

NUEVO DECRETO DE VIVIENDA

El nuevo crédito del Gobierno financiará el 20% íntegro de la entrada para comprar vivienda en 12 comunidades y alcanzará los 50.000 € de ayuda máxima en otras 5

- En Canarias, Cataluña, País Vasco, Baleares y Comunidad de Madrid, el aval público a la compra quedará topado en 50.000 euros
- En el resto de las comunidades autónomas, el 20% del precio de una vivienda de 80 m² se sitúa por debajo del límite máximo del crédito
- En 43 de las 52 provincias analizadas no se alcanzan los 50.000 euros aplicando el porcentaje del 20% del valor de una vivienda estándar

Madrid, 1 de octubre de 2026

El nuevo decreto aprobado por el Gobierno que incluye préstamos de hasta 50.000 euros para avalar un 20% del valor total de una vivienda de compra ofrecerá distintas coberturas en las autonomías, provincias y capitales de España. **Según los datos analizados por [Fotocasa](#), tomando como referencia una vivienda estándar de 80 m², el 20% del valor del inmueble se sitúa por debajo de los 50.000 euros en 12 de las 17 comunidades autónomas.** En estas comunidades, el crédito podrá alcanzar el 20% del valor de una vivienda de estas características. En cambio, en cinco comunidades, el precio de una vivienda estándar es tan elevado que hace que el 20% de su valor supere el límite máximo de 50.000 euros. Es el caso de Canarias, Cataluña, País Vasco, Baleares y Comunidad de Madrid, donde el crédito quedaría topado en esta cantidad.

“La medida es un instrumento positivo para facilitar el acceso a la primera vivienda, especialmente para quienes pueden asumir una hipoteca, pero encuentran en el ahorro previo la principal barrera. Sin embargo, el límite de 50.000 euros genera una desigualdad territorial, porque precisamente en las comunidades donde el precio es más alto y el esfuerzo financiero es mayor, la ayuda no llega a cubrir el 20% de la entrada. En Baleares y Madrid, por

ejemplo, ese 20% supera los 85.000 euros, por lo que las familias todavía tendrían que aportar más de 35.000 euros de ahorro. Es necesario ampliar el tope de 50.000 euros o adaptarlo a los precios de cada territorio, si no, corremos el riesgo de que la ayuda llegue con menor intensidad precisamente a los bolsillos de quienes más lo necesitan”, explica **María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#)**.

El nuevo decreto aprobado por el Gobierno incluye la ayuda pública “Tu Casa”, un mecanismo gestionado por el Instituto de Crédito Oficial (ICO) que contempla préstamos de hasta 50.000 euros para personas que compren su primera vivienda habitual. El crédito se plantea como complemento a la financiación hipotecaria obtenida de las entidades financieras y será el Gobierno quien adelante el préstamo a las familias. **La línea permitirá cubrir hasta el 20% del valor de la vivienda hipotecada, con un máximo de 50.000 euros.** La cantidad concedida será, por tanto, la menor entre el 20% del precio de la vivienda y el límite de 50.000 euros establecido por el Ejecutivo. El préstamo tendrá un tipo de interés del 0% y no estará sujeto a comisiones.

En 12 comunidades no se llega al importe máximo de la ayuda

La diferencia territorial es especialmente visible al aplicar el porcentaje sobre una vivienda de 80 m². Extremadura es la comunidad donde el 20% del valor de este inmueble representa una cantidad menor, con 22.047 euros, seguida de Castilla-La Mancha, con 22.957 euros, y Castilla y León, con 29.435 euros. Por debajo de los 40.000 euros también se encuentran Aragón, con 32.172 euros; La Rioja, con 32.246 euros; Región de Murcia, con 35.162 euros; Galicia, con 36.599 euros; Navarra, con 38.618 euros, y Asturias, con 38.622 euros. En Cantabria, el 20% de una vivienda de 80 m² alcanza los 44.472 euros, mientras que en la Comunitat Valenciana llega a 45.604 euros y en Andalucía a 46.323 euros. **En estas 12 comunidades, el valor del 20% de una vivienda estándar se mantiene por debajo del límite de 50.000 euros establecido para el crédito.**

Cinco comunidades superan el límite de 50.000 euros

La situación cambia en las cinco comunidades con los precios más elevados de la tabla. En Canarias, una vivienda de 80 m² alcanza los 265.586 euros y el 20% de su valor asciende a 53.117 euros, por lo que el crédito quedaría limitado

a 50.000 euros. En Cataluña, el precio de referencia para una vivienda de 80 m² es de 276.474 euros y el 20% alcanza los 55.295 euros. En País Vasco, el inmueble se sitúa en 321.951 euros y el 20% en 64.390 euros. La diferencia es todavía mayor en Baleares y Comunidad de Madrid. En Baleares, una vivienda de 80 m² alcanza los 427.808 euros y el 20% asciende a 85.562 euros. En Madrid, el precio de referencia llega a 430.078 euros y el 20% se sitúa en 86.016 euros. **En estos cinco territorios, por tanto, los 50.000 euros representan menos del 20% del valor de una vivienda de 80 m².** Estadísticamente, la media de España se sitúa prácticamente en el límite: con un precio de 3.136 euros/m², una vivienda de 80 m² alcanza los 250.902 euros y el 20% asciende a 50.180 euros.

CCAA	Precio €/m2	Piso 80 m2	Cuánto es el 20%
Extremadura	1.378 €	110.236 €	22.047 €
Castilla-La Mancha	1.435 €	114.786 €	22.957 €
Castilla y León	1.840 €	147.175 €	29.435 €
Aragón	2.011 €	160.861 €	32.172 €
La Rioja	2.015 €	161.229 €	32.246 €
Región de Murcia	2.198 €	175.808 €	35.162 €
Galicia	2.287 €	182.994 €	36.599 €
Navarra	2.414 €	193.089 €	38.618 €
Asturias	2.414 €	193.112 €	38.622 €
Cantabria	2.780 €	222.360 €	44.472 €
Comunidad Valenciana	2.850 €	228.018 €	45.604 €
Andalucía	2.895 €	231.613 €	46.323 €
España	3.136 €	250.902 €	50.180 €
Canarias	3.320 €	265.586 €	53.117 €
Cataluña	3.456 €	276.474 €	55.295 €
País Vasco	4.024 €	321.951 €	64.390 €
Baleares	5.348 €	427.808 €	85.562 €
Madrid	5.376 €	430.078 €	86.016 €

43 provincias no alcanzan los 50.000 euros

El análisis por provincias amplía todavía más el detalle territorial. **De las 52 provincias y ciudades autónomas incluidas en los datos, 43 se mantienen por debajo de los 50.000 euros** al calcular el 20% del precio de una vivienda de 80 m², mientras que nueve superan ese umbral. En primer lugar, Ciudad Real

presenta el 20% más bajo, con 18.449 euros para una vivienda de 80 m², seguida de Jaén, con 18.732 euros, y Teruel, con 19.255 euros. También se encuentran por debajo de los 22.000 euros Cuenca, con 20.041 euros; Zamora, con 21.523 euros; Toledo, con 21.596 euros, y Badajoz, con 21.701 euros.

En el extremo contrario, la provincia de Madrid presenta el mayor importe, con 86.016 euros, seguida de Illes Balears, con 85.562 euros, Gipuzkoa, con 77.467 euros, Málaga, con 73.509 euros, Barcelona, con 59.765 euros, Bizkaia, con 59.763 euros y Santa Cruz de Tenerife, con 58.578 euros. También superan los 50.000 euros Girona, con 51.897 euros, y Alicante, con 50.601 euros. En estos territorios, el límite de 50.000 euros impediría que el crédito alcanzase el 20% completo del valor de una vivienda de 80 m². Entre ambos extremos se sitúan Álava, con 48.759 euros, Las Palmas, con 45.258 euros, Cantabria, con 44.472 euros, Pontevedra, con 43.075 euros y Valencia, con 40.906 euros, entre otras provincias.

Provincia	Precio €/m2	Piso 80 m2	Cuánto es el 20%
Ciudad Real	1.153 €	92.244 €	18.449 €
Jaén	1.171 €	93.660 €	18.732 €
Teruel	1.203 €	96.275 €	19.255 €
Cuenca	1.253 €	100.205 €	20.041 €
Zamora	1.345 €	107.614 €	21.523 €
Toledo	1.350 €	107.981 €	21.596 €
Badajoz	1.356 €	108.503 €	21.701 €
Cáceres	1.410 €	112.832 €	22.566 €
Ávila	1.426 €	114.043 €	22.809 €
Soria	1.548 €	123.838 €	24.768 €
Lugo	1.584 €	126.724 €	25.345 €
Palencia	1.651 €	132.111 €	26.422 €
Albacete	1.668 €	133.461 €	26.692 €
Córdoba	1.684 €	134.690 €	26.938 €
Huelva	1.686 €	134.902 €	26.980 €
León	1.757 €	140.599 €	28.120 €
Almería	1.788 €	143.043 €	28.609 €
Ourense	1.797 €	143.771 €	28.754 €
Lleida	1.855 €	148.409 €	29.682 €
Castellón	1.892 €	151.348 €	30.270 €
Segovia	1.899 €	151.911 €	30.382 €

Burgos	1.906 €	152.451 €	30.490 €
Huesca	1.990 €	159.188 €	31.838 €
La Rioja	2.015 €	161.229 €	32.246 €
Valladolid	2.074 €	165.931 €	33.186 €
Salamanca	2.077 €	166.182 €	33.236 €
Guadalajara	2.099 €	167.906 €	33.581 €
Zaragoza	2.137 €	170.995 €	34.199 €
Sevilla	2.183 €	174.679 €	34.936 €
Murcia	2.198 €	175.808 €	35.162 €
Tarragona	2.275 €	181.967 €	36.393 €
A Coruña	2.343 €	187.425 €	37.485 €
Melilla	2.384 €	190.718 €	38.144 €
Navarra	2.414 €	193.089 €	38.618 €
Asturias	2.414 €	193.112 €	38.622 €
Ceuta	2.442 €	195.322 €	39.064 €
Cádiz	2.444 €	195.537 €	39.107 €
Granada	2.471 €	197.655 €	39.531 €
Valencia	2.557 €	204.530 €	40.906 €
Pontevedra	2.692 €	215.376 €	43.075 €
Cantabria	2.780 €	222.360 €	44.472 €
Las Palmas	2.829 €	226.289 €	45.258 €
Álava	3.047 €	243.795 €	48.759 €
Alicante	3.163 €	253.004 €	50.601 €
Girona	3.244 €	259.486 €	51.897 €
Santa Cruz de T.	3.661 €	292.888 €	58.578 €
Bizkaia	3.735 €	298.814 €	59.763 €
Barcelona	3.735 €	298.824 €	59.765 €
Málaga	4.594 €	367.546 €	73.509 €
Gipuzkoa	4.842 €	387.335 €	77.467 €
Illes Balears	5.348 €	427.808 €	85.562 €
Madrid	5.376 €	430.078 €	86.016 €

De Huelva a San Sebastián: así cambia la cobertura en las principales capitales

El análisis municipal muestra una diferencia todavía más acusada. **De las 50 capitales provinciales incluidas en los datos, 37 presentan un 20% del valor de una vivienda de 80 m² inferior a 50.000 euros**, mientras que en 13 municipios este porcentaje supera el límite máximo del crédito. Huelva

presenta el importe más bajo entre los municipios analizados, con 26.344 euros correspondientes al 20% de una vivienda de 80 m². Le siguen Zamora, con 27.204 euros; Ávila, con 28.531 euros; Lleida, con 29.031 euros; Jaén, con 29.142 euros; Cuenca, con 29.153 euros; Lugo, con 29.444 euros y Cáceres, con 29.464 euros. Por debajo de los 40.000 euros se encuentran también Huesca, Tarragona, Ciudad Real, Almería, Badajoz, Teruel, Castellón de la Plana, Palencia, Murcia, Córdoba, Toledo, Albacete, Ourense, Soria, Valladolid, Burgos, Segovia, Logroño, León y Guadalajara.

Entre las capitales analizadas, 13 superan los 50.000 euros correspondientes al 20% del valor de una vivienda de 80 m²: Girona, con 50.032 euros; Santander, con 50.167 euros; Vitoria-Gasteiz, con 51.869 euros; Pamplona, con 52.753 euros; Cádiz, con 55.360 euros; A Coruña, con 56.247 euros; Valencia, con 58.388 euros; Bilbao, con 67.167 euros; Málaga, con 69.397 euros; Palma de Mallorca, con 83.132 euros; Barcelona, con 85.561 euros; Madrid, con 105.315 euros; y Donostia-San Sebastián, que alcanza los 112.452 euros, el importe más elevado de las capitales analizadas.

Municipios	Precio (€/m²)	Piso 80 m²	Cuánto es el 20%
Huelva capital	1.647 €	131.722 €	26.344 €
Zamora capital	1.700 €	136.018 €	27.204 €
Ávila capital	1.783 €	142.654 €	28.531 €
Lleida capital	1.814 €	145.154 €	29.031 €
Jaén capital	1.821 €	145.712 €	29.142 €
Cuenca capital	1.822 €	145.766 €	29.153 €
Lugo capital	1.840 €	147.218 €	29.444 €
Cáceres capital	1.842 €	147.322 €	29.464 €
Huesca capital	1.845 €	147.570 €	29.514 €
Tarragona capital	1.884 €	150.722 €	30.144 €
Ciudad Real capital	1.886 €	150.842 €	30.168 €
Almería capital	1.911 €	152.900 €	30.580 €
Badajoz capital	1.918 €	153.402 €	30.680 €
Teruel capital	1.927 €	154.155 €	30.831 €
Castellón de la Plana	1.962 €	156.986 €	31.397 €
Palencia capital	1.985 €	158.803 €	31.761 €
Murcia capital	2.005 €	160.414 €	32.083 €
Córdoba capital	2.073 €	165.875 €	33.175 €
Toledo capital	2.095 €	167.587 €	33.517 €

Albacete capital	2.180 €	174.430 €	34.886 €
Ourense capital	2.195 €	175.595 €	35.119 €
Soria capital	2.316 €	185.269 €	37.054 €
Valladolid capital	2.395 €	191.620 €	38.324 €
Burgos capital	2.408 €	192.639 €	38.528 €
Segovia capital	2.414 €	193.108 €	38.622 €
Logroño	2.456 €	196.499 €	39.300 €
León capital	2.458 €	196.666 €	39.333 €
Guadalajara capital	2.481 €	198.466 €	39.693 €
Zaragoza capital	2.507 €	200.534 €	40.107 €
Oviedo	2.552 €	204.153 €	40.831 €
Salamanca capital	2.722 €	217.734 €	43.547 €
Sevilla capital	2.735 €	218.830 €	43.766 €
Pontevedra capital	2.829 €	226.318 €	45.264 €
Granada capital	2.847 €	227.773 €	45.555 €
Las Palmas de Gran Canaria	2.972 €	237.764 €	47.553 €
Santa Cruz de Tenerife	2.983 €	238.630 €	47.726 €
Alicante	2.993 €	239.414 €	47.883 €
Girona capital	3.127 €	250.159 €	50.032 €
Santander	3.135 €	250.836 €	50.167 €
Vitoria	3.242 €	259.347 €	51.869 €
Pamplona	3.297 €	263.766 €	52.753 €
Cádiz capital	3.460 €	276.802 €	55.360 €
A Coruña capital	3.515 €	281.236 €	56.247 €
Valencia capital	3.649 €	291.938 €	58.388 €
Bilbao	4.198 €	335.836 €	67.167 €
Málaga capital	4.337 €	346.983 €	69.397 €
Palma de Mallorca	5.196 €	415.661 €	83.132 €
Barcelona capital	5.348 €	427.806 €	85.561 €
Madrid capital	6.582 €	526.573 €	105.315 €
San Sebastián	7.028 €	562.262 €	112.452 €

Sobre Fotecasa

Fotecasa 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 **Fotecasa Group**.

Mensualmente, elabora el [Índice inmobiliario Fotecasa](#), 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 Fococasa

Anaïs García

comunicacion@fococasa.es

620 66 29 26