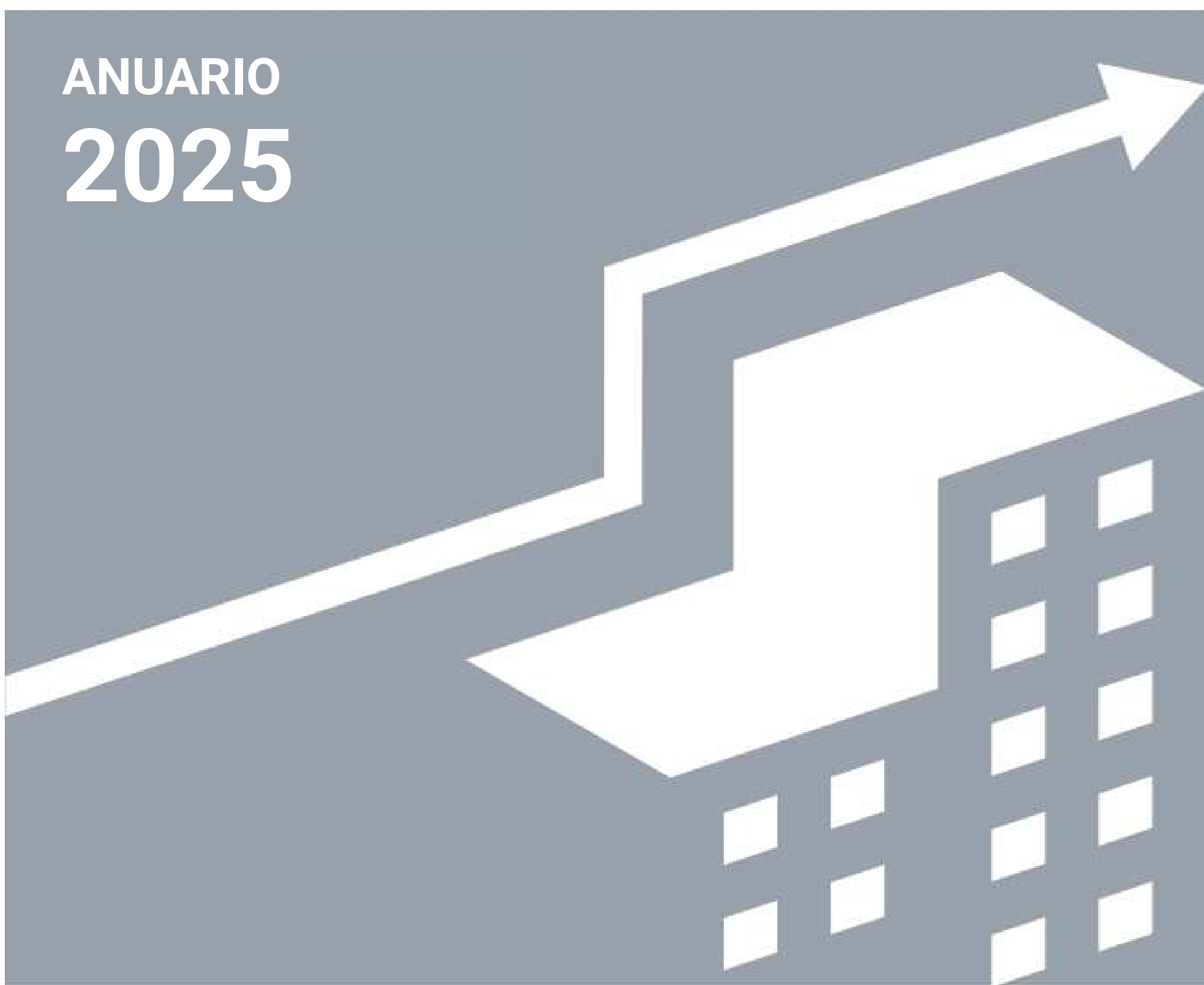


ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

ANUARIO
2025



Registradores DE ESPAÑA

EDITA

Colegio de Registradores de la Propiedad,
Bienes Muebles y Mercantiles de España
Príncipe de Vergara nº 70. 28006. Madrid

<https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad>

COORDINA

Servicio de Estadísticas Registrales
(SEREG) del Colegio de Registradores de la
Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles
de España

AUTOR

Dr. Luis Alberto Fabra Garcés

COAUTORES IPVVR

Dr. Manuel Salvador Figueras
Dra. Pilar Gargallo Valero
Dr. Luis Alberto Fabra Garcés

DEPÓSITO LEGAL

M. 42.318.2005

ISSN

1888-8739

Publicación anual N.º 22

No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, ni su tratamiento informático, ni la transmisión de ninguna forma o por cualquier otro medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, por registro u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito del Copyright.

AÑO 2025

ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

I	RESUMEN EJECUTIVO	4
II	CONTEXTO SOCIOECONÓMICO	11
III	MERCADO INMOBILIARIO	19
1	Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (IPVVR)	20
2	Precio medio de la vivienda (€/m²)	23
3	Número de compraventas de vivienda	34
4	Peso de compraventa de vivienda en capital vs provincia	44
5	Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada	47
6	Distribución de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar	51
7	Distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente	54
8	Superficie media de vivienda (m²)	57
9	Distribución de compraventas de pisos según superficie	61
10	Precio medio por vivienda	65
11	Nacionalidad en las compras de vivienda	71
12	Periodo medio de posesión de viviendas transmitidas	87
13	Compraventas de nuda propiedad de vivienda	93
14	Precio medio de garajes y trasteros (€/m²)	97
15	Precio medio de locales y naves (€/m²)	101
16	Superficie transferida de locales y naves	106

IV	MERCADO HIPOTECARIO	111
17	Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda	112
18	Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda por extranjeros	115
19	Distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera	120
20	Distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	124
21	Distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda libre vs protegida	128
22	Importe de nuevo crédito hipotecario por m² de vivienda	132
23	Importe de nuevo crédito hipotecario por vivienda	136
24	Importe de nuevo crédito hipotecario por vivienda en extranjeros	140
25	Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en hipotecas sobre vivienda	144
26	Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	147
27	Duración de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	152
28	Duración de los nuevos créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble	157
29	Accesibilidad. Cuota hipotecaria mensual media y % con respecto al coste salarial	162
30	Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca	168
31	Daciones en pago	172
V	METODOLOGÍA	176

I. RESUMEN EJECUTIVO

- El **precio de la vivienda**, medido a través del Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (**IPVVR**), ha registrado un nuevo máximo histórico, dando lugar a once años consecutivos de crecimiento. El incremento anual del IPVVR ha sido del 16,6%, la segunda mayor tasa de la serie histórica, constatado la continuidad en la intensificación del precio de la vivienda. De hecho, el resultado de cierre del año 2025 es un 29,3% superior al máximo del año 2007. Con respecto a los mínimos más próximos de finales del año 2014 se registra un incremento acumulado del IPVVR del 110,4%.

- El **precio medio de la vivienda**, representado a través de la metodología de precios medios, ha registrado igualmente un nuevo máximo histórico, alcanzando un importe medio de 2.284 €/m². El crecimiento anual ha sido del 9,5%, intensificándose con respecto al año 2024 (6,3%). En vivienda nueva el crecimiento ha sido del 8%, con 2.445 €/m², máximo histórico, y en vivienda usada del 9,9%, con un precio medio de 2.240 €/m², máximo histórico igualmente.

Las **comunidades autónomas** con mayores precios han sido Comunidad de Madrid (4.091 €/m²), Illes Balears (3.988 €/m²), País Vasco (3.295 €/m²) y Cataluña (2.709 €/m²). Las **provincias** con mayores precios han sido Madrid (4.091 €/m²), Illes Balears (3.988 €/m²), Gipuzkoa (3.814 €/m²), Bizkaia (3.167 €/m²), Málaga (3.101 €/m²) y Barcelona (3.088 €/m²). Las **capitales de provincia** han estado encabezadas por San Sebastián (6.107 €/m²), Madrid (5.283 €/m²), Barcelona (4.800 €/m²), Palma (4.086 €/m²) y Bilbao (3.514 €/m²).

Todas las **modalidades de vivienda** han registrado una intensificación del crecimiento del precio de la vivienda en el último año: **vivienda aislada** 3,4%, **vivienda adosada** 8,9% y **pisos (vivienda colectiva)** 10,6%. En términos absolutos los precios medios han sido: vivienda aislada 1.526 €/m², vivienda adosada 1.851 €/m² y pisos 2.384 €/m².

La desagregación de precios en **pisos según superficie** consolida los mayores importes cuanto menor es la superficie media y viceversa. En 2025 los importes medios han sido: pisos de mas de 80 m² 2.176 €/m², pisos entre 60 y 80 m² 2.338 €/m², pisos entre 40 y 60 m² 2.742 €/m² y pisos de menos de 40 m² 3.813 €/m².

- El **número de compraventas de vivienda** ha registrado un intenso avance, dando lugar a un crecimiento anual del 10,7%, alcanzando las 705.357 compraventas en 2025, nivel máximo desde 2007.

Este resultado supone alcanzar 14,27 compraventas por cada mil habitantes y año.

La **vivienda usada** ha seguido dominando el mercado, registrando 556.091 compraventas, con un ascenso anual del 10,1%. En **vivienda nueva** se han registrado 149.226 compraventas, con un crecimiento anual del 13,3%.

El mayor número de compraventas de vivienda se ha registrado en Andalucía (141.284), Cataluña (112.105), Comunitat Valenciana (108.608) y Comunidad de Madrid (81.848). En la totalidad de las comunidades autónomas se han incrementado las

Las comunidades autónomas con mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media durante el último año han sido Illes Balears (1.341,4 €), Comunidad de Madrid (1.184,2 €), Cataluña (845,8 €) y País Vasco (787,5 €). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (443,2 €), Región de Murcia (511 €) y La Rioja (521,2 €).

En cuanto al porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los niveles de accesibilidad más exigentes han correspondido a Illes Balears (56,86%), Comunidad de Madrid (41,34%), Canarias (36,14%) y Andalucía (33,84%), mientras que las condiciones más favorables se han alcanzado en Extremadura (22,95%), La Rioja (24,13%), Región de Murcia (25,16%) y Castilla y León (25,25%).

- Las **certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca registradas** en el último año han presentado un incremento del 17,9%, alcanzando las 14.786 en 2025. El mayor número de certificaciones se ha registrado en Andalucía (3.519), Cataluña (2.958) y Comunitat Valenciana (2.467), representando más del 60% del total. Por el contrario, en ocho comunidades autónomas se registran niveles por debajo de las 300 certificaciones anuales.

La distribución atendiendo a la distinción entre **personas físicas y jurídicas** muestra cómo el peso de las personas físicas se ha incrementado en 2,78 pp, con un peso del 87,31%. El peso de las personas jurídicas en 2025 ha sido el 12,69%.

El **peso de extranjeros** en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha descendido, registrando un peso del 7,56%, con un ajuste anual de -2,36 pp.

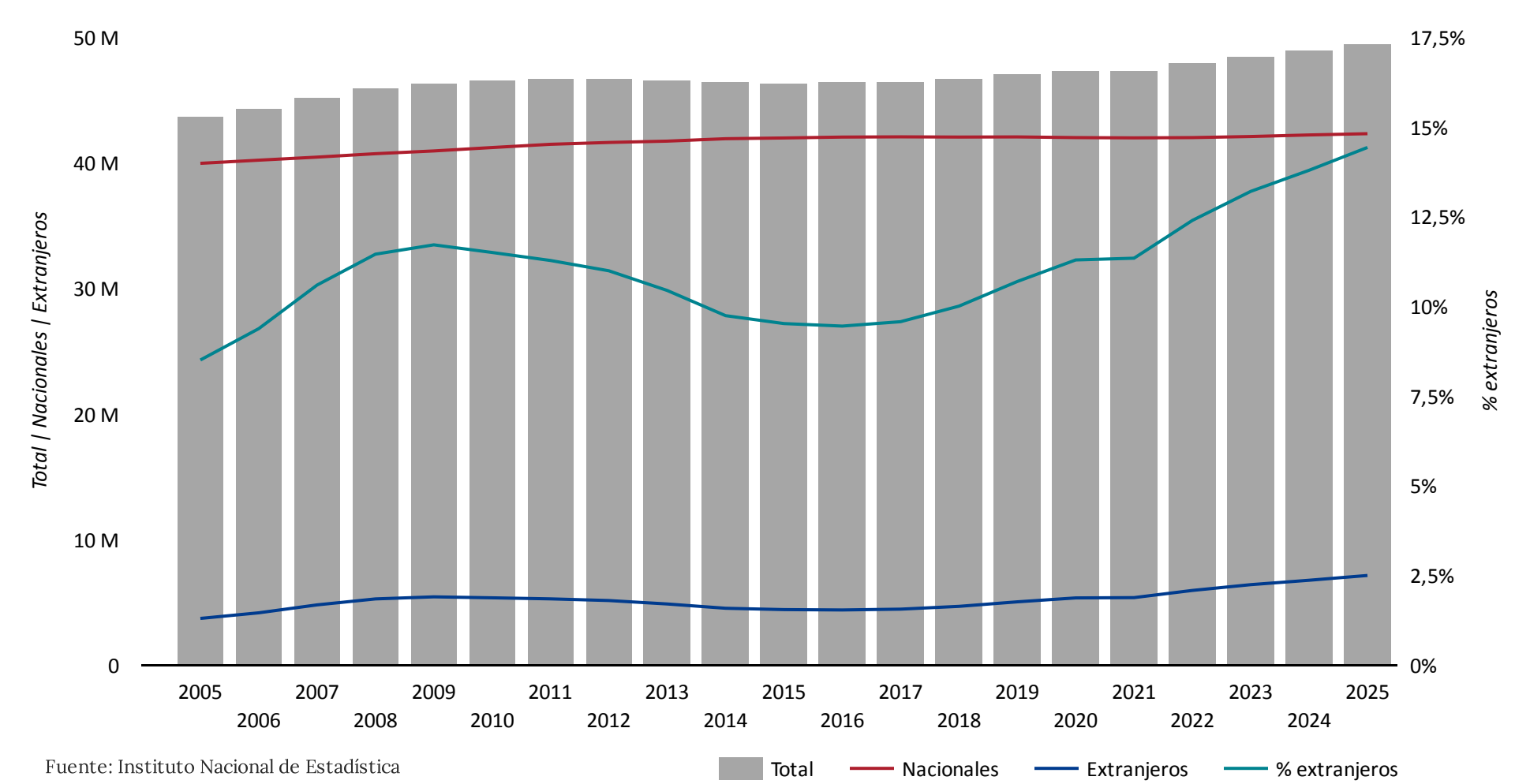
- El **número de daciones en pago** registradas en 2025 ha sido de 1.849, con un incremento anual del 11,9%. Las comunidades autónomas con un mayor número de daciones en pago han sido Comunitat Valenciana (353), Andalucía (348), Castilla - La Mancha (236) y Cataluña (216). Siete comunidades autónomas no llegan a las 30 daciones en pago anuales.

El 55,2% ha correspondido a **personas físicas**, frente al 44,8% de **personas jurídicas**, con un descenso de -9,61 pp en el peso de personas físicas durante el último año.

El **peso de extranjeros** se ha situado en el 3,58% al cierre del año, con un descenso anual de -2,76 pp.

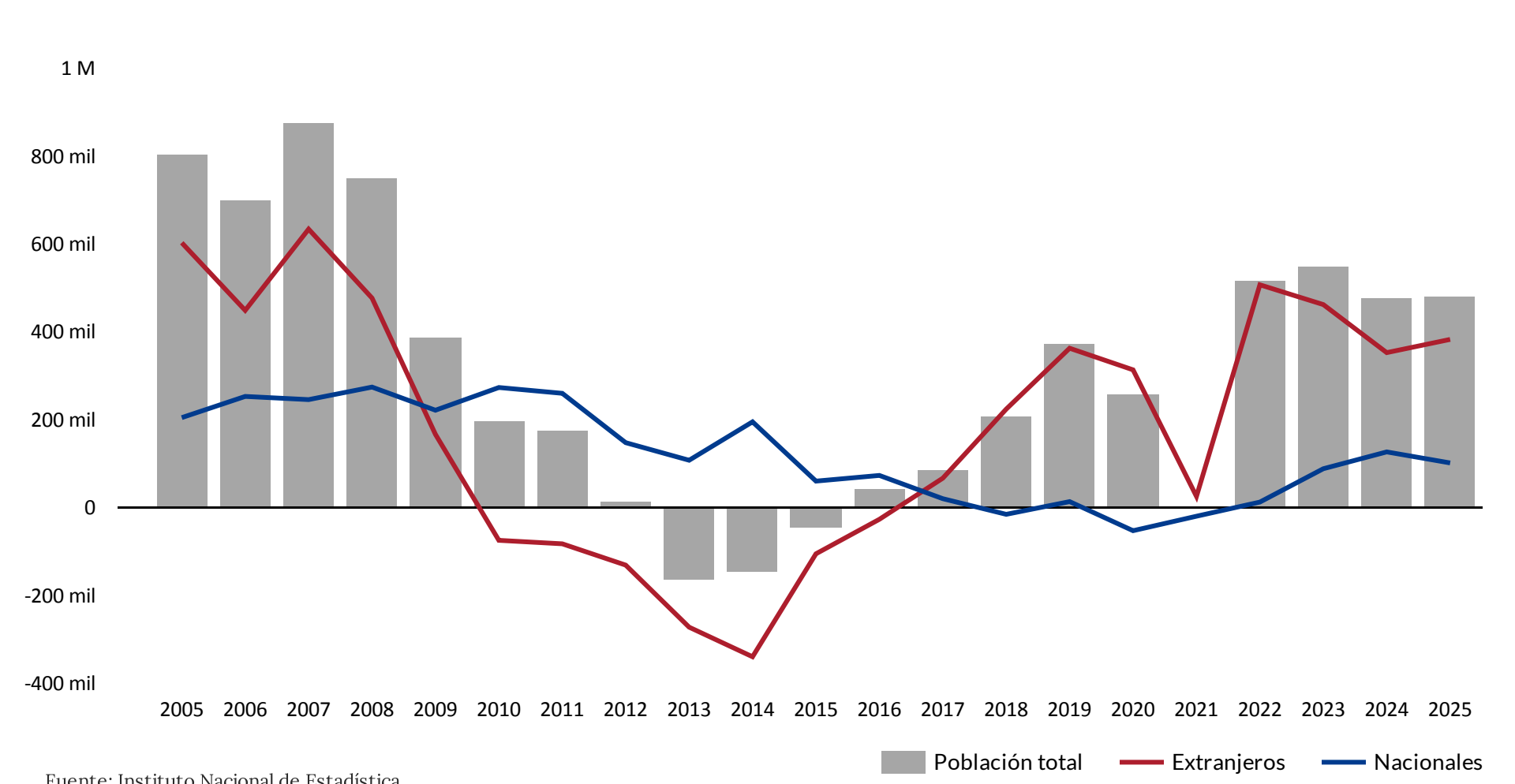
Evolución de la población en España

Periodo	Población total ▾	Españoles	Extranjeros	% extranjeros
2025	49.442.844	42.310.520	7.132.324	14,43 %



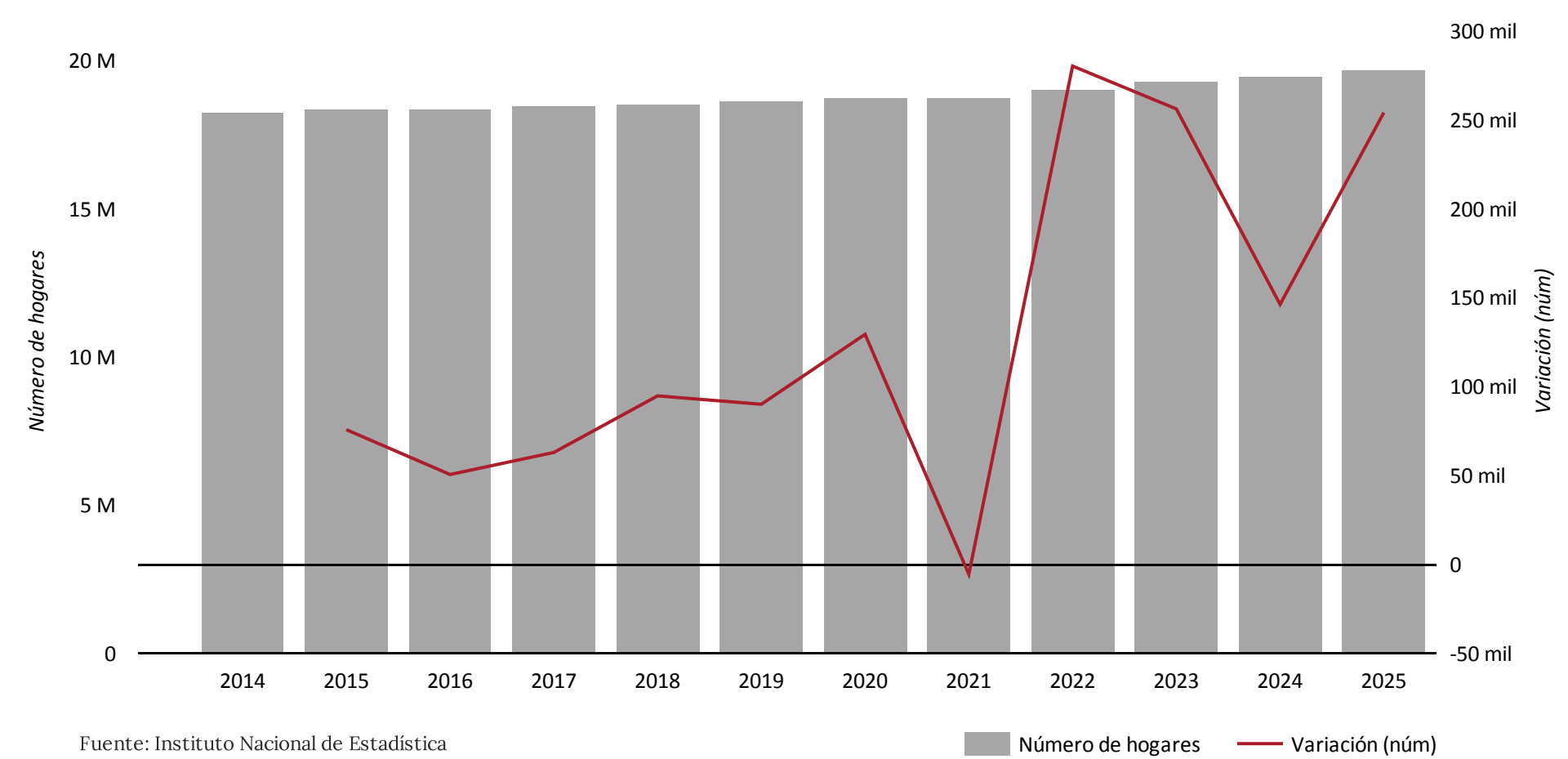
Evolución de la variación anual de la población total, población extranjera y nacional

Periodo	Var. Población	Var. nacionales	Var. extranjeros
2025	480.472	99.703	380.769

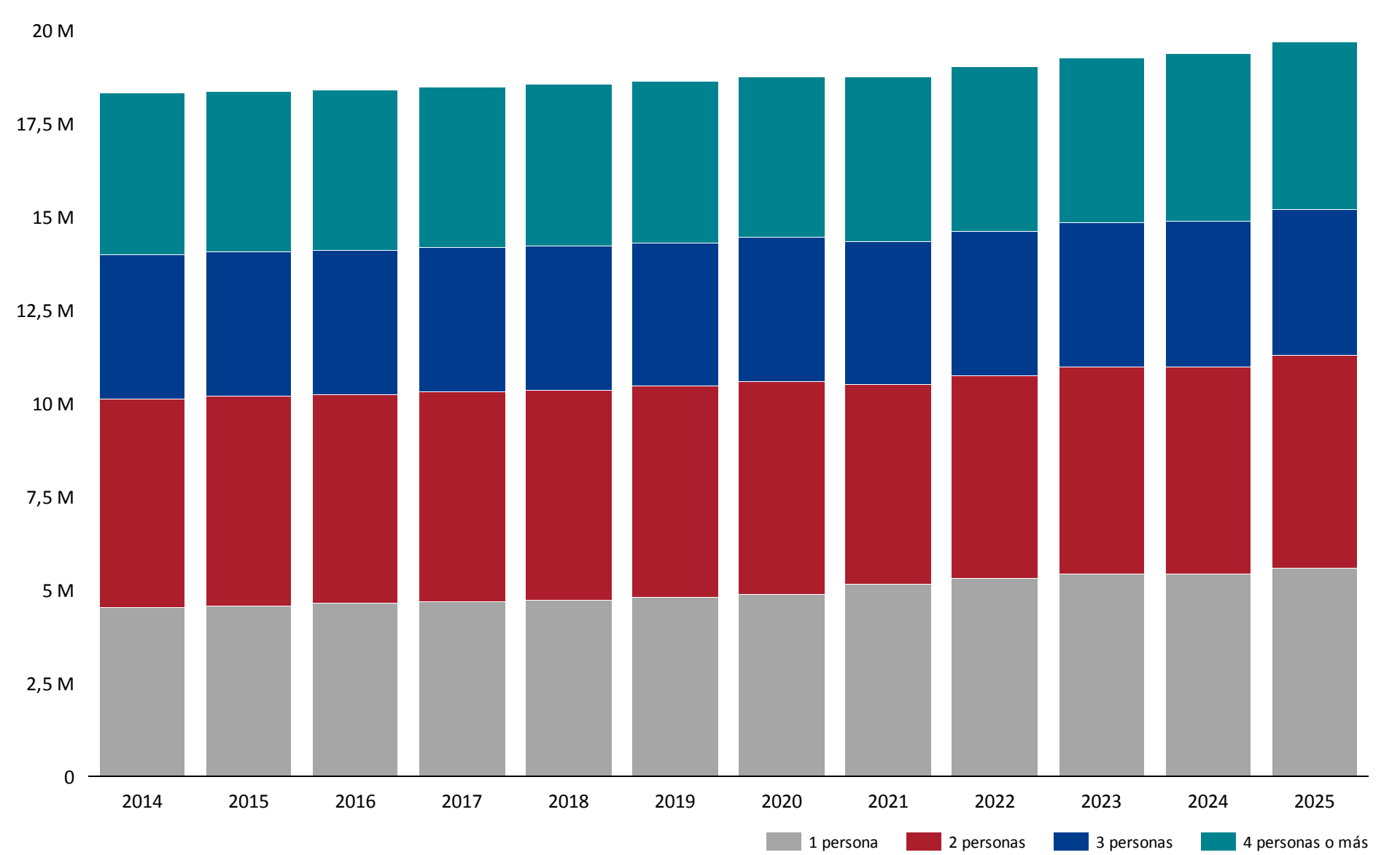


Evolución interanual del número de hogares

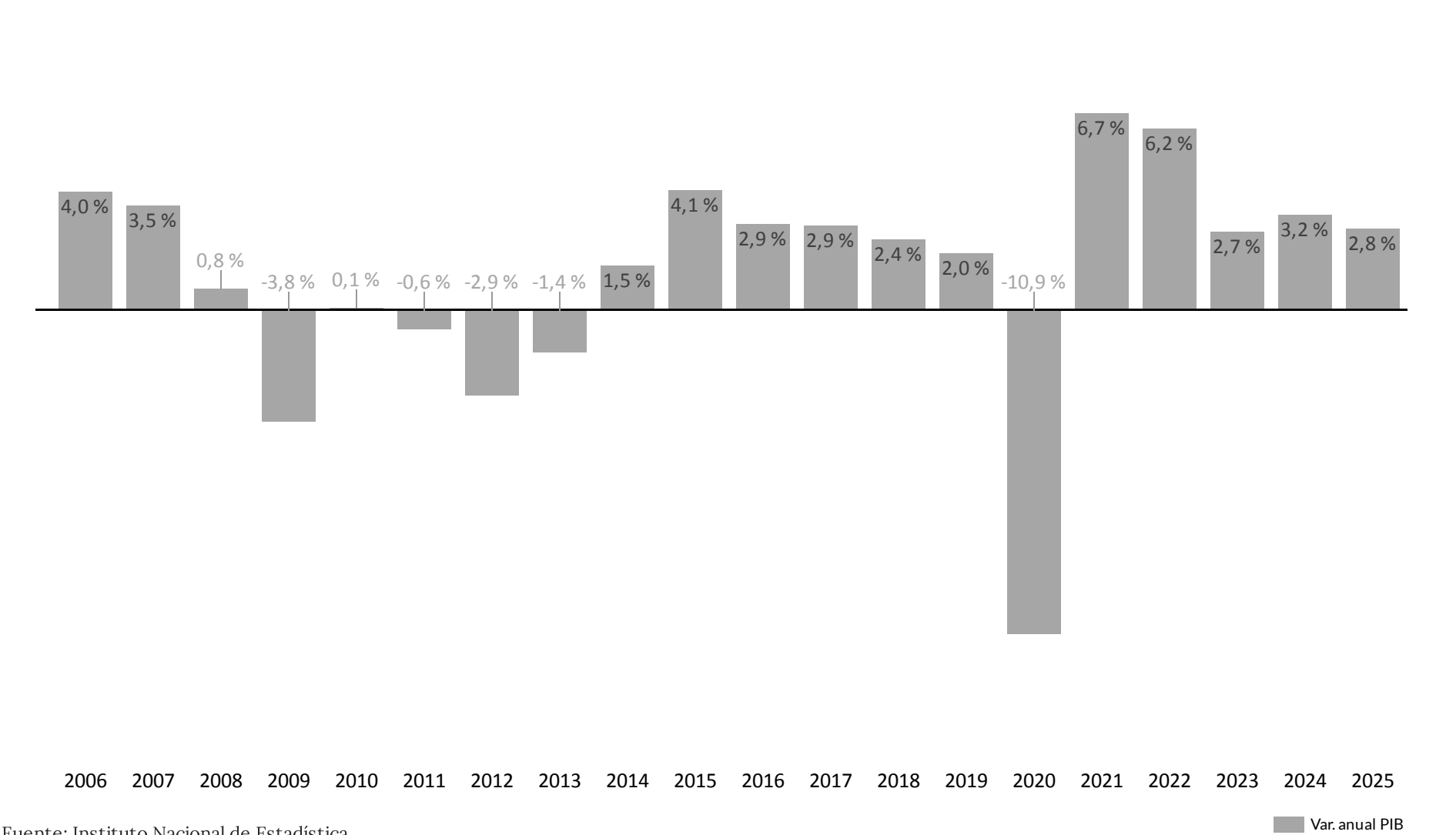
Año	Nº hogares	Var. anual	Var. nº hogares
2025	19.684.380	1,3 %	253.720



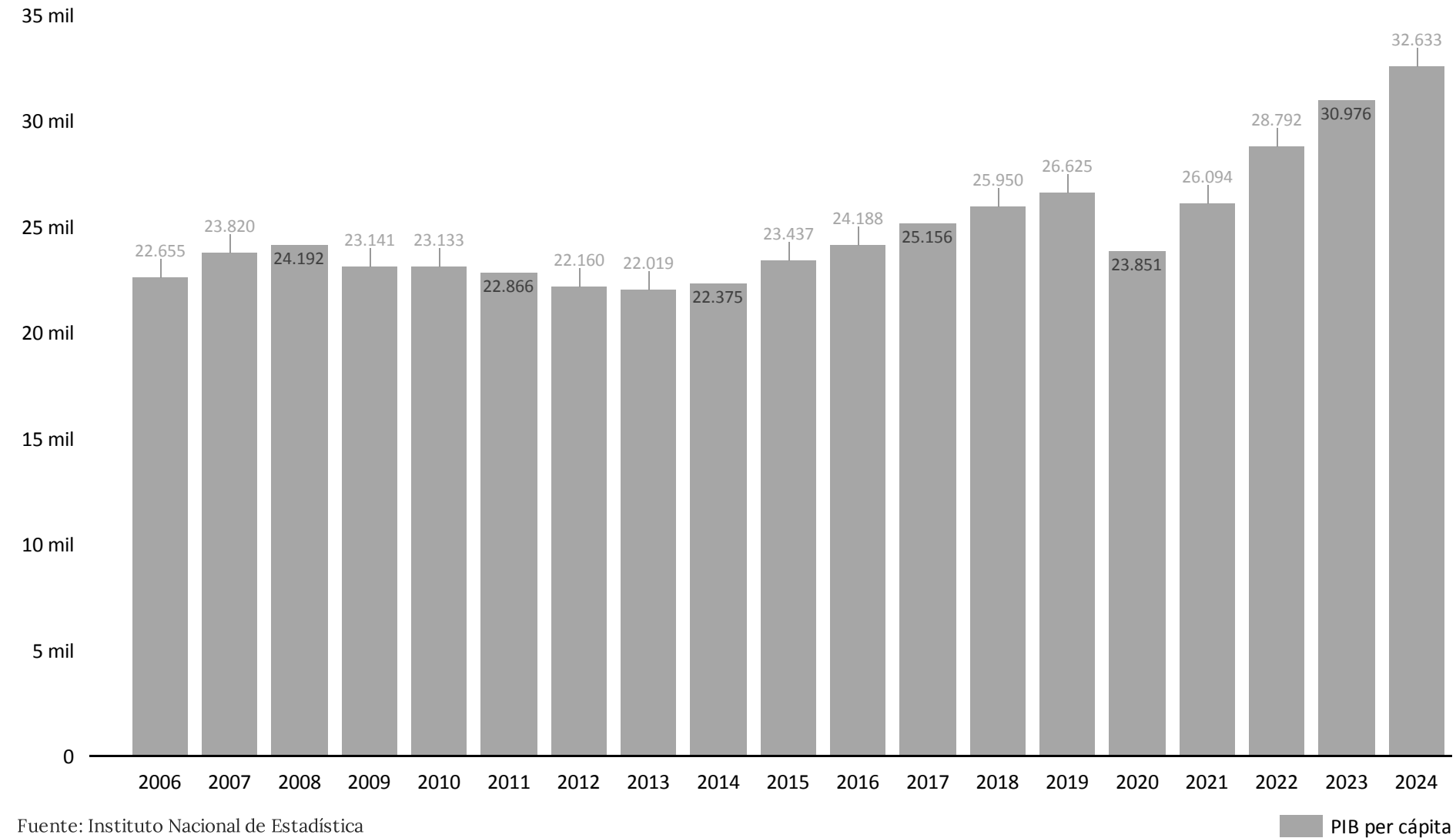
Evolución interanual del número de hogares según número de personas por hogar



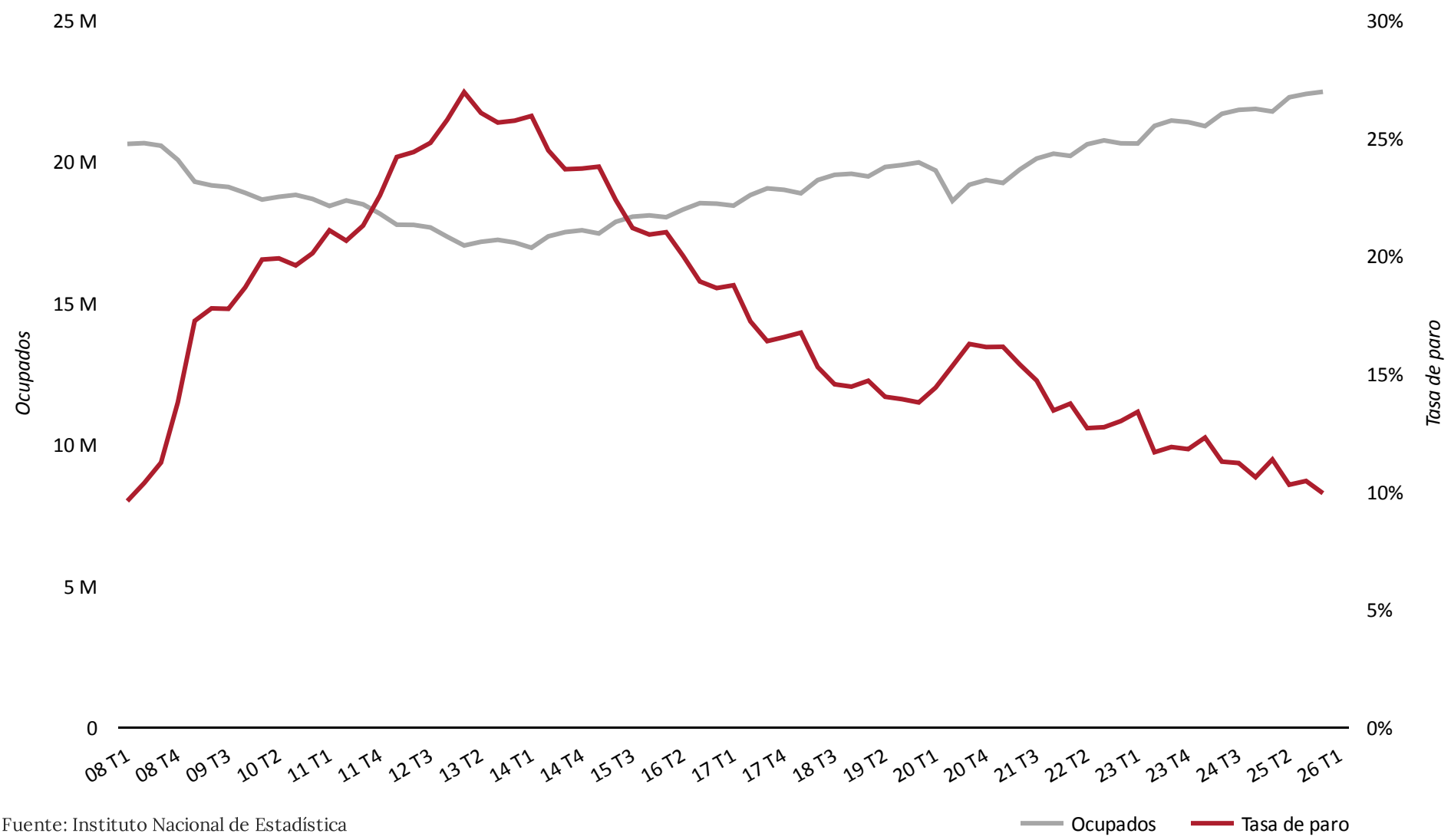
Evolución del Producto Interior Bruto. Revisión 2024. Variación anual (%)



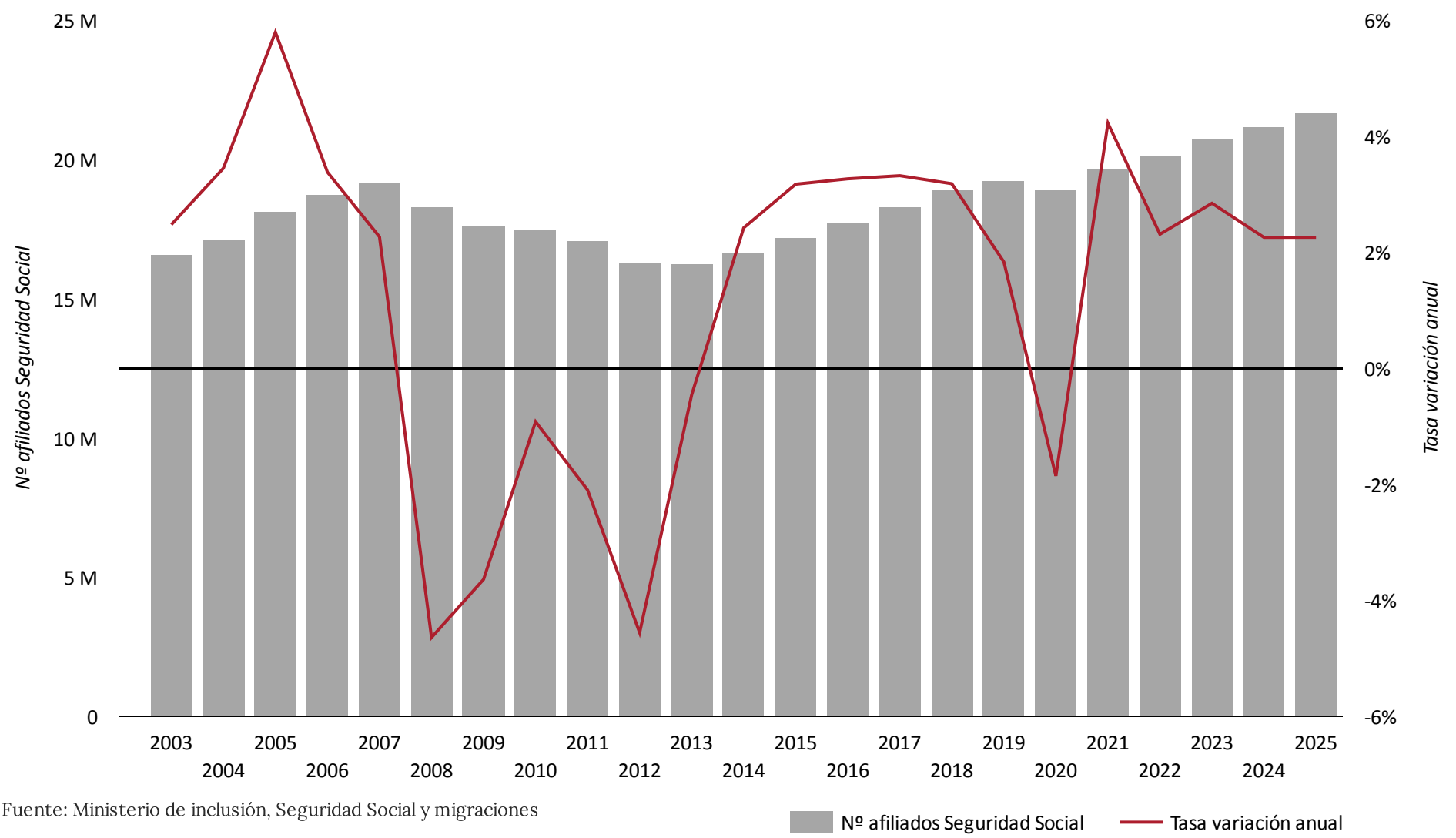
Evolución del PIB per cápita. Revisión 2024



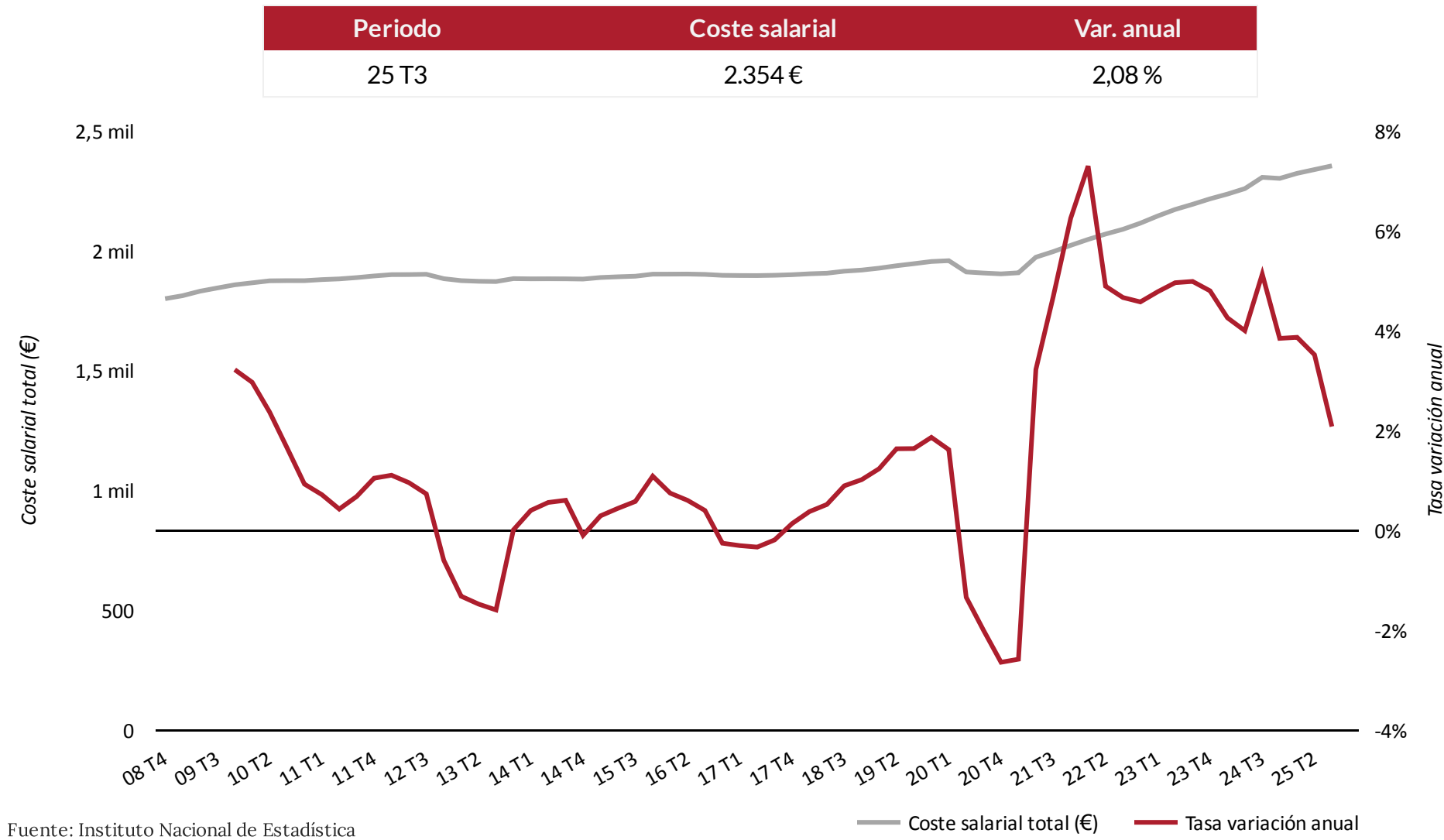
Evolución número de ocupados (miles de personas) y la tasa de paro en España



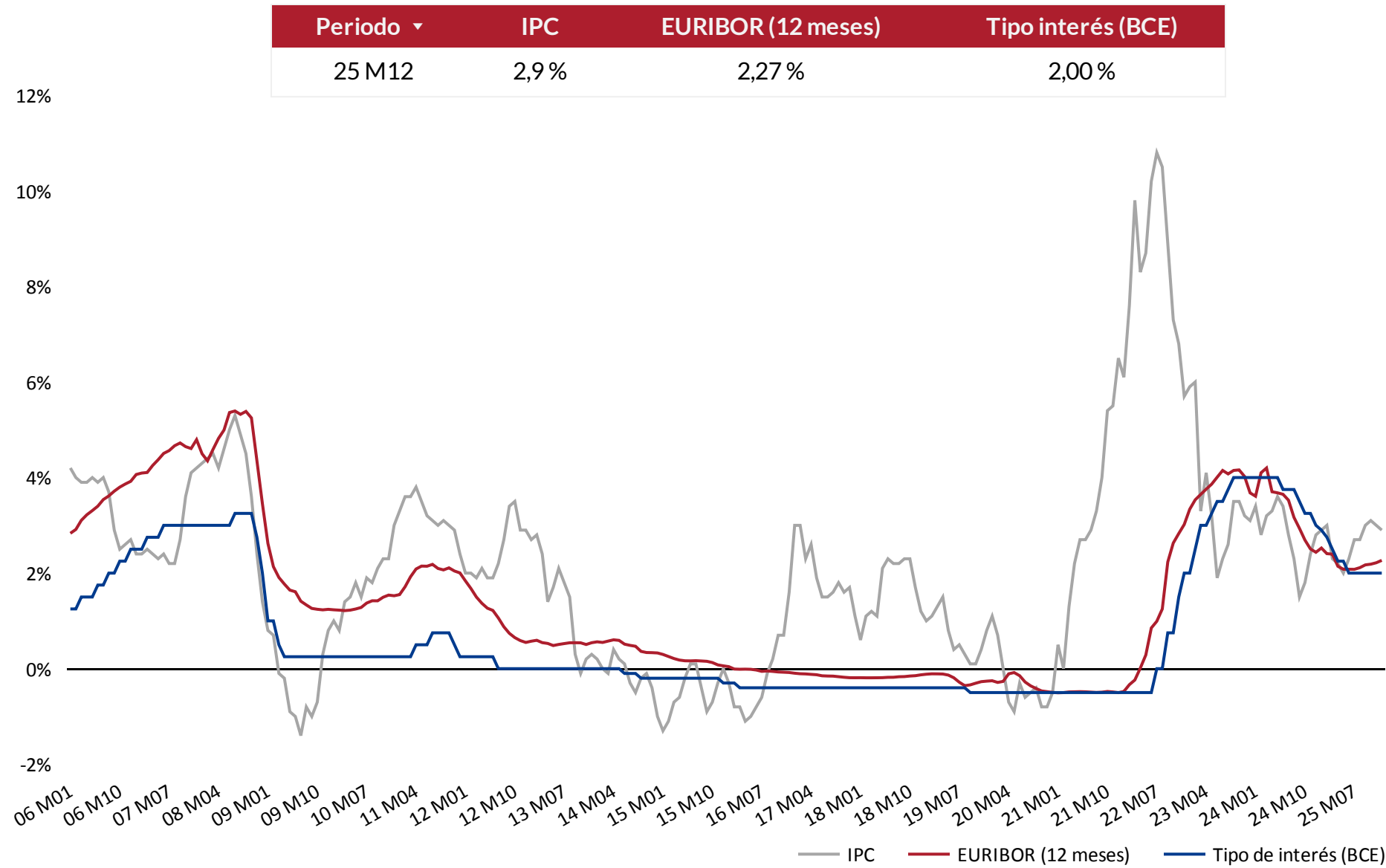
Afiliados a la Seguridad Social en España (última día del periodo)



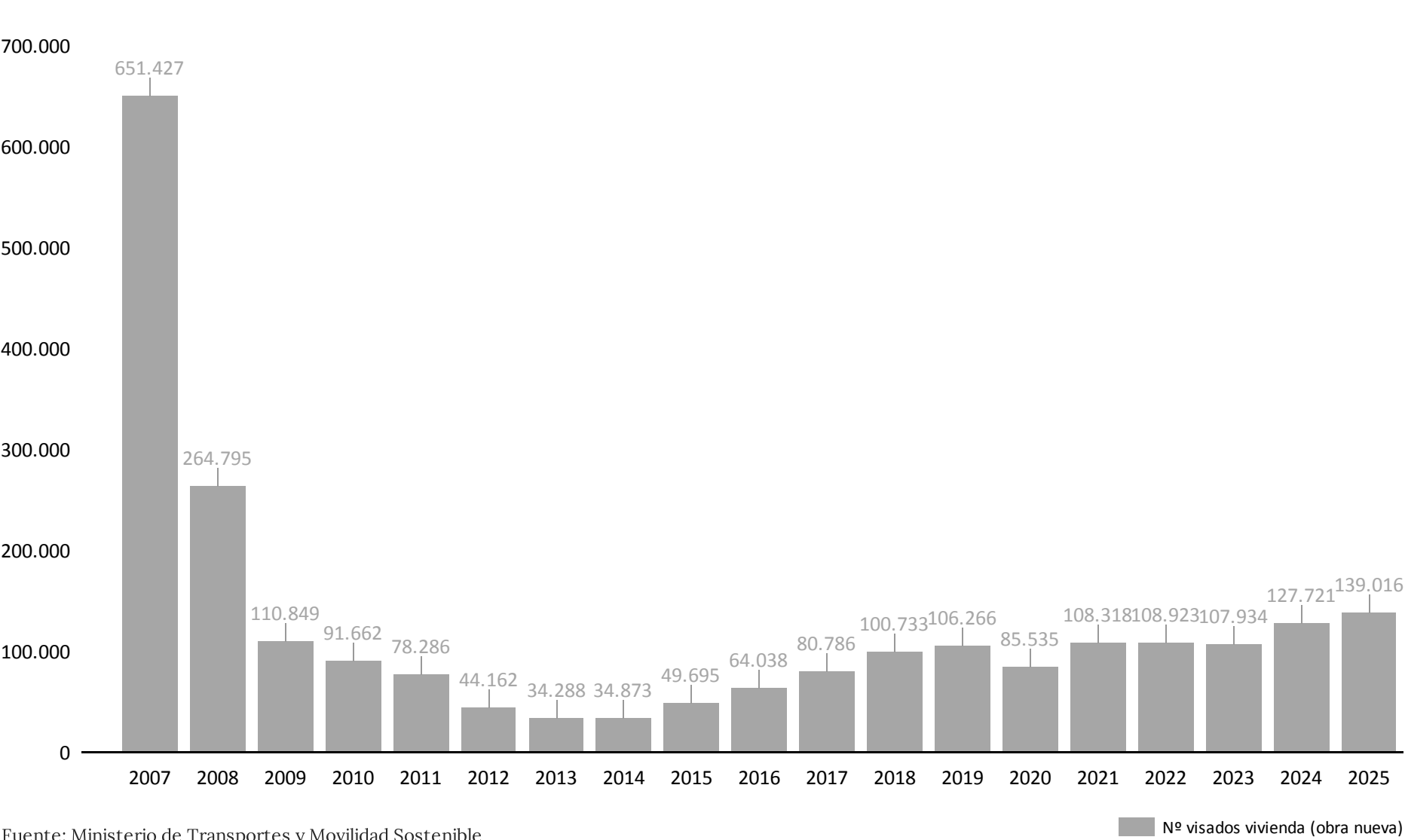
Evolución del coste salarial total en España (desestacionalizado)



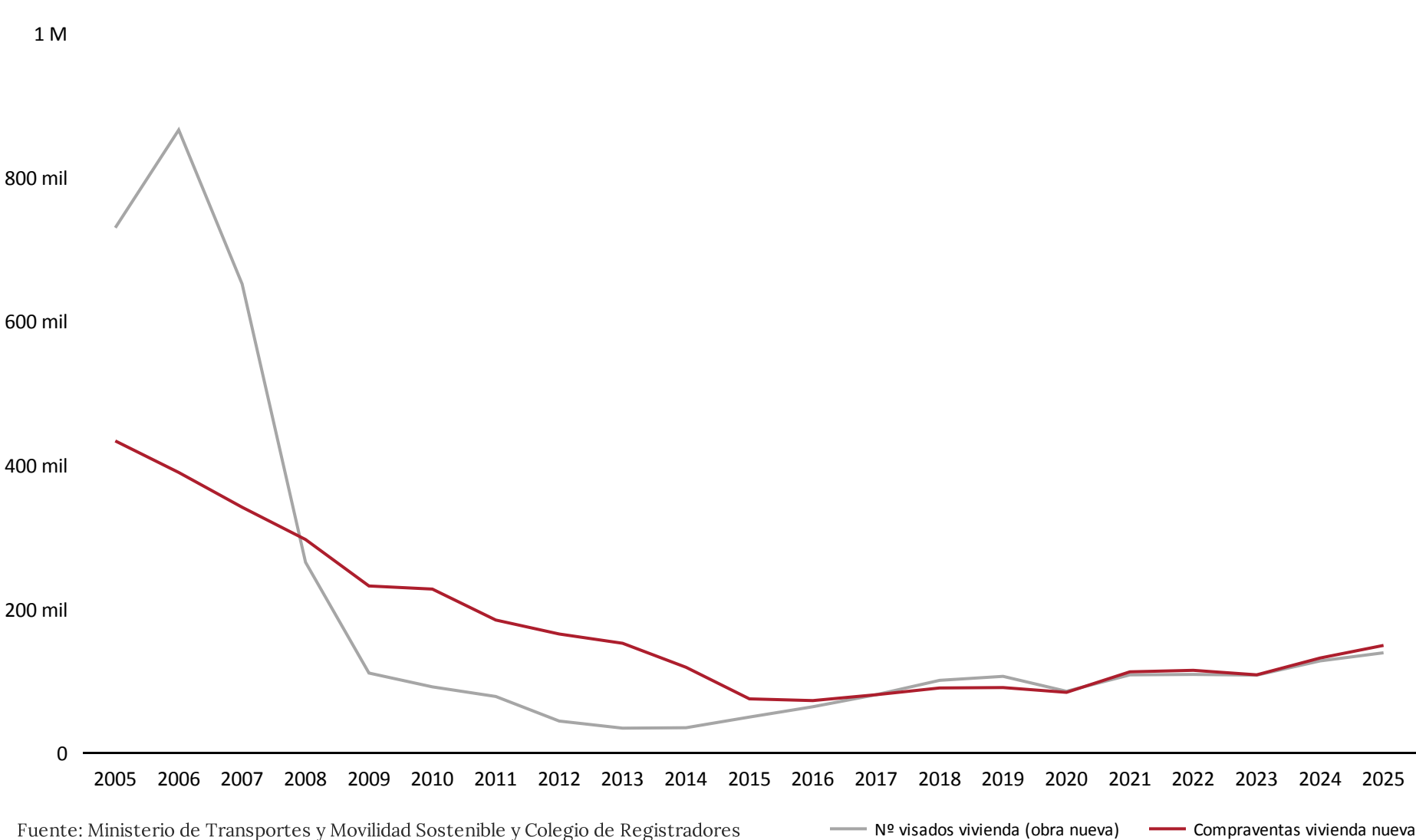
Evolución de la variación anual de la inflación, el EURIBOR a 12 meses y el tipo de interés oficial del dinero (%)

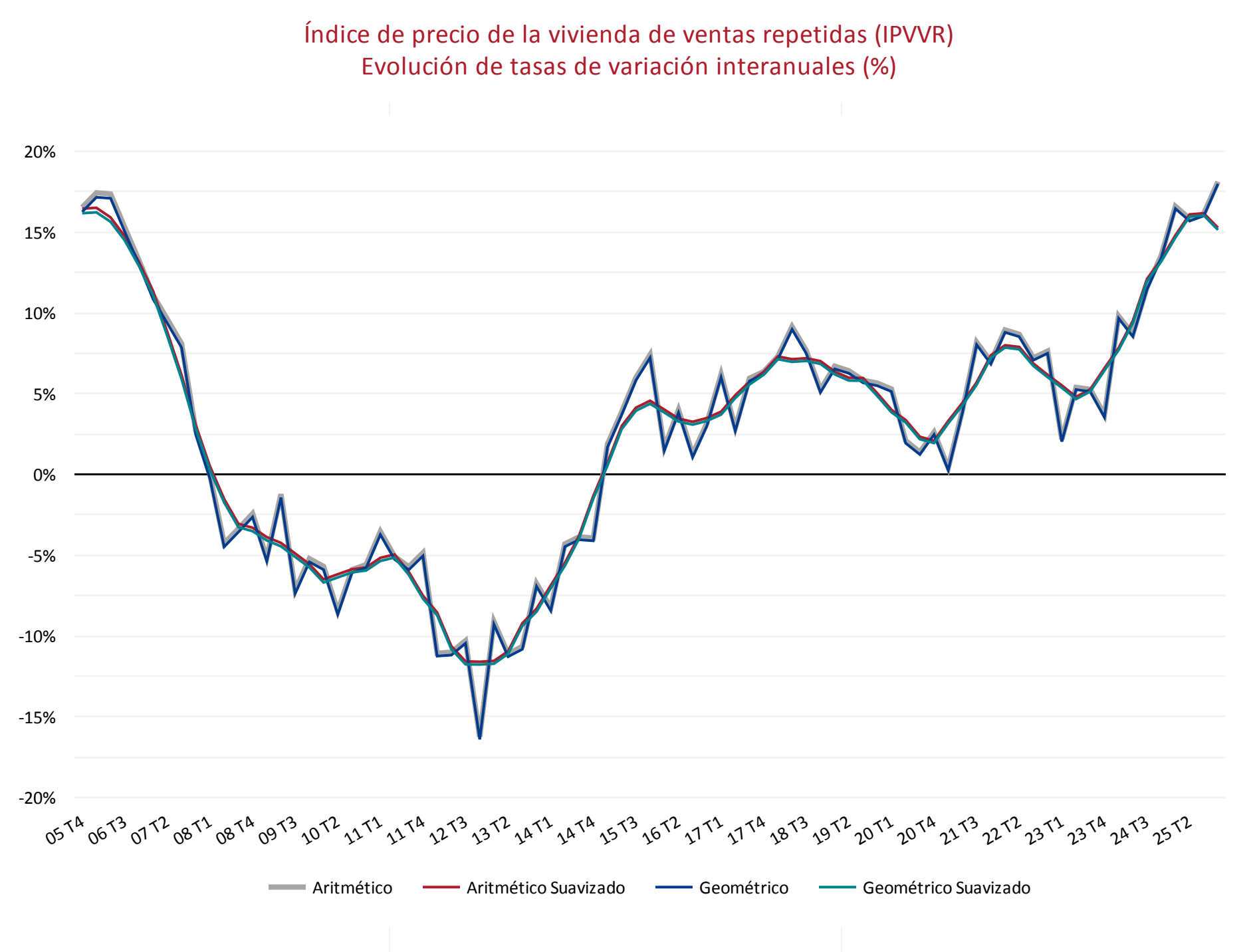
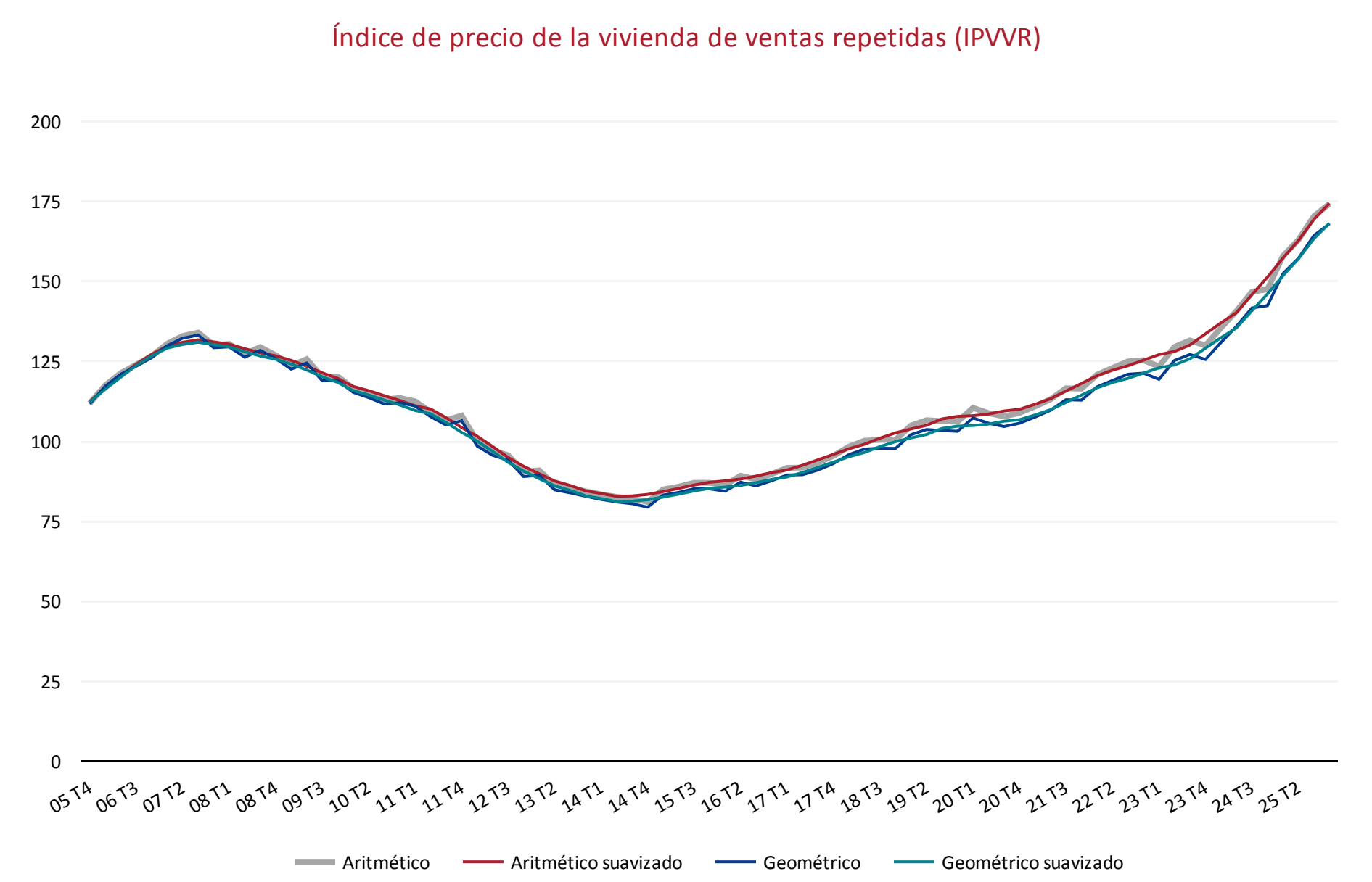


Evolución del número de visados de dirección de obra. Número de viviendas. Total obra nueva



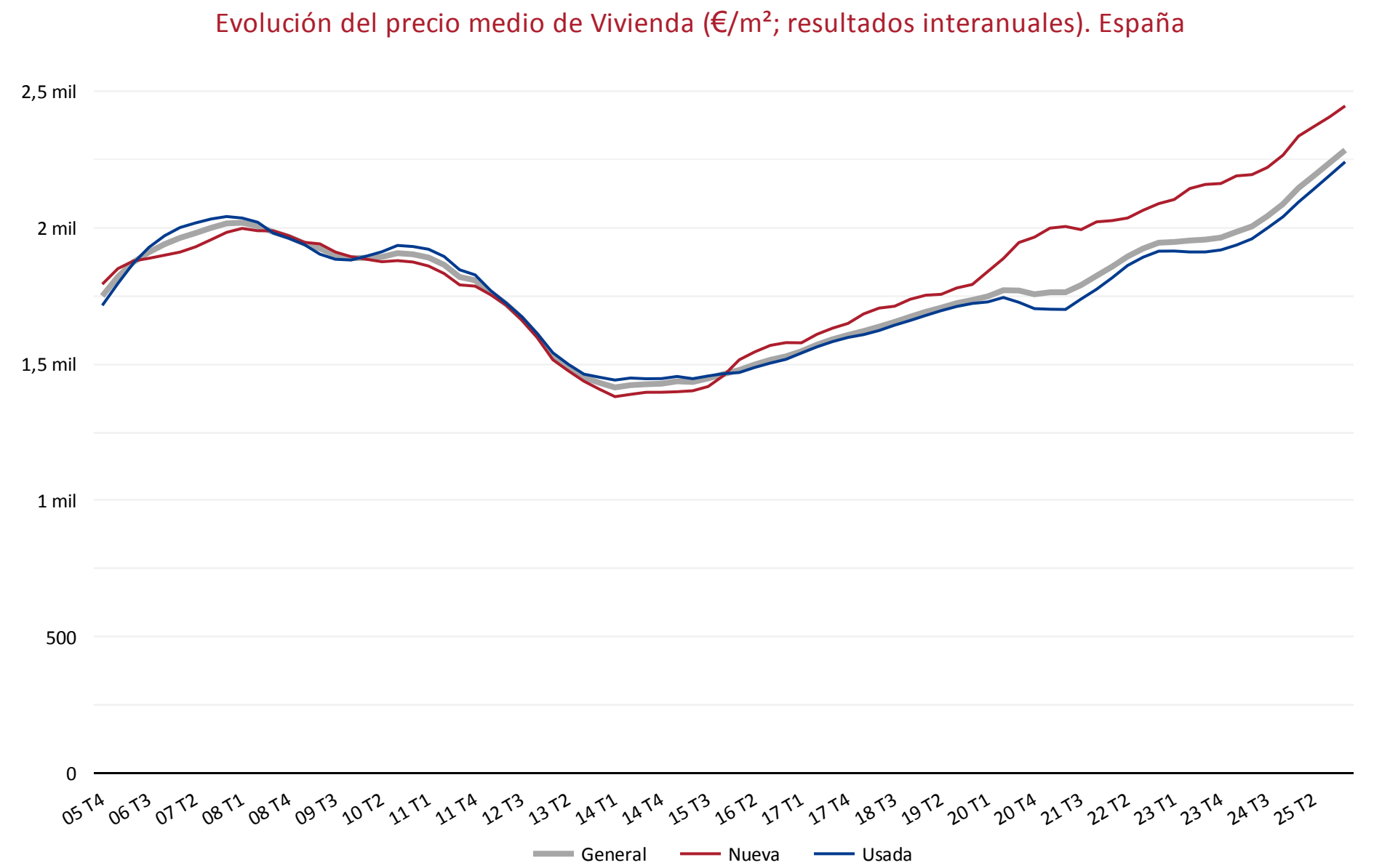
Evolución del diferencial entre visados de vivienda de obra nueva y compraventas registradas de vivienda nueva en España



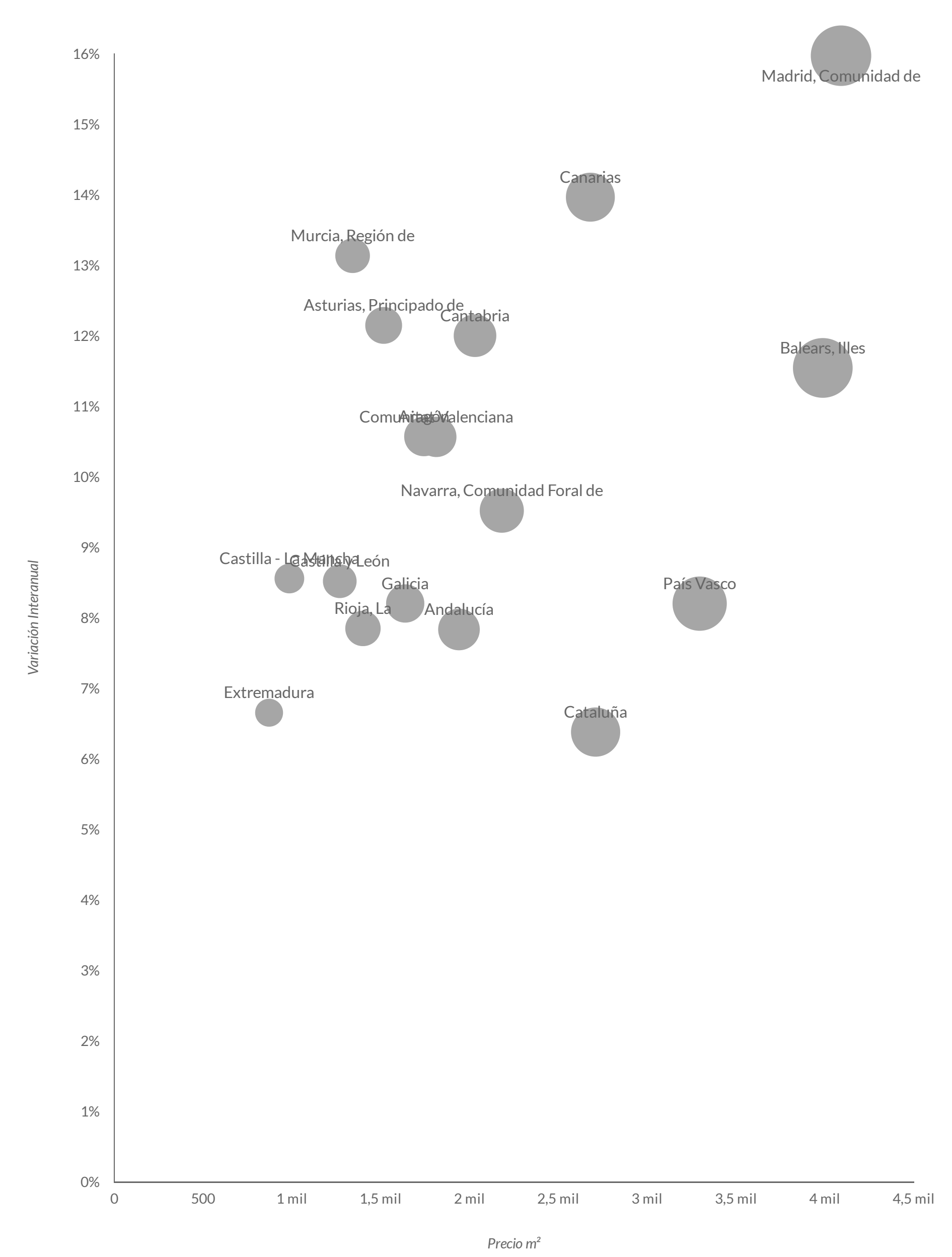


Periodo ▾	Aritmético	Aritmético suavizado	Geométrico	Geométrico suavizado	Media
25 T4	174,15	174,34	167,91	168,09	171,12
25 T3	170,31	169,30	164,25	163,28	166,79
25 T2	162,89	162,70	157,14	156,97	159,92
25 T1	157,85	157,20	152,32	151,70	154,77
24 T4	147,45	151,26	142,33	146,01	146,76
24 T3	146,66	145,76	141,61	140,74	143,69
24 T2	140,65	140,16	135,85	135,38	138,01
24 T1	135,40	136,95	130,82	132,32	133,88
23 T4	129,87	133,51	125,51	129,03	129,48
23 T3	131,45	130,04	127,08	125,72	128,58
23 T2	129,44	128,01	125,18	123,80	126,61
23 T1	123,33	127,02	119,31	122,88	123,14
22 T4	125,27	125,29	121,23	121,25	123,26
22 T3	124,89	123,55	120,90	119,60	122,23
22 T2	122,84	122,16	118,95	118,30	120,56
22 T1	120,73	120,40	116,95	116,64	118,68
21 T4	116,40	118,03	112,79	114,38	115,40
21 T3	116,50	115,63	112,93	112,09	114,29
21 T2	113,05	113,24	109,62	109,81	111,43
21 T1	110,83	111,50	107,51	108,16	109,50
20 T4	108,81	109,94	105,59	106,69	107,76
20 T3	107,70	109,41	104,55	106,21	106,97
20 T2	108,74	108,45	105,59	105,32	107,03
20 T1	110,39	107,94	107,24	104,86	107,61
19 T4	106,05	107,71			

Precio medio de Vivienda (€/m²). Resultados anuales y variación anual Año 2025						
CC.AA. ▲	General	Var. anual	Nueva	Var. anual	Usada	Var. anual
Andalucía	1.940	7,8 %	2.257	8,6 %	1.826	7,0 %
Aragón	1.743	10,6 %	2.169	12,4 %	1.646	10,0 %
Asturias, Principado de	1.516	12,1 %	1.813	8,8 %	1.443	13,4 %
Balears, Illes	3.988	11,5 %	3.984	8,0 %	3.989	12,4 %
Canarias	2.680	14,0 %	2.359	10,7 %	2.799	15,3 %
Cantabria	2.031	12,0 %	1.977	-2,4 %	2.043	15,0 %
Castilla - La Mancha	986	8,6 %	1.068	2,4 %	966	10,7 %
Castilla y León	1.269	8,5 %	1.614	8,4 %	1.194	9,6 %
Cataluña	2.709	6,4 %	2.840	6,0 %	2.680	6,5 %
Comunitat Valenciana	1.813	10,6 %	2.212	8,8 %	1.728	11,2 %
Extremadura	871	6,7 %	1.239	-1,6 %	819	8,0 %
Galicia	1.638	8,2 %	1.632	5,2 %	1.640	9,2 %
Madrid, Comunidad de	4.091	16,0 %	3.800	11,1 %	4.170	17,3 %
Murcia, Región de	1.341	13,1 %	1.560	11,8 %	1.273	12,3 %
Navarra, Comunidad Foral de	2.181	9,5 %	2.594	12,1 %	2.002	7,9 %
País Vasco	3.295	8,2 %	3.517	6,3 %	3.248	8,5 %
Rioja, La	1.400	7,9 %	1.595	0,9 %	1.369	10,7 %
España	2.284	9,5 %	2.445	8,0 %	2.240	9,9 %

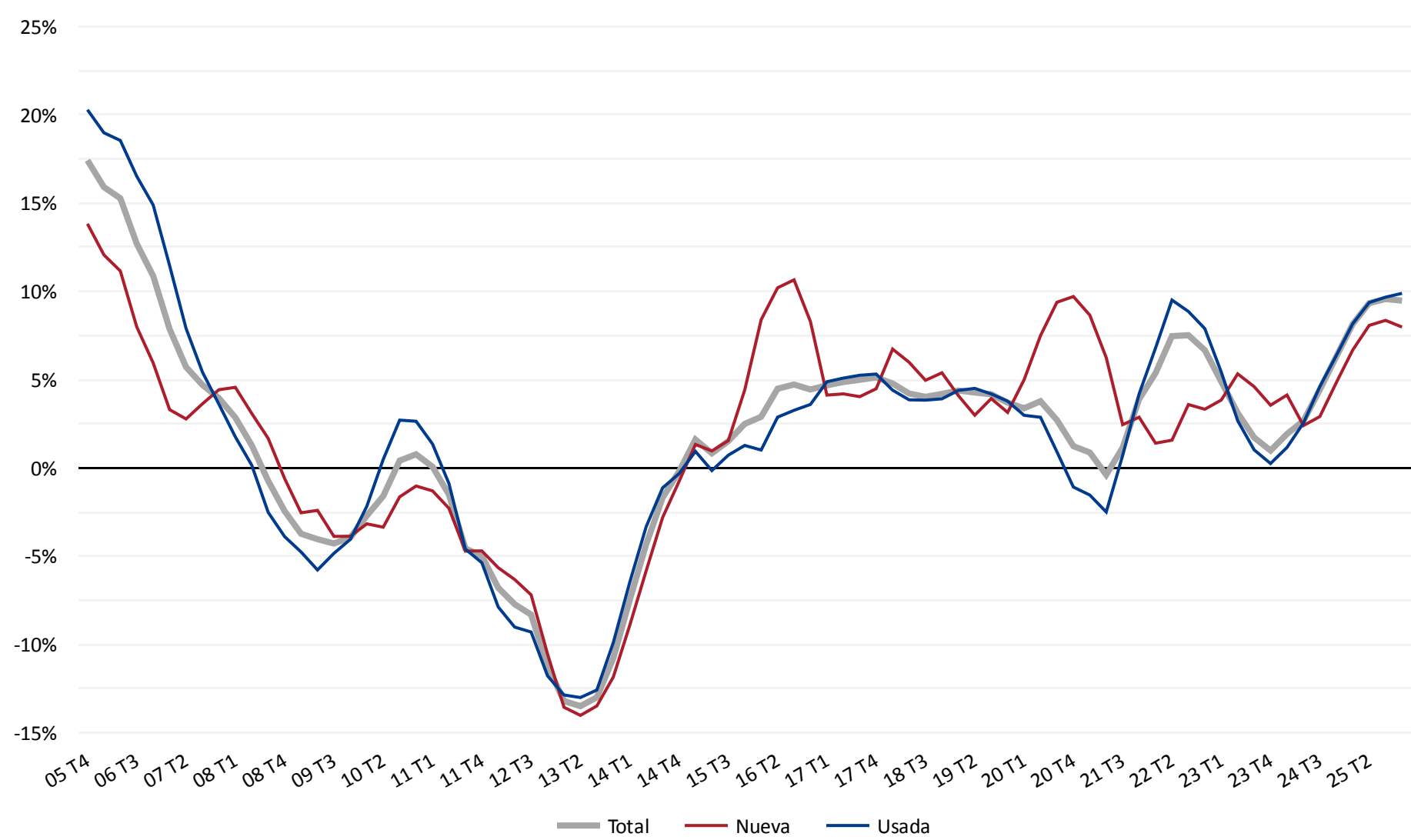


Precio medio de vivienda (€/m²) y tasa de variación interanual. Comunidades Autónomas
Año 2025



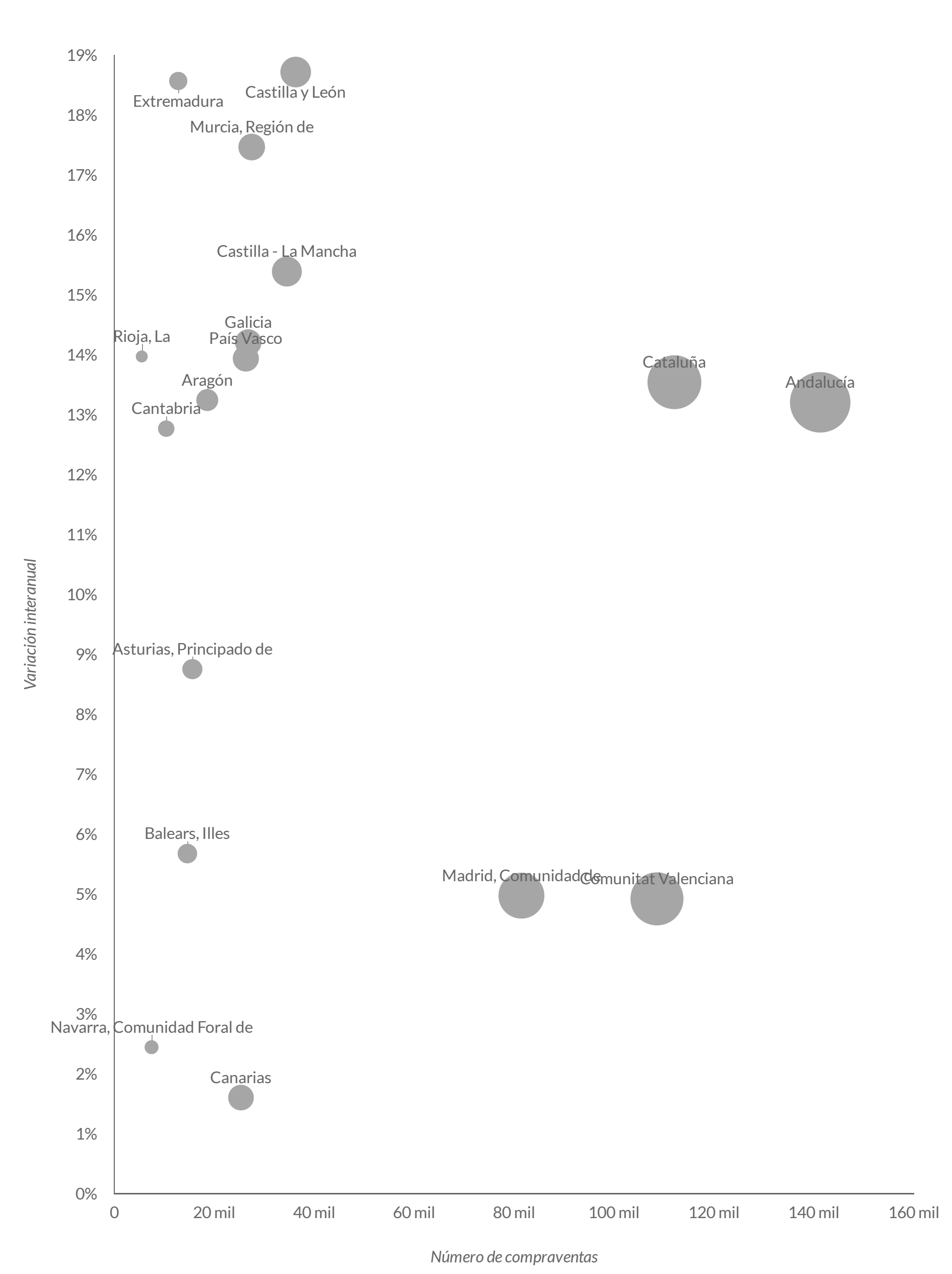
El gráfico muestra el precio por m² de compra de vivienda interanual (eje x) del año, la variación interanual del precio por m² (eje y). El tamaño del círculo indica el precio m².

Evolución de las tasas de variación interanuales del precio medio de Vivienda (€/m²)



Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del precio medio de Vivienda

Número de compraventas de vivienda y tasa de variación anual por Comunidades Autónomas
Año 2025



El gráfico muestra el número interanual de compraventas de vivienda (eje x) en el año 2025, y la variación interanual del número de compraventas (eje y). El tamaño nos indica también el número de compraventas de vivienda.

