

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

Contar con piscina en casa encarece las viviendas hasta un 30%

- Palencia lidera la revalorización de una vivienda con piscina, mientras Madrid y Málaga registran los mayores sobrecostes absolutos, alrededor de los 40.000 euros
- En las grandes ciudades, el sobreprecio de una vivienda con piscina oscila entre el 2% de Valencia y el 11% de Sevilla
- Los compradores otorgan cada vez más valor a los elementos vinculados al bienestar, el confort y la calidad de vida

Madrid, 17 de julio de 2026

La piscina se ha consolidado como uno de los atributos residenciales con mayor capacidad para incrementar el valor de una vivienda en España. Contar con este equipamiento puede elevar el precio de un inmueble hasta un 30% respecto a otro de características similares que no disponga de piscina, una diferencia que, **en determinados mercados, supone pagar más de 40.000 euros adicionales por una vivienda tipo de 100 metros cuadrados, según datos del portal inmobiliario [Fotocasa](#)**. Las diferencias entre territorios son muy significativas y muestran que el impacto de este elemento depende del comportamiento de cada mercado residencial. Mientras que en algunas capitales la piscina supone una prima de precio muy elevada, en otras su influencia sobre el valor final de la vivienda es mucho más moderada.

"Estos datos reflejan un cambio en las prioridades residenciales de los compradores, que cada vez otorgan más valor a aquellos elementos vinculados al bienestar, el confort y la calidad de vida. Tras la pandemia, se ha intensificado la demanda de viviendas que incorporan espacios destinados al ocio y al disfrute dentro del propio entorno residencial. Además, en ciudades con climas más cálidos o donde la oferta de viviendas con zonas comunes es escasa, disponer de piscina se traduce en una revalorización significativa de la vivienda. Las diferencias

observadas entre capitales evidencian que el valor añadido de la piscina está ligado al contexto local. Factores como las condiciones climáticas, la disponibilidad o la presión de la demanda determinan que el valor que aporta la piscina sea mucho más elevado en unos mercados que en otros", **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#).**

El sobreprecio de la piscina alcanza el 30% en algunas capitales

Las mayores diferencias porcentuales entre viviendas con y sin piscina se producen en Palencia, donde disponer de este equipamiento incrementa el precio un 30%, situándose como la capital española donde más valor añade este elemento. A continuación, aparecen Huelva, con un incremento del 19%, y Santa Cruz de Tenerife, donde la prima alcanza el 17%. También destacan Murcia (+16%), Pontevedra (+14%), Zamora (+14%) y Girona (+13%), todas ellas con incrementos superiores al 12%. Muy cerca se sitúan Cuenca, Álava y Sevilla, con un aumento del 11%, seguidas de Ourense y Málaga (ambas con un incremento del 10%), donde la piscina también supone una importante revalorización de la vivienda.

Por debajo de estos niveles, aunque todavía con incrementos relevantes, se encuentran Ciudad Real y Badajoz, ambas por encima del 9%, así como Salamanca (+8,7%); Albacete (+8,5%); Cáceres (+7,9%) y Madrid (+6,6%). En el tramo intermedio aparecen A Coruña (+5,4%), Guadalajara (+5,1%), Barcelona (+4,3%) y Zaragoza (+3,8%), mientras que Córdoba (+3,2%), Cádiz (+3,1%), Tarragona (+2,7%), Burgos (+2,5%), Valencia (+2,4%) y Granada (+2,4%) registran primas más contenidas. Los menores incrementos corresponden a Jaén (+1,3%), Lugo (+0,9%) y Valladolid, donde disponer de piscina apenas incrementa el precio un 0,4%.

Madrid y Málaga concentran el mayor sobrecoste en euros

Aunque el porcentaje de incremento no siempre es el más elevado, el alto precio del metro cuadrado en algunos mercados hace que el impacto económico sea muy superior en términos absolutos. Madrid es el mejor ejemplo. Como ya se ha mencionado anteriormente, disponer de piscina incrementa el precio de una vivienda un 6,6%, una cifra inferior a la de otras capitales. Sin embargo, **el elevado valor del suelo residencial, con un precio medio de 6.165 euros por metro cuadrado, convierte a la capital española en la ciudad donde más dinero**

cuesta tener piscina: para una vivienda tipo de 100 metros cuadrados, supone un desembolso adicional de aproximadamente 40.700 euros.

Incremento del precio por tener piscina por capitales de provincia

Capital de provincia	Incremento de precio por tener piscina
Palencia	+30,1%
Huelva	+18,5%
Santa Cruz de T.	+16,9%
Murcia	+16,1%
Pontevedra	+14,3%
Zamora	+14,1%
Girona	+12,9%
Cuenca	+11,3%
Sevilla	+11,3%
Ávila	+10,9%
Ourense	+10,2%
Málaga	+10,0%
Ciudad Real	+9,6%
Badajoz	+9,6%
Salamanca	+8,7%
Albacete	+8,5%
Cáceres	+7,9%
Madrid	+6,6%
A Coruña	+5,4%
Guadalajara	+5,1%
Barcelona	+4,3%
Zaragoza	+3,8%
Córdoba	+3,2%
Cádiz	+3,1%
Tarragona	+2,7%
Burgos	+2,5%
Valencia	+2,4%
Granada	+2,4%
Jaén	+1,3%
Lugo	+0,9%
Valladolid	+0,4%

Muy cerca se sitúa Málaga: la piscina incrementa el precio un 10%, pero la combinación de una elevada demanda residencial y turística y un precio medio de 3.971 euros por metro cuadrado hace que el sobre coste alcance los 39.700 euros para una vivienda de 100 metros cuadrados. En Sevilla, por su lado, la piscina representa un sobre coste cercano a los 29.900 euros sobre una vivienda tipo. **Barcelona también refleja el efecto del elevado valor del mercado residencial: la prima de precio es del 4,3%, pero el valor medio de 5.000 euros por metro cuadrado sitúa el coste adicional de una piscina en torno a los 21.500 euros.**

[Sobre Fotocasa](#)

Fotocasa es uno de los principales portales inmobiliarios de España, con una amplia oferta de viviendas de segunda mano, promociones de obra nueva y alquileres que pertenece a **Fotocasa Group**.

Mensualmente, elabora el [Índice inmobiliario Fotocasa](#), un informe de referencia que analiza la evolución del precio medio de la vivienda en España, tanto en venta como en alquiler. Desde 2017, desarrolla además estudios sociológicos bajo el sello [Fotocasa Research](#), con el objetivo de aportar conocimiento y análisis en profundidad sobre las tendencias del mercado y el comportamiento de los ciudadanos en relación con la vivienda.

Toda la información y los últimos comunicados están disponibles en su [Sala de Prensa](#)

[Sobre Fotocasa Group](#)

Fotocasa Group es un referente del sector inmobiliario en España, **con más de 25 años de experiencia** liderando la transformación del real estate a través de la innovación, los datos y la tecnología.

Bajo su marca paraguas, Fotocasa Group impulsa y da visibilidad a un ecosistema de marcas líderes —[Fotocasa](#), [habitaclia](#), [Fotocasa Pro](#), [Datavenues](#), [Witei](#) e [Inmoweb](#)— que ofrecen soluciones integrales tanto **para particulares como para profesionales del sector**.

Fotocasa, la marca insignia del grupo, conecta cada día a **millones de personas con su próximo hogar**, ofreciendo la mayor oferta de viviendas de segunda mano, obra nueva,

alquiler y compraventa, junto con análisis y contenidos que la consolidan como un auténtico **referente del mercado inmobiliario**.

Fotocasa Group forma parte de Scout24, el grupo tecnológico alemán líder en Europa que opera **ImmoScout24**.

Sobre Scout24

Scout24 es una de las empresas tecnológicas líderes en Alemania. Con el marketplace [ImmoScout24](#), especializado en el sector residencial y comercial, conectamos con éxito a propietarios, agentes inmobiliarios, inquilinos y compradores desde hace más de 25 años.

Con aproximadamente 19 millones de usuarios al mes en su web o aplicación, **ImmoScout24 es el líder del mercado en listados y búsqueda inmobiliaria digital.** Para digitalizar el proceso de las transacciones inmobiliarias, ImmoScout24 desarrolla continuamente nuevos productos y construye un ecosistema conectado y rico en datos para el alquiler, la compra y el sector inmobiliario comercial en Alemania y Austria. Scout24 es una sociedad anónima que cotiza en bolsa (ISIN: DE000A12DM80, Ticker: G24) y miembro del DAX, así como del DAX 50 ESG y el DAX 50 ESG+.

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs García

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26

