Centro tiene dos precios, y los dos son verdad

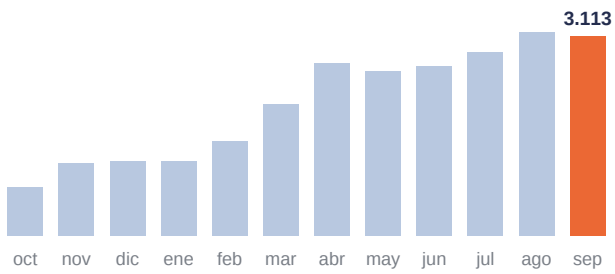
Lo que se pide en los anuncios: 3.113 €/m². Lo que se ha firmado ante notario (CP 50005/50004/50006/50008): 2.505 €/m². Cualquiera de las dos cifras, tomada sola, te hace perder dinero: una por pasarte y otra por quedarte corto.

3.113 €/m²
Lo que se pide (oferta, septiembre 2026)
Mediana de anuncios

2.505 €/m²
Lo que se firma (escritura, CP 50005/50004/50006/50008)
Media de 12 meses · ponderada por compraventas

+13,9%
Oferta: variación en un año
Solo oferta (Idealista). Ciudad: +9,1%

LO QUE SE PIDE EN CENTRO, MES A MES (€/m²)



Idealista, mediana de los anuncios, oct-25 a sep-26. La escritura (2.505 €/m²) es otra medida.

LA IDEA

La oferta incluye todo lo que está a la venta, también lo que lleva meses sin venderse: con ella sola sales fuera de mercado y acabas bajando. La escritura recoge solo lo vendido, pero es una media de doce meses: con ella sola vendes rápido y dejas dinero en la mesa. Lo que evita perder por los dos lados es una estrategia con más factores. Y aquí la oferta sube más que la ciudad (+13,9% frente a +9,1%).

POR QUÉ CADA CIFRA, SOLA, TE HACE PERDER DINERO

1

Solo con la oferta: te pasas y sales de mercado.

Un piso de 90 m² se anuncia hoy en Centro por unos 280.000 € de mediana. Ahí están los que se venderán en semanas y los que llevan meses colgados. Salir por encima es entrar en el segundo grupo: menos visitas, meses de espera y una rebaja mayor que la negociación que querías evitar.

2

Solo con la escritura: te quedas corto y regalas margen.

Lo firmado en sus 4 códigos, de media, en ese periodo sale a 2.505 €/m². Es la cifra que trae el comprador informado y la que mira su banco. Pero es una media de doce meses, ancha y con retraso: un piso reformado, con ascensor y en buena calle está por encima. Vender a ella es vender barato.

3

Lo que evita perder por los dos lados: estrategia, no un número.

El precio de salida está entre las dos cifras. Dónde exactamente lo fijan más factores: lo cerrado cerca de tu portal, cuánto hay a la venta ahora en tu zona, el estado del piso y el comprador que busca allí. Esa parte la trabajo con datos y criterios propios.

Fuentes: Idealista, precios de vivienda en venta, septiembre 2026 (oferta, mediana de anuncios; metodología revisada en julio de 2026). Consejo General del Notariado, precio medio de escritura por código postal, agosto 2025 – julio 2026 (confirmado en el área registrada, 09/10/2026) (capturado el 2026-10-09); media de los CP 50005, 50004, 50006 y 50008, ponderada por compraventas (50005: 2.329; 50004: 2.548; 50006: 2.429; 50008: 2.622); abarcan también Casco Histórico, Miraflores-San José, Ruiseñores y Universidad-San Francisco. Aviso: el CP 50004 tiene 38% de obra nueva de las operaciones, lo que puede distorsionar su media. Oferta y escritura se calculan de forma distinta: no se restan.

Este documento es informativo y no constituye una valoración ni asesoramiento financiero, fiscal o jurídico. Cada vivienda requiere un estudio individual.

¿Vendes en Centro? Te digo entre qué dos cifras está tu piso.
Valoración gratuita con datos de mercado y de escritura · Javier Lausín, LAUCO
976 910 707 · WhatsApp 653 346 970 · laucopropiedades.com