Divulga UAB
Revista de difusió de la recerca de la Universitat Autònoma de Barcelona

09/10/2026

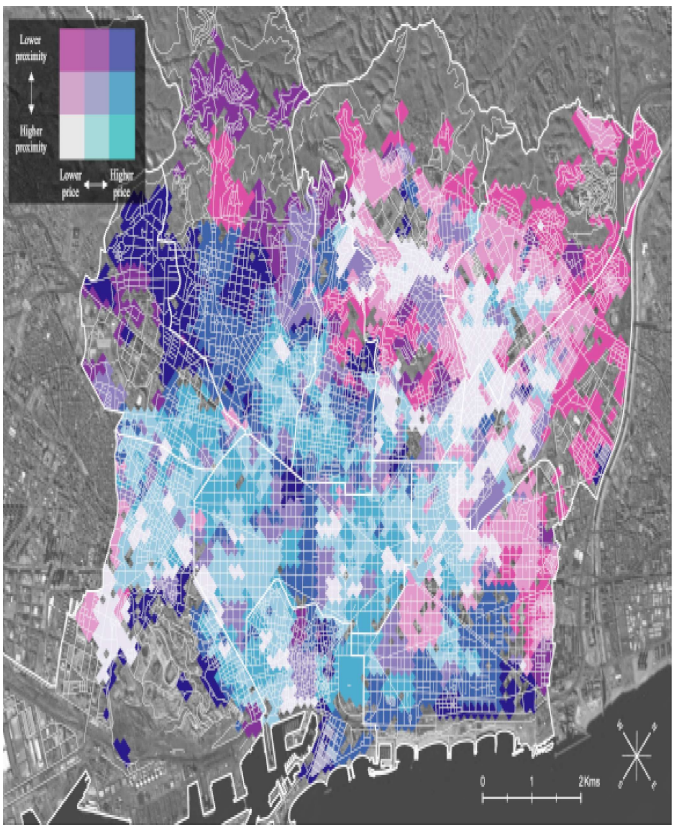
¿Puede la ciudad de los 15 minutos afectar a la asequibilidad de la vivienda?



Un estudio reciente de la UAB analiza cómo la proximidad a destinos cotidianos se relaciona con los precios del alquiler en cuatro ciudades españolas que ya presentan características asociadas a la llamada «Ciudad de los 15 minutos»: Barcelona, València, Palma y Granada.

iStock/Renata Tyburczy

En los últimos años, el modelo de ciudad de los 15 minutos ha ganado protagonismo en el debate urbanístico como una estrategia para mejorar la calidad de vida urbana, reduciendo la necesidad de desplazamientos largos y facilitando el acceso a servicios básicos (como comercios, centros educativos o equipamientos sanitarios) a corta distancia del hogar. Sin embargo, todavía sabemos poco sobre cómo este tipo de configuraciones urbanas pueden influir en el acceso a la vivienda.



Mapa de Barcelona con la relación entre mayor o menor proximidad y los precios del alquiler.

Nuestro estudio aborda precisamente esta cuestión, examinando la relación entre la proximidad a servicios del día a día y los precios del alquiler mediante técnicas de análisis espacial y regresiones segmentadas que permiten captar diferencias dentro de cada ciudad y entre distintos tipos de estructura urbana.
Los resultados muestran que esta relación es considerablemente más compleja de lo que suele asumirse:

- Aunque con matices importantes, la proximidad a servicios cotidianos tiende a ser capitalizada como una prima en el mercado del alquiler. Es decir, vivir cerca de equipamientos y servicios suele tener un reflejo en los precios de la vivienda, si bien este efecto depende del nivel de accesibilidad existente y del contexto urbano específico.

- Sin embargo, los equipamientos educativos y de cuidados no siguen este patrón general: una mayor proximidad a estos servicios se asocia sistemáticamente con precios de alquiler más bajos.

- La relación entre proximidad y precios del alquiler es claramente no lineal. En las áreas más accesibles, los alquileres tienden a aumentar a medida que mejora la proximidad a servicios. Sin embargo, en áreas con niveles intermedios de accesibilidad ocurre lo contrario: una mayor proximidad se asocia con precios más bajos. En las zonas menos accesibles, los precios vuelven a incrementarse ligeramente con mejoras en accesibilidad.

- La distribución espacial de esta relación difiere entre sistemas urbanos monocéntricos y policéntricos. Así, en ciudades monocéntricas, como Palma o Granada, la proximidad cotidiana suele concentrarse en los centros urbanos, donde se encuentran también los mayores precios inmobiliarios. Por el contrario, en ciudades policéntricas, como Barcelona, se pueden encontrar diferentes barrios que actúan como subcentros urbanos, con distancias cotidianas muy cortas disponibles a precios bajos, medios y altos, lo que indica que la accesibilidad no se traduce de forma uniforme en valor inmobiliario.

En conjunto, estos hallazgos sugieren que, si bien mejorar la accesibilidad cotidiana puede contribuir a ciudades más sostenibles y habitables, también puede tener implicaciones sobre la asequibilidad de la vivienda y, en última instancia, sobre la composición social de los barrios. Incorporar esta dimensión en el diseño de políticas urbanas podría ser clave para evitar que los beneficios de la proximidad se distribuyan de forma desigual.

Pablo Villar Abeijón
Departamento de Geografía
Grupo de Estudios en Mobilidad, Transporte y Territorio (GEMOTT)
Pablo.Villar@uab.cat

Referencias

Villar-Abeijón, P., Miralles-Guasch, C., & Marquet, O. (2026). **The impact of proximity to amenities on housing affordability: Insights from Mediterranean 15-minute cities**. *Cities*, 172, 106859. doi: 10.1016/j.cities.2026.106859.

View low-bandwidth version