

Evolución interanual

El 49 % de los municipios estudiados registran crecimientos interanuales en el precio residencial superiores al 4,4 % de la media nacional. Los incrementos más intensos se ubican en las provincias costeras de Málaga, Cádiz, Islas Canarias, Alicante y Cantabria, por encima de los crecimientos en los polos de Barcelona y Madrid y sus áreas metropolitanas.

Las variaciones interanuales se sitúan en un rango entre -3,9 % y +14,4 %. Dentro de este intervalo, 9 de 86 municipios presentan incrementos superiores al 10 %, 27 municipios crecen entre 10 % y 5 %, 45 municipios se mueven entre 5 % y 0 % y 5 registran leves contracciones entre 0 % y -4 %.

Los municipios que han registrado mayores aumentos han sido Vélez-Málaga (14,4 %), San Cristóbal de La Laguna-Tenerife (+13,4 %), Marbella-Málaga (+13,2 %), Chiclana de la Frontera - Cádiz (12,3 %), Torrelavega-Cantabria (12,3 %), Benidorm-Alicante (11,3 %), Alcalá de Guadaíra-Sevilla (11,2 %) , Sanlúcar de Barrameda-Cádiz (10,8 %) y Roquetas de Mar - Almería (10,1 %).

En el extremo opuesto, se registran caídas en Elda-Alicante (-3,9 %), Avilés-Asturias (-3,3 %), El Ejido-Almería (-1,7 %), Portugalete-Vizcaya (-1,4 %) y Mérida-Badajoz (-1,3 %).

Evolución trimestral

En el cuarto trimestre de 2024, los precios residenciales registraron variaciones trimestrales positivas en 87 % de municipios estudiados y contracciones leves en los restantes, lo que refleja cierto dinamismo extendido que alcanza su máxima intensidad en municipios de Málaga y Cádiz. El 28 % registraron crecimientos superiores al 2,2 % alcanzado por la media nacional.

En su conjunto, las variaciones trimestrales se sitúan en un rango entre -1,7 % y +5,7 %. Dentro de este intervalo, 2 de 86 municipios registran crecimientos superiores a 5 %, 11 muestran variaciones intensas entre 5 % y 3 %, 29 se sitúan entre 3 % y 1,5 %, 43 se sitúan entre +1,5 y -1,5 % y 1 se sitúa por debajo del -1,5 %.

Los impulsos más intensos se registran en Vélez-Málaga (+5,7%), El Puerto de Santa María - Cádiz (+5,3%) y Marbella-Málaga (4,5%).

En el extremo opuesto, se registran caídas trimestrales contenidas en Avilés-Asturias (-1,7 %), Motril-Granada (-1,4%), Irún-Guipúzkoa (-1,2 %), Lorca-Murcia (-1,2 %) y Mérida-Badajoz (-1,1 %).

Nivel de precios

Un 62 % de los municipios relevantes estudiados registran precios medios por encima de la media nacional. Los mayores niveles de precios se sitúan en municipios de las provincias de Madrid, Barcelona, Málaga y Vizcaya.

La media nacional se sitúa en 1.846 €/m². Los municipios analizados presentan un rango de precios entre los 4.030 €/m² de Madrid capital y los 810 €/m² de Ponferrada (León).

Los precios más elevados, por encima de los 3.000 €/m² se sitúan en Madrid capital, Pozuelo de Alarcón-Madrid, Barcelona capital, Alcobendas-Madrid, Majadahonda-Madrid, Las Rozas-Madrid, Sant Cugat del Vallès-Barcelona, San Sebastián de los Reyes-Madrid, Marbella-Málaga, Castelldefels-Barcelona y Getxo-Vizcaya.

Los precios más bajos, por debajo de los 1.000 €/m², se sitúan en Ponferrada-León, Linares-Jaén, Alcoy-Alicante, Elda-Alicante, Mérida-Badajoz y Talavera de la Reina - Toledo.

Nivel de precios en el municipio respecto a su capital

El 94 % de los municipios estudiados presentan precios medios por debajo de los niveles de la capital de sus respectivas provincias.

Son relevantes las excepciones en las que el municipio excede el precio de la capital. Se trata de Marbella-Málaga (+24 %), Vigo-Pontevedra (+24 %), Benidorm-Alicante (+16 %), Gijón-Asturias (+9 %) y Getxo-Vizcaya (+6 %).

Precio de municipios respecto a provincia

Un 33 % de los municipios presentan precios por encima del valor medio de sus respectivas provincias.

Un total de 28 municipios se sitúan por encima del valor de su provincia. Barcelona capital se ubica en primera posición (+50 % por encima del valor de Barcelona provincia), seguida de Marbella (+32 % sobre el valor de Málaga provincia) y Benidorm (+29 % sobre el valor de Alicante provincia). Otros municipios que destacan son Vigo (Pontevedra), Madrid capital, El Puerto de Santa María (Cádiz), Pozuelo de Alarcón (Madrid), Getxo (Vizcaya) y Sant Cugat del Vallès (Barcelona), que rebasan entre +23 % y +28 % el valor medio de sus respectivas provincias.

Las mayores distancias por debajo del nivel de precios de sus provincias se observan en Parla (-46 % vs. Madrid provincia), Alcoy (-45 % vs. Alicante provincia) y Elda (-45 % vs. Alicante provincia).

Accesibilidad a la vivienda

El 47 % de los municipios estudiados presentan tasas de esfuerzo teórico de compra* por encima del 35 % considerado razonable. De ellos, 10 superan el 45 % considerado crítico. Marbella, Torre vieja y Benidorm presentan las tasas de esfuerzo más altas para la población local.

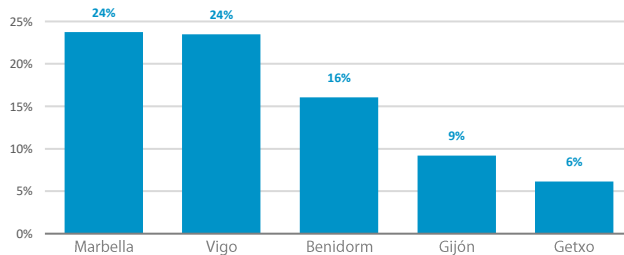
Los 86 municipios analizados presentan un rango de esfuerzo entre el 74 % de Marbella (Málaga) y el 20 % de Alcoy (Alicante).

Los municipios con esfuerzos superiores al 45 % crítico se localizan en Marbella, Torre vieja, Benidorm, Barcelona, Vélez-Málaga, Madrid, Sanlúcar de Barrameda, Chiclana de la Frontera, Orihuela y El Puerto de Santa María.

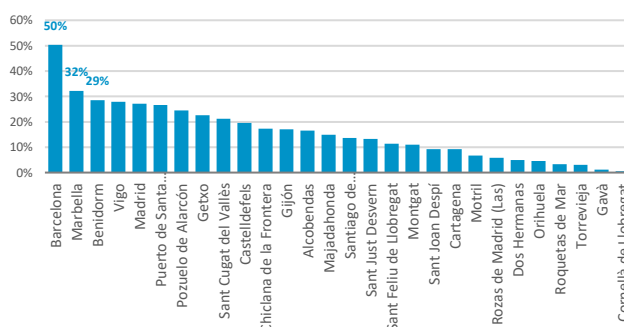
En el rango de esfuerzo 35 % - 45 % se concentran principalmente municipios del área de influencia de Barcelona y Madrid, municipios próximos a capitales del norte y área de influencia de Cádiz, así como Motril, en Granada.

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

Municipios con precio medio por encima del de sus respectivas capitales de provincia



Municipios con precio medio por encima del de sus respectivas provincias



| CCAA | Provincia | Municipio | Valor unitario del municipio (€/m ²) | Var. Interanual % | Var. Trimestral % | Distancia municipio-capital | Distancia municipio-provincia | Esfuerzo en el municipio | Esfuerzo en la capital | Esfuerzo en la provincia | |
|----------------------------|--------------------------|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|------|
| Andalucía | Almería | El Ejido | 1.086 | -1,7 | -0,1 | -28% | -14% | 30,5 | 33,0 | 32,1 | |
| | | Roquetas de Mar | 1.304 | 10 | 3,1 | -14% | 3% | 29,8 | 33,0 | 32,1 | |
| | Cádiz | Algeciras | 1.235 | 0,7 | 0,3 | -51% | -28% | 26,4 | 58,8 | 42,8 | |
| | | Chiclana de la Frontera | 2.005 | 12,3 | -0,6 | -20% | 17% | 50,4 | 58,8 | 42,8 | |
| | | Jerez de la Frontera | 1.425 | 8,7 | 2,9 | -43% | -17% | 36,1 | 58,8 | 42,8 | |
| | | Línea de la Concepción | 1.364 | 4,6 | -0,1 | -45% | -20% | 33,6 | 58,8 | 42,8 | |
| | | Puerto de Santa María | 2.166 | 8 | 5,3 | -13% | 27% | 48,2 | 58,8 | 42,8 | |
| | | San Fernando | 1.577 | 8 | 0,8 | -37% | -8% | 36,0 | 58,8 | 42,8 | |
| | Granada | Sanlúcar de Barrameda | 1.639 | 10,8 | 3,1 | -34% | -4% | 52,1 | 58,8 | 42,8 | |
| | | Motril | 1.358 | 5,6 | -1,4 | -28% | 7% | 36,5 | 44,4 | 33,8 | |
| | Jaén | Linares | 823 | 1,9 | 0,8 | -35% | -5% | 21,8 | 26,6 | 25,1 | |
| | | Marbella | 3.139 | 13,2 | 4,5 | 24% | 32% | 73,6 | 55,3 | 57,7 | |
| | Málaga | Vélez-Málaga | 2.004 | 14,4 | 5,7 | -21% | -16% | 52,6 | 55,3 | 57,7 | |
| | | Alcalá de Guadaíra | 1.456 | 11,2 | 2 | -33% | -10% | 30,8 | 45,9 | 36,9 | |
| Sevilla | Dos Hermanas | 1.704 | 2,8 | 2,4 | -22% | 5% | 32,0 | 45,9 | 36,9 | | |
| | Asturias | Avilés | 1.214 | -3,3 | -1,7 | -26% | -20% | 25,2 | 30,3 | 32,5 | |
| Asturias | Gijón | 1.780 | 4,9 | 1,3 | 9% | 17% | 37,0 | 30,3 | 32,5 | | |
| | Cantabria | Torrelavega | 1.236 | 12,3 | 2,9 | -39% | -25% | 29,6 | 40,5 | 32,5 | |
| Castilla - La Mancha | Toledo | Talavera de la Reina | 928 | 0,8 | 1,1 | -39% | -6% | 26,8 | 28,8 | 25,3 | |
| Castilla y León | León | Ponferrada | 810 | 3,6 | 0,3 | -38% | -15% | 22,9 | 33,0 | 27,1 | |
| Cataluña | Barcelona | Badalona | 2.396 | 3,4 | 0,9 | -39% | -9% | 40,8 | 59,1 | 39,3 | |
| | | Barberà del Valles | 2.194 | 3,5 | 1,2 | -44% | -16% | 31,3 | 59,1 | 39,3 | |
| | | Barcelona | 3.937 | 5,7 | 1,7 | 0% | 50% | 59,1 | 59,1 | 39,3 | |
| | | Castelldefels | 3.132 | 5 | 1 | -20% | 20% | 37,7 | 59,1 | 39,3 | |
| | | Cerdanyola del Vallès | 2.568 | 2,8 | 0,6 | -35% | -2% | 35,6 | 59,1 | 39,3 | |
| | | Cornellà de Llobregat | 2.632 | 3,3 | 0,5 | -33% | 0% | 43,5 | 59,1 | 39,3 | |
| | | Gavà | 2.650 | 0,4 | 0,5 | -33% | 1% | 37,0 | 59,1 | 39,3 | |
| | | Granollers | 2.198 | 5,2 | 2,2 | -44% | -16% | 33,7 | 59,1 | 39,3 | |
| | | Hospitalet de Llobregat (L) | 2.536 | 5,4 | 2,4 | -36% | -3% | 44,8 | 59,1 | 39,3 | |
| | | Manresa | 1.500 | 3,7 | 0,8 | -62% | -43% | 27,8 | 59,1 | 39,3 | |
| | | Mataró | 2.221 | 5,9 | 2 | -44% | -15% | 37,7 | 59,1 | 39,3 | |
| | | Montcada i Reixac | 2.125 | 3,1 | -0,4 | -46% | -19% | 33,5 | 59,1 | 39,3 | |
| | | Montgat | 2.906 | 3,4 | 0,4 | -26% | 11% | 37,2 | 59,1 | 39,3 | |
| | | Prat de Llobregat (El) | 2.554 | 4,4 | 1 | -35% | -3% | 39,4 | 59,1 | 39,3 | |
| | | Ripolllet | 2.245 | 6,2 | 2,1 | -43% | -14% | 35,7 | 59,1 | 39,3 | |
| | | Rubi | 2.090 | 0,9 | -0,1 | -47% | -20% | 31,7 | 59,1 | 39,3 | |
| | Sabadell | 2.117 | 3,5 | 1,2 | -46% | -19% | 34,2 | 59,1 | 39,3 | | |
| | Sant Adrià de Besòs | 2.482 | 4 | -0,7 | -37% | -5% | 44,3 | 59,1 | 39,3 | | |
| | Sant Boi de Llobregat | 2.370 | 0,4 | 0,3 | -40% | -10% | 37,3 | 59,1 | 39,3 | | |
| | Sant Cugat del Valles | 3.176 | 3,5 | 1,5 | -19% | 21% | 26,9 | 59,1 | 39,3 | | |
| | Sant Feliu de Llobregat | 2.919 | 5,2 | 1,6 | -26% | 11% | 38,6 | 59,1 | 39,3 | | |
| | Sant Joan Despí | 2.862 | 1,9 | 1,8 | -27% | 9% | 35,8 | 59,1 | 39,3 | | |
| | Sant Just Desvern | 2.968 | 5,8 | 4,5 | -25% | 13% | 29,6 | 59,1 | 39,3 | | |
| | Sant Quirze del Valles | 2.562 | 6,6 | 1,5 | -35% | -2% | 25,5 | 59,1 | 39,3 | | |
| | Santa Coloma de Gramenet | 2.101 | 5,7 | 1,2 | -47% | -20% | 40,2 | 59,1 | 39,3 | | |
| | Terrassa | 2.031 | 4,1 | 1,1 | -48% | -22% | 31,5 | 59,1 | 39,3 | | |
| | Viladecans | 2.554 | 7 | 4,1 | -35% | -3% | 36,1 | 59,1 | 39,3 | | |
| | Vilanova i la Geltrú | 2.297 | 2,7 | 1,6 | -42% | -12% | 37,0 | 59,1 | 39,3 | | |
| | Tarragona | Reus | 1.391 | 4,3 | 0,3 | -15% | -10% | 24,8 | 27,0 | 28,0 | |
| | Comunidad Valenciana | Alicante | Alcoy/Alcoi | 860 | 0,8 | 0,4 | -50% | -45% | 20,4 | 38,6 | 39,3 |
| | | | Benidorm | 2.000 | 11,3 | 2,4 | 16% | 29% | 60,1 | 38,6 | 39,3 |
| | | | Elche/Elx | 1.323 | 4,6 | 1,6 | -23% | -15% | 30,8 | 38,6 | 39,3 |
| Elda | | | 863 | -3,9 | -0,6 | -50% | -45% | 24,5 | 38,6 | 39,3 | |
| Orihuela | | | 1.627 | 7,1 | 2,4 | -6% | 5% | 48,8 | 38,6 | 39,3 | |
| Torre Vieja | | | 1.604 | 7,3 | 1,5 | -7% | 3% | 61,8 | 38,6 | 39,3 | |
| Valencia | | Gandia | 1.268 | 5 | 3,4 | -43% | -16% | 31,2 | 43,9 | 30,7 | |
| Sagunto/Sagunt | 1.291 | 9,2 | 2,7 | -42% | -14% | 28,4 | 43,9 | 30,7 | | | |
| Torrent | 1.403 | 7,9 | 1,7 | -37% | -7% | 28,1 | 43,9 | 30,7 | | | |
| Extremadura | Badajoz | Mérida | 898 | -1,3 | -1,1 | -34% | -7% | 22,5 | 33,3 | 30,6 | |
| Galicia | La Coruña | Santiago de Compostela | 1.499 | 8,2 | 3,8 | -25% | 14% | 29,3 | 42,0 | 30,4 | |
| | Pontevedra | Vigo | 1.849 | 8,5 | 0,8 | 24% | 28% | 39,6 | 33,5 | 34,7 | |
| Islas Canarias | Las Palmas | Telde | 1.403 | 6,2 | 3,8 | -22% | -16% | 26,9 | 33,5 | 31,4 | |
| | Santa Cruz de Tenerife | San Cristóbal de la Laguna | 1.548 | 13,4 | 3,1 | -10% | -12% | 28,8 | 32,7 | 35,7 | |
| Comunidad de Madrid | Madrid | Alcalá de Henares | 2.180 | 4,4 | 2,1 | -46% | -31% | 31,3 | 52,2 | 40,3 | |
| | | Alcobendas | 3.695 | 3,4 | 1,6 | -8% | 16% | 34,3 | 52,2 | 40,3 | |
| | | Alcorcón | 2.529 | 3 | 1,4 | -37% | -20% | 37,3 | 52,2 | 40,3 | |
| | | Coslada | 2.378 | 7,1 | 3,5 | -41% | -25% | 36,3 | 52,2 | 40,3 | |
| | | Fuenlabrada | 2.044 | 4,6 | 1 | -49% | -36% | 31,4 | 52,2 | 40,3 | |
| | | Getafe | 2.493 | 4,3 | 0,2 | -38% | -21% | 35,3 | 52,2 | 40,3 | |
| | | Leganes | 2.265 | 2,7 | 1,1 | -44% | -29% | 36,3 | 52,2 | 40,3 | |
| | | Madrid | 4.030 | 7,1 | 3,3 | 0% | 27% | 52,2 | 52,2 | 40,3 | |
| | | Majadahonda | 3.643 | 2,5 | 0,7 | -10% | 15% | 30,1 | 52,2 | 40,3 | |
| | | Móstoles | 2.155 | 5,4 | 1,5 | -47% | -32% | 35,2 | 52,2 | 40,3 | |
| | | Parla | 1.726 | 4,2 | 1,7 | -57% | -46% | 27,8 | 52,2 | 40,3 | |
| | | Pozuelo de Alarcón | 3.947 | 7 | 1,9 | -2% | 24% | 26,5 | 52,2 | 40,3 | |
| | | Rivas-Vaciamadrid | 2.669 | 4 | 1 | -34% | -16% | 26,8 | 52,2 | 40,3 | |
| | | Rozas de Madrid (Las) | 3.355 | 6,7 | 2 | -17% | 6% | 26,4 | 52,2 | 40,3 | |
| San Fernando de Henares | 2.190 | 4,5 | 2,3 | -46% | -31% | 31,8 | 52,2 | 40,3 | | | |
| San Sebastián de los Reyes | 3.141 | 4,2 | 2,1 | -22% | -1% | 34,5 | 52,2 | 40,3 | | | |
| Torrejón de Ardoz | 2.284 | 3,7 | 2,6 | -43% | -28% | 31,5 | 52,2 | 40,3 | | | |
| País Vasco | Vizcaya | Barakaldo | 2.275 | 2 | 1,3 | -20% | -7% | 36,7 | 41,8 | 35,1 | |
| | | Getxo | 3.005 | 4 | 1,5 | 6% | 23% | 34,4 | 41,8 | 35,1 | |
| | | Portugalete | 2.234 | -1,4 | 1,6 | -21% | -9% | 37,7 | 41,8 | 35,1 | |
| Región de Murcia | Murcia | Irún | 2.314 | 2,9 | -1,2 | -48% | -10% | 36,6 | 58,5 | 36,0 | |
| | | Cartagena | 1.274 | 9 | 2,2 | -6% | 9% | 25,6 | 25,1 | 24,2 | |
| | | Lorca | 1.035 | 0,9 | -1,2 | -24% | -11% | 21,3 | 25,1 | 24,2 | |
| NACIONAL | | | 1.846 | 4,4 | 2,2 | | | 35,5 | | | |

NOTA: En esta edición, el esfuerzo teórico de compra se modifica con los datos de renta del INE, que siguen una metodología diferente a la de AGT. Así, no es comparable con el dato de esfuerzo de publicaciones anteriores.

Cristina Arias
Directora Servicio de Estudios

Andrea de la Hoz
Consultora Senior Servicio de Estudios