

BOLETÍN ESTADÍSTICO TRIMESTRAL

CUARTO 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	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

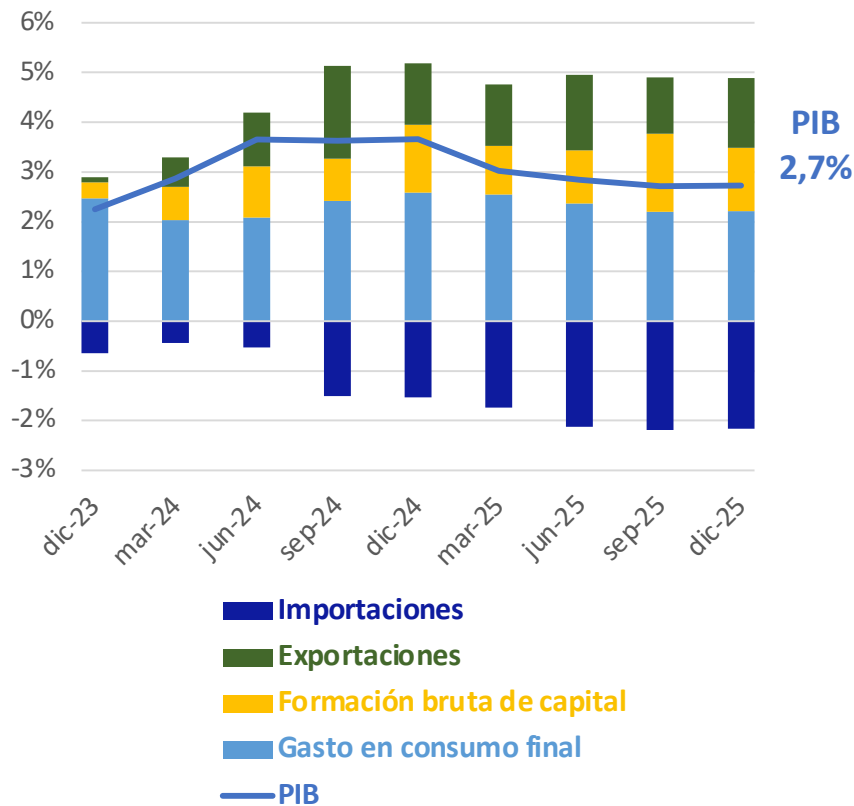
I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO



I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

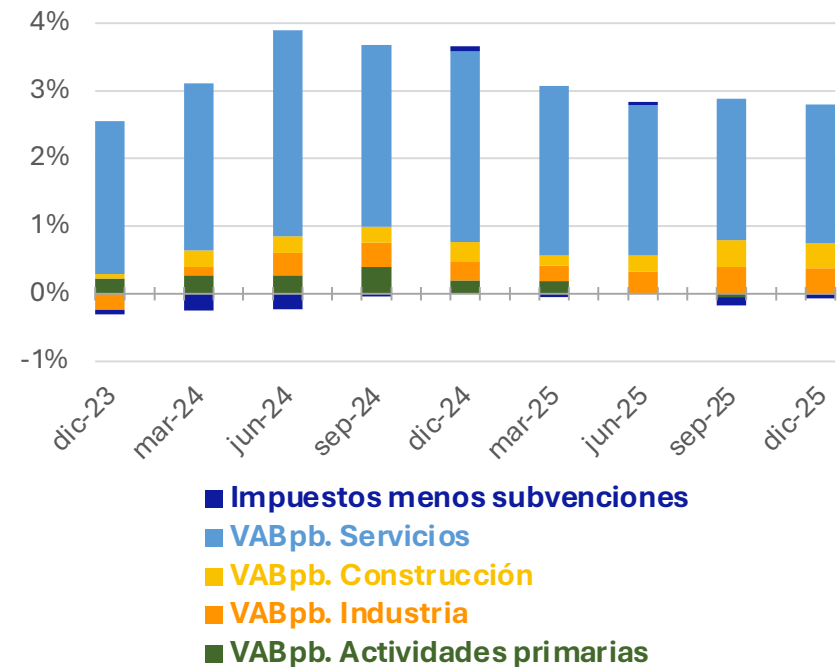
I.1. Evolución del PIB

Componentes del PIB y su aportación anual



Fuente: INE

Valor añadido bruto (VAB)



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

Sector financiero, asegurador, inmobiliario y de la construcción

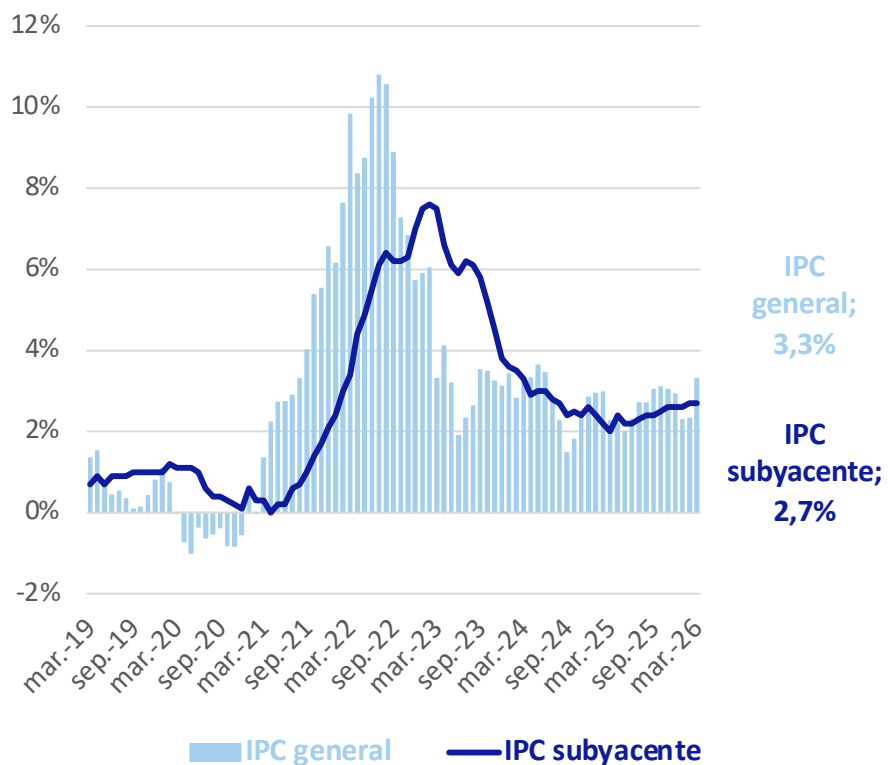
+0,7 puntos porcentuales

VAB, T4 2025

I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

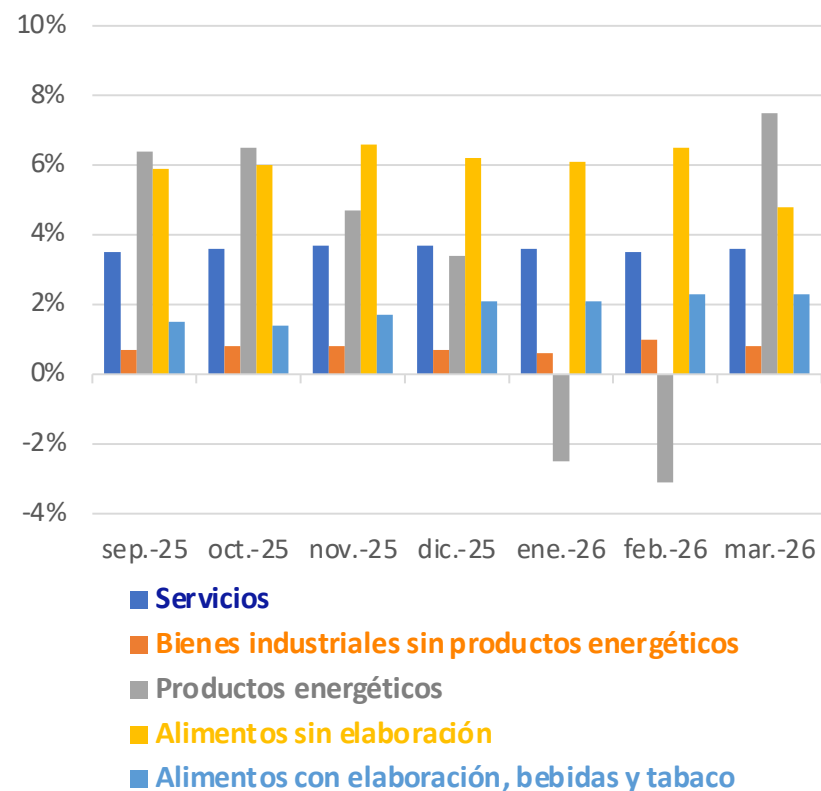
I.II. Evolución del IPC

Variación interanual del IPC cada mes



Fuente: INE

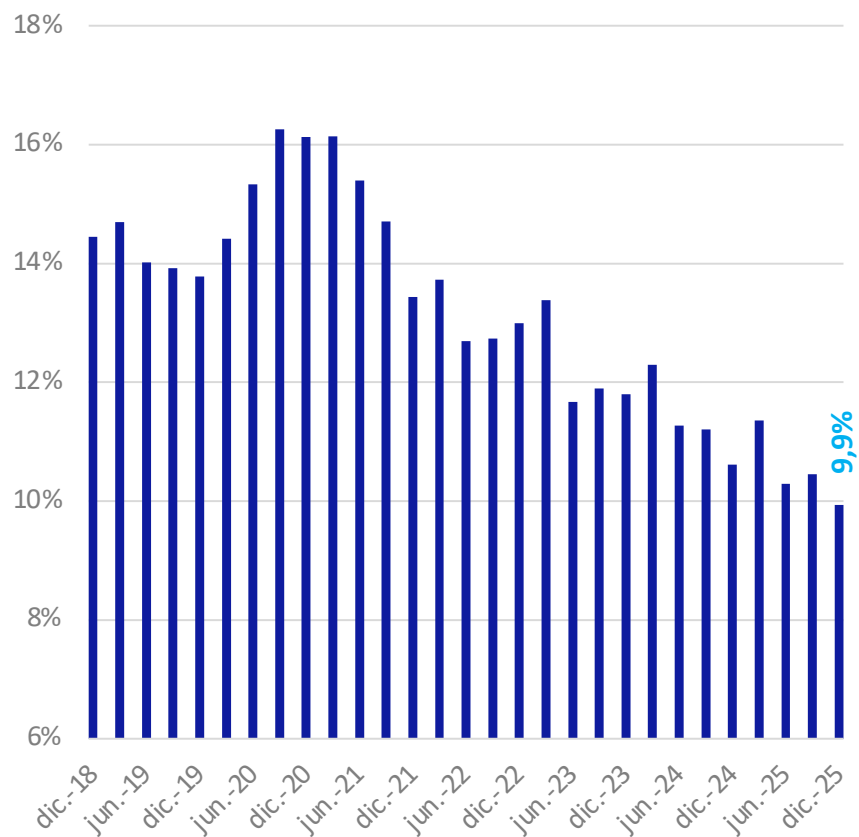
Componentes del IPC. Variación interanual



I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

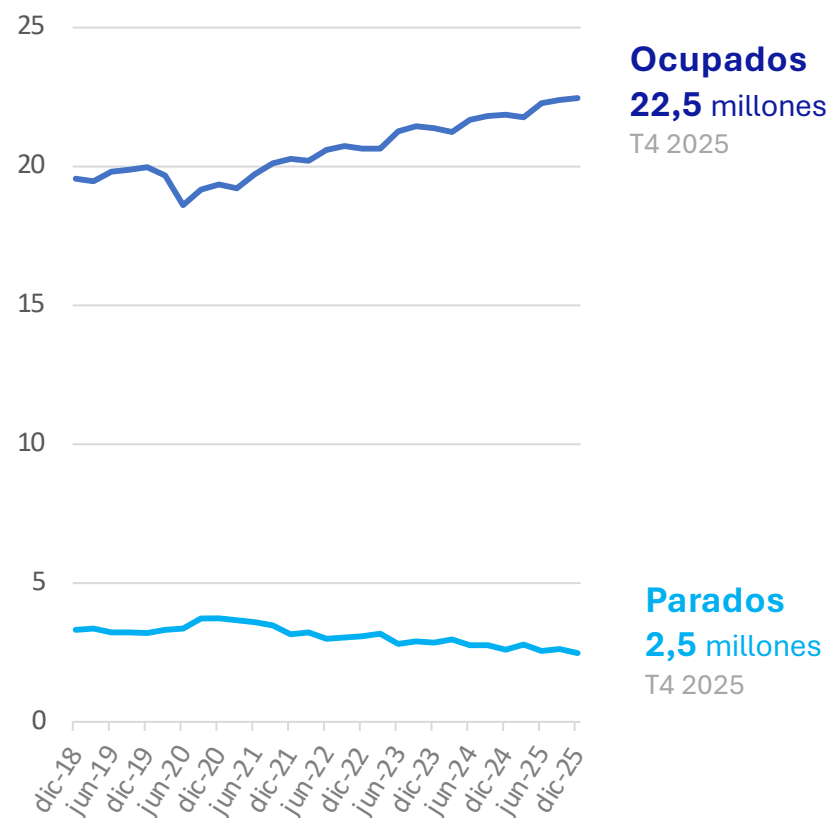
I.III. Mercado laboral

Tasa de desempleo (s/ pob. activa)



Fuente: INE (EPA)

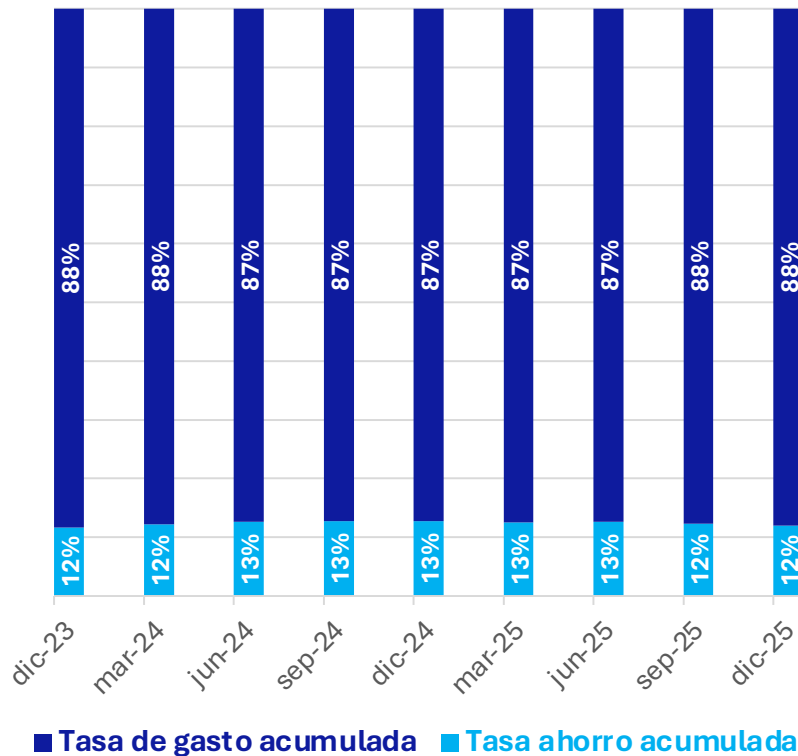
Nº de personas ocupadas y desempleadas



I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

I.IV. Ahorro y consumo de los hogares

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



Fuente: INE

Nota: últimos 12 meses

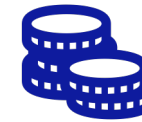
¹ Renta Bruta Disponible



Tasa ahorro

16,0%

Coeficiente
T4 2025



RBD

5,4%

Variación anual
T4 2025

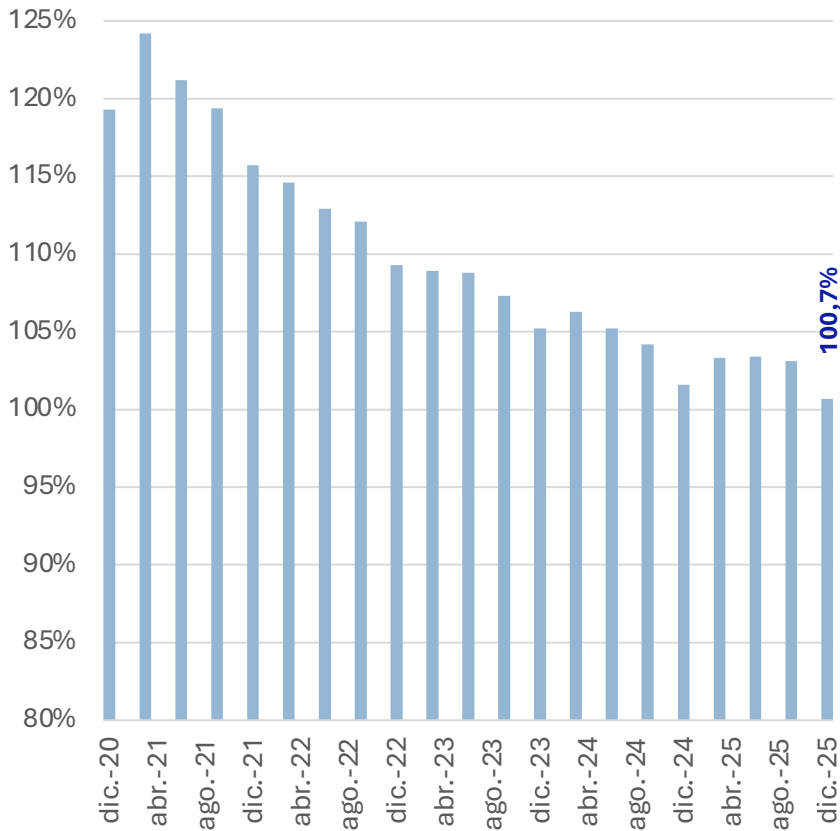
La tasa de ahorro se disparó al 16% de la renta bruta disponible de los hogares en el cuarto trimestre de 2025 en un contexto de incremento salarial.

En términos acumulados, en cambio, la tasa de ahorro mantiene una tendencia moderadamente a la baja desde mediados de 2024, situándose en el 12%. No obstante, a pesar de esta moderación, la tasa de ahorro se mantiene en niveles claramente superiores a su promedio histórico. Esta evolución contrasta con la del gasto en consumo, que desde 2021 viene registrando una dinámica de crecimiento.

I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

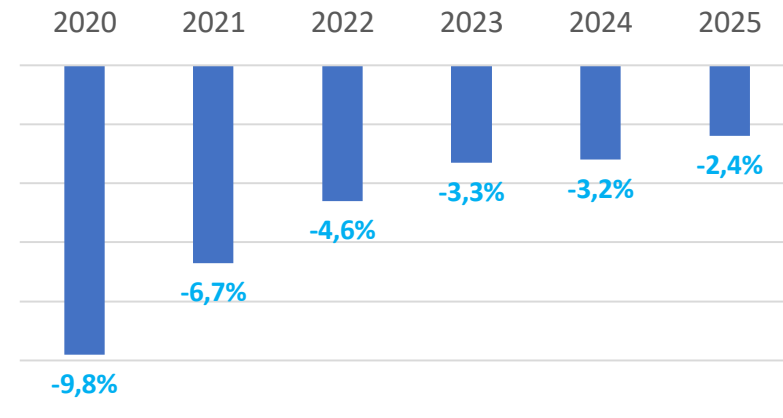
I.V Evolución de la deuda soberana

Deuda pública (s/ PIB)



Fuente: BdE

Déficit o superávit acumulado



Deuda pública

100,7%

T4 2025



Déficit/superávit público

-1,2%

T4 2025



Prima de riesgo

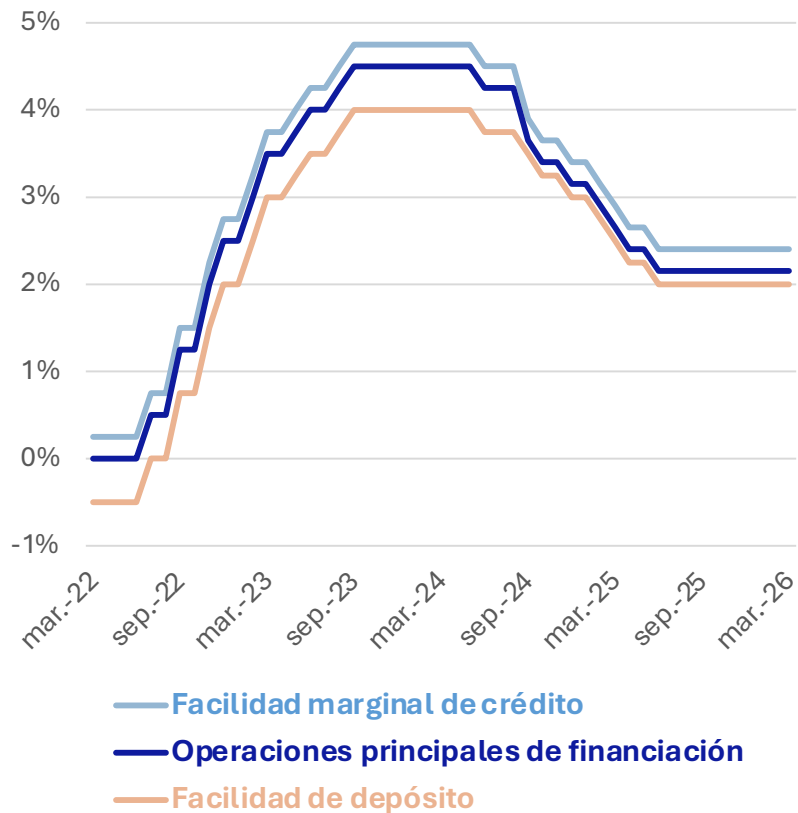
50 pb

Marzo 2026

I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

I.VI. Evolución tasas oficiales del BCE

Tasas del BCE



Facilidad de depósito

2,00%



Operaciones principales de financiación

2,15%



Facilidad de crédito

2,40%

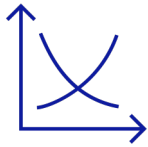
En un ciclo marcado por una progresiva estabilización de los precios, el BCE afrontaba el inicio del nuevo ejercicio con una cierta tranquilidad, sin anticiparse cambios significativos en la orientación de la política monetaria. Sin embargo, el conflicto en Oriente Medio ha introducido una elevada incertidumbre, alterando en gran medida las previsiones macroeconómicas.

Si bien en la última reunión celebrada en marzo el consejo del BCE decidió mantener inalterados los tres tipos de interés, las perspectivas del mercado apuntan a dos subidas, al menos, a lo largo del año ante la eventual prolongación del shock energético y su potencial traslación a otros componentes de precios.

Fuente: BdE

PRINCIPALES CONCLUSIONES

CAPÍTULO I: INDICADORES DEL ENTORNO MACROECONÓMICO



El crecimiento de la economía española ha mantenido el vigor apoyado principalmente en el consumo privado y en la inversión. En el T4 2025, el **PIB** se anotó un **incremento del 2,7%**, lo que sitúa al crecimiento medio de la economía en el conjunto del año en el 2,8%.



La generación de empleo siguió evolucionando de forma positiva en un contexto de crecimiento demográfico y fortalecimiento de la inversión. La **tasa de paro** reflejó una mejora de 0,7 puntos porcentuales en relación con el T4 2024, hasta el **9,9%**.



La tasa de variación anual del **IPC** se situó en el **3,3% en marzo** tras mostrar una aceleración con respecto a los primeros meses de 2026 y en comparación con los niveles registrados en 2025. Este repunte refleja una mayor presión de los precios de la energía provocado por el conflicto en Oriente Medio.



En términos acumulados de los últimos 4 trimestres, la **tasa de ahorro** de los hogares mantiene una tendencia moderadamente a la baja, situándose en el **12,0% de su renta bruta disponible**, aunque sigue siendo alta desde un enfoque histórico.



La **deuda pública** ha seguido manifestando una evolución favorable en términos relativos (**101%**), alcanzando niveles ligeramente superiores al ciclo pre-pandemia.



El BCE en su última reunión decidió mantener inalterados los tipos de interés, si bien reconoció que el conflicto ha generado riesgos al alza para la inflación. La actuación futura dependerá de la duración e intensidad del conflicto, así como de los efectos de segunda ronda que pueda comportar el *shock* energético.

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
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%
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%

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
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
ene-26	-2,96	-3,57	-2,53	-3,63	-2,39	-2,54
feb-26	-2,87	-3,49	-2,41	-3,53	-2,27	-2,52

En los primeros compases del año, los principales índices de referencia han registrado movimientos contenidos en línea con la dinámica observada a lo largo de 2025 en un contexto de estabilidad monetaria.

En este sentido, el IRPH registró un leve aumento de su tasa, pasando del 2,80% observado a finales de 2025 al 2,82% de febrero de 2026. Por su parte, el Euribor a 1 año, experimentó un descenso testimonial en el mismo espacio temporal, situándose en el 2,22% en febrero. No obstante, en las últimas jornadas el Euribor está registrando un comportamiento claramente alcista como respuesta a las tensiones derivadas del contexto internacional.

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	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Tipo medio de interés	3,7%	3,3%	2,7%	2,9%	2,7%	2,7%	2,6%
Plazo medio (años)	24,5	24,7	25,4	25,3	25,3	25,4	25,6
Capital medio otorgado	141.688 €	144.862 €	163.636 €	155.428 €	160.799 €	168.190 €	170.129 €
Cuota hipotecaria mensual	738 €	719 €	744 €	720 €	734 €	759 €	762 €
Relación préstamo-valor (LTV)	62,3%	63,0%	64,8%	64,9%	65,0%	64,8%	64,6%
% préstamos con LTV>80%	6,5%	7,7%	11,2%	11,0%	11,6%	11,1%	11,2%
Ratio de esfuerzo hipotecario	37,0%	35,2%	34,7%	34,6%	34,7%	34,9%	-
Precio vivienda/RBD por hogar	7,2	7,2	7,7	7,5	7,7	7,8	-

Fuente: BdE

A finales de año, las condiciones de financiación del crédito a la vivienda se mantuvieron en un entorno favorable, con tipos de interés a la baja y plazos ligeramente superiores, favoreciendo el acceso al crédito. Concretamente, la tasa de interés media se situó una décima por debajo en términos trimestrales y cuatro décimas menos desde una perspectiva anual, hasta el 2,6%. En sentido contrario, pero con un efecto también positivo sobre la ratio de accesibilidad, se situó el plazo de contratación medio, que ascendió a 25 años y 6 meses desde los 25 años y 4 meses del trimestre anterior.

No obstante, en línea con la dinámica de los últimos ejercicios, el aumento del coste de la vivienda, aunque está potenciando la riqueza inmobiliaria de los propietarios, está erosionando la capacidad de acceso al mercado de los hogares con menos rentas, lo que estaría ampliando la brecha en el acceso a la propiedad.

Tipo de interés

2,63% (-14%)

T4 2025

Plazo contratación

25,6 años (+3 meses)

T4 2025

Capital

170.000 € (+12%)

T4 2025

LTV

65% (+1%)

T4 2025

Esfuerzo financiero

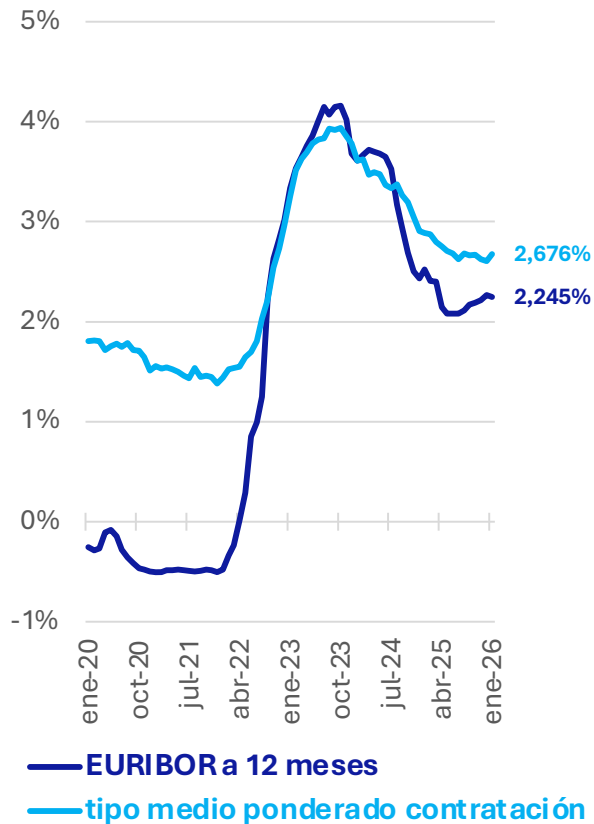
34,9% (-1,2%)

T3 2025 (último dato disponible en la fecha de publicación)

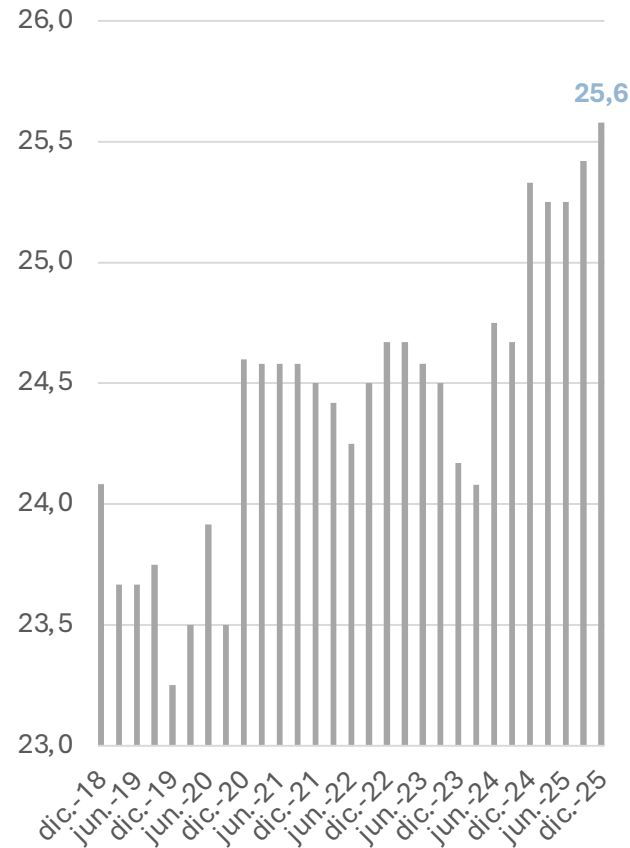
II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

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

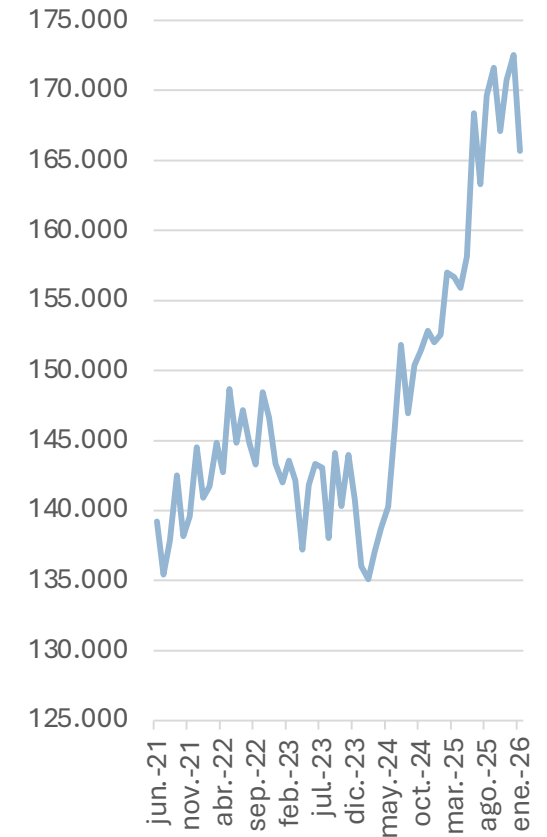
Evolución tipos de interés



Evolución plazo de contratación



Evolución capital otorgado

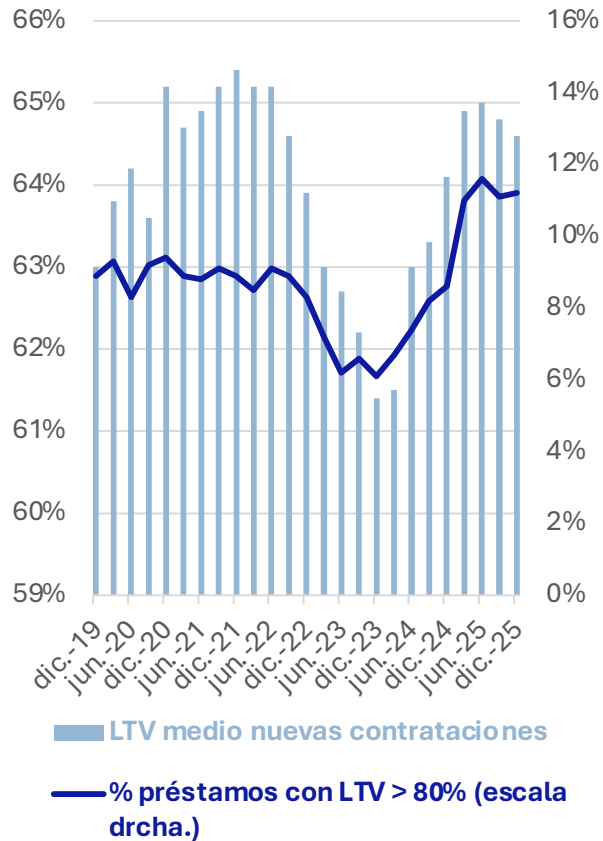


Fuente: BdE e INE

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

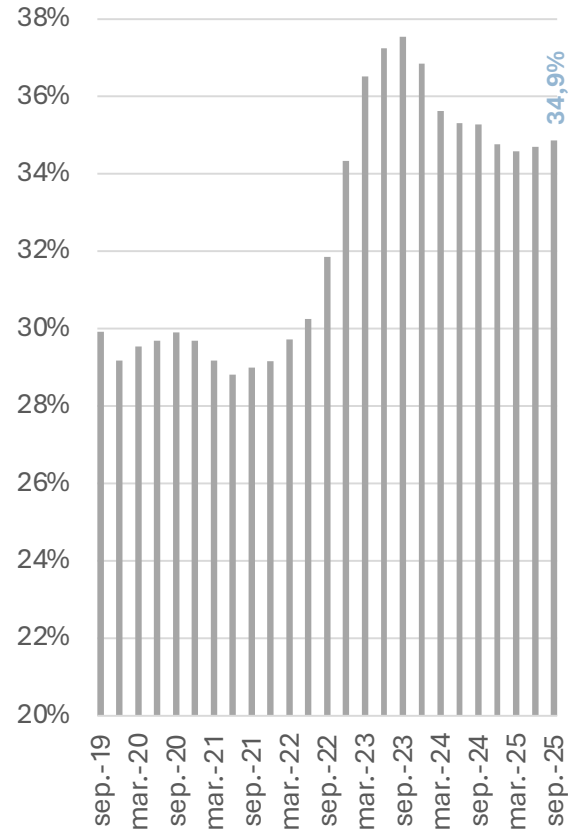
II.II. Indicadores de accesibilidad del crédito a la vivienda

Evolución ratio préstamo-valor (LTV)

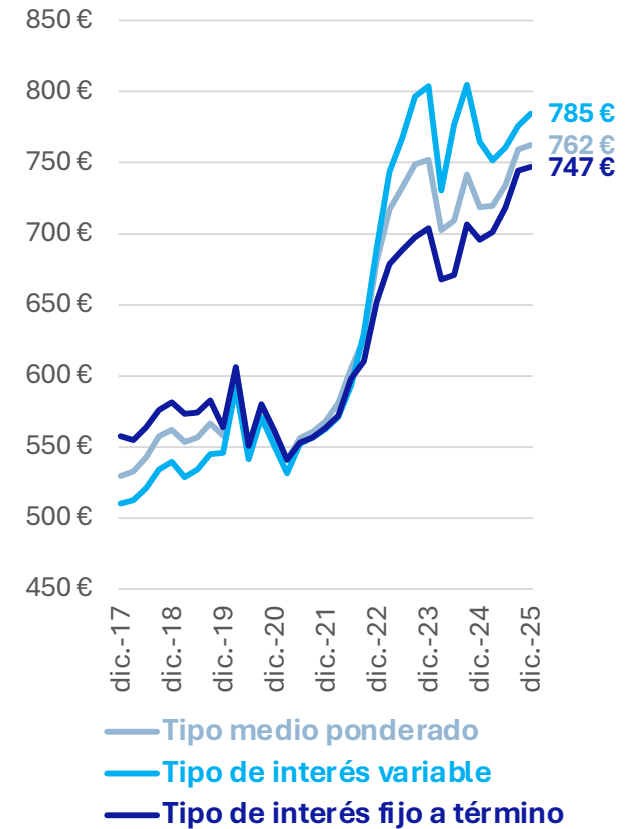


Fuente: BdE y AHE a partir datos BdE

Evolución ratio esfuerzo hipotecario



Evolución cuota hipotecaria según modalidad tipo interés



II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.III. Nuevas contrataciones inscritas registralmente

Préstamos hipotecarios inscritos por naturaleza de la finca

		2023	2024	2025	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Total fincas	Número	496.637	547.263	643.625	153.239	158.744	159.649	171.993
	Variación anual	-18%	10%	18%	17%	32%	17%	8%
	Importe	82.378 mill. €	91.819 mill. €	117.133 mill. €	26.457 mill. €	27.767 mill. €	30.082 mill. €	32.827 mill. €
	Variación anual	-15%	11%	28%	25%	39%	30%	19%
		2023	2024	2025	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Viviendas	Número	380.966	425.522	500.905	119.805	123.284	124.458	133.358
	Variación anual	-18%	12%	18%	18%	32%	15%	9%
	Importe	54.031 mill. €	61.854 mill. €	82.032 mill. €	18.629 mill. €	19.836 mill. €	20.919 mill. €	22.648 mill. €
	Variación anual	-20%	14%	33%	35%	50%	29%	21%

Fuente: INE

La concesión de crédito mantuvo un tono positivo en la recta final de año, mejorando las cifras del año 2024 y registrando niveles máximos de los últimos 15 años. El trimestre se saldó con 133.000 operaciones respaldadas por una propiedad residencial (un 9% más que en el mismo trimestre del año anterior) y más de 500.000 préstamos en todo el año (un 18% más). En términos nominales, los cerca de 23.000 millones de euros registrados a lo largo del cuarto trimestre impulsaron el flujo anual de financiación hasta los 82.000 millones de euros, anotando el mayor incremento anual reciente (+33%).

Entre los principales catalizadores, destaca el entorno de tipos de interés moderadamente a la baja y la solidez de las dinámicas de empleo, especialmente entre los segmentos de rentas medias y altas, que son los que tienen una mejor posición económica para afrontar la coyuntura actual de precios residenciales.

BOLETÍN ESTADÍSTICO

**Nº hipotecas
(viviendas)**
133.400 (+9%)

T4 2025

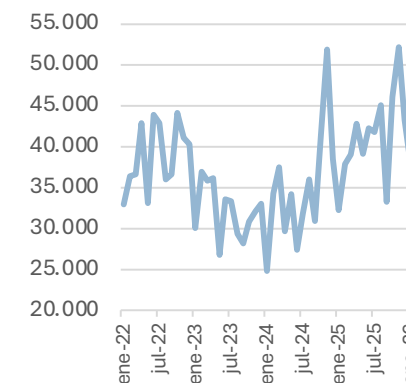


**Capital otorgado
(viviendas)**
22.700 mill. € (+21%)

T4 2025



Préstamos sobre viviendas constituidos mensualmente



II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.III. Nuevas contrataciones inscritas registralmente

Préstamos hipotecarios residenciales por CCAA

	2023	2024	2025	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	Var. Anual (último trim.)
NACIONAL	380.966	425.522	500.905	119.805	123.284	124.458	133.358	9%
Andalucía	76.906	82.365	98.019	22.726	23.716	24.525	27.052	13%
Aragón	9.578	10.693	13.264	3.186	3.297	3.575	3.206	-5%
Asturias	6.862	8.083	9.189	2.298	2.251	1.999	2.641	0%
Baleares	8.958	10.045	11.329	2.756	2.857	3.063	2.653	0%
Canarias	14.216	14.792	17.283	4.510	3.965	4.497	4.311	11%
Cantabria	4.362	4.843	6.916	1.553	1.669	1.810	1.884	30%
Castilla - La Mancha	15.157	17.425	21.488	4.842	5.447	5.205	5.994	18%
Castilla y León	15.540	17.769	22.150	5.785	5.506	5.120	5.739	7%
Cataluña	65.785	73.480	87.008	21.769	20.362	22.015	22.862	9%
Ceuta	446	523	546	135	112	131	168	-26%
Valencia	43.531	49.715	61.268	13.898	15.279	15.052	17.039	16%
Extremadura	6.256	7.080	8.843	1.990	2.488	2.080	2.285	15%
Galicia	12.430	15.644	19.100	4.840	4.659	4.592	5.009	5%
Madrid	63.699	71.620	73.581	16.840	19.227	17.876	19.638	-2%
Melilla	383	406	476	121	153	104	98	-7%
Murcia	11.177	12.193	15.714	3.824	3.930	4.042	3.918	6%
Navarra	4.555	5.553	5.868	1.354	1.590	1.380	1.544	8%
País Vasco	19.052	20.825	25.482	6.524	5.946	6.557	6.455	14%
La Rioja	2.073	2.468	3.381	854	830	835	862	9%

Fuente: INE

Provincias con más hipotecas (T4 2025)

1

Madrid
19.600
hipotecas (-2%)

2

Barcelona
16.600
hipotecas (+8%)

3

Valencia
8.300
hipotecas (+18%)

4

Alicante
6.600
hipotecas (+15%)

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

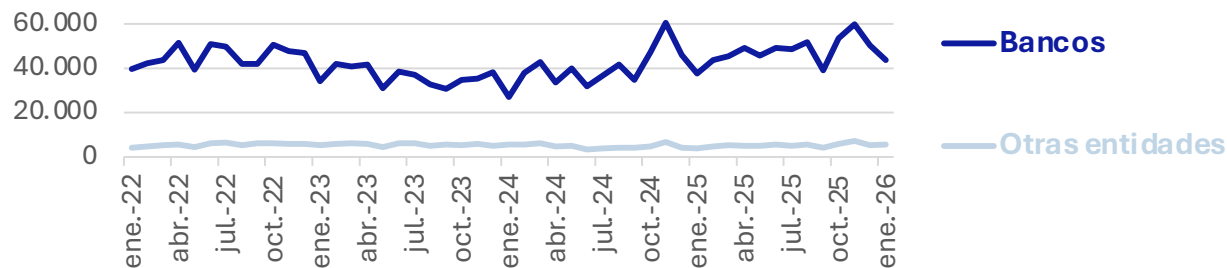
II.III. Nuevas contrataciones inscritas registralmente

Préstamos hipotecarios inscritos registralmente según entidad

		2023	2024	2025	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Total fincas	Número	496.637	547.263	643.625	153.239	158.744	159.649	171.993
	Variación anual	-18%	10%	18%	17%	32%	17%	8%
	Importe	82.378 mill. €	91.819 mill. €	117.133 mill. €	26.457 mill. €	27.767 mill. €	30.082 mill. €	32.827 mill. €
	Variación anual	-15%	11%	28%	25%	39%	30%	19%
		2023	2024	2025	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Bancos	Número	429.648	490.695	579.605	138.345	143.297	144.183	153.780
	Variación anual	-21%	14%	18%	21%	32%	17%	7%
	Importe	71.230 mill. €	82.421 mill. €	106.461 mill. €	23.821 mill. €	25.157 mill. €	27.548 mill. €	29.936 mill. €
	Variación anual	-17%	16%	29%	29%	39%	29%	22%
		2023	2024	2025	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Otras entidades	Número	66.989	56.568	64.020	14.894	15.447	15.466	18.213
	Variación anual	-1%	-16%	13%	-10%	26%	19%	24%
	Importe	11.148 mill. €	9.398 mill. €	10.671 mill. €	2.636 mill. €	2.610 mill. €	2.534 mill. €	2.891 mill. €
	Variación anual	4%	-16%	14%	-4%	40%	37%	-2%

Fuente: INE

Número de préstamos hipotecarios constituidos mensualmente



**Nº hipotecas
(bancos)**

153.800

(+7%)

T4 2025



**Capital otorgado
(bancos)**

29.900 mill. €

(+22%)

T4 2025



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

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

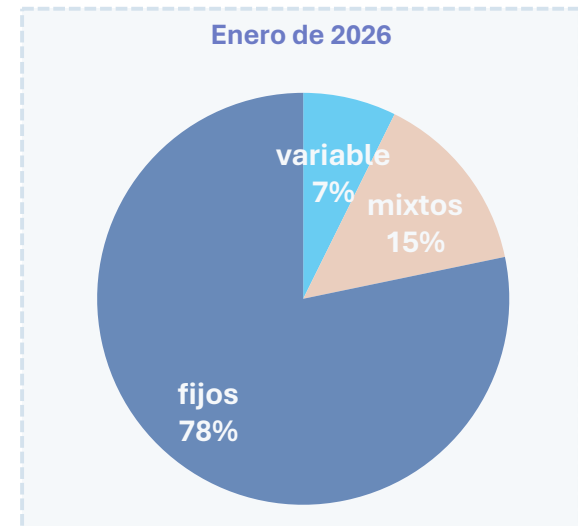
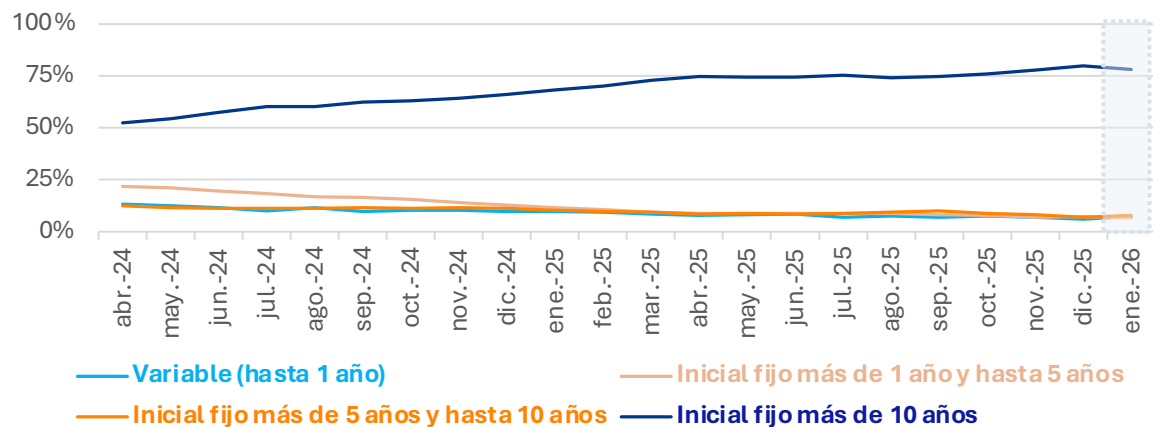
II.IV. Nuevas contrataciones por modalidad del tipo de interés

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

		2023	2024	2025	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Variable	Tipo fijo ≤ 1 año	18%	12%	8%	9%	8%	7%	7%
Mixto	1 < tipo fijo ≤ 5 años	22%	19%	9%	10%	9%	9%	7%
	5 < tipo fijo ≤ 10 años	12%	12%	9%	10%	9%	9%	8%
Fijo	Tipo fijo > 10 años	47%	56%	74%	71%	75%	75%	78%

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

El segmento de hipotecas con un interés fijo a término¹ se consolida como la opción predominante entre los prestatarios, concentrando cerca del 80% del flujo de las nuevas operaciones formalizadas. Junto con las hipotecas a tipo mixto² representan más del 93% del flujo de nuevas operaciones.

La composición de la cartera viva, en cambio, continúa reflejando la inercia de ciclos anteriores en los que dominaba la contratación de préstamos a tipo variable³ a pesar de evidenciarse una progresiva moderación de los mismos. En este sentido, cerca del 45% del saldo en vigor está todavía ligado a un índice de referencia externo, aunque hace 8 años esta clase de préstamos representaban el 75%.

Este cambio de tendencia en la configuración de los préstamos, que lleva gestándose desde aproximadamente 2015 y que ha cobrado fuerza recientemente en un contexto de normalización de la política monetaria, evidencia una reasignación del riesgo de tipo de interés desde los hogares hacia los balances de las entidades financieras. De esta forma, son las entidades las que asumen, en mayor medida, el riesgo potencial de un cambio de escenario en los tipos de interés a cambio de tener una mayor certidumbre en el comportamiento de pago de los hogares.

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

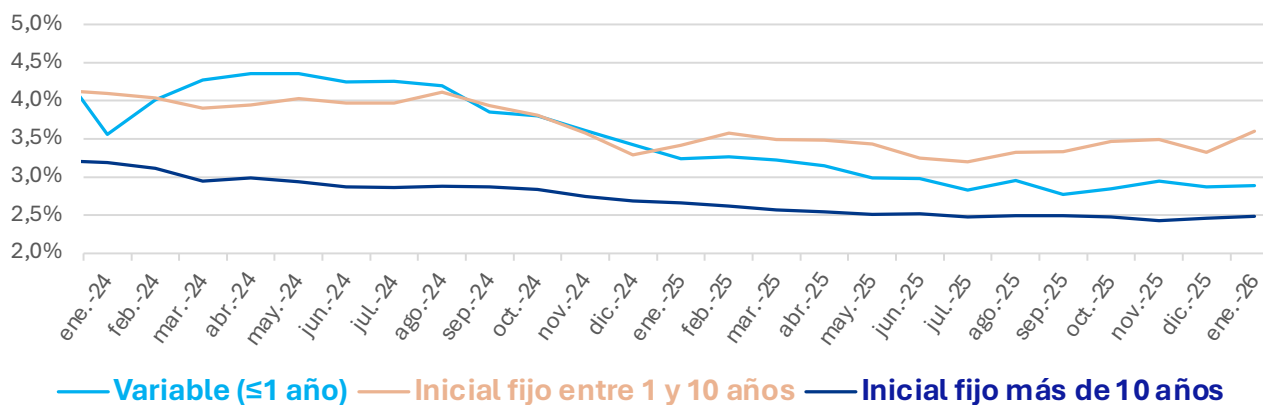
Tipos de interés (TEDR)¹ de las nuevas contrataciones en el crédito a la vivienda

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

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%

Enero de 2026

Tipo de interés préstamos mixtos

3,6%

Enero de 2026

Tipo de interés préstamos fijos

2,5%

Enero de 2026

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

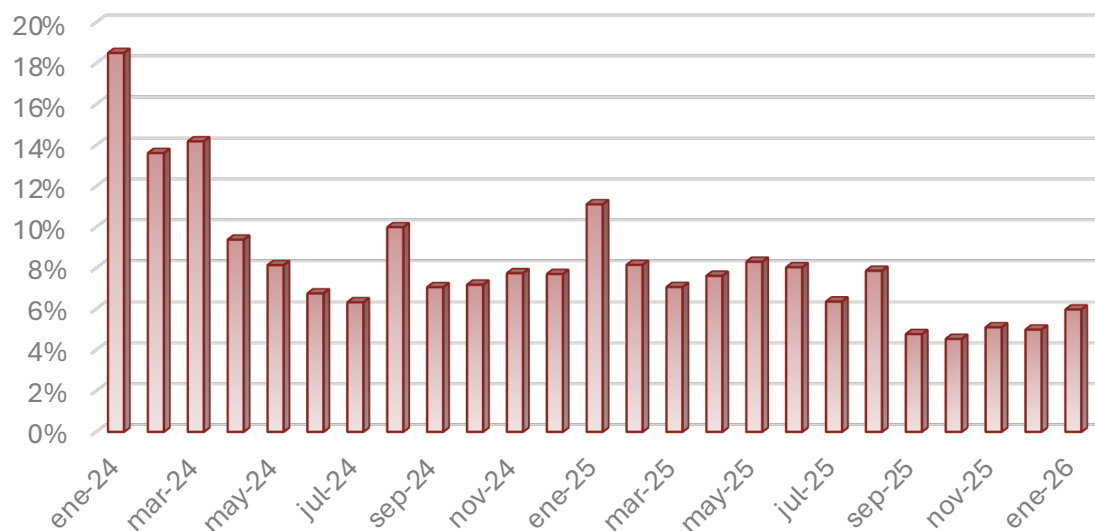
II.V. Renegociaciones

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

	2023	2024	2025	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Renegociaciones	4.883 mill. €	6.439 mill. €	5.702 mill. €	1.687 mill. €	1.740 mill. €	1.185 mill. €	1.090 mill. €
Nuevas operaciones	56.396 mill. €	67.952 mill. €	82.748 mill. €	19.444 mill. €	21.794 mill. €	19.197 mill. €	22.313 mill. €
PESO RENEGOCIACIONES	8,7%	9,5%	6,9%	8,7%	8,0%	6,2%	4,9%

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. Desde la cuota del 11% observada en enero de 2025 y con un volumen cercano a los 700 millones de euros este tipo de contrataciones ha pasado a representar la mitad, tanto en tasa como en volumen.

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

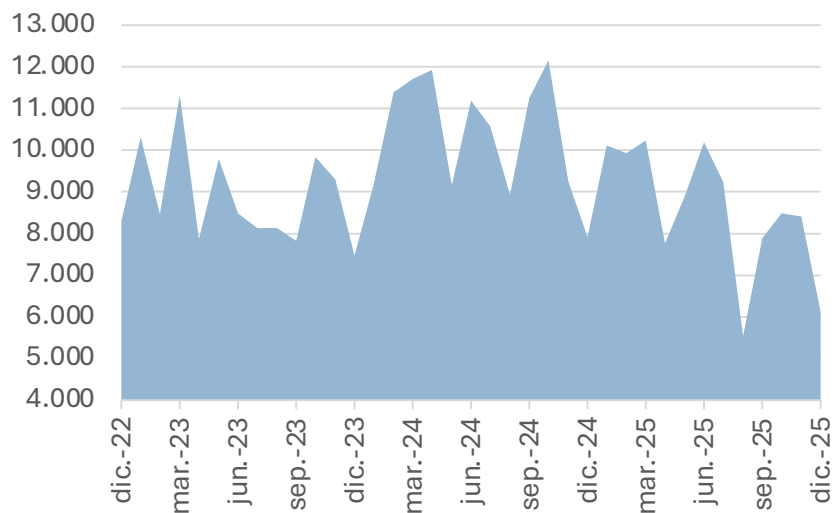
II.V. Renegociaciones

Número de hipotecas con cambios registrales

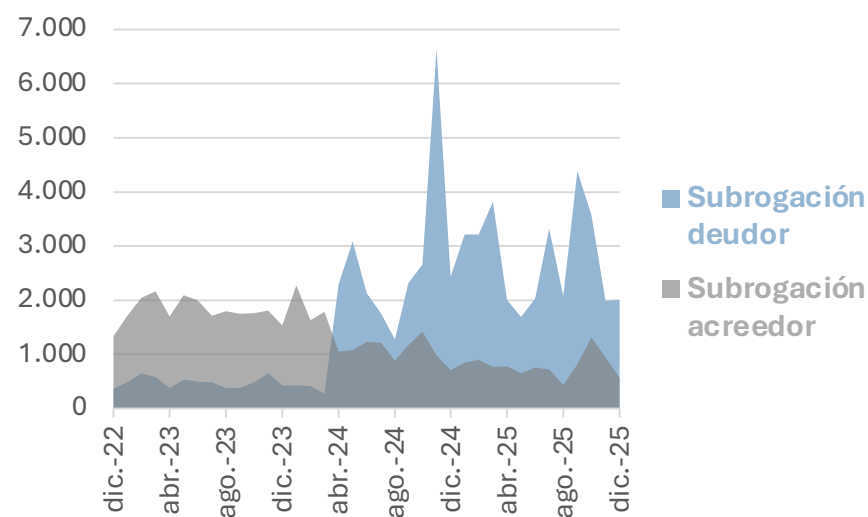
	2023	2024	2025	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Novaciones	106.953	124.647	102.804	30.259	26.862	22.664	23.019
Subrogaciones deudor	5.956	25.716	33.346	10.257	5.735	9.792	7.562
Subrogaciones acreedor	22.110	15.426	9.517	2.514	2.197	1.976	2.830
TOTAL HIPOTECAS CON CAMBIOS	135.019	165.789	145.667	43.030	34.794	34.432	33.411

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

	Total	Var. Anual	Entidades de crédito y EFC			
			Del que respaldado con garantía inmobiliaria	Entidades de crédito		EFC
				Entidades de depósito	Resto	
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. €
dic.-25	496.676 mill. €	+3,6%	491.548 mill. €	489.940 mill. €	14 mill. €	6.722 mill. €

Fuente: BDE. Boletín estadístico. Capítulo 4



Saldo vivo vivienda
496.676 mill.€
T4 2025



Tasa de variación interanual
+3,6%
T4 2025



Ratio crédito vivienda/PIB
29%
T4 2025

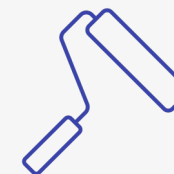
II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

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
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. €
dic.-25	15.011 mill. €	+0,5%	14.619 mill. €	392 mill. €

Fuente: BDE. Boletín estadístico. Capítulo 4



**Saldo vivo
crédito
rehabilitación**

15.011 mill. €

T4 2025



**Tasa de
variación
interanual**

+0,5%

T4 2025



**Ratio crédito
rehabilitación
/PIB**

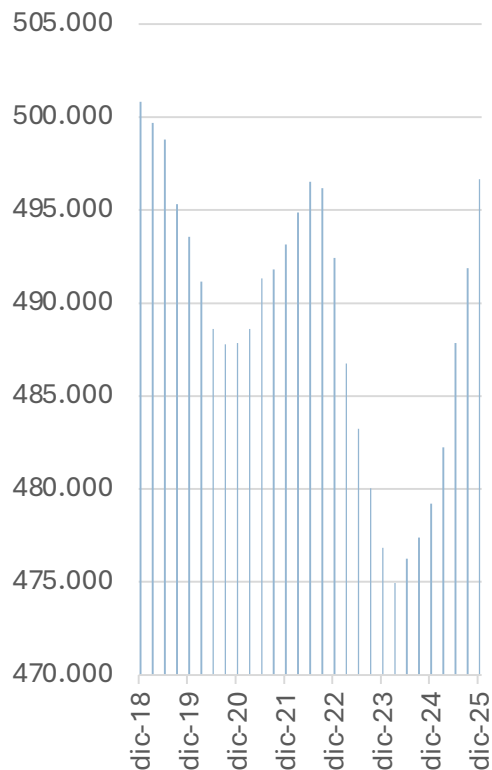
1%

T4 2025

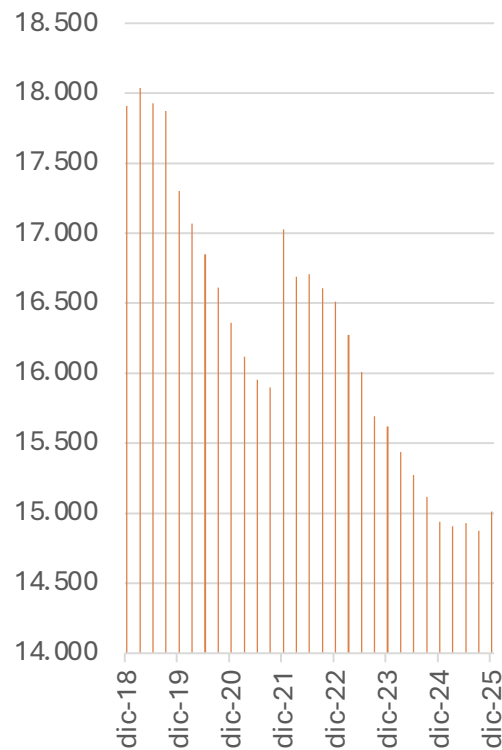
II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

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 de la financiación otorgada a la adquisición de vivienda, que asciende a los 497.000 millones de euros, se aceleró un 3,6% en el cuarto trimestre de 2025, impulsado por las entidades de depósito, cuyo volumen creció un 3,8% en el mismo periodo. En relación con el PIB, el saldo de esta cartera permanece en niveles históricamente reducidos dado que se sitúa por debajo del 30%.

En menor medida, el saldo de la financiación destinado a la rehabilitación de vivienda también experimentó un incremento (+0,5%), modificando la trayectoria descendente de los trimestres anteriores.

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

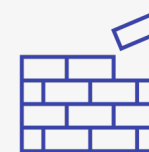
II.VI. Saldo vivo crédito

Saldo vivo del crédito a las actividades inmobiliarias

Entidades de crédito y EFC

	Total	Var. Anual	Entidades de crédito		EFC
			Entidades de depósito	Resto	
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. €
dic.-25	72.393 mill. €	+2,2%	71.615 mill. €	365 mill. €	413 mill. €

Fuente: BDE. Boletín estadístico. Capítulo 4



**Saldo vivo
crédito act.
inmob.**

72.393 mill. €
T4 2025



**Tasa de
variación
interanual**

+2,2%
T4 2025



**Ratio crédito
act. inmob.
/PIB**

4,3%
T4 2025

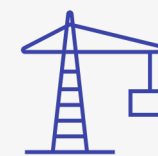
II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

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	
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. €
dic.-25	19.621 mill. €	+0,4%	18.161 mill. €	234 mill. €	1.226 mill. €

Fuente: BDE. Boletín estadístico. Capítulo 4



**Saldo vivo
crédito
construcción**

19.621 mill. €
T4 2025



**Tasa de
variación
interanual**

+0,4%
T4 2025



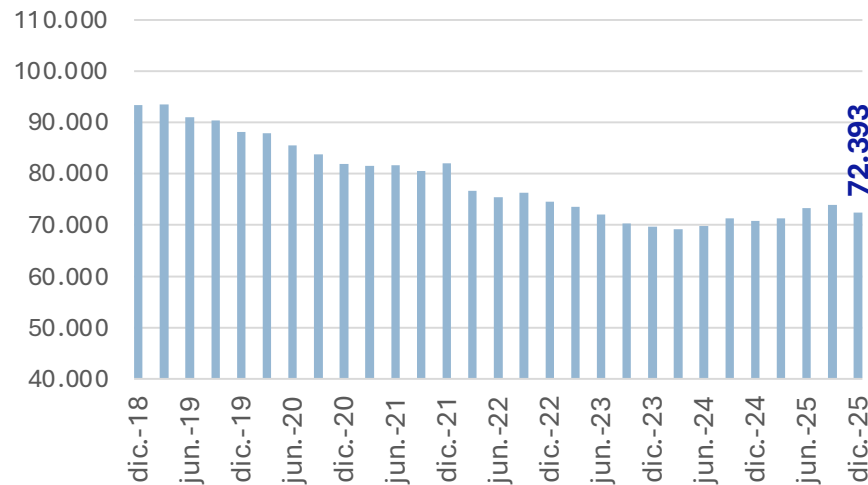
**Ratio crédito
construcción
/PIB**

1,2%
T4 2025

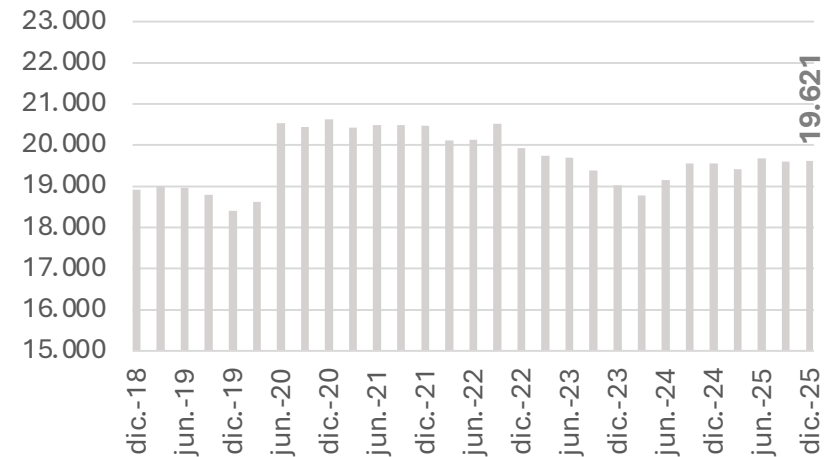
II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

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)



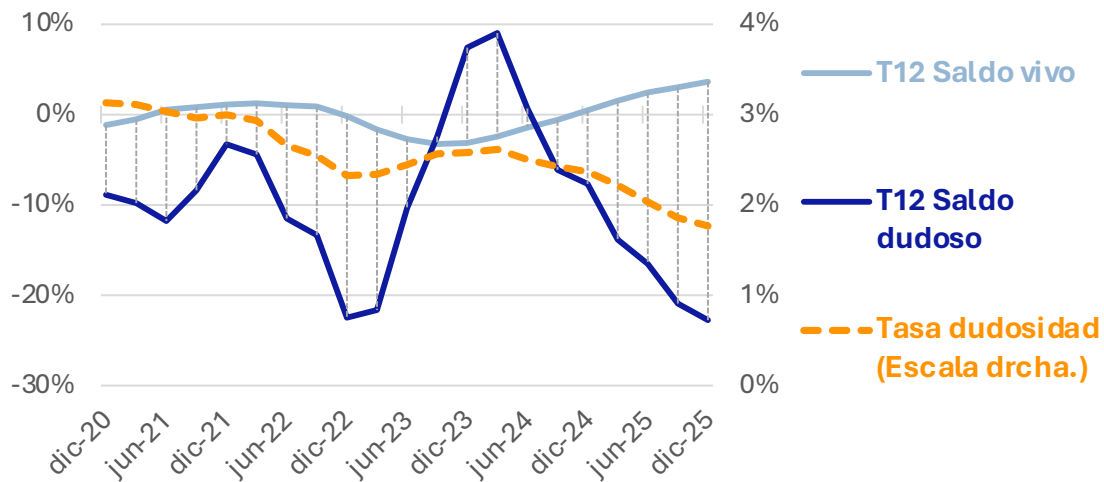
¹ excluido el saldo de obras públicas

El saldo dispuesto por el sector de la construcción (excluyendo obras públicas) y de las actividades inmobiliarias mantuvo la evolución positiva iniciada en el tercer trimestre de 2024, aunque en esta segunda parte del año 2025 se apreció una moderación en el avance de ambos sectores. En concreto, en el último trimestre del año el incremento se situó en el 0,4% y 2,2%, respectivamente, contrastando con las tasas de variación superiores al 3% registradas en la primera mitad de año por parte de ambos segmentos.

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VII. Saldos dudosos

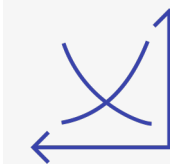
Evolución trimestral de la dudosidad en el crédito a la adquisición vivienda



**Ratio de dudosidad
crédito vivienda**

1,8%

T4 2025



Saldo dudoso

8.778 mill. €

T4 2025

Detalle dudosidad en el crédito a la adquisición vivienda

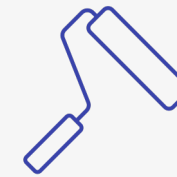
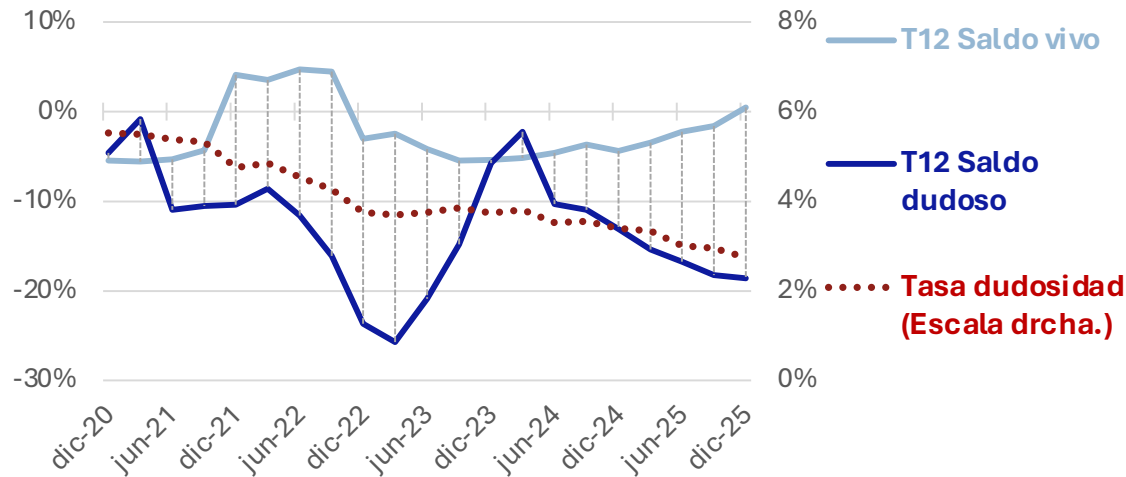
	2023	2024	2025	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Saldo vivo	476.847	479.221	496.676	482.226	487.837	491.866	496.676
Saldo dudoso	12.307	11.363	8.778	10.691	9.937	9.144	8.778
Ratio de dudosidad	2,6%	2,4%	1,8%	2,2%	2,0%	1,9%	1,8%
% cobertura	35%	35%	36%	36%	35%	36%	36%

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**

2,7%

T4 2025



Saldo dudoso

412 mill. €

T4 2025

Detalle dudosidad en el crédito a la rehabilitación de vivienda

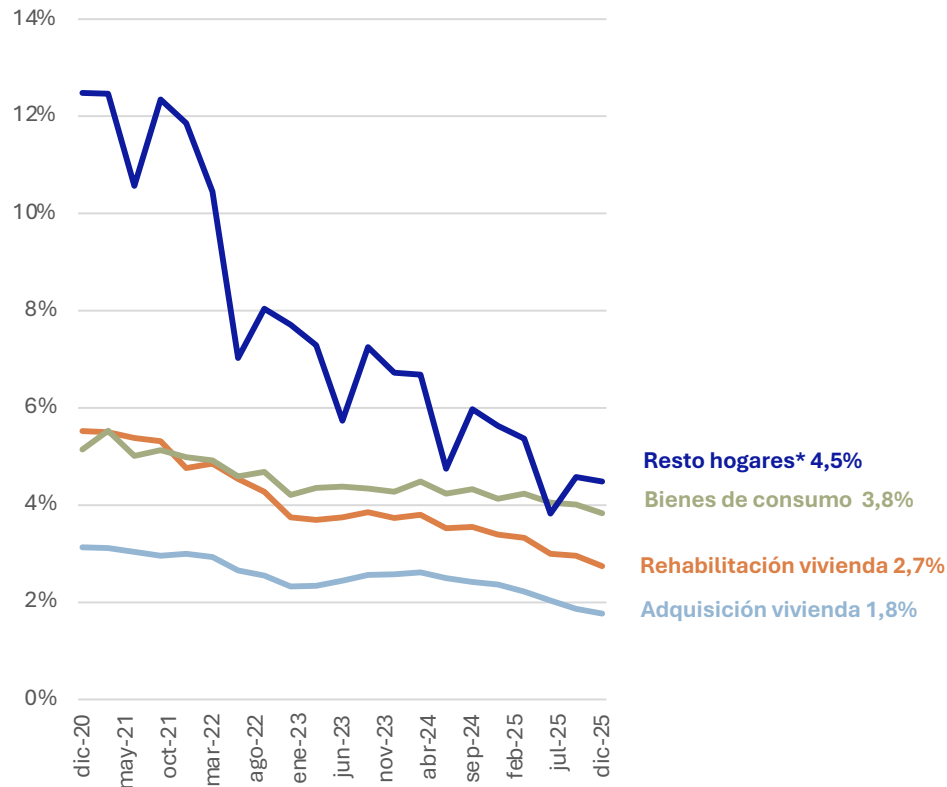
	2023	2024	2025	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Saldo vivo	15.621	14.938	15.011	14.905	14.929	14.877	15.011
Saldo dudoso	583	506	412	497	448	439	412
Ratio de dudosidad	3,7%	3,4%	2,7%	3,3%	3,0%	3,0%	2,7%
% cobertura	44%	47%	50%	47%	46%	47%	50%

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.

Durante el cuarto trimestre de 2025 ha seguido mejorando la calidad crediticia de las exposiciones de riesgo del sector privado en un contexto de condiciones económicas y financieras favorables, reducción efectiva de los impagos, mejora de la gestión del riesgo y expansión del crédito.

En la cartera del crédito destinado a la adquisición de vivienda, la más relevante por tamaño, los préstamos dudosos (*stage 3*) se han reducido tanto en términos anuales (-23%) como trimestrales (-4%). Esta bajada del saldo dudoso en términos absolutos combinada con un mayor avance del crédito ha redundado en una caída anual de 0,6 puntos porcentuales en la ratio de dudosisidad, hasta el 1,8%.

La cartera del crédito a la rehabilitación de vivienda también intensificó el saneamiento en un contexto de reducción de dudosos y variación positiva del crédito, pasando de una ratio del 3,4% en el cuarto trimestre de 2024 al 2,7%.

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

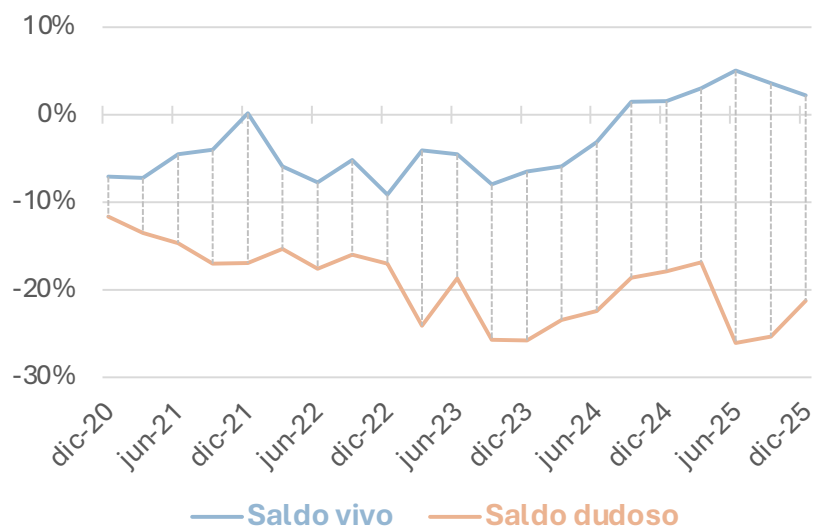
II.VII. Saldos dudosos

Crédito a las actividades inmobiliarias

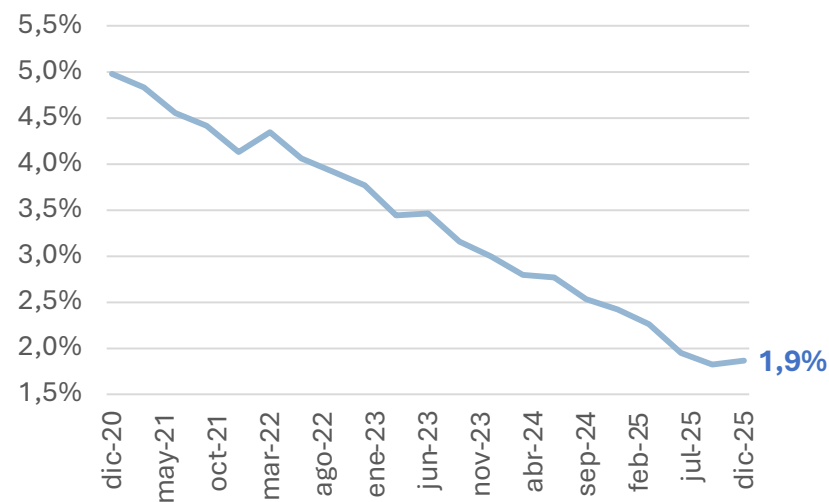
	2023	2024	2025	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Saldo vivo	69.748	70.830	72.393	71.314	73.277	73.910	72.393
Saldo dudoso	2.088	1.715	1.351	1.611	1.429	1.347	1.351
Ratio de dudosis	3,0%	2,4%	1,9%	2,3%	1,9%	1,8%	1,9%

Fuente: BDE

Tasa de variación interanual



Tasa de dudosis



II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

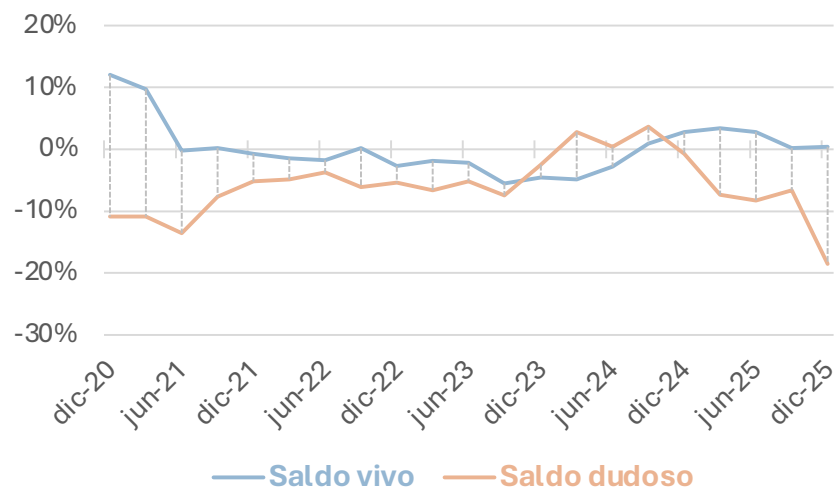
II.VII. Saldos dudosos

Crédito al sector de la construcción (excluidas obras públicas)

	2023	2024	2025	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Saldo vivo	19.025	19.547	19.621	19.416	19.675	19.603	19.621
Saldo dudoso	1.728	1.716	1.398	1.640	1.585	1.608	1.398
Ratio de dudosidad	9,1%	8,8%	7,1%	8,4%	8,1%	8,2%	7,1%

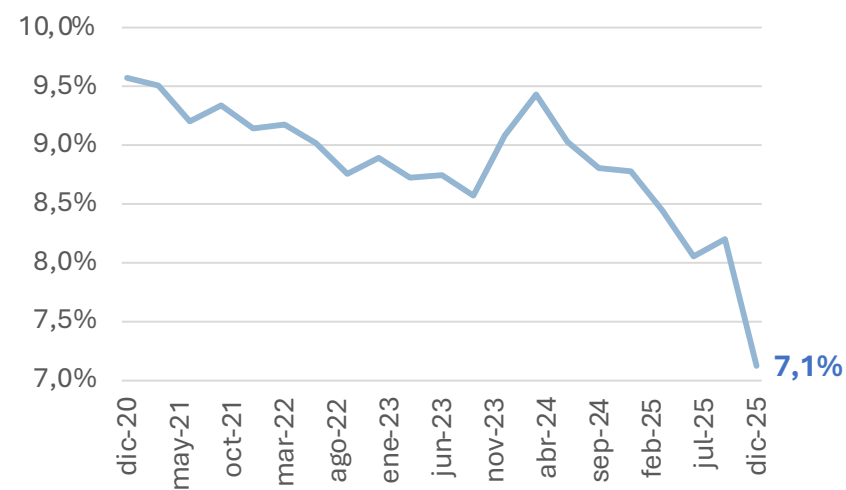
Fuente: BDE

Tasa de variación interanual



Fuente: BDE

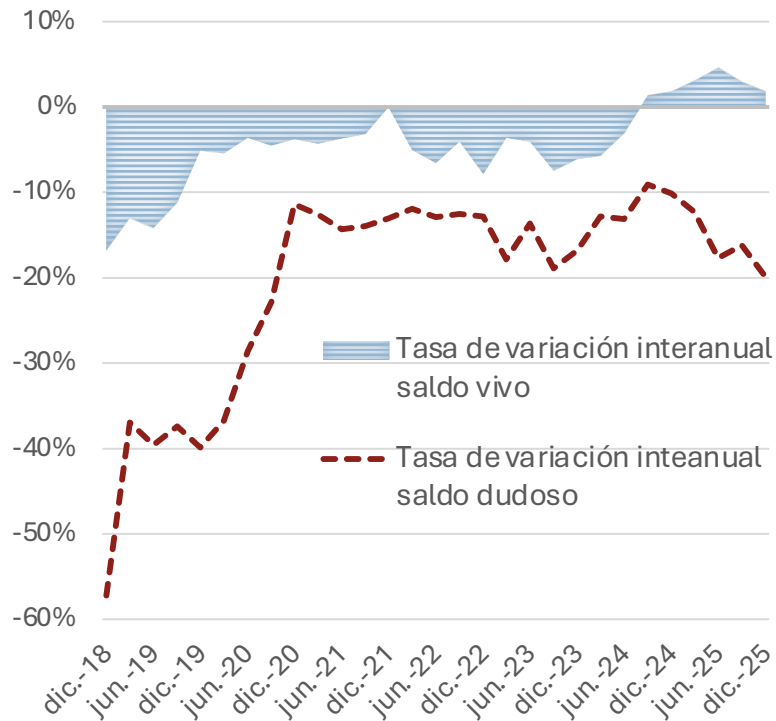
Tasa de dudosidad



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

En el último año, se ha seguido registrando una reducción en el volumen y en la ratio de los préstamos dudosos de las actividades productivas vinculadas con el mercado inmobiliario¹. En conjunto, las exposiciones dudosas se redujeron un 20%, lo que supone la mayor caída interanual del último lustro. Esta caída fue generalizada entre entidades y probablemente estuvo en gran parte relacionada con la venta de carteras de activos improductivos. La ratio de dudosos de este segmento de crédito se situó en el 3,0% en el cuarto trimestre de 2025, alcanzando un mínimo desde 2008.

Dentro de este segmento, el volumen de dudosos del crédito a las actividades inmobiliarias moderó ligeramente su tendencia descendente en términos anuales (-21%) debido a que la aportación del último trimestre fue positiva, aunque testimonial (+0,3%). Desde mediados de 2025, su ratio de dudosos se sitúa por debajo del 2%, pese a haber experimentado un ligero deterioro en términos intertrimestrales, desde el 1,8% al 1,9%. En cuanto al sector de la construcción (sin obras públicas), este ha experimentado una reducción de sus exposiciones dudosas muy significativa en tasa intertrimestral (-13%), lo que se ha traducido en una mejora de la ratio de más de 1 punto porcentual, estableciéndose en el 7,1%.

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	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Total viviendas	13.151	12.717	14.962	3.429	4.133	2.743	4.657
<i>Variación anual</i>	-23%	-3%	18%	4%	28%	5%	31%
Viviendas de personas físicas							
Total	11.369	10.736	13.069	2.930	3.522	2.507	4.110
<i>Variación anual</i>	-21%	-6%	22%	5%	28%	20%	33%
Vivienda habitual	9.317	8.940	10.854	2.426	2.902	2.066	3.460
<i>Variación anual</i>	-20%	-4%	21%	2%	28%	19%	35%
Viviendas de personas jurídicas	1.782	1.981	1.893	499	611	236	547
<i>Variación anual</i>	-36%	11%	-4%	-2%	26%	-55%	17%

Fuente: INE

Desde el tercer trimestre 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 cuarto trimestre de 2025, estos alcanzaron un crecimiento del 31%, hasta situarse en 4.657 procesos. Por su parte, las ejecuciones iniciadas sobre vivienda habitual -que suponen aproximadamente tres cuartas partes del total- se incrementaron un 35%. En cualquier caso, conviene recordar que no todos los procesos de ejecución hipotecaria culminan en el lanzamiento. De hecho, desde la entrada en vigor del *Real Decreto-ley 11/2020* todos los procedimientos de desahucio y lanzamiento han sido suspendidos bajo determinadas condiciones de vulnerabilidad. Esta medida que ha sido objeto de sucesivas prórrogas estará en vigor hasta finales del ejercicio en curso.

EH SOBRE VIVIENDAS DE PERSONAS FÍSICAS

4.110

T4 2025

EH SOBRE VIVIENDAS PRINCIPAL

3.460

T4 2025

EH SOBRE VIVIENDAS DE PERSONAS JURÍDICAS

550

T4 2025

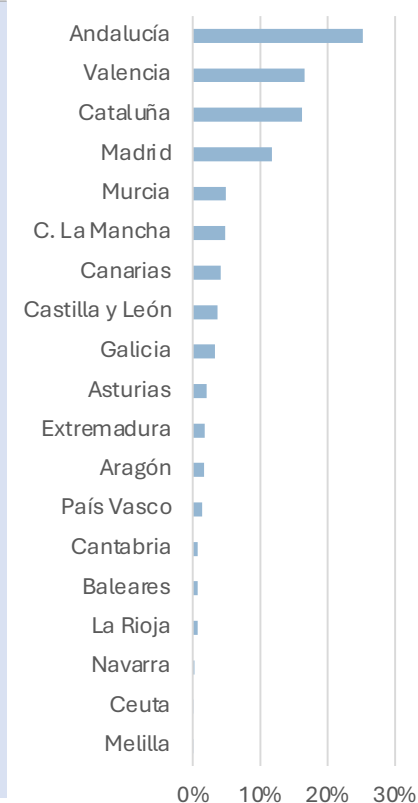
II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

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

	2023	2024	2025	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
ESPAÑA	13.151	12.717	14.962	3.429	4.133	2.743	4.657
Andalucía	3.439	2.694	3.598	816	948	661	1.173
Aragón	203	271	292	78	69	65	80
Asturias	173	202	269	48	66	61	94
Baleares	169	185	167	49	60	24	34
Canarias	490	664	707	165	199	152	191
Cantabria	92	107	106	25	26	21	34
Castilla - La Mancha	523	504	694	143	195	132	224
Castilla y León	303	408	453	95	95	91	172
Cataluña	2.740	2.667	2.937	794	820	568	755
Comunidad Valenciana	2.497	2.225	2.522	525	782	443	772
Extremadura	153	175	255	53	65	54	83
Galicia	289	381	550	143	136	119	152
Madrid	1.185	1.161	1.328	249	351	182	546
Murcia	554	684	667	133	204	100	230
Navarra	55	56	62	14	21	14	13
País Vasco	176	206	246	59	77	43	67
La Rioja	100	111	85	24	18	10	33
Ceuta	7	6	16	12	1	0	3
Melilla	3	10	8	4	0	3	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
sep.-24	269.395 mill. €	-5,0%	191.678 mill. €	0 mill. €	13.993 mill. €	63.723 mill. €
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. €

Saldo vivo de los títulos hipotecarios

2025

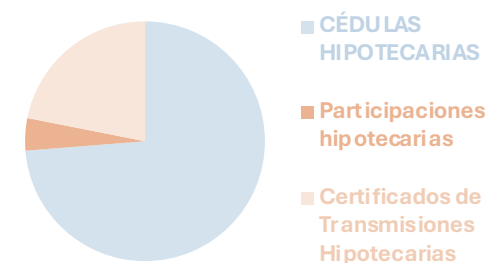
252.600 mill. € (-3,7%)

Saldo de las cédulas hipotecarias

186.270 mill. € (-1,2%)

Saldo de titulizaciones hipotecarias

66.330 mill. € (-10,1%)

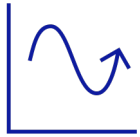


Se ha modificado la fuente de datos debido a una ruptura en la publicación de la serie anterior

Fuente: BDE

PRINCIPALES CONCLUSIONES

CAPÍTULO II: INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO



El **Euribor a 12 meses se situó en el 2,22% en febrero**. No obstante, en las últimas jornadas, el índice ha registrado significativas subidas como respuesta a la volatilidad del entorno geopolítico, y apunta a cerrar marzo por encima del 2,5%.



A finales de año, las **condiciones de financiación del crédito destinado a la adquisición de vivienda se mantuvieron en niveles razonablemente favorables**, con tipos de interés a la baja y plazos ligeramente superiores. Sin embargo, el dinamismo observado en los precios de la vivienda está desplazando a una parte del mercado, ampliando la brecha en el acceso a la propiedad.



La **concesión del crédito a la vivienda mantuvo un tono positivo** en la recta final de año, mejorando las cifras del año 2024 y registrando niveles máximos de los últimos 15 años. Esta dinámica se ha apoyado en el entorno de tipos de interés, en niveles relativamente accesibles, y en la solidez del mercado laboral, especialmente entre los segmentos de rentas medias y altas, que son los que tienen una mejor posición financiera para afrontar las condiciones estructurales y coyunturales del mercado residencial.

PRINCIPALES CONCLUSIONES

CAPÍTULO II: INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO



El **segmento de hipotecas con un interés fijo a término sigue ganando impulso**, concentrando cerca del 80% de las originaciones y del 42% del flujo de préstamos vivos. Esta tendencia evidencia una reasignación del riesgo de tipo de interés desde los hogares hacia las entidades financieras, a cambio de obtener una mayor certidumbre en el comportamiento de pago de los hogares.



El **saldo del crédito hipotecario creció un 3,3% en 2025** contribuyendo a ello la financiación otorgada con fines de adquisición de vivienda, así como la destinada al sector inmobiliario. Ambos segmentos mantienen una evolución positiva desde 2024, que en el caso de la financiación residencial a particulares se ha acelerado, mientras que en el caso del sector inmobiliario ha mostrado una ralentización.



La **calidad del crédito al sector privado ha seguido mejorando** gracias a un entorno de condiciones económicas y financieras favorables, a una optimización de los sistemas de gestión y control del riesgo, y a una expansión del crédito. **La ratio de dudosos del crédito a la adquisición de vivienda se situó en el 1,8%** tras experimentar un descenso de 0,6 puntos porcentuales en términos anuales.

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL



III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

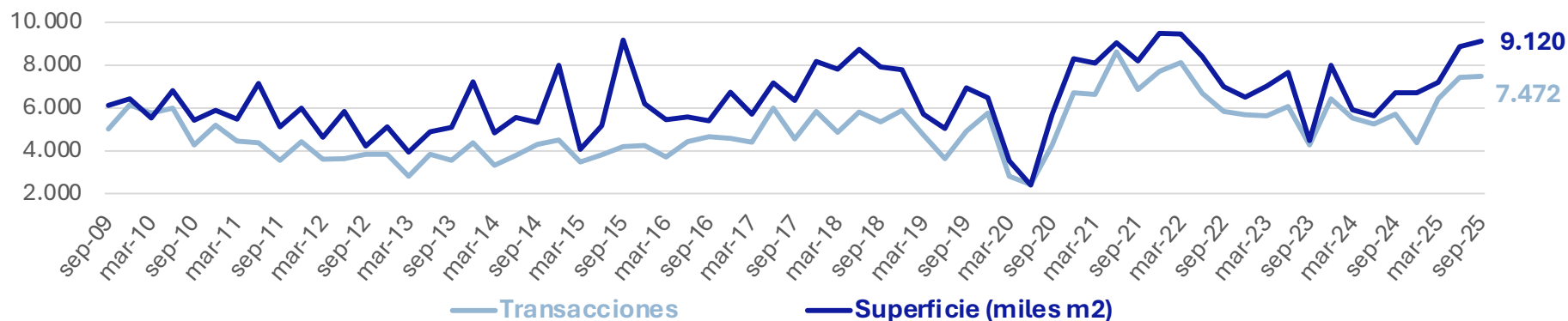
III. I. Suelo urbano

Número de transacciones de suelo urbano ¹

	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



¹ Según el MIVAU, debido a problemas técnicos, la publicación de los datos correspondientes al cuarto trimestre de 2025 no se ha podido actualizar en la fecha prevista.

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. II. Visados y certificados de fin de obra

Visados otorgados

		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 obra

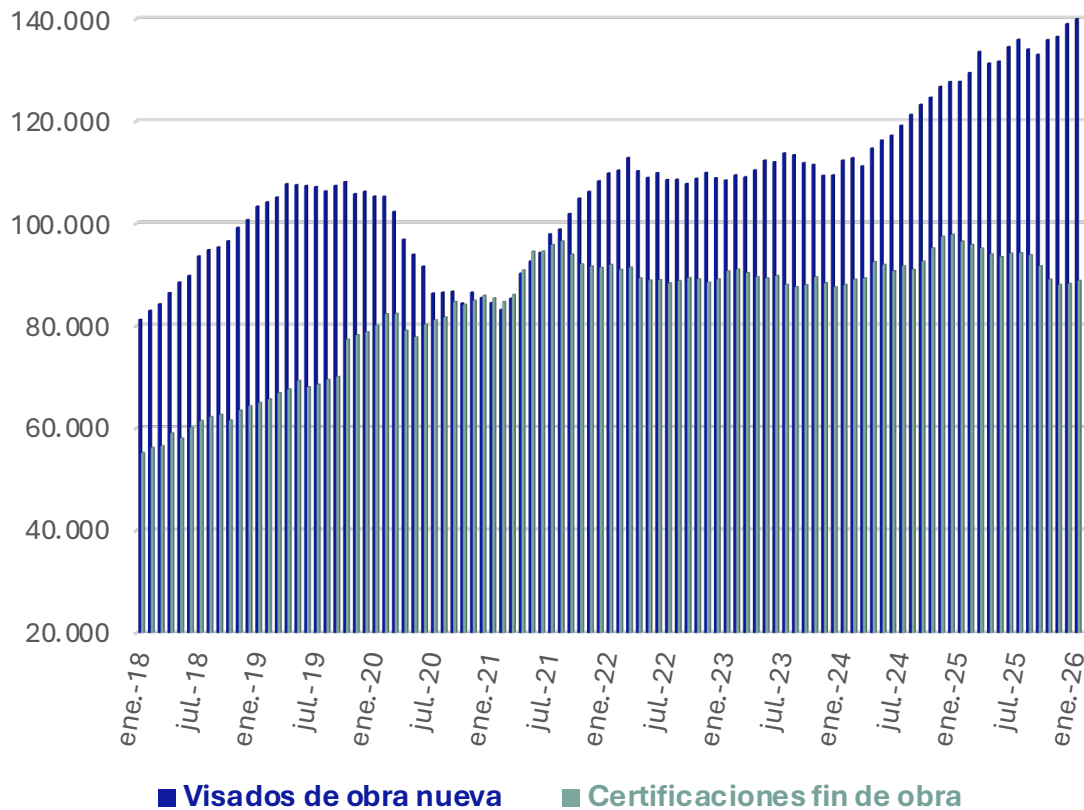
		2023	2024	2025	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Promotor privado	Edificios	39.119	39.511	36.064	9.079	9.146	8.456	9.383
	Viviendas	86.000	96.496	87.277	20.481	22.900	20.345	23.551
AAPP	Edificios	1.138	1.142	952	223	172	249	308
	Viviendas	1.565	1.341	977	193	79	375	330
TOTAL	Edificios	40.257	40.653	37.016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

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

139.000 (+9%)

MIVAU, 12 meses hasta diciembre de 2025

Nº VIVIENDAS CERTIFIC. DE FIN DE OBRA

88.250 (-10%)

MIVAU, 12 meses hasta diciembre de 2025

**Nº VIVIENDAS
NUEVAS VENDIDAS**

155.900 (+16%)

INE, 12 meses hasta
diciembre de 2025

**Nº VIVIENDAS
NUEVAS VENDIDAS**

68.100 (+4%)

MIVAU, 12 meses
hasta dic. de 2025

ESTIMACIÓN CREACIÓN NETA HOGARES ANUAL

240.000

INE, 2026-2039

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. III. Costes de construcción

Índice coste de construcción (base enero 2021 = 100)

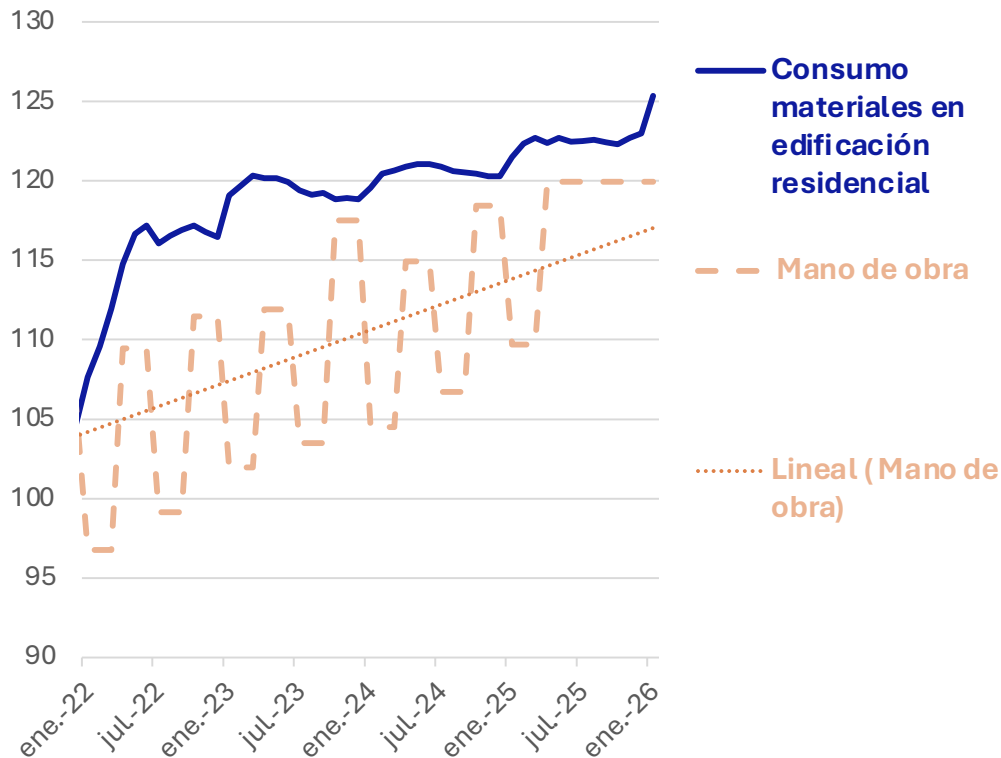
		2023	2024	2025	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
PONDERADO: MANO DE OBRA Y MATERIALES	Edificación Residencial	115	117	120	117	121	121	122
	Edificación No Residencial	114	114	117	114	118	118	117
	Edificación Rehabilitación	115	116	119	116	120	119	119
	Ingeniería civil	116	117	120	118	121	121	120
	TOTAL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

122,7 (+1,9% anual)

MIVAU, T4 2025

MANO DE OBRA

119,9 (+1,3% anual)

MIVAU, T4 2025

El incremento de los costes de edificación constituye una tendencia generalizada desde aproximadamente el año 2021 como consecuencia de las tensiones en el suministro de materiales y de la creciente limitación en la disponibilidad de mano de obra. Desde entonces, el coste de los materiales en las edificaciones residenciales ha acumulado un aumento cercano al 25%, mientras que los costes laborales han registrado un incremento del 20%.

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Número de transacciones de vivienda

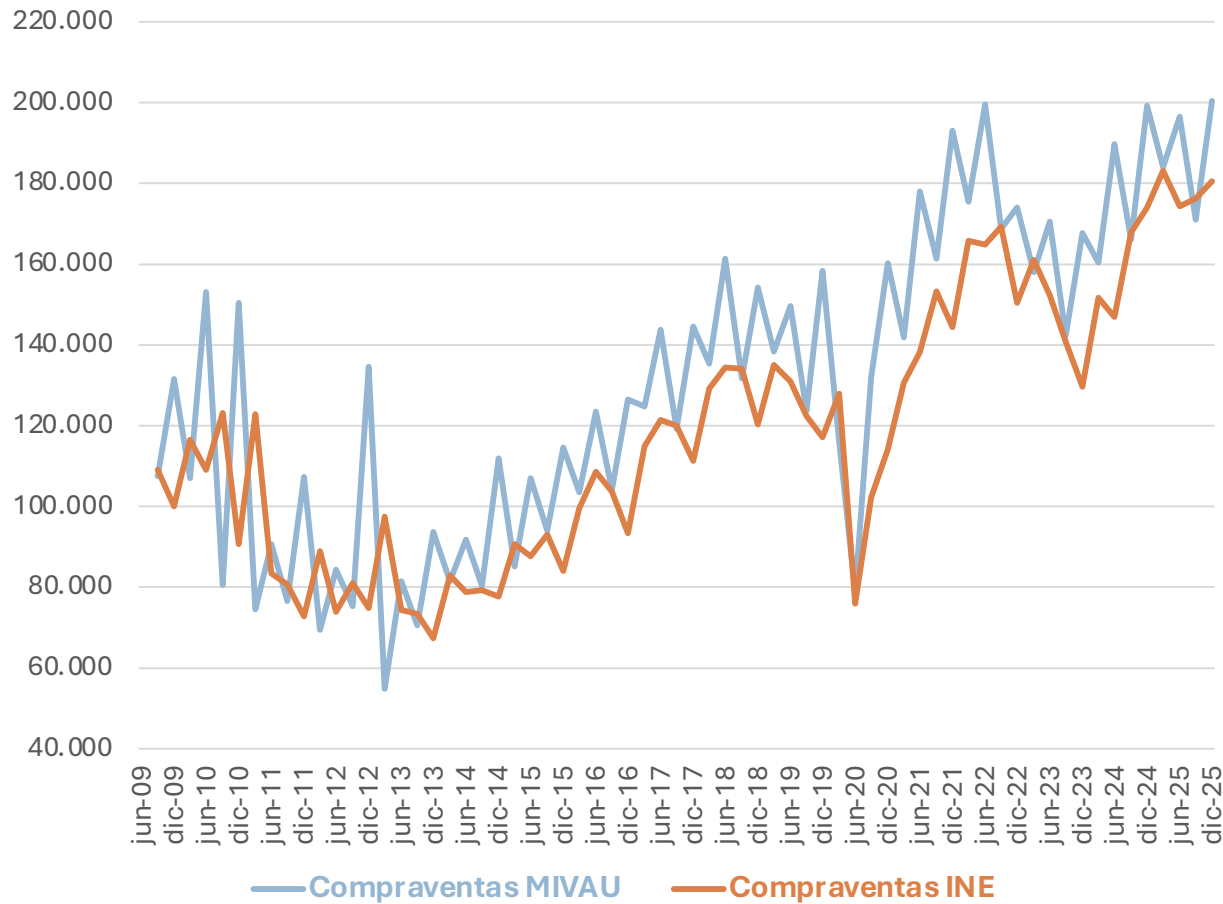
		2023	2024	2025	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
TRANSACCIONES RESIDENCIALES (MIVAU)	Vivienda nueva	60.265	65.574	68.086	15.910	15.640	15.517	21.019
	Vivienda usada	578.326	650.104	684.012	168.130	180.921	155.539	179.422
	Vivienda libre	618.652	695.545	730.717	179.006	191.113	166.414	194.184
	Vivienda protegida	19.939	20.133	21.381	5.034	5.448	4.642	6.257
	TOTAL	638.591	715.678	752.098	184.040	196.561	171.056	200.441
	<i>Variac. Anual</i>	-11,0%	12,1%	5,1%	14,7%	3,6%	2,9%	0,6%
TRANSACCIONES RESIDENCIALES (INE)	Vivienda nueva	109.481	134.338	155.854	42.603	36.765	37.586	38.900
	Vivienda usada	474.170	506.063	558.247	140.401	137.628	138.635	141.583
	Vivienda libre	539.204	592.882	665.729	170.551	162.386	164.228	168.564
	Vivienda protegida	44.447	47.519	48.372	12.453	12.007	11.993	11.919
	TOTAL	583.651	640.401	714.101	183.004	174.393	176.221	180.483
	<i>Variac. Anual</i>	-10,2%	9,7%	14,8%	20,6%	18,7%	5,0%	3,7%

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

200.450
compraventas
T4 2025

+1%
Incremento
interanual
T4 2025

10%
Cuota vivienda
nueva
T4 2025

62%
Compraventas
Madrid, Cataluña,
Andalucía y
Valencia
T4 2025

INE

180.500
compraventas
T4 2025

+4%
Incremento
interanual
T4 2025

22%
Cuota vivienda
nueva
T4 2025

62%
Compraventas
Madrid, Cataluña,
Andalucía y
Valencia
T4 2025

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Número de transacciones por CCAA (MIVAU)

	2023	2024	2025	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
ESPAÑA	638.591	715.678	752.098	184.040	196.561	171.056	200.441
Andalucía	125.084	138.235	148.096	35.923	38.068	32.959	41.146
Aragón	17.051	18.760	20.510	4.835	5.360	4.881	5.434
Asturias	14.056	16.909	17.750	4.411	4.641	4.024	4.674
Baleares	15.195	15.464	15.471	3.995	3.920	3.527	4.029
Canarias	26.212	26.685	26.278	6.756	6.727	5.745	7.050
Cantabria	8.596	10.118	10.188	2.611	2.677	2.318	2.582
Castilla y León	31.970	36.562	41.319	9.863	10.701	9.967	10.788
Castilla - La Mancha	29.407	34.413	37.807	8.743	9.391	9.059	10.614
Cataluña	96.350	108.303	117.060	28.341	30.987	25.721	32.011
Comunidad Valenciana	104.239	113.360	114.977	28.015	30.630	26.813	29.519
Extremadura	11.574	13.472	14.879	3.509	3.938	3.585	3.847
Galicia	24.082	28.359	30.659	7.279	8.155	7.255	7.970
Madrid	75.763	88.146	84.015	21.861	22.204	18.778	21.172
Murcia	24.016	26.809	28.731	7.097	7.609	6.460	7.565
Navarra	7.557	7.438	8.091	2.107	2.091	1.779	2.114
País Vasco	22.006	25.816	29.019	6.943	7.670	6.447	7.959
La Rioja	4.408	5.493	5.778	1.397	1.423	1.411	1.547
Ceuta y Melilla	1.025	1.336	1.470	354	369	327	420

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

Número de transacciones por CCAA (INE)

	2023	2024	2025	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
ESPAÑA	583.651	640.401	714.101	183.004	174.393	176.221	180.483
Andalucía	117.969	125.363	143.802	36.790	34.736	35.089	37.187
Aragón	15.152	16.458	19.036	4.834	4.791	4.716	4.695
Asturias	12.070	14.416	15.579	4.154	3.700	3.659	4.066
Baleares	14.181	13.824	14.525	3.894	3.518	3.582	3.531
Canarias	23.760	24.776	25.888	6.800	6.318	6.147	6.623
Cantabria	7.867	9.141	10.448	2.633	2.606	2.337	2.872
Castilla y León	26.948	30.670	36.457	8.763	9.247	9.043	9.404
Castilla - La Mancha	25.371	30.032	35.337	8.960	8.380	9.015	8.982
Cataluña	91.878	98.840	112.578	29.775	26.904	27.831	28.068
Comunidad Valenciana	96.162	104.177	110.569	27.727	27.047	28.233	27.562
Extremadura	9.795	11.033	12.814	3.066	3.263	3.196	3.289
Galicia	19.329	23.666	26.978	6.638	6.522	6.550	7.268
Madrid	69.955	77.942	81.633	21.397	20.568	19.935	19.733
Murcia	21.524	23.548	27.364	7.239	6.711	6.634	6.780
Navarra	6.322	7.337	7.495	1.860	1.963	1.761	1.911
País Vasco	20.368	23.221	26.644	6.772	6.372	6.769	6.731
La Rioja	4.048	4.821	5.607	1.402	1.381	1.400	1.424
Ceuta y Melilla	952	1.136	1.347	300	366	324	357

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

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 de la vivienda ha seguido exhibiendo dinamismo, aunque las compraventas muestran una moderación desde mediados de 2025 encabezada por algunas de las comunidades que precisamente habían mostrado un mayor vigor anteriormente, como Madrid, Valencia y los dos archipiélagos. Según los datos del MIVAU, en el cuarto trimestre se elevaron ante notario más de 200.000 operaciones de compraventa, una cifra histórica en valores absolutos, a pesar de que en tasa interanual constituye un crecimiento muy modesto (0,6%). Por su parte, los datos del INE apuntan a un incremento del 4% interanual, hasta situar su volumen en 180.000 compraventas inscritas registralmente. Esta ralentización en la dinámica de crecimiento se observa con mayor antelación en los datos del MIVAU (notarios), los cuales también mostraron un par de trimestres antes la reactivación de la demanda tras el giro en la política monetaria.

El balance en el acumulado anual es muy positivo en ambas estadísticas, superando las cifras de los años anteriores y situándose en niveles cercanos al *boom inmobiliario*, con un volumen muy por encima de las 700.000 compraventas. La nota que contrasta con aquella época es que en el periodo reciente el segmento de segunda mano se configura como el motor de actividad, concentrando entre el 80%-90% de las operaciones.

Por el lado de la oferta, el esfuerzo mayormente asumido por la iniciativa privada para adecuarse a las necesidades habitacionales existentes e incorporar nuevas unidades al parque inmobiliario se ha traducido en la incorporación de 140.000 viviendas visadas en 2025 (un 10% más que en 2024). Sin embargo, teniendo en cuenta el déficit de viviendas actual (unas 700.000) y la proyección de hogares para la próxima década (unos 250.000 al año) la producción de nuevas viviendas resulta limitada, exacerbando el problema de accesibilidad que enfrentan las clases de rentas más bajas. Entre los elementos que condicionan la oferta destacan los cuellos de botella derivados de la regulación, la limitada disponibilidad de mano de obra cualificada y la escasez de suelo finalista.

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Número de transacciones según la tipología del comprador

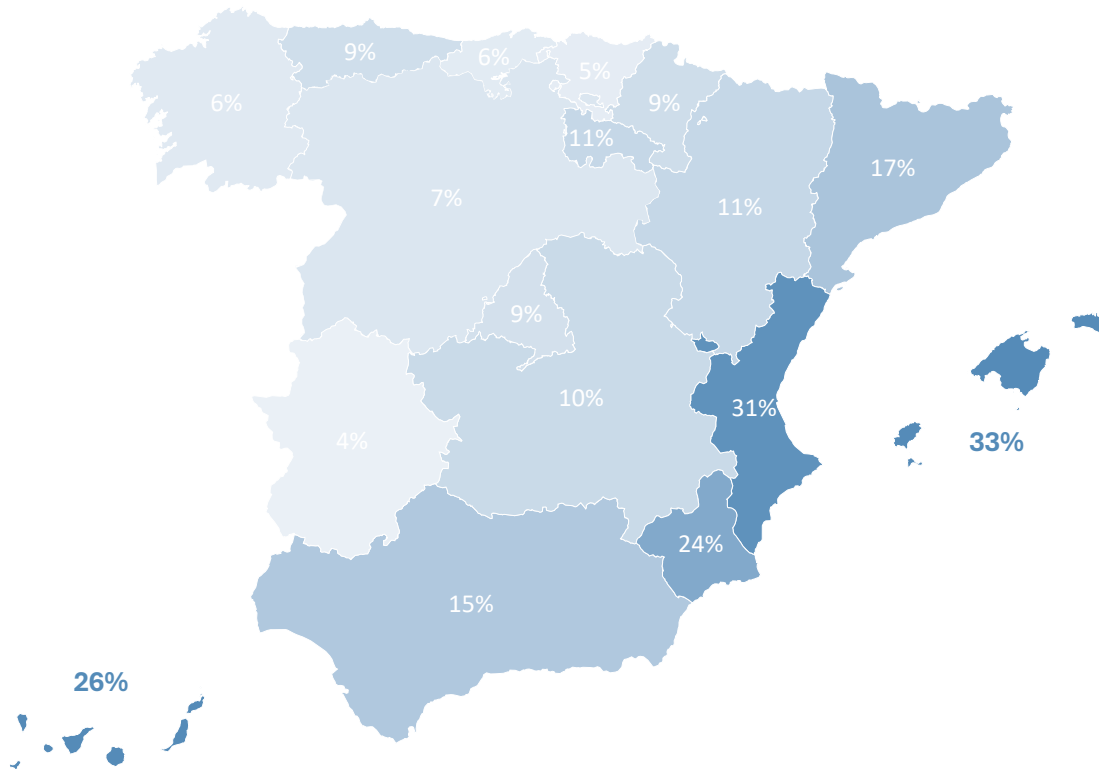
		2023	2024	2025	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2026
RESIDENTES EN ESPAÑA	Españoles	510.455	581.061	620.159	150.073	162.141	140.942	167.003
	Extranjeros	68.189	72.578	75.570	19.015	19.673	17.356	19.526
	No consta	803	854	495	187	75	92	141
NO RESIDENTES EN ESPAÑA	Españoles	3.752	3.986	3.958	907	1.037	991	1.023
	Extranjeros	54.917	56.777	51.411	13.707	13.536	11.531	12.637
	No consta	63	59	79	21	10	19	29
NO CONSTA		412	363	426	130	89	125	82
TOTAL EXTRANJEROS		123.106	129.355	126.981	32.722	33.209	28.887	32.163
Cuota compradores extranjeros		19,3%	18,1%	16,9%	17,8%	16,9%	16,9%	16,0%
TOTAL		638.591	715.678	752.098	184.040	196.561	171.056	200.441

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 T4 2025



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

Provincias con mayor presencia del comprador extranjero

1

Alicante
47%

T4 2025

2

Málaga
38%

T4 2025

3

Islas Baleares
33%

T4 2025

4

Santa Cruz Tenerife
28%

T4 2025

5

Gerona
25%

T4 2025

6

Murcia
24%

T4 2025

España 16%

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	215.055 €	306.296 €	205.036 €	207.433 €
Andalucía	206.596 €	319.403 €	190.169 €	216.671 €
Aragón	151.146 €	267.442 €	140.026 €	111.549 €
Asturias	139.399 €	215.908 €	133.037 €	114.029 €
Baleares	470.643 €	577.187 €	455.348 €	436.386 €
Canarias	216.357 €	264.408 €	210.785 €	218.368 €
Cantabria	202.355 €	264.227 €	196.301 €	168.855 €
Castilla y León	128.490 €	300.252 €	117.769 €	91.979 €
Castilla - La Mancha	116.016 €	169.874 €	112.039 €	102.363 €
Cataluña	241.767 €	321.145 €	233.089 €	249.187 €
Comunidad Valenciana	176.701 €	240.552 €	168.203 €	173.549 €
Extremadura	93.995 €	117.873 €	93.623 €	-
Galicia	154.498 €	195.806 €	151.053 €	135.154 €
Madrid	378.039 €	475.953 €	370.765 €	365.317 €
Murcia	137.562 €	239.894 €	126.403 €	105.178 €
Navarra	203.198 €	307.536 €	188.360 €	143.483 €
País Vasco	282.019 €	371.859 €	268.483 €	232.454 €
La Rioja	129.254 €	186.546 €	126.828 €	93.496 €
Ceuta y Melilla	182.466 €	213.891 €	173.666 €	-

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	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Compraventa	583.651	640.401	714.237	183.140	174.393	176.221	180.483
Donación	19.788	23.182	24.441	6.670	5.808	5.583	6.380
Permuta	1.256	1.107	1.317	340	371	258	348
Herencia	200.113	201.612	208.227	52.755	51.007	49.153	55.312
Otros medios	167.686	173.323	183.758	46.094	45.593	44.791	47.280
TOTAL	972.494	1.039.625	1.131.980	288.999	277.172	276.006	289.803

Fuente: INE

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. V. Precios residenciales

Precio nominal de la vivienda (BASE 100=2015)

		T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
ÍNDICE VALOR DE TASACIÓN VIVIENDA (MIVAU)	VIVIENDA LIBRE							
	Vivienda nueva	128	130	133	136	141	145	150
	Vivienda usada	129	130	134	138	142	146	151
	MEDIA NACIONAL	128	130	134	138	142	146	151
	<i>Variac. Anual</i>	<i>5,7%</i>	<i>6,0%</i>	<i>7,0%</i>	<i>9,0%</i>	<i>10,4%</i>	<i>12,1%</i>	<i>13,1%</i>
VIVIENDA PROTEGIDA	107	107	107	107	108	109	110	

PRECIOS RESIDENCIALES (INE)	VIVIENDA LIBRE							
	Vivienda nueva	184	189	190	201	206	207	212
	Vivienda usada	154	158	162	167	174	180	183
	MEDIA NACIONAL	158	163	165	171	178	183	187
	<i>Variac. Anual</i>	<i>7,8%</i>	<i>8,2%</i>	<i>11,3%</i>	<i>12,2%</i>	<i>12,7%</i>	<i>12,8%</i>	<i>12,9%</i>

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

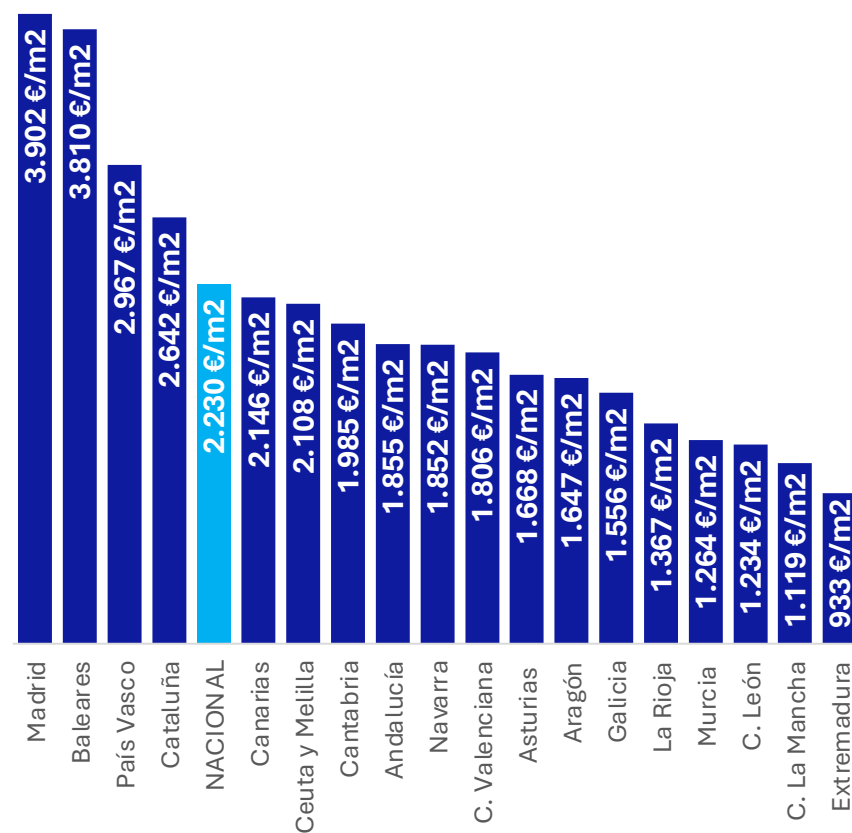
III. V. Precios residenciales

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

CC.AA.	VIVIENDA LIBRE					Tasa de variación	
	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	% anual	% trimestral
Andalucía	1.646	1.698	1.741	1.804	1.855	12,7%	2,8%
Aragón	1.450	1.495	1.538	1.589	1.647	13,6%	3,7%
Asturias	1.473	1.519	1.578	1.638	1.668	13,2%	1,8%
Baleares	3.317	3.436	3.518	3.672	3.810	14,9%	3,7%
Canarias	1.891	1.966	1.997	2.068	2.146	13,5%	3,8%
Cantabria	1.701	1.773	1.851	1.934	1.985	16,7%	2,6%
C. León	1.111	1.141	1.173	1.204	1.234	11,0%	2,5%
C. La Mancha	1.003	1.037	1.060	1.080	1.119	11,6%	3,7%
Cataluña	2.370	2.454	2.500	2.548	2.642	11,5%	3,7%
C. Valenciana	1.560	1.619	1.672	1.735	1.806	15,8%	4,1%
Extremadura	905	913	920	936	933	3,1%	-0,3%
Galicia	1.392	1.436	1.490	1.518	1.556	11,8%	2,5%
Madrid	3.371	3.477	3.631	3.733	3.902	15,8%	4,5%
Murcia	1.132	1.173	1.185	1.216	1.264	11,7%	3,9%
Navarra	1.673	1.719	1.784	1.805	1.852	10,7%	2,6%
País Vasco	2.632	2.716	2.793	2.866	2.967	12,7%	3,5%
La Rioja	1.262	1.304	1.317	1.352	1.367	8,3%	1,2%
Ceuta y Melilla	1.938	1.967	2.027	2.024	2.108	8,8%	4,1%
NACIONAL	1.972	2.033	2.094	2.153	2.230	13,1%	3,6%

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

Ranking precios de la vivienda en el T4 2025

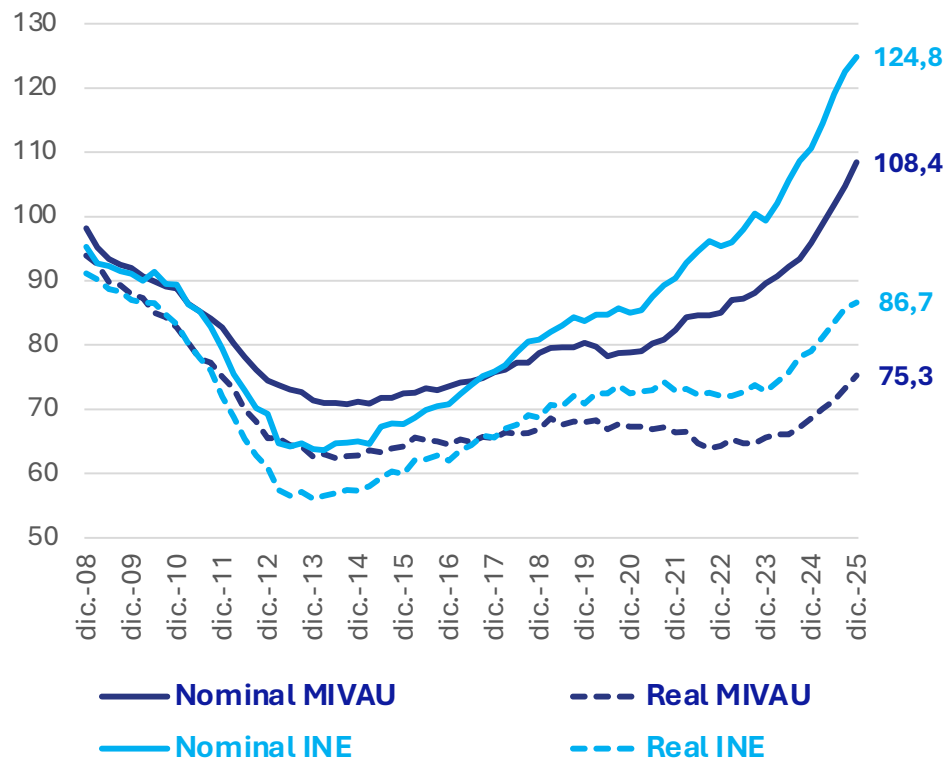


III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

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

75,3
INDICE 2007=100; REAL
Nacional
T4 2025

111,7
INDICE 2007=100; REAL
Baleares
T4 2025

90,3
INDICE 2007=100; REAL
Madrid
T4 2025

INE

86,7
INDICE 2007=100; REAL
Nacional
T4 2025

101,6
INDICE 2007=100; REAL
Baleares
T4 2025

91,0
INDICE 2007=100; REAL
Madrid
T4 2025

A finales de 2025, el precio de la vivienda ha seguido creciendo con intensidad tanto en términos nominales como reales ante la incapacidad de la oferta para dar respuesta a una demanda creciente.

Lideraron el dinamismo las localidades costeras del litoral levantino, así como de los municipios del entorno metropolitano de Madrid, todos ellos con crecimientos por encima del 20%.

PRINCIPALES CONCLUSIONES

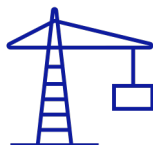
CAPÍTULO III: INDICADORES MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL



El mercado de la vivienda ha seguido exhibiendo dinamismo, aunque **las compraventas muestran una moderación desde mediados de 2025**. El ejercicio 2025 ha cerrado en niveles cercanos a la época del boom, superando ampliamente las 700.000 operaciones. Sin embargo, a diferencia de aquella época, la actividad actual se ha sustentado en gran medida en el dinamismo del segmento de segunda mano.



En algunas de las principales comunidades autónomas, como Madrid o la Comunidad Valenciana, así como otras con mayor presencia del turismo residencial, en particular los archipiélagos, **es precisamente donde la demanda efectiva muestra señales de agotamiento**. En estos mercados la demanda potencial es elevada pero la escasez de vivienda y la situación de mercado dificultan el acceso a la propiedad.



Por el lado de la oferta, **los visados de obra nueva han crecido un 10% en 2025, pero su volumen continúa sin dar respuesta a las necesidades habitacionales**, lo que pone de relieve la necesidad de reforzar las políticas de vivienda, así como de solucionar los cuellos de botella derivados de la regulación y la limitada disponibilidad de mano de obra, con el fin de favorecer la elasticidad de la oferta residencial.



En línea con los trimestres anteriores, **el precio de la vivienda ha seguido creciendo con intensidad** tanto en términos nominales como reales, especialmente en el levante y en los municipios de los alrededores de la capital.



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.