



Barometr Hiszpanii · Informe trimestral

3/2026

Barómetro 3/2026. Costa Blanca y Costa del Sol

Datos a

2T 2026

Actualizado

26 de septiembre de 2026

Editor

Polska Grupa Konsultingowa

Versión

2026.3

Licencia

CC BY 4.0

Valor tasado €/m²

Provincia de Alicante · 2T 2026

2.020,7 €/m²

+14,1 % interanual (2T 2025 → 2T 2026)

MIVAU, tabla 35101000 · Fecha de descarga
25/09/2026

Alquiler, mediana €/m²/mes

Provincia de Alicante · 2024

6,20 €/m²/mes

MIVAU SERPAVI · Fecha de descarga
25/09/2026

Número de inmuebles (SERPAVI)

Provincia de Alicante · 2024

76.825 contratos

MIVAU SERPAVI · Fecha de descarga
25/09/2026

Índice de precios de vivienda INE (IPV)

España · 2T 2026

+12,2 % interanual

INE, tabela 80270 · Fecha de descarga
25/09/2026

Valor tasado €/m²

Provincia de Málaga · 2T 2026

3.083,5 €/m²

+13,8 % interanual (2T 2025 → 2T 2026)

MIVAU, tabla 35101000 · Fecha de descarga
25/09/2026

Alquiler, mediana €/m²/mes

Provincia de Málaga · 2024

9,04 €/m²/mes

MIVAU SERPAVI · Fecha de descarga
25/09/2026

Número de inmuebles (SERPAVI)

Provincia de Málaga · 2024

63.272 contratos

MIVAU SERPAVI · Fecha de descarga
25/09/2026

Índice de precios de vivienda INE (IPV)

España · 2T 2026

+12,2% interanual

INE, tabela 80270 · Fecha de descarga
25/09/2026

01 Valor

El valor tasado es la media de las tasaciones de vivienda hechas en el trimestre por las sociedades de tasación supervisadas por el Banco de España, casi siempre para hipotecas. No es un precio de transacción.

Provincia de Alicante

En el segundo trimestre de 2026 el valor más alto es el de Jávea/Xàbia, 3.507,2 €/m² con 170 tasaciones, seguido de Calp, 3.268,5 €/m² con 133, y el más bajo el de Villena, 994,4 €/m² con 129 (MIVAU, valor tasado de vivienda libre, 2T 2026). Alicante/Alacant está en 2.279,2 €/m² con 1.213 tasaciones, Torrevieja en 2.254,0 €/m² con 716, la Vila Joiosa en 2.222,1 €/m² con 187 y San Vicente del Raspeig en 1.974,2 €/m² con 201 (MIVAU, 2T 2026).

Desde 1T 2019 el valor ha subido en los 17 municipios con dato para ese trimestre; en el Campello, la serie empieza en 1T 2020. Más en Calp (+97,9 %), Jávea (+94,8 %), Santa Pola (+93,9 %) y Torrevieja (+92,6 %), y menos en Crevillent (+53,0 %) (cálculo propio sobre datos MIVAU, 1T 2019 a 2T 2026). En tasa interanual el abanico va del +7,5 % de Jávea al +28,0 % de Elda (cálculo propio sobre datos MIVAU, 2T 2025 a 2T 2026).

Qué se ve. Subida general y, en el último año, más rápida en el interior con base baja (Elda, Villena, Alcoy) que en la costa. Qué no se ve. A qué precio se venden las viviendas ni qué viviendas entraron en la muestra. Con unas decenas de tasaciones por trimestre (Crevillent 88, Novelda 97) las variaciones trimestrales deben interpretarse con cautela.

Provincia de Málaga

Valor tasado en 2T 2026, de mayor a menor (MIVAU, valor tasado de vivienda libre, 2T 2026). Marbella 4.528,3 €/m² con 748 tasaciones, Benalmádena 3.782,7 con

402, Torremolinos 3.758,3 con 326, Fuengirola 3.758,0 con 423, Estepona 3.518,4 con 470, Rincón de la Victoria 3.506,2 con 201, Mijas 3.365,1 con 675, la capital, Málaga, 3.320,5 con 1.722, Vélez-Málaga 2.788,4 con 303, Alhaurín de la Torre 2.753,0 con 167, Ronda 1.742,8 con 133, y la más baja Antequera, 1.532,1 con 137 tasaciones.

Desde el primer trimestre de 2019 el valor ha subido en los 12 municipios (cálculo propio sobre datos MIVAU, 1T 2019 a 2T 2026). Estepona +114,7 %, Vélez-Málaga +103,4 %, Málaga +102,2 %, Torremolinos +99,9 %, Mijas +99,5 %, Rincón de la Victoria +97,8 %, Benalmádena +96,7 %, Marbella +93,2 %, Alhaurín de la Torre +87,1 %, Fuengirola +82,8 %, Ronda +59,6 % y, la que menos, Antequera +56,4 %. En tasa interanual, entre 2T 2025 y 2T 2026 (cálculo propio sobre datos MIVAU): Ronda +21,3 %, Vélez-Málaga +20,8 %, Marbella +15,6 %, Fuengirola y Málaga +14,8 %, Antequera +14,6 %, Rincón de la Victoria +14,1 %, Benalmádena +12,8 %, Alhaurín de la Torre +12,5 %, Estepona +12,1 %, Mijas +11,6 % y, la que menos, Torremolinos +7,9 %.

Qué se ve. Subida general y, desde 2019, más rápida en la mayoría de municipios que en Alicante pese a partir de una base más alta; en tasa interanual la diferencia desaparece, con medianas parecidas, +15,9 % en Alicante y +14,3 % en Málaga (cálculo propio). Qué no se ve. A qué precio se venden las viviendas. Con pocas tasaciones por trimestre (Ronda 133, Antequera 137) las variaciones trimestrales deben interpretarse con cautela, como en los municipios más pequeños de Alicante.

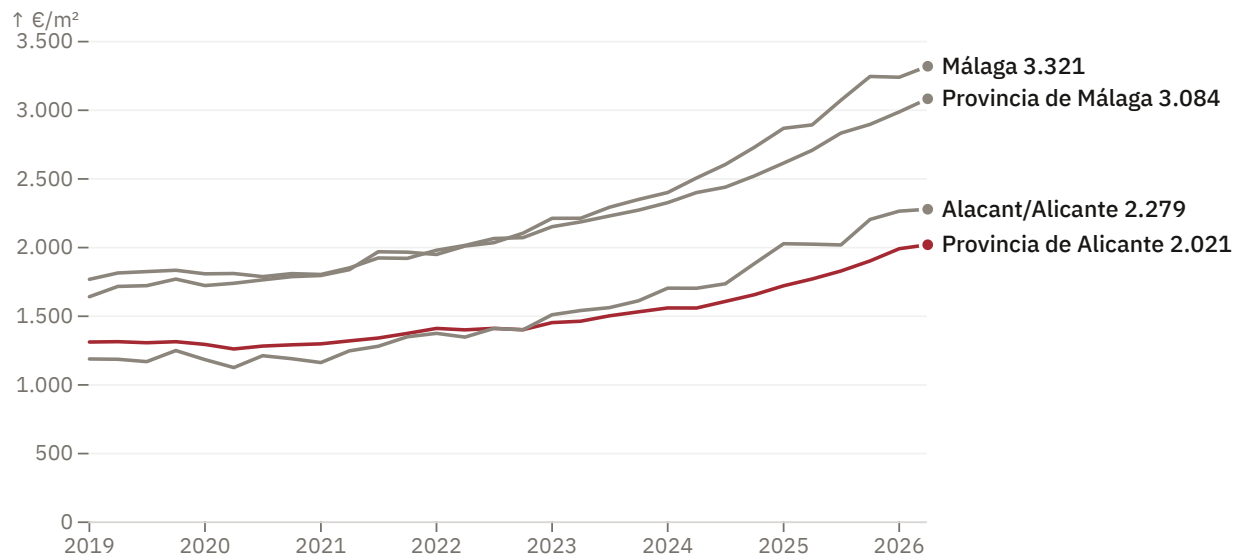
Alicante y Málaga

En el segundo trimestre de 2026 la provincia de Málaga tiene un valor tasado más alto que la de Alicante, 3.083,5 €/m² frente a 2.020,7 €/m² (un 52,6 % más; cálculo propio sobre datos MIVAU, tabla 35101000, columna «total»). Desde 1T 2019 la provincia de Málaga ha subido más, +74,3 % frente a +54,0 % en Alicante; en tasa interanual ambas suben de forma parecida, +13,8 % Málaga y +14,1 % Alicante (cálculo propio sobre datos MIVAU). El alquiler va en la misma dirección que el valor tasado: la mediana SERPAVI 2024 de toda la provincia de Málaga es de 9,04 €/m² al mes frente a 6,20 en Alicante (capítulo 02). La rentabilidad bruta no sigue el valor tasado en la misma proporción: el máximo del ranking de Alicante

(Elda, 7,62 %) es más alto que el de Málaga (Antequera, 5,49 %), aunque el mínimo de Málaga (Marbella, 3,42 %) es más alto que el de Alicante (Jávea, 3,07 %) (capítulo 03). Qué no se ve. Los 3.083,5 y 2.020,7 €/m² son valores tasados, no precios de venta, y la muestra varía entre municipios de la misma provincia; la capital malagueña tiene 1.722 tasaciones, y Ronda y Antequera algo más de 130, tan pocas como Crevillent o Villena en Alicante.

Valor tasado, €/m², 1T 2019 a 2T 2026

Provincia de Alicante vs. Provincia de Málaga



El valor tasado no es un precio de transacción.

Datos del gráfico en forma de tabla				
Periodo	Provincia de Alicante	Alacant/Alicante	Provincia de Málaga	Málaga
1T 2019	1.312,3	1.188,9	1.768,9	1.642,1
2T 2019	1.314,8	1.186,7	1.815,1	1.717,2
3T 2019	1.307,0	1.169,5	1.825,2	1.722,7
4T 2019	1.314,6	1.250,2	1.834,9	1.770,7
1T 2020	1.294,9	1.184,1	1.808,9	1.723,4
2T 2020	1.261,6	1.126,3	1.811,2	1.740,2
3T 2020	1.282,8	1.212,6	1.788,6	1.764,8
4T 2020	1.291,9	1.190,8	1.810,5	1.788,3
1T 2021	1.299,0	1.162,8	1.804,3	1.796,7
2T 2021	1.320,6	1.248,1	1.852,1	1.839,2
3T 2021	1.341,3	1.281,4	1.924,3	1.969,5
4T 2021	1.375,1	1.350,4	1.921,6	1.966,6
1T 2022	1.411,4	1.375,5	1.980,8	1.949,8
2T 2022	1.400,9	1.348,1	2.015,7	2.011,2
3T 2022	1.411,8	1.411,3	2.066,1	2.035,6
4T 2022	1.402,0	1.401,1	2.072,4	2.104,8
1T 2023	1.453,7	1.511,0	2.152,1	2.213,2
2T 2023	1.463,8	1.541,6	2.187,0	2.213,5
3T 2023	1.503,1	1.562,7	2.230,4	2.293,6
4T 2023	1.532,3	1.612,6	2.272,8	2.350,5
1T 2024	1.560,4	1.704,6	2.327,4	2.401,0
2T 2024	1.559,9	1.703,8	2.400,7	2.506,9
3T 2024	1.608,0	1.736,4	2.440,1	2.605,2
4T 2024	1.657,1	1.883,8	2.522,2	2.730,8

Periodo	Provincia de Alicante	Alacant/Alicante	Provincia de Málaga	Málaga
1T 2025	1.721,9	2.028,2	2.615,4	2.868,7
2T 2025	1.771,3	2.024,9	2.708,4	2.893,5
3T 2025	1.829,5	2.019,3	2.833,9	3.073,4
4T 2025	1.902,9	2.205,0	2.897,3	3.246,2
1T 2026	1.991,7	2.265,3	2.988,0	3.240,5
2T 2026	2.020,7	2.279,2	3.083,5	3.320,5

MIVAU, tablas 35101000 y 35103500 · Fecha de descarga 25/09/2026 · [Descargar CSV](#)

Municipio	Código INE	Provincia	Valor tasado €/m²	Variación interanual	Alquiler, mediana €/m²/mes	Número de inmuebles (SERPAVI)	Rentabilidad bruta
			€/m²	%	€/m²/mes	n	%
<u>Alcoi/Alcoy</u>	03009	Alicante	1.131,6	+25,0%	4,49	3.022	6,84%
<u>Alacant/Alicante</u>	03014	Alicante	2.279,2	+12,6%	7,11	19.641	4,89%
<u>Benidorm</u>	03031	Alicante	3.216,5	+15,7%	8,45	6.187	4,12%
<u>Calp</u>	03047	Alicante	3.268,5	+16,1%	7,24	1.455	3,60%
<u>Campello, el</u>	03050	Alicante	2.836,1	+11,6%	8,57	1.619	4,62%
<u>Crevillent</u>	03059	Alicante	1.044,4	+10,4%	3,90	540	5,78%
<u>Dénia</u>	03063	Alicante	2.984,9	+18,3%	6,65	2.673	3,50%
<u>Elx/Elche</u>	03065	Alicante	1.635,1	+13,9%	5,45	9.481	5,43%
<u>Elda</u>	03066	Alicante	1.013,1	+28,0%	4,50	1.421	7,62%
<u>Xàbia/Jávea</u>	03082	Alicante	3.507,2	+7,5%	7,14	1.390	3,07%
<u>Novelda</u>	03093	Alicante	1.015,4	+21,0%	3,92	600	6,31%
<u>Orihuela</u>	03099	Alicante	2.079,9	+17,9%	4,89	1.339	3,87%
<u>Petrer</u>	03104	Alicante	1.113,1	+15,2%	4,43	586	6,66%
<u>Santa Pola</u>	03121	Alicante	2.613,9	+22,4%	6,82	1.184	4,33%
<u>Sant Vicent del Raspeig/San Vicente del Raspeig</u>	03122	Alicante	1.974,2	+13,9%	6,44	2.755	5,38%
<u>Torrevieja</u>	03133	Alicante	2.254,0	+16,7%	6,60	3.813	4,68%
<u>Vila Joiosa, la/Villajoyosa</u>	03139	Alicante	2.222,1	+13,0%	6,68	2.775	4,81%
<u>Villena</u>	03140	Alicante	994,4	+25,8%	3,87	1.024	6,56%
<u>Alhaurín de la Torre</u>	29007	Málaga	2.753,0	+12,5%	8,69	616	4,79%
<u>Antequera</u>	29015	Málaga	1.532,1	+14,6%	5,50	982	5,49%
<u>Benalmádena</u>	29025	Málaga	3.782,7	+12,8%	10,08	3.907	4,11%
<u>Estepona</u>	29051	Málaga	3.518,4	+12,1%	8,36	2.963	3,73%
<u>Fuengirola</u>	29054	Málaga	3.758,0	+14,8%	9,29	4.682	3,84%
<u>Málaga</u>	29067	Málaga	3.320,5	+14,8%	9,55	25.741	4,52%
<u>Marbella</u>	29069	Málaga	4.528,3	+15,6%	9,63	6.374	3,42%
<u>Mijas</u>	29070	Málaga	3.365,1	+11,6%	8,68	3.391	3,98%
<u>Rincón de la Victoria</u>	29082	Málaga	3.506,2	+14,1%	8,74	2.486	3,87%
<u>Ronda</u>	29084	Málaga	1.742,8	+21,3%	5,10	1.083	4,81%
<u>Vélez-Málaga</u>	29094	Málaga	2.788,4	+20,8%	6,84	2.394	4,16%
<u>Torremolinos</u>	29901	Málaga	3.758,3	+7,9%	10,17	3.969	4,09%

Municipios de las provincias de Alicante y Málaga de más de 25.000 habitantes. Valor tasado MIVAU, 2T 2026; alquiler SERPAVI 2024. [Descargar CSV](#)

02 Alquiler

SERPAVI es el registro del Ministerio de Vivienda construido con los alquileres declarados en la renta (modelo 100) y cruzados con el Catastro. Solo recoge vivienda habitual y excluye alquileres entre parientes. Publicamos mediana y horquilla P25-P75 de la vivienda colectiva para 2024, último año disponible.

Provincia de Alicante

La mediana más alta es la del Campello, 8,57 €/m² al mes (P25 6,57, P75 11,29, 1.619 inmuebles), seguida de Benidorm, 8,45 (6,63-10,62, 6.187 inmuebles), Calp, 7,24 (5,37-9,34, 1.455 inmuebles), y Jávea/Xàbia, 7,14 (5,01-9,44, 1.390 inmuebles) (MIVAU SERPAVI, alquiler declarado, 2024). Alicante/Alacant está en 7,11 €/m² al mes (5,44-9,48, 19.641 inmuebles), por delante de la Vila Joiosa, 6,68 (4,65-8,75, 2.775 inmuebles), Dénia, 6,65 (5,00-8,83, 2.673 inmuebles), Torrevieja, 6,60 (5,22-8,47, 3.813 inmuebles) y San Vicente del Raspeig, 6,44 (5,19-8,00, 2.755 inmuebles). La más baja es Villena, 3,87 (3,09-4,67, 1.024 inmuebles) (MIVAU SERPAVI, 2024). Para la provincia la mediana es de 6,20 €/m² al mes (4,50-8,44) sobre 76.825 inmuebles, con renta mediana de 500 € al mes y superficie mediana de 88 m² (MIVAU SERPAVI, provincia de Alicante, 2024).

Qué se ve. Los alquileres de la costa (Campello, Benidorm, Jávea, Alicante) doblan aproximadamente a los del interior (Villena, Crevillent, Novelda). Qué no se ve. Son contratos vigentes, no oferta nueva, y de 2024, dos años antes que las tasaciones. La horquilla es ancha; en Alicante el valor del percentil 75 supera en un 74 % al del percentil 25 (cálculo propio sobre datos SERPAVI).

Provincia de Málaga

La mediana más alta es la de Torremolinos, 10,17 €/m² al mes (P25 7,78, P75 13,24, 3.969 inmuebles), seguida de Benalmádena, 10,08 (7,98-12,78, 3.907 inmuebles), y Marbella, 9,63 (7,53-12,70, 6.374 inmuebles) (MIVAU SERPAVI,

alquiler declarado, 2024). La capital, Málaga, está en 9,55 €/m² al mes (7,36-12,36, 25.741 inmuebles), por delante de Fuengirola, 9,29 (7,18-11,93, 4.682 inmuebles), Rincón de la Victoria, 8,74 (7,06-11,06, 2.486 inmuebles), Alhaurín de la Torre, 8,69 (6,93-11,07, 616 inmuebles), Mijas, 8,68 (6,93-11,05, 3.391 inmuebles), y Estepona, 8,36 (6,58-10,98, 2.963 inmuebles). La más baja es Ronda, 5,10 (4,05-6,34, 1.083 inmuebles), por debajo de Antequera, 5,50 (4,48-6,85, 982 inmuebles), y Vélez-Málaga, 6,84 (5,31-8,77, 2.394 inmuebles) (MIVAU SERPAVI, 2024). Para la provincia la mediana es de 9,04 €/m² al mes (6,90-11,84) sobre 63.272 inmuebles, con renta mediana de 676,67 € al mes y superficie mediana de 83 m² (MIVAU SERPAVI, provincia de Málaga, 2024).

Qué se ve. Los alquileres de la costa occidental (Torremolinos, Benalmádena, Marbella, Fuengirola) son claramente más altos que los del interior (Ronda, Antequera), y la mediana de toda la provincia de Málaga, 9,04 €/m² al mes, supera a la de cualquiera de los 18 municipios de Alicante, donde el más alto es el Campello con 8,57 (más arriba). Qué no se ve. Son contratos de 2024, vigentes, dos años antes que las tasaciones. En la capital el valor del percentil 75 supera en un 68 % al del percentil 25 (cálculo propio sobre datos SERPAVI).

03 Rentabilidad bruta

La rentabilidad bruta sobre valor tasado es la mediana del alquiler SERPAVI de 2024 multiplicada por 12 y dividida por la media de los cuatro trimestres de 2024 del valor tasado de vivienda usada (más de 5 años) del mismo municipio (MIVAU). Ambos componentes son del mismo año.

Provincia de Alicante

Ranking (cálculo propio sobre datos MIVAU y SERPAVI, 2024). Elda 7,62 %, Alcoy/Alcoi 6,84 %, Petrer 6,66 %, Villena 6,56 %, Novelda 6,31 %, Crevillent 5,78 %, Elche/Elx 5,43 %, San Vicente del Raspeig 5,38 %, Alicante/Alacant 4,89 %, la Vila Joiosa 4,81 %, Torrevieja 4,68 %, el Campello 4,62 %, Santa Pola 4,33 %, Benidorm 4,12 %, Orihuela 3,87 %, Calp 3,60 %, Dénia 3,50 %, Jávea/Xàbia 3,07 %.

Provincia de Málaga

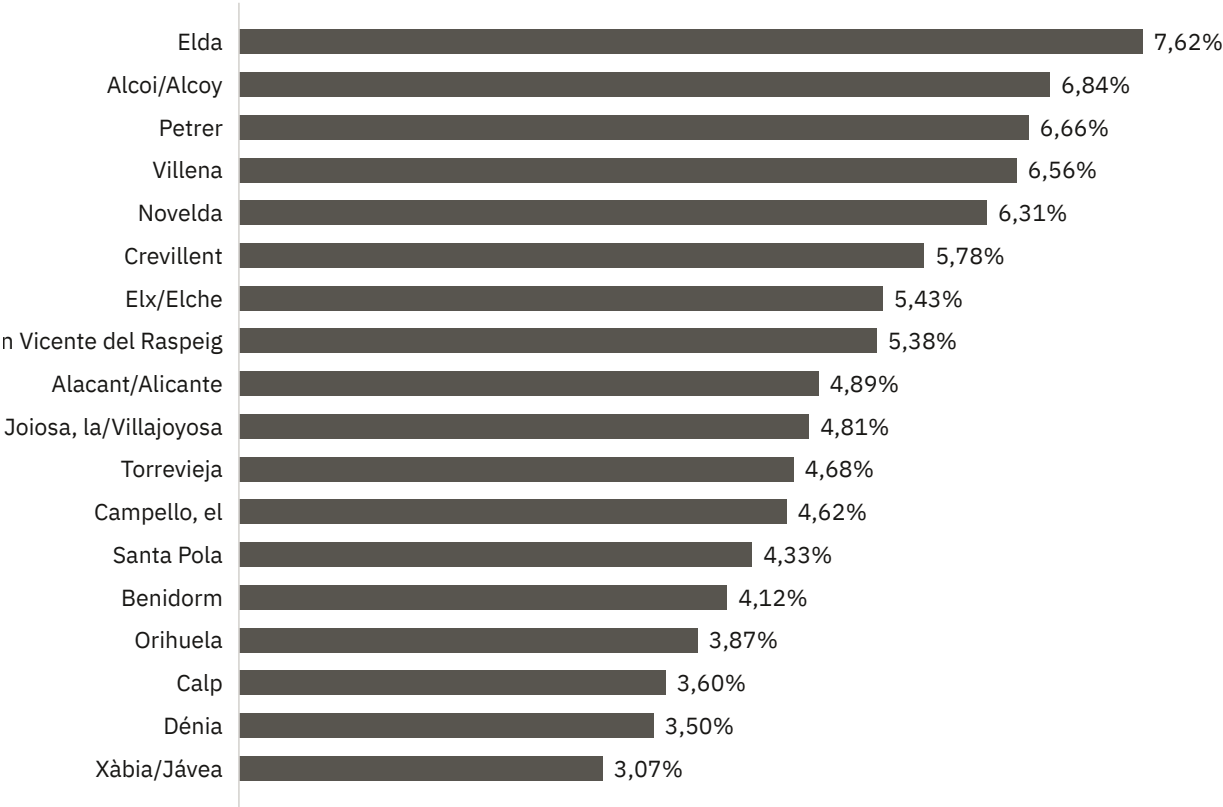
Ranking (cálculo propio sobre datos MIVAU y SERPAVI, 2024). Antequera 5,49 %, Ronda 4,81 %, Alhaurín de la Torre 4,79 %, Málaga 4,52 %, Vélez-Málaga 4,16 %, Benalmádena 4,11 %, Torremolinos 4,09 %, Mijas 3,98 %, Rincón de la Victoria 3,87 %, Fuengirola 3,84 %, Estepona 3,73 %, Marbella 3,42 %.

Qué se ve. En las dos provincias, los municipios con menor valor tasado tienden a mostrar una mayor rentabilidad bruta; en la costa de Alicante, donde compran los extranjeros según el Colegio Notarial de Valencia (capítulo 04), la rentabilidad es la más baja. El ranking de Alicante llega más alto que el de Málaga, del 3,07 % al 7,62 %, frente al 3,42 % al 5,49 % de Málaga; al mismo tiempo, el mínimo de Málaga (Marbella, 3,42 %) es más alto que el mínimo de Alicante (Jávea, 3,07 %). Qué no se ve. Cuatro limitaciones metodológicas. La combinación de una mediana y una media limita la interpretación del indicador; por sí sola no determina el sentido del sesgo. El denominador es una tasación, no un precio de compra.

SERPAVI usa la superficie del Catastro y el MIVAU la construida; el metro no siempre es el mismo metro. Y bruta significa antes de gastos, vacíos e impuestos; no es rentabilidad de inversión. La etiqueta «sobre valor tasado» es obligatoria cada vez que se use esta cifra.

Rentabilidad bruta sobre valor tasado, 2024 · Provincia de Alicante

Antes de gastos, vacíos e impuestos. Mediana de alquiler SERPAVI 2024 × 12 / media del valor tasado de vivienda usada 2024.

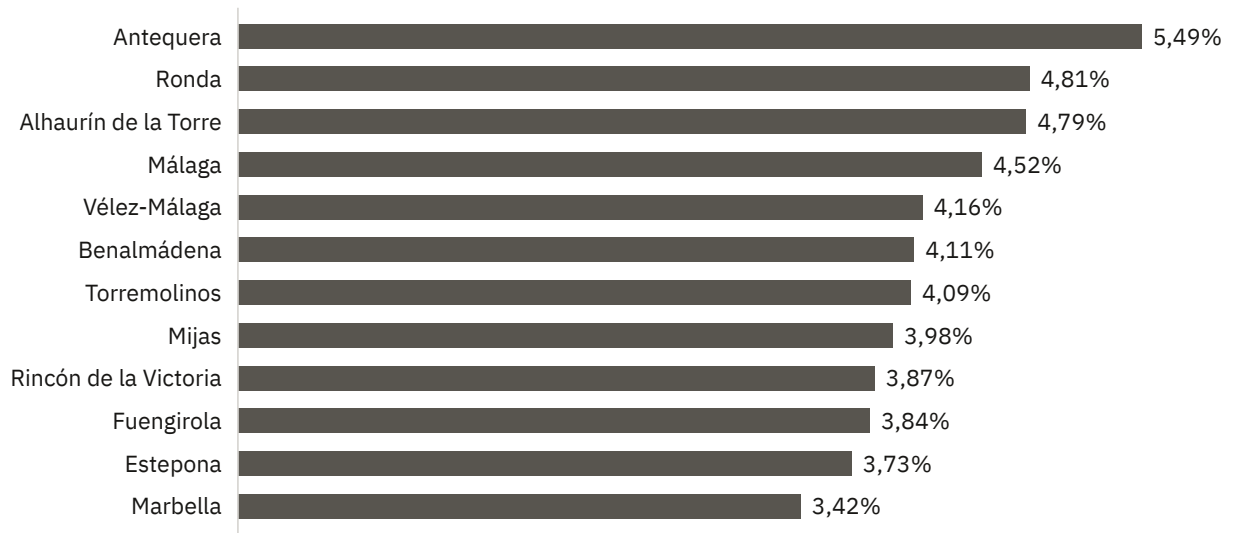


Datos del gráfico en forma de tabla

Municipio	%
Elda	7,62
Alcoi/Alcoy	6,84
Petrer	6,66
Villena	6,56
Novelda	6,31
Crevillent	5,78
Elx/Elche	5,43
Sant Vicent del Raspeig/San Vicente del Raspeig	5,38
Alacant/Alicante	4,89
Vila Joiosa, la/Villajoyosa	4,81
Torrevieja	4,68
Campello, el	4,62
Santa Pola	4,33
Benidorm	4,12
Orihuela	3,87
Calp	3,60
Dénia	3,50
Xàbia/Jávea	3,07

Rentabilidad bruta sobre valor tasado, 2024 · Provincia de Málaga

Antes de gastos, vacíos e impuestos. Mediana de alquiler SERPAVI 2024 × 12 / media del valor tasado de vivienda usada 2024.



Datos del gráfico en forma de tabla	
Municipio	%
Antequera	5,49
Ronda	4,81
Alhaurín de la Torre	4,79
Málaga	4,52
Vélez-Málaga	4,16
Benalmádena	4,11
Torremolinos	4,09
Mijas	3,98
Rincón de la Victoria	3,87
Fuengirola	3,84
Estepona	3,73
Marbella	3,42

04 Contexto nacional

El Índice de Precios de Vivienda del INE subió un 12,2 % interanual en el segundo trimestre de 2026, tras el 12,9 % del primero (INE, IPV, tabla 80270, 2T 2026).

En 2025 se inscribieron en España 208.455 viviendas adquiridas por herencia, 10.704 de ellas en la provincia de Alicante, donde las compraventas inscritas fueron 53.669, y 7.345 en la provincia de Málaga, con 36.352 compraventas (INE, ETDP, tabla 6154, 2025).

Los polacos compraron 2.933 viviendas en la provincia de Alicante en 2024, frente a 2.159 en 2023 y 624 en 2019, sobre 31.010 compras de extranjeros (Colegio Notarial de Valencia, vivienda a extranjeros en Alicante, 2024). Las más numerosas, en Torrevieja (1.073), Orihuela (473), Santa Pola (210), Calp (136) y Benidorm (123) (misma fuente). Las cifras notariales se citan con enlace; su licencia no permite incluirlas en el dataset. Para Málaga no citamos en esta edición un equivalente de esta cita; el Colegio Notarial de Valencia solo cubre la Comunitat Valenciana, a la que Málaga (Andalucía) no pertenece.

Las tasaciones del capítulo 01 las hacen 28 sociedades con 8.461 tasadores; en 2025 tasaron 800.773 viviendas (Banco de España, estadística de sociedades de tasación, 2025).

Qué se ve. El Colegio Notarial de Valencia registra compras de extranjeros en la provincia de Alicante, y las compras de polacos se concentran en municipios con rentabilidad bruta baja en el capítulo 03; Málaga registra menos herencias y compraventas que Alicante pese a un valor tasado más alto. Qué no se ve. Cuántas herencias acaban en una discusión sobre el valor, y cuánto compran los extranjeros en Málaga; nadie publica ese dato en la fuente que usamos.

05 Qué significa para los impuestos

Este capítulo describe conceptos y no contiene cálculos. Revisado contra el BOE el 26 de septiembre de 2026.

Valor de referencia del Catastro. Desde 2022, la base imponible del ITP y del ISD es, como mínimo, el valor de referencia que fija cada año el Catastro a partir de los precios de las escrituras (BOE, TRLCI, disposición final tercera, según la Ley 11/2021). El Tribunal Constitucional, en la sentencia 13/2026 de febrero de 2026, lo declaró constitucional y, a la vez, presunción que admite prueba en contrario, dictamen pericial incluido (BOE-A-2026-6480, BOE núm. 69, 19 de marzo de 2026). El Tribunal Supremo, por auto de 29 de abril de 2026, admitió el recurso 8442/2024 y decidirá si una simple tasación basta para desvirtuarlo (idealista/news y Merca2, 26 de mayo de 2026). Pendiente de resolución.

IRNR. El no residente que alquila una vivienda en España tributa al 19 % si reside en la UE o en un Estado del EEE con el que exista un intercambio efectivo de información tributaria, y al 24 % en el resto de casos (BOE, TRLIRNR, art. 25.1.a). Los residentes en la UE y el EEE con intercambio efectivo de información pueden deducir gastos según el art. 24.6 de la misma ley. No publicamos rentabilidad neta porque depende de los gastos de cada propietario.

IBI y plusvalía. El IBI es el impuesto municipal anual sobre el inmueble, sobre el valor catastral (BOE, TRLHL, arts. 60-77). La plusvalía municipal grava el incremento de valor del suelo al vender o heredar, regulada de nuevo por el RDL 26/2021 tras la STC 182/2021 (BOE, TRLHL, arts. 104-110). Ambos dependen del municipio; sus tipos no se publican en esta edición.

Nota de la perito

Esta primera edición tiene un solo objetivo. Comprobar si se puede describir el mercado de vivienda de más de una provincia, Alicante y Málaga, solo con datos oficiales que cualquiera puede descargar y recalcular. Se puede, con las salvedades escritas en cada capítulo.

La principal afecta a la palabra «valor». El valor tasado no es el precio al que se vende una vivienda ni el valor de referencia sobre el que se liquida el impuesto. Son tres cifras distintas, con tres métodos distintos, y en una discusión con Hacienda esa diferencia importa. El Barometr muestra la primera, cita el contexto de la segunda y explica la tercera.

No aconsejamos si comprar. No hacemos previsiones. Publicamos cifras con su fuente y anotamos qué no se puede deducir de ellas. La próxima edición ampliará el alcance al resto de provincias cuando el pipeline supere las pruebas de reproducibilidad.

Natalia Sikora

Perito judicial · Asociada ASPEJURE

07 Método y fuentes

Valor tasado. MIVAU, Boletín Online, tabla 4, municipios de más de 25.000 habitantes, hojas de 1T 2019 a 2T 2026, descargado el 25 de septiembre de 2026 (guardado en origen el 15 de septiembre de 2026). Columnas «total», «usado» y número de tasaciones. La marca «n.r.» significa dato no representativo o sin observaciones; es el caso de la columna «nuevo» en la mayoría de municipios de esta edición.

Alquiler. MIVAU, SERPAVI, base 2011-2024, versión DEFINITIVO WEB v2 de 9 de marzo de 2026 (metadatos corregidos el 8 de julio de 2026), descargada el 25 de septiembre de 2026. Hoja de municipios, columnas ALQM2_LV_M_VC_24, ALQM2_LV_25_VC_24, ALQM2_LV_75_VC_24 y BI_ALVHEPCO_TVC_24. Mediana de superficie del inmueble en alquiler (hojas de Provincias y Municipios, columna SLVM2_M_VC_24, vivienda colectiva).

Rentabilidad bruta. Mediana SERPAVI 2024 $\times 12$, dividida por la media de los cuatro trimestres de 2024 de la columna «usado» del MIVAU, en porcentaje con dos decimales.

Contexto. INE, tablas 80270 (IPV) y 6154 (ETDP), API Tempus, 25 de septiembre de 2026. Banco de España, cal_uoif_ifnm006.csv. Colegio Notarial de Valencia, PDF de 13 de noviembre de 2025, solo como cita y solo para la provincia de Alicante (Comunitat Valenciana); para Málaga (Andalucía) esta fuente no aplica y en esta edición no citamos ninguna fuente notarial para ella.

Cómo reproducirlo. Descargar los ficheros de las URL de la cabecera, comprobar las huellas SHA-256 contra el manifiesto y ejecutar el pipeline en la versión 2026.3. El resultado debe coincidir byte a byte con los CSV publicados.

Banco de Espana. Tipos de interes de referencia del mercado hipotecario (be1901.csv)

<https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/compartido/datos/csv/be1901.csv>

Fecha de descarga 2026-09-25 · 136.685 B · SHA-256

72413dadd3b6495a540e62baa70ea2eff494214f0d813a52439d429533a75a8c · Aviso legal Banco de Espana: uso autorizado citando la fuente

Banco de Espana. Sintesis de indicadores, mercado de la vivienda (si_1_5.csv)

https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/compartido/datos/csv/si_1_5.csv

Fecha de descarga 2026-09-25 · 307.952 B · SHA-256

ac450858824ad5dce4a0cca716cccce871070d5638cbfd053bb6251783bd748c · Aviso legal Banco de Espana: uso autorizado citando la fuente

Generalitat Valenciana. Fianzas de alquiler depositadas por municipio, 2024 (dataset viv-reg-fia-2024)

<https://dadesobertes.gva.es/dataset/6d018222-e7d8-4e82-b5d3-db307312b5ab/resource/7a9430fd-b889-45db-b16d-8f5a3a674d23/download/fianzas-depositadas-por-municipio.csv>

Fecha de descarga 2026-09-25 · 2.025.116 B · SHA-256

4cec88e8af128b185691784349463d279c83ba555494a744f6d3628892e6c17d · CC BY (dadesobertes.gva.es, license_id cc-by)

Generalitat Valenciana. Fianzas de alquiler depositadas por municipio, 2025 (dataset viv-reg-fia-2025)

<https://dadesobertes.gva.es/dataset/a053541f-f60d-4da8-8def-32bfac880ef/resource/db8816f3-1da4-476f-9c5e-ba6fb3f9c197/download/fianzas-depositadas-por-municipio.csv>

Fecha de descarga 2026-09-25 · 2.164.394 B · SHA-256

0335ef3e6c15c9598b708f4fc11d885ff9bec18ea4698478781625c899734e6e · CC BY (dadesobertes.gva.es, license_id cc-by)

INE. Atlas de Distribucion de Renta de los Hogares, tabla 30833 (provincia de Alicante, municipios y distritos, anual)

https://servicios.ine.es/wstempus/js/ES/DATOS_TABLA/30833?nult=10&tip=M

Fecha de descarga 2026-09-25 · 14.459.845 B · SHA-256
bc11bbd17f9aba2124f6ce2f8a53b42193d3ec38197b401c5cfa40669b1c571a · CC BY
4.0 (aviso legal INE)

**INE. Atlas de Distribucion de Renta de los Hogares, tabla 31106
(provincia de Malaga, municipios y distritos, anual)**

https://servicios.ine.es/wstempus/js/ES/DATOS_TABLA/31106?nult=10&tip=M

Fecha de descarga 2026-09-26 · 11.877.156 B · SHA-256
f7116ffa07591ea45fb4645e9afe22590cfd4168435db95bb010889a0ef0220d · CC BY
4.0 (aviso legal INE)

**INE. Relacion de municipios y codigos por comunidades autonomas y
provincias a 1 de enero de 2026**

<https://www.ine.es/daco/daco42/codmun/diccionario26.xlsx>

Fecha de descarga 2026-09-25 · 306.819 B · SHA-256
07f8e8d64eba73fe9d425196fe82f4e09a9886a287abd650e88ca8d98dd49052 · CC BY
4.0 (aviso legal INE)

**INE. Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad, tabla
6154 (viviendas por titulo de adquisicion, provincias, anual)**

https://servicios.ine.es/wstempus/js/ES/DATOS_TABLA/6154?nult=25&tip=M

Fecha de descarga 2026-09-25 · 1.037.581 B · SHA-256
3ece7fe6453ed62e12131575fa0bd56062b7f4253edec84552b5a71e1dc46e13 · CC BY
4.0 (aviso legal INE)

**INE. Indice de Precios de Vivienda, tabla 80270 (nacional y CCAA,
trimestral)**

https://servicios.ine.es/wstempus/js/ES/DATOS_TABLA/80270?nult=80&tip=M

Fecha de descarga 2026-09-25 · 1.887.700 B · SHA-256
019d9cf58a2511e8037142cd856c0cd8a2e0e86f7ffa857a94cd215376541d49 · CC BY
4.0 (aviso legal INE)

**INE. Indice de Precios de la Vivienda en Alquiler, tabla 59060 (municipios
mayores de 10.000 habitantes, anual)**

https://servicios.ine.es/wstempus/js/ES/DATOS_TABLA/59060?nult=15&tip=M

Fecha de descarga 2026-09-25 · 2.690.367 B · SHA-256
e1a8e061652d88142bbe8b8978bc72b9b3510364c884effd232a7d584d003354 · CC BY
4.0 (aviso legal INE)

MIVAU. SERPAVI, base de datos 2011-2024 (alquiler declarado IRPF, mediana y percentiles)

https://cdn.mivau.gob.es/portal-web-mivau/vivienda/serpavi/2026-03_09_bd_SERPAVI_2011-2024%20-%20DEFINITIVO%20WEB_v2.xlsx

Fecha de descarga 2026-09-25 · 71.155.784 B · SHA-256
f00ca4d7f27d23f811b229d97e65e3854c4563f8a5f3f16afdb023e326226ce9 · Aviso legal MIVAU: reutilizacion comercial y no comercial con cita de la fuente y fecha

MIVAU. Numero total de transacciones inmobiliarias de viviendas por municipios (tabla 34010210)

<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/sedal/34010210.XLS>

Fecha de descarga 2026-09-25 · 6.307.840 B · SHA-256
f2e49ef616eb1efc299655e3de050efae11ef4291eabb06bb52c1abfc9d6013a · Aviso legal MIVAU: reutilizacion comercial y no comercial con cita de la fuente y fecha

MIVAU. Numero total de transacciones inmobiliarias de viviendas, CCAA y provincias (tabla 34010110)

<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/sedal/34010110.XLS>

Fecha de descarga 2026-09-25 · 144.896 B · SHA-256
9bd25acc86e0d83c3f53275a547a00d87e03b8f642fd10b29c9990a2b776595d · Aviso legal MIVAU: reutilizacion comercial y no comercial con cita de la fuente y fecha

MIVAU. Valor medio de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre de segunda mano, CCAA y provincias (tabla 34020170)

<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/sedal/34020170.XLS>

Fecha de descarga 2026-09-25 · 155.648 B · SHA-256
6f5af5631d6f9999afc611ca0695e3f67149a9a837fda888df95f336058146ae · Aviso legal MIVAU: reutilizacion comercial y no comercial con cita de la fuente y fecha

MIVAU. Valor tasado medio de vivienda libre, municipios mayores de 25.000 habitantes (tabla 35103500)

<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/sedal/35103500.XLS>

Fecha de descarga 2026-09-25 · 4.024.320 B · SHA-256

e85101b09adf46a382b5a92a7f62f0ef636432c45fc8e4cee700313c5269ad26 · Aviso legal MIVAU: reutilizacion comercial y no comercial con cita de la fuente y fecha

MIVAU. Valor tasado medio de vivienda libre, CCAA y provincias (tabla 35101000)

<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/sedal/35101000.XLS>

Fecha de descarga 2026-09-25 · 236.032 B · SHA-256

a5999820279a86fdb4aae386ec914939db12d9fef7ba6e5715e0a062a0b72501 · Aviso legal MIVAU: reutilizacion comercial y no comercial con cita de la fuente y fecha

08 Correcciones

Introducimos las correcciones en el mismo lugar, con fecha.

2026-09-26 Primera edición. Sin correcciones.

Barometr Hiszpanii

Observatorio de vivienda y fiscalidad inmobiliaria en España

Editor

Polska Grupa Konsultingowa

Licencia

CC BY 4.0

Versión

2026 . 3

Fuentes

MIVAU, INE, Banco de España, Generalitat Valenciana. Método.

Aviso

El Barómetro describe el mercado, no un inmueble concreto. No es una tasación, un informe pericial ni asesoría fiscal.

Sin rastreadores. Sin cookies de terceros.

PL ES