

BOLETÍN ESTADÍSTICO TRIMESTRAL

PRIMER TRIMESTRE DE 2026



MERCADO
RESIDENCIAL



GUIÓN DE CONTENIDOS

I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO	3
I.I. Evolución del PIB	4
I.II. Evolución del IPC	5
I.III. Mercado laboral	6
I.IV. Ahorro y consumo de los hogares	7
I.V. Deuda soberana	8
I.VI. Tasas oficiales del BCE	9
II. INDICADORES MERCADO HIPOTECARIO	11
II.I. Índices de referencia	12
II.II. Indicadores de accesibilidad	13
II.III. Nuevas contrataciones inscritas registralmente	16
II.IV. Nuevas contrataciones por modalidad del tipo de interés	19
II.V. Renegociaciones	22
II.VI. Saldo vivo crédito	24
II.VII. Saldos dudosos	31
II.VIII. Ejecuciones hipotecarias	37
II.IX. Títulos hipotecarios	39
III. INDICADORES INMOBILIARIOS	42
III.I. Suelo urbano	43
III.II. Visados y certificados de final de obra	44
III.III. Costes de construcción	46
III.IV. Demanda residencial	48
III.V. Precios residenciales	59

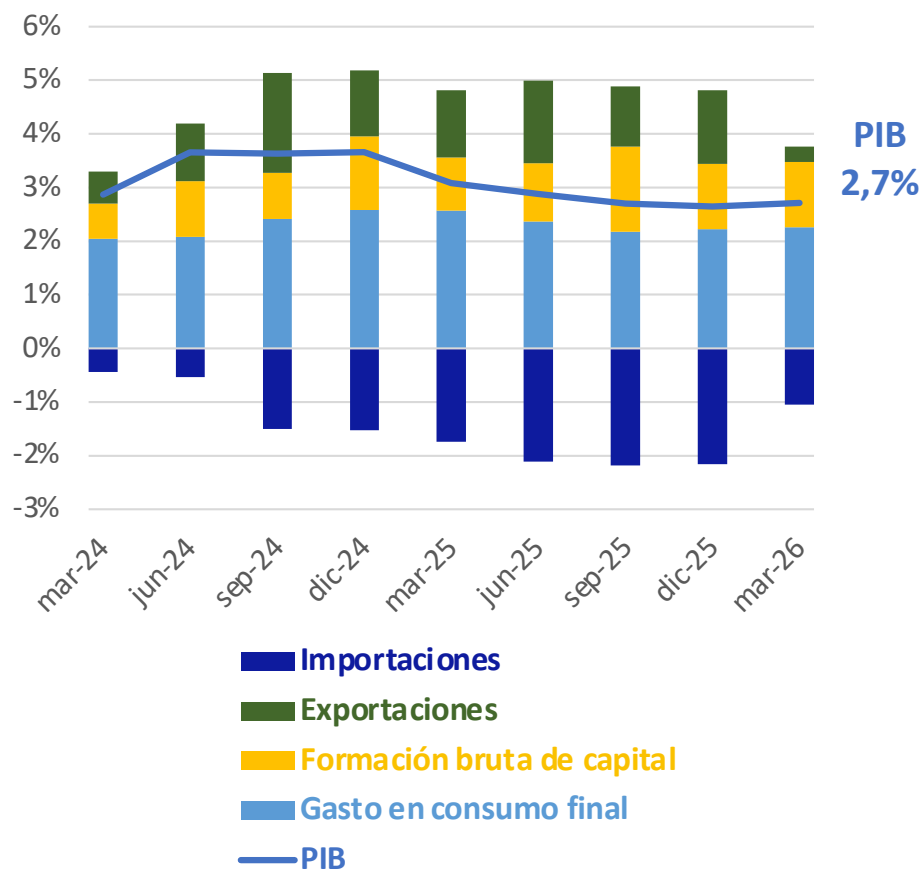
I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO



I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

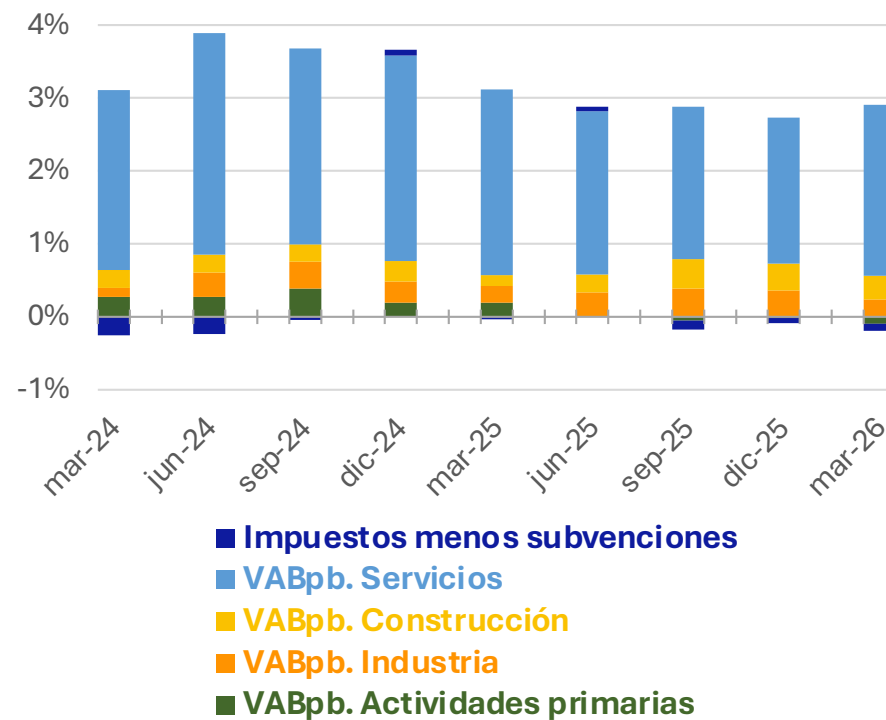
I.1. Evolución del PIB

Componentes del PIB y su aportación anual



Fuente: INE

Valor añadido bruto (VAB)

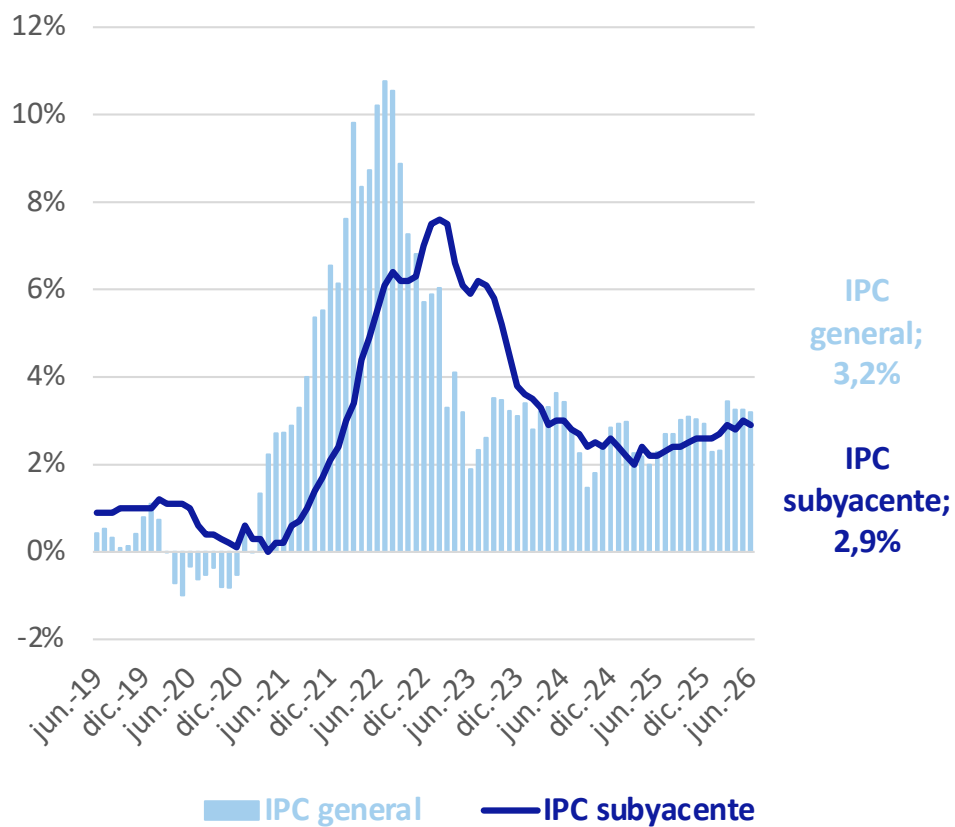


Sector financiero, asegurador, inmobiliario y de la construcción
+0,5 puntos porcentuales
 VAB, T1 2026

I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

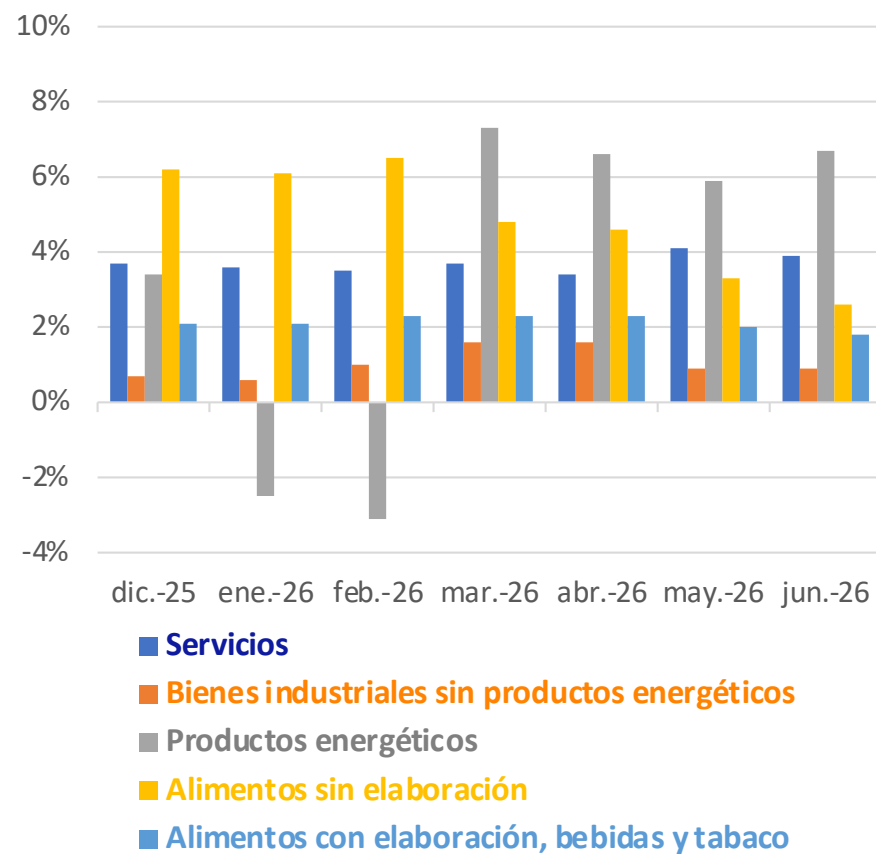
I.II. Evolución del IPC

Variación interanual del IPC cada mes



Fuente: INE

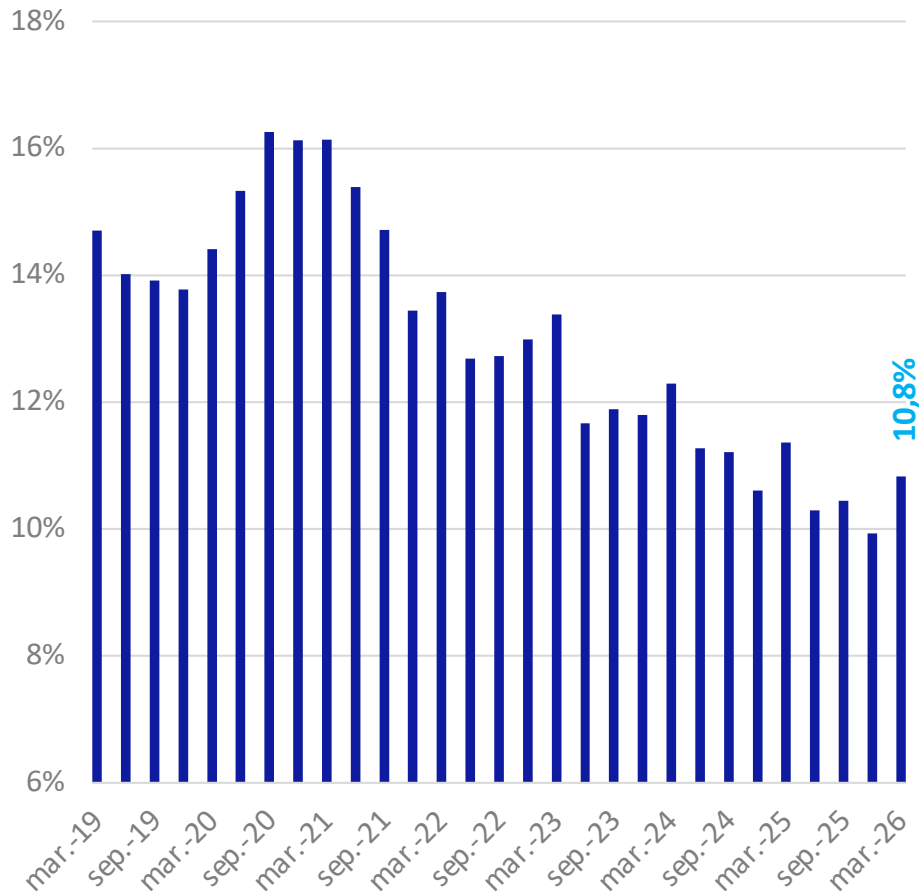
Componentes del IPC. Variación interanual



I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

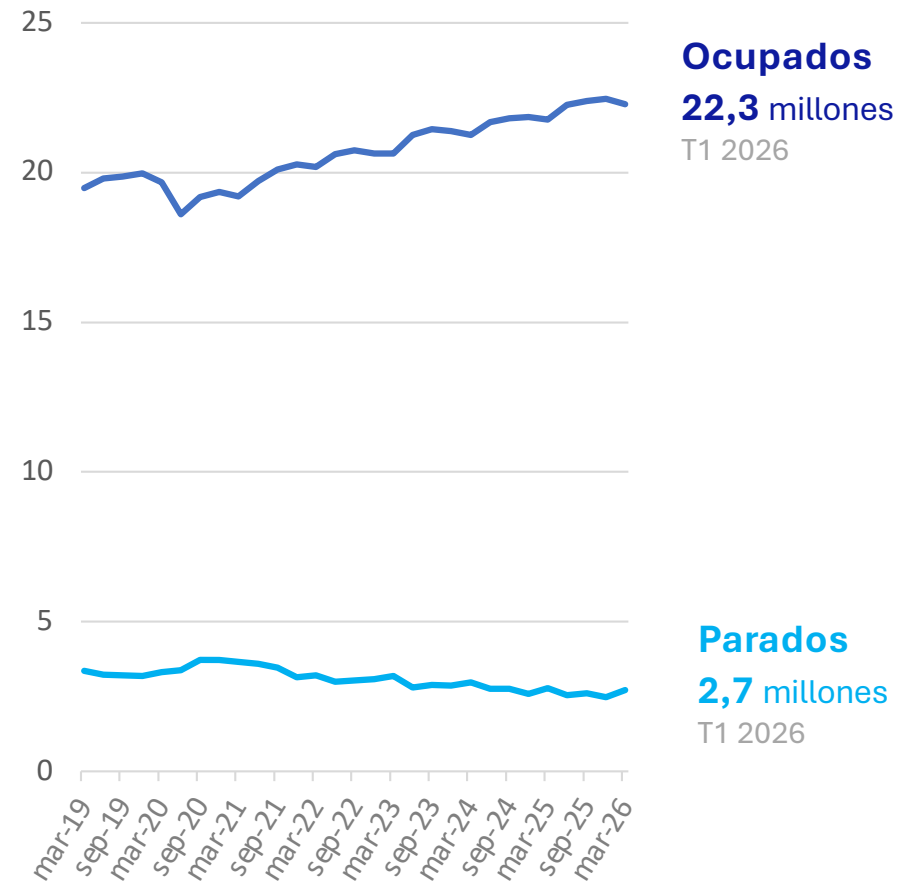
I.III. Mercado laboral

Tasa de desempleo (s/ pob. activa)



Fuente: INE (EPA)

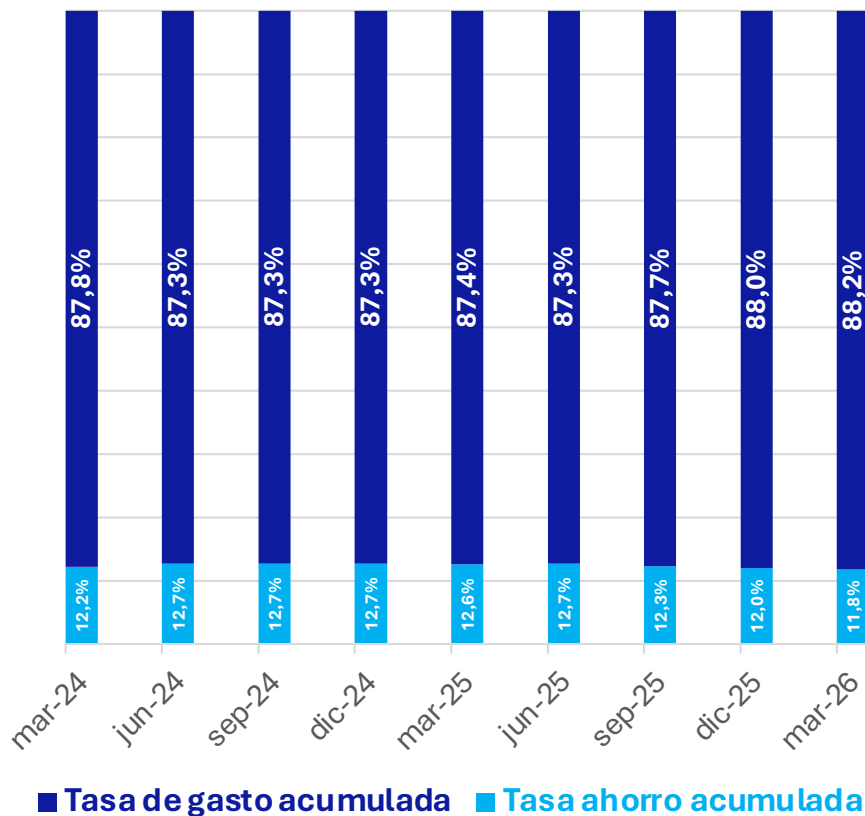
Nº de personas ocupadas y desempleadas



I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

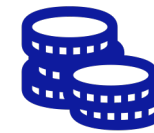
I.IV. Ahorro y consumo de los hogares

Tasa de ahorro y de gasto de los hogares (s/ RBD¹)



Tasa ahorro

4,1%
 Coeficiente
 T1 2026



RBD

5,1%
 Variación anual
 T1 2026

La tasa de ahorro de los hogares, expresada en relación con la renta bruta disponible, disminuyó en el primer trimestre de 2026 hasta el 4,1%. En términos acumulados de los últimos cuatro trimestres, presentó una ligera desaceleración, desde el 12,6% observado en el primer trimestre de 2025 hasta el 11,8%. Esta dinámica se enmarca en un contexto de mayor crecimiento del gasto en consumo frente a la renta disponible.

Aun así, desde una perspectiva histórica, la tasa acumulada se mantiene en niveles elevados, excluyendo el periodo excepcional de la pandemia, cuando las restricciones a la actividad y a la movilidad dispararon el ahorro. Esta evolución ha reforzado la posición financiera de los hogares, y, junto con la propia revalorización de los activos, ha contribuido a impulsar su riqueza financiera.

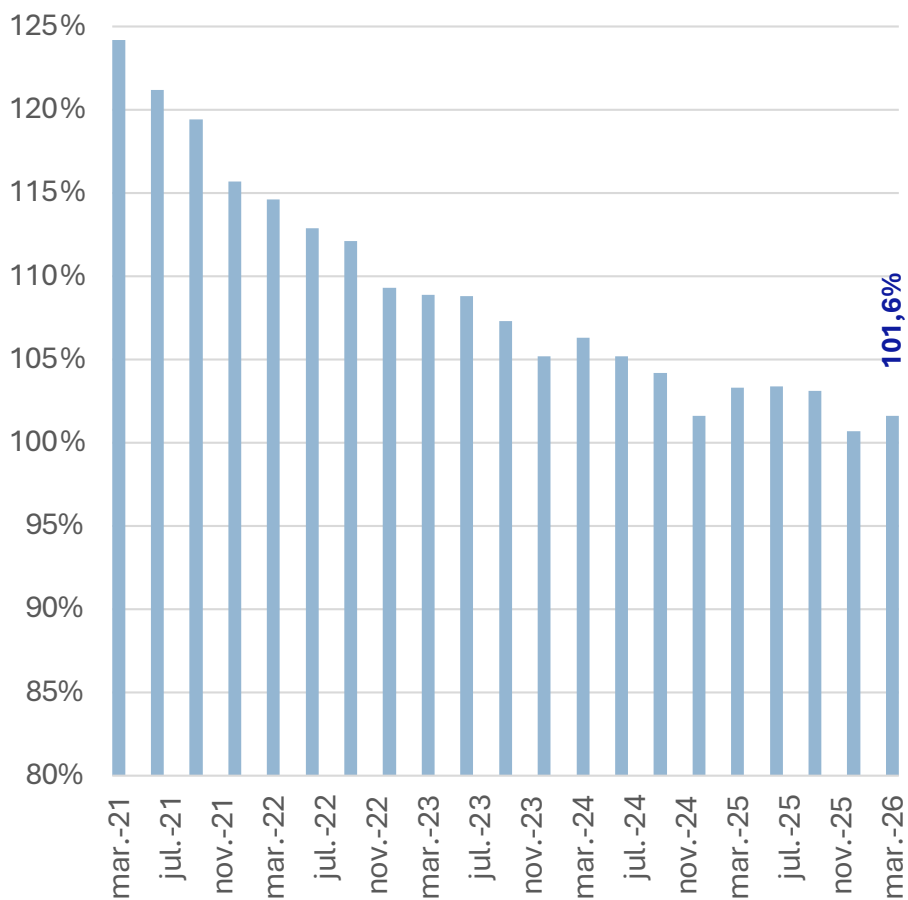
Fuente: INE

¹ Renta Bruta Disponible. Tasa acumulada de los últimos 12 meses

I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

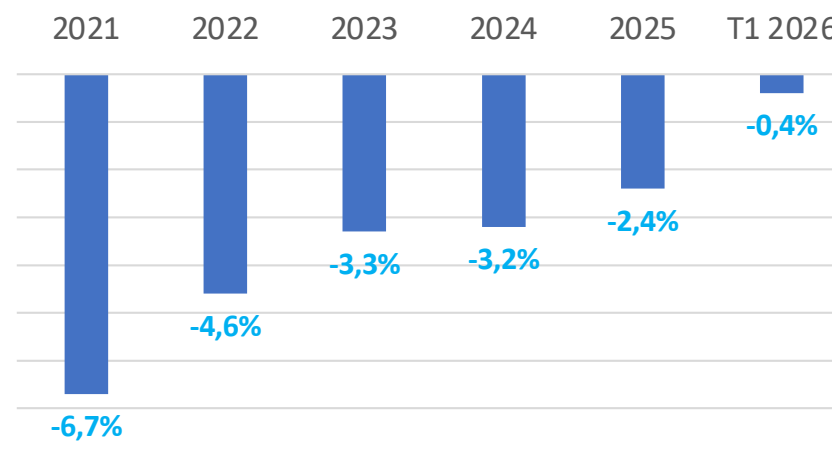
I.V Evolución de la deuda soberana

Deuda pública (s/ PIB)



Fuente: BdE

Déficit o superávit acumulado



Deuda pública

101,6%

T1 2026



Déficit/superávit público

-0,4%

T1 2026



Prima de riesgo

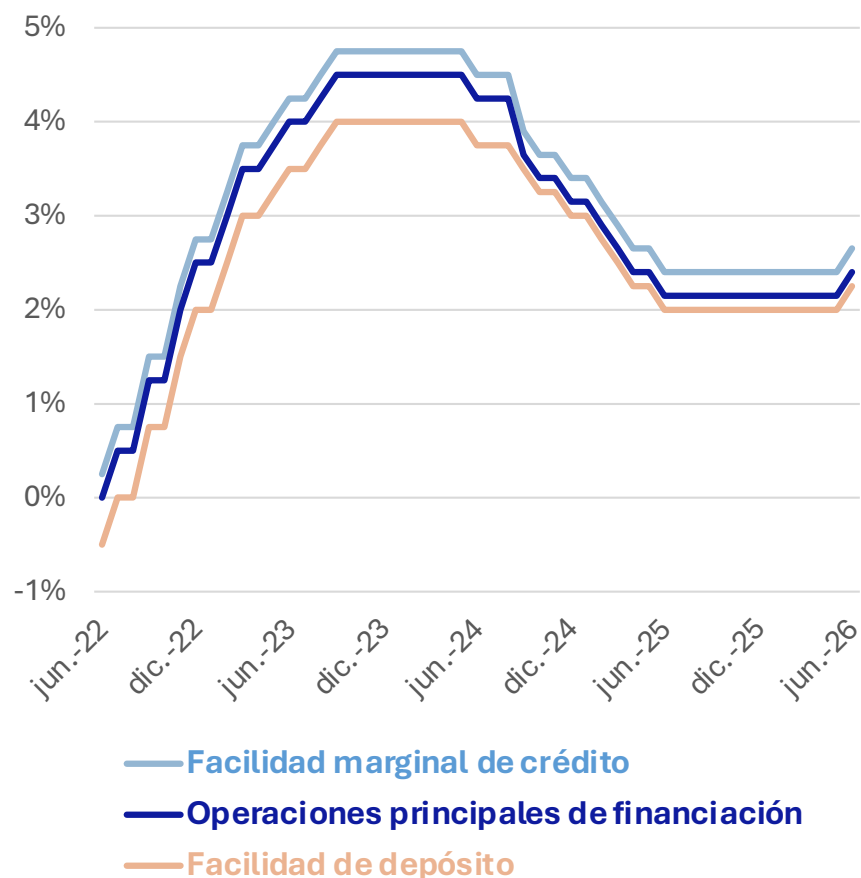
45 pb

Junio 2026

I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

I.VI. Evolución tasas oficiales del BCE

Tasas del BCE



Facilidad de depósito

2,25%



Operaciones principales de financiación

2,40%



Facilidad de crédito

2,65%

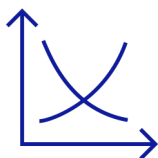
En la última reunión celebrada en junio, el consejo de gobierno del BCE decidió elevar en 25 puntos básicos sus tres tipos de interés oficiales, después de un año marcado por la estabilidad.

Detrás de este movimiento se sitúa el *shock energético* derivado del conflicto en Oriente Medio, que ha introducido una elevada incertidumbre, alterando las previsiones y perspectivas a medio plazo de la inflación.

Fuente: BdE

PRINCIPALES CONCLUSIONES

CAPÍTULO I: INDICADORES DEL ENTORNO MACROECONÓMICO



La **actividad económica** mantuvo el **dinamismo** en el T1 2026, creciendo, en términos reales, **un 2,7%**. En línea con los trimestres anteriores, el consumo y la inversión sostuvieron el incremento, en contraste con la demanda externa, cuya contribución fue negativa.



La **tasa de paro** se situó en el **10,8%** en el T1 2026, lo que refleja un aumento de 0,9 puntos porcentuales en términos intertrimestrales y un descenso de 0,6 puntos en términos interanuales. En términos desestacionalizados, el paro disminuyó tanto desde un enfoque intertrimestral como interanual.



La **tasa de variación anual del IPC** viene registrando repuntes desde marzo como consecuencia del encarecimiento de los carburantes, especialmente del gasóleo. En junio, la inflación general se situó en el 3,2%, mientras que la subyacente (que excluye los alimentos sin procesar y productos energéticos) alcanzó el 2,9%.



En términos acumulados, la **tasa de ahorro de los hogares** mantuvo una **evolución descendente hasta el 11,8%** de la renta bruta disponible. Aun así, desde una perspectiva histórica, se mantiene en cotas elevadas, lo que está permitiendo a las familias mejorar su situación financiera.



La **deuda de las Administraciones Públicas** alcanzó una cifra récord de 1,74 billones de euros en el T1 2026. Sin embargo, esta magnitud se redujo 1,7 puntos porcentuales sobre el PIB en términos interanuales, hasta una tasa del **101,6%**.



En aras de contener las presiones inflacionistas derivadas del *shock energético*, recientemente el **BCE endureció el tono de su política monetaria con una subida de 25 puntos básicos** en sus tres tipos de interés oficiales.

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO



II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.1. Índices de referencia

Índices de referencia del mercado hipotecario

Periodo	IRPH (Total entidades) ¹	Zona Euro ²	Euribor 12m ³	€STR 12m ⁴	IRS 5 años ⁵	Deuda Pública entre 2 y 6 años ⁶
jun-25	2,802%	3,420%	2,081%	2,980%	2,233%	2,532%
jul-25	2,748%	3,410%	2,079%	2,824%	2,301%	2,450%
ago-25	2,791%	3,390%	2,114%	2,682%	2,336%	2,406%
sept-25	2,695%	3,410%	2,172%	2,534%	2,355%	2,340%
oct-25	2,796%	3,390%	2,187%	2,410%	2,328%	2,359%
nov-25	2,807%	3,370%	2,217%	2,313%	2,393%	2,371%
dic-25	2,788%	3,350%	2,267%	2,208%	2,548%	2,396%
ene-26	2,762%	3,370%	2,245%	2,125%	2,540%	2,403%
feb-26	2,819%	3,370%	2,221%	2,063%	2,458%	2,397%
mar-26	2,840%	3,370%	2,565%	2,011%	2,741%	2,488%
abr-26	2,882%	3,360%	2,747%	1,975%	2,842%	2,722%
may-26	2,986%	3,430%	2,804%	1,956%	2,886%	2,806%
jun-26	-	-	2,798%	1,956%	2,823%	2,823%

Fuente: BdE

¹ Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de 3 años para adquisición de vivienda libre concedido por las entidades de crédito en España.

² Tipo medio de los préstamos hipotecarios entre 1 y 5 años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito de la zona euro (referido al mes anterior).

³ Es el índice más utilizado como referencia en los préstamos hipotecarios para calcular la revisión de los tipos de interés variable. Se define como la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia euribor.

⁴ Este índice se define como el tipo de interés a un plazo de 12 meses que el BCE elabora basado en el tipo de interés Euro short-term rate (€STR).

⁵ Permuta de intereses/ Interest Rate Swap (IRS) a cinco años: calculados según la definición de la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España.

⁶ Es la media ponderada por volúmenes nominales de negociación de los rendimientos internos de los valores emitidos por el Estado con vencimiento residual entre dos y seis años, negociados en operaciones simples al contado en los seis meses inmediatamente anteriores.

Variación interanual (puntos porcentuales)

Periodo	IRPH (Total entidades) ¹	Zona Euro ²	Euribor 12m ³	€STR 12m ⁴	IRS 5 años ⁵	Deuda Pública entre 2 y 6 años ⁶
ene-26	-0,20	-0,20	-0,28	-1,50	0,15	-0,14
feb-26	-0,05	-0,12	-0,19	-1,47	0,19	-0,12
mar-26	-0,08	-0,16	0,17	-1,40	0,29	-0,04
abr-26	0,03	-0,15	0,60	-1,30	0,62	0,19
may-26	0,13	-0,05	0,72	-1,17	0,65	0,29
jun-26	-	-	0,72	-1,02	0,59	0,29

Los principales índices de referencia oficiales en el mercado hipotecario han registrado incrementos a lo largo de esta primavera en comparación con los primeros meses del año al compás del debilitamiento del entorno geopolítico. En particular, el Euribor a 12 meses se ha elevado unos 50 puntos básicos (pb) en este periodo de tiempo, alcanzando una cotización media del 2,8% en junio de 2026. Desde una perspectiva anual, el incremento asciende a unos 70 pb.

Esta evolución comportará un incremento en la carga hipotecaria de aquellas familias con un préstamo a tipo variable a medida que sus contratos sean objeto de revisión. No obstante, el impacto será heterogéneo y dependerá, entre otros factores, del momento de la formalización, del plazo residual y de la periodicidad de la revisión. En las hipotecas de reciente constitución, las más sensibles a una variación en los tipos de interés, el impacto tenderá a ser mayor y podría oscilar entre el 5% y el 7,5%, dependiendo de si la actualización del tipo de interés tiene una periodicidad semestral o anual.

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.II. Indicadores de accesibilidad del crédito a la vivienda

Accesibilidad a la vivienda. Préstamos hipotecarios nuevos

	2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
Tipo medio de interés	3,7%	3,3%	2,7%	2,7%	2,7%	2,6%	2,7%
Plazo medio (años)	24,5	24,7	25,4	25,3	25,4	25,6	25,4
Capital medio otorgado	141.688 €	144.862 €	163.687 €	160.799 €	168.190 €	170.129 €	172.294 €
Cuota hipotecaria mensual	738 €	719 €	744 €	734 €	759 €	762 €	783 €
Relación préstamo-valor (LTV)	62,3%	63,0%	64,8%	65,0%	64,8%	64,6%	64,2%
% préstamos con LTV>80%	6,5%	7,7%	11,2%	11,6%	11,1%	11,2%	10,5%
Ratio de esfuerzo hipotecario	36,9%	34,6%	34,3%	34,1%	34,3%	34,9%	36,1%
Precio vivienda/RBD por hogar	7,2	7,1	7,6	7,5	7,7	7,8	8,0

Fuente: BdE

En el primer trimestre de 2026, las condiciones de acceso al crédito se mantuvieron relativamente estables. El tipo medio ponderado se situó en el 2,72%, frente al 2,80% registrado hace un año y el 2,60% del trimestre precedente. Por su parte, el plazo medio de contratación apenas experimentó variaciones, permaneciendo ligeramente por debajo de los 25 años y medio.

Sin embargo, la progresiva elevación del importe medio financiado por operación, que alcanzó los 172.300 euros, ha contribuido al incremento de la cuota hipotecaria mensual y, en consecuencia, del esfuerzo hipotecario de los nuevos prestatarios desde comienzos de 2025. Pese a este incremento del capital financiado, no se aprecia una relajación de los criterios de concesión en relación con el valor de la garantía, que se mantiene por debajo de los niveles de hace un año.

Tipo de interés

2,72% (-5%)

T1 2026

Plazo contratación

25,4 años (+1 mes)

T1 2026

Capital

172.000 € (+11%)

T1 2026

LTV

64% (-1%)

T1 2026

Esfuerzo financiero

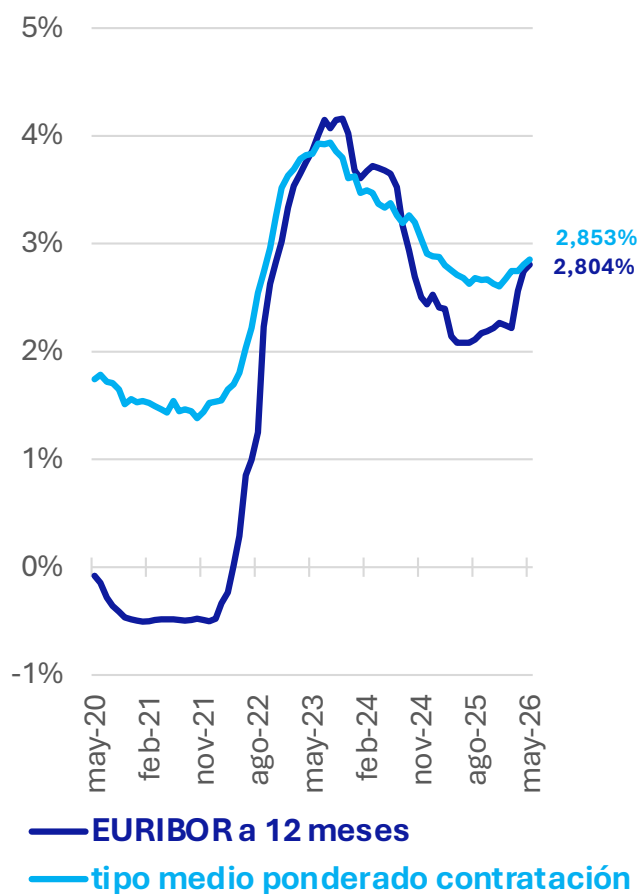
36,1% (+6,2%)

T1 2026

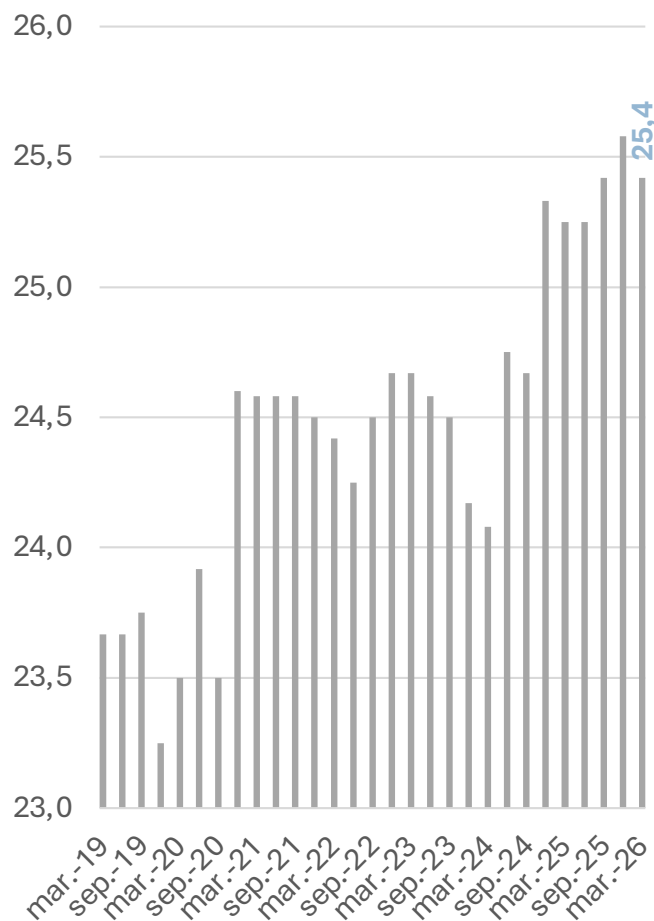
II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.II. Indicadores de accesibilidad del crédito a la vivienda

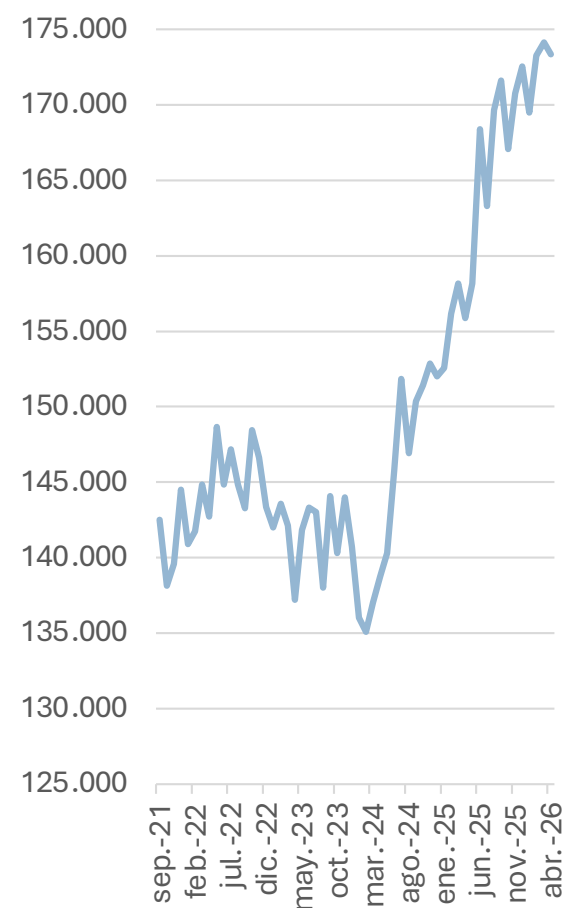
Evolución tipos de interés



Evolución plazo de contratación



Evolución capital otorgado

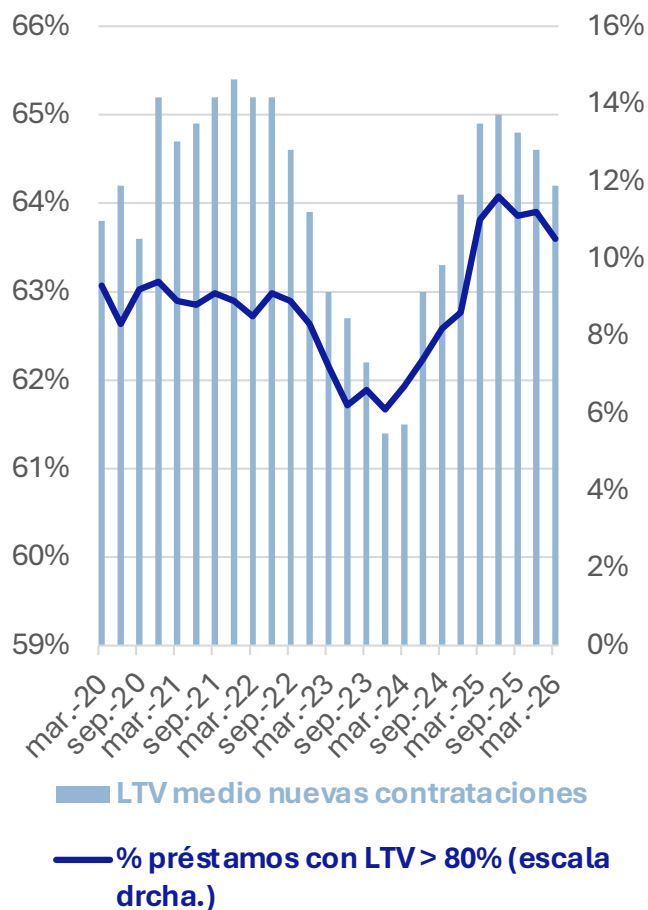


Fuente: BdE e INE

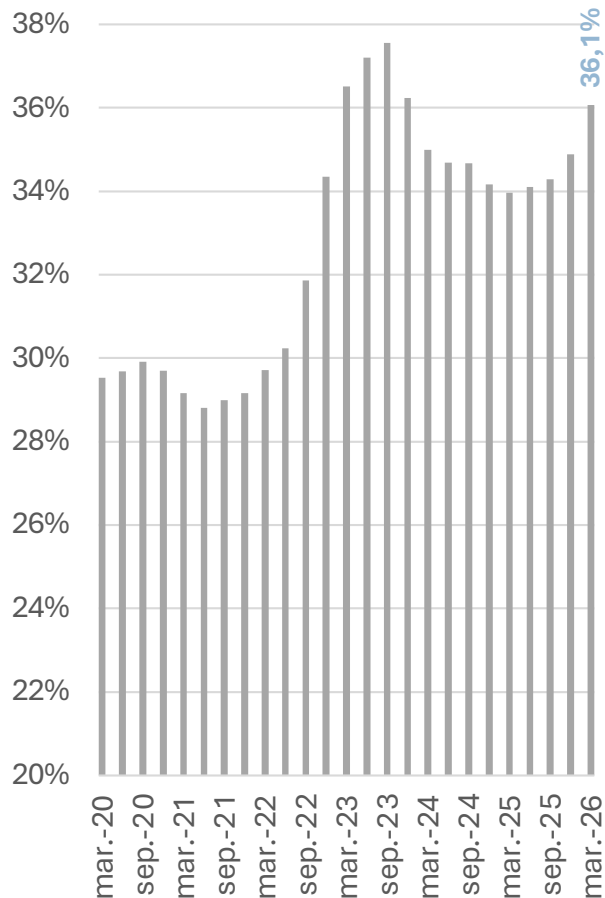
II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.II. Indicadores de accesibilidad del crédito a la vivienda

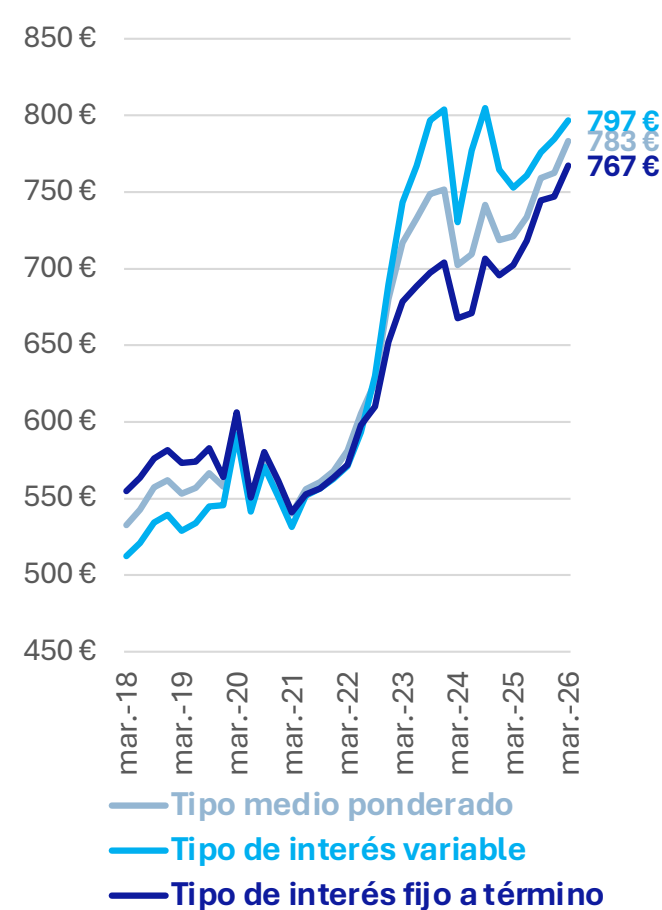
**Evolución ratio préstamo-valor
(LTV)**



**Evolución ratio esfuerzo
hipotecario**



**Evolución cuota hipotecaria
según modalidad tipo interés**



Fuente: BdE y AHE a partir datos BdE

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.III. Nuevas contrataciones inscritas registralmente

Préstamos hipotecarios inscritos por naturaleza de la finca

		2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
Total fincas	Número	496.637	547.263	643.811	158.744	159.649	171.993	168.264
	Variación anual	-18%	10%	18%	32%	17%	8%	10%
	Importe	82.378 mill. €	91.819 mill. €	117.176 mill. €	27.767 mill. €	30.082 mill. €	32.827 mill. €	32.610 mill. €
	Variación anual	-15%	11%	28%	39%	30%	19%	23%
		2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
Viviendas	Número	380.966	425.522	500.979	123.284	124.458	133.358	131.554
	Variación anual	-18%	12%	18%	32%	15%	9%	10%
	Importe	54.031 mill. €	61.854 mill. €	82.073 mill. €	19.836 mill. €	20.919 mill. €	22.648 mill. €	22.686 mill. €
	Variación anual	-20%	14%	33%	50%	29%	21%	22%

Fuente: INE

Pese a la reciente desaceleración de la actividad de compraventa, el mercado hipotecario mantuvo el pulso a lo largo de este primer trimestre. El número de nuevas hipotecas sobre vivienda aumentó un 10%, mientras que el importe concedido se elevó un 22%, consolidando la favorable trayectoria del negocio hipotecario, que acumula ya siete trimestres consecutivos de crecimiento, en un entorno de costes financieros todavía relativamente moderados.

Desde una perspectiva territorial, lideraron el avance Navarra, con un incremento del 36% en el número de operaciones, Ceuta y Melilla, con avances cercanos al 30%, así como Madrid y Castilla-La Mancha, ambas con un crecimiento de alrededor del 20%. No obstante, junto con los archipiélagos, estas comunidades son las que acumulan desde la reactivación del mercado en 2024 un crecimiento algo más contenido que el observado en otros territorios.

**Nº hipotecas
(viviendas)**
131.550 (+10%)

T1 2026

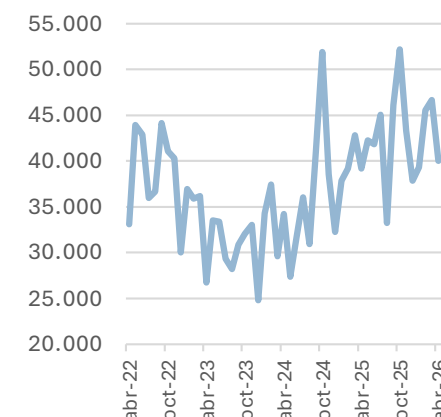


**Capital otorgado
(viviendas)**
22.690 mill. € (+22%)

T1 2026



Préstamos sobre viviendas constituidos mensualmente



II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.III. Nuevas contrataciones inscritas registralmente

Préstamos hipotecarios residenciales por CCAA

	2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	Var. Anual (último trim.)
NACIONAL	380.966	425.522	500.979	123.284	124.458	133.358	131.554	10%
Andalucía	76.906	82.365	98.066	23.716	24.525	27.052	25.362	11%
Aragón	9.578	10.693	13.264	3.297	3.575	3.206	3.474	9%
Asturias	6.862	8.083	9.189	2.251	1.999	2.641	2.398	4%
Baleares	8.958	10.045	11.342	2.857	3.063	2.653	2.729	-1%
Canarias	14.216	14.792	17.283	3.965	4.497	4.311	4.224	-6%
Cantabria	4.362	4.843	6.906	1.669	1.810	1.884	1.692	10%
Castilla - La Mancha	15.157	17.425	21.472	5.447	5.205	5.994	5.687	18%
Castilla y León	15.540	17.769	22.191	5.506	5.120	5.739	5.381	-8%
Cataluña	65.785	73.480	87.053	20.362	22.015	22.862	24.432	12%
Ceuta	446	523	546	112	131	168	172	27%
Valencia	43.531	49.715	61.243	15.279	15.052	17.039	15.897	15%
Extremadura	6.256	7.080	8.949	2.488	2.080	2.285	2.219	6%
Galicia	12.430	15.644	19.081	4.659	4.592	5.009	4.839	0%
Madrid	63.699	71.620	73.519	19.227	17.876	19.638	20.284	21%
Melilla	383	406	476	153	104	98	158	31%
Murcia	11.177	12.193	15.833	3.930	4.042	3.918	4.085	4%
Navarra	4.555	5.553	5.860	1.590	1.380	1.544	1.829	36%
País Vasco	19.052	20.825	25.324	5.946	6.557	6.455	5.890	-7%
La Rioja	2.073	2.468	3.382	830	835	862	802	-6%

Provincias con más hipotecas (T1 2026)

1

Madrid
20.300
hipotecas (+21%)

2

Barcelona
17.600
hipotecas (+9%)

3

Valencia
7.800
hipotecas (+16%)

4

Málaga
6.200
hipotecas (+19%)

Fuente: INE

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

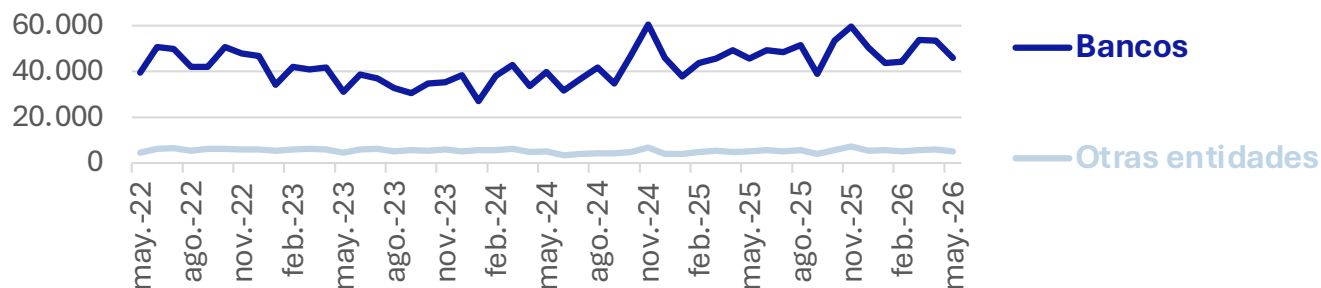
II.III. Nuevas contrataciones inscritas registralmente

Préstamos hipotecarios inscritos registralmente según entidad

		2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
Total fincas	Número	496.637	547.263	643.811	158.744	159.649	171.993	168.264
	Variación anual	-18%	10%	18%	32%	17%	8%	10%
	Importe	82.378 mill. €	91.819 mill. €	117.176 mill. €	27.767 mill. €	30.082 mill. €	32.827 mill. €	32.610 mill. €
	Variación anual	-15%	11%	28%	39%	30%	19%	23%
		2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
Bancos	Número	429.648	490.695	579.905	143.297	144.183	153.780	151.579
	Variación anual	-21%	14%	18%	32%	17%	7%	9%
	Importe	71.230 mill. €	82.421 mill. €	106.534 mill. €	25.157 mill. €	27.548 mill. €	29.936 mill. €	29.499 mill. €
	Variación anual	-17%	16%	29%	39%	29%	22%	23%
		2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
Otras entidades	Número	66.989	56.568	63.906	15.447	15.466	18.213	16.685
	Variación anual	-1%	-16%	13%	26%	19%	24%	13%
	Importe	11.148 mill. €	9.398 mill. €	10.642 mill. €	2.610 mill. €	2.534 mill. €	2.891 mill. €	3.111 mill. €
	Variación anual	4%	-16%	13%	40%	37%	-2%	19%

Fuente: INE

Número de préstamos hipotecarios constituidos mensualmente



**Nº hipotecas
(bancos)**

151.600 (+9%)

T1 2026



**Capital otorgado
(bancos)**

29.500 mill.€ (+23%)

T1 2026



Ratio volumen bancos

90% sobre el número e
importe total de
hipotecas otorgadas

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

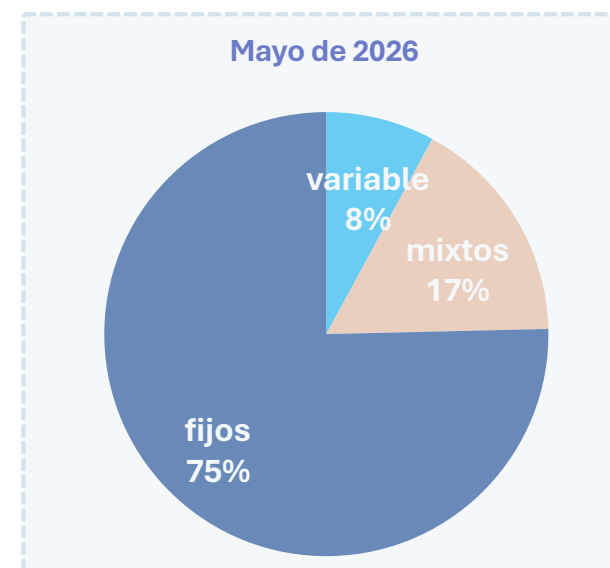
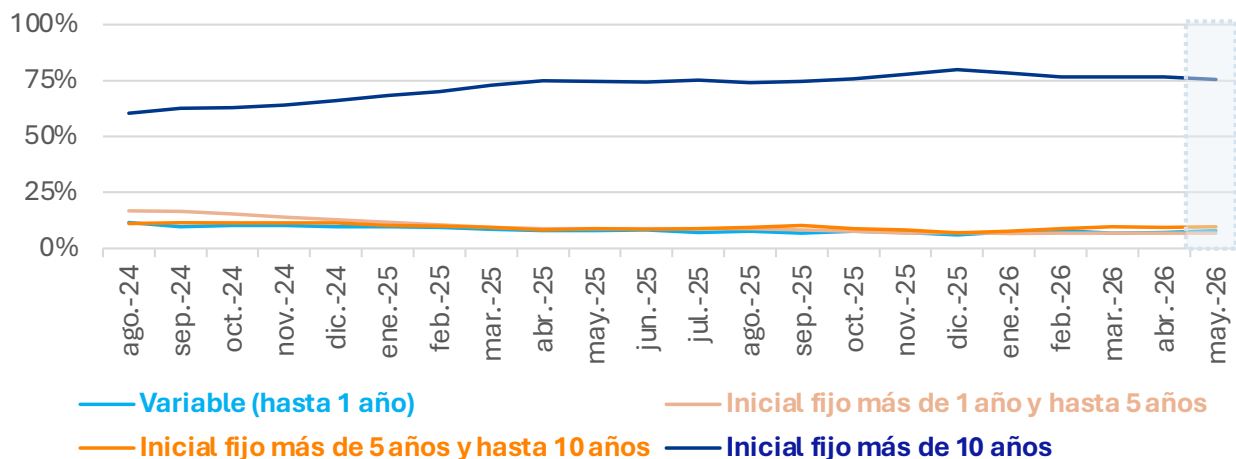
II.IV. Nuevas contrataciones por modalidad del tipo de interés

Préstamos concedidos con fines de adquisición de vivienda según modalidad tipo de interés

		2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
Variable	Tipo fijo ≤ 1 año	18%	12%	8%	8%	7%	7%	7%
Mixto	1 < tipo fijo ≤ 5 años	22%	19%	9%	9%	9%	7%	7%
	5 < tipo fijo ≤ 10 años	12%	12%	9%	9%	9%	8%	9%
Fijo	Tipo fijo > 10 años	47%	56%	74%	75%	75%	78%	77%

Fuente: BdE

Tendencia en las contrataciones según el tipo de interés suscrito



II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.IV. Nuevas contrataciones por modalidad del tipo de interés

Nota evolución

En las nuevas originaciones continuó predominando la contratación de los préstamos hipotecarios a tipo fijo dentro de un mercado marcado por unas condiciones de financiación todavía muy competitivas.

A continuación, se detalla la composición de las nuevas contrataciones según la variabilidad del tipo de interés durante el primer trimestre de 2026:

- Los préstamos a tipo variable¹ continuaron perdiendo protagonismo, reduciendo su cuota en el último año del 9% al 7%. Esta evolución evidencia el carácter residual en las nuevas contrataciones, a pesar de que en la cartera todavía tienen una representatividad superior al 40% debido a su claro predominio en épocas anteriores.
- Los préstamos a tipo mixto² también disminuyeron su peso, desde el 20% del primer trimestre de 2025 hasta el 16%. No obstante, dentro de este segmento se observa un ligero desplazamiento hacia las operaciones con un periodo inicial de fijación del interés superior a los 5 años, que alcanzan 1 de cada 10 operaciones.
- Por último, los préstamos hipotecarios con un tipo de interés fijo a largo plazo³ reforzaron su liderazgo, elevando su cuota desde niveles del 70% al 77% en el último año. Pese a ello, respecto al trimestre anterior se aprecia una ligera moderación en la proporción de esta clase de préstamos a favor de los préstamos con un fijo entre 5 y 10 años. Aunque esta reconfiguración es todavía incipiente y de escasa magnitud, convendrá seguir su evolución en los próximos meses para convenir si responde a un cambio estructural en la composición de las nuevas contrataciones u obedece a fluctuaciones de carácter transitorio.

¹ aquellos con un tipo fijo inicial de hasta 1 año

² aquellos con un tipo fijo inicial superior a 1 año y de hasta 10 años

³ aquellos con un tipo fijo inicial superior a los 10 años

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

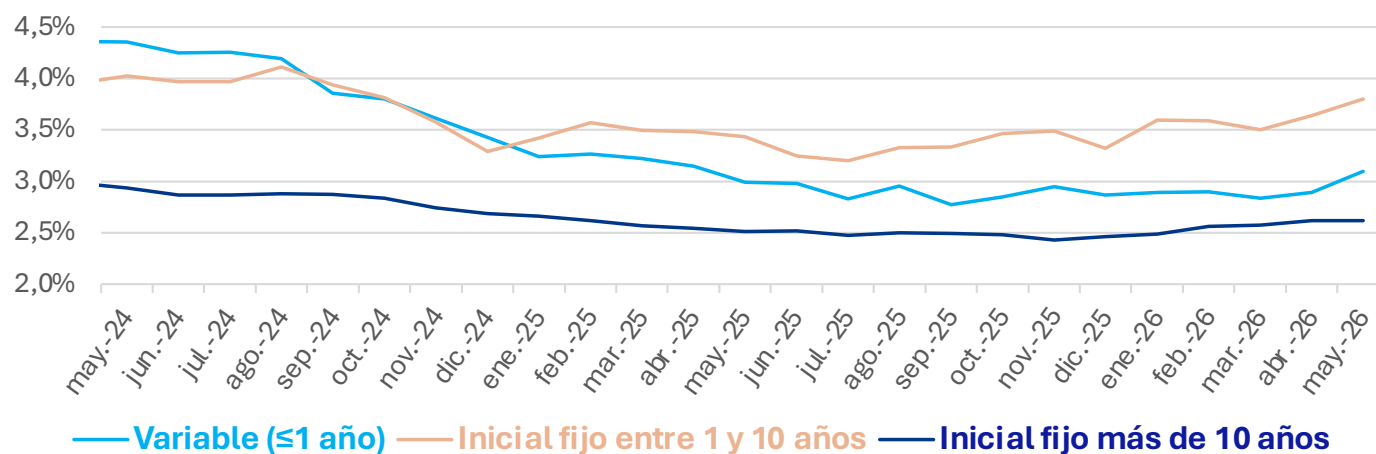
II.IV. Nuevas contrataciones por modalidad del tipo de interés

Tipos de interés (TEDR)¹ de las nuevas contrataciones en el crédito a la vivienda

	2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
Variable Tipo fijo ≤ 1 año	4,3%	4,0%	3,0%	3,0%	2,9%	2,9%	2,9%
Mixto 1<tipo fijo ≤ 5 años 5<tipo fijo ≤ 10 años	4,4%	3,9%	3,2%	3,2%	3,1%	3,2%	3,3%
	4,3%	3,9%	3,6%	3,6%	3,5%	3,6%	3,8%
Fijo Tipo fijo > 10 años	3,1%	2,9%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
TIPO MEDIO PONDERADO	3,7%	3,3%	2,7%	2,7%	2,7%	2,6%	2,7%

Fuente: BdE

Evolución mensual de los tipos de interés



Tipo de interés préstamos variables

3,1%

Mayo de 2026

Tipo de interés préstamos mixtos

3,8%

Mayo de 2026

Tipo de interés préstamos fijos

2,6%

Mayo de 2026

¹ Tipo Efectivo Definición Restringida. Equivale a la TAE (Tasa Anual Equivalente) sin considerar comisiones o gastos conexos, tales como las primas por seguros de amortización.

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

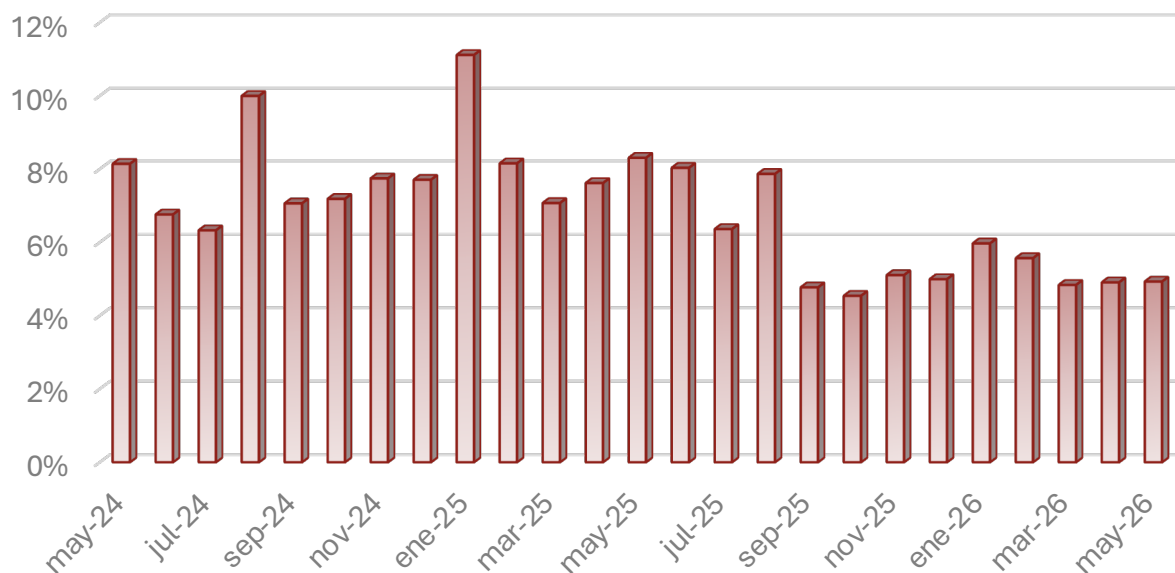
II.V. Renegociaciones

Importe de las renegociaciones procesadas en el periodo correspondiente en el crédito a la vivienda

	2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
Renegociaciones	4.883 mill. €	6.439 mill. €	5.702 mill. €	1.740 mill. €	1.185 mill. €	1.090 mill. €	1.102 mill. €
Nuevas operaciones	56.396 mill. €	67.952 mill. €	82.748 mill. €	21.794 mill. €	19.197 mill. €	22.313 mill. €	20.390 mill. €
PESO RENEGOCIACIONES	8,7%	9,5%	6,9%	8,0%	6,2%	4,9%	5,4%

Fuente: BdE

Volumen renegociaciones sobre nuevas concesiones (%)



Desde principios de 2025, en medio del proceso de flexibilización en la política monetaria del BCE, las renegociaciones han mantenido una tendencia descendente tanto en términos absolutos como relativos. En el primer trimestre de 2026, alcanzaron el 5% de las nuevas originaciones, frente al 9% registrado en el mismo periodo del año anterior. En términos de importe, ello supone una reducción desde un volumen cercano a los 1.700 millones de euros hasta aproximadamente 1.100 millones.

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

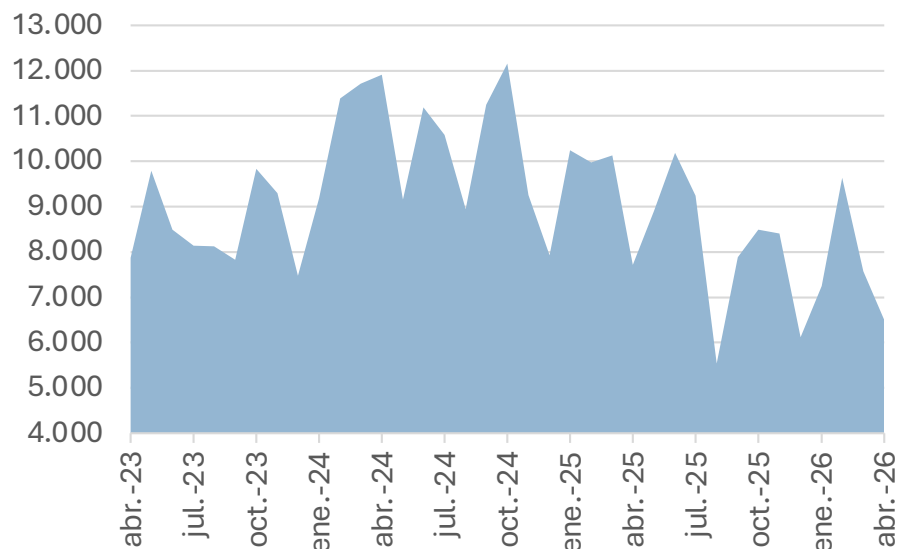
II.V. Renegociaciones

Número de hipotecas con cambios registrales

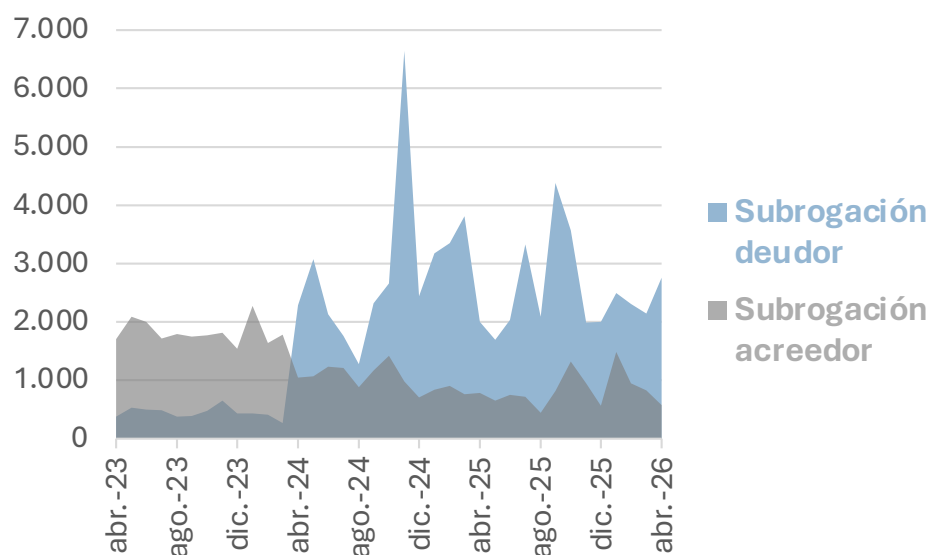
	2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
Novaciones	106.953	124.647	102.852	26.818	22.664	23.019	24.470
Subrogaciones deudor	5.956	25.716	33.420	5.723	9.792	7.562	6.955
Subrogaciones acreedor	22.110	15.426	9.507	2.198	1.976	2.830	3.265
TOTAL HIPOTECAS CON CAMBIOS	135.019	165.789	145.779	34.739	34.432	33.411	34.690

Fuente: INE

Número de hipotecas novadas al mes



Número de hipotecas sujetas a subrogación al mes



II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VI. Saldo vivo crédito

Saldo vivo del crédito hipotecario

Entidades de depósito				
	Total	Var. Anual	Bancos y Cajas	Cooperativas de crédito
dic.-21	626.847 mill. €	-0,9%	565.306 mill. €	61.541 mill. €
jun.-22	624.833 mill. €	-1,0%	562.206 mill. €	62.626 mill. €
dic.-22	618.395 mill. €	-1,3%	556.215 mill. €	62.180 mill. €
jun.-23	606.491 mill. €	-2,9%	544.672 mill. €	61.819 mill. €
dic.-23	599.485 mill. €	-3,1%	537.746 mill. €	61.740 mill. €
jun.-24	596.865 mill. €	-1,6%	534.651 mill. €	62.214 mill. €
dic.-24	599.438 mill. €	-0,0%	535.964 mill. €	63.474 mill. €
jun.-25	607.493 mill. €	+1,8%	541.529 mill. €	65.964 mill. €
dic.-25	618.974 mill. €	+3,3%	550.403 mill. €	68.571 mill. €

Fuente: BDE



**Saldo vivo
crédito hipot.**
618.974 mill.€
 T4 2025



**Tasa de
variación**
+3,3%
 T4 2025



**Ratio crédito
hipot./PIB**
37%
 T4 2025

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VI. Saldo vivo crédito

Saldo vivo del crédito a la adquisición de vivienda

Entidades de crédito y EFC						
	Total	Variación Anual	Del que respaldado con garantía inmobiliaria	Entidades de crédito		EFC
				Entidades de depósito	Resto	
mar.-24	474.947 mill. €	-2,4%	470.137 mill. €	467.116 mill. €	14 mill. €	7.817 mill. €
jun.-24	476.242 mill. €	-1,4%	471.396 mill. €	468.532 mill. €	14 mill. €	7.695 mill. €
sep.-24	477.377 mill. €	-0,6%	472.491 mill. €	469.848 mill. €	14 mill. €	7.515 mill. €
dic.-24	479.221 mill. €	+0,5%	474.501 mill. €	471.837 mill. €	14 mill. €	7.369 mill. €
mar.-25	482.226 mill. €	+1,5%	477.535 mill. €	474.984 mill. €	14 mill. €	7.227 mill. €
jun.-25	487.837 mill. €	+2,4%	483.067 mill. €	480.720 mill. €	14 mill. €	7.102 mill. €
sep.-25	491.866 mill. €	+3,0%	487.079 mill. €	485.013 mill. €	14 mill. €	6.839 mill. €
dic.-25	496.676 mill. €	+3,6%	491.548 mill. €	489.940 mill. €	14 mill. €	6.722 mill. €
mar.-26	500.573 mill. €	+3,8%	495.710 mill. €	493.949 mill. €	14 mill. €	6.610 mill. €

Fuente: BDE. Boletín estadístico. Capítulo 4



**Saldo vivo
vivienda**
500.570 mill.€
T1 2026



**Tasa de
variación
interanual**
+3,8%
T1 2026



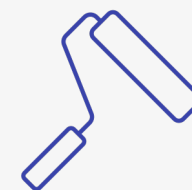
**Ratio crédito
vivienda/PIB**
29%
T1 2026

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VI. Saldo vivo crédito

Saldo vivo del crédito a la rehabilitación de vivienda

Entidades de crédito y EFC				
	Total	Variación Anual	Entidades de depósito	EFC
mar.-24	15.437 mill. €	-5,2%	15.051 mill. €	386 mill. €
jun.-24	15.275 mill. €	-4,6%	14.876 mill. €	398 mill. €
sep.-24	15.115 mill. €	-3,7%	14.714 mill. €	402 mill. €
dic.-24	14.938 mill. €	-4,4%	14.526 mill. €	412 mill. €
mar.-25	14.905 mill. €	-3,4%	14.490 mill. €	415 mill. €
jun.-25	14.929 mill. €	-2,3%	14.508 mill. €	420 mill. €
sep.-25	14.877 mill. €	-1,6%	14.459 mill. €	417 mill. €
dic.-25	15.011 mill. €	+0,5%	14.619 mill. €	392 mill. €
mar.-26	15.109 mill. €	+1,4%	14.719 mill. €	390 mill. €



**Saldo vivo
crédito
rehabilitación**

15.110 mill. €

T1 2026



**Tasa de
variación
interanual**

+1,4%

T1 2026



**Ratio crédito
rehabilitación
/PIB**

1%

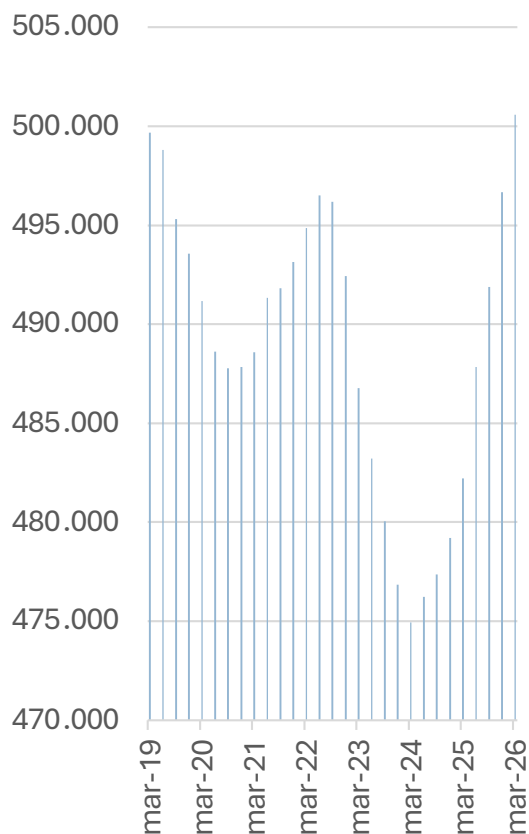
T1 2026

Fuente: BDE. Boletín estadístico. Capítulo 4

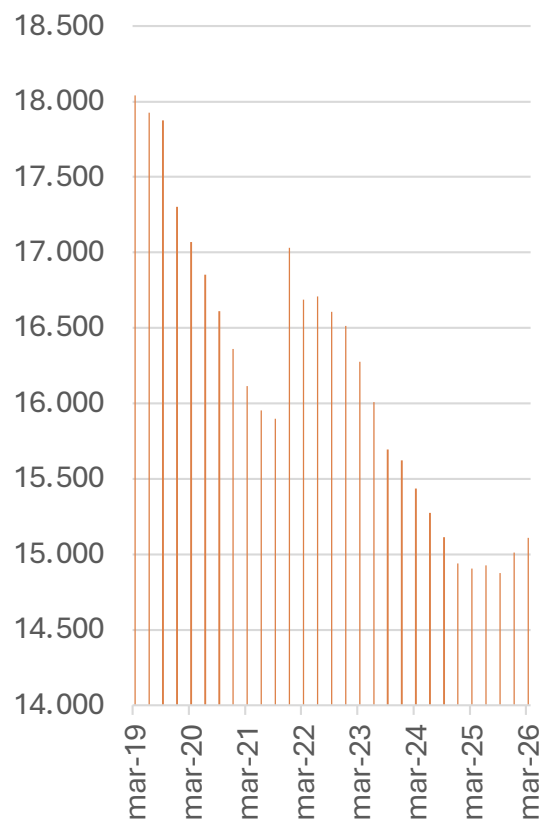
II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VI. Saldo vivo crédito

Saldo vivo del crédito a la adquisición de vivienda (millones de euros)



Saldo vivo del crédito a la rehabilitación de vivienda (millones de euros)



Desde finales de 2024, el saldo del crédito destinado a la adquisición de vivienda -que ascendía a 500.573 millones de euros en marzo de 2026- ha mantenido una trayectoria de crecimiento. Esta tendencia, que se ha ido intensificando progresivamente en línea con el dinamismo del flujo de nuevas operaciones, responde fundamentalmente al comportamiento de las entidades de depósito. Éstas mostraron un aumento del saldo en esta cartera del 4,0%, en contraste con la evolución negativa de los establecimientos financieros de crédito (-8,5%).

Por su parte, el crédito destinado a la rehabilitación de vivienda ha comenzado a mostrar una evolución positiva con cierto desfase respecto al crédito para adquisición, pero lo ha hecho con más fuerza que en el trimestre anterior, cuando creció un 0,5% frente al 1,4% de marzo de 2026. De nuevo, esta evolución estuvo impulsada por las entidades de depósito.

En relación con el PIB, ambas rúbricas llevan asistiendo a un desapalancamiento sostenido de sus exposiciones vivas desde 2012.

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

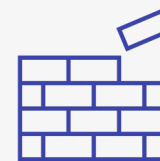
II.VI. Saldo vivo crédito

Saldo vivo del crédito a las actividades inmobiliarias

Entidades de crédito y EFC

	Total	Variación anual	Entidades de crédito		EFC
			Entidades de depósito	Resto	
mar.-24	69.235 mill. €	-5,9%	68.685 mill. €	176 mill. €	373 mill. €
jun.-24	69.754 mill. €	-3,1%	69.179 mill. €	182 mill. €	394 mill. €
sep.-24	71.339 mill. €	+1,5%	70.764 mill. €	191 mill. €	384 mill. €
dic.-24	70.830 mill. €	+1,6%	70.223 mill. €	196 mill. €	411 mill. €
mar.-25	71.314 mill. €	+3,0%	70.711 mill. €	204 mill. €	399 mill. €
jun.-25	73.277 mill. €	+5,0%	72.633 mill. €	231 mill. €	412 mill. €
sep.-25	73.910 mill. €	+3,6%	73.213 mill. €	293 mill. €	404 mill. €
dic.-25	72.393 mill. €	+2,2%	71.615 mill. €	365 mill. €	413 mill. €
mar.-26	74.012 mill. €	+3,8%	73.121 mill. €	499 mill. €	392 mill. €

Fuente: BDE. Boletín estadístico. Capítulo 4



**Saldo vivo
crédito act.
inmob.**

74.010 mill. €

T1 2026



**Tasa de
variación
interanual**

+3,8%

T1 2026



**Ratio crédito
act. inmob.
/PIB**

4,3%

T1 2026

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VI. Saldo vivo crédito

Saldo vivo del crédito al sector de la construcción (excluidas las obras públicas)

Entidades de crédito y EFC

	Total	Variación anual	Entidades de crédito		EFC
			Entidades de depósito	Resto	
mar.-24	18.772 mill. €	-4,9%	17.765 mill. €	88 mill. €	918 mill. €
jun.-24	19.145 mill. €	-2,7%	18.129 mill. €	74 mill. €	942 mill. €
sep.-24	19.554 mill. €	+0,9%	18.515 mill. €	72 mill. €	967 mill. €
dic.-24	19.547 mill. €	+2,7%	18.398 mill. €	78 mill. €	1.071 mill. €
mar.-25	19.416 mill. €	+3,4%	18.235 mill. €	96 mill. €	1.085 mill. €
jun.-25	19.675 mill. €	+2,8%	18.314 mill. €	198 mill. €	1.162 mill. €
sep.-25	19.603 mill. €	+0,2%	18.284 mill. €	187 mill. €	1.132 mill. €
dic.-25	19.621 mill. €	+0,4%	18.161 mill. €	234 mill. €	1.226 mill. €
mar.-26	19.222 mill. €	-1,0%	17.571 mill. €	161 mill. €	1.490 mill. €

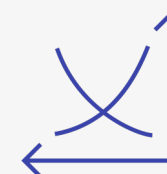
Fuente: BDE. Boletín estadístico. Capítulo 4



**Saldo vivo
crédito
construcción**

19.220 mill. €

T1 2026



**Tasa de
variación
interanual**

-1,0%

T1 2026



**Ratio crédito
construcción
/PIB**

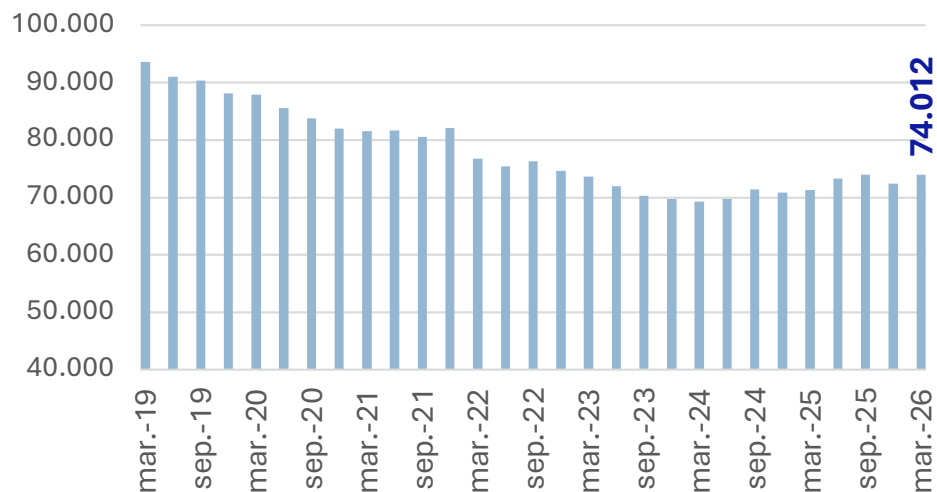
1,1%

T1 2026

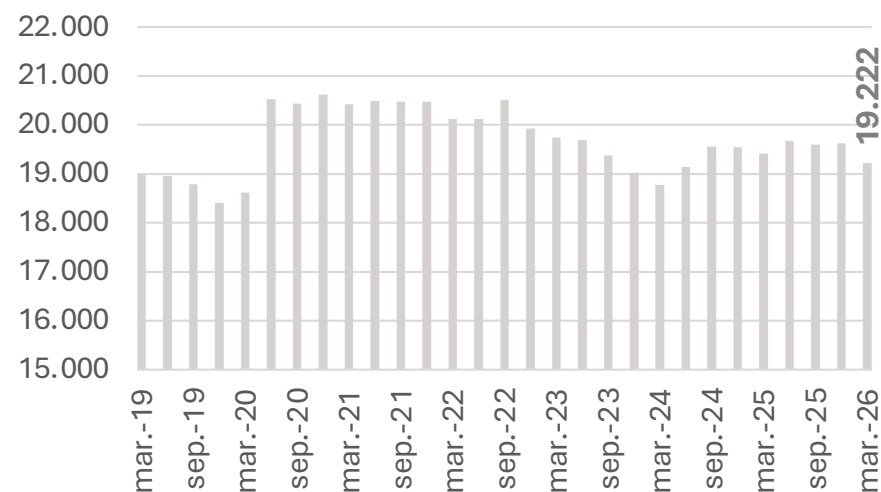
II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VI. Saldo vivo crédito

Saldo vivo del crédito a las actividades inmobiliarias (millones de euros)



Saldo vivo del crédito al sector de la construcción ¹ (millones de euros)



El saldo dispuesto por el sector de la construcción y de las actividades inmobiliarias mantuvo la evolución positiva iniciada en el tercer trimestre de 2024. Si bien, esta evolución estaría asociada fundamentalmente al comportamiento del crédito inmobiliario, que se anotó un incremento interanual del 3,8% en marzo de 2026, mientras que el sector de la construcción (excluyendo obras públicas) redujo sus exposiciones un 1,0%.

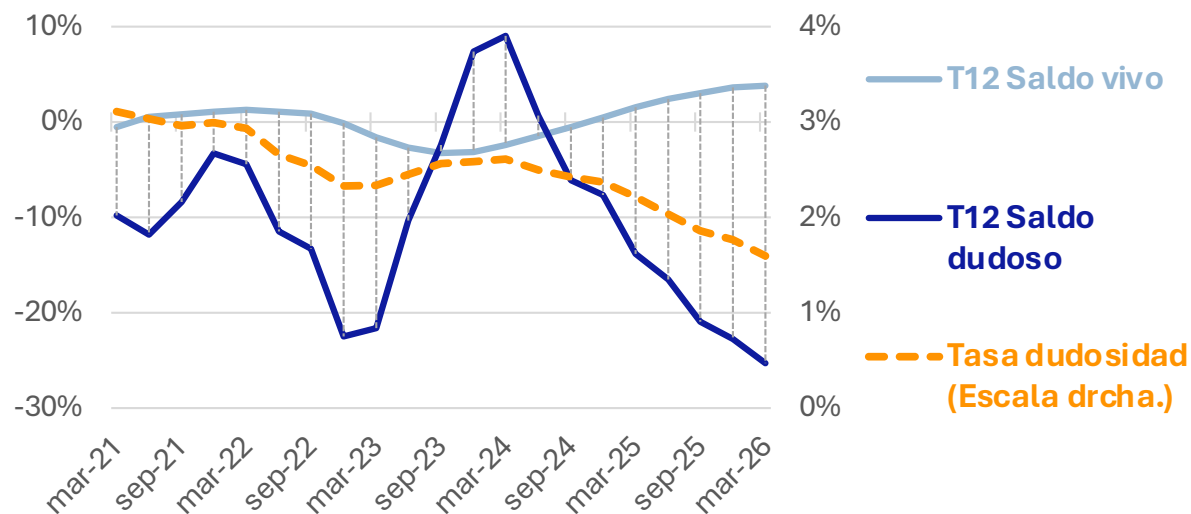
Pese a la recuperación reciente, la financiación de este sector permanece claramente por debajo de los niveles del *boom inmobiliario* en línea con las limitaciones estructurales, urbanísticas y regulatorias que siguen condicionando la actividad promotora y su financiación.

¹ excluido el saldo de obras públicas

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VII. Saldos dudosos

Evolución trimestral de la dudosidad en el crédito a la adquisición vivienda



**Ratio de dudosidad
crédito vivienda**

1,6%

T1 2026



Saldo dudosos

7.990 mill. €

T1 2026

Detalle dudosidad en el crédito a la adquisición vivienda

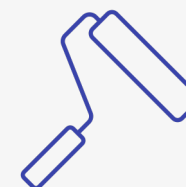
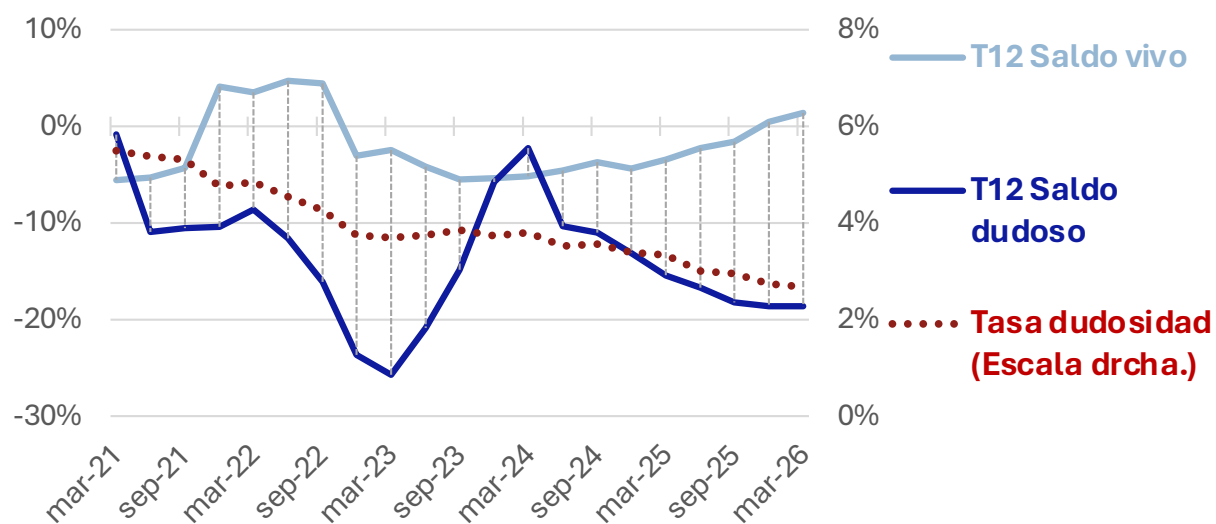
	2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
Saldo vivo	476.847	479.221	496.676	487.837	491.866	496.676	500.573
Saldo dudosos	12.307	11.363	8.778	9.937	9.144	8.778	7.986
Ratio de dudosidad	2,6%	2,4%	1,8%	2,0%	1,9%	1,8%	1,6%
% cobertura	35%	35%	36%	35%	36%	36%	38%

Fuente: BDE

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VII. Saldos dudosos

Evolución trimestral de la dudosidad en el crédito a la rehabilitación vivienda



**Ratio de dudosidad
rehabilitación**

2,7%

T1 2026



Saldo dudoso

400 mill. €

T1 2026

Detalle dudosidad en el crédito a la rehabilitación de vivienda

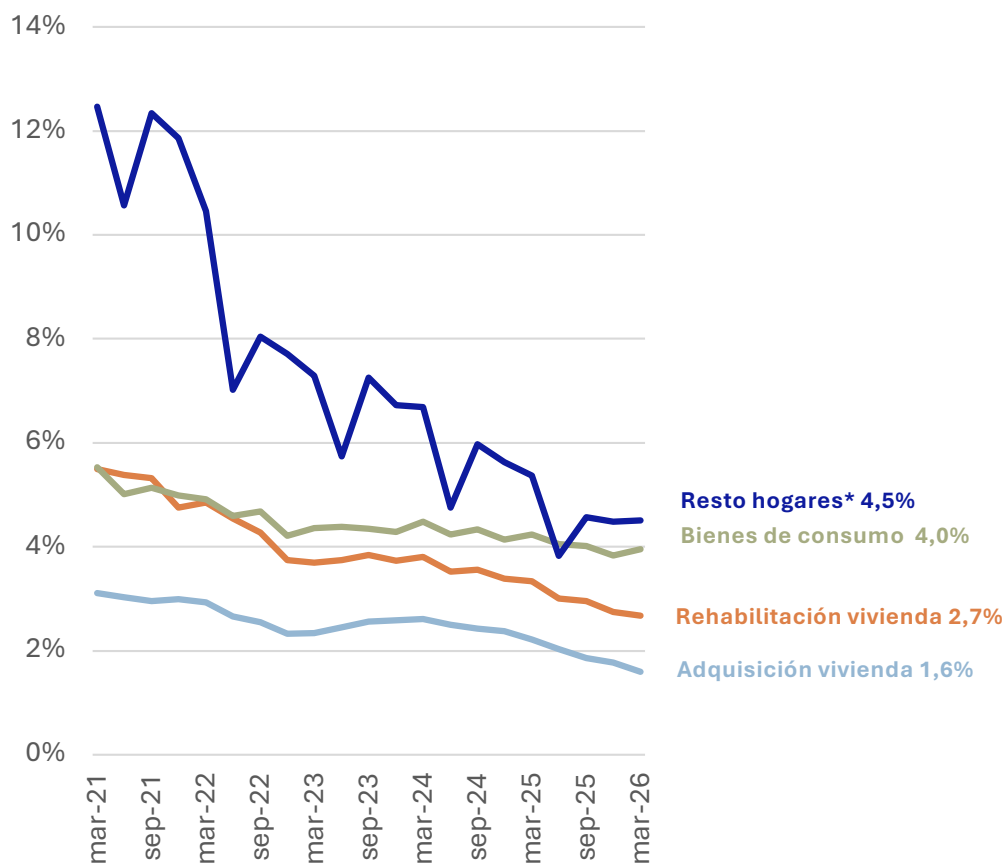
	2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
Saldo vivo	15.621	14.938	15.011	14.929	14.877	15.011	15.109
Saldo dudoso	583	506	412	448	439	412	404
Ratio de dudosidad	3,7%	3,4%	2,7%	3,0%	3,0%	2,7%	2,7%
% cobertura	44%	47%	50%	46%	47%	50%	52%

Fuente: BDE

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VII. Saldos dudosos

Detalle dudosidad en la financiación a los hogares



Fuente: BDE

Durante el primer trimestre de 2026, se ha seguido asistiendo a una mejora de la calidad de la cartera crediticia gracias a la gestión activa de los préstamos improductivos, así como al propio crecimiento de la actividad crediticia y al fortalecimiento del entorno macroeconómico.

Dentro del crédito a hogares, continuó destacando la favorable evolución del crédito dudoso en la cartera de adquisición y rehabilitación de vivienda, mientras que la del crédito al consumo mantuvo un comportamiento más débil.

En este sentido, la ratio del crédito a la adquisición de vivienda se redujo 0,6 puntos porcentuales en términos interanuales, hasta el 1,6% impulsado por una reducción del 25% en los créditos dudosos. Asimismo, los dudosos en el crédito a la rehabilitación residencial disminuyeron un 19%, pasando a representar un 2,7% sobre el total de exposiciones vivas. Por su parte, la ratio de dudosidad del crédito destinado al consumo se redujo en términos interanuales, desde el 4,2% al 4,0%, aunque desde una perspectiva trimestral mostró un leve deterioro.

* Recoge los préstamos y créditos a hogares concedidos para finalidades distintas del crédito al consumo y a la vivienda, tales como la educación.

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

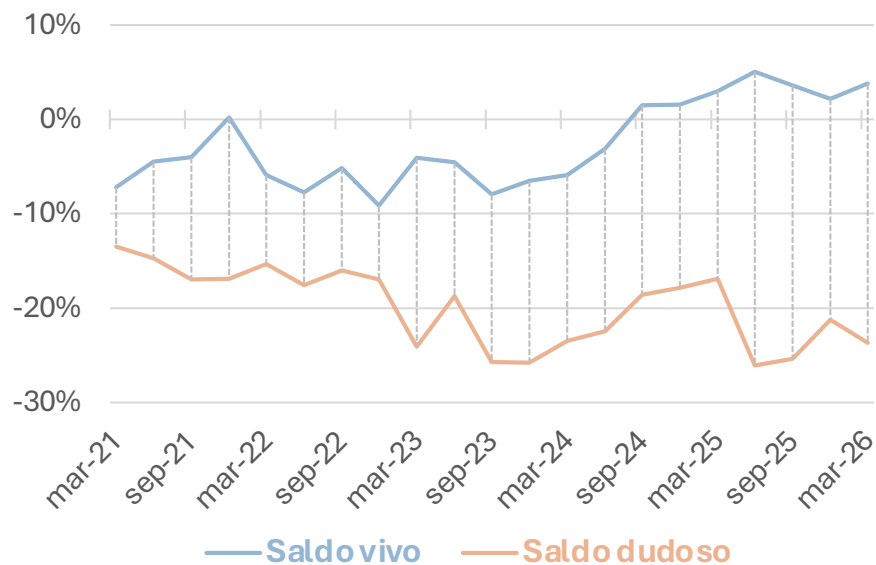
II.VII. Saldos dudosos

Crédito a las actividades inmobiliarias

	2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
Saldo vivo	69.748	70.830	72.393	73.277	73.910	72.393	74.012
Saldo dudoso	2.088	1.715	1.351	1.429	1.347	1.351	1.230
Ratio de dudosis	3,0%	2,4%	1,9%	1,9%	1,8%	1,9%	1,7%

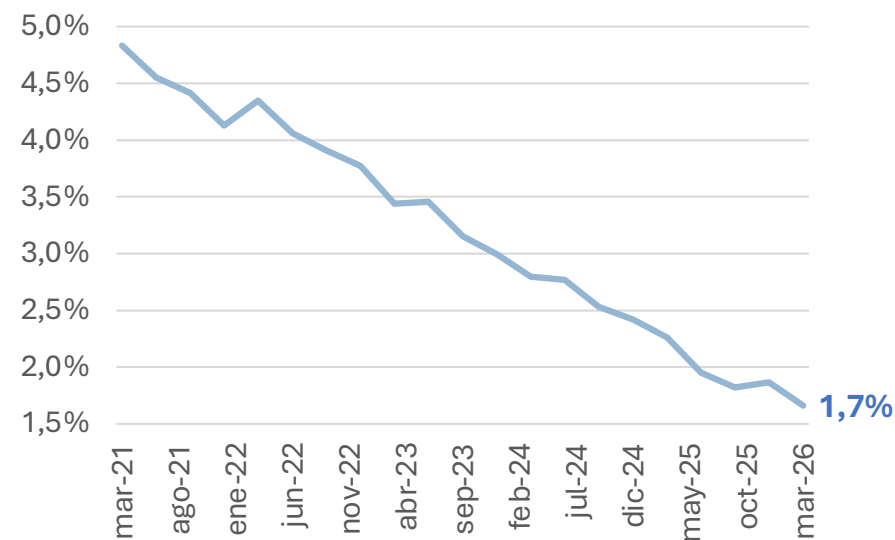
Fuente: BDE

Tasa de variación interanual



Fuente: BDE

Tasa de dudosis



II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

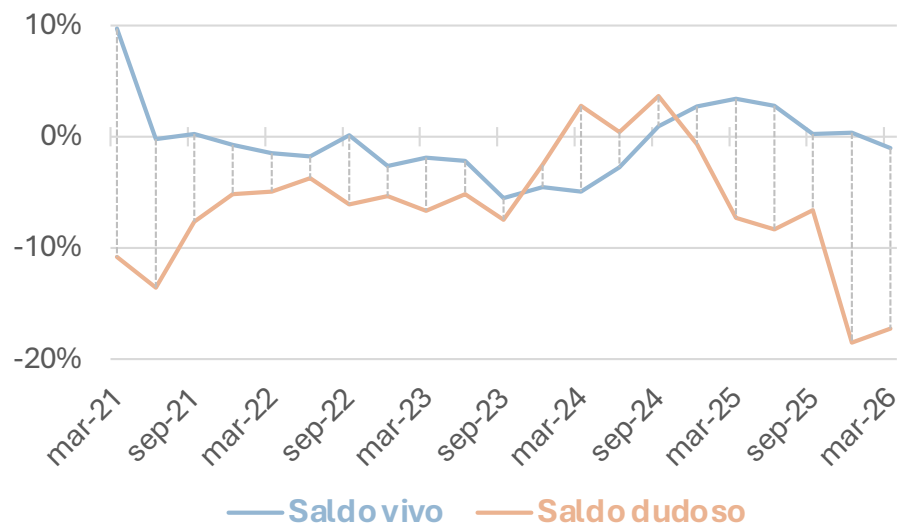
II.VII. Saldos dudosos

Crédito al sector de la construcción (excluidas obras públicas)

	2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
Saldo vivo	19.025	19.547	19.621	19.675	19.603	19.621	19.222
Saldo dudoso	1.728	1.716	1.398	1.585	1.608	1.398	1.358
Ratio de dudosidad	9,1%	8,8%	7,1%	8,1%	8,2%	7,1%	7,1%

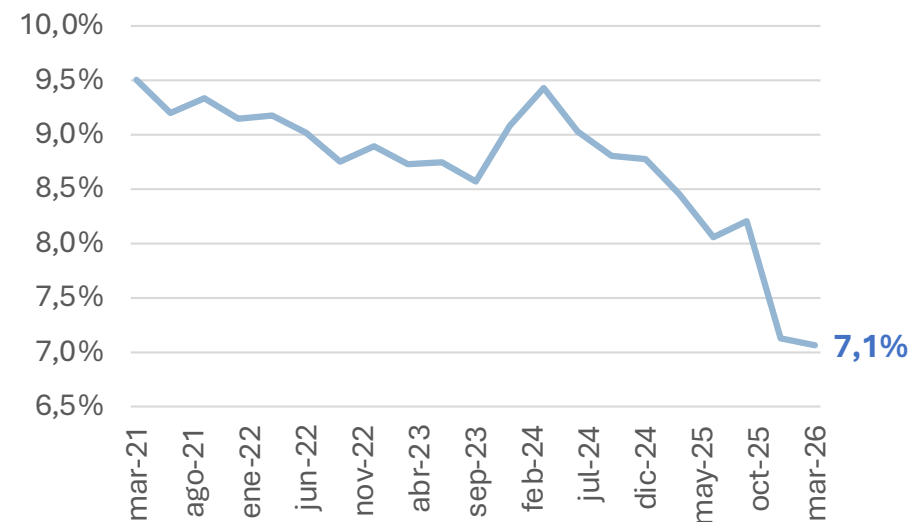
Fuente: BDE

Tasa de variación interanual



Fuente: BDE

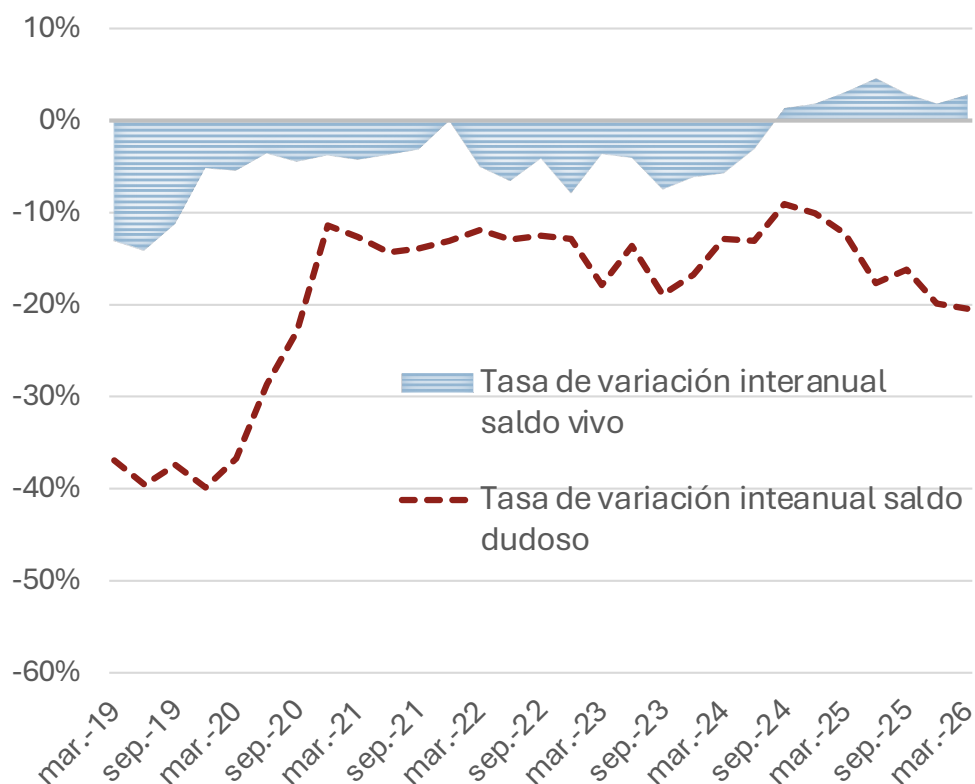
Tasa de dudosidad



II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VII. Saldos dudosos

Evolución trimestral saldos del conjunto del crédito a las actividades inmobiliarias y sector de la construcción (sin obras públicas)



Fuente: BDE

El saneamiento de los balances ha persistido en el crédito destinado a las actividades productivas vinculadas con el mercado inmobiliario¹. En particular, el crédito dudoso en las actividades inmobiliarias ha seguido reduciéndose con vigor (-24%) y ello ha redundado en una mejora de la dudosidad de 0,6 puntos porcentuales en los últimos 12 meses, hasta el 1,7%. Junto con el crédito residencial (1,6%), este segmento registra una de las ratios más bajas del sistema. Esta mejora responde a la disciplina del sistema financiero en la gestión de estas exposiciones de riesgo en un contexto de sólidos fundamentales macroeconómicos.

En menor medida, pero también con un resultado positivo, ha resultado el descenso de los saldos dudosos del crédito al sector de la construcción (sin obras públicas), que han disminuido su volumen un 17% en términos interanuales. Su ratio ha mejorado desde el 8,4% observado un año antes al 7,1% del primer trimestre de 2026.

¹ considerando el crédito a las actividades inmobiliarias y al sector de la construcción, excluyendo los fondos destinados a obras públicas

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VIII. Ejecuciones hipotecarias (EH)

Inscripciones de certificados por ejecución hipotecaria iniciados en los Registros de la Propiedad

		2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
Total viviendas		13.151	12.717	14.958	4.133	2.743	4.657	4.607
<i>Variación anual</i>		-23%	-3%	18%	28%	5%	31%	35%
Viviendas de personas físicas	Total	11.369	10.736	13.049	3.522	2.507	4.110	3.953
	<i>Variación anual</i>	-21%	-6%	22%	28%	20%	33%	36%
	Vivienda habitual	9.317	8.940	9.454	2.902	2.066	3.460	3.328
	<i>Variación anual</i>	-20%	-4%	21%	28%	19%	35%	37%
Viviendas de personas jurídicas		1.782	1.981	1.909	611	236	547	654
<i>Variación anual</i>		-36%	11%	-4%	26%	-55%	17%	27%

Fuente: INE

Desde la segunda mitad de 2024, los procesos de ejecución hipotecaria iniciados sobre vivienda han experimentado un cambio de tendencia, registrando incrementos significativos tras un periodo prolongado de descensos. En el primer trimestre de 2026, el crecimiento interanual en el número de ejecuciones iniciadas fue del 35%, alcanzando 4.607 procesos. En paralelo, las ejecuciones iniciadas sobre vivienda habitual se incrementaron un 37%.

En cualquier caso, cabe recordar que no todos los procesos de ejecución hipotecaria culminan en el lanzamiento. Durante la vigencia del Real Decreto-ley 11/2020, quedaron suspendidos todos los procedimientos de desahucio y lanzamiento si se acreditaba la vulnerabilidad de los miembros. Esta medida, que fue objeto de sucesivas prórrogas, dejó de estar vigente a principios de 2026.

EH SOBRE VIVIENDAS DE PERSONAS FÍSICAS
3.950

EH SOBRE VIVIENDAS PRINCIPAL
3.330

EH SOBRE VIVIENDAS DE PERSONAS JURÍDICAS
650

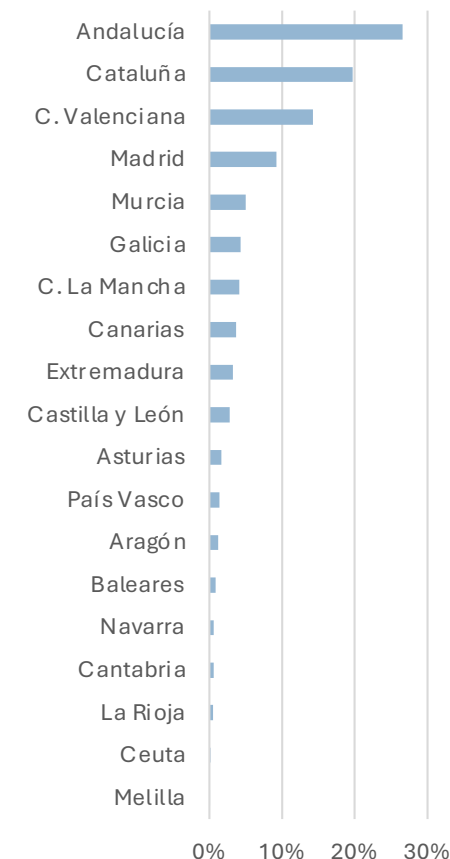
II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VIII. Ejecuciones hipotecarias (EH)

Inscripciones de certificados por ejecución hipotecaria iniciados en los Registros de la Propiedad por comunidades autónomas

Ratio EH por comunidades

	2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
ESPAÑA	13.151	12.717	14.958	4.133	2.743	4.657	4.607
Andalucía	3.439	2.694	3.593	948	661	1.173	1.226
Aragón	203	271	292	69	65	80	55
Asturias	173	202	269	66	61	94	76
Baleares	169	185	169	60	24	34	39
Canarias	490	664	707	199	152	191	171
Cantabria	92	107	106	26	21	34	29
Castilla - La Mancha	523	504	694	195	132	224	190
Castilla y León	303	408	449	95	91	172	129
Cataluña	2.740	2.667	2.938	820	568	755	906
Comunidad Valenciana	2.497	2.225	2.525	782	443	772	657
Extremadura	153	175	255	65	54	83	148
Galicia	289	381	539	136	119	152	199
Madrid	1.185	1.161	1.330	351	182	546	423
Murcia	554	684	670	204	100	230	232
Navarra	55	56	62	21	14	13	29
País Vasco	176	206	250	77	43	67	65
La Rioja	100	111	86	18	10	33	24
Ceuta	7	6	16	1	0	3	8
Melilla	3	10	8	0	3	1	1



Fuente: INE

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.IX. Títulos hipotecarios

Saldo en circulación de los títulos hipotecarios

	TOTAL	Var. Anual	CÉDULAS HIPOTECARIAS	BONOS HIPOTECARIOS	TITULIZACIONES HIPOTECARIAS	
					Participaciones Hipotecarias	Certificados de Transmisiones Hipotecarias
dic.-24	262.375 mill. €	-4,3%	188.603 mill. €	0 mill. €	12.099 mill. €	61.673 mill. €
mar.-25	256.283 mill. €	-5,4%	183.902 mill. €	0 mill. €	12.374 mill. €	60.007 mill. €
jun.-25	256.329 mill. €	-4,5%	186.339 mill. €	0 mill. €	11.867 mill. €	58.123 mill. €
sep.-25	252.417 mill. €	-6,3%	184.342 mill. €	0 mill. €	11.470 mill. €	56.606 mill. €
dic.-25	252.601 mill. €	-3,7%	186.271 mill. €	0 mill. €	11.031 mill. €	55.299 mill. €
mar.-26	258.875 mill. €	+1,0%	194.568 mill. €	0 mill. €	10.607 mill. €	53.701 mill. €

Se ha modificado la fuente de datos debido a una ruptura en la publicación de la serie anterior

Fuente: BDE

El saldo en circulación de los títulos hipotecarios presentó un avance moderado (1,0%) en el primer trimestre de 2026, después de llevar desde mediados de 2024 mostrando una evolución negativa. Esta trayectoria se apoyó fundamentalmente en la evolución interanual de las cédulas hipotecarias, que se anotaron un incremento del 5,8% este trimestre, mientras que las titulizaciones siguieron encadenando descensos.

Saldo vivo de los títulos hipotecarios

T1 2026

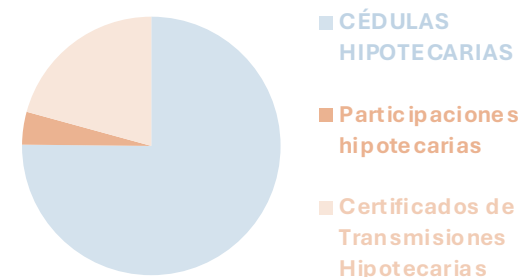
258.875 mill. € (+1,0%)

Saldo de las cédulas hipotecarias

194.570 mill. € (+5,8%)

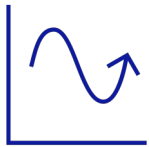
Saldo de titulizaciones hipotecarias

64.310 mill. € (-11,2%)



PRINCIPALES CONCLUSIONES

CAPÍTULO II: INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO



A lo largo de la primavera **el Euribor a 12 meses ha encadenado sucesivas subidas** en un contexto de tensiones energéticas y creciente incertidumbre geopolítica, cerrando junio en el **2,80%**. Como resultado, su cotización ha aumentado entre 50 y 70 pb dependiendo si se compara con la registrada hace seis o doce meses. En las hipotecas variables de reciente constitución, las más sensibles a variaciones en los tipos de interés atendiendo al funcionamiento del sistema de amortización, el impacto podría oscilar entre el 5% y el 7,5%, dependiendo de si la actualización del tipo de interés tiene una periodicidad semestral o anual.



En los últimos 12 meses, **las condiciones de acceso al crédito se mantuvieron relativamente estables en cuanto a tipos de interés y plazos de contratación**, mientras que capital medio concedido (172.000€) aumentó un 11%. Este incremento, en cambio, fue ligeramente inferior al registrado por el valor de tasación de la vivienda (14%), lo que refleja que el incremento en el importe financiado no ha ido acompañado de una relajación en los estándares de concesión en relación con el valor de la garantía.



Pese a la reciente desaceleración que atraviesa la actividad de compraventa, **el mercado hipotecario mantuvo una evolución positiva**. Durante el T1 2026, el número de nuevas hipotecas sobre vivienda aumentó un 10%, mientras que el importe concedido se elevó un 22%, consolidando la favorable trayectoria del negocio hipotecario, que acumula ya siete trimestres consecutivos de crecimiento.

PRINCIPALES CONCLUSIONES

CAPÍTULO II: INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO



En las nuevas originaciones, **continuó predominando la contratación de los préstamos hipotecarios a tipo fijo** dentro de un mercado marcado por unas condiciones de financiación todavía muy competitivas.



El **saldo vivo del crédito residencial continuó consolidando su evolución expansiva** impulsado principalmente por el comportamiento de las entidades de depósito.



El **crédito vivo de las actividades inmobiliarias ha seguido creciendo con vigor (3,8%)**, pero se mantiene condicionado por las limitaciones estructurales, urbanísticas y regulatorias de la actividad promotora y su financiación.



Se ha seguido manifestando una **mejora de la calidad crediticia de las carteras** apoyado tanto en la gestión activa de los préstamos improductivos, como en el propio crecimiento de la actividad crediticia y el fortalecimiento del entorno macroeconómico. La cartera del crédito a la vivienda junto con la de las actividades inmobiliarias continúan presentando las menores ratios de dudosa del sistema, con un 1,6 y un 1,7%, respectivamente.

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL



III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

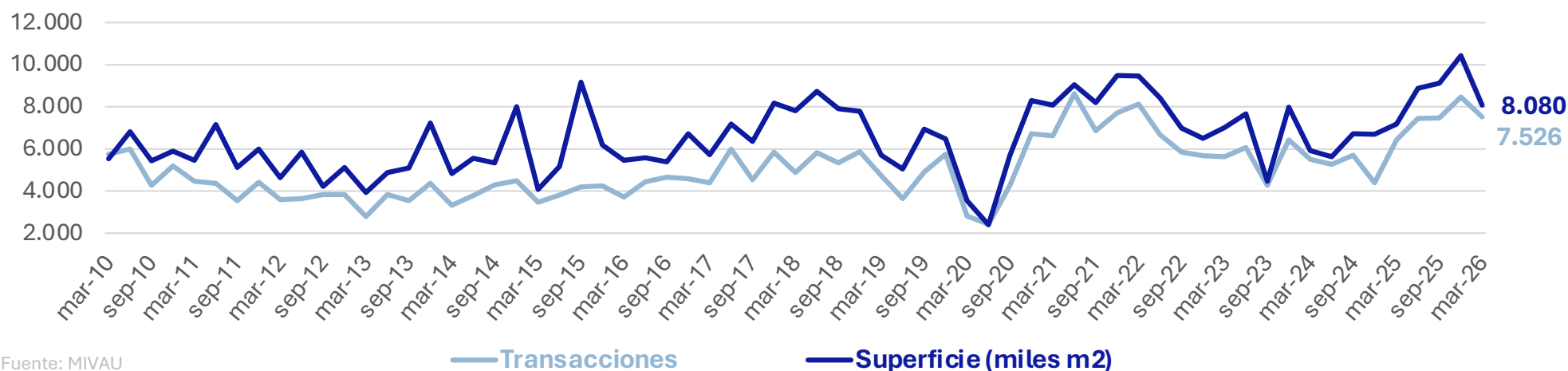
III. I. Suelo urbano

Número de transacciones de suelo urbano

	2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
NACIONAL TOTAL	22.387	20.856	29.808	7.437	7.472	8.473	7.526
MUNICIPIOS > 50.000 HABITANTES	3.866	3.574	4.902	1.421	1.139	1.299	1.150
MADRID TOTAL	1.149	1.234	1.924	531	420	537	395
MUNICIPIOS > 50.000 HABITANTES	328	382	632	225	131	133	113
CATALUÑA TOTAL	4.061	3.701	5.343	1.306	1.188	1.664	1.400
MUNICIPIOS > 50.000 HABITANTES	404	369	499	132	105	178	134
ANDALUCÍA TOTAL	4.711	4.360	5.639	1.382	1.448	1.463	1.573
MUNICIPIOS > 50.000 HABITANTES	1.286	1.217	1.454	360	361	389	350

Fuente: MIVAU

Evolución trimestral del volumen y superficie de suelo transaccionado



Fuente: MIVAU

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. II. Visados y certificados de fin de obra

Visados otorgados¹

		2023	2024	2025	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Obra nueva	Edificios	29.006	30.561	32.088	8.223	8.102	7.395	8.368
	Viviendas	109.483	127.721	139.016	36.102	33.970	30.255	38.689
Ampliación	Edificios	2.553	2.679	2.798	685	665	676	772
	Viviendas	2.555	2.687	3.026	685	669	737	935
Reforma	Edificios	22.327	23.934	24.366	6.248	6.403	5.735	5.980
	Viviendas	22.328	23.949	24.384	6.254	6.403	5.746	5.981

Fuente: MIVAU

Certificados de final de obra¹

		2023	2024	2025	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Promotor privado	Edificios	39.119	39.511	36.064	9.079	9.146	8.456	9.383
	Viviendas	86.000	96.496	87.277	20.481	22.900	20.345	23.551
AAPP	Edificios	1.138	1.142	952	223	172	249	308
	Viviendas	1.565	1.341	977	193	79	375	330
TOTAL	Edificios	40.257	40.653	37.016	9.302	9.318	8.705	9.691
	Viviendas	87.565	97.837	88.254	20.674	22.979	20.720	23.881

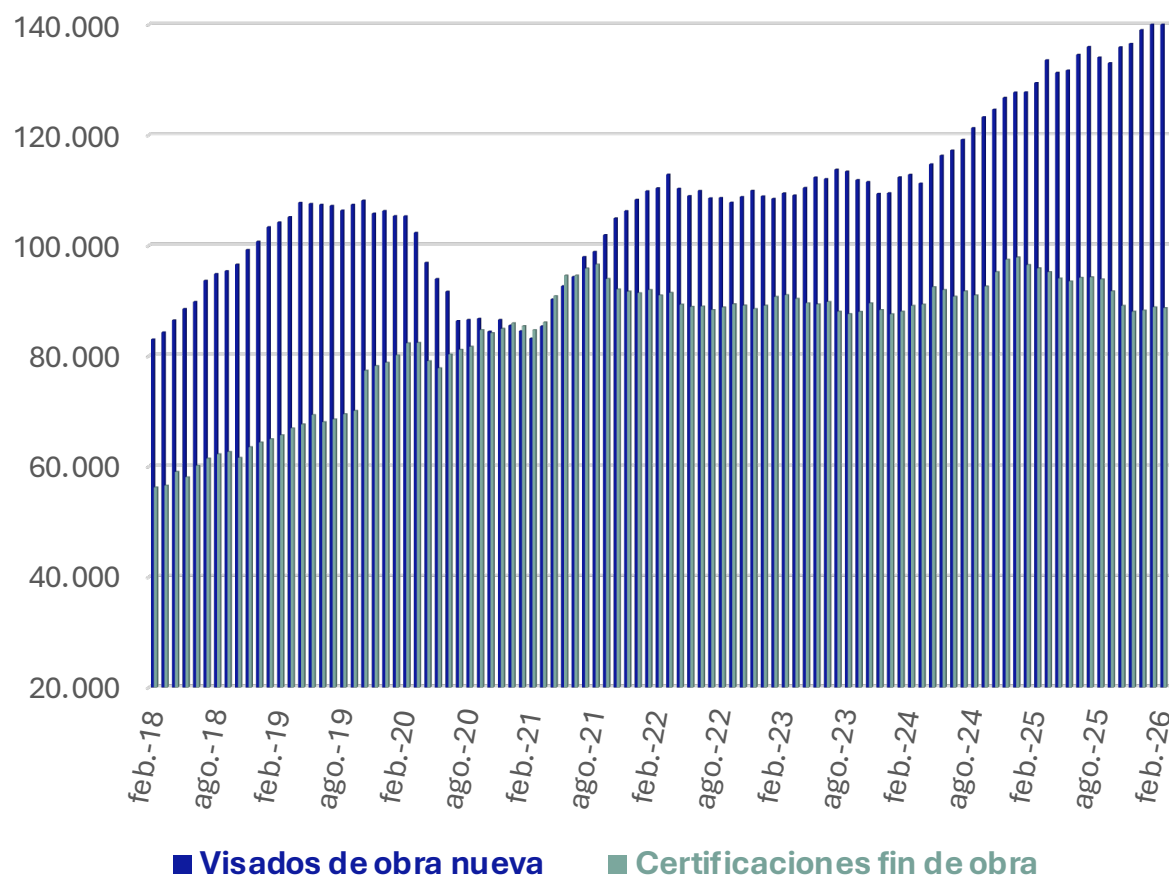
Fuente: MIVAU

¹ Según el MIVAU, debido a problemas técnicos, la publicación de los datos correspondientes al primer trimestre de 2026 no se ha podido actualizar en la fecha prevista.

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. II. Visados y certificados de fin de obra

Evolución anualizada de los visados y las certificaciones fin de obra



Nº VIVIENDAS VISADAS OBRA NUEVA

141.150 (+9%)

MIVAU, 12 meses hasta febrero de 2026

Nº VIVIENDAS CERTIFIC. DE FIN DE OBRA

88.675 (-8%)

MIVAU, 12 meses hasta febrero de 2026

Nº VIVIENDAS NUEVAS VENDIDAS

153.750 (+5%)

INE, 12 meses hasta abril de 2026

Nº VIVIENDAS NUEVAS VENDIDAS

65.900 (-1%)

MIVAU, 12 meses hasta marzo de 2026

ESTIMACIÓN ANUAL CREACIÓN NETA HOGARES

240.000

INE, 2026-2039

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. III. Costes de construcción

Índice coste de construcción (base enero 2021 = 100)

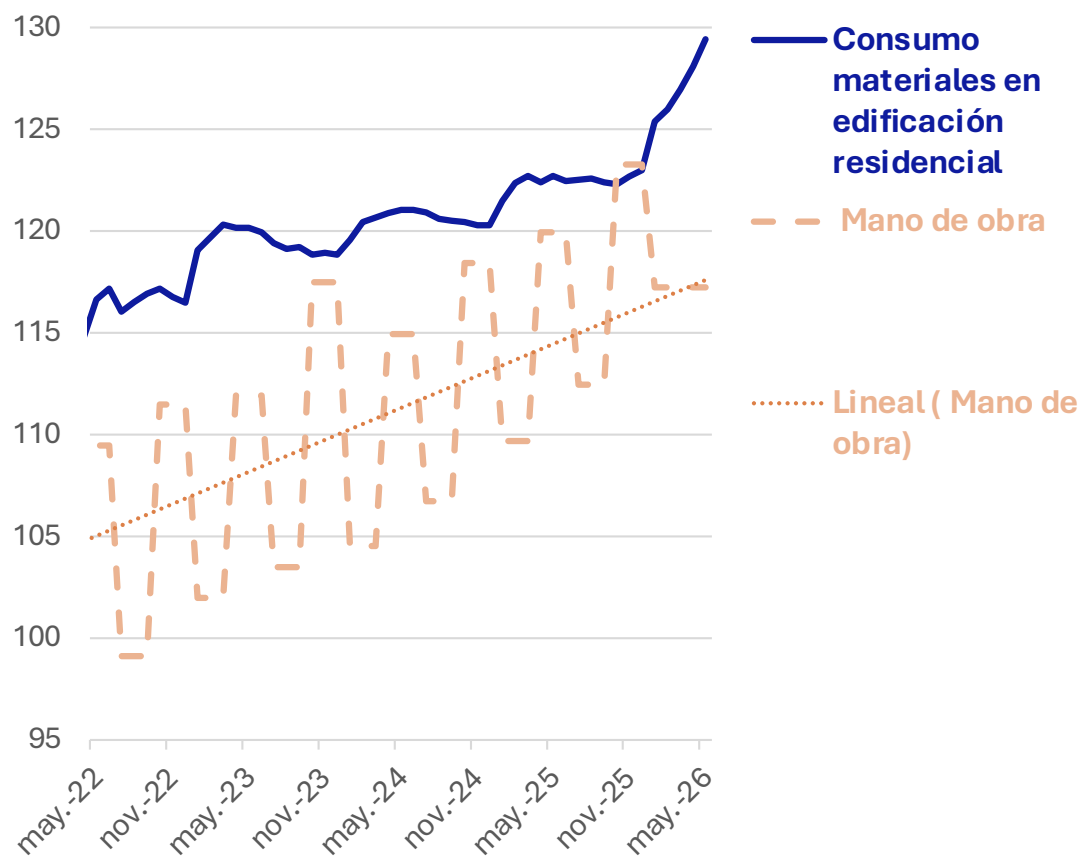
		2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
PONDERADO: MANO DE OBRA Y MATERIALES	Edificación Residencial	115	117	120	121	118	123	123
	Edificación No Residencial	114	114	116	118	115	118	118
	Edificación Rehabilitación	115	116	118	120	117	121	120
	Ingeniería civil	116	117	120	121	119	121	122
	TOTAL CONSTRUCCIÓN	115	116	119	120	117	121	121
MANO DE OBRA		109	111	116	120	112	123	117
COSTE MATERIALES	Edificación Residencial	119	121	122	123	122	123	126
	Edificación No Residencial	118	116	116	117	116	115	118
	Edificación Rehabilitación	118	118	119	119	119	119	122
	Ingeniería civil	119	119	120	120	120	120	123
	TOTAL CONSTRUCCIÓN	119	119	120	120	120	120	123

Fuente: MIMAU

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. III. Costes de construcción

Evolución mensual de los costes de construcción (base 2021=100)



EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

126,1 (+3,2% anual)

MIVAU, T1 2026

MANO DE OBRA

117,2 (+6,9% anual)

MIVAU, T1 2026

Los datos del primer trimestre de 2026 confirman la continuidad en el crecimiento de los costes de edificación residencial, con un incremento interanual superior al 3%.

Esta dinámica prolonga la tendencia observada desde 2021 en un contexto de restricciones de oferta y escasez de mano de obra cualificada.

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Número de transacciones de vivienda

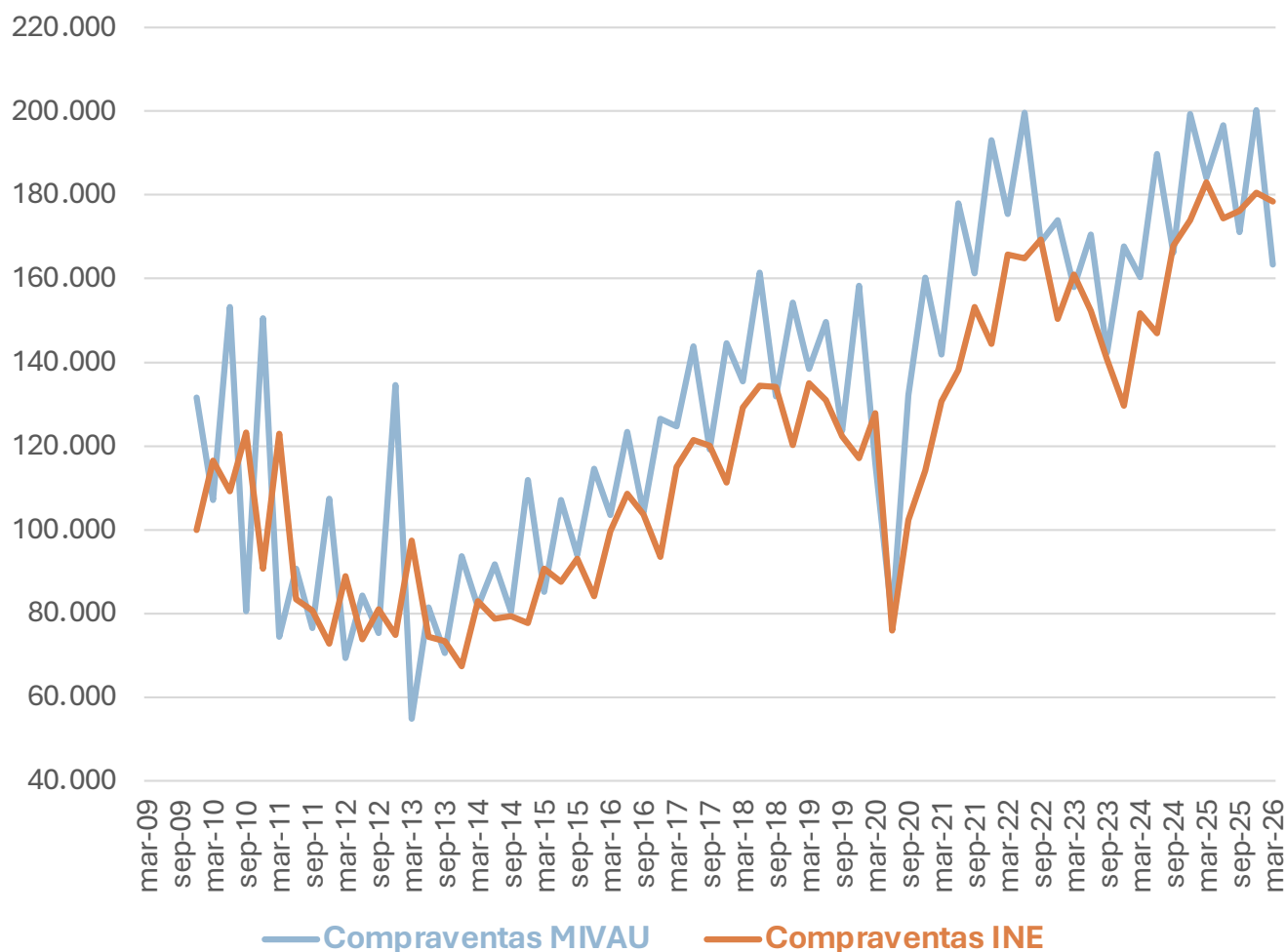
		2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
TRANSACCIONES RESIDENCIALES (MIVAU)	Vivienda nueva	60.265	65.574	68.036	15.640	15.517	20.969	13.789
	Vivienda usada	578.326	650.104	683.871	180.921	155.539	179.281	149.533
	Vivienda libre	618.652	695.545	730.537	191.113	166.414	194.004	159.317
	Vivienda protegida	19.939	20.133	21.370	5.448	4.642	6.246	4.005
	TOTAL	638.591	715.678	751.907	196.561	171.056	200.250	163.322
<i>Variac. Anual</i>		-11,0%	12,1%	5,1%	3,6%	2,9%	0,5%	-11,3%
TRANSACCIONES RESIDENCIALES (INE)	Vivienda nueva	109.481	134.338	155.854	36.765	37.586	38.900	40.438
	Vivienda usada	474.170	506.063	558.247	137.628	138.635	141.583	138.035
	Vivienda libre	539.204	592.882	665.729	162.386	164.228	168.564	166.802
	Vivienda protegida	44.447	47.519	48.372	12.007	11.993	11.919	11.671
	TOTAL	583.651	640.401	714.101	174.393	176.221	180.483	178.473
<i>Variac. Anual</i>		-10,2%	9,7%	14,8%	18,7%	5,0%	3,7%	-2,5%

Fuente: MIVAU a partir de los datos del Consejo General del Notariado; INE a partir de la información recopilada por los Registros de la Propiedad

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Evolución trimestral del volumen de viviendas transaccionadas



MIVAU

T1 2026

163.300
compraventas

-11,3%
Incremento
interanual

8,5%
Cuota vivienda
nueva

62%

Compraventas
Madrid, Cataluña,
Andalucía y
Valencia

INE

T1 2026

178.500
compraventas

-2,5%
Incremento
interanual

23%
Cuota vivienda
nueva

63%

Compraventas
Madrid, Cataluña,
Andalucía y
Valencia

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Número de transacciones por CCAA (MIVAU)

	2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
ESPAÑA	638.591	715.678	751.907	196.561	171.056	200.250	163.322
Andalucía	125.084	138.235	147.922	38.068	32.959	40.972	31.162
Aragón	17.051	18.760	20.488	5.360	4.881	5.412	4.708
Asturias	14.056	16.909	17.731	4.641	4.024	4.655	3.910
Baleares	15.195	15.464	15.474	3.920	3.527	4.032	3.263
Canarias	26.212	26.685	26.242	6.727	5.745	7.014	6.119
Cantabria	8.596	10.118	10.183	2.677	2.318	2.577	2.265
Castilla y León	31.970	36.562	41.391	10.701	9.967	10.860	8.860
Castilla - La Mancha	29.407	34.413	37.805	9.391	9.059	10.612	8.400
Cataluña	96.350	108.303	117.016	30.987	25.721	31.967	26.107
Comunidad Valenciana	104.239	113.360	115.023	30.630	26.813	29.565	24.744
Extremadura	11.574	13.472	14.868	3.938	3.585	3.836	3.165
Galicia	24.082	28.359	30.678	8.155	7.255	7.989	6.068
Madrid	75.763	88.146	84.031	22.204	18.778	21.188	18.865
Murcia	24.016	26.809	28.697	7.609	6.460	7.531	6.458
Navarra	7.557	7.438	8.086	2.091	1.779	2.109	1.461
País Vasco	22.006	25.816	29.030	7.670	6.447	7.970	6.023
La Rioja	4.408	5.493	5.775	1.423	1.411	1.544	1.411
Ceuta y Melilla	1.025	1.336	1.467	369	327	417	333

Fuente: MIVAU a partir de la información suministrada por el Consejo General del Notariado

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Variación anual de las transacciones por CCAA (MIVAU)

	2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
ESPAÑA	 -11%	 12%	 5%	 4%	 3%	 0%	 -11%
Andalucía	 -12%	 11%	 7%	 3%	 4%	 5%	 -13%
Aragón	 -9%	 10%	 9%	 10%	 17%	 0%	 -3%
Asturias	 1%	 20%	 5%	 4%	 0%	 -2%	 -11%
Baleares	 -20%	 2%	 0%	 -3%	 -2%	 -6%	 -18%
Canarias	 -16%	 2%	 -2%	 -7%	 -5%	 1%	 -9%
Cantabria	 -9%	 18%	 1%	 -3%	 -3%	 -6%	 -13%
Castilla y León	 -7%	 14%	 13%	 11%	 14%	 4%	 -10%
Castilla - La Mancha	 -4%	 17%	 10%	 9%	 11%	 3%	 -4%
Cataluña	 -13%	 12%	 8%	 9%	 2%	 3%	 -8%
Comunidad Valenciana	 -8%	 9%	 1%	 0%	 1%	 0%	 -12%
Extremadura	 -9%	 16%	 10%	 6%	 18%	 2%	 -10%
Galicia	 -7%	 18%	 8%	 14%	 3%	 1%	 -17%
Madrid	 -16%	 16%	 -5%	 -5%	 -8%	 -13%	 -14%
Murcia	 -6%	 12%	 7%	 7%	 6%	 -1%	 -9%
Navarra	 -6%	 -2%	 9%	 11%	 5%	 6%	 -31%
País Vasco	 -15%	 17%	 12%	 7%	 11%	 10%	 -13%
La Rioja	 -14%	 25%	 5%	 -5%	 12%	 -6%	 1%
Ceuta y Melilla	 -19%	 30%	 10%	 4%	 4%	 16%	 -6%

Fuente: MIVAU a partir de la información suministrada por el Consejo General del Notariado

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Número de transacciones por CCAA (INE)

	2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
ESPAÑA	583.651	640.401	714.174	174.284	176.221	180.483	178.473
Andalucía	117.969	125.363	143.617	34.665	35.089	37.187	36.656
Aragón	15.152	16.458	19.036	4.791	4.716	4.695	4.875
Asturias	12.070	14.416	15.579	3.700	3.659	4.066	3.854
Baleares	14.181	13.824	14.540	3.518	3.582	3.531	3.617
Canarias	23.760	24.776	25.827	6.257	6.147	6.623	6.145
Cantabria	7.867	9.141	10.456	2.606	2.337	2.872	2.369
Castilla y León	26.948	30.670	36.447	9.234	9.043	9.404	8.676
Castilla - La Mancha	25.371	30.032	35.206	8.343	9.015	8.982	8.811
Cataluña	91.878	98.840	112.645	26.921	27.831	28.068	30.159
Comunidad Valenciana	96.162	104.177	110.580	27.136	28.233	27.562	26.812
Extremadura	9.795	11.033	12.917	3.211	3.196	3.289	3.141
Galicia	19.329	23.666	27.061	6.540	6.550	7.268	6.467
Madrid	69.955	77.942	81.593	20.569	19.935	19.733	19.577
Murcia	21.524	23.548	27.634	6.784	6.634	6.780	6.626
Navarra	6.322	7.337	7.489	1.963	1.761	1.911	2.146
País Vasco	20.368	23.221	26.623	6.299	6.769	6.731	6.748
La Rioja	4.048	4.821	5.577	1.381	1.400	1.424	1.387
Ceuta y Melilla	952	1.136	1.347	366	324	357	407

Fuente: INE a partir de los datos proporcionados por los Registros de la Propiedad

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Variación anual de las transacciones por CCAA (INE)

	2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
ESPAÑA	 -10%	 10%	 12%	 19%	 5%	 4%	 -3%
Andalucía	 -12%	 6%	 15%	 13%	 7%	 11%	 0%
Aragón	 -10%	 9%	 16%	 24%	 11%	 6%	 1%
Asturias	 7%	 19%	 8%	 16%	 -3%	 -5%	 -7%
Baleares	 -20%	 -3%	 5%	 3%	 2%	 -4%	 -7%
Canarias	 -15%	 4%	 4%	 1%	 -5%	 10%	 -10%
Cantabria	 -10%	 16%	 14%	 28%	 -1%	 14%	 -10%
Castilla y León	 -4%	 14%	 19%	 37%	 13%	 5%	 -1%
Castilla - La Mancha	 -6%	 18%	 17%	 22%	 16%	 5%	 -1%
Cataluña	 -10%	 8%	 14%	 22%	 8%	 5%	 1%
Comunidad Valenciana	 -4%	 8%	 6%	 16%	 1%	 -1%	 -3%
Extremadura	 -6%	 13%	 17%	 24%	 10%	 6%	 -2%
Galicia	 -12%	 22%	 14%	 33%	 8%	 6%	 -4%
Madrid	 -16%	 11%	 5%	 17%	 -1%	 -9%	 -8%
Murcia	 -5%	 9%	 17%	 31%	 5%	 10%	 -11%
Navarra	 -7%	 16%	 2%	 13%	 0%	 11%	 16%
País Vasco	 -14%	 14%	 15%	 22%	 5%	 8%	 -1%
La Rioja	 -18%	 19%	 16%	 36%	 13%	 -2%	 1%
Ceuta y Melilla	 -18%	 19%	 19%	 30%	 23%	 4%	 36%

Fuente: INE a partir de los datos proporcionados por los Registros de la Propiedad

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Nota evolución

En los últimos años, el mercado residencial ha venido enfrentándose a una configuración compleja, en el sentido de que la producción de viviendas no está respondiendo en tiempo y forma a las necesidades estructurales de la demanda en aquellos mercados donde se manifiesta en mayor medida este desequilibrio.

En este contexto, la actividad de compraventa ha crecido con vigor, alcanzando cifras históricamente elevadas, pero ha estado sustentada fundamentalmente por el mercado de segunda mano y por compradores con una mayor capacidad económica. Este dinamismo no ha sido suficiente para absorber la demanda potencial existente. Una parte creciente de los hogares continúa posponiendo el acceso a la vivienda al no encontrar una oferta de vivienda que se adecue a su perfil. Como consecuencia, el problema de accesibilidad se ha agravado, especialmente en los mercados más tensionados, donde las limitaciones en la generación de oferta han añadido a su vez presión a los precios residenciales, tanto en compra como en alquiler. El resultado es un mercado cada vez más segmentado entre quienes pueden acceder a una vivienda en propiedad y quienes encuentran serias dificultades para hacerlo.

En los meses más recientes, la actividad de compraventa ha mostrado signos de moderación, incluso con una evolución negativa. Durante el primer trimestre de 2026, las transmisiones de vivienda cayeron un 2,5% según el INE y un 11,3% según el MIVAU, con un ajuste mayor en el segmento de obra nueva en ambos casos. No obstante, este enfriamiento del mercado no supone necesariamente un debilitamiento de la demanda estructural. Sigue latente una necesidad creciente de vivienda, pero las limitaciones estructurales y coyunturales existentes dificultan que se lleve a término. La persistencia de unos precios elevados, la insuficiencia de nueva oferta y las dificultades en la capacidad de ahorro de algunos miembros estarían contribuyendo a retrasar las decisiones de compra.

Esta realidad resulta especialmente relevante en algunos de los mercados más representativos, como Madrid, la Comunidad Valenciana o los archipiélagos. Precisamente en estos mercados, donde las necesidades de vivienda se entienden más elevadas, la actividad de compraventa ha mostrado una evolución relativamente más moderada que en otros territorios menos demandados, lo que continúa ejerciendo una presión adicional sobre los precios de vivienda y contribuyendo a acentuar el reto de la accesibilidad.

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Número de transacciones según la tipología del comprador

		2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2026	T1 2026
RESIDENTES EN ESPAÑA	Espanoles	510.455	581.061	619.937	162.141	140.942	166.781	135.328
	Extranjeros	68.189	72.578	75.640	19.673	17.356	19.596	16.273
	No consta	803	854	495	75	92	141	106
NO RESIDENTES EN ESPAÑA	Espanoles	3.752	3.986	3.965	1.037	991	1.030	832
	Extranjeros	54.917	56.777	51.367	13.536	11.531	12.593	10.704
	No consta	63	59	79	10	19	29	20
NO CONSTA		412	363	424	89	125	80	59
TOTAL EXTRANJEROS		123.106	129.355	127.007	33.209	28.887	32.189	26.977
Cuota compradores extranjeros		19,3%	18,1%	16,9%	16,9%	16,9%	16,1%	16,5%
TOTAL		638.591	715.678	751.907	196.561	171.056	200.250	163.322

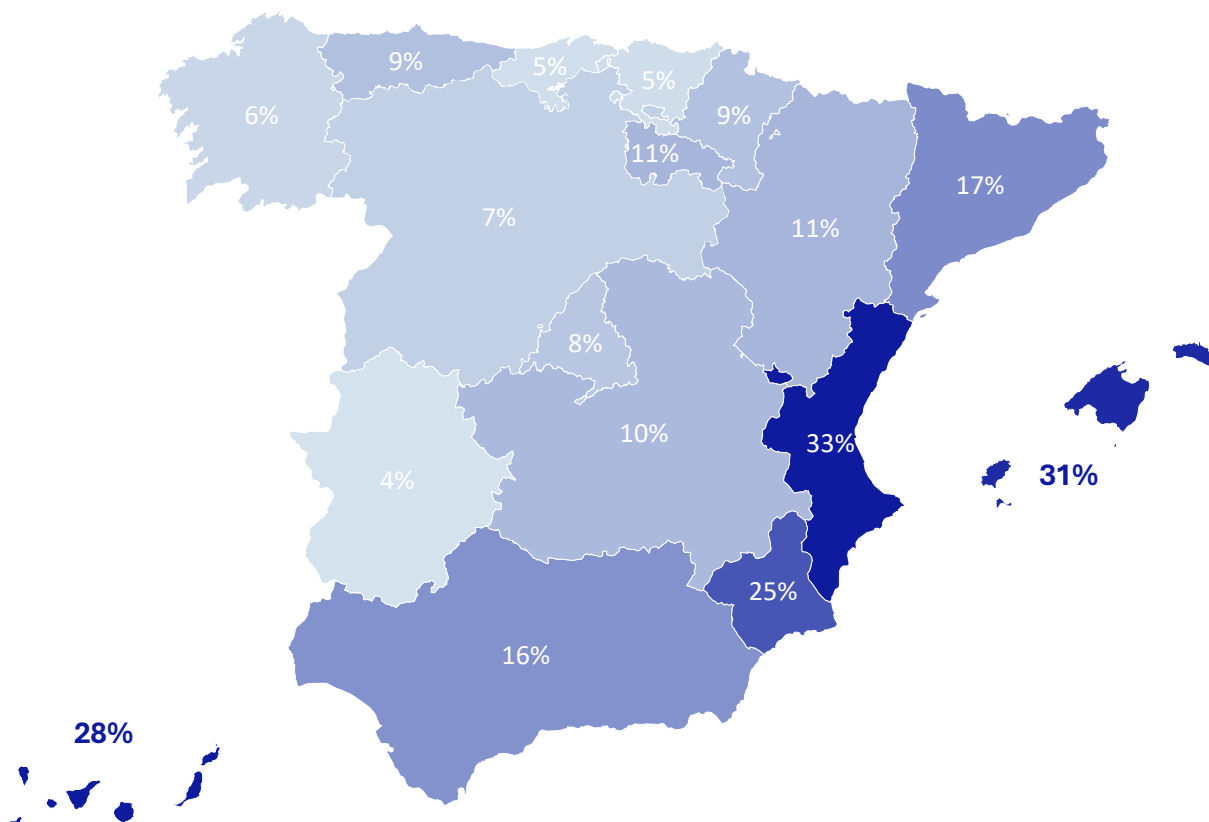
Fuente: MIVAU a partir de la información suministrada por el Consejo General del Notariado

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Cuota compradores extranjeros en cada comunidad

T1 2026



Provincias con mayor presencia del comprador extranjero

- 1 **Alicante**
48%
- 2 **Málaga**
38%
- 3 **Santa Cruz de Tenerife**
34%
- 4 **Baleares**
31%
- 5 **Murcia**
25%
- 6 **Girona**
25%

España 17%

Fuente: MIVAU a partir de la información suministrada por el Consejo General del Notariado

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Valor medio de las transacciones por regiones

	Vivienda libre			
	Total	Nueva	Segunda mano	Extranjero residente
ESPAÑA	221.746 €	307.782 €	214.086 €	214.403 €
Andalucía	202.580 €	317.324 €	192.089 €	221.000 €
Aragón	153.169 €	257.729 €	143.320 €	109.096 €
Asturias	152.705 €	218.443 €	148.049 €	133.437 €
Baleares	465.700 €	708.111 €	442.578 €	374.521 €
Canarias	225.568 €	263.457 €	221.934 €	226.816 €
Cantabria	217.027 €	306.734 €	204.436 €	201.673 €
Castilla y León	129.268 €	220.617 €	123.201 €	98.094 €
Castilla - La Mancha	117.161 €	152.508 €	114.175 €	103.348 €
Cataluña	250.012 €	341.611 €	241.778 €	255.330 €
Comunidad Valenciana	191.769 €	274.213 €	182.914 €	185.842 €
Extremadura	95.188 €	148.882 €	94.092 €	-
Galicia	156.036 €	198.817 €	153.120 €	143.103 €
Madrid	393.857 €	455.095 €	389.368 €	391.817 €
Murcia	140.787 €	216.027 €	133.485 €	107.378 €
Navarra	200.568 €	290.665 €	186.881 €	147.661 €
País Vasco	269.214 €	344.289 €	261.374 €	215.267 €
La Rioja	132.899 €	173.402 €	129.497 €	91.732 €
Ceuta y Melilla	190.175 €	187.183 €	190.505 €	-

Fuente: MIVAU a partir de la información suministrada por el Consejo General del Notariado

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Viviendas transmitidas según título de adquisición

	2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
Compraventa	583.651	640.401	714.174	174.284	176.221	180.483	178.473
Donación	19.788	23.182	24.474	5.821	5.583	6.380	6.457
Permuta	1.256	1.107	1.325	372	258	348	300
Herencia	200.113	201.612	208.242	50.930	49.153	55.312	52.026
Otros medios	167.686	173.323	183.899	45.609	44.791	47.280	47.434
TOTAL	972.494	1.039.625	1.132.114	277.016	276.006	289.803	284.690

Fuente: INE

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. V. Precios residenciales

Precio nominal de la vivienda (BASE 100=2015)

			T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
ÍNDICE VALOR DE TASACIÓN VIVIENDA (MIVAU)	VIVIENDA LIBRE	Vivienda nueva	130	133	136	141	145	150	155
		Vivienda usada	130	134	138	142	146	151	157
		MEDIA NACIONAL	130	134	138	142	146	151	157
		<i>Variac. Anual</i>	6,0%	7,0%	9,0%	10,4%	12,1%	13,1%	13,9%
	VIVIENDA PROTEGIDA		107	107	107	108	109	110	112

PRECIOS RESIDENCIALES (INE)	VIVIENDA LIBRE	Vivienda nueva	92	92	97	100	100	103	106
		Vivienda usada	90	92	95	99	102	104	108
		MEDIA NACIONAL	90	92	95	99	102	104	107
		<i>Variac. Anual</i>	8,2%	11,3%	12,2%	12,7%	12,8%	12,9%	12,9%

Fuente: MIVAU a partir de los datos de las sociedades de tasación; INE a partir de la información suministrada por el Consejo General del Notariado

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

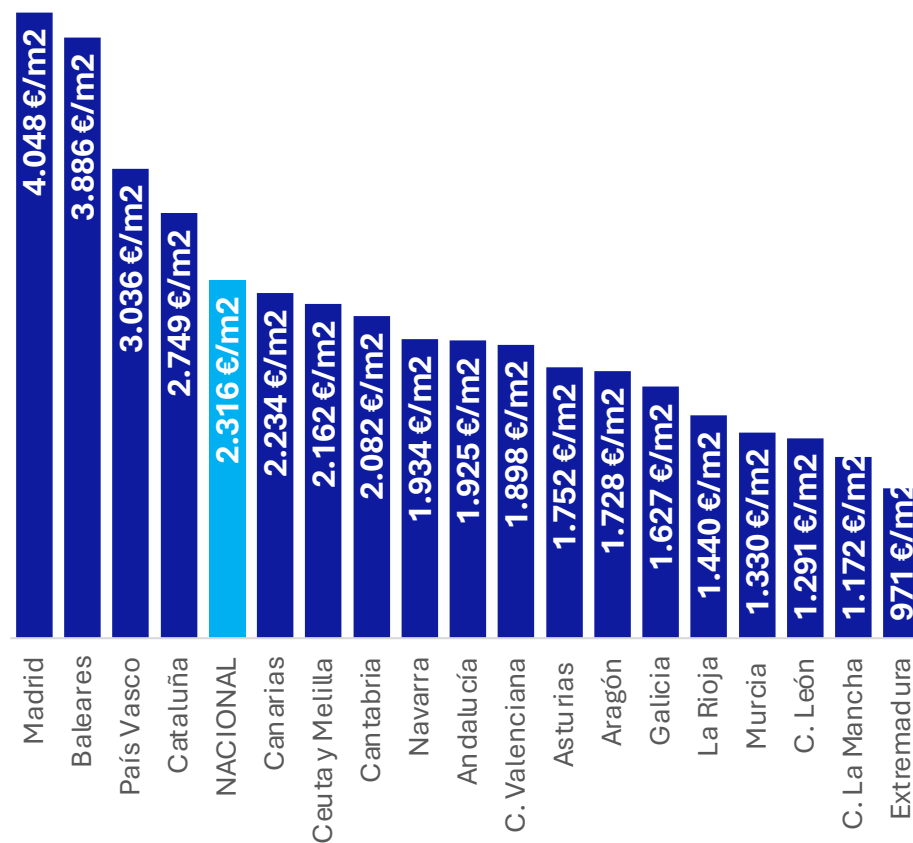
III. V. Precios residenciales

Precio nominal de la vivienda en el mercado libre (€/m²)

CC.AA.	VIVIENDA LIBRE					Tasa de variación	
	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	% anual	% trimestral
Andalucía	1.698	1.741	1.804	1.855	1.925	13,3%	3,7%
Aragón	1.495	1.538	1.589	1.647	1.728	15,6%	4,9%
Asturias	1.519	1.578	1.638	1.668	1.752	15,4%	5,0%
Baleares	3.436	3.518	3.672	3.810	3.886	13,1%	2,0%
Canarias	1.966	1.997	2.068	2.146	2.234	13,6%	4,1%
Cantabria	1.773	1.851	1.934	1.985	2.082	17,4%	4,9%
C. León	1.141	1.173	1.204	1.234	1.291	13,1%	4,6%
C. La Mancha	1.037	1.060	1.080	1.119	1.172	13,1%	4,7%
Cataluña	2.454	2.500	2.548	2.642	2.749	12,0%	4,1%
C. Valenciana	1.619	1.672	1.735	1.806	1.898	17,2%	5,1%
Extremadura	913	920	936	933	971	6,3%	4,0%
Galicia	1.436	1.490	1.518	1.556	1.627	13,3%	4,6%
Madrid	3.477	3.631	3.733	3.902	4.048	16,4%	3,7%
Murcia	1.173	1.185	1.216	1.264	1.330	13,4%	5,2%
Navarra	1.719	1.784	1.805	1.852	1.934	12,5%	4,5%
País Vasco	2.716	2.793	2.866	2.967	3.036	11,8%	2,3%
La Rioja	1.304	1.317	1.352	1.367	1.440	10,5%	5,3%
Ceuta y Melilla	1.967	2.027	2.024	2.108	2.162	9,9%	2,6%
NACIONAL	2.033	2.094	2.153	2.230	2.316	13,9%	3,8%

Ranking precios de la vivienda

T1 2026



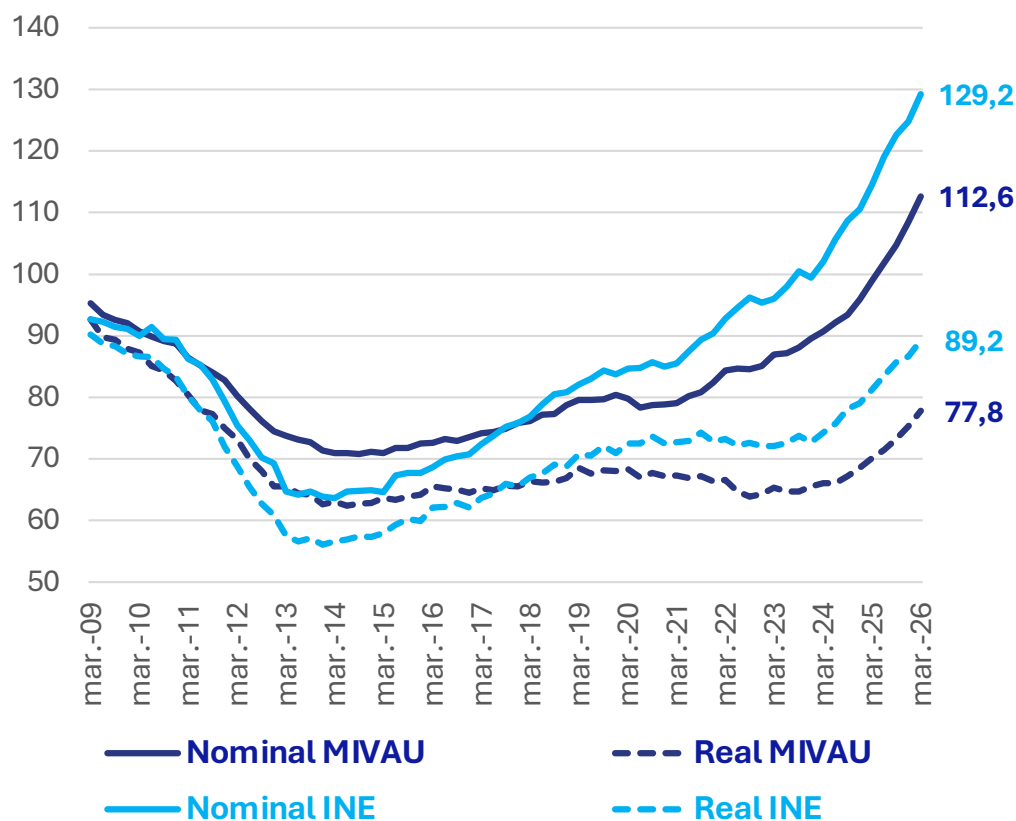
Fuente: MIVAU a partir de los datos de las sociedades de tasación

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. V. Precios residenciales

Evolución trimestral del precio de la vivienda

Índice año 2007=100



Fuente: MIVAU a partir de los datos de las sociedades de tasación; INE a partir de la información suministrada por el Consejo General del Notariado

MIVAU

T1 2026

75,3

INDICE 2007=100; REAL
Nacional

111,7

INDICE 2007=100; REAL
Baleares

90,3

INDICE 2007=100; REAL
Madrid

INE

T1 2026

86,7

INDICE 2007=100; REAL
Nacional

101,6

INDICE 2007=100; REAL
Baleares

91,0

INDICE 2007=100; REAL
Madrid

El precio de la vivienda ha seguido creciendo con fuerza a pesar de la moderación observada en la actividad de compraventa. Según el MIVAU, el valor medio de la vivienda alcanzó los 2.300 €/m² en este primer trimestre de 2026, lo que supone un incremento del 13,9% en términos interanuales y del 3,8% respecto al trimestre anterior. En la misma línea, el índice del INE mostró un crecimiento del 12,9% interanual y del 3,5% intertrimestral. Las mayores tensiones continúan concentrándose en determinadas comunidades del litoral y del interior peninsular, donde la fortaleza de la demanda contrasta con una oferta limitada.

PRINCIPALES CONCLUSIONES

CAPÍTULO III: INDICADORES MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL



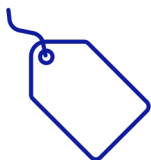
Los datos del T1 2026 **confirman la continuidad en el crecimiento de los costes de edificación residencial**, con un incremento interanual superior al 3%.



Desde la segunda mitad de 2025, la actividad de compraventa ha mostrado una desaceleración gradual y, en el T1 2026, esta moderación dio lugar a una caída interanual de la actividad. No obstante, este enfriamiento no supone necesariamente un debilitamiento de la demanda estructural. Sigue latente una necesidad creciente de vivienda, pero las limitaciones estructurales y coyunturales existentes dificultan que se lleve a término. La persistencia de unos precios elevados, la insuficiencia de nueva oferta y las dificultades para generar el ahorro previo, entre otros factores, estarían contribuyendo a retrasar las decisiones de compra.



Esta realidad resulta especialmente relevante en algunos de los mercados más representativos, como Madrid, la Comunidad Valenciana o los archipiélagos. Precisamente en estos mercados, donde las necesidades de vivienda se entienden más elevadas, la actividad de compraventa ha mostrado una evolución relativamente más moderada que en otros territorios menos demandados.



Como resultado de estos desequilibrios, el **precio de la vivienda ha seguido creciendo con fuerza.** Los mercados más tensionados se concentran en determinadas comunidades del litoral y del interior peninsular, donde la fortaleza de la demanda contrasta con una oferta limitada.



Para más información:



Sitio web: www.ahe.es



Correo electrónico:
ahe@ahe.es



Teléfono: 915 77 55 89

Está permitida la reproducción de la información reflejada en esta publicación citando la fuente.