

Informe de mercado 2026





Índice

 Documento interactivo

Prólogo	03
Resumen ejecutivo	04
Análisis del mercado	06
Perfil del comprador	18
Tendencias 2026	19
Análisis regional	21
Provincia de Barcelona	22
Barcelona, costas del Maresme y Garraf	24
Provincia de Girona	27
Provincia de Tarragona	30
Islas Baleares	32
Provincia de Valencia	35
Provincia de Alicante	37
Provincia de Málaga	40
Región de Madrid	43
Provincia de Guipúzkoa	46
Provincia de Pontevedra	48
La Cerdanya y Andorra	50
Acerca de este informe	53



Prólogo

El mercado inmobiliario en España mantiene una solidez y resiliencia destacables. El primer semestre de 2025 registró las cifras de ventas más altas de los últimos diez años, gracias al dinamismo de la demanda nacional y a una actividad internacional histórica. Los precios experimentaron su mayor subida en casi veinte años. Por su parte, el segmento de lujo —en el que Dils Lucas Fox es un líder reconocido— reconfirmó su flexibilidad, con el respaldo de una oferta limitada y la confianza continuada de los inversores.

Estos resultados establecen un contexto positivo de cara a lo que será un año crucial para Dils Lucas Fox. Celebramos nuestro 20.º aniversario: dos décadas de crecimiento firme, profesionalismo y liderazgo en el mercado residencial de lujo en España. Lo que comenzó como una agencia boutique ha evolucionado hasta convertirse en una de las firmas inmobiliarias más respetadas de España, en la que confían clientes de todo el mundo por nuestra experiencia, integridad y resultados.

Este año clave también marca el inicio de una nueva etapa. Con la llegada de Paloma Pérez Bravo como CEO residencial, Dils Lucas Fox adquiere el conocimiento y la visión de uno de los líderes con más experiencia en el sector inmobiliario español. Su visión respecto a la innovación, la tecnología y la experiencia del cliente será la clave para guiar nuestra próxima etapa de crecimiento. Por otro lado, nuestra reciente alianza con Dils —uno de los grupos inmobiliarios más potentes de Europa—

nos proporciona nuevos recursos y una plataforma paneuropea para acelerar la expansión. Esto incluye el sector residencial y la incursión en los mercados de capitales y en el sector inmobiliario comercial, áreas donde vemos un gran potencial en los próximos años.

De cara al futuro, tenemos plena confianza tanto en el mercado como en nuestra estrategia. Los fuertes pilares de España, como el crecimiento demográfico, el gran atractivo internacional y la escasa oferta de obra nueva, garantizan el soporte para crear valor a largo plazo. Como parte del Grupo Dils, Lucas Fox se encuentra en una situación inmejorable para ofrecer nuevas oportunidades a sus clientes, colaboradores y equipos.

Siga leyendo este informe para ver un análisis detallado de las tendencias que configuran el sector de la vivienda en España. Le agradecemos su continua confianza.

PALOMA PÉREZ BRAVO
CEO Residencial de Lucas Fox
(una empresa del Grupo Dils)

STIJN TEEUWEN
Cofundador de Lucas Fox

ALEX VAUGHAN
Cofundador de Lucas Fox



Resumen ejecutivo

Ventas nacionales

+7,6% Promedio interanual frente a promedio de 10 años +32.6%

Las ventas del primer semestre han sido las más fuertes en más de una década, con 379.484 transacciones.

Las ventas de viviendas en España en el primer semestre de 2025 aumentaron un 7,6 % con respecto al mismo periodo del año anterior, hasta alcanzar las 379 484 transacciones. Esta cifra fue un 32,6 % superior al promedio de 10 años y la más alta para un primer semestre desde antes de la crisis financiera mundial.

Precios de la vivienda

+8%/+13% Promedio interanual
(Notarías) (INE)

Ganancia en 10 años +47 % frente a +26 % de inflación

El crecimiento más rápido en casi dos décadas, que ha generado sólidas rentabilidades reales para los inversores.

Los precios medios de la vivienda en España aumentaron un 8 % en el primer semestre según las notarías y un 13 % según el Instituto Nacional de Estadística, el ritmo más rápido en casi dos décadas. En los últimos 10 años, los valores de las propiedades han aumentado un 47 % frente a un aumento del 26 % en la inflación, lo que ha generado rentabilidades reales significativas para los inversores.

Comparación con Europa

+12,3% Promedio interanual

España registró el segundo mayor crecimiento anual de precios entre 12 países pares, y superó a 9 de ellos en los últimos 5 años.

España sigue siendo uno de los mercados más atractivos de Europa: ha superado a 9 de 12 países clave en ganancias de capital en los últimos 5 años. El crecimiento anual de precios del 12,3 % en el segundo trimestre fue el segundo más alto entre los principales mercados europeos, superado solo por Portugal.

Nuevas promociones

+12% Inicio de construcción de viviendas en 1T
Total anual acumulado +15% a 115.439

La oferta está mejorando, pero todavía es inferior a la mitad de lo necesario para satisfacer la demanda de una población en crecimiento, lo que mantiene la presión al alza sobre los precios.

La nueva oferta ha mostrado cierta mejora: el inicio de construcción de viviendas aumentó un 12 % en el primer trimestre, y el total anual acumulado se incrementó un 15 % hasta 115 439. Sin embargo, el consenso del sector es que se necesita más del doble de esa cifra anualmente para satisfacer la demanda de la creciente población española, por lo que se mantiene la presión sobre los precios.

Compradores extranjeros

+15% Promedio interanual frente a promedio de 10 años **+50 %**

Primer semestre récord para la demanda extranjera, con 49.750 ventas, aunque la cuota de mercado cayó ligeramente al 4,1 % porque la demanda local aumentó más rápido.

Según la Asociación Profesional de Registradores, aproximadamente 49 750 transacciones implicaron a un comprador extranjero, lo que representan un 15 % más que el año anterior y un 50 % más que el promedio de 10 años. Esto lo convierte en el primer semestre más fuerte registrado en cuanto a demanda internacional. Aun así, la cuota de mercado extranjera disminuyó ligeramente al 4,1 %, ya que la demanda local creció aún más rápido.

Mercado prime

-1% Listados prime ($\geq 2,5$ millones de euros)

La oferta prime demostró ser mucho más resistente que el mercado en general, lo que subraya la fortaleza del segmento de alta gama.

En general, los listados de propiedades en España y Andorra cayeron un 15 % interanual hasta 485 000 en el primer semestre, pero las existencias de propiedades prime con precios superiores a 2,5 millones de euros disminuyó solo un 1 %, hasta 14 000. Esto destaca la resiliencia del mercado prime, que ha resistido la oferta limitada mejor que el mercado general.

Precios de venta y de salida

Ventas **+9%** Salida **+12%**

Las expectativas de los vendedores superaron al mercado y ampliaron la brecha con los precios alcanzados. Los compradores todavía pagaron en promedio un 9 % más, pero en el segundo trimestre surgió una reacción negativa.

Los precios de venta aumentaron un 9 % en el primer semestre, mientras que los precios de salida aumentaron un 12 %. Esto amplió la brecha entre las expectativas de los vendedores y los precios alcanzados en comparación con el año pasado. Los compradores todavía pagaron un 9 % más que un año antes, pero en el segundo trimestre surgieron señales de resistencia a precios más altos a medida que los inventarios se redujeron.

Préstamos hipotecarios

+19% Promedio interanual frente a promedio de 10 años **+21 %**

Se firmaron 195 500 nuevas hipotecas (el total más alto para un primer semestre desde 2007), respaldadas por tipos de interés que bajaron casi un 40 % desde 2023.

En el primer semestre se firmaron 195 500 nuevas hipotecas, un 19 % más que el año pasado y un 21 % más que el promedio de 10 años, el nivel más alto desde 2007. El repunte de los préstamos refleja la caída de los costes de endeudamiento, con tipos de interés que han bajado casi un 40 % desde 2023 y que siguen con tendencia a la baja.

Análisis del mercado

01 Transacciones

En el primer semestre se produjeron en España 379 484 compraventas de viviendas según las notarías, un 7,6 % más que en el mismo periodo de 2024 y un 33 % por encima de la media de los últimos 10 años. Esto marca el nivel más alto de ventas en el primer semestre desde antes de la crisis financiera mundial; habría que remontarse a 2007 para encontrar un resultado mejor.

Perspectiva de futuro

El total anual acumulado sugiere que el auge en las ventas podría haber alcanzado su punto máximo, con un crecimiento anualizado que disminuyó del 16 % en el primer trimestre al 13 % en el segundo trimestre. Las ventas trimestrales muestran una desaceleración aún más pronunciada, con un crecimiento que pasa del 15 % a apenas el 2 %, lo que confirma el inicio de una fase de enfriamiento. Aun así, el mercado sigue estando cerca de niveles récord y en un nivel más alto que el típico de la década anterior.

+7,6%

Promedio interanual

+33%

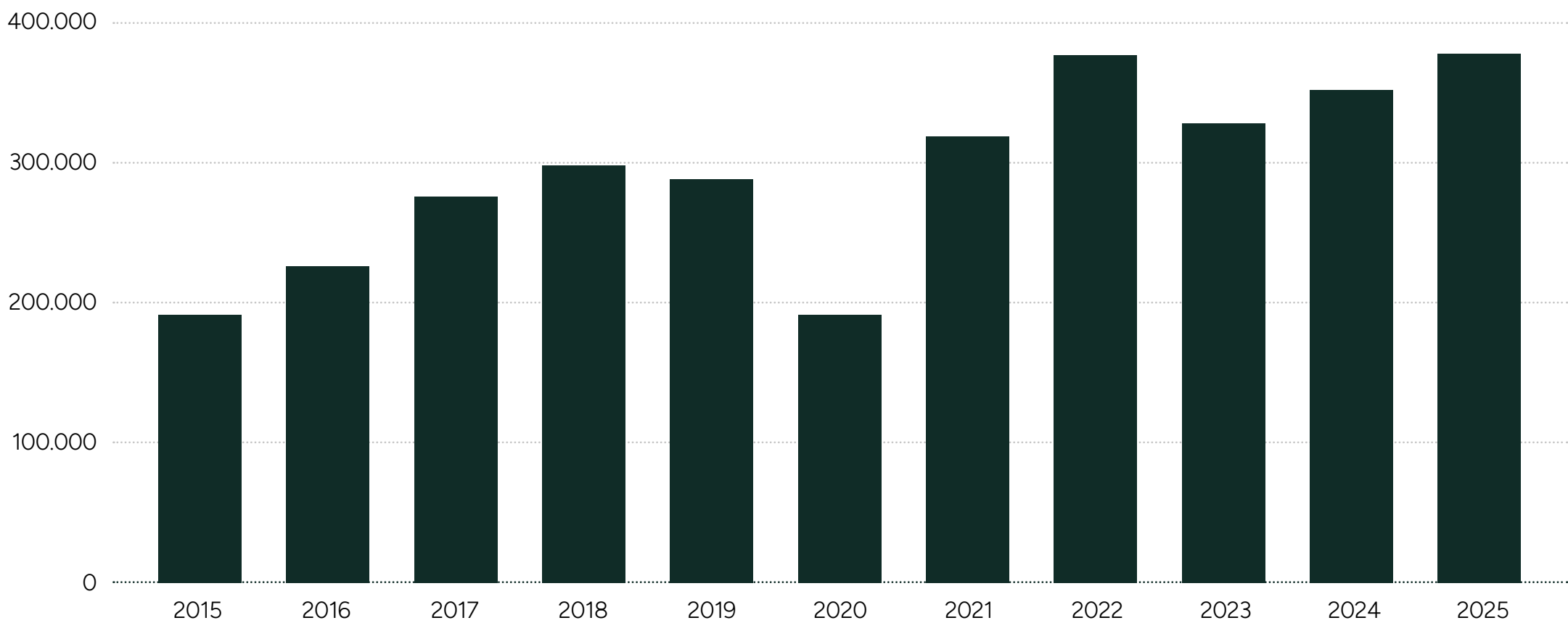
Comparación con promedio de 10 años

“ El crecimiento en el primer semestre fue espectacular, por lo que esperamos un período en el que el mercado se recupere y se consolide a este nivel superior.

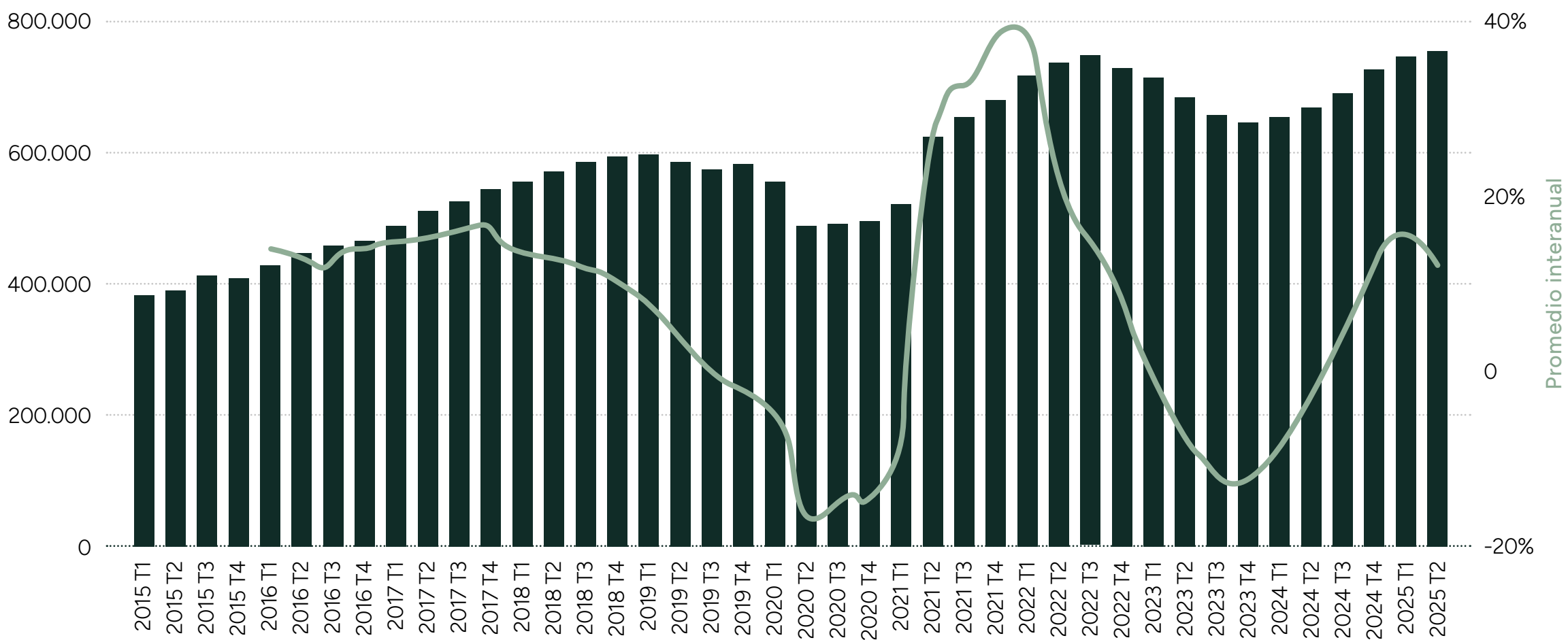


PALOMA PÉREZ BRAVO
CEO Residencial

VENTAS DE VIVIENDAS RESIDENCIALES EN ESPAÑA
Fuente: Notarios · Período: S1



TOTAL VENTAS ACUMULADAS
Fuente: Notarios · Período: Total acumulado por años



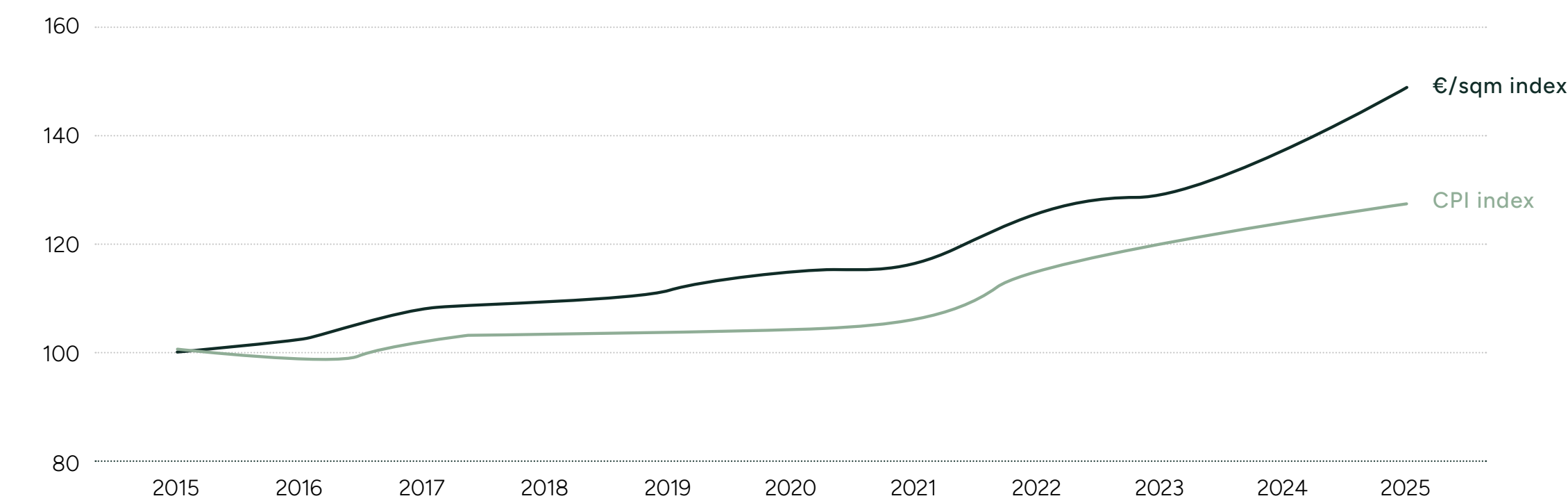
Análisis del mercado

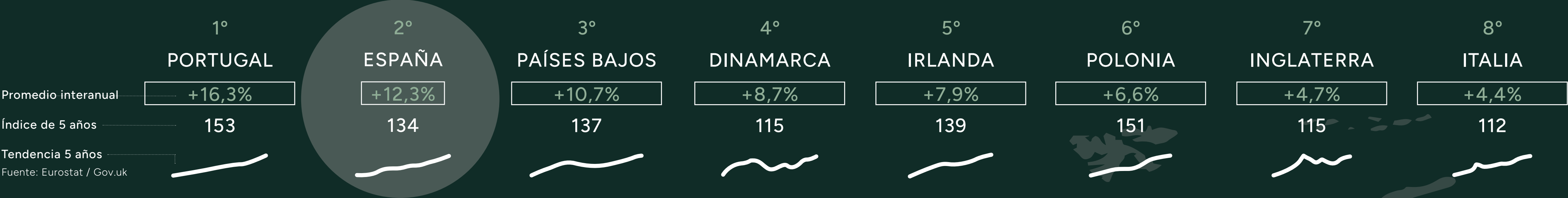
02 Precios

Índice de precios de la vivienda

Los precios medios de la vivienda en España aumentaron un 9 % en el primer semestre según las notarías y un 13 % según el Instituto Nacional de Estadística, el ritmo más rápido en casi dos décadas. En la última década, los valores de las propiedades españolas se han incrementado un 47 % frente al 26 % de la inflación, por lo que los propietarios de viviendas han experimentado una apreciación de su capital en términos reales. Este resultado es tranquilizador, independientemente de si la compra fue un hogar, una elección de estilo de vida o una inversión.

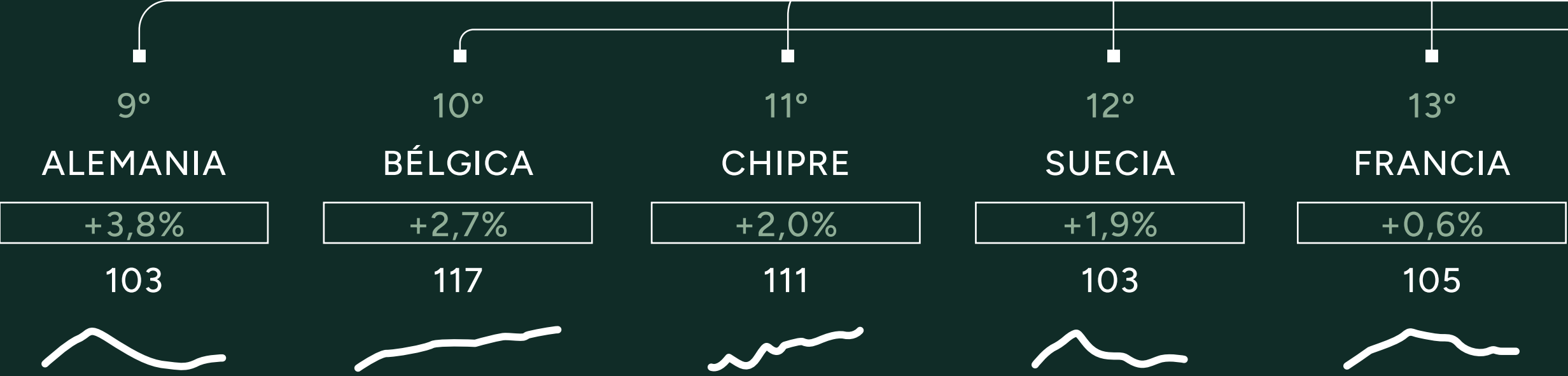
PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA E ÍNDICE DE PRECIOS DE CONSUMO
Fuente: Notarios / INE · Período: S1





Comparación con otros países europeos

En comparación con otros 12 países europeos que son importantes fuentes de compradores o competidores, España sigue destacando con un perfil de precios atractivo para los inversores. En los últimos 5 años el valor de las propiedades en España ha aumentado un 34 %, hasta superar a 9 de esos 12 países. Según los datos más recientes (1T), el crecimiento de precios del 12,3 % en España fue el segundo más alto de todos los mercados analizados, muy por delante de Alemania, Francia e Italia, y superado solo por Portugal.





Precios de venta y de salida

Con precios de venta que aumentaron un 9 % o más en el primer semestre y precios de salida que se incrementaron un 12 %, los vendedores se han estado adelantando al mercado. La brecha entre los precios de salida y los alcanzados se ha duplicado desde el año pasado, ya que los vendedores, impulsados por la creciente demanda, probaron niveles de precios más altos antes de adaptarse a la resistencia de los compradores. La desaceleración en las ventas de viviendas en el segundo trimestre, observada en los últimos datos, probablemente refleja este rechazo de los compradores y la escasez de viviendas en venta.

+12%

Precios de salida

+9%

Precios de venta

Perspectiva de futuro

La caída de los tipos de interés debería respaldar la demanda, y los inventarios ajustados seguirán apuntalando los precios. Como resultado, el crecimiento de los precios puede desacelerarse en el segundo semestre, pero se espera que los valores se mantengan firmes.

”

Es posible que los vendedores hayan puesto a prueba los límites tras observar unas ganancias tan fuertes, pero la demanda ha demostrado ser resistente. Como los costes de endeudamiento están disminuyendo y la oferta sigue siendo limitada, todo parece indicar que los precios se mantendrán firmes incluso mientras el mercado recupera el aliento.

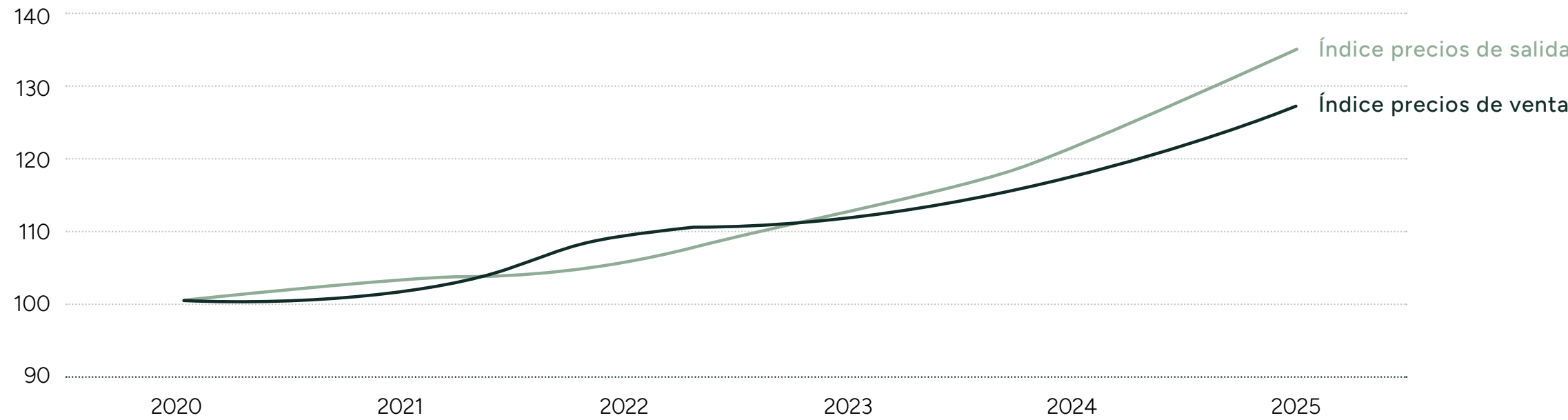


STIJN TEEUWEN

Cofundador

ÍNDICE DE PRECIOS DE VENTA FRENTE A PRECIOS DE SALIDA

Fuente: Notarios / Idealista · Periodo: S1

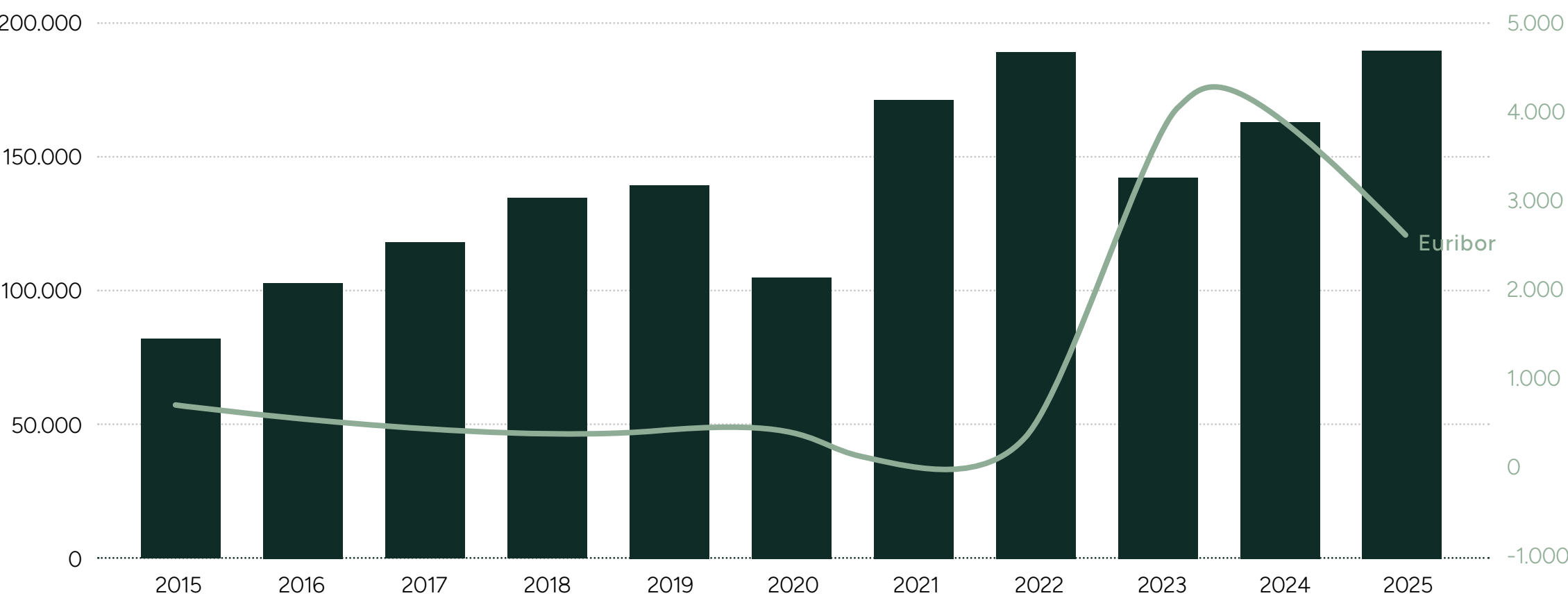


Análisis del mercado

03 Préstamos hipotecarios

En el primer semestre se firmaron 195.500 nuevas hipotecas, un 19 % más que en el mismo periodo de 2024 y un 21 % más que el promedio de los últimos 10 años. Este ha sido el nivel más alto de nuevos préstamos en más de una década; habría que remontarse al auge de 2007 para encontrar una cifra mayor. El aumento de la actividad se ha estimulado en parte por la fuerte caída de los costes de endeudamiento, con tipos de interés que han bajado casi un 40 % desde 2023 y que todavía siguen una trayectoria descendente.

NUEVAS HIPOTECAS Y EURIBOR
Fuente: Notarios / Banco de España · Periodo: S1



“La reducción de los costes de endeudamiento contribuye a compensar los precios más altos, mantiene a los compradores en el mercado y respalda un nivel alto de transacciones. Dado que los tipos siguen mostrando una tendencia a la baja, los préstamos deberían seguir apuntalando la demanda en los próximos meses.”



ALEX VAUGHAN
Cofundador



Análisis detallado por región

01. Madrid (promociones de lujo)

Escaso volumen de nuevas promociones, subida constante de los precios y demanda continua tanto de compradores nacionales de alto poder adquisitivo como de compradores internacionales. Previsión: se esperan subidas de precios moderadas en un contexto de escasez de oferta en el sector lujo.



02. Costa del Sol (Marbella/Estepona/Benahavís)

Mayor concentración de promociones de lujo y una inversión de alrededor de 3200 mil millones de euros en 2024. A esto se le suman numerosos proyectos boutique de varias fases. Previsión: demanda firme; el desafío principal reside en los obstáculos de planificación e infraestructura.

Análisis del mercado

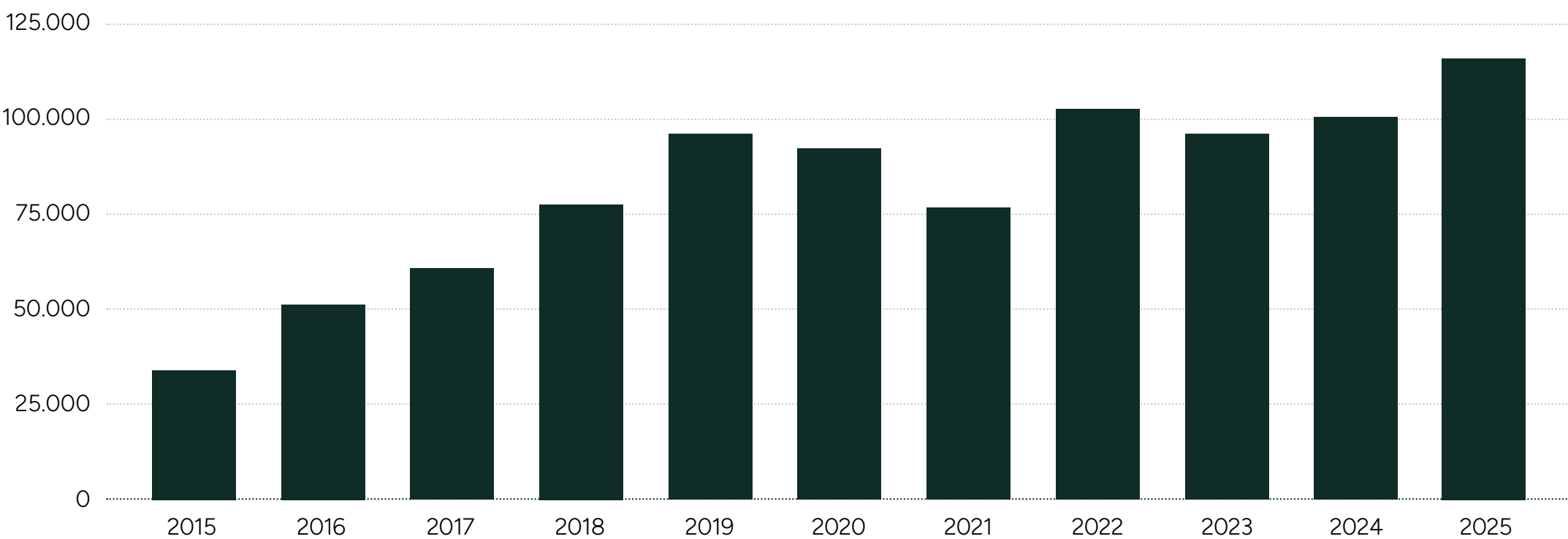
04 Obra nueva

España ha construido más viviendas nuevas en los últimos años: el inicio de construcción de viviendas aumentó un 12 % en el primer trimestre hasta alcanzar 31.179 (la cifra más alta desde 2008), y el total anual acumulado aumentó un 15 % hasta 115.439. Aun así, la oferta sigue estando muy por debajo de lo necesario. El sector concuerda en que se debe construir más del doble de esa cantidad de viviendas cada año para satisfacer la demanda creciente, impulsada por el crecimiento de la población y la formación de nuevos hogares.

INICIO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN T1



INICIO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS
Fuente: Gobierno · Periodo: Total acumulado del T1 para los últimos cuatro trimestres



"Con un aumento del 12 % en el inicio de la construcción de viviendas durante el primer trimestre y un aumento del 15 % en el total anual acumulado, España vuelve a construir más de 100.000 viviendas nuevas al año. Es un paso en la dirección correcta, pero no suficiente para aliviar la grave escasez creada por una población en rápido crecimiento"



PALOMA PÉREZ BRAVO
CEO Residencial

Análisis del mercado

14.000
Listados prime

-1%
Promedio interanual

05 Prime

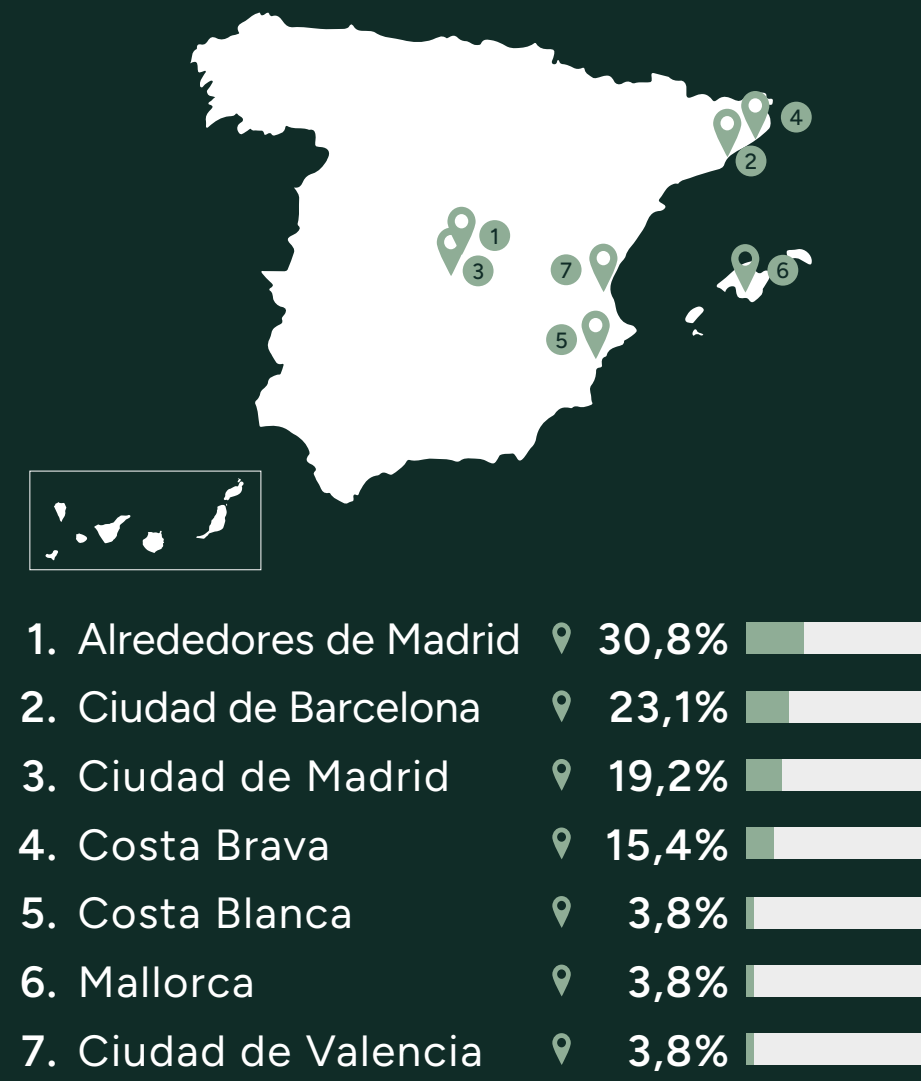
Al final del primer semestre, el número total de viviendas en España y Andorra anunciadas para venta en Idealista, el mayor portal inmobiliario del país, disminuyó un 15 % interanual hasta las 485 000. Por el contrario, la oferta de propiedades prime con un precio de 2,5 millones de euros o más disminuyó solo un 1 %, a 14 000, lo que sugiere que el segmento prime ha resistido mejor frente a una reducción general de la oferta.

DESGLOSE DE EXISTENCIAS DE PROPIEDADES PRIME EN LAS DIEZ UBICACIONES PRINCIPALES
Existencias prime en venta en España y Andorra a mediados de 2025 (precio de 2,5 millones de euros o más), desglosadas por ubicación
Fuente: Idealista · Periodo: S1 2025

	Listados > €2.5M		Cuota del mercado local	Cuota del mercado prime	
1. Málaga	4.006		9,8%		28,5%
2. Mallorca	3.554		19,0%		25,3%
3. Madrid	1.545		6,0%		11,0%
4. Barcelona	1.058		2,2%		7,5%
5. Alicante	904		1,8%		6,4%
6. Ibiza	840		31,9%		6,0%
7. Girona	507		2,4%		3,6%
8. Cádiz	396		3,5%		2,8%
9. Tenerife	355		4,0%		2,5%
10. Menorca	191		8,1%		1,4%
11. Andorra	177		9%		1%

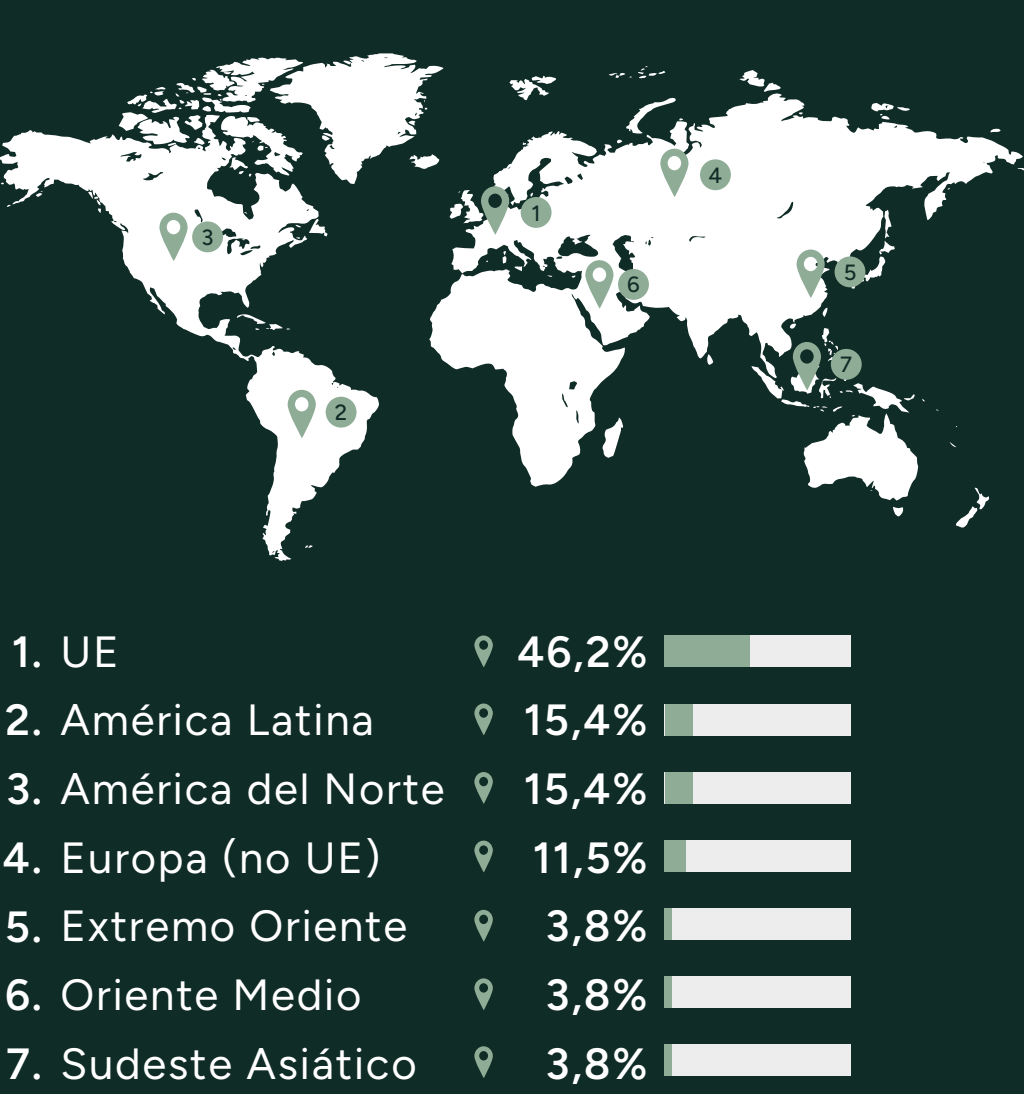
VENTAS DE PROPIEDADES PRIME POR UBICACIÓN

Ventas LF > 2,5 millones de euros · Periodo: S1 2025



VENTAS PRIME POR PROCEDENCIA DEL COMPRADOR

Ventas LF > 2,5 millones de euros · Periodo: S1 2025



Análisis del mercado

06 Branded residences

El mercado de *branded residences* en España es un nicho en rápido crecimiento que se ha convertido en un referente para el sector inmobiliario de lujo. Según la auditoría más reciente del sector, España cuenta actualmente con 38 proyectos de branded residences, de los cuales 25 están en trámite; una señal de la intensidad con la que los promotores se están preparando para satisfacer la demanda. Aunque el segmento es pequeño en términos absolutos, influye mucho en el extremo superior: casi tres cuartas partes de los proyectos están posicionados en el nivel de lujo, y muchos se vinculan a nombres de clase mundial como Four Seasons, Mandarin Oriental, Six Senses, Fendi, Karl Lagerfeld o Dolce & Gabbana.

Las *branded residences* de España se agrupan en puntos internacionales de primer nivel, como Marbella (9 proyectos), Madrid (5 proyectos) y Tenerife (4 proyectos), lo cual subraya el atractivo de las ubicaciones con alcance global. Los destinos turísticos representan dos tercios del mercado, pero los conceptos urbanos y urbano-turísticos híbridos están creciendo rápidamente, con Madrid y Barcelona a la cabeza. Estos proyectos ayudan a situar a España en el mapa mundial del lujo, atraen a nuevos compradores, amplían el mercado y refuerzan la posición del país como destino de estilo de vida e inversión.

Para los compradores, las *branded residences* son mucho más que un nombre. Prometen un estilo de vida completo, desde comodidades de cinco estrellas y servicios de conserjería 24 horas hasta la confianza que ofrecen los estándares de marca y el reconocimiento internacional. No obstante, se necesita experiencia para evaluar correctamente los proyectos, ya que el éxito a largo plazo depende de algo más que la marca. Lucas Fox, con oficinas en los principales puntos de branded residences de España, está en una posición única para guiar a los compradores hacia los proyectos con el mejor estilo de vida a largo plazo y el mayor potencial de inversión.

Para los promotores, el modelo de *branded residences* es una forma potente de acceder a los mercados internacionales y lograr ventas más rápidas. Lucas Fox es una agencia líder en este espacio, con una sólida trayectoria en marketing y venta de proyectos emblemáticos como Mandarin Oriental Residences en Barcelona, SLS Infantas en Madrid y St. Regis Casares en Marbella.

”

Las branded residences son más que un hogar: ofrecen un estilo de vida global respaldado por marcas de clase mundial. España se ha convertido en un foco europeo para este mercado, y Lucas Fox está a la vanguardia a la hora de conectar a compradores exigentes con estas oportunidades únicas.



ALEX VAUGHAN
Cofundador

Análisis del mercado

07 Compradores extranjeros

Según cifras de la Asociación Profesional de Registradores, unas 49.750 ventas de viviendas en España durante el primer semestre implicaron a un comprador extranjero, un 15 % interanual más, un 50 % más que el promedio de 10 años y el total más alto registrado para un primer semestre. A pesar de este sólido crecimiento, la cuota de mercado extranjera disminuyó ligeramente hasta el 14,1 %, ya que la demanda local se expandió aún más rápido.

49.750

Ventas

+15%

Promedio interanual

+50%

frente a promedio de 10 años

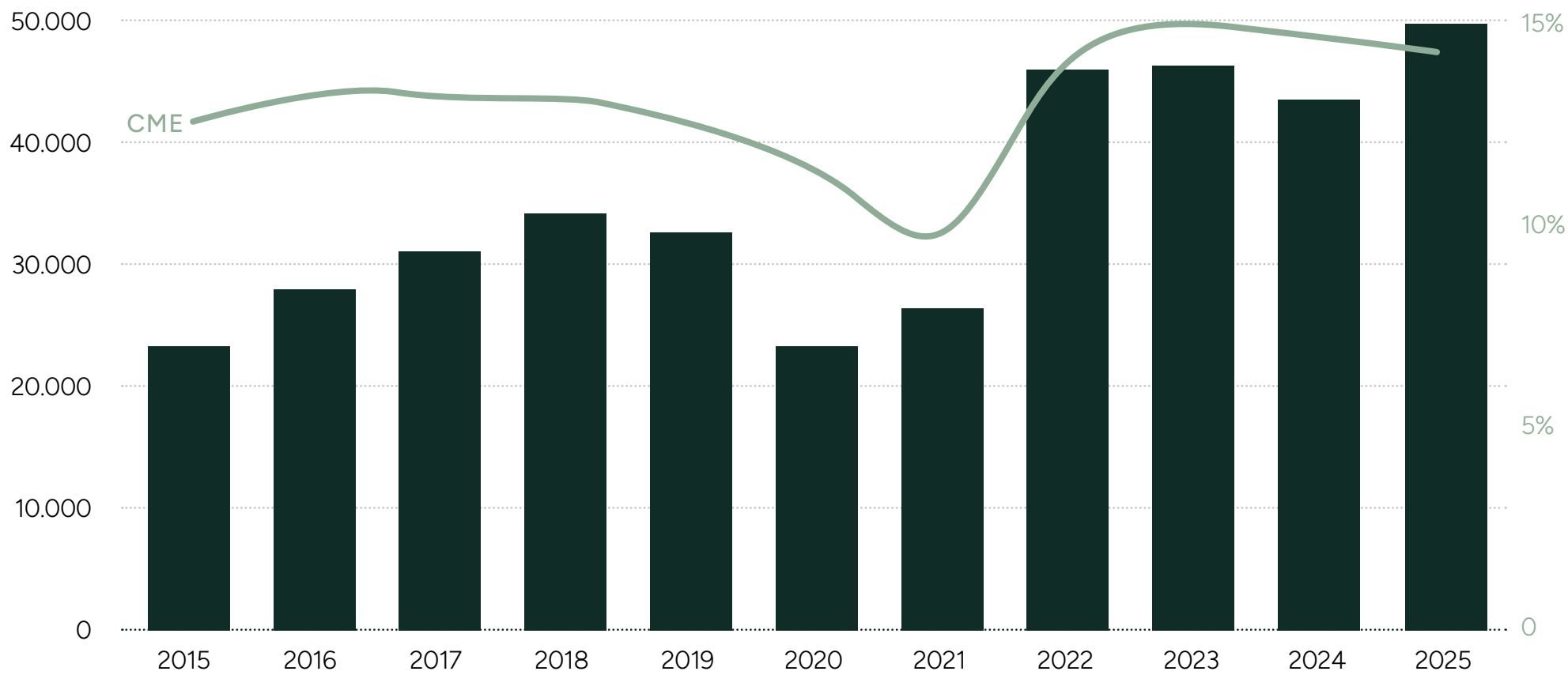
14%

Compradores extranjeros cuota de mercado



VENTAS INTERNACIONALES Y CUOTA DE MERCADO EXTRANJERA (CME)

Fuente: Registradores · Periodo: S1 2025



COMPRADORES EXTRANJEROS POR NACIONALIDAD

Fuente: Registradores · Periodo: S1 2025

		S1 2025	Promedio interanual	CME			S1 2025	Promedio interanual	CME
1. Reino Unido	📍	3.984	5%	8,0%	11. Ucrania	📍	1.648	25%	3,3%
2. Alemania	📍	3.216	8%	6,5%	12. Suecia	📍	1.274	6%	2,6%
3. Países Bajos	📍	3.108	38%	6,2%	13. Rusia	📍	960	-12%	1,9%
4. Marruecos	📍	2.891	10%	5,8%	14. EE. UU.	📍	913	30%	1,8%
5. Francia	📍	2.556	6%	5,1%	15. Irlanda	📍	839	8%	1,7%
6. Rumanía	📍	2.474	12%	5,0%	16. Bulgaria	📍	270	-46%	0,5%
7. Italia	📍	2.469	9%	5,0%					
8. Bélgica	📍	2.430	11%	4,9%					
9. Polonia	📍	2.084	15%	4,2%					
10. China	📍	1.732	37%	3,5%					

“Este ha sido un año récord para el mercado extranjero, con unas ventas que alcanzaron su nivel más alto hasta la fecha. Los compradores extranjeros siguen mostrando confianza en el mercado inmobiliario español como una opción de estilo de vida y una inversión segura, lo que subraya el creciente atractivo de España como destino. La caída de los costes de financiación añadirá un nuevo impulso, aunque esperamos que el segmento extranjero se establezca durante el segundo semestre”



STIJN TEEUWEN
Cofundador

Perfil de los compradores de Dils Lucas Fox

Una visión general de nuestro perfil de compradores en el primer semestre de 2025, según los contratos de venta recién creados para todos los mercados donde operamos, ofrece una visión única del perfil de los compradores de alto nivel en España. Este perfil de comprador refleja nuestro posicionamiento regional y de alto nivel, y no es representativo del mercado en general.

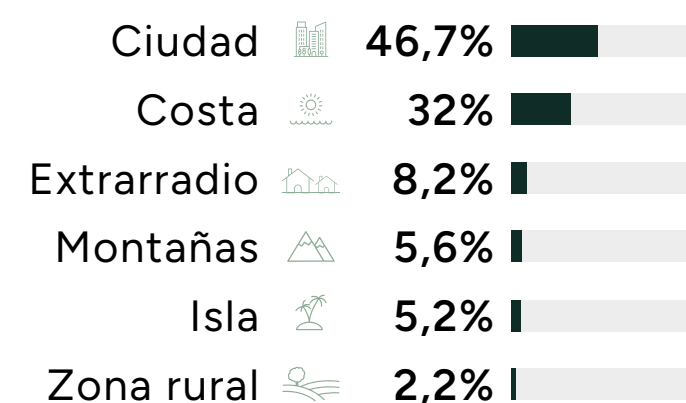
VENTAS INTERNACIONALES Y LOCALES

Fuente: Datos de Lucas Fox · Período: S1 2025



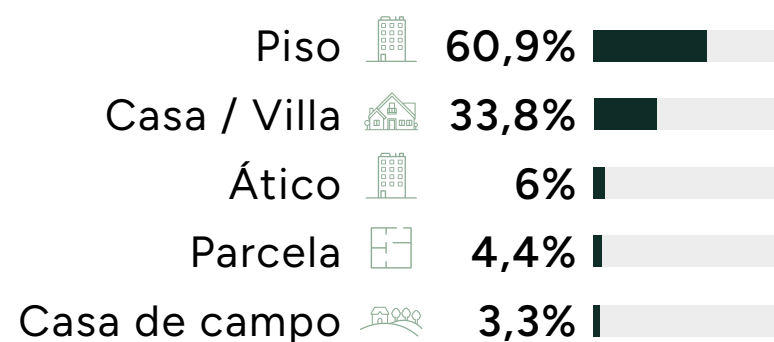
VENTAS POR TIPO DE UBICACIÓN

Fuente: Datos de Lucas Fox · Período: S1 2025



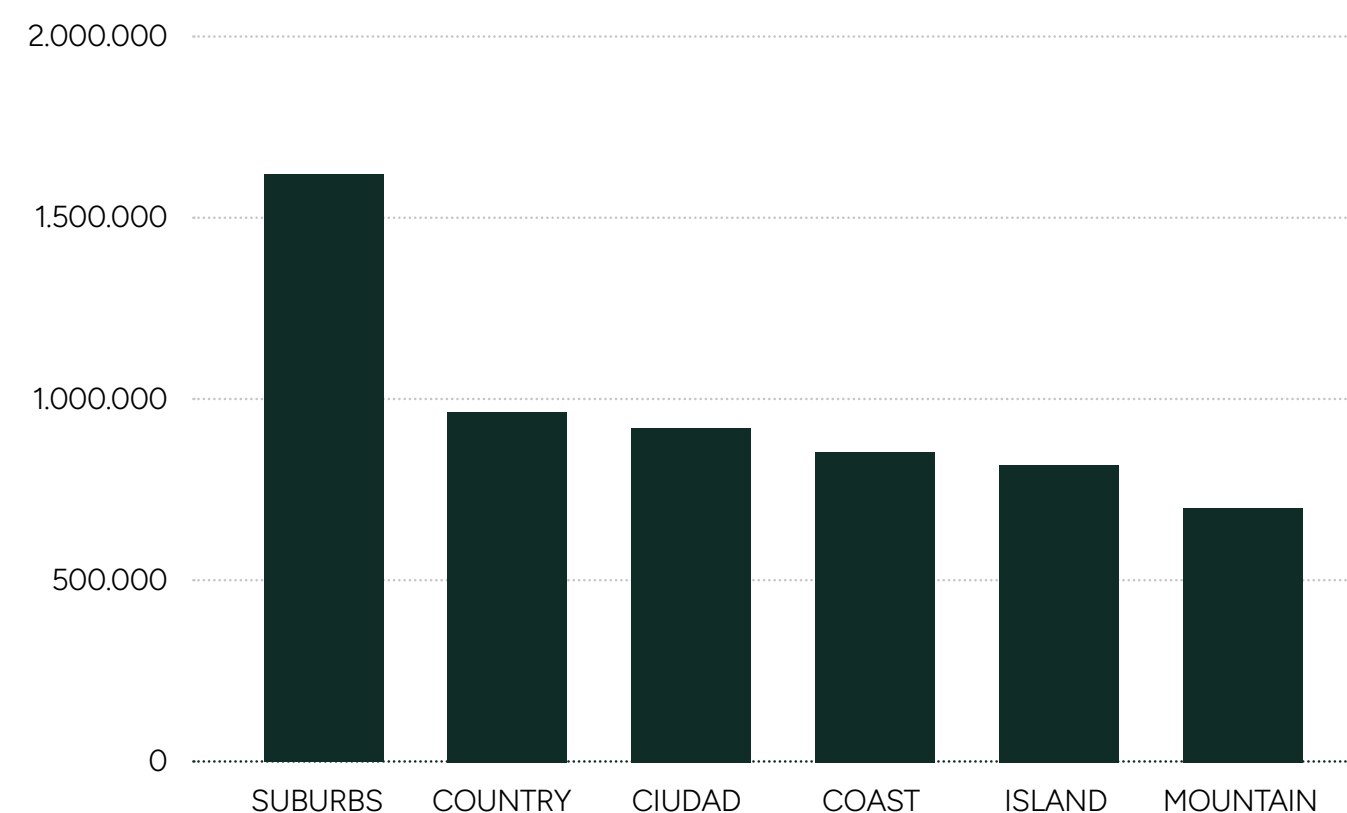
VENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD

Fuente: Datos de Lucas Fox · Período: S1 2025



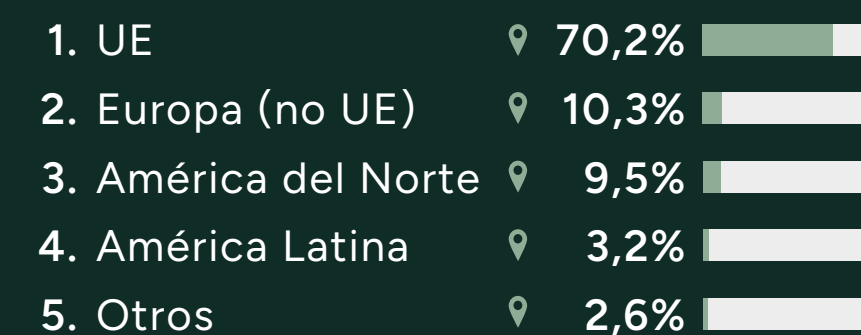
TIPO DE UBICACIÓN Y PRESUPUESTO MEDIO

Fuente: Datos de Lucas Fox · Período: S1 2025



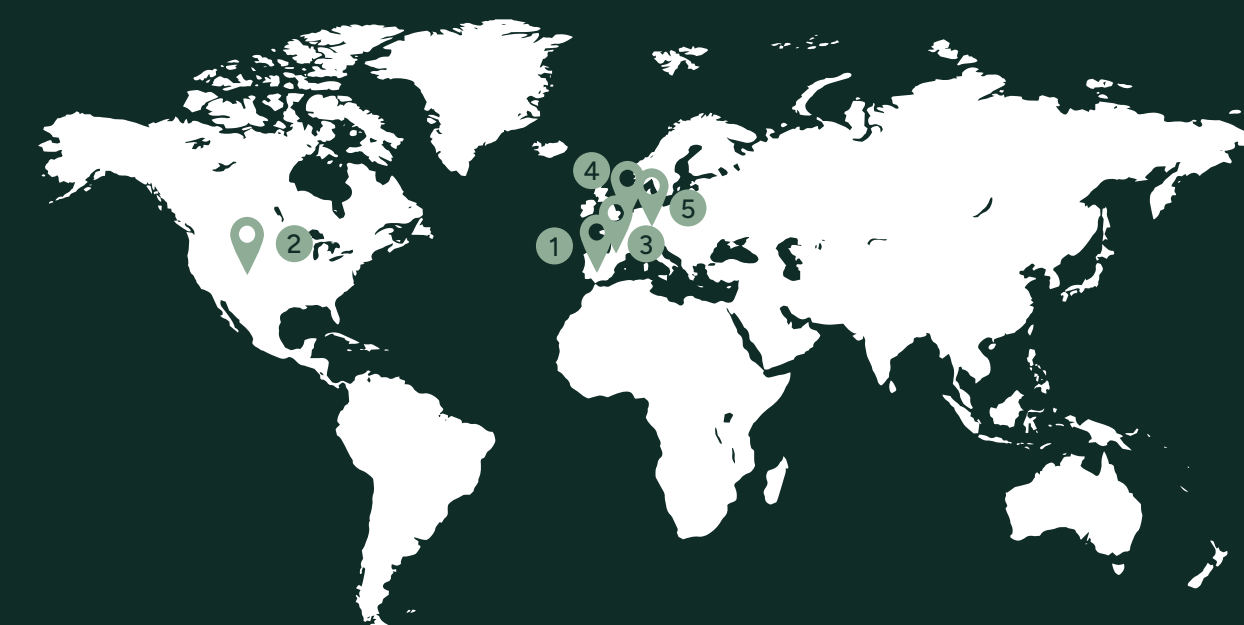
VENTAS POR REGIÓN GLOBAL

Fuente: Datos de Lucas Fox · Período: S1 2025



VENTAS POR PAÍS

Fuente: Datos de Lucas Fox · Período: S1 2025



Tendencias de Producto 2026

El lujo español combina la esencia europea, servicios de hospitalidad y el estilo de vida mediterráneo

España comenzara el 2026 como el mercado de lujo más dinámico de Europa, definido por una demanda impulsada por el estilo de vida y la escasez de viviendas excepcionales.

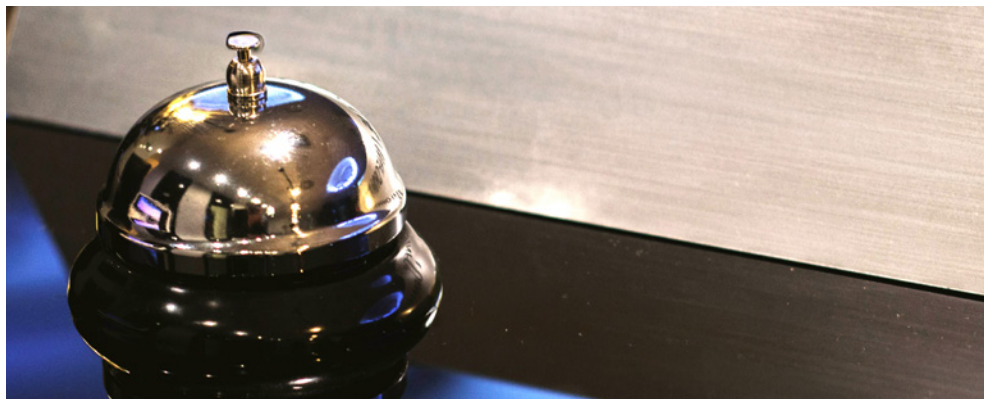
Los formatos de Branded, wellness y sostenibilidad lideran la nueva ola del lujo español impulsado por el estilo de vida.



Branded Residences

20–40% precio premium Vs Non-branded.

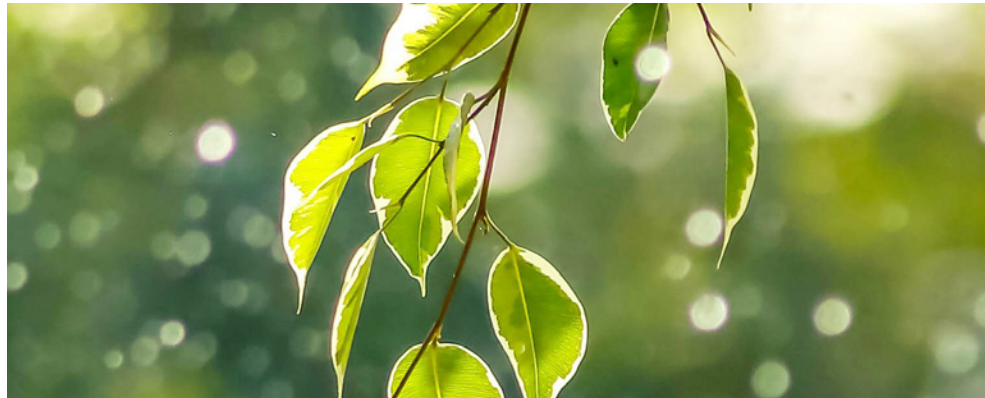
Expansión en Costa del Sol y Madrid — Moda, hospitalidad y un mercado inmobiliario emergente.



Vida “Hotel en Casa”

Conserjería, chef bajo demanda, club privado, seguridad 24/7.

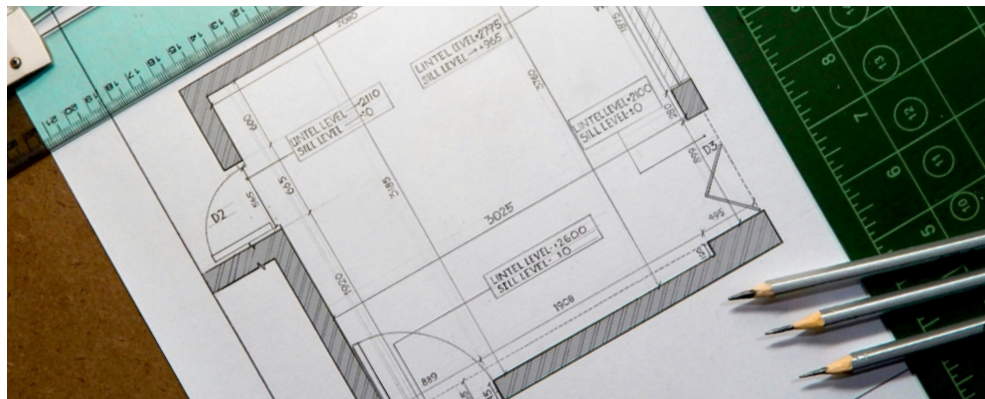
El lujo urbano se redefine a través del servicio de nivel hotelero.



Bienestar y Biofilia

Spas privados, luz natural, aire y agua purificada.

“Bienestar científico” con iluminación circadiana y salas de recuperación.



Formatos Híbridos

Villas eficientes (1.000–2.000 m²), áticos con grandes terrazas, residencias con servicios.



Sostenibilidad Tangible

Energía solar almacenable, certificaciones BREEAM/ Passivhaus, materiales naturales.

Desempeño ESG verificado mediante data rooms.

Tendencias de Mercado 2026

El comprador de 2026 busca diseño, servicio y tiempo, no solo espacio

La demanda internacional, los tipos más bajos y la migración por estilo de vida siguen impulsando el dinamismo del mercado prime en España.

2026 define una forma de lujo discreta, gestionada y orientada al servicio donde el bienestar y el tiempo son la nueva moneda.

Quién compra en 2026

HNWI/UHNW (35–55)

Tecnología, finanzas, deporte, entretenimiento.

Baja sensibilidad a los tipos de interés, alta liquidez.

Principales orígenes: Reino Unido, Alemania, Francia, Países Bajos, EE. UU., Emiratos, Europa Central y del Este y LATAM.

50–60% segunda residencia o uso mixto (workcation + inversión).

Las family offices adoptan estrategias de compra y mantener (“buy and hold”).



Factores del Mercado 2026

Lujo discreto

Artesanía y discreción ante logotipos.

Vida con estándares hoteleros

Niveles de servicio y clubes privados.

Bienestar científico

Diseño basado en aire, luz y recuperación.

Tecnología con propósito

IA predictiva para confort y eficiencia energética.

Arte y cultura

Colecciones curadas, sentido de lugar.

Sostenibilidad verificada

La transparencia ESG añade valor.

Estilo de vida llave en mano

Prima por el “tiempo para disfrutar”.

Branded & managed

Mayor liquidez, mejor reventa.

Secciones regionales



Documento interactivo

1. Provincia de Barcelona	22
2. Barcelona, costas del Maresme y Garraf	24
3. Provincia de Girona	27
4. Provincia de Tarragona	30
5. Islas Baleares	32
6. Provincia de Valencia	35
7. Provincia de Alicante	37
8. Provincia de Málaga	40
9. Región de Madrid	43
10. Provincia de Guipúzkoa	46
11. Provincia de Pontevedra	48
12. La Cerdanya y Andorra	50



Provincia de Barcelona

Visión general

En la provincia de Barcelona, el mercado inmobiliario mostró un fuerte crecimiento en el primer semestre del año con 39.045 transacciones registradas, un incremento del 17 % en comparación con el mismo período del año anterior. En el segundo trimestre, las ventas aumentaron un 11 % interanual hasta 20.309, lo que refuerza el papel de la provincia como uno de los mercados inmobiliarios más activos de España.

La demanda extranjera fue mixta. Las ventas a extranjeros residentes (expatriados) crecieron un 15 % en el primer semestre hasta alcanzar las 5.317 transacciones. En el segundo trimestre sumaron 2.707 ventas, un 6 % más que el año anterior. Por su parte, los compradores extranjeros no residentes (FNR) disminuyeron un 10 % en el primer semestre con 813 ventas, y cayeron drásticamente en el segundo trimestre con solo 311 transacciones, un 38 % interanual menos. En general, las compras extranjeras en la provincia de Barcelona aumentaron un 11 % en el primer semestre hasta las 6.130 ventas, aunque en el segundo trimestre se mantuvieron

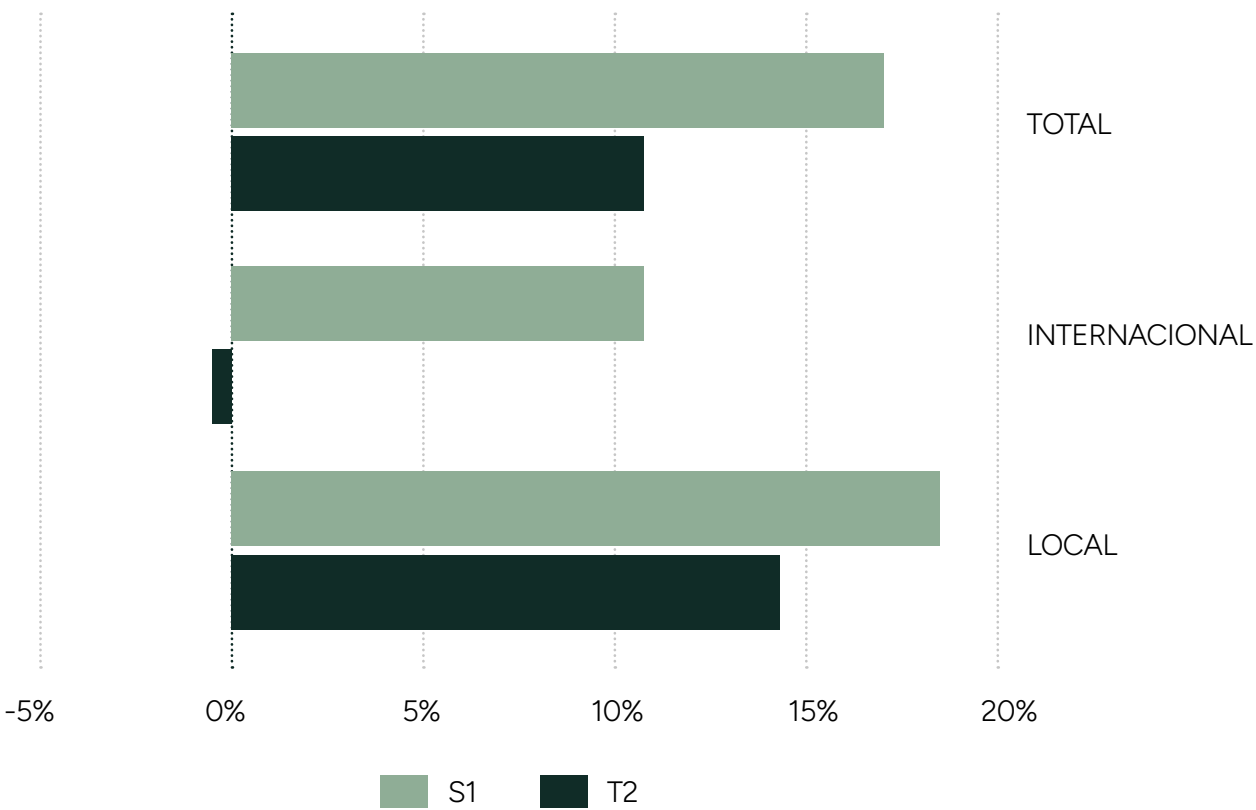
sin cambios con 3.018 ventas, lo que representa un ligero descenso del 1 % con respecto al año pasado.

La demanda local fue el principal impulsor del crecimiento. Los compradores españoles representaron 32.870 ventas en el primer semestre, un aumento anual del 18 %, y 17.271 transacciones en el segundo trimestre, un 14 % interanual más.

El segmento de viviendas nuevas también registró un buen rendimiento con 3.088 ventas en el primer semestre, un 18 % más que el año anterior. En el segundo trimestre, las ventas de propiedades nuevas aumentaron un 22 % hasta 1.670 transacciones, lo que indica una creciente confianza en las promociones de nueva construcción.

Los compradores extranjeros representaron el 16 % del mercado en el primer semestre y el 15 % en el segundo trimestre, lo que marca una ligera disminución en la cuota de mercado internacional con respecto al año pasado, a pesar del crecimiento general de las ventas.

VENTAS EN LA PROVINCIA DE BARCELONA: INTERANUAL LOCAL E INTERNACIONAL
Fuente: Gobierno · Período: S1 y T2 2025



Ciudad y barrios periféricos de Barcelona

Ventas y precios

VENTAS EN LA CIUDAD DE BARCELONA Y EXTRARRADIO
Fuente: Ministerio de Vivienda · Período: S1 2025

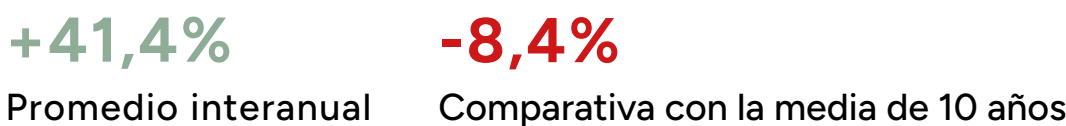
BARCELONA CIUDAD



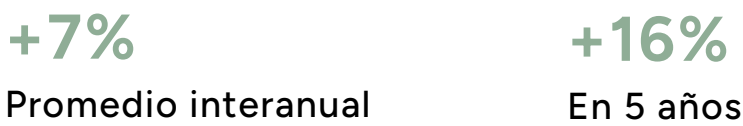
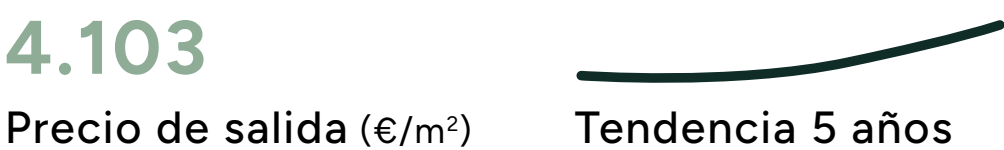
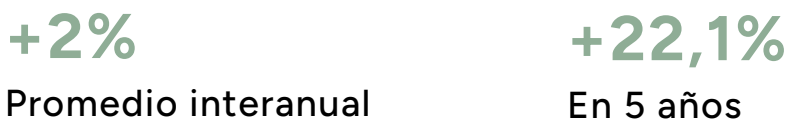
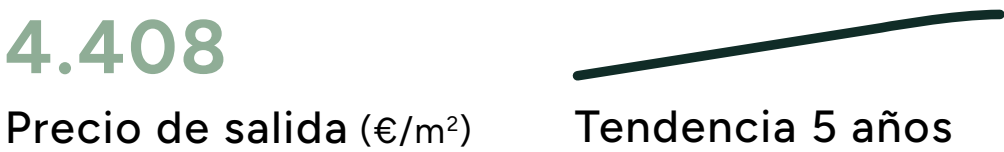
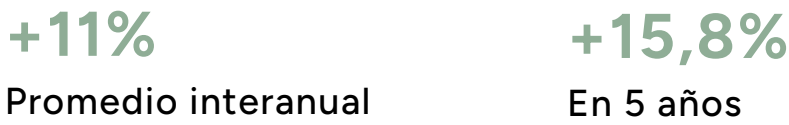
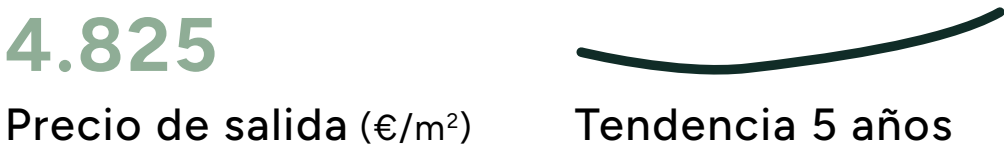
SANT CUGAT



SANT JUST DESVERN



PRECIOS EN LA CIUDAD DE BARCELONA Y EXTRARRADIO
Fuente: Idealista · Período: S1 2025 (promedio)

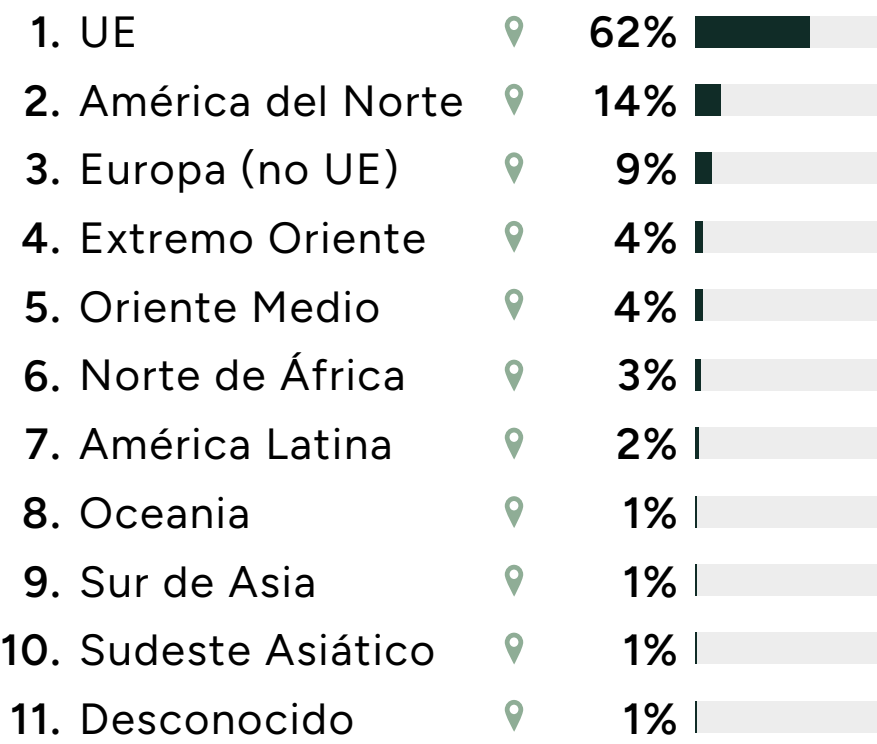


Perfil del comprador

PRECIO ACORDADO
Fuente: Datos de Lucas Fox · Período: S1 2025

Zona	Precio medio	Descuento medio
BARCELONA CIUDAD	923.558€	-2%
ALREDEDORES DE BARCELONA	896.845€	-5%

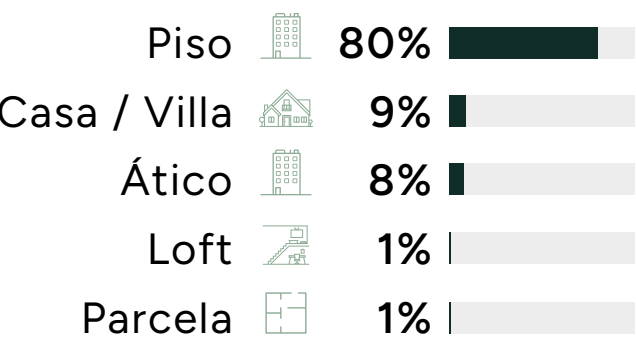
PROCEDENCIA DEL COMPRADOR
Fuente: Datos de Lucas Fox · Período: S1 2025



MOTIVO DE COMPRA
Fuente: Datos de Lucas Fox · Período: S1 2025



TIPO DE PROPIEDAD
Fuente: Datos de Lucas Fox · Período: S1 2025



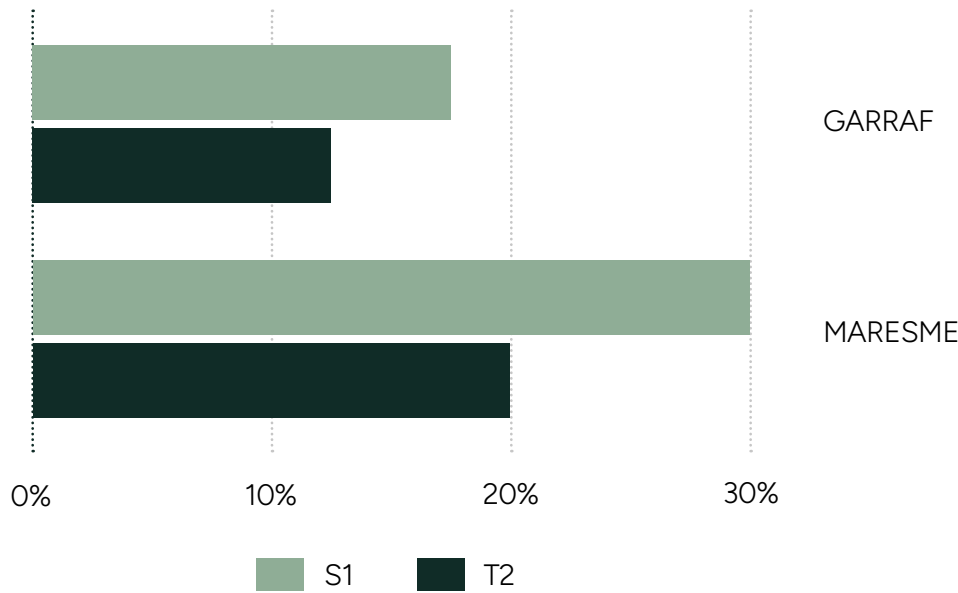
Barcelona, costas del Maresme y Garraf

Visión general

Las ventas en las costas del Maresme y del Garraf de Barcelona aumentaron conjuntamente un 23 % en el primer semestre del año y un 16 % en el segundo trimestre, y el crecimiento se reforzó a medida que avanzaba el año. Ambas zonas contribuyeron a la tendencia positiva: las ventas en la costa del Maresme aumentaron un 30 % en el primer semestre y un 20 % en el segundo trimestre, y la costa del Garraf también observó un buen comportamiento con incrementos del 17 % en el primer semestre y del 12 % en el segundo trimestre.

VENTAS EN LA COSTA DE BARCELONA: INTERANUAL

Fuente: Gobierno · Período: S1 y T2 2025



Costas del Maresme y del Garraf de Barcelona

Ventas y precios

VENTAS EN LAS COSTAS DEL MARESME Y GARRAF
Fuente: Ministerio de Vivienda · Periodo: S1 2025

GARRAF	
1.703	
Ventas	Tendencia 10 años
17,4%	+29,2%
Promedio interanual	Comparativa con la media de 10 años
MARESME	
1.540	
Ventas	Tendencia 10 años
+29,5%	+36,5%
Promedio interanual	Comparativa con la media de 10 años

PRECIOS EN EL GARRAF DE BARCELONA
Fuente: Idealista · Periodo: S1 2025 (promedio)

GAVÀ MAR	
6.157	
Precio de salida (€/m²)	Tendencia 5 años
+12%	+43%
Promedio interanual	En 5 años
SITGES	
4.555	
Precio de salida (€/m²)	Tendencia 5 años
0%	+24,2%
Promedio interanual	En 5 años
CASTELLDEFELS	
4.089	
Precio de salida (€/m²)	Tendencia 5 años
+10%	+19,2%
Promedio interanual	En 5 años

PRECIOS EN EL MARESME DE BARCELONA
Fuente: Idealista · Periodo: S1 2025 (promedio)

ALELLA	
2.939	
Precio de salida (€/m²)	Tendencia 5 años
0%	+10,9%
Promedio interanual	En 5 años
MATARÓ	
2.022	
Precio de salida (€/m²)	Tendencia 5 años
+1%	-2,8%
Promedio interanual	En 5 años
TEIÀ	
3.223	
Precio de salida (€/m²)	Tendencia 5 años
+15%	+30,5%
Promedio interanual	En 5 años



Perfil del comprador

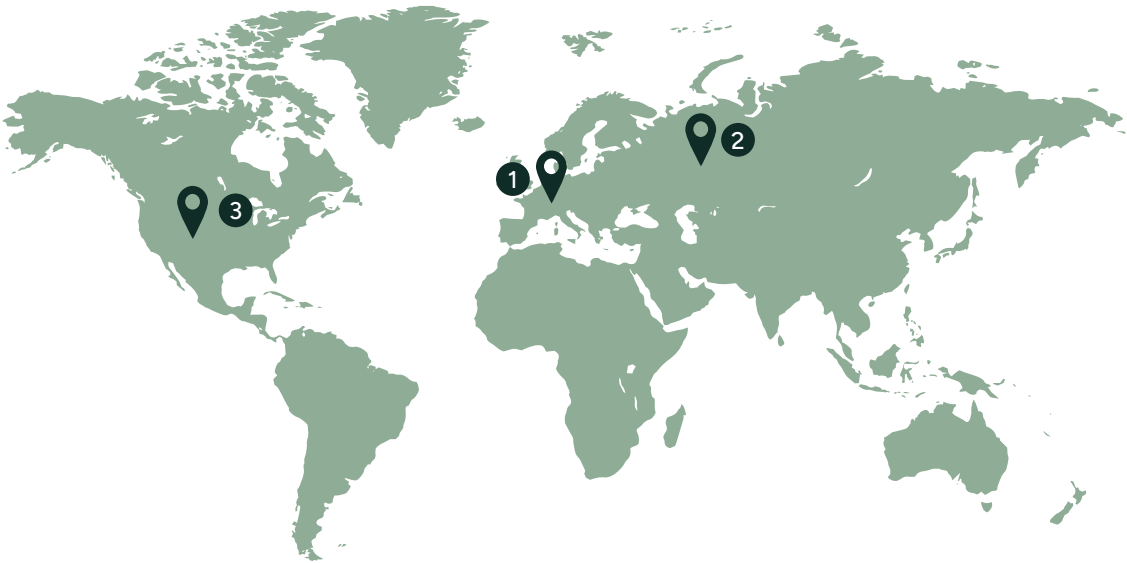
PRECIO ACORDADO

Fuente: Datos de Lucas Fox · Periodo: S1 2025

Zona	Precio medio	Descuento medio
MARESME	 851.250€	-5%
GARRAF	 652.946€	-4%

PROCEDENCIA DEL COMPRADOR

Fuente: Datos de Lucas Fox · Periodo: S1 2025



1. UE	 60%	
2. Europa (no UE)	 29%	
3. América del Norte	 11%	

MOTIVO DE COMPRA

Fuente: Datos de Lucas Fox · Periodo: S1 2025

Residencia principal	 60%	
Segunda vivienda	 31%	
Inversión	 9%	

TIPO DE PROPIEDAD

Fuente: Datos de Lucas Fox · Periodo: S1 2025

Casa / Villa	 60%	
Piso	 20%	
Parcela	 17%	
Ático	 3%	



Provincia de Girona

Visión general

En la provincia de Girona, donde se encuentran la costa Brava y el Empordà, el mercado inmobiliario registró un crecimiento constante en el primer semestre del año. Las ventas alcanzaron las 7.595 en el primer semestre, un 5 % más que el año pasado. En el segundo trimestre, la actividad continuó a un ritmo menor con 4.060 ventas, un 2 % interanual más.

La demanda extranjera fue generalmente moderada. Los extranjeros residentes (expatriados) representaron 881 compras en el primer semestre, un aumento del 2 % con respecto al año pasado, pero las ventas cayeron un 3 % en el segundo trimestre con 471 transacciones. Los compradores extranjeros no residentes se mantuvieron prácticamente estables, con 1068 ventas en el primer semestre (sin cambios interanuales), y un aumento del 3 % en el segundo trimestre, con 584 transacciones. En conjunto, la demanda extranjera generó 1.949 ventas en el primer semestre, apenas un 1 % más que el año pasado, mientras que el segundo trimestre se

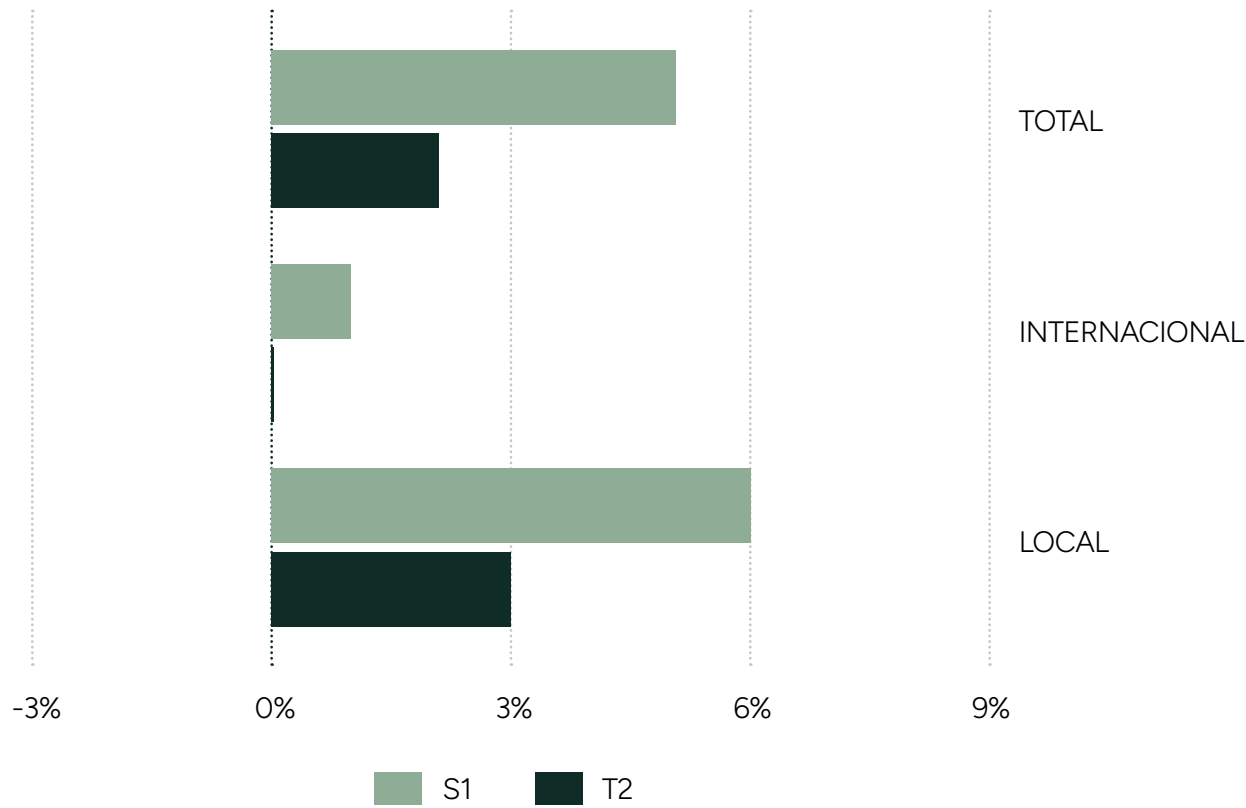
mantuvo estable con 1055 transacciones, sin cambios con respecto al mismo trimestre de 2024.

La demanda local fue la principal fuente de crecimiento. Los compradores españoles representaron 5.632 ventas en el primer semestre, un 6 % interanual más, y 3.003 ventas en el segundo trimestre, un incremento del 3 %.

El segmento de viviendas nuevas se enfrentó a una fuerte corrección. Las ventas cayeron un 25 % en el primer semestre con 501 transacciones y, en el segundo trimestre, disminuyeron un 35 % hasta 282. Esto refleja las limitaciones de oferta y un menor interés por las nuevas construcciones.

Los compradores extranjeros mantuvieron una presencia significativa, ya que representaron el 26 % del mercado en el primer semestre y el 26 % en el segundo trimestre. Esta cifra es ligeramente inferior a la del año pasado, pero sigue subrayando el atractivo internacional de los mercados costeros y rurales de Girona.

VENTAS EN LA PROVINCIA DE GIRONA: INTERANUAL LOCAL E INTERNACIONAL
Fuente: Gobierno · Periodo: S1 y T2 2025

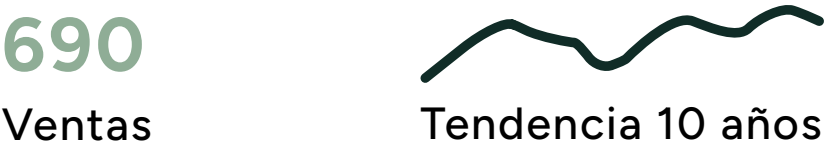


Girona y la Costa Brava

Ventas y precios

VENTAS EN GIRONA Y LA COSTA BRAVA
Fuente: Ministerio de Vivienda · Periodo: S1 2025

GIRONA CIUDAD



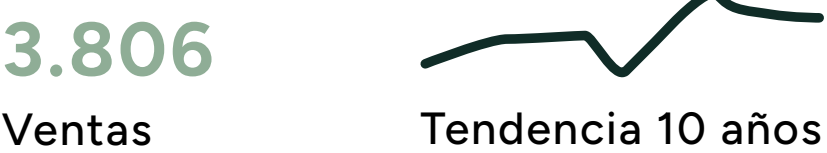
-11,8%

Promedio interanual

+29%

Comparativa con la media de 10 años

COSTA BRAVA & EMPORDÀ



+2,9%

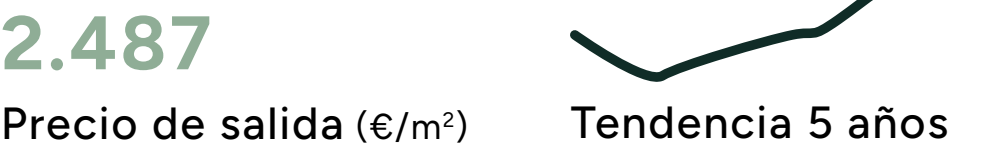
Promedio interanual

+21,1%

Comparativa con la media de 10 años

PRECIOS EN GIRONA Y LA COSTA BRAVA
Fuente: Idealista · Periodo: S1 2025 (promedio)

GIRONA CIUDAD



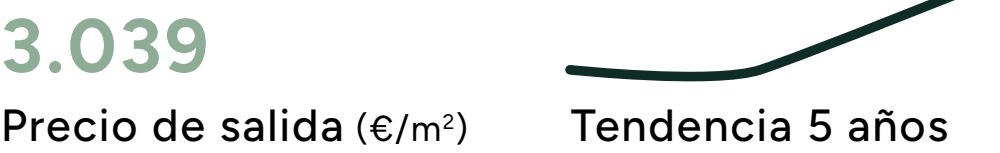
-1%

Promedio interanual

+9,7%

En 5 años

BEGUR



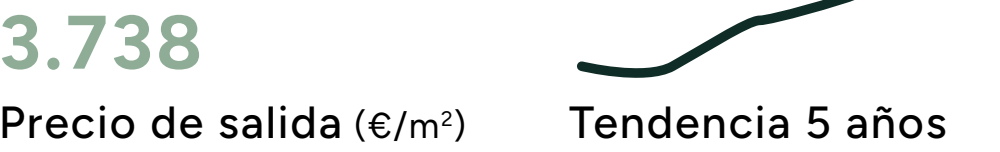
+8%

Promedio interanual

+29,1%

En 5 años

PALS



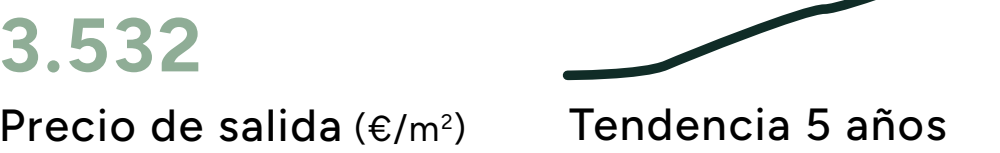
+4%

Promedio interanual

+33.9%

En 5 años

PLATJA D'ARO



+5%

Promedio interanual

+22.2%

En 5 años



Perfil del comprador

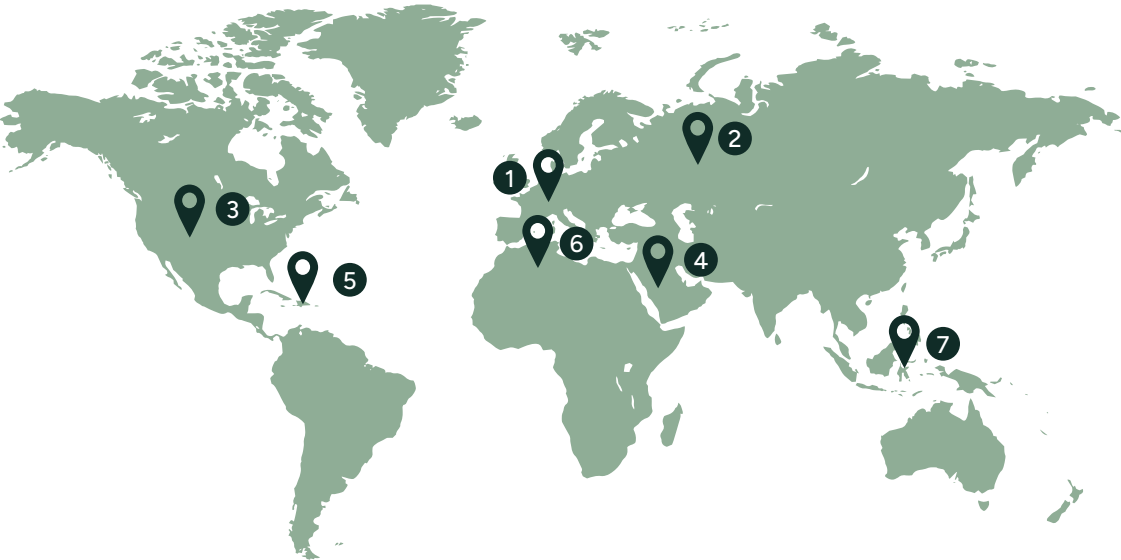
PRECIO ACORDADO

Fuente: Datos de Lucas Fox · Periodo: S1 2025

Zona		Precio medio	Descuento medio
COSTA BRAVA	📍	1.137.654€	-6%
EMPORDÀ	📍	955.769€	-3%
GIRONA CIUDAD	📍	803.333€	-2%

PROCEDENCIA DEL COMPRADOR

Fuente: Datos de Lucas Fox · Periodo: S1 2025



1. UE	📍	66%	██████████
2. Europa (no UE)	📍	16%	███
3. América del Norte	📍	11%	██
4. Oriente Medio	📍	3%	
5. Caribe	📍	2%	
6. Norte de África	📍	2%	
7. Sudeste Asiático	📍	2%	

MOTIVO DE COMPRA

Fuente: Datos de Lucas Fox · Periodo: S1 2025

Segunda vivienda	🏡☀️	67%	██████████
Residencia principal	🏠	17%	███
Inversión	📈	8%	██
Desconocido	❓	5%	
Golden Visa	🇪🇺	3%	

TIPO DE PROPIEDAD

Fuente: Datos de Lucas Fox · Periodo: S1 2025

Casa / Villa	🏡	53%	██████████
Piso	🏢	17%	███
Casa de campo	🏡	14%	███
Parcela	📐	9%	██
Ático	🏢	6%	██



Provincia de Tarragona

Visión general

En la provincia de Tarragona, donde se encuentra la costa Dorada, el mercado inmobiliario registró un sólido crecimiento en el primer semestre del año con 9259 transacciones, un 15 % más con respecto al mismo periodo del año anterior. En el segundo trimestre, la actividad también fue positiva con 4.882 ventas, un 7 % interanual más.

La demanda extranjera fue inferior. Las ventas a extranjeros residentes (expatriados) disminuyeron ligeramente en el primer semestre con 1.172 transacciones, una caída del 1 %, y se redujeron más intensamente en el segundo trimestre con 576 ventas, una caída del 9 %. Los compradores extranjeros no residentes también fueron menos: en el primer semestre solo llegaron a 360 (una caída del 2 %) y, en el segundo trimestre, a 199 (una caída del 7 %). En total, la demanda extranjera representó 1532 ventas en el primer semestre, un 2 % menos que el

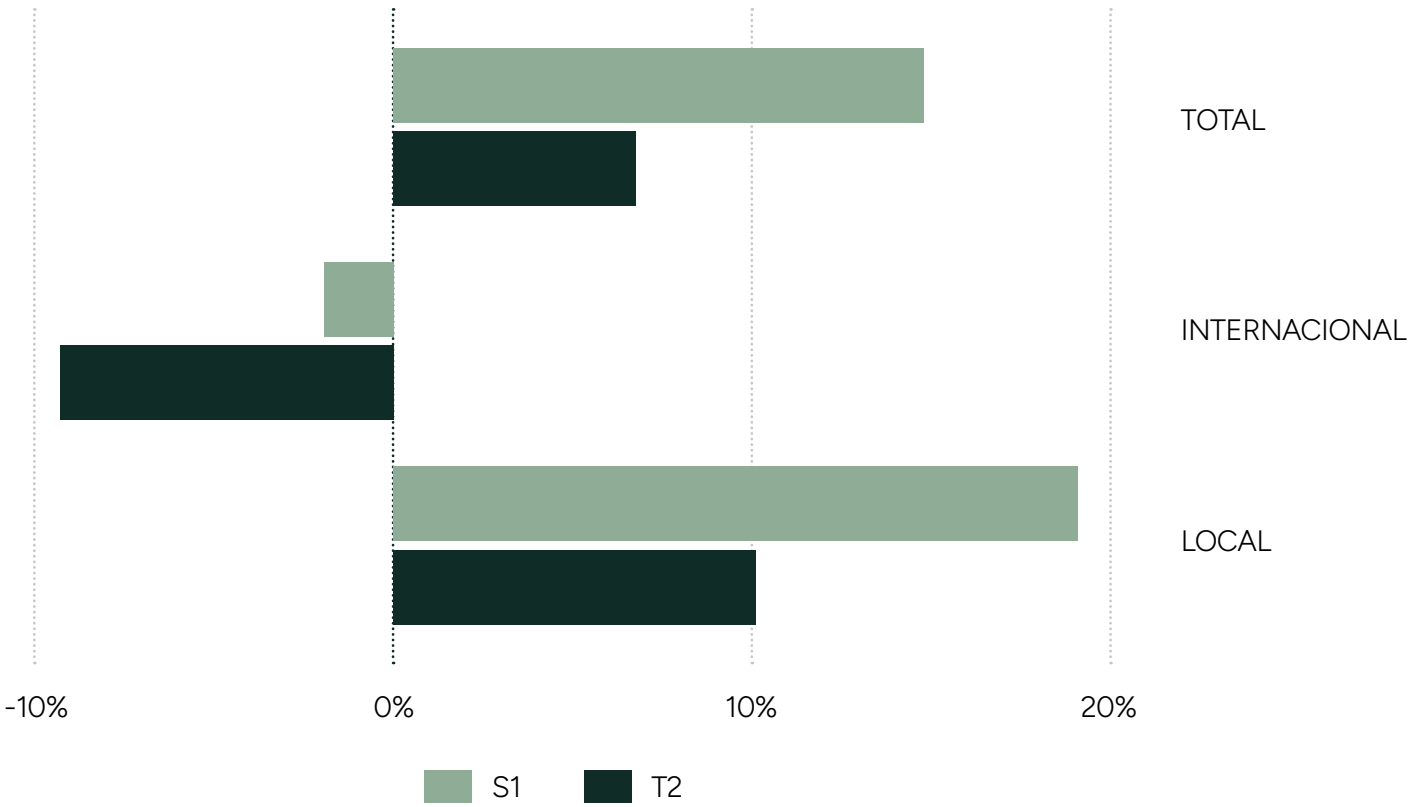
año pasado, y 775 ventas en el segundo trimestre, un 9 % menos que un año antes.

Por su parte, la demanda local impulsó el crecimiento. Los compradores españoles completaron 7.722 transacciones en el primer semestre, un 19 % interanual más, mientras que en el segundo trimestre hubo 4.104 ventas, una subida del 10 %.

Las ventas de viviendas nuevas mostraron un panorama mixto. En el primer semestre, el segmento se expandió un 7 % con 468 transacciones, pero la actividad se desaceleró en el segundo trimestre con 227 ventas, lo que representó una fuerte caída del 28 % con respecto al año pasado.

Los compradores extranjeros representaron el 17 % del mercado de Tarragona en el primer semestre y el 16 % en el segundo trimestre, una caída notable de la cuota de mercado con respecto a 2024 a pesar del aumento general de las ventas.

VENTAS EN LA PROVINCIA DE TARRAGONA: INTERANUAL LOCAL E INTERNACIONAL
Fuente: Gobierno · Periodo: S1 y T2 2025

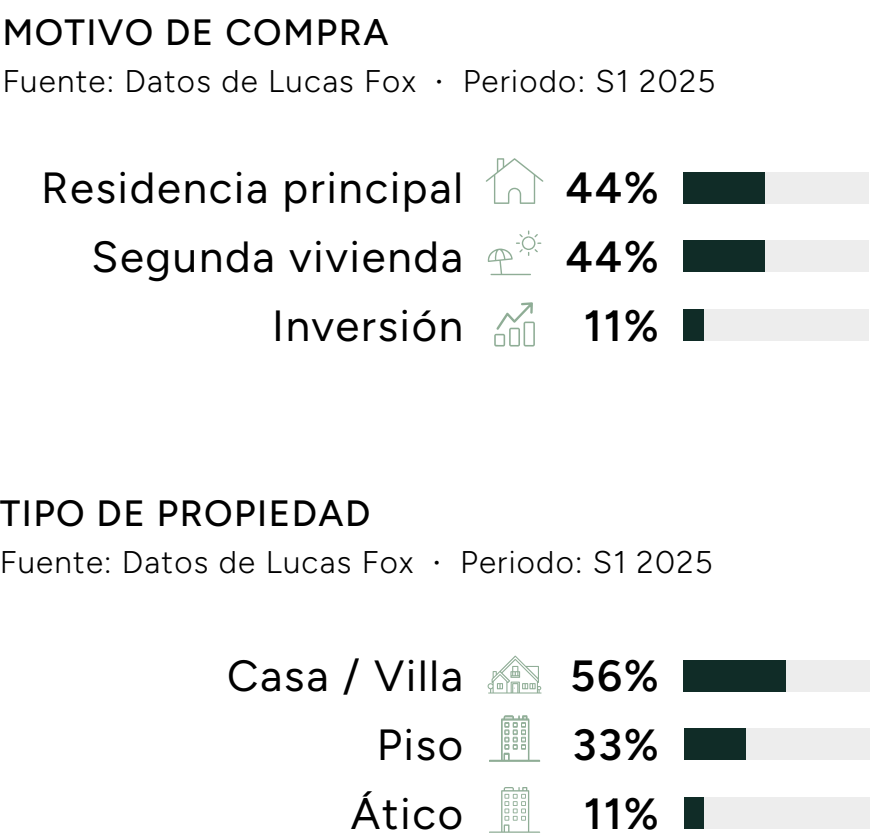
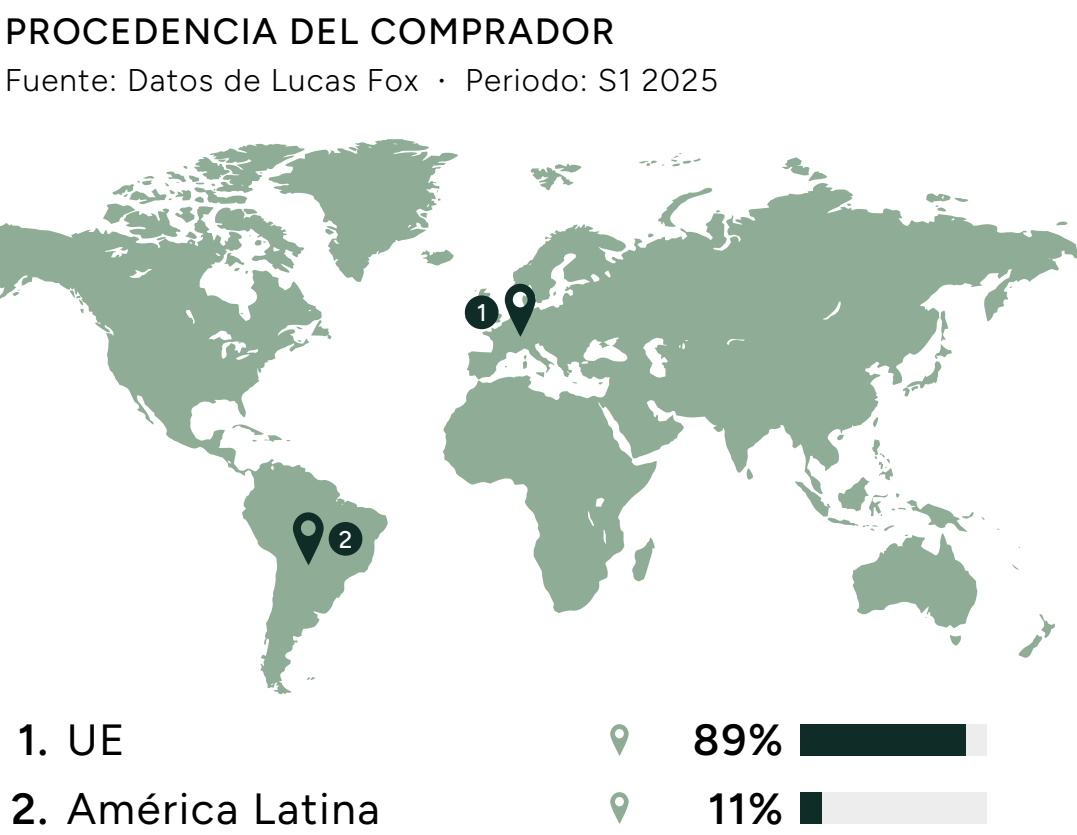


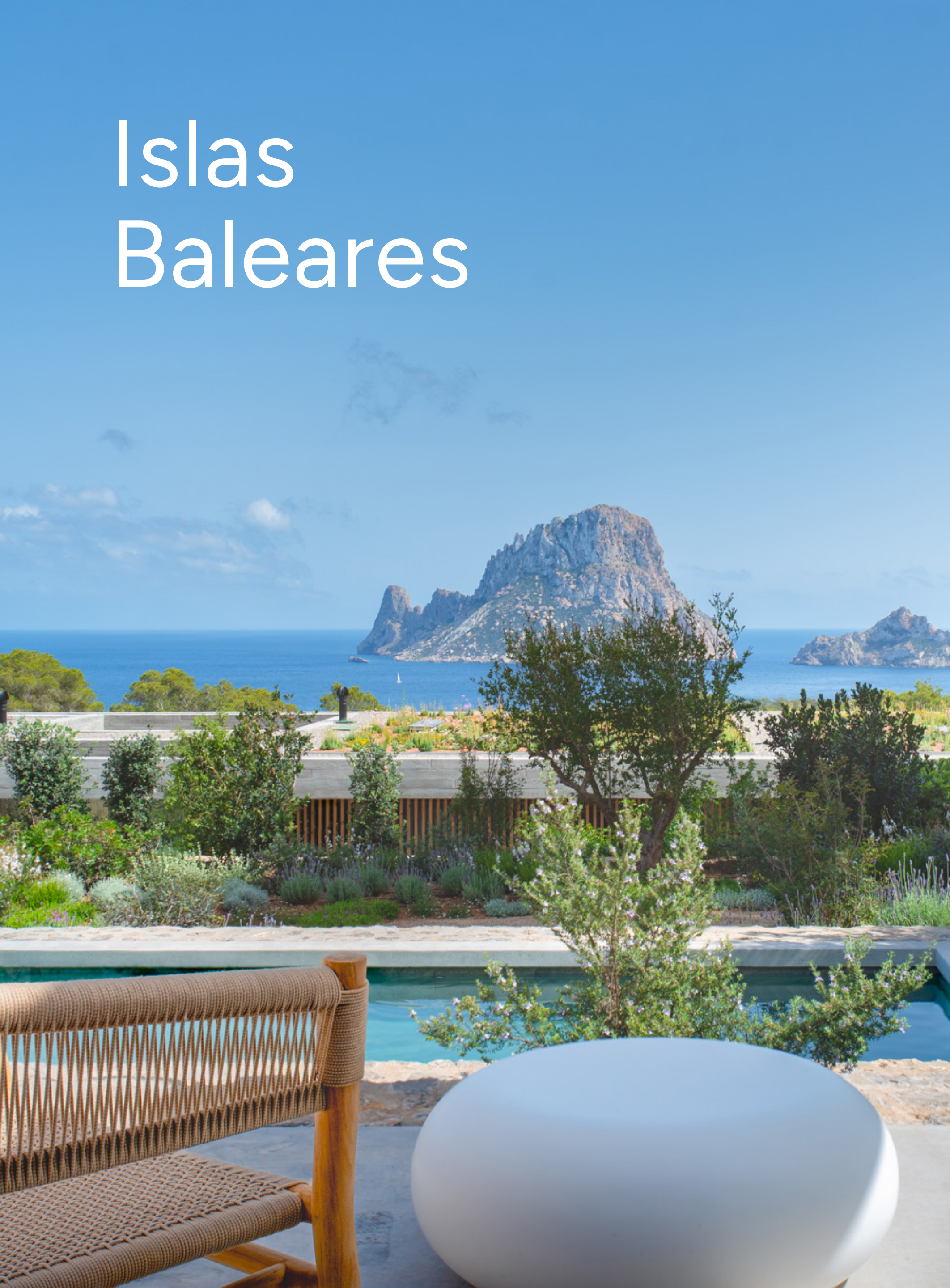
Tarragona y la Costa Dorada

Ventas y precios



Perfil del comprador





Islas Baleares

Visión general

En las Islas Baleares, donde se encuentran Mallorca, Menorca e Ibiza, el mercado inmobiliario registró un crecimiento modesto en el primer semestre del año con 7.913 transacciones, un 4 % más en comparación con el mismo periodo de 2024. Sin embargo, el segundo trimestre fue más débil con 3.918 ventas, un 3 % menos con respecto al mismo periodo del año anterior.

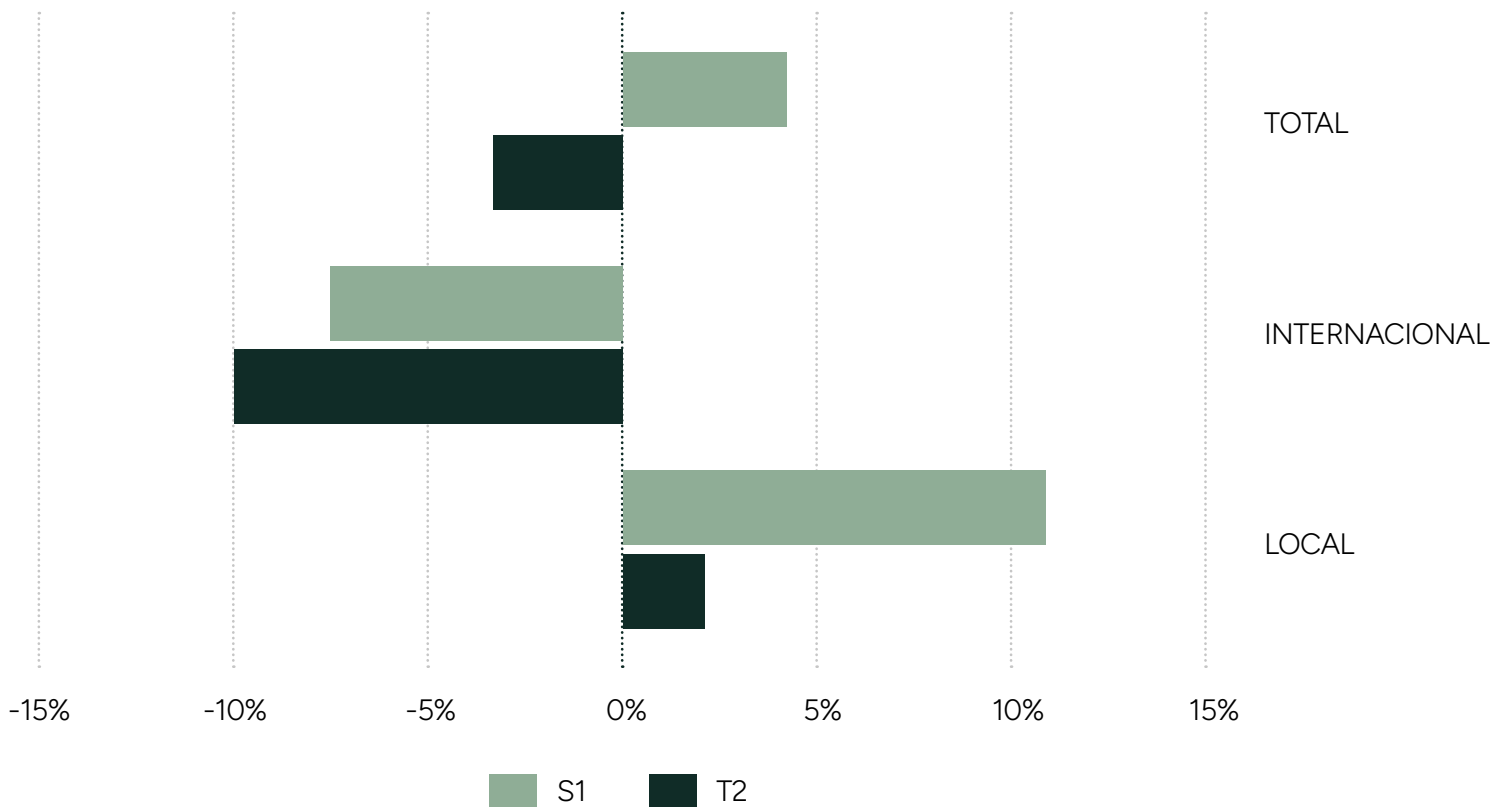
La demanda extranjera fue bastante inferior. Las ventas a extranjeros residentes (expatriados) cayeron un 13 % en el primer semestre hasta las 877 transacciones, y en el segundo trimestre se produjo una disminución adicional del 12 % con 462 ventas. Los compradores extranjeros no residentes también disminuyeron un 4 % en el primer semestre, con 1.794 transacciones, y un 9 % menos en el segundo trimestre, con 932 ventas. En conjunto, las compras extranjeras en Baleares cayeron un 7 % en el primer semestre, hasta las 2.671 ventas, y un 10 % en el segundo trimestre, hasta las 1.394 ventas.

Por el contrario, la demanda española fue positiva. Los compradores locales representaron 5.234 ventas en el primer semestre, un 11 % más que el año pasado, y 2.523 en el segundo trimestre, un aumento menor pero aún positivo del 2 %.

El segmento de viviendas nuevas registró un rendimiento sólido, con 745 ventas en el primer semestre (un 18 % interanual más) y 393 en el segundo trimestre (un 30 % más), lo que destaca la continua fortaleza de la demanda de propiedades de nueva construcción en las islas.

Los compradores extranjeros se mantuvieron como fuerza dominante, ya que representaron el 34 % del mercado de Baleares en el primer semestre y el 36 % en el segundo trimestre, aunque esta cuota fue menor que la del año pasado porque la demanda local superó la actividad internacional.

VENTAS EN LAS ISLAS BALEARES: INTERANUAL LOCAL E INTERNACIONAL
Fuente: Gobierno · Periodo: S1 y T2 2025





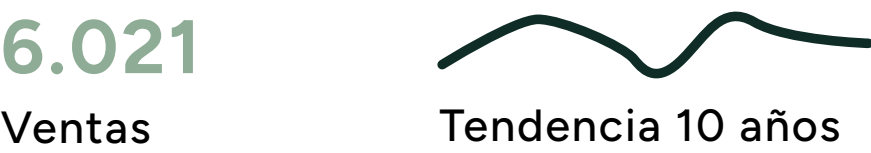
Islas Baleares

Ventas y precios

BALEARIC ISLANDS SALES

Fuente: Ministerio de Vivienda · Período: S1 2025

MALLORCA



+3%

Promedio interanual

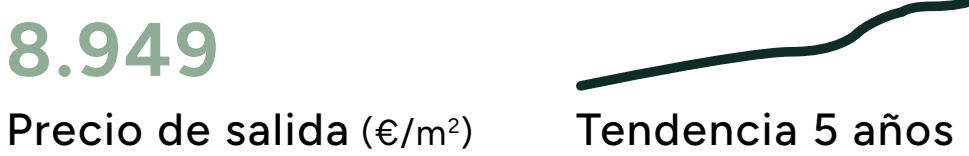
-0,2%

Comparativa con la media de 10 años

MALLORCA PRICES

Fuente: Idealista · Período: S1 2025 (promedio)

PORT ANDRATX



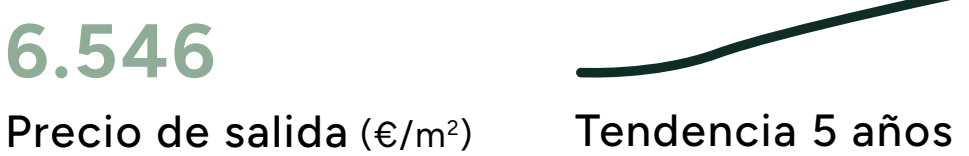
+2%

Promedio interanual

+39,1%

En 5 años

SANTA PONÇA



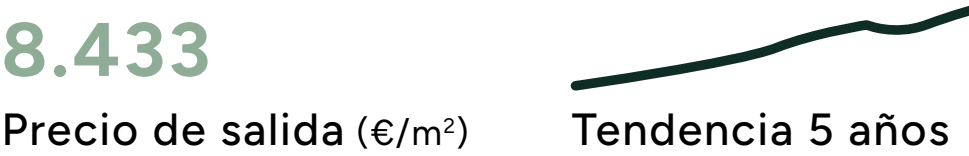
+7%

Promedio interanual

+57,2%

En 5 años

SON VIDA



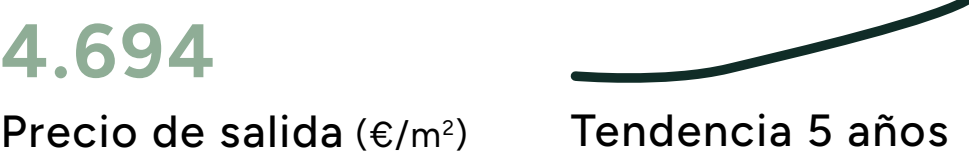
+14%

Promedio interanual

+72,5%

En 5 años

PALMA



+18%

Promedio interanual

+56,1%

En 5 años

MENORCA



-5,8%

Promedio interanual

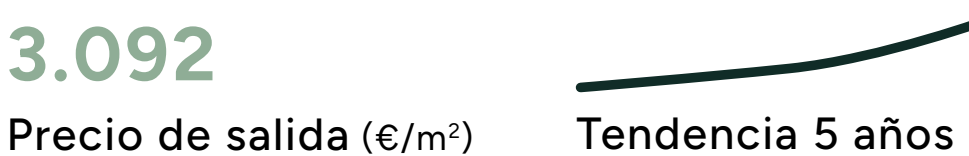
-2,3%

Comparativa con la media de 10 años

MENORCA PRICES

Fuente: Idealista · Período: S1 2025 (promedio)

MAHÓN



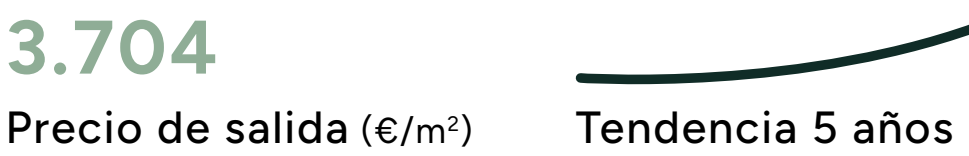
+13%

Promedio interanual

+54,5%

En 5 años

CIUTADELLA



+21%

Promedio interanual

+66,8%

En 5 años

IBIZA



+21,1%

Promedio interanual

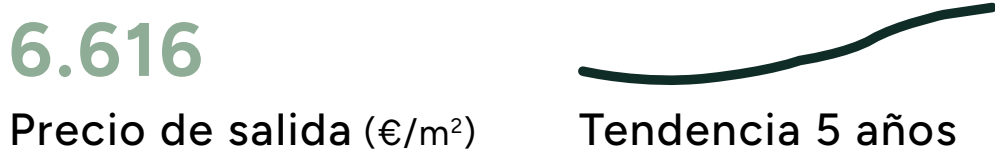
+9,4%

Comparativa con la media de 10 años

IBIZA PRICES

Fuente: Idealista · Período: S1 2025 (promedio)

IBIZA CIUDAD



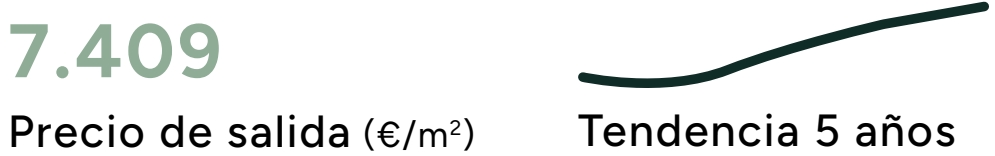
+4%

Promedio interanual

+31,8%

En 5 años

SANTA EULALIA



+8%

Promedio interanual

+55,8%

En 5 años

Islas Baleares

Perfil del comprador

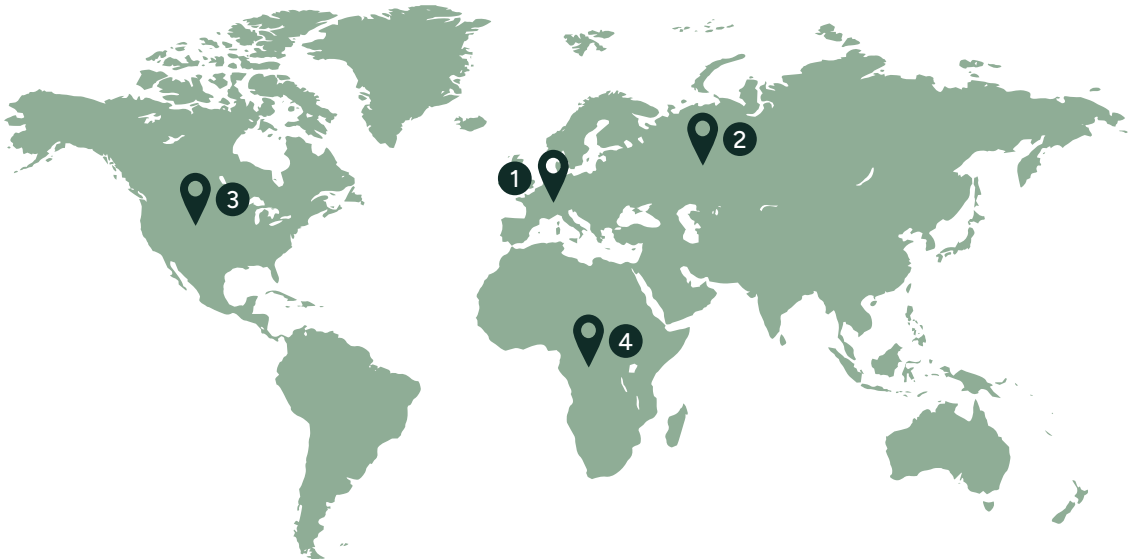
PRECIO ACORDADO

Fuente: Datos de Lucas Fox · Periodo: S1 2025

Zona		Precio medio	Descuento medio
MALLORCA	📍	1.050.750€	-5%
IBIZA	📍	1.037.192€	-3%
MENORCA	📍	441.500€	-13%

PROCEDENCIA DEL COMPRADOR

Fuente: Datos de Lucas Fox · Periodo: S1 2025



1. UE	📍	88%	██████████
2. Europa (no UE)	📍	4%	██
3. América del Norte	📍	4%	██
4. África Subsahariana	📍	4%	██

MOTIVO DE COMPRA

Fuente: Datos de Lucas Fox · Periodo: S1 2025

Segunda vivienda	🏡☀️	50%	██████████
Residencia principal	🏠	27%	██████
Inversión	📈	23%	██████

TIPO DE PROPIEDAD

Fuente: Datos de Lucas Fox · Periodo: S1 2025

Piso	🏢	35%	██████
Casa / Villa	🏡	35%	██████
Casa de campo	🌳	15%	████
Parcela	🏡	12%	████
Ático	🏠	4%	██

Provincia de Valencia

Visión general

En la provincia de Valencia, el mercado inmobiliario mostró estabilidad en el primer semestre del año con 21.338 compraventas, un ligero aumento del 1 % con respecto al año pasado. En el segundo trimestre, la actividad cobró impulso con 11 390 transacciones, un incremento interanual del 3 %.

La demanda extranjera fue menor. Las ventas a extranjeros residentes (expatriados) cayeron un 2 % en el primer semestre, hasta 3.332 transacciones, y un 4 % en el segundo trimestre, hasta 1.687. Las compras extranjeras de no residentes cayeron más notablemente, un 17 % menos en el primer semestre hasta 767 ventas, y un 27 % menos en el segundo trimestre con 376 transacciones. En conjunto, los compradores extranjeros completaron 4.099 ventas en el primer semestre, un 5 % menos que el año pasado, y 2.063 en el segundo trimestre, una disminución del 9 %.

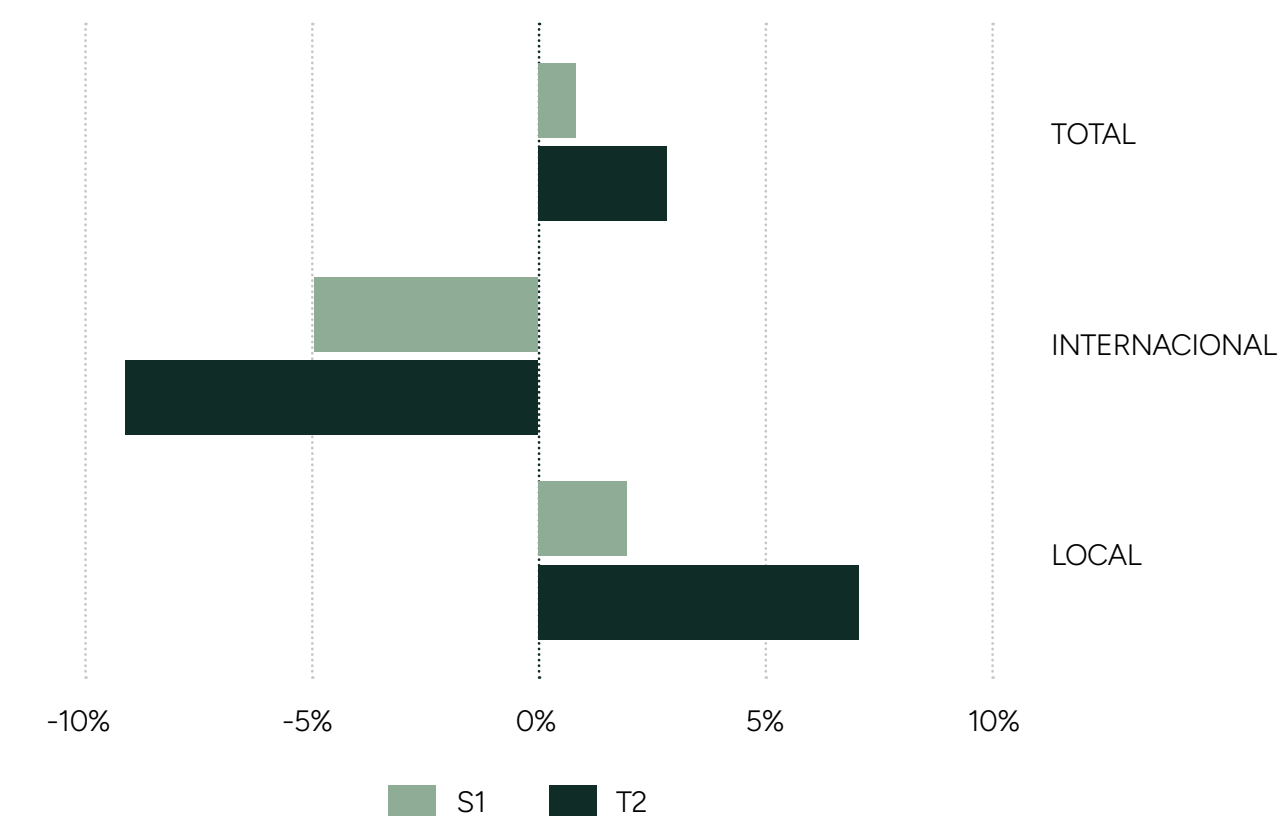
Los compradores locales compensaron esta contracción, con 17.211 ventas en el primer semestre (un aumento anual del 2 %) y 9315 transacciones en el segundo trimestre, un 7 % interanual más.

La demanda de viviendas nuevas fue mixta. En el primer semestre, las ventas de viviendas nuevas cayeron un 15 % hasta 1.124 transacciones, pero la actividad se recuperó en el segundo trimestre con 602 ventas, un aumento anual del 6 %.

Los compradores extranjeros representaron el 19 % del mercado de Valencia en el primer semestre y el 18 % en el segundo trimestre, ambos porcentajes inferiores al año anterior debido al aumento de la demanda local.

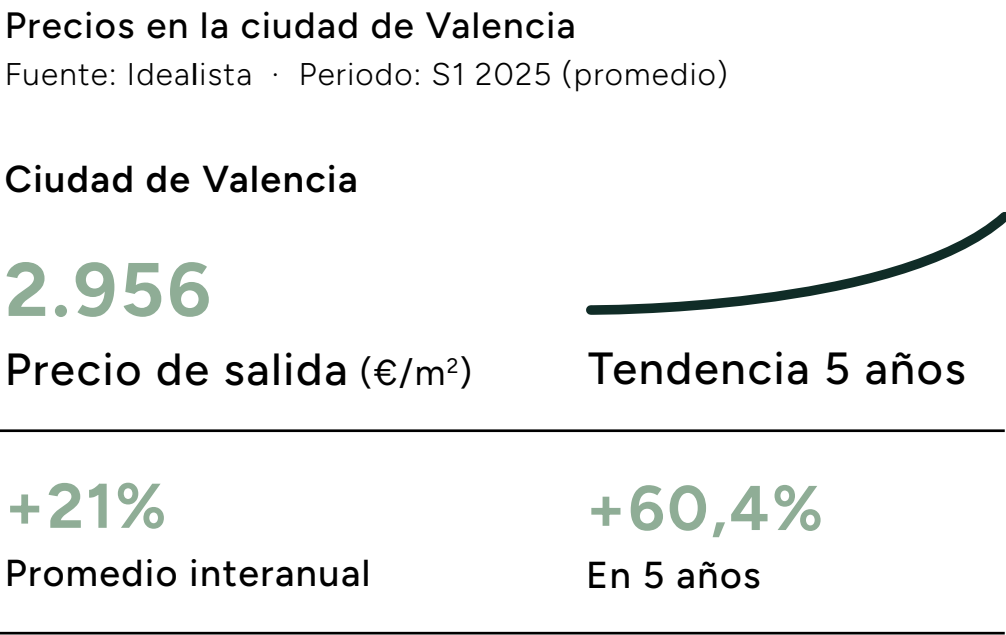
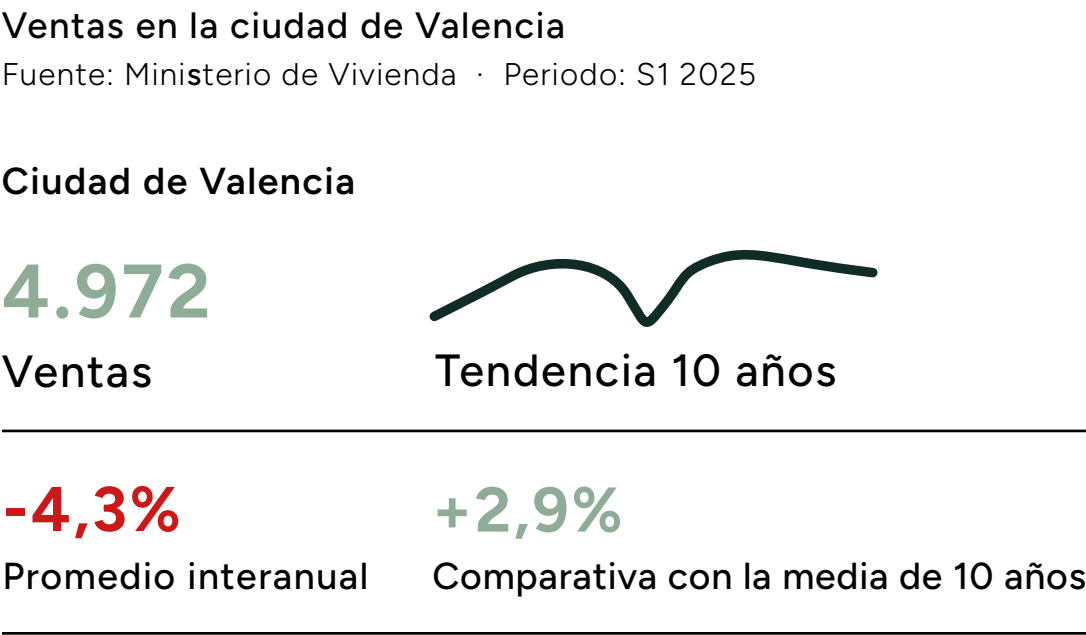
VENTAS EN LA PROVINCIA DE VALENCIA: INTERANUAL LOCAL E INTERNACIONAL

Fuente: Gobierno · Período: S1 y T2 2025

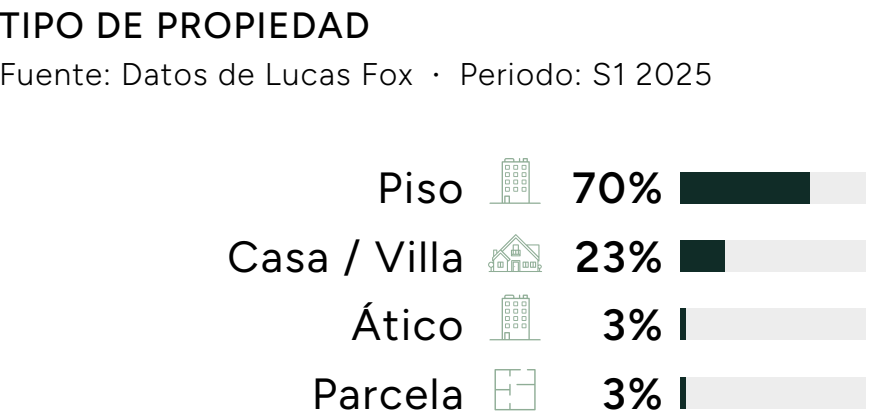
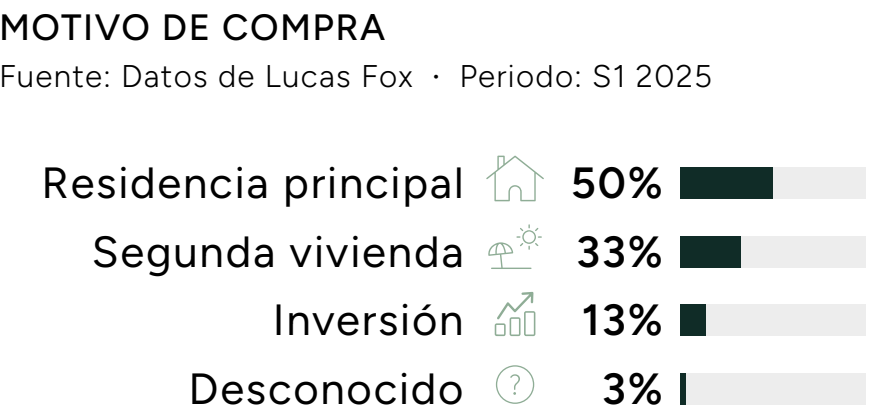
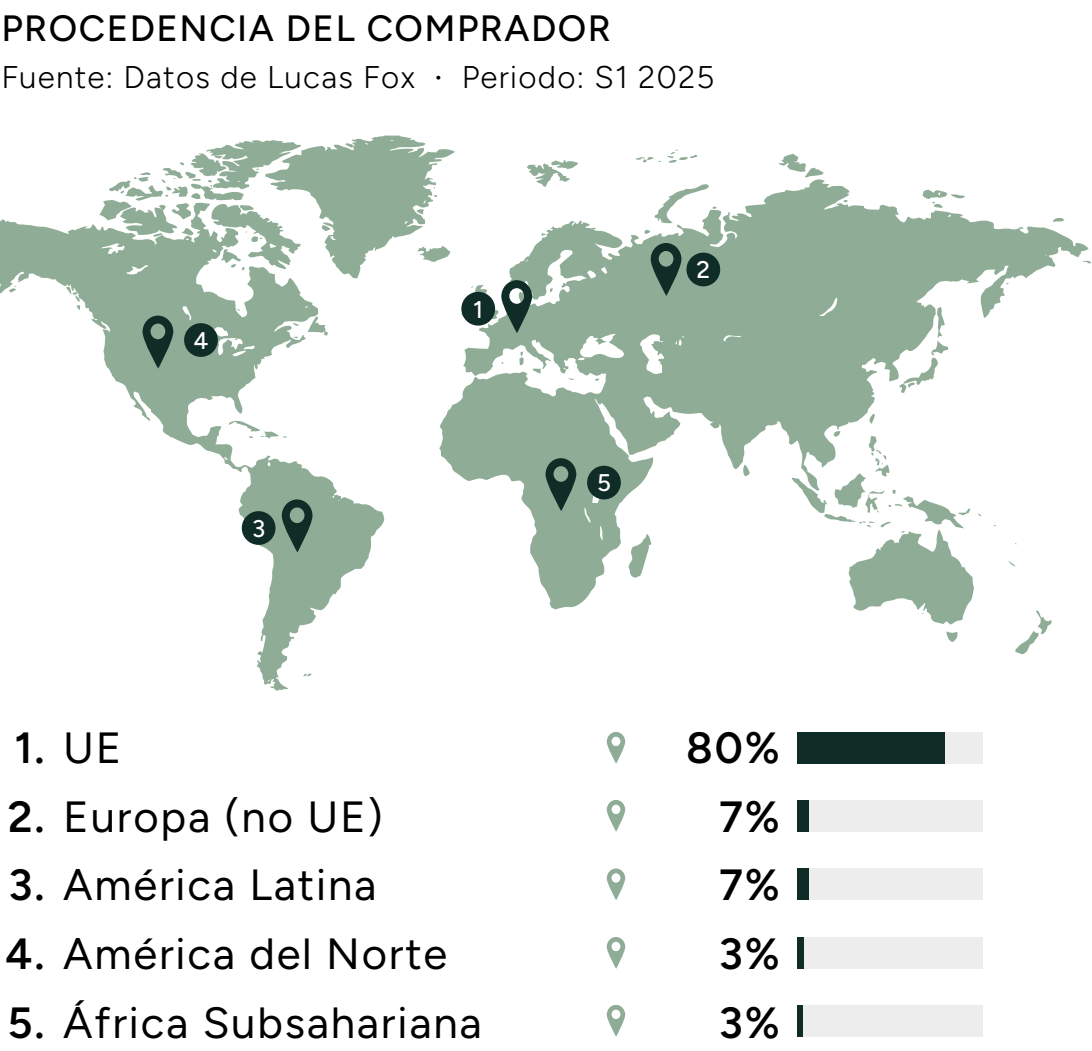


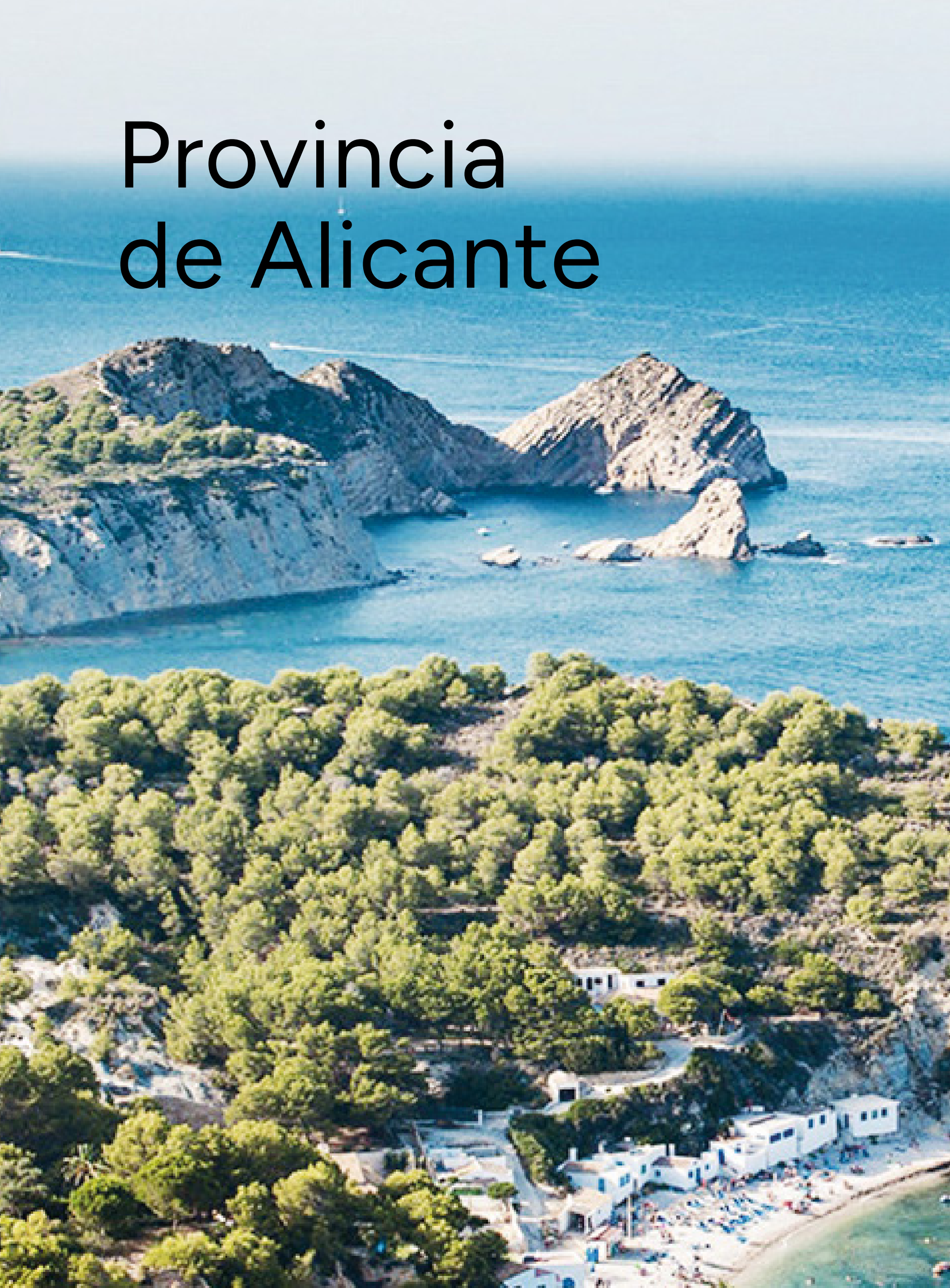
Ciudad de Valencia

Ventas y precios



Perfil del comprador





Provincia de Alicante

Visión general

En la provincia de Alicante, donde se encuentra la costa Blanca, el mercado inmobiliario se mantuvo prácticamente estable en el primer semestre del año con 29.690 transacciones, un 1 % más en comparación con el año pasado. En el segundo trimestre, las ventas bajaron ligeramente con 15.380 transacciones, un 3 % interanual menos.

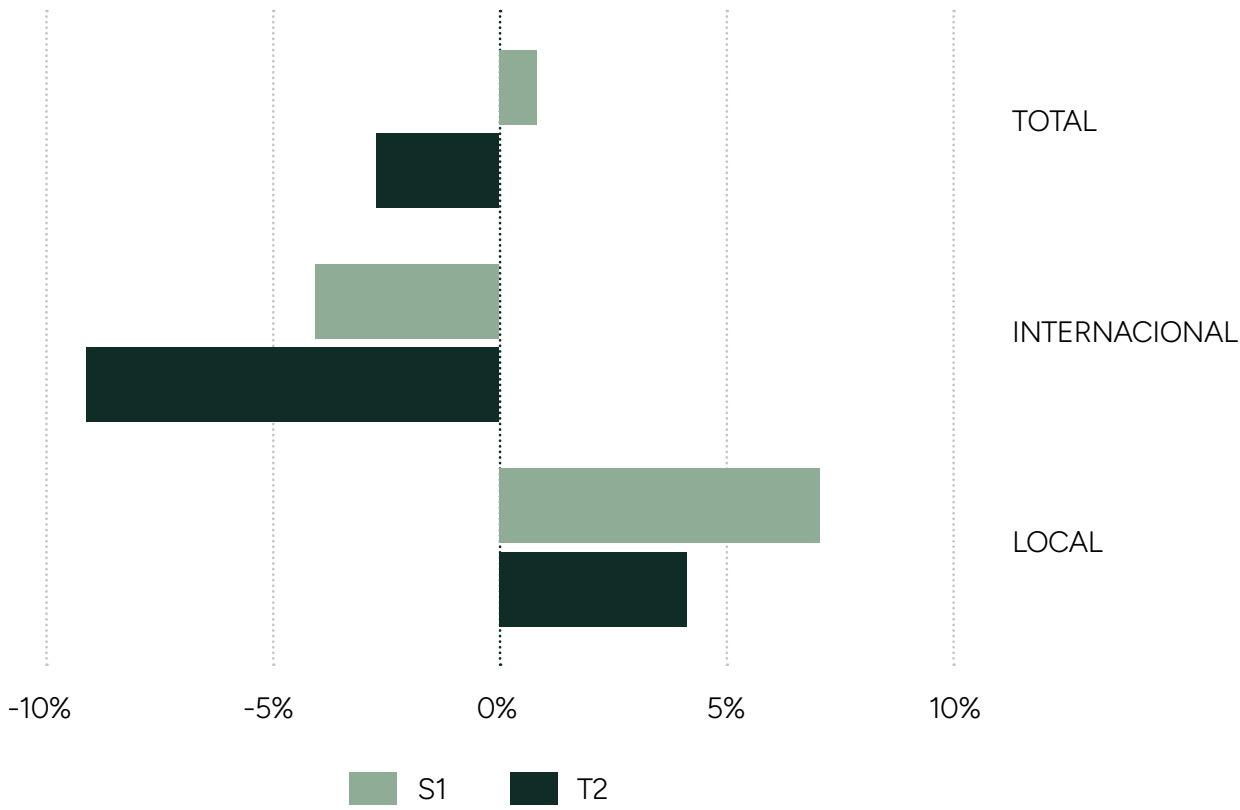
La demanda extranjera, tradicionalmente la columna vertebral del mercado de la costa Blanca, fue inferior. Las ventas a extranjeros residentes (expatriados) cayeron un 3 % en el primer semestre, hasta 4.538, y un 6 % en el segundo trimestre, hasta 2.289. Los compradores extranjeros no residentes disminuyeron más intensamente, un 5 % en el primer semestre con 9.766 ventas, y un 10 % menos en el segundo trimestre con 5.108. En general, la demanda extranjera disminuyó un 4 % en el primer semestre, con 14.304 transacciones, y un 9 % en el segundo trimestre, con 7.397 ventas.

Por su parte, la demanda española proporcionó resiliencia. Los compradores locales completaron 15.349 transacciones en el primer semestre, un 7 % interanual más, y 7.968 ventas en el segundo trimestre, un aumento del 4 %.

El segmento de nuevas viviendas fue mixto. En el primer semestre, las ventas cayeron un 4 % hasta 3.104 transacciones, pero el segundo trimestre mostró una actividad renovada con 1.712 ventas, un 2 % más en comparación con el año pasado.

Los compradores extranjeros se mantuvieron como fuerza dominante en Alicante, ya que representaron el 48 % de todas las transacciones tanto en el primer semestre como en el segundo trimestre, aunque su cuota fue ligeramente inferior a la del año anterior.

VENTAS EN LA PROVINCIA DE ALICANTE: INTERANUAL LOCAL E INTERNACIONAL
Fuente: Gobierno · Periodo: S1 y T2 2025





Alicante y la Costa Blanca

Ventas y precios

VENTAS EN ALICANTE Y LA COSTA BLANCA
Fuente: Ministerio de Vivienda · Período: S1 2025

ALICANTE CIUDAD

3.686

Ventas



Tendencia 10 años

+5,3%

Promedio interanual

+26,8%

Comparativa con la media de 10 años

MARINA ALTA

2.672

Ventas



Tendencia 10 años

-0,7%

Promedio interanual

+14,4%

Comparativa con la media de 10 años

MARINA BAJA

2.664

Ventas



Tendencia 10 años

-3,9%

Promedio interanual

+33,2%

Comparativa con la media de 10 años

PRECIOS EN ALICANTE Y LA COSTA BLANCA
Fuente: Idealista · Período: S1 2025 (promedio)

ALICANTE CIUDAD

2.331

Precio de salida (€/m²)



Tendencia 5 años

+15%

Promedio interanual

+52,2%

En 5 años

CALPE

3.283

Precio de salida (€/m²)



Tendencia 5 años

+13%

Promedio interanual

+58,2%

En 5 años

DENIA

3.009

Precio de salida (€/m²)



Tendencia 5 años

+12%

Promedio interanual

+53,4%

En 5 años

JÁVEA

3.693

Precio de salida (€/m²)



Tendencia 5 años

+16%

Promedio interanual

+58,1%

En 5 años

Perfil del comprador

PRECIO ACORDADO

Fuente: Datos de Lucas Fox · Periodo: S1 2025

Zona		Precio medio	Descuento medio
COSTA BLANCA	📍	707.871€	-5%
ALICANTE CIUDAD	📍	558.625€	-2%

PROCEDENCIA DEL COMPRADOR

Fuente: Datos de Lucas Fox · Periodo: S1 2025



1. UE	📍	77%	██████████
2. Europa (no UE)	📍	9%	██
3. América del Norte	📍	9%	██
4. América Latina	📍	2%	█
5. Oceanía	📍	2%	█

MOTIVO DE COMPRA

Fuente: Datos de Lucas Fox · Periodo: S1 2025

Segunda vivienda	🏠	47%	██████████
Residencia principal	🏠	37%	██████████
Inversión	📈	16%	██

TIPO DE PROPIEDAD

Fuente: Datos de Lucas Fox · Periodo: S1 2025

Casa / Villa	🏠	56%	██████████
Piso	🏢	33%	██████████
Ático	🏢	7%	██
Oficina	🏢	2%	█
Parcela	🏡	2%	█





Provincia de Málaga

Visión general

En la provincia de Málaga, donde se encuentra la costa del Sol, el mercado inmobiliario se moderó en el primer semestre del año con 18.360 transacciones, un 1 % menos que el año pasado. La desaceleración fue más pronunciada en el segundo trimestre, cuando las ventas cayeron un 12 % interanual hasta 8.989.

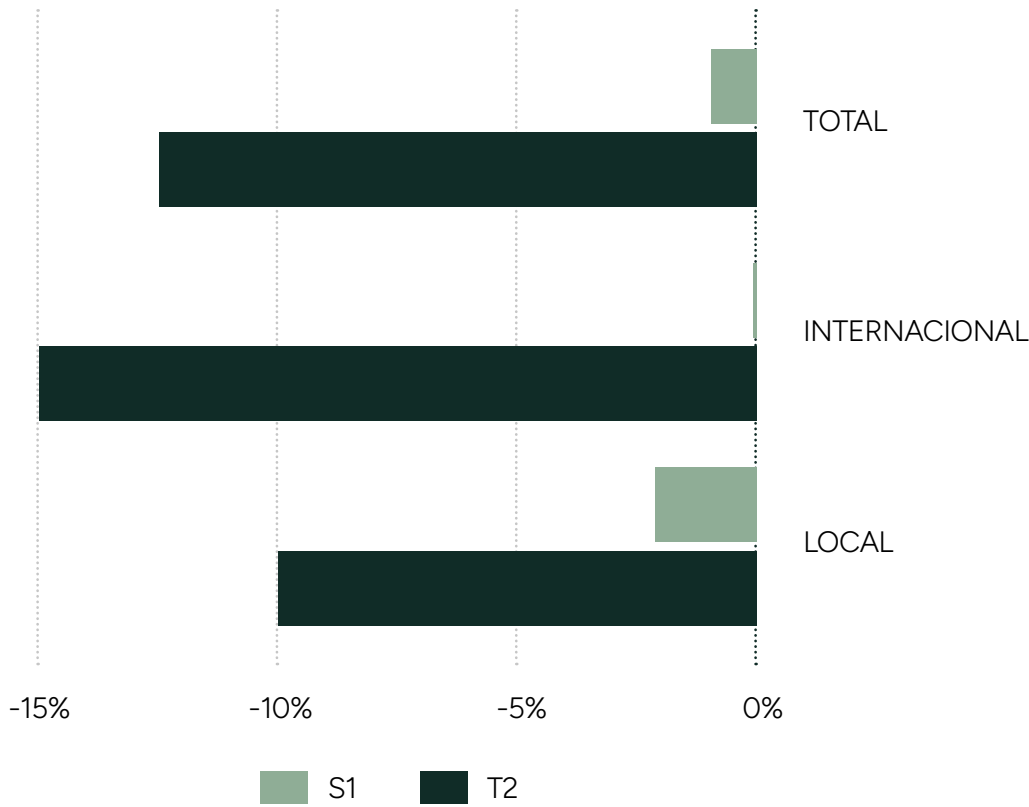
La demanda extranjera fue mixta. Las ventas a extranjeros residentes (expatriados) crecieron un 2 % en el primer semestre hasta 2.104 transacciones, pero cayeron un 7 % en el segundo trimestre con 1.054 ventas. Las compras extranjeras de no residentes se mantuvieron prácticamente estables en el primer semestre con 4.999 ventas (menos del 1 %), antes de caer drásticamente un 19 % en el segundo trimestre con 2.287 transacciones. En total, la demanda extranjera aumentó menos del 1 % en el primer semestre, con 7.103 ventas, pero cayó un 15 % en el segundo trimestre, hasta 3.341.

La demanda local se redujo. Los compradores españoles completaron 11.244 transacciones en el primer semestre, un 2 % menos que en el mismo periodo del año anterior, y en el segundo trimestre se registraron 5.643 ventas, un descenso del 10 %.

El sector de obra nueva fue un elemento clave. Las ventas de viviendas nuevas aumentaron un 12 % en el primer semestre hasta las 2.296 transacciones y continuaron creciendo en el segundo trimestre con 1.006 ventas, un 6 % más interanual.

Los compradores extranjeros siguieron siendo fundamentales en el mercado de la Costa del Sol, ya que representaron el 39 % de todas las transacciones en el primer semestre y el 37 % en el segundo trimestre, una cuota ligeramente superior a la del año pasado a pesar de la contracción durante el segundo trimestre.

VENTAS EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA: INTERANUAL LOCAL E INTERNACIONAL
Fuente: Gobierno · Periodo: S1 y T2 2025





Málaga ciudad

Ventas y precios

VENTAS EN MÁLAGA CIUDAD

Fuente: Ministerio de Vivienda · Período: S1 2025

MÁLAGA CIUDAD

2.970

Ventas



Tendencia 10 años

-18,6%

Promedio interanual

-10,9%

Comparativa con la media de 10 años

PRECIOS EN MÁLAGA CIUDAD

Fuente: Idealista · Período: S1 2025 (promedio)

3.354

Precio de salida (€/m²)



Tendencia 5 años

+19%

Promedio interanual

+59,6%

En 5 años

Perfil del comprador

PRECIO ACORDADO

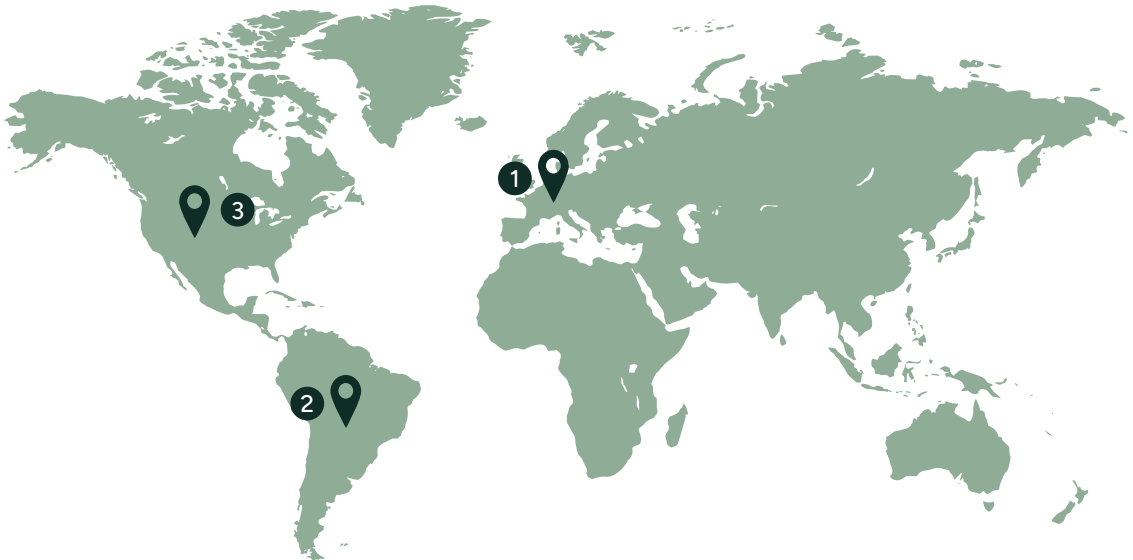
Fuente: Datos de Lucas Fox · Período: S1 2025

Zona	Precio medio	Descuento medio
------	--------------	-----------------

MÁLAGA CIUDAD 775.875€ -3%

PROCEDENCIA DEL COMPRADOR

Fuente: Datos de Lucas Fox · Período: S1 2025



1. UE	75%
2. América Latina	13%
3. América del Norte	13%

MOTIVO DE COMPRA

Fuente: Datos de Lucas Fox · Período: S1 2025

Segunda vivienda	50%
Residencia principal	38%
Inversión	13%

TIPO DE PROPIEDAD

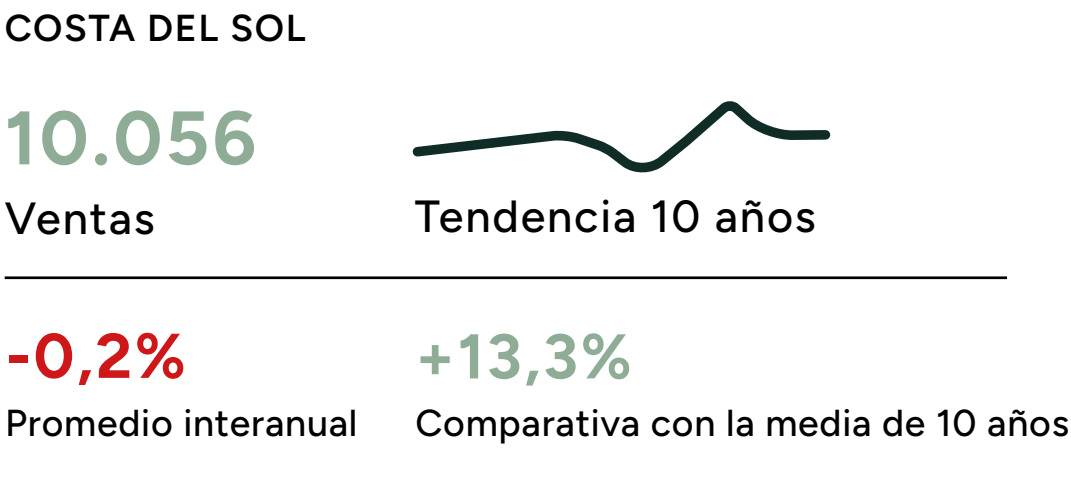
Fuente: Datos de Lucas Fox · Período: S1 2025

Piso	63%
Casa / Villa	25%
Ático	13%

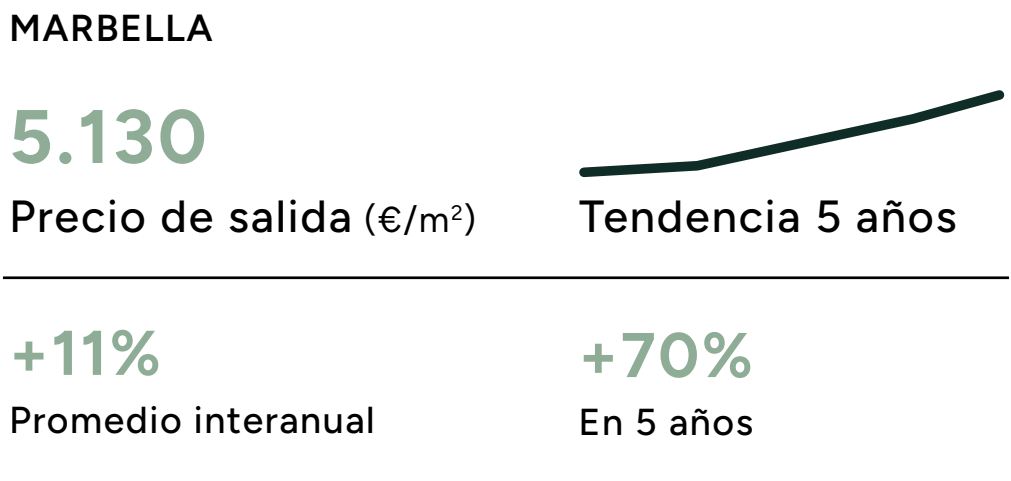
Costa del Sol

Ventas y precios

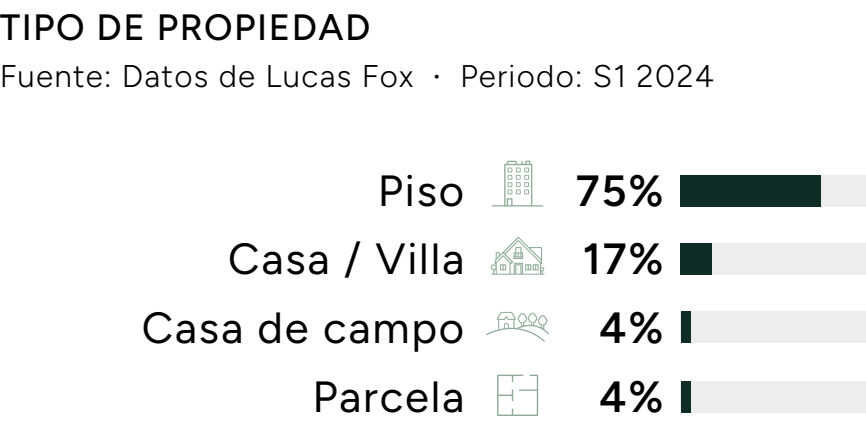
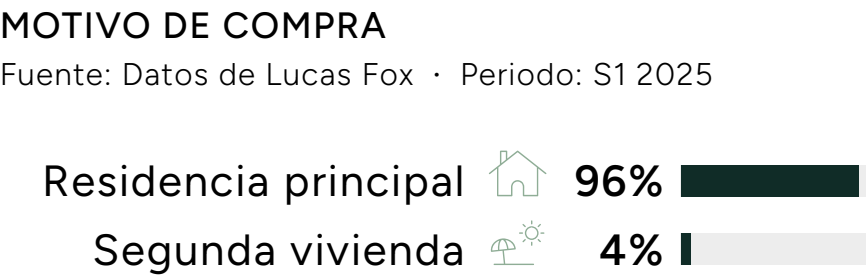
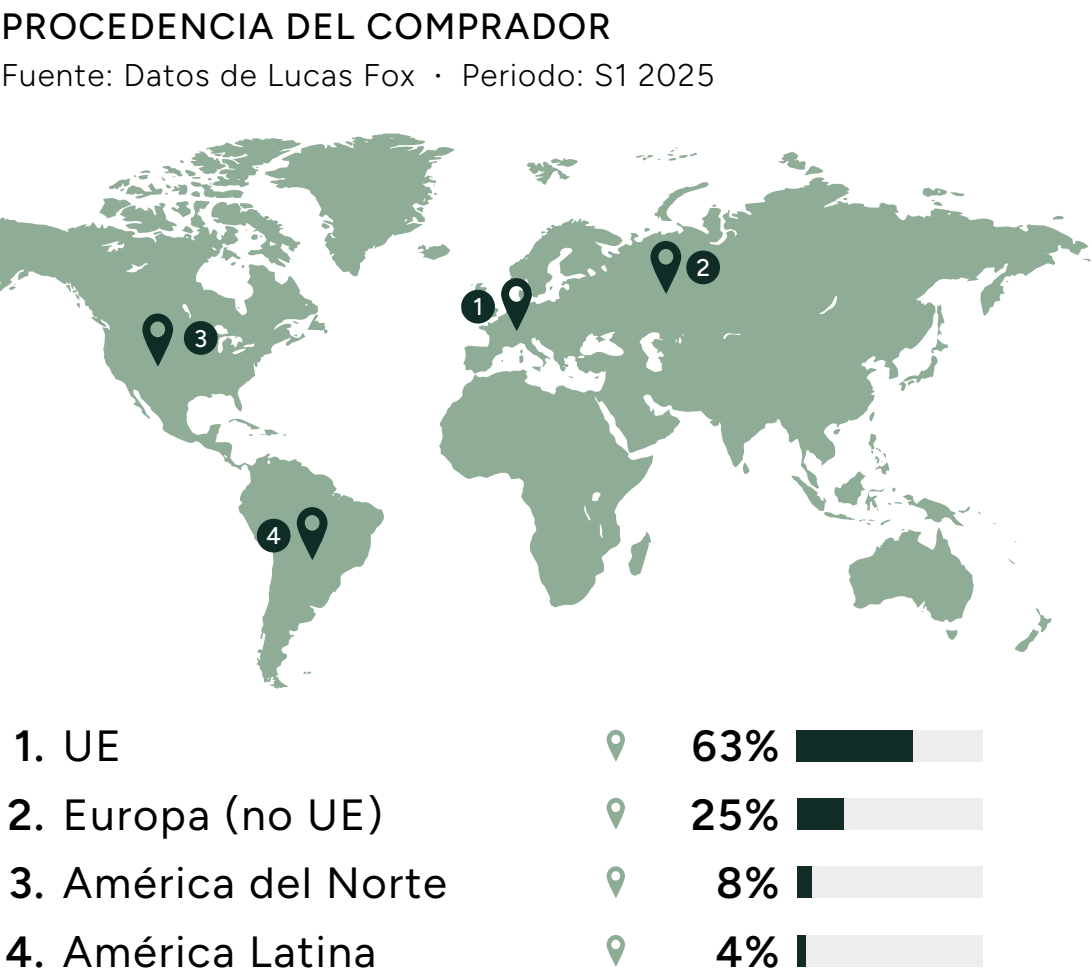
VENTAS EN LA COSTA DEL SOL
Fuente: Ministerio de Vivienda · Periodo: S1 2025



PRECIOS EN LA COSTA DEL SOL
Fuente: Idealista · Periodo: S1 2025 (promedio)



Perfil del comprador



Región de Madrid



Visión general

La región de Madrid, capital de España, registró una actividad global estable en el primer semestre de 2025. En el primer semestre se registraron un total de 43.475 transacciones, prácticamente sin cambios respecto al año pasado. Sin embargo, el segundo trimestre fue más débil con 21.614 ventas, un 7 % interanual menos.

La demanda extranjera fue inferior. Las ventas a extranjeros residentes bajaron un 1 % en el primer semestre hasta 3.786 transacciones, y cayeron bruscamente en el segundo trimestre un 16 % con 1.790 ventas. Las compras de extranjeros no residentes fueron las más afectadas, ya que se redujeron un 8 % en el primer semestre, con 507 transacciones, y cayeron casi un 47 % en el segundo trimestre, hasta solo 172 ventas. En total, los compradores extranjeros representaron 4.293 ventas en el primer semestre, un 1 % menos que un año antes, y 1.962 en el segundo trimestre, una caída del 20 %.

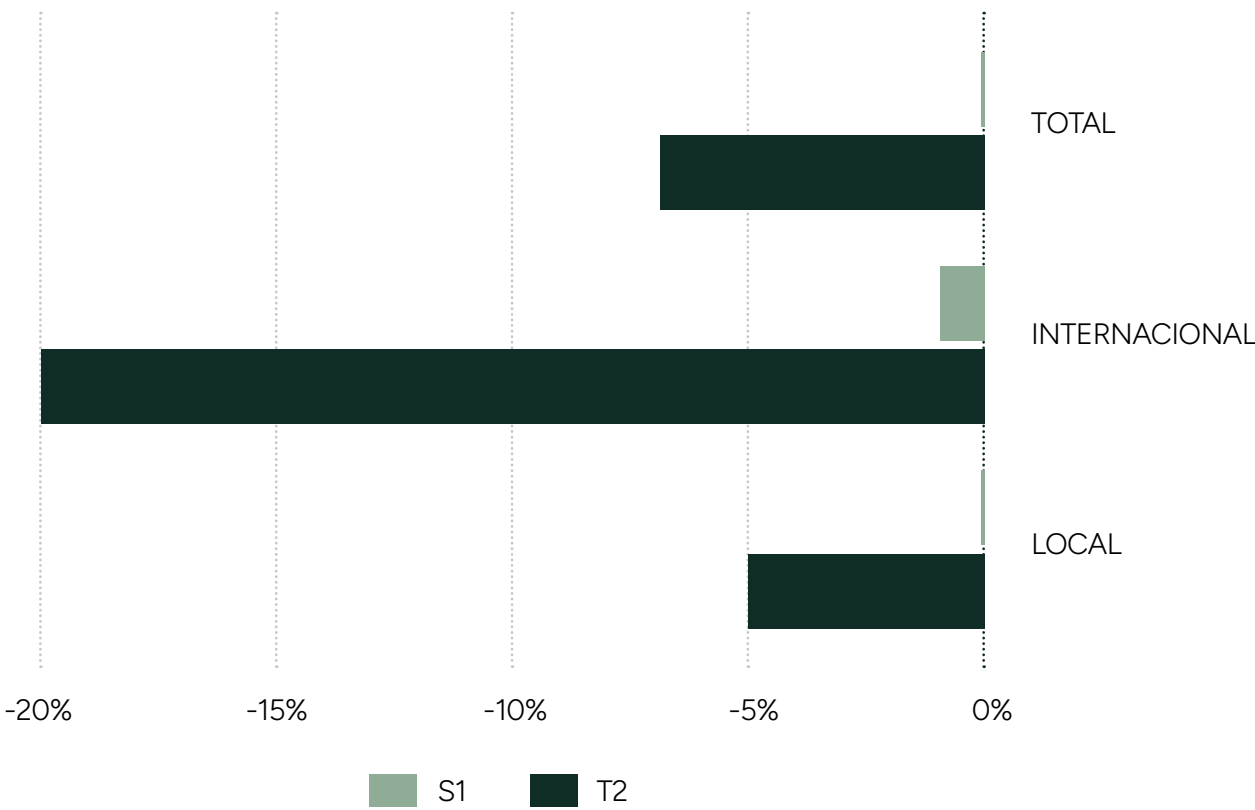
Los compradores españoles continuaron dominando el mercado. La demanda nacional aumentó ligeramente en el primer semestre con 39 126 ventas, un 0,3 % más que el año pasado, pero también disminuyó en el segundo trimestre con 19.638 transacciones, un 5 % menos.

Las ventas de viviendas nuevas bajaron notablemente. Con 2.834 transacciones en el primer semestre, disminuyeron un 29 % interanual y cayeron un 32 % en el segundo trimestre, hasta 1.074.

La cuota de mercado extranjera se situó en el 9,9 % en el primer semestre y descendió hasta el 9,1 % en el segundo trimestre, lo que subraya la posición de Madrid como un mercado impulsado principalmente por la demanda local.

VENTAS EN LA COMUNIDAD DE MADRID: INTERANUAL LOCAL E INTERNACIONAL

Fuente: Gobierno · Periodo: S1 y T2 2025

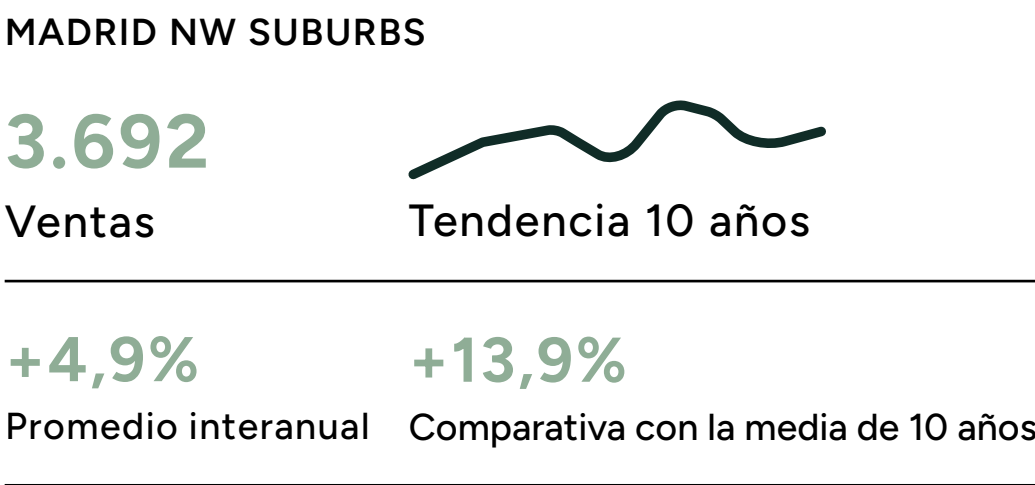
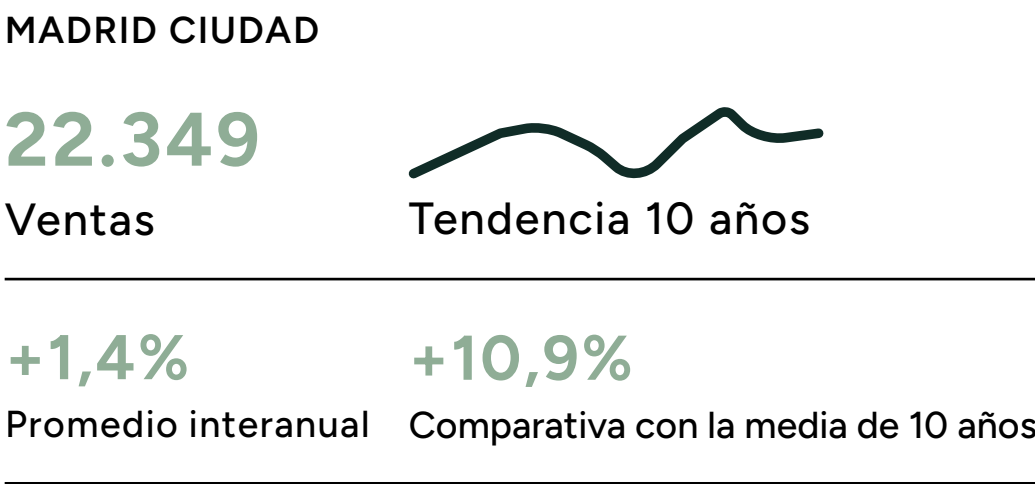




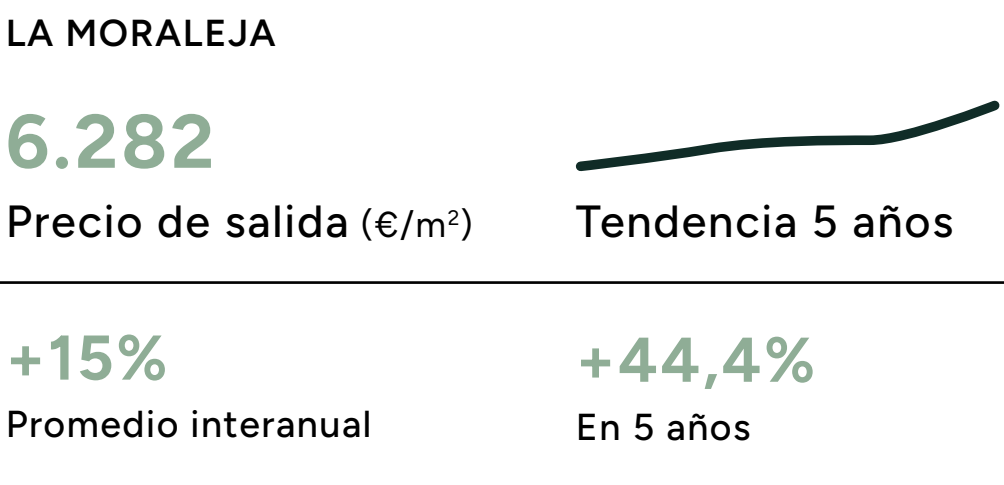
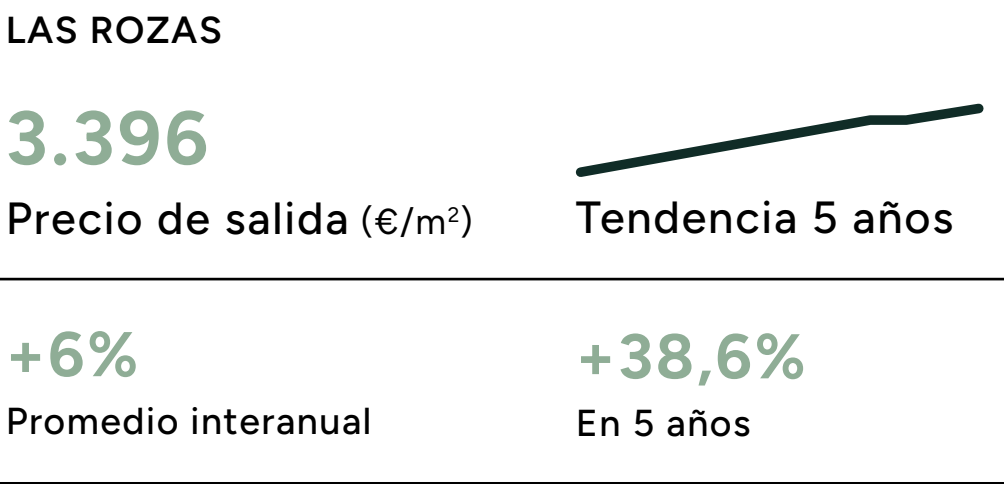
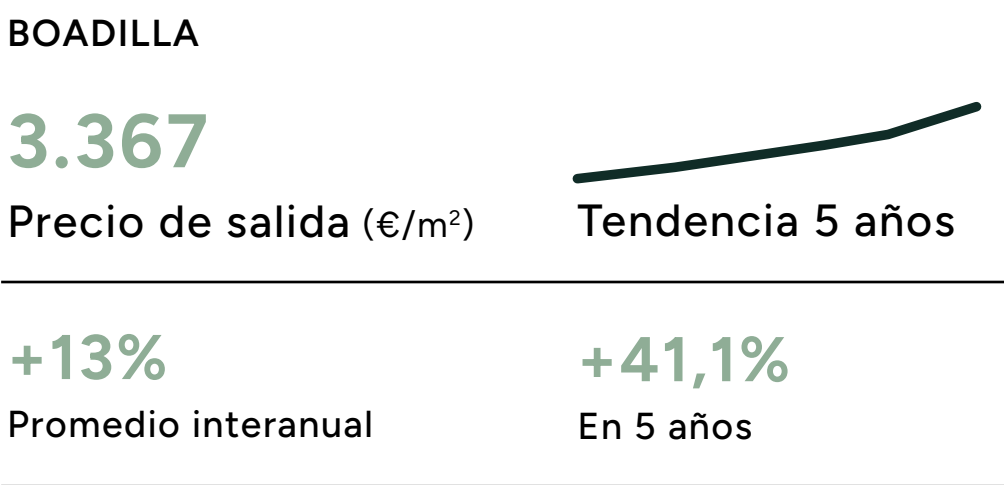
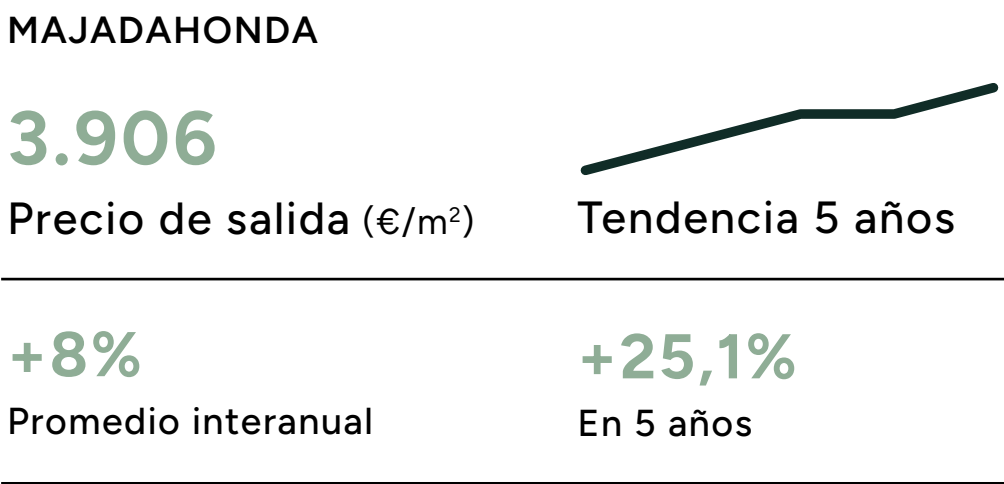
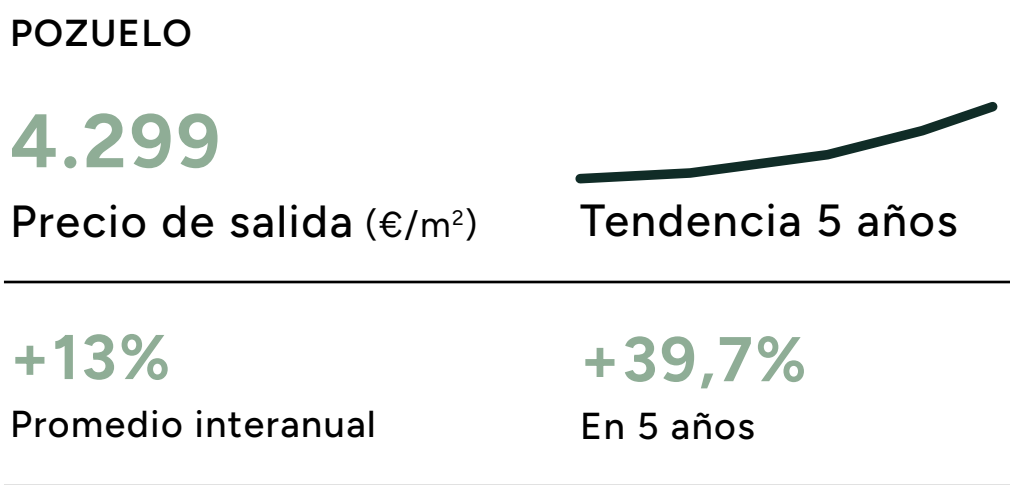
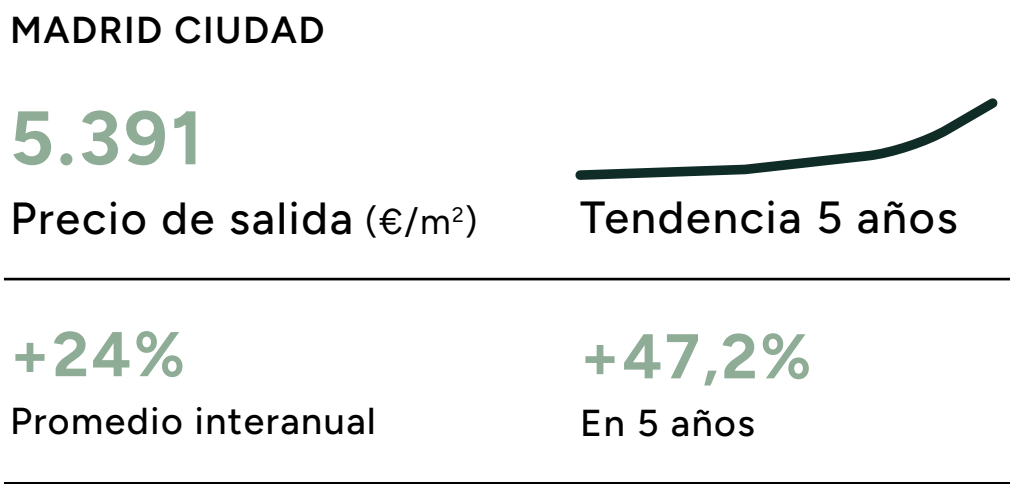
Ciudad y barrios periféricos de Madrid

Ventas y precios

VENTAS EN LA CIUDAD DE MADRID Y ALREDEDORES
Fuente: Ministerio de Vivienda · Período: S1 2025



PRECIOS EN LA CIUDAD DE MADRID Y ALREDEDORES
Fuente: Idealista · Período: S1 2025 (promedio)



Perfil del comprador

PRECIO ACORDADO

Fuente: Datos de Lucas Fox · Periodo: S1 2025

Zona	Precio medio	Descuento medio
Alrededores de Madrid	📍 2.369.500€	-3%
Madrid ciudad	📍 1.447.116€	-4%

PROCEDENCIA DEL COMPRADOR

Fuente: Datos de Lucas Fox · Periodo: S1 2025



1. UE	📍 79%
2. América Latina	📍 11%
3. Europa (no UE)	📍 4%
4. América del Norte	📍 4%
5. Sudeste Asiático	📍 4%

MOTIVO DE COMPRA

Fuente: Datos de Lucas Fox · Periodo: S1 2025

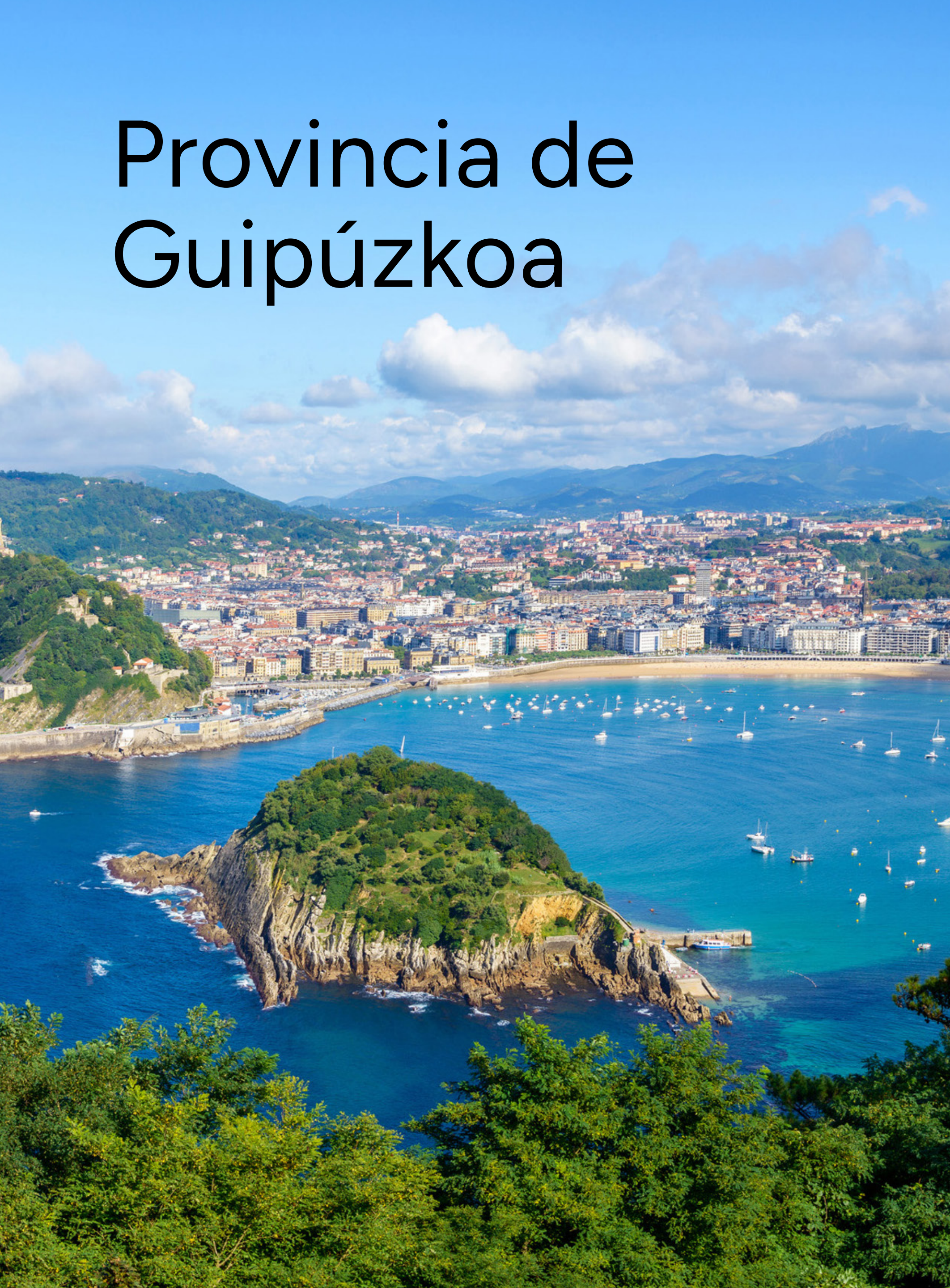
Residencia principal	🏠 48%
Inversión	📈 41%
Segunda vivienda	🌞 11%

TIPO DE PROPIEDAD

Fuente: Datos de Lucas Fox · Periodo: S1 2025

Piso	🏢 64%
Casa / Villa	🏡 30%
Ático	🏠 4%
Retail	🏬 2%





Provincia de Guipúzkoa

Visión general

En Gipuzkoa, donde se encuentran San Sebastián y la costa vasca, el mercado inmobiliario registró un crecimiento en el primer semestre con 7.489 transacciones, un 11 % más que en 2024. El segundo trimestre fue más discreto, con 3.903 ventas, prácticamente sin cambios respecto al año anterior.

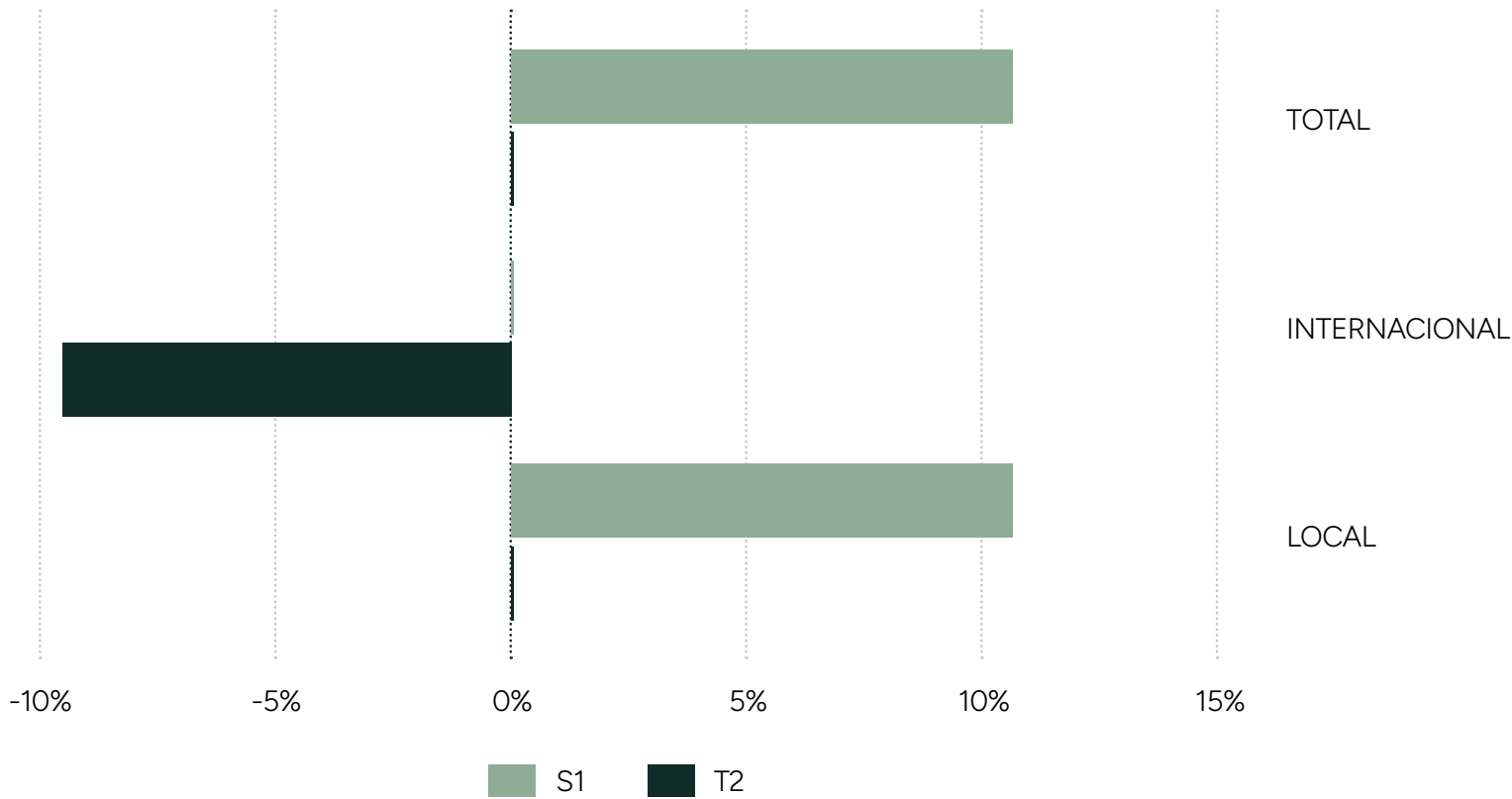
La demanda externa se mantuvo muy limitada y tuvo una tendencia a la baja. Los extranjeros residentes realizaron 311 compras en el primer semestre, un 1 % menos que en el mismo periodo del año anterior, y 160 en el segundo trimestre, un 8 % menos que el año pasado. Los compradores extranjeros no residentes constituyeron un segmento pequeño del mercado, con 23 ventas en el primer semestre (un 15 % más que el año anterior), pero la actividad cayó en el segundo trimestre con solo 7 transacciones, un 22 % menos. En conjunto, los compradores extranjeros representaron 334 ventas en el primer semestre, prácticamente estables respecto al año anterior, y 167 en el segundo trimestre, un 9 % menos.

La demanda local impulsó el mercado general. Los compradores españoles adquirieron 7.147 viviendas en el primer semestre, un incremento interanual del 11 %, mientras que en el segundo trimestre se registraron 3.734 transacciones, en línea con el año anterior.

El segmento de obra nueva disminuyó drásticamente. En el primer semestre se registraron solo 214 ventas de viviendas nuevas, un 58 % menos que en el mismo periodo del año anterior, y en el segundo trimestre se registró una caída aún mayor con 134 ventas, también un 59 % menos.

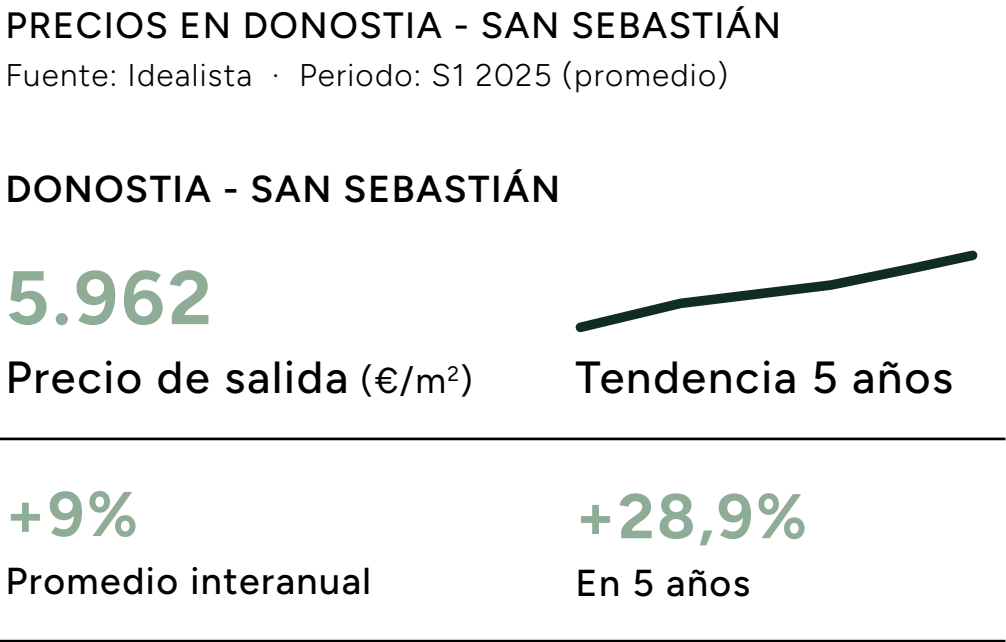
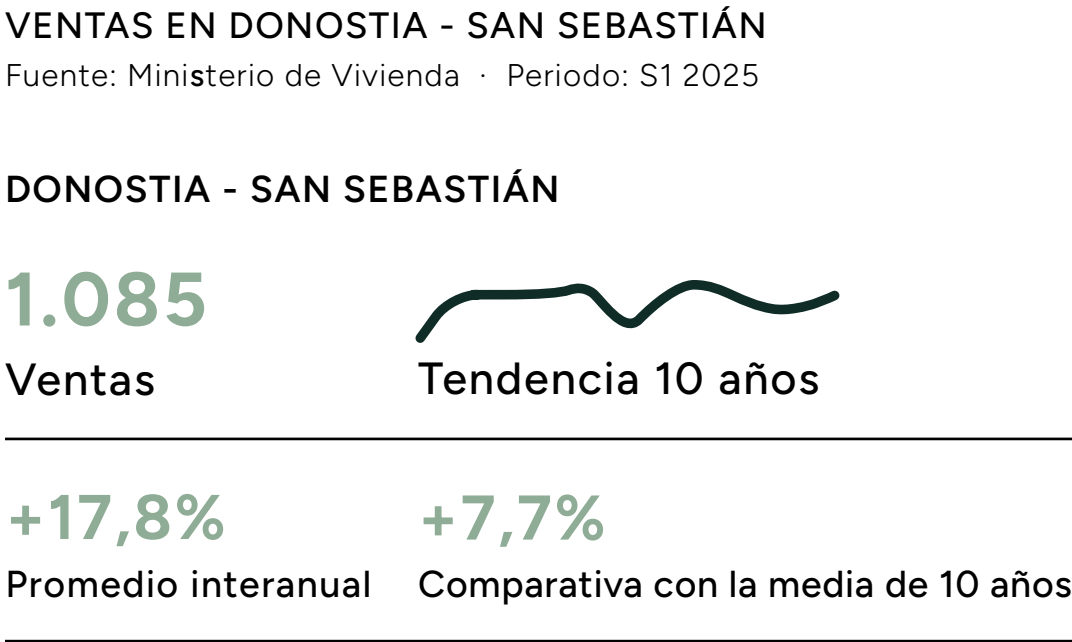
Los compradores extranjeros representaron menos del 5 % del mercado de Gipuzkoa tanto en el primer semestre como en el segundo trimestre, lo que supone un ligero descenso de la cuota de mercado con respecto al año pasado. Esto subraya el carácter abrumadoramente nacional del mercado inmobiliario de la provincia.

VENTAS EN LA PROVINCIA DE GUIPÚZKOA: INTERANUAL LOCAL E INTERNACIONAL
Fuente: Gobierno · Periodo: S1 y T2 2025

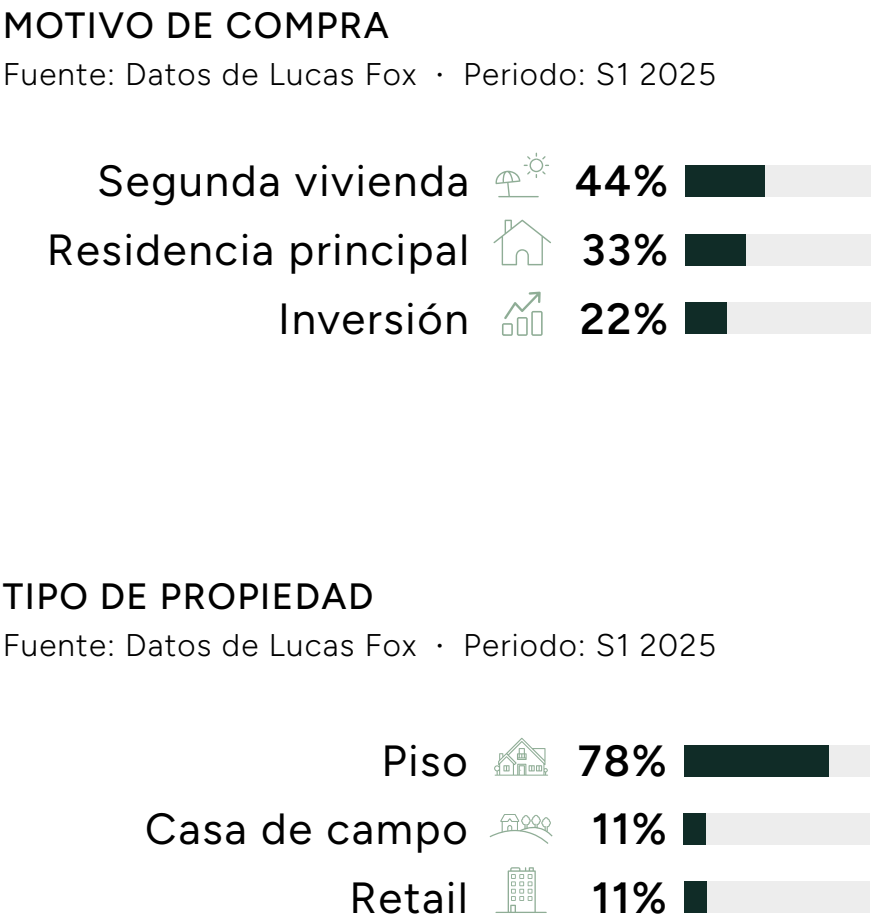
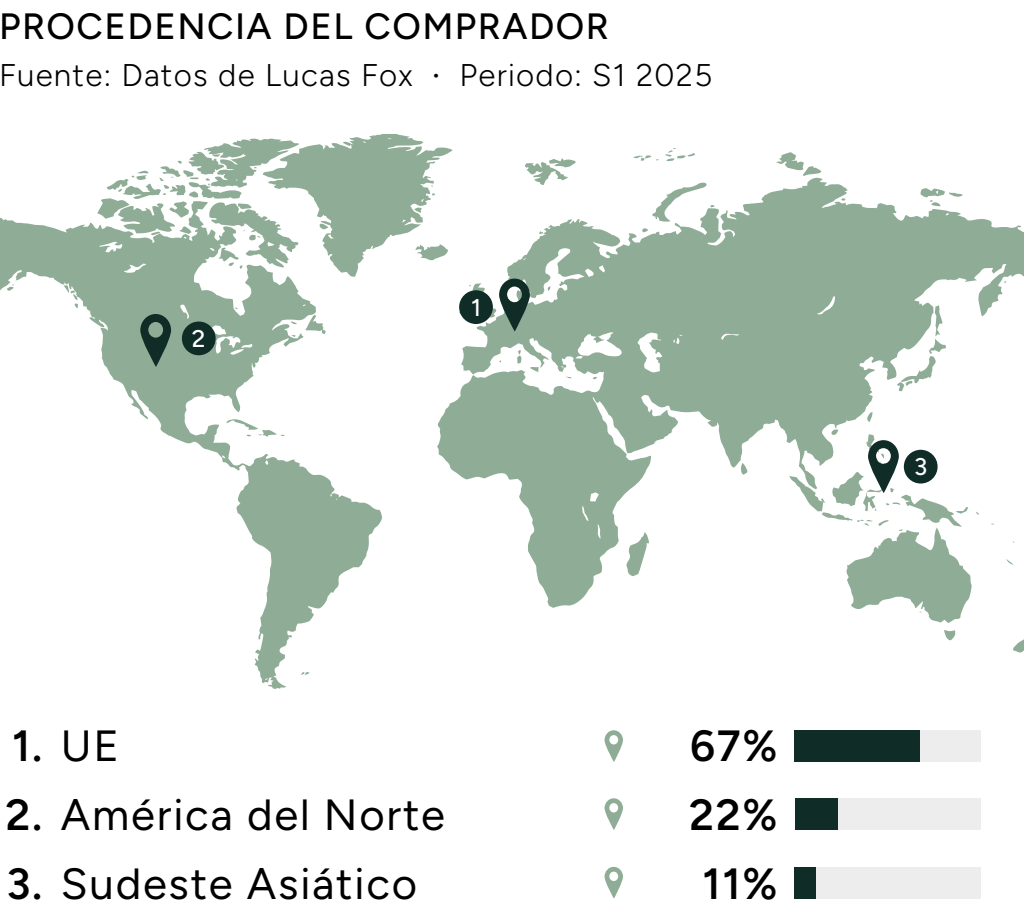


Donostia - San Sebastián

Ventas y precios



Perfil del comprador



TIPO DE PROPIEDAD

Fuente: Datos de Lucas Fox · Periodo: S1 2025

Piso

 78%

Casa de campo

 11%

Retail

 11%



Provincia de Pontevedra

Visión general

En la provincia de Pontevedra, en la costa atlántica española, el mercado de la vivienda mostró un fuerte crecimiento en el primer semestre del año con 4.570 transacciones, un 14 % más en comparación con 2024. En el segundo trimestre las ventas aumentaron aún más, hasta 2.305 unidades, lo que representa un incremento del 8 % interanual.

La demanda externa aumentó significativamente. Los extranjeros residentes compraron 201 viviendas en el primer semestre, un 32 % más interanual, y 111 en el segundo trimestre, un 41 % más. Los compradores extranjeros no residentes siguieron siendo un segmento pequeño, con 36 compras en el primer semestre (una caída del 16 %) y 17 en el segundo trimestre, un 6 % más que el año pasado. En total, los compradores extranjeros completaron 237 ventas en el primer semestre, un 22 %

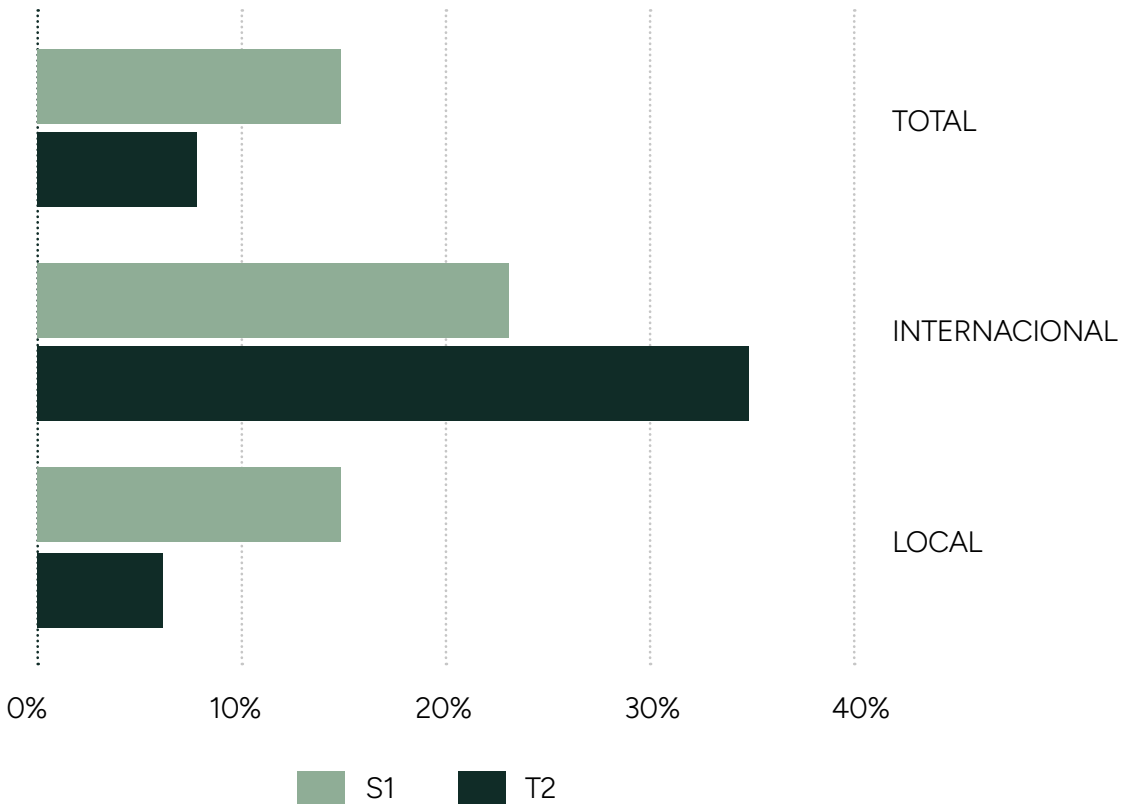
más, y 128 en el segundo trimestre, un 35 % más.

Los compradores españoles impulsaron la mayor parte de la actividad con 4.332 transacciones en el primer semestre, un 14 % más interanual, y 2.177 en el segundo trimestre, un incremento del 7 %.

Las ventas de viviendas nuevas presentaron un panorama mixto. En el primer semestre se registraron 437 transacciones, un 7 % más que el año pasado, pero la actividad se desaceleró en el segundo trimestre con 165 ventas, una caída del 15 %.

La cuota de mercado extranjera en Pontevedra, aunque modesta, subió hasta el 5,2 % en el primer semestre y el 5,6 % en el segundo trimestre, lo que refleja el creciente interés de los compradores internacionales en el mercado inmobiliario gallego.

VENTAS EN LA PROVINCIA DE PONTEVEDRA: INTERANUAL LOCAL E INTERNACIONAL
Fuente: Gobierno · Periodo: S1 y T2 2025

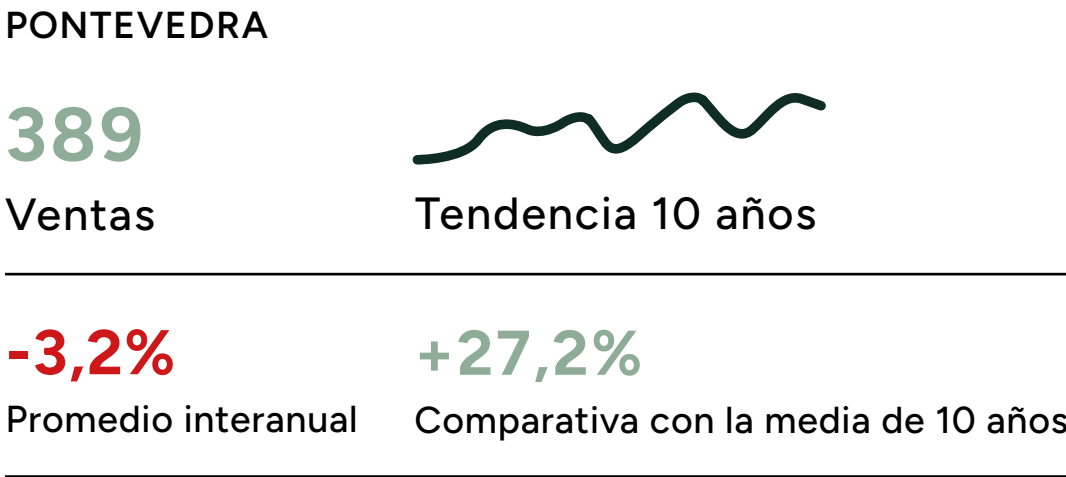




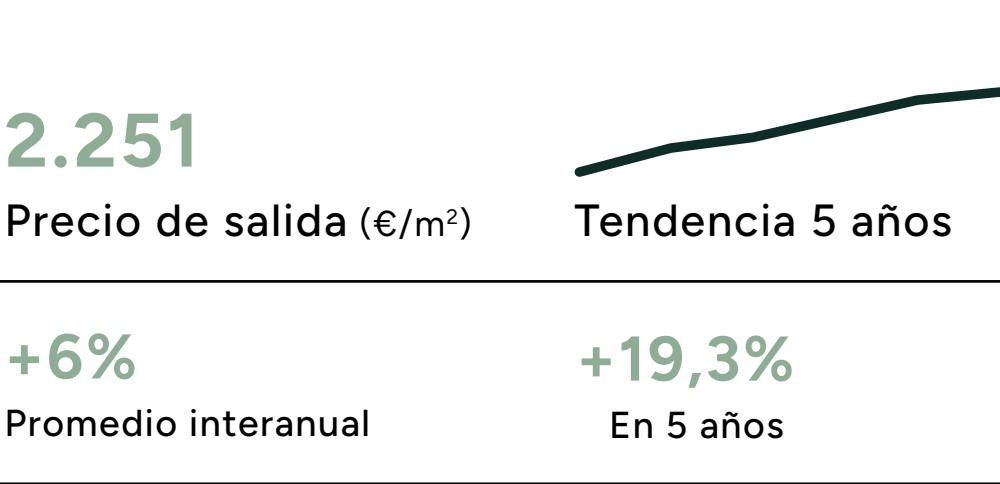
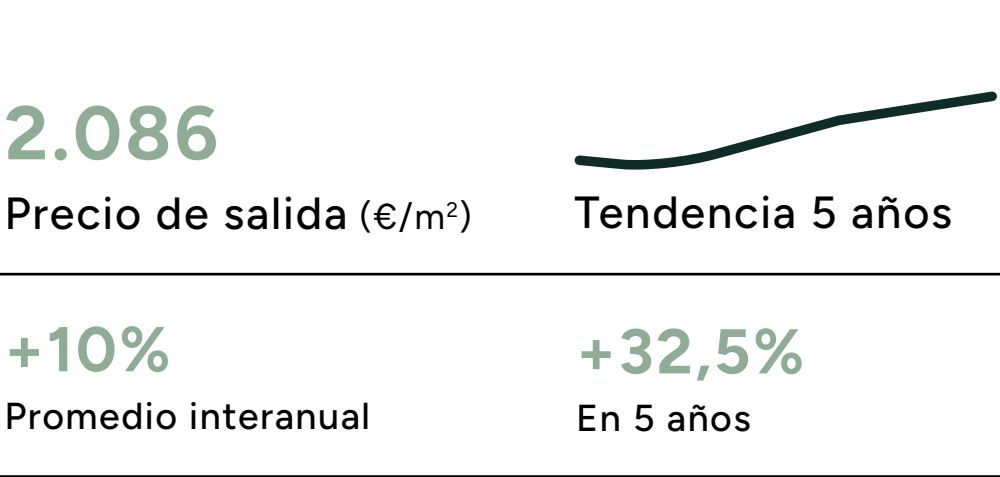
Pontevedra y Vigo

Ventas y precios

VENTAS EN LA PROVINCIA DE PONTEVEDRA
Fuente: Ministerio de Vivienda · Periodo: S1 2025



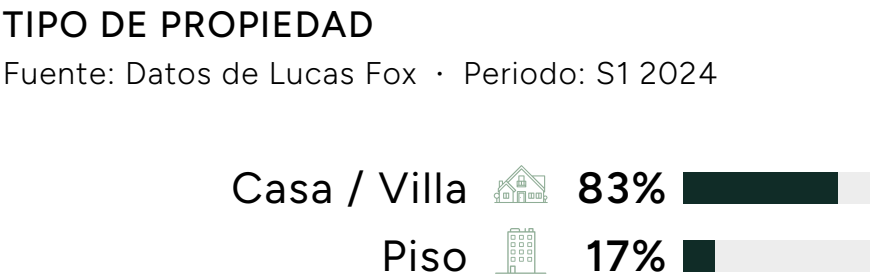
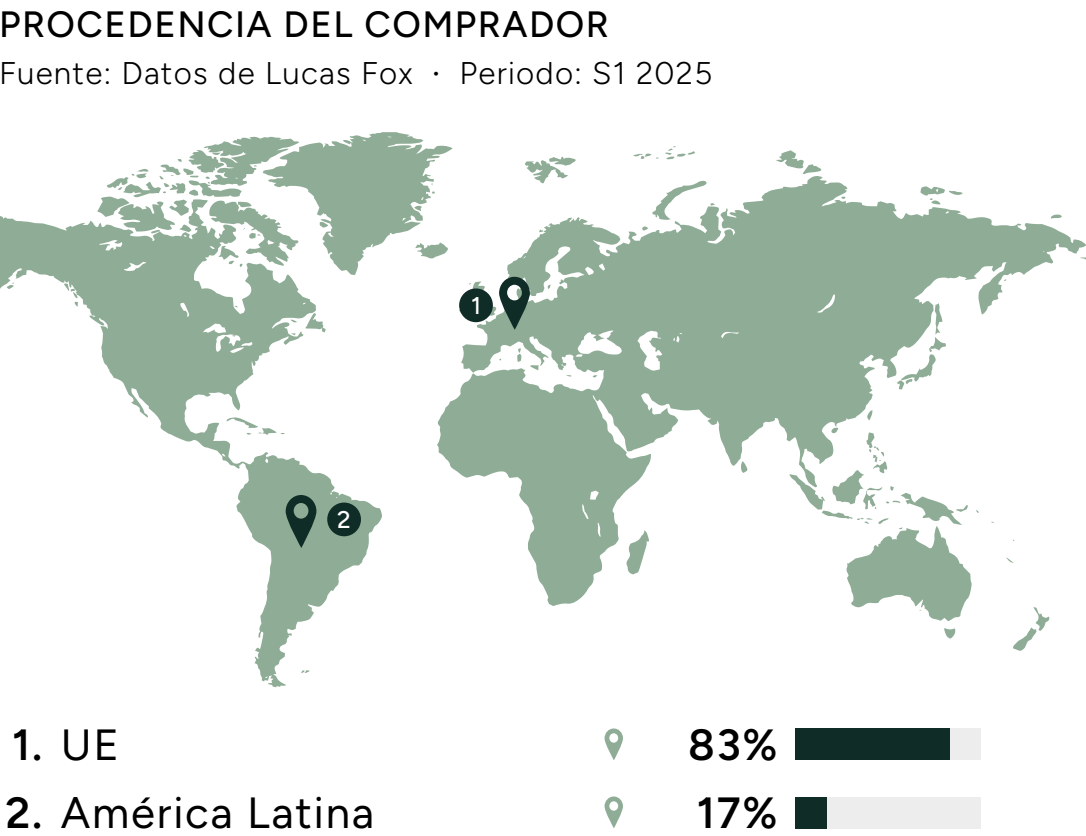
PRECIOS EN LA PROVINCIA DE PONTEVEDRA
Fuente: Idealista · Periodo: S1 2025 (promedio)



Perfil del comprador

PRECIO ACORDADO
Fuente: Datos de Lucas Fox · Periodo: S1 2025

Zona	Precio medio	Descuento medio
GALICIA	📍 463.333€	-6%





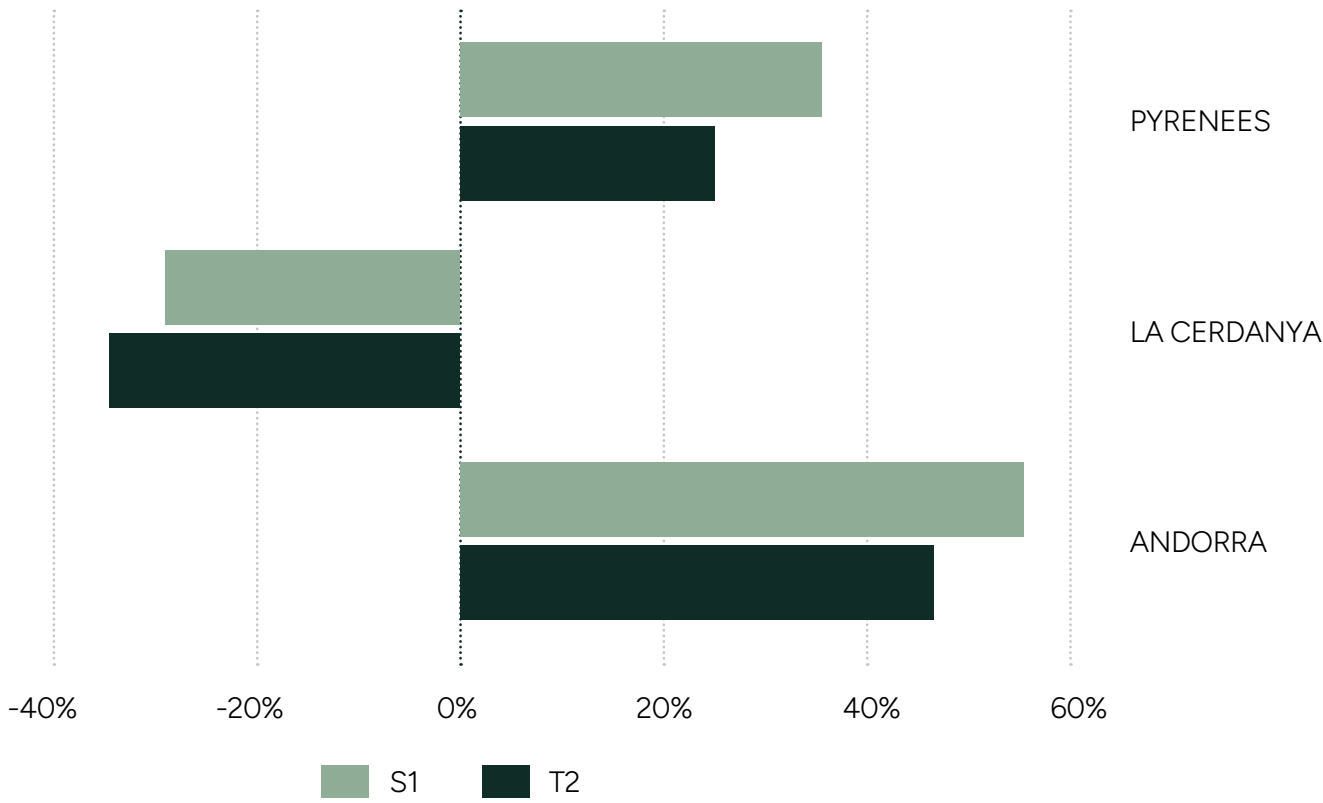
La Cerdanya y Andorra



Visión general

El total de ventas combinadas en las regiones pirenaicas de La Cerdanya y Andorra aumentó un 37 % en el primer semestre del año y alcanzó las 1185 transacciones, impulsadas por un fuerte crecimiento en el mercado andorrano en general. En La Cerdanya, parte de la provincia de Girona (al este de Andorra en los Pirineos), las ventas cayeron un 29 % interanual en el primer semestre y un 35 % en el segundo trimestre. Por el contrario, Andorra registró un aumento del 57 % en el primer semestre y del 45 % en el segundo trimestre en comparación con los mismos períodos de 2024.

VENTAS EN LA REGIÓN DE LOS PIRINEOS: INTERANUAL
Fuente: Gobierno. Consell de Andorra · Periodo: S1 y T2 2025



La Cerdanya

Ventas y precios

VENTAS EN LA Cerdanya

Fuente: Ministerio de Vivienda · Periodo: S1 2025

Cerdanya

143

Ventas



Tendencia 10 años

+29,2%

Promedio interanual

-13,3%

Comparativa con la media de 10 años

PRECIOS EN LA Cerdanya

Fuente: Idealista · Periodo: S1 2025 (promedio)

Puigcerdá

2.908

Precio de salida (€/m²)



Tendencia 5 años

+8%

Promedio interanual

+41%

En 5 años

Perfil del comprador

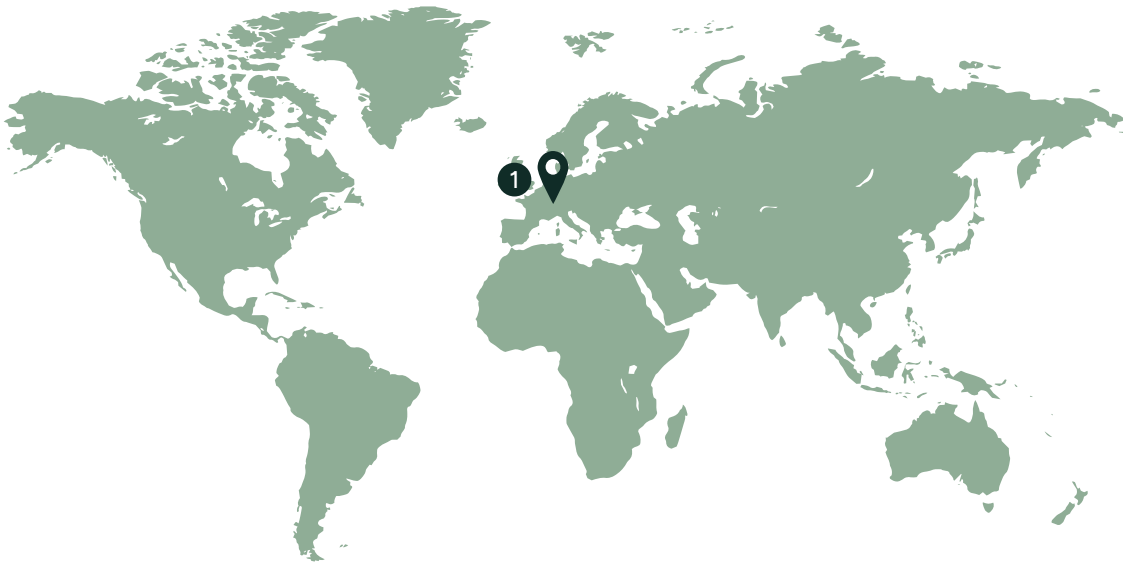
PRECIO ACORDADO

Fuente: Datos de Lucas Fox · Periodo: S1 2025

Zona	Precio medio	Descuento medio
La Cerdanya	572.438€	-5%

PROCEDENCIA DEL COMPRADOR

Fuente: Datos de Lucas Fox · Periodo: S1 2024



1. UE

100%

MOTIVO DE COMPRA

Fuente: Datos de Lucas Fox · Periodo: S1 2025

Segunda vivienda 100%

TIPO DE PROPIEDAD

Fuente: Datos de Lucas Fox · Periodo: S1 2024

Casa / Villa	88%
Piso	13%



Andorra

Ventas y precios

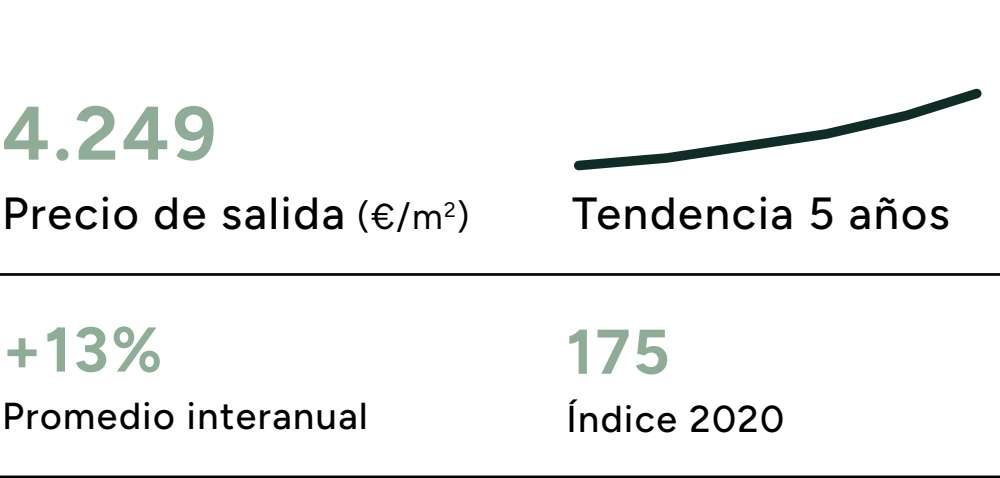
VENTAS EN ANDORRA

Fuente: Consell de Andorra · Período: S1 2025



PRECIOS EN ANDORRA

Fuente: Consell de Andorra · Período: S1 2025



Perfil del comprador

PRECIO ACORDADO

Fuente: Datos de Lucas Fox · Período: S1 2025

Zona	Precio medio	Descuento medio
ANDORRA SKI	 825.508€	2%
ANDORRA URBAN	 565.500€	-1%

PROCEDENCIA DEL COMPRADOR

Fuente: Datos de Lucas Fox · Período: S1 2025



1. UE		80%	
2. Europa (no UE)		10%	
3. América del Norte		5%	
4. África Subsahariana		5%	

MOTIVO DE COMPRA

Fuente: Datos de Lucas Fox · Período: S1 2025

Residencia principal		45%	
Inversión		35%	
Desconocido		20%	

TIPO DE PROPIEDAD

Fuente: Datos de Lucas Fox · Período: S1 2025

Piso		80%	
Casa / Villa		15%	
Oficina		5%	

Acerca de este informe

Con más de 30 oficinas en zonas prime de España, Andorra, Portugal y el sur de Francia, en Lucas Fox tenemos una perspectiva única que compartimos periódicamente a través de informes de mercado. El objetivo de estos informes es ayudar a clientes y socios comerciales a entender el estado actual del mercado inmobiliario prime en España, sobre todo en las regiones y segmentos más relevantes para los compradores locales e internacionales de nivel medio y alto.

En esta edición hemos utilizado datos públicos del primer semestre (1S) de 2025, extraídos del Ministerio de Vivienda (GOV), el Consejo General del Notariado Español, el Consejo de Andorra, el Banco de España y el portal inmobiliario Idealista para los precios de salida. Los perfiles de compradores se basan en datos de Lucas Fox para nuevos contratos de venta firmados en el primer semestre de 2025.

Según proceda, el informe compara los datos más recientes con el promedio de 10 años para situar las tendencias actuales en el contexto de la última década.



LUCAS FOX
A Dils company

Lucas Fox Head Office

Passeig de Gràcia, 78
08008 Barcelona, España
(+34) 933 562 989
info@lucasfox.com
www.lucasfox.com

