

BOLETÍN ESTADÍSTICO TRIMESTRAL

TERCER TRIMESTRE DE 2025



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	43
III.I.	Suelo urbano	44
III.II.	Visados y certificados de final de obra	45
III.III.	Costes de construcción	47
III.IV.	Demanda residencial	49
III.V.	Precios residenciales	60

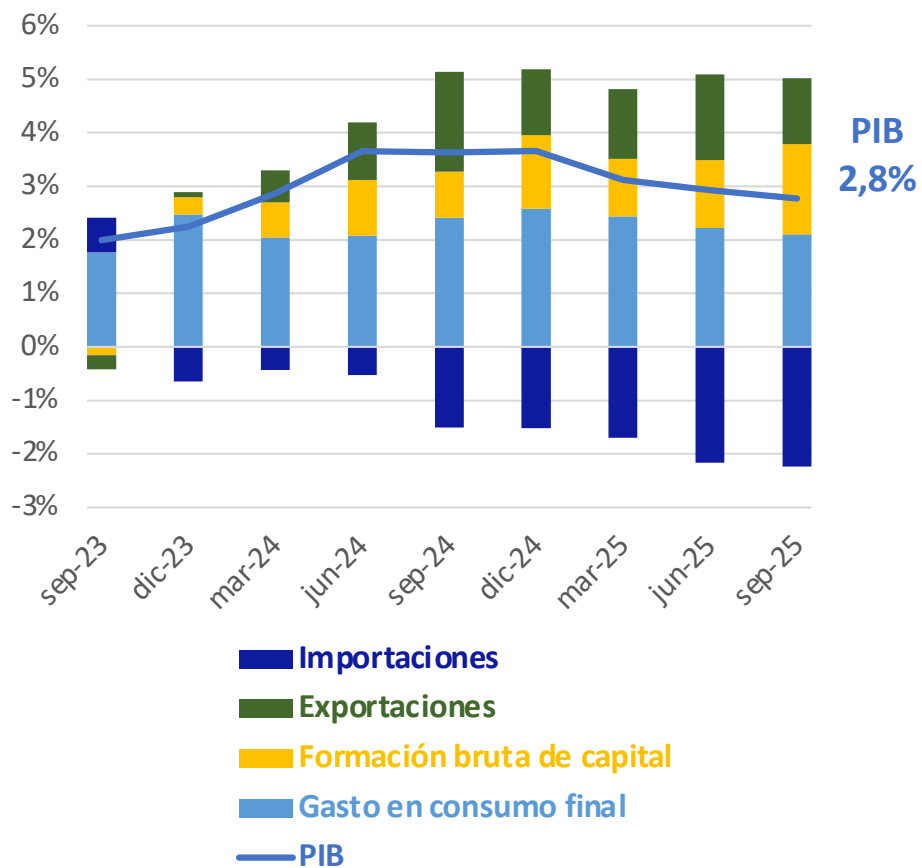
I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO



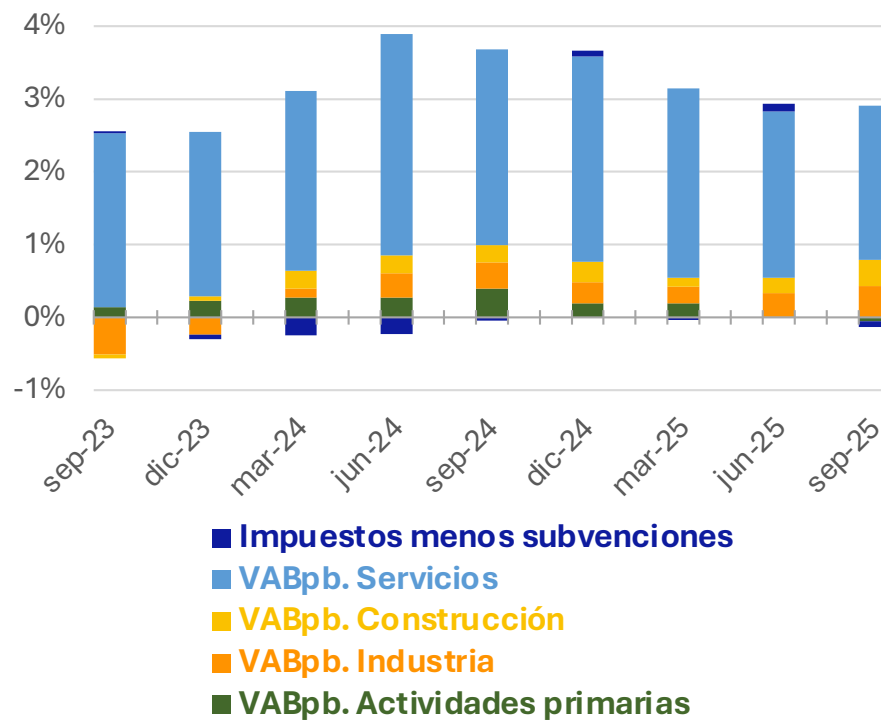
I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

I.1. Evolución del PIB

Componentes del PIB y su aportación anual



Valor añadido bruto (VAB)



- Impuestos menos subvenciones
- VABpb. Servicios
- VABpb. Construcción
- VABpb. Industria
- VABpb. Actividades primarias

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

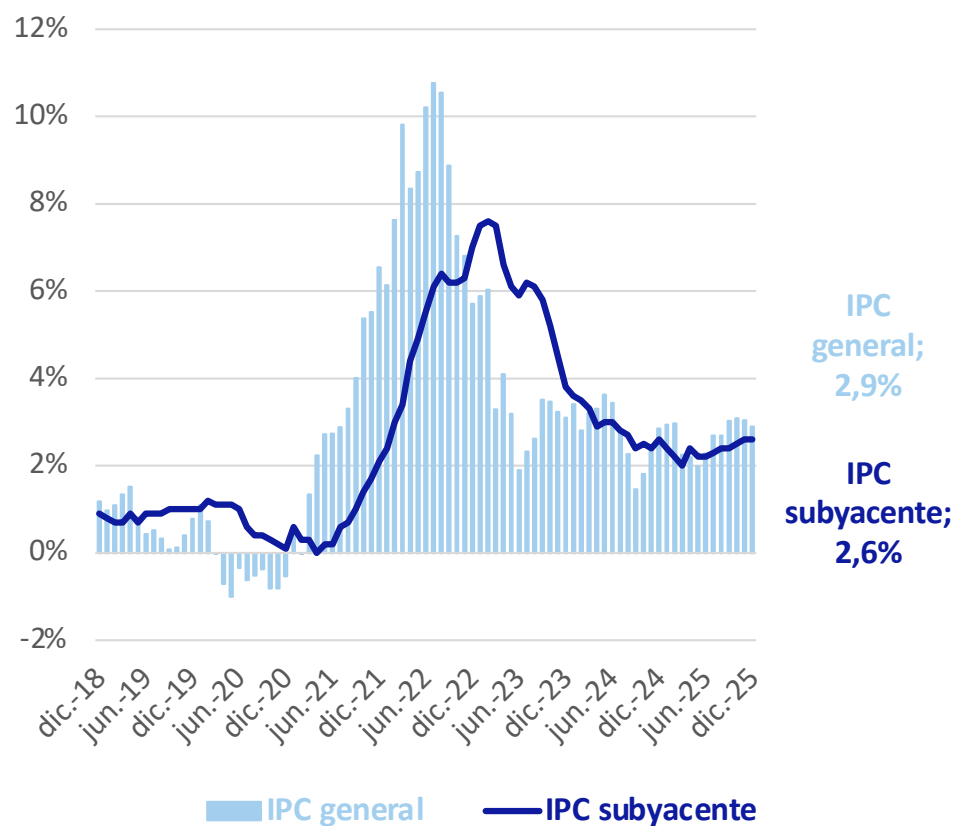
VAB, T3 2025

Fuente: INE

I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

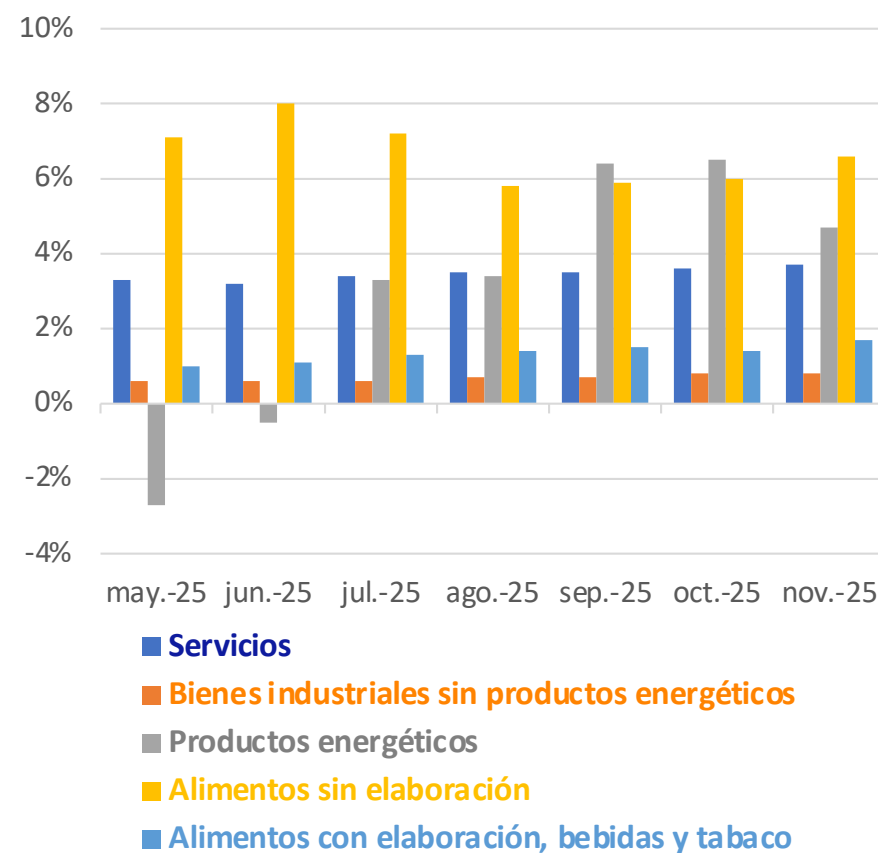
I.II. Evolución del IPC

Variación interanual del IPC cada mes



Fuente: INE

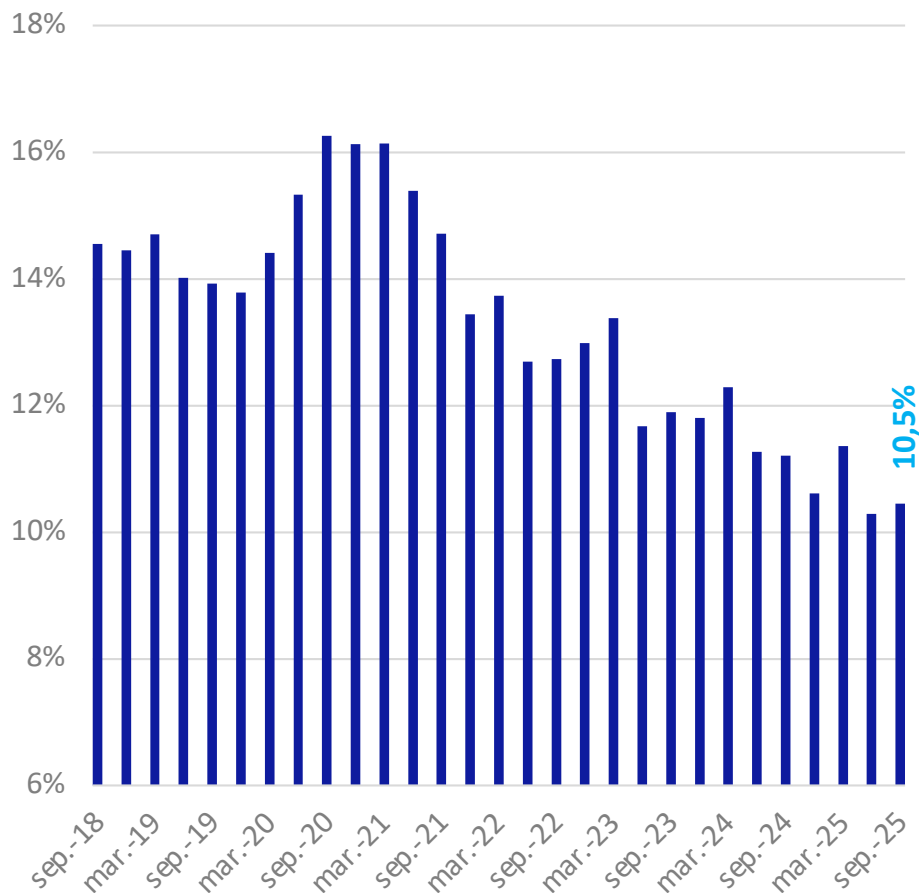
Componentes del IPC. Variación interanual



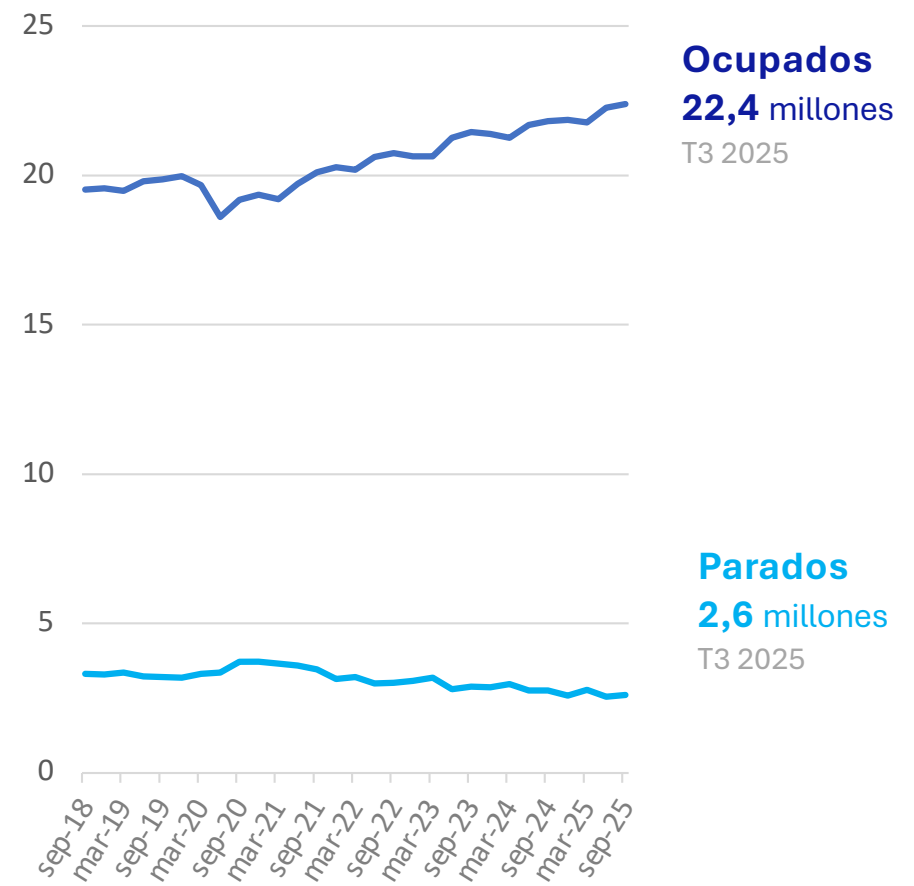
I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

I.III. Mercado laboral

Tasa de desempleo (s/ pob. activa)



Nº de personas ocupadas y desempleadas

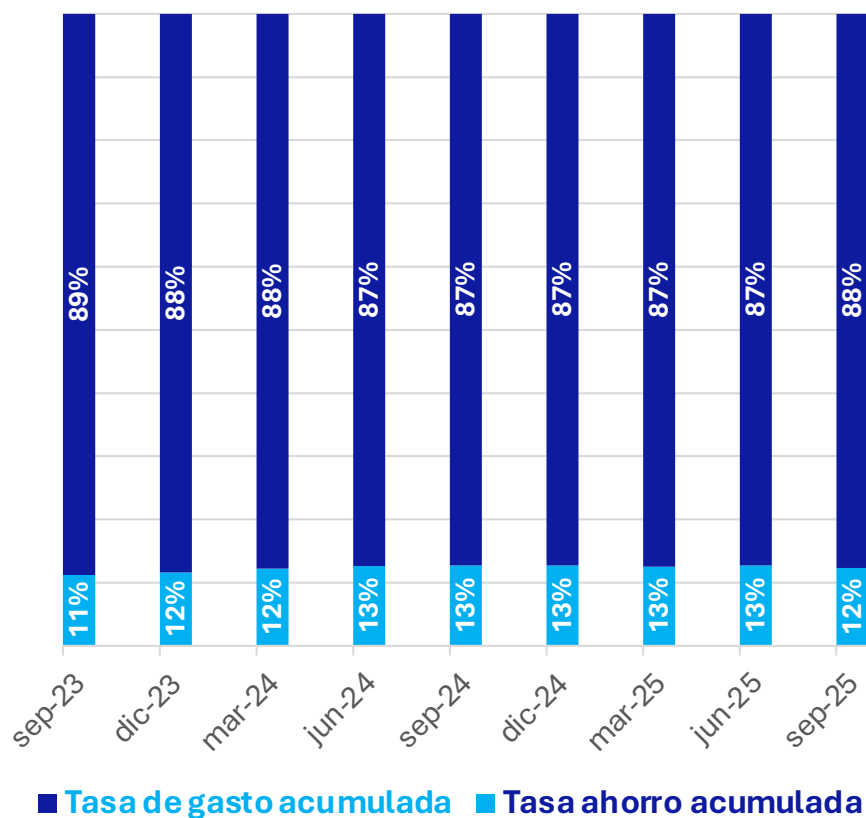


Fuente: INE (EPA)

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

4,6%

Coeficiente
T3 2025



RBD

4,2%

Variación anual
T3 2025

La tasa de ahorro de las familias se ha situado en el 4,6% de su renta bruta disponible en el tercer trimestre de 2025, aumentando hasta el 12,3% en términos acumulados de los últimos 4 trimestres. De esta forma, se observa un ligero descenso con respecto a los niveles registrados desde mediados de 2024 debido a que el gasto en consumo creció a mayor ritmo que la renta bruta disponible.

Aun así, en términos históricos, se trata de unos niveles elevados que contrastan con el resto de los periodos, exceptuando el periodo del confinamiento (2020-2021) cuando las familias aumentaron sus colchones de ahorro de forma excepcional.

Fuente: INE

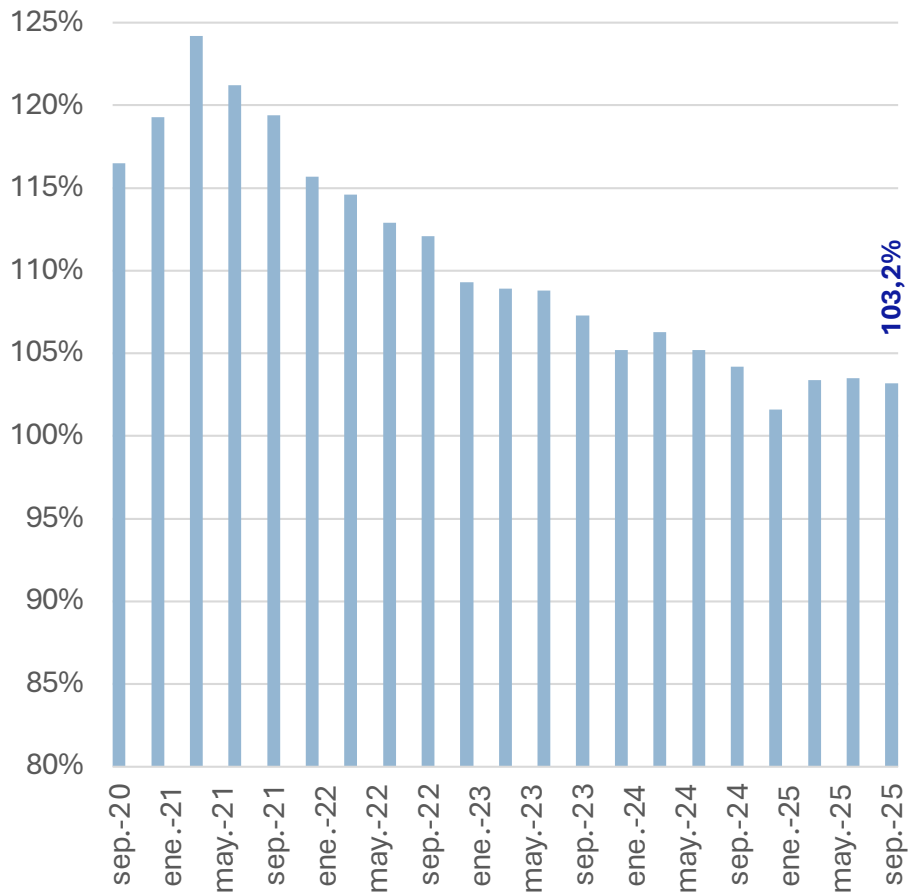
Nota: últimos 12 meses

¹ Renta Bruta Disponible

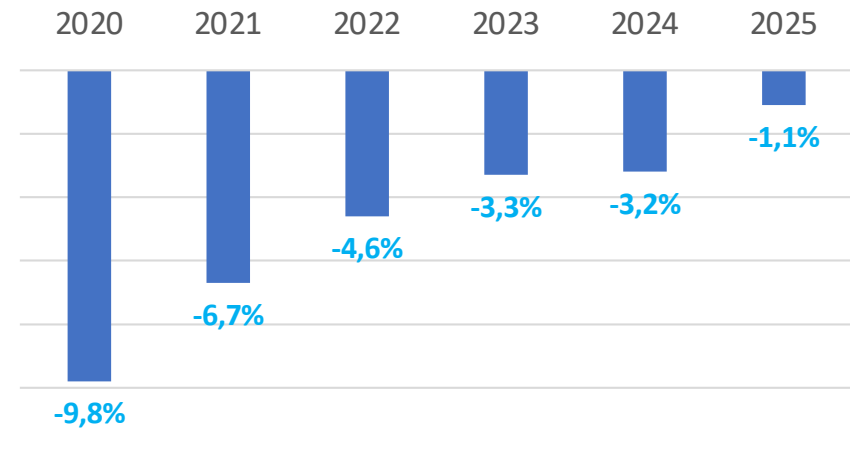
I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

I.V Evolución de la deuda soberana

Deuda pública (s/ PIB)



Déficit o superávit acumulado



Deuda pública

103,2%

T3 2025



Déficit/superávit público

+1,0%

T3 2025



Prima de riesgo

45 pb

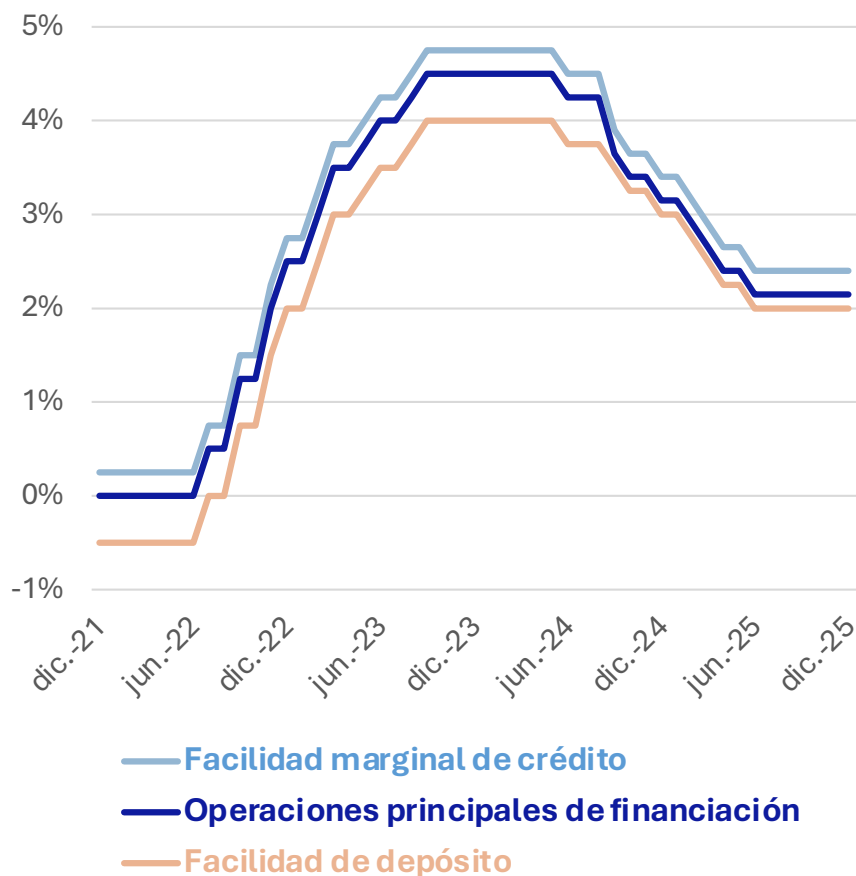
Diciembre 2025

Fuente: BdE

I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

I.VI. Evolución tasas oficiales del BCE

Tasas del BCE



Facilidad de depósito

2,00%



Operaciones principales financiación

2,15%



Facilidad de crédito

2,40%

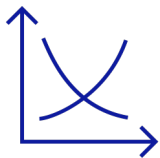
Tras el ciclo de recortes iniciado en 2024, desde mediados de 2025 el BCE ha mantenido los tipos de interés sin cambios en un contexto de inflación contenida y de solidez en el mercado laboral. La facilidad marginal de depósito, que sirve de referencia para fijar el rumbo de otras tasas, se mantiene en el 2,0%.

En la última reunión celebrada en diciembre, la autoridad monetaria reiteró su enfoque flexible ante cualquier escenario, evitando comprometerse con un horizonte temporal concreto y optando por una evaluación reunión a reunión en función de la evolución de los datos y de las expectativas de los mismos.

Fuente: BdE

PRINCIPALES CONCLUSIONES

CAPÍTULO I: INDICADORES DEL ENTORNO MACROECONÓMICO



La **economía española** ha seguido **respondiendo bien**, creciendo un 2,8% en el T3 2025, impulsada tanto por el consumo como por la inversión en un contexto marcado por unas condiciones favorables en la financiación, una posición sólida en el endeudamiento de familias y empresas y, un aumento progresivo de la población.



La **inflación en España** se mantiene por encima del objetivo de estabilidad de precios y del promedio registrado en la eurozona (1,9%). En concreto, **se situó en el 2,9% en diciembre** tras una leve moderación derivada de la caída de los carburantes.



La **deuda pública** siguió aumentando en términos nominales (+4,5%), pero al hacerlo a menor ritmo que el PIB (+5,6%), su peso relativo se redujo un punto porcentual hasta el **103,2%**.



El **mercado laboral** ha seguido **mostrando señales de fortaleza** con una tasa de desempleo ligeramente por encima del 10%, a pesar de haber registrado un aumento de 0,2 puntos en los últimos tres meses debido a la finalización de las contrataciones temporales asociadas al periodo estival.



En términos acumulados de los últimos 4 trimestres, **la tasa de ahorro** de los hogares ha registrado un ligero descenso en el T3 2025 hasta el **12,3% de la renta bruta disponible**, aunque sigue siendo alta desde un enfoque histórico.



Tras el ciclo de recortes iniciado en 2024, el **BCE ha mantenido los tipos de interés sin cambios desde mediados de 2025**, en un contexto de inflación contenida y de solidez en el mercado laboral europeo.

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
dic-24	3,105%	3,620%	2,436%	3,715%	2,136%	2,584%
ene-25	2,960%	3,570%	2,525%	3,627%	2,391%	2,543%
feb-25	2,872%	3,490%	2,407%	3,532%	2,273%	2,517%
mar-25	2,923%	3,530%	2,398%	3,413%	2,451%	2,524%
abr-25	2,851%	3,510%	2,143%	3,276%	2,225%	2,528%
may-25	2,852%	3,480%	2,081%	3,129%	2,237%	2,512%
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%

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 euríbor

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
jul-25	-0,98	-0,55	-1,45	-1,09	-0,48	-0,56
ago-25	-0,88	-0,54	-1,05	-1,23	-0,14	-0,55
sept-25	-0,81	-0,46	-0,76	-1,37	0,02	-0,54
oct-25	-0,63	-0,43	-0,50	-1,44	0,02	-0,42
nov-25	-0,40	-0,33	-0,29	-1,48	0,14	-0,32
dic-25	-0,32	-0,27	-0,17	-1,51	0,41	-0,19

A lo largo de 2025 el mercado ha mostrado un mayor grado de estabilización al calor de la pausa monetaria, con leves repuntes en el tramo final en los principales índices.

En particular, el Euribor a 12 meses inició el año 2025 en el 2,5% hasta reducirse gradualmente al 2,1% a mediados de año y desde entonces, ha registrado sucesivos repuntes mensuales hasta cerrar el año con una tasa del 2,3%. Esta evolución está suponiendo en la práctica que las cuotas hipotecarias que precisen revisión anual reflejen gradualmente menos abaratamientos, aunque posiblemente hasta la primavera de este nuevo año no veamos subidas.

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

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

Accesibilidad a la vivienda. Préstamos hipotecarios nuevos

	2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Tipo medio de interés	2,0%	3,7%	3,3%	3,0%	2,9%	2,7%	2,7%
Plazo medio (años)	24,5	24,5	24,7	25,3	25,3	25,3	25,4
Capital medio otorgado	144.791 €	141.688 €	144.862 €	152.088 €	155.316 €	160.799 €	168.190 €
Cuota hipotecaria mensual	622 €	738 €	719 €	719 €	720 €	734 €	759 €

Relación préstamo-valor (LTV)	64,7%	62,3%	63,0%	64,1%	64,9%	65,0%	64,8%
% préstamos con LTV>80%	8,7%	6,5%	7,7%	8,6%	11,0%	11,6%	11,1%
Ratio de esfuerzo hipotecario	31,6%	37,0%	35,2%	34,8%	34,6%	34,7%	34,9%
Precio vivienda/RBD por hogar	7,4	7,2	7,2	7,3	7,5	7,7	7,8

Fuente: BdE

Los tipos de interés aplicados en las operaciones de crédito a la vivienda han mostrado síntomas de agotamiento en la tendencia descendente, a medida que se consolidaba la pausa en el ciclo de bajadas de tipos del BCE. En el tercer trimestre se mantuvieron en el mismo nivel que en el trimestre previo (2,7%), aunque desde un enfoque anual se anotaron una caída de 0,6 puntos porcentuales. En general, se mueven en un rango equilibrado, alejado de registros tanto excepcionalmente reducidos como elevados. Esta estabilización de los costes financieros ha ido de la mano de un aumento moderado en el plazo medio de contratación, hasta los 25 años y 4 meses, así como en la proporción destinada a financiar el inmueble (loan-to-value), que se situó en el 64,8%, desde el 63,3% observado un año antes en un contexto de progresivo incremento en el precio de los inmuebles. La evolución de estas métricas podría sugerir una reactivación parcial del primer acceso, que estaría limitada por la escasez de viviendas disponibles.

BOLETÍN ESTADÍSTICO

Tipo de interés

2,66% (-20%)

T3 2025

Plazo contratación

25,4 años (+7 meses)

T3 2025

Capital

168.200 € (+12%)

T3 2025

LTV

65% (+2%)

T3 2025

Esfuerzo financiero

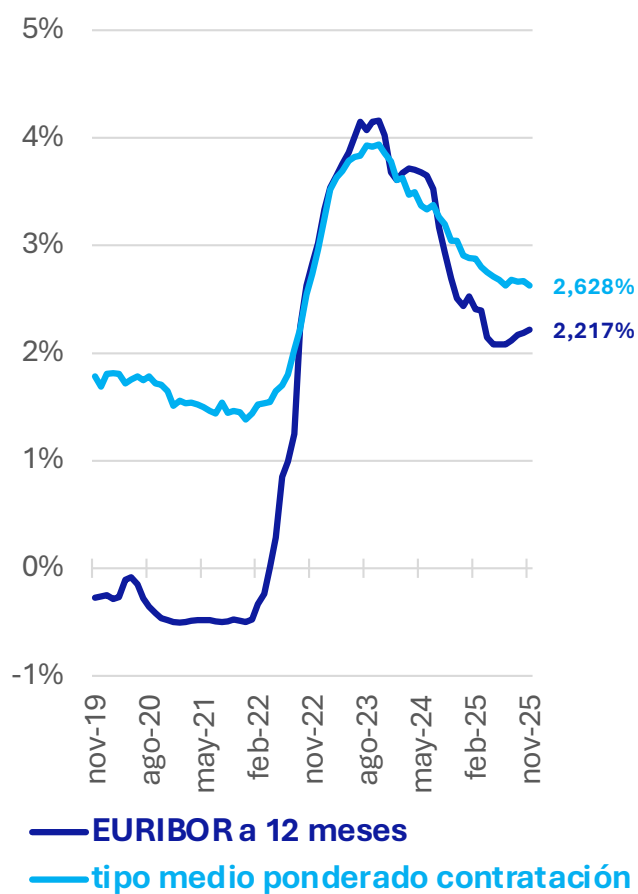
34,9% (-1,2%)

T3 2025

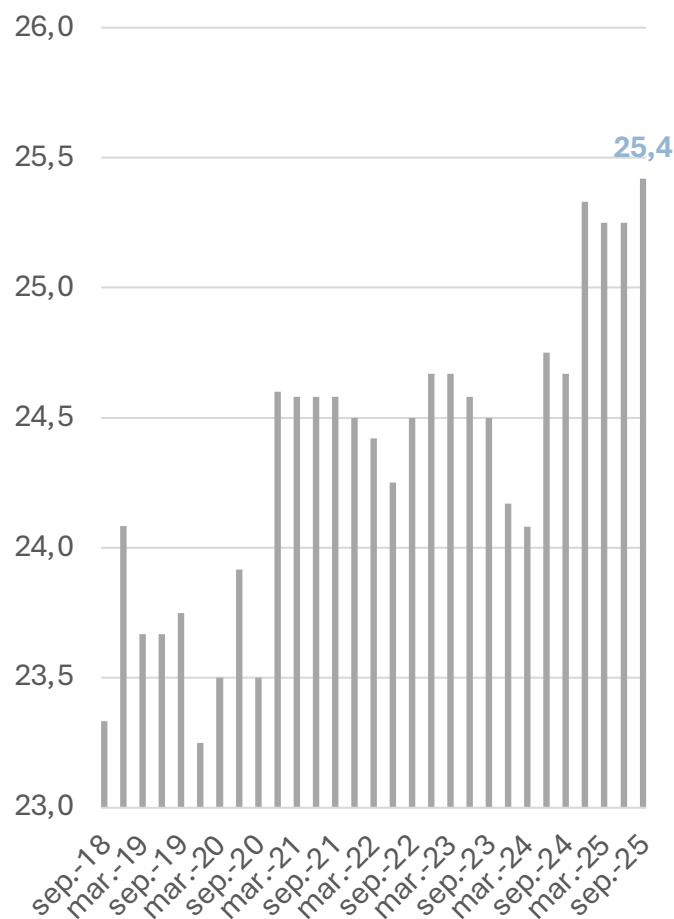
II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

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

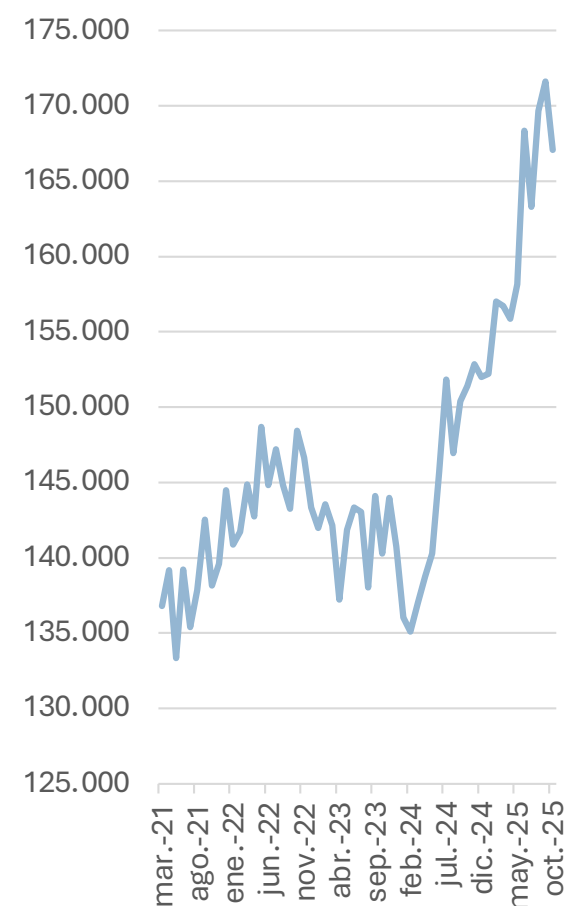
Evolución tipos de interés



Evolución plazo de contratación



Evolución capital otorgado

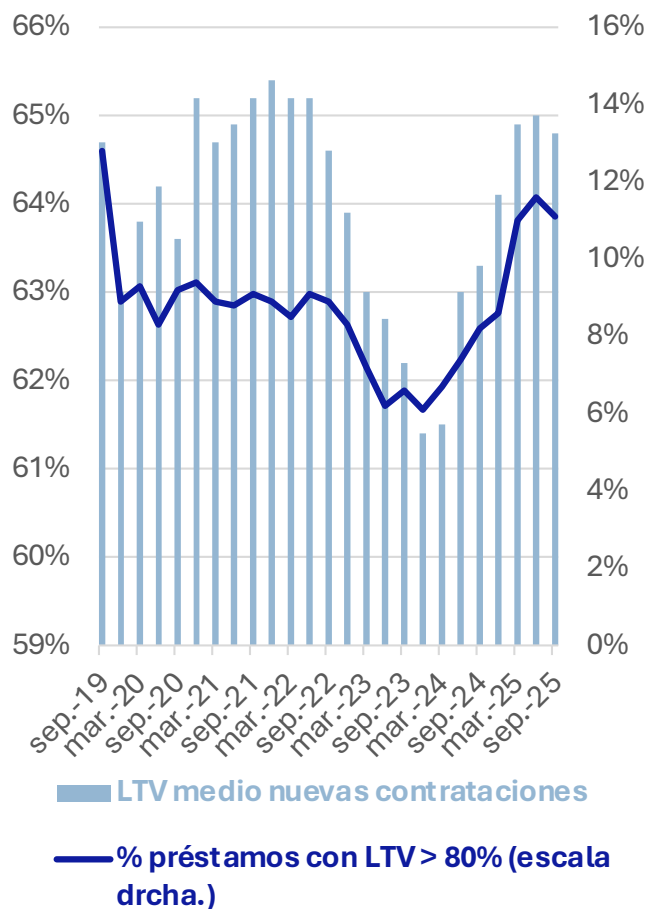


Fuente: BdE e INE

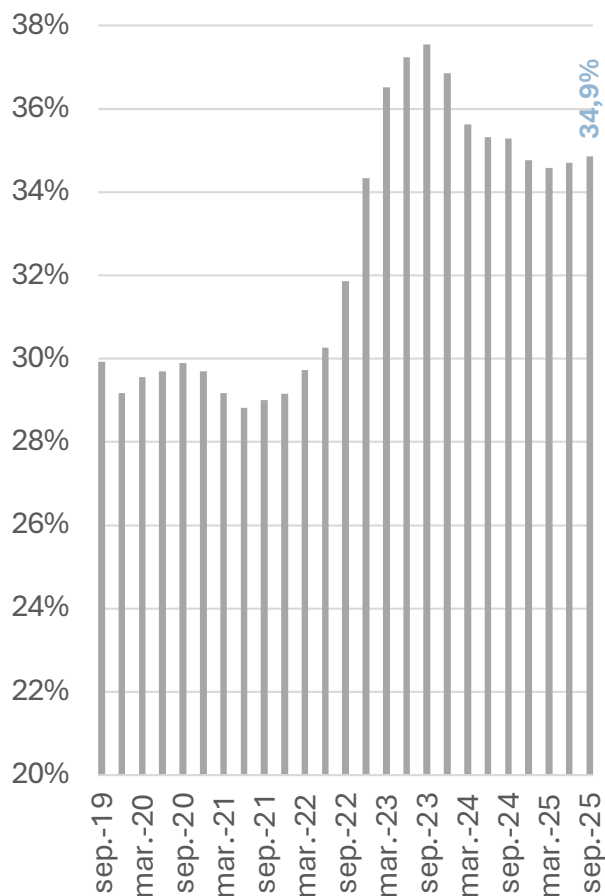
II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

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

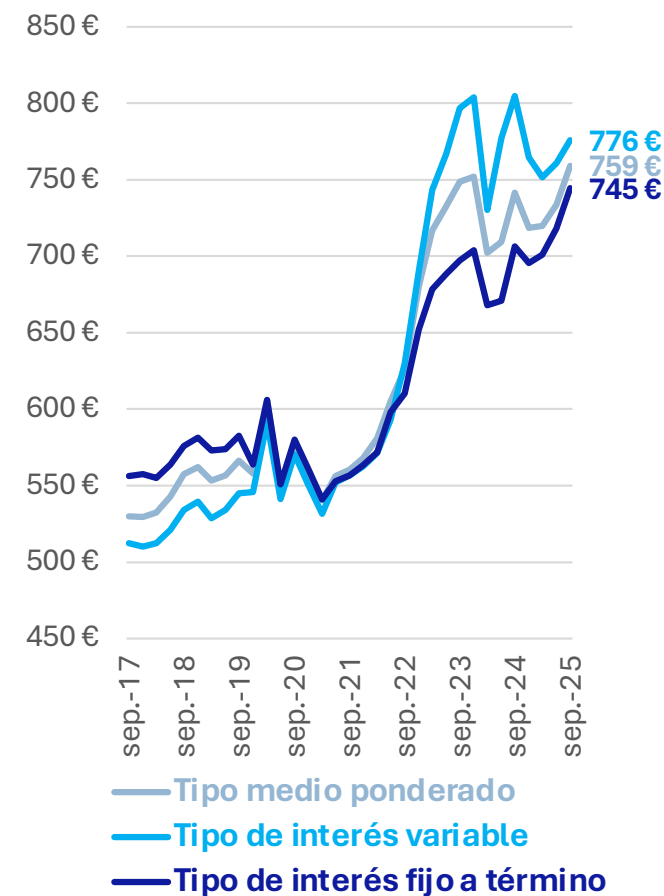
**Evolución ratio préstamo-valor
(LTV)**



**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

		2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Total fincas	Número	608.656	496.637	547.263	158.940	153.484	158.744	159.649
	Variación anual	9%	-18%	10%	36%	17%	32%	17%
	Importe	96.350 mill. €	82.378 mill. €	91.819 mill. €	27.532 mill. €	26.470 mill. €	27.767 mill. €	30.082 mill. €
	Variación anual	17%	-15%	11%	48%	25%	39%	30%
		2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Viviendas	Número	464.107	380.966	425.522	122.659	119.973	123.284	124.458
	Variación anual	11%	-18%	12%	36%	18%	32%	15%
	Importe	67.256 mill. €	54.031 mill. €	61.854 mill. €	18.646 mill. €	18.642 mill. €	19.836 mill. €	20.919 mill. €
	Variación anual	17%	-20%	14%	46%	35%	50%	29%

Fuente: INE

En línea con el mercado de compraventa, la actividad hipotecaria ha seguido cobrando vigor a lo largo de 2025 y consolida las cifras tan favorables observadas desde mediados de 2024 en un entorno de creación de empleo, condiciones financieras favorables y presión demográfica. Entre julio y septiembre se registraron cerca de 124.500 operaciones de hipotecas residenciales, lo que supone un incremento interanual del 15% y el mejor registro de los últimos 15 años. En términos de capital, el dato también revela un gran dinamismo, con un incremento del 29% y un importe de aproximadamente 21.000 millones de euros. En total, el año apunta a cerrar con una cifra histórica de operaciones, de unas 500.000 contrataciones, a pesar de que, paradójicamente, la accesibilidad a la vivienda continúa deteriorándose.

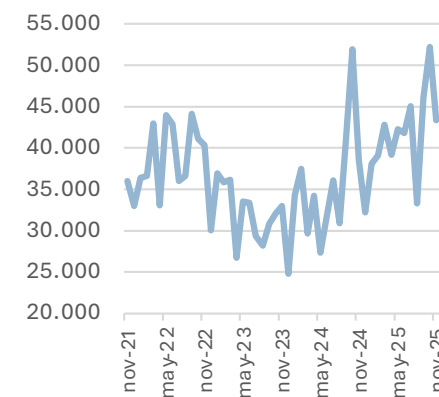
**Nº hipotecas
(viviendas)**
124.500 (+15%)
T3 2025



**Capital otorgado
(viviendas)**
21.000 mill. € (+29%)
T3 2025



Préstamos sobre viviendas constituidos mensualmente



II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.III. Nuevas contrataciones inscritas registralmente

Préstamos hipotecarios residenciales por CCAA

	2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	Var. Anual (último trim.)
NACIONAL	464.107	380.966	425.363	122.659	119.973	123.284	124.458	15%
Andalucía	91.155	76.906	82.470	23.945	22.759	23.716	24.525	14%
Aragón	12.074	9.578	10.729	3.376	3.186	3.297	3.575	46%
Asturias	8.156	6.862	8.054	2.638	2.298	2.251	1.999	4%
Baleares	11.447	8.958	9.936	2.646	2.756	2.857	3.063	22%
Canarias	15.987	14.216	14.845	3.875	4.510	3.965	4.497	20%
Cantabria	5.590	4.362	4.802	1.448	1.553	1.669	1.810	45%
Castilla - La Mancha	17.013	15.157	17.555	5.059	4.830	5.447	5.205	16%
Castilla y León	18.328	15.540	17.710	5.345	5.798	5.506	5.120	14%
Cataluña	81.068	65.785	73.695	20.914	21.772	20.362	22.015	19%
Ceuta	410	446	523	228	135	112	131	85%
Valencia	53.616	43.531	49.544	14.647	13.918	15.279	15.052	16%
Extremadura	7.673	6.256	7.202	1.981	1.990	2.488	2.080	9%
Galicia	15.802	12.430	15.688	4.772	4.879	4.659	4.592	16%
Madrid	79.894	63.699	71.146	20.106	16.922	19.227	17.876	3%
Melilla	575	383	406	105	121	153	104	17%
Murcia	13.775	11.177	12.079	3.679	3.791	3.930	4.042	28%
Navarra	5.219	4.555	5.533	1.433	1.354	1.590	1.380	8%
País Vasco	23.076	19.052	20.979	5.673	6.547	5.946	6.557	18%
La Rioja	3.249	2.073	2.467	789	854	830	835	39%

Fuente: INE

Provincias con más hipotecas

1

Madrid
17.900
hipotecas (+3%)
T3 2025

2

Barcelona
16.200
hipotecas (+19%)
T3 2025

3

Valencia
7.100
hipotecas (+17%)
T3 2025

4

Sevilla
6.300
hipotecas (+22%)
T3 2025

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

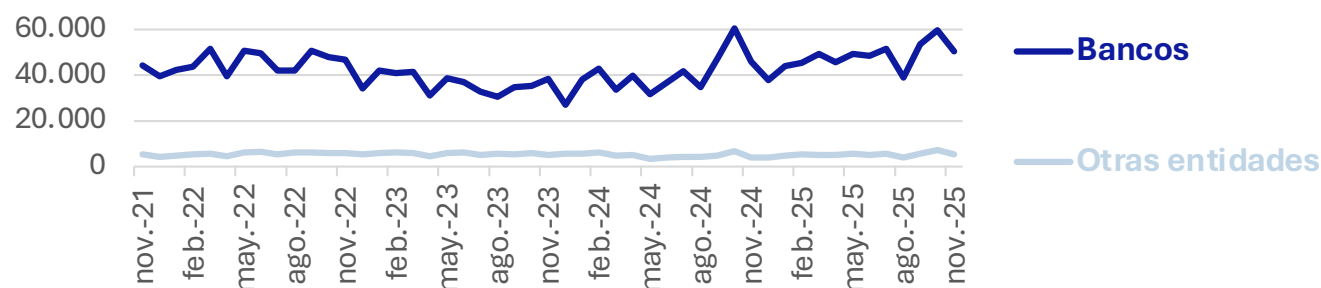
II.III. Nuevas contrataciones inscritas registralmente

Préstamos hipotecarios inscritos registralmente según entidad

		2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Total fincas	Número	608.656	496.637	547.263	158.940	153.484	158.744	159.649
	Variación anual	9%	-18%	10%	36%	17%	32%	17%
	Importe	96.350 mill. €	82.378 mill. €	91.819 mill. €	27.532 mill. €	26.470 mill. €	27.767 mill. €	30.082 mill. €
	Variación anual	17%	-15%	11%	48%	25%	39%	30%
		2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Bancos	Número	541.013	429.648	490.695	144.257	138.556	143.297	144.183
	Variación anual	8%	-21%	14%	43%	21%	32%	17%
	Importe	85.603 mill. €	71.230 mill. €	82.421 mill. €	24.596 mill. €	23.812 mill. €	25.157 mill. €	27.548 mill. €
	Variación anual	14%	-17%	16%	52%	29%	39%	29%
		2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Otras entidades	Número	67.643	66.989	56.568	14.683	14.928	15.447	15.466
	Variación anual	14%	-1%	-16%	-12%	-10%	26%	19%
	Importe	10.747 mill. €	11.148 mill. €	9.398 mill. €	2.936 mill. €	2.658 mill. €	2.610 mill. €	2.534 mill. €
	Variación anual	40%	4%	-16%	19%	-3%	40%	37%

Fuente: INE

Número de préstamos hipotecarios constituidos mensualmente



**Nº hipotecas total
fincas (bancos)**
144.200 (+17%)

T3 2025



**Capital otorgado
(bancos)**
27.500 mill. € (+29%)

T3 2025



Ratio volumen bancos
**90% sobre el número e
importe total de
hipotecas otorgadas**

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

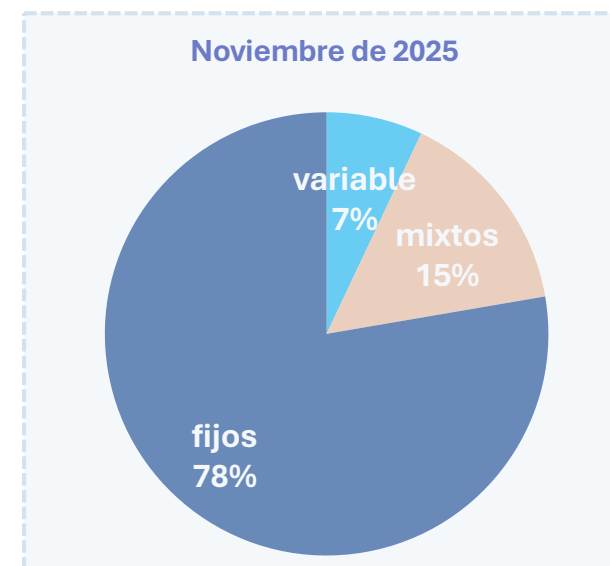
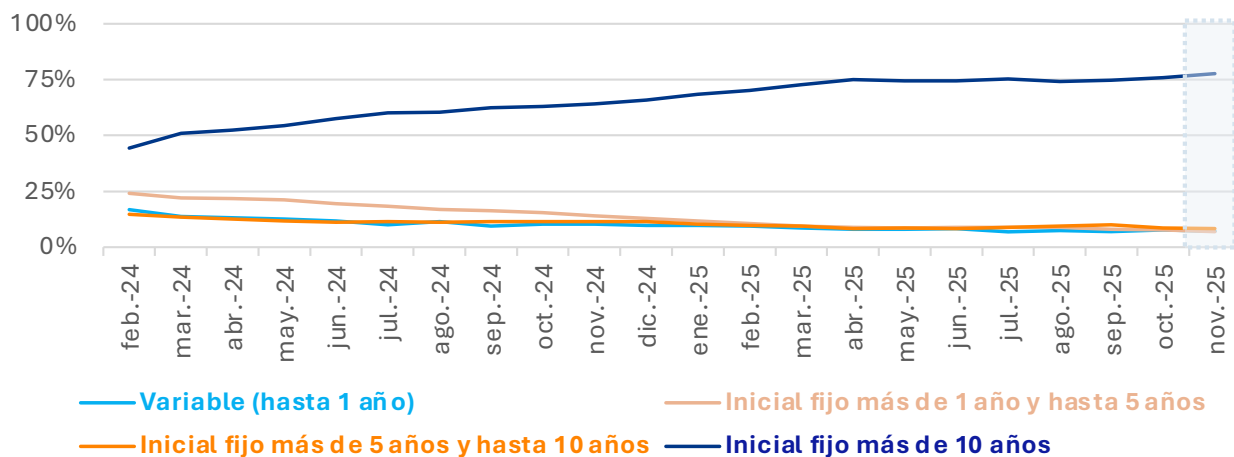
II.IV. Nuevas contrataciones por modalidad del tipo de interés

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

		2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Variable	Tipo fijo ≤ 1 año	24%	18%	12%	10%	9%	8%	7%
Mixto	1<tipo fijo ≤ 5 años	11%	22%	19%	14%	10%	9%	9%
	5<tipo fijo ≤ 10 años	4%	12%	12%	11%	10%	9%	9%
Fijo	Tipo fijo > 10 años	61%	47%	56%	64%	71%	75%	75%

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

La mayor aversión al riesgo de tipo de interés por parte de los consumidores en esta fase de estabilización monetaria mantiene la inclinación de los consumidores hacia los préstamos con un tipo de interés fijo a término¹. Esta modalidad concentró cerca del 78% de las nuevas contrataciones en el penúltimo mes del año 2025, lo que contrasta con la etapa previa de endurecimiento cuando en promedio se firmaban la mitad de las operaciones originadas.

Por el contrario, los préstamos mixtos² y variables³ pierden dinamismo. En el último tramo de 2025, los primeros representaron aproximadamente el 15% de los préstamos, la mitad de los que se suscribieron durante los años de endurecimiento monetario, cuando el componente fijo en los primeros años de vida del préstamo ganó protagonismo entre los consumidores. Por su parte, los préstamos a interés variables llevan desde hace 15 años perdiendo cuota de forma sostenida. Han pasado de suponer cerca del 90% del flujo de nuevas operaciones a apenas un 7%. En relación con el ciclo reciente de restricción monetaria, estas operaciones han disminuido más de 10 puntos porcentuales.

En conjunto, esta recomposición en la estructura de fijación de los tipos de interés pone de manifiesto la preferencia de los consumidores por modalidades que ofrecen una mayor seguridad en tiempos de incertidumbre.

¹ aquellos con un tipo fijo inicial superior a los 10 años

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

³ aquellos con un tipo fijo inicial de hasta 1 año

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

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

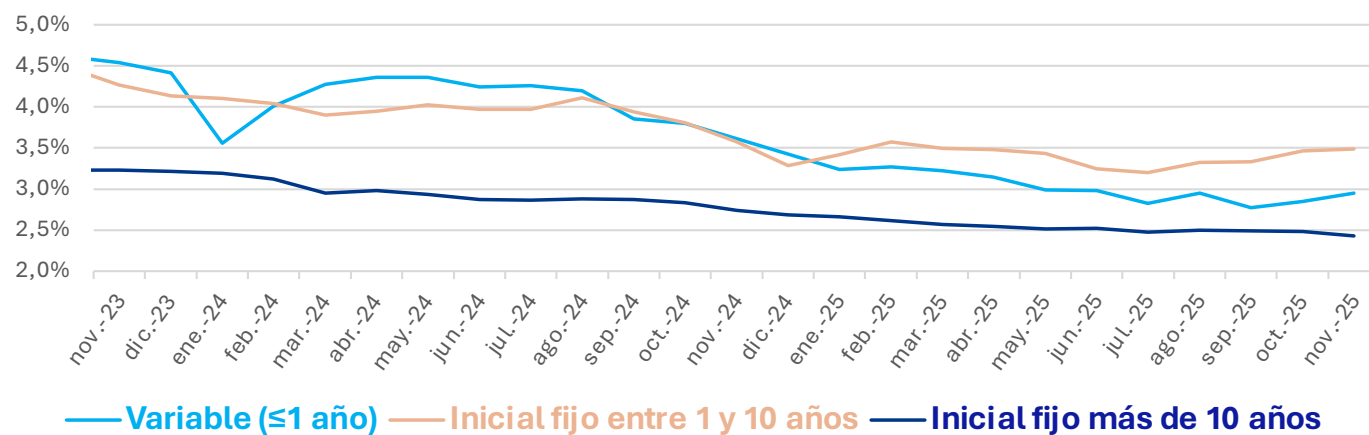
Tipos de interés (TEDR)¹ de las nuevas contrataciones en el crédito a la vivienda

	2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Variable Tipo fijo ≤ 1 año	1,9%	4,3%	4,0%	3,6%	3,2%	3,0%	2,9%
Mixto 1<tipo fijo ≤ 5 años 5<tipo fijo ≤ 10 años	2,3%	4,4%	3,9%	3,5%	3,3%	3,2%	3,1%
	4,3%	4,3%	3,9%	3,6%	3,7%	3,6%	3,5%
Fijo Tipo fijo > 10 años	1,8%	3,1%	2,9%	2,8%	2,6%	2,5%	2,5%
TIPO MEDIO PONDERADO	2,0%	3,7%	3,3%	3,0%	2,9%	2,7%	2,7%

Fuente: BdE

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.

Evolución mensual de los tipos de interés



Tipo de interés préstamos variables

2,9%

Noviembre de 2025

Tipo de interés préstamos mixtos

3,5%

Noviembre de 2025

Tipo de interés préstamos fijos

2,4%

Noviembre de 2025

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

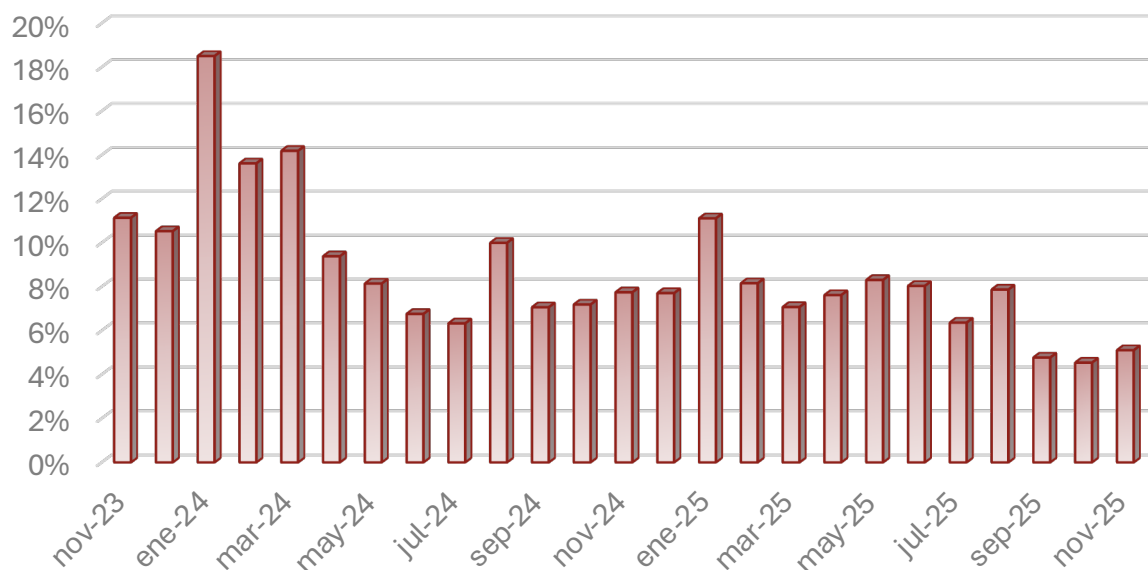
II.V. Renegociaciones

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

	2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Renegociaciones	1.911 mill. €	4.883 mill. €	6.439 mill. €	1.422 mill. €	1.687 mill. €	1.740 mill. €	1.185 mill. €
Nuevas operaciones	65.220 mill. €	56.396 mill. €	67.952 mill. €	18.822 mill. €	19.444 mill. €	21.794 mill. €	19.197 mill. €
PESO RENEGOCIACIONES	2,9%	8,7%	9,5%	7,6%	8,7%	8,0%	6,2%

Fuente: BdE

Volumen renegociaciones sobre nuevas concesiones (%)



En el tramo final del año, la proporción de préstamos que ha sido objeto de una renegociación ha caído hasta niveles del entorno del 5% frente a las tasas del 8% observadas al inicio. En general, desde finales de 2022 se ha venido asistiendo a tasas más elevadas que las actuales, tanto en el periodo previo de endurecimiento como en la fase de normalización del entorno monetario.

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

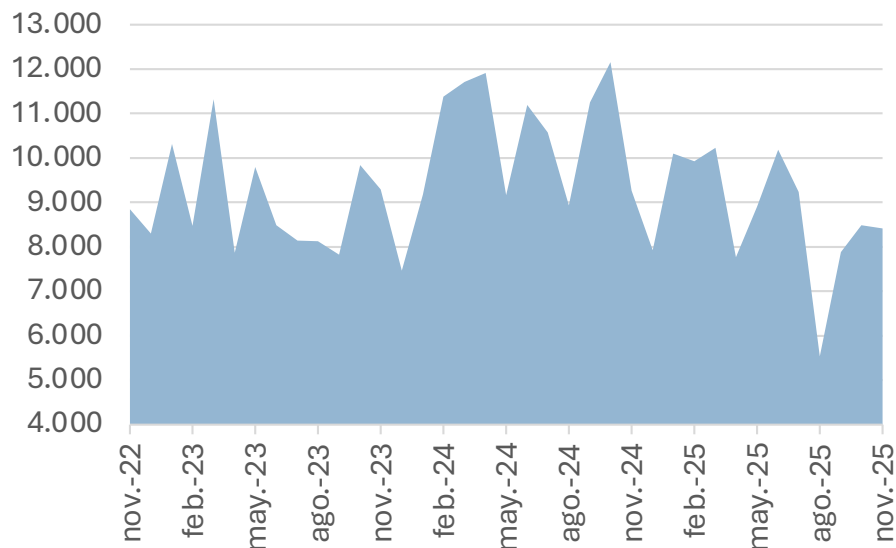
II.V. Renegociaciones

Número de hipotecas con cambios registrales

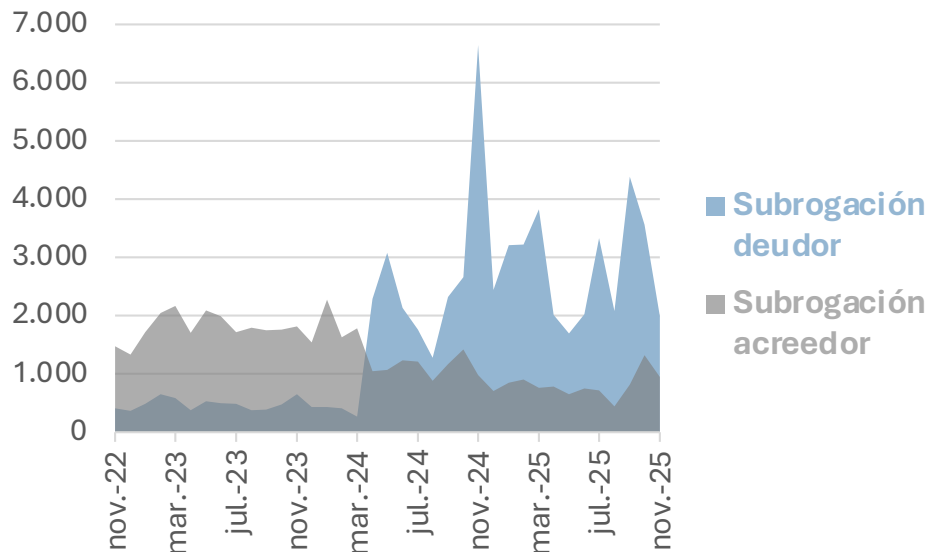
	2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Novaciones	123.658	106.953	124.647	29.336	30.259	26.862	22.664
Subrogaciones deudor	6.221	5.956	25.716	11.744	10.257	5.735	9.792
Subrogaciones acreedor	21.032	22.110	15.426	3.105	2.514	2.197	1.976
TOTAL HIPOTECAS CON CAMBIOS	150.911	135.019	165.789	44.185	43.030	34.794	34.432

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	
jun.-21	631.345 mill. €	-1,0%	571.150 mill. €	60.195 mill. €
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. €

Fuente: BDE



**Saldo vivo
crédito hipot.**
607.493 mill.€
 T2 2025



**Tasa de
variación**
+1,8%
 T2 2025



**Ratio crédito
hipot./PIB**
37%
 T2 2025

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VI. Saldo vivo crédito

Saldo vivo del crédito a la adquisición de vivienda

	Total	Var. Anual	Entidades de crédito y EFC			EFC
			Del que respaldado con garantía inmobiliaria	Entidades de crédito	Resto	
				Entidades de depósito		
sep.-23	480.039 mill. €	-3,3%	475.055 mill. €	471.895 mill. €	14 mill. €	8.130 mill. €
dic.-23	476.847 mill. €	-3,2%	471.915 mill. €	468.871 mill. €	14 mill. €	7.962 mill. €
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. €

Fuente: BDE. Boletín estadístico. Capítulo 4



Saldo vivo vivienda
491.900 mill.€
T3 2025



Tasa de variación interanual
+3,0%
T3 2025



Ratio crédito vivienda/PIB
30%
T3 2025

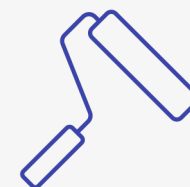
II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VI. Saldo vivo crédito

Saldo vivo del crédito a la rehabilitación de vivienda

Entidades de crédito y EFC

	Total	Var. Anual	Entidades de depósito	EFC
sep.-23	15.693 mill. €	-5,5%	15.335 mill. €	358 mill. €
dic.-23	15.621 mill. €	-5,4%	15.255 mill. €	365 mill. €
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. €



**Saldo vivo
crédito
rehabilitación**

14.900 mill. €

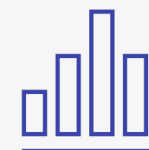
T3 2025



**Tasa de
variación
interanual**

-1,6%

T3 2025



**Ratio crédito
rehabilitación
/PIB**

1%

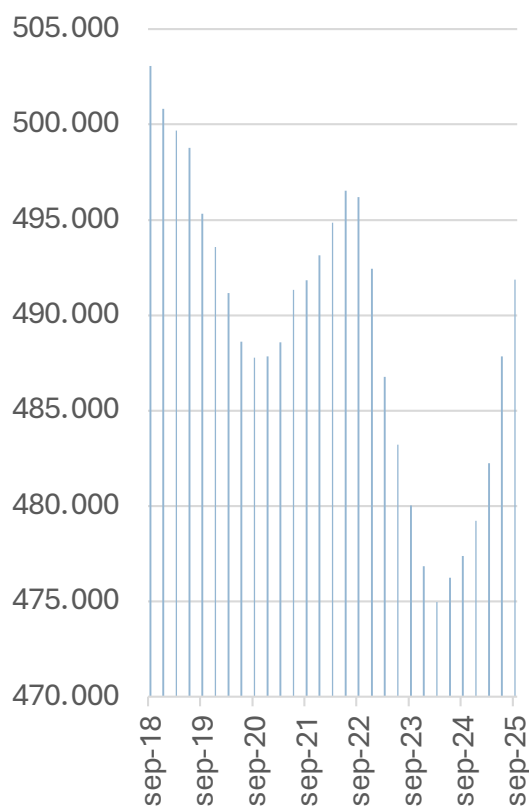
T3 2025

Fuente: BDE. Boletín estadístico. Capítulo 4

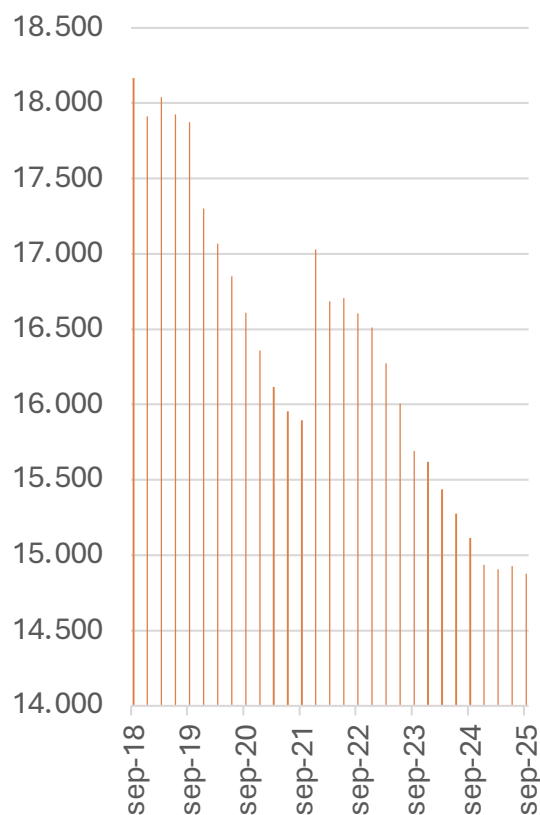
II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

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)**



El saldo vivo del crédito a la adquisición de vivienda está ganando velocidad conforme avanza el año, creciendo a razón de un 3,0% interanual en el tercer trimestre de 2025 frente al 2,4% del segundo trimestre o el 1,5% del primer trimestre. Esta evolución responde al dinamismo que ha mostrado la actividad hipotecaria, que ha registrado crecimientos de doble dígito en casi todos los meses del año, con el consiguiente impacto en el saldo vivo de la cartera. En relación con el PIB, en cambio, esta magnitud permanece contenida, con una tasa del 30%.

Por su parte, en el crédito destinado a la rehabilitación de vivienda persiste la evolución negativa, aunque esta está perdiendo vigor, pasando del -2,3% observado en el segundo trimestre de 2025 al -1,6% del tercer trimestre.

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

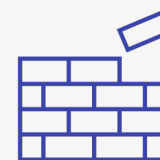
II.VI. Saldo vivo crédito

Saldo vivo del crédito a las actividades inmobiliarias

Entidades de crédito y EFC

	Total	Var. Anual	Entidades de crédito		EFC
			Entidades de depósito	Resto	
sep.-23	70.308 mill. €	-7,9%	69.773 mill. €	169 mill. €	365 mill. €
dic.-23	69.748 mill. €	-6,5%	69.206 mill. €	168 mill. €	374 mill. €
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. €

Fuente: BDE. Boletín estadístico. Capítulo 4



**Saldo vivo
crédito act.
inmob.**

73.900 mill. €

T3 2025



**Tasa de
variación
interanual**

+3,6%

T3 2025



**Ratio crédito
act. inmob.
/PIB**

4,5%

T3 2025

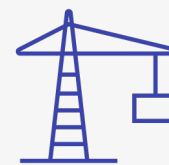
II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VI. Saldo vivo crédito

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

Entidades de crédito y EFC					
	Total	Var. Anual	Entidades de crédito		EFC
			Entidades de depósito	Resto	
sep.-23	19.378 mill. €	-5,5%	18.350 mill. €	75 mill. €	953 mill. €
dic.-23	19.025 mill. €	-4,5%	17.993 mill. €	79 mill. €	953 mill. €
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. €

Fuente: BDE. Boletín estadístico. Capítulo 4



**Saldo vivo
crédito
construcción**

19.600 mill. €

T3 2025



**Tasa de
variación
interanual**

+0,2%

T3 2025



**Ratio crédito
construcción
/PIB**

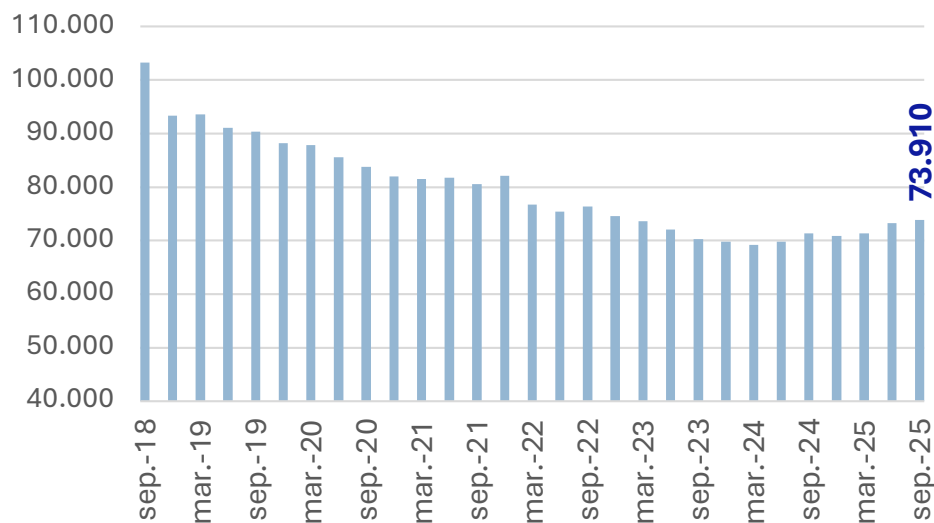
1,2%

T3 2025

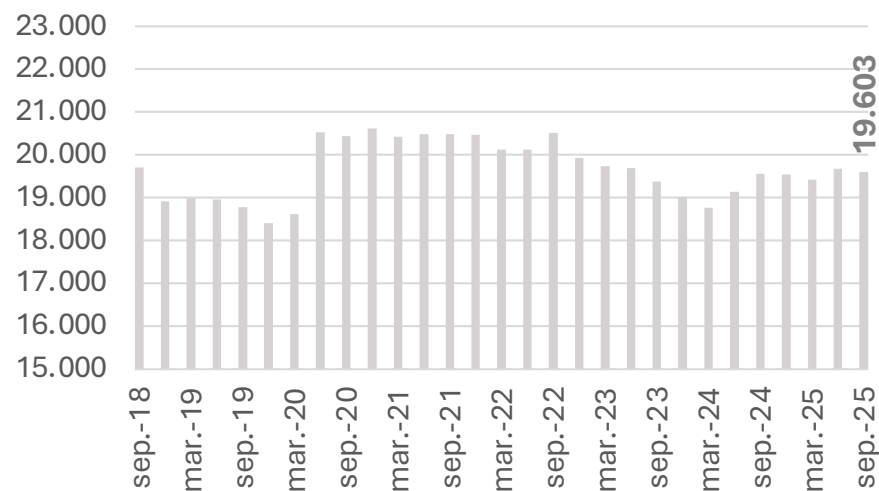
II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

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)



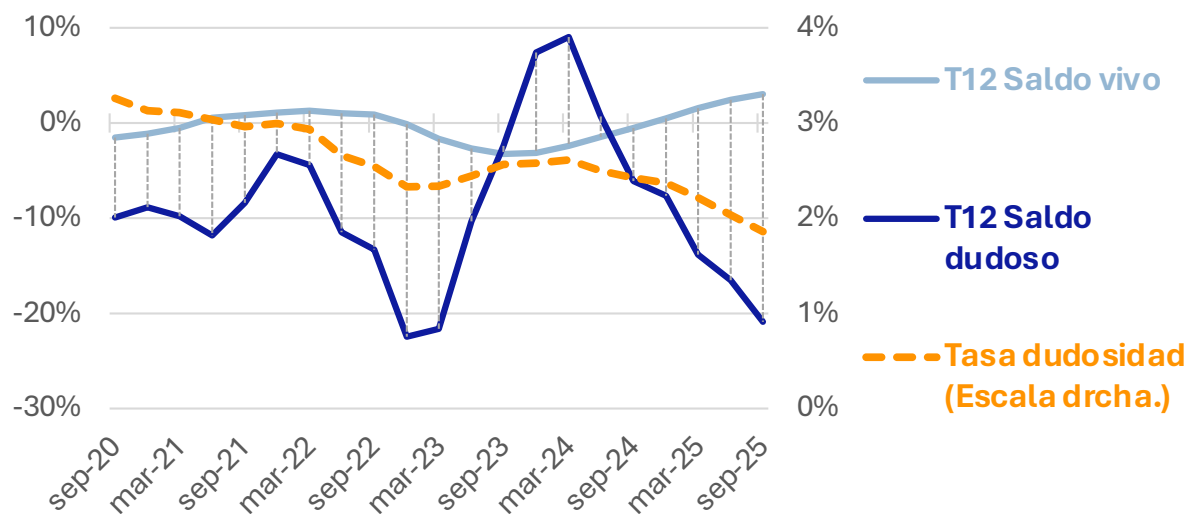
¹ excluido el saldo de obras públicas

La financiación bancaria destinada a las actividades inmobiliarias y a la construcción (excluyendo obras públicas) presenta desde el tercer trimestre de 2024 una evolución positiva de sus carteras, si bien con un crecimiento menos intenso en el último trimestre. En concreto, el tercer trimestre de 2025 se saldó con un crecimiento del 3,6% (vs. 5,0% en el segundo trimestre de 2025) y del 0,2% (vs. 2,8% en el segundo trimestre de 2025), respectivamente. Los fondos otorgados a estas dos ramas de actividad permanecen en niveles reducidos en relación con el PIB al situarse en el 6% en el periodo 2023-2025 (vs. 9% en 2017-2022 ó 40% en 2007-2010).

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**

1,9%
T3 2025



Saldo dudosos

9.100 mill. €
T3 2025

Detalle dudosidad en el crédito a la adquisición vivienda

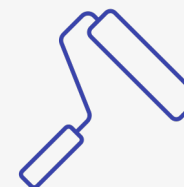
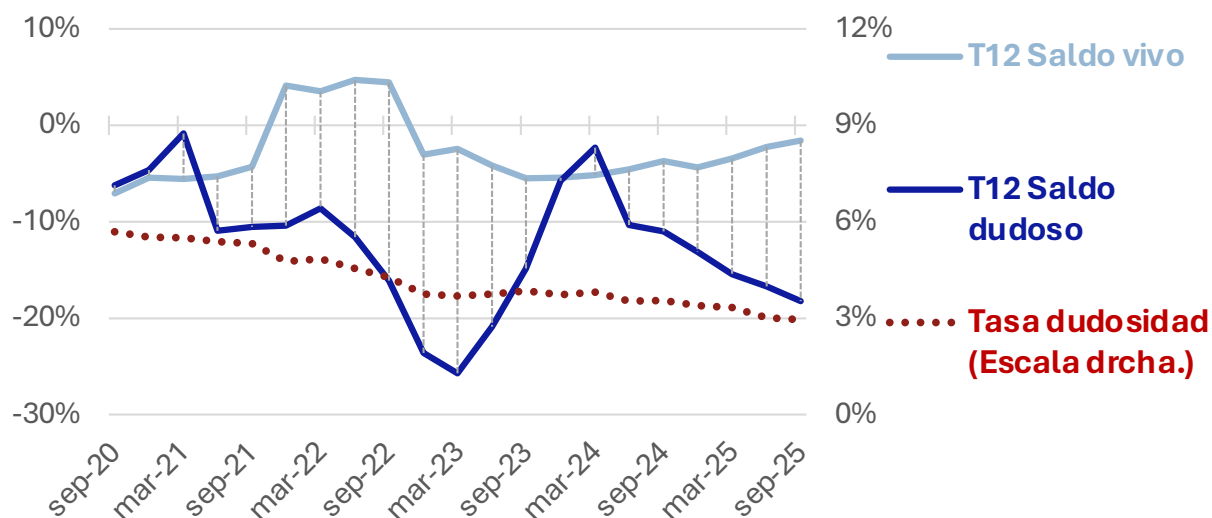
	2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Saldo vivo	492.425	476.847	479.221	479.221	482.226	487.837	491.866
Saldo dudosos	11.459	12.307	11.363	11.363	10.691	9.937	9.144
Ratio de dudosidad	2,3%	2,6%	2,4%	2,4%	2,2%	2,0%	1,9%
% cobertura	32%	35%	35%	35%	36%	35%	36%

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**

3,0%

T3 2025



Saldo dudoso

440 mill. €

T3 2025

Detalle dudosidad en el crédito a la rehabilitación de vivienda

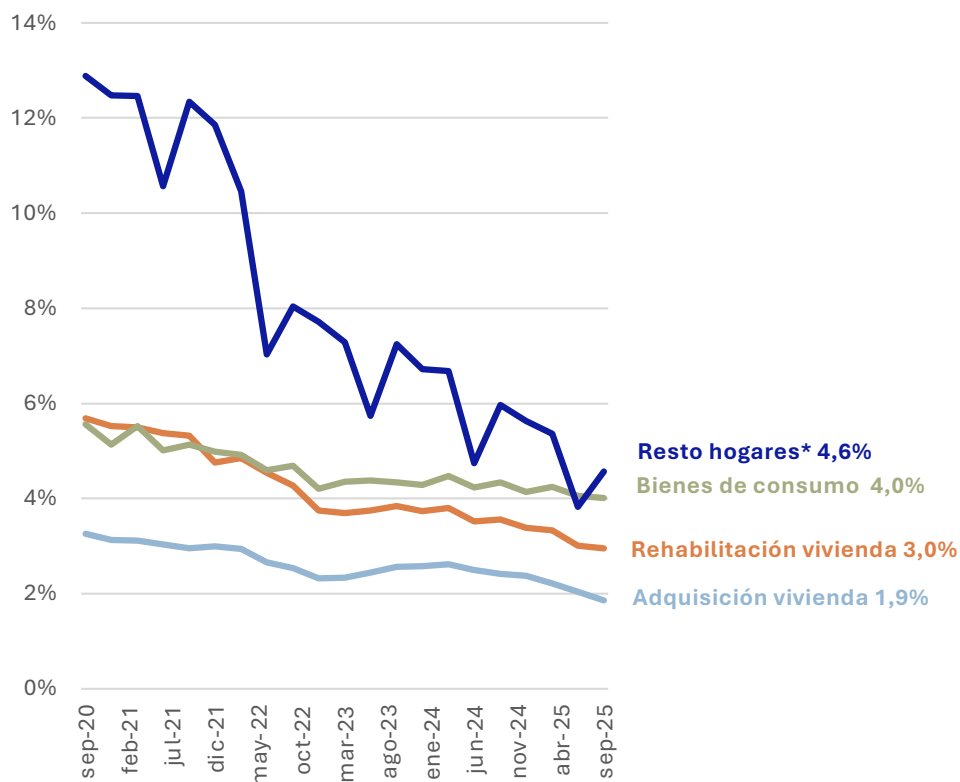
	2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Saldo vivo	16.512	15.621	14.938	14.938	14.905	14.929	14.877
Saldo dudoso	618	583	506	506	497	448	439
Ratio de dudosidad	3,7%	3,7%	3,4%	3,4%	3,3%	3,0%	3,0%
% cobertura	36%	44%	47%	47%	47%	46%	47%

Fuente: BDE

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VII. Saldos dudosos

Detalle dudosisidad en la financiación a los hogares



Fuente: BDE

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

El proceso de saneamiento en el crédito al sector privado ha seguido consolidándose con una evolución favorable tanto en términos nominales como relativos. La prolongación de un entorno de tasas de interés reducidas junto con un mercado laboral sólido ha contribuido a que los préstamos que han incurrido en algún impago o con probabilidades de hacerlo continúen mostrando una tendencia descendente.

En la cartera de crédito destinado a la adquisición de vivienda, el saldo dudoso se redujo en mayor medida que en los trimestres previos, cayendo un 21% en tasa interanual. Esto unido a un mayor avance de las exposiciones vivas -que crecieron un 3,0% en el tercer trimestre- mejoró la ratio de dudosos 0,5 puntos porcentuales entre septiembre de 2024 y septiembre de 2025, hasta el 1,9%.

La evolución del crédito dudoso en el resto de las carteras vinculadas con los hogares presentó una mejora, salvo en el crédito al consumo, que registró un aumento marginal del 0,1%. En términos de ratio, en cambio, todas las carteras presentaron una variación interanual favorable.

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

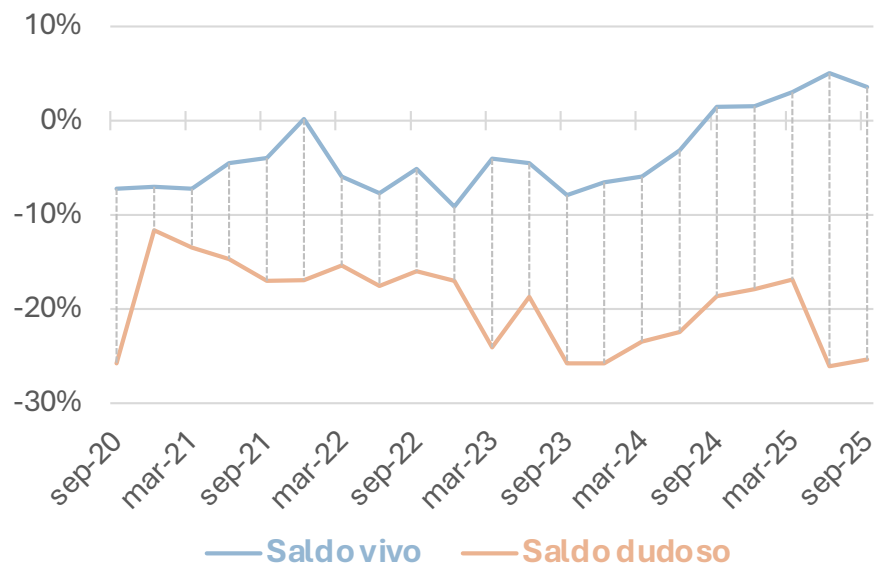
II.VII. Saldos dudosos

Crédito a las actividades inmobiliarias

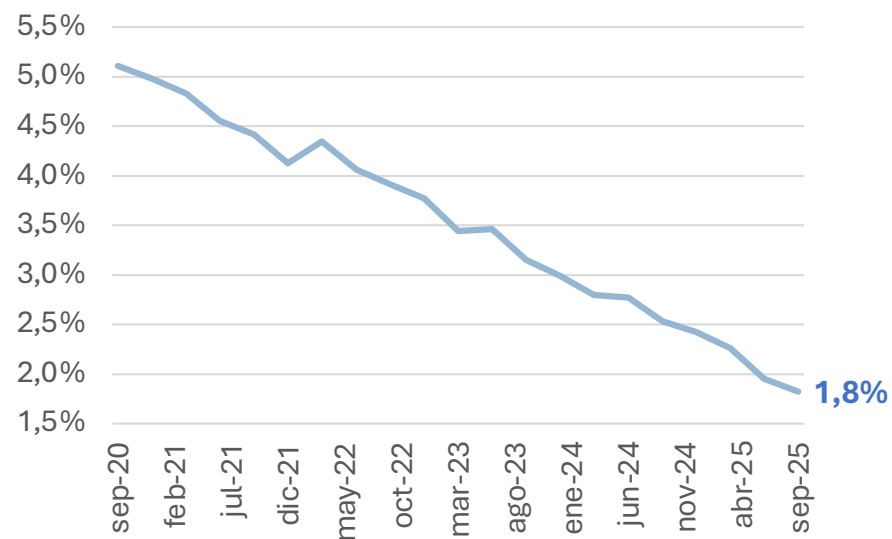
	2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Saldo vivo	74.607	69.748	70.830	70.830	71.314	73.277	73.910
Saldo dudoso	2.814	2.088	1.715	1.715	1.611	1.429	1.347
Ratio de dudosidad	3,8%	3,0%	2,4%	2,4%	2,3%	1,9%	1,8%

Fuente: BDE

Tasa de variación interanual



Tasa de dudosidad



II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

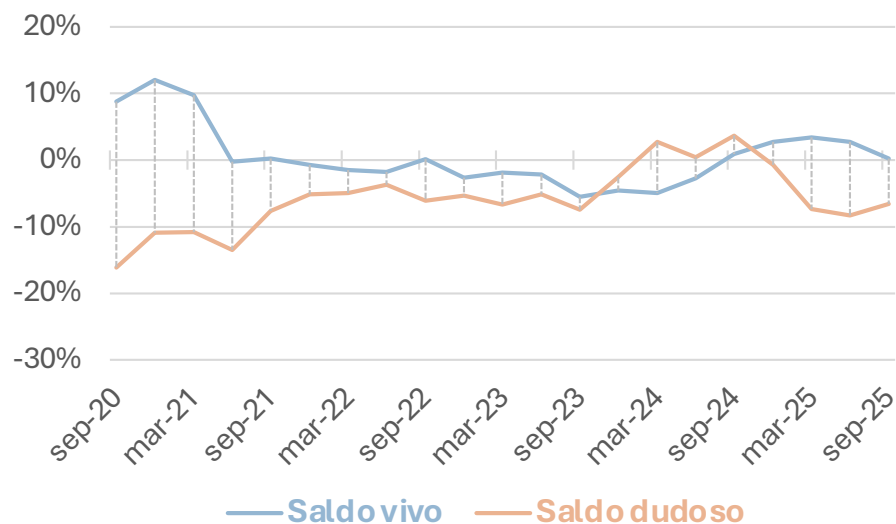
II.VII. Saldos dudosos

Crédito al sector de la construcción (excluidas obras públicas)

	2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Saldo vivo	19.930	19.025	19.547	19.547	19.416	19.675	19.603
Saldo dudoso	1.772	1.728	1.716	1.716	1.640	1.585	1.608
Ratio de dudosidad	8,9%	9,1%	8,8%	8,8%	8,4%	8,1%	8,2%

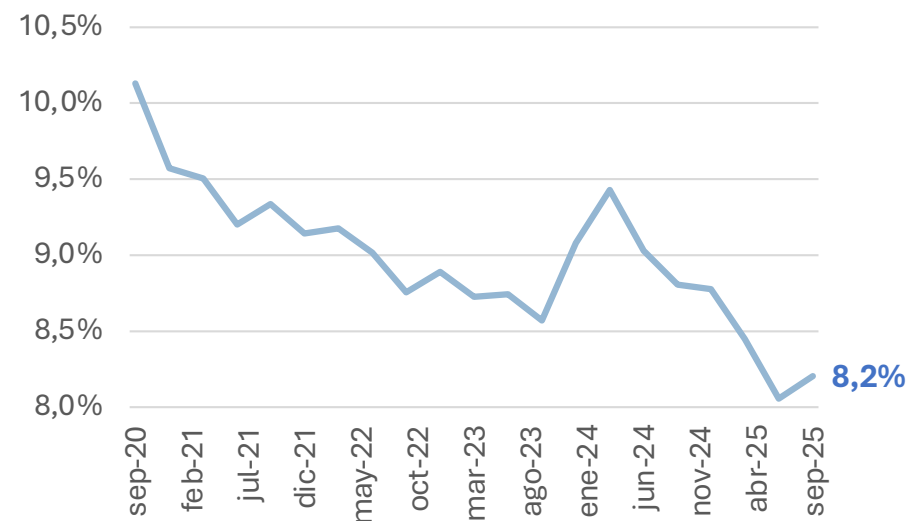
Fuente: BDE

Tasa de variación interanual



Fuente: BDE

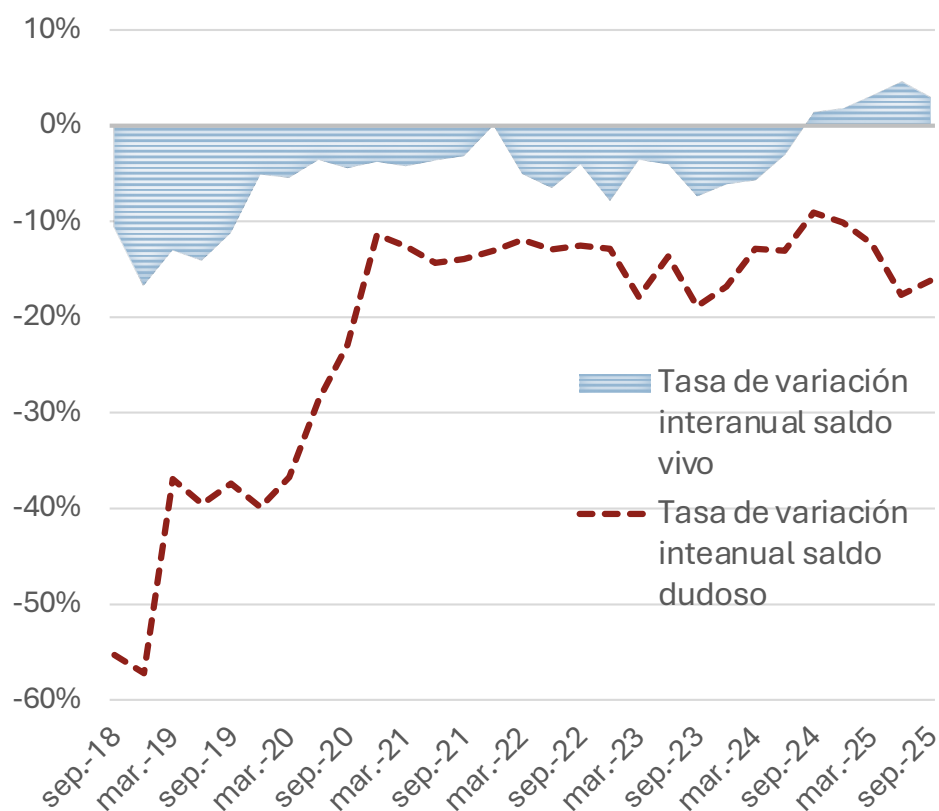
Tasa de dudosidad



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

En los últimos 12 meses, las ratios de dudosidad de las actividades que comprenden el crédito otorgado a las sociedades no financieras han mostrado una mejora. De forma agregada, los dudosos han pasado de representar el 4,0% de la cartera al 3,4% en el tercer trimestre de 2025.

En cuanto al epígrafe que engloba las actividades más estrechamente vinculadas al negocio de la promoción inmobiliaria (actividades inmobiliarias y construcción sin obras públicas), se observa un desempeño favorable en el ritmo de caída de los dudosos (-16%) en un contexto en el que saldo total de crédito moderó su avance (+3%). En conjunto, la tasa de dudoso se situó en el 3,2%. Sin embargo, si se desglosa por actividades, el segmento inmobiliario ostenta la ratio más reducida de todo el sistema (1,8%) frente al sector de la construcción sin obras públicas, que se sitúa en el extremo opuesto, con una dudosidad del 8,2%.

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VIII. Ejecuciones hipotecarias (EH)

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

		2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Total viviendas		17.132	13.151	12.717	3.557	3.429	4.133	2.743
<i>Variación anual</i>		-17%	-23%	-3%	5%	4%	28%	5%
Viviendas de personas físicas	Total	14.343	11.369	10.736	3.088	2.930	3.522	2.507
	<i>Variación anual</i>	-5%	-21%	-6%	10%	5%	28%	20%
	Vivienda habitual	11.713	9.317	8.940	2.572	2.426	2.902	2.066
	<i>Variación anual</i>	-4%	-20%	-4%	12%	2%	28%	19%
Viviendas de personas jurídicas		2.789	1.782	1.981	469	499	611	236
<i>Variación anual</i>		-50%	-36%	11%	-17%	-2%	26%	-55%

Fuente: INE

Durante el tercer trimestre de 2025 las inscripciones iniciadas de certificados por ejecuciones hipotecarias sobre viviendas han encadenado el quinto aumento consecutivo en relación con el mismo periodo del ejercicio anterior. En concreto, han repuntado un 5%, alcanzando un volumen de 2.743 viviendas. Tanto los procesos iniciados sobre viviendas de personas físicas como sobre viviendas habituales se han incrementado alrededor de un 20%.

Encabezan de nuevo la clasificación de ejecuciones sobre viviendas Andalucía, Cataluña y Valencia tanto en términos de volumen absoluto como por cada 100.000 habitantes. En esta última magnitud, la Comunidad de Madrid, Navarra, el País Vasco y el archipiélago balear se sitúan en el rango inferior.

EH SOBRE VIVIENDAS DE PERSONAS FÍSICAS

2.500

T3 2025

EH SOBRE VIVIENDAS PRINCIPAL

2.100

T3 2025

EH SOBRE VIVIENDAS DE PERSONAS JURÍDICAS

200

T3 2025

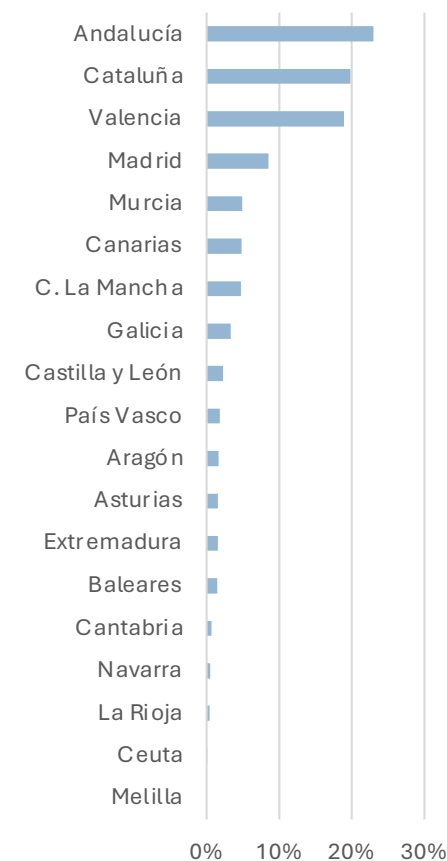
II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

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

	2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
ESPAÑA	17.132	13.151	12.717	3.557	3.429	4.133	2.743
Andalucía	4.504	3.439	2.694	835	816	948	661
Aragón	356	203	271	87	78	69	65
Asturias	251	173	202	53	48	66	61
Baleares	323	169	185	36	49	60	24
Canarias	616	490	664	129	165	199	152
Cantabria	128	92	107	26	25	26	21
Castilla - La Mancha	696	523	504	136	143	195	132
Castilla y León	390	303	408	137	95	95	91
Cataluña	3.149	2.740	2.667	747	794	820	568
Comunidad Valenciana	3.388	2.497	2.225	582	525	782	443
Extremadura	215	153	175	56	53	65	54
Galicia	465	289	381	105	143	136	119
Madrid	1.455	1.185	1.161	277	249	351	182
Murcia	806	554	684	237	133	204	100
Navarra	83	55	56	19	14	21	14
País Vasco	188	176	206	60	59	77	43
La Rioja	108	100	111	32	24	18	10
Ceuta	9	7	6	2	12	1	0
Melilla	2	3	10	1	4	0	3



Fuente: INE

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.IX. Títulos hipotecarios

Saldo de las emisiones nuevas de los títulos hipotecarios

	TOTAL	Var. anual	Cédulas		Titulización con garantía hipotecaria	
			Cédulas hipotecarias singulares	Cédulas hipotecarias multicedentes	BTH ¹	BTA ²
2019	30.100 mill. €	+49,1%	29.375 mill. €	0 mill. €	0 mill. €	725 mill. €
2020	42.594 mill. €	+41,5%	23.408 mill. €	0 mill. €	4.725 mill. €	14.461 mill. €
2021	38.779 mill. €	-9,0%	29.020 mill. €	0 mill. €	0 mill. €	9.759 mill. €
2022	45.990 mill. €	+18,6%	31.450 mill. €	0 mill. €	0 mill. €	14.540 mill. €
2023	22.850 mill. €	-50,3%	22.850 mill. €	0 mill. €	0 mill. €	0 mill. €
2024	22.200 mill. €	-2,8%	16.750 mill. €	0 mill. €	0 mill. €	5.450 mill. €

Fuente: BDE

¹ Bonos de Titulización Hipotecaria

² Bonos de Titulización de Activos. Datos estimados a partir de los activos subyacentes con garantía hipotecaria. No incluye cédulas hipotecarias

Emisiones nuevas de títulos hipotecarios 2024

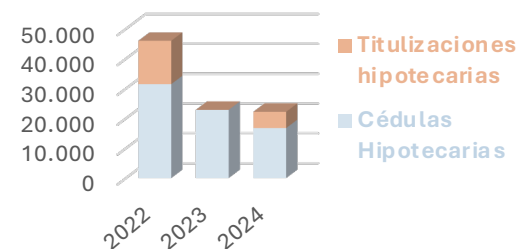
22.200 mill. € (-2,8%)

Emisiones nuevas de cédulas hipotecarias

16.750 mill. € (-26,7%)

Emisiones nuevas de activos hipotecarios titulizados

5.450 mill. €



II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.IX. Títulos hipotecarios

Saldo en circulación de los títulos hipotecarios

	TOTAL	Var. anual	Cédulas		Titulización con garantía hipotecaria	
			Cédulas hipotecarias singulares	Cédulas hipotecarias multicedentes	BTH ¹	BTA ²
2019	311.376 mill. €	-0,2%	195.699 mill. €	24.970 mill. €	3.700 mill. €	87.008 mill. €
2020	321.070 mill. €	+3,1%	199.449 mill. €	22.220 mill. €	7.671 mill. €	91.730 mill. €
2021	305.439 mill. €	-4,9%	200.020 mill. €	17.160 mill. €	6.732 mill. €	81.528 mill. €
2022	273.038 mill. €	-10,6%	176.086 mill. €	13.260 mill. €	5.822 mill. €	77.870 mill. €
2023	261.638 mill. €	-4,2%	176.336 mill. €	11.660 mill. €	5.104 mill. €	68.539 mill. €
2024	251.760 mill. €	-3,8%	173.930 mill. €	11.660 mill. €	4.277 mill. €	61.893 mill. €

Fuente: BDE

¹ Bonos de Titulización Hipotecaria

² Bonos de Titulización de Activos. Datos estimados a partir de los activos subyacentes con garantía hipotecaria. No incluye cédulas hipotecarias

Saldo vivo de los títulos hipotecarios

2024

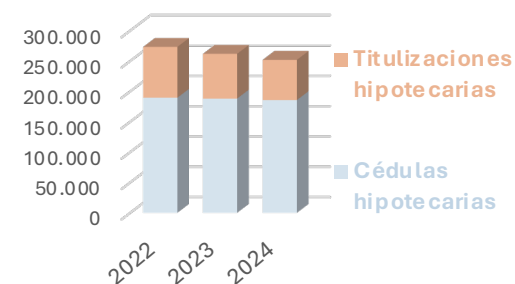
251.760 mill. € (-3,8%)

Saldo de las cédulas hipotecarias

185.590 mill. € (-1,3%)

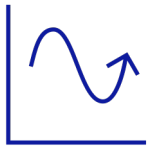
Saldo de titulaciones hipotecarias

66.170 mill. € (-10,1%)



PRINCIPALES CONCLUSIONES

CAPÍTULO II: INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO



El **Euribor a 12 meses**, ha encarado una fase de suaves subidas desde el mínimo que alcanzó a mediados de 2025 (2,1%), cerrando el año en el **2,3%**. Esta evolución obedece a la percepción del mercado de que la inflación está bajo control.



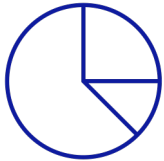
En paralelo al Euribor, los **tipos de interés aplicados en las operaciones de crédito a la vivienda se han estabilizado en el entorno del 2,7%**. Esta estabilización ha ido de la mano de un aumento moderado en el plazo medio de contratación (25 años y 4 meses), así como en la proporción destinada a financiar el inmueble (loan-to-value), hasta el 64,8%, en un contexto de progresivo incremento en el precio de los inmuebles.



El **flujo de crédito nuevo destinado a la vivienda ha mantenido el pulso a lo largo del 2025** en un entorno de creación de empleo, condiciones financieras favorables y presión demográfica. El ejercicio apunta a cerrar con un volumen récord de operaciones a pesar de que, paradójicamente, la accesibilidad a la vivienda sea cada vez más complicada debido a la rigidez en la oferta de viviendas.

PRINCIPALES CONCLUSIONES

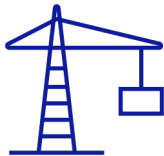
CAPÍTULO II: INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO



La menor tolerancia al riesgo de tipo de interés por parte de los consumidores en esta fase de estabilización monetaria mantiene la inclinación de los consumidores hacia los préstamos con un tipo de interés fijo a término. Esta modalidad concentró cerca del 78% de las nuevas contrataciones en noviembre de 2025 frente a la etapa previa de endurecimiento monetario cuando se situaban en el 50%.



Desde finales de 2024, el saldo vivo del crédito residencial está registrando una evolución creciente, aunque en relación con el PIB permanece contenido en niveles del 30%.



En paralelo, el crédito destinado a las actividades inmobiliarias y a la construcción (excluidas las obras públicas) ha mostrado una recuperación gradual desde mediados de 2024, si bien algo más moderada en el T3 2025 (+2,9%) en relación con los dos trimestres anteriores.



El proceso de saneamiento en el crédito al sector privado ha seguido consolidándose debido a la combinación de una fuerte reducción del saldo dudoso y al progresivo incremento del saldo total de crédito dentro de un contexto económico y monetario favorable. La cartera del crédito a la vivienda junto con la de las actividades inmobiliarias ostentan las menores ratios de dudosidad, por debajo del 2%.

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL



III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

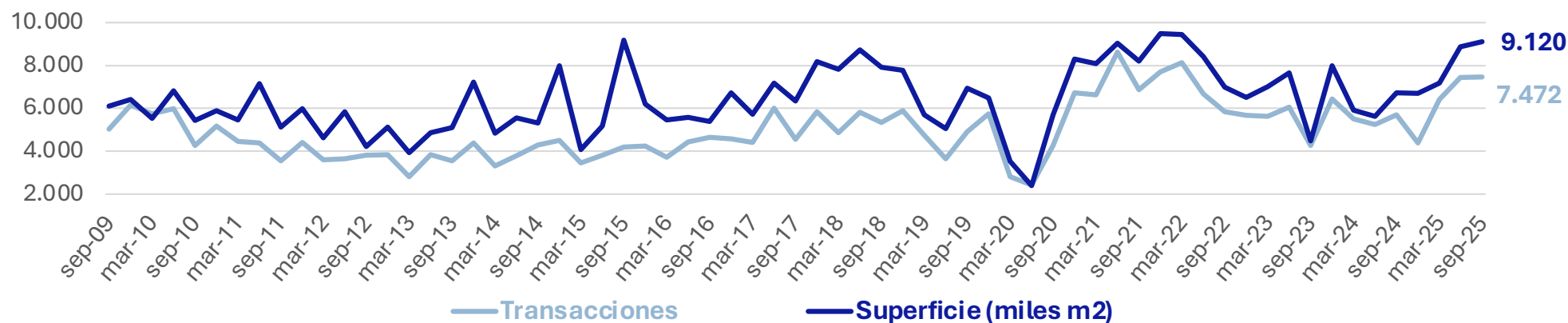
III. I. Suelo urbano

Número de transacciones de suelo urbano

	2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
NACIONAL TOTAL	26.326	22.387	20.856	4.380	6.426	7.437	7.472
MUNICIPIOS > 50.000 HABITANTES	5.030	3.866	3.574	905	1.043	1.421	1.139
MADRID TOTAL	2.279	1.149	1.234	294	436	531	420
MUNICIPIOS > 50.000 HABITANTES	600	328	382	91	143	225	131
CATALUÑA TOTAL	4.574	4.061	3.701	725	1.185	1.306	1.188
MUNICIPIOS > 50.000 HABITANTES	442	404	369	100	84	132	105
ANDALUCÍA TOTAL	5.532	4.711	4.360	847	1.346	1.382	1.448
MUNICIPIOS > 50.000 HABITANTES	1.464	1.286	1.217	277	344	360	361

Fuente: MIVAU

Evolución trimestral del volumen y superficie de suelo transaccionado



III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. II. Visados y certificados de fin de obra

Visados otorgados

		2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Obra nueva	Edificios	30.771	29.006	30.561	7.614	8.223	8.102	7.395
	Viviendas	108.923	109.483	127.721	32.713	36.102	33.970	30.255
Ampliación	Edificios	2.791	2.553	2.679	655	685	665	676
	Viviendas	2.819	2.555	2.687	658	685	669	737
Reforma	Edificios	23.686	22.327	23.934	5.662	6.248	6.403	5.735
	Viviendas	24.102	22.328	23.949	5.665	6.254	6.403	5.746

Fuente: MIVAU

Certificados de final de obra

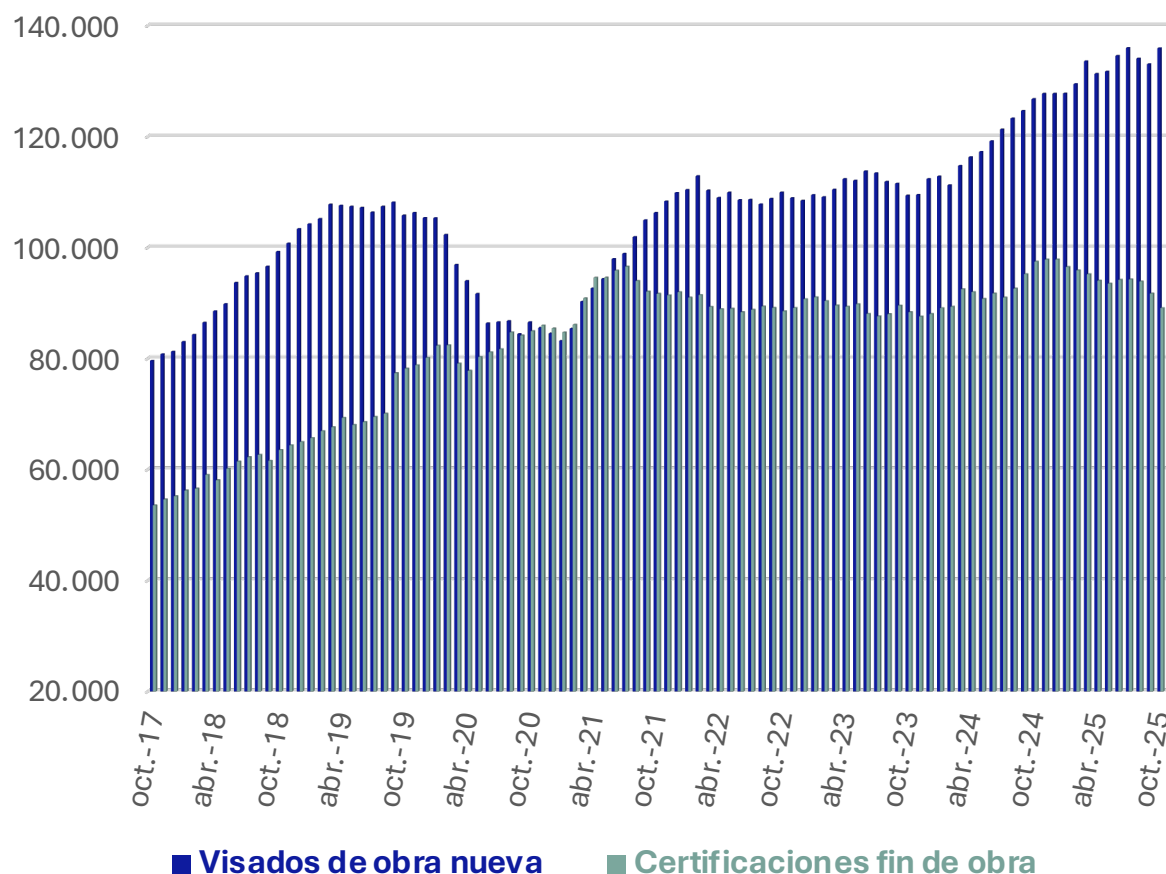
		2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Promotor privado	Edificios	44.953	39.119	39.511	10.097	9.079	9.146	8.456
	Viviendas	87.749	86.000	96.496	26.842	20.481	22.900	20.345
AAPP	Edificios	1.237	1.138	1.142	350	223	172	249
	Viviendas	1.358	1.565	1.341	488	193	79	375
TOTAL	Edificios	46.190	40.257	40.653	10.447	9.302	9.318	8.705
	Viviendas	89.107	87.565	97.837	27.330	20.674	22.979	20.720

Fuente: MIVAU

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

135.900 (+7%)

MIVAU, 12 meses hasta octubre de 2025

Nº VIVIENDAS CERTIFIC. DE FIN DE OBRA

89.100 (-9%)

MIVAU, 12 meses hasta octubre de 2025

Nº VIVIENDAS NUEVAS VENDIDAS

155.100 (+23%)

INE, 12 meses hasta octubre de 2025

Nº VIVIENDAS NUEVAS VENDIDAS

69.100 (+14%)

MIVAU, 12 meses hasta sept. de 2025

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)

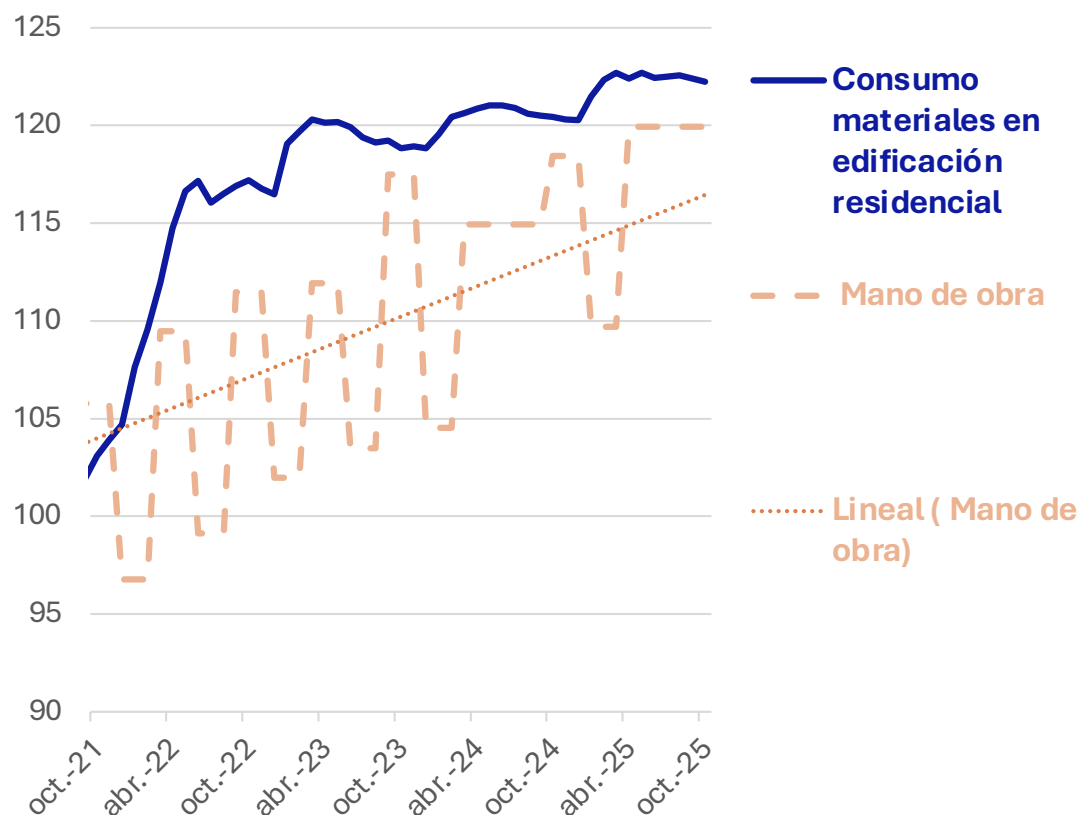
		2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
PONDERADO: MANO DE OBRA Y MATERIALES	Edificación Residencial	111	115	117	120	117	121	121
	Edificación No Residencial	115	114	114	116	114	118	118
	Edificación Rehabilitación	111	115	116	118	116	120	119
	Ingeniería civil	114	116	117	118	118	121	121
	TOTAL CONSTRUCCIÓN	112	115	116	118	116	120	120
MANO DE OBRA		104	109	112	118	110	120	120
COSTE MATERIALES	Edificación Residencial	115	119	121	120	122	123	122
	Edificación No Residencial	121	118	116	115	116	117	116
	Edificación Rehabilitación	115	118	118	118	119	119	119
	Ingeniería civil	116	119	119	118	120	120	120
	TOTAL CONSTRUCCIÓN	116	119	119	118	120	120	120

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

122,5 (+1,5% anual)

MIVAU, T3 2025

MANO DE OBRA

119,9 (+12,4% anual)

MIVAU, T3 2025

El coste de los materiales en las edificaciones residenciales ha seguido creciendo a lo largo de 2025 y ya representa un 22% más que en 2021, ejercicio marcado por un punto de inflexión en la dinámica de precios como consecuencia de las disrupciones en las cadenas logísticas. A su vez, la serie del coste de la mano de obra ha mostrado un incremento del 20% desde 2021 en un contexto de escasez de mano de obra.

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Número de transacciones de vivienda

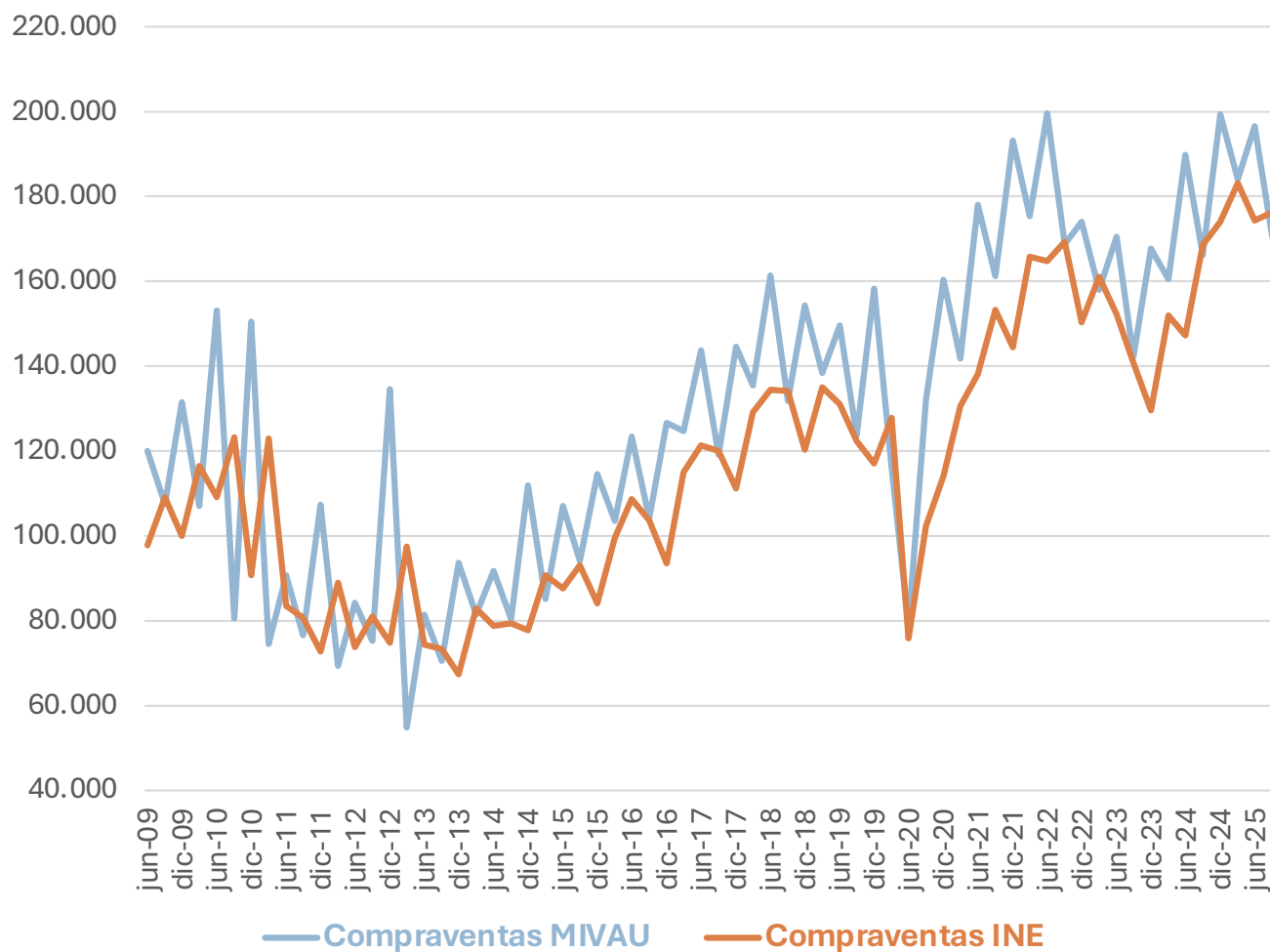
		2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
TRANSACCIONES RESIDENCIALES (MIVAU)	Vivienda nueva	67.763	60.265	65.574	22.093	15.910	15.640	15.485
	Vivienda usada	649.971	578.326	650.104	177.207	168.130	180.921	155.171
	Vivienda libre	693.206	618.652	695.545	193.438	179.006	191.113	166.055
	Vivienda protegida	24.528	19.939	20.133	5.862	5.034	5.448	4.601
	TOTAL	717.734	638.591	715.678	199.300	184.040	196.561	170.656
	<i>Variac. Anual</i>	6,4%	-11,0%	12,1%	18,8%	14,7%	3,6%	2,7%
TRANSACCIONES RESIDENCIALES (INE)	Vivienda nueva	116.458	109.481	134.338	40.032	42.659	36.765	37.586
	Vivienda usada	533.807	474.170	506.063	133.975	140.481	137.628	138.635
	Vivienda libre	599.524	539.204	592.882	160.862	170.688	162.386	164.228
	Vivienda protegida	50.741	44.447	47.519	13.145	12.452	12.007	11.993
	TOTAL	650.265	583.651	640.401	174.007	183.140	174.393	176.221
	<i>Variac. Anual</i>	14,8%	-10,2%	10,0%	34,3%	20,7%	18,7%	5,0%

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

170.650
compraventas
T3 2025

+3%
Incremento
interanual
T3 2025

9%
Obra nueva
T3 2025

61%
Compraventas
Madrid, Cataluña,
Andalucía y
Valencia
T3 2025

INE

176.200
compraventas
T3 2025

+5%
Incremento
interanual
T3 2025

21%
Obra nueva
T3 2025

63%
Compraventas
Madrid, Cataluña,
Andalucía y
Valencia
T3 2025

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Número de transacciones por CCAA (MIVAU)

	2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
ESPAÑA	717.734	638.591	715.678	199.300	184.087	196.561	170.656
Andalucía	142.132	125.084	138.235	38.977	35.923	38.068	33.640
Aragón	18.695	17.051	18.760	5.424	4.835	5.360	5.004
Asturias	13.863	14.056	16.909	4.746	4.411	4.641	4.004
Baleares	19.006	15.195	15.464	4.274	3.995	3.920	3.511
Canarias	31.125	26.212	26.685	6.915	6.756	6.727	5.924
Cantabria	9.409	8.596	10.118	2.750	2.611	2.677	2.145
Castilla y León	34.496	31.970	36.562	10.422	9.863	10.701	9.743
Castilla - La Mancha	30.499	29.407	34.413	10.260	8.743	9.391	8.905
Cataluña	110.290	96.350	108.303	31.177	28.341	30.987	26.393
Comunidad Valenciana	113.207	104.239	113.360	29.592	28.015	30.630	26.476
Extremadura	12.718	11.574	13.472	3.752	3.509	3.938	3.338
Galicia	26.019	24.082	28.359	7.921	7.279	8.155	6.650
Madrid	90.406	75.763	88.146	24.215	21.861	22.204	18.441
Murcia	25.467	24.016	26.809	7.623	7.097	7.609	6.659
Navarra	8.035	7.557	7.438	1.986	2.107	2.091	1.643
País Vasco	25.958	22.006	25.816	7.271	6.943	7.670	6.419
La Rioja	5.143	4.408	5.493	1.635	1.397	1.423	1.442
Ceuta y Melilla	1.266	1.025	1.336	360	354	369	319

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)

	2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
ESPAÑA	6%	-11%	12%	19%	15%	4%	3%
Andalucía	6%	-12%	11%	19%	17%	3%	6%
Aragón	7%	-9%	10%	19%	13%	10%	20%
Asturias	7%	1%	20%	25%	19%	4%	0%
Baleares	8%	-20%	2%	8%	12%	-3%	-3%
Canarias	27%	-16%	2%	2%	4%	-7%	-2%
Cantabria	-3%	-9%	18%	21%	18%	-3%	-10%
Castilla y León	5%	-7%	14%	21%	27%	11%	12%
Castilla - La Mancha	3%	-4%	17%	24%	18%	9%	9%
Cataluña	6%	-13%	12%	22%	21%	9%	5%
Comunidad Valenciana	14%	-8%	9%	12%	5%	0%	0%
Extremadura	4%	-9%	16%	25%	18%	6%	10%
Galicia	3%	-7%	18%	27%	17%	14%	-5%
Madrid	-1%	-16%	16%	25%	8%	-5%	-10%
Murcia	8%	-6%	12%	18%	19%	7%	10%
Navarra	0%	-6%	-2%	-10%	13%	11%	-3%
País Vasco	2%	-15%	17%	22%	24%	7%	11%
La Rioja	0%	-14%	25%	35%	28%	-5%	14%
Ceuta y Melilla	-7%	-19%	30%	34%	15%	4%	1%

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)

	2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
ESPAÑA	650.265	583.651	640.401	174.007	183.140	174.393	176.221
Andalucía	134.647	117.969	125.363	33.390	36.782	34.736	35.089
Aragón	16.745	15.152	16.458	4.423	4.834	4.791	4.716
Asturias	11.331	12.070	14.416	4.264	4.154	3.700	3.659
Baleares	17.813	14.181	13.824	3.680	3.894	3.518	3.582
Canarias	27.976	23.760	24.776	6.022	6.800	6.318	6.147
Cantabria	8.768	7.867	9.141	2.509	2.633	2.606	2.337
Castilla y León	27.988	26.948	30.670	8.958	8.777	9.247	9.043
Castilla - La Mancha	26.864	25.371	30.032	8.546	9.002	8.380	9.015
Cataluña	102.637	91.878	98.840	26.810	29.782	26.904	27.831
Comunidad Valenciana	100.457	96.162	104.177	27.848	27.749	27.047	28.233
Extremadura	10.385	9.795	11.033	3.100	3.066	3.263	3.196
Galicia	21.864	19.329	23.666	6.864	6.695	6.522	6.550
Madrid	83.514	69.955	77.942	21.708	21.445	20.568	19.935
Murcia	22.694	21.524	23.548	6.143	7.201	6.711	6.634
Navarra	6.799	6.322	7.337	1.724	1.860	1.963	1.761
País Vasco	23.651	20.368	23.221	6.227	6.764	6.372	6.769
La Rioja	4.966	4.048	4.821	1.449	1.402	1.381	1.400
Ceuta y Melilla	1.166	952	1.136	342	300	366	324

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)

	2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
ESPAÑA	15%	-10%	10%	34%	21%	19%	5%
Andalucía	14%	-12%	6%	27%	29%	13%	7%
Aragón	12%	-10%	9%	26%	22%	24%	11%
Asturias	20%	7%	19%	45%	30%	16%	-3%
Baleares	26%	-20%	-3%	16%	22%	3%	2%
Canarias	34%	-15%	4%	21%	11%	2%	-5%
Cantabria	14%	-10%	16%	43%	17%	28%	-1%
Castilla y León	12%	-4%	14%	47%	26%	37%	13%
Castilla - La Mancha	15%	-6%	18%	42%	31%	23%	16%
Cataluña	15%	-10%	8%	31%	23%	22%	8%
Comunidad Valenciana	25%	-4%	8%	33%	11%	15%	1%
Extremadura	11%	-6%	13%	30%	26%	26%	10%
Galicia	10%	-12%	22%	48%	15%	33%	8%
Madrid	3%	-16%	11%	45%	16%	17%	-1%
Murcia	15%	-5%	9%	27%	22%	30%	5%
Navarra	4%	-7%	16%	16%	-12%	13%	0%
País Vasco	9%	-14%	14%	48%	26%	24%	5%
La Rioja	12%	-18%	19%	70%	25%	36%	13%
Ceuta y Melilla	62%	-9%	27%	60%	24%	22%	32%

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

El mercado inmobiliario ha continuado exhibiendo fortaleza tanto en términos de actividad como de precios. La actividad de compraventa mostró un avance más moderado a lo largo del tercer trimestre de 2025 pero apunta a cerrar el año con cifras récord. Tanto los datos suministrados por el MIVAU (notarios) como los del INE (registradores) revelan un crecimiento de la actividad inferior al 5% este trimestre frente a los registros de doble dígito observados en los trimestres previos (salvo los del MIVAU que ya anticiparon esta desaceleración en el trimestre anterior). Las comunidades de la meseta central -salvo Madrid- junto con Aragón, La Rioja, Cataluña, Murcia y Andalucía fueron las más dinámicas, con crecimientos por encima del promedio nacional.

La actividad en el mercado está siendo respaldada por una demanda sólida y solvente con capacidad para asumir la coyuntura de precios actual. Sin embargo, la rigidez de la oferta sigue condicionando el acceso a la vivienda a los segmentos de rentas más débiles. A lo largo de este año, al igual que en ejercicios anteriores, la mayoría de las operaciones han recaído sobre viviendas de segunda mano, a pesar de que las operaciones de obra nueva han cogido tracción. Uno de los factores que explica que la incorporación de nuevas viviendas al mercado siga siendo inferior a las necesidades existentes, tanto en volumen como en plazos, está relacionado con la complejidad administrativa que acompaña al proceso de desarrollo urbanístico, desde su planificación hasta su ejecución. Así, desde el sector se apunta a la conveniencia de avanzar en medidas en materia de fiscalidad y de gestión urbanística que contribuyan a fomentar de forma efectiva la oferta de vivienda.

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Número de transacciones según la tipología del comprador

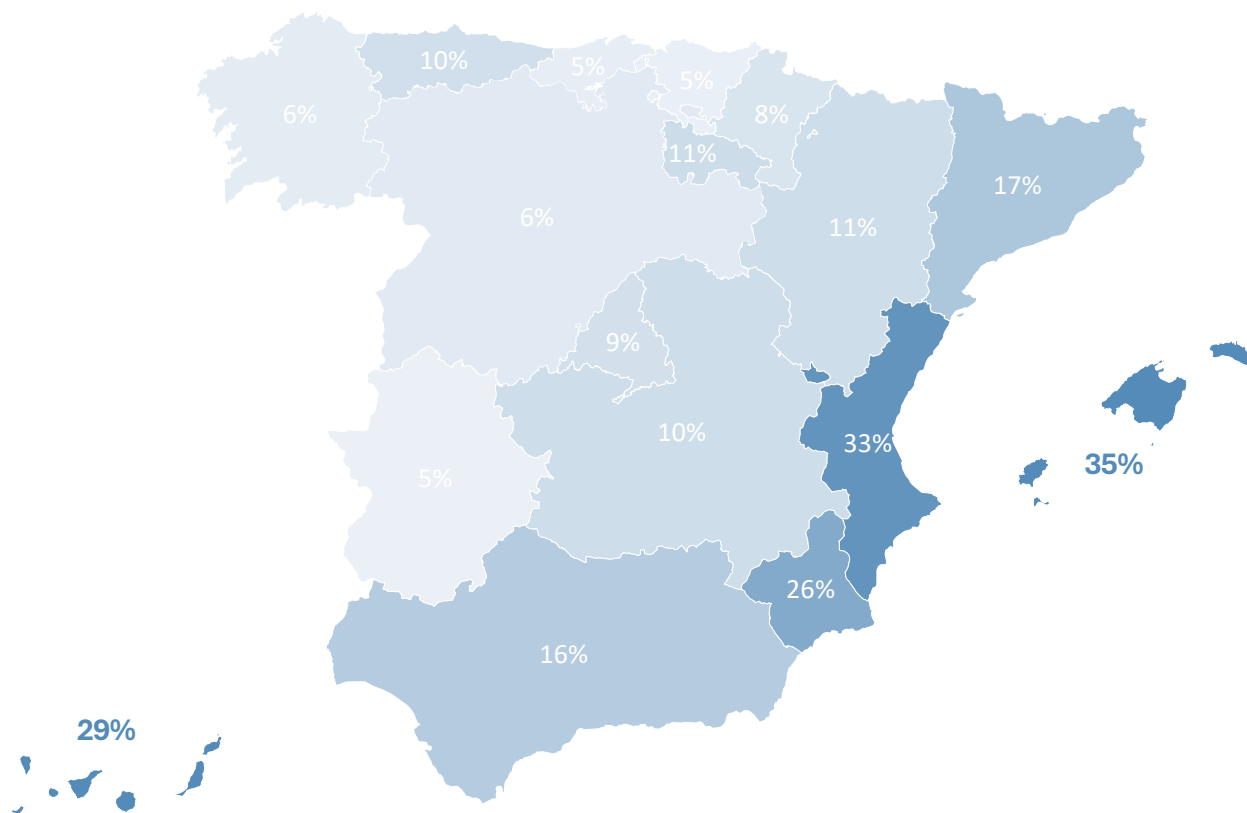
		2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
RESIDENTES EN ESPAÑA	Espanoles	577.458	510.455	581.061	163.839	150.073	162.141	140.818
	Extranjeros	71.553	68.189	72.578	19.091	19.015	19.673	17.178
	No consta	1.014	803	854	314	187	75	80
NO RESIDENTES EN ESPAÑA	Espanoles	4.038	3.752	3.986	1.136	907	1.037	952
	Extranjeros	63.039	54.917	56.777	14.801	13.707	13.536	11.547
	No consta	129	63	59	18	21	10	16
NO CONSTA		503	412	363	101	130	89	65
TOTAL EXTRANJEROS		134.592	123.106	129.355	33.892	32.722	33.209	28.725
Cuota compradores extranjeros		18,8%	19,3%	18,1%	17,0%	17,8%	16,9%	16,8%
TOTAL		717.734	638.591	715.678	199.300	184.040	196.561	170.656

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 en el T2 2025



Provincias con mayor presencia del comprador extranjero

1

Alicante
48%

T3 2025

2

Málaga
36%

T3 2025

3

Islas Baleares
35%

T3 2025

4

Santa Cruz Tenerife
33%

T3 2025

5

Murcia
26%

T3 2025

6

Gerona
26%

T2 2025

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	212.631 €	282.804 €	205.991 €	209.457 €
Andalucía	199.349 €	275.447 €	190.288 €	213.153 €
Aragón	147.208 €	258.849 €	137.642 €	110.414 €
Asturias	142.662 €	241.825 €	138.864 €	108.604 €
Baleares	486.194 €	638.909 €	474.980 €	474.811 €
Canarias	211.468 €	276.882 €	208.109 €	229.063 €
Cantabria	204.791 €	283.265 €	199.186 €	194.959 €
Castilla y León	123.585 €	202.401 €	116.467 €	94.209 €
Castilla - La Mancha	115.111 €	131.335 €	113.829 €	104.056 €
Cataluña	239.359 €	329.511 €	231.668 €	247.867 €
Comunidad Valenciana	178.806 €	264.782 €	168.975 €	171.770 €
Extremadura	96.249 €	142.464 €	93.845 €	-
Galicia	147.531 €	193.815 €	144.465 €	125.889 €
Madrid	378.310 €	376.786 €	378.430 €	379.730 €
Murcia	136.923 €	239.452 €	126.273 €	106.046 €
Navarra	205.764 €	272.168 €	191.025 €	135.176 €
País Vasco	269.467 €	354.548 €	259.230 €	224.062 €
La Rioja	146.704 €	211.429 €	139.792 €	108.635 €
Ceuta y Melilla	172.873 €	140.316 €	177.307 €	-

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

	2022	2023	2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Compraventa	650.265	583.651	640.401	174.007	183.140	174.393	176.221
Donación	22.669	19.788	23.182	6.343	6.670	5.808	5.583
Permuta	1.258	1.256	1.107	271	340	371	258
Herencia	198.258	200.113	201.612	55.011	52.755	51.007	49.153
Otros medios	195.939	167.686	173.323	47.362	46.094	45.593	44.791
TOTAL	1.068.389	972.494	1.039.625	282.994	288.999	277.172	276.006

Fuente: INE

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. V. Precios residenciales

Precio nominal de la vivienda (BASE 100=2015)

			T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
ÍNDICE VALOR DE TASACIÓN VIVIENDA (MIVAU)	VIVIENDA LIBRE	Vivienda nueva	127	128	130	133	136	141	145
		Vivienda usada	127	129	130	134	138	142	146
		MEDIA NACIONAL	126	128	130	134	138	142	146
		Variac. Anual	4,3%	5,7%	6,0%	7,0%	9,0%	10,4%	12,1%
	VIVIENDA PROTEGIDA		107	107	107	107	107	108	109

PRECIOS RESIDENCIALES (INE)	VIVIENDA LIBRE	Vivienda nueva	179	184	189	190	201	206	207
		Vivienda usada	149	154	158	162	167	174	180
		MEDIA NACIONAL	153	158	163	165	171	178	183
		Variac. Anual	6,3%	7,8%	8,2%	11,3%	12,2%	12,7%	12,8%

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

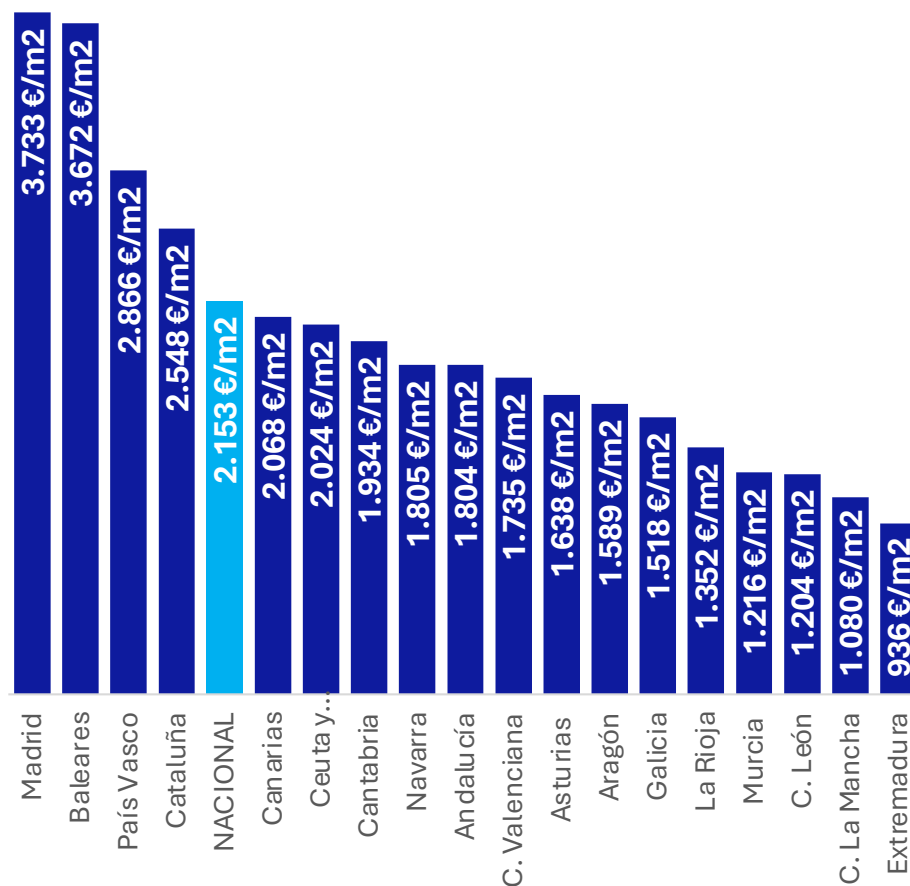
III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. V. Precios residenciales

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

CC.AA.	VIVIENDA LIBRE					Tasa de variación	
	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	% anual	% trimestral
Andalucía	1.598	1.646	1.698	1.741	1.804	12,9%	3,6%
Aragón	1.406	1.450	1.495	1.538	1.589	13,0%	3,3%
Asturias	1.436	1.473	1.519	1.578	1.638	14,1%	3,8%
Baleares	3.208	3.317	3.436	3.518	3.672	14,5%	4,4%
Canarias	1.837	1.891	1.966	1.997	2.068	12,5%	3,5%
Cantabria	1.679	1.701	1.773	1.851	1.934	15,1%	4,4%
C. León	1.097	1.111	1.141	1.173	1.204	9,8%	2,7%
C. La Mancha	978	1.003	1.037	1.060	1.080	10,4%	1,9%
Cataluña	2.303	2.370	2.454	2.500	2.548	10,6%	1,9%
C. Valenciana	1.515	1.560	1.619	1.672	1.735	14,5%	3,8%
Extremadura	902	905	913	920	936	3,8%	1,8%
Galicia	1.387	1.392	1.436	1.490	1.518	9,4%	1,9%
Madrid	3.275	3.371	3.477	3.631	3.733	14,0%	2,8%
Murcia	1.095	1.132	1.173	1.185	1.216	11,0%	2,6%
Navarra	1.625	1.673	1.719	1.784	1.805	11,1%	1,2%
País Vasco	2.583	2.632	2.716	2.793	2.866	11,0%	2,6%
La Rioja	1.224	1.262	1.304	1.317	1.352	10,4%	2,6%
Ceuta y Melilla	1.905	1.938	1.967	2.027	2.024	6,3%	-0,2%
NACIONAL	1.921	1.972	2.033	2.094	2.153	12,1%	2,9%

Ranking precios de la vivienda en el T3 2025

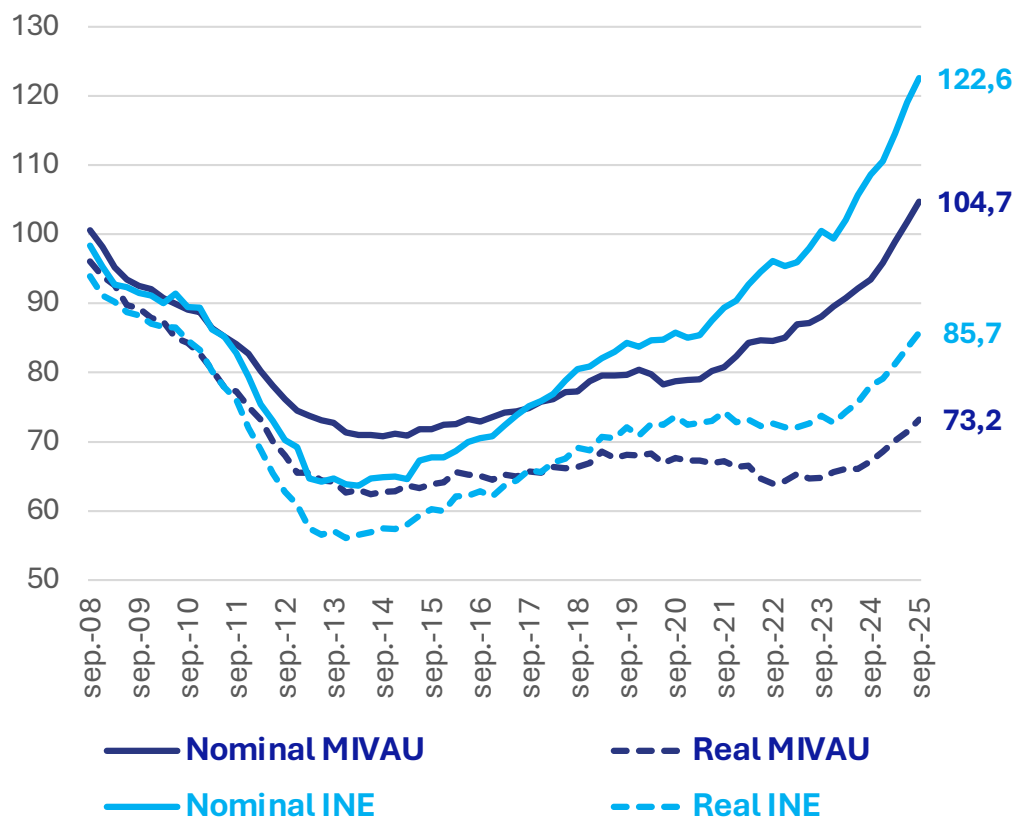


Fuente: MIVAU a partir de los datos de las sociedades de tasación

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

73,2
INDICE 2007=100; REAL
Nacional
T3 2025

108,5
INDICE 2007=100; REAL
Baleares
T3 2025

87,0
INDICE 2007=100; REAL
Madrid
T3 2025

INE

85,7
INDICE 2007=100; REAL
Nacional
T3 2025

100,5
INDICE 2007=100; REAL
Baleares
T3 2025

90,1
INDICE 2007=100; REAL
Madrid
T3 2025

El precio de la vivienda encadena otro trimestre con una subida de doble dígito, con un crecimiento nominal superior al 12% según tanto el MIVAU (valores de tasación) como el INE (compraventas escrituradas). En relación con el año 2007, los crecimientos son algo más dispares ya que, en términos de valoración, el precio se sitúa un 5% por encima, mientras que, en términos de compraventa, es un 23% superior. Si se descuenta el efecto de la inflación, en ambos casos la vivienda muestra niveles inferiores a los del *boom*, salvo en el caso del archipiélago balear.

PRINCIPALES CONCLUSIONES

CAPÍTULO III: INDICADORES MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL



El **coste de los materiales residenciales junto con el coste de la mano de obra ha seguido creciendo a lo largo de 2025** y ya representa un 22% y un 20% más, respectivamente, que en 2021.



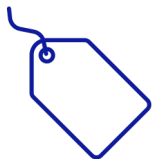
La **actividad de compraventa mostró un avance más moderado en el T3 2025 pero apunta a cerrar el año con cifras récord**. En contraste con la época del *boom*, el segmento de segunda mano está dinamizando el mercado frente a una obra nueva que no termina de despegar debido a las complejidades administrativas que acompañan al proceso de desarrollo urbanístico.



Las comunidades de la meseta central -salvo Madrid que mostró una contracción- junto con Aragón, La Rioja, Cataluña, Murcia y Andalucía fueron las más dinámicas en volumen de compraventas.



Los visados de obra nueva han mostrado una evolución favorable a lo largo de 2025, aun siendo insuficiente para atender la demanda habitacional existente y potencial. De mantenerse las tendencias observadas, el año podría finalizar con más de 135.000 viviendas visadas, lo que subraya la necesidad de potenciar medidas que aumenten la capacidad constructiva y optimicen la planificación urbanística.



Las fricciones entre la oferta y la demanda han seguido ejerciendo presión en los precios del mercado residencial. A nivel nacional, **la vivienda se revalorizó un 12%**, siendo mayor la presión en las capitales de provincias y áreas costeras.



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.