

# ACCESIBILIDAD

A LA COMPRA DE VIVIENDA CON HIPOTECA EN ESPAÑA EN 2026



## **AUTORES DEL ESTUDIO:**

**Lázaro Cubero.** Director de Análisis del Grupo Tecnocasa.

**Aleix Ricou.** Grado en Economía, Universitat Pompeu Fabra (UPF) de Barcelona.

## **CONTENIDO**

RESUMEN EJECUTIVO .....	2
INTRODUCCIÓN .....	3
OBJETIVOS DEL ESTUDIO .....	3
DATOS Y FUENTES UTILIZADAS .....	4
METODOLOGÍA.....	4
RESULTADOS.....	5
CONCLUSIONES .....	11
ANEXO I: CÁLCULOS .....	12
ANEXO II: ESTIMACIONES.....	12
ANEXO III: AMPLIACIÓN RAH .....	12

## RESUMEN EJECUTIVO

Este informe analiza la viabilidad de obtener una hipoteca para la compra de una vivienda en las poblaciones españolas de más de 10.000 habitantes, así como su evolución en el tiempo. Además, para las 40 mayores poblaciones del país, el análisis se realiza también a nivel de código postal, permitiendo identificar al detalle la situación de accesibilidad dentro de una misma ciudad.

Para medir la accesibilidad, utilizamos la ratio de acceso hipotecario. La ratio de acceso hipotecario (RAH = Renta necesaria / Renta por hogar) indica el porcentaje de renta media necesaria para acceder a la hipoteca de una vivienda de precio medio. Un RAH de 100% o superior indica que un hogar con renta media no puede acceder a una hipoteca media bajo el estándar del 30% de endeudamiento.

En 2026 se observa un deterioro generalizado de la accesibilidad respecto a años anteriores. Las mayores dificultades se concentran especialmente en grandes ciudades y zonas turísticas, con Palma, Madrid, San Sebastián, Málaga y Barcelona como los casos más tensionados entre las principales poblaciones analizadas.

## INTRODUCCIÓN

En los últimos años, el acceso a la vivienda en propiedad se ha consolidado como uno de los principales retos para la población española. Tras el fuerte encarecimiento registrado en 2025, los primeros datos de 2026 apuntan a la continuidad de esta presión sobre los precios. Este contexto se explica por una persistente alta demanda, una oferta insuficiente y una creciente concentración de población en grandes ciudades, áreas metropolitanas y zonas de mucho turismo.

Por otro lado, aunque las condiciones financieras mejoraron respecto a los momentos de mayor endurecimiento monetario, esa mejora se ha moderado recientemente ante el nuevo repunte del euríbor. Tras el alivio observado durante parte de 2024 y 2025, el coste de financiación vuelve a ejercer presión sobre los hogares que quieren acceder a una vivienda mediante hipoteca. En consecuencia, la ratio de endeudamiento continúa siendo una de las principales limitaciones para muchos compradores, especialmente en aquellos municipios donde el precio de la vivienda ha crecido por encima de la renta disponible de los hogares.

Bajo este escenario, este estudio analiza la accesibilidad a la compra de vivienda con financiación hipotecaria en España, tomando como referencia las poblaciones de más de 10.000 habitantes. El análisis se realiza a nivel municipal para el conjunto de poblaciones incluidas y se desagrega a nivel de código postal en las 40 poblaciones con mayor número de habitantes, permitiendo un análisis más preciso para estas.

Esta desagregación de los datos constituye uno de los principales valores añadidos del estudio, ya que permite identificar patrones que podrían quedar ocultos en el promedio municipal. En una misma ciudad pueden coexistir zonas con niveles de accesibilidad muy distintos, por lo que el análisis por código postal permite detectar con mayor precisión dónde se concentra la tensión residencial y qué áreas mantienen todavía mejores condiciones de acceso.

El informe identifica aquellas poblaciones y zonas urbanas donde el acceso a la vivienda resulta especialmente limitado, así como aquellas en las que la compra con hipoteca presenta unas condiciones relativamente más favorables. Asimismo, cuantifica las condiciones económicas necesarias para acceder a la vivienda y permite comparar la situación actual con periodos anteriores, aportando una visión evolutiva de la accesibilidad residencial en España.

## OBJETIVOS DEL ESTUDIO

Este informe tiene como finalidad:

- Analizar la situación actual de la accesibilidad a la compra de vivienda mediante hipoteca en España.
- Analizar la accesibilidad residencial dentro de las 40 mayores poblaciones españolas mediante datos desagregados a nivel de código postal.

- Comparar la situación actual con periodos anteriores para evaluar la evolución temporal de la accesibilidad a la vivienda.

## DATOS Y FUENTES UTILIZADAS

Para este trabajo de investigación, se han extraído diferentes datos de múltiples fuentes:

1. Precio medio de la vivienda (**Portal Estadístico del Notariado**). Dato obtenido para 741 poblaciones con más de 10.000 habitantes en el periodo 2015-2026. Todos los datos se han sacado a nivel municipal exceptuando las 40 poblaciones con más habitantes, donde el análisis se realiza a nivel de código postal.
2. Renta neta media por hogar (**Instituto Nacional de Estadística**). Dato obtenido para 741 poblaciones con más de 10.000 habitantes hasta el año 2023. Todos los datos se han sacado a nivel municipal exceptuando las 40 poblaciones con más habitantes, donde el análisis se realiza a nivel de código postal.
3. Tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios a más de 3 años para adquisición de vivienda libre (**Banco de España**). Dato hasta febrero de 2026.
4. IPC general (**Instituto Nacional de Estadística**). Dato hasta febrero de 2026.

## METODOLOGÍA

La hipoteca necesaria para la compra de la vivienda ha sido calculada asumiendo una financiación del 80% del precio total a devolver en un plazo de 25 años.

De este cálculo se deriva la cuota anual de la hipoteca, a la cual se le aplica la ratio de endeudamiento estándar del 30% generalmente aceptada por las instituciones financieras como umbral para calcular la **renta** por hogar mínima **necesaria** para poder afrontar los pagos de la hipoteca.

Con este último valor y usando la **renta neta media por hogar**, obtenemos la **ratio de acceso hipotecario (RAH)** tal y como se define en la siguiente fórmula:

$$RAH (\%) = \frac{Renta\ necesaria}{Renta\ neta\ media\ por\ hogar} \cdot 100$$

A más alto sea el valor del RAH, más difícil es el acceso para comprar una vivienda, y viceversa. Para ilustrarlo, clasificamos cada zona<sup>1</sup> dentro de 1 de los 4 rangos posibles en función del RAH:

- Muy accesible: inferior al 60%.
- Accesible: entre el 60% y el 80%.
- Accesibilidad difícil: entre el 80% y el 100%.
- Accesibilidad limitada: superior al 100%.

---

<sup>1</sup> Municipio o código postal.

## RESULTADOS

En este apartado, se muestra un resumen de los datos disponibles de 2026 referentes a 741 poblaciones españolas con más de 10.000 habitantes. Primero se muestra la información a nivel general y después de manera más específica progresivamente hasta llegar al dato por código postal.

Es importante entender la situación actual a nivel nacional y ver la velocidad a la que ha cambiado en los últimos años. Al comparar la imagen de 2026 (*Gráfico 2*) con la de 5 años atrás (*Gráfico 1*), se pueden apreciar diferencias significativas. Respecto a 2021, el porcentaje de habitantes en zonas con situación “muy accesible” se ha visto reducido en 31 puntos porcentuales (p.p.), mientras que el porcentaje en situación “limitada” ha aumentado en 21 p.p.

■ Muy accesible ■ Accesible ■ Difícil ■ Limitada      ■ Muy accesible ■ Accesible ■ Difícil ■ Limitada

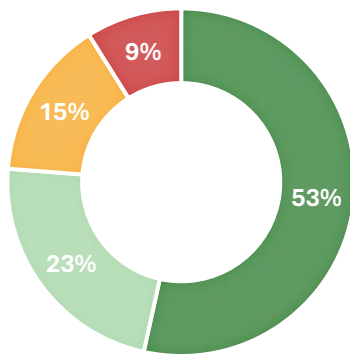


Gráfico 1: Distribución de habitantes por franjas RAH (Nacional, 2021)

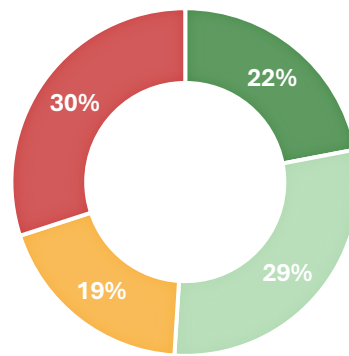


Gráfico 2: Distribución de habitantes por franjas RAH (Nacional, 2026)

Poniendo el foco en las zonas de accesibilidad limitada, a continuación se observa la evolución del % de población viviendo en estas zonas durante el periodo de estudio:

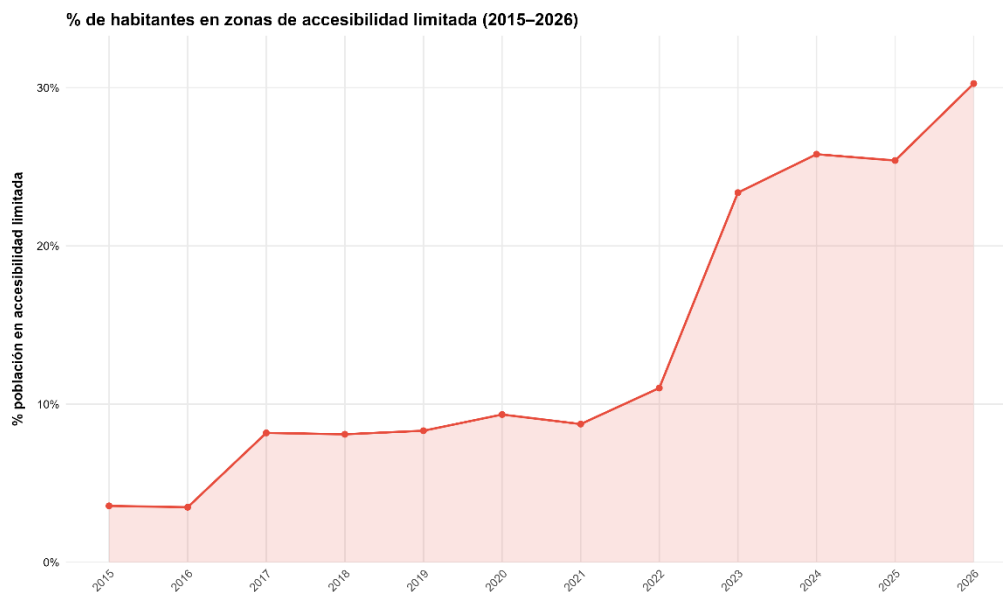


Gráfico 3: Evolución de % de habitantes en zonas de accesibilidad limitada (Nacional, 2015-2026)

Sin embargo, el efecto no es el mismo para todas las comunidades autónomas. Las principales afectadas son comunidades como por ejemplo la Comunidad de Madrid, Catalunya, Islas Baleares o País Vasco, regiones donde tiende a haber una mayor concentración de población. El desglose por CCAA se muestra más en detalle a continuación.

### Comunidades autónomas

A nivel de comunidad autónoma, la distribución de municipios por franja de accesibilidad muestra un buen resumen de la situación actual en España, pues la mitad de las comunidades cuentan con municipios en situación de accesibilidad limitada (*Gráfico 4*). Tal y como se ha dejado entrever anteriormente, las zonas más afectadas son Islas Baleares, Comunidad de Madrid, Catalunya, Comunidad Valenciana y País Vasco, además de comunidades como Andalucía, Cantabria, Canarias y Galicia.

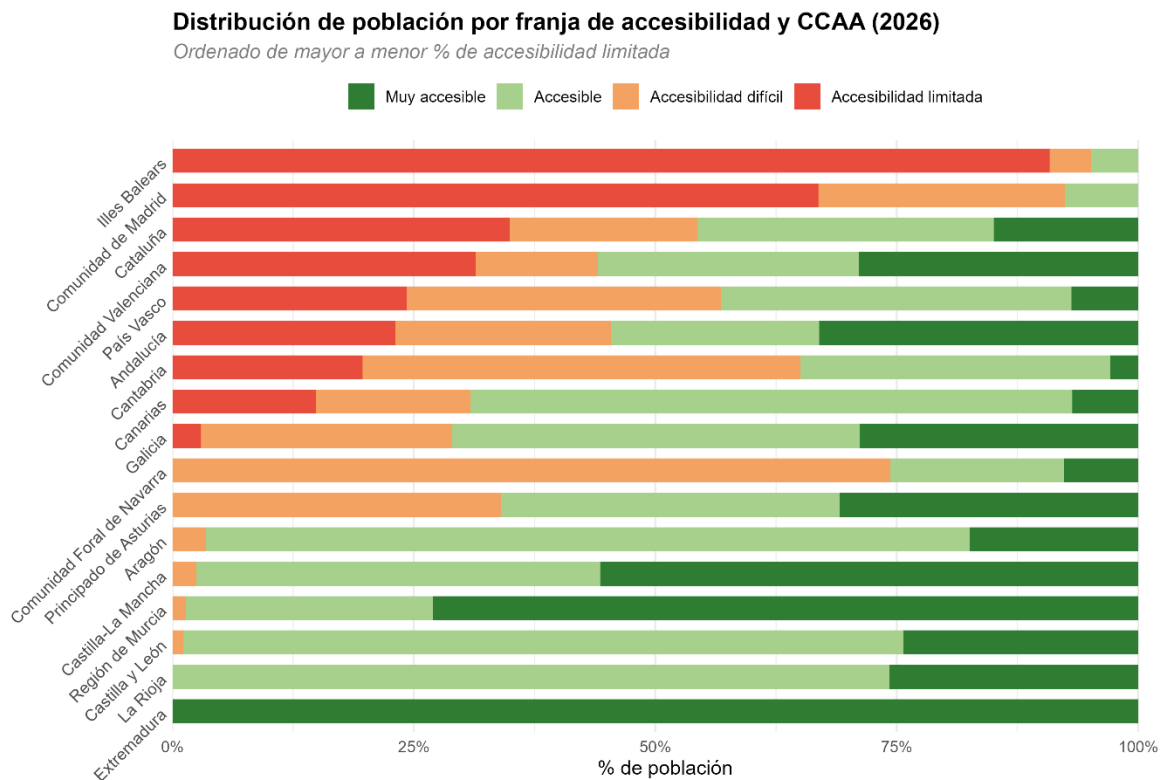


Gráfico 4: Distribución de población por franja de accesibilidad a nivel de CCAA (2026)

Tal y como se ha hecho antes, si comparamos este dato con el de 2021 (*Gráfico 5*):

**Distribución de población por franja de accesibilidad y CCAA (2021)**

Ordenado de mayor a menor % de accesibilidad limitada

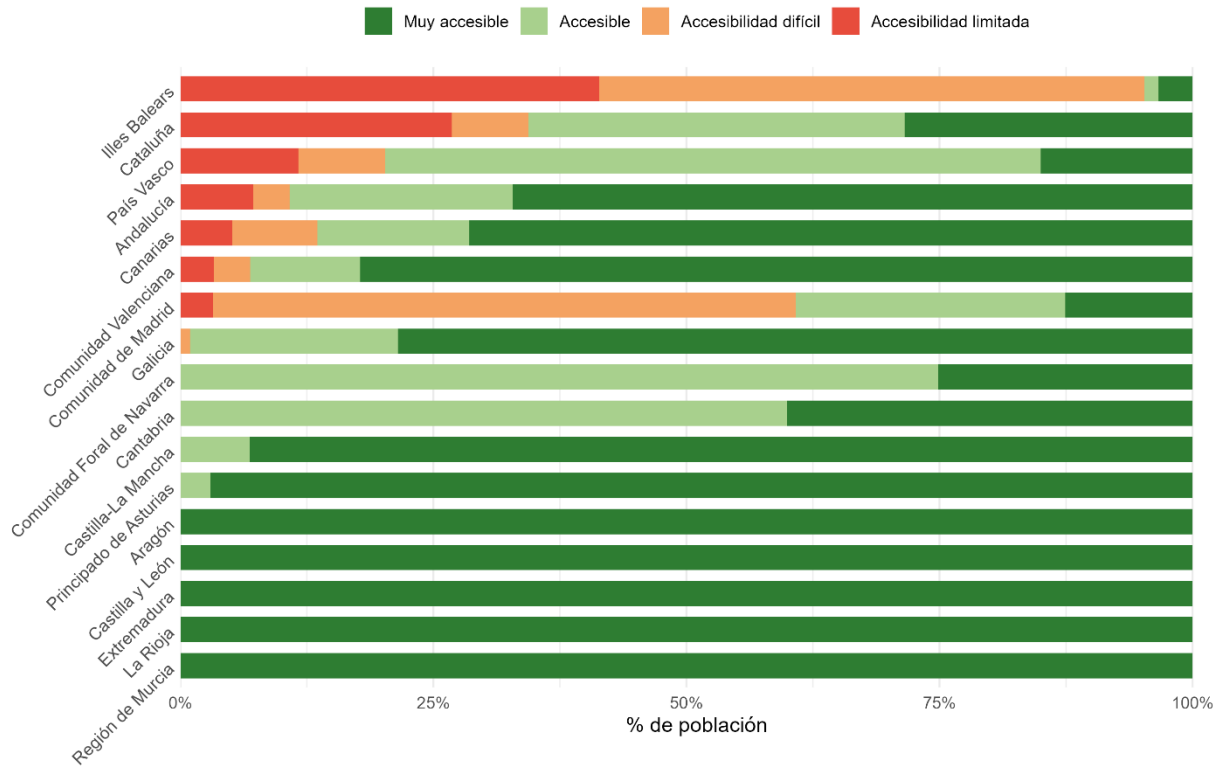


Gráfico 5: Distribución de población por franja de accesibilidad a nivel de CCAA (2021)

Siendo la segunda comunidad autónoma con mayor porcentaje de población en zonas de accesibilidad limitada (66,9%) y una de las que ha sufrido un cambio más significativo durante este periodo, a continuación se observan dos mapas de la Comunidad de Madrid, correspondientes a 2021 y 2026 respectivamente.

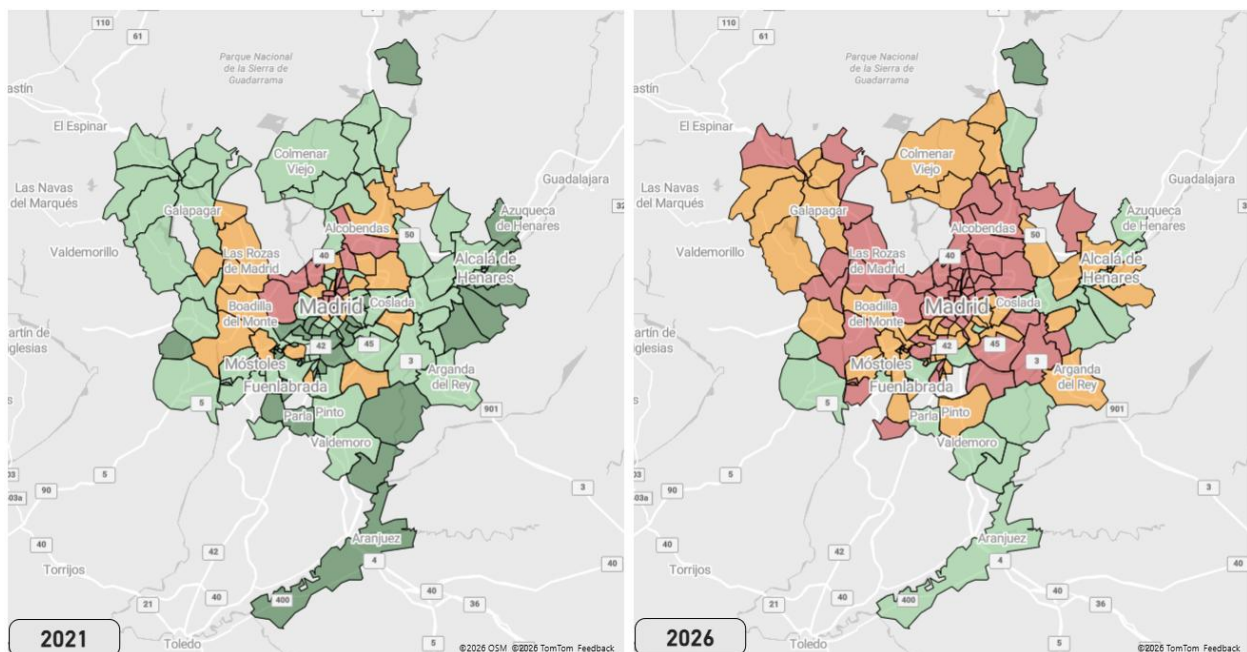


Gráfico 6: Mapa de la Comunidad de Madrid, coloreado en función del valor RAH (2021-2026)

Respecto a 2021, las áreas de peor accesibilidad se expanden hacia la gran mayoría de zonas de la capital e incluso llegan a ciudades de sus alrededores, siendo la parte norte la más afectada.

A pesar de ser solamente un valor orientativo, la media del RAH aumenta en 39 p.p. durante este periodo, reflejando así el grave empeoramiento de la situación de accesibilidad a la vivienda que ha tenido lugar en los últimos años.

Una situación similar se puede ver en la provincia de Barcelona. Las zonas más tensionadas se expanden del centro de Barcelona a la totalidad del municipio y sus alrededores, comprometiendo la situación de accesibilidad a la vivienda a sus habitantes.

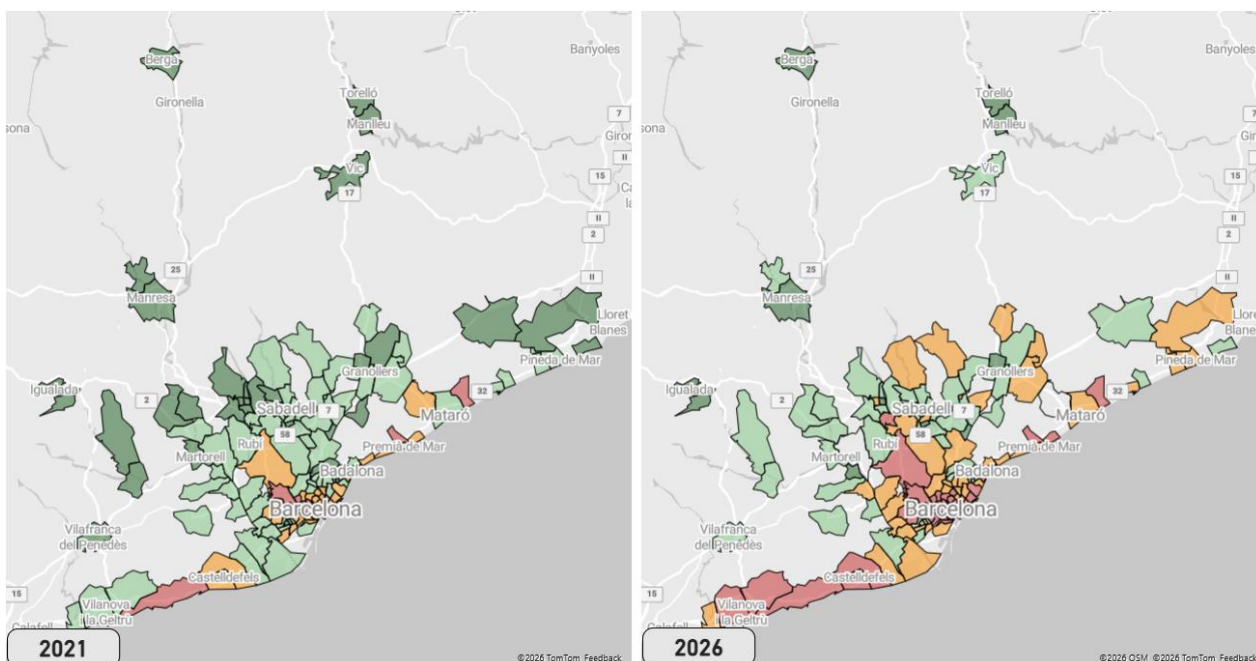


Gráfico 7: Mapa de la provincia de Barcelona, coloreado en función del valor RAH (2021-2026)

## Municipios – CP

Por último, el dato a nivel municipal y de código postal permite obtener conclusiones más precisas. Para ello, se pone el foco en los 40 municipios con mayor población y se ve qué zonas dentro de estos municipios son las de más difícil acceso hipotecario.

A continuación se muestran los 20 códigos postales con una mayor RAH:

### Ranking de accesibilidad hipotecaria por CP (2026)

Municipio	Barrio/Zona	CP	RAH
Palma	Son Rapinya	07013	<b>478,9 %</b>
Madrid	Castellana	28006	<b>304,5 %</b>
Madrid	Salamanca - Goya	28001	<b>272,2 %</b>

Madrid	Retiro	28014	<b>255,0 %</b>
Madrid	Ibiza – Niño Jesús	28009	<b>235,5 %</b>
Barcelona	Vallvidrera - Tibidabo i Les Planes	08017	<b>230,7 %</b>
Madrid	Chamartín	28002	<b>229,4 %</b>
Barcelona	Passeig de Gràcia – Rambla de Catalunya	08007	<b>226,6 %</b>
Madrid	Aravaca	28023	<b>223,0 %</b>
San Sebastián	Erdialdea – Parte Zaharra	20003	<b>220,4 %</b>
Madrid	Centro	28013	<b>218,3 %</b>
Valencia	Pla de Remei	46004	<b>217,2 %</b>
Madrid	Justicia	28004	<b>215,3 %</b>
Barcelona	Tetuán-Urquinaona	08010	<b>211,1 %</b>
Madrid	Castilla – Chamartín	28046	<b>209,7 %</b>
Palma	Sant Jaume	07012	<b>204,6 %</b>
Palma	Can Pastilla	07610	<b>200,0 %</b>
Barcelona	Diagonal - Provença	08008	<b>194,0 %</b>
Palma	Cala Major – El Terreno	07015	<b>191,8 %</b>
Barcelona	Verdaguer – L’Eixample	08037	<b>191,7 %</b>

Tabla 1: Ranking de accesibilidad hipotecaria por CP (2026)

Tal y como se observa en la *Tabla 1*, los municipios más afectados son los dos más poblados: Madrid y Barcelona. Con 9 y 5 códigos postales en el ranking respectivamente, ambas ciudades ilustran a la perfección la problemática actual de acceso a la vivienda.

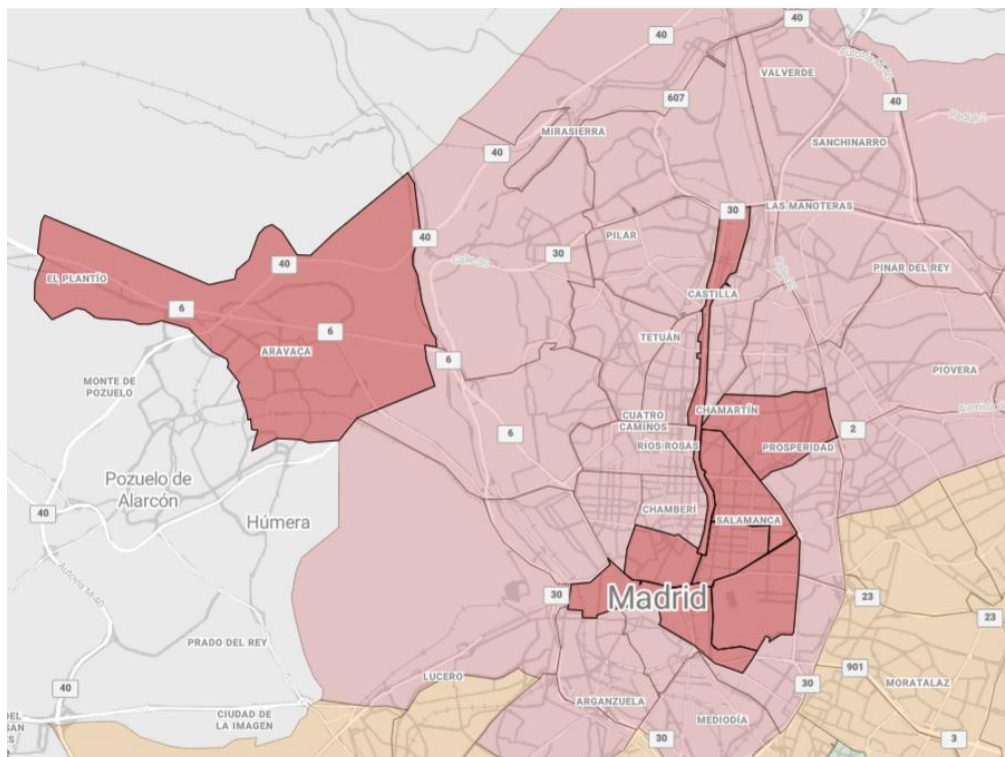


Gráfico 8: Zonas menos accesibles de Madrid (2026)

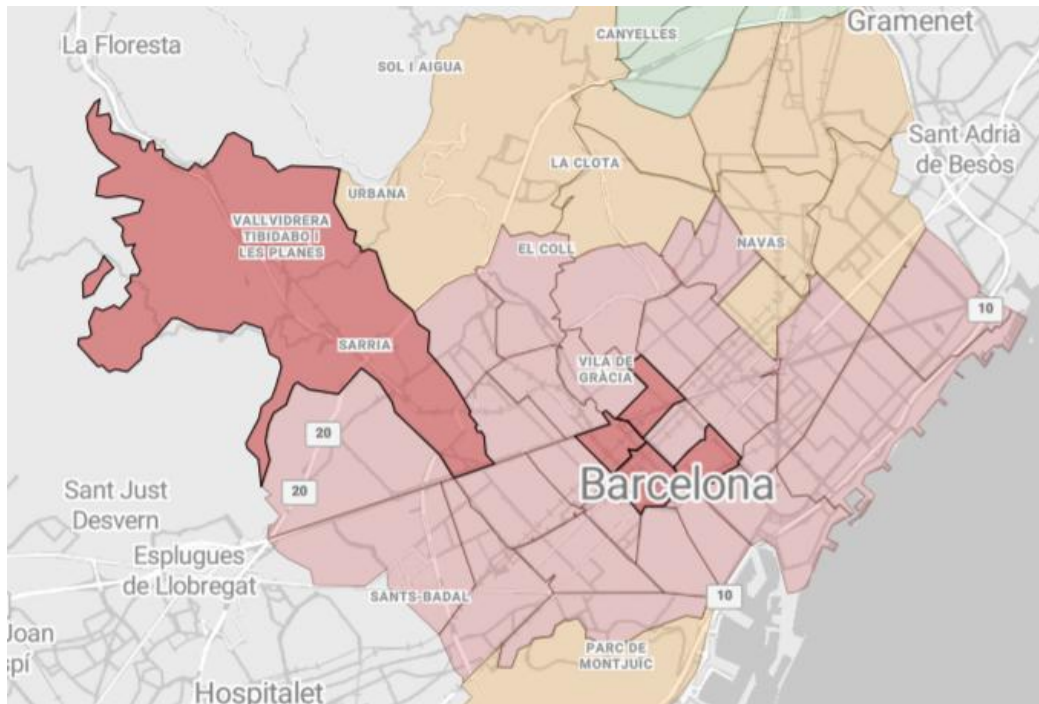


Gráfico 9: Zonas menos accesibles de Barcelona (2026)

Las zonas más tensionadas (destacadas en un rojo más intenso en los mapas) suelen ser zonas céntricas, donde la densidad de población es alta y se concentra gran parte de la actividad comercial y laboral de la ciudad, o en algunos casos zonas ligeramente más periféricas y residenciales, con viviendas de prestaciones más caras.

Como se puede observar en ambos mapas, estas grandes ciudades cuentan con problemas de accesibilidad en la mayoría de sus zonas, no solo en las destacadas. Siguiendo con el ejemplo de Madrid y Barcelona, el 62% de la población madrileña vive en zonas de accesibilidad limitada (RAH por encima del 100%), mientras que este porcentaje sube hasta el 65% en Barcelona. Por otro lado, solo un 5% de la población de ambos municipios vive en una zona accesible o muy accesible (RAH por debajo del 80%).

Finalmente, ilustrándolo con cifras:

- Un hogar promedio de Madrid necesitaría 21.058€ adicionales de renta neta anual para poder acceder a una vivienda.
- Un hogar promedio de Barcelona necesitaría 7.405€ adicionales de renta neta anual para poder acceder a una vivienda.

## CONCLUSIONES

Los resultados de este estudio confirman que el acceso a la vivienda en propiedad mediante hipoteca se ha deteriorado de forma significativa y generalizada en España durante los últimos cinco años. Entre 2021 y 2026, el porcentaje de población residente en zonas "muy accesibles" se ha reducido en 31 puntos porcentuales, mientras que el correspondiente a zonas de "accesibilidad limitada" ha aumentado en 21 p.p. Este cambio no responde a un episodio puntual, sino a una tendencia derivada del encarecimiento sostenido de la vivienda, a la que se suma la reciente subida de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo.

A pesar de que la subida de la RAH es generalizada, el problema no afecta por igual a todo el territorio. Se concentra de forma especialmente intensa en las grandes áreas metropolitanas y en zonas de fuerte atractivo turístico, con la Comunidad de Madrid, Cataluña, Islas Baleares y País Vasco a la cabeza. La ciudad de Madrid destaca como uno de los casos más preocupantes: el 62% de su población vive ya en zonas de accesibilidad limitada, con un aumento del RAH de 50 p.p. en solo cinco años.

Uno de los principales aportes de este estudio es precisamente la desagregación por código postal en las 40 mayores poblaciones españolas, que revela una realidad que el dato municipal por sí solo no permite ver: en las principales ciudades españolas, la accesibilidad limitada no es la excepción sino la norma. En municipios como Palma, Madrid, San Sebastián y Barcelona, alrededor del 75% de la población reside en zonas donde la RAH supera el 100%, lo que significa que un hogar con renta media no puede afrontar la compra de una vivienda en la inmensa mayoría del territorio de su propia ciudad. Los barrios con mejores condiciones de acceso existen, pero representan una porción minoritaria y, en muchos casos, periférica del municipio.

De cara al futuro, el reciente repunte de los tipos de interés añade un factor de riesgo adicional: si no viene acompañado de un crecimiento salarial suficiente o de una contención de precios, es previsible que la tendencia de deterioro continúe. La combinación de una oferta insuficiente, una demanda sostenida en las principales áreas urbanas y turísticas, y unas condiciones de financiación que vuelven a endurecerse, apunta a que la brecha entre el precio de la vivienda y la renta de los hogares seguirá ampliándose en el corto plazo, salvo que se produzcan cambios significativos en alguno de estos factores.

## ANEXO I: CÁLCULOS

Definimos la ratio de acceso hipotecario como:

$$\text{Ratio de acceso hipotecario} = \frac{\text{Renta necesaria}}{\text{Renta media por hogar}}$$

Dónde:

$$\text{Renta necesaria} = \frac{\text{Cuota anual}}{\text{Ratio de endeudamiento}}$$

(Asumiendo una ratio de endeudamiento estándar del 30%).

$$\text{Cuota anual} = \frac{P * i * (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1} * 12$$

- $i$  = tipo de interés anual
- $P$  = importe del préstamo hipotecario
- $n$  = número de periodos durante los cuales se paga el préstamo hipotecario.

## ANEXO II: ESTIMACIONES

Los niveles de renta de 2024 a 2026 se han estimado usando los datos disponibles hasta 2023 (proporcionados por el INE), ajustándolos al IPC.

Años posteriores a 2023:

$$\text{Renta}_t = \text{Renta}_{t-1} * (1 + \text{IPC}_t)$$

## ANEXO III: AMPLIACIÓN RAH

A continuación se muestran las 5 principales ciudades con menor posibilidad de acceso hipotecario<sup>2</sup> en 2026. Estas, tal y como se puede ver en la *Tabla 1*, son las siguientes: **Palma, Madrid, San Sebastián, Málaga y Barcelona.**

### **Ranking municipal de accesibilidad hipotecaria (2026)**

Municipio	RAH medio	Precio medio	Renta neta media
Palma	<b>151,7 %</b>	495.116 €	48.390 €
Madrid	<b>139,9 %</b>	498.067 €	52.802 €
San Sebastián	<b>139,8 %</b>	519.153 €	55.077 €
Málaga	<b>117,7 %</b>	307.671 €	38.758 €
Barcelona	<b>115,8 %</b>	387.778 €	50.099 €
Bilbao	<b>98,9 %</b>	315.978 €	47.404 €
València	<b>97,2 %</b>	277.702 €	42.374 €

<sup>2</sup> El estudio se realiza a partir de las 40 mayores poblaciones, pues son las que tienen datos desglosados a nivel de código postal.

Coruña, A	96,3 %	273.518 €	42.103 €
Santander	93,0 %	256.275 €	40.875 €
Getafe	91,5 %	272.745 €	44.208 €

Tabla 2: Ranking de las 10 ciudades con menor accesibilidad hipotecaria (España, 2026)

## Palma

Actualmente:

- Un hogar promedio de Son Rapinya (07013) necesitaría 212.687€ adicionales de renta neta anual para poder acceder a una vivienda.
- Un hogar promedio de Monti-Sion (07001) podría acceder a una vivienda con 8.212€ anuales de margen.

### Ranking de accesibilidad hipotecaria por CP (Palma, 2026)

Barrio/Zona	CP	RAH medio	Precio medio	Renta neta media
Son Rapinya	07013	478,9 %	1.812.786 €	56.135 €
Sant Jaume	07012	204,6 %	930.900 €	67.485 €
Can Pastilla	07610	200,0 %	633.857 €	46.994 €
Cala Major – El Terreno	07015	191,8 %	672.822 €	52.008 €
Son Dureta	07014	186,7 %	735.467 €	58.428 €
Son Oliva	07004	98,9 %	317.504 €	47.585 €
El Arenal	07600	95,0 %	258.600 €	40.353 €
Son Canals	07008	94,5 %	254.382 €	39.934 €
Son Cladera	07009	93,7 %	261.563 €	41.374 €
Monti-Sion	07001	86,1 %	343.364 €	59.130 €

Tabla 3: Ranking de las 5 zonas con menor y mayor accesibilidad hipotecaria (Palma, 2026)

■ Muy accesible ■ Accesible ■ Difícil ■ Limitada

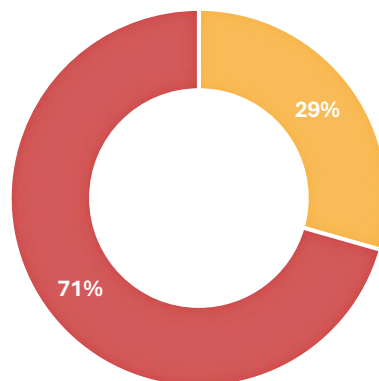


Gráfico 10: Distribución por franjas (Palma, 2026)

## Madrid

Actualmente:

- Un hogar promedio de Castellana (28006) necesitaría 167.690€ adicionales de renta neta anual para poder acceder a una vivienda.
- Un hogar promedio de Villaverde – S. Cristóbal de Los Ángeles (28021) podría acceder a una vivienda con 10.825€ anuales de margen.

### Ranking de accesibilidad hipotecaria por CP (Madrid, 2026)

Barrio/Zona	CP	RAH medio	Precio medio	Renta neta media
Castellana	28006	304,5 %	1.683.720 €	81.992 €
Salamanca – Goya	28001	272,2 %	1.620.273 €	88.266 €
Retiro	28014	255,0 %	1.169.250 €	68.006 €
Ibiza – Niño Jesús	28009	235,5 %	1.166.809 €	73.486 €
Chamartín	28002	229,4 %	1.031.947 €	66.713 €
<hr/>				
Entrevías – Puente de Vallecas	28053	84,0 %	179.699 €	31.732 €
San Blas	28037	83,9 %	214.749 €	37.939 €
Pavones	28038	83,6 %	195.328 €	34.636 €
Palomeras	28018	75,6 %	186.929 €	36.677 €
Villaverde – S. Cristóbal de Los Ángeles	28021	69,7 %	168.036 €	35.743 €

Tabla 4: Ranking de las 5 zonas con menor y mayor accesibilidad hipotecaria (Madrid, 2026)

■ Muy accesible ■ Accesible ■ Difícil ■ Limitada

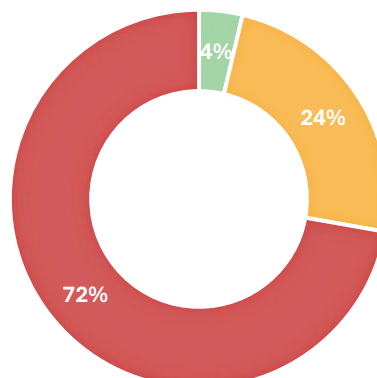


Gráfico 11: Distribución por franjas (Madrid, 2026)

## San Sebastián

Actualmente:

- Un hogar promedio de Erdialdea – Parte Zaharra (20003) necesitaría 64.352€ adicionales de renta neta anual para poder acceder a una vivienda.
- Un hogar promedio de Altza (20017) podría acceder a una vivienda con 4.398€ anuales de margen.

### Ranking de accesibilidad hipotecaria por CP (San Sebastián, 2026)

Barrio/Zona	CP	RAH medio	Precio medio	Renta neta media
Erdialdea – Parte Zaharra	20003	220,4 %	794.245 €	53.428 €
Martutene – Loiola – Miramon - Zorroaga	20014	148,4 %	556.006 €	55.552 €
Gros – Playa de Zurriola	20002	147,5 %	621.000 €	62.413 €
Gros – Nafarroa Beherea Plaza	20001	141,5 %	520.616 €	54.565 €
Amaraberri – Sahatsaren Plaza	20010	135,1 %	504.625 €	55.383 €
Ibaeta - Añorga	20018	122,5 %	530.538 €	64.234 €
Aiete	20009	121,1 %	557.000 €	68.181 €
Intxaurreondo	20015	112,4 %	352.657 €	46.521 €
Antigua	20008	99,9 %	471.167 €	69.956 €
Altza	20017	88,0 %	218.084 €	36.738 €

Tabla 5: Ranking de las 5 zonas con menor y mayor accesibilidad hipotecaria (San Sebastián, 2026)

■ Muy accesible ■ Accesible ■ Difícil ■ Limitada

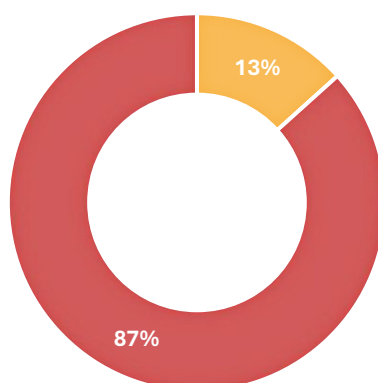


Gráfico 12: Distribución por franjas (San Sebastián, 2026)

## Málaga

Actualmente:

- Un hogar promedio de La Merced – Barcenillas - Seminario (29012) necesitaría 31.497€ adicionales de renta neta anual para poder acceder a una vivienda.
- Un hogar promedio de Campanillas (29590) podría acceder a una vivienda con 10.153€ anuales de margen.

### Ranking de accesibilidad hipotecaria por CP (Málaga, 2026)

Barrio/Zona	CP	RAH medio	Precio medio	Renta neta media
La Merced – Barcenillas - Seminario	29012	<b>188,3 %</b>	452.941€	35.671 €
Malagueta – Monte Sancha	29016	<b>158,1 %</b>	793.807 €	74.473 €
Guadalhorce-Guadalmar – Carretera de Cádiz	29004	<b>152,5 %</b>	414.921 €	40.338 €
Perchel Norte-La Trinidad	29009	<b>140,9 %</b>	296.765 €	31.241 €
Olletas-Sierra Blanquilla-El Ejido	29013	<b>124,1 %</b>	289.925 €	34.651 €
Ciudad Jardín	29014	94,2 %	203.381 €	32.025 €
Bailén-Miraflores-Suárez-Teatinos	29010	88,4 %	236.728 €	39.692 €
Ensanche Centro-Soho	29001	84,3 %	274.067 €	48.188 €
Martirinos-La Roca-Palma-Palmilla	29011	72,5 %	142.133 €	29.092 €
Campanillas	29590	71,2 %	169.079 €	35.226 €

Tabla 6: Ranking de las 5 zonas con menor y mayor accesibilidad hipotecaria (Málaga, 2026)

■ Muy accesible ■ Accesible ■ Difícil ■ Limitada

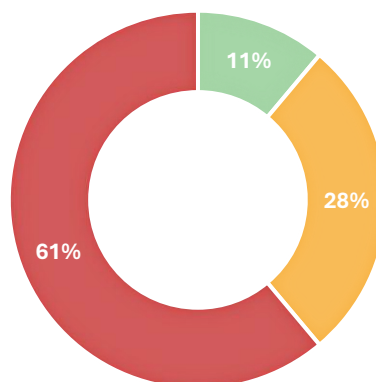


Gráfico 13: Distribución por franjas (Málaga, 2026)

## Barcelona

Actualmente:

- Un hogar promedio de Vallvidrera – Tibidabo i Les Planes (08017) necesitaría 127.763€ adicionales de renta neta anual para poder acceder a una vivienda.
- Un hogar promedio de Vallbona – Ciutat Meridiana – Torre Baró - Canyelles (08033) podría acceder a una vivienda con 11.089€ anuales de margen.

### Ranking de accesibilidad hipotecaria por CP (Barcelona, 2026)

Barrio/Zona	CP	RAH medio	Precio medio	Renta neta media
Vallvidrera - Tibidabo i Les Planes	08017	230,7 %	1.520.889 €	97.773 €
Passeig de Gràcia – Rambla de Catalunya	08007	226,6 %	1.026.636 €	67.184 €
Tetuan - Urquinaona	08010	211,1 %	925.071 €	64.992 €
Diagonal - Provença	08008	194,0 %	878.600 €	67.160 €
Verdaguer – L’Eixample	08037	191,7 %	779.900 €	60.337 €
Sant Genís dels Agudells – Vall d’Hebrón - Horta	08035	85,3 %	271.041 €	47.112 €
El Carmel – El Guinardó	08032	82,9 %	232.939 €	41.657 €
Vilapicina i La Torre Llobeta	08031	80,8 %	223.989 €	41.134 €
La Guineueta - Verdún	08042	74,1 %	185.000 €	37.040 €
Vallbona – Ciutat Meridiana – Torre Baro - Canyelles	08033	66,0 %	145.435 €	32.656 €

Tabla 7: Ranking de las 5 zonas con menor y mayor accesibilidad hipotecaria (Barcelona, 2026)

■ Muy accesible ■ Accesible ■ Difícil ■ Limitada

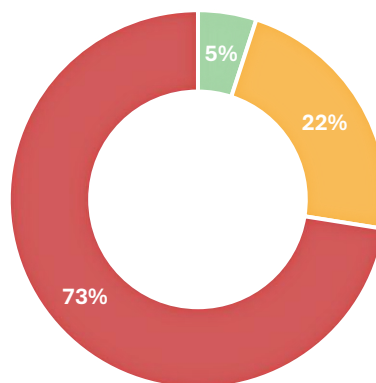


Gráfico 14: Distribución por franjas (Barcelona, 2026)