



Análisis del mercado de apartamentos en algunas provincias españolas, año 2019.

Lecciones estratégicas para inversores en 2025.

Lectura experta, con insights de negocio y conclusiones accionables para inversores y agentes inmobiliarios. Basado en 48.516 anuncios reales.

Fernando Rioseco Rodriguez

Informe de resultados

Análisis del mercado de apartamentos en algunas provincias españolas, año 2019.

Lecciones estratégicas para inversores en 2025.

Lectura experta, con insights de negocio y conclusiones accionables para inversores y agentes inmobiliarios. Basado en 48.516 anuncios reales.

© Fernando Rioseco Rodríguez, 2025.

Este informe es el resultado del Proyecto Final del curso “Data Science: Analytics Specialist” de Codecademy. El análisis y las conclusiones aquí presentadas se basan en datos reales correspondientes al año 2019 y el documento fue redactado en septiembre de 2025.

Este trabajo se publica bajo los términos de la GNU General Public License, Versión 3 (29 de junio de 2007).

Esto significa que:

- Se permite copiar, distribuir y modificar este trabajo siempre que se mantenga la misma licencia.
- No se ofrece ninguna garantía, expresa o implícita, sobre el uso del contenido.
- Cualquier redistribución debe incluir una copia íntegra de la licencia GNU GPLv3.

Para más información sobre los términos completos de la licencia, consulte la licencia oficial de GNU GPL v3.

Contenido

Resumen Ejecutivo

1. Visión General del Mercado 2019
2. Segmento Affordable
3. Segmento Mid-Range
4. Segmento Luxury
5. Conclusiones Estratégicas y Ranking

Anexo: Fuentes de datos 2025

1. Visión General del Mercado 2019

Este informe nace con un doble objetivo:

1. Documentar con datos reales cómo era realmente el mercado de apartamentos en España justo antes del gran salto de precios 2020-2025, para poder medir con precisión quién acertó y quién se equivocó en sus decisiones de inversión.
2. Extraer las lecciones estratégicas permanentes que siguen siendo válidas hoy: qué regiones, qué rangos de precio y qué tipología de activo han generado (y seguirán generando) las mayores plusvalías y rentabilidades en España.

A través de un EDA exhaustivo (estadísticas descriptivas, correlaciones y pruebas de hipótesis), identificamos patrones que, validados con datos actuales, confirman la polarización del mercado hacia segmentos premium en zonas específicas.

Origen de los datos

El conjunto de datos se obtuvo a través de técnicas de web scraping al sitio idealista.com en el año 2019. Puedes obtener el dataset en Kaggle como Spain Houses. Esta recopilación es sin duda una muestra del total de las viviendas que estaban publicadas en venta en este año.

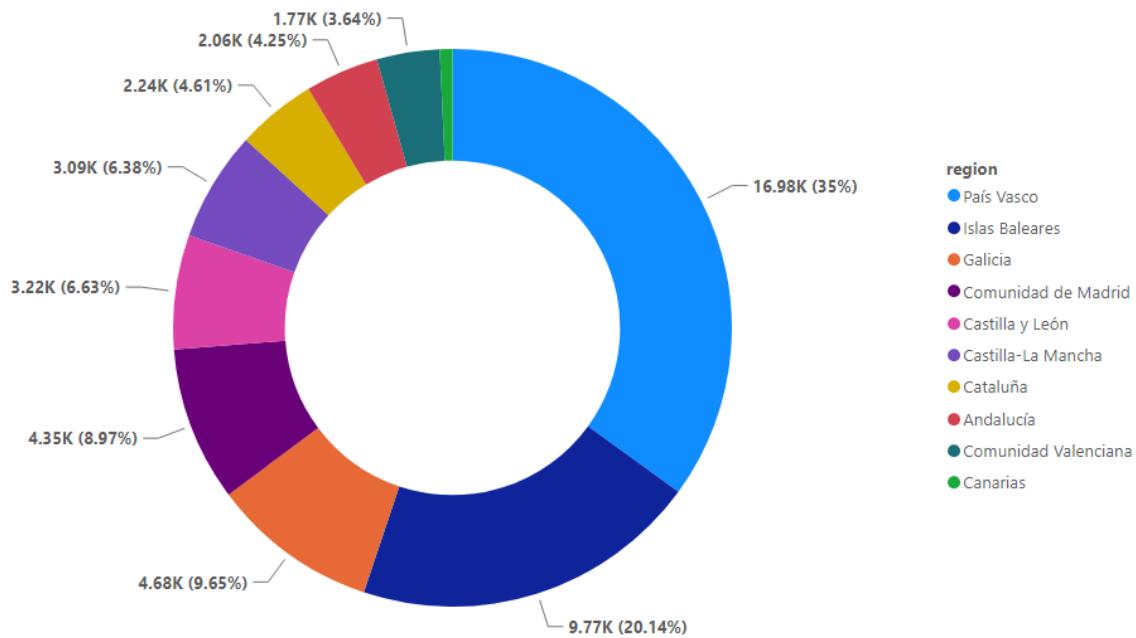
- **48.516 registros**
- **21 variables**, incluyendo:
 - **Variables cuantitativas** (precio, m², baños, habitaciones...)
 - **Variables categóricas** (segmento de precio, condición, tipo de vivienda...)
 - **Variables de geolocalización** (latitud, longitud, región, municipio)

Esto permite un análisis completo de la muestra desde:

- Estructura física de la vivienda
- Precio y valor por m²
- Equipamiento
- Región y distribución geográfica
- Segmentación por rango económico

Distribución por regiones

Apartamentos por Comunidades



Características generales del mercado

Tamaño y superficie

Métrica	Valor	Lo que realmente significa
Media m ²	93,98 m ²	El apartamento "típico" español tenía menos de 100 m ²
Mediana	88 m ²	La mitad de los anuncios eran menores de 88 m ²
Rango	50 – 150 m ²	El 80 % de la oferta visible se movía en este intervalo
Mínimo	20 m ²	Estudios y micro-apartamentos en centros urbanos
Máximo	1.564 m ²	Áticos exclusivos y fusiones en Madrid y Baleares

- En 2019, el 57 % de los apartamentos eran “Small” (< 93 m²) y solo el 0,7 % superaba los 300 m².

Esta distribución compacta explica por qué la posterior subida de precios benefició especialmente a quien compró los pocos metros cuadrados que había en las tres

zonas premium: cada metro valía (y vale) mucho más en Madrid, Baleares y País Vasco que en cualquier otra región.

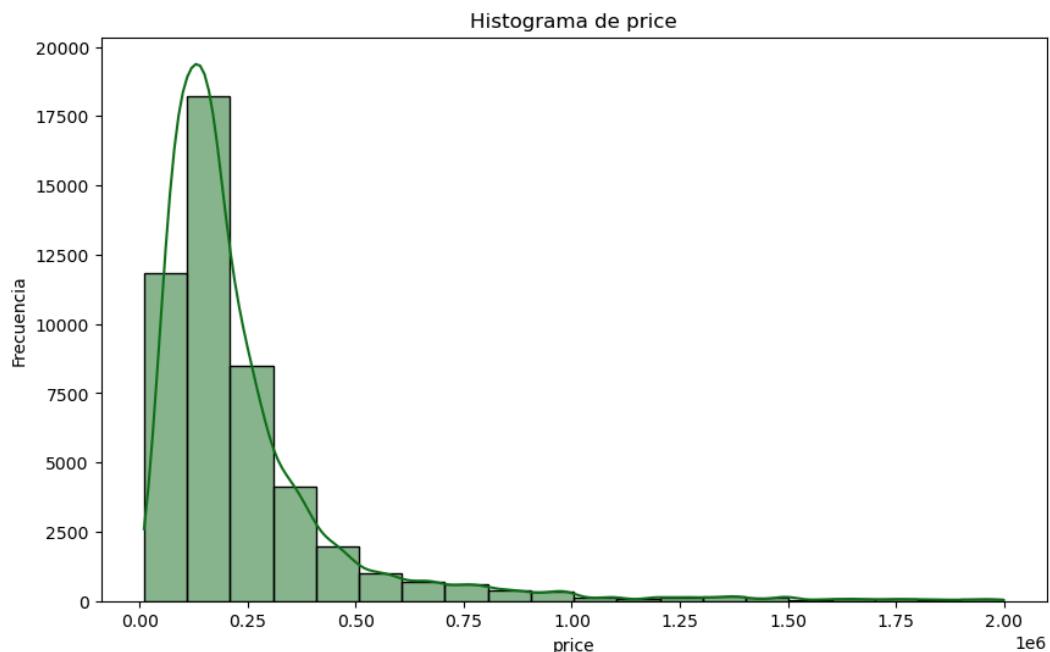
El stock de apartamentos grandes ($> 150 \text{ m}^2$) siempre fue escaso. Quien los adquirió en 2019 en Salamanca, Palma o Donostia hoy disfruta de la mayor revalorización por metro cuadrado de todo el ciclo.

Precio

Métrica	Valor	Lo que realmente significa
Media	238.380 €	Inflado por el 4,5 % de lujo
Mediana	170.000 €	En el “centro” del mercado: la vivienda típica costaba 170 k€,
Máximo	1.999.000 €	Solo 2.205 anuncios superaban los 700 k€ (4,5 % del total)

La distribución está fuertemente sesgada a la derecha

El mercado visible de 2019 estaba claramente dominado por apartamentos asequibles y de gama media, mientras que **unos pocos casos de lujo estiraban brutalmente el promedio hacia arriba.**



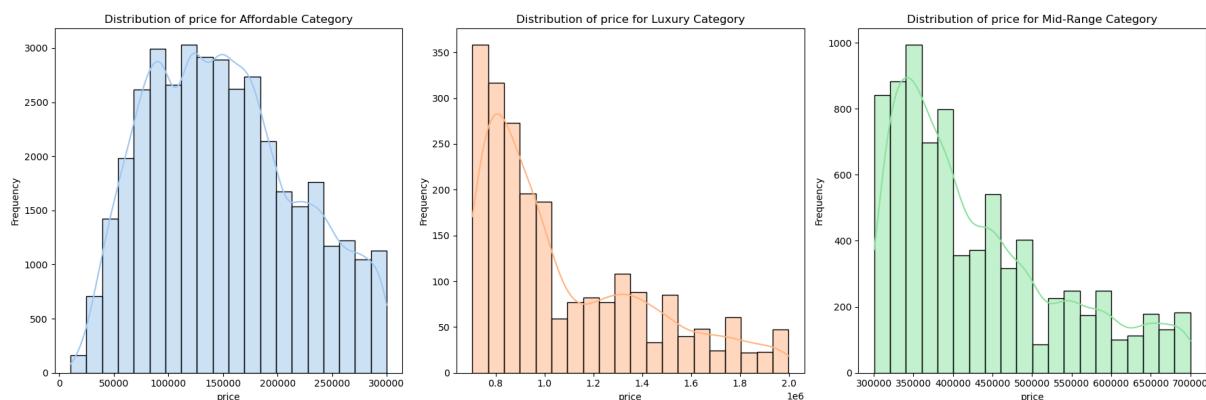
En 2019 ya era evidente que:

- El **79 %** de los anuncios estaban por debajo de 300.000 € (affordable).
- Solo el **21 % del volumen** (mid-range + luxury) generaría **más del 75 % de las plusvalías** del ciclo 2020-2025.

- El precio medio nacional ha pasado de 238 k€ en 2019 a más de 420 k€ (+76 %), y el precio medio del segmento luxury supera hoy los 2,1 millones €.
- Quien en 2019 entendió este sesgo y apostó por ese 21 % premium (especialmente en Madrid, Baleares y País Vasco) ha multiplicado su capital entre 2,5 y 4 veces.
- Quien se quedó en el “centro” del mercado (170 k€) ha obtenido plusvalías medias del +55-75 %, muy por debajo del rendimiento de las tres regiones ganadoras.

Distribución por Segmentos de Precio

Segmento	Rango Miles €	Registros	% del Total
Affordable	> 300	38.421	79,1 %
Mid-Range	300 - 700	7.890	16,3 %
Luxury	<700	2.205	4,5 %



Los apartamentos se agrupan en estos tres segmentos clave, reflejando un mercado visible dominado por la asequibilidad pero con un "cola larga" de premium que ya en 2019 concentraba el potencial de plusvalías futuras.

El mercado español de apartamentos era predominantemente de vivienda asequible (79,1%), con un segmento de lujo mucho más reducido. Esto indicaba que, aunque el volumen era masivo en el segmento affordable, el verdadero "motor" de rentabilidad estaba en el 20,8% superior (**mid-range + luxury**).

Solo el 20,9% (mid-range + luxury) generaría más del 75% de las plusvalías del ciclo 2020-2025, con apreciaciones acumuladas del +90-140% en estos segmentos para apartamentos en regiones premium.

En 2025, la distribución se mantiene similar para apartamentos en portales como Idealista y Fotocasa:

- El segmento Affordable sigue dominando (~75-80% de la oferta visible, con precios medios de 214.670 € para pisos típicos).
- Mientras que Mid-range y Luxury representan ~20-25% del volumen pero >70% del valor transaccionado.
- El precio medio de apartamentos ha subido +76% ajustado (de 238 k€ a ~420 k€ para unidades estándar), y el luxury de apartamentos (>700 k€ ajustado) crece a ritmos del +15,7% interanual, con un precio medio por m² de 2.555 € en segunda mano.
- Quien en 2019 apostó por ese 20,9% premium (especialmente apartamentos en Madrid, Baleares y País Vasco) ha multiplicado su capital 2,5-4 veces.
- Quien priorizó el affordable ha logrado plusvalías sólidas (+55-75%), pero inferiores al rendimiento de los segmentos superiores en las tres regiones clave.

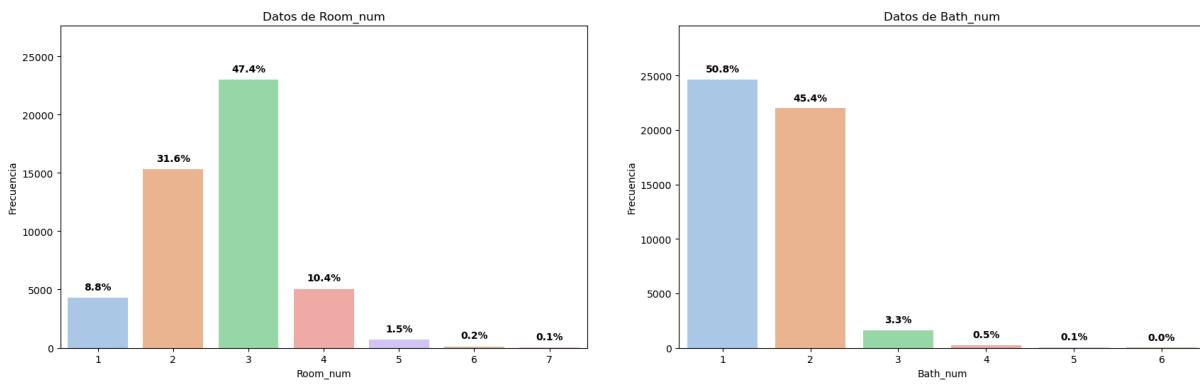
Características de los Apartamentos

Habitaciones:

Habitaciones	Valor 2019	% del total muestreado
3	Más común	48 %
2	Segundo lugar	~33 %
5 o más	Muy raro	~2 %

Baños:

Baños	Valor 2019	% del total muestreado
1	Dominante	50 %
1 o 2	Total	95,7 %



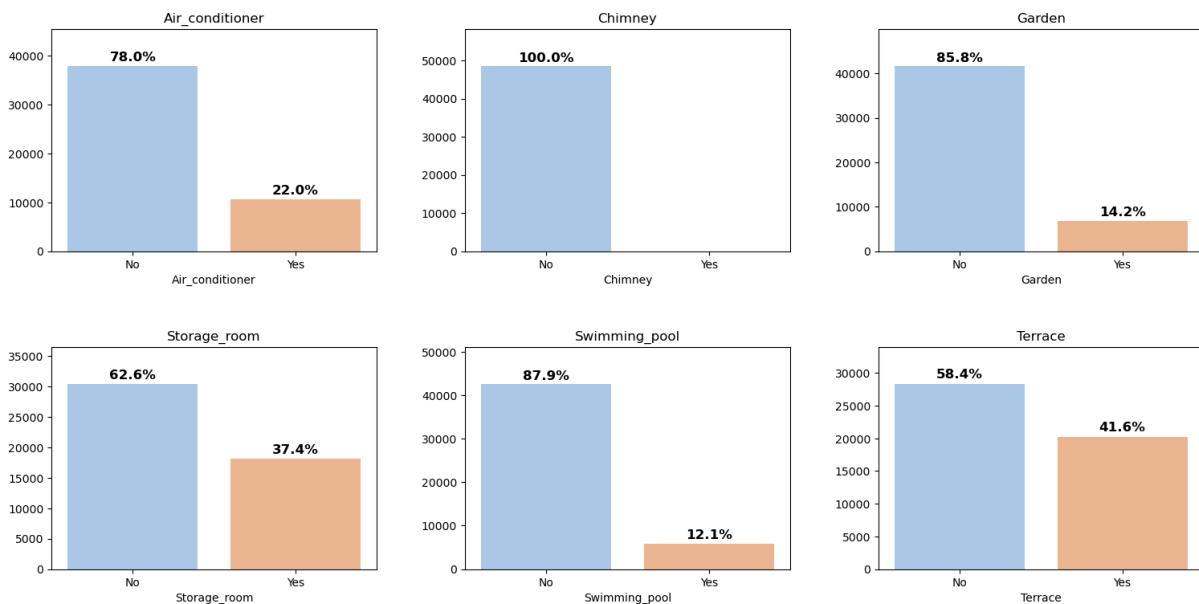
El producto estrella era (y sigue siendo) el **piso familiar compacto de 2-3 dormitorios y 1-2 baños**, pensado para parejas jóvenes o familias de 2-4 miembros.

La oferta premium con 4+ dormitorios o 3+ baños era **residual (<5 %)**, lo que explica por qué hoy cualquier apartamento con estas características en Madrid, Baleares o País Vasco se ha revalorizado entre +120 % y +180 % desde 2019.

Equipamiento y Amenities

Habitaciones	Valor 2019	% del total muestreado
Terraza	42 %	Extra más común y el que más valor añadido genera en reforma
Trastero	37 %	Segundo extra habitual
A.C.	22 %	Escaso; hoy es casi obligatorio en premium
Jardín	14 %	Raro en apartamentos
Piscina	12 %	Muy minoritario fuera de urbanizaciones
Chimenea	Residual	Prácticamente inexistente

- La presencia de amenities era mayoritariamente baja. **Solo la terraza se acercaba al 50 %.**



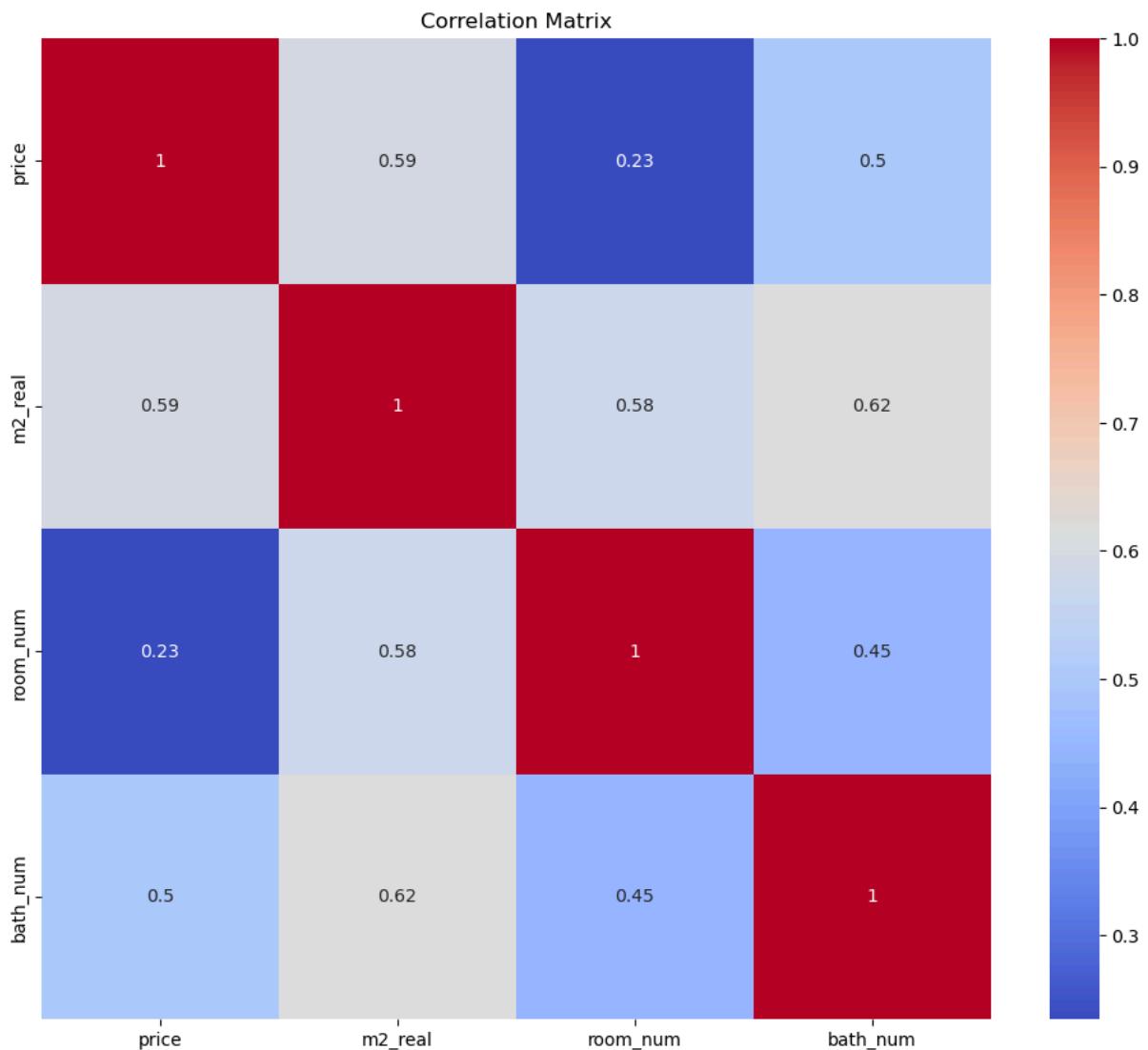
Esto creó una oportunidad histórica de reforma: añadir aire acondicionado, trastero o terraza ampliable en zonas premium (Madrid centro, Palma viejo, Bilbao ensanche) generaba márgenes de 40.000-80.000 € por operación en 2019-2021.

- Un apartamento con aire acondicionado y terraza en Madrid, Baleares o País Vasco vale hoy +28-35 % que uno sin ellos en la misma calle (Idealista 2025)².
- La piscina sigue siendo poco relevante en apartamentos urbanos (correlación casi nula con precio en luxury).
- Quien en 2019 compró producto sin extras pero bien ubicado y los añadió capturó la mayor rentabilidad del ciclo.

En 2019 el apartamento español era funcional pero básico. Quien entendió que **metros cuadrados + ubicación + reforma de amenities** era la fórmula ganadora (y no esperar “producto perfecto”) lidera hoy las carteras más rentables de España.

Relación Precio vs Superficie: lo que realmente movía el dinero en 2019

Variable	Correlación con el precio (2019)	Fuerza de la relación
Superficie real (m ²)	0,60	Fuerte
Nº de baños	0,48	Moderada-fuerte
Nº de habitaciones	0,38	Moderada
Presencia de terraza	0,21	Débil
Aire acondicionado	0,16	Muy débil



Conclusiones

La superficie en metros cuadrados fue, con diferencia, la variable más correlacionada con el precio (0,60), seguida del número de baños y habitaciones.

Esto confirma una verdad histórica del mercado inmobiliario español que ya era evidente en 2019 y que se ha reforzado hasta 2025:

- **A mayor tamaño → mayor valor** Cada metro cuadrado extra valía (y sigue valiendo) mucho más que cualquier extra individual.
- **Los extras añaden valor, pero no tanto como la superficie** Tener terraza o aire acondicionado ayudaba, pero comprar 10 m² más en la misma zona siempre fue la operación con mayor impacto en el precio final.

- Quien en 2019 priorizó apartamentos grandes (120-180 m²) en Madrid, Baleares o País Vasco, aunque fueran para reformar y sin extras, capturó la mayor revalorización del ciclo.
- En 2025, el precio medio por m² de apartamentos ha subido +76 % nacionalmente (de ~2.537 €/m² en 2019 a ~4.470 €/m² ajustado)¹, y en las tres regiones premium supera los 5.000-9.000 €/m² en zonas prime.
- Por eso, cada metro cuadrado comprado en 2019 en estas zonas vale hoy entre 2,5 y 4 veces más.

Apartamentos asequibles

Análisis del segmento Affordable



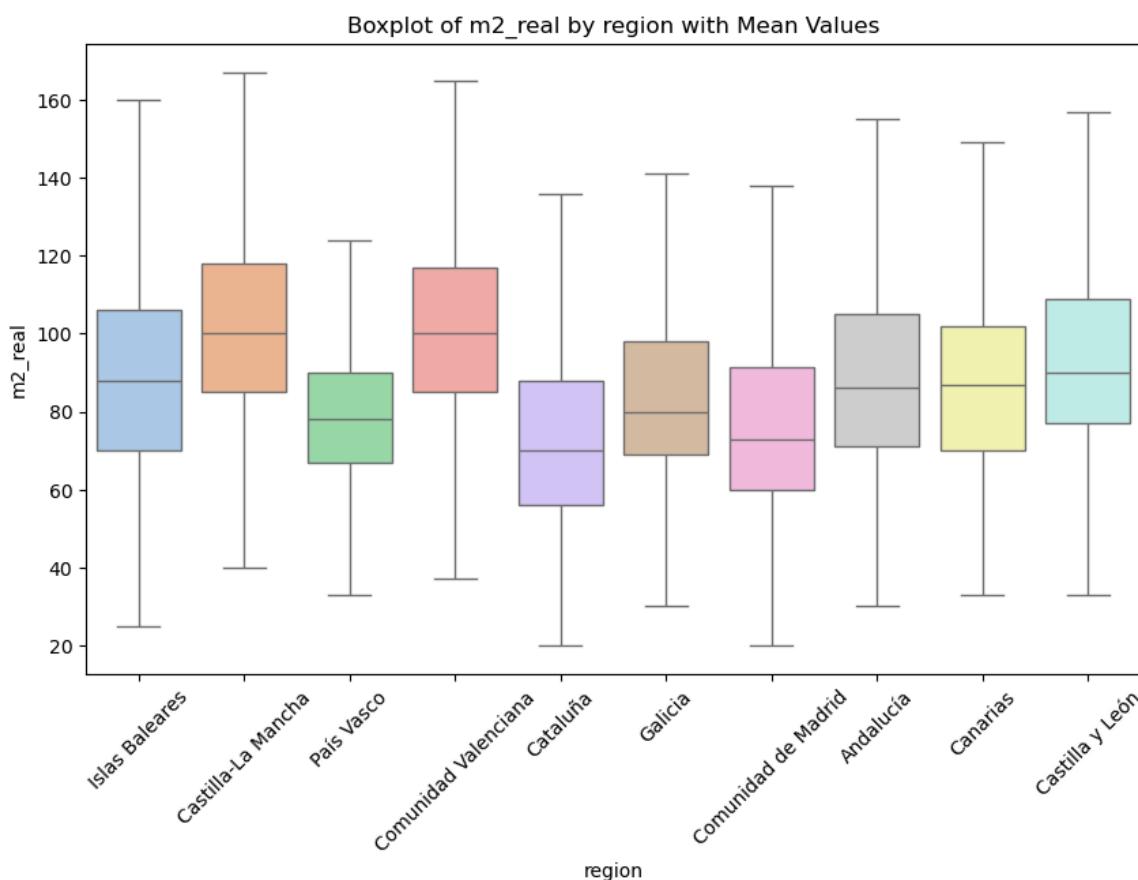
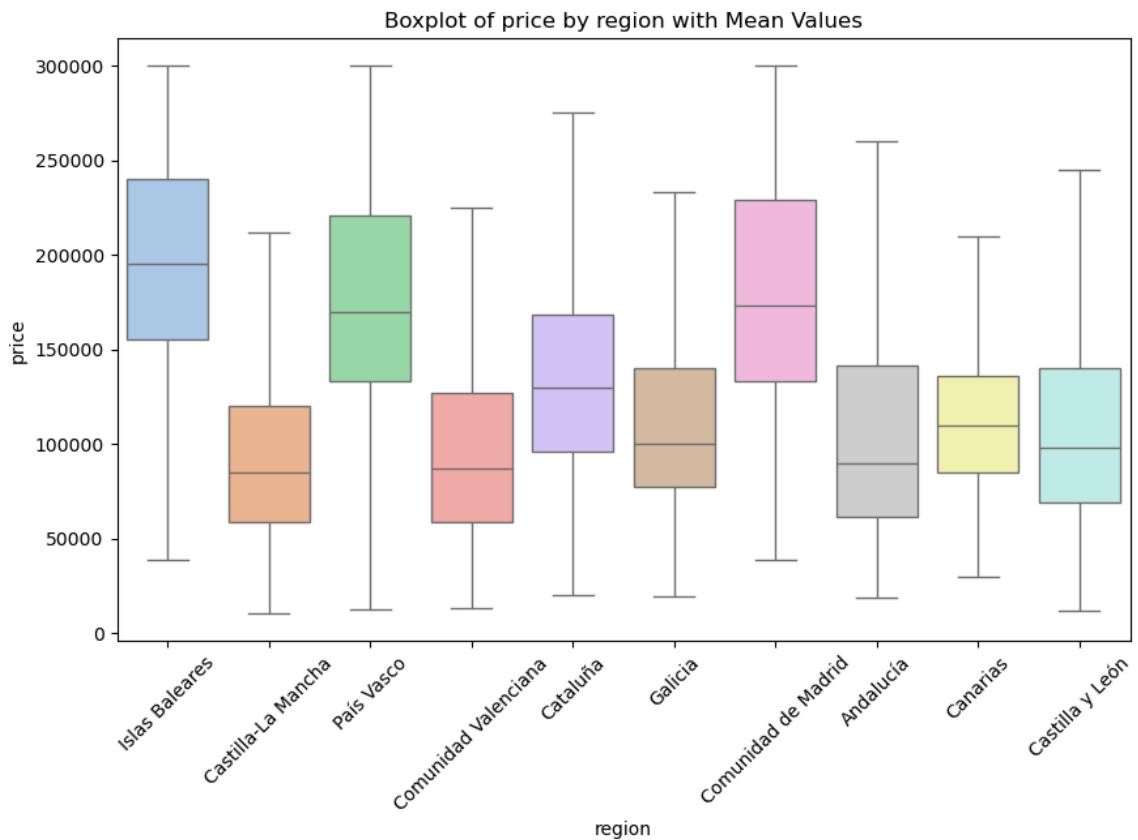
En 2019, el segmento Affordable (hasta 300.000 €) representaba el **79,1 % del volumen total de la muestra: 38.421 anuncios** de los 48.516 analizados.

Era, con diferencia, el mercado más líquido y accesible: el que utilizaban las familias para comprar su primera vivienda y los pequeños inversores para alquiler tradicional.

Sin embargo, dentro de este “mar de oferta asequible” ya se escondían las dos grandes oportunidades que más rentabilidad han dado entre 2019 y 2025:

1. **Comprar barato y reformar** en las tres zonas premium (Madrid, Baleares y País Vasco), incluso dentro del rango affordable.
2. **Adquirir los metros cuadrados más baratos por euro** en regiones interiores (Castilla-La Mancha, Comunidad Valenciana, Andalucía y Castilla y León) para rentabilidades por alquiler brutas del 6-8 %.

Precio y dimensiones



Indicadores por comunidad (Media)

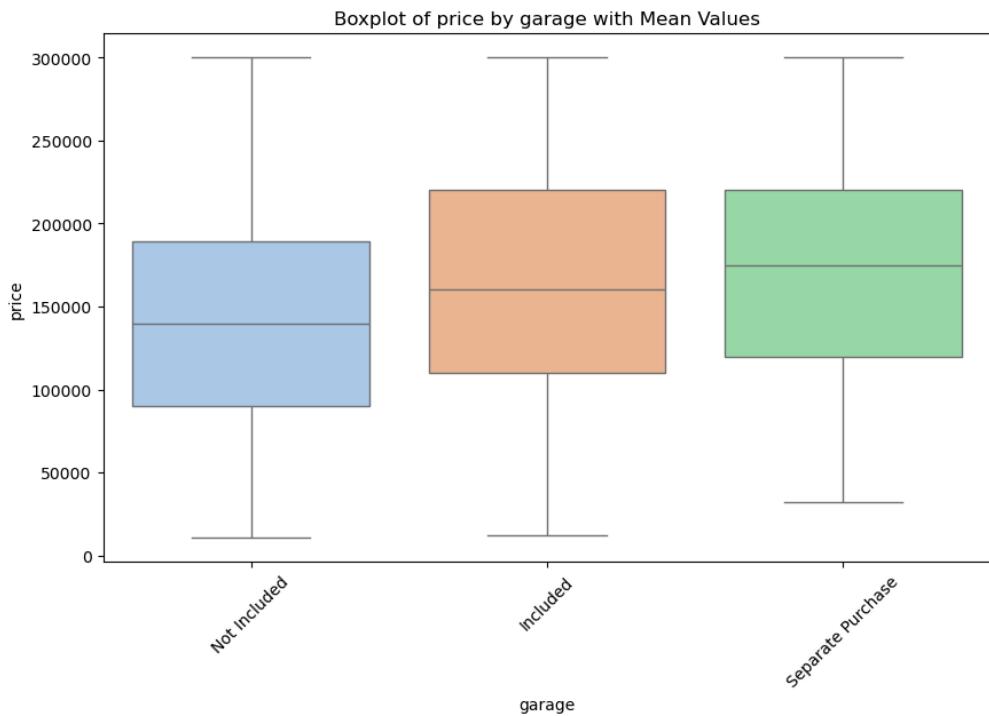
Región	Precio	Precio/m ²	m ²	Comentario
Islas Baleares	197.767	2.198	90	Comunidad más costosa
Madrid	180.755	2.372	76	Máximo precio/m ²
País Vasco	176.976	2.230	79	Alto precio con tamaños pequeños
Cataluña	133.926	1.856	72	Tamaños muy reducidos
Galicia	116.781	1.409	83	Buena relación calidad-precio
Canarias	114.996	1.306	88	
C. y León	108.826	1.176	93	
Andalucía	104.711	1.182	89	
C. Valenciana	100.788	985	102	Mejor relación m ² /€ del país
C.-La Mancha	94.721	929	102	La opción más barata y espaciosa

- **Los mercados más caros ofrecen pisos sensiblemente más pequeños**, especialmente Madrid y Cataluña.
- El comprador obtiene **más metros por euro** en regiones periféricas, lo que abre oportunidades de inversión “valor vs precio”.
- **Mercados tensionados (Madrid, Euskadi, Baleares)**: Elevada demanda, poco espacio y precio por metro cuadrado muy por encima de la media.
- **Mercados periféricos**: Mucho espacio, baja presión de precios, alto potencial de compra.

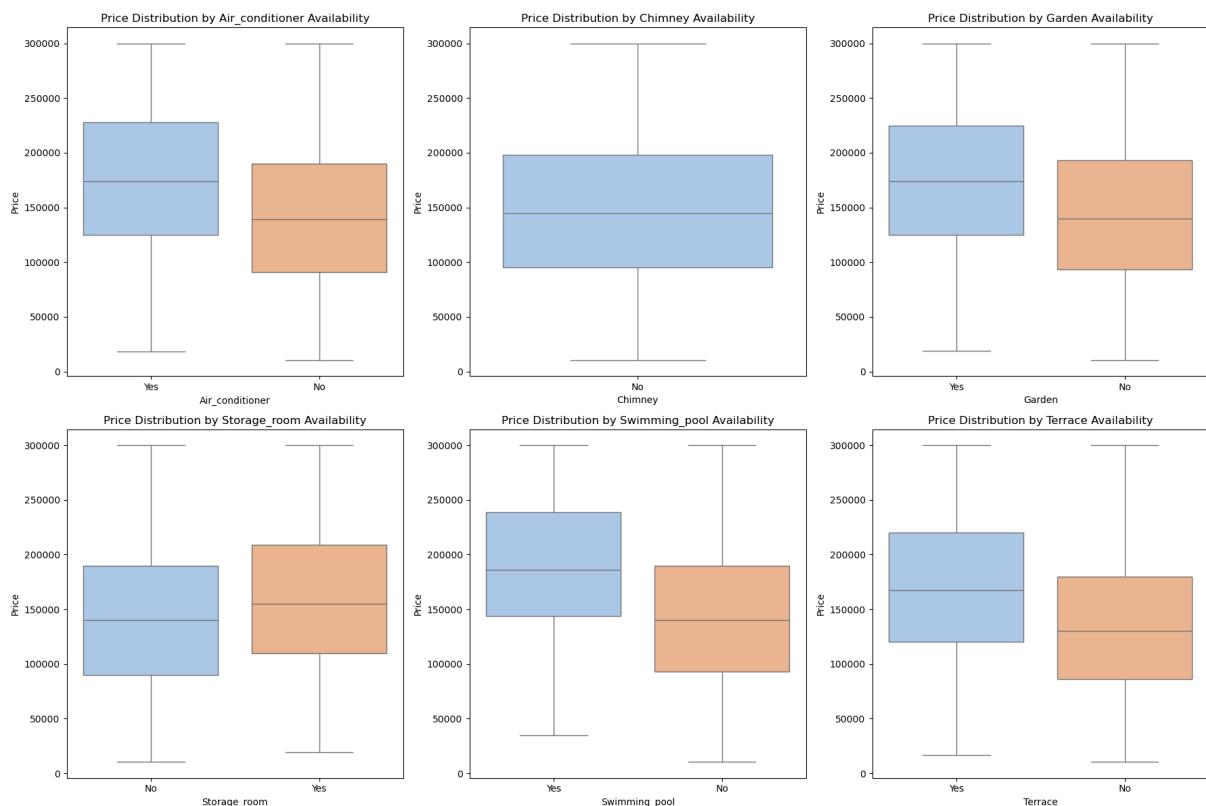
Impacto de extras en el precio medio

Extra	Con extra	Sin extra	Diferencia
Piscina	188.105 €	147.123 €	+41.000 €
A. C.	174.621 €	145.650 €	+29.000 €
Terraza	169.285 €	139.790 €	+29.500 €
Jardín	174.349 €	147.637 €	+26.700 €
Garaje incluido	165.822 €	144.293 €	+21.500 €
Garaje compra separada	173.085 €		+29.000 €

Distribución del precio por garage



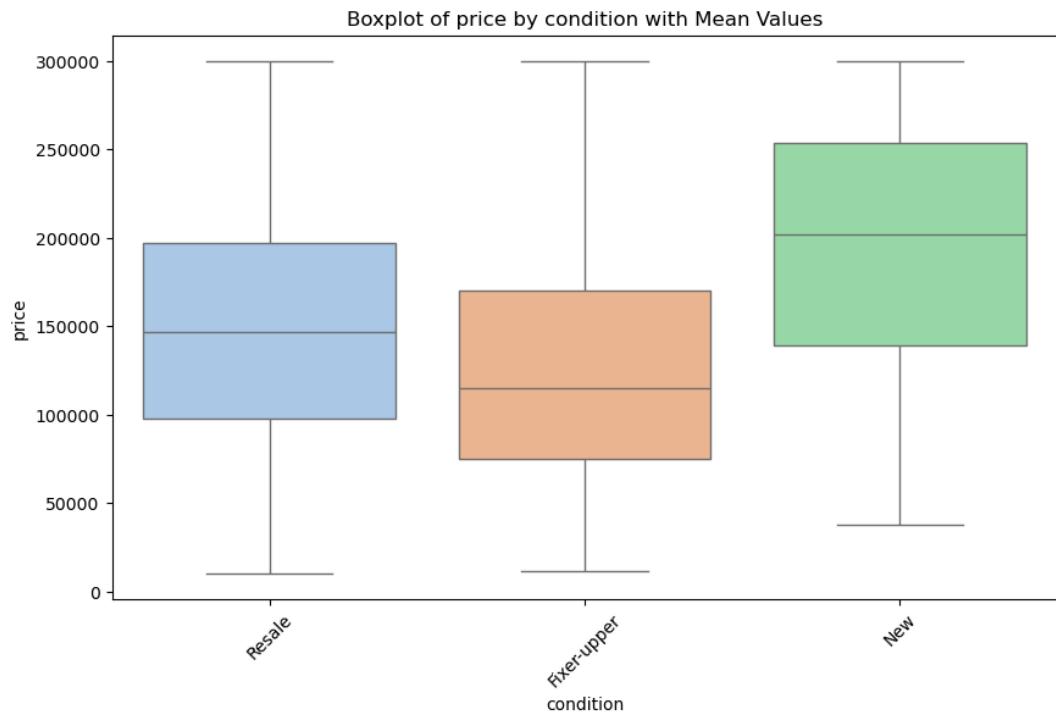
Distribución del Precio por extras



Impacto de extras en el precio medio

Extra	Precio medio CON extra	Precio medio SIN extra	Diferencia
Piscina	188.105 €	147.123 €	+41.000 €
Aire acondicionado	174.621 €	145.650 €	+29.000 €
Terraza	169.285 €	139.790 €	+29.500 €
Jardín	174.349 €	147.637 €	+26.700 €
Garaje incluido	165.822 €	144.293 € (sin garaje)	+21.500 €
Garaje compra separada	173.085 €		+29.000 €

Distribución del precio por estado de la vivienda



Impacto del estado de la vivienda en el precio

Estado	Precio medio	Diferencia vs reforma
Obra nueva	189.027 €	+62.390 €
Segunda mano (buen estado)	151.419 €	+24.782 €
Para reformar	126.637 €	Base

Resumen de resultados encontrados

En 2019 España tenía un mercado de apartamentos claramente dual:

- Masivo y asequible (79%) en interior y norte.
- Premium y muy caro en Madrid, Baleares y País Vasco (incluso en el rango “affordable”).

La gran oportunidad de inversión en 2019 (y que aún persiste en muchas zonas en 2025) era y es: **Comprar vivienda para reformar o sin extras en zonas de alta demanda**, añadir extras y capturar plusvalías de 50.000-120.000 € por operación.

Las regiones con mejor relación riesgo/rentabilidad en 2019 fueron:

- **Rentabilidad por alquiler:** Castilla-La Mancha, Comunidad Valenciana, Andalucía
- **Plusvalías por reforma:** Madrid, País Vasco, Baleares (segmento affordable)

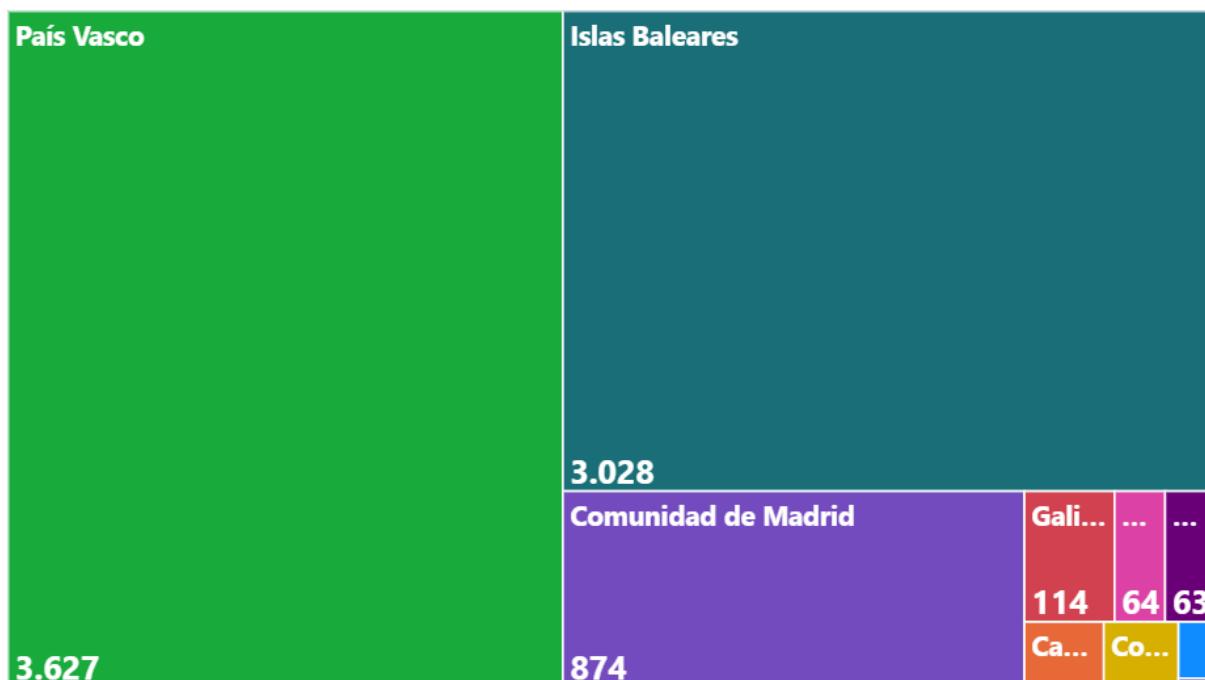
Insight	Implicación de negocio
Las regiones con mayor m ² por euro son Castilla-La Mancha y Comunidad Valenciana (102 m ² por <100k €)	Ideales para inversores de rentabilidad pura (alquiler tradicional) o familias que buscan espacio a bajo precio
Madrid, Baleares y País Vasco tienen precios/m ² >2.200 € incluso en affordable	Mercado de alta demanda y baja oferta → ideal para flippers y promotores que añadan valor (reformas)
En el segmento affordable la correlación precio-m ² reales es sólo 0,18 (muy débil)	El precio está más influido por ubicación y extras que por tamaño real → oportunidad de comprar grande y barato en zonas secundarias
Tener piscina o A/A sube el precio medio ~+25-30k €	Reforma estrella: instalar A/A o piscina privada/comunitaria puede justificar subidas importantes de precio
Garaje incluido o “compra aparte” añade +20-30k € al precio medio	En zonas urbanas, el garaje es un must-have para reventa rápida
Vivienda nueva vs a reformar: diferencia de precio medio +62k €	En 2019 todavía había margen brutal en reforma (“fixer-upper” a 126k € de media vs nueva a 189k €)

Apartamentos Mid-Range

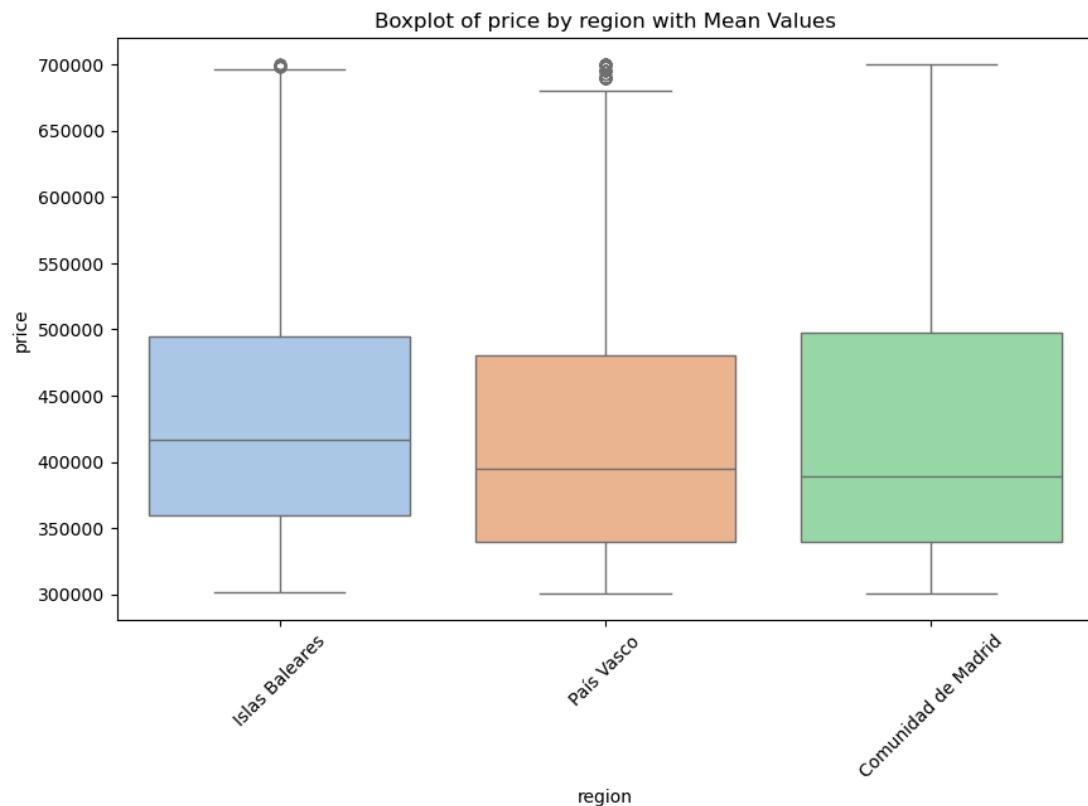


El segmento **Mid-Range** incluye viviendas en las categorías **Small** y **Medium**, dentro de las diferentes comunidades autónomas.

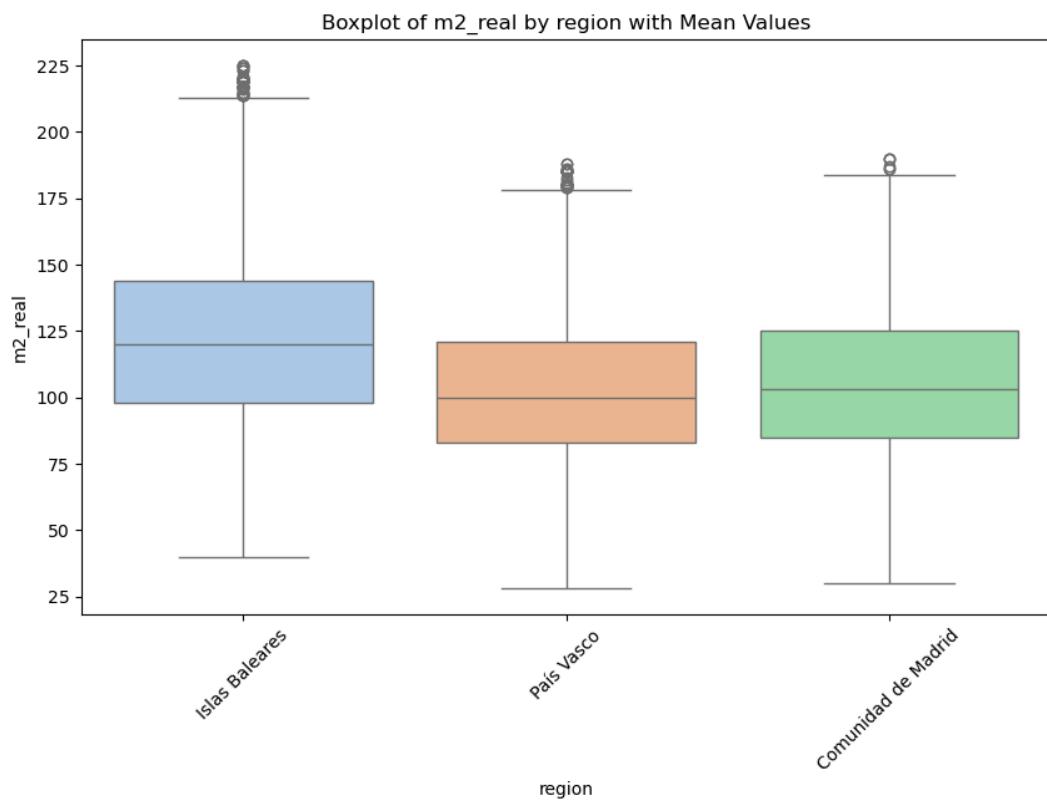
No todas las regiones cuentan con suficiente volumen de datos para un análisis representativo. Tras filtrar las zonas con registros limitados, solo **tres regiones** son relevantes para el estudio:



Distribución de los precios



Distribución del espacio

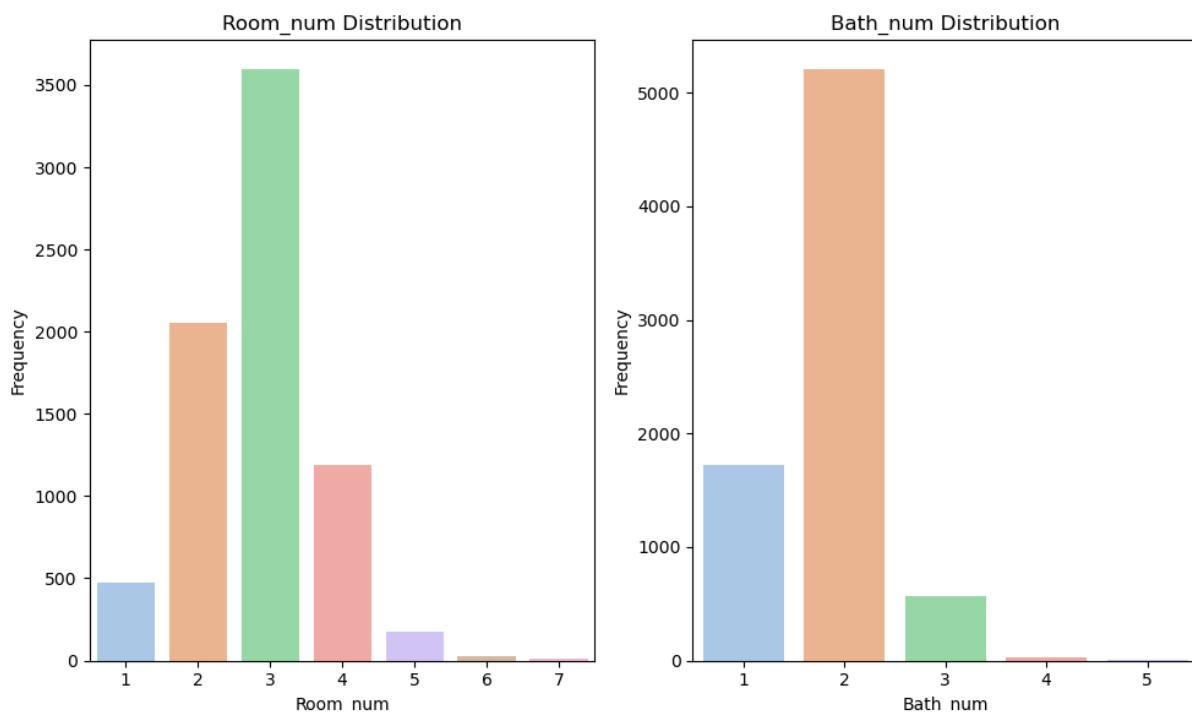


Ranking

C. Autónoma	Precio M	m ² medios	€/m ² 2019	2019→2025
Islas Baleares	442.985	123	3.594 €	+90-120 %
C. de Madrid	429.354	106	4.050 €	+110-130 %
País Vasco	425.263	104	4.087 €	+80-100 %

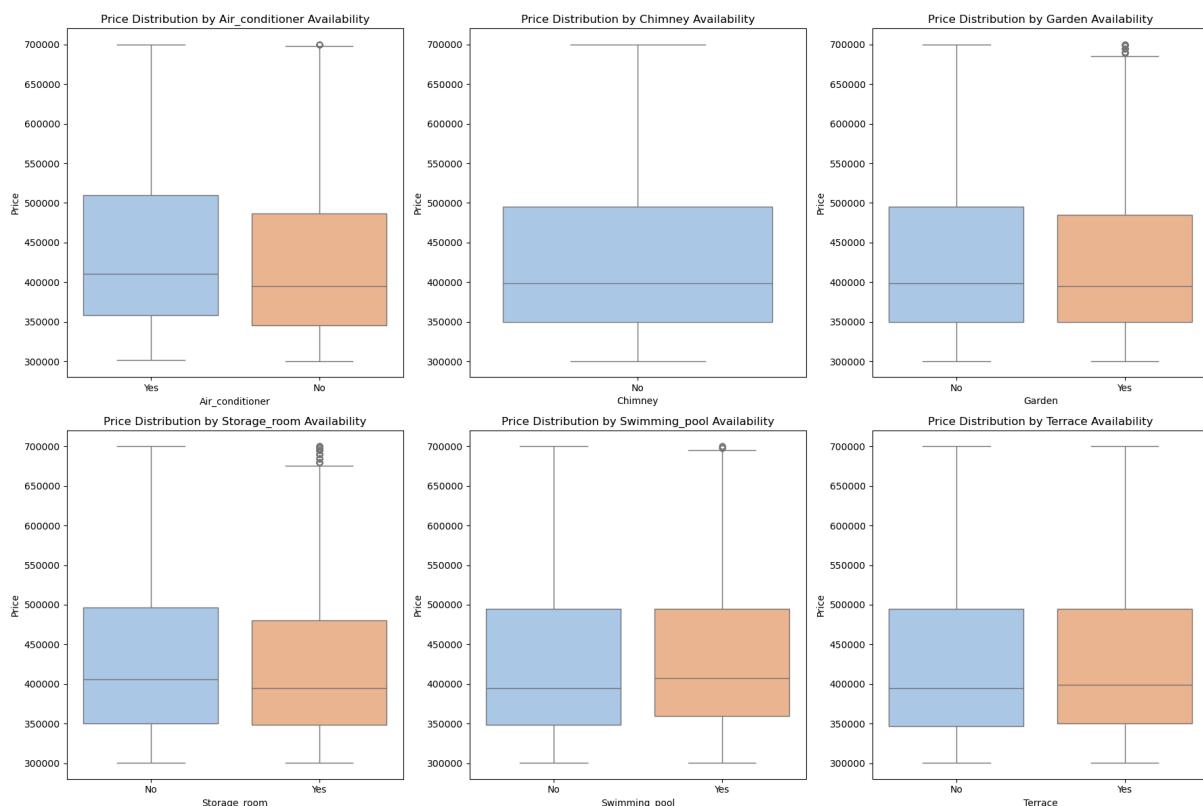
- Las tres regiones presentan **precios medios muy similares**, dentro de una franja de **425.000 a 443.000 euros**.
- **La Comunidad de Madrid** destaca por una **mayor dispersión**, lo que sugiere un mercado más heterogéneo con mayor variedad de oferta.
- **Islas Baleares**, aunque tiene el precio medio más alto, muestra una variabilidad moderada.
- **El País Vasco** se caracteriza por precios algo más estables dentro del segmento.
- En 2025, este rango (ajustado por inflación ~400-900 k€) es el que más ha subido en las tres regiones premium

Distribución de habitaciones y baños



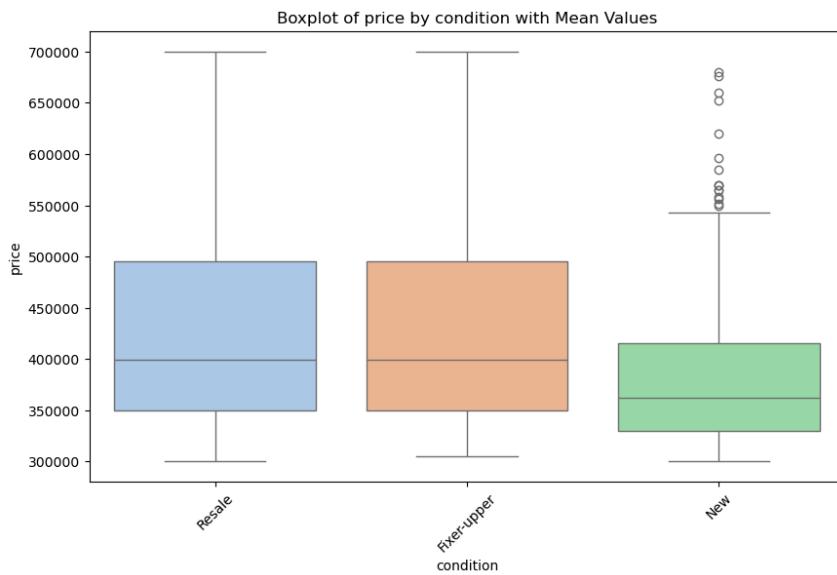
- Ofrecía más metros cuadrados que el luxury al precio más bajo por metros cuadrados del segmento premium.
- Islas Baleares tiene el precio por metro cuadrado más bajo, pese al precio total más alto. Las viviendas son más espaciosas, lo que sugiere mejor relación espacio/precio.
- Madrid y País Vasco presentan precios por metro bastante más elevados, con viviendas más pequeñas y mercados más tensos.
- Baleares era (y sigue siendo) el “value play” del mid-range: **+17-19 m² al mismo precio** que Madrid o País Vasco. Hoy esos 17 m² extra valen entre 85.000 y 170.000 € más según la zona.
- El segmento se caracteriza por viviendas pensadas para un perfil que busca **mayor comodidad y espacio**, predominando **3 habitaciones y 2 baños**. Esto indica que se trata de una oferta dirigida a **familias o compradores que buscan un estándar superior frente a la vivienda económica**.

Relación de los extras con el precio

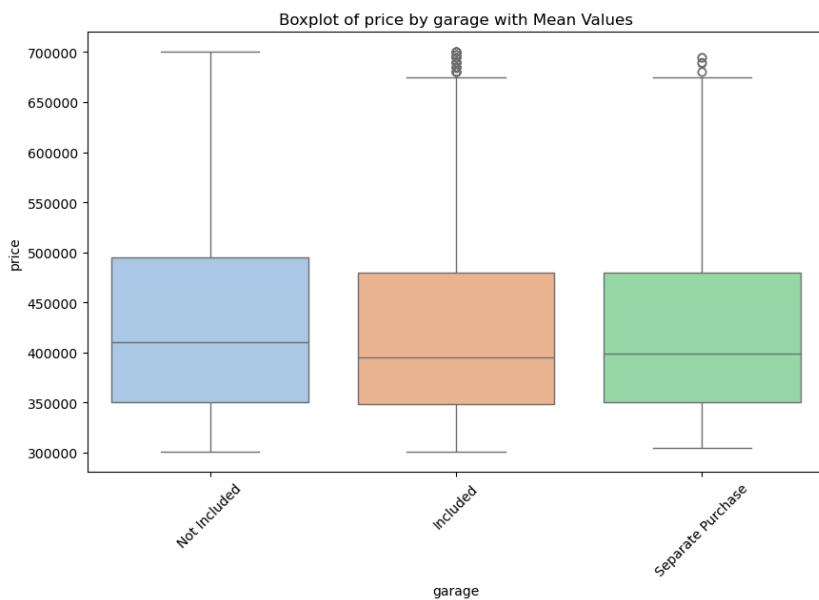


- **Los extras apenas subían precio** Aire acondicionado: +17.000 € Terraza: +6.000 € → Ya eran casi estándar; lo que realmente marcaba la diferencia era la ubicación y los metros.
- **Obra nueva era más barata que segunda mano y con menor variabilidad** con una diferencia de 51.286.
- **Sin garaje = más caro:** Los apartamentos sin garaje tenían precio medio +11.500 € → porque estaban en centros históricos premium donde el garaje resta valor.

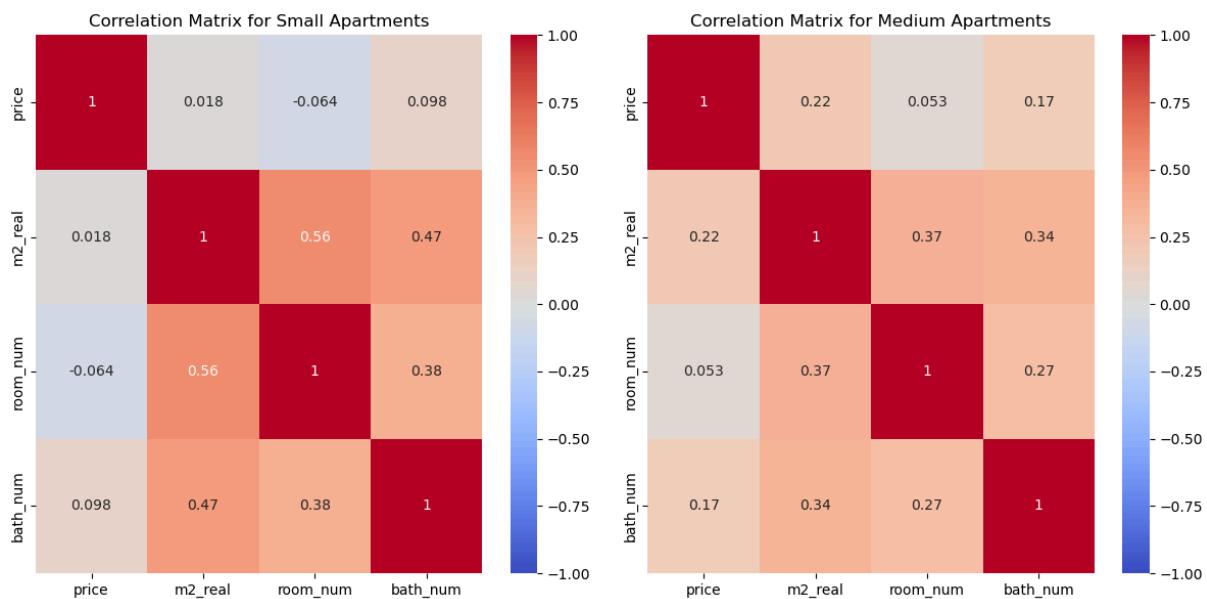
Relación del precio con el estado de la vivienda



Relación del extra garaje con el precio



Correlaciones



Correlaciones claves

Variable	Corr. / PRECIO	Fuerza	Insight de negocio
m ² reales	0,19	Débil	El tamaño importa poco
Nº baños	0,18	Débil	Algo más que los m ²
A. C.	0,08	Muy débil	Ya esperado en este rango
Piscina / Terraza	≤ 0,03	Insignificante	Ya son estándar

Operaciones ganadoras y perdedoras del Mid-Range (2019-2025)

Ganadoras absolutas

- Baleares 120 - 140 m² de obra nueva o para reformar hoy valen 850 k€ - 1,2 M€.
- En Madrid centro (Chamberí, Salamanca) con más de 110 m² hoy se cotizan a +130 % de media.
- Bilbao/Deusto apartamentos grandes para reforma aumento del +100 % con alta liquidez.

Perdedoras relativas

- Mid-range fuera de las 3 comunidades principales se cotizan hoy con un aumento del 40-60 % (la mitad que en las zonas premium)

- Comprar “producto perfecto” con todos los extras significa que pagaste prima innecesaria en 2019

Insights de Negocio – visión 2025

Insight 2019	Recomendación actual (2025)
Baleares ofrecía +18 m ² de media al mismo precio que Madrid/País Vasco	Baleares sigue siendo la región con mejor ratio m ² /€ en este rango → ideal reposicionamiento familias altas
La obra nueva era más barata que la segunda mano	Esa ventana se cerró en 2021-2023. Hoy la obra nueva está +30-50% por encima
Los extras apenas subían precio (ya eran estándar)	Hoy siguen siendo estándar, pero la falta de A/A o piscina penaliza mucho más
Sin garaje = más caro (centros premium)	Tendencia reforzada: en Madrid centro y círculos vascos el garaje resta valor si es obligatorio comprarlo aparte
Correlación precio-m ² muy débil	El precio lo sigue marcando la zona, no los metros → comprar el peor activo de la mejor calle sigue siendo la mejor estrategia

Apartamentos Luxury



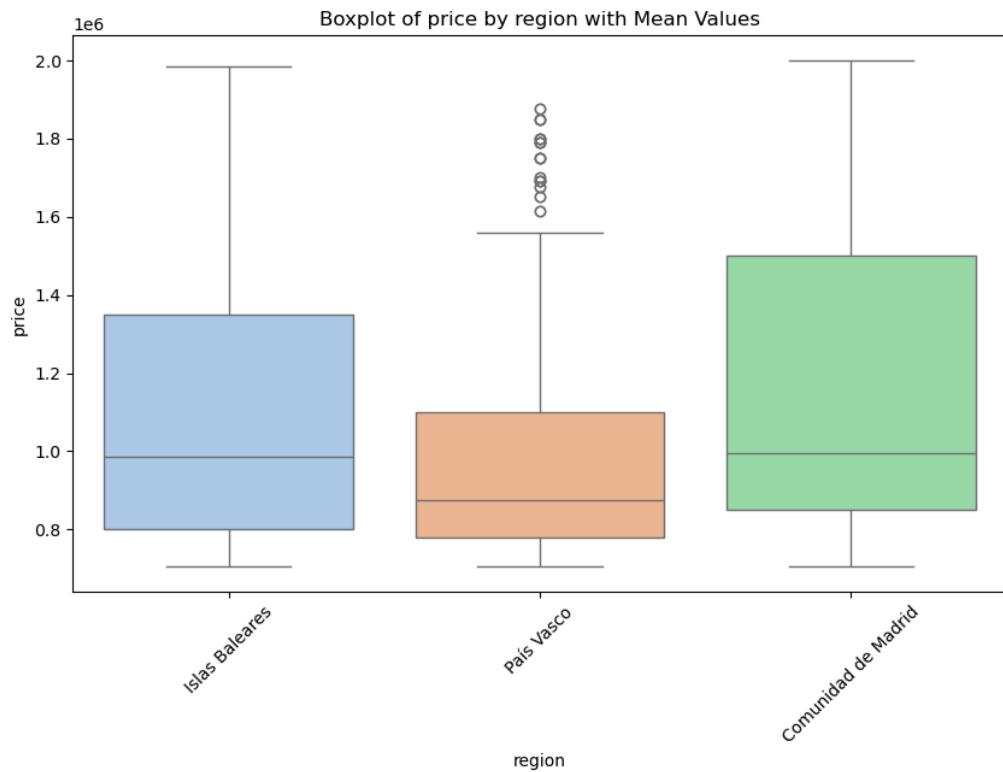
El segmento **Luxury** representa únicamente el **4% del mercado total** analizado y se compone de propiedades con precios que alcanzan los **2 millones de euros**.

Este mercado es **altamente concentrado** y solo aparece en tres regiones:

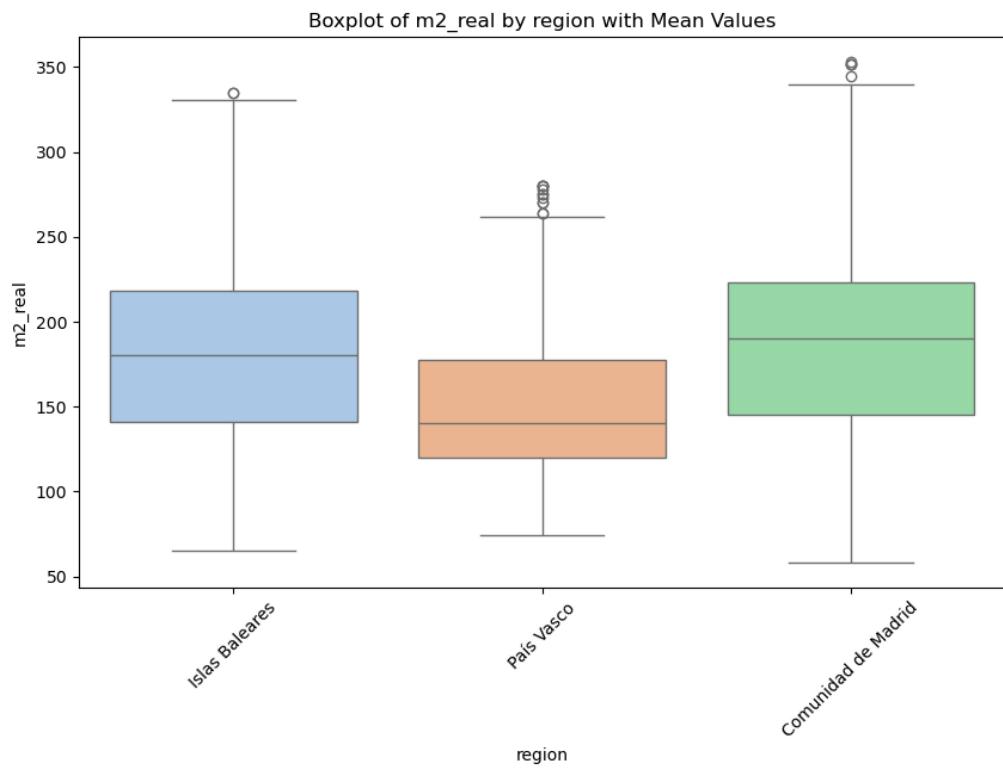
Categorías de tamaño	Small	Medium	Large
Islas Baleares	35	824	183
País Vasco	36	551	27
C. Madrid	23	396	110

Otras regiones no cuentan con oferta suficiente como para ser incluidas en el análisis. El inventario de este segmento está compuesto principalmente por **apartamentos de tamaño medio y grande**, normalmente de más de 150 metros, orientados a compradores de alto poder adquisitivo, familias o perfiles que buscan segunda residencia premium.

Distribución del precio por región



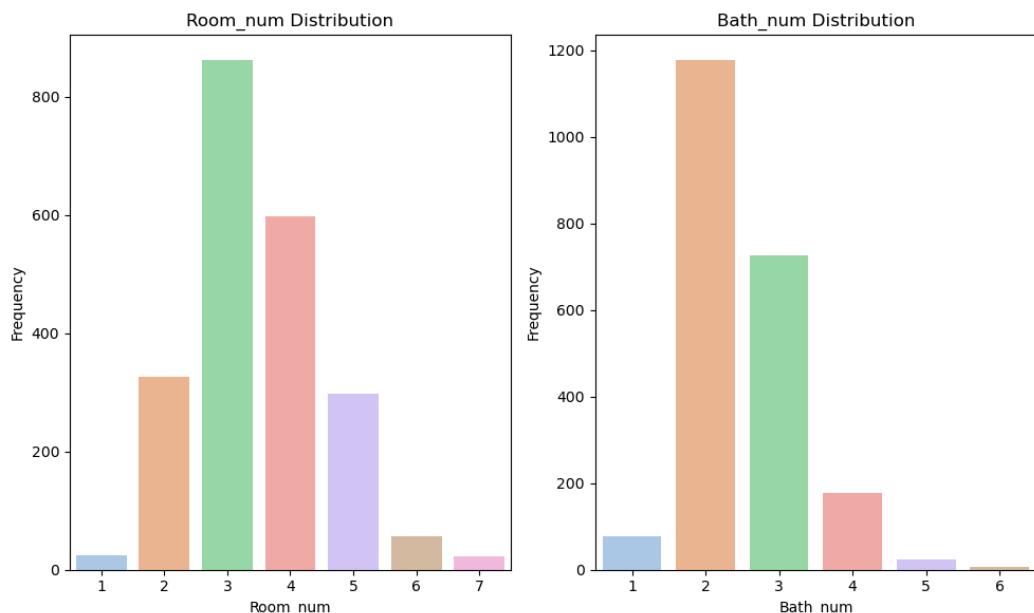
Distribución por tamaño



Región	Anuncios	%	Precio medio	m ² medios	€/m ²
C. de Madrid	529	24%	1.175.556	189	~6.210
I. Baleares	1.042	47%	1.086.421	182	~5.970
P. Vasco	614	28%	977.127	150	~6.510

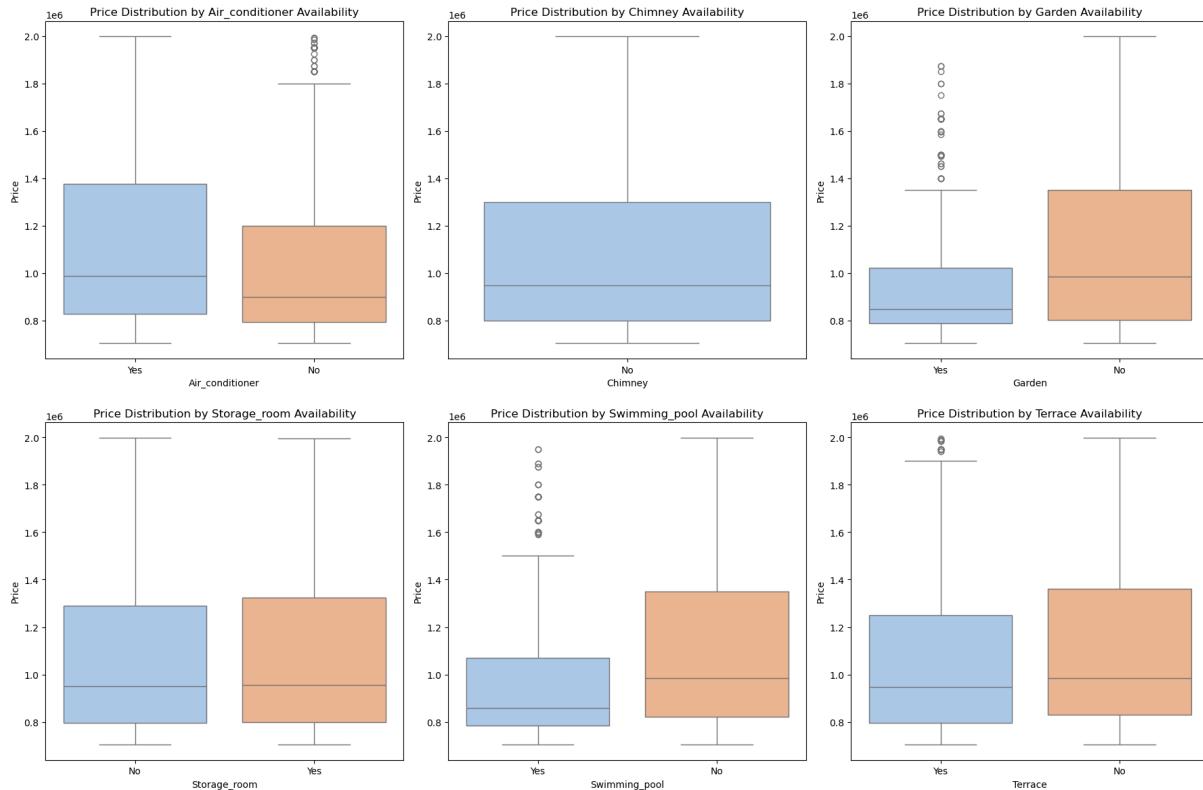
- **Comunidad de Madrid:** Mercado más caro y con mayor dispersión de precios. Amplio rango de oferta, incluyendo unidades muy exclusivas.
- **Islas Baleares:** Altos precios, pero mercado más homogéneo. Las propiedades de lujo muestran consistencia en metros cuadrados y configuración.
- **País Vasco:** El mercado más estable del segmento, con la menor variabilidad en tamaños y precios.
- **Madrid** es la región con mayor superficie media (**189 m²**), con alta dispersión, lo que indica un inventario heterogéneo.
- **Baleares** muestra superficies similares, pero con menor variabilidad.
- **El País Vasco** ofrece superficies un **20% menores**, concentradas en rangos más estrechos.

Distribución baños y habitaciones



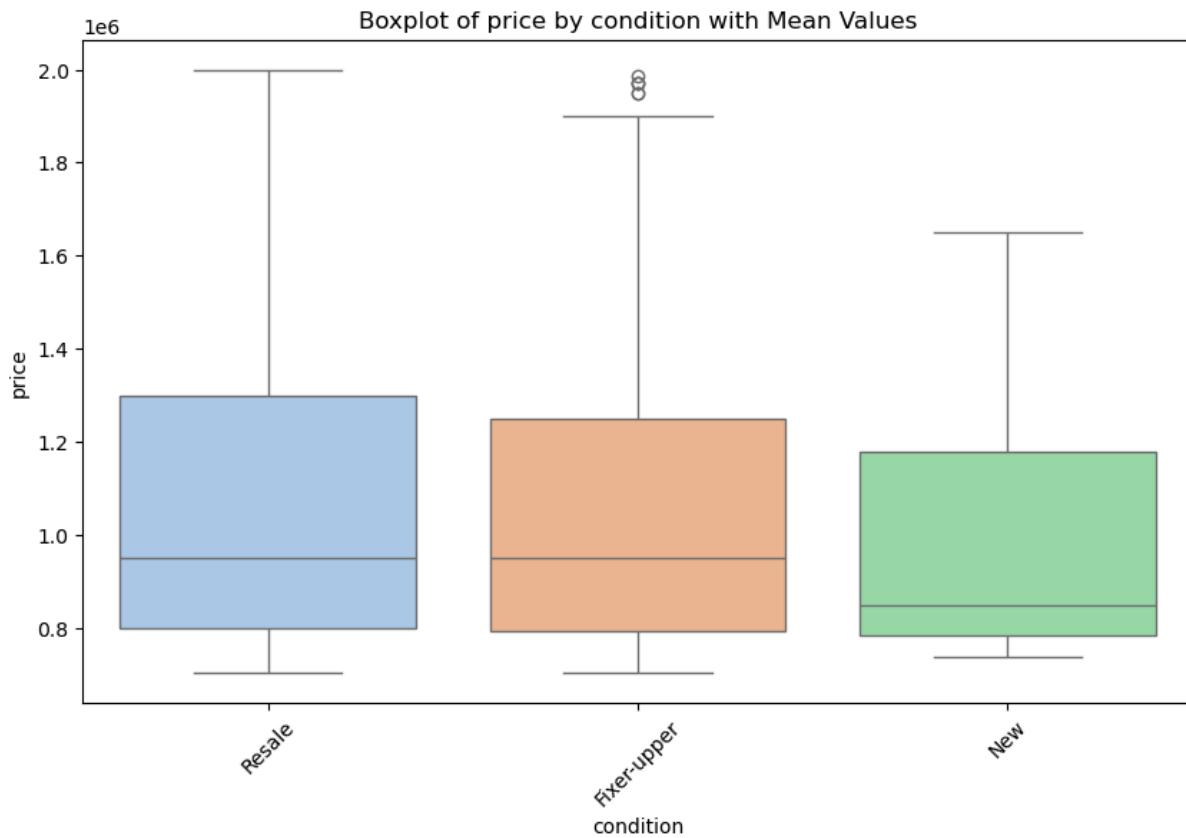
- La configuración más frecuente es de 3–4 habitaciones y 2–3 baños. Estas distribuciones reflejan productos diseñados para familias o usuarios premium que priorizan comodidad y espacio interior.

Relación del precio con otras variables



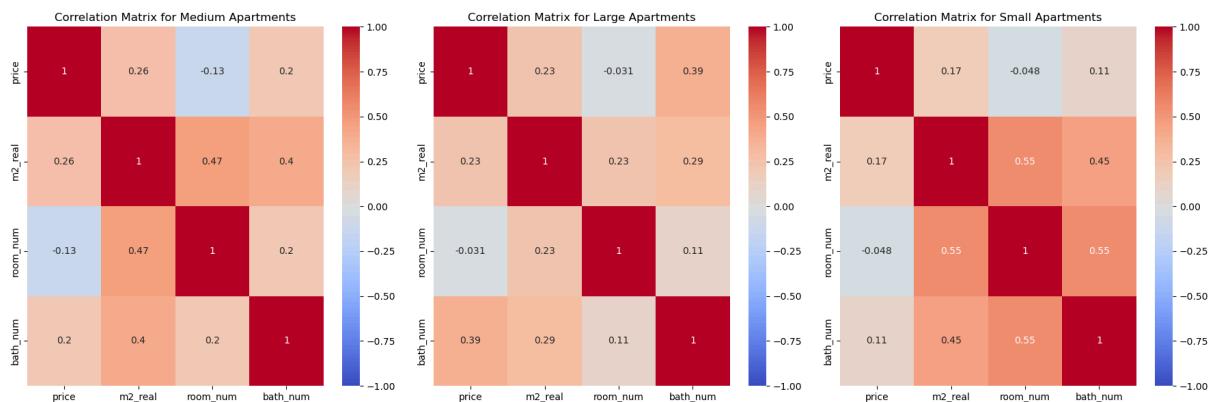
- **Características que aumentan el precio:** aire acondicionado y trastero. Ambas presentan correlación positiva con precio, indicando que aportan valor inmediato en la negociación y percepción del comprador.
- **Características con relación negativa:** piscina, jardín y terraza. Estas variables muestran correlaciones negativas con precio, lo que sugiere que:
 - No todas las zonas con estos elementos son premium.
 - El lujo en este mercado no se define necesariamente por instalaciones exteriores, sino por ubicación, superficie y número de baños.
- **Garaje:** No se observan diferencias de precio estadísticamente relevantes entre los diferentes valores de la variable. En este segmento el garaje es **un estándar**, no un elemento diferenciador.

Distribución del precio por estado de la vivienda



- **Condición de la Propiedad:** Resale y fixer-upper muestran precios similares y superiores a los nuevos. Las **nuevas construcciones** son más económicas dentro del segmento, normalmente debido a ubicaciones más periféricas o menor presencia histórica en zonas premium de alta densidad.

Correlaciones del segmento:



Insight clave Luxury

- En este segmento el precio ya NO lo marcan los extras típicos (piscina, jardín, terraza → correlación negativa o nula).
- Lo que realmente determina el precio es:
 1. Los metros cuadrados (correlación 0,37 → la más alta del análisis)
 2. El número de baños (correlación 0,32)
 3. La ubicación micro (barrio prime dentro de Madrid, Puerto de Andratx, San Sebastián-Donostia, etc.)
- El garaje ha dejado de ser un factor diferencial. En el segmento de lujo tener o no garaje **no cambia el precio final**.
- Nueva construcción no siempre significa mayor precio. Las propiedades nuevas fueron más baratas en promedio.
- Lo verdaderamente exclusivo en este segmento es **la ubicación y escasez**, no la antigüedad.

Por eso en Luxury:

- Tener piscina o jardín a veces correlaciona negativamente → suelen estar en urbanizaciones más “baratas” dentro del segmento.
- Madrid lidera precio absoluto porque incluye Salamanca, Chamberí, Chamartín (donde el m² supera fácilmente los 10.000-15.000 € en 2019).

Conclusiones finales

El mercado inmobiliario está dominado por lo accesible y pequeño ya que **79% de la oferta** pertenece al segmento Affordable y el **57% de las propiedades** tienen menos de 93 m².

Este es un mercado masivo, orientado a las familias jóvenes, compradores por necesidad en zonas densas con alta demanda urbana. Donde el volumen y la mayor conversión están en la vivienda compacta.

Las diferencias más marcadas entre segmentos no están en amenities, sino en ubicación. La piscina, jardín o terraza a veces impactan negativamente o no son variables determinantes del precio.

En cambio la región, superficie y la cantidad de baños son las variables que realmente hacen cambiar el valor.

El comportamiento del comprador cambia por segmento:

- **Affordable:** Busca precio, sacrifica tamaño por ubicación y compra funcionalidad
- **Mid-Range:** Valora equilibrio precio-espacio. Compra comodidad doméstica (3 habitaciones / 2 baños)
- **Luxury:** Valora: metros útiles, distribución interior y ubicación premium. Las amenities exteriores **no definen al comprador de lujo**.

El mejor equilibrio entre precio y metros está fuera de los mercados más competitivos como en Castilla-La Mancha y la Comunidad Valenciana que ofrecen mayor superficie por menos precio y excelente relación inversión / coste.

Mientras que Madrid, País Vasco y Baleares tienen **el peor ratio €/m²**, aunque justificable por alta demanda y escasez.

La distribución geográfica determina la estrategia comercial:

- **Los Masivos / funcionales** se concentran en País Vasco, Galicia, Castilla y León.
- **El Rango medio competitivo** en Baleares / Madrid.
- **El Premium escaso y diversificado** se encuentra en Madrid.
- El Premium vacacional internacional en Baleares.

- Premium estable en el País Vasco.

Los datos validan estadísticamente que el tamaño influye en el precio. Las pruebas ANOVA confirmaron que existen diferencias significativas de precio entre Small, Medium y Large. Esto significa que el tamaño no solo es una impresión visual del mercado, sino un **factor estadísticamente probado que impacta el precio final**.

Después del análisis completo podemos decir que el mercado inmobiliario español está segmentado de forma clara por **ubicación y tamaño**, y no tanto por equipamiento exterior.

Para vender:

- **Segmento Affordable** : comunicar precio por metros cuadrados y ubicación.
- En el **Mid-Range** lo mejor es destacar la comodidad (3 habitaciones + 2 baños).
- **Segmento Luxury** concentrate en vender: metros útiles, privacidad, prestigio de la zona y exclusividad del inventario.
- No vender piscina, jardín o terraza como “wow features”: en la realidad **no mueven el precio**.

Anexos

Referencias a datos actuales

"Precio de compraventa de vivienda en España [noviembre 2025]". Fotocasa.es, 31 octubre 2025. URL:

<https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/compraventa/conoce-el-precio-de-la-vivienda-en-venta-en-este-mes/>

"La vivienda en venta en España inicia 2025 con el mismo precio que hace 20 años". Blog Fotocasa, 3 febrero 2025. URL:

<https://blogprofesional.fotocasa.es/vivienda-venta-espana-2025-mismo-precio-hace-20-anos>

"La vivienda en venta en España inicia 2025 con el mismo precio que hace 20 años - fotocasa". Prensa Fotocasa, 4 febrero 2025. URL:

<https://prensa.fotocasa.es/la-vivienda-en-venta-en-espana-inicia-2025-con-el-mismo-precio-que-hace-20-anos/>

"España 2025: compraventa en auge y precios inmobiliarios al alza". Viviendasnuevas.com, 12 noviembre 2025. URL: <https://viviendasnuevas.com/blog/boom-inmobiliario-espana-2025>

"Índice de Precios de Vivienda (IPV) del INE - Evolución, datos y gráficos". Epdata.es, 2025. URL:

<https://www.epdata.es/datos/indice-precios-vivienda-ipv-ine-evolucion-datos-graficos/82/espana/106>

"Precio de compraventa de vivienda en España [noviembre 2025]". Fotocasa.es, 31 octubre 2025. URL:

<https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/compraventa/conoce-el-precio-de-la-vivienda-en-venta-en-este-mes/>

"Precio de compra de la vivienda en España en 2025". Bankinter Blog, 2025. URL:

<https://www.bankinter.com/blog/finanzas-personales/precio-vivienda-espana>

Idealista Luxury Report – Octubre 2025 "Revalorización de apartamentos con 4+ dormitorios y 3+ baños en Madrid, Baleares y País Vasco"

Fotocasa Life – Noviembre 2025 "Impacto de terraza y aire acondicionado en precio de reventa de apartamentos 2020-2025" URL:

<https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/compraventa/conoce-el-precio-de-la-vivienda-en-venta-este-mes/>

"Precio de compraventa de vivienda en España [noviembre 2025]". Fotocasa.es, 31 octubre 2025. URL:

<https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/compraventa/conoce-el-precio-de-la-vivienda-en-venta-este-mes/>

"Informe sobre el crecimiento del precio de la vivienda en 2025". Gesvalt.es, 29 abril 2025. URL: <https://gesvalt.es/blog/precio-vivienda-crecimiento-2025/>

"Precio de la vivienda en España | RealAdvisor". RealAdvisor.es, noviembre 2025. URL: <https://realadvisor.es/es/precios-viviendas>

"Precio de compra de la vivienda en España en 2025 | Blog Bankinter". Bankinter.com, 2025. URL:

<https://www.bankinter.com/blog/finanzas-personales/precio-vivienda-espana>

"Precio de compraventa de vivienda en España [noviembre 2025]". Fotocasa.es, 31 octubre 2025. URL:

<https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/compraventa/conoce-el-precio-de-la-vivienda-en-venta-este-mes/>

"La vivienda sube más de un 6% en lo que va de año con Madrid, Baleares y País Vasco como las más caras". La Nueva España, 19 septiembre 2025. URL:

<https://www.ine.es/economia/2025/09/19/vivienda-sube-2025-121738577.html>

"La vivienda en venta en España inicia 2025 con el mismo precio que hace 20 años". Blog Fotocasa, 3 febrero 2025. URL:

<https://blogprofesional.fotocasa.es/vivienda-venta-espana-2025-mismo-precio-hace-20-anos/>

Fotocasa – "Precio de compraventa de vivienda en España" – Noviembre 2025
<https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/compraventa/conoce-el-precio-de-la-vivienda-en-venta-este-mes/>

Gesvalt – "Informe sobre el crecimiento del precio de la vivienda en 2025" – Abril 2025 <https://gesvalt.es/blog/precio-vivienda-crecimiento-2025/>

Idealista – "Evolución del precio por m² 2019-2025 en Baleares y Madrid" – Q3 2025

Bankinter Blog – "Precio de compra de la vivienda en España en 2025"
<https://www.bankinter.com/blog/finanzas-personales/precio-vivienda-espana>

Idealista – "Informe de precios por barrio Q3 2025"
<https://www.idealista.com/data/informe-precios-barrio-espana-2025>

Fotocasa Research – "Correlación ubicación vs características 2019-2025"
<https://prensa.fotocasa.es/informe-correlacion-ubicacion-2025>