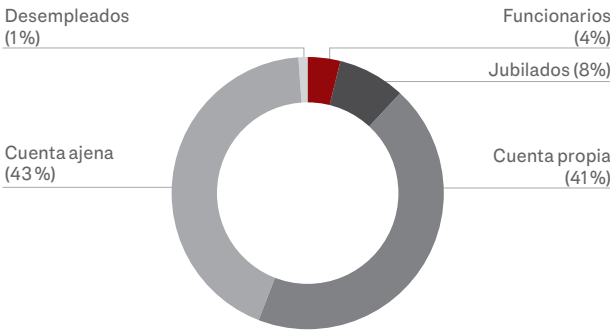
Uso de la vivienda



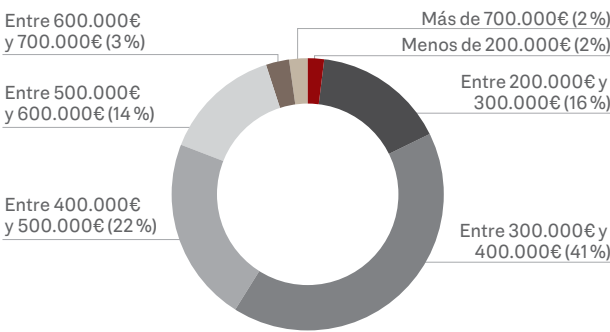
Nacionalidad del comprador



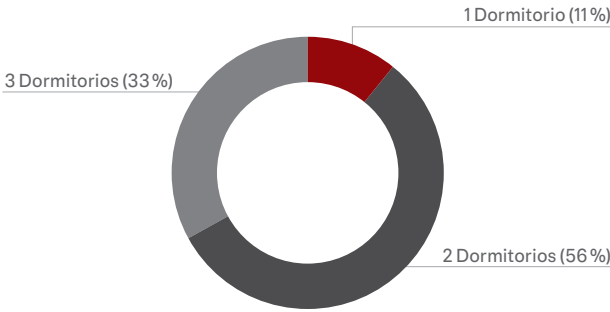
Profesión del comprador



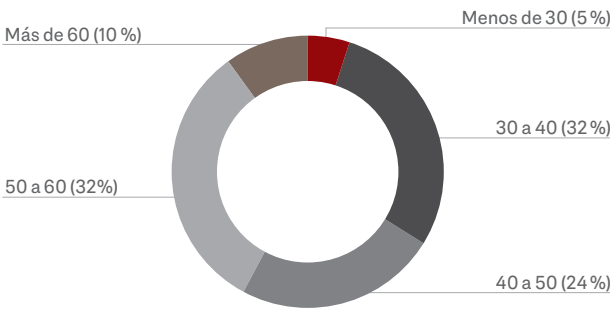
Importe de compra



Número de dormitorios



Edad



Andalucía | Cádiz





110.123
Número de habitantes
en Cádiz ciudad



31.357 €
Renta bruta media
Cádiz ciudad



1.261.420
Número de habitantes
en Cádiz provincia



26.752 €
Renta bruta media
Cádiz provincia

Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Cádiz combina un destacado legado histórico y cultural con una marcada vocación marinera, una amplia oferta de ocio y playas urbanas consolidadas. Entre los municipios más demandados de la provincia destacan Sanlúcar de Barrameda, Cádiz capital, el Puerto de Santa María y Chiclana de la Frontera. En el conjunto de la provincia, el precio medio se sitúa en torno a los 2.500 €/m², alcanzando máximos en la capital y en la costa, especialmente en El Puerto de Santa María, Conil de la Frontera y Chiclana de la Frontera, donde los valores superan los 3.200 €/m² e incluso los 3.400 €/m² en enclaves premium.

Precio de la vivienda en Cádiz

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Cádiz	1.179	5.296	2.492	-26,0%

En este contexto, el precio medio de las operaciones ha rondado el medio millón de euros para viviendas unifamiliares con una superficie media de 206 m², cuatro dormitorios y piscina. El uso residencial ha predominado en el 77% de las compraventas, frente a un 23% destinado a inversión.

El comprador ha sido mayoritariamente nacional, aunque la demanda internacional ha representado en torno al 23%, con especial presencia de compradores procedentes de Alemania, Estados Unidos y Francia.

Tipología de propiedad más demandada



Casa



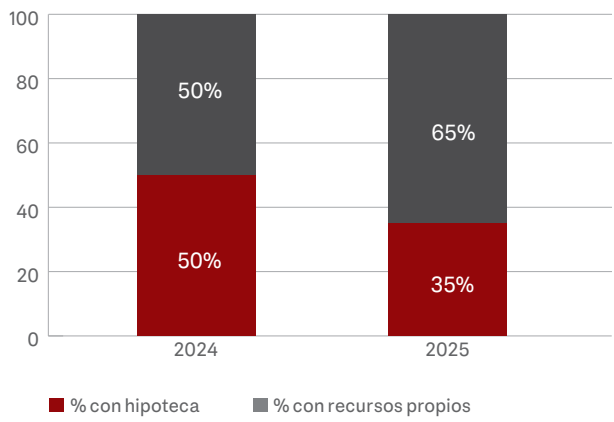
206
m²



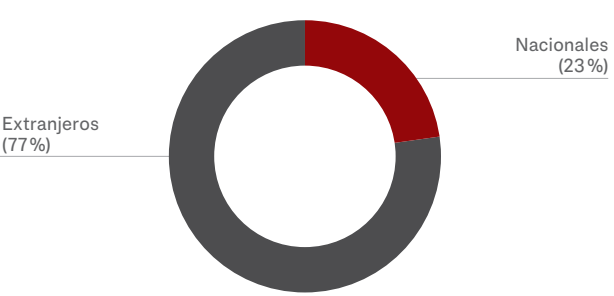
4 dormitorios



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Cádiz Provincia

Según las compraventas gestionadas por Engel & Völkers en la provincia de Cádiz, Tarifa se ha posicionado como el municipio con los precios más elevados, con un valor medio cercano a los 5.000 €/m², tras duplicarse el precio medio por metro cuadrado en el último ejercicio. A continuación, La Alcaidesa ha registrado un precio medio en torno a los 3.600 €/m², con operaciones puntuales que han superado los 8.000 €/m². En estas localizaciones, junto con Zahara de los Atunes, el precio medio residencial se ha situado en una horquilla comprendida entre los 615.000 y 691.000 euros. En Zahara de los Atunes, el precio medio por metro cuadrado se ha situado en 2.739 €/m², un nivel muy próximo al registrado en Torreguadiaro, con 2.722 €/m².

Por su parte, Vejer de la Frontera y Sotogrande han superado los 2.500 €/m² y 2.650 €/m² respectivamente, si bien el precio medio residencial ha sido más elevado, situándose entre los 800.000 y 922.000 euros.

Benalup se ha situado en torno a los 2.200 €/m², mientras que el Campo de Gibraltar, pese a concentrar el mayor número de operaciones de la región, ha registrado un descenso relevante de los precios, con un valor medio aproximado de 2.000 €/m². Por su parte, San Roque ha mantenido los precios más moderados de la zona, con una media de 1.688 €/m².

La demanda se ha repartido principalmente entre familias y una menor presencia de parejas, especialmente en Sotogrande y el Campo de Gibraltar. El perfil comprador ha sido mixto, con presencia tanto de clientes nacionales como internacionales, predominantes de origen alemán, suizo y británico, siendo habitual entre estos últimos la financiación de la compra mediante recursos propios.

En cuanto al producto, los apartamentos de gran tamaño han sido los más demandados, con superficies medias que han oscilado entre los 157 m² en Tarifa y los 408 m² en Zahara de los Atunes y entre tres a seis dormitorios. En localidades como La Alcaidesa, Benalup y Sotogrande, la demanda se ha orientado principalmente hacia viviendas unifamiliares, con superficies comprendidas entre 203 y 380 m², y tres a cuatro dormitorios.

Precio de la vivienda en Cádiz

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Tarifa	2.179	8.487	4.973	+123,9%
La Alcaidesa	1.678	8.013	3.600	-
Zahara de los Atunes	-	-	2.739	-
Torreguadiaro	-	-	2.722	-
Sotogrande	1.636	5.329	2.666	-5,9%
Vejer de la Frontera	2.216	2.789	2.503	-
Benalup	1.565	2.744	2.187	+72,3%
Campo de Gibraltar	946	4.025	1.995	-38,0%
San Roque	862	2.514	1.688	-

Tipología de propiedad más demandada



Alquiler en Cádiz

El mercado del alquiler en la provincia de Cádiz ha registrado actividad principalmente en Sotogrande, Tarifa, Palmones y Cádiz ciudad, siendo Sotogrande la zona con mayor volumen de operaciones. La previsión apunta a un mantenimiento de la actividad en la provincia, con una ligera tendencia al alza en Cádiz capital.

Por zonas, Palmones ha registrado el precio medio por metro cuadrado más elevado, con 45,5 €/m², seguida de Sotogrande, con un valor medio de 25,3 €/m² y máximos que han superado los 80 €/m² en producto de alto standing. Tarifa y Cádiz han mantenido precios más moderados y similares, situándose en torno a los 14,5 €/m² y 12,8 €/m², respectivamente.

La finalidad del alquiler ha sido mayoritariamente de uso propio, con un perfil de arrendatario compuesto por un 40% de clientes nacionales y un 60% de internacionales, predominando inquilinos procedentes de Alemania, seguidos de Suiza y Reino Unido. La demanda se ha concentrado principalmente en familias, salvo en Cádiz capital, donde ha destacado el perfil de parejas.

En cuanto a la vivienda, en Tarifa y Sotogrande ha predominado el alquiler de casas unifamiliares, con superficies medias de entre 252 m² y 347 m² y cuatro dormitorios, mientras que en Palmones y Cádiz la demanda se ha orientado hacia apartamentos de entre 121 m² y 162 m², con tres dormitorios.



Obra nueva en Cádiz

En obra nueva, Tarifa y San Roque, especialmente el barrio de San Diego, han concentrado las operaciones gestionadas por Engel & Völkers. En este último, el precio medio ha superado los 5.000 €/m², mientras que en Tarifa se ha situado en torno a los 4.767 €/m². El precio medio residencial ha oscilado entre los 616.000 y los 760.000 euros para Tarifa y San Diego, respectivamente.

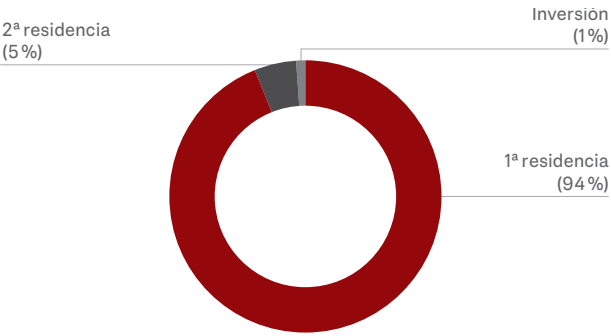
La tipología más demandada ha sido la vivienda unifamiliar, con una superficie media de 150 m² y tres dormitorios. El perfil comprador ha estado dominado por familias extranjeras, que han representado aproximadamente tres cuartas partes de las operaciones, principalmente procedentes de Alemania, Suiza y Reino Unido, mientras que el resto ha correspondido a compradores nacionales.

Obra nueva en Andalucía Oriental

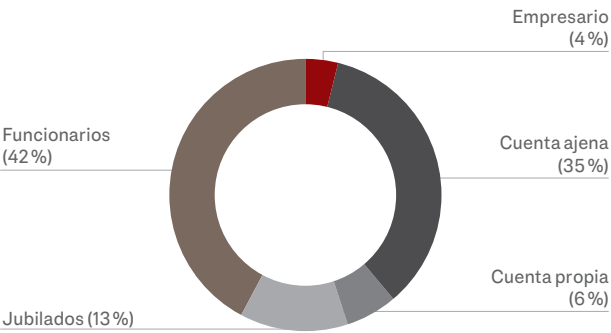
- El motivo principal de compra para el 80% es primera residencia
- Los clientes optan por 2 y 3 dormitorios de manera casi similar
- Más del 60% de los clientes tienen un presupuesto de compra entre los 200.000 y 400.000 euros
- La edad del 50% de los compradores está por debajo de los 50 años
- Con un 42%, en esta zona el porcentaje de los compradores que son funcionarios es más alta que en otras zonas



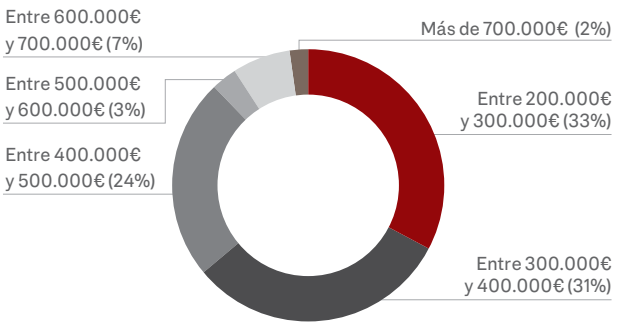
Uso de vivienda



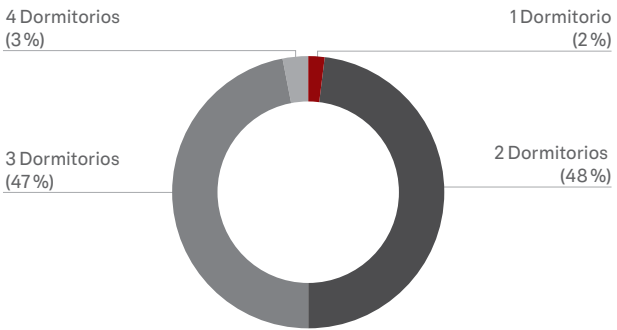
Profesión



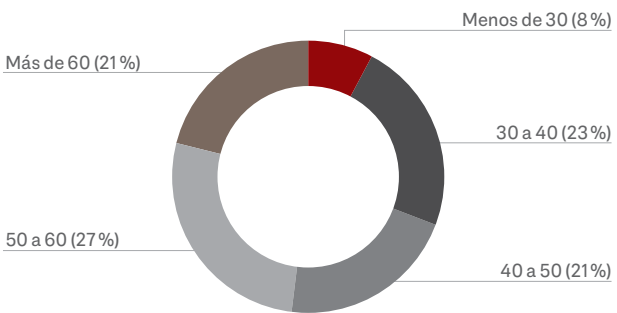
Importe de compra



Número de dormitorios



Edad



ENGEL&VÖLKERS

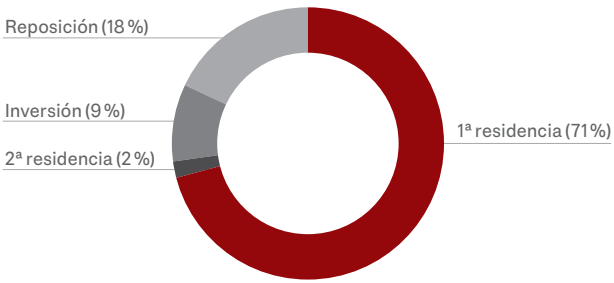


Obra nueva en Andalucía Occidental

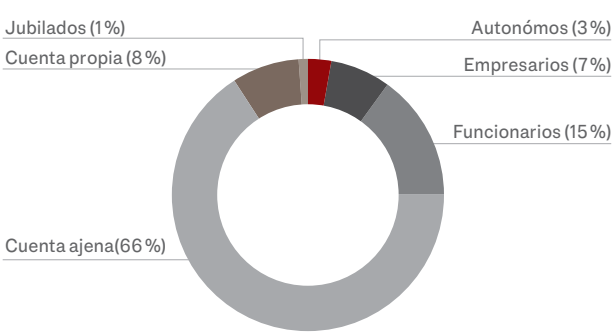
- Más del 70% de los clientes que han comprado destinan el uso de la vivienda a primera residencia
- Un 66% de los clientes optan por 2 y 3 dormitorios
- Más de un 50% tiene un importe de compra entre los 200.000 y 300.000 euros
- Más del 70% de los compradores tiene una edad de entre 30 y 40 años
- Un 66% trabaja por cuenta ajena



Uso de vivienda



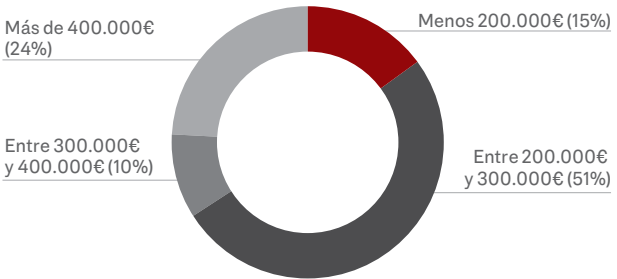
Profesión



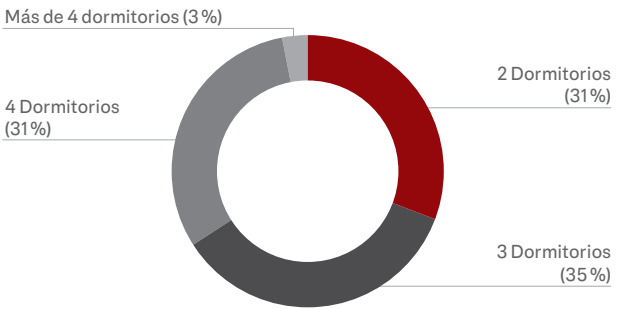
ENGEL&VÖLKERS



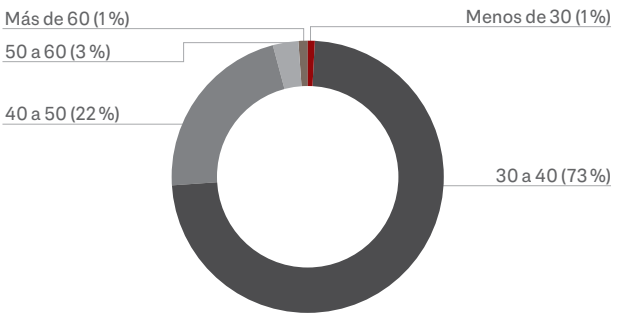
Importe de compra



Número de dormitorios



Edad



TENDENCIA DEL MERCADO
RESIDENCIAL ESPAÑOL

Zona Norte

Galicia
Asturias
Cantabria
País Vasco
Navarra
Castilla y León



Galicia | Santiago de Compostela





100.842
Número de habitantes en Santiago de Compostela



34.298 €
Renta bruta media Santiago de Compostela

Fuente: Población (INE). Renta bruta media (Agencia tributaria).

Santiago de Compostela, capital administrativa de Galicia y destino final del histórico Camino de Santiago, es una ciudad de marcado carácter institucional, universitario y cultural. Su condición de centro político y académico, junto con una elevada proyección turística, configura un mercado inmobiliario singular, en el que conviven la demanda residencial estable con una presión constante derivada de usos temporales y estacionales. Este contexto influye de forma directa en la evolución y las dinámicas del mercado local.

En Santiago ciudad, la zona con el precio medio por metro cuadrado más elevado ha sido el barrio de Ensanche–Sar, alcanzando los 3.231 €/m². A continuación, Campus Norte y San Caetano también han registrado un crecimiento más moderado, situándose por encima de los 2.100 €/m². De este modo, las transacciones gestionadas por Engel & Völkers reflejan una horquilla de valor residencial que oscila aproximadamente entre los 224.000 y los 400.000 euros.



La comarca de Barbanza y el municipio de Conxo han registrado precios medios de 2.287 €/m² y 2.835 €/m², respectivamente, mientras que en los alrededores de Santiago de Compostela los valores se han situado en niveles sensiblemente más bajos, llegando hasta los 863 €/m². No obstante, las previsiones apuntan a un aumento de la actividad en estas zonas periféricas, que incluyen municipios como Teo, Ames y Lestedo. A estos les impulsa una mayor accesibilidad y la búsqueda de vivienda a precios más contenidos.

	Precio de la vivienda en Santiago de Compostela			
	(Datos euros/m²)			
	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Ensanche - Sar	3.076	3.292	3.231	+104,9%
Conxo	-	-	2.835	-
Comarca de Barbanza	900	3.354	2.287	+20,7%
Campus Norte - San Caetano	-	-	2.143	+11,4%
Alrededores	-	-	863	-56,4%

Tanto en los barrios de la ciudad como en El Barbanza y Conxo, la demanda se ha concentrado en pisos con superficies medias de entre 97 y 200 m², tres dormitorios, garaje y terraza. En los alrededores de Santiago de Compostela, en cambio, el interés se ha dirigido principalmente hacia viviendas unifamiliares de mayor tamaño, con superficies que alcanzan los 300 m², cuatro dormitorios y jardín.

El comprador ha estado formado exclusivamente por familias españolas que adquieren la vivienda para uso propio, con operaciones financiadas en su totalidad mediante financiación hipotecaria, configurando en 2025 un mercado residencial claramente dominado por este perfil de demanda.

Tipología de propiedad más demandada

Piso



97 – 200
m²



3 dormitorios
+ Terraza, garaje

Casa



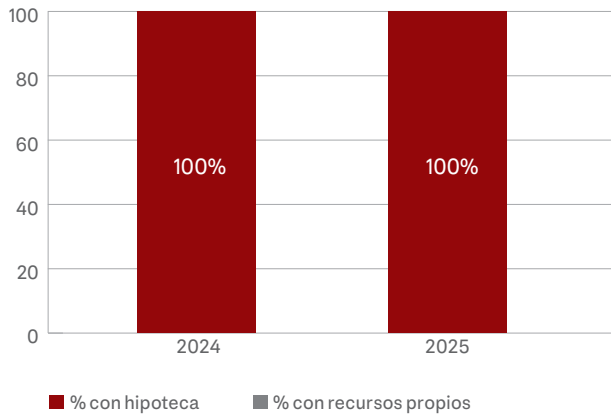
300
m²



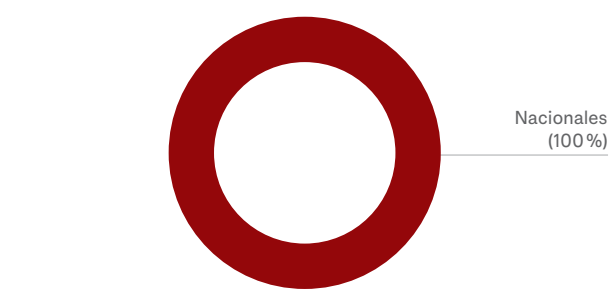
4 dormitorios
+ Jardín



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Alquiler en Santiago de Compostela

De acuerdo con las operaciones gestionadas por Engel & Völkers en 2025 en Santiago de Compostela, el mercado del alquiler ha mostrado una evolución positiva, con una previsión de crecimiento cercana al 25% de cara a 2026. La demanda ha estado protagonizada principalmente por familias españolas que buscan vivienda para uso propio, centrando su interés en pisos.

El precio medio del alquiler se ha situado en 9,4 €/m², lo que supone un incremento aproximado cerca del 14% respecto a 2024. Los precios han oscilado entre un mínimo de 7,4 €/m² y un máximo de 12,3 €/m², en función de la ubicación y las características del inmueble.

Las viviendas más demandadas se han localizado en zonas como el Ensanche, Zona Vieja y Restollal, con una tipología predominante de pisos de alrededor de 100 m², tres dormitorios y destinados íntegramente a alquiler de larga duración.

Galicia | A Coruña



Fuente: Población (INE). Renta bruta media (Agencia tributaria).

A Coruña, Vigo, Pontevedra y Santiago de Compostela, continúan concentrando el grueso de la actividad del mercado inmobiliario en Galicia. Cada una de estas ciudades presenta dinámicas propias, condicionadas por su estructura económica, demográfica y urbana, si bien en conjunto han mantenido en 2025 un comportamiento sólido, caracterizado por una elevada demanda y una presión sostenida sobre los precios, prolongando la tendencia observada en ejercicios anteriores.

En A Coruña, el precio medio de la vivienda en las zonas donde opera Engel & Völkers se ha situado entre los 1.450 €/m² en Zapateira y los 4.180 €/m² en Ciudad Vieja. En este barrio, además, se han registrado operaciones que han superado claramente ese valor medio, alcanzando máximos de hasta 6.150 €/m² en calles como Parrote, Tabernas y Azcárraga, con precios residenciales medios en torno a los 600.000 euros.

El mayor incremento interanual se ha producido en el barrio de Pescadería, donde el precio medio ha aumentado un 27% respecto a las operaciones gestionadas por Engel & Völkers en el año anterior, situándose cerca de los 3.900 €/m². Por detrás se sitúan zonas como Ensanche – Centro, con un precio medio en torno a los 3.600 €/m², y Ciudad Jardín con 2.400 €/m².

Por su parte, Oleiros ha mantenido un buen nivel de actividad, con un 25% de las operaciones por encima del millón de euros y un precio medio de 1.960 €/m², lo que supone un incremento del 8,2% interanual. La demanda ha estado orientada principalmente a viviendas unifamiliares, con jardín, piscina, una media de cuatro dormitorios y superficies en torno a los 280 m².

Precio de la vivienda en A Coruña

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Ciudad Vieja	4.000	6.150	4.180	+4,0%
Pescadería	2.723	4.683	3.866	+27,0%
Ensanche - Centro	2.750	4.000	3.600	+5,9%
Ciudad Jardín	-	-	2.400	-
Oleiros	1.478	2.700	1.960	+8,2%
Zapateira	1.200	2.100	1.450	+13,3%

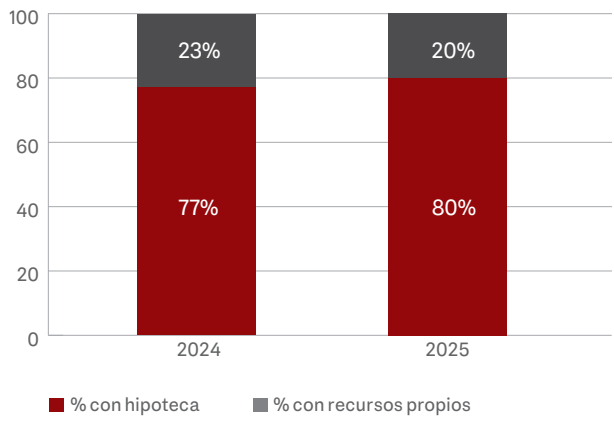
El mercado residencial ha estado claramente dominado por compradores nacionales, que han representado el 96% de las operaciones, en una proporción muy similar a la del año anterior, mientras que el 4% restante ha correspondido a demanda extranjera. La mayor parte de las transacciones se ha destinado a uso propio (85%), reflejando una demanda fundamentalmente residencial y familiar. En este contexto, los compradores nacionales han mostrado una clara preferencia por viviendas unifamiliares en zonas como Zapateira y Oleiros, orientadas a uso residencial, mientras que en el resto de localidades la demanda se ha concentrado principalmente en pisos de entre 103 m² y 143 m², con tres dormitorios y garaje.

En términos de financiación, el comportamiento ha sido transversal a todas las tipologías donde el 80% de las operaciones se ha formalizado mediante hipoteca, frente a un 20% financiado con capital propio.

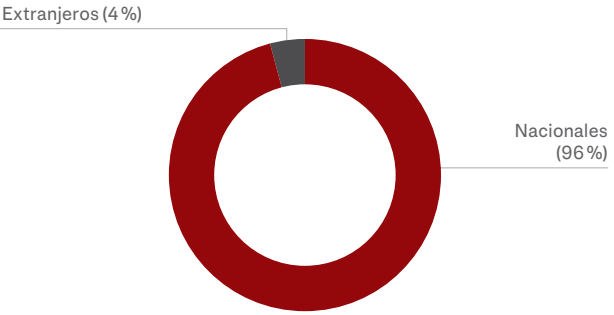
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Alquiler en A Coruña

En A Coruña, el mercado del alquiler ha mantenido en 2025 un comportamiento positivo, con una demanda claramente concentrada en las zonas céntricas. El precio medio se ha situado en torno a los 14 €/m², con valores que oscilan entre 9 €/m² y 15 €/m² en función de la ubicación y las características del inmueble. La demanda ha estado protagonizada mayoritariamente por arrendatarios nacionales, que representan alrededor del 85%, frente a un 15% de inquilinos extranjeros, y se ha destinado casi en su totalidad a uso propio. El producto más demandado ha sido el piso, con una superficie media próxima a los 124 m², tres dormitorios, orientado principalmente a familias. Las calles y plazas del centro, así como ejes como Emilia Pardo Bazán, han concentrado el mayor interés.

En Oleiros, aunque el volumen de operaciones ha sido reducido en comparación con la ciudad, el mercado del alquiler ha registrado actividad relevante en el segmento residencial familiar. El precio medio se ha situado en torno a los 12 €/m², con valores comprendidos entre 9 €/m² y 14 €/m². La demanda ha estado compuesta mayoritariamente por arrendatarios nacionales (90%). Las operaciones se han destinado principalmente a uso como residencia habitual, con una clara preferencia por viviendas unifamiliares orientadas a familias, con superficies medias en torno a los 280 m², tres dormitorios y espacios exteriores.

Obra nueva en A Coruña

En el entorno de Oleiros, la obra nueva ha concentrado una parte relevante de la demanda, especialmente en zonas como la Rúa Riveiro y Santa Cristina. El producto más demandado ha sido la vivienda unifamiliar, con una superficie media cercana a los 197 m², dos y tres dormitorios, y dotada habitualmente de jardín y piscina. El perfil del comprador ha sido mayoritariamente el de familias nacionales, exactamente en el 96% de las transacciones gestionadas por Engel & Völkers. En cuanto a la financiación, el 80% de las operaciones se ha formalizado mediante hipoteca, mientras que el 20% restante se ha cerrado sin financiación bancaria.

Galicia | Vigo



Fuente: Población (INE). Renta bruta media (Agencia tributaria).

Vigo se ha consolidado en los últimos años como uno de los principales polos residenciales del noroeste peninsular, combinando su papel industrial y portuario con una creciente proyección como ciudad atractiva para vivir. La mejora de infraestructuras, la actividad empresarial y la calidad de vida han reforzado su posicionamiento dentro del mercado inmobiliario gallego.

Para Engel & Völkers, el mercado inmobiliario de Vigo ha experimentado en 2025 un crecimiento muy significativo en los precios de la vivienda. El valor medio se ha situado en torno a los 3.690 €/m², lo que supone un incremento de aproximadamente el 33% respecto al año anterior. El precio medio absoluto por vivienda supera el medio millón de euros, con valores máximos que alcanzan casi los 6.000 €/m².

En los alrededores de Vigo, municipios como Baiona y Nigrán han seguido una clara tendencia al alza. Ambos presentan un precio medio que supera los 3.700 €/m², consolidándose como una de las zonas prime de Galicia gracias a su atractivo turístico y a su carácter residencial exclusivo. Por su parte, Gondomar, con un perfil más marcadamente residencial, también ha registrado un notable incremento de precios, situándose en torno a los 2.500 €/m², impulsado por una demanda creciente asociada a su proximidad tanto a la costa como a la ciudad de Vigo.

Precio de la vivienda en Vigo

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2024 - 2025
Vigo	2.110	6.041	3.690	+32,8%
Baiona	3.223	4.894	3.849	+21,1%
Nigrán	2.835	4.625	3.730	+12,4%
Gondomar	1.623	3.251	2.487	+22,8%

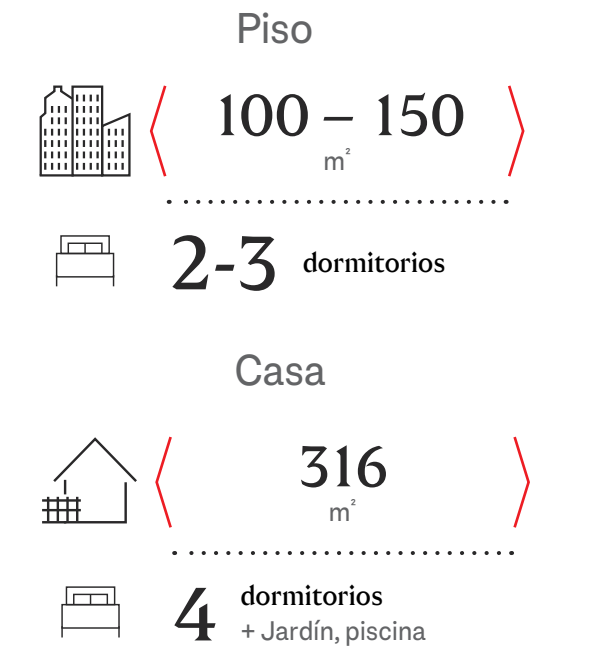
El perfil del comprador se ha mantenido prácticamente estable respecto al año anterior, con un claro predominio de clientes nacionales, que representan el 84% de las operaciones. El restante corresponde a compradores internacionales, principalmente procedentes de Estados Unidos y Reino Unido, seguidos por clientes franceses, alemanes y mexicanos.

Este perfil se traduce mayoritariamente en adquisiciones destinadas a uso propio, que concentran el 83% de las operaciones, con un protagonismo claro de familias. El porcentaje restante corresponde a compras destinadas a uso de inversión.

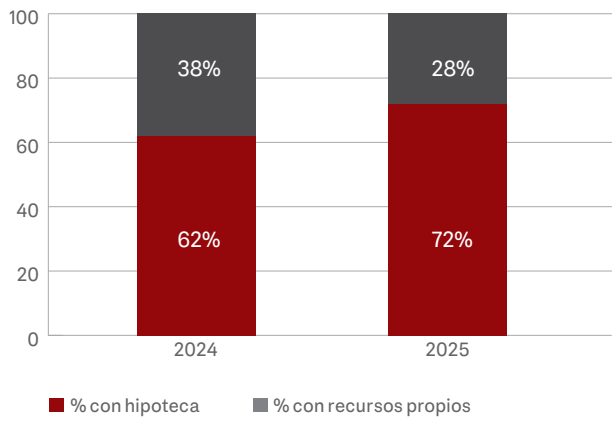
En cuanto a la forma de pago, el 72% de las adquisiciones se ha formalizado mediante financiación bancaria, frente a un 28% realizado con recursos propios, lo que supone un incremento relevante del peso de este tipo de financiación respecto al ejercicio anterior.

Por tipología, la vivienda más demandada ha sido la casa en Vigo, con una superficie media aproximada de 316 m², cuatro dormitorios, piscina y jardín. En el resto de municipios, la demanda se ha concentrado principalmente en pisos de entre 100 y 150 m², con dos o tres dormitorios y una clara preferencia por ubicaciones próximas a la playa.

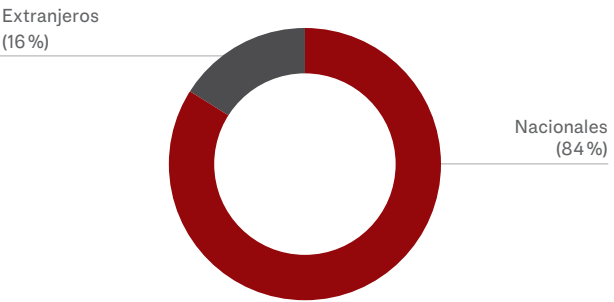
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Alquiler en Vigo

En Vigo, el mercado del alquiler ha mostrado un aumento de la actividad durante 2025, con una evolución positiva y estable que apunta a un ligero crecimiento adicional de cara a 2026. El precio medio del alquiler se ha situado en torno a los 11,5 €/m², con valores mínimos cercanos a los 8,3 €/m² y máximos que alcanzan los 18,1 €/m², en función de la ubicación y las características del inmueble.

La totalidad de las operaciones se ha destinado a uso propio, con un perfil claramente familiar. Las zonas más demandadas se concentran en ejes principales de la ciudad, destacando calles como García Barbón. La tipología más solicitada ha sido el piso de aproximadamente 120 m², con tres dormitorios, y una marcada preferencia por viviendas ubicadas en urbanizaciones que ofrezcan zonas comunes, como jardín y piscina.

Obra nueva en Vigo

En Vigo, el mercado de obra nueva se ha concentrado principalmente en ubicaciones concretas y bien posicionadas, destacando calles como Rúa Nicaragua, Rúa Canido y Rúa Urzaiz, con una clara preferencia por promociones situadas en primera línea de playa.

El precio medio por metro cuadrado se ha situado en torno a los 4.762 €/m², con valores mínimos próximos a los 2.310 €/m² y máximos que alcanzan los 6.230 €/m². El precio medio absoluto de las operaciones supera los 440.000 euros.

La tipología más demandada ha sido el piso, con una superficie media aproximada de 125 m² y tres dormitorios, valorándose especialmente las promociones que cuentan con zonas comunes. El perfil del comprador ha sido mayoritariamente el de familias españolas, si bien alrededor del 10% de las transacciones han correspondido a compradores internacionales, principalmente de nacionalidad estadounidense, seguidos por mexicanos y británicos.

En cuanto a la financiación, el 76% de las viviendas gestionadas por Engel & Völkers se ha adquirido mediante financiación bancaria. La finalidad principal de la compra ha sido el uso propio, que representa el 87% de los casos, mientras que el porcentaje restante corresponde a adquisiciones destinadas a uso de inversión.

Galicia | Pontevedra



Fuente: Población (INE). Renta bruta media (Agencia tributaria).

Pontevedra destaca por su modelo urbano peatonal, su elevada calidad de vida y su equilibrio entre tradición y modernidad. A ello se suma su ubicación estratégica en las Rías Baixas, próxima a algunas de las playas más destacadas de Galicia y a destinos de referencia como Sanxenxo y Combarro, factores que refuerzan su atractivo residencial tanto para vivienda habitual como para segunda residencia.

Según las compraventas gestionadas por Engel & Völkers, el precio medio en Pontevedra capital ha registrado un incremento cercano al 20%, hasta situarse en torno a los 2.725 €/m², con un precio medio residencial de aproximadamente 284.000 €. En las zonas del entorno de la ciudad, donde predominan viviendas de mayor superficie, los importes se mueven en una horquilla más amplia, entre los 105.000 € y los 365.000 €, en función del tamaño y la tipología del inmueble.



Por zonas, Sanxenxo ha registrado los precios medios más elevados, superando los 4.000 €/m², con un incremento notable también respecto a 2024, especialmente en los enclaves costeros más consolidados. A continuación, destacan áreas de Pontevedra como el centro de la ciudad o la zona de O Burgo, ambos con precios superiores a los 2.500 €/m² y un aumento significativo tanto en número de operaciones como en niveles de precios, con crecimientos en torno al 40% respecto al año anterior. La demanda en estas zonas se ha concentrado especialmente en ejes urbanos bien valorados por su ubicación y accesibilidad, como la Avenida de Uruguay, Blanco Porto y la Avenida de Vigo, así como en calles del entorno de O Burgo, próximas al campus universitario. Cabe destacar asimismo la evolución de A Caeira, zona residencial próxima a la ciudad, donde el precio medio se ha situado en 2.277 €/m² tras experimentar un incremento muy acusado respecto al ejercicio anterior.

En los municipios del entorno de Pontevedra destaca O Grove, que ha registrado un precio medio cercano al de la capital, situándose en torno a los 2.500 €/m². Le sigue la comarca del Morrazo, donde el precio medio ha alcanzado los 2.291€/m², registrando el mayor incremento interanual dentro de las operaciones gestionadas por Engel & Völkers, lo que pone de manifiesto la elevada presión de la demanda en la zona. En esta comarca se incluyen viviendas ubicadas en Marín, Bueu, Moaña y Cangas, siendo Bueu el municipio que ha alcanzado el precio medio más elevado de los cuatro. Se trata de una zona que ha concentrado una alta demanda durante el último ejercicio y para el que se prevé una evolución al alza.

En niveles de precio similares se sitúa la zona de Noalla, en Sanxenxo, donde el precio medio ha superado los 2.200 €/m². A continuación, Poio ha mantenido precios estables respecto a 2024, con un valor medio en torno a los 1.905 €/m², aunque con máximos puntuales que superan los 2.300 €/m². Por el contrario, Ribadumia, Meis, Meaño y Marín se mantienen como las zonas más asequibles dentro de las operaciones gestionadas, con precios medios claramente inferiores. En estos municipios, la demanda se ha concentrado principalmente en viviendas independientes destinadas a familias, con superficies comprendidas entre 151 y 210 m² y cuatro dormitorios.

Precio de la vivienda en Pontevedra (Datos euros/m²)				
	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Sanxenxo	2.500	4.789	4.026	+27,3%
Pontevedra - Centro	1.857	3.792	2.695	+37,6%
O Burgo - Campus Universitario	2.304	2.931	2.533	+41,2%
O Grove	1.514	3.188	2.473	+28,6%
Morrazo	1.164	2.819	2.291	+138,1%
A Caeira	-	-	2.277	+69,3%
Noalla - A Lanzada	-	-	2.231	-
Poio	1.409	2.338	1.905	+0,7%
Ribadumia - Meis - Meaño	-	-	778	-35,1%
Marín	-	-	686	-30,4%

En O Grove, la demanda también se ha orientado principalmente hacia vivienda unifamiliar, aunque de menor tamaño, con una superficie media de 92 m² y tres dormitorios, mientras que en el resto de las zonas analizadas la tipología predominante ha sido el piso. Las superficies han sido muy variables según la ubicación, desde viviendas de alrededor de 85 m² y dos dormitorios en O Burgo hasta inmuebles de gran tamaño en A Caeira, con superficies cercanas a los 250 m² y cuatro dormitorios. En cuanto a la financiación de estas viviendas, el 77% de las operaciones se ha formalizado mediante hipoteca, frente a un 23% realizado con recursos propios, un porcentaje ligeramente superior al del año anterior.

La demanda ha estado protagonizada mayoritariamente por compradores nacionales, principalmente familias y parejas. Las parejas se han concentrado en Pontevedra capital, con un perfil íntegramente nacional, mientras que las familias han tenido mayor presencia en los municipios del entorno. En estos últimos, el comprador sigue siendo mayoritariamente nacional.

El 88% de las operaciones se ha destinado a uso propio, mientras que el resto corresponde a uso de terceros, con especial incidencia en las zonas de O Burgo y Campus Universitario, impulsadas por su proximidad a equipamientos universitarios y servicios, así como en Poio, donde el precio y la cercanía a Pontevedra han favorecido este tipo de demanda.

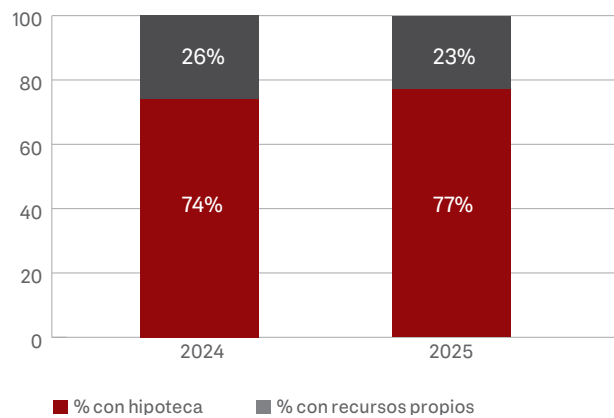
De cara a 2026, la previsión para el mercado residencial en Pontevedra es positiva, con expectativas de continuidad en la demanda y una evolución al alza respecto a 2025.



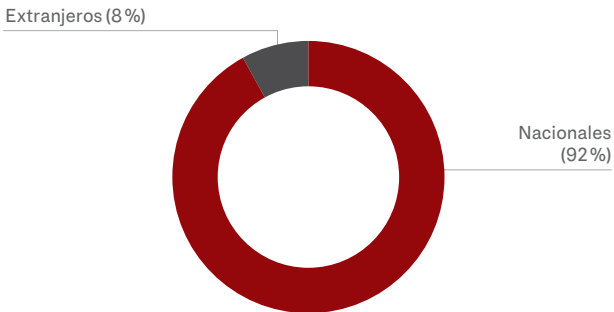
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Alquiler en Pontevedra

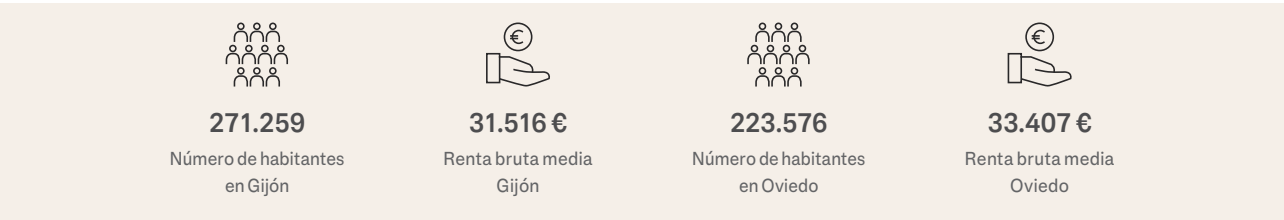
El mercado del alquiler en Pontevedra ha mantenido en el último año una evolución expansiva. Las operaciones de arrendamiento gestionadas por Engel & Völkers han aumentado cerca de un 40% respecto al ejercicio anterior, una tendencia que se prevé continúe al alza de cara a 2026. La demanda ha estado protagonizada íntegramente por arrendatarios nacionales y se ha destinado en su totalidad a uso propio, con un perfil predominante de parejas que buscan vivienda habitual en ubicaciones consolidadas de la ciudad.

El precio medio del alquiler se ha situado en torno a los 9,4 €/m², con valores que oscilan entre un mínimo de 5,2 €/m² y un máximo de 12,5 €/m², lo que supone un incremento cercano al 30% del precio medio respecto al año anterior, reflejando una creciente presión de la demanda sobre la oferta disponible.

La tipología más demandada ha sido el piso, con una superficie media aproximada de 109 m² y tres dormitorios, con garaje y trastero. La demanda se ha concentrado principalmente en calles céntricas y bien conectadas como Cruz Gallastegui, Vasquida García y Alfonso IX, especialmente valoradas por su equilibrio entre localización y precio, así como su proximidad a servicios y equipamientos.



Asturias | Gijón · Oviedo · Llanes · Ribadesella · Salinas · Luanco



Fuente: Población (INE). Renta bruta media (Agencia tributaria).

Asturias destaca dentro del norte de España por ofrecer un equilibrio singular entre entorno natural, calidad de vida y diversidad territorial. El mercado inmobiliario se articula en torno a sus principales núcleos urbanos, Gijón y Oviedo, que concentran gran parte de la actividad residencial, y se complementa con zonas costeras y áreas del interior donde conviven el mar Cantábrico y la montaña en un mismo territorio.

Según los datos de las viviendas comercializadas por Engel & Völkers, los precios medios por metro cuadrado en Asturias se han situado en una horquilla comprendida entre 1.700 y 2.700 euros. Las principales ciudades del Principado han concentrado los valores más elevados del mercado, de acuerdo con los datos disponibles.

Gijón registra el precio medio por metro cuadrado más alto de Asturias, alcanzando los 2.700 €/m² y situándose por encima del precio medio de Oviedo, que se posiciona cerca de los 2.530 €/m². El precio medio residencial de las operaciones gestionadas por Engel & Völkers en Asturias se sitúa en torno a los 550.000 euros, muy por encima de un mercado en el que el precio medio de mercado de una vivienda se sitúa en 123.000 euros aproximadamente.

En cuanto a la tipología, la vivienda más demandada en estas ciudades corresponde a pisos de carácter residencial, con una superficie media aproximada de 140 m² y entre tres y cuatro dormitorios. Este tipo de vivienda responde a la demanda de compradores que priorizan zonas consolidadas, bien dotadas de servicios y con buena calidad urbana, a lo que en el caso de Gijón se suma el atractivo de su entorno costero y la proximidad a la playa.

En las zonas residenciales de Oviedo (Montecerrao, Naranco...) y Gijón (Somió, Viesques, Castiello...) la tipología predominante son viviendas de entre 250 y 400 m², con 3 y 4 dormitorios y parcela de entre 500 y 1.000 m².

Precio de la vivienda usada en Asturias (Datos euros/m²)				
	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Gijón	1.800	4.860	2.700	+5,9%
Oviedo	1.421	4.350	2.528	+11,2%
Llanes-Ribadesella	1.188	4.140	2.300	+9,5%
Salinas - Luanco	1.982	3.145	2.242	+14,7%
Centro Asturias - Siero	1.094	2.512	1.705	+8,6%

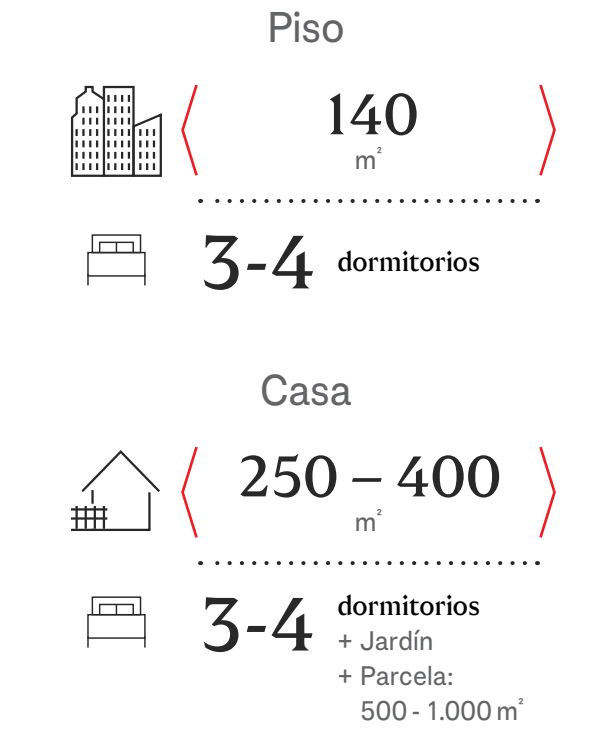
En la costa oriental de Asturias, que engloba el entorno de Llanes y Ribadesella, el precio medio se sitúa en torno a los 2.300 €/m², con valores máximos que superan los 4.100 €/m² en ubicaciones exclusivas. Por su parte, la costa central, concretamente Salinas y Luanco, que destaca por su carácter residencial junto al mar, el precio medio alcanza los 2.242 €/m². Finalmente, el área central de Asturias y Siero se posiciona como la zona con los precios más contenidos del conjunto analizado, con un precio medio en torno a los 1.700 €/m².

En estos ejes territoriales, la tipología de vivienda más demandada corresponde a casas unifamiliares, con una superficie media comprendida entre 250 m² y 350 m², distribuidas en tres y cuatro dormitorios, generalmente con jardín y, en algunos casos, piscina.

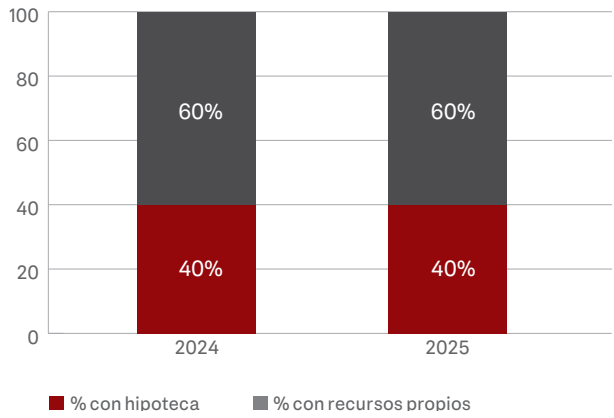
A diferencia del año anterior, en 2025 la distribución de compradores clientes de Engel & Völkers ha sido especialmente equilibrada, con un 60% de compradores nacionales frente a un 40% de compradores extranjeros. Entre estos últimos predominan los perfiles hispanos, norteamericanos, y centroeuropeos, reflejando el creciente atractivo internacional de la región.

En cuanto a la financiación, se ha mantenido una estructura similar a la de 2024, con una distribución relativamente equilibrada entre operaciones financiadas y no financiadas, con un mayor peso de las operaciones realizadas con recursos propios. En todos los casos, las adquisiciones han estado destinadas mayoritariamente a uso propio.

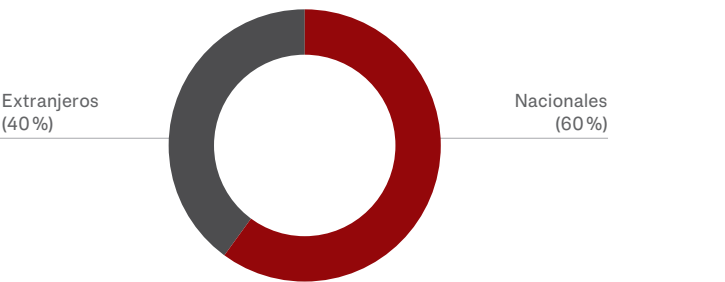
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Obra nueva en Asturias

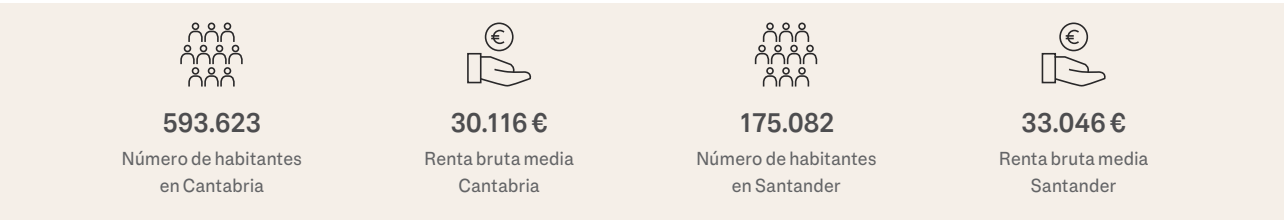
En el ámbito de obra nueva, las operaciones gestionadas por Engel & Völkers en Asturias han mostrado un notable dinamismo durante 2025. En Gijón, el precio medio se ha situado cerca de los 5.700 €/m², mientras que en Oviedo ha alcanzado aproximadamente los 5.500 €/m², lo que supone incrementos interanuales, en las promociones gestionadas por Engel & Völkers, del 12% y del 26%, respectivamente. En ambos mercados se han registrado operaciones puntuales con valores máximos en torno a los 6.500/7.000 €/m².

Las zonas más demandadas han sido Somió, como enclave residencial premium en Gijón, y el centro de Oviedo. La tipología más solicitada corresponde a pisos de entre 114 m² y 122 m², con tres dormitorios, valorándose especialmente aquellos que cuentan con terraza, jardín o piscina.

En cuanto al perfil de la demanda, ha predominado la compra por parejas y familias, con una finalidad común de vivienda habitual y segundas residencias.

Respecto a la nacionalidad y financiación, en Gijón los compradores internacionales han realizado más de un 25% de las operaciones, con una clara preferencia por la compra con recursos propios, frente a la financiación hipotecaria (67% frente a 33%). En Oviedo, la distribución ha sido equilibrada tanto en términos de nacionalidad como de financiación. En ambos mercados se observa una presencia destacada de compradores americanos y centroeuropeos, reforzando el atractivo internacional de la obra nueva en Asturias.

Cantabria | Santander



Fuente: Población (INE). Renta bruta media (Agencia tributaria).

Santander destaca por su entorno costero, sus playas, su reconocida gastronomía y su oferta cultural. Estos factores, junto con una oferta limitada, han impulsado una creciente presión de la demanda. En este contexto, las zonas que concentran mayor interés son Castelar, Avenida de la Reina Victoria y Paseo Pereda, que se consolidan como los principales ejes del mercado residencial de mayor valor de la ciudad.

En 2025, el 20% de las operaciones gestionadas por Engel & Völkers en Santander han superado el millón de euros. El importe medio residencial se sitúa en torno a los 565.000 euros, mientras que el precio medio de la vivienda alcanza los 3.320 €/m².

En este contexto, El Sardinero, Paseo Pereda y Puerto Chico se posicionan como las zonas más exclusivas para la adquisición de vivienda en Santander. En Paseo Pereda y Puerto Chico, el precio medio por metro cuadrado se sitúa en torno a los 4.474 €/m², con un precio medio residencial que supera los 800.000 euros. Por su parte, en El Sardinero el valor medio alcanza los 4.971 €/m², con precios residenciales que superan el millón de euros. Estas zonas destacan por su entorno costero, la calidad de sus playas y su reconocida oferta gastronómica y cultural, factores que contribuyen de forma significativa a la elevada calidad de vida que ofrecen.

Más allá del entorno urbano, la costa occidental de Cantabria se posiciona como una alternativa de gran atractivo para quienes buscan entornos más naturales y menos masificados. Se trata de un territorio auténtico y verde, especialmente vinculado al turismo rural, gastronómico y cultural. Dentro de este ámbito, Comillas se consolida como uno de los principales referentes, gracias a su destacado patrimonio modernista, con enclaves emblemáticos como El Capricho de Gaudí, el Palacio de Sobrellano y la Universidad Pontificia de Comillas.

En esta zona, el precio medio por metro cuadrado se ha duplicado respecto al año anterior, alcanzando los 2.553 €/m², con precios de vivienda que superan el medio millón de euros. Junto a Comillas, destacan también municipios como Santillana del Mar y Suances, que concentran una parte relevante de la actividad residencial de la región.

Por detrás, con precios medios de vivienda que oscilan entre los 400.000 € y los 623.000 €, se sitúan las áreas de Santa Cruz de Bezana y Ribamontán al Mar, con valores medios por metro cuadrado de 1.346 €/m² y 2.263 €/m², respectivamente.

Ribamontán destaca por combinar naturaleza, tranquilidad, playa y una amplia oferta de actividades al aire libre, junto con una sólida propuesta gastronómica y deportiva. En este sentido, sobresale el Real Club de Golf de Pedreña, considerado uno de los campos de golf más exclusivos tanto de la provincia como de España.

Por su parte, Bezana se consolida como una zona residencial tradicional, con una demanda sostenida gracias a su ubicación estratégica entre Santander y los principales núcleos costeros. Además, destaca por su proximidad al mar Cantábrico y a algunas de las playas más atractivas de la costa cántabra, como San Juan de la Canal y Covachos.

Precio de la vivienda en Santander

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
El Sardinero	4.356	5.282	4.971	+15,5%
Puerto chico - Paseo Pereda	2.500	7.058	4.474	+35,2%
Costa Occidental	1.091	3.902	2.553	+102,2%
Ribamontán al Mar	1.070	3.590	2.263	-14,8%
Santa Cruz de Bezana	797	1.831	1.346	-

La vivienda más demandada se ha distribuido entre pisos y casas, en función de la localización. En Santander ciudad, la demanda se ha concentrado principalmente en pisos, especialmente en zonas consolidadas como El Sardinero, Puerto Chico y Paseo Pereda. En estos enclaves, el producto más solicitado corresponde a viviendas con una superficie media que oscila entre los 142 m² y los 192 m², con tres o cuatro dormitorios, y una clara preferencia por inmuebles que dispongan de terraza, vistas al mar y orientación sur. Por el contrario, en el resto de ámbitos, la demanda se ha orientado mayoritariamente hacia casas unifamiliares de mayor tamaño. En estas localizaciones, las viviendas más demandadas presentan superficies de entre 320 m² y 350 m², con cuatro o más dormitorios y jardín.

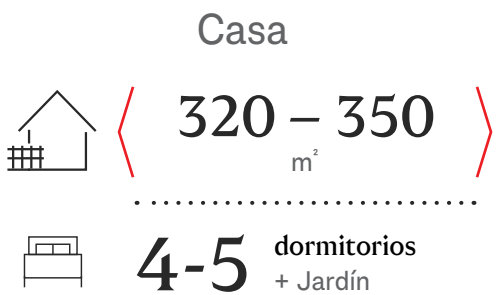
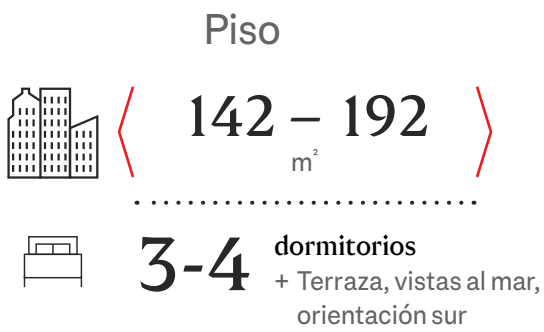
En cuanto al uso, el 89% de las operaciones se han destinado a uso propio, mientras que el porcentaje restante ha correspondido a uso por terceros, con una presencia más relevante en Bezana y en la costa occidental, donde este tipo de operaciones tiene mayor peso.

El perfil del comprador ha estado protagonizado mayoritariamente por familias, con un claro dominio de compradores nacionales, que representan el 81% del total. No obstante, se observa un crecimiento significativo de la demanda internacional, que ha ganado peso respecto al año anterior, pasando de representar una cuota residual a situarse en torno a una quinta parte de las operaciones. Esta demanda internacional ha sido especialmente relevante en El Sardinero, con presencia destacada de compradores de nacionalidad mexicana, así como en Ribamontán y la costa occidental, donde han destacado clientes procedentes de Reino Unido y Países Bajos.

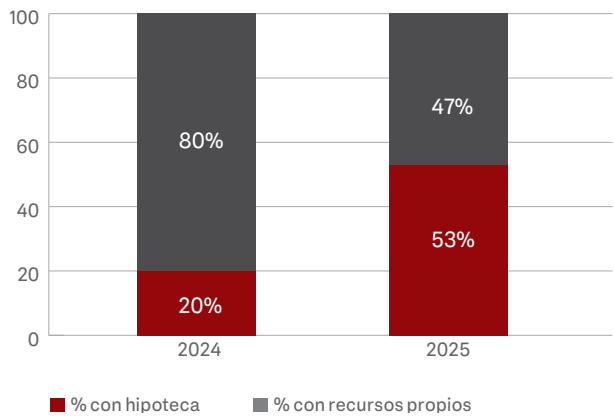
Finalmente, la financiación de las operaciones ha mostrado un reparto equilibrado, con un 53% de compras formalizadas mediante hipoteca y un 47% realizadas con recursos propios, igualando la balanza y corrigiendo la tendencia del año anterior, en la que predominaban claramente las adquisiciones sin financiación.



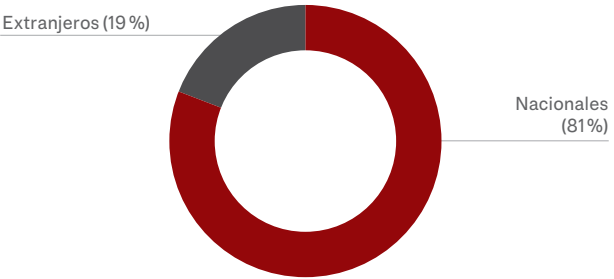
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Alquiler en Santander

El mercado del alquiler en Santander ha mantenido en 2025 una actividad estable, con previsiones de continuidad de cara al próximo ejercicio. El precio medio del alquiler se ha situado en torno a los 13 €/m², con valores que oscilan entre un mínimo cerca de 9 €/m² y un máximo de 18 €/m², en función de la ubicación y las características del inmueble.

La demanda se ha concentrado en pisos destinados a uso propio, con un perfil predominante de parejas, que buscan viviendas de aproximadamente 110 m² y dos dormitorios. En cuanto al origen de los arrendatarios, se observa un mayor peso de la demanda internacional, que representa el 66% de las operaciones, frente a un 34% de inquilinos nacionales, destacando especialmente su procedencia de Ucrania y Canadá.

Las zonas más solicitadas han sido Centro-Ayuntamiento, El Sardinero y Valdenoja, valoradas por su ubicación estratégica, la cercanía a servicios y su carácter residencial, así como por una amplia oferta de viviendas reformadas y amuebladas, que se ajustan a las necesidades de este perfil de inquilino.



País Vasco | Bilbao • Getxo



Fuente: Población (INE). Renta familiar neta disponible (Eustat).

En 2025, Bilbao y Getxo configuran un mercado residencial que se complementan a través de la combinación de un núcleo urbano consolidado y un entorno residencial de carácter más exclusivo y costero. Ambos municipios comparten una elevada calidad urbana, buenas conexiones y una oferta amplia de servicios y equipamientos, lo que sostiene una demanda estable orientada principalmente a vivienda habitual. Este equilibrio entre centralidad, calidad de vida y diversidad de producto refuerza el atractivo conjunto del área como uno de los enclaves residenciales más sólidos del entorno metropolitano.

El comportamiento del mercado ha sido sólido y equilibrado en ambos enclaves, con una evolución positiva a lo largo del ejercicio y una previsión favorable de incremento de la actividad. Una parte relevante de las operaciones se ha concentrado en la gama alta del mercado, con transacciones que han superado el millón de euros y algunos cierres por encima de los dos millones, destacando especialmente el peso del producto prime en Getxo.

Precio de la vivienda en Bilbao-Getxo (Datos euros/m²)			
	Mínimo	Máximo	Medio
Bilbao	950	6.508	3.791
Getxo	1.455	5.125	3.494



Bilbao

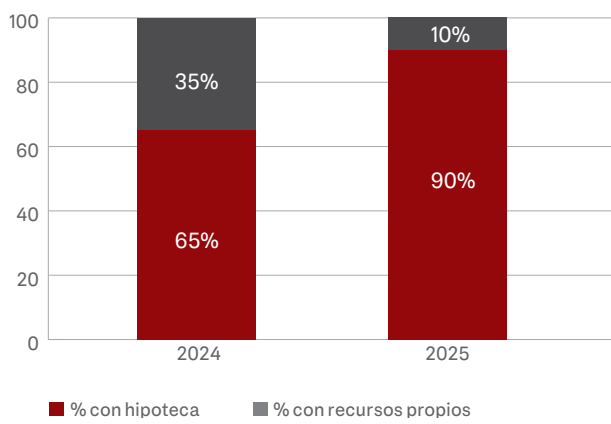
La demanda se concentra en ubicaciones consolidadas y bien conectadas. En Bilbao, se observa un interés creciente por las zonas próximas a la ría, especialmente en la margen izquierday en el barrio de Abando, con especial protagonismo de calles céntricas como Lehendakari Leizaola, Gran Vía y Colón de Larreategui, valoradas por su cercanía a zonas verdes y a una amplia oferta de servicios. El mercado presenta una horquilla de precios amplia, alcanzando máximos que superan los 6.500 €/m², con un precio medio en torno a los 3.800 €/m², situándose el precio medio absoluto de las operaciones gestionadas por Engel & Völkers alrededor de los 575.000 euros.

El producto más demandado corresponde a pisos con una superficie media de 190 m² y tres dormitorios, orientados principalmente a familias para uso residencial. La demanda es mayoritariamente nacional, con una presencia del 10% de compradores internacionales, principalmente procedentes de Estados Unidos, Rusia y otros países europeos. En cuanto a la financiación, se observa un cambio significativo respecto al ejercicio anterior, con un claro incremento del peso de la financiación bancaria: el 90% de las operaciones se ha formalizado mediante hipoteca, mientras que el resto se ha realizado íntegramente con recursos propios.

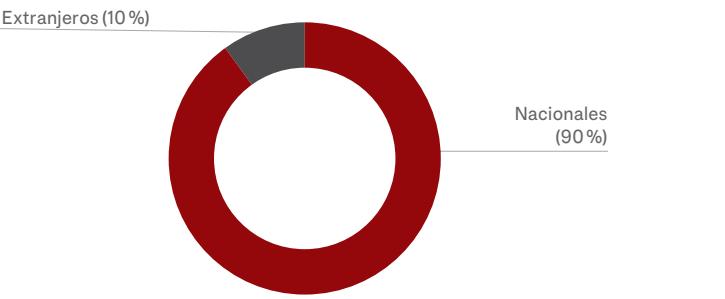
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Alquiler en Bilbao

El mercado del alquiler en Bilbao ha mostrado en 2025 una evolución claramente expansiva. La actividad gestionada por Engel & Völkers se ha incrementado de forma significativa respecto al ejercicio anterior, con un volumen de operaciones que se ha multiplicado, reflejando un crecimiento sostenido de la demanda. La previsión para el próximo año se mantiene en línea con esta tendencia, con expectativas de una ligera intensificación adicional de la actividad, en un contexto de precios al alza y presión creciente sobre la oferta disponible.

El precio medio del alquiler se sitúa en torno a los 17 €/m², con una horquilla amplia que oscila entre valores mínimos cercanos a los 5 €/m² y máximos que alcanzan los 28 €/m² en las propiedades mejor ubicadas. Las zonas más demandadas continúan siendo aquellas céntricas y bien conectadas, destacando Lehendakari Leizaola, Cardenal Gardoqui y Henao, valoradas por su proximidad a servicios, zonas verdes y por sus excelentes conexiones.

La tipología más solicitada corresponde a pisos de aproximadamente 108 m² de superficie media, con dos o tres dormitorios y preferencia por viviendas con terraza. El perfil de la demanda está liderado por parejas, con un claro predominio de arrendatarios nacionales, que representan el 86% de las operaciones y destinan la vivienda residencial. El resto de la demanda corresponde a inquilinos internacionales, principalmente procedentes de Estados Unidos y Rusia.



Getxo

En Getxo, el mercado muestra un alto grado de madurez, caracterizado por una oferta limitada frente a una demanda muy activa, especialmente en zonas como Neguri y Algorta. Los precios se sitúan en un rango elevado, con valores que parten de niveles altos y alcanzan máximos propios del segmento prime, con un precio medio en torno a los 3.500 €/m² y un precio medio absoluto de vivienda que supera los 800.000 euros según las transacciones gestionadas por Engel & Völkers.

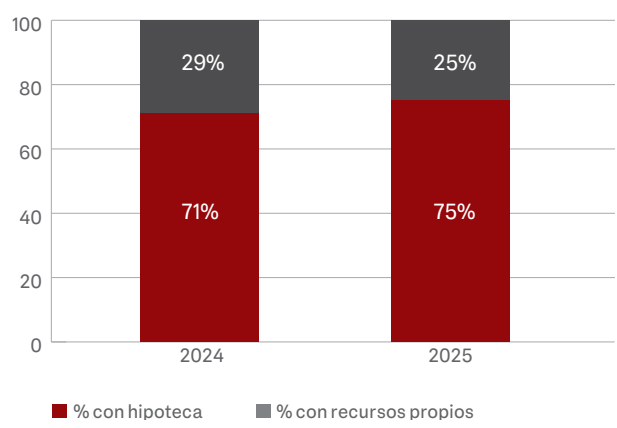
La tipología más demandada corresponde a pisos de gran tamaño, de alrededor de 230 m² y cuatro dormitorios, donde se priorizan terrazas, jardín, garaje directo y proximidad a las playas.

El perfil del comprador es mayoritariamente nacional y de carácter familiar, con un pequeño porcentaje de compras por parte de clientes internacionales. La mayor parte de las operaciones se destina a vivienda habitual, aunque se mantiene una proporción significativa de adquisiciones para terceros, reforzando el atractivo del mercado como valor patrimonial. En cuanto a la financiación, el 75% de las operaciones se ha formalizado mediante hipoteca, mientras que el 25% se ha realizado íntegramente con recursos propios, lo que pone de manifiesto una elevada capacidad de ahorro y solidez financiera del perfil comprador en este mercado.

Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



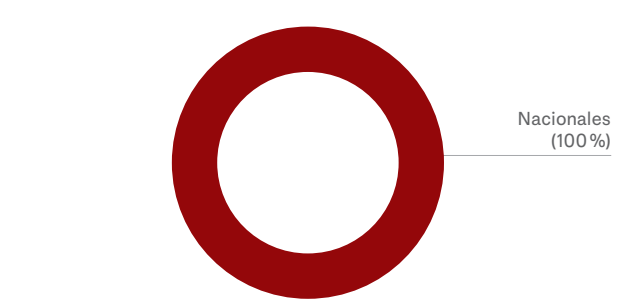
Alquiler en Getxo

El mercado del alquiler en Getxo ha registrado en 2025 un incremento notable de la actividad, con un volumen de operaciones gestionadas por Engel & Völkers muy superior al del ejercicio anterior. Esta evolución permite anticipar una previsión claramente positiva de cara al próximo año, con expectativas de un nuevo crecimiento de la actividad, impulsado por una demanda sólida y sostenida.

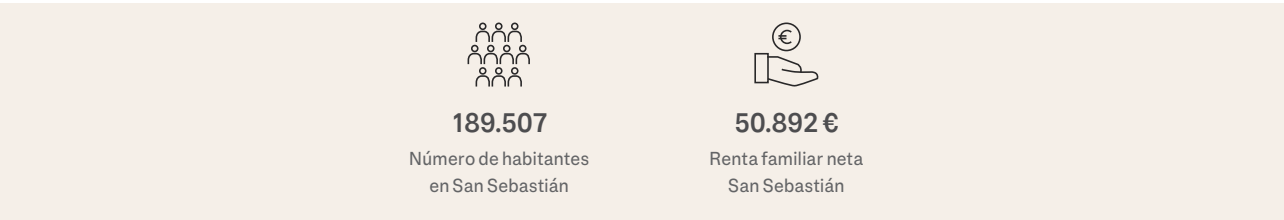
Los precios del alquiler se sitúan en niveles con un valor medio por encima de los 15 €/m² y máximos que se aproximan a los 28 €/m² en las propiedades mejor ubicadas, mientras que los valores más contenidos se mantienen en torno a los 8 €/m². La demanda se concentra en zonas residenciales consolidadas, destacando ubicaciones como la avenida de Neguri, la calle Mayor y Santiago Zabala, especialmente valoradas por su proximidad a la playa, su entorno residencial y la disponibilidad de servicios.

La tipología más solicitada corresponde a pisos de aproximadamente 183 m² de superficie media, con tres o cuatro dormitorios y con terraza. El perfil de la demanda está claramente orientado a familias, con un predominio de arrendatarios nacionales, que representan el 83% de las operaciones. El resto corresponde a inquilinos internacionales, principalmente procedentes de Estados Unidos y Reino Unido, con un interés creciente por parte de ejecutivos expatriados con familia que buscan estancias de media duración, generalmente entre 18 y 24 meses.

Compradores nacionales vs extranjeros



País Vasco | San Sebastián y alrededores



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

San Sebastián, con su elegancia costera y una oferta cultural y gastronómica reconocida, se consolida como uno de los principales referentes del mercado inmobiliario de alto standing del País Vasco. A este eje se suman enclaves como Zarautz y Getaria, que aportan un marcado carácter atlántico y una fuerte identidad local, así como Hondarribia–Irún, donde el encanto histórico y la posición fronteriza refuerzan su atractivo residencial. Tolosa, como representación del interior de la provincia, completa este escenario aportando estabilidad y un mercado de perfil más local dentro del conjunto guipuzcoano.

El precio medio por metro cuadrado en San Sebastián se ha mantenido estable respecto al ejercicio anterior, situándose en torno a los 5.829 €/m², aunque en las ubicaciones más exclusivas se han registrado valores máximos que superan los 13.000 €/m². A continuación, se posicionan Zarautz y Getaria, con un precio medio conjunto cercano a los 5.210 €/m². En estas tres localizaciones, las operaciones gestionadas por Engel & Völkers reflejan precios medios absolutos de vivienda comprendidos entre los 619.000 € y casi 637.000 €, destacando que en torno al 20% de las transacciones ha superado el millón de euros. En San Sebastián, las zonas con mejores precios se concentran en calles céntricas como 31 de Agosto Kalea, Avenida de Carlos I y Autonomía Kalea, mientras que en Zarautz y Getaria las propiedades más singulares y mejor valoradas se localizan en Urdanetabidea, Kale Nagusia e Iturribidea.

En Hondarribia, aunque el precio medio es inferior, continúa siendo significativo, superando los 4.000 €/m², si bien muestra un ligero descenso respecto al año anterior. Por su parte, Tolosa presenta el precio medio por metro cuadrado más bajo de las cuatro áreas analizadas, situándose en torno a los 2.605 €/m². En términos de precios absolutos, las operaciones se mueven en rangos comparables, con valores medios aproximados de 450.000 € en Hondarribia y 566.000 € en Tolosa. En Hondarribia destacan zonas como Fueros, Mendelu y Nagusi Kalea por su buen nivel de precios, mientras que en Tolosa sobresalen áreas como Elduain Sakabanatua Barreiatua, Iurramendi Pasealekua Ibilbidea y Lamiategi.

Precio de la vivienda en San Sebastián y alrededores (Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
San Sebastián / Donostialdea	2.300	13.060	5.829	-0,1%
Zarautz / Getaria	2.000	8.333	5.210	-
Hondarribia / Irún	1.875	5.267	4.014	-14,3%
Tolosa / Provincia	809	4.467	2.605	-

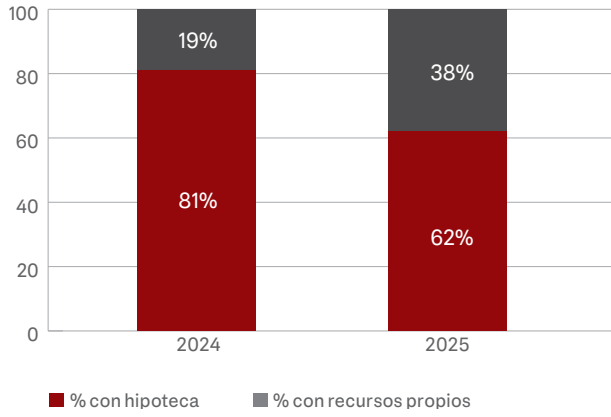
La tipología de vivienda más demandada ha sido el piso en San Sebastián, Hondarribia y Zarautz, con superficies medias que oscilan entre los 119 m² y los 140 m² y un número habitual de entre dos y cuatro dormitorios. En Tolosa, en cambio, la demanda se ha orientado principalmente hacia viviendas unifamiliares, con tres y cuatro habitaciones y una superficie media, en torno a los 282 m².

El perfil comprador en las operaciones de Engel & Völkers ha estado liderado por familias y parejas, destinando el 82% de las adquisiciones a uso propio y el 18% restante a terceros. Aunque el cliente predominante ha sido de origen nacional (93%), se mantiene una presencia de compradores internacionales (7%), principalmente procedentes de Estados Unidos y Francia, con mayor incidencia en zonas como Hondarribia y Zarautz. En cuanto a la financiación, el 62% de las operaciones se ha formalizado mediante hipoteca o crédito, frente a un 38% con financiación propia, reflejando un cambio de tendencia respecto al ejercicio anterior.

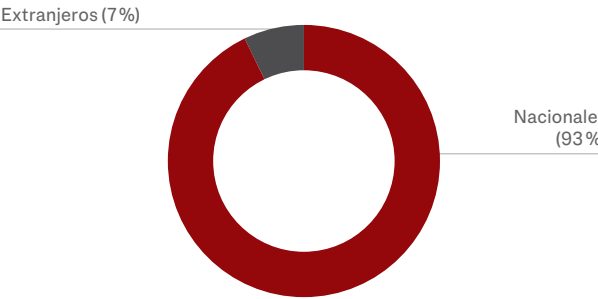
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Alquiler en San Sebastián

De acuerdo con las operaciones gestionadas por Engel & Völkers en 2025 en San Sebastián, el mercado del alquiler ha mostrado una evolución estable, con una tendencia que apunta a un incremento de la actividad de cara a 2026. El precio medio del alquiler se ha situado en torno a los 11,6 €/m², con valores que oscilan entre un mínimo de 8,1 €/m² y un máximo cercano a los 15,2 €/m², en función de la ubicación y las características del inmueble.

La demanda ha estado repartida de forma equilibrada entre arrendatarios nacionales e internacionales, estos últimos principalmente procedentes de Estados Unidos, y se ha destinado íntegramente a uso propio. El perfil predominante ha sido el de familias, con una clara preferencia por pisos de aproximadamente 150 m², con tres o cuatro dormitorios. Las zonas más solicitadas se han concentrado en ubicaciones consolidadas y bien comunicadas, destacando Rodil, Avenida de la Libertad y Paseo Zubiaurre, que reúnen las características más demandadas por este perfil de inquilino.

País Vasco | Vitoria



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Vitoria-Gasteiz, capital de Álava, ha desarrollado su identidad urbana sobre un modelo de ciudad avalado institucionalmente por su planificación pues es la sede oficial del Parlamento y el Gobierno de la comunidad autónoma del País Vasco, sostenibilidad y enfoque en la calidad de vida.

El precio medio absoluto de la vivienda en la ciudad se sitúa en torno a los 461.000 euros, con barrios como Aretxabaleta, Lovaina-Aranzabal, Armentia y Ciudad Jardín por encima de esta referencia.

En términos de precio por metro cuadrado, Zabalgana se posiciona como el área con mayor valor y crecimiento, superando los 4.300 €/m². La fuerte demanda registrada en 2025 ha convertido a este ámbito en uno de los principales focos de revalorización de la ciudad. A continuación, se sitúan Aretxabaleta y Lovaina-Aranzabal, con precios medios de 4.231 €/m² y 4.190 €/m², respectivamente. Aretxabaleta se consolida como uno de los barrios de nueva creación más valorados de Vitoria-Gasteiz por su oferta residencial premium, mientras que Lovaina-Aranzabal destaca como un barrio premium, muy céntrico, cercano a colegios y con viviendas amplias con garaje.

El centro de Vitoria presenta valores que oscilan desde los 2.368 €/m² en viviendas a reformar hasta aproximadamente los 4.600 €/m² en propiedades ya reformadas. Son ubicaciones muy demandadas por su carácter céntrico y por contar con todos los servicios a mano, sin necesidad de utilizar transporte.

Lakua–Ibaiondo–Lakuabizkarra registra precios en torno a los 3.650 €/m². Dentro de este ámbito, Lakua destaca como un barrio consolidado con un parque de viviendas construido hace entre 20 y 25 años, situado en la entrada de Vitoria desde Bilbao. Cuenta con una amplia oferta de servicios y una elevada actividad urbana, lo que lo convierte en una opción muy atractiva para los vitorianos.

Al este de Vitoria, Judimendi, barrio residencial y consolidado, con viviendas de los años 1960-1980, comercios de proximidad y con buen acceso al centro en pocos minutos andando; registra un precio medio por metro cuadrado que supera los 3.500 €/m² al cual le sigue Salburua, con 3.314 €/m², un barrio cuya conexión con el centro ha mejorado notablemente tras la llegada del tranvía.



San Martín, con un precio medio de 3.273 €/m² en viviendas a reformar, es una de las zonas más valoradas por las familias gracias a su proximidad a colegios, zonas verdes y su cercanía al centro de la ciudad.

Por su parte, Armentia y Ciudad Jardín, con 3.230 €/m², es una de las zonas más premium de Vitoria ya que ofrece propiedades muy exclusivas y altamente demandadas, con viviendas amplias, garaje, terrazas y urbanizaciones con zonas ajardinadas. En esta área también se concentran los unifamiliares y adosados más cotizados de la ciudad.

Finalmente, los alrededores de Vitoria presentan los precios más bajos de la zona, aunque superan los 2.200 €/m². Álava ofrece un entorno natural privilegiado, con paisajes arbolados, una excelente gastronomía y una zona vinícola de reconocimiento internacional como la Rioja Alavesa.



Precio de la vivienda en Vitoria

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Zabalgana	3.820	4.792	4.306	+28,8%
Aretxabaleta	4.128	4.333	4.231	+6,6%
Lovaina - Aranzabal	3.073	5.859	4.190	+23,3%
Centro	2.638	4.598	3.661	+16,3%
Lakua – Ibaiondo - Lakuabizkarra	3.045	3.855	3.632	+15,0%
Judimendi	3.500	3.577	3.538	-
Salburua	3.221	3.407	3.314	+13,4%
San Martín	-	-	3.273	-
Armentia - Ciudad Jardín	2.537	4.731	3.230	+3,7%
Alrededores	1.363	3.737	2.215	+11,9%

La tipología de vivienda más demandada en la ciudad son los pisos, con superficies que oscilan entre 84 y 148 m², de tres a cuatro dormitorios, y que cuentan con terraza y garaje. La mayoría de los compradores son familias, aunque en Lakua la demanda se concentra principalmente en parejas, mientras que en Judimendi destaca el perfil de compradores solteros.

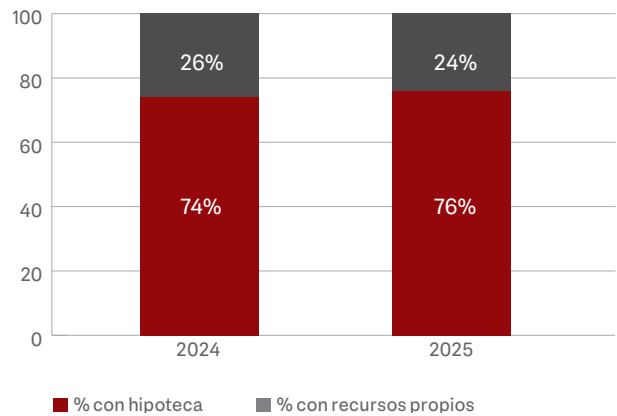
En los alrededores de Vitoria, Armentia y Ciudad Jardín, la demanda está más orientada a familias que buscan viviendas amplias, con superficies de entre 180 y 311 m², cuatro habitaciones, jardín y vistas a zonas verdes.

En términos generales, la demanda corresponde únicamente a compradores nacionales. El 76% de las compraventas, tanto en los barrios de Vitoria como en sus alrededores, se ha financiado mediante hipoteca, mientras que el 24% restante se ha realizado con recursos propios. La finalidad principal de las viviendas es el uso propio, que representa el 84% de las operaciones, mientras que el 16% restante corresponde a inversión destacando Aretxabaleta con el 50% de sus operaciones.

Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Alquiler en Vitoria-Gasteiz

Las operaciones de alquiler gestionadas por Engel & Völkers en Vitoria-Gasteiz se han producido en un contexto de demanda muy elevada, mientras que la oferta disponible es limitada, lo que sigue tensionando el mercado del alquiler en la ciudad. Aun así, de cara al próximo ejercicio, la previsión es que este nivel de actividad se mantenga estable.

El precio medio del alquiler se sitúa en torno a los 13,5 €/m², con valores que oscilan entre los 11 €/m² y los 16 €/m². El perfil del arrendatario es nacional y destina la vivienda a uso propio. La tipología más demandada corresponde a pisos con una superficie media de 113 m², tres dormitorios y garaje, principalmente por parte de familias.

Obra nueva en Rioja Alavesa

La obra nueva comienza a ganar peso, alcanzando las viviendas gestionadas por Engel & Völkers un precio medio por metro cuadrado cercano a los 3.750 €/m² y un precio medio residencial en torno a los 210.000 €.

La demanda se ha concentrado principalmente en pisos destinados a parejas españolas, con una superficie media de 56 m² y dos habitaciones y jardín, orientados a segunda vivienda. La financiación de todas las compraventas analizadas se ha realizado con recursos propios.



Navarra | Pamplona



Fuente: Población (INE). Renta media (Agencia Tributaria | Instituto de estadística de Navarra).

Pamplona concentra una demanda residencial estable, apoyada en su carácter de capital regional, su tejido universitario y administrativo y una estructura urbana consolidada. Este contexto se ha traducido en un incremento del 39% del precio medio respecto al año anterior en las operaciones gestionadas por Engel & Völkers.

El precio medio de venta de Engel & Völkers se ha situado alrededor de los 396.000 euros, con diferencias relevantes entre las distintas zonas de la ciudad, los municipios del entorno inmediato y el resto de Navarra.

Dentro de Pamplona ciudad, San Juan ha sido la única zona en superar los 4.000 €/m² de media, posicionándose como una de las zonas de alto nivel por su calidad constructiva y su proximidad al centro. Muy cerca se sitúa el ámbito genérico de Pamplona, que incluye tanto el centro, como Avenida Carlos III y Paseo Sarasate, así como áreas del extrarradio, con precios próximos a los de San Juan, seguido de Ermitagaña, Mendabaldea y Yamaguchi, con valores en torno a los 3.800 €/m², confirmando el atractivo de estos distritos residenciales de alto nivel, aunque fuera del núcleo histórico.

Otras zonas como Chantrea y Buztintxuri han mantenido precios medios por encima de los 3.150 €/m² según las operaciones gestionadas por Engel & Völkers. Se trata de ámbitos con edificación más reciente y precios relativamente más contenidos dentro de la ciudad. Por su parte, el 2º Ensanche y Argaray ha concentrado una parte significativa del interés, combinando vivienda antigua susceptible de reforma con producto singular, como chalets en el entorno de la Media Luna y un precio medio de 3.030 €/m².

En los municipios del entorno, el Área de Egüés destaca como el mercado más dinámico fuera del término municipal, con un precio medio cercano a los 2.250 €/m² y operaciones puntuales de alto valor, impulsadas por su proximidad a Pamplona y la presencia de vivienda unifamiliar de alto nivel. Barañáin se sitúa en torno a los 1.700 €/m², ligeramente por debajo del año anterior, mientras que Berriozar y Burlada presentan precios medios alrededor de 1.250 €/m², consolidándose como alternativas residenciales bien conectadas y más asequibles.

En cuanto a las áreas más amplias, como el resto de la comarca de Navarra, los precios se han mantenido estables respecto al ejercicio anterior, con valores medios que superan los 1.000 €/m², con una demanda orientada principalmente a segundas residencias y vivienda unifamiliar.

Precio de la vivienda en Pamplona (Datos euros/m²)				
	Mínimo	Máximo	Medio	% Variación 2024 - 2025
San Juan	2.586	5.594	4.090	-
Ermitagaña - Mendabaldea - Yamaguchi	-	-	3.750	-
Chantrea	-	-	3.247	-
Buztintxuri	2.789	3.576	3.183	-
2º Ensanche - Argaray	2.184	4.773	3.030	-
Area de Egüés	1.935	2.561	2.248	-
Barañain	-	-	1.722	-9,7%
Berriozar	-	-	1.275	-
Burlada	-	-	1.243	-
Resto Navarra	337	2.355	1.088	-1,1%

La demanda ha estado protagonizada en su mayoría por familias y parejas españolas en busca de vivienda habitual. En Pamplona ciudad, la preferencia se ha concentrado en pisos de dos a cuatro dormitorios, con superficies medias comprendidas entre los 70 y 160 m². En los municipios del entorno, especialmente fuera de los núcleos más densos, ha predominado la búsqueda de vivienda unifamiliar, con superficies desde 257 m², llegando en algunos casos hasta los 400 m², y entre tres y cinco dormitorios. Las parejas han liderado la compraventa en los municipios colindantes a la capital.

En general, tanto en Pamplona como en su comarca y en el conjunto de Navarra, la financiación de las operaciones gestionadas por Engel & Völkers ha sido mediante hipoteca, situándose en torno al 74% del total de las operaciones.

Tipología de propiedad más demandada



Castilla y León | Valladolid



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Valladolid, la provincia más poblada seguida de León, destaca por su carácter institucional y su elevada calidad de vida, apoyada en un entorno urbano consolidado y una oferta cultural y de servicios bien estructurada.

En 2025, el mercado inmobiliario de la ciudad ha superado las operaciones inicialmente previstas, consolidando su dinamismo y situando el precio medio de la vivienda en 2.679 €/m² en las operaciones gestionadas por Engel & Völkers. La zona céntrica continúa concentrando la mayor demanda, con viviendas de gran tamaño ubicadas en edificios representativos, manteniendo su atractivo pese al incremento de precios registrado.

De hecho, el centro alcanza precios medios superiores a los 2.500 €/m², al concentrar el mayor volumen de operaciones. Le siguen áreas como Paseo Zorrilla-Campo Grande y la zona Sur de la ciudad donde los precios superan los 2.000 €/m², configurándose como alternativas consolidadas dentro del mercado urbano. A continuación, se sitúan barrios como Arcas Reales y Pinar de Jalón, que presentan los precios medios más asequibles dentro de la ciudad, en torno a los 1.700 €/m². El precio medio residencial del conjunto urbano asciende a 345.600 euros, destacando como las calles más demandas la Acera de Recoletos y la calle Santiago.

En el entorno metropolitano, Laguna de Duero destaca como una de las áreas residenciales más valoradas fuera del núcleo urbano, con un precio medio de 1.826 €/m². Le sigue Arroyo de la Encomienda se sitúa en 1.402 €/m², consolidándose como una alternativa bien conectada y con un coste módico, mientras que Siamancas y Geria presentan un precio medio de 1.279 €/m².

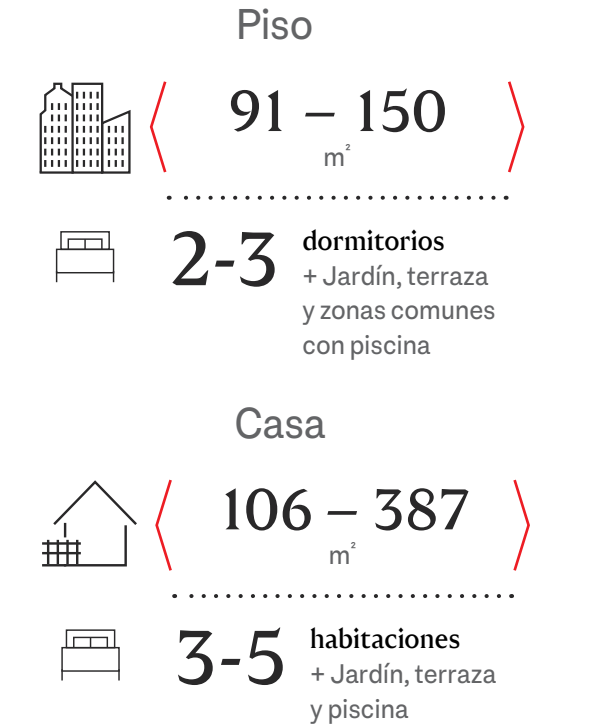
Precio de la vivienda en Valladolid				
(Datos euros/m²)				
	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024 - 2025
Centro	1.437	3.874	2.554	-18,9%
Pº Zorrilla - Cuatro de Marzo - Campo Grande	1.960	2.500	2.230	-
Parquesol	1.932	2.139	2.035	-
Arcas Reales - Pinar del Jalón	1.778	2.109	1.944	+11,3%
Laguna de Duero	-	-	1.826	+51,5%
Covaresa - Parque Alameda	1.487	1.916	1.701	-
Arroyo de la Encomienda	-	-	1.402	+38,0%
Simancas - Geria	-	-	1.279	+8,9%
Renedo de Esgueva - Castronuevo	1.116	1.379	1.245	-11,1%
Tordesillas	-	-	973	-29,7%
Cigales - Fuensaldaña - Mucientes	-	-	931	-

La tipología de vivienda ha mostrado diferencias claras según la ubicación. En los alrededores de la ciudad, la demanda se ha orientado principalmente hacia viviendas unifamiliares, con superficies medias comprendidas entre 106 m² y 387 m², de entre tres y cinco dormitorios, generalmente con jardín, terraza y, en la mayoría de los casos, piscina. Por el contrario, en la ciudad de Valladolid la tipología más demandada ha sido el piso, con superficies medias que oscilan entre 91 m² y 150 m² y distribuciones de entre dos y tres dormitorios, habitualmente con terraza, jardín y zonas comunes con piscina.

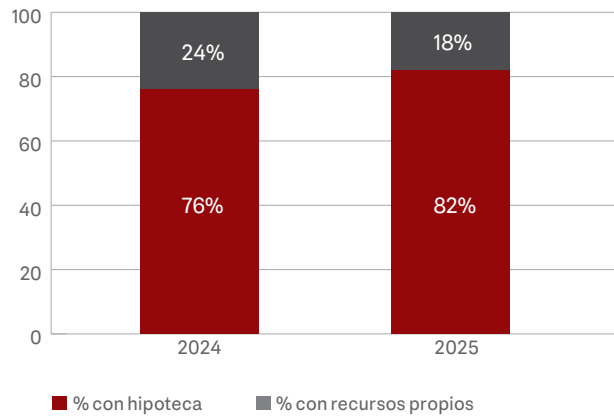
El comprador tipo en Valladolid es nacional, con un claro predominio de familias y, en menor medida, parejas que buscan vivienda para uso habitual. Las operaciones destinadas a terceros u otros usos se concentran de forma más limitada en el centro urbano.

En 2025, la financiación hipotecaria ha estado presente en el 82% de las compraventas, incrementando ligeramente su peso frente al ejercicio anterior, mientras que el 18% restante se ha cerrado mediante capital propio.

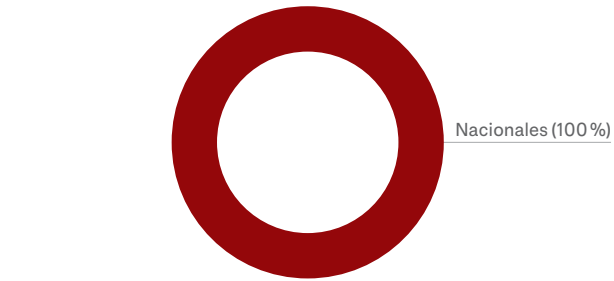
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Alquiler en Valladolid

El mercado del alquiler en Valladolid ha concentrado en 2025 la demanda principalmente en el sur de la ciudad, especialmente en El Peral, así como en el centro y semicentro, en calles como Panaderos y Montero Calvo. La totalidad de los arrendamientos se ha destinado a uso propio, con un perfil de arrendatario nacional. De cara a 2026, se prevé que el mercado del alquiler mantenga una evolución similar a la registrada en 2025.

El precio medio del alquiler se sitúa en torno a los 10 €/m², con una demanda orientada a pisos de aproximadamente 111 m² (construidos con zonas comunes), con tres dormitorios, dirigidos principalmente a parejas. Se observa una clara preferencia por viviendas que dispongan de terraza y piscina, especialmente en los desarrollos residenciales del sur de la ciudad.

Obra nueva en Valladolid

En Valladolid, el mercado de la obra nueva ha registrado en 2025 una evolución positiva según las operaciones intermediadas por Engel & Völkers, con una previsión de continuidad para el próximo ejercicio. Si bien el centro de la ciudad sigue concentrando el mayor interés, los elevados precios de la obra nueva han desplazado parte de la demanda hacia la zona sur y norte donde hay barrios con valores más competitivos.

Precio de la vivienda de obra nueva en Valladolid

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025
Zona centro	3.400	5.054	4.129
Zona sur	2.066	2.605	2.458
Zona norte	1.522	2.563	1.827

La zona centro se mantiene como la más demandada y, al mismo tiempo, como la de mayor nivel de precios de la ciudad. Al tratarse del casco histórico, con una disponibilidad de suelo muy limitada y fuertes restricciones para el desarrollo de nuevos proyectos, la oferta de obra nueva es reducida. Como consecuencia, la mayor parte de las operaciones que se cierran en esta área corresponden a vivienda de segunda mano.

En los proyectos de obra nueva disponibles, el precio medio se sitúa en torno a los 4.129 €/m², con valores mínimos próximos a los 3.400 €/m² y máximos que alcanzan los 5.054 €/m² con un precio medio residencial que supera el medio millón de euros. La tipología más demandada ha sido el piso, con una superficie media de 103 m² y tres dormitorios. El comprador ha sido mayoritariamente familia nacional, destinando la vivienda a uso propio en el 85% de las operaciones. La financiación se ha repartido entre hipoteca y recursos propios en un 57% y un 43%, respectivamente.

La zona sur se consolida como el área con mayor dinamismo en obra nueva fuera del centro, al encontrarse en la fase final de desarrollo de las parcelas disponibles, donde destaca especialmente el entorno de El Peral. El precio medio se sitúa en torno a los 2.500 €/m², con valores comprendidos entre los 2.066 €/m² y los 2.605 €/m², y un precio medio residencial cerca de los 290.000 euros.

El Peral es una zona de desarrollo reciente, prácticamente consolidada, y una de las más demandadas del sur de la ciudad. Aunque la tipología predominante en el entorno es la vivienda unifamiliar, las operaciones gestionadas han mostrado un mayor peso del piso, con una superficie media de 110 m², tres dormitorios y zonas comunes.



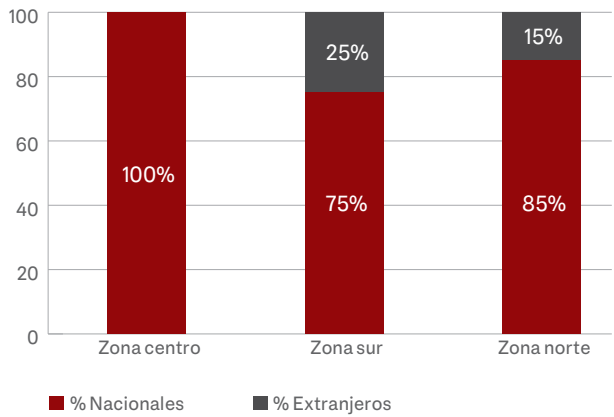
El 75% de las compraventas ha sido realizado por familias españolas, mientras que el resto se ha repartido entre compradores extranjeros. La finalidad ha sido mayoritariamente de uso propio (75%), frente a un 25% destinado a inversión. En cuanto a la financiación, el 75% de las operaciones se ha cerrado con hipoteca y el 25% restante con recursos propios.

La zona norte se posiciona como la más accesible entre las áreas actualmente en desarrollo por Engel & Völkers. El precio medio se sitúa en torno a los 1.827 €/m², con valores que oscilan aproximadamente entre los 1.500 €/m² y los 2.500 €/m² en los productos de mayor precio. El precio medio residencial alcanza los 261.500 euros, lo que la convierte en la zona más accesible entre las áreas actualmente en desarrollo. Los barrios de Santos Pilarica y Puente Jardín han liderado la demanda, consolidándose en los últimos años como áreas residenciales de reciente desarrollo, especialmente atractivas para familias jóvenes en proceso de adquisición de su primera vivienda.

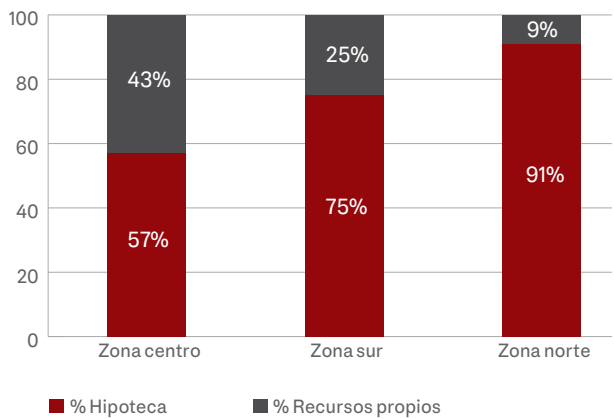
El 70% de las operaciones ha correspondido a promociones de pisos, con una superficie media de 107 m², tres dormitorios, terraza y zonas comunes, mientras que el resto ha sido vivienda unifamiliar. El perfil comprador ha sido mayoritariamente nacional, con una presencia residual de compradores internacionales.

En cuanto a la financiación, el 91% de las operaciones se ha formalizado mediante hipoteca, frente a un 9% financiado con recursos propios. Además, el 85% de las transacciones ha sido realizado por familias nacionales, mientras que el 15% restante corresponde a familias de origen extranjero.

Compradores nacionales vs extranjeros en 2025



Financiación de la compra de la vivienda en 2025



TENDENCIA DEL MERCADO
RESIDENCIAL ESPAÑOL

Islas

Islas Canarias
Islas Baleares



Islas Canarias | Las Palmas de Gran Canaria



			
860.000	28.450 €	384.023	31.862 €
Número de habitantes en Gran Canaria	Renta bruta media Gran Canaria	Número de habitantes en Las Palmas de Gran Canaria	Renta bruta media Las Palmas de Gran Canaria

Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

El mercado inmobiliario en Gran Canaria presenta una estructura heterogénea, con operaciones distribuidas a lo largo del territorio. El comportamiento del mercado refleja la existencia de micromercados muy activos que, independientemente de su extensión, alcanzan cuotas de actividad significativas, evidenciando un mercado dinámico y diversificado.

Según las operaciones cerradas por Engel & Völkers en 2025, la capital, Las Palmas de Gran Canaria, actúa como principal motor del mercado inmobiliario insular y mantiene una clara evolución alcista. El precio medio por metro cuadrado ha registrado un incremento interanual cerca del 13%, situándose en 2.957 €/m², con operaciones puntuales que han alcanzado valores sensiblemente superiores. El precio medio residencial se aproxima al medio millón de euros, reflejando la solidez del mercado urbano.

Dentro de la ciudad, Puerto–Canteras se posiciona como la zona prime, con un precio medio de 5.245 €/m², tras incrementos superiores al 50%, derivados de una elevada presión de la demanda y una oferta muy limitada. El distrito de Ciudad Alta se consolida como un mercado de perfil mayoritariamente local, superando los 3.300 €/m². Próximas a los 3.000 €/m², las áreas de Vegueta – Triana y Arenal – Lugo – Avenida Marítima registran valores de 2.734 €/m² y 2.821 €/m², respectivamente, manteniéndose también entre las zonas con mayor demanda y una evolución sostenida de precios. Por debajo de estos niveles, el casco urbano de Las Palmas de Gran Canaria presenta un precio medio que se sitúa en torno a los 2.500 €/m², especialmente en áreas con

atractivo turístico y proximidad a la costa. Por su parte, los distritos de Tamaraceite–San Lorenzo y Tafira presentan precios medios más contenidos, entre 1.691 €/m² y 1.961€/m², con una evolución moderada y un perfil residencial predominante, reflejando la diversidad del mercado inmobiliario dentro del ámbito urbano de la capital.

San Bartolomé de Tirajana se consolida como una de las regiones más exclusivas de Gran Canaria, con un precio medio que se sitúa por encima de los 4.500 €/m². Dentro de este ámbito San Agustín y Maspalomas, que incluye las compraventas de Playa del Inglés y Meloneras, dada su proximidad, concentran los valores más elevados con precios medios comprendidos aproximadamente entre 4.900 €/m² y 5.500 €/m², respectivamente. En cuanto a la tipología, se observan diferencias claras: en Maspalomas predomina la vivienda unifamiliar, mientras que en Playa del Inglés y San Agustín la preferencia se orienta mayoritariamente hacia el piso. En conjunto, se trata de zonas con una demanda activa tanto de comprador nacional como internacional. Por su parte, Sonnenland se integra dentro de este mismo entorno, aunque con precios más contenidos, situándose en 3.420 €/m², por debajo de la media del conjunto de San Bartolomé de Tirajana.

En las localidades de Santa Brígida y Monte Lentiscal – Las Meleguinas, los precios se sitúan cerca de los 2.000 €/m², con un perfil comprador mayoritariamente nacional, compuesto por familias locales o residentes canarios, y una finalidad de residencia habitual. La actividad en estas zonas es moderada, con precios ligeramente al alza y una demanda estable.

Asimismo, existen otras áreas del interior y del norte de la isla con valores más contenidos, donde el precio medio se sitúa por debajo de los 2.000 €/m², como San Mateo, Teror, Arucas, Los Castillos – Los Portales – Visvique y Telde. Estas zonas presentan un marcado carácter residencial y están formadas mayoritariamente por vivienda unifamiliar, con precios medios residenciales comprendidos entre 230.000 y 325.000 euros, en función de la ubicación y el tamaño del inmueble.

Precio de la vivienda en Las Palmas				
(Datos euros/m²)				
	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024-2025
Maspalomas	4.891	5.846	5.472	+18,9%
Puerto - Canteras	3.347	7.143	5.245	+52,1%
San Agustín	3.793	5.003	4.902	-
San Bartolomé de Tirajana	2.565	5.380	4.557	+17,1%
Sonnenland	-	-	3.420	-
Ciudad Alta	1.546	5.471	3.330	+88,0%
Las Palmas de Gran Canaria	1.122	7.143	2.957	+12,8%
Arenal – Lugo – Avda. Marítima	2.727	2.989	2.821	+8,0%
Playa del Hombre – Taliarte – Salinetas	2.585	2.897	2.774	+96,7%
Vegueta - Triana	2.587	3.520	2.734	+4,3%
Casco urbano	1.691	5.400	2.459	+17,4%
Tafira	1.762	2.098	1.961	+1,3%
Monte Lentiscal – Las Meleguinas	1.792	2.090	1.916	+1,8%
Santa Brígida	1.782	2.135	1.864	+6,7%
Tamaraceite – San Lorenzo	1.513	1.730	1.691	-
Telde	1.554	1.776	1.620	+1,1%
Arucas	1.303	1.595	1.445	-
Los Castillos – Los Portales – Visvique	-	-	1.300	-
Teror	1.135	1.570	1.248	+9,9%
San Mateo	-	-	1.046	-

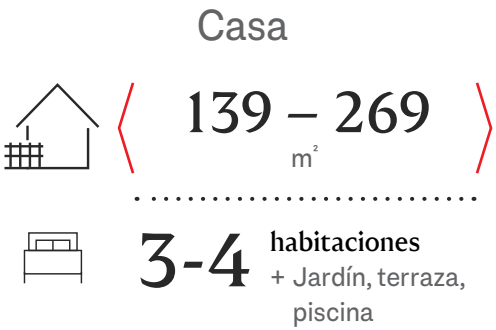
La tipología demandada ha variado en función de la zona. En las áreas prime de San Bartolomé de Tirajana, así como en distintos distritos de Las Palmas de Gran Canaria, ha predominado la demanda de piso, con superficies comprendidas entre 55 m² y 190 m², de uno a cuatro dormitorios, y con elementos como plaza de aparcamiento, terraza o balcón en la mayoría de los casos. El perfil del comprador en estas zonas ha sido diverso. Sin embargo, en el resto de Gran Canaria, predomina la vivienda unifamiliar, con superficies medias de entre 139 m² y 269 m², tipologías de tres a cuatro dormitorios y dotaciones como jardín, piscina o terraza, siendo el perfil comprador mayoritariamente familias.

En cuanto al uso de las compraventas, el 62% de las operaciones se destina a uso propio, mientras que el 38% restante corresponde a adquisiciones para uso de terceros. Estas últimas se concentran principalmente en viviendas con potencial de alquiler turístico o de media estancia, ubicadas en zonas de atractivo turístico y con elevadas expectativas de rentabilidad. La financiación se reparte entre un 70% de operaciones con hipoteca y un 30% realizadas con recursos propios.

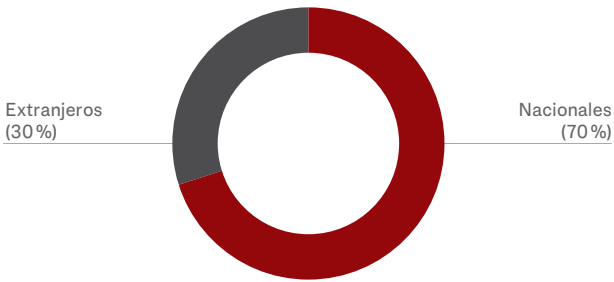
En el conjunto del mercado inmobiliario de Gran Canaria, el comprador nacional representa el 70% de las operaciones. La mayor presencia de comprador internacional se registra en San Agustín, donde los extranjeros concentran en torno al 40% de las transacciones. Este perfil procede principalmente de Alemania, Reino Unido e Italia, manteniéndose una composición similar a la observada en 2024.



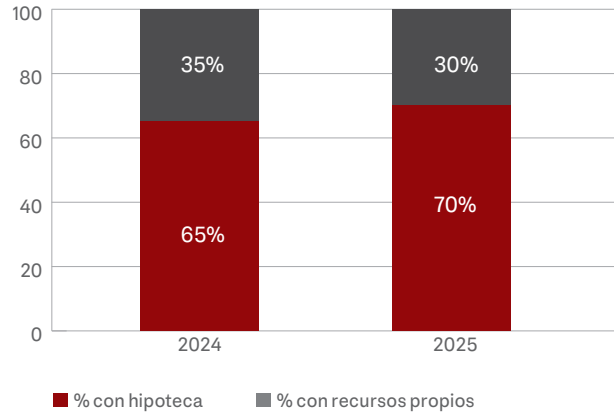
Tipología más demandada



Compradores nacionales vs extranjeros



Financiación de la compra de vivienda



Alquiler en Gran Canaria

El mercado del alquiler en Las Palmas de Gran Canaria ha mantenido durante este año un nivel de operaciones constante respecto al ejercicio anterior, con una previsión de ligero crecimiento de cara al próximo año. El precio medio del alquiler se ha situado en 12,6 €/m², con valores mínimos de 7,5 €/m² y máximos que alcanzan los 22,5 €/m², reflejando una elevada heterogeneidad en función de la ubicación y características del producto.

La demanda se ha concentrado principalmente en las zonas de Puerto–Canteras, Triana y Ciudad Alta, áreas consolidadas por su proximidad a la costa, la disponibilidad de servicios y su centralidad urbana. La tipología más demandada ha sido el piso destinado a uso propio, orientado mayoritariamente a parejas, con una superficie media en torno a los 121 m², tres dormitorios y plaza de aparcamiento como elemento especialmente valorado.

En cuanto al perfil del arrendatario, destaca el predominio de la demanda internacional, que representa el 62% de las operaciones, frente al 38% correspondiente a arrendatarios nacionales. Entre los clientes extranjeros, sobresalen principalmente las nacionalidades alemana, británica e italiana.



Puerto de la Cruz

A unos 37 km de Santa Cruz de Tenerife se sitúa Puerto de la Cruz, uno de los principales núcleos turísticos del norte de la isla. El municipio combina un entorno urbano consolidado con un marcado atractivo vacacional, con referencias como Playa Jardín, de arena volcánica y diseño de César Manrique, y el Lago Martiáñez, emblemático complejo de piscinas de agua salada integrado en el paisaje urbano.

Considerando las operaciones gestionadas por Engel & Völkers en Puerto de la Cruz, el precio medio de la vivienda se ha situado en torno a los 2.500 €/m², con un precio medio residencial aproximado de 270.000 euros.

En el norte de la isla destacan municipios con valores sensiblemente superiores, como San Juan de la Rambla (4.750 €/m²), donde la presencia de enclaves naturales singulares como el Mirador del Charco de la Laja o Roque Grande refuerza su atractivo residencial, y El Sauzal (4.645 €/m²), apreciado por su cuidado entorno urbano y por espacios emblemáticos como el Mirador de La Garañona o el Parque Los Lavaderos, que aportan un elevado valor paisajístico y cultural al municipio.

Asimismo, por encima de los 4.300 €/m² se sitúa Tacoronte, que ha registrado la mayor revalorización de toda esta zona, con precios que casi se han triplicado respecto al ejercicio anterior, impulsados por su equilibrio entre entorno natural, tradición vitivinícola y buena conexión con el área metropolitana.

Por encima de la media de Puerto de la Cruz se sitúa Santa Úrsula, con un precio medio de 3.036 €/m². Se trata de una zona muy demandada por su carácter residencial tranquilo y por sus vistas abiertas a la costa norte. En un nivel ligeramente inferior se encuentra Los Realejos, con 2.783 €/m², favorecido por su proximidad al litoral y por la combinación de núcleo urbano con áreas en altura que ofrecen vistas al valle.

Por debajo de la media se encuentra Los Silos, que supera los 2.000 €/m² y ha registrado un incremento muy notable respecto al año anterior, con especial atractivo en el entorno de los Charcos de Los Silos y en su casco urbano tradicional.

Precio de la vivienda en Puerto de la Cruz

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024-2025
San Juan de la Rambla	-	-	4.750	-
El Sauzal	1.232	3.413	4.645	+54,7%
Tacoronte	-	-	4.324	+190,2%
Santa Úrsula	-	-	3.036	-13,3%
Los Realejos	1.641	3.442	2.783	+25,1%
Puerto de la Cruz	1.071	3.700	2.488	-
Los Silos	2.027	2.041	2.034	+70,6%

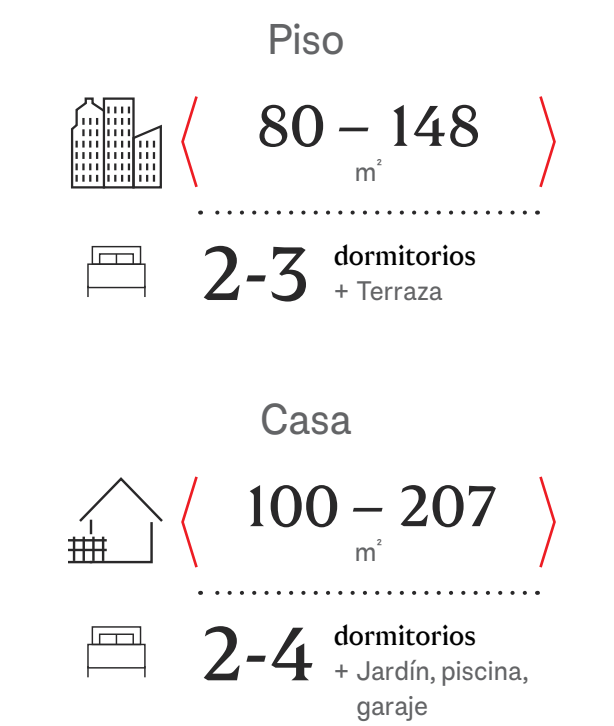
Los compradores que han optado por zonas como Los Realejos y Puerto de la Cruz han mostrado preferencia por pisos con superficies comprendidas entre 80 m² y 148 m², de dos a tres dormitorios, con terraza y, en algunos casos, ubicados en primera línea de mar. En el resto de los municipios analizados, la demanda se ha concentrado mayoritariamente en casas, con superficies que oscilan entre 100 m² y 207 m², de dos a cuatro dormitorios, y dotadas de prestaciones como jardín, piscina, garaje e incluso gimnasio.

En cuanto a la financiación, únicamente en El Sauzal las operaciones se han repartido de forma equilibrada entre compras con financiación bancaria y recursos propios (50%-50%), mientras que en el resto de las localidades las adquisiciones se han realizado íntegramente con fondos propios.

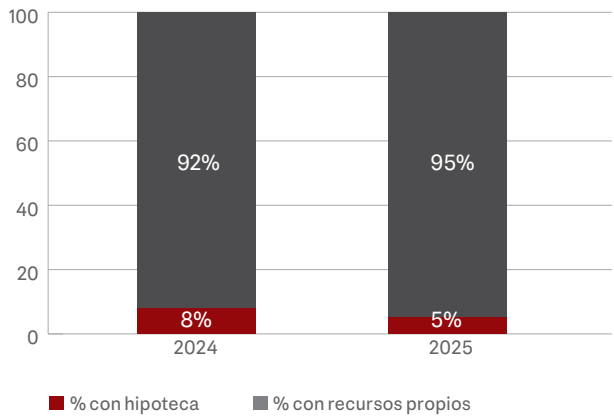
Además, los compradores se han distribuido entre un 41% de nacionales y un 59% de extranjeros, destacando como principales nacionalidades la alemana, italiana y procedente de Europa del Este. En cuanto al uso de las viviendas, el 95% de las operaciones se ha destinado a uso propio, con un porcentaje residual orientado a uso por terceros, concentrado en Puerto de la Cruz.



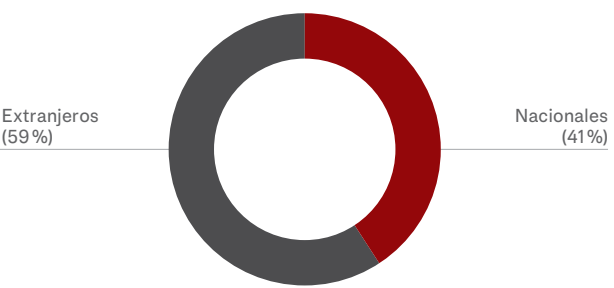
Tipología más demandada



Financiación de la compra de vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Alquiler en Puerto de la Cruz

En el mercado del alquiler, según la experiencia de Engel & Völkers en Puerto de la Cruz, el perfil predominante del arrendatario ha sido el de personas solteras de nacionalidad española, que destinan la vivienda a primera residencia. La tipología más demandada corresponde a pisos de alrededor de 70 m², con dos dormitorios, donde el precio se ha situado en torno a los 19 €/m².

Islas Canarias | Santa Cruz de Tenerife – Puerto de la Cruz



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Santa Cruz de Tenerife (Tenerife Norte)

El noreste de Tenerife, que comprende Santa Cruz de Tenerife, Candelaria, El Rosario, Tegueste y San Cristóbal de La Laguna, combina un marcado carácter residencial con buena conexión a servicios urbanos, siendo muy demandado tanto por compradores locales como internacionales. Durante 2025, las compraventas gestionadas por Engel & Völkers han estado dominadas por clientes nacionales, que han representado el 83% del total, con Santa Cruz de Tenerife liderando el número de operaciones. El interés internacional, procedente principalmente de Reino Unido y otros países europeos, refuerza el atractivo de esta región del norte de la isla, especialmente por su entorno tranquilo y sus vistas despejadas al mar.

Precio de la vivienda en Tenerife Norte

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024-2025
*Candelaria	-	-	2.958	+136,2%
Tegueste	-	-	2.619	-
Santa Cruz de Tenerife	1.200	3.786	2.294	+1,7%
El Rosario	1.873	2.710	2.292	+47,9%
La Laguna	1.479	1.698	1.589	+32,1%

* La variación interanual en Candelaria está condicionada por una única operación correspondiente a una vivienda unifamiliar de alto valor, lo que distorsiona el precio medio del municipio.

A diferencia de 2024, en 2025 la zona con el precio más elevado ha sido Candelaria, donde el valor medio se ha situado en 2.958 €/m². Este resultado está condicionado por un volumen muy reducido de operaciones en el municipio: durante el periodo analizado se cerró una única venta correspondiente a una villa de gran superficie y alto nivel, lo que eleva de forma significativa el precio medio y no representa el comportamiento general del mercado en la zona.

A continuación, se sitúa Tegueste, con precios medios por encima de los 2.600 €/m², principalmente en áreas residenciales bien comunicadas y próximas al núcleo urbano.

Santa Cruz de Tenerife y El Rosario presentan precios medios similares, superiores a los 2.290 €/m². En el caso de Santa Cruz, el mercado se ha mantenido estable respecto al año anterior, destacando el barrio de Vistabella como la zona más demandada, donde se han cerrado varias operaciones en calles próximas como Antonio Carballo Cotanda y Adalberto Benítez Togores.



Por su parte, El Rosario ha experimentado un incremento de precios, impulsado por la demanda de casas en zonas tranquilas, con terraza y jardín.

La Laguna continúa siendo el municipio con el precio medio más contenido del área, si bien también ha registrado un incremento, alcanzando valores cercanos a los 1.600 €/m².

En términos transaccionales, el precio medio por operación en Santa Cruz, El Rosario y La Laguna se ha situado en una horquilla aproximada de entre 711.000 € y 761.000 €, condicionado por la superficie y la tipología de los inmuebles comercializados. Los precios por m² están condicionados por la comercialización de viviendas unifamiliares de gran superficie, lo que reduce el valor unitario por metro cuadrado, pero eleva el precio medio por operación.

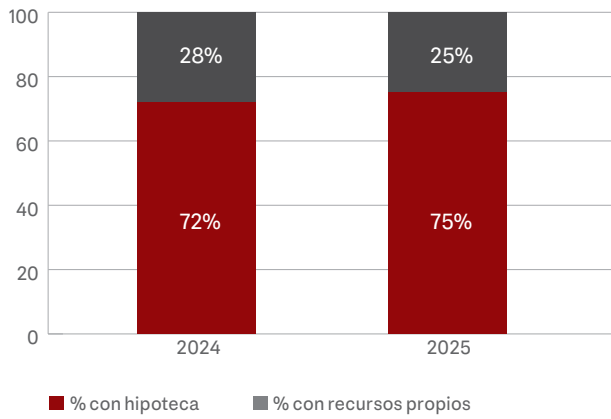
La tipología predominante en las operaciones ha sido la vivienda unifamiliar, con superficies medias de entre 142 m² y 276 m², y de tres a cinco dormitorios. Se trata, en su mayoría, de viviendas con amplias terrazas, jardín, vistas al mar y, en algunos casos, piscina. El perfil del comprador ha sido principalmente el de parejas, con una presencia puntual de familias, especialmente en Candelaria. El destino de las viviendas ha sido mayoritariamente el uso propio, que ha representado el 83% de las operaciones, con algunas excepciones en Santa Cruz orientadas a inversión o a uso por terceros.

En cuanto a la financiación, el mercado se ha comportado de forma muy similar al año anterior. El 75% de las compraventas se ha formalizado mediante financiación hipotecaria, tanto por parte de parejas como de familias, mientras que el 25% restante se ha realizado con capital propio, incluyendo operaciones protagonizadas por compradores nacionales e internacionales.

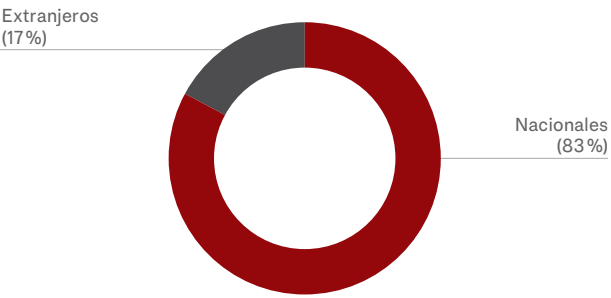
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Alquiler en Santa Cruz de Tenerife

La actividad de alquiler gestionada por Engel & Völkers en Santa Cruz de Tenerife y El Rosario ha mostrado durante 2025 un comportamiento estable, tendencia que se prevé se mantenga sin cambios significativos de cara a 2026.

La demanda en Santa Cruz de Tenerife ha estado protagonizada exclusivamente por arrendatarios nacionales, principalmente parejas españolas, que buscan pisos destinados a uso residencial propio. Las viviendas más solicitadas presentan una superficie media de 139 m², con tres dormitorios y ascensor, ubicadas en zonas consolidadas y bien conectadas de la ciudad. El precio medio del alquiler se ha situado en 10,3 €/m², con valores que oscilan entre un mínimo de 6,7 €/m² y un máximo aproximado de 12 €/m².

Por su parte, en El Rosario, el mercado del alquiler ha mostrado un comportamiento estable. El precio medio se ha situado en torno a los 16,5 €/m², con una demanda compuesta mayoritariamente por arrendatarios internacionales. Se trata de parejas que destinan la vivienda a uso propio, con preferencia por pisos de aproximadamente 85 m², dos dormitorios, y dotados de vistas al mar, garaje, piscina y ascensor.

Islas Canarias | Costa Adeje



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Tenerife Sur

La costa suroccidental de Tenerife, que se extiende desde Playa de las Américas hasta los Acanilados de Los Gigantes, continúa concentrando un elevado interés por parte de compradores extranjeros. El clima estable durante todo el año, la proximidad al mar y la oferta de ocio y servicios siguen siendo algunos de los principales motivos de elección, tanto para segunda residencia como para vivienda de uso permanente. A lo largo de 2025, la actividad ha estado dominada por clientes internacionales, con especial peso del comprador alemán, seguido del polaco y de otras nacionalidades europeas.

El valor medio del metro cuadrado en el sur de la isla alcanza los 3.939€/m², tras registrar un avance anual superior al 22%, según las operaciones intermediadas por Engel & Völkers. Esta evolución se apoya en una notable diversidad de rangos, con registros mínimos de 1.815 €/m² y niveles máximos que se aproximan a los 9.800 €/m² en las ubicaciones más demandadas.

El mayor nivel de precios se concentra en el entorno de Costa Adeje, especialmente en zonas como Golf Costa Adeje, Fañabé y San Eugenio Bajo. En estos enclaves, los valores se mueven entre los 6.100 y los 7.800 €/m², respaldados por su proximidad al mar, la concentración de servicios de alto nivel y una oferta orientada tanto a residencia como a inversión.



Por encima del umbral de los 5.000 €/m² se sitúa también La Caleta, una ubicación costera privilegiada que destaca por su excelente infraestructura, proximidad directa al mar, exclusivas urbanizaciones y una sólida demanda dentro del segmento residencial de lujo. Asimismo, Abama Resort se posiciona como una de las zonas más exclusivas gracias a sus destacadas promociones de obra nueva, que comprenden modernos complejos residenciales y villas de alto standing, complementadas por una oferta de servicios única que incluye campo de golf, hotel de lujo, restauración de primer nivel y completas instalaciones deportivas y de bienestar. En este enclave, los precios por metro cuadrado alcanzan hasta los 6.000 €/m² en el mercado de reventa, mientras que en primera transmisión pueden alcanzar hasta los 9.000 €/m², reflejando su posicionamiento premium dentro del mercado inmobiliario.

En torno a los 4.000 €/m² se sitúan Playa Paraíso y Los Cristianos. Playa Paraíso destaca por su consolidación como zona residencial costera en crecimiento, con una combinación de complejos modernos, nuevas promociones y apartamentos con vistas al mar. Los Cristianos, por su parte, es una zona costera consolidada, con presencia de primera línea de mar y puerto deportivo, donde predominan los apartamentos con terrazas y vistas al mar.

Por debajo de la media del sur, se sitúan Playa de las Américas y Costa del Silencio, con precios que oscilan entre los 3.400 y los 3.600 €/m². Playa de las Américas concentra producto de gama alta en un entorno turístico consolidado; mientras que Costa del Silencio destaca por su carácter urbano-costero, con predominio de apartamentos y una elevada rotación orientada al alquiler, siempre sujeta a la normativa vigente.

En un rango intermedio, entre los 2.700 y los 3.000 €/m², se sitúan localizaciones como los alrededores de Arona, Amarilla Golf, Golf del Sur y los alrededores de Guía de Isora. Estas zonas se distinguen por su entorno abierto y bien estructurado, la proximidad a campos de golf y al litoral, así como por una oferta inmobiliaria diversa que combina apartamentos, adosados y villas.

Finalmente, las opciones más accesibles del sur de Tenerife se localizan en áreas como La Marea y La Tejita, con precios por debajo de los 1.900 €/m², ofreciendo alternativas atractivas para compradores que buscan entrar en el mercado con buenas perspectivas de estabilidad y revalorización a medio plazo.

Precio de la vivienda en Tenerife Sur

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024-2025
Fañabé - San Eugenio Bajo	5.676	9.783	7.792	-
Golf Costa Adeje	4.775	7.449	6.112	-12,7%
La Caleta	-	-	5.004	-3,3%
Abama Resort	2.465	9.634	4.592	-23,5%
Playa Paraíso	4.013	4.143	4.078	+63,1%
Los Cristianos	3.984	4.063	4.034	-1,2%
Costa del Silencio	-	-	3.561	-
Playa de las Américas	-	-	3.455	-13,1%
El Madroñal - Miraverde	-	-	3.361	-
Callao Salvaje	2.353	3.725	2.979	+13,4%
Los Gigantes - Puerto de Santiago	2.126	4.980	2.978	+4,1%
Palm Mar	-	-	2.902	+16,6%
Guía de Isora alrededores	-	-	2.857	-
Amarilla Golf - Golf del Sur	-	-	2.808	-
Roque del Conde - Torviscas Alto	1.815	3.185	2.711	+7,4%
Arona alrededores	2.440	3.038	2.710	+49,2%
La Marea - La Tejita	-	-	1.882	-15,5%



En términos de actividad transaccional gestionada por Engel & Völkers, el importe medio residencial de las operaciones en Tenerife Sur se sitúa en 832.415 euros, correspondiente a viviendas de aproximadamente 207 m² y tres dormitorios, si bien el mercado presenta una marcada heterogeneidad en función de la localización. Los valores más elevados se concentran en áreas como Golf Costa Adeje, La Caleta y Abama Resort, donde el precio medio de la vivienda supera habitualmente el millón de euros. En el caso de Golf Costa Adeje, se ha registrado un precio medio de 4,5 millones de euros, consolidando su posición la cúspide del lujo del sur de Tenerife.

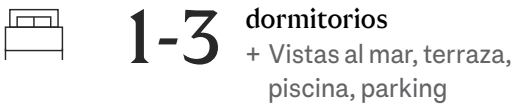
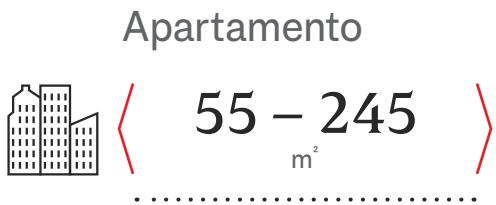
Desde el punto de vista tipológico, las zonas litorales como Fañabé, San Eugenio Bajo, Playa Paraíso, Los Cristianos, Costa del Silencio, Playa de las Américas y Puerto de Santiago, junto con ámbitos residenciales elevados con vistas abiertas al mar como Abama Resort y Roque del Conde y Torviscas Alto concentran principalmente apartamentos de tamaño variable, con superficies comprendidas entre 50 y 245 m² y distribuciones de uno a tres dormitorios.

Por su parte, en distritos situados en cotas elevadas o alejados del frente marítimo, como El Madroñal, Miraverde, así como en áreas costeras de baja densidad como Callao Salvaje y Palm-Mar, y en entornos vinculados al golf como Amarilla Golf y Golf del Sur, predomina la vivienda unifamiliar, con superficies medias comprendidas entre 112 y 195 m² y de dos a tres dormitorios.

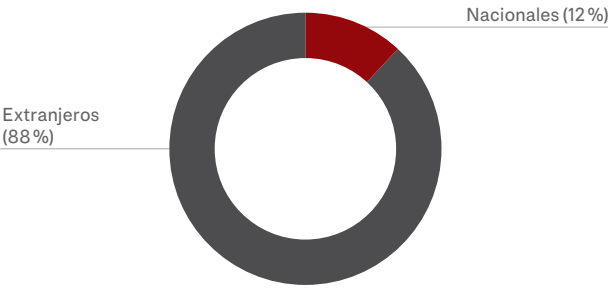
En enclaves de posicionamiento más exclusivo, como Golf Costa Adeje y La Caleta, el mercado se orienta hacia casas de mayor tamaño, que alcanzan superficies de entre 247 y 668 m², generalmente con tres a cinco dormitorios, reflejando un perfil de comprador que prioriza espacio, privacidad y producto de alto nivel.

El perfil de la demanda gestionada corresponde mayoritariamente a parejas, con una presencia puntual de compradores individuales. El 76% de las adquisiciones se destinaron a uso propio, mientras que el resto tuvo como finalidad el uso por terceros. El elevado poder adquisitivo de los compradores queda reflejado en la estructura financiera de las operaciones, ya que aproximadamente el 80% se formalizó íntegramente con capital propio, frente a un 20% que recurrió a financiación externa.

Tipología de propiedad más demandada



Compradores nacionales vs extranjeros



Obra nueva en Tenerife Sur

El mercado de obra nueva en Tenerife Sur continúa ganando presencia, aunque todavía se sitúa por debajo del volumen de actividad del mercado de segunda mano. De cara a 2026, se prevé una mejora respecto a 2025, respaldada por una evolución positiva de la demanda y por los avances en los proyectos de nueva construcción actualmente en desarrollo.

El precio medio de la obra nueva se sitúa por encima de los 4.100 €/m², con un mínimo de 2.734 €/m² y un máximo de 6.610 €/m², mientras que el precio medio residencial se aproxima a los 590.000 euros según las operaciones cerradas por Engel & Völkers. La actividad se concentra principalmente en ámbitos de desarrollo selectivo, especialmente en zonas costeras y áreas en expansión del sur de Tenerife. Dentro de este contexto, destaca la Avenida José González Forte, la Calle Pizarro y la Calle Mar del Norte, donde se ha registrado una mayor presencia de promociones de obra nueva.

La demanda de vivienda de primera ocupación es elevada, con un claro protagonismo del comprador internacional, y se orienta mayoritariamente hacia promociones de calidad media-alta y alta, con especial atención a la eficiencia energética y al diseño contemporáneo. El interés se centra en apartamentos con terrazas, vistas al mar y zonas comunes, como piscina y aparcamiento, configurando un producto muy alineado con las preferencias actuales del mercado.



Islas Baleares | Palma de Mallorca



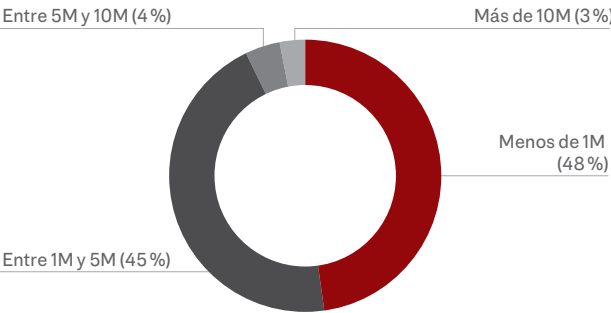
Fuente: Población (INE 2025). Renta bruta (Agencia Tributaria).

El año 2025 subraya la estabilidad del mercado en el número de transacciones. En Mallorca, que concentra cerca del 75% del volumen de todo el archipiélago, se vendieron 9.972 propiedades en los primeros once meses del año, según los datos del Instituto de Estadística de las Illes Balears (IBESTAT), lo que supone un incremento del 6,8% respecto al año anterior. Esta evolución pone de manifiesto la estabilidad del mercado y su desarrollo sostenible a lo largo de todo el ejercicio.

Asimismo, esta evolución se encuentra en línea con las cifras de Engel & Völkers, ya que en 2025 el volumen de transacciones se situó un 9% por encima de 2024. El precio medio de los inmuebles vendidos por Engel & Völkers en Mallorca alcanzó en 2025 los 1,97 millones de euros, lo que representa un incremento del 10,3% en comparación con los 1,78 millones de euros registrados en 2024.



El mercado inmobiliario en Mallorca por precio



Fuente: Engel & Völkers Mallorca.

Según los datos recopilados por Engel & Völkers sobre los precios de venta en Mallorca, casi la mitad de las propiedades comercializadas en 2025 (48%) se situaron en un rango de precios de hasta 1 millón de euros, mientras que alrededor del 45% se ofrecieron entre 1 y 5 millones de euros. En el segmento más premium, un 4% de las propiedades alcanzaron precios de entre 5 y 10 millones de euros, y un 3% se situaron por encima de los 10 millones de euros.

Esta distribución de precios posiciona a Mallorca como una de las regiones más exclusivas de España. Por zonas y tipología de inmueble, los datos reflejan una estabilización de los precios en 2025, con diferencias regionales que responden a la dinámica específica de cada mercado local.

Precio medio de venta en Mallorca

(por zona y tipo de propiedad)

(Datos euros/m²)	2024 Apartamentos	2025 Apartamentos	2024 Casas	2025 Casas
Suroeste	> 1.200.000	> 1.200.000	> 4.000.000	> 4.500.000
Palma	750.000 – 800.000	800.000 – 850.000	2.000.000 – 2.500.000	2.500.000 – 2.800.000
Central	300.000 – 350.000	300.000 – 350.000	2.500.000 – 3.500.000	3.500.000 – 4.000.000
Sureste	< 400.000	550.000 – 600.000	< 1.500.000	1.800.000 – 2.000.000
Norte	375.000 – 430.000	410.000 – 470.000	2.300.000 – 3.200.000	2.500.000 – 3.400.000
Noreste	> 450.000	> 500.000	> 2.100.000	> 2.200.000
Sur	< 450.000	4.500.000 – 5.800.000	< 2.500.000	2.500.000 – 3.500.000
Son Vida & Palma Alrededores	600.000 - 1.500.000	650.000 - 1.600.000	3.300.000 - 5.500.000	3.300.000 - 6.000.000
Oeste	> 575.000	> 875.000	1.360.000 – 3.000.000	1.300.000 – 3.100.000

Fuente: Engel & Völkers Mallorca.

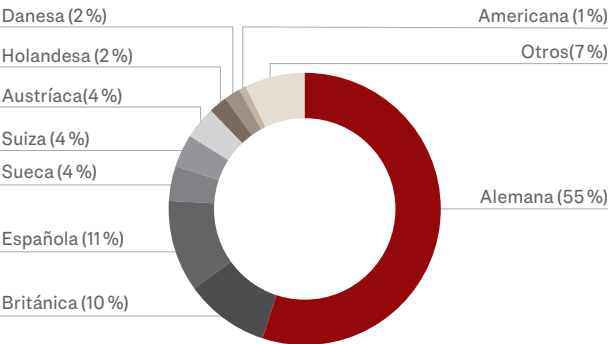
De cara a 2025, las medidas fiscales de 2024, como la supresión del impuesto sobre sucesiones y donaciones y la elevación del límite exento del patrimonio a 3 millones de euros por persona, refuerzan la competitividad fiscal de Baleares y mantienen a Mallorca atractiva para la inversión.

En cuanto al perfil del comprador, las operaciones realizadas por Engel & Völkers en 2025 reflejan la solidez de la demanda internacional, especialmente entre los compradores alemanes, que concentraron el 55% de las transacciones, seguidos por los británicos con un 10%. El 11% restante correspondió a compradores españoles.

Asimismo, destaca el descenso progresivo en la edad media de los compradores en los últimos años. Este fenómeno puede atribuirse al hecho de que las viviendas ya no se adquieren únicamente como residencias vacacionales, sino cada vez más como lugares de residencia habitual, lo que refleja una mayor intención de establecerse de forma permanente en la isla, a menudo con la familia.



Nacionalidad de compradores



Fuente: Engel & Völkers Mallorca.

Islas Baleares | Ibiza



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

El mercado inmobiliario de Ibiza ha evolucionado desde los picos de actividad post pandemia hacia una fase de estabilidad y crecimiento sostenible. A diferencia de otros mercados, la isla mantiene su exclusividad gracias a una oferta muy limitada y una demanda internacional que no cesa.

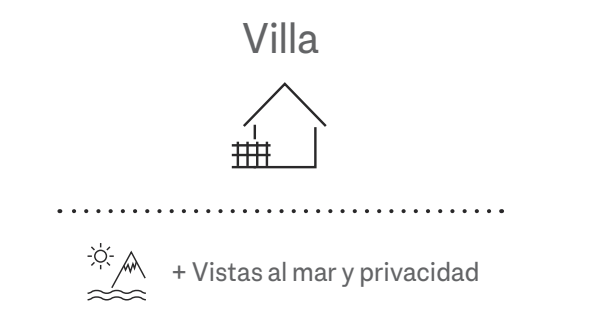
En 2025, los precios han continuado su tendencia alcista, aunque a un ritmo más moderado y saludable. El precio medio de los apartamentos se sitúa en torno a los 6.800€/m², mientras que las villas y casas unifamiliares alcanzan una media de 8.750€/m². En el segmento de gran lujo, especialmente en la costa sur y zonas como Marina Botafoch, es habitual superar los 10.000€/m².

La tendencia más destacada de este año es la búsqueda de propiedades "llave en mano". Los compradores priorizan viviendas reformadas o de obra nueva para evitar los costes y demoras de la construcción. Las zonas del norte siguen atrayendo a quienes buscan privacidad y fincas auténticas, mientras que el sur y la ciudad de Ibiza continúan siendo el motor de liquidez del mercado. En este contexto, el producto más demandado es la villa renovada o finca moderna, con vistas al mar o ubicada en entornos de máxima privacidad en el campo, lista para entrar a vivir y con precios de referencia superiores a los 3 millones de euros.

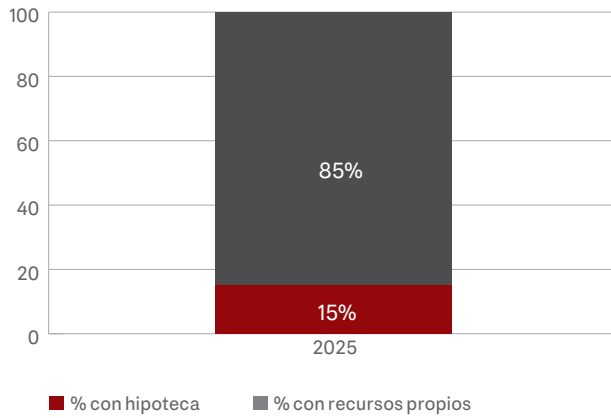
Así pues, el mercado de lujo en Ibiza se caracteriza por un elevado nivel de solvencia. Aproximadamente el 85% de las operaciones se realizan con recursos propios, consolidando la seguridad del mercado frente a las fluctuaciones de los tipos de interés.

La demanda es mayoritariamente nacional, con un creciente peso del comprador español. A continuación, destacan los compradores alemanes y británicos, seguidos por los holandeses y suizos. Además, se observa un interés creciente de familias jóvenes que fijan su residencia permanente gracias a las buenas conexiones y a la presencia de colegios internacionales.

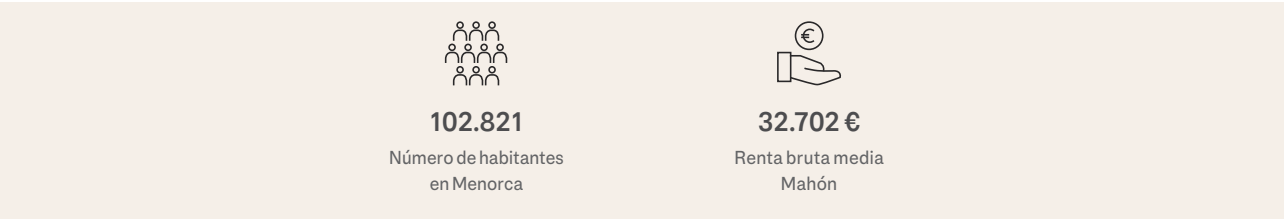
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Islas Baleares | Menorca



Fuente: Población (INE). Renta bruta (Agencia Tributaria).

Menorca sigue consolidándose como uno de los destinos residenciales más valorados del Mediterráneo, gracias a una combinación única de paisaje, autenticidad y calidad de vida. Sus calas de aguas cristalinas, el Camí de Cavalls y los núcleos históricos de Ciutadella y Maó, junto a un entorno natural cuidadosamente preservado y reconocido internacionalmente por la UNESCO, definen el carácter de una isla que apuesta por un desarrollo contenido y sostenible. Este equilibrio entre tradición, naturaleza y exclusividad continúa atrayendo a una demanda residencial de perfil medio-alto y alto, especialmente sensible al valor del entorno y al estilo de vida menorquín. Además, la buena conectividad aérea y marítima, tanto con la península como con otros destinos europeos, continúa facilitando el acceso a la isla y reforzando su atractivo dentro del mercado residencial de calidad.

Durante 2025, el mercado inmobiliario de la isla ha mostrado un comportamiento sólido y estable. Las operaciones gestionadas por Engel & Völkers se han mantenido en niveles muy similares a los del ejercicio anterior, con perspectivas de continuidad e incluso un ligero avance. Las viviendas de alto standing continúan teniendo un peso relevante, con un 29% de las operaciones por encima del

millón de euros y un 18% que supera los dos millones. En este contexto, el precio medio residencial de la isla se ha situado en torno a los 865.000 euros.

La demanda se orienta principalmente hacia viviendas situadas en primera línea de mar y en urbanizaciones próximas a la costa, seguidas por el centro urbano. El interés por el entorno rural se mantiene, aunque en un segundo plano. Esta preferencia ha sostenido una evolución de precios estable, con mayor presión en las propiedades frente al mar y en aquellas que cuentan con licencia de alquiler vacacional.

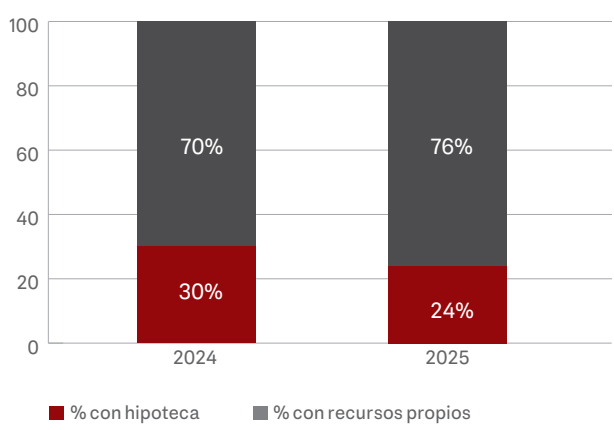
El comprador nacional representa cerca del 44% de las operaciones, seguido por clientes británicos (15%), franceses (12%) y suizos (12%). Las propiedades más solicitadas son casas de alrededor de 200 m², con cuatro dormitorios, piscina y jardín, destinadas principalmente a uso propio, aunque una cuarta parte de las compraventas también se orienta a uso de terceros. El 76% de las adquisiciones se realiza con recursos propios, reflejando el elevado poder adquisitivo de la demanda y el carácter consolidado del mercado inmobiliario de Menorca.



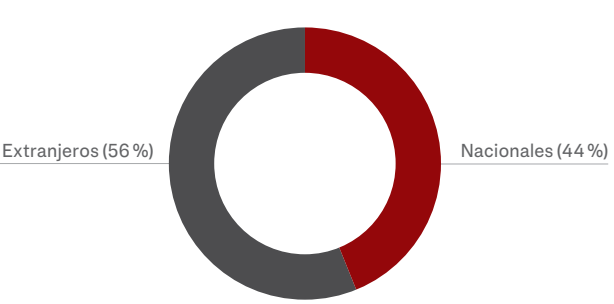
Tipología de propiedad más demandada



Financiación de la compra de la vivienda



Compradores nacionales vs extranjeros



Alquiler en Menorca

En Menorca, la actividad de alquiler gestionada por Engel & Völkers se concentra exclusivamente en el alquiler vacacional. Durante 2025, el mercado ha mostrado un claro dinamismo, con un crecimiento del 27% respecto al año anterior. De cara a 2026, las previsiones apuntan a un ligero incremento adicional, manteniendo un volumen de actividad en línea con el alcanzado hasta ahora.

Paralelamente, se consolida una clara extensión de la temporada vacacional, que actualmente se sitúa entre abril y octubre, con un crecimiento de la demanda fuera de los meses tradicionales de verano. Cada vez más clientes optan por estancias en mayo, septiembre y octubre, especialmente en temporada media y baja, cuando ganan protagonismo las viviendas de menor tamaño dentro del segmento vacacional. El precio medio de alquiler ha registrado una ligera subida respecto al año anterior. Asimismo, la incorporación de nuevas rutas aéreas directas a Menorca se refleja de forma inmediata en un aumento de las reservas, reforzando el papel clave de la conectividad en la evolución del mercado de alquiler vacacional en la isla.

Este comportamiento de la demanda se traduce también en un claro patrón en cuanto al tipo de producto más solicitado. Las propiedades más demandadas son casas de alrededor de 200 m², piscina y espacios exteriores, situadas preferentemente a distancia a pie de playa, en primera línea de mar o en casas de campo. La cartera se compone mayoritariamente de viviendas de tres, cuatro y cinco o más habitaciones.

La demanda continúa claramente dominada por clientes internacionales, que representan el 83% del total de las reservas, frente a un 17% de clientela nacional. Por procedencia, el mercado británico lidera la demanda, seguido por franceses y suizos. El perfil del arrendatario corresponde mayoritariamente a familias que destinan la vivienda a uso vacacional, priorizando estancias de calidad en ubicaciones consolidadas.



TENDENCIA DEL MERCADO
RESIDENCIAL ANDORRANO

Andorra

Contexto de país
Mercado inmobiliario
Alquiler en Andorra

Andorra



Fuente: Departament d'Estadística del Govern d'Andorra.

Contexto

Andorra es un microestado europeo situado entre Francia y España, conocido como el “País de los Pirineos”. Aunque no forma parte de la Unión Europea, utiliza el euro como moneda oficial y mantiene un estatus institucional propio como coprincipado. Con una superficie de 468 km² y un relieve montañoso y presenta una altitud media elevada. Su capital, Andorra la Vella, se encuentra a 1.023 metros sobre el nivel del mar, lo que la convierte en la capital más alta de Europa.

El catalán es la única lengua oficial, aunque la composición demográfica de Andorra da lugar a un contexto claramente multilingüe, con presencia habitual del español, el francés y el portugués. Desde el punto de vista territorial, el Estado se estructura en siete parroquias: Andorra la Vella, Escaldes-Engordany, Encamp, Canillo, La Massana, Ordino y Sant Julià de Lòria, cada una gestionada por un Comú, responsable de competencias clave como los servicios públicos, el urbanismo, la gestión financiera y la administración local. A nivel político, Andorra funciona como un co-principado parlamentario singular, con dos copríncipes, el obispo de Urgell y el presidente de la República Francesa como jefes de Estado y un gobierno propio elegido democráticamente que ejerce el poder ejecutivo.

El Principado no cuenta con ejército ni fuerzas armadas propias; según el Tratado de buena vecindad, amistad y cooperación firmado con España y Francia, la defensa del país corresponde a estos dos Estados vecinos, mientras que internamente la seguridad la garantiza la policía nacional y otros cuerpos civiles.

El marco fiscal se caracteriza por una estructura moderna y competitiva, basada en tipos impositivos reducidos. El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el Impuesto de Sociedades presentan un tipo máximo del 10%, mientras que el Impuesto General Indirecto (IGI), equivalente al IVA, aplica un tipo general del 4,5%, inferior al de los países del entorno. En los últimos años se han incorporado instrumentos destinados a regular la inversión y el acceso al mercado inmobiliario.

En línea con su proceso de integración internacional, Andorra ha seguido ampliando durante 2025 su red de convenios para evitar la doble imposición, incorporando nuevos acuerdos con Letonia, Montenegro, Rumanía, Reino Unido y Estonia. Con estas incorporaciones, el país alcanza un total de 22 convenios en vigor, reforzando la transparencia del sistema fiscal y la seguridad jurídica para residentes e inversores internacionales.



La economía de Andorra se apoya mayoritariamente en el sector servicios, con el turismo y el comercio como principales motores de actividad. Según el Ministeri de Turisme i Comerç del Govern d’Andorra, ambas actividades representan de forma directa e indirecta en torno al 60% del PIB, lo que refleja su carácter estructural dentro de la economía del país. Tras un 2024 positivo, con cerca de 9,6 millones de visitantes y alrededor de 12 millones de pernoctaciones, la evolución observada durante 2025 confirma la continuidad de esta tendencia, tanto en temporada de invierno como en los meses de verano. Junto a ello, el sector financiero mantiene un papel relevante, apoyado en un sistema bancario sólido y en un marco fiscal estable, que continúa reforzando el atractivo de Andorra para residentes e inversores internacionales.

Principales magnitudes de la economía Andorrana

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
PIB nominal*	2.531	2.810	3.210	3.501	3.736	**
PIB real*	2.375	2.572	2.818	2.891	3.002	**
PIB per cápita nominal	30.044	32.340	37.066	33.972	40.238	**
IPC	-0,2%	+3,3%	+7,1%	+4,6%	+2,6%	+2,7%

Fuente: Departament d'Estadística del Govern d'Andorra. | *Millones de euros. | **Dato no disponible al momento de la publicación del presente documento.

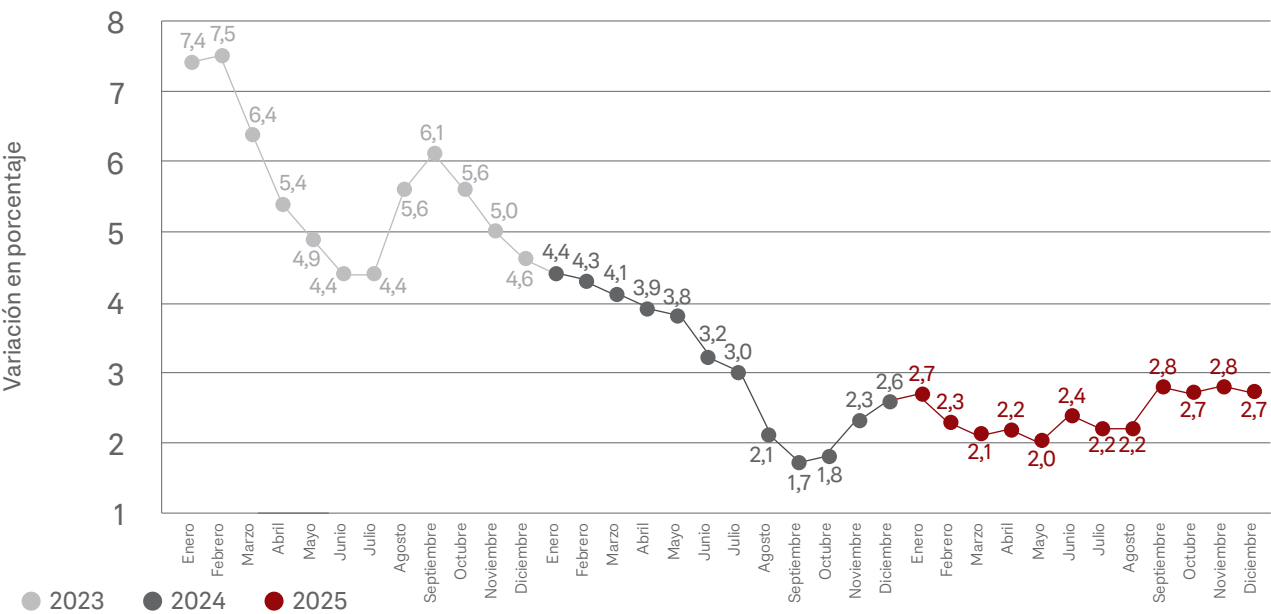
Por sectores, y según los datos del Departament d’Estadística del Govern d’Andorra, el sector servicios continuó representando la mayor parte del PIB andorrano, con un crecimiento interanual del 2,4%, seguido del sector de la construcción, que lideró el crecimiento económico con una variación del 7,6%, y del sector industrial, que registró un incremento del 3,4%. Por su parte, el sector agrícola presentó una evolución más moderada, con un crecimiento del 0,6%.



El PIB nominal ha alcanzado los 3.736 millones de euros, lo que supone un crecimiento del 6,7% respecto a 2023, explicado tanto por el aumento de la actividad económica como por el efecto de los precios. En términos reales, el PIB superó los 3.000 millones de euros, con un crecimiento del 3,8% interanual. En cuanto al PIB per cápita, cuyos valores son recalculados anualmente por el Departamento de Estadística, en 2024 se situó en 40.238 euros, un 4% más que en 2023, manteniendo la tendencia de crecimiento de los últimos años. No obstante, las variaciones de 2023 y 2024 han sido moderadas, en contraste con los fuertes incrementos registrados en 2021 y 2022, asociados al efecto rebote tras la pandemia y a la rápida recuperación del turismo.

Finalmente, el Índice de Precios al Consumo (IPC) en Andorra cerró el año en un 2,7%, en línea con los valores registrados durante el último trimestre, en el que la inflación se mantuvo estable entre el 2,7% y el 2,8% desde septiembre hasta el cierre de 2025. Según el Departament d’Estadística del Govern d’Andorra, esta evolución es coherente con el IPC de 2024 (2,6%) y apunta a una progresiva estabilización del nivel de precios. El aumento del IPC estuvo impulsado principalmente por las subidas en alimentos y bebidas no alcohólicas, así como por el encarecimiento del transporte y de la vivienda, especialmente en alquileres y servicios asociados. En este contexto, el Govern d’Andorra aprobó un incremento del salario mínimo interprofesional del 5,4%, fijándolo en 1.525,33 euros mensuales, con el objetivo de alcanzar el 60% del salario medio.

Evolución anual del IPC, en %



Fuente: Departament d'Estadística del Govern d'Andorra.

Mercado Inmobiliario

En los últimos años, el mercado inmobiliario andorrano ha evolucionado en un contexto de crecimiento económico sostenido y elevada atracción residencial, lo que ha llevado al Govern d’Andorra a reforzar el marco normativo en materia de vivienda. En este sentido, la reciente Ley de Crecimiento Sostenible y Derecho a la Vivienda en Andorra introduce ajustes regulatorios orientados a equilibrar el desarrollo del sector, modular la inversión inmobiliaria y preservar el acceso a la vivienda, manteniendo al mismo tiempo el atractivo del Principado para la inversión de calidad.

En 2025, el mercado inmobiliario andorrano mantiene una dinámica claramente expansiva, impulsada por una elevada demanda y por el interés tanto de inversores locales como internacionales. Según datos del Departament d’Estadística del Govern d’Andorra, el sector registró un incremento del 35,3% en el número de transacciones respecto al año anterior, acompañado de un aumento del 10,5% en el precio medio por metro cuadrado de los pisos.



Las adquisiciones realizadas por residentes continúan representando la mayor parte de las operaciones registradas, mientras que la participación de no residentes sigue siendo más limitada y se encuentra condicionada por el marco regulador recientemente modificado. En este contexto, el Govern d’Andorra mantiene un seguimiento activo de la evolución del mercado inmobiliario y, como medida para desincentivar la especulación y favorecer un desarrollo equilibrado del sector, introdujo en febrero de 2024 un impuesto progresivo sobre la inversión extranjera en inmuebles, con tipos que oscilan entre el 3 % y el 10 %, en función del número de propiedades adquiridas y del perfil del inversor, con el objetivo de preservar el acceso a la vivienda para la población residente.

Desde una perspectiva de medio plazo, la presión sobre los precios ha sido significativa. Según la cuarta Análisis del Mercado Inmobiliario de Andorra elaborado por la Agrupació de Gestors Immobiliaris d’Andorra (AGIA), los precios acumulados han aumentado un 46,5 % en los últimos tres años y hasta un 81,5 % en los últimos cinco años, lo que pone de manifiesto la intensidad del ciclo alcista del mercado. Este contexto ha ido acompañado de un perfil de comprador y arrendatario compuesto mayoritariamente por familias y clientes internacionales, procedentes tanto de Andorra y países vecinos como de otras regiones europeas, reforzando el carácter residencial y atractivo del mercado andorrano.

Según las propiedades comercializadas por Engel & Völkers en el Principado, la parroquia con el precio medio más elevado vuelve a ser Escaldes-Engordany, alcanzando los 6.500 €/m², donde la demanda se orienta en los alrededores del centro, priorizando entornos residenciales tranquilos y de mayor superficie. A continuación, se sitúa la capital, con precios que se aproximan a los 6.000 €/m², donde el interés se concentra en pisos ubicados en zonas céntricas, impulsada por su proximidad a servicios y actividad urbana. En las parroquias del Valira del Nord, Ordino y La Massana registran precios medios de 5.165 €/m² y 4.700 €/m², respectivamente. En el caso de La Massana, la preferencia se concentra principalmente en los pueblos de la parroquia como Anyós, Escàs o Sispony. Por su parte, Canillo presenta un precio medio en torno a los 4.900 €/m², con un mercado orientado a localidades próximas a las estaciones de esquí.

Precio de la vivienda de segunda mano en Andorra

(Datos euros/m²)

	Mínimo	Máximo	Medio 2025
Escaldes/Engordany	3.915	9.400	6.500
Andorra la Vella	4.100	8.100	5.975
Ordino	4.155	6.885	5.165
Canillo	3.700	7.950	4.900
La Massana	3.850	5.900	4.700

En términos de precio medio residencial, Escaldes-Engordany y La Massana registran importes superiores a los 2,2 millones de euros y 1,9 millones de euros, respectivamente, correspondientes principalmente a viviendas unifamiliares de entre 375 y 495 m², con cuatro habitaciones. En el resto de parroquias, las operaciones se centran en pisos de entre 122 y 135 m², con tres habitaciones, donde el precio medio no supera el millón de euros, situándose en torno a 810.000 euros en Andorra la Vella, 610.000 euros en Ordino y 595.000 euros en Canillo.

Tipología de vivienda



Alquiler en Andorra

El mercado del alquiler en Andorra continúa mostrando una elevada fortaleza, reflejo de una demanda sostenida y del creciente atractivo del Principado como lugar de residencia. Según un informe preparatorio para la cumbre europea del Consejo Europeo, junto con el análisis de Digital Andorra, el país se sitúa entre los mercados de alquiler con mayor nivel de precios en Europa, en un contexto comparable al de grandes ciudades y destinos internacionales como Lisboa, Barcelona, Madrid, Milán, Roma o Dublín. Esta dinámica responde, en gran medida, a un desequilibrio entre oferta y demanda, derivado del crecimiento residencial de los últimos años y del atractivo del mercado andorrano tanto para residentes como para nuevos perfiles internacionales.

La oferta de alquiler se ha concentrado principalmente en pisos con superficies comprendidas entre 83 m² y 140 m², con configuraciones de dos y tres dormitorios.

En cuanto a precios, el coste medio por metro cuadrado se sitúa por encima de los 20 €/m² en varias parroquias. Andorra la Vella encabeza el ranking con 33,1 €/m², seguida de Escaldes-Engordany con 26,4 €/m², Ordino con 22 €/m² y Canillo con 20,3 €/m². En estas zonas, los incrementos registrados han sido más moderados en comparación con el año anterior.

Por debajo de este umbral se sitúan La Massana, Encamp y Sant Julià de Lòria, con precios medios de 19,6 €/m², 18,1€/m² y 14,3 €/m², respectivamente. En estos mercados, las mayores variaciones se han registrado en Sant Julià de Lòria, con un incremento del 69%, seguida de La Massana, que también ha experimentado una evolución significativa aproximándose a los 20 €/m².

En Andorra la Vella y Escaldes-Engordany, la mayor actividad del mercado del alquiler se concentra principalmente en zonas céntricas, como la Avenida Meritxell y la Avenida Tarragona en Andorra la Vella, así como en vías principales de Escaldes-Engordany, como la Avinguda de les Nacions Unides o la Avinguda del Consell de la Terra. En el resto de parroquias, la distribución del alquiler es más equilibrada entre los núcleos urbanos y los entornos de montaña.

Precio del alquiler en Andorra

(Datos euros/m²)

Parroquias	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024-2025
Andorra la Vella	16,6	41,7	33,1	+9,8%
Escaldes/Engordany	9,4	50,4	26,4	+2,8%
Ordino	21,4	23,2	22,0	-2,8%
Canillo	14,3	28,2	20,3	+7,1%
La Massana	14,8	25,0	19,6	+16,6%
Encamp	11,0	25,0	18,1	+8,0%
Sant Julià de Lòria	10,0	30,0	14,3	+69,0%

Obra nueva en Andorra

La obra nueva en Andorra continúa registrando una evolución al alza de los precios, con incrementos interanuales moderados que, en general, se mantienen por debajo de los dos dígitos. En este contexto, Encamp ha destacado con el aumento más elevado, cercano al 9 %, dentro de una tendencia de crecimiento sostenido del mercado.

Por encima de los 7.000 €/m², Escaldes-Engordany se sitúa como la parroquia con los precios más elevados, con una media de 7.425 €/m² y valores máximos que han alcanzado los 11.500 €/m². A continuación, se encuentra la capital, con un precio medio de 7.050 €/m². En línea con el comportamiento de la vivienda de segunda mano, los precios medios residenciales en obra nueva se sitúan en torno a los 2,7 millones de euros en Escaldes-Engordany y 975.000 euros en Andorra la Vella.

En el rango de los 5.000–6.000 €/m² se posicionan Canillo, con 5.950 €/m², La Massana con 5.800 €/m² y Ordino con 5.475 €/m². En estas parroquias, los precios medios residenciales oscilan entre los 675.000 y 707.000 euros en Ordino y Canillo, mientras que La Massana registra valores superiores, por encima de los 1,6 millones de euros.

Por su parte, Encamp cierra la comparativa con un precio medio de 4.450 €/m², presentando el precio residencial más moderado, en torno a los 465.000 euros, lo que refuerza su posicionamiento como una opción competitiva dentro del mercado de obra nueva.

Los precios residenciales más elevados, por encima del millón y de los dos millones de euros, se explican por operaciones centradas en viviendas unifamiliares de gran superficie, especialmente en La Massana, con inmuebles en torno a los 450 m² y cuatro habitaciones, y en Escaldes-Engordany, con viviendas de hasta 565 m² y cinco habitaciones. En el resto de parroquias, la obra nueva se ha orientado mayoritariamente a pisos, con configuraciones de dos y tres dormitorios y superficies medias comprendidas entre 82 m² y 137 m².

Precio de la vivienda de obra nueva en Andorra

(Datos euros/m²)

Parroquias	Mínimo	Máximo	Medio 2025	% Variación 2024-2025
Escaldes/Engordany	4.100	11.500	7.425	+6,1%
Andorra la Vella	4.800	9.150	7.050	+2,5%
Canillo	4.950	9.800	5.950	+5,8%
La Massana	3.650	7.800	5.800	+1,3%
Ordino	4.570	6.825	5.475	+6,6%
Encamp	3.950	6.450	4.450	+9,0%

Estos datos se han obtenido exclusivamente a partir de las operaciones gestionadas por Engel & Völkers Andorra durante el año 2025, por lo que pueden no coincidir con la media general del mercado inmobiliario andorrano.



Créditos

Editor
Engel & Völkers Iberia
Avda. Diagonal 640, 6ºB
08017 Barcelona

Coordinación
Elena Fuentes

Recolección de datos
Mireia Vallespín
Francesc Orteu | Sharon Armeni

Redacción
BIP Consulting

Maquetación
Vänster

Créditos de las imágenes
Engel & Völkers Iberia

Impresión
abmdiseño

Barcelona, 2026



ENGEL & VÖLKERS IBERIA

900 74 72 81 | communication.marketing@engelvoelkers.com
engelvoelkers.com | Engel & Völkers Iberia
Avinguda Diagonal, 640, 6 | 08017 Barcelona