

NOTA DE PRENSA

BARÓMETRO INMOBILIARIO ESPAÑOL Q4-2025

La vivienda sigue escalando en Andalucía: el precio en Málaga, Granada y Cádiz crece a doble dígito

- Málaga es la primera ciudad de las 15 más pobladas en el crecimiento del precio de las casas (12,1 %) y sus pisos se sitúan en 4.117 €/m²
- El valor de las casas aumenta notablemente en Granada (12,4 %), Huelva (12,1 %), Cádiz (11,5 %) y Almería (12,3 %); Sevilla se estabiliza
- El incremento del precio de la vivienda en España (11,9 %) duplica el ritmo de la media europea, que se sitúa en el 5,5 %

Madrid, 12 de febrero de 2026. El mercado inmobiliario español cierra 2025 con cifras históricas y el valor económico de los inmuebles ha aumentado en todos los territorios nacionales. En Andalucía, la subida de precios en las distintas áreas es generalizada, aunque desigual.

En el segmento pisos, Málaga (13,1 %), Cádiz (11,6 %) y Sevilla (8,3 %) registran aumentos notables; con la primera de estas provincias alcanzando 4.117 €/m². Por su parte, en Granada (12,4 %), Huelva (12,1 %) y Almería (12,3 %) destaca el aumento del precio de las casas. Jaén se mantiene como una de las provincias españolas en las que el valor de la casa permanece más estable a nivel nacional (+3 %).

Según el [Barómetro Inmobiliario Español Q4-2025](#) elaborado por [RealAdvisor](#), la **plataforma europea líder en valoración online de inmuebles**, el precio medio nacional de la vivienda ha alcanzado los 2.573 €/m², tras un incremento del 11,9 % en el último año, y un crecimiento acumulado del 32,2 % en los últimos tres años. Un ritmo que duplica la media de la Unión Europea (+5,5 %, según Eurostat).

Subidas sólidas y generalizadas en todo el territorio: la costa levantina crece a mayor ritmo que la andaluza

El **crecimiento ha sido especialmente intenso en provincias como Valencia**, que lidera el aumento en pisos (17,7 %), y Cantabria, que encabeza la subida en el segmento casas (17 %). Le siguen de cerca Asturias (+16,5 % en pisos), Guadalajara (+16 % en pisos), Alicante (+15,9 % en pisos y +13,7 % en casas) y Murcia (+13,5 % en casas). En el conjunto nacional, **39 provincias (tres de cada cuatro) han registrado subidas anuales superiores al 8 % en el precio de los pisos**.

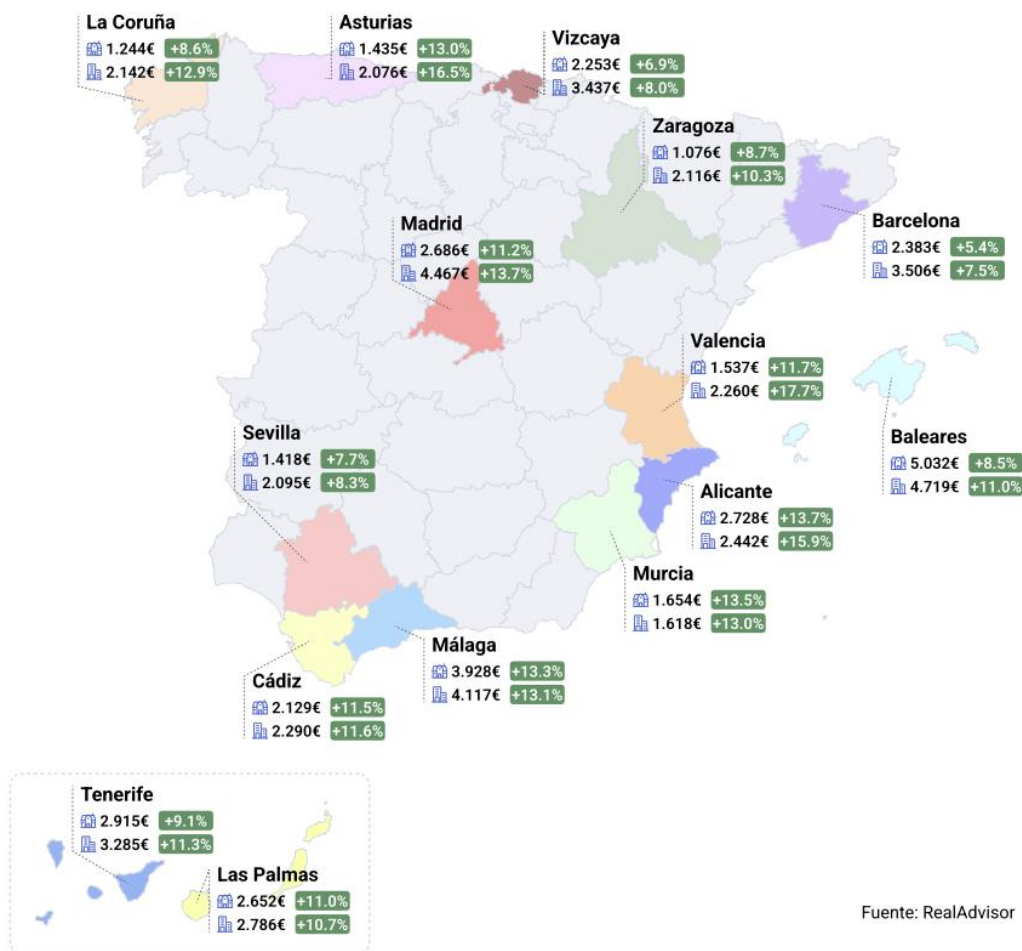
Por el contrario, los mercados más estables o con menor crecimiento se encuentran fuera del territorio peninsular, como Ceuta, que incluso ha experimentado bajadas (-0,1 % en casas, +3,7 % en pisos) y Melilla (+4,1 % en pisos).

NOTA DE PRENSA

Diferencias territoriales y factores impulsores

El Barómetro revela que, aunque el crecimiento es generalizado, existen diferencias notables entre provincias. La demanda neta positiva, la oferta limitada y la estabilidad de los tipos de interés han **impulsado los precios, especialmente en la columna mediterránea y los grandes núcleos urbanos**. En cambio, zonas del interior y algunas áreas del norte muestran crecimientos más moderados y una mayor sensibilidad al precio y mayores exigencias de calidad.

En **Baleares**, el precio medio de las casas alcanza los **5.032 €/m²**, el más alto de **España**, reflejo de una demanda internacional y turística muy activa y una oferta limitada en las ubicaciones más deseadas.



Volumen de transacciones: año récord en actividad

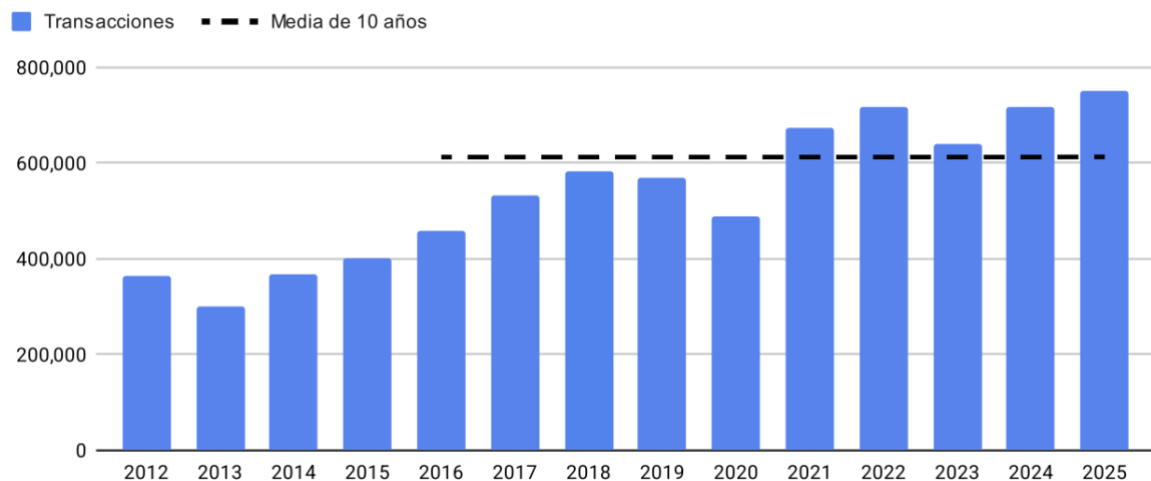
El movimiento del sector se refleja también en el volumen de transacciones: **2025**

NOTA DE PRENSA

cierra con 749.733 compraventas de vivienda, un 4,8 % más que en 2024 y un 22 % por encima de la media de la última década (612.622 operaciones, según el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible). Se trata de un nuevo máximo en la etapa 2008-2025 por encima de los picos recientes de 2021 (674.249), 2022 (717.734) y 2024 (715.678). Los datos de este último año **afianzan una tendencia de crecimiento en forma de escalera** que no deja de crecer año a año, exceptuando el año 2020 y teniendo en cuenta la inusual situación que lo acompañaba.

Entre los factores que han impulsado esta actividad tan dinámica destacan la financiación más predecible, la estabilidad de los tipos de interés, los saldos migratorios positivos, la atracción de talento y estudiantes, la escasez de obra nueva en las ubicaciones más demandadas y la inversión nacional y extranjera tanto para alquilar como para segunda residencia.

Evolución del volumen anual de transacciones, 2012-2025



Fuente: RealAdvisor, MITMA

realadvisor.es

Perspectivas para 2026: ¿riesgo de burbuja?

Madrid lidera el ranking mundial de crecimiento real de precios en el último año (14 %, según el UBS Global Real Estate Bubble Index), sin embargo, se encuentra en riesgo moderado de burbuja, y lejos de ciudades como Miami, Tokio o Zúrich, con riesgo elevado.

De cara a 2026, está previsto que el sector inmobiliario mantenga unas perspectivas de crecimiento moderado, siempre que los tipos de interés permanezcan estables, el empleo siga mostrando fortaleza y la oferta continúe siendo limitada en las zonas más demandadas. En caso de que los tipos de interés reales disminuyan y la demanda internacional se mantenga, es previsible un repunte de la actividad en grandes capitales y áreas costeras.

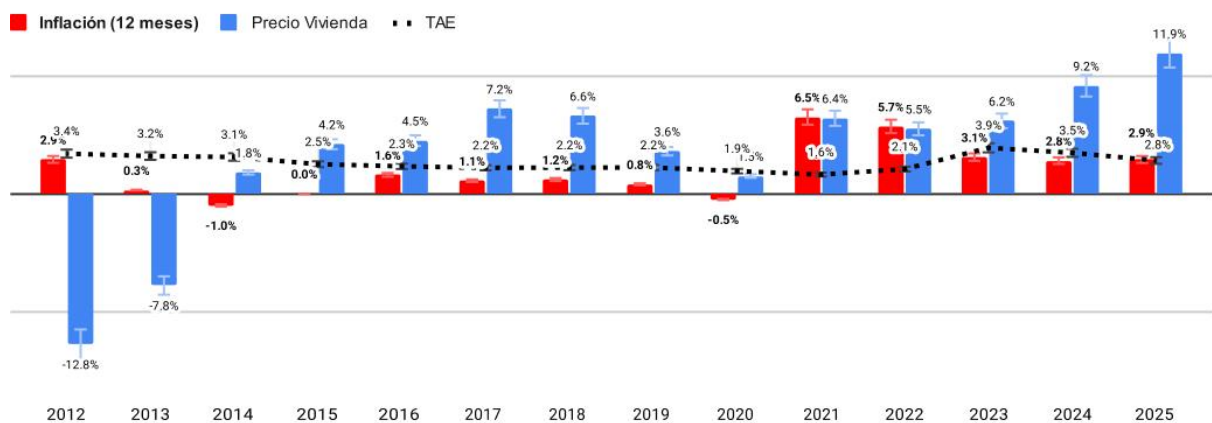
NOTA DE PRENSA

No obstante, el mercado también deberá hacer frente a desafíos como la escasez de suelo urbanizable, las dificultades de acceso a la vivienda para los jóvenes y la adaptación a las nuevas normativas de sostenibilidad.

Precios vs. inflación y TAE: la vivienda gana atractivo

En 2025, la vivienda ha superado claramente a la inflación (2,9 %) y a la Tasa Anual Equivalente hipotecaria (2,8 %), que se mantiene estable por debajo del 3 %. Esto ha favorecido la decisión de compra de muchos hogares que esperaban una ventana de oportunidad. **El BCE proyecta un promedio de inflación del 1,9 % para 2026 en la zona euro, lo que podría mantener el atractivo de la vivienda como inversión.**

Sin embargo, aunque el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, presentado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, está orientado a movilizar recursos y coordinar administraciones para ampliar la vivienda asequible, su impacto dependerá del calendario de ejecución y desarrollo normativo. No obstante, a corto plazo el mercado seguirá sintiendo más la escasez de inmuebles que el efecto inmediato de la nueva oferta pública.



Fuente: RealAdvisor, INE, BdE

"2025 nos ha demostrado que el mercado inmobiliario sigue fuerte y con ganas de crecer. Mirando hacia 2026, vemos un año lleno de oportunidades para quienes quieran invertir en vivienda. Es un gran momento para dar el paso, aprovechar el buen clima económico y apostar por un sector que sigue ofreciendo seguridad y buenos resultados, pero sin olvidar las diferencias claras entre los distintos mercados, y la necesidad de ajustar el precio en zonas más líquidas", comenta **Jaime de Vizcaya, director de estrategia de RealAdvisor.**

Sobre RealAdvisor

RealAdvisor es la plataforma líder en Europa para la valoración online de inmuebles, comprometida con la transparencia y eficiencia del sector. Cada mes, más de un millón de usuarios confían en su tecnología para

NOTA DE PRENSA

conocer el valor real de su propiedad y encontrar a los mejores agentes inmobiliarios en su zona. Fundada en 2017, RealAdvisor opera con éxito en España, Francia, Italia y Suiza, y cuenta con una red de más de 5.000 agencias colaboradoras.

Contacto de prensa:

TEAM LEWIS

Marta Mateo / Paula García

RealAdvisor@teamlewis.com

91 926 67 12