

Lo que se pide por un piso está un 26,6% por encima de lo que se acaba firmando

El escaparate y la notaría cuentan cosas distintas. En los 927 municipios donde se pueden comparar los dos, el precio anunciado está muy por encima del que consta en la escritura. La distancia va del 11,3% de Gipuzkoa al 43,8% de Albacete.

26,6%

de distancia mediana entre lo que se pide y lo que se firma ante notario

15,9%-35,3%

recorrido de la mitad central de los municipios: la brecha existe casi en todas partes, pero no es igual en ninguna

927

municipios con muestra suficiente en los dos lados, repartidos en 46 provincias

Qué mide esto exactamente, y qué no

Esto NO es el descuento que consigue un comprador al negociar. El precio de anuncio sale del escaparate (los pisos que están hoy a la venta) y el de escritura, de operaciones ya cerradas: son dos conjuntos de viviendas distintos. Y el escaparate acumula justamente lo que no se vende, porque lo sobrevalorado se queda ahí. Parte de esta brecha es negociación real y parte es ese poso. Lo que sí mide es la distancia entre lo que el mercado pide y lo que el mercado paga.

La brecha, provincia a provincia

Mediana de los municipios de cada provincia con muestra suficiente. Es el corte más sólido: los municipios sueltos tienen mucho más ruido que el agregado.

PROVINCIA	MUNICIPIOS	BRECHA MEDIANA
Albacete	8	43,8%
Palencia	5	42,8%
Granada	31	41,9%
Zamora	3	40,6%
León	9	37,9%
La Rioja	10	37,7%
Cuenca	4	36,2%
Castellón/Castelló	11	36,1%
Lugo	7	36,0%
Ciudad Real	14	35,7%
Asturias	21	35,0%
Zaragoza	9	34,6%
Alicante	49	34,0%

PROVINCIA	MUNICIPIOS	BRECHA MEDIANA
Salamanca	6	32,6%
Málaga	25	32,1%
Huesca	7	32,1%
Murcia	33	31,5%
Valencia	69	31,2%
Valladolid	9	30,3%
Pontevedra	18	30,2%
Ávila	7	29,4%
La Coruña	23	29,2%
Almería	24	28,9%
Jaén	24	28,1%
Badajoz	9	27,9%
Burgos	5	27,7%
Córdoba	19	27,4%
Illes Balears	26	27,2%
Cáceres	6	26,9%
Guadalajara	5	26,8%
Lleida	12	26,2%
Cádiz	23	24,8%
Santa Cruz de	14	24,6%
Toledo	22	24,4%
Tarragona	24	24,1%
Ourense	5	21,0%
Huelva	14	20,6%
Madrid	56	20,6%
Cantabria	21	20,4%
Girona	25	19,8%
Sevilla	31	19,4%
Las Palmas	16	18,4%
Navarra	6	16,5%
Barcelona	114	15,0%
Bizkaia	23	14,4%
Gipuzkoa	17	11,3%

Sensibilidad: qué pasa si apretamos los criterios

Se publica el mismo cálculo con filtros más y menos exigentes, incluidos los que dan una cifra distinta a la nuestra.

CRITERIO	MUNICIPIOS	BRECHA MEDIANA
Todos los municipios cruzables	946	26,8%
Con 20 o más compraventas — criterio publicado	927	26,6%
Con 50 o más compraventas	838	26,5%
Solo con muestra amplia de anuncios	41	26,2%
Criterio estricto: 50+ compraventas y muestra amplia de anuncios	41	26,2%

Cómo está hecho

- Se exigen 20 compraventas como mínimo en la muestra notarial del municipio. Nunca se imputa un dato: el municipio sin muestra suficiente queda fuera, no estimado.
- Ambos lados en euros por metro cuadrado construido, referencia de piso y, donde no hay muestra de pisos, el agregado de todas las tipologías.

- Se descartan los municipios donde los dos lados no describen el mismo parque: cuando la escritura supera al anuncio en más de un 25%. Es un control del emparejamiento, no del resultado — al aplicarlo la mediana se mueve una décima.
- Se usa la mediana y no la media, para que unos pocos municipios extremos no arrastren el resultado.
- Limitaciones: mezcla de tipologías, desfase temporal entre el anuncio de hoy y escrituras de los últimos doce meses, y menor fiabilidad de las cifras municipales aisladas frente al agregado provincial.
- Fuente: Índice Inmobiliario de Fotocasa (precio de OFERTA 2ª mano, €/m²), por municipio.
- Fuente: Portal Estadístico del Notariado (CGN) — precio real de compraventa escriturada, últimos 12 meses.

Cómo citar este informe

Observatorio de la Vivienda Real (OVR) (agosto de 2026). Índice de la Brecha. Disponible en <https://tasacionviviendaonlinegratis.com/observatorio/brecha-anuncio-escritura>
Reutilización libre bajo licencia CC BY 4.0, citando la fuente y enlazando al informe.

[Descargar los datos en CSV](#)