INFORME AMPLIADO · OCTUBRE 2026

El precio real de la vivienda ha subido un 4,6 % desde mayo

Qué cuentan los precios escriturados por código postal cuando se comparan las actualizaciones de mayo, septiembre y octubre.

REFERENCIA NACIONAL	CAMBIO DESDE MAYO	CÓDIGOS POSTALES
2.151 €/m²	**+4,6 %**	**6.900**
Precio total ponderado en octubre	En los 6.445 CP comparables	Cobertura de la actualización de octubre

Lo esencial

Comparamos los mismos 6.445 códigos postales en las tres actualizaciones: 8 de mayo, 13 de septiembre y 11 de octubre. La media sube, pero no de la misma forma para un piso usado, una casa o una vivienda nueva.

No es una tasación ni describe el estado de una vivienda. Es una referencia para contrastar el precio de un anuncio con operaciones reales del mismo código postal.

Cómo leer los datos

Usamos las actualizaciones de Vesta de las fechas indicadas. Para comparar de forma limpia, solo entran los códigos postales que aparecen en las tres. Cada media se pondera por las escrituras informadas, así que las muestras grandes pesan más que las pequeñas.

Las fechas son las de publicación o importación de los datos, no la fecha exacta de cada compraventa. Por eso el tramo septiembre–octubre no debe leerse como una subida mensual del mercado.

La evolución nacional

Segmento	Mayo	Septiembre	Octubre	Mayo → octubre	Sept. → octubre
Total	2.057 €/m²	2.132 €/m²	2.151 €/m²	+4,6 %	+0,9 %
Piso, segunda mano	2.217 €/m²	2.302 €/m²	2.328 €/m²	+5,0 %	+1,1 %
Unifamiliar, segunda mano	1.393 €/m²	1.405 €/m²	1.408 €/m²	+1,1 %	+0,2 %
Piso, obra nueva	2.983 €/m²	3.172 €/m²	3.197 €/m²	+7,2 %	+0,8 %
Unifamiliar, obra nueva	2.525 €/m²	2.735 €/m²	2.775 €/m²	+9,9 %	+1,5 %

El piso usado sube un 5,0 % desde mayo; la vivienda unifamiliar usada, un 1,1 %. La obra nueva sube más, pero reúne menos escrituras. Es otra razón para no usar la misma referencia para tipos de vivienda distintos.

No toda España se mueve igual

Las diferencias entre comunidades siguen siendo grandes. Illes Balears y Madrid quedan muy por encima de la media nacional; Extremadura y Castilla-La Mancha, por debajo de 1.000 €/m². El gráfico muestra las ocho referencias más altas de la actualización de octubre.



Illes Balears lidera con 4.171 €/m². Le siguen Comunidad de Madrid (3.790 €/m²), País Vasco (3.255 €/m²), Catalunya (2.585 €/m²) y Canarias (2.509 €/m²). Tener los precios más altos no equivale a ser la comunidad que más sube.

Desde mayo, Asturias registra el mayor aumento (+8,3 %), seguida de Murcia (+7,1 %), Castilla-La Mancha y Comunitat Valenciana (+7,0 %), y Cantabria (+6,3 %). Illes Balears sigue arriba del todo, aunque casi no cambia desde septiembre.

Fuente: Portal Estadístico del Notariado · Elaboración: Vesta · Actualización: 11 octubre 2026

Todas las comunidades, una a una

Precios totales ponderados por escrituras informadas en los códigos postales que se pueden comparar entre mayo y octubre. La última columna es el cambio entre las dos actualizaciones más recientes; sirve para observar la foto, no para hablar de una variación mensual.

Comunidad	Mayo	Octubre	Mayo → oct.	Sept. → oct.
Andalucía	1.718	1.803	+5,0 %	+1,1 %
Aragón	1.503	1.575	+4,8 %	+1,2 %
Asturias	1.391	1.507	+8,3 %	+2,0 %
Illes Balears	4.041	4.171	+3,2 %	-0,0 %
Canarias	2.396	2.509	+4,7 %	+1,4 %
Cantabria	1.942	2.064	+6,3 %	+0,6 %
Castilla y León	1.144	1.196	+4,6 %	+1,7 %
Castilla-La Mancha	871	932	+7,0 %	+1,1 %
Catalunya	2.474	2.585	+4,5 %	+0,9 %
Comunitat Valenciana	1.707	1.826	+7,0 %	+1,2 %
Extremadura	780	819	+5,0 %	+1,9 %
Galicia	1.361	1.435	+5,4 %	+1,8 %
Comunidad de Madrid	3.606	3.790	+5,1 %	+0,9 %
Región de Murcia	1.270	1.360	+7,1 %	+1,8 %
Navarra	1.976	2.040	+3,2 %	+1,3 %
País Vasco	3.085	3.255	+5,5 %	+1,6 %
La Rioja	1.224	1.258	+2,8 %	+1,3 %
Ceuta	1.855	1.944	+4,8 %	+1,8 %
Melilla	1.920	1.960	+2,1 %	+1,9 %

Lectura rápida: Madrid y Balears siguen muy por encima del resto; Asturias, Murcia, Castilla-La Mancha y Comunitat Valenciana son las que más avanzan desde mayo; La Rioja y Melilla son las que menos cambian en este periodo.

Dónde cambia más desde mayo

Orden completo de las comunidades y ciudades autónomas por variación de la serie comparable. El porcentaje describe el cambio entre las dos fotografías, no una previsión ni una rentabilidad.

Pos.	Comunidad	Variación	Mayo	Octubre
1	Asturias	+8,3 %	1.391	1.507
2	Región de Murcia	+7,1 %	1.270	1.360
3	Castilla-La Mancha	+7,0 %	871	932
4	Comunitat Valenciana	+7,0 %	1.707	1.826
5	Cantabria	+6,3 %	1.942	2.064
6	País Vasco	+5,5 %	3.085	3.255
7	Galicia	+5,4 %	1.361	1.435
8	Comunidad de Madrid	+5,1 %	3.606	3.790
9	Extremadura	+5,0 %	780	819
10	Andalucía	+5,0 %	1.718	1.803
11	Aragón	+4,8 %	1.503	1.575
12	Ceuta	+4,8 %	1.855	1.944
13	Canarias	+4,7 %	2.396	2.509
14	Castilla y León	+4,6 %	1.144	1.196
15	Catalunya	+4,5 %	2.474	2.585
16	Navarra	+3,2 %	1.976	2.040
17	Illes Balears	+3,2 %	4.041	4.171
18	La Rioja	+2,8 %	1.224	1.258
19	Melilla	+2,1 %	1.920	1.960

Una subida alta no dice nada por sí sola sobre la calidad de una compra. Sirve para hacer una comparación más precisa con el precio del anuncio y con el tipo de vivienda que se está mirando.

Un piso, una casa y una obra nueva no se comparan igual

El precio por metro cuadrado cambia mucho entre un piso, una casa y una vivienda nueva. En esta actualización, la vivienda unifamiliar usada queda por debajo del piso usado en todas las comunidades con muestra suficiente.

Comunidad	Unifamiliar 2ª mano vs piso 2ª mano	Piso obra nueva vs piso 2ª mano
Comunidad Foral de Navarra	-53,4 %	+57,3 %
La Rioja	-48,9 %	+47,6 %
Galicia	-47,5 %	+35,6 %
Extremadura	-44,4 %	+86,5 %
Castilla y León	-41,7 %	+77,3 %
Illes Balears	-0,6 %	+27,4 %
Región de Murcia	-13,9 %	+100,5 %
Comunitat Valenciana	-13,5 %	+64,7 %

Esto no decide qué vivienda conviene más. Una casa suele tener otra superficie, otra ubicación y otra mezcla de operaciones que un piso. Lo que deja claro es que trasladar el €/m² de una tipología a otra puede llevar a una mala comparación.

En obra nueva, las primas más elevadas frente al piso de segunda mano aparecen en Murcia, Extremadura, Castilla y León, Castilla-La Mancha y Comunitat Valenciana. Madrid es una excepción en esta foto: queda un 4,2 % por debajo; como es un segmento de menor tamaño, conviene revisar la muestra antes de extraer conclusiones.

Los códigos postales más caros, los más baratos y los que más cambian

Para estos rankings quitamos las referencias estimadas y pedimos un mínimo de 20 escrituras informadas. Reduce el ruido de las muestras pequeñas, aunque dentro de un mismo código postal puede haber viviendas muy diferentes.

MÁS CAROS

CP	Provincia	€/m²	Escrituras
28001	Madrid	12.346	464
28006	Madrid	10.471	536
07157	Illes Balears	10.343	94
28010	Madrid	9.687	507
20004	Gipuzkoa	9.519	47

MÁS BAJOS

CP	Provincia	€/m²	Escrituras
14470	Córdoba	208	24
09572	Burgos	212	22
23260	Jaén	221	33
50786	Zaragoza	226	22
14270	Córdoba	228	56

Los cambios entre actualizaciones sirven para hacer preguntas, no para dar por hecho que un mercado local ha girado. Entre los 3.648 CP comparables con el filtro reforzado, los mayores aumentos aparecen en 49400 (Zamora, +72,6 %), 33770 (Asturias, +65,5 %) y 38290 (Santa Cruz de Tenerife, +57,4 %). Las mayores caídas están en 15821 (A Coruña, -32,7 %), 39798 (Cantabria, -30,7 %) y 03113 (Alicante, -28,0 %).

En una zona pequeña, una actualización puede recoger inmuebles distintos a la anterior. Por eso conviene mirar este dato junto al precio pedido y las características reales del anuncio.

Cómo llevar estos datos a una búsqueda real

El anuncio dice cuánto pide el vendedor. Las escrituras aportan una segunda referencia: cuánto se ha pagado, de forma agregada, en el mismo código postal. Comparar ambas cifras ayuda a decidir si merece la pena visitar, negociar o seguir buscando.

Vesta pone esa comparación junto al anuncio: el dato del Portal Estadístico del Notariado y el precio por metro cuadrado que pide el vendedor. Es una forma rápida de situar la cifra antes de tomar una decisión.

Conclusión

> **La subida nacional existe, pero no resume todo lo que pasa. Algunas comunidades avanzan más desde mayo; otras ya partían de precios muy altos. Y cada tipo de vivienda cuenta una historia distinta. Para comparar un anuncio, lo que más ayuda es la referencia real de su código postal y de su tipo de inmueble.**

Fuente y método

Fuente: Portal Estadístico del Notariado, indicadores inmobiliarios por código postal. Elaboración propia con las actualizaciones que Vesta conserva del 8 de mayo, 13 de septiembre y 11 de octubre de 2026. Las medias se ponderan por escrituras informadas y la comparación usa los 6.445 códigos postales presentes en las tres fechas.