

5,7 millones de viviendas tienen encima una inspección técnica obligatoria

Pasada cierta edad, un edificio debe pasar una inspección técnica. Si sale desfavorable hay que hacer obras, y las obras se pagan por derrama: es el coste que no aparece en ningún anuncio. En los 184 municipios analizados, 5.654.048 viviendas de un parque de 10.639.287 ya superan el umbral de su municipio.

53%

del parque analizado supera ya el umbral de inspección técnica de su municipio

93% vs 6%

de Sevilla (umbral 20 años) a Torrevieja (umbral 50 años): la misma casa, obligada o no según dónde esté

99

de los 184 municipios tienen umbral propio fijado por ordenanza municipal, distinto del de su comunidad

Qué mide esto exactamente, y qué no

Estar obligado a pasar la inspección NO significa estar en ruina. Este índice cuenta cuántas viviendas deben pasar la ITE por la edad de su edificio, no cuántas la suspenden: una inspección favorable no cuesta obras. Lo que mide es la exposición al riesgo de derrama, que es un coste real y previsible que no figura en ningún anuncio de venta.

Donde casi todo el parque está obligado

Los umbrales marcados como ordenanza los fija el ayuntamiento, normalmente por debajo del plazo de su comunidad.

MUNICIPIO	UMBRAL	AFFECTADAS	% PARQUE
Sevilla (Sevilla)	20 años	270.530	93%
Madrid (Madrid)	30 años	1.160.414	82%
Barcelona (Barcelona)	45 años	553.664	81%
Fuenlabrada (Madrid)	30 años *	55.133	79%
Móstoles (Madrid)	30 años *	64.371	79%
Coslada (Madrid)	30 años *	24.181	78%
Calvià (Illes Balears)	30 años	24.045	76%
Premià de Mar (Barcelona)	45 años	9.041	75%
Leganés (Madrid)	30 años *	56.647	74%
Manacor (Illes Balears)	30 años	18.253	74%
Cornellà de Llobregat (Barcelona)	45 años	26.046	73%
Esplugues de Llobregat (Barcelona)	45 años	13.434	73%
Alcorcón (Madrid)	30 años *	50.802	72%
Badalona (Barcelona)	45 años	62.520	72%

MUNICIPIO	UMBRAL	AFECTADAS	% PARQUE
Alcalá de Henares (Madrid)	30 años *	53.250	71%
San Fernando de Henares (Madrid)	30 años *	10.145	71%
Eivissa (Illes Balears)	30 años	16.183	68%
Collado Villalba (Madrid)	30 años *	18.378	67%
Sant Boi de Llobregat (Barcelona)	45 años	21.135	67%
Alcobendas (Madrid)	30 años *	26.620	65%
Segovia (Segovia)	40 años	17.535	65%
Pozuelo de Alarcón (Madrid)	30 años *	18.562	64%
Valladolid (Valladolid)	40 años	98.525	64%
Getafe (Madrid)	30 años *	48.997	63%
Cádiz (Cádiz)	50 años *	29.403	62%

Donde casi nada lo está

MUNICIPIO	UMBRAL	AFECTADAS	% PARQUE
Torre vieja (Alicante)	50 años	6.281	6%
Roquetas de Mar (Almería)	50 años *	4.734	8%
Mijas (Málaga)	50 años *	5.416	9%
Alhaurín de la Torre (Málaga)	50 años *	1.089	10%
Arona (Santa Cruz de)	50 años *	6.516	13%
Mairena del Aljarafe (Sevilla)	50 años *	2.677	14%
Chiclana de la Frontera (Cádiz)	50 años *	5.183	14%
Rincón de la Victoria (Málaga)	50 años *	3.237	16%
Mazarrón (Murcia)	50 años *	4.169	16%
Culleredo (La Coruña)	50 años *	1.936	17%
Santa Lucía de Tirajana (Las Palmas)	50 años *	4.898	18%
Torre-Pacheco (Murcia)	50 años *	3.813	20%
Dos Hermanas (Sevilla)	50 años *	10.823	20%
Benalmádena (Málaga)	50 años *	7.672	20%
Orihuela (Alicante)	50 años	11.955	21%

Cómo está hecho

- Umbrales: normativa autonómica y ordenanzas municipales, recopiladas una a una. Cada territorio tiene su plazo, su nombre de trámite (ITE, IEE, ITE) y su periodicidad.
- Se considera afectada la vivienda construida antes de 2026 menos el umbral de su municipio.
- El año de referencia (2026) está fijado y no depende de la fecha de consulta, para que dos ediciones del índice sean comparables entre sí.
- El parque viene agrupado por décadas: la década en la que cae el umbral se reparte asumiendo distribución uniforme. Es una aproximación, y por eso el dato se publica a nivel municipal y no edificio a edificio.
- Cobertura: 184 municipios, los de mayor parque. Las cifras se dan sobre el parque analizado y no como proyección nacional.
- Las ordenanzas cambian: se comprueba la vigente al publicar cada edición.
- Fuente: Dirección General del Catastro — INSPIRE (feeds ATOM Buildings). Reutilización libre con atribución.
- Fuente: Normativa autonómica de inspección técnica de edificios y ordenanzas municipales

Cómo citar este informe

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

[Descargar los datos en CSV](#)