

# ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

4º trimestre  
2025



Registradores DE ESPAÑA

**Servicio de Estadísticas Registrales**

Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España

Disponible en la web:

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

Publicación trimestral nº 87  
Febrero 2026

Colaboración del Grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario (GAMERIN)  
<https://www.gamerin.es>

**CUARTO TRIMESTRE 2025****ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

<b>1 Resumen Ejecutivo</b>	<b>3</b>
<b>2 Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas</b>	<b>6</b>
<b>3 Precio medio por m<sup>2</sup> de la vivienda</b>	<b>9</b>
<b>4 Número de compraventas de vivienda registradas</b>	<b>19</b>
<b>5 Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia</b>	<b>30</b>
<b>6 Nacionalidad en las compras de vivienda registradas</b>	<b>34</b>
<b>7 Distribución de compraventas de vivienda</b>	<b>47</b>
<b>8 Vivienda colectiva vs unifamiliar</b>	<b>51</b>
<b>9 Superficie de compraventas de vivienda</b>	<b>54</b>
<b>10 Distribución de compraventas de pisos según superficie</b>	<b>58</b>
<b>11 Número de hipotecas sobre vivienda</b>	<b>62</b>
<b>12 Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria</b>	<b>68</b>
<b>13 Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado</b>	<b>72</b>
<b>14 Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda</b>	<b>77</b>
<b>15 Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios</b>	<b>82</b>
<b>16 Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda</b>	<b>85</b>
<b>17 Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda</b>	<b>91</b>
<b>18 Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial</b>	<b>96</b>
<b>19 Certificaciones hipotecarias</b>	<b>102</b>
<b>20 Daciones en pago</b>	<b>107</b>
<b>21 Metodología</b>	<b>112</b>

## 1. Resumen ejecutivo

El Colegio de Registradores, a través de su Servicio de Estadísticas Registrales, con el asesoramiento técnico del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza, presenta los resultados de su Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) relativos al cuarto trimestre del año 2025 (publicación trimestral número 87).

El **precio de la vivienda**, representado a través de la metodología de ventas repetidas (**Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas -IPVVR-**), ha registrado un nuevo máximo histórico, con un crecimiento trimestral del 2,6%, acumulando tres trimestres consecutivos con moderación del crecimiento trimestral. El resultado alcanzado se sitúa un 29,3% por encima de los niveles máximos de 2007. El incremento interanual se ha situado en el 16,6%. Con respecto a los mínimos de 2014 se acumula un crecimiento del 110,4%.

El **precio medio de la vivienda**, representado a través de la metodología de precios medios, consolida la tendencia alcista, con un ascenso trimestral del 2,2% (2,3% 3T25), que ha llevado la tasa interanual al 9,5% (9,6% 3T25). El precio medio ha sido de 2.354 €/m<sup>2</sup>, máximo histórico. En vivienda usada (2.317 €/m<sup>2</sup>) se ha registrado un ascenso trimestral del 1,8% (2,7% 3T25), siendo en vivienda nueva del 3,7% (0,7% 3T25), situándose en los 2.500 €/m<sup>2</sup>, máximos históricos en ambas modalidades de vivienda.

Las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido Comunidad de Madrid (4.241 €/m<sup>2</sup>), Illes Balears (4.101 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (3.489 €/m<sup>2</sup>), y Cataluña (2.779 €/m<sup>2</sup>). Las provincias han estado encabezadas por Madrid (4.241 €/m<sup>2</sup>), Illes Balears (4.101 €/m<sup>2</sup>), Gipuzkoa (3.981 €/m<sup>2</sup>), Bizkaia (3.389 €/m<sup>2</sup>) y Málaga (3.232 €/m<sup>2</sup>), mientras que las capitales de provincia alcanzan los mayores precios en San Sebastián (6.107 €/m<sup>2</sup>), Madrid (5.283 €/m<sup>2</sup>), Barcelona (4.800 €/m<sup>2</sup>), Palma (4.086 €/m<sup>2</sup>) y Bilbao (3.514 €/m<sup>2</sup>). Diecisésis comunidades autónomas y treinta y nueve provincias han registrado incrementos trimestrales.

El **número de compraventas de vivienda** ha registrado un ascenso trimestral del 2,2%, alcanzando las 178.270, segundo mayor resultado desde 3T 2007. Con respecto al cuarto trimestre de 2024 el ascenso interanual ha sido del 3,3%. La vivienda nueva (36.820 compraventas) ha registrado un incremento trimestral del 2%. En vivienda usada se han registrado 141.450 compraventas, con un ascenso trimestral del 2,3%. Con respecto al mismo trimestre de 2024 la vivienda nueva se ha reducido un -4,79% y la vivienda usada se ha incrementado un 5,65%.

En diez comunidades autónomas se han registrado ascensos trimestrales. Las mayores cuantías absolutas se han alcanzado en Andalucía (36.558), Cataluña (27.924), Comunitat Valenciana (27.114) y Comunidad de Madrid (19.737), con cuotas de mercado del 20,03%, 15,89%, 15,4% y 11,55%, respectivamente.

En los últimos doce meses se han registrado 705.357 compraventas, nivel máximo desde el interanual del primer trimestre de 2008, con un incremento interanual del 10,7% (17,7% 3T25). Se han registrado 556.091 compraventas en vivienda usada, con un ascenso interanual del 10,1%. En vivienda nueva se han alcanzado 149.266 compraventas, con un incremento del 13,3% con respecto a los doce meses precedentes. En todas las comunidades autónomas se han registrado ascensos interanuales para el total de vivienda.

Treinta y tres provincias han registrado ascensos trimestrales en el número de compraventas, con descensos en diecisiete provincias. El mayor número de compraventas se ha registrado en Madrid (19.737), Barcelona (17.835), Alicante (13.219), Valencia (10.471), Málaga (9.101), Sevilla (7.033) y Murcia (6.836).

Las **capitales** han visto predominantemente reducido su **peso de compraventas de vivienda con respecto a sus respectivas provincias** en el cuarto trimestre. Treinta y tres capitales de provincia han perdido cuota de mercado durante el último trimestre, mientras que diecisiete han mejorado. De las ocho capitales con mayor número de habitantes, cuatro han empeorado su posición relativa.

La **demandा extranjera de vivienda** se ha reducido ligeramente en términos porcentuales, pero con un incremento en términos absolutos. El porcentaje de compras de vivienda por extranjeros ha sido del 13,52% (13,58% 3T25), alcanzando algo más de 24.200 compras.

Las nacionalidades cabeceras han sido británicos (7,93%), neerlandeses (6,77%), alemanes (6,65%), marroquíes (5,78%), rumanos (5,45%), italianos (5,32%), franceses (4,93%) y belgas (4,38%). Por zonas del mundo, el 57,32% corresponden a la Unión Europea, el 18,05% al resto de Europa, el 8,69% a África, el 6,73% a Asia y el 5,63% a América del Sur, quedando el resto del mundo por debajo del 4%.

En nueve comunidades autónomas se han registrado incrementos trimestrales en peso de compras de vivienda por extranjeros.

Los pesos más altos se han alcanzado en Illes Balears (31,47%), Comunitat Valenciana (27,17%), Canarias (23,12%), Región de Murcia (20,74%), Cataluña (16,09%) y Andalucía (12,5%).

Los mayores resultados provinciales se han registrado en Alicante (42,91%), Illes Balears (31,47%), Málaga (31,11%), Santa Cruz de Tenerife (26,44%), Girona (24,8%), Murcia (20,74%), Las Palmas (20,31%), Almería (16,69%) y Tarragona (16,11%).

La **vivienda usada** consolida su liderazgo en el peso de compraventas de vivienda durante el último trimestre, alcanzando el 79,35% del total de compraventas del trimestre, con una mejora trimestral del 0,04 pp. El 20,65% de peso en vivienda nueva se ha desagregado en un 19,31% de **vivienda nueva libre** y un 1,34% de **vivienda nueva protegida**.

En nueve comunidades autónomas la vivienda usada ha registrado ascensos trimestrales de peso relativo, alcanzando las mayores cuantías La Rioja (89,72%), Extremadura (87,15%), Cantabria (83,64%) y Comunitat Valenciana (83,16%). En vivienda nueva han destacado Comunidad Foral de Navarra (32,37%), Canarias (27,47%), Andalucía (26,69%) y Galicia (24,34%). En vivienda nueva protegida han registrado las mayores cuantías Andalucía (2,52%), Extremadura (2,33%) y Castilla y León (2,06%).

La **vivienda colectiva (pisos)** ha registrado un nuevo descenso de peso relativo de compraventas de vivienda durante el último trimestre de -0,59 pp (-0,6 pp 3T25), alcanzando una cuota de mercado del 78,52%. La **vivienda unifamiliar** ha supuesto el 21,48% de las compraventas, a poca distancia de máximos históricos (22,52% 4T20). En doce comunidades autónomas se ha incrementado el peso de compraventas de vivienda unifamiliar con respecto al trimestre precedente, alcanzando los mayores pesos en Castilla – La Mancha (41,66%), Extremadura (33,72%) y Castilla y León (26,08%), mientras que los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,49%), Principado de Asturias (85,8%) y Comunidad de Madrid (85,67%).

La **superficie media de vivienda transmitida** se ha reducido durante el último trimestre, con un ajuste trimestral del -0,9%, situándose en los 100,5 m<sup>2</sup>. La mayor superficie media se ha registrado en vivienda nueva libre con 107,4 m<sup>2</sup>, con un ascenso trimestral del 0,5%. La vivienda usada ha registrado una superficie media de 99,2 m<sup>2</sup>, con un descenso trimestral del -1,2%. En vivienda nueva protegida la superficie media ha sido de 85,3 m<sup>2</sup>, con un ascenso trimestral del 1,6%.

Las comunidades autónomas con mayor superficie media de vivienda transmitida han sido Castilla – La Mancha (122,5 m<sup>2</sup>), Extremadura (114,1 m<sup>2</sup>) e Illes Balears (108,9 m<sup>2</sup>), mientras que la menor superficie media ha correspondido a País Vasco (84,3 m<sup>2</sup>), Principado de Asturias (85,5 m<sup>2</sup>) y Canarias (88,3 m<sup>2</sup>). En trece comunidades autónomas se han registrado descensos trimestrales de superficie media.

Los **pisos** con mayor **superficie media** (más de 80 m<sup>2</sup>) han reducido su **peso relativo en compraventas**, con un descenso trimestral de -1,16 pp. En el cuarto trimestre, el 50,14% de las compraventas de pisos correspondió a superficies de más de 80 m<sup>2</sup>, los de entre 60 y 80 m<sup>2</sup> representaron el 29,05%, los de entre 40 y 60 m<sup>2</sup> el 17,33%, y los de menos de 40 m<sup>2</sup> el 3,48%.

El **número de hipotecas sobre vivienda** registradas en el cuarto trimestre han sido de 132.385 (123.483 el trimestre precedente), con un ascenso trimestral del 7,2%. Con respecto al total de compraventas de vivienda del trimestre, alcanza un peso del 74,3%, con una mejora trimestral de 3,4 pp. Catorce comunidades autónomas han registrado incrementos trimestrales, alcanzando las mayores cuantías Andalucía (26.657), Cataluña (22.404), Comunidad de Madrid (19.635) y Comunitat Valenciana (16.667).

Los **bancos** han reducido su **cuota de mercado de concesión de nuevo crédito hipotecario** durante el cuarto trimestre, situándose en el 91,8% de los créditos concedidos, con una reducción trimestral de -0,44 pp. **Otras entidades financieras** han incrementado su cuota de mercado hasta el 8,2%. En cinco comunidades autónomas se ha incrementado el peso de Bancos, alcanzando su mayor cuota en Comunidad de Madrid (98,07%), Galicia (96,23%) y Cantabria (95,46%), mientras que Otras entidades financieras han obtenido su mayor peso en Comunidad Foral de Navarra (31,56%), La Rioja (29,03%) y Principado de Asturias (25,69%).

El **endeudamiento hipotecario por metro cuadrado** ha registrado el undécimo incremento consecutivo (2%), alcanzando un importe medio de 1.763 €/m<sup>2</sup>. En todas las comunidades autónomas se han registrado crecimientos trimestrales. Las comunidades autónomas con mayores importes han sido Comunidad de Madrid (2.935 €/m<sup>2</sup>), Illes Balears (2.675 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (2.237 €/m<sup>2</sup>) y Cataluña (2.142 €/m<sup>2</sup>). Por el contrario, dos comunidades autónomas han registrado importes medios por debajo de los 1.000 €/m<sup>2</sup>, obteniendo las cuantías más bajas Extremadura (886 €/m<sup>2</sup>), Castilla - La Mancha (971 €/m<sup>2</sup>) y Región de Murcia (1.062 €/m<sup>2</sup>).

El **endeudamiento hipotecario por vivienda** ha registrado un ascenso trimestral del 2%. El importe medio ha sido de 171.177 €, máximo histórico. En trece comunidades autónomas se han registrado ascensos. Los mayores importes se han registrado en Comunidad de Madrid (277.680 €), Illes Balears (271.874 €), Cataluña (190.086 €) y País Vasco (181.708 €). Por el contrario, los menores importes medios han correspondido a Extremadura (96.700 €) y Región de Murcia (107.544 €).

Los **tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios** se han reducido en -0,02 pp, acumulando el séptimo trimestre consecutivo con descensos, situándose en el 2,97%. El importe medio en créditos a tipo fijo ha sido del 2,9%, con un descenso trimestral de -0,01 pp., situándose el tipo variable en el 3,09%, con un ajuste de -0,06 pp. Las comunidades autónomas con tipos de interés más bajos durante el último trimestre han sido Comunidad Foral de Navarra (2,68%), La Rioja (2,69%) y País Vasco (2,71%), mientras que los mayores importes se han registrado en Principado de Asturias (3,27%), Canarias (3,19%), Comunitat Valenciana (3,08%) y Castilla - La Mancha (3,08%).

La **contratación a tipo de interés fijo** se ha reducido el último trimestre (-2,19 pp), formalizándose en el 63,95% de los nuevos créditos hipotecarios. La contratación a tipo de interés variable se ha situado en el 36,05%, correspondiendo en su práctica totalidad a tipo variable con índice de referencia EURIBOR (35,43% del total). En prácticamente todas las comunidades autónomas (dieciséis) se han formalizado más hipotecas a tipo fijo que a tipo variable, encabezando la contratación a tipo fijo Comunidad Foral de Navarra (77,66%), La Rioja (74,75%) y Región de Murcia (72,01%), mientras que los pesos más destacados en contratación a tipo variable se han alcanzado en Extremadura (60,91%), Castilla - La Mancha (45,09%) y Canarias (44,16%).

El **periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios** ha sido de 25,58 años, con un incremento trimestral del 0,7%. En Bancos el plazo medio ha sido de 25,74 años y en Otras entidades financieras de 24,25 años. Los mayores períodos medios se han registrado en Cataluña (26,58 años), Comunidad de Madrid (26,33 años) y Castilla - La Mancha (25,67 años), mientras que los más cortos han correspondido a Canarias (24,17 años), Principado de Asturias (24,42 años) e Illes Balears (24,58 años).

Los **indicadores de accesibilidad** han registrado un nuevo deterioro durante el cuarto trimestre. La **cuota hipotecaria mensual media** ha sido de 796,6 €, con un ascenso trimestral del 1,3%, y el **porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial** del 33,8%, con un incremento trimestral de 0,22 pp. En sentido desfavorable sobre la accesibilidad ha actuado el crecimiento del endeudamiento hipotecario por vivienda (2%), con un impacto favorable del alargamiento de los plazos de contratación (0,7%), el descenso de los tipos de interés (-0,02 pp) y las mejoras salariales.

Las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Illes Balears (1.298,3 €), Comunidad de Madrid (1.250,3 €), Cataluña (866,5 €) y País Vasco (838,4 €), mientras que los menores importes medios han correspondido a Extremadura (452,5 €), Región de Murcia (504,4 €) y La Rioja (523,1 €). En cuanto al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los mayores niveles medios se han alcanzado en Illes Balears (55%), Comunidad de Madrid (43,7%), Canarias (38,6%) y Andalucía (34,6%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Extremadura (23,4%), La Rioja (24,2%) y Región de Murcia (24,8%).

El número de **certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria** ha registrado un ascenso trimestral del 71,7%, alcanzando las 4.656. Las comunidades autónomas con un mayor número han sido Andalucía (1.166), Cataluña (766) y Comunitat Valenciana (754). Entre las tres representan el 57,69% del total. El 88,48% ha correspondido a personas físicas y el 11,52% a personas jurídicas. El 7,56% de las certificaciones han correspondido a extranjeros, encabezando las nacionalidades con mayor peso marroquíes (11,34%), rumanos (10,76%), británicos (10,47%), ecuatorianos (7,56%) y franceses (3,2%).

El número de **daciones en pago** en el cuarto trimestre del año ha sido de 540, con un ascenso trimestral del 61,7%. Las mayores cuantías se han registrado en Castilla - La Mancha (137), Andalucía (116), Cataluña (93) y Comunidad Valenciana (73). Entre las cuatro representan el 77,59% del total. El 57,06% han correspondido a personas físicas y el 42,94% a personas jurídicas. El porcentaje de extranjeros ha sido del 3,58%, encabezando el ranking por nacionalidades británicos (36,84%) y rumanos (15,79%).

## 2. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas

4T 2025

IPVVR aritmético suavizado

**174,3**

3,0%

IPVVR geométrico suavizado

**168,1**

2,9%

El precio de la vivienda, representado a través del Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR), ha mantenido durante el cuarto trimestre la senda alcista de los últimos años.

La fortaleza de la demanda, la escasez de la oferta, el crecimiento poblacional, los bajos tipos de interés y la evolución favorable de factores socioeconómicos con impacto sobre el mercado de vivienda, están provocando esta continuidad en la intensa tendencia ascendente, que acumula once años consecutivos de crecimiento desde los mínimos más próximos, que se situaron a finales de 2014.

El incremento medio trimestral de las cuatro metodologías utilizadas del IPVVR ha sido del 2,6%. Este crecimiento trimestral supone una moderación de la intensidad del crecimiento, en la medida que la cuantía alcanzada es la más baja de los últimos ocho trimestres.

Este incremento trimestral ha llevado al IPVVR a alcanzar un nuevo máximo de la serie histórica de resultados, siendo el quinto máximo histórico consecutivo.

De hecho, con respecto al máximo registrado en el anterior ciclo alcista, que se alcanzó en el tercer trimestre de 2007, la cuantía actual del IPVVR se sitúa un 29,3% por encima de dicho máximo.

La fortaleza del incremento trimestral está llevando a unas tasas interanuales relativamente próximas a las del anterior ciclo alcista, consolidando niveles de crecimiento en precios de dos dígitos durante los seis últimos trimestres.

Esta intensidad, de momento, no está provocando una corrección en el mercado desde el punto de vista de la demanda, manteniéndose elevados niveles de actividad en compraventas, pero genera dudas acerca de su mantenimiento a medio y largo plazo. La demanda no es insensible al precio.

El incremento interanual medio de las cuatro metodologías utilizadas del IPVVR ha sido del 16,6%, nivel máximo de los últimos años, con un incremento de dos dígitos por sexto trimestre consecutivo.

El crecimiento acumulado en el IPVVR, desde los mínimos de finales de 2014 hasta el cuarto trimestre de 2025, ha sido del 110,4%. En consecuencia, en los últimos once años el precio de la vivienda se ha incrementado en más del doble.

A lo largo de este ciclo alcista se han atravesado períodos con diversas circunstancias, como el covid, tipos de interés negativos, alzas de tipos de interés en cortos espacios de tiempo... pero el precio de la vivienda no ha dejado de crecer, aunque no con la intensidad de los dos últimos años.

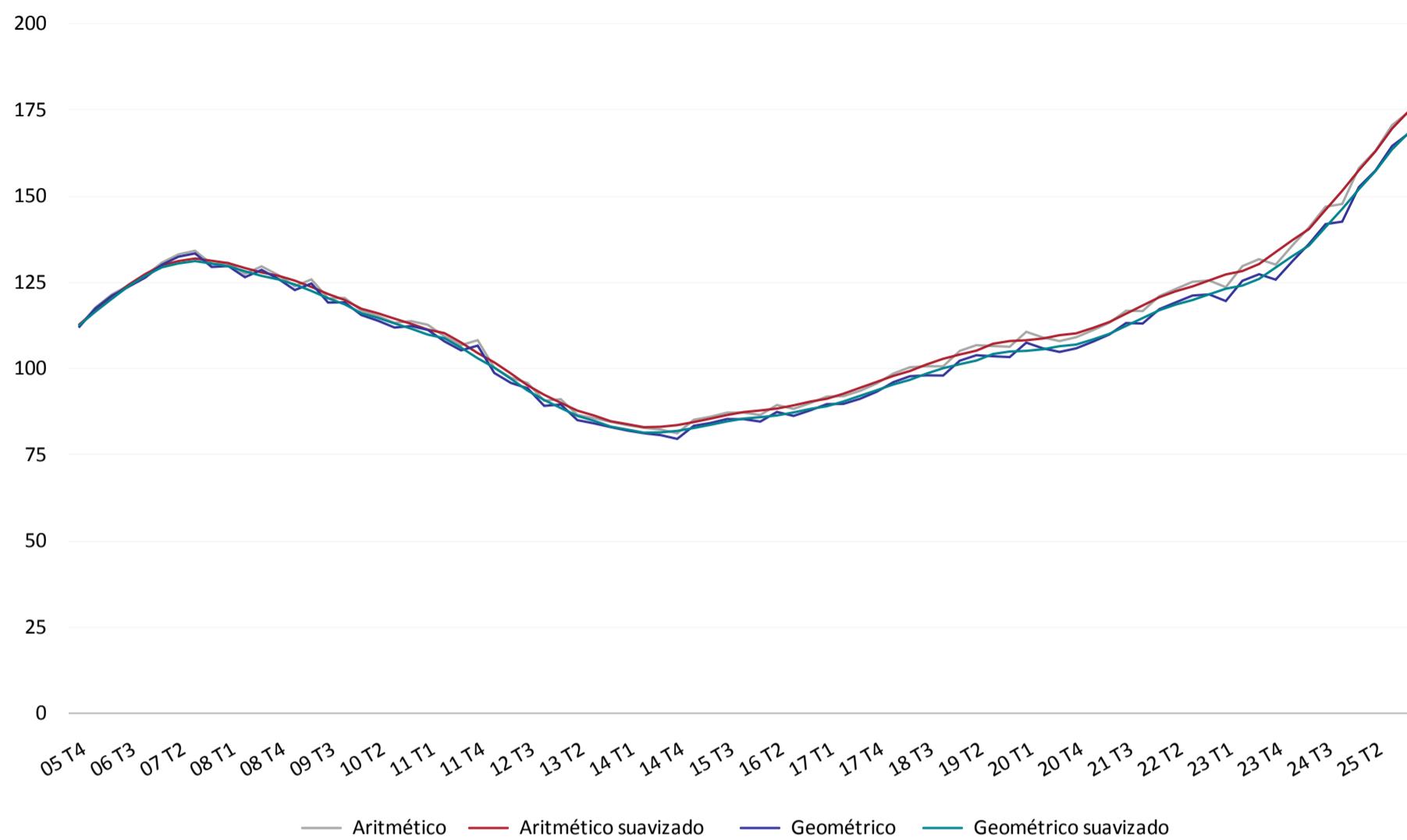
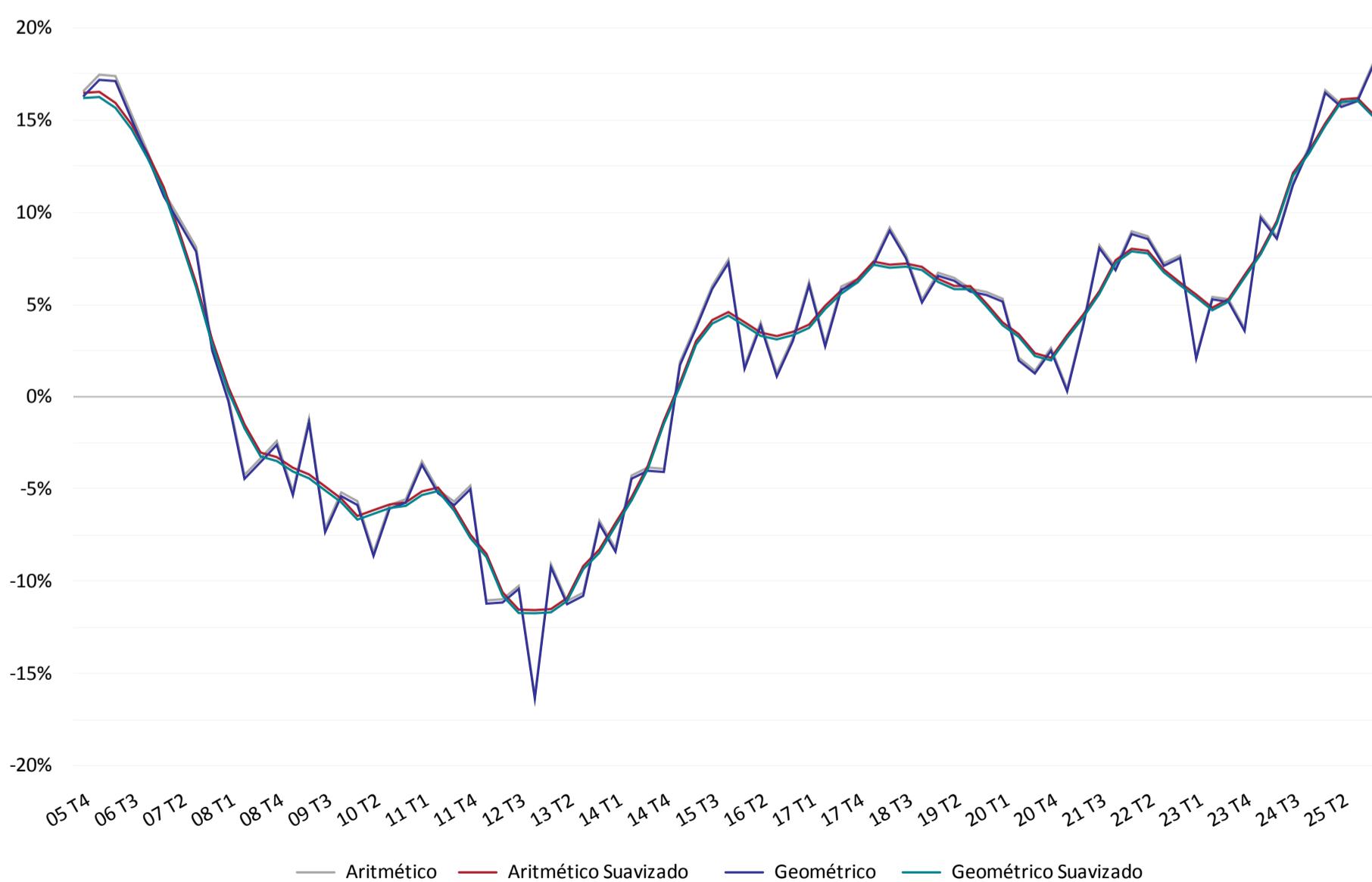
Han sido diversos los factores que han llevado a este constante crecimiento. En la actualidad, tal y como se podrá constatar en el apartado de número de compraventas de vivienda, se siguen alcanzando cifras muy destacadas, consolidando niveles próximos a los máximos desde 2007.

Esta fortaleza de la demanda se apoya en el crecimiento de la población, con el correspondiente impacto sobre el aumento en la formación de hogares, la escasez de la oferta, tanto en vivienda nueva como en vivienda usada, el crecimiento económico, los datos de empleo, los bajos tipos de interés, la posición proactiva del sector financieros en la concesión de crédito hipotecario...

En definitiva, un amplio y variado conjunto de factores económicos, demográficos y sociales están favoreciendo esta dinámica en el mercado de vivienda.

Obviamente, esta situación no es sostenible indefinidamente, en la medida que el incremento de los precios, en un momento dado, provocará una reducción de la actividad inmobiliaria.

## Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (IPVVR)

Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (IPVVR)  
Evolución de tasas de variación interanuales (%)

Periodo ▾	Aritmético	Aritmético suavizado	Geométrico	Geométrico suavizado	Media
25 T4	174,2	174,3	167,9	168,1	171,1
25 T3	170,3	169,3	164,3	163,3	166,8
25 T2	162,9	162,7	157,1	157,0	159,9
25 T1	157,9	157,2	152,3	151,7	154,8
24 T4	147,5	151,3	142,3	146,0	146,8
24 T3	146,7	145,8	141,6	140,7	143,7
24 T2	140,7	140,2	135,9	135,4	138,0
24 T1	135,4	137,0	130,8	132,3	133,9
23 T4	129,9	133,5	125,5	129,0	129,5
23 T3	131,5	130,0	127,1	125,7	128,6
23 T2	129,4	128,0	125,2	123,8	126,6
23 T1	123,3	127,0	119,3	122,9	123,1
22 T4	125,3	125,3	121,2	121,3	123,3
22 T3	124,9	123,6	120,9	119,6	122,2
22 T2	122,8	122,2	119,0	118,3	120,6
22 T1	120,7	120,4	117,0	116,6	118,7
21 T4	116,4	118,0	112,8	114,4	115,4
21 T3	116,5	115,6	112,9	112,1	114,3
21 T2	113,1	113,2	109,6	109,8	111,4
21 T1	110,8	111,5	107,5	108,2	109,5
20 T4	108,8	109,9	105,6	106,7	107,8
20 T3	107,7	109,4	104,6	106,2	107,0
20 T2	108,7	108,5	105,6	105,3	107,0
20 T1	110,4	107,9	107,2	104,9	107,6
19 T4	106,1	107,7	103,1	104,7	105,4
19 T3	106,3	106,9	103,3	104,0	105,1
19 T2	106,5	104,9	103,6	102,1	104,3
19 T1	104,9	103,8	102,0	101,0	102,9
18 T4	100,4	102,6	97,7	99,8	100,1
18 T3	100,4	100,9	97,8	98,3	99,3
18 T2	100,1	99,0	97,5	96,5	98,3
18 T1	98,3	97,6	95,8	95,1	96,7
17 T4	95,4	95,9	93,0	93,5	94,4
17 T3	93,3	94,2	91,0	91,8	92,6
17 T2	91,7	92,4	89,5	90,2	91,0
17 T1	91,6	91,0	89,4	88,8	90,2
16 T4	89,7	90,2	87,6	88,0	88,9
16 T3	88,0	89,1	86,0	87,0	87,5
16 T2	89,2	88,1	87,2	86,1	87,6
16 T1	86,3	87,6	84,4	85,6	86,0
15 T4	87,0	87,1	85,1	85,2	86,1
15 T3	87,0	86,3	85,1	84,4	85,7
15 T2	85,8	85,2	84,0	83,4	84,6
15 T1	84,9	84,2	83,1	82,5	83,7
14 T4	81,0	83,3	79,3	81,7	81,3
14 T3	82,1	82,9	80,4	81,2	81,6

### 3. Precio por m<sup>2</sup> de compraventas registradas en vivienda

4T 2025	General	Nueva	Usada
	<b>2.354</b>	<b>2.500</b>	<b>2.317</b>
	2,2%	3,7%	1,8%

El precio medio de la vivienda ha finalizado el año manteniendo el ritmo de crecimiento de trimestres precedentes, con un incremento trimestral del 2,2%, similar al registrado el anterior trimestre (2,3%).

La distinción por tipología de vivienda muestra incrementos tanto en vivienda nueva como en vivienda usada, pero con distintos grados de intensidad (3,7% vivienda nueva, 1,8% vivienda usada).

El precio medio se ha situado en los 2.354 €/m<sup>2</sup> (2.303 €/m<sup>2</sup> 3T25), alcanzando un nuevo máximo histórico. En vivienda nueva el precio medio ha sido de 2.500 €/m<sup>2</sup> (2.412 €/m<sup>2</sup> 3T25) y en vivienda usada de 2.317 €/m<sup>2</sup> (2.275 €/m<sup>2</sup> 3T25), máximos históricos en ambos casos.

En dieciséis comunidades autónomas se han registrado incrementos durante el último trimestre, dando lugar a descensos en únicamente una. En vivienda nueva trece comunidades autónomas han registrado incrementos de precios y dieciséis en vivienda usada.

Las comunidades autónomas con mayores precios medios durante el cuarto trimestre han sido Comunidad de Madrid (4.241 €/m<sup>2</sup>), Illes Balears (4.101 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (3.489 €/m<sup>2</sup>), Cataluña (2.779 €/m<sup>2</sup>) y Canarias (2.721 €/m<sup>2</sup>). Los precios más bajos se han registrado en Extremadura (894 €/m<sup>2</sup>), Castilla – La Mancha (1.020 €/m<sup>2</sup>) y Castilla y León (1.304 €/m<sup>2</sup>).

Los mayores incrementos trimestrales han correspondido a País Vasco (6,6%), Comunidad Foral de Navarra (5,5%) y Canarias (4,7%).

La tasa interanual se ha mantenido relativamente estable, con un incremento del 9,5%, frente al 9,6% del trimestre precedente o el 9,3% de 2T 2025.

La totalidad de las comunidades autónomas acumulan tasas interanuales positivas, alcanzando incrementos de dos dígitos ocho de ellas. Las mayores tasas se registran en Comunidad de Madrid (16%), Canarias (14%), Región de Murcia (13,1%) y Principado de Asturias (12,1%).

En vivienda nueva el crecimiento interanual ha sido del 8% (8,3% 3T25) y en vivienda usada del 9,9% (9,7% 3T25).

El precio medio interanual alcanzado al cierre del cuarto trimestre se ha situado en los 2.284 €/m<sup>2</sup> (2.237 €/m<sup>2</sup> 3T25), nivel máximo de la serie histórica. En vivienda nueva el precio medio ha sido de 2.445 €/m<sup>2</sup>, y en vivienda usada de 2.240 €/m<sup>2</sup>, con máximos históricos en ambos casos.

En vivienda usada todas las comunidades autónomas han registrado incrementos interanuales, mientras que en vivienda nueva han sido quince comunidades autónomas. Los mayores aumentos en vivienda usada se han producido en Comunidad de Madrid (17,3%), Canarias (15,3%) y Cantabria (15%).

Los resultados provinciales registran igualmente un predominio de los ascensos trimestrales en el precio medio de la vivienda, con tasas positivas en treinta y nueve provincias, frente a los descensos en once. En vivienda nueva treinta y seis provincias han registrado incrementos, mientras que en vivienda usada también han sido treinta y seis.

En el cuarto trimestre, las provincias con mayor precio de vivienda han sido Madrid (4.241 €/m<sup>2</sup>), Illes Balears (4.101 €/m<sup>2</sup>), Gipuzkoa (3.981 €/m<sup>2</sup>), Bizkaia (3.389 €/m<sup>2</sup>) y Málaga (3.232 €/m<sup>2</sup>), mientras que los menores precios medios se han registrado en las provincias de Ciudad Real (709 €/m<sup>2</sup>), Cuenca (844 €/m<sup>2</sup>), Zamora (849 €/m<sup>2</sup>) y Jaén (850 €/m<sup>2</sup>).

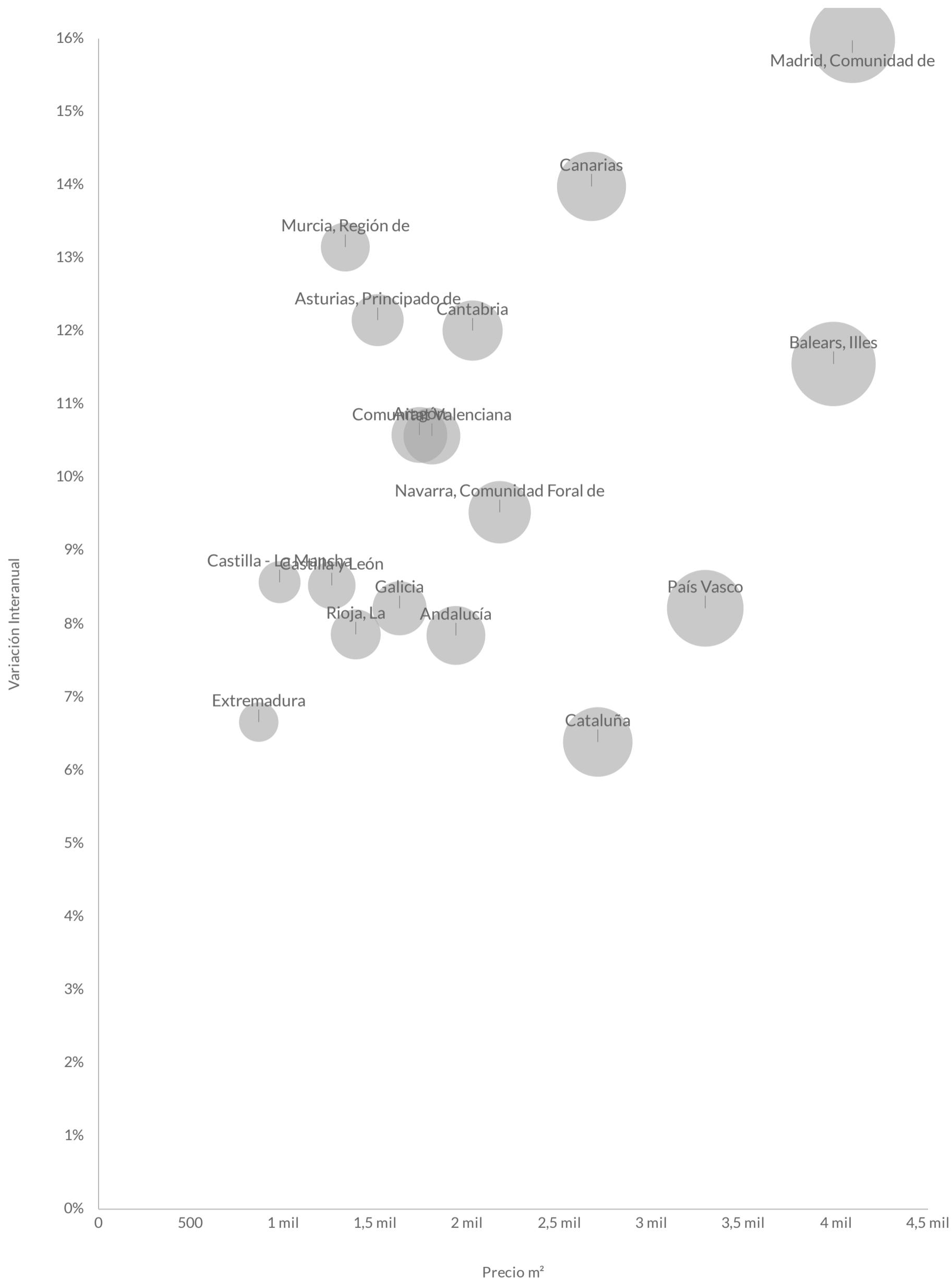
Las capitales de provincia han registrado tasas interanuales positivas cuarenta y nueve de ellas, veintiséis de dos dígitos. Los mayores precios medios interanuales han correspondido a San Sebastián (6.107 €/m<sup>2</sup>), Madrid (5.283 €/m<sup>2</sup>), Barcelona (4.800 €/m<sup>2</sup>), Palma (4.086 €/m<sup>2</sup>) y Bilbao (3.514 €/m<sup>2</sup>), mientras que los menores precios medios se han alcanzado en Zamora (1.147 €/m<sup>2</sup>), Palencia (1.266 €/m<sup>2</sup>) y Jaén (1.288 €/m<sup>2</sup>).

Precio declarado por m <sup>2</sup> de viviendas registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral Cuarto trimestre 2025						
CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	2.004	3,8 %	2.314	5,2 %	1.893	3,0 %
Aragón	1.856	4,6 %	2.329	6,5 %	1.748	3,9 %
Asturias, Principado de	1.614	4,4 %	1.918	4,6 %	1.550	4,8 %
Baleares, Illes	4.101	0,1 %	3.995	-6,0 %	4.127	1,7 %
Canarias	2.721	4,7 %	2.573	18,0 %	2.777	0,7 %
Cantabria	2.146	1,1 %	2.258	3,3 %	2.124	0,6 %
Castilla - La Mancha	1.020	2,9 %	1.083	6,7 %	1.004	1,8 %
Castilla y León	1.304	0,7 %	1.647	-1,3 %	1.237	1,4 %
Cataluña	2.779	0,2 %	2.847	-3,5 %	2.764	1,1 %
Comunitat Valenciana	1.919	4,6 %	2.415	8,0 %	1.815	3,8 %
Extremadura	894	-0,7 %	1.371	0,3 %	826	-0,1 %
Galicia	1.681	2,1 %	1.569	2,0 %	1.718	1,7 %
Madrid, Comunidad de	4.241	3,1 %	3.865	8,3 %	4.318	1,7 %
Murcia, Región de	1.449	3,3 %	1.755	3,2 %	1.348	2,7 %
Navarra, Comunidad Foral de	2.292	5,5 %	2.721	7,9 %	2.081	1,8 %
País Vasco	3.489	6,6 %	3.863	14,7 %	3.384	3,9 %
Rioja, La	1.445	0,3 %	1.655	-2,4 %	1.422	2,2 %
España	2.354	2,2 %	2.500	3,7 %	2.317	1,8 %

Precio declarado por m <sup>2</sup> de viviendas registradas. Resultados anuales y variación interanual Cuarto trimestre 2025						
CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
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 %
Baleares, 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 %

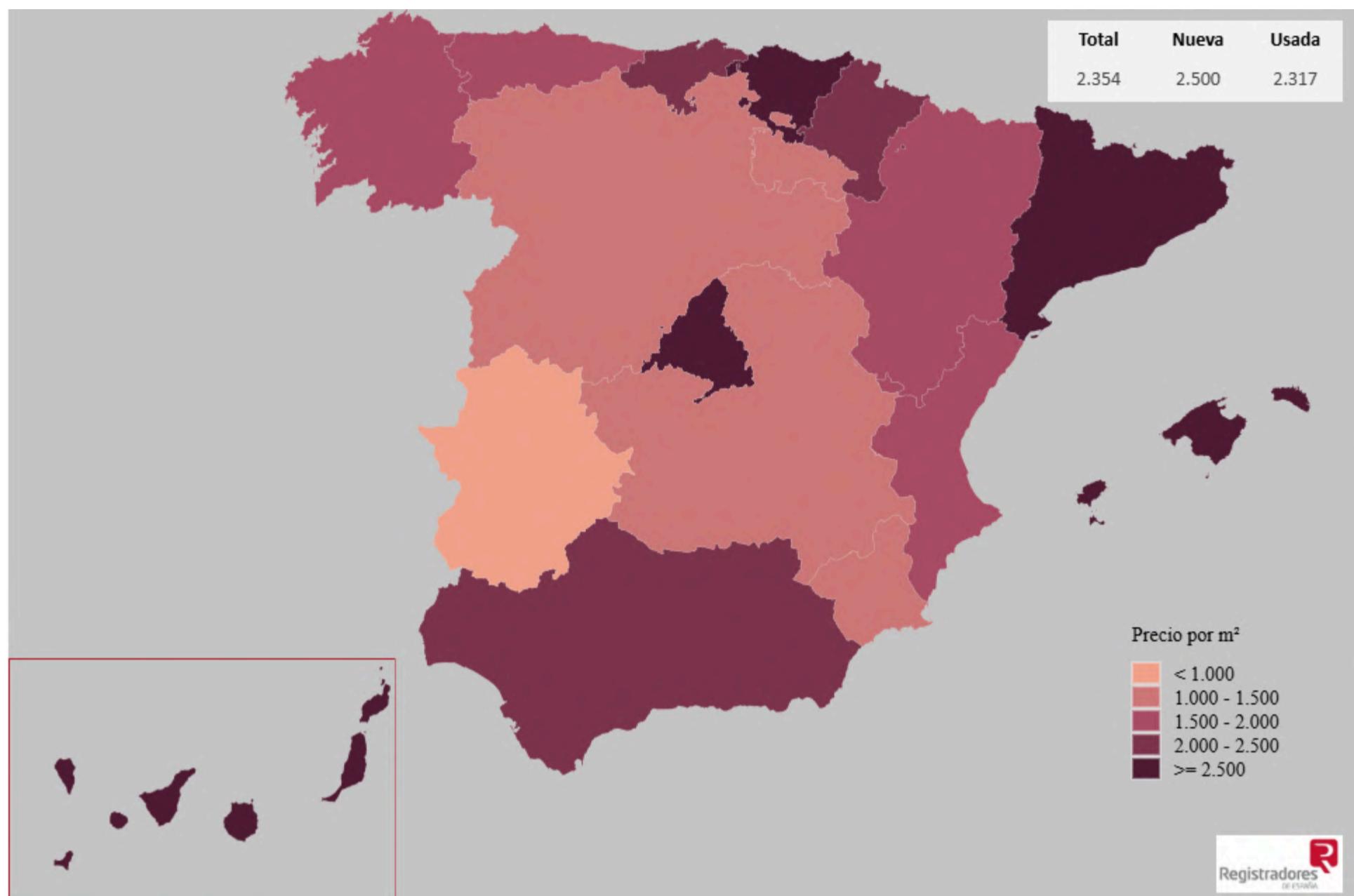
## Precio medio y tasa de variación interanual de viviendas registradas. CC. AA.

Cuarto trimestre 2025

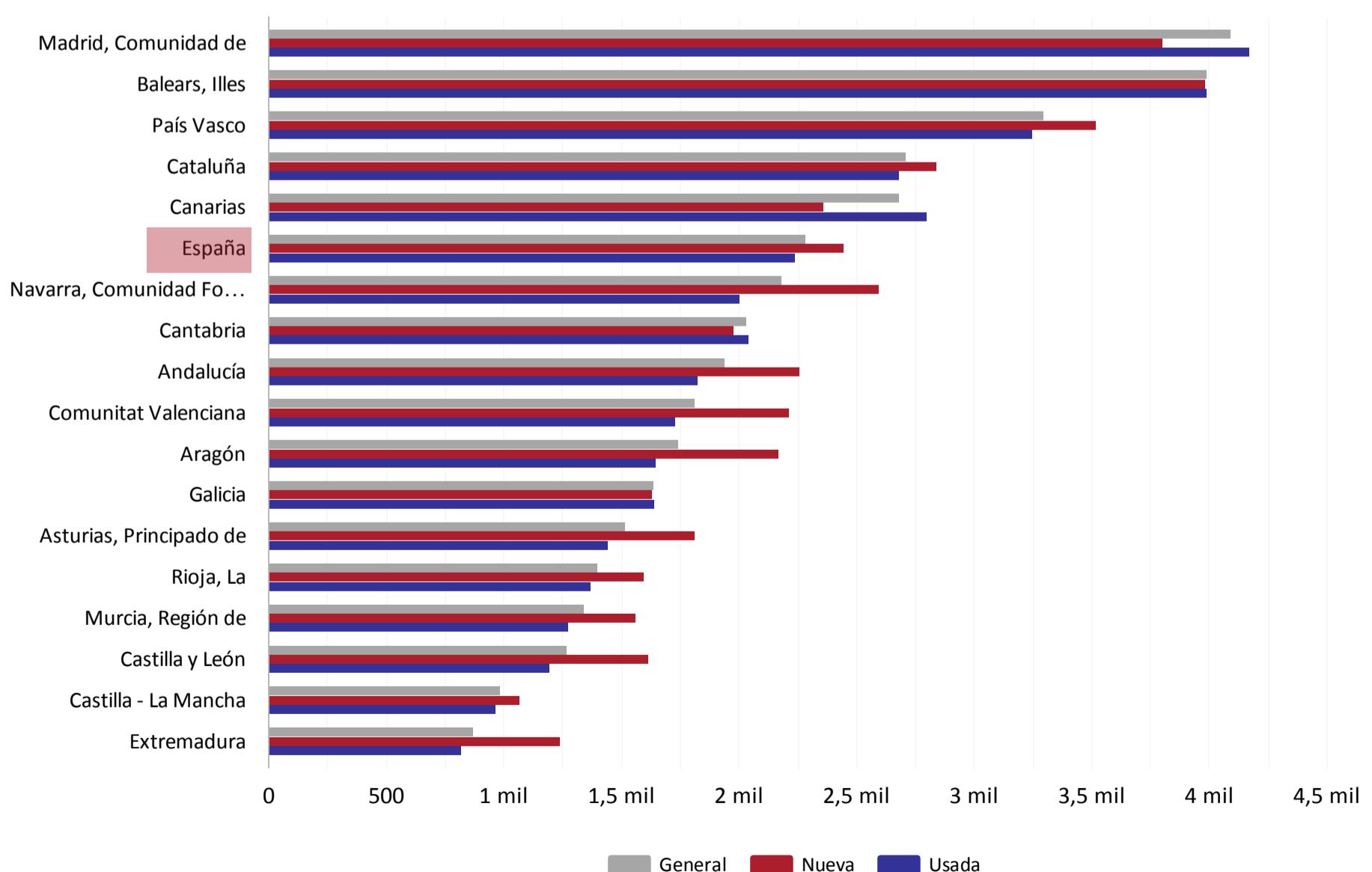


El gráfico muestra el precio por m<sup>2</sup> de compraventa de vivienda interanual (eje x) del cuarto trimestre de 2025, la variación interanual del precio por m<sup>2</sup> (eje y). El tamaño del círculo indica el precio m<sup>2</sup>.

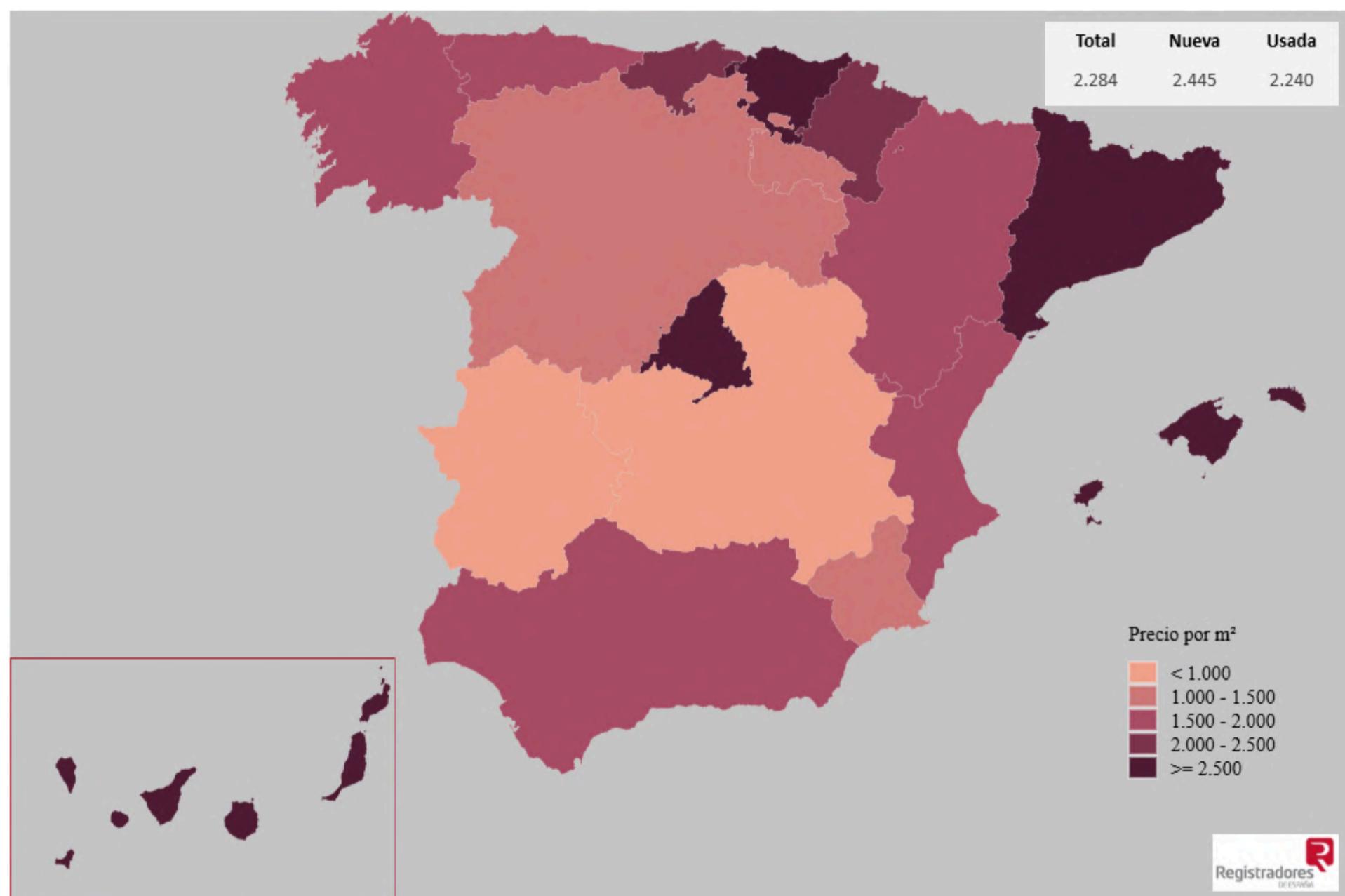
Precio medio de viviendas registradas (€/m<sup>2</sup>). Trimestral  
Cuarto trimestre 2025



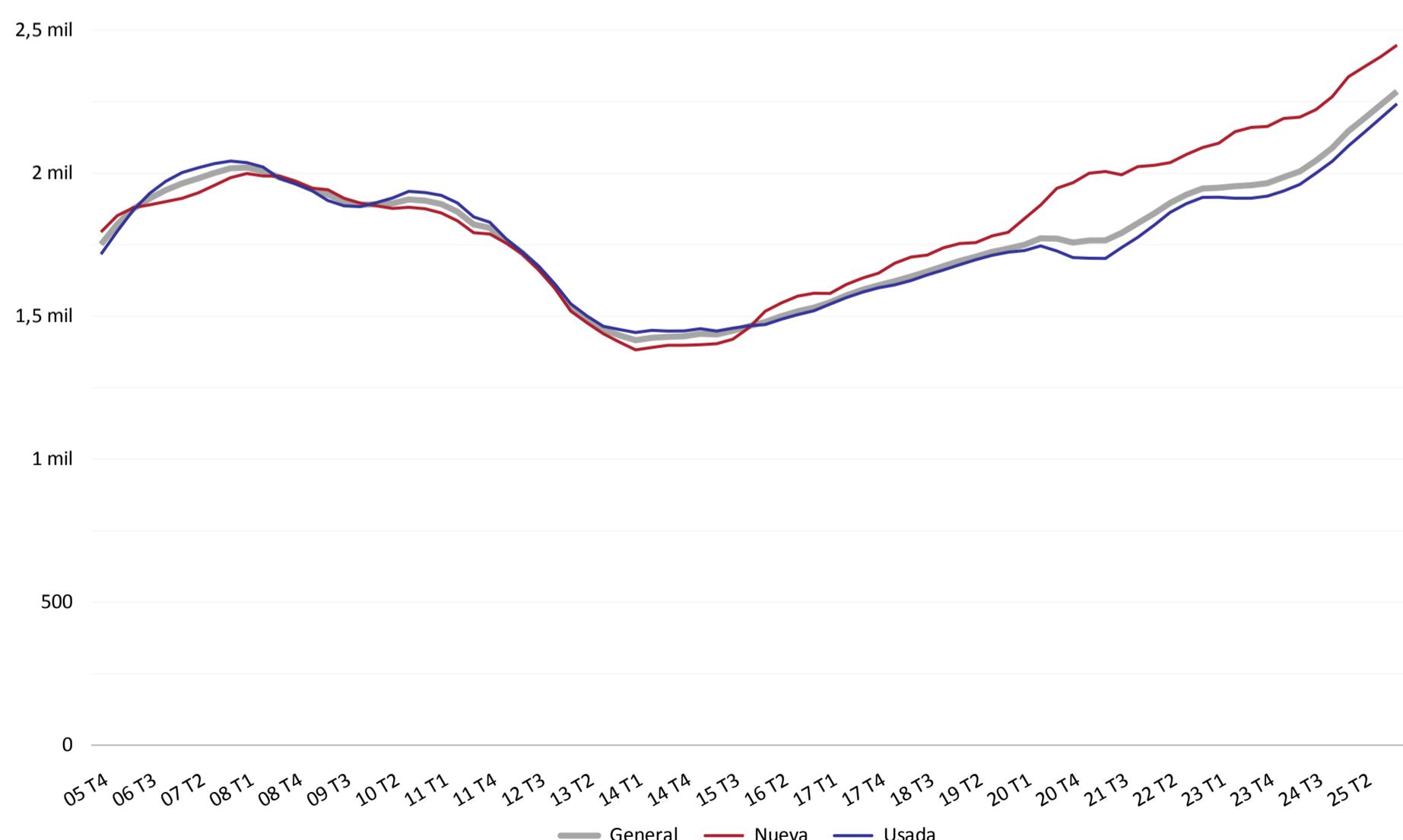
Precio medio declarado de la vivienda por Comunidades Autónomas (€/m<sup>2</sup>)  
Cuarto trimestre 2025



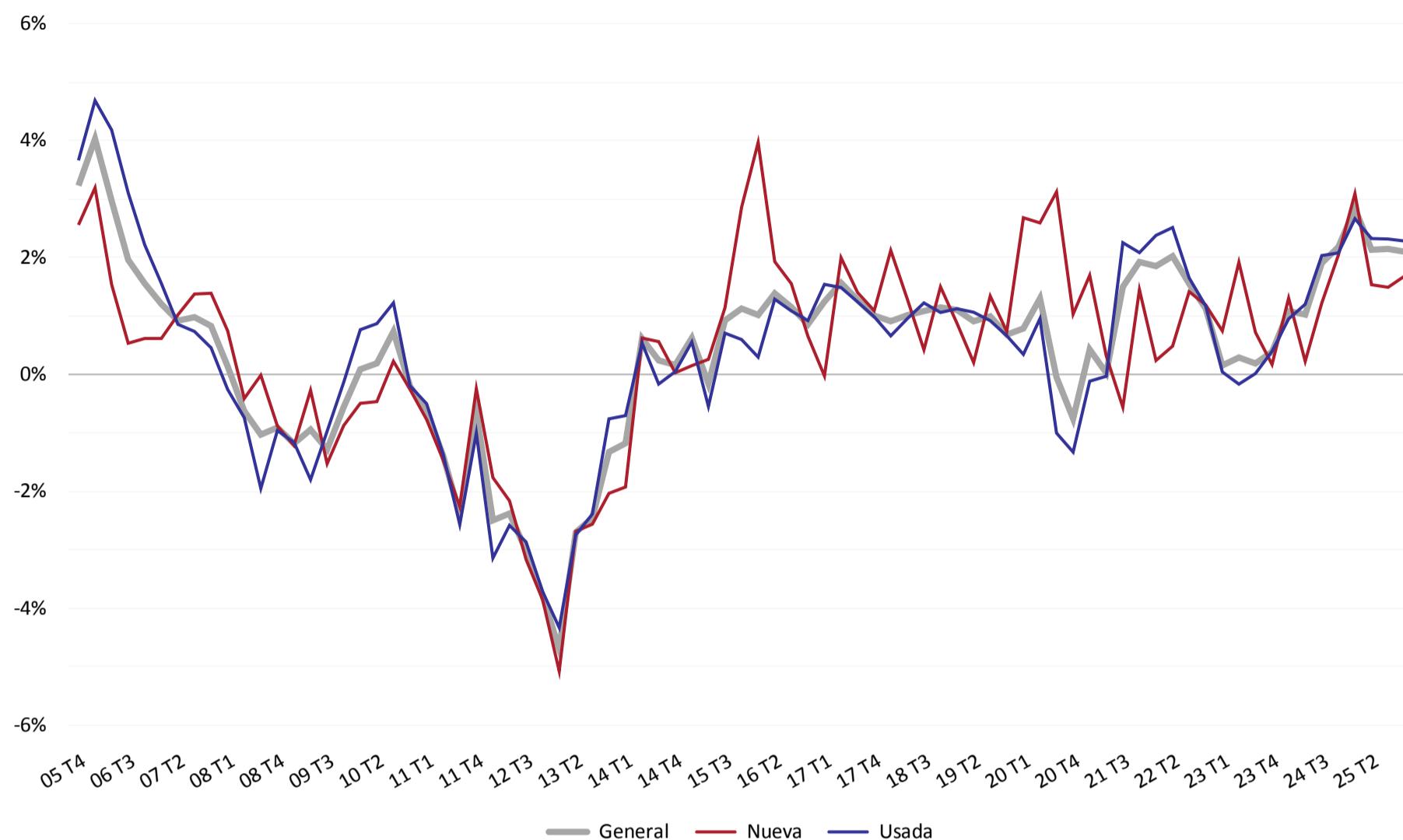
Precio medio de viviendas registradas (€/m<sup>2</sup>). Interanual  
Cuarto trimestre 2025



Evolución del precio de compraventas interanuales de vivienda (€/m<sup>2</sup>). España



## Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del precio de la vivienda



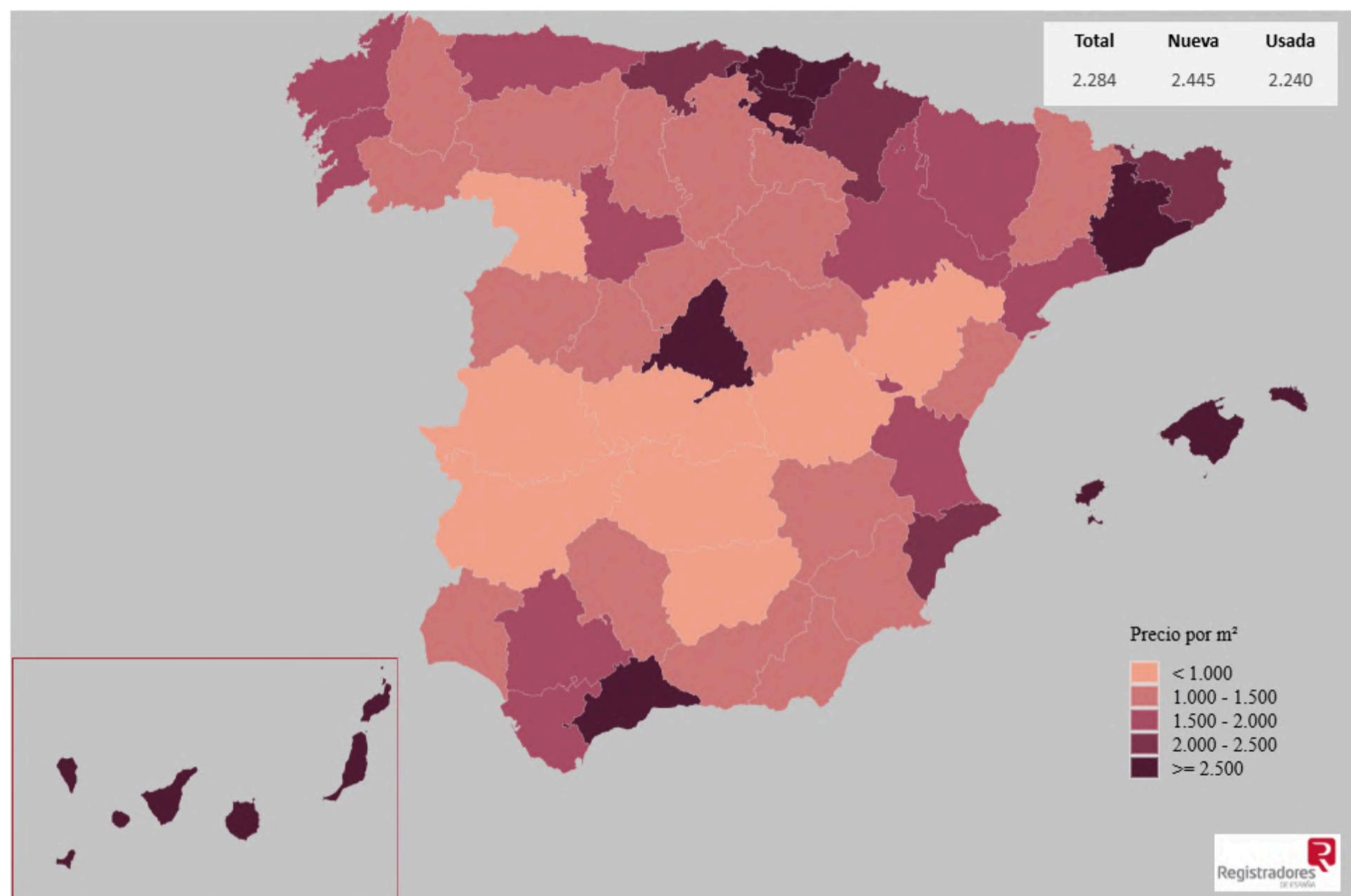
## Evolución de las tasas de variación interanuales del precio de la vivienda

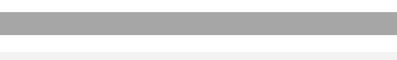
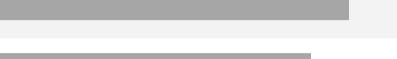
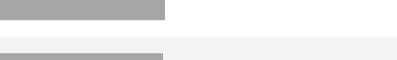
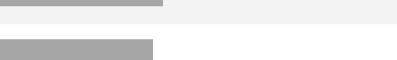
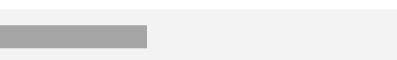
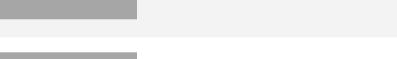
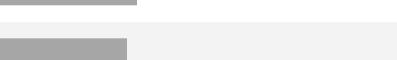
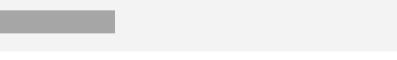
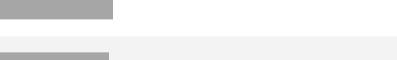
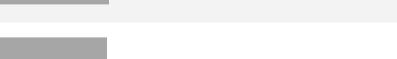
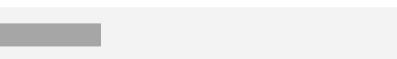
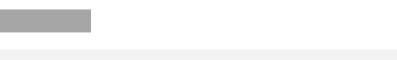
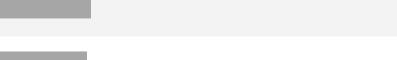
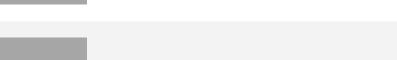
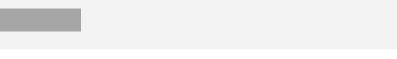
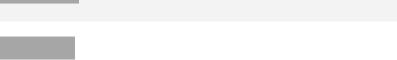
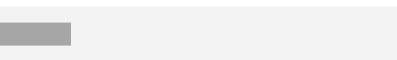
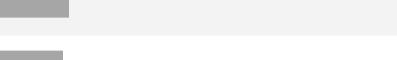
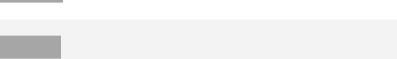
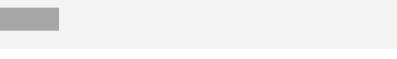
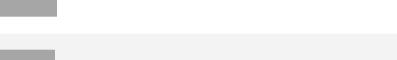
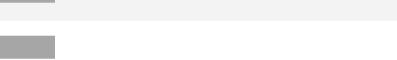
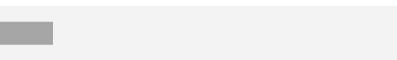
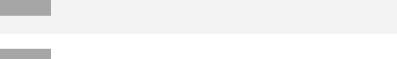
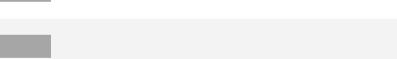
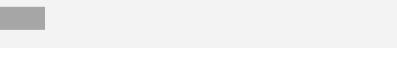
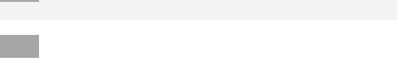
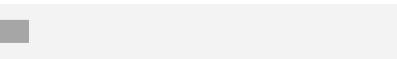


Precio medio de viviendas registradas (€/m <sup>2</sup> ). Resultados trimestrales y variación trimestral Cuarto trimestre 2025						
Provincias	General	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Madrid	4.241	3,1 %	3.865	8,3 %	4.318	1,7 %
Illes Balears	4.101	0,1 %	3.995	-6,0 %	4.127	1,7 %
Gipuzkoa	3.981	4,3 %	5.418	25,0 %	3.803	0,8 %
Bizkaia	3.389	7,5 %	3.812	6,7 %	3.261	5,8 %
Málaga	3.232	4,4 %	3.431	0,3 %	3.137	6,2 %
Barcelona	3.166	0,2 %	3.168	-4,2 %	3.166	1,4 %
Santa Cruz de Tenerife	2.812	5,9 %	2.680	15,3 %	2.868	3,2 %
Araba/Álava	2.756	8,3 %	3.024	16,7 %	2.565	1,9 %
Palmas, Las	2.644	3,8 %	2.464	20,4 %	2.704	-1,2 %
Girona	2.557	1,9 %	2.731	5,3 %	2.506	0,7 %
Navarra	2.292	5,5 %	2.721	7,9 %	2.081	1,8 %
Alicante/Alacant	2.181	2,9 %	2.807	-0,5 %	2.029	3,7 %
Cantabria	2.146	1,1 %	2.258	3,3 %	2.124	0,6 %
Pontevedra	2.023	5,8 %	1.931	6,0 %	2.049	5,5 %
Cádiz	2.022	5,9 %	2.295	11,7 %	1.909	3,3 %
Zaragoza	1.977	6,6 %	2.433	2,9 %	1.841	6,2 %
Tarragona	1.887	4,2 %	2.160	9,7 %	1.842	3,3 %
Huesca	1.830	0,7 %	1.816	-3,7 %	1.831	1,4 %
Sevilla	1.788	3,2 %	1.950	7,6 %	1.729	1,1 %
Valencia/València	1.752	5,8 %	2.004	12,8 %	1.707	4,5 %
Coruña, A	1.702	0,1 %	1.579	4,9 %	1.743	-1,9 %
Valladolid	1.653	0,2 %	1.803	-4,8 %	1.601	3,1 %
Asturias	1.614	4,4 %	1.918	4,6 %	1.550	4,8 %
Guadalajara	1.515	2,1 %	1.779	9,4 %	1.414	-2,7 %
Lleida	1.498	1,9 %	1.555	-4,0 %	1.479	3,3 %
Huelva	1.488	2,9 %	1.596	4,9 %	1.460	2,5 %
Granada	1.464	-2,8 %	1.554	-2,5 %	1.441	-3,0 %
Murcia	1.449	3,3 %	1.755	3,2 %	1.348	2,7 %
Rioja, La	1.445	0,3 %	1.655	-2,4 %	1.422	2,2 %
Almería	1.437	7,9 %	1.454	5,4 %	1.430	9,1 %
Castellón/Castelló	1.396	7,1 %	1.657	41,4 %	1.348	1,0 %
Salamanca	1.389	-0,5 %	1.658	1,3 %	1.357	-0,6 %
Burgos	1.381	-2,1 %	1.976	3,8 %	1.269	-3,1 %
Segovia	1.378	14,4 %	1.439	10,8 %	1.365	14,2 %
Córdoba	1.229	0,3 %	1.535	15,0 %	1.166	-2,9 %
Soria	1.228	10,8 %	1.497	-8,5 %	1.198	19,1 %
Lugo	1.185	-2,0 %	1.160	4,8 %	1.195	-4,7 %
Ourense	1.120	-5,0 %	1.046	-32,6 %	1.142	9,8 %
Ávila	1.087	7,1 %	1.164	3,7 %	1.074	7,1 %
León	1.081	4,7 %	1.422	4,5 %	1.023	4,7 %
Albacete	1.033	-3,2 %	1.178	-13,0 %	996	3,5 %
Toledo	1.032	10,0 %	953	28,0 %	1.055	6,7 %
Palencia	1.006	-4,8 %	1.641	25,9 %	932	-8,4 %
Cáceres	924	3,7 %	1.288	14,0 %	882	2,9 %
Teruel	876	-6,6 %	1.117	-7,5 %	855	-1,3 %
Badajoz	874	-3,5 %	1.412	-5,8 %	790	-2,3 %
Jaén	850	1,7 %	1.067	20,8 %	820	-1,1 %
Zamora	849	-14,5 %	1.262	4,1 %	803	-17,4 %
Cuenca	844	2,2 %	978	16,0 %	834	1,0 %
Ciudad Real	709	-12,2 %	618	-37,8 %	730	-5,0 %
España	2.354	2,2 %	2.500	3,7 %	2.317	1,8 %

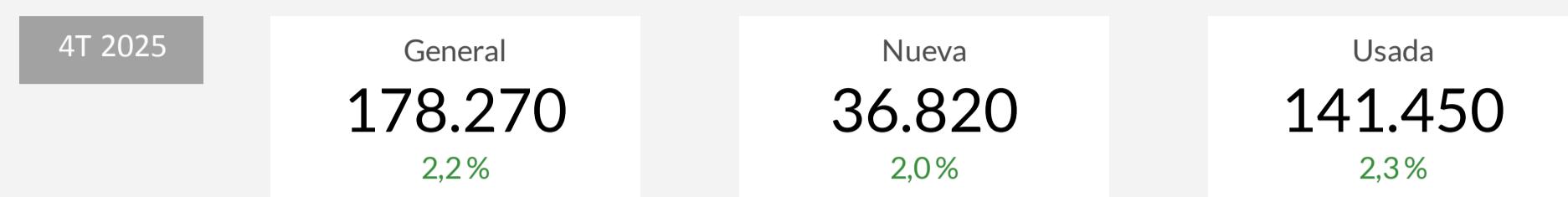
Precio medio de viviendas registradas (€/m <sup>2</sup> ). Resultados anuales y variación interanual Cuarto trimestre 2025						
Provincias	General	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Madrid	4.091	16,0 %	3.800	11,1 %	4.170	17,3 %
Illes Balears	3.988	11,5 %	3.984	8,0 %	3.989	12,4 %
Gipuzkoa	3.814	6,6 %	4.656	15,6 %	3.717	5,8 %
Bizkaia	3.167	9,4 %	3.545	5,4 %	3.088	10,1 %
Málaga	3.101	12,7 %	3.387	12,5 %	2.964	12,6 %
Barcelona	3.088	5,6 %	3.203	3,4 %	3.061	6,2 %
Santa Cruz de Tenerife	2.799	14,4 %	2.510	14,0 %	2.908	14,5 %
Palmas, Las	2.570	13,0 %	2.217	7,3 %	2.700	15,3 %
Araba/Álava	2.526	10,0 %	2.650	12,1 %	2.455	8,1 %
Girona	2.438	8,0 %	2.465	14,3 %	2.431	6,4 %
Navarra	2.181	9,5 %	2.594	12,1 %	2.002	7,9 %
Alicante/Alacant	2.074	11,7 %	2.682	12,0 %	1.932	11,4 %
Cantabria	2.031	12,0 %	1.977	-2,4 %	2.043	15,0 %
Pontevedra	1.960	7,0 %	2.044	4,8 %	1.928	7,7 %
Cádiz	1.849	8,6 %	1.953	15,5 %	1.809	6,0 %
Zaragoza	1.827	8,9 %	2.308	9,3 %	1.709	9,0 %
Huesca	1.778	16,4 %	1.928	39,0 %	1.748	12,4 %
Tarragona	1.776	7,1 %	1.990	10,5 %	1.739	6,4 %
Sevilla	1.731	14,7 %	1.909	27,4 %	1.667	10,2 %
Valladolid	1.669	10,3 %	2.032	13,3 %	1.525	9,6 %
Coruña, A	1.656	8,7 %	1.556	3,5 %	1.689	10,4 %
Valencia/València	1.649	11,9 %	1.829	7,9 %	1.618	12,9 %
Asturias	1.516	12,1 %	1.813	8,8 %	1.443	13,4 %
Granada	1.469	9,1 %	1.611	7,9 %	1.432	9,6 %
Guadalajara	1.463	11,0 %	1.759	13,6 %	1.370	10,4 %
Lleida	1.443	8,5 %	1.540	7,3 %	1.414	9,4 %
Huelva	1.436	5,0 %	1.473	1,6 %	1.425	5,8 %
Rioja, La	1.400	7,9 %	1.595	0,9 %	1.369	10,7 %
Almería	1.363	9,6 %	1.461	10,6 %	1.323	8,5 %
Salamanca	1.348	10,0 %	1.536	18,1 %	1.321	8,6 %
Burgos	1.343	7,8 %	1.862	12,3 %	1.258	10,1 %
Murcia	1.341	13,1 %	1.560	11,8 %	1.273	12,3 %
Castellón/Castelló	1.281	4,6 %	1.250	-13,0 %	1.288	10,3 %
Córdoba	1.266	1,1 %	1.737	-6,8 %	1.147	6,4 %
Segovia	1.251	11,9 %	1.312	14,6 %	1.241	11,4 %
Soria	1.167	-2,5 %	1.664	-2,0 %	1.081	10,5 %
Lugo	1.141	16,4 %	1.078	15,9 %	1.163	16,7 %
Ourense	1.113	14,2 %	1.284	23,2 %	1.063	11,0 %
Palencia	1.020	8,3 %	1.317	6,0 %	979	9,7 %
Ávila	1.012	10,0 %	1.177	20,3 %	985	8,7 %
León	1.010	10,1 %	1.220	0,1 %	958	13,2 %
Albacete	1.008	6,3 %	1.207	-3,8 %	953	8,9 %
Toledo	955	10,4 %	855	-2,4 %	981	13,8 %
Teruel	908	12,6 %	1.176	8,8 %	865	11,4 %
Badajoz	874	10,6 %	1.283	17,7 %	810	7,4 %
Zamora	873	1,4 %	872	-15,1 %	873	4,1 %
Cáceres	866	1,0 %	1.141	-23,0 %	834	9,1 %
Cuenca	843	-4,5 %	1.131	-30,2 %	825	8,7 %
Jaén	833	8,9 %	916	10,5 %	821	8,6 %
Ciudad Real	743	13,4 %	803	27,0 %	730	10,6 %
España	2.284	9,5 %	2.445	8,0 %	2.240	9,9 %

Precio medio de viviendas registradas (€/m<sup>2</sup>). Interanual. Provincias  
Cuarto trimestre 2025



Precio medio de viviendas registradas (€/m <sup>2</sup> ). Resultados anuales y variación interanual. Capitales de provincia			
Capitales de provincia	General ▾	Var. interanual	General
Donostia/San Sebastián	6.107	7,0 %	
Madrid	5.283	17,0 %	
Barcelona	4.800	7,1 %	
Palma	4.086	12,5 %	
Bilbao	3.514	14,6 %	
Málaga	3.100	4,0 %	
Pamplona/Iruña	2.901	7,7 %	
Cádiz	2.866	10,4 %	
Vitoria-Gasteiz	2.753	11,3 %	
Coruña, A	2.682	9,7 %	
València	2.663	13,7 %	
Girona	2.550	1,5 %	
Santander	2.543	10,0 %	
Palmas de Gran Canaria, Las	2.417	8,5 %	
Sevilla	2.401	13,5 %	
Granada	2.248	14,1 %	
Zaragoza	2.221	9,8 %	
Santa Cruz de Tenerife	2.176	9,4 %	
Pontevedra	2.146	13,2 %	
Alacant/Alicante	2.064	9,2 %	
Valladolid	1.954	12,1 %	
Salamanca	1.945	16,5 %	
Segovia	1.906	15,8 %	
Guadalajara	1.889	20,8 %	
Oviedo	1.856	17,9 %	
Burgos	1.817	10,3 %	
Córdoba	1.790	6,6 %	
Logroño	1.782	8,0 %	
Toledo	1.748	8,0 %	
Tarragona	1.702	8,2 %	
Huesca	1.694	2,4 %	
Soria	1.676	5,9 %	
Cáceres	1.578	6,3 %	
Almería	1.563	17,6 %	
León	1.541	15,0 %	
Albacete	1.528	13,0 %	
Murcia	1.510	17,0 %	
Teruel	1.492	14,0 %	
Badajoz	1.486	9,3 %	
Ávila	1.459	18,7 %	
Ourense	1.451	14,6 %	
Lleida	1.441	13,9 %	
Cuenca	1.435	-3,2 %	
Lugo	1.435	4,2 %	
Huelva	1.397	5,6 %	
Castelló de la Plana/Castellón de la Plana	1.361	9,9 %	
Ciudad Real	1.358	19,8 %	
Jaén	1.288	12,8 %	
Palencia	1.266	6,5 %	
Zamora	1.147	5,2 %	

## 4. Número de compraventas registradas en vivienda



El número de compraventas de vivienda ha seguido incrementándose durante el último trimestre del año, con un crecimiento trimestral del 2,2%, intensificándose con respecto al trimestre precedente (1,9%).

Las 178.270 compraventas del cuarto trimestre suponen el segundo mayor registro desde 3T 2007, consolidando un destacado nivel de actividad en compraventas de vivienda.

De hecho, con respecto al mismo trimestre del año anterior (4T24) el incremento interanual ha sido del 3,3% (4,7% el trimestre precedente).

En términos absolutos las compraventas del cuarto trimestre suponen 3.886 más que en el tercer trimestre. Con respecto al mismo trimestre de 2024 el incremento ha sido de 5.719 compraventas. Estos resultados ratifican la fortaleza del mercado de compraventas de vivienda por lo que respecta a la actividad.

Tanto la vivienda nueva como la vivienda usada han contribuido a la mejora trimestral. En vivienda nueva se ha registrado un incremento del 2% (4,9% 3T25). En vivienda usada el crecimiento trimestral ha sido del 2,3% (1,2% el trimestre precedente).

En vivienda usada se han registrado 141.450 compraventas (138.301 3T25), siendo el mayor resultado de la serie histórica. En vivienda nueva se han alcanzado las 36.820 compraventas (36.083 3T25). Con respecto al mismo trimestre de 2024, se registran ascensos en vivienda usada (133.880 4T24), pero se mantiene por debajo en vivienda nueva (38.671 4T24).

Desde un punto de vista territorial ha existido un predominio de los incrementos, dando lugar a diez comunidades autónomas con tasas trimestrales positivas, frente a los descensos en siete de ellas. En vivienda nueva ocho comunidades autónomas han registrado tasas trimestrales positivas, siendo doce en vivienda usada.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas durante el cuarto trimestre han sido Andalucía (36.558), Cataluña (27.924), Comunitat Valenciana (27.114) y Comunidad de Madrid (19.737).

Las cuotas de mercado de cada una de ellas con respecto al total de España han sido del 20,03%, 15,89%, 15,4% y 11,55%, acumulando entre las cuatro el 62,87% del mercado de compraventas de España.

Los resultados interanuales se han situado por encima de las 700.000 compraventas (705.357), alcanzando el nivel máximo desde el resultado interanual del primer trimestre de 2008, es decir, niveles máximos de los últimos diecisiete años y tres trimestres.

Con respecto a los doce meses precedentes se acumula un incremento interanual del 10,7%, moderándose con respecto al trimestre precedente (17,7% 3T25). Este crecimiento es consecuencia del comportamiento tanto en vivienda usada, con una mejora del 10,1% (15% 3T25) como en vivienda nueva, con un incremento del 13,3% (29,1% 3T25).

En vivienda usada se han registrado 556.091 compraventas en los últimos doce meses, incrementándose con respecto al interanual del trimestre precedente (548.521 compraventas), alcanzando la mayor cuantía interanual desde el primer trimestre de 2006.

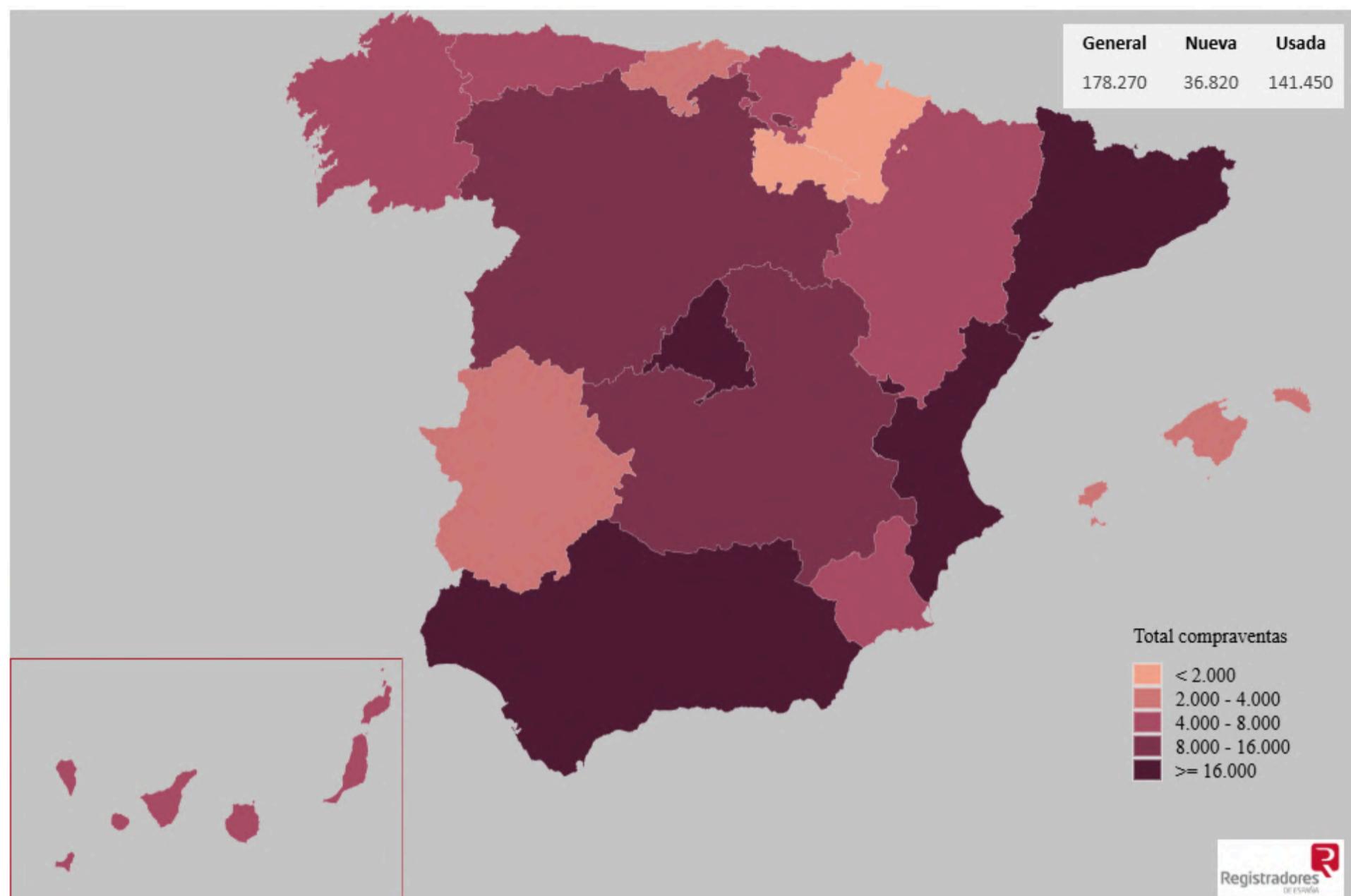
En vivienda nueva se han registrado 149.266 compraventas, con una reducción con respecto a los resultados interanuales del trimestre precedente (151.117 3T25).

En todas las comunidades autónomas se han registrado ascensos interanuales. En vivienda nueva los incrementos interanuales se han registrado en diecisésis comunidades autónomas, mientras que en vivienda usada también diecisésis comunidades autónomas registran mejoras interanuales.

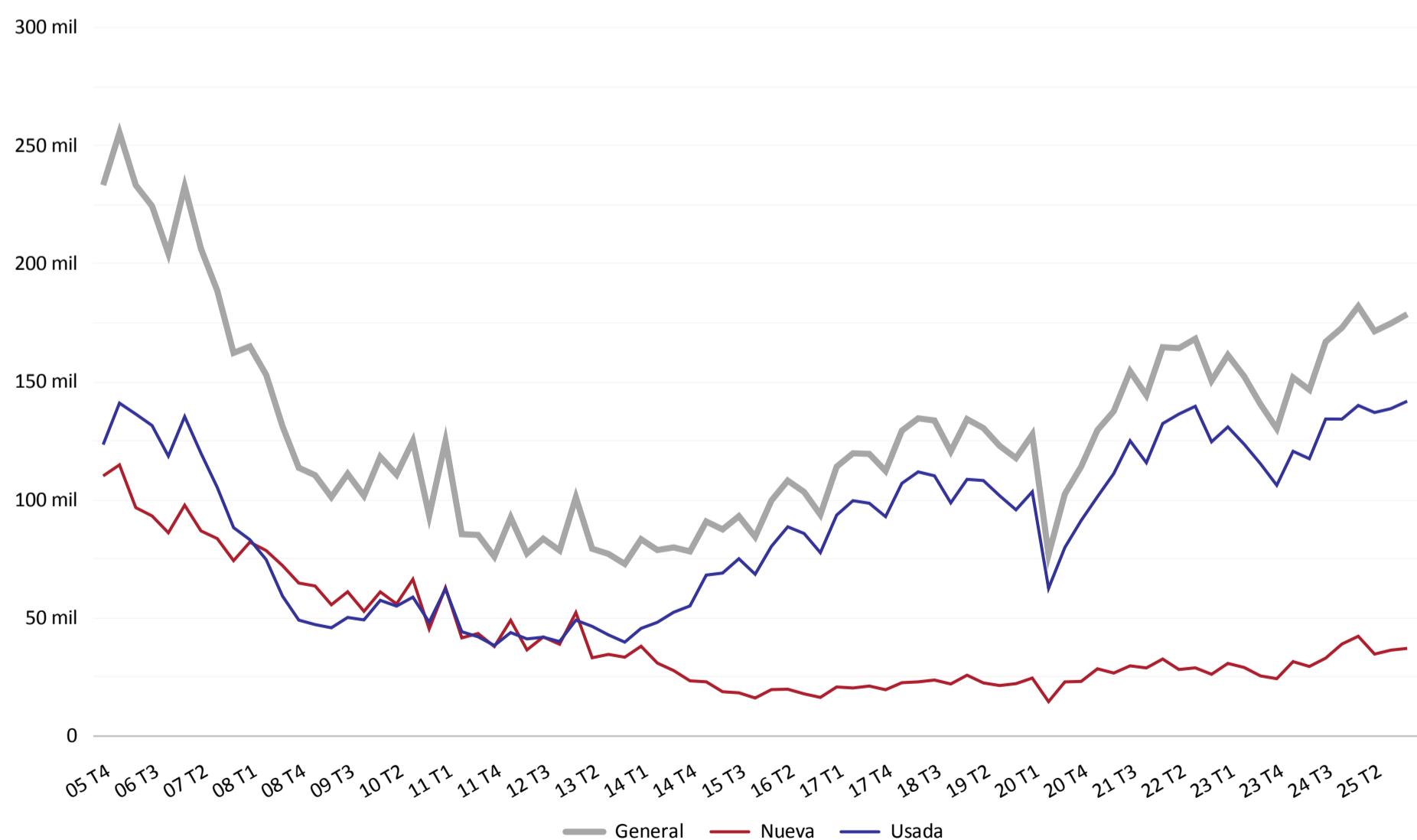
Número de compraventas de vivienda registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral Cuarto trimestre 2025						
CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	36.558	5,7 %	9.755	12,3 %	26.803	3,4 %
Aragón	4.549	-0,3 %	848	-7,9 %	3.701	1,6 %
Asturias, Principado de	4.021	8,6 %	700	-4,4 %	3.321	11,7 %
Baleares, Illes	3.566	-1,4 %	693	-4,9 %	2.873	-0,5 %
Canarias	6.521	8,1 %	1.791	8,7 %	4.730	7,8 %
Cantabria	2.787	19,5 %	456	29,9 %	2.331	17,7 %
Castilla - La Mancha	8.752	-2,0 %	1.792	4,1 %	6.960	-3,4 %
Castilla y León	9.507	5,8 %	1.610	6,9 %	7.897	5,6 %
Cataluña	27.924	0,7 %	5.185	-1,5 %	22.739	1,2 %
Comunitat Valenciana	27.114	-1,7 %	4.566	-3,2 %	22.548	-1,4 %
Extremadura	3.259	-0,4 %	419	-16,9 %	2.840	2,6 %
Galicia	7.260	12,5 %	1.767	-0,7 %	5.493	17,5 %
Madrid, Comunidad de	19.737	-1,7 %	3.405	-16,1 %	16.332	1,9 %
Murcia, Región de	6.836	3,8 %	1.636	11,4 %	5.200	1,6 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.875	6,5 %	607	31,1 %	1.268	-2,3 %
País Vasco	6.603	-2,2 %	1.446	9,3 %	5.157	-5,0 %
Rioja, La	1.401	0,1 %	144	-34,5 %	1.257	6,5 %
España	178.270	2,2 %	36.820	2,0 %	141.450	2,3 %

Número de compraventas de vivienda registradas. Resultados anuales y variación interanual Cuarto trimestre 2025						
CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Andalucía	141.284	13,2 %	37.059	20,6 %	104.225	10,8 %
Aragón	18.611	13,2 %	3.742	25,4 %	14.869	10,5 %
Asturias, Principado de	15.627	8,8 %	3.189	9,7 %	12.438	8,5 %
Baleares, Illes	14.633	5,7 %	2.981	18,5 %	11.652	2,8 %
Canarias	25.358	1,6 %	6.962	8,2 %	18.396	-0,7 %
Cantabria	10.394	12,8 %	1.940	37,3 %	8.454	8,3 %
Castilla - La Mancha	34.545	15,4 %	6.681	3,8 %	27.864	18,6 %
Castilla y León	36.303	18,7 %	6.625	11,6 %	29.678	20,4 %
Cataluña	112.105	13,5 %	20.999	12,8 %	91.106	13,7 %
Comunitat Valenciana	108.608	4,9 %	18.439	2,4 %	90.169	5,4 %
Extremadura	12.800	18,6 %	1.662	27,9 %	11.138	17,3 %
Galicia	26.815	14,2 %	6.845	18,7 %	19.970	12,7 %
Madrid, Comunidad de	81.484	5,0 %	17.610	5,6 %	63.874	4,8 %
Murcia, Región de	27.507	17,5 %	6.322	39,5 %	21.185	12,2 %
Navarra, Comunidad Foral de	7.460	2,4 %	2.282	3,0 %	5.178	2,2 %
País Vasco	26.326	13,9 %	5.184	15,3 %	21.142	13,6 %
Rioja, La	5.497	14,0 %	744	-9,9 %	4.753	18,9 %
España	705.357	10,7 %	149.266	13,3 %	556.091	10,1 %

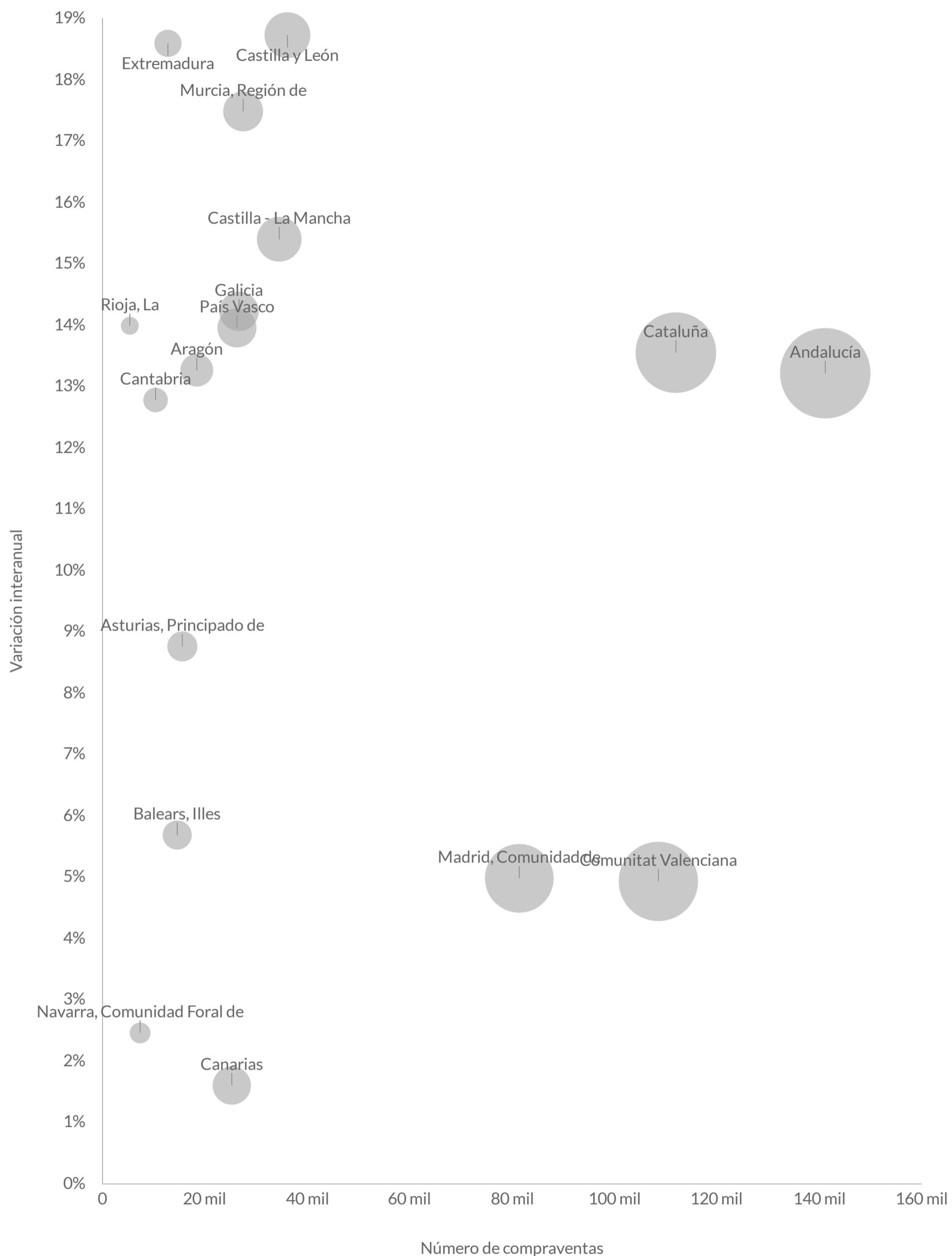
Número de compraventas de vivienda registradas  
Cuarto trimestre 2025



Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. España

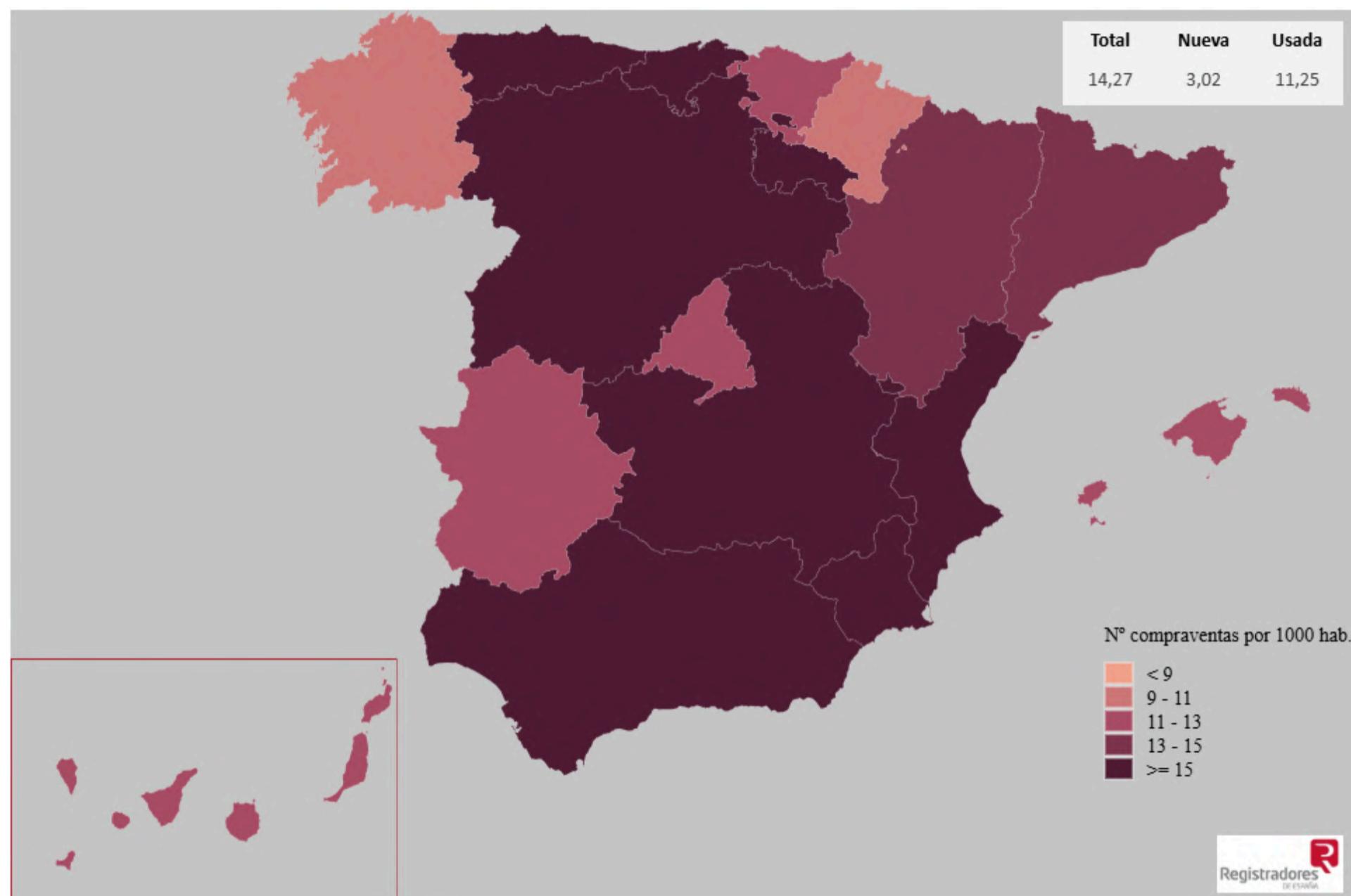


Número de compraventas y tasa de variación interanual de vivienda registradas. CC. AA.  
Cuarto trimestre 2025

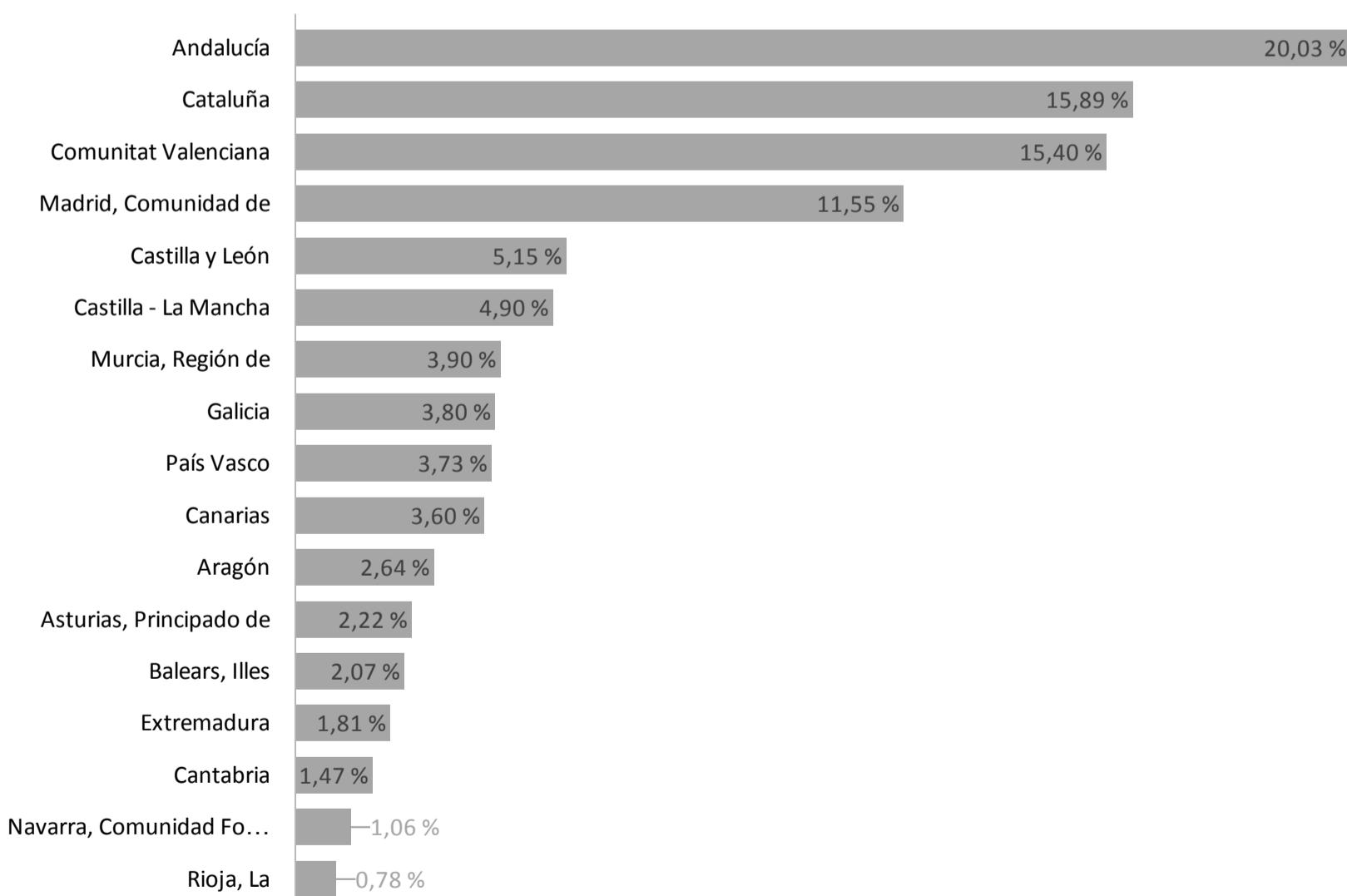


El gráfico muestra el número interanual de compraventas de vivienda (eje x) y la variación interanual del número de compraventas (eje y). El tamaño nos indica también el número de compraventas de vivienda.

Número de compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes. Interanual  
Cuarto trimestre 2025

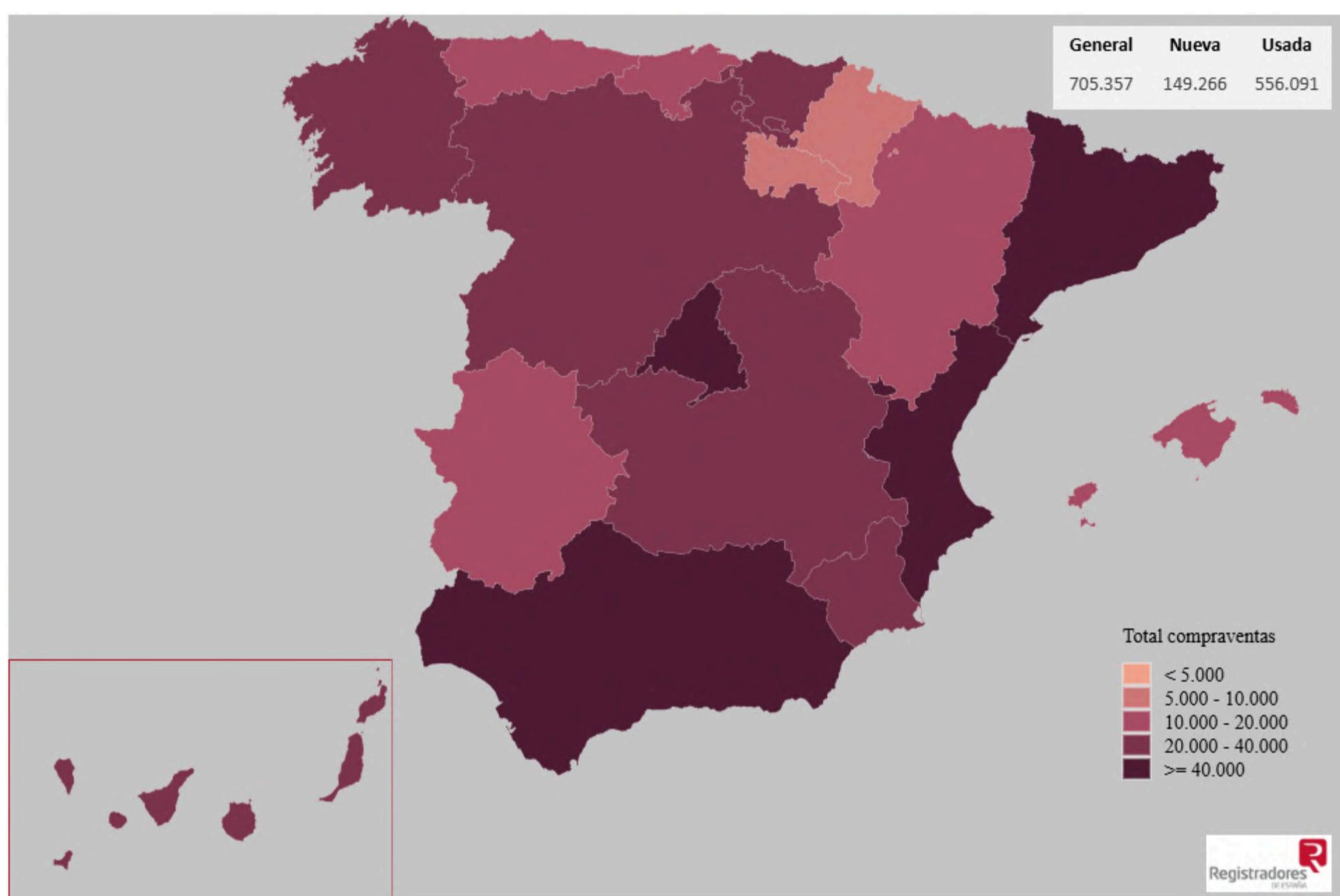


Cuota de mercado de compraventas de vivienda. Interanual  
Cuarto trimestre 2025

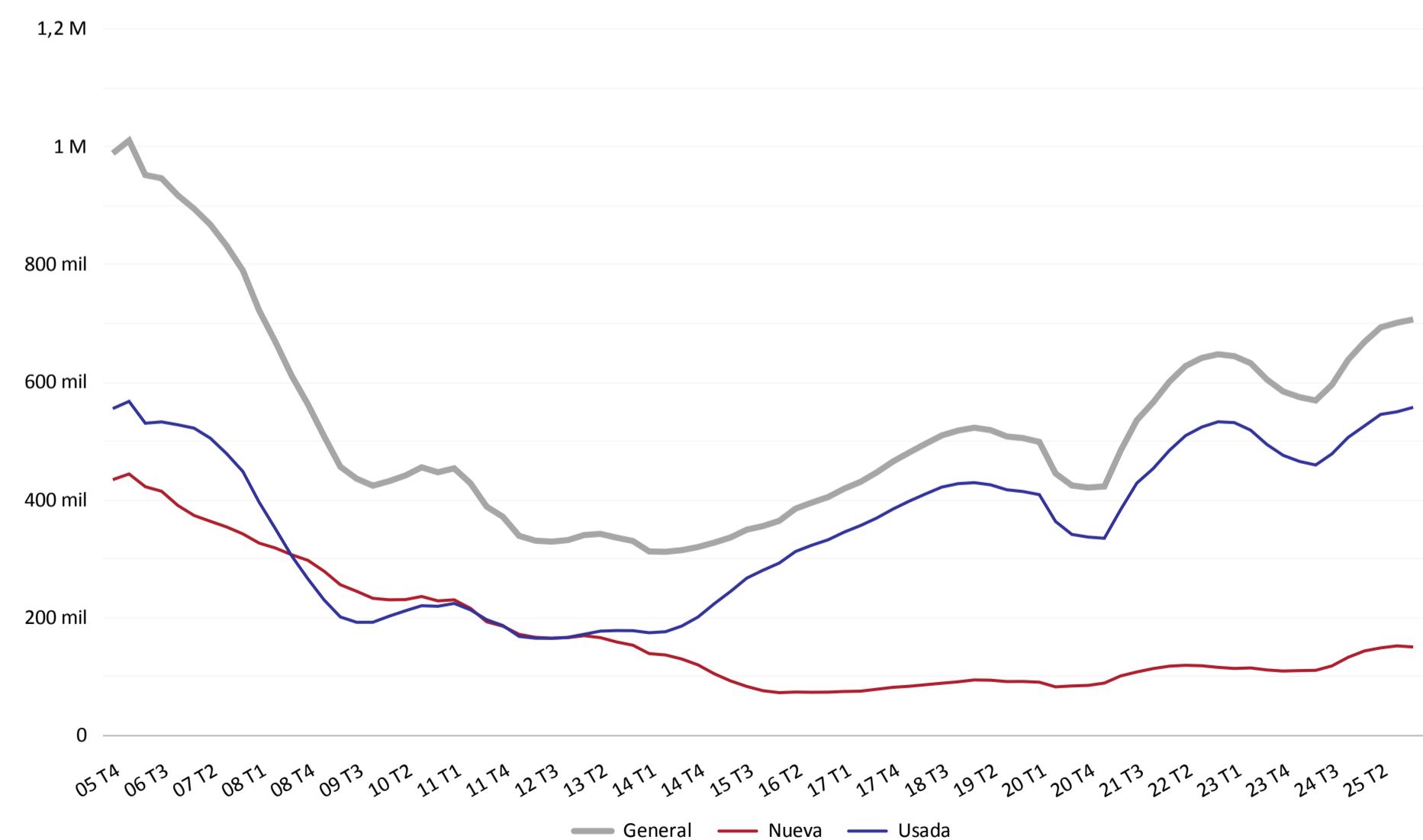


## Número de compraventas de vivienda registradas. Interanual

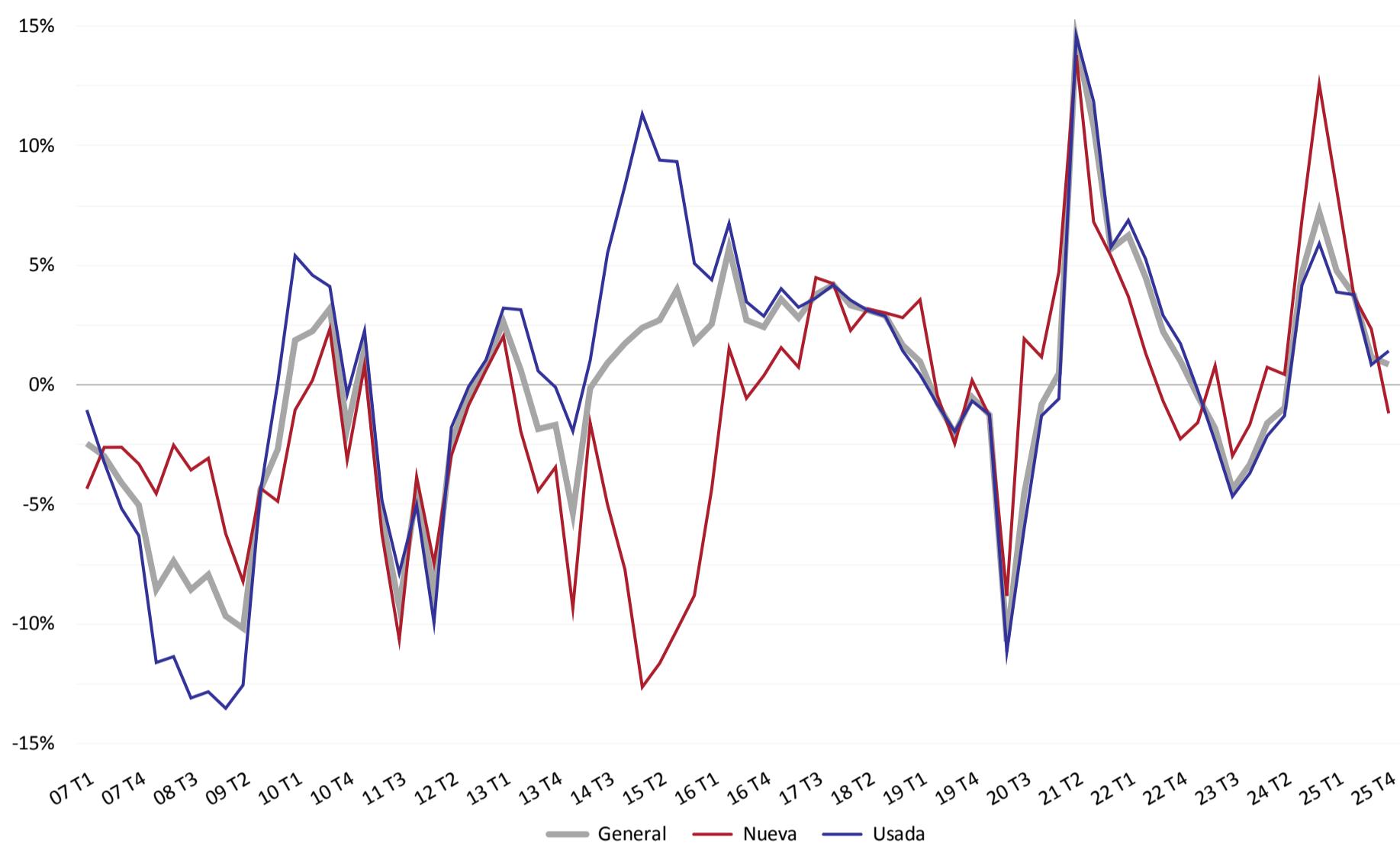
Cuarto trimestre 2025



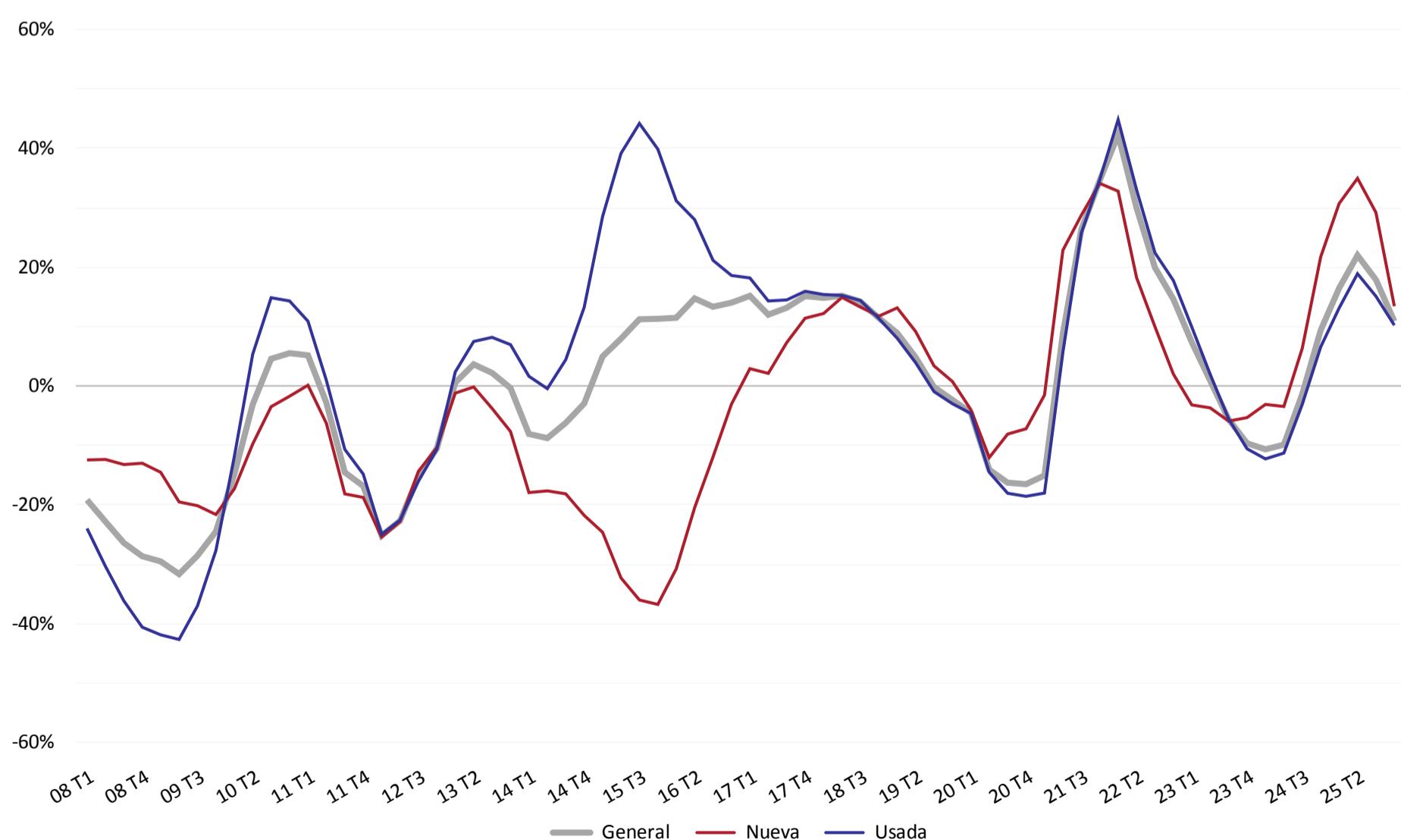
## Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. España



Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del número de compraventas de vivienda



Evolución de las tasas de variación interanuales del número de compraventas de vivienda



## Provincias

Los resultados provinciales ratifican el buen comportamiento del mercado de compraventa de vivienda, consolidando elevados niveles de actividad.

En el cuarto trimestre del año treinta y tres provincias han registrado incrementos trimestrales de compraventas de vivienda, frente a los descensos en diecisiete provincias.

Las provincias que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda durante el cuarto trimestre han sido Madrid (19.737), Barcelona (17.835), Alicante (13.219), Valencia (10.471), Málaga (9.101), Sevilla (7.033) y Murcia (6.836).

Los mayores niveles de crecimiento trimestral se han registrado en Cantabria (19,5%), Ávila (18,3%), Cuenca (18%) y Pontevedra (16,9%).

En vivienda nueva veintiocho provincias han registrado ascensos trimestrales, frente a los descensos en veintidós provincias.

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda nueva durante el cuarto trimestre han sido Madrid (3.405), Barcelona (3.241), Málaga (2.967), Alicante (2.501) y Sevilla (2.055).

Las mayores tasas de crecimiento trimestral en compraventas de vivienda nueva se han alcanzado en Cuenca (152,9%), Segovia (119%), Ávila (65,3%) y Gipuzkoa (54,6%).

En vivienda usada treinta y seis provincias han incrementado su número de compraventas de vivienda, dando lugar a descensos en catorce provincias.

En vivienda usada el mayor número de compraventas trimestrales se ha alcanzado en las provincias de Madrid (16.332), Barcelona (14.594), Alicante (10.718), Valencia (8.931) y Málaga (6.134).

Los mayores incrementos trimestrales en vivienda usada han correspondido a Teruel (25,9%), Soria (24,4%), Pontevedra (22,6%) y Cantabria (17,7%).

Los resultados interanuales muestran una relativa intensidad, en la medida que el crecimiento ha sido la característica predominante durante trimestres precedentes.

El desglose provincial de resultados constata cómo en prácticamente todas ellas (cuarenta y nueve) se han registrado incrementos interanuales, dando lugar a una generalización del crecimiento.

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda durante los últimos doce meses han sido Madrid (81.484), Barcelona (73.285), Alicante (53.385), Valencia (40.839), Málaga (36.117), Murcia (27.507) y Sevilla (26.217).

Los mayores incrementos interanuales de compraventas de vivienda se han registrado en las provincias de Zamora (33,6%), Jaén (26,6%) y Almería (26,5%).

En vivienda nueva cuarenta y una provincias han registrado incrementos interanuales, con tasas de dos dígitos en treinta de ellas, dando lugar a nueve provincias con tasas interanuales negativas.

Los mayores incrementos interanuales en vivienda nueva se han registrado en las provincias de Almería (55,8%), Zamora (54,7%) y Teruel (53,1%).

En vivienda nueva las mayores cuantías de número de compraventas de vivienda durante los últimos doce meses se han registrado en las provincias de Madrid (17.610), Barcelona (13.820), Málaga (11.548), Alicante (9.860), Sevilla (7.020), Murcia (6.322) y Valencia (5.977).

En vivienda usada treinta y ocho provincias alcanzan crecimientos interanuales, con tasas de dos dígitos en treinta y cinco provincias. Por el contrario, únicamente dos provincias han registrado tasas negativas.

Las mayores tasas de crecimiento interanual han correspondido a Zamora (30,9%), Ciudad Real (26,5%) y Jaén (26,2%).

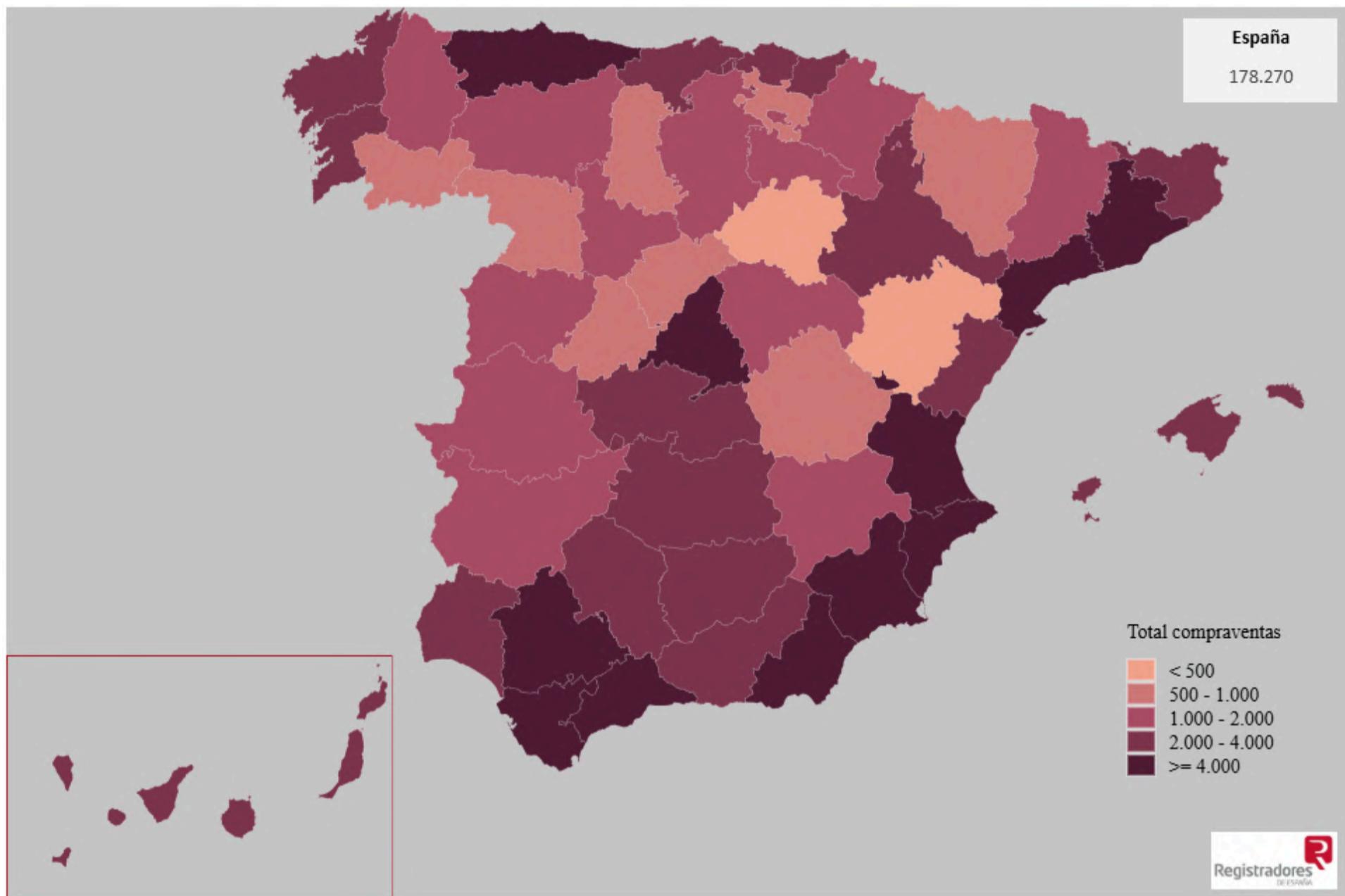
En vivienda usada el mayor número de compraventas interanual se ha registrado en las provincias de Madrid (63.874), Barcelona (59.465), Alicante (43.525), Valencia (34.862), Málaga (24.569), Murcia (21.185) y Sevilla (18.197).

Estos resultados constatan la favorable evolución de las compraventas de vivienda, con un notable predominio territorial del crecimiento de las compraventas, así como en las modalidades de vivienda nueva y usada.

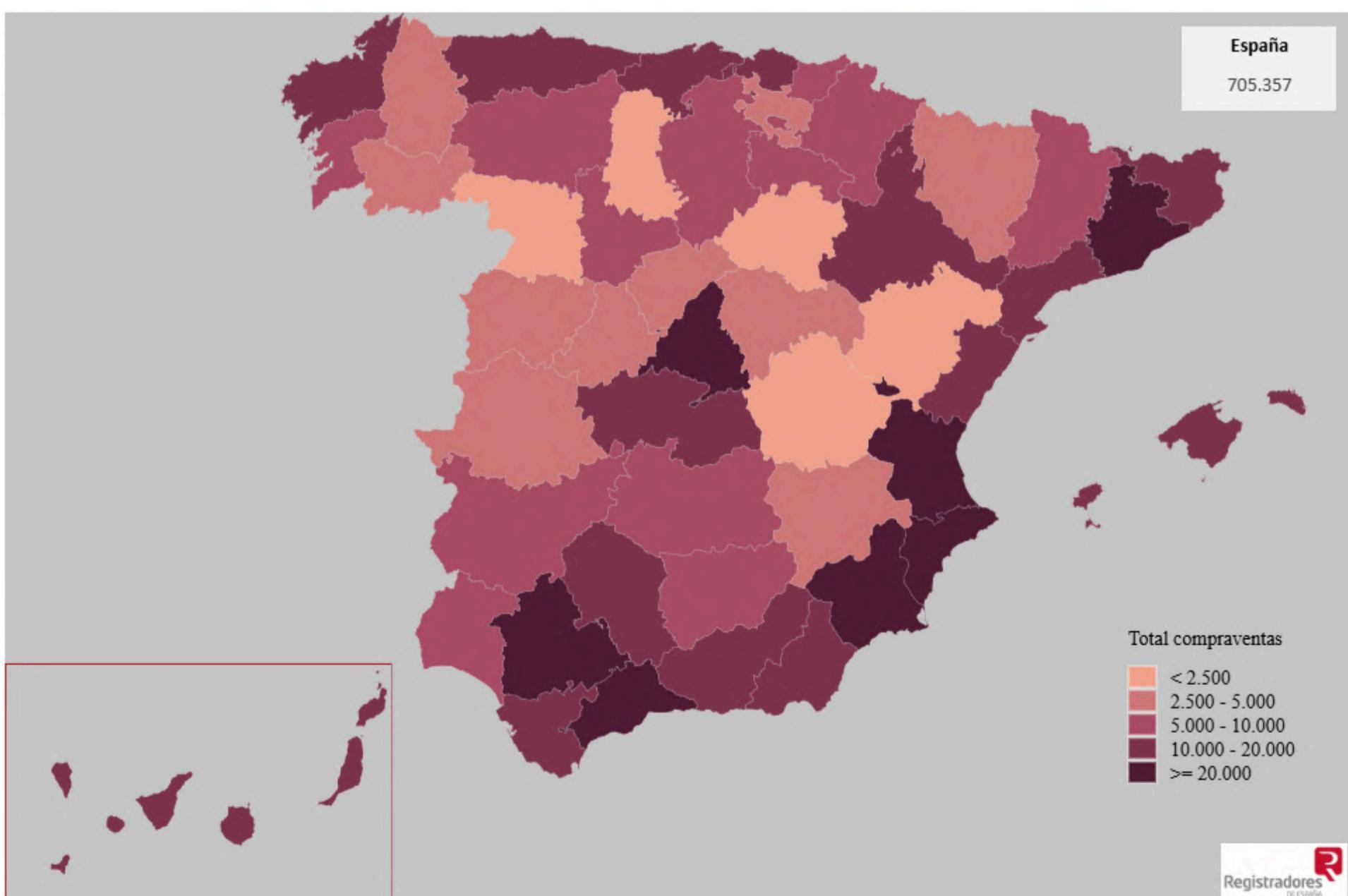
Número de compraventas de vivienda registradas Resultados trimestrales y variación trimestral						
PROVINCIAS	General	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Madrid	19.737	-1,7 %	3.405	-16,1 %	16.332	1,9 %
Barcelona	17.835	-1,5 %	3.241	-7,9 %	14.594	0,1 %
Alicante/Alacant	13.219	-0,3 %	2.501	3,3 %	10.718	-1,1 %
Valencia/València	10.471	-0,2 %	1.540	-2,9 %	8.931	0,3 %
Málaga	9.101	5,4 %	2.967	14,0 %	6.134	1,6 %
Sevilla	7.033	9,9 %	2.055	38,4 %	4.978	1,3 %
Murcia	6.836	3,8 %	1.636	11,4 %	5.200	1,6 %
Cádiz	4.855	4,8 %	1.354	3,3 %	3.501	5,5 %
Tarragona	4.500	4,0 %	650	-1,2 %	3.850	4,9 %
Almería	4.386	2,0 %	1.302	-1,4 %	3.084	3,5 %
Asturias	4.021	8,6 %	700	-4,4 %	3.321	11,7 %
Girona	3.990	9,9 %	896	21,6 %	3.094	6,9 %
Granada	3.867	-1,3 %	833	5,6 %	3.034	-3,0 %
Illes Balears	3.566	-1,4 %	693	-4,9 %	2.873	-0,5 %
Toledo	3.563	-9,5 %	782	-2,4 %	2.781	-11,3 %
Palmas, Las	3.545	10,9 %	887	1,1 %	2.658	14,6 %
Bizkaia	3.525	-0,4 %	840	31,3 %	2.685	-7,3 %
Castellón/Castelló	3.424	-10,5 %	525	-25,8 %	2.899	-7,0 %
Coruña, A	3.365	12,2 %	839	-0,5 %	2.526	17,2 %
Zaragoza	3.152	-3,3 %	741	2,8 %	2.411	-5,1 %
Santa Cruz de Tenerife	2.976	4,9 %	904	17,3 %	2.072	0,3 %
Córdoba	2.967	12,6 %	544	12,6 %	2.423	12,5 %
Cantabria	2.787	19,5 %	456	29,9 %	2.331	17,7 %
Jaén	2.262	8,7 %	273	7,5 %	1.989	8,9 %
Pontevedra	2.166	16,9 %	482	0,6 %	1.684	22,6 %
Gipuzkoa	2.106	7,4 %	235	54,6 %	1.871	3,4 %
Huelva	2.087	4,5 %	427	-3,0 %	1.660	6,6 %
Ciudad Real	2.033	-1,2 %	366	8,3 %	1.667	-3,0 %
Badajoz	1.985	1,1 %	245	-8,2 %	1.740	2,5 %
Valladolid	1.913	-0,5 %	556	5,3 %	1.357	-2,7 %
Navarra	1.875	6,5 %	607	31,1 %	1.268	-2,3 %
León	1.698	10,4 %	260	16,6 %	1.438	9,4 %
Burgos	1.631	2,3 %	253	-20,4 %	1.378	8,0 %
Lleida	1.599	-4,2 %	398	14,4 %	1.201	-9,1 %
Rioja, La	1.401	0,1 %	144	-34,5 %	1.257	6,5 %
Cáceres	1.274	-2,6 %	174	-26,6 %	1.100	2,7 %
Albacete	1.261	0,7 %	250	-22,6 %	1.011	8,8 %
Guadalajara	1.259	10,1 %	351	44,4 %	908	0,8 %
Salamanca	1.239	7,9 %	137	7,9 %	1.102	7,9 %
Lugo	1.027	13,4 %	291	9,8 %	736	14,8 %
Araba/Álava	972	-22,5 %	371	-30,1 %	601	-17,0 %
Huesca	951	6,7 %	74	-36,8 %	877	13,3 %
Ávila	802	18,3 %	119	65,3 %	683	12,7 %
Segovia	777	16,1 %	138	119,0 %	639	5,4 %
Ourense	702	0,6 %	155	-19,3 %	547	8,1 %
Cuenca	636	18,0 %	43	152,9 %	593	13,6 %
Palencia	557	-5,1 %	59	-24,4 %	498	-2,2 %
Zamora	524	-0,9 %	53	15,2 %	471	-2,5 %
Teruel	446	8,5 %	33	-60,2 %	413	25,9 %
Soria	366	15,5 %	35	-31,4 %	331	24,4 %
España	178.270	2,2 %	36.820	2,0 %	141.450	2,3 %

Número de compraventas de vivienda registradas. Resultados anuales y variación interanual Cuarto trimestre 2025						
PROVINCIAS	General	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Madrid	81.484	5,0 %	17.610	5,6 %	63.874	4,8 %
Barcelona	73.285	14,4 %	13.820	15,0 %	59.465	14,2 %
Alicante/Alacant	53.385	2,9 %	9.860	5,3 %	43.525	2,4 %
Valencia/València	40.839	5,3 %	5.977	-0,3 %	34.862	6,4 %
Málaga	36.117	2,6 %	11.548	7,2 %	24.569	0,6 %
Murcia	27.507	17,5 %	6.322	39,5 %	21.185	12,2 %
Sevilla	26.217	16,6 %	7.020	37,3 %	19.197	10,5 %
Cádiz	18.577	12,7 %	5.093	20,1 %	13.484	10,1 %
Almería	17.607	26,5 %	5.014	55,8 %	12.593	17,7 %
Tarragona	17.365	14,0 %	2.533	14,3 %	14.832	13,9 %
Asturias	15.627	8,8 %	3.189	9,7 %	12.438	8,5 %
Granada	15.230	13,0 %	3.258	6,3 %	11.972	15,0 %
Toledo	14.800	14,7 %	3.030	2,4 %	11.770	18,3 %
Illes Balears	14.633	5,7 %	2.981	18,5 %	11.652	2,8 %
Girona	14.572	7,3 %	3.072	6,2 %	11.500	7,6 %
Castellón/Castelló	14.384	11,7 %	2.602	-1,5 %	11.782	15,0 %
Bizkaia	13.681	14,0 %	2.619	17,9 %	11.062	13,1 %
Palmas, Las	13.395	-0,4 %	3.656	12,8 %	9.739	-4,7 %
Zaragoza	13.132	13,7 %	2.909	26,6 %	10.223	10,5 %
Coruña, A	12.394	13,1 %	3.110	14,6 %	9.284	12,6 %
Santa Cruz de Tenerife	11.963	4,0 %	3.306	3,6 %	8.657	4,2 %
Córdoba	10.886	17,0 %	2.198	10,4 %	8.688	18,8 %
Cantabria	10.394	12,8 %	1.940	37,3 %	8.454	8,3 %
Gipuzkoa	8.455	14,3 %	924	-19,7 %	7.531	20,6 %
Jaén	8.445	26,6 %	1.021	29,7 %	7.424	26,2 %
Huelva	8.205	13,0 %	1.907	24,6 %	6.298	10,0 %
Pontevedra	8.062	12,0 %	2.183	19,0 %	5.879	9,6 %
Badajoz	7.919	21,1 %	1.003	38,2 %	6.916	18,9 %
Ciudad Real	7.735	24,8 %	1.291	16,8 %	6.444	26,5 %
Valladolid	7.691	19,9 %	2.167	18,5 %	5.524	20,5 %
Navarra	7.460	2,4 %	2.282	3,0 %	5.178	2,2 %
Lleida	6.883	17,7 %	1.574	6,0 %	5.309	21,7 %
León	6.588	23,0 %	1.304	28,2 %	5.284	21,7 %
Burgos	6.055	19,4 %	1.046	1,7 %	5.009	24,0 %
Rioja, La	5.497	14,0 %	744	-9,9 %	4.753	18,9 %
Guadalajara	4.940	2,7 %	1.227	-8,4 %	3.713	6,9 %
Cáceres	4.881	14,7 %	659	15,0 %	4.222	14,7 %
Albacete	4.740	25,3 %	1.004	40,4 %	3.736	21,7 %
Salamanca	4.579	19,2 %	557	37,2 %	4.022	17,1 %
Araba/Álava	4.190	13,1 %	1.641	46,1 %	2.549	-1,2 %
Huesca	3.806	11,5 %	614	13,1 %	3.192	11,2 %
Lugo	3.543	17,7 %	924	18,9 %	2.619	17,2 %
Segovia	2.849	13,4 %	404	32,9 %	2.445	10,7 %
Ávila	2.833	11,4 %	408	-19,0 %	2.425	18,9 %
Ourense	2.816	22,1 %	628	43,1 %	2.188	17,2 %
Cuenca	2.330	4,3 %	129	-59,7 %	2.201	14,9 %
Palencia	2.212	16,1 %	263	-7,1 %	1.949	20,1 %
Zamora	2.128	33,6 %	280	54,7 %	1.848	30,9 %
Teruel	1.673	13,6 %	219	53,1 %	1.454	9,3 %
Soria	1.368	2,1 %	196	-48,8 %	1.172	22,5 %
España	705.357	10,7 %	149.266	13,3 %	556.091	10,1 %

Número de compraventas de vivienda registradas  
Cuarto trimestre 2025



Número de compraventas de vivienda registradas. Interanual  
Cuarto trimestre 2025



## 5. Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia

4T 2025	Madrid	Barcelona	Valencia/Valéncia	Sevilla
	<b>51,14 %</b>	<b>22,64 %</b>	<b>24,10 %</b>	<b>36,74 %</b>
	3,60	0,13	3,74	-1,35

El peso de compraventas de vivienda en las capitales con respecto a sus respectivas provincias se ha seguido reduciendo predominantemente en el desglose de resultados provinciales.

En treinta y tres provincias se ha registrado un descenso en compraventas de la capital con respecto a su respectiva provincia, frente a los incrementos en diecisiete capitales de provincia.

El trimestre precedente registró un comportamiento relativamente similar, dando lugar a treinta y una capitales con descensos respecto a su provincia, frente a los incrementos en diecinueve.

Esta situación constata un efecto lógico derivado del incremento intenso de los precios, que afecta en mayor medida a los municipios con mayor número de habitante, entre los que se encuentran las capitales de provincia, produciéndose un movimiento territorial por parte de los demandantes, buscando un precio adquirible, provocando el correspondiente comportamiento favorable en la provincia con respecto a la capital.

En la medida que existe una previsible continuidad en la senda alcista de los precios de la vivienda, este comportamiento tenderá a mantenerse en próximos trimestres.

Tomando las ocho capitales de provincia españolas con un mayor número de habitantes, en el cuarto trimestre del año, cuatro de ellas han perdido cuota de mercado, mientras que otras cuatro han registrado ascensos.

Las capitales de provincia con mayor ganancia de cuota de mercado durante el último trimestre han sido Soria (7,73 pp), Ávila (5,41 pp), Cuenca (4,54 pp) y Valencia (3,74 pp), mientras que las mayores pérdidas de cuota de mercado se han registrado en Zamora (-16,82 pp), Albacete (-12,91 pp) y Teruel (-11,91 pp).

Los municipios con un mayor peso de compraventas de vivienda con respecto al total de la provincia durante el cuarto trimestre han sido Vitoria-Gasteiz (78,19%), Zaragoza (66,24%), Valladolid (59,17%), Madrid (51,14%) y Ourense (51%).

En el extremo opuesto, las capitales de provincia con un menor peso de compraventas de vivienda con respecto al total de la provincia han sido Cádiz (6,45%), Toledo (7,72%), Girona (8,1%) y Pontevedra (8,63%).

Los resultados interanuales muestran doce capitales de provincia con ganancias de cuota de mercado, frente los descensos en treinta y ocho capitales de provincia.

Este comportamiento interanual es como consecuencia de los resultados de los últimos trimestres, con un predominio de los descensos de peso en las capitales de provincia.

Las capitales de provincia con un mayor peso de compraventas de vivienda con respecto a su provincia durante los últimos doce meses han sido Vitoria-Gasteiz (78,62%), Zaragoza (67,53%), Valladolid (63,68%), Ourense (54,05%) y Córdoba (51,52%), mientras que los menores pesos relativos se han alcanzado en Toledo (6,9%), Cádiz (6,93%), Girona (9,1%) y Pontevedra (10,01%).

La demanda sigue siendo especialmente activa con independencia del ámbito geográfico, generalizándose los incrementos de compraventas de vivienda. En todo caso, los resultados de este apartado parecen constatar cierto grado de movimiento territorial, buscando ámbitos en los que se alcancen menores precios de la vivienda, debiendo proceder al habitual proceso de distanciamiento con respecto a las zonas con mayor intensidad de la demanda.

Compraventas de viviendas en las capitales de provincia con respecto a su provincia  
Resultados y variación trimestral

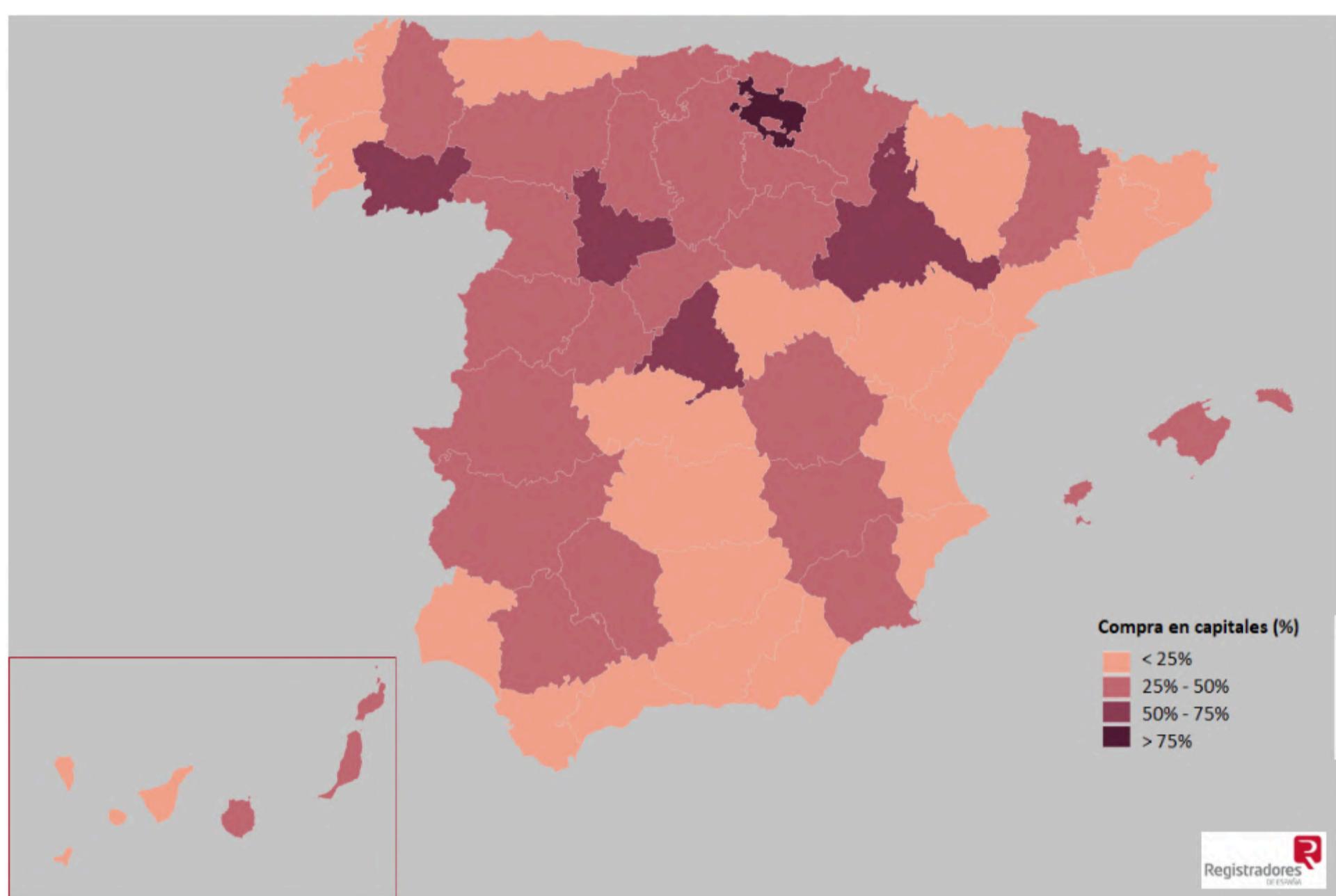
Capitales de provincia	% s/provincia ▾	Var. trimestral (pp)	% s/provincia
Vitoria-Gasteiz	78,19 %	-0,62	
Zaragoza	66,24 %	-3,83	
Valladolid	59,17 %	-3,33	
Madrid	51,14 %	3,60	
Ourense	51,00 %	-3,59	
Córdoba	49,92 %	2,38	
Salamanca	48,02 %	0,64	
Soria	45,90 %	7,73	
Palencia	44,34 %	-2,50	
Albacete	40,84 %	-12,91	
Burgos	40,83 %	-6,72	
Zamora	40,08 %	-16,82	
Sevilla	36,74 %	-1,35	
Lugo	36,22 %	-2,08	
Logroño	35,40 %	-5,31	
Ávila	34,91 %	5,41	
Lleida	32,65 %	-4,38	
León	31,57 %	-1,85	
Cáceres	31,32 %	-1,40	
Pamplona/Iruña	30,51 %	-3,00	
Palma	29,70 %	-3,00	
Cuenca	29,40 %	4,54	
Palmas de Gran Canaria, Las	29,34 %	-0,22	
Badajoz	29,27 %	1,83	
Bilbao	29,19 %	-4,39	
Santander	28,20 %	-1,26	
Donostia/San Sebastián	27,11 %	2,43	
Segovia	26,25 %	-0,50	
Murcia	25,28 %	0,37	
València	24,10 %	3,74	
Huelva	23,91 %	-0,23	
Oviedo	23,35 %	1,75	
Barcelona	22,64 %	0,13	
Jaén	22,28 %	1,47	
Granada	21,54 %	-2,30	
Almería	20,18 %	-2,00	
Coruña, A	20,12 %	-2,30	
Málaga	18,61 %	2,73	
Castelló de la Plana/Castellón de la Plana	18,46 %	0,68	
Guadalajara	18,11 %	-0,86	
Teruel	17,04 %	-11,91	
Huesca	16,51 %	-3,58	
Ciudad Real	15,74 %	-4,97	
Santa Cruz de Tenerife	12,50 %	-2,69	
Alacant/Alicante	12,08 %	-0,42	
Tarragona	11,69 %	-0,46	
Pontevedra	8,63 %	-0,65	
Girona	8,10 %	0,82	
Toledo	7,72 %	1,78	
Cádiz	6,45 %	-1,37	

Compraventas de viviendas en las capitales de provincia con respecto a su provincia  
Resultados y variación interanual

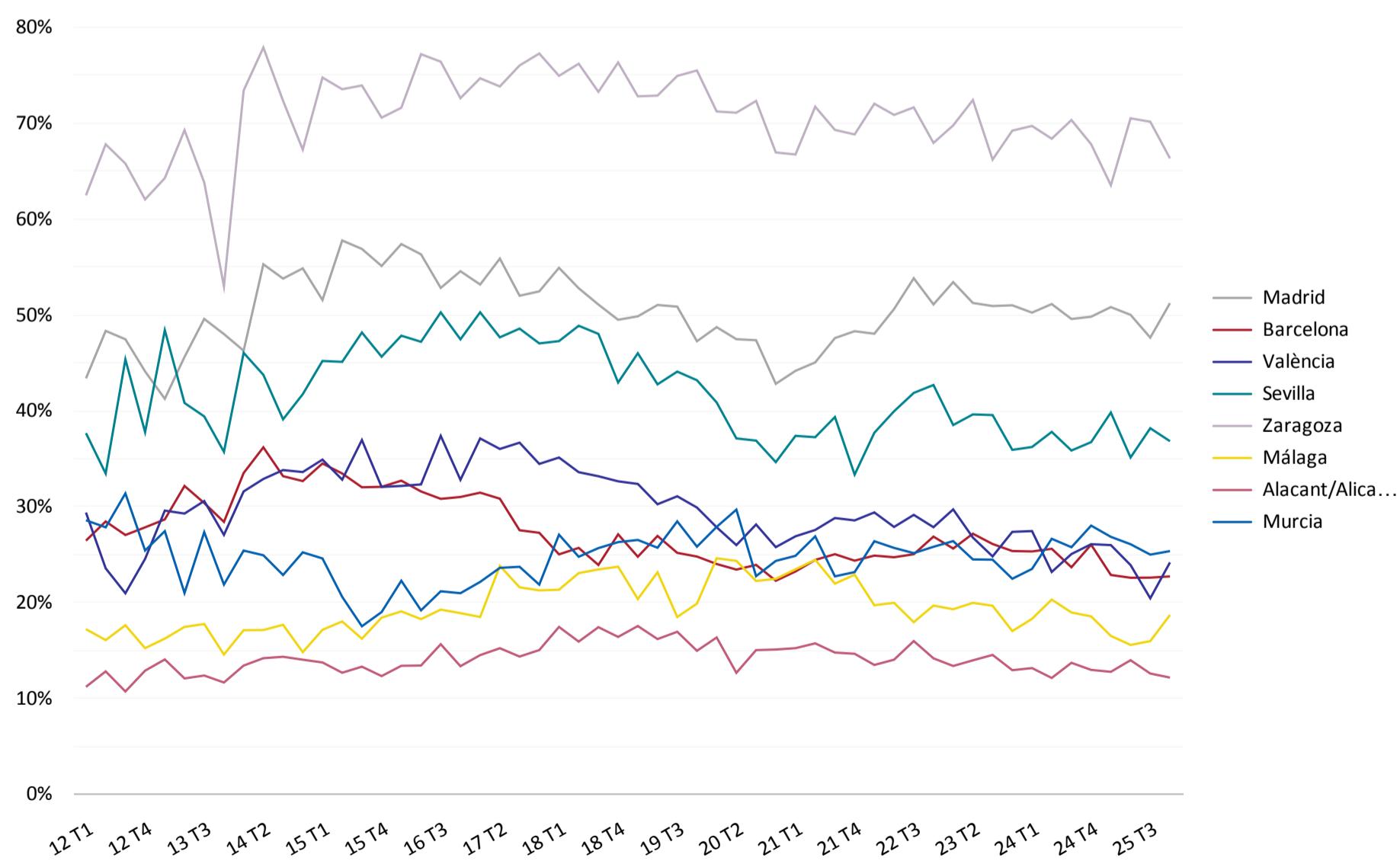
Capitales de provincia	% s/provincia ▼	Var. interanual (pp)	% s/provincia
Vitoria-Gasteiz	78,62 %	-1,43	
Zaragoza	67,53 %	-1,41	
Valladolid	63,68 %	-0,72	
Ourense	54,05 %	2,96	
Córdoba	51,52 %	-6,44	
Palencia	50,32 %	-0,21	
Madrid	49,85 %	-0,22	
Zamora	49,44 %	-0,60	
Salamanca	47,87 %	-2,78	
Albacete	46,77 %	-2,51	
Soria	44,08 %	-6,97	
Burgos	44,06 %	-3,85	
Logroño	39,62 %	-2,26	
Lugo	38,81 %	5,17	
Sevilla	37,47 %	0,91	
León	33,76 %	-2,23	
Lleida	33,18 %	-0,33	
Ávila	32,93 %	-7,40	
Palma	32,04 %	0,59	
Pamplona/Iruña	31,65 %	-0,58	
Cuenca	31,12 %	-3,43	
Bilbao	30,87 %	2,00	
Cáceres	30,36 %	-1,96	
Palmas de Gran Canaria, Las	28,79 %	2,42	
Badajoz	28,32 %	0,85	
Segovia	27,97 %	2,86	
Santander	26,79 %	0,32	
Murcia	25,76 %	-0,13	
Donostia/San Sebastián	25,06 %	-0,17	
Huelva	24,59 %	-3,94	
Teruel	23,91 %	-2,16	
València	23,51 %	-1,88	
Granada	23,20 %	-3,66	
Oviedo	23,15 %	-0,80	
Jaén	22,79 %	0,82	
Barcelona	22,61 %	-2,46	
Almería	22,43 %	1,42	
Coruña, A	22,21 %	-2,46	
Guadalajara	20,40 %	-6,93	
Huesca	19,15 %	-0,18	
Castelló de la Plana/Castellón de la Plana	18,94 %	-0,86	
Ciudad Real	18,58 %	-1,01	
Málaga	16,62 %	-2,32	
Santa Cruz de Tenerife	12,98 %	1,83	
Alacant/Alicante	12,79 %	-0,15	
Tarragona	12,49 %	-0,27	
Pontevedra	10,01 %	-0,45	
Girona	9,10 %	-0,26	
Cádiz	6,93 %	-0,64	
Toledo	6,90 %	-1,18	

## Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia

Cuarto trimestre 2025



## Evolución del porcentaje de compraventas de viviendas en las principales capitales de provincia por número de habitantes con respecto a su provincia. Trimestral



## 6. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas



La demanda extranjera de vivienda se ha reducido durante el último trimestre en términos porcentuales, dando lugar a un descenso de -0,06 pp, algo más moderado que el trimestre precedente (-0,52 pp).

A pesar de esta senda descendente, el hecho de que el número total de compraventas de vivienda se haya incrementado durante el último trimestre, constata el hecho de que la demanda extranjera, en términos absolutos, sigue manteniendo su fortaleza.

El peso de compras de vivienda por extranjeros durante el cuarto trimestre de 2025 ha sido del 13,52% (13,58% 3T25), por debajo del peso del mismo trimestre del año precedente (14,48% 4T24).

En términos absolutos se han registrado algo más de 24.200 compras por extranjeros, frente a las algo menos de 23.700 del trimestre precedente. Estos resultados constatan la relevancia del demandante extranjero en el mercado de vivienda en España, con cifras destacadas en términos absolutos y porcentuales.

La desagregación de resultados por nacionalidades muestra cómo las de mayor peso durante el último trimestre han sido británicos (7,93%), neerlandeses (6,77%), alemanes (6,65%), marroquíes (5,78%), rumano (5,45%), italianos (5,32%), franceses (4,93%) y belgas (4,38%).

En términos absolutos los mayores resultados trimestrales los han alcanzado británicos (1.892), neerlandeses (1.614), alemanes (1.587), marroquíes (1.378), rumano (1.299), italianos (1.268), franceses (1.174) y belgas (1.045).

Agrupando por zonas del mundo, las compras de nacionalidades de la Unión Europea suponen el 57,32%, el resto de Europa el 18,05%, África el 8,69%, Asia el 6,73% y América del Sur el 5,63%, quedando el resto de zonas del mundo en el 3,58%.

Los precios medios asociados a estas zonas han estado encabezados por las compras de América del Norte (4.381 €/m<sup>2</sup>), seguidos de las de Oceanía (3.215 €/m<sup>2</sup>), Unión Europea (3.010 €/m<sup>2</sup>), resto de Europa (2.782 €/m<sup>2</sup>) y Asia (2.779 €/m<sup>2</sup>).

La desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra cierto equilibrio entre ascensos y descensos de peso relativo. En nueve comunidades autónomas ha incrementado el peso de compras por extranjeros, dando lugar a descensos en siete comunidades autónomas, manteniendo resultados una.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor peso de compra por extranjeros durante el cuarto trimestre han sido Illes Balears (31,47%), Comunitat Valenciana (27,17%), Canarias (23,12%), Región de Murcia (20,74%), Cataluña (16,09%) y Andalucía (12,5%).

En el ámbito provincial se ha registrado un ligero predominio de los ascensos en peso de compra por extranjeros, dando lugar a veintinueve provincias con incrementos, frente a los descensos en veintiuna.

Las provincias con mayor peso de compra de vivienda por extranjeros durante el cuarto trimestre han sido Alicante (42,91%), Illes Balears (31,47%), Málaga (31,11%), Santa Cruz de Tenerife (26,44%), Girona (24,8%), Murcia (20,74%), Las Palmas (20,31%), Almería (16,69%) y Tarragona (16,11%).

La intensidad turística se configura como el factor clave para la consecución de un mayor o menor peso relativo en compras de vivienda por extranjeros, correspondiendo las provincias cabeceras a provincias mediterráneas o islas con dichas características.

## Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador

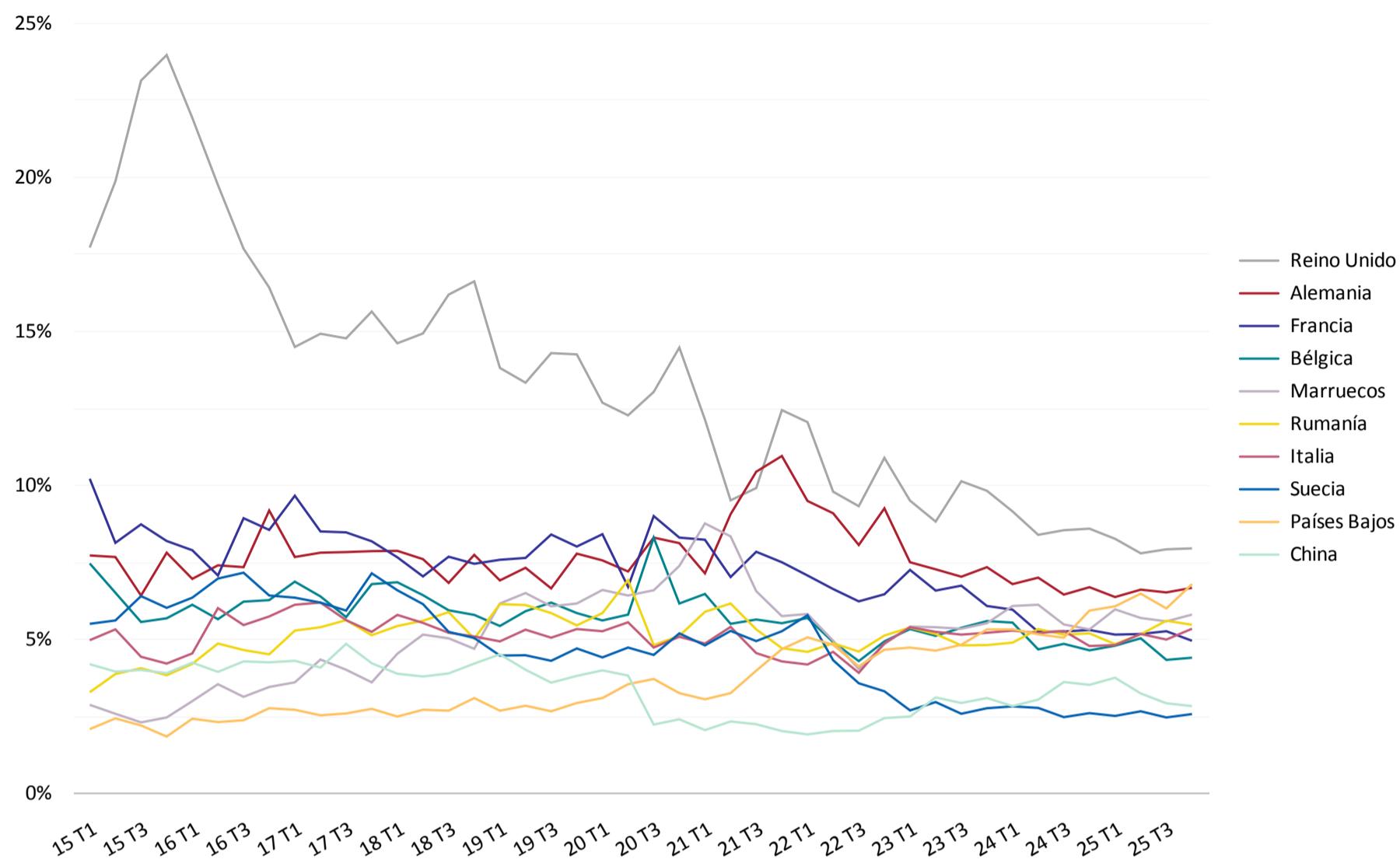
Cuarto trimestre 2025

Nacionalidad	% s/extranjeros	% s/extranjeros	Var. trimestral (pp)
Reino Unido	7,93 %		0,03
Países Bajos	6,77 %		0,79
Alemania	6,65 %		0,15
Marruecos	5,78 %		0,22
Rumanía	5,45 %		-0,13
Italia	5,32 %		0,35
Francia	4,93 %		-0,31
Bélgica	4,38 %		0,07
Polonia	4,01 %		-0,62
Ucrania	3,15 %		-0,05
China	2,81 %		-0,09
Suecia	2,55 %		0,11
Irlanda	1,67 %		-0,12
Estados Unidos	1,64 %		-0,07
Rusia	1,58 %		-0,12
Portugal	1,20 %		0,22
Pakistán	1,05 %		
Lituania	1,00 %		-0,18

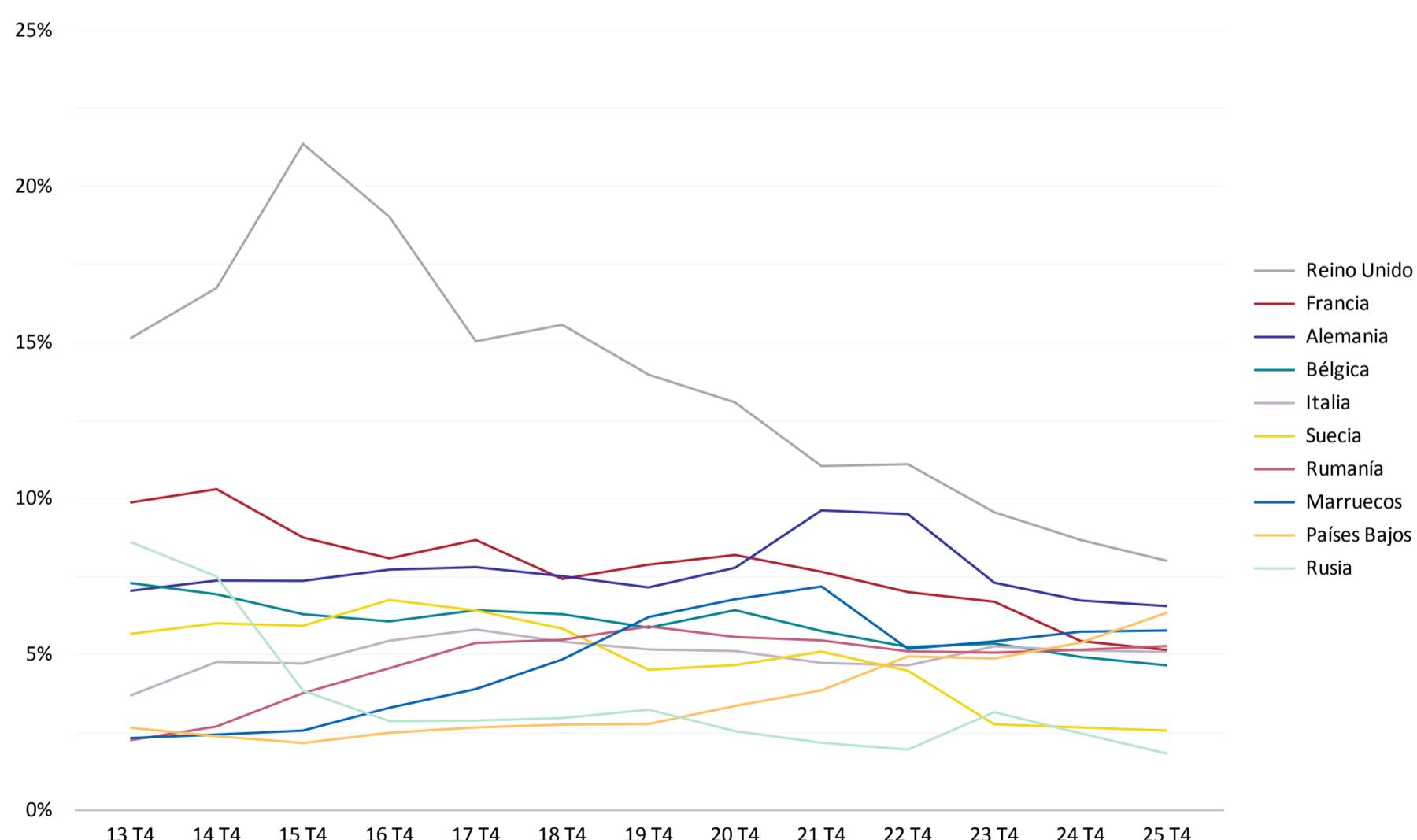
## Compras de vivienda por extranjeros (%). Trimestral



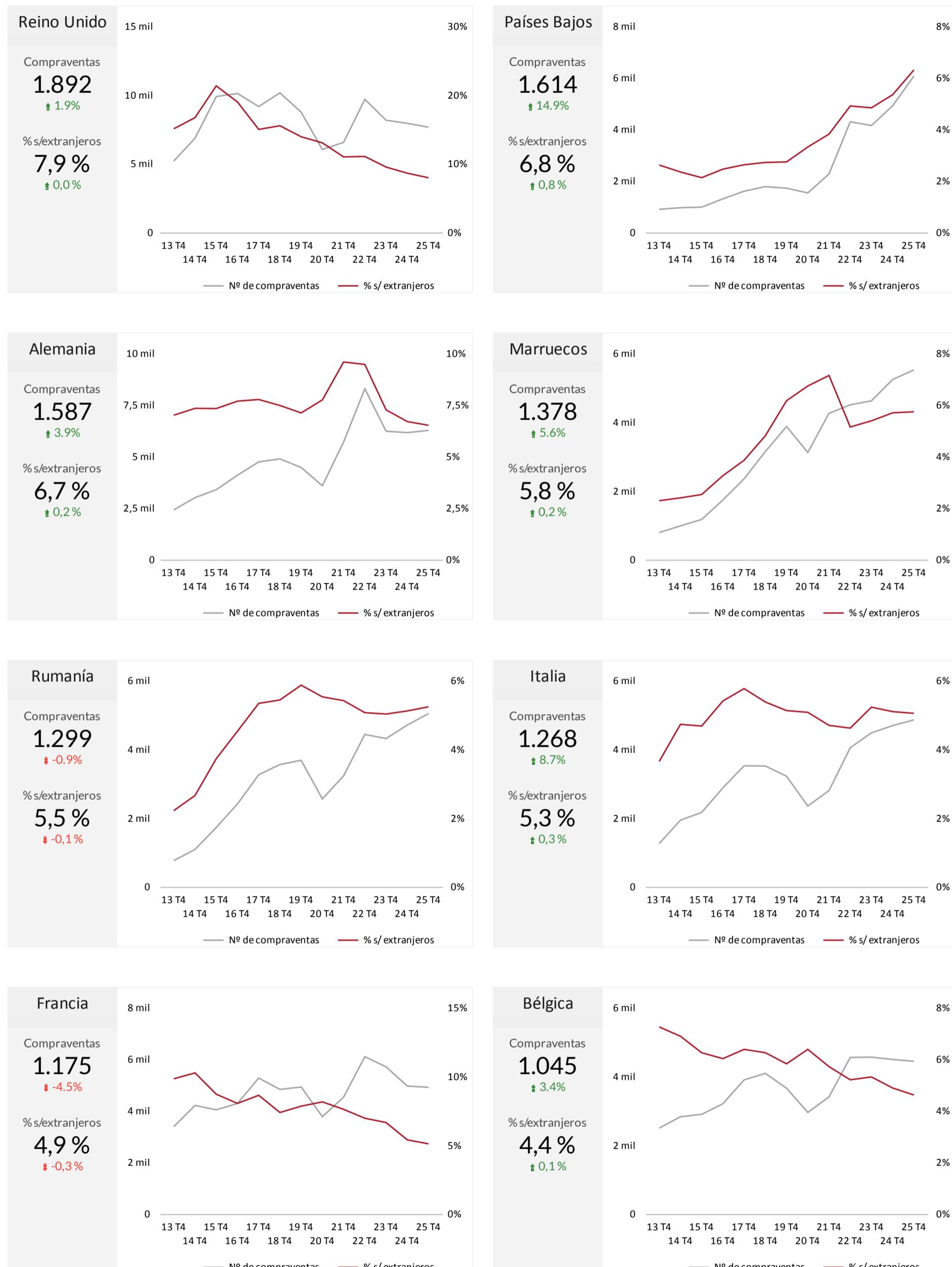
## Compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad (%). Trimestral



## Compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad (%). Interanual



## Evolución de las compraventas de vivienda por extranjeros según nacionalidad (número y porcentaje)



## Explicación sobre el contenido:

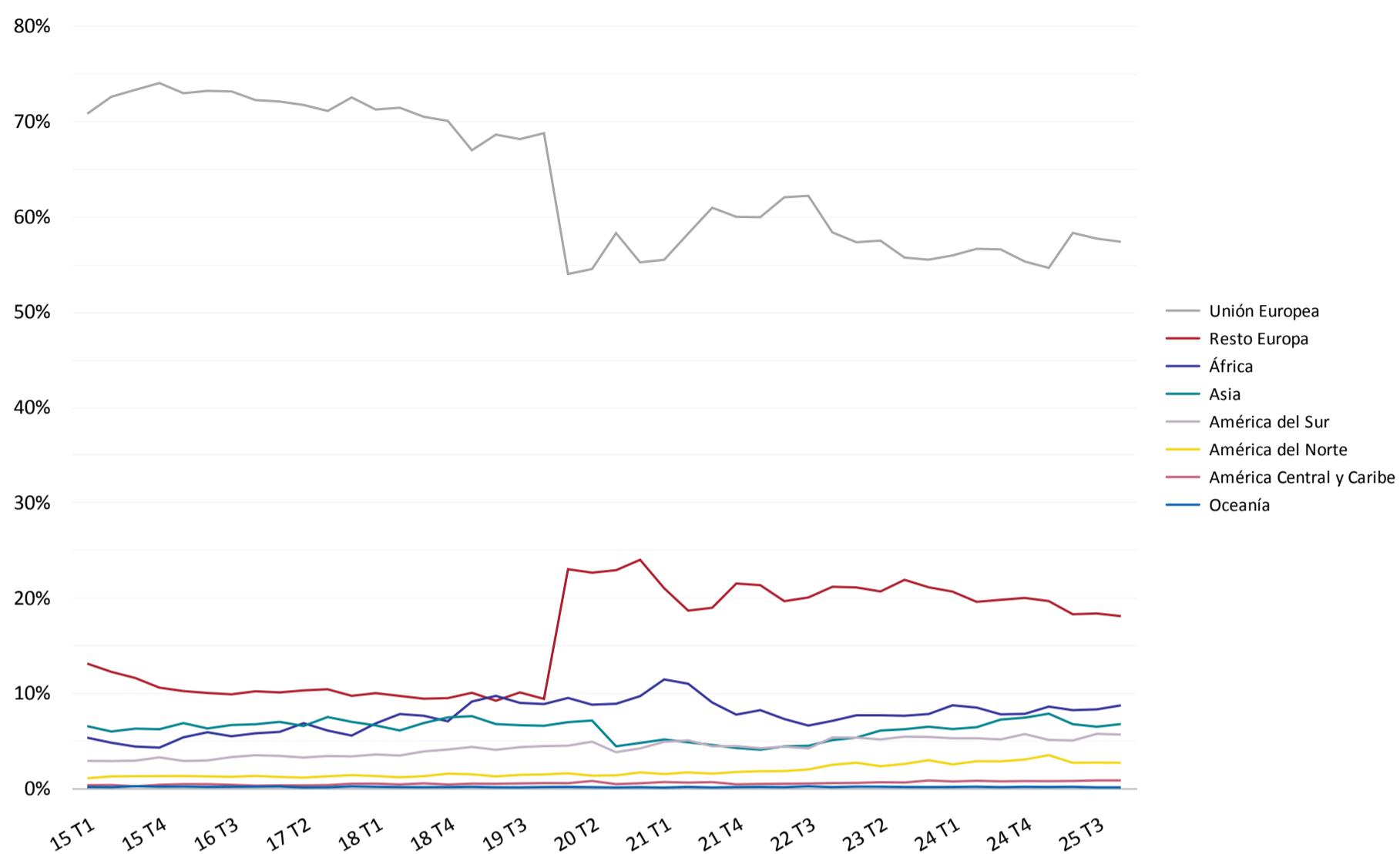
- Cajas: Resultados trimestrales y variación trimestral.
- Gráficos: Resultados interanuales.

Compraventas de vivienda registradas según zona del comprador (%)			
Cuarto trimestre 2025			
Zona	% s/extranjeros ▾	% s/extranjeros	Var. trimestral (pp)
Unión Europea	57,32 %		-0,33
Resto Europa	18,05 %		-0,28
África	8,69 %		0,42
Asia	6,73 %		0,28
América del Sur	5,63 %		-0,07
América del Norte	2,67 %		-0,02
América Central y Caribe	0,82 %		0,00
Oceanía	0,09 %		0,00

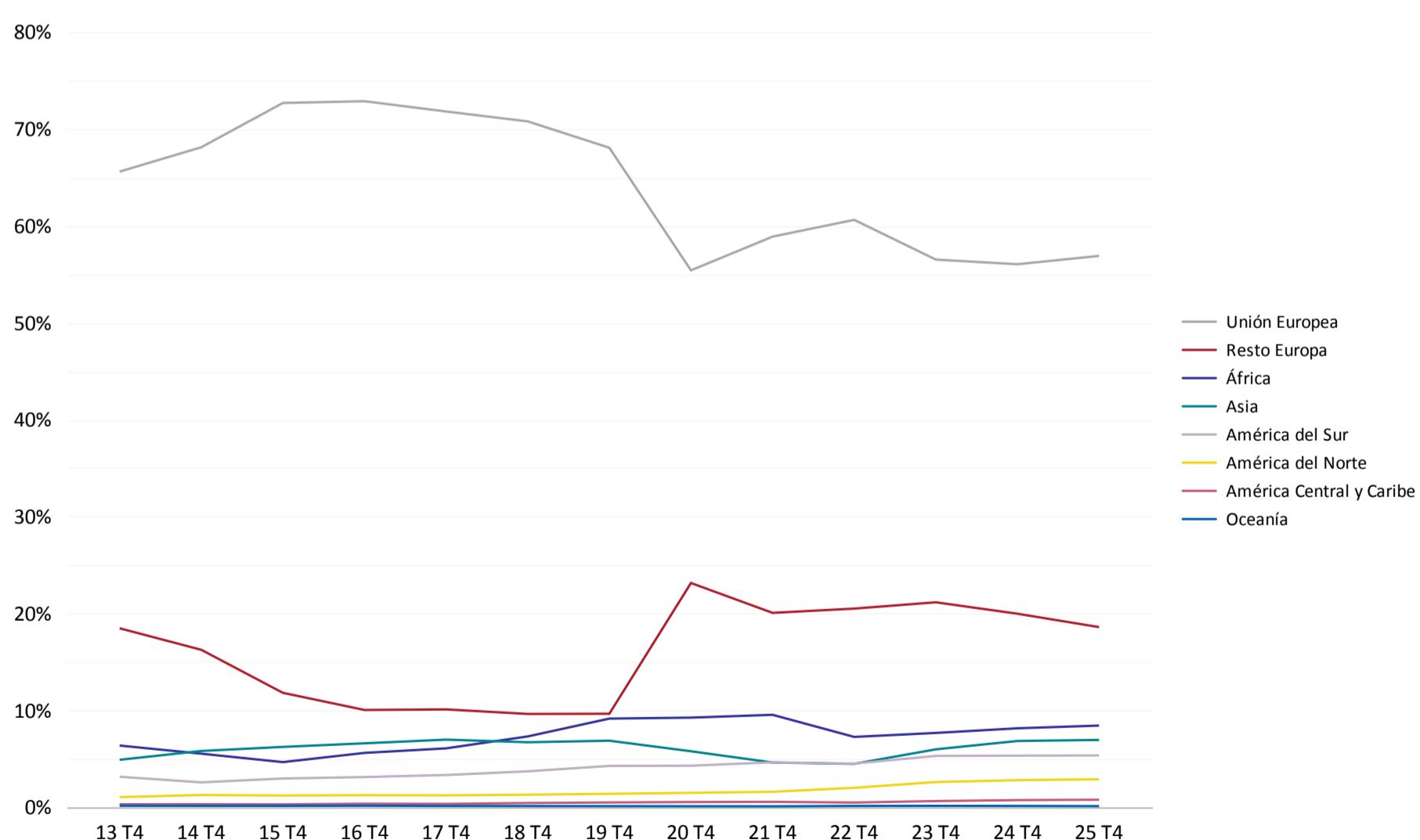
### Distribución de compras de vivienda por extranjeros según origen por Comunidades Autónomas. Interanuales

CC.AA	Unión Europea	Resto Europa	África	América del Sur	América del Norte	América Central y Caribe	Oceanía
Baleares, Illes	20,28%	4,16%	0,64%	0,43%	0,31%	0,04%	0,07%
Comunitat Valenciana	16,21%	5,95%	1,51%	0,86%	0,50%	0,08%	0,02%
Canarias	18,21%	3,97%	0,31%	0,34%	0,18%	0,09%	0,00%
Murcia, Región de	9,18%	5,47%	3,26%	0,78%	0,22%	0,08%	0,03%
Andalucía	6,87%	2,56%	1,09%	0,38%	0,54%	0,06%	0,02%
Cataluña	6,11%	1,62%	1,36%	0,72%	0,44%	0,13%	0,02%
Rioja, La	2,46%	0,77%	1,98%	0,72%	0,13%	0,13%	0,00%
Asturias, Principado de	1,96%	1,63%	0,37%	1,14%	0,38%	0,18%	0,01%
Aragón	2,96%	0,26%	1,26%	0,57%	0,07%	0,12%	0,01%
Castilla - La Mancha	2,03%	0,22%	1,17%	1,00%	0,05%	0,16%	0,00%
Navarra, Comunidad Foral de	1,53%	0,31%	1,83%	0,79%	0,04%	0,08%	0,00%
Madrid, Comunidad de	2,46%	0,43%	0,20%	0,77%	0,42%	0,10%	0,00%
Castilla y León	1,26%	0,16%	0,57%	0,78%	0,07%	0,13%	0,00%
Cantabria	1,24%	0,55%	0,16%	0,33%	0,15%	0,04%	0,01%
País Vasco	1,03%	0,26%	0,30%	0,44%	0,11%	0,09%	0,01%
Galicia	0,74%	0,27%	0,14%	0,44%	0,09%	0,08%	0,00%
Extremadura	0,68%	0,03%	0,37%	0,31%	0,02%	0,10%	0,00%

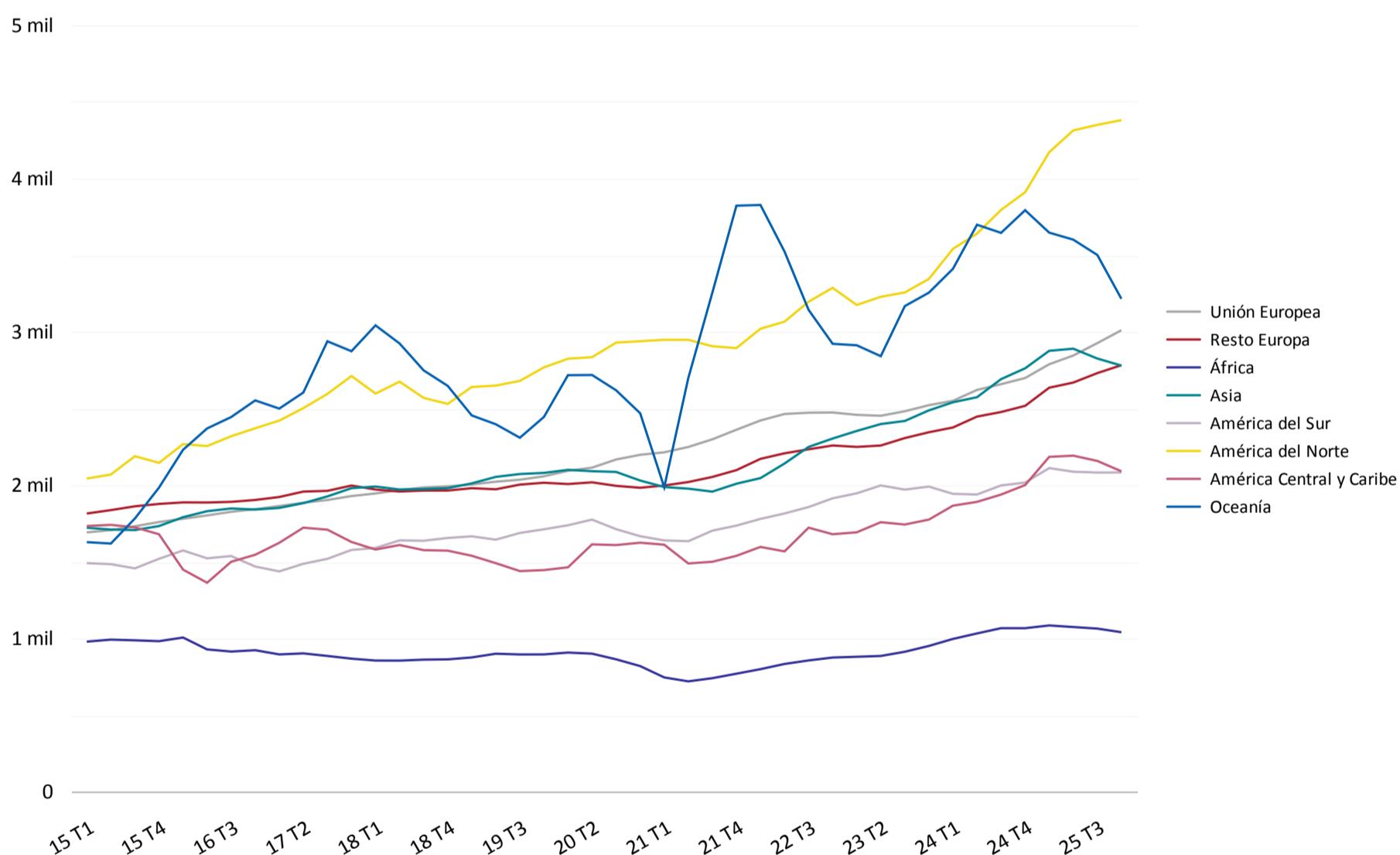
## Compra de vivienda por extranjeros según zona del mundo (%). Trimestral



## Compra de vivienda por extranjeros según zona del mundo (%). Interanual



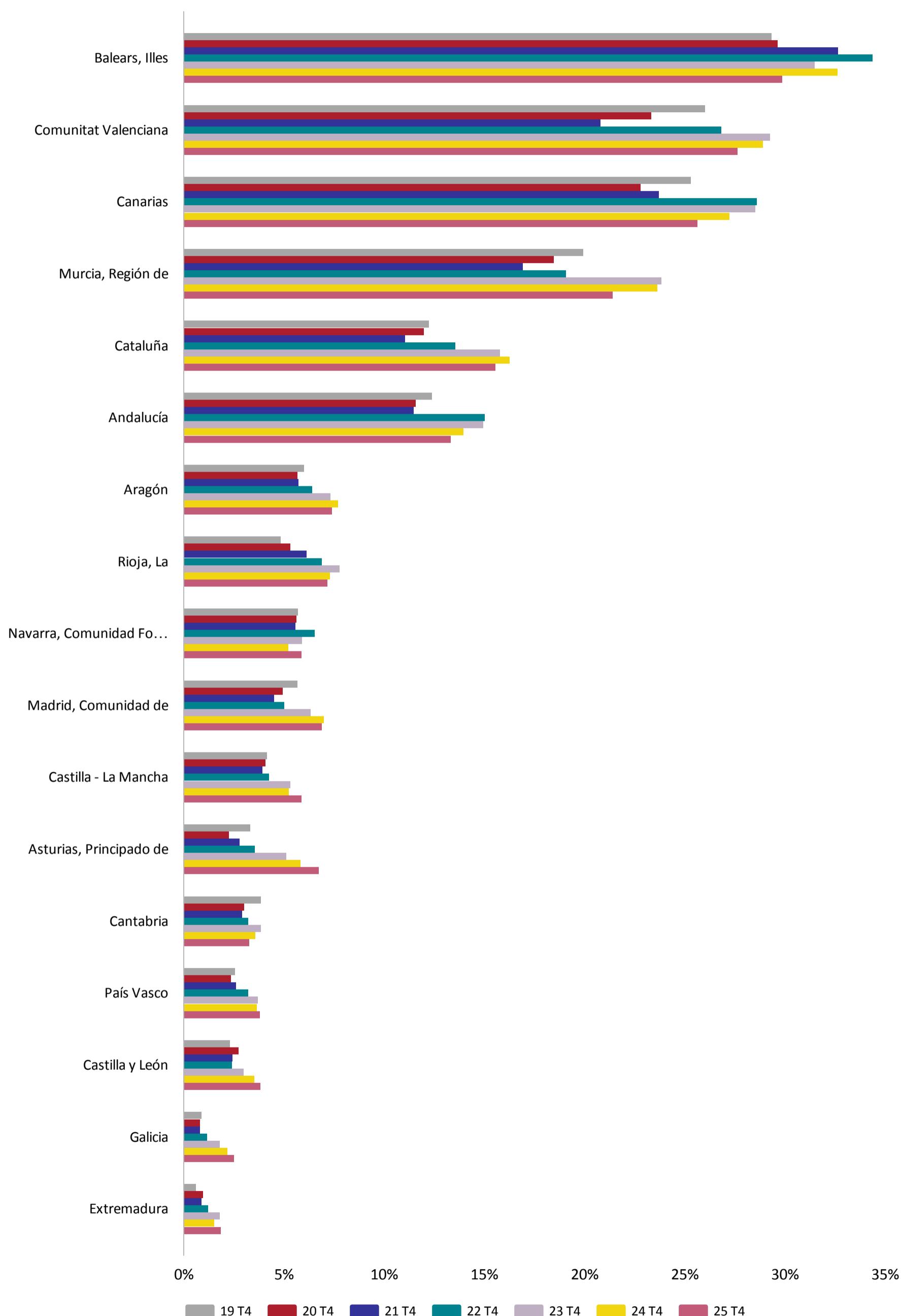
Precio por m <sup>2</sup> en la compra de vivienda por extranjeros según zona del mundo. Interanual			
Cuarto trimestre 2025			
Zona	Precio m <sup>2</sup>	Precio m <sup>2</sup>	Var. trimestral
Unión Europea	3.010	3.010	2,9%
Resto Europa	2.782	2.782	1,9%
África	1.040	1.040	-2,2%
Asia	2.779	2.779	-1,6%
América del Sur	2.082	2.082	0,0%
América del Norte	4.381	4.381	0,7%
América Central y Caribe	2.090	2.090	-3,1%
Oceanía	3.215	3.215	-8,2%

Precio por m<sup>2</sup> en la compra de vivienda por extranjeros según zona del mundo. Interanual

Compras de vivienda por extranjeros en Comunidades Autónomas. Trimestral			
CC. AA. ▲	% compras extranjeros	% compras extranjeros	Var. trimestral (pp)
Andalucía	12,50 %		-0,46
Aragón	8,18 %		1,04
Asturias, Principado de	6,41 %		-0,60
Baleares, Illes	31,47 %		2,01
Canarias	23,12 %		-2,18
Cantabria	2,96 %		-0,77
Castilla - La Mancha	6,47 %		0,40
Castilla y León	3,88 %		0,25
Cataluña	16,09 %		1,04
Comunitat Valenciana	27,17 %		0,17
Extremadura	1,99 %		0,00
Galicia	2,70 %		0,22
Madrid, Comunidad de	6,43 %		-0,42
Murcia, Región de	20,74 %		-1,15
Navarra, Comunidad Foral de	5,97 %		0,12
País Vasco	4,22 %		0,43
Rioja, La	6,78 %		-0,72
España	13,52 %		-0,06

Compras de vivienda por extranjeros en Comunidades Autónomas (%). Interanual								
CC. AA.	18 T4	19 T4	20 T4	21 T4	22 T4	23 T4	24 T4	25 T4
Andalucía	13,07 %	12,40 %	11,58 %	11,48 %	15,03 %	14,95 %	13,97 %	13,34 %
Aragón	6,22 %	6,01 %	5,68 %	5,74 %	6,42 %	7,32 %	7,72 %	7,41 %
Asturias, Principado de	2,72 %	3,33 %	2,26 %	2,81 %	3,56 %	5,12 %	5,84 %	6,74 %
Baleares, Illes	30,46 %	29,34 %	29,64 %	32,67 %	34,38 %	31,50 %	32,62 %	29,86 %
Canarias	27,64 %	25,31 %	22,80 %	23,73 %	28,60 %	28,54 %	27,23 %	25,65 %
Cantabria	2,72 %	3,85 %	3,03 %	2,92 %	3,22 %	3,86 %	3,59 %	3,27 %
Castilla - La Mancha	3,53 %	4,16 %	4,08 %	3,93 %	4,27 %	5,33 %	5,25 %	5,90 %
Castilla y León	2,04 %	2,32 %	2,75 %	2,44 %	2,41 %	3,00 %	3,54 %	3,84 %
Cataluña	11,44 %	12,24 %	11,98 %	11,05 %	13,56 %	15,79 %	16,26 %	15,57 %
Comunitat Valenciana	25,82 %	26,02 %	23,34 %	20,81 %	26,82 %	29,26 %	28,92 %	27,65 %
Extremadura	0,70 %	0,63 %	0,98 %	0,90 %	1,23 %	1,82 %	1,54 %	1,85 %
Galicia	0,61 %	0,91 %	0,82 %	0,83 %	1,18 %	1,81 %	2,19 %	2,52 %
Madrid, Comunidad de	5,66 %	5,69 %	4,94 %	4,53 %	5,03 %	6,34 %	7,00 %	6,89 %
Murcia, Región de	19,53 %	19,94 %	18,48 %	16,92 %	19,09 %	23,84 %	23,63 %	21,42 %
Navarra, Comunidad Foral de	4,87 %	5,70 %	5,63 %	5,59 %	6,55 %	5,91 %	5,22 %	5,89 %
País Vasco	2,26 %	2,56 %	2,36 %	2,61 %	3,23 %	3,72 %	3,66 %	3,80 %
Rioja, La	3,94 %	4,84 %	5,34 %	6,14 %	6,91 %	7,79 %	7,30 %	7,17 %
España	12,64 %	12,45 %	11,32 %	10,80 %	13,75 %	14,98 %	14,60 %	13,82 %

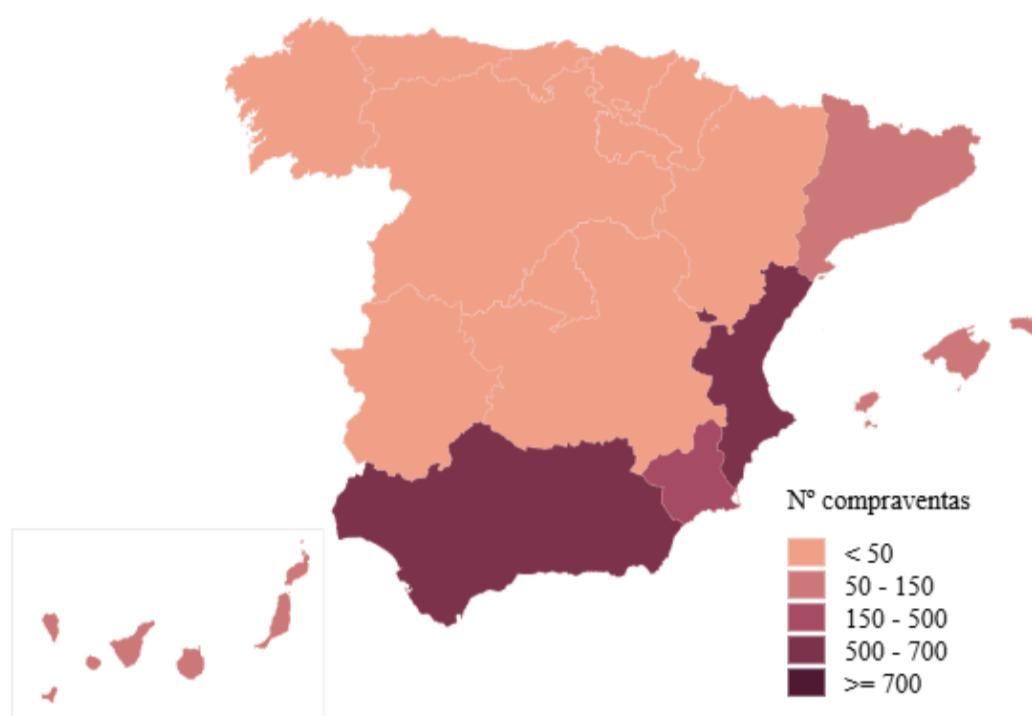
## Distribución de compras de vivienda por extranjeros por Comunidades Autónomas. Interanuales



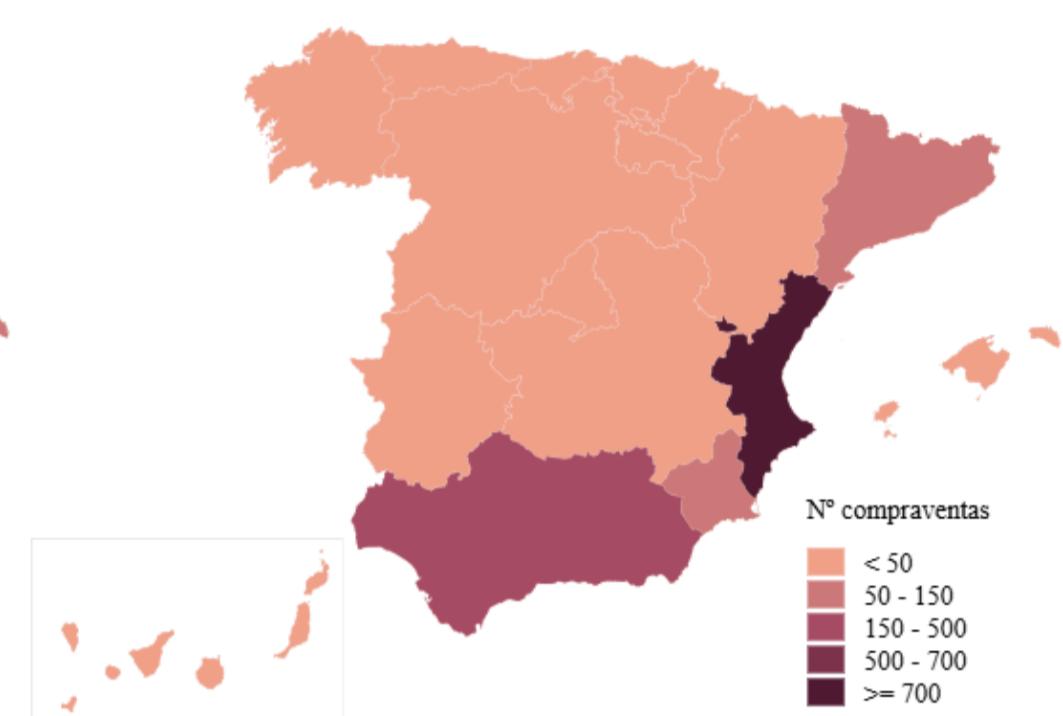
## Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas

Cuarto trimestre 2025

Reino Unido



Países Bajos



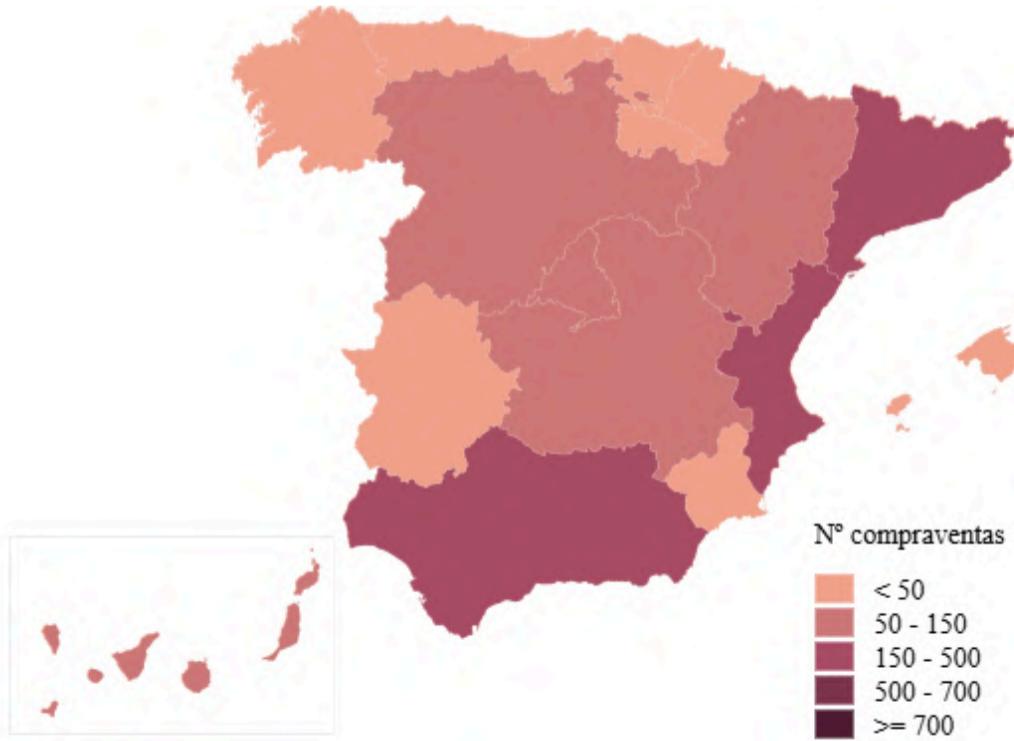
Alemania



Marruecos



Rumanía



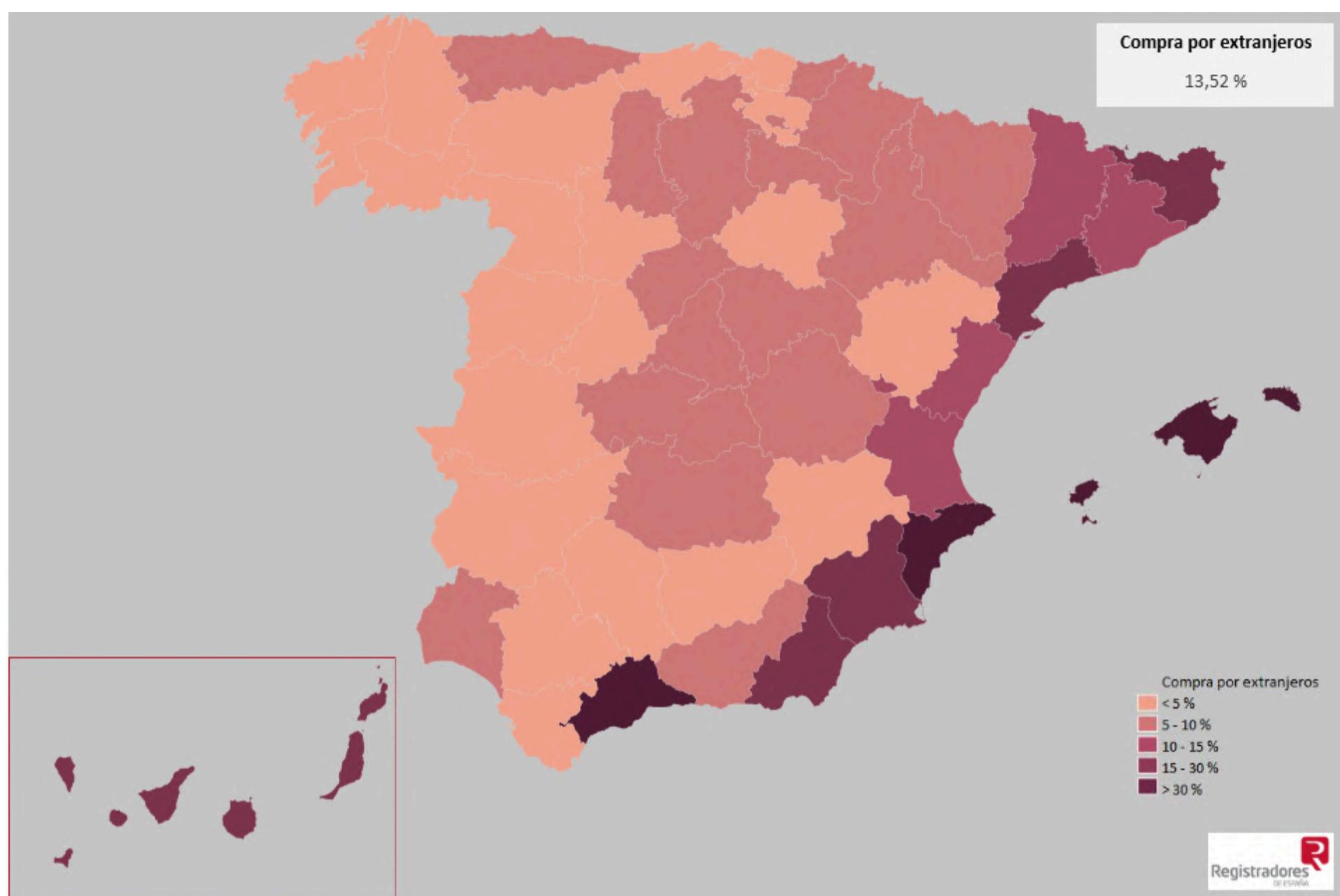
Italia



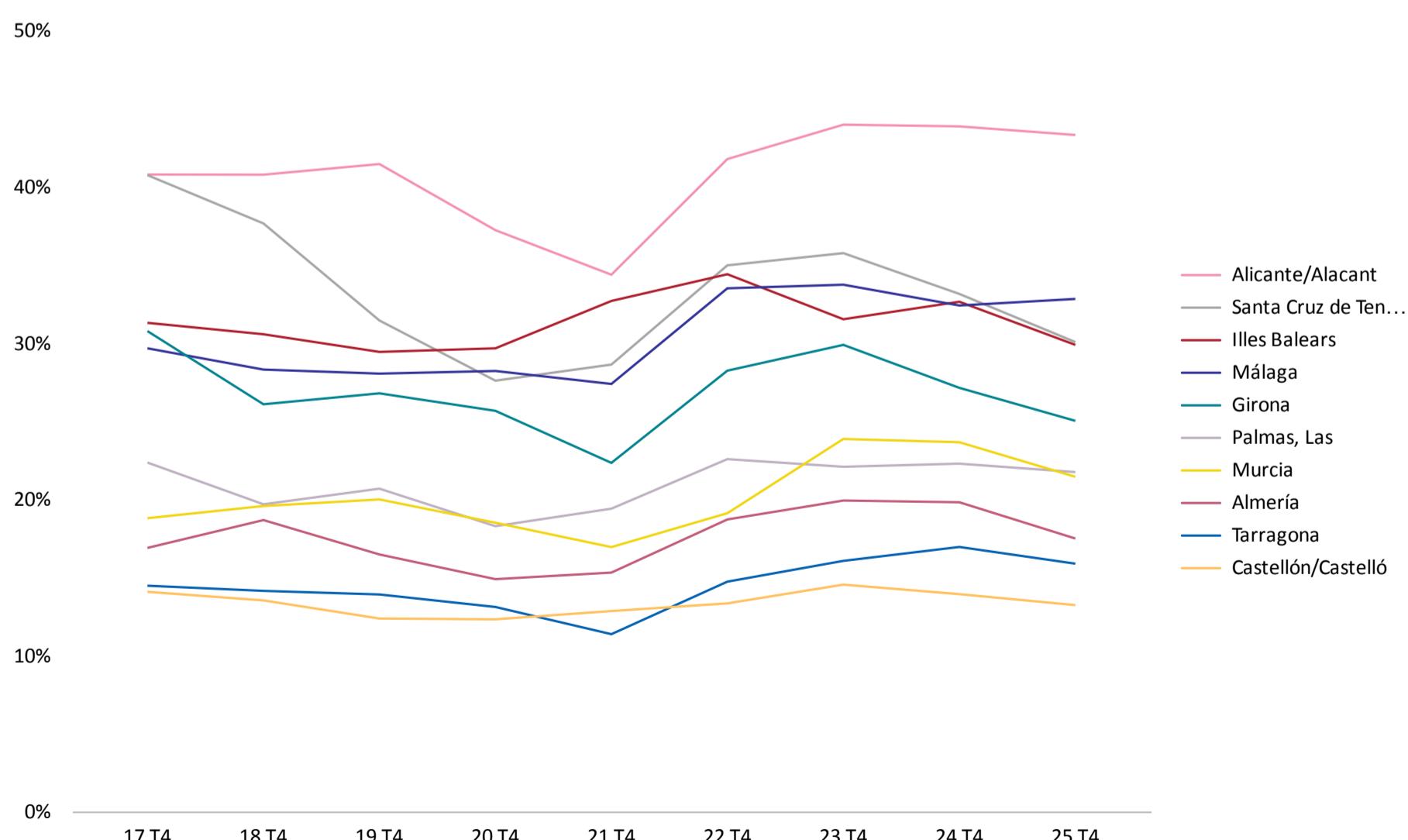
Nacionalidad en las compras de vivienda. Trimestrales			
Provincias	% s/extranjeros ▾	% s/extranjeros	Var. trimestral (pp)
Alicante/Alicant	42,91 %		-0,38
Illes Balears	31,47 %		2,01
Málaga	31,11 %		-0,73
Santa Cruz de Tenerife	26,44 %		-3,12
Girona	24,80 %		0,59
Murcia	20,74 %		-1,15
Palmas, Las	20,31 %		-1,18
Almería	16,69 %		-0,90
Tarragona	16,11 %		1,07
Barcelona	14,64 %		0,86
Castellón/Castelló	13,09 %		-0,49
Valencia/València	11,90 %		0,65
Lleida	10,39 %		1,16
Zaragoza	8,77 %		1,30
Huesca	8,46 %		0,55
Cuenca	8,32 %		-0,94
Huelva	8,24 %		-0,87
Granada	7,90 %		1,21
Toledo	7,64 %		0,56
Guadalajara	6,78 %		0,30
Rioja, La	6,78 %		-0,72
Madrid	6,43 %		-0,42
Asturias	6,41 %		-0,60
Navarra	5,97 %		0,12
Gipuzkoa	5,22 %		-0,73
Burgos	5,21 %		0,25
Ciudad Real	5,16 %		0,08
Segovia	5,15 %		1,25
Palencia	5,03 %		0,77
Soria	4,92 %		0,19
Cádiz	4,88 %		-1,00
Araba/Álava	4,22 %		2,05
Albacete	3,98 %		1,28
Zamora	3,82 %		1,16
Lugo	3,70 %		0,90
Valladolid	3,61 %		-0,11
Bizkaia	3,60 %		0,41
León	3,56 %		-0,11
Ávila	3,50 %		0,55
Teruel	3,43 %		0,51
Ourense	3,16 %		1,87
Cantabria	2,96 %		-0,77
Pontevedra	2,86 %		0,06
Córdoba	2,74 %		0,44
Sevilla	2,52 %		-0,03
Cáceres	2,35 %		-0,81
Coruña, A	2,20 %		-0,27
Jaén	2,06 %		0,62
Badajoz	1,76 %		0,54
Salamanca	1,61 %		-0,05

## Compras de vivienda por extranjeros en provincias (%)

Cuarto trimestre 2025



## Evolución del porcentaje de compra de vivienda por extranjeros en las diez primeras provincias. Interanuales



Compras de vivienda por extranjeros en Provincias (%). Resultados interanuales				
Provincias	22 T4	23 T4	24 T4	25 T4
Albacete	1,95 %	1,97 %	2,23 %	3,08 %
Alicante/Alacant	41,75 %	43,95 %	43,84 %	43,29 %
Almería	18,69 %	19,90 %	19,79 %	17,47 %
Araba/Álava	1,87 %	3,33 %	3,15 %	3,08 %
Asturias	3,56 %	5,12 %	5,84 %	6,74 %
Badajoz	0,97 %	1,72 %	1,36 %	1,52 %
Barcelona	10,26 %	13,01 %	14,32 %	14,21 %
Bizkaia	3,22 %	3,64 %	3,56 %	3,44 %
Burgos	2,83 %	3,83 %	4,25 %	4,69 %
Cantabria	3,22 %	3,86 %	3,59 %	3,27 %
Castellón/Castelló	13,32 %	14,52 %	13,91 %	13,21 %
Ciudad Real	3,24 %	4,84 %	4,67 %	4,52 %
Coruña, A	1,24 %	1,54 %	2,18 %	2,30 %
Cuenca	6,13 %	9,63 %	8,73 %	8,62 %
Cáceres	1,65 %	1,98 %	1,81 %	2,40 %
Cádiz	5,21 %	5,16 %	5,05 %	5,10 %
Córdoba	0,99 %	1,56 %	1,75 %	2,37 %
Gipuzkoa	3,96 %	4,02 %	4,08 %	4,73 %
Girona	28,21 %	29,86 %	27,11 %	25,00 %
Granada	7,07 %	8,12 %	7,60 %	7,56 %
Guadalajara	5,89 %	7,01 %	6,58 %	6,39 %
Huelva	8,18 %	8,54 %	8,35 %	8,54 %
Huesca	6,15 %	8,69 %	8,68 %	8,08 %
Illes Balears	34,38 %	31,50 %	32,62 %	29,86 %
Jaén	1,92 %	2,37 %	1,75 %	1,83 %
León	1,53 %	2,31 %	2,86 %	3,73 %
Lleida	10,05 %	8,93 %	10,62 %	9,44 %
Lugo	1,04 %	2,46 %	2,44 %	3,09 %
Madrid	5,03 %	6,34 %	7,00 %	6,89 %
Murcia	19,09 %	23,84 %	23,63 %	21,42 %
Málaga	33,48 %	33,71 %	32,38 %	32,80 %
Navarra	6,55 %	5,91 %	5,22 %	5,89 %
Ourense	1,01 %	1,49 %	1,88 %	2,07 %
Palencia	1,49 %	2,12 %	2,00 %	4,05 %
Palmas, Las	22,55 %	22,06 %	22,26 %	21,72 %
Pontevedra	1,20 %	2,07 %	2,20 %	2,78 %
Rioja, La	6,91 %	7,79 %	7,30 %	7,17 %
Salamanca	1,36 %	1,60 %	1,90 %	1,92 %
Santa Cruz de Tenerife	34,95 %	35,73 %	33,12 %	30,04 %
Segovia	1,03 %	1,98 %	4,39 %	4,28 %
Sevilla	2,16 %	2,65 %	2,19 %	2,56 %
Soria	4,71 %	4,35 %	6,27 %	5,26 %
Tarragona	14,71 %	16,04 %	16,93 %	15,86 %
Teruel	2,41 %	5,28 %	4,05 %	2,96 %
Toledo	4,58 %	5,30 %	5,30 %	6,90 %
Valencia/València	11,31 %	14,29 %	13,86 %	12,23 %
Valladolid	3,78 %	4,03 %	4,42 %	4,17 %
Zamora	2,46 %	2,69 %	2,34 %	2,87 %
Zaragoza	7,01 %	7,19 %	7,90 %	7,78 %
Ávila	2,38 %	3,55 %	3,47 %	3,95 %

## 7. Distribución de compraventas de vivienda



La distribución de compraventas entre vivienda nueva y usada ha registrado leves variaciones durante el último trimestre, no apreciándose cambios significativos con respecto a trimestres precedentes.

El 79,35% de las compraventas del último trimestre han sido vivienda usada (79,31% 3T25), correspondiendo a vivienda nueva un 20,65% (20,69% 3T25), desagregándose estas últimas en un 19,31% de vivienda nueva libre (19,25% 3T25) y un 1,34% de vivienda nueva protegida (1,44% 3T25).

Estos resultados trimestrales han supuesto un ligero descenso de peso relativo en vivienda nueva de -0,04 pp (0,06 pp en vivienda nueva libre y -0,1 pp en vivienda nueva protegida), dando lugar a una mejora de peso relativo en vivienda usada de 0,04 pp.

El trimestre precedente la vivienda nueva incrementó su peso relativo en 0,58 pp, retomando la tendencia predominantemente ascendente de trimestres precedentes, especialmente durante los dos últimos años.

Desde un punto de vista territorial se ha registrado un cierto equilibrio, dando lugar a un mejor comportamiento en vivienda nueva en ocho comunidades autónomas, frente a los incrementos de nueve comunidades autónomas en vivienda usada.

Las comunidades autónomas con mayores pesos de compraventa de vivienda nueva durante el cuarto trimestre han sido Comunidad Foral de Navarra (32,37%), Canarias (27,47%), Andalucía (26,69%) y Galicia (24,34%).

Por el contrario, las comunidades autónomas con mayor peso de compraventas de vivienda usada han sido La Rioja (89,72%), Extremadura (87,15%), Cantabria (83,64%) y Comunitat Valenciana (83,16%).

La vivienda nueva protegida, con un peso relativamente residual, ha registrado sus mayores pesos relativos en Andalucía (2,52%), Extremadura (2,33%) y Castilla y León (2,06%).

En los últimos doce meses la vivienda usada ha perdido peso relativo (-0,47 pp), situándose en el 78,84% del total de compraventas. La vivienda nueva, en consecuencia, ha supuesto el 21,16% del total de compraventas, desagregándose en 19,77% de vivienda nueva libre, que ha mejorado en 0,47 pp, y el 1,39% de vivienda nueva protegida, que ha mantenido resultados.

En doce comunidades autónomas se han registrado mejoras del peso relativo de compraventas en vivienda nueva durante los últimos doce meses (quince el trimestre precedente), mientras que cinco han mejorado en vivienda usada (dos el pasado trimestre).

Los mayores pesos interanuales en porcentaje de compraventas de vivienda usada se han registrado en Extremadura (87,02%), La Rioja (86,47%) y Comunitat Valenciana (83,02%).

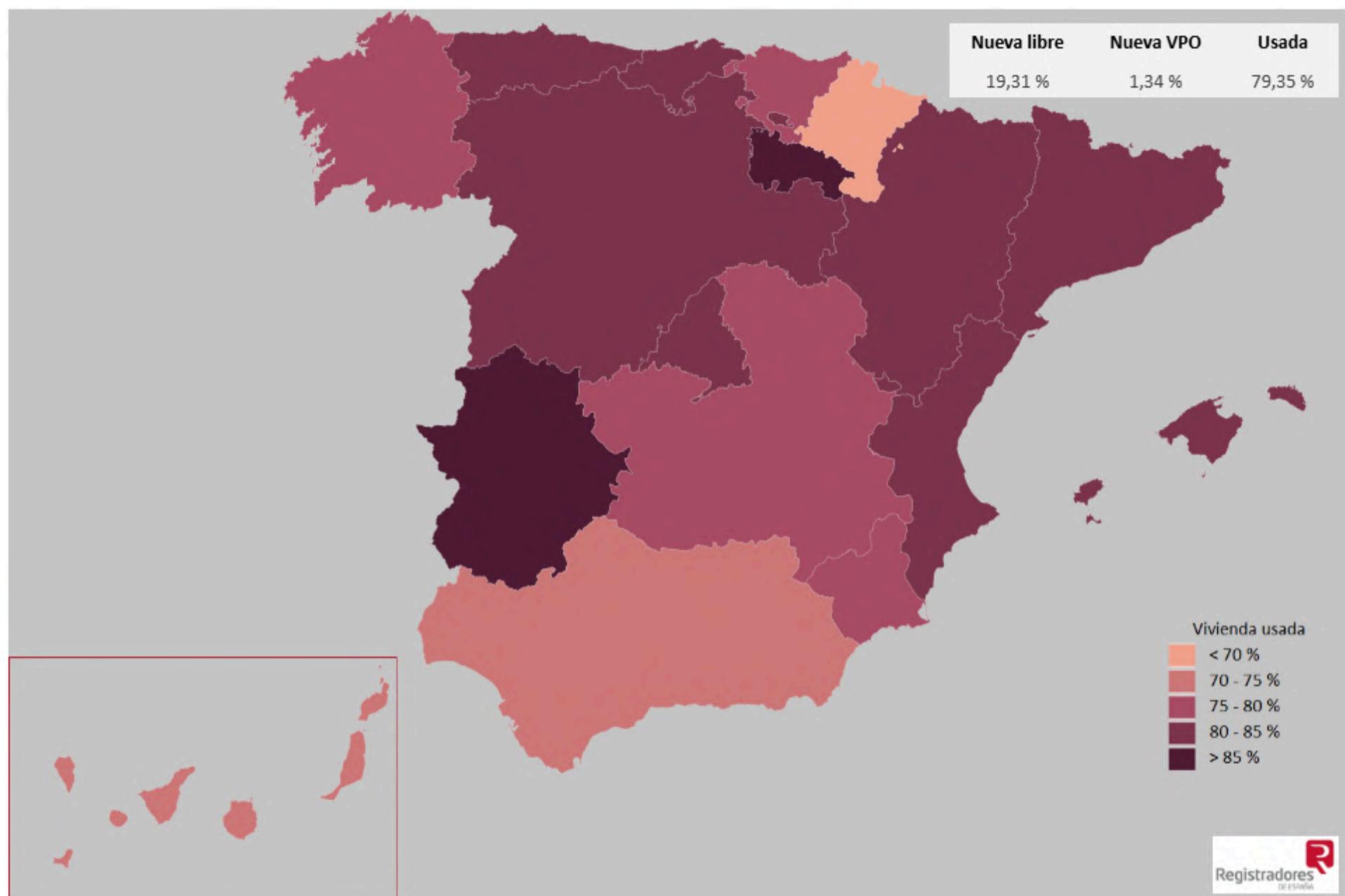
En vivienda nueva libre han obtenido los mayores pesos Comunidad Foral de Navarra (27,82%), Canarias (26,25%), Galicia (24,98%) y Andalucía (24,37%). En vivienda nueva protegida los mayores resultados interanuales se han alcanzado en País Vasco (3,64%), Aragón (3,5%) y Extremadura (2,82%).

Distribución de compraventas de vivienda registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral Cuarto trimestre 2025						
CC. AA. ▲	Nueva libre	Var. trimestral (pp)	Nueva protegida	Var. trimestral (pp)	Usada	Var. trimestral (pp)
Andalucía	24,17 %	0,72	2,52 %	0,87	73,31 %	-1,59
Aragón	16,84 %	0,49	1,80 %	-2,04	81,36 %	1,55
Asturias, Principado de	15,74 %	-0,92	1,67 %	-1,43	82,59 %	2,35
Baleares, Illes	19,27 %	-0,73	0,17 %	0,00	80,56 %	0,73
Canarias	26,76 %	0,14	0,71 %	0,01	72,53 %	-0,15
Cantabria	15,39 %	1,02	0,97 %	0,28	83,64 %	-1,30
Castilla - La Mancha	20,02 %	1,80	0,46 %	-0,60	79,52 %	-1,20
Castilla y León	14,87 %	-0,41	2,06 %	0,58	83,07 %	-0,17
Cataluña	17,21 %	-0,67	1,36 %	0,27	81,43 %	0,40
Comunitat Valenciana	16,36 %	-0,21	0,48 %	-0,05	83,16 %	0,26
Extremadura	10,52 %	-0,30	2,33 %	-2,25	87,15 %	2,55
Galicia	24,01 %	-2,98	0,33 %	-0,24	75,66 %	3,22
Madrid, Comunidad de	16,35 %	-2,51	0,90 %	-0,44	82,75 %	2,95
Murcia, Región de	23,01 %	1,82	0,92 %	-0,17	76,07 %	-1,65
Navarra, Comunidad Foral de	30,61 %	5,17	1,76 %	0,91	67,63 %	-6,08
País Vasco	20,19 %	5,93	1,71 %	-3,62	78,10 %	-2,31
Rioja, La	9,49 %	-5,58	0,79 %	0,15	89,72 %	5,43
España	19,31 %	0,06	1,34 %	-0,10	79,35 %	0,04

Distribución de compraventas de vivienda registradas. Resultados anuales y variación interanual Cuarto trimestre 2025						
CC. AA. ▲	Nueva libre	Var. interanual (pp)	Nueva protegida	Var. interanual (pp)	Usada	Var. interanual (pp)
Andalucía	24,37 %	1,48	1,86 %	0,14	73,77 %	-1,62
Aragón	16,61 %	-0,26	3,50 %	2,22	79,89 %	-1,96
Asturias, Principado de	17,65 %	-0,16	2,76 %	0,35	79,59 %	-0,19
Baleares, Illes	20,24 %	2,18	0,13 %	0,02	79,63 %	-2,20
Canarias	26,25 %	1,46	1,20 %	0,21	72,55 %	-1,67
Cantabria	17,75 %	3,85	0,91 %	-0,52	81,34 %	-3,33
Castilla - La Mancha	18,59 %	-1,19	0,75 %	-0,98	80,66 %	2,17
Castilla y León	16,40 %	-1,88	1,85 %	0,72	81,75 %	1,16
Cataluña	17,59 %	-0,25	1,14 %	0,13	81,27 %	0,12
Comunitat Valenciana	16,48 %	-0,04	0,50 %	-0,37	83,02 %	0,41
Extremadura	10,16 %	0,46	2,82 %	0,49	87,02 %	-0,95
Galicia	24,98 %	1,02	0,55 %	-0,04	74,47 %	-0,98
Madrid, Comunidad de	20,44 %	0,20	1,17 %	-0,07	78,39 %	-0,13
Murcia, Región de	22,02 %	3,65	0,96 %	-0,03	77,02 %	-3,62
Navarra, Comunidad Foral de	27,82 %	1,32	2,77 %	-1,16	69,41 %	-0,16
País Vasco	16,05 %	1,21	3,64 %	-0,98	80,31 %	-0,23
Rioja, La	12,82 %	-3,50	0,71 %	-0,10	86,47 %	3,60
España	19,77 %	0,47	1,39 %	0,00	78,84 %	-0,47

## Distribución de compraventas de vivienda (%)

Cuarto trimestre 2025

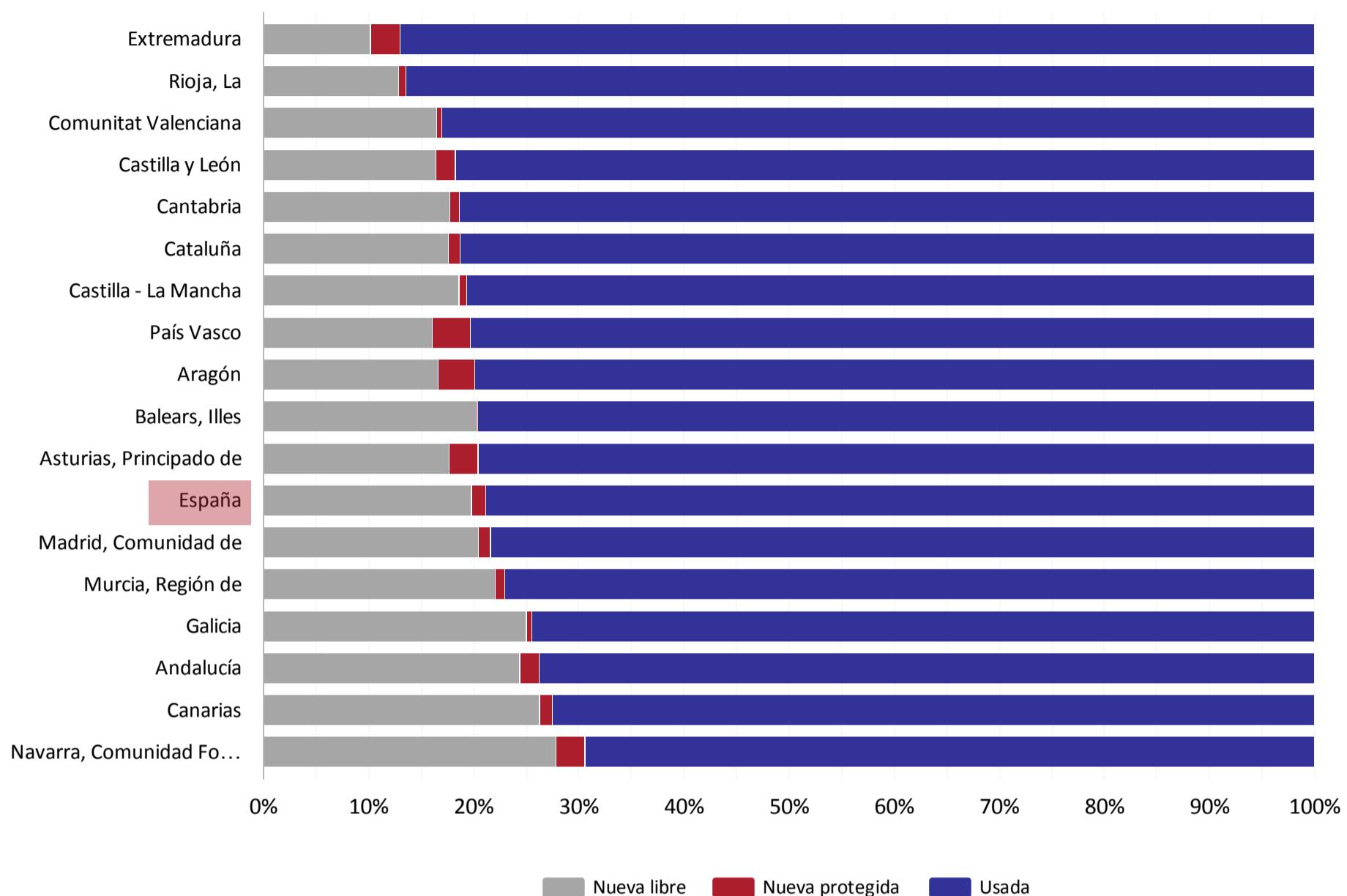


## Distribución de compraventas de vivienda (%). Resultados interanuales

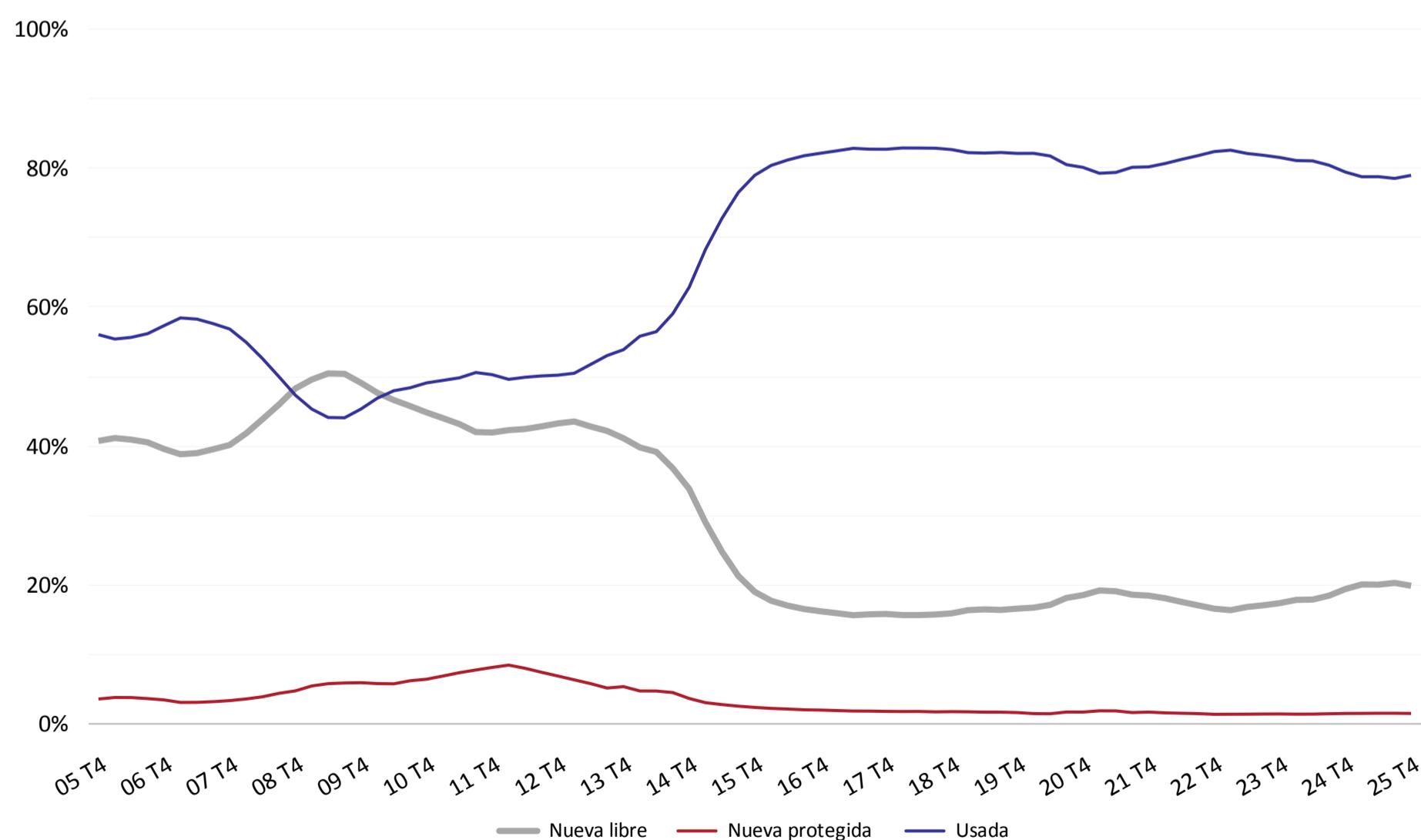
Cuarto trimestre 2025



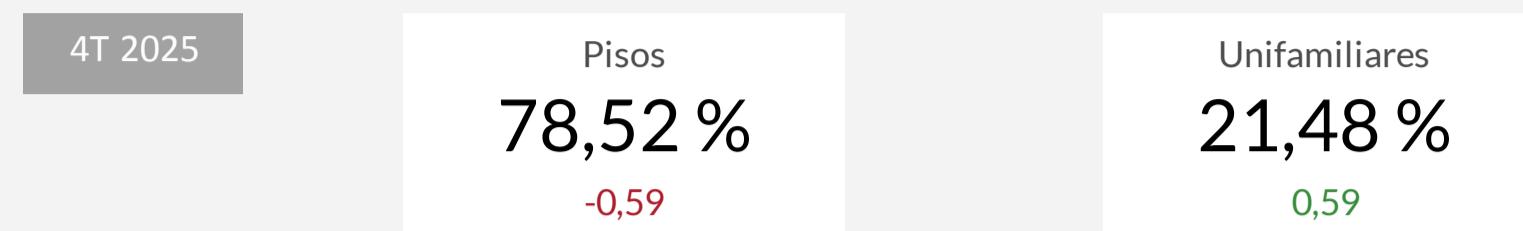
**Distribución de compraventas de vivienda (%). Resultados interanuales**  
**Cuarto trimestre 2025**



**Evolución de la distribución de compraventas de vivienda. Resultados interanuales**



## 8. Peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar



El peso de vivienda unifamiliar en las compraventas de vivienda ha registrado un nuevo incremento trimestral, dando lugar al tercer crecimiento consecutivo, frente a la tendencia predominantemente descendente de trimestres precedentes.

El 21,48% de las compraventas de vivienda del cuarto trimestre han sido viviendas unifamiliares (20,89% 3T25), con un incremento de 0,59 pp con respecto al trimestre precedente (0,6 pp en 3T25).

Después de que en el primer trimestre del año descendiese la vivienda unifamiliar del 20%, en los tres últimos trimestres ha vuelto a superar dicha cuantía.

La vivienda colectiva ha perdido, por tanto, peso relativo (-0,59 pp), situándose en niveles por debajo del 80%, con un peso en el último trimestre del 78,52%.

Los máximos históricos en peso de vivienda unifamiliar se registraron a finales del año 2020 con el 22,52%. La evolución de resultados de los dos últimos años, en los que han predominado los ligeros incrementos, han reducido la distancia, aunque todavía con un cierto diferencial.

Al margen de las oscilaciones proporcionadas por los resultados trimestrales, el gráfico de evolución de los resultados interanuales proporciona una clara consolidación de niveles en vivienda unifamiliar por encima del 20%.

El desglose territorial de resultados por comunidades autónomas muestra cómo, durante el último trimestre, en doce comunidades autónomas se ha registrado un incremento en el peso de compraventas de vivienda unifamiliar, dando lugar a descensos en cuatro comunidades autónomas, manteniendo resultados una.

Las comunidades autónomas con mayor porcentaje de compraventas de vivienda unifamiliar en el cuarto trimestre han sido Castilla – La Mancha (41,66%), Extremadura (33,72%) y Castilla y León (26,08%).

Los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,49%), Principado de Asturias (85,8%) y Comunidad de Madrid (85,67%).

Los resultados interanuales proporcionan igualmente un incremento del peso de vivienda unifamiliar dado el predominio del crecimiento de esta modalidad durante los últimos trimestres. Concretamente, en los últimos doce meses el peso de vivienda unifamiliar se ha incrementado en 0,86 pp, dando lugar al correspondiente descenso en peso de vivienda colectiva.

La vivienda unifamiliar ha alcanzado en los últimos doce meses un peso del 20,65% (20,45% 3T25), y la vivienda colectiva del 79,35% (79,55% 3T25).

Doce comunidades autónomas han mejorado su peso relativo en vivienda unifamiliar durante los últimos doce meses (catorce el trimestre precedente), dando lugar a mejoras en vivienda colectiva en cinco comunidades autónomas.

Las comunidades autónomas con un mayor peso de compraventas de vivienda unifamiliar durante los últimos doce meses han sido Castilla – La Mancha (39,95%), Extremadura (32,16%) y Castilla y León (23,99%), mientras que los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,54%), Principado de Asturias (86,66%) y Comunidad de Madrid (86,47%).

Las variaciones trimestrales han venido siendo de escasa cuantía, con un predominio de ascensos en el peso de la vivienda unifamiliar.

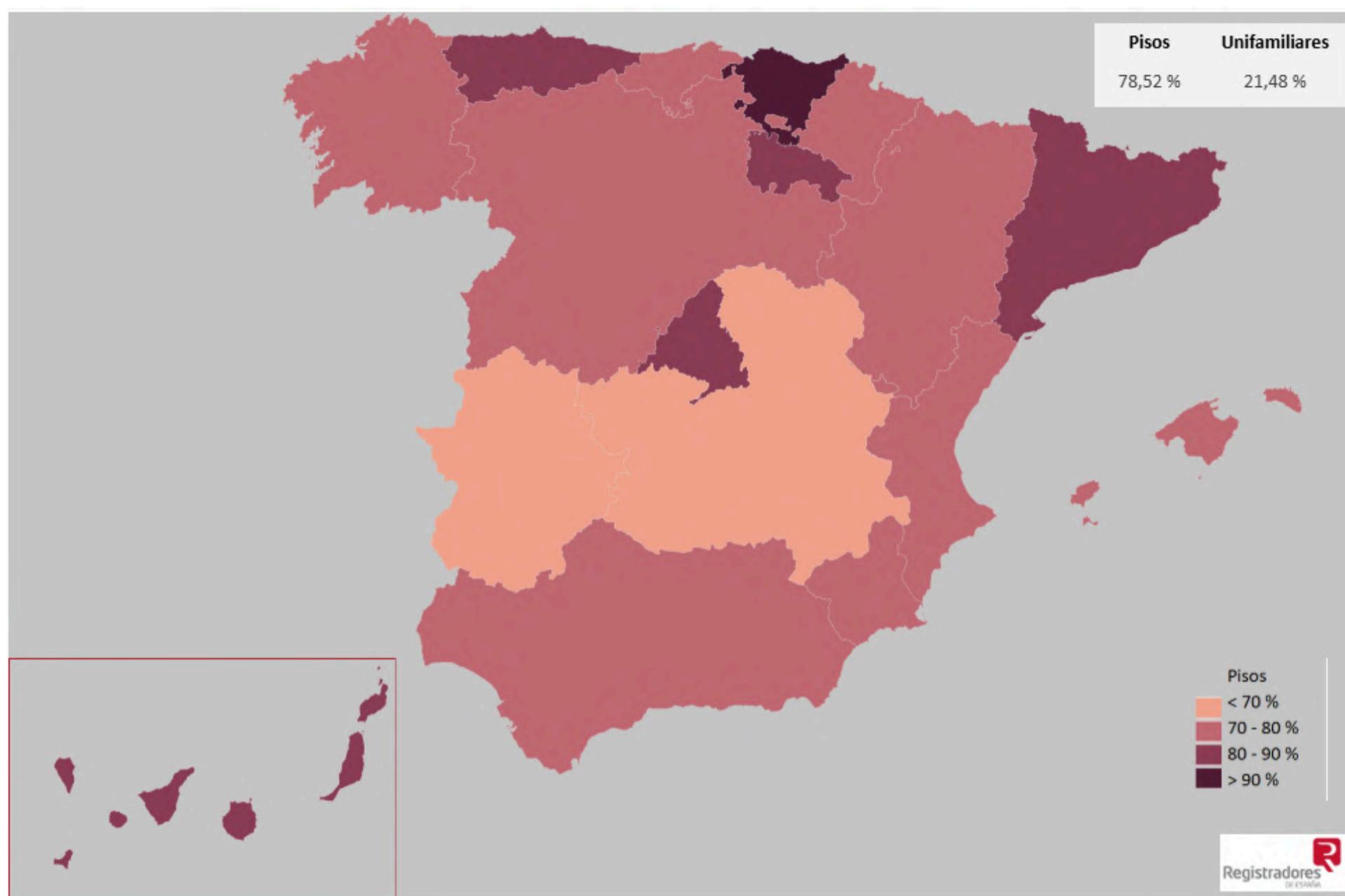
La mayor intensidad en el crecimiento del precio de la vivienda puede estar provocando un desplazamiento hacia localizaciones con un menor precio de la vivienda, en las que la modalidad de vivienda unifamiliar registra una mayor presencia, aunque con impactos moderados.

Compraventas de pisos / unifamiliares. Resultados trimestrales y variación trimestral Cuarto trimestre 2025				
CC. AA. ▲	Pisos	Var. trimestral (pp)	Unifamiliares	Var. trimestral (pp)
Andalucía	77,53 %	0,00	22,47 %	0,00
Aragón	78,11 %	-2,49	21,89 %	2,49
Asturias, Principado de	85,80 %	-1,46	14,20 %	1,46
Baleares, Illes	77,26 %	-3,15	22,74 %	3,15
Canarias	83,02 %	1,38	16,98 %	-1,38
Cantabria	77,00 %	-4,05	23,00 %	4,05
Castilla - La Mancha	58,34 %	0,23	41,66 %	-0,23
Castilla y León	73,92 %	-3,17	26,08 %	3,17
Cataluña	80,33 %	-0,99	19,67 %	0,99
Comunitat Valenciana	76,76 %	-0,07	23,24 %	0,07
Extremadura	66,28 %	-2,18	33,72 %	2,18
Galicia	78,24 %	-1,08	21,76 %	1,08
Madrid, Comunidad de	85,67 %	-0,47	14,33 %	0,47
Murcia, Región de	77,50 %	2,21	22,50 %	-2,21
Navarra, Comunidad Foral de	75,73 %	-1,44	24,27 %	1,44
País Vasco	95,49 %	0,02	4,51 %	-0,02
Rioja, La	84,01 %	-2,35	15,99 %	2,35
España	78,52 %	-0,59	21,48 %	0,59

Compraventas de pisos / unifamiliares. Resultados anuales y variación interanual Cuarto trimestre 2025				
CC. AA. ▲	Pisos	Var. interanual (pp)	Unifamiliares	Var interanual (pp)
Andalucía	77,99 %	-0,65	22,01 %	0,65
Aragón	79,84 %	-0,27	20,16 %	0,27
Asturias, Principado de	86,66 %	0,27	13,34 %	-0,27
Baleares, Illes	79,53 %	2,01	20,47 %	-2,01
Canarias	82,31 %	-0,83	17,69 %	0,83
Cantabria	79,21 %	-1,56	20,79 %	1,56
Castilla - La Mancha	60,05 %	-3,75	39,95 %	3,75
Castilla y León	76,01 %	-1,15	23,99 %	1,15
Cataluña	81,33 %	-0,10	18,67 %	0,10
Comunitat Valenciana	76,94 %	-1,04	23,06 %	1,04
Extremadura	67,84 %	0,86	32,16 %	-0,86
Galicia	79,55 %	-1,38	20,45 %	1,38
Madrid, Comunidad de	86,47 %	-1,24	13,53 %	1,24
Murcia, Región de	77,10 %	0,09	22,90 %	-0,09
Navarra, Comunidad Foral de	77,92 %	-3,57	22,08 %	3,57
País Vasco	95,54 %	0,25	4,46 %	-0,25
Rioja, La	85,05 %	-0,44	14,95 %	0,44
España	79,35 %	-0,86	20,65 %	0,86

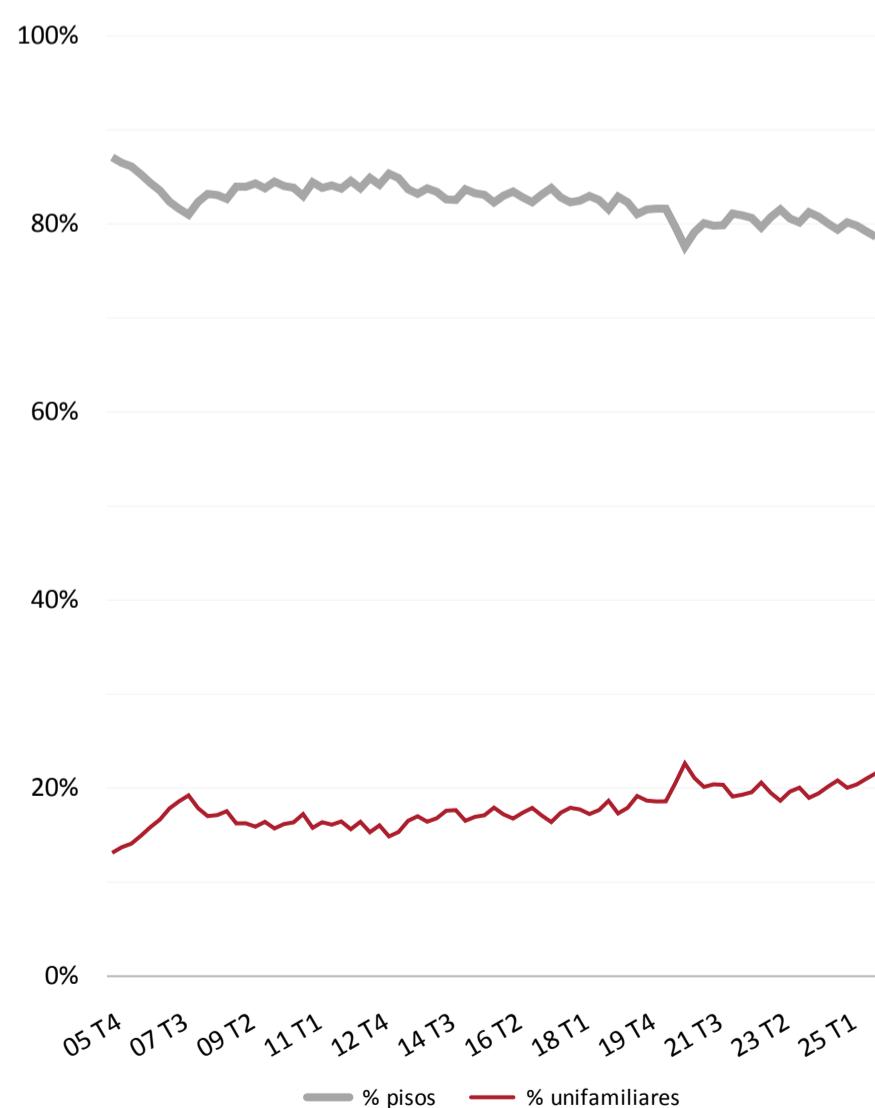
## Peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar

Cuarto trimestre 2025

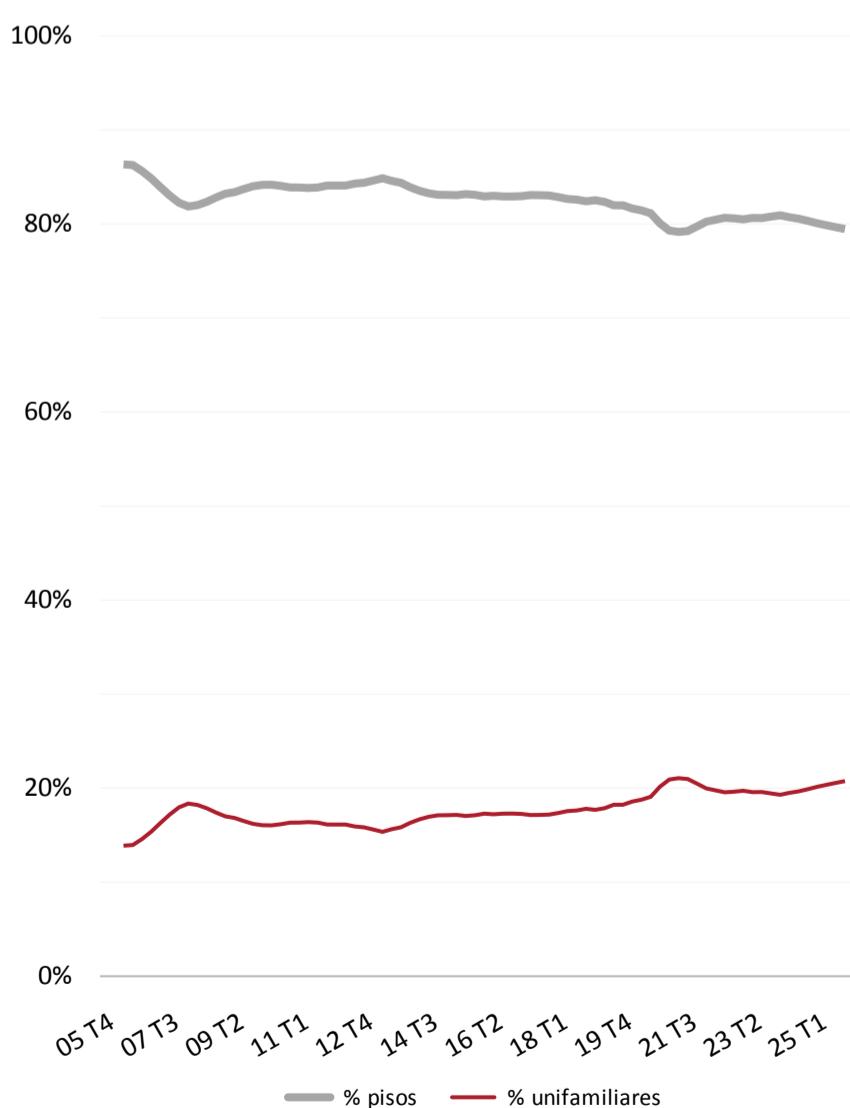


## Evolución del porcentaje de compraventas de Pisos / Unifamiliares. España

Trimestrales



Interanuales



## 9. Superficie de compraventas de vivienda

4T 2025	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
	<b>100,5</b>	<b>107,4</b>	<b>85,3</b>	<b>99,2</b>
	-0,9%	0,5%	1,6%	-1,2%

La superficie media de la vivienda transmitida se ha reducido durante el último trimestre, aunque con variaciones relativamente reducidas, manteniendo la relativa estabilidad que le viene caracterizando.

En el cuarto trimestre del año el descenso trimestral ha sido del -0,9%, contrastando con el incremento del 0,8% del trimestre precedente.

La superficie media transmitida ha vuelto a superar los 100 m<sup>2</sup>, alcanzando los 100,5 m<sup>2</sup>, frente a los 101,3 m<sup>2</sup> del tercer trimestre.

Los resultados de los últimos trimestres, al margen de las lógicas oscilaciones trimestrales, se han venido caracterizando por un predominio de la relativa estabilidad de la superficie media transmitida, con variaciones trimestrales de escasa cuantía.

El máximo histórico se alcanzó en el primer trimestre de 2021 con 102,9 m<sup>2</sup>, situándose en la actualidad a 2,4 m<sup>2</sup> de dicho máximo.

Tras el citado máximo la tendencia fue claramente descendente, rompiendo dicha tendencia los resultados de los tres últimos trimestres de 2024, así como los trimestres centrales de 2025.

La vivienda usada, con 99,2 m<sup>2</sup>, ha registrado un descenso del -1,2%. La vivienda nueva libre, que corresponde a la modalidad con mayor superficie media, se ha situado en los 107,4 m<sup>2</sup>, con una mejora del 0,5%, mientras que en vivienda nueva protegida la superficie media ha sido de 85,3 m<sup>2</sup>, con un ascenso trimestral del 1,6%.

En trece comunidades autónomas se han registrado descensos de superficie media durante el cuarto trimestre del año para el total de vivienda (cuatro en 3T25). En vivienda nueva libre siete comunidades autónomas han registrado descensos y en vivienda usada tres.

La mayor superficie media de vivienda durante el cuarto trimestre se ha registrado en Castilla – La Mancha (122,5 m<sup>2</sup>), Extremadura (114,1 m<sup>2</sup>) e Illes Balears (108,9 m<sup>2</sup>), mientras que, por el contrario, en siete comunidades autónomas se han registrado superficies medias inferiores a 100 m<sup>2</sup>, alcanzando la menor superficie media en País Vasco (84,3 m<sup>2</sup>), Principado de Asturias (85,5 m<sup>2</sup>) y Canarias (88,3 m<sup>2</sup>).

En vivienda nueva libre las mayores superficies medias se han alcanzado en Extremadura (127,2 m<sup>2</sup>), Castilla - La Mancha (124,2 m<sup>2</sup>) y Galicia (121,2 m<sup>2</sup>), mientras que en vivienda usada la mayor superficie media transmitida ha correspondido a Castilla – La Mancha (122,3 m<sup>2</sup>), Extremadura (113,4 m<sup>2</sup>) y Castilla y León (107,7 m<sup>2</sup>).

Los resultados interanuales acumulan un ligero ascenso como consecuencia de la tendencia levemente alcista de los últimos trimestres. Concretamente, para el total general la superficie media interanual ha sido de 100,6 m<sup>2</sup> (máximo histórico 102,2 m<sup>2</sup> 3T21), con un incremento interanual del 0,7%. En vivienda nueva libre se han registrado 106,8 m<sup>2</sup>, a cierta distancia del máximo histórico (110,9 m<sup>2</sup> 3T21), con un descenso interanual del -0,4%. En vivienda usada se han registrado 99,5 m<sup>2</sup>, a no gran distancia del máximo histórico (100,7 m<sup>2</sup> 3T 21), con un ascenso interanual del 0,9%.

En catorce comunidades autónomas se han registrado incrementos interanuales para el total de vivienda, alcanzando mejoras interanuales siete comunidades autónomas en vivienda nueva libre y catorce en vivienda usada.

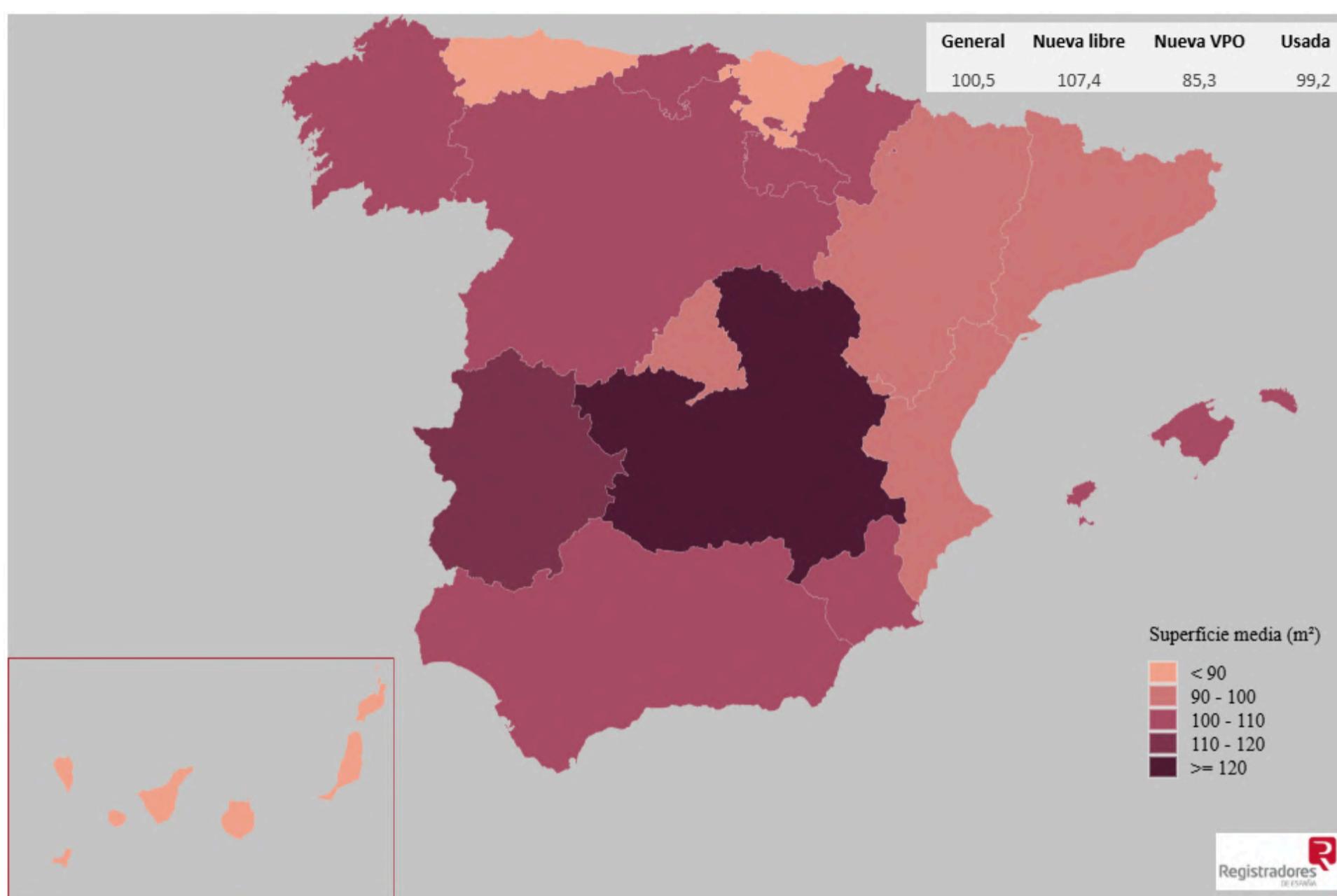
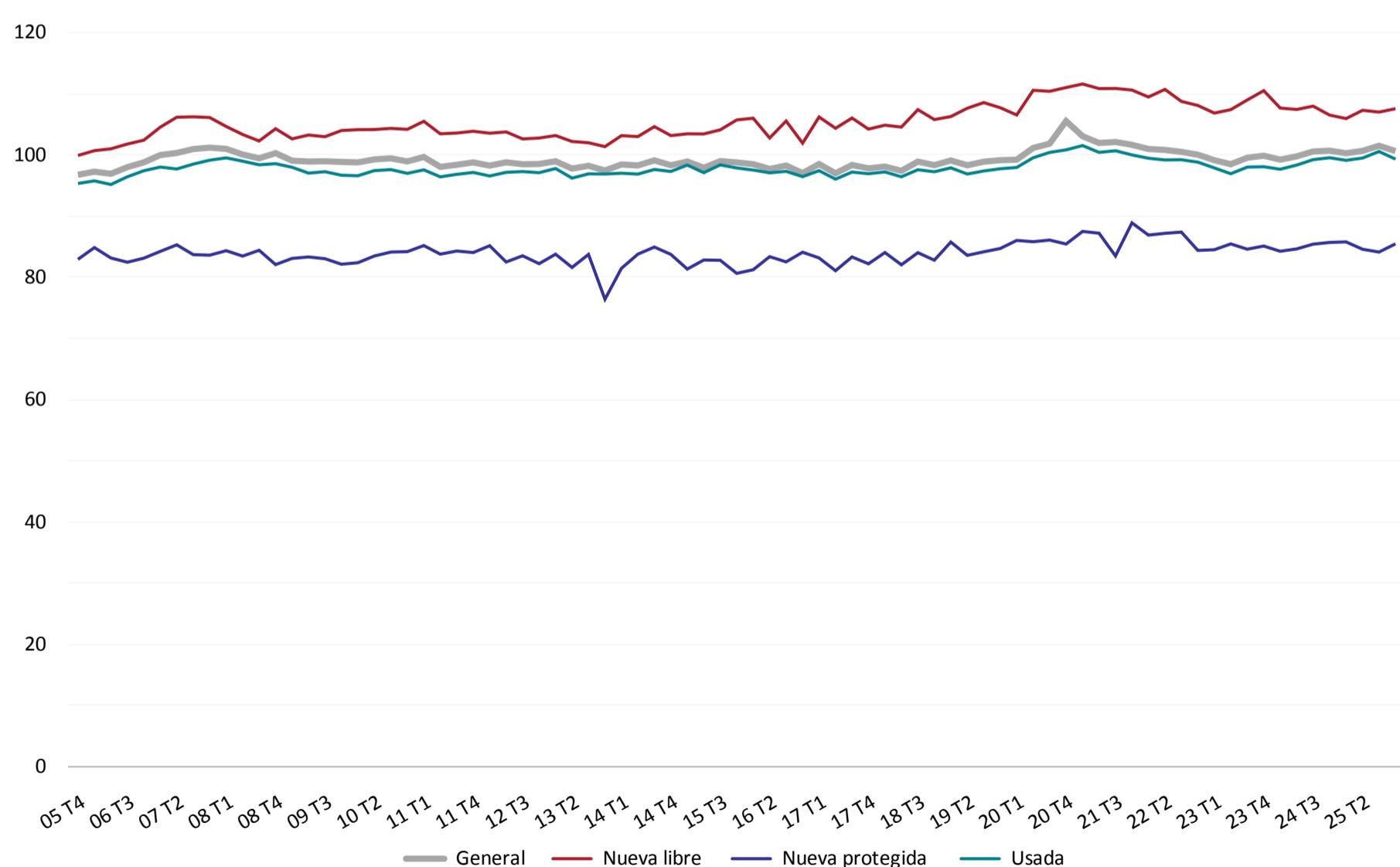
Los mayores resultados para el total general durante los últimos doce meses se han registrado en Castilla – La Mancha (121,9 m<sup>2</sup>), Extremadura (115,5 m<sup>2</sup>) y Castilla y León (108,4 m<sup>2</sup>), situándose en el extremo opuesto País Vasco (85,7 m<sup>2</sup>), Principado de Asturias (86,5 m<sup>2</sup>) y Canarias (89,8 m<sup>2</sup>).

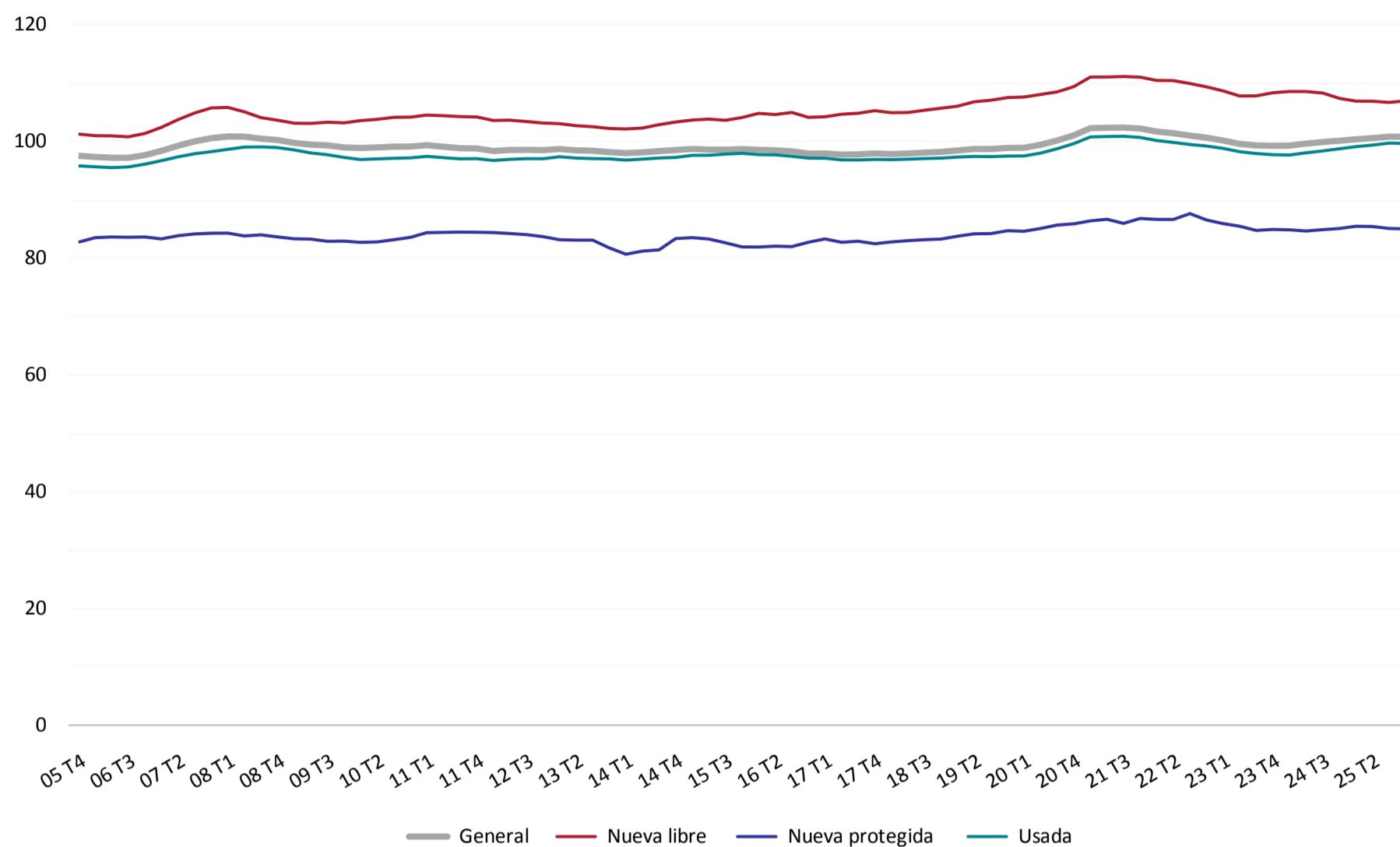
Superficie media de vivienda registrada (m <sup>2</sup> ). Resultados trimestrales y variación trimestral Cuarto trimestre 2025								
CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Nueva libre	Var. trimestral	Nueva protegida	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	105,1	0,7 %	110,6	3,3 %	86,8	-0,9 %	104,0	0,1 %
Aragón	97,8	0,5 %	108,3	6,6 %	79,5	-6,3 %	96,4	-0,7 %
Asturias, Principado de	85,5	-2,3 %	95,0	-1,2 %	88,2	3,8 %	83,7	-2,6 %
Baleares, Illes	108,9	3,2 %	118,4	7,8 %	101,3	16,1 %	106,5	2,0 %
Canarias	88,3	-3,8 %	91,6	-6,5 %	86,6	-1,8 %	87,1	-2,9 %
Cantabria	100,5	2,8 %	118,5	4,2 %	82,8	1,5 %	97,8	2,5 %
Castilla - La Mancha	122,5	-1,2 %	124,2	0,5 %	87,4	0,8 %	122,3	-1,7 %
Castilla y León	107,9	-0,8 %	112,4	-2,5 %	81,7	-10,9 %	107,7	-0,2 %
Cataluña	94,3	-1,1 %	102,7	0,3 %	82,8	11,8 %	92,8	-1,5 %
Comunitat Valenciana	99,4	-1,6 %	101,5	-3,5 %	89,6	2,5 %	99,1	-1,3 %
Extremadura	114,1	-2,4 %	127,2	0,9 %	92,0	7,9 %	113,4	-3,3 %
Galicia	107,6	-0,4 %	121,2	4,6 %	78,1	-2,6 %	103,6	-1,8 %
Madrid, Comunidad de	96,2	-1,5 %	109,5	4,9 %	83,7	-0,2 %	93,6	-2,9 %
Murcia, Región de	102,3	-2,4 %	104,5	-9,3 %	94,8	1,9 %	101,7	-0,5 %
Navarra, Comunidad Foral de	105,3	-1,7 %	103,5	-5,0 %	83,5	-3,9 %	106,3	-0,4 %
País Vasco	84,3	-2,4 %	89,9	-1,5 %	78,9	-0,3 %	83,1	-3,4 %
Rioja, La	100,8	-1,4 %	112,6	2,8 %	95,5	5,5 %	99,8	-1,5 %
España	100,5	-0,9 %	107,4	0,5 %	85,3	1,6 %	99,2	-1,2 %

Superficie media de vivienda registrada (m <sup>2</sup> ). Resultados anuales y variación interanual Cuarto trimestre 2025								
CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Nueva libre	Var. interanual	Nueva protegida	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Andalucía	104,7	0,3 %	109,2	-0,6 %	87,3	0,7 %	103,8	0,5 %
Aragón	96,8	0,5 %	104,4	-2,9 %	84,9	3,8 %	95,9	1,3 %
Asturias, Principado de	86,5	0,3 %	95,7	2,1 %	86,0	3,4 %	84,6	-0,3 %
Baleares, Illes	108,1	-1,0 %	115,8	-2,3 %	91,6	8,1 %	106,2	-0,7 %
Canarias	89,8	0,8 %	96,7	2,2 %	87,1	6,7 %	87,3	-0,0 %
Cantabria	97,8	2,8 %	108,9	-2,3 %	75,9	3,7 %	95,9	3,1 %
Castilla - La Mancha	121,9	1,1 %	123,0	2,1 %	86,8	-8,3 %	122,1	0,9 %
Castilla y León	108,4	1,1 %	115,9	3,5 %	90,0	-0,4 %	107,4	0,8 %
Cataluña	94,3	0,5 %	101,4	0,9 %	77,1	4,8 %	93,1	0,5 %
Comunitat Valenciana	100,4	1,1 %	104,4	-1,0 %	88,0	-0,7 %	99,7	1,5 %
Extremadura	115,5	0,7 %	127,2	-1,3 %	87,1	1,7 %	115,1	0,9 %
Galicia	107,2	1,6 %	117,6	1,0 %	79,5	-4,9 %	104,1	1,6 %
Madrid, Comunidad de	96,1	-0,4 %	103,4	-3,8 %	84,1	-4,4 %	94,5	0,6 %
Murcia, Región de	104,0	1,5 %	108,6	0,5 %	94,0	1,8 %	102,9	1,4 %
Navarra, Comunidad Foral de	105,8	0,3 %	105,1	-4,3 %	87,4	0,6 %	106,5	1,6 %
País Vasco	85,7	0,0 %	91,7	-1,3 %	81,0	0,5 %	84,8	0,2 %
Rioja, La	100,7	0,2 %	110,8	-7,5 %	95,1	12,3 %	99,6	1,8 %
España	100,6	0,7 %	106,8	-0,4 %	84,8	-0,1 %	99,5	0,9 %

Superficie de compraventas de vivienda (m<sup>2</sup>)

Cuarto trimestre 2025

Evolución de la superficie media de vivienda (m<sup>2</sup>). Resultados trimestrales

Evolución de la superficie media de vivienda (m<sup>2</sup>). Resultados interanuales

## 10. Distribución de compraventas de pisos según superficie



Los pesos de compraventas de pisos según superficie media han registrado ligeras oscilaciones durante el cuarto trimestre, en línea con los resultados de trimestres precedentes, alcanzando tasas de variación de baja cuantía en casi todas las agrupaciones.

El peso de compraventas de pisos con una superficie superior a los 80 m<sup>2</sup> se ha reducido en -1,16 pp, rompiendo la ligera tendencia ascendente de trimestres precedentes (0,24 pp 3T25, 0,24 pp 2T25).

Las compraventas de pisos con mayor superficie mantienen su liderazgo, tal y como viene siendo tradicional, alcanzando cuantías por encima del 50% del total de compraventas (50,14%).

En el cuarto trimestre los pisos con mayor superficie media son los que han registrado un peor comportamiento dando lugar a un ajuste relativamente significativo, frente a los ascensos en las agrupaciones con menor superficie media.

Los pisos de entre 60 y 80 m<sup>2</sup> se han incrementado en 0,48 pp (-0,02 pp el trimestre precedente), situándose con un peso del 29,05%. Los pisos con superficie entre 40 y 60 m<sup>2</sup> se han situado en el 17,33%, con un ascenso de 0,43 pp (-0,01 pp el trimestre precedente). Los pisos con superficie inferior a los 40 m<sup>2</sup> se han situado con un peso del 3,48%, dando lugar a un alza de 0,25 pp (-0,21 pp el trimestre precedente).

Las comunidades autónomas con mayor peso en cada una de las agrupaciones durante el cuarto trimestre son:

- Más de 80 m<sup>2</sup>: Comunidad Foral de Navarra (69,23%), Extremadura (67,26%) y Castilla - La Mancha (63,74%).
- Entre 60 y 80 m<sup>2</sup>: País Vasco (37,73%), Principado de Asturias (35,18%) y Cantabria (34%).
- Entre 40 y 60 m<sup>2</sup>: Cataluña (24,01%), Canarias (23,11%) y Comunidad de Madrid (22,82%).
- Menos de 40 m<sup>2</sup>: Canarias (9,34%), Illes Balears (6,17%) y Comunidad de Madrid (5,56%).

A lo largo de los últimos trimestres los resultados de las distintas agrupaciones de pisos por tramos de superficie se vienen caracterizado por la relativa estabilidad, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución.

La agrupación de pisos con mayor superficie (más de 80 m<sup>2</sup>), que tras los máximos alcanzados en el periodo posterior al confinamiento domiciliario, mostró un claro retroceso, dando paso a una recuperación a partir de mediados de 2023, ha sufrido un destacado retroceso el último trimestre.

Con carácter general las distintas agrupaciones de pisos según superficie vienen registrando variaciones escasamente significativas durante los últimos trimestres, caracterizándose el comportamiento de esta variable por la estabilidad.

En los últimos doce meses el 50,83% de las compraventas de pisos han correspondido a la modalidad con mayor superficie (más de 80 m<sup>2</sup>), con un incremento interanual de 0,1 pp. Los pisos con superficie entre 60 y 80 m<sup>2</sup> han alcanzado el 28,63%, con un descenso de -0,15 pp. Los pisos con superficie entre 40 y 60 m<sup>2</sup> han representado el 17,13%, con un ascenso de 0,03 pp, y los pisos con superficie inferior a 40 m<sup>2</sup> han representado el 3,41%, son una mejora de 0,02 pp.

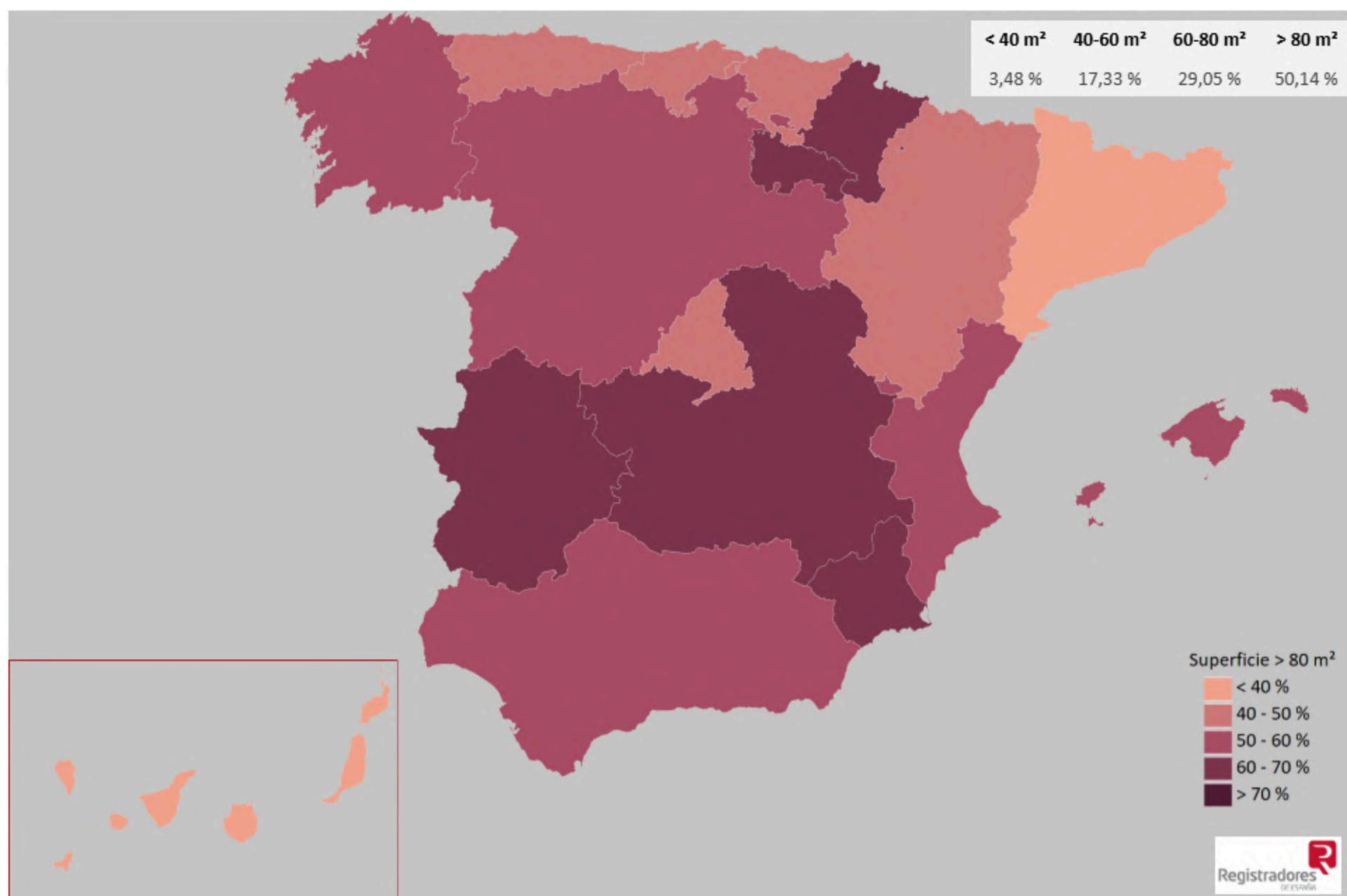
La relativa estabilidad es la característica que previsiblemente se mantendrá a lo largo de los próximos trimestres, pudiendo jugar a favor del ligero incremento del peso de compraventas de pisos de mayor superficie la relajación del factor localización como consecuencia del crecimiento del precio de la vivienda.

Sin embargo, la intensidad en el incremento de los precios conlleva la búsqueda de vivienda adquirible, que pasa por la búsqueda de menor superficie, en la medida que el importe de compra viene condicionado por su superficie y el precio por metro cuadrado.

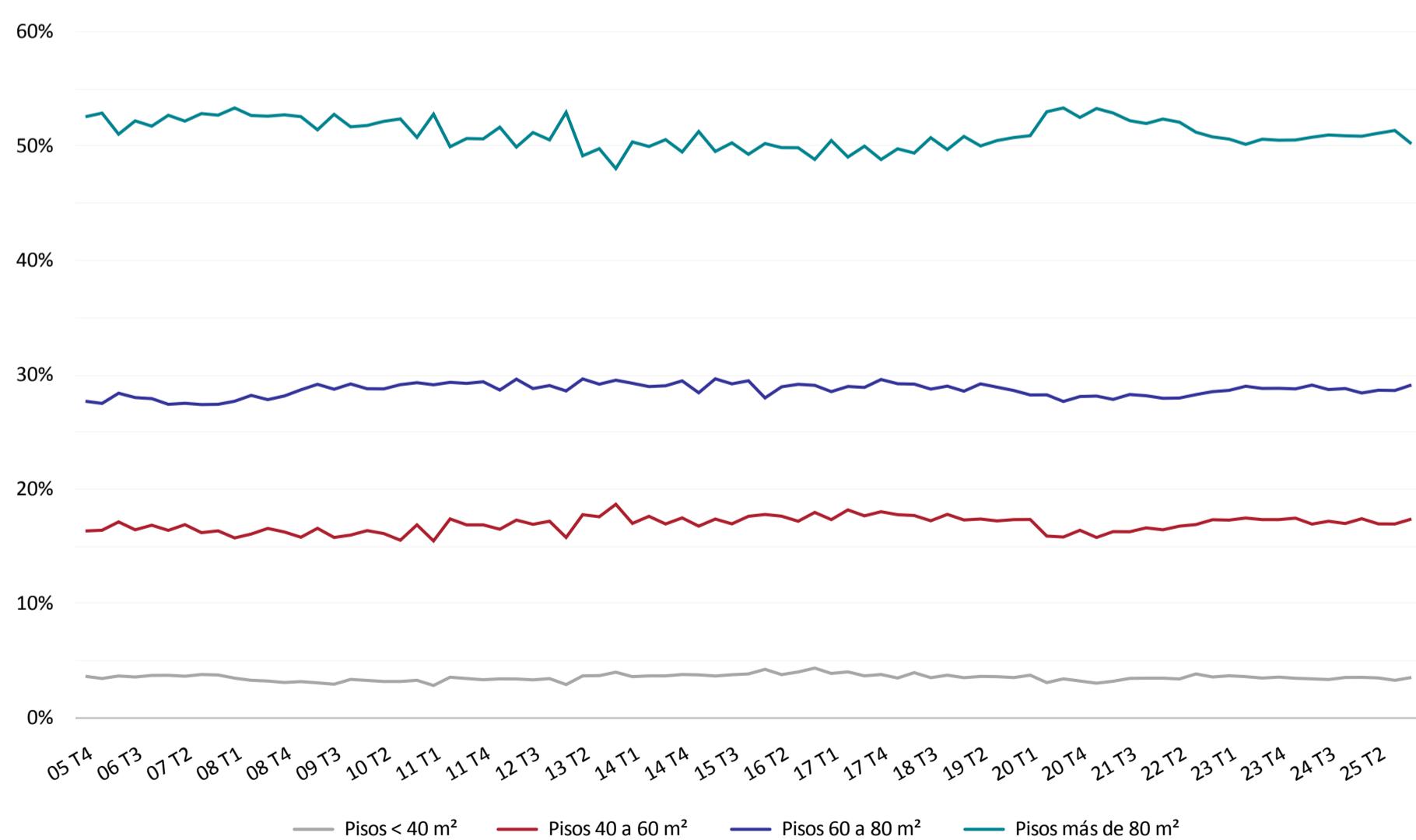
Distribución compraventas de pisos según superficie media (%). Resultados trimestrales y variación trimestral Cuarto trimestre 2025								
CC. AA. ▲	Menos 40 m <sup>2</sup>	Var. trimestral (pp)	40-60 m <sup>2</sup>	Var. trimestral (pp)	60-80 m <sup>2</sup>	Var. trimestral (pp)	Más 80 m <sup>2</sup>	Var. trimestral (pp)
Andalucía	2,69 %	0,22	12,86 %	-0,83	25,48 %	-0,13	58,97 %	0,74
Aragón	3,51 %	0,38	21,52 %	0,35	30,09 %	0,52	44,88 %	-1,25
Asturias, Principado de	4,12 %	1,03	19,64 %	0,12	35,18 %	0,63	41,06 %	-1,78
Baleares, Illes	6,17 %	0,11	14,71 %	-1,83	24,09 %	-0,65	55,03 %	2,37
Canarias	9,34 %	1,29	23,11 %	1,94	29,54 %	1,90	38,01 %	-5,13
Cantabria	2,27 %	-0,72	19,81 %	-2,82	34,00 %	1,16	43,92 %	2,38
Castilla - La Mancha	1,48 %	-0,23	9,86 %	-0,48	24,92 %	2,26	63,74 %	-1,55
Castilla y León	1,46 %	0,20	14,30 %	2,34	29,95 %	1,30	54,29 %	-3,84
Cataluña	4,35 %	0,18	24,01 %	0,40	33,66 %	-0,09	37,98 %	-0,49
Comunitat Valenciana	2,63 %	0,16	14,50 %	0,93	26,99 %	0,34	55,88 %	-1,43
Extremadura	2,10 %	0,40	10,19 %	0,11	20,45 %	0,77	67,26 %	-1,28
Galicia	3,31 %	-0,26	15,62 %	0,32	29,82 %	-0,03	51,25 %	-0,03
Madrid, Comunidad de	5,56 %	0,65	22,82 %	1,58	29,41 %	0,39	42,21 %	-2,62
Murcia, Región de	1,87 %	-0,18	11,99 %	1,11	24,75 %	1,08	61,39 %	-2,01
Navarra, Comunidad Foral de	1,38 %	0,30	6,87 %	-1,50	22,52 %	2,12	69,23 %	-0,92
País Vasco	1,78 %	0,35	18,62 %	0,93	37,73 %	1,51	41,87 %	-2,79
Rioja, La	1,34 %	-1,18	10,96 %	1,54	25,12 %	0,04	62,58 %	-0,40
España	3,48 %	0,25	17,33 %	0,43	29,05 %	0,48	50,14 %	-1,16

Distribución compraventas de pisos según superficie media (%). Resultados anuales y variación interanual Cuarto trimestre 2025								
CC. AA. ▲	Menos 40 m <sup>2</sup>	Var. interanual (pp)	40-60 m <sup>2</sup>	Var. interanual (pp)	60-80 m <sup>2</sup>	Var. interanual (pp)	Más 80 m <sup>2</sup>	Var. interanual (pp)
Andalucía	2,60 %	-0,19	13,05 %	-0,32	25,46 %	0,00	58,89 %	0,51
Aragón	3,28 %	-0,30	21,62 %	-0,99	29,74 %	-1,64	45,36 %	2,93
Asturias, Principado de	3,19 %	0,08	19,03 %	0,03	35,13 %	-0,33	42,65 %	0,22
Baleares, Illes	6,07 %	0,52	15,87 %	0,88	23,77 %	-1,22	54,29 %	-0,18
Canarias	8,66 %	0,29	24,14 %	-0,34	27,03 %	-1,23	40,17 %	1,28
Cantabria	2,57 %	-0,04	21,43 %	-0,39	33,36 %	-0,58	42,64 %	1,01
Castilla - La Mancha	1,56 %	0,12	10,25 %	-0,34	23,81 %	1,46	64,38 %	-1,24
Castilla y León	1,34 %	0,09	12,75 %	0,23	28,94 %	-0,13	56,97 %	-0,19
Cataluña	4,20 %	-0,08	23,86 %	0,17	33,92 %	0,28	38,02 %	-0,37
Comunitat Valenciana	2,61 %	-0,05	14,00 %	-0,14	26,80 %	-0,22	56,59 %	0,41
Extremadura	2,10 %	-0,46	9,80 %	-0,25	19,94 %	0,11	68,16 %	0,60
Galicia	3,28 %	0,15	15,73 %	1,02	29,44 %	-0,27	51,55 %	-0,90
Madrid, Comunidad de	5,74 %	0,56	21,85 %	0,57	28,71 %	-0,03	43,70 %	-1,10
Murcia, Región de	1,84 %	-0,15	11,02 %	0,24	23,88 %	-1,47	63,26 %	1,38
Navarra, Comunidad Foral de	0,96 %	0,22	6,52 %	0,40	21,62 %	-0,10	70,90 %	-0,52
País Vasco	1,58 %	0,31	18,38 %	0,39	36,62 %	-1,12	43,42 %	0,42
Rioja, La	2,17 %	-0,04	10,62 %	-0,17	24,94 %	0,48	62,27 %	-0,27
España	3,41 %	0,02	17,13 %	0,03	28,63 %	-0,15	50,83 %	0,10

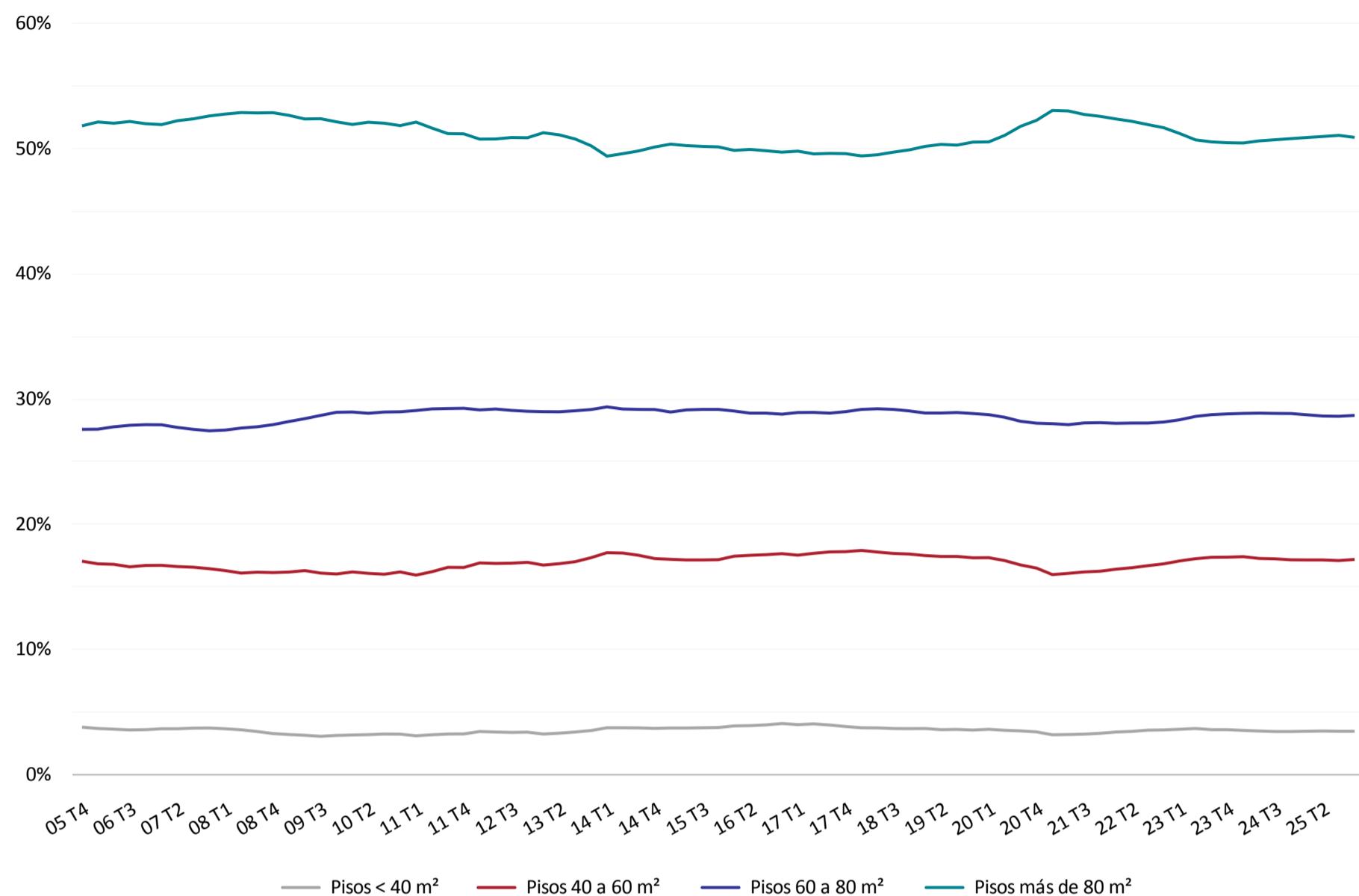
Distribución de compraventas de pisos según superficie  
Cuarto trimestre 2025



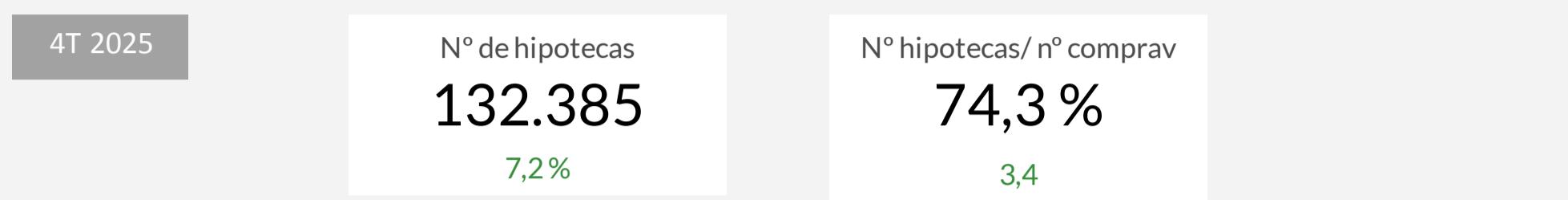
Evolución trimestral de la distribución de compraventas de pisos según su superficie media (%)



Evolución interanual de la distribución de compraventas de pisos según su superficie media (%)



## 11. Número de hipotecas sobre vivienda



El número de hipotecas sobre vivienda registradas se ha incrementado significativamente en el cuarto trimestre del año con respecto al trimestre precedente, con mayor intensidad que la mejora trimestral del número de compraventas de vivienda.

En el cuarto trimestre se han registrado 132.385 hipotecas sobre vivienda, el mayor resultado trimestral desde el primer trimestre de 2011, con un ascenso del 7,2% con respecto al trimestre anterior (-0,1% en 3T25), en el que se registraron 123.483 hipotecas. Esta cuantía se sitúa por encima del resultado del mismo trimestre del año precedente (123.897 4T24).

La notable mejora trimestral de la actividad hipotecaria (7,2%) contrasta con el ascenso trimestral en el número de compraventas de vivienda (2,2%), lo que ha mejorado la posición relativa de la actividad hipotecaria en comparación con la compraventa de viviendas.

El porcentaje de compraventas con financiación hipotecaria se ha incrementado durante el cuarto trimestre. El ascenso ha sido de 3,4 pp durante el último trimestre (-1,4 pp en 3T25), alcanzando una cobertura de compraventas con financiación hipotecaria del 74,3% (70,8% 3T25).

En consecuencia, el porcentaje de compraventas sin financiación hipotecaria durante el último trimestre ha sido del 25,7%, inferior al 29,2% del trimestre precedente.

Las diferencias territoriales son significativas, registrando los mayores porcentajes de cobertura hipotecaria durante el último trimestre Comunidad de Madrid (99,5%), País Vasco (96,8%) y Comunidad Foral de Navarra (81,2%). Por el contrario, en únicamente dos comunidades autónomas se alcanzan cuantías por debajo del 60%.

Las zonas en las que el precio de la vivienda es superior normalmente se recurre en mayor proporción a la financiación hipotecaria y viceversa.

El comportamiento del número de compraventas de vivienda suele constituir el factor determinante para el aumento o descenso del número de hipotecas, aportando mayor intensidad cuanto mayor es el peso de compraventas con financiación hipotecaria.

El desglose territorial de resultados por comunidades autónomas muestra un claro predominio de los ascensos, con catorce comunidades autónomas que registran incrementos, frente a los descensos en tres.

Las comunidades autónomas con un mayor número de hipotecas sobre vivienda en el último trimestre han sido Andalucía (26.657), Cataluña (22.404), Comunidad de Madrid (19.635) y Comunitat Valenciana (16.667).

Los resultados de los últimos doce meses muestran un generalizado crecimiento, con incrementos interanuales en diecisésis comunidades autónomas. Concretamente, se han registrado 498.500 hipotecas sobre vivienda en los últimos doce meses (490.012 3T25), nivel máximo desde 2T 2011.

Este resultado interanual, con respecto a los doce meses precedentes, acumula un ascenso del 14,5%, moderándose con respecto al incremento interanual del trimestre precedente (22,1% 3T25).

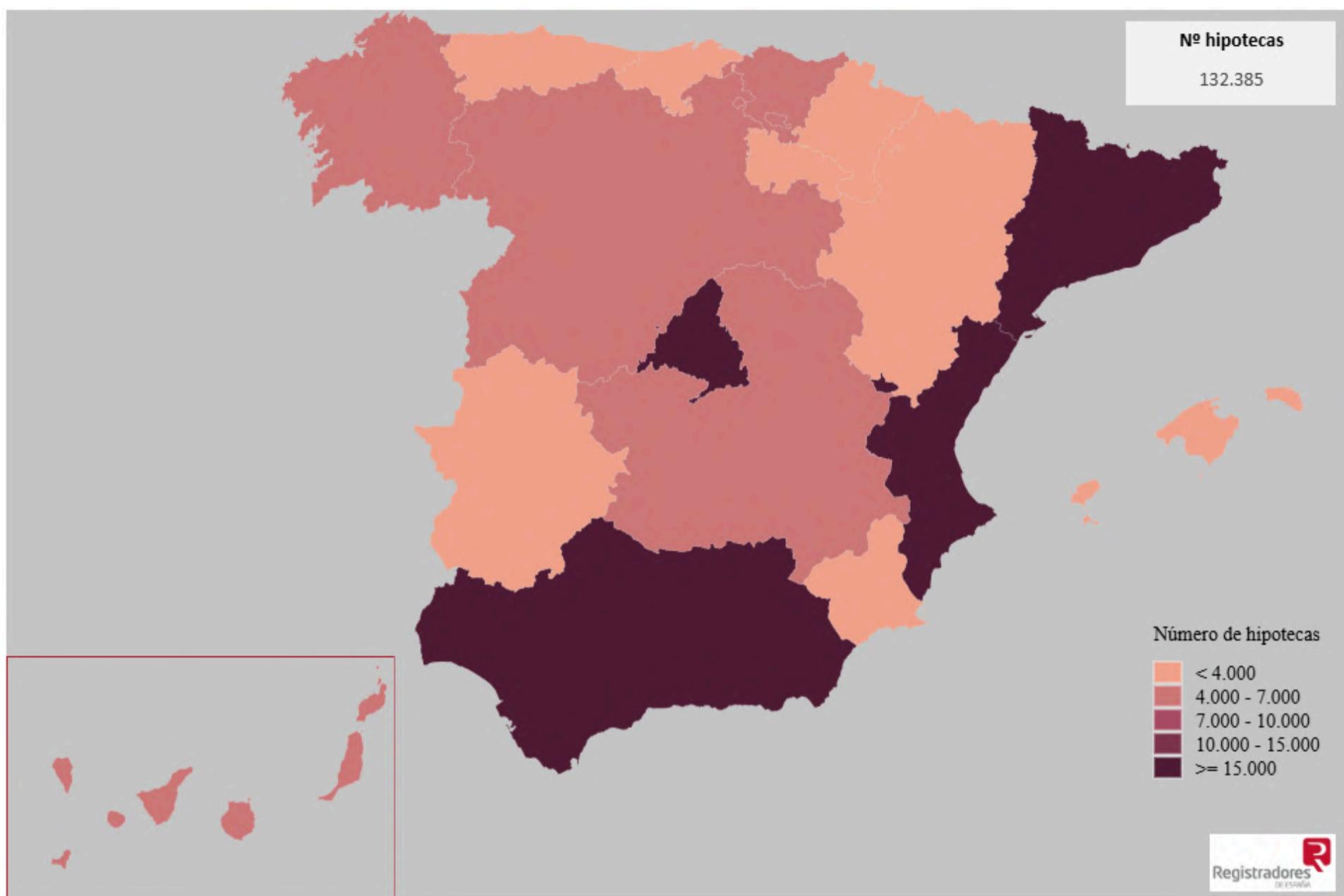
Estos resultados interanuales suponen un peso con respecto al total de compraventas de los últimos doce meses del 70,67% (70,04% el trimestre precedente). En consecuencia, a lo largo del último año el 29,33% de las compraventas de vivienda se han realizado sin financiación hipotecaria.

La práctica totalidad de comunidades autónomas (diecisésis) han registrado ascensos interanuales en actividad hipotecaria. Las comunidades autónomas con un mayor número de hipotecas sobre vivienda en los últimos doce meses han sido Andalucía (96.819), Cataluña (86.135) y Comunidad de Madrid (73.715).

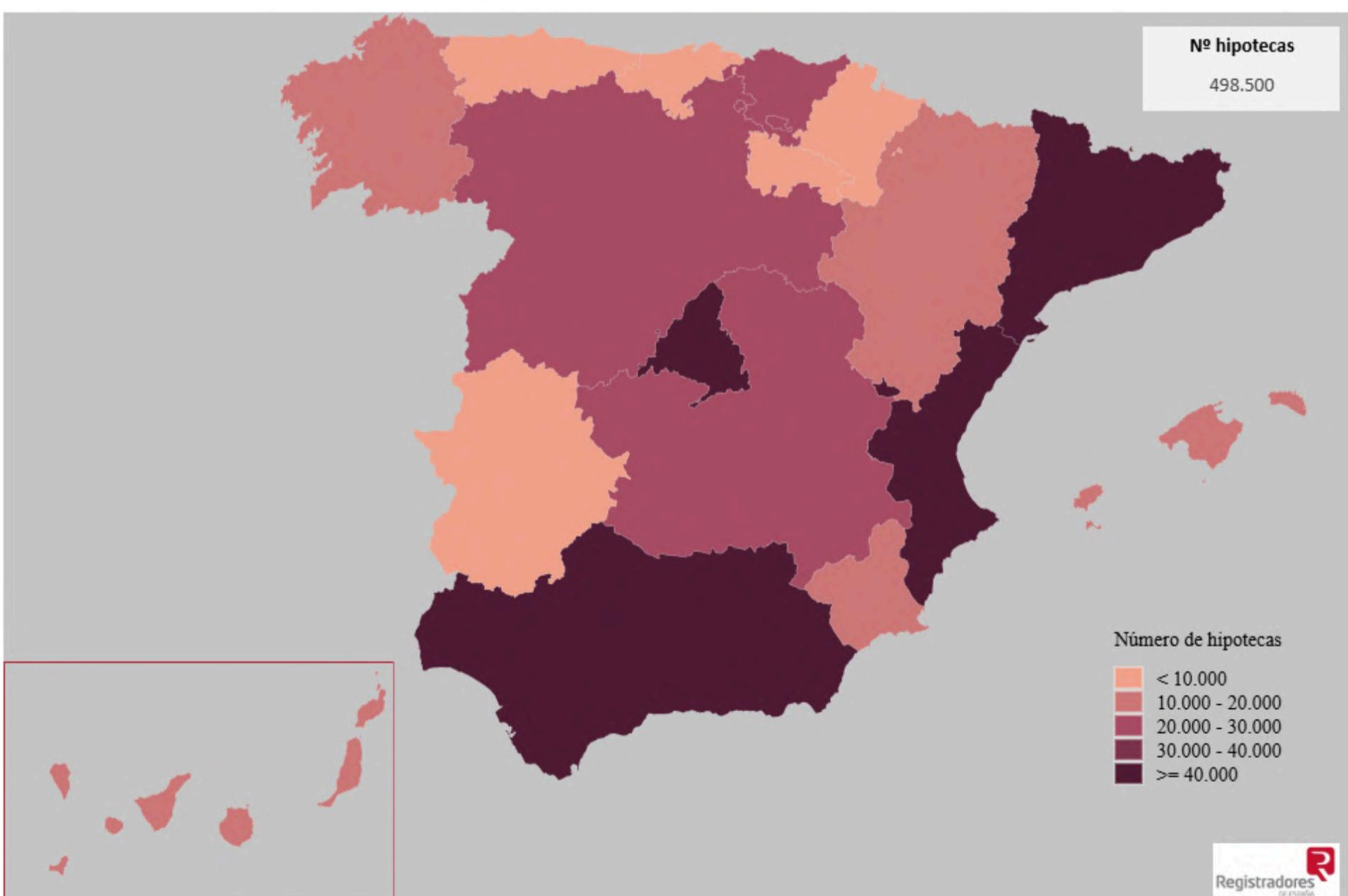
Número de hipotecas sobre vivienda. Resultados trimestrales y variación trimestral Cuarto trimestre 2025			
CC. AA.	Nº hipotecas ▾	Nº hipotecas	Var. trimestral
Andalucía	26.657		10,2 %
Cataluña	22.404		2,4 %
Madrid, Comunidad de	19.635		10,2 %
Comunitat Valenciana	16.667		12,3 %
País Vasco	6.393		1,0 %
Castilla - La Mancha	5.777		12,7 %
Castilla y León	5.693		11,6 %
Canarias	4.974		2,6 %
Galicia	4.955		10,9 %
Murcia, Región de	3.948		-2,3 %
Aragón	3.239		-6,3 %
Baleares, Illes	2.780		-10,1 %
Asturias, Principado de	2.618		27,4 %
Extremadura	2.217		4,5 %
Cantabria	1.788		6,7 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.522		10,9 %
Rioja, La	853		2,8 %
España	132.385		7,2 %

Número de hipotecas sobre vivienda. Resultados anuales y variación interanual Cuarto trimestre 2025			
CC. AA.	Nº hipotecas ▾	Nº hipotecas	Var. interanual
Andalucía	96.819		14,6 %
Cataluña	86.135		17,3 %
Madrid, Comunidad de	73.715		-5,2 %
Comunitat Valenciana	60.126		21,3 %
País Vasco	25.011		19,0 %
Castilla y León	22.113		25,2 %
Castilla - La Mancha	20.733		16,7 %
Canarias	19.581		19,2 %
Galicia	18.781		20,6 %
Murcia, Región de	15.941		32,7 %
Aragón	13.110		19,3 %
Baleares, Illes	11.561		17,0 %
Asturias, Principado de	9.234		14,0 %
Extremadura	8.769		25,7 %
Cantabria	6.654		40,1 %
Navarra, Comunidad Foral de	5.836		6,2 %
Rioja, La	3.363		37,2 %
España	498.500		14,5 %

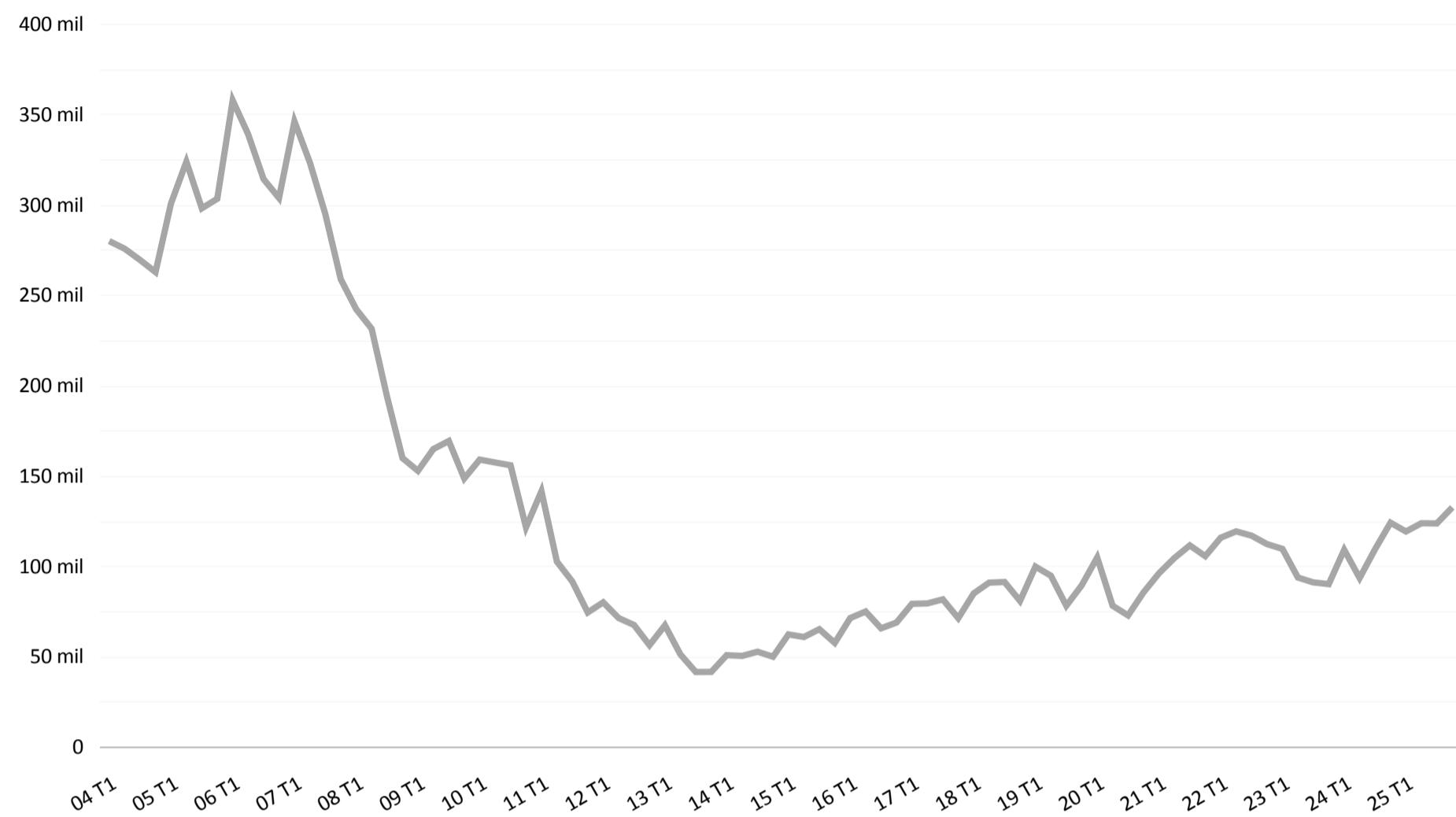
Número de hipotecas sobre vivienda  
Cuarto trimestre 2025



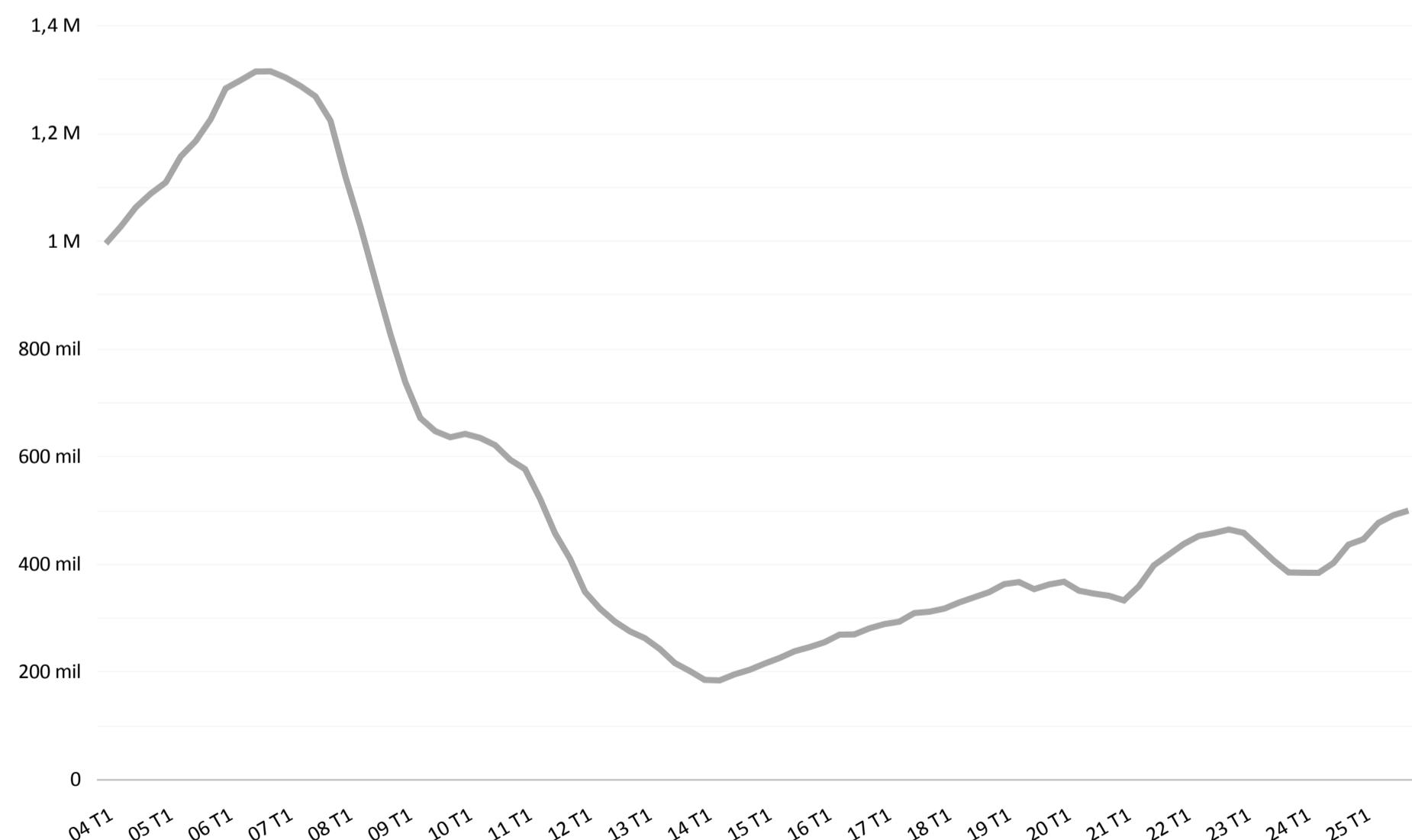
Número de hipotecas sobre vivienda. Interanual  
Cuarto trimestre 2025



## Evolución del número de hipotecas sobre vivienda. Resultados trimestrales



## Evolución del número de hipotecas sobre vivienda. Resultados interanuales



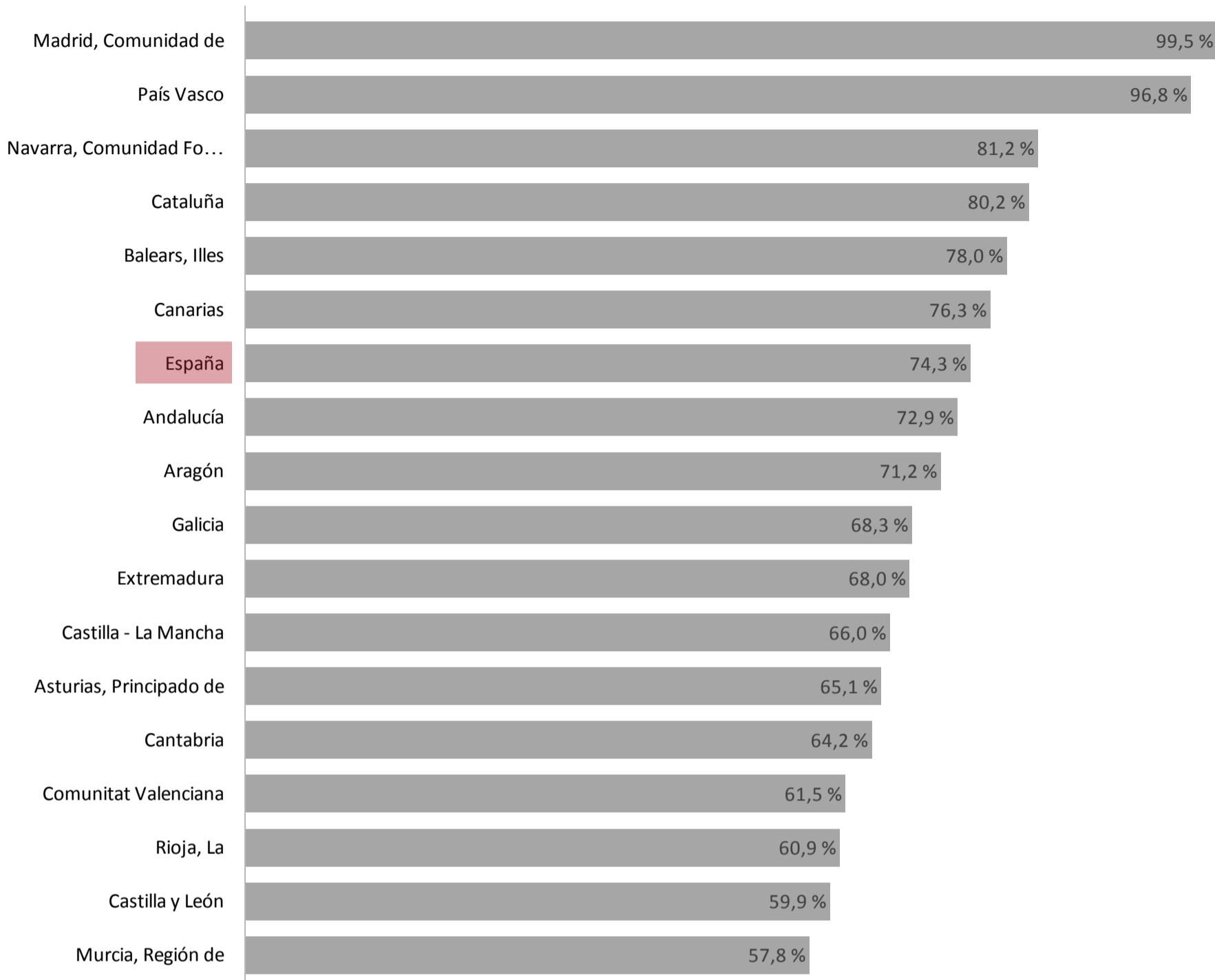
## Evolución del porcentaje del número de hipotecas sobre el número de compraventas. Resultados trimestrales



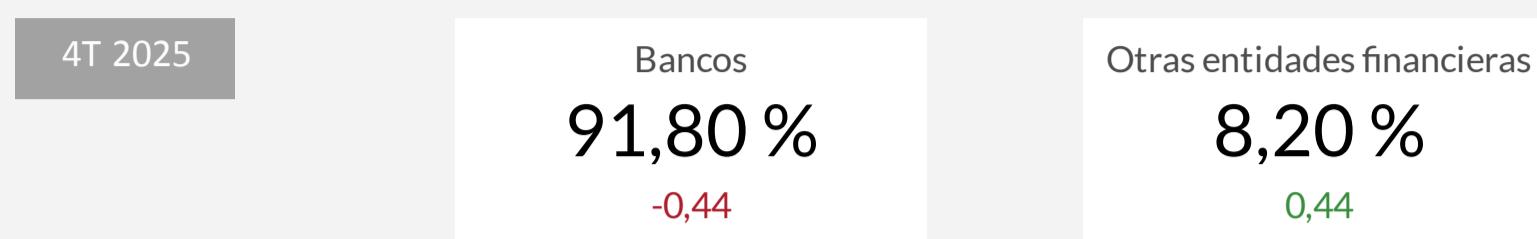
## Evolución del porcentaje del número de hipotecas sobre el número de compraventas. Resultados interanuales



Porcentaje del número de hipotecas sobre el número de compraventas por CC. AA.  
Cuarto trimestre 2025



## 12. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



Los Bancos han registrado una reducción de cuota de mercado de concesión de nuevo crédito hipotecario durante el último trimestre, dando lugar a una corrección de -0,44 pp, lo que ha provocado el correspondiente ascenso en la cuota de mercado de Otras entidades financieras.

Concretamente, Bancos han alcanzado una cuota de mercado del 91,8% durante el cuarto trimestre, quedándose Otras entidades financieras en el 8,2%.

Durante el trimestre precedente se produjo una mejora en el peso de Bancos de 1,52 pp, con el correspondiente ajuste en Otras entidades financieras.

Desde un punto de vista territorial se ha registrado un predominio de crecimiento en Otras entidades financieras, con tasas trimestrales positivas en doce comunidades autónomas, frente a los ascensos de Bancos en cinco comunidades autónomas.

El liderazgo de Bancos se mantiene destacadamente en todas las comunidades autónomas, registrando sus mayores cuantías en Comunidad de Madrid (98,07%), Galicia (96,23%) y Cantabria (95,46%).

Otras entidades financieras alcanzan sus mayores cuotas de mercado en Comunidad Foral de Navarra (31,56%), La Rioja (29,03%) y Principado de Asturias (25,69%).

Los resultados interanuales muestran, por el contrario, una mejora en la cuota de mercado de Bancos como consecuencia de su mejor comportamiento durante la mayor parte de los últimos trimestres.

Concretamente, en los últimos doce meses Bancos han mejorado su cuota de mercado en 0,84 pp (1,17 pp el trimestre precedente), alcanzando una cuota media interanual del 91,43%, situándose Otras entidades financieras con un peso del 8,57%.

En once comunidades autónomas Bancos han registrado mejoras de cuota de mercado durante los últimos doce meses, mientras que Otras entidades financieras han mejorado en seis.

Los mayores porcentajes interanuales en Bancos se han registrado en Comunidad de Madrid (96,01%), Cantabria (95,87%) y Galicia (95,63%), mientras que en Otras entidades financieras han destacado Comunidad Foral de Navarra (27,77%), La Rioja (27,14%) y Principado de Asturias (25,03%).

Bancos han venido siendo los grandes protagonistas a lo largo del último ciclo inmobiliario, dando lugar a un predominio de la senda alcista desde 2014, que llevó a mantenerse con carácter general con una cuota de mercado por encima del 90% desde 2017 hasta finales de 2022.

A partir de ahí se registró un proceso de pérdida de cuota de mercado hasta mediados de 2022, dando paso posteriormente a un claro predominio de la senda ascendente de Bancos, situándose en cantías próximas a máximos de la serie, como muestran las cantías de los últimos trimestres.

En períodos de reducción de tipos de interés, con el correspondiente impacto positivo sobre la actividad hipotecaria, la agrupación Bancos tiende a registrar un mejor comportamiento relativo.

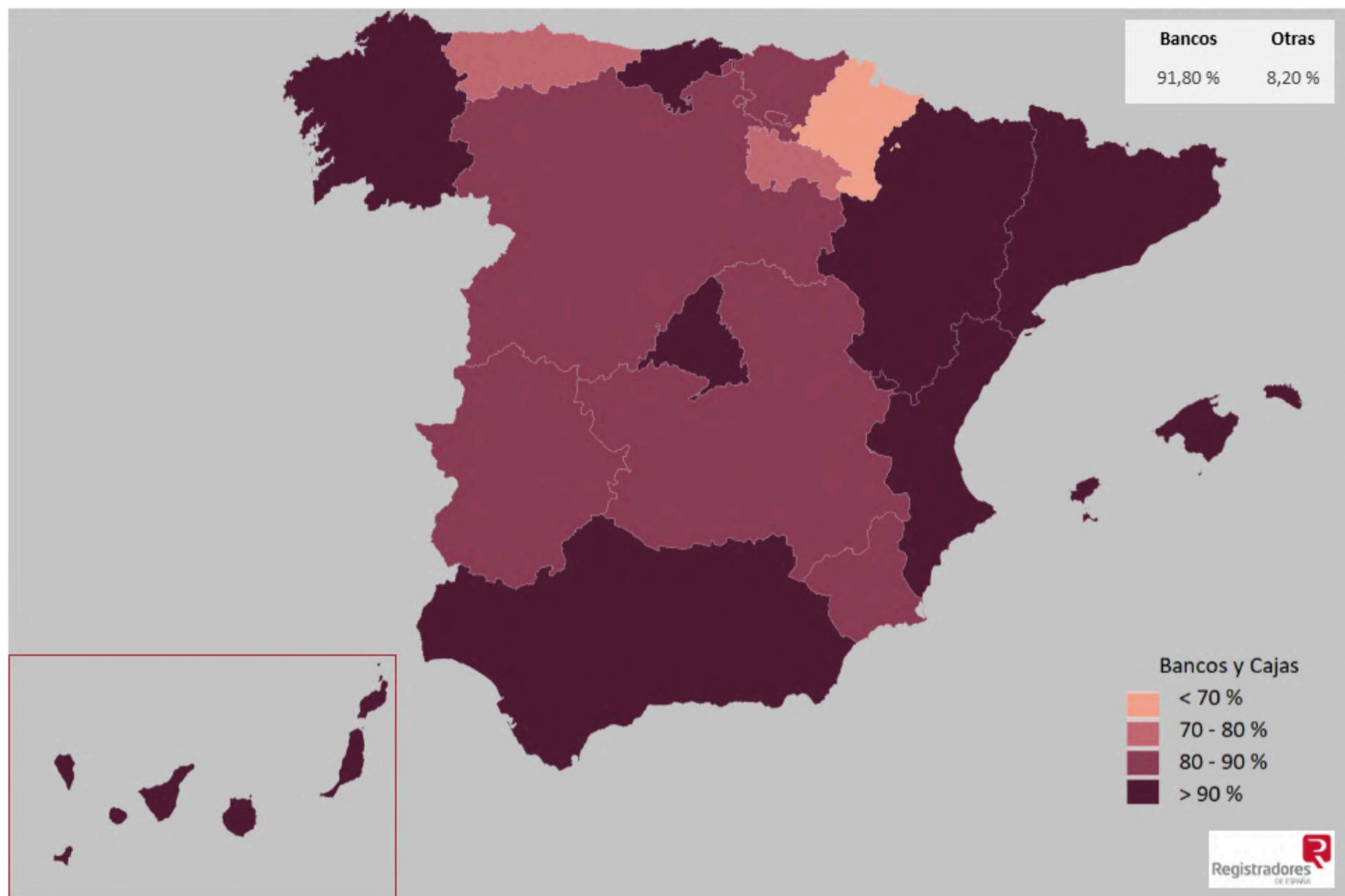
En todo caso, las variaciones trimestrales no son muy elevadas, dando lugar a un resultado relativamente estructural, con Bancos normalmente por encima del 90% de cuota de mercado y Otras entidades financieras ligeramente por debajo del 10%.

Distribución de nuevo crédito hipotecario por agrupación de entidad financiera. Resultados trimestrales y variación trimestral Cuarto trimestre 2025				
CC. AA. ▲	Bancos	Var. trimestral (pp)	Otras ent. financ.	Var. trimestral (pp)
Andalucía	91,89 %	1,61	8,11 %	-1,61
Aragón	91,20 %	-0,99	8,80 %	0,99
Asturias, Principado de	74,31 %	-1,92	25,69 %	1,92
Baleares, Illes	94,69 %	-0,12	5,31 %	0,12
Canarias	93,40 %	-0,80	6,60 %	0,80
Cantabria	95,46 %	0,99	4,54 %	-0,99
Castilla - La Mancha	80,95 %	-7,55	19,05 %	7,55
Castilla y León	80,76 %	-4,49	19,24 %	4,49
Cataluña	93,03 %	-2,30	6,97 %	2,30
Comunitat Valenciana	91,84 %	-1,23	8,16 %	1,23
Extremadura	85,35 %	-2,16	14,65 %	2,16
Galicia	96,23 %	2,34	3,77 %	-2,34
Madrid, Comunidad de	98,07 %	1,80	1,93 %	-1,80
Murcia, Región de	88,71 %	1,50	11,29 %	-1,50
Navarra, Comunidad Foral de	68,44 %	-2,76	31,56 %	2,76
País Vasco	80,76 %	-3,05	19,24 %	3,05
Rioja, La	70,97 %	-5,74	29,03 %	5,74
España	91,80 %	-0,44	8,20 %	0,44

Distribución de nuevo crédito hipotecario por agrupación de entidad financiera. Resultados anuales y variación interanual Cuarto trimestre 2025				
CC. AA. ▲	Bancos	Var. interanual (pp)	Otras ent. financ.	Var. interanual (pp)
Andalucía	90,79 %	-0,52	9,21 %	0,52
Aragón	90,65 %	1,23	9,35 %	-1,23
Asturias, Principado de	74,97 %	-3,90	25,03 %	3,90
Baleares, Illes	95,22 %	4,33	4,78 %	-4,33
Canarias	94,77 %	0,73	5,23 %	-0,73
Cantabria	95,87 %	0,06	4,13 %	-0,06
Castilla - La Mancha	84,28 %	-1,80	15,72 %	1,80
Castilla y León	84,29 %	-1,04	15,71 %	1,04
Cataluña	92,61 %	0,48	7,39 %	-0,48
Comunitat Valenciana	92,72 %	2,24	7,28 %	-2,24
Extremadura	86,09 %	0,51	13,91 %	-0,51
Galicia	95,63 %	-1,28	4,37 %	1,28
Madrid, Comunidad de	96,01 %	1,71	3,99 %	-1,71
Murcia, Región de	89,55 %	1,70	10,45 %	-1,70
Navarra, Comunidad Foral de	72,23 %	6,09	27,77 %	-6,09
País Vasco	81,25 %	1,32	18,75 %	-1,32
Rioja, La	72,86 %	-2,17	27,14 %	2,17
España	91,43 %	0,84	8,57 %	-0,84

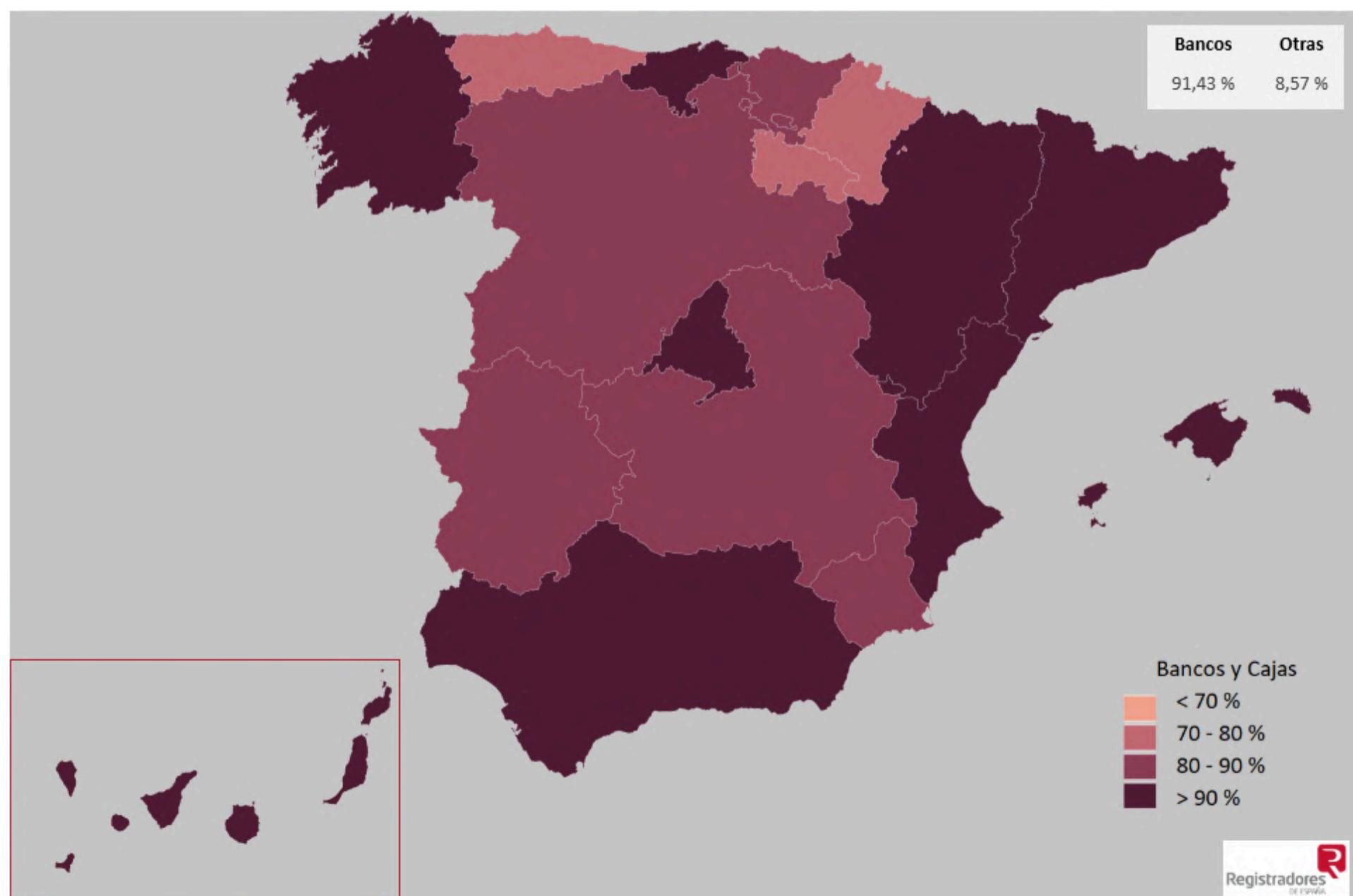
## Distribución de nuevo crédito hipotecario por tipo entidad financiera (%)

Cuarto trimestre 2025

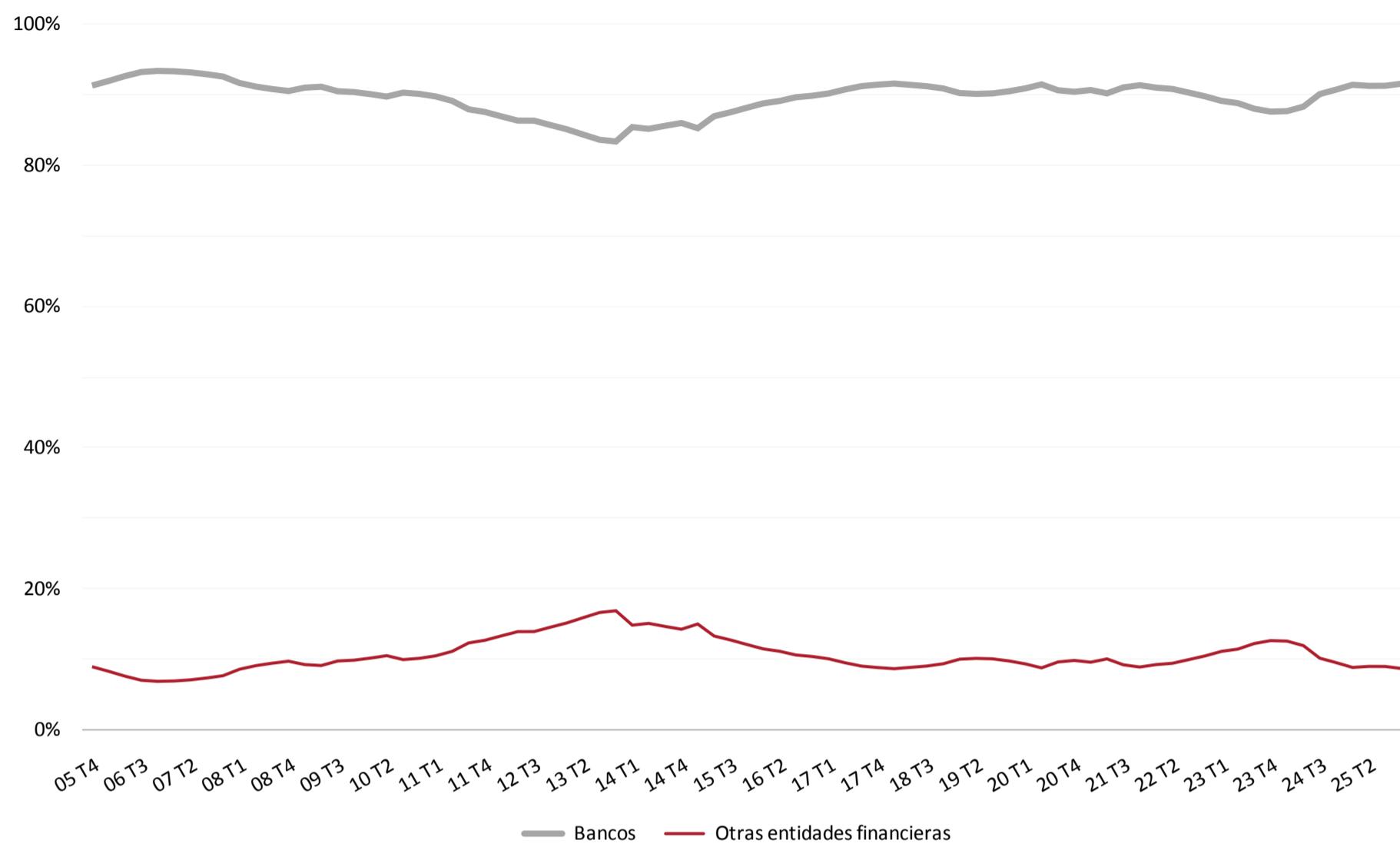


## Distribución de nuevo crédito hipotecario por tipo entidad financiera (%). Interanual

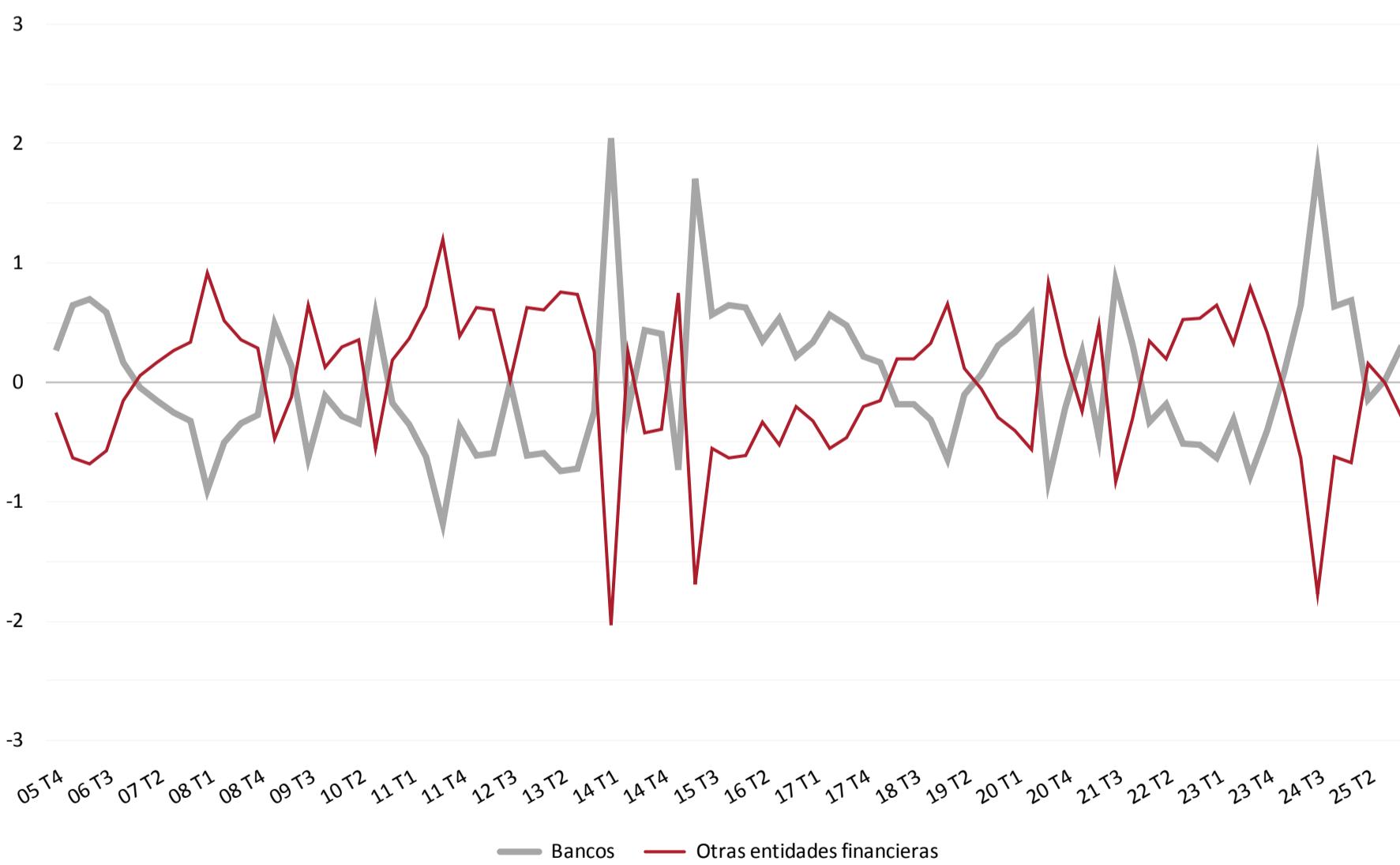
Cuarto trimestre 2025



Evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria. Resultados interanuales



Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria (pp)



### 13. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado

4T 2025	General	Bancos	Otras entidades financ.
	<b>1.763</b> 2,0%	<b>1.793</b> 2,0%	<b>1.421</b> 2,8%

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha seguido creciendo, acumulando once trimestres consecutivos de ascensos, presionado por el aumento del precio de la vivienda.

En el cuarto trimestre del año se ha registrado un endeudamiento hipotecario medio de 1.763 €/m<sup>2</sup>, con un incremento trimestral del 2% (4,8% en 3T25).

Este crecimiento trimestral se ha debido al comportamiento en las dos agrupaciones de entidades financieras. Concretamente, Bancos ha alcanzado un endeudamiento medio de 1.793 €/m<sup>2</sup>, con un incremento trimestral del 2%, y Otras entidades financieras de 1.421 €/m<sup>2</sup>, con un ascenso trimestral del 2,8%.

El desglose territorial de resultados por comunidades autónomas muestra cómo todas ellas han registrado ascensos trimestrales.

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado en el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (2.935 €/m<sup>2</sup>), Illes Balears (2.675 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (2.237 €/m<sup>2</sup>) y Cataluña (2.142 €/m<sup>2</sup>).

En dos comunidades autónomas se han registrado importes medios por debajo de los 1.000 €/m<sup>2</sup>, obteniendo las cantías más bajas Extremadura (886 €/m<sup>2</sup>), Castilla - La Mancha (971 €/m<sup>2</sup>) y Región de Murcia (1.062 €/m<sup>2</sup>).

Los resultados interanuales acumulan importantes incrementos como consecuencia de la senda alcista de los últimos trimestres. Concretamente, la tasa interanual se ha situado en el 13,9%, intensificándose con respecto al trimestre precedente (12,9% en 3T25).

El resultado medio interanual ha sido de 1.691 €/m<sup>2</sup>, con un importe de 1.719 €/m<sup>2</sup> en Bancos, con un incremento interanual del 14,2%, quedando Otras entidades financieras en los 1.374 €/m<sup>2</sup> y un incremento interanual del 10%.

En todas las comunidades autónomas se han registrado incrementos interanuales, quince de ellas de dos dígitos. En Bancos todas las comunidades autónomas han incrementado su endeudamiento, al igual que en Otras entidades financieras.

Los mayores importes medios interanuales se han alcanzado en Comunidad de Madrid (2.784 €/m<sup>2</sup>), Illes Balears (2.562 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (2.153 €/m<sup>2</sup>) y Cataluña (2.062 €/m<sup>2</sup>). En tres comunidades autónomas el importe medio ha sido inferior a 1.000 €/m<sup>2</sup>, alcanzando las menores cuantías Extremadura (839 €/m<sup>2</sup>), Castilla – La Mancha (946 €/m<sup>2</sup>) y Región de Murcia (995 €/m<sup>2</sup>).

En el actual ciclo inmobiliario, en términos interanuales, se ha pasado del mínimo de 2014, con 1.048 €/m<sup>2</sup>, hasta los 1.691 €/m<sup>2</sup> del último trimestre, que supone el nivel máximo desde 1T 2009.

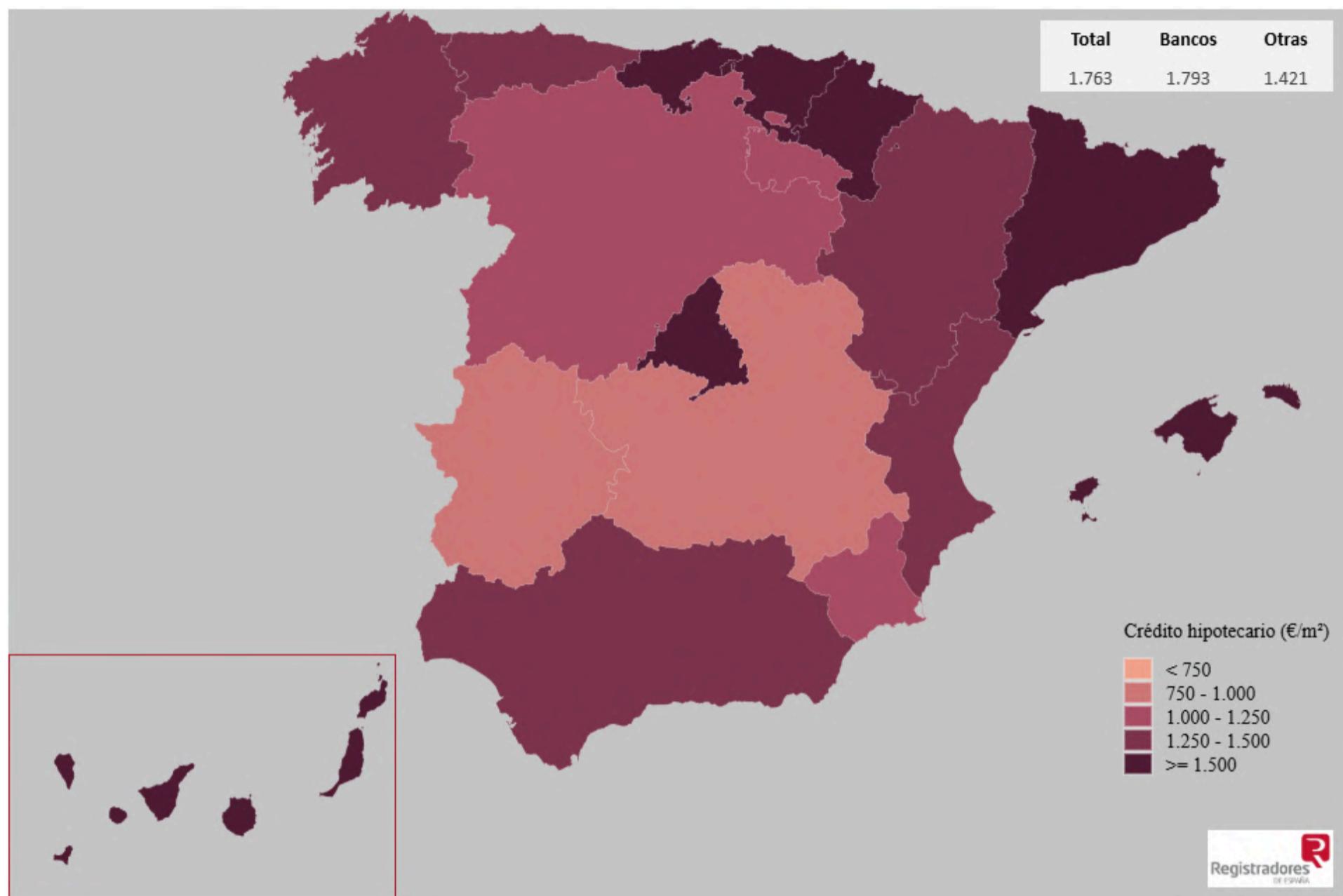
A pesar del crecimiento durante este ciclo inmobiliario, el endeudamiento hipotecario todavía se encuentra alejado de las cifras alcanzadas en el anterior ciclo alcista, en el que se llegó al nivel máximo de 1.915 €/m<sup>2</sup> (1T 2008).

Los gráficos de evolución de resultados muestran una tendencia ascendente, existiendo una presión alcista como consecuencia del incremento del precio de la vivienda, que previsiblemente se mantendrá a lo largo de los próximos trimestres.

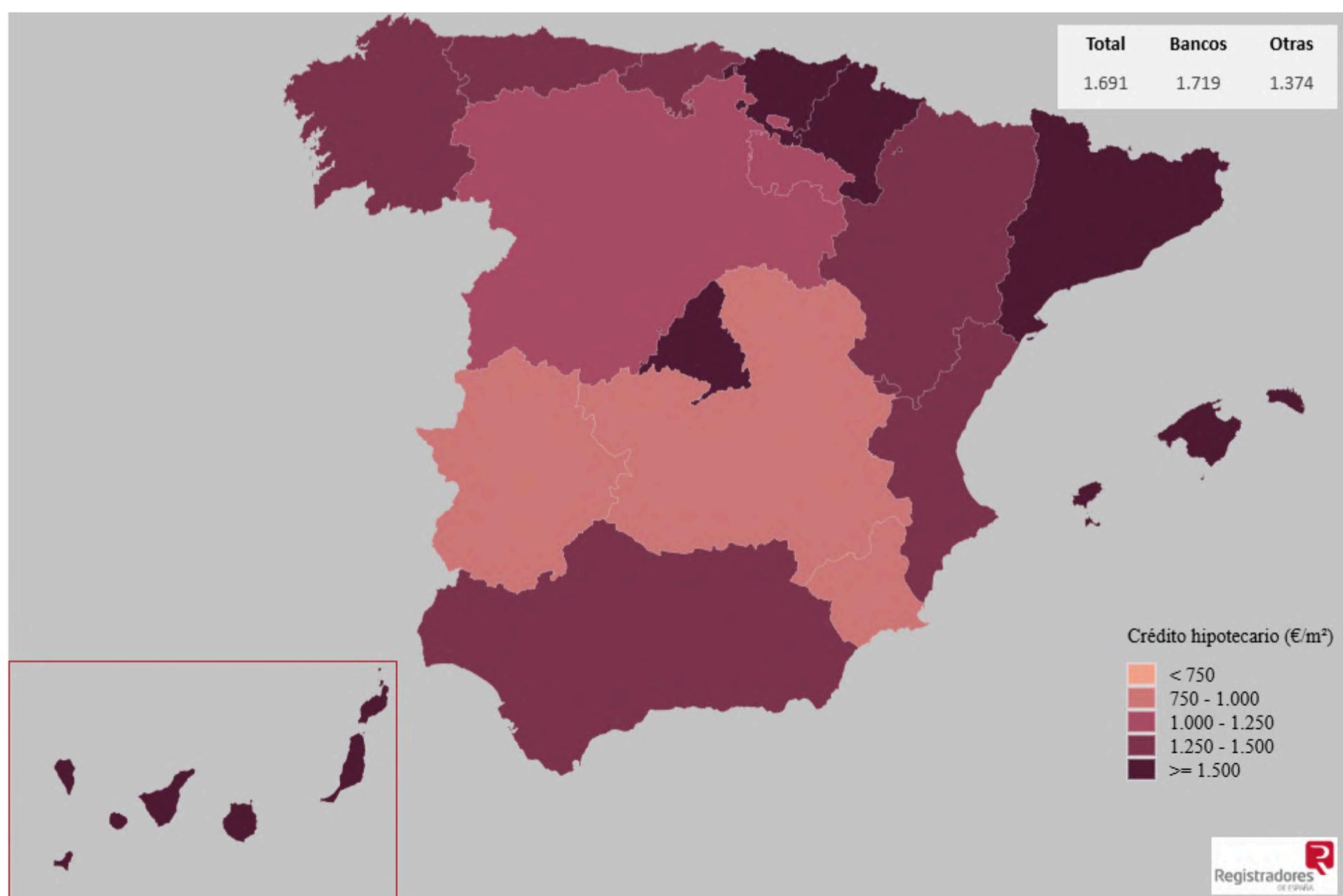
Importe de nuevo crédito hipotecario por m <sup>2</sup> de vivienda. Resultados trimestrales y variación trimestral Cuarto trimestre 2025						
CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Bancos	Var. trimestral	Otras ent. financ.	Var. trimestral
Andalucía	1.429	2,9 %	1.449	2,5 %	1.215	5,9 %
Aragón	1.477	2,6 %	1.472	2,5 %	1.517	3,1 %
Asturias, Principado de	1.357	5,9 %	1.347	5,2 %	1.387	7,8 %
Baleares, Illes	2.675	0,2 %	2.679	0,2 %	2.343	4,3 %
Canarias	1.717	1,9 %	1.721	2,2 %	1.654	-2,8 %
Cantabria	1.531	1,1 %	1.533	2,0 %	1.487	-14,5 %
Castilla - La Mancha	971	1,3 %	974	1,7 %	950	-2,3 %
Castilla y León	1.122	3,4 %	1.121	3,7 %	1.126	1,4 %
Cataluña	2.142	1,4 %	2.166	1,4 %	1.712	0,7 %
Comunitat Valenciana	1.368	4,8 %	1.387	5,4 %	1.163	0,3 %
Extremadura	886	6,2 %	914	6,6 %	749	7,3 %
Galicia	1.313	0,8 %	1.321	0,8 %	1.053	-3,7 %
Madrid, Comunidad de	2.935	2,9 %	2.940	2,9 %	2.667	0,6 %
Murcia, Región de	1.062	5,7 %	1.069	5,5 %	998	7,3 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.598	2,3 %	1.539	0,1 %	1.707	5,1 %
País Vasco	2.237	2,9 %	2.247	2,6 %	2.190	4,8 %
Rioja, La	1.160	3,8 %	1.121	1,0 %	1.308	13,4 %
España	1.763	2,0 %	1.793	2,0 %	1.421	2,8 %

Importe de nuevo crédito hipotecario por m <sup>2</sup> de vivienda. Resultados anuales y variación interanual Cuarto trimestre 2025						
CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Bancos	Var. interanual	Otras ent. financ.	Var. interanual
Andalucía	1.372	11,6 %	1.392	12,0 %	1.160	10,9 %
Aragón	1.406	13,0 %	1.400	12,9 %	1.458	14,3 %
Asturias, Principado de	1.267	11,5 %	1.264	11,0 %	1.277	13,2 %
Baleares, Illes	2.562	19,1 %	2.565	19,1 %	2.304	17,9 %
Canarias	1.686	19,5 %	1.689	19,6 %	1.624	15,9 %
Cantabria	1.439	15,1 %	1.435	15,0 %	1.553	17,6 %
Castilla - La Mancha	946	12,0 %	945	10,2 %	950	24,2 %
Castilla y León	1.074	9,9 %	1.074	10,2 %	1.074	8,4 %
Cataluña	2.062	12,3 %	2.083	12,6 %	1.671	4,6 %
Comunitat Valenciana	1.288	16,5 %	1.299	16,3 %	1.139	15,8 %
Extremadura	839	8,1 %	858	8,9 %	735	1,8 %
Galicia	1.263	13,8 %	1.270	13,8 %	1.031	21,9 %
Madrid, Comunidad de	2.784	18,8 %	2.788	18,9 %	2.596	14,1 %
Murcia, Región de	995	13,8 %	1.001	13,4 %	934	17,9 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.521	18,8 %	1.481	23,2 %	1.607	9,8 %
País Vasco	2.153	11,2 %	2.168	11,6 %	2.078	8,6 %
Rioja, La	1.116	10,5 %	1.093	10,5 %	1.223	8,5 %
España	1.691	13,9 %	1.719	14,2 %	1.374	10,0 %

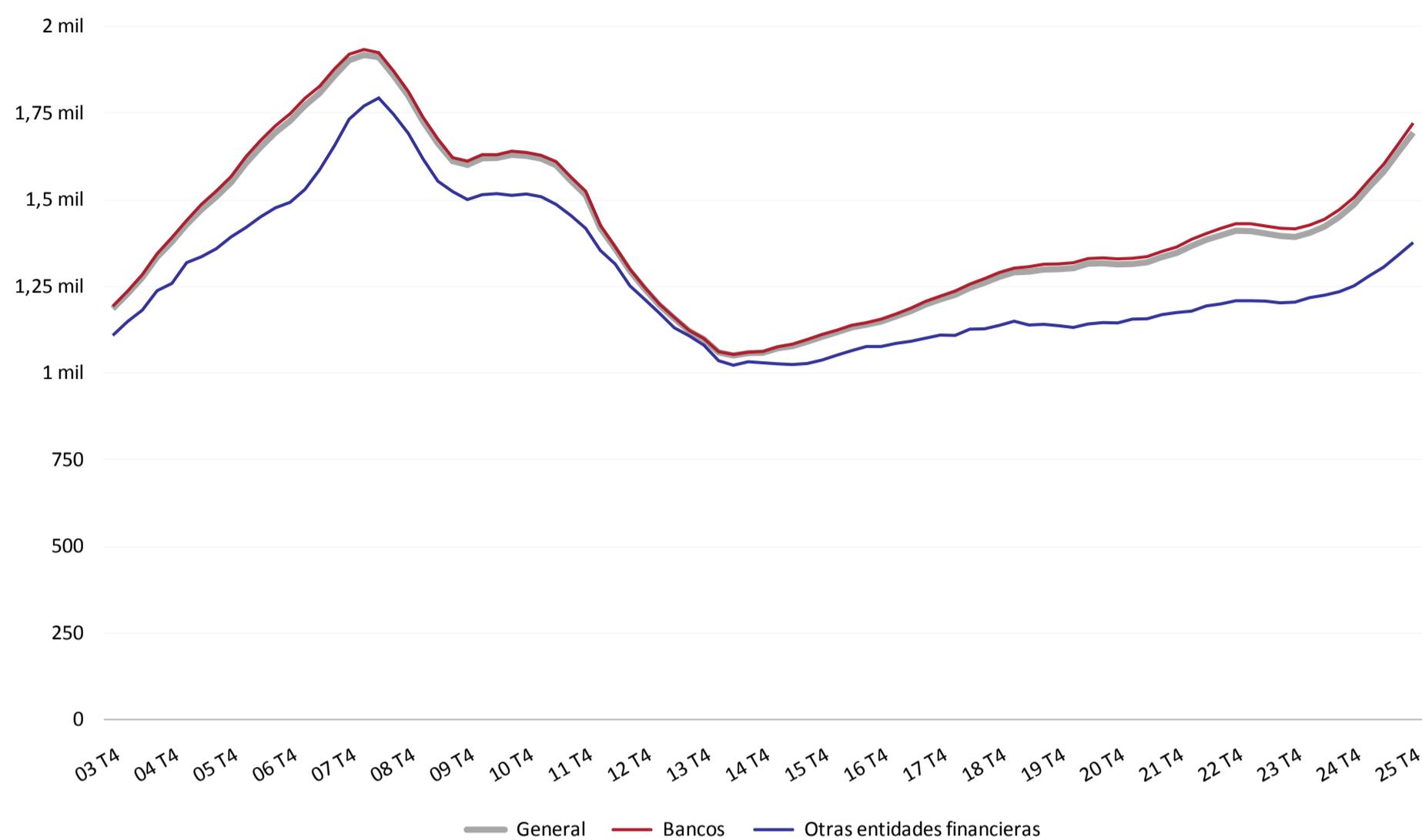
Crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado (€/m<sup>2</sup>)  
Cuarto trimestre 2025



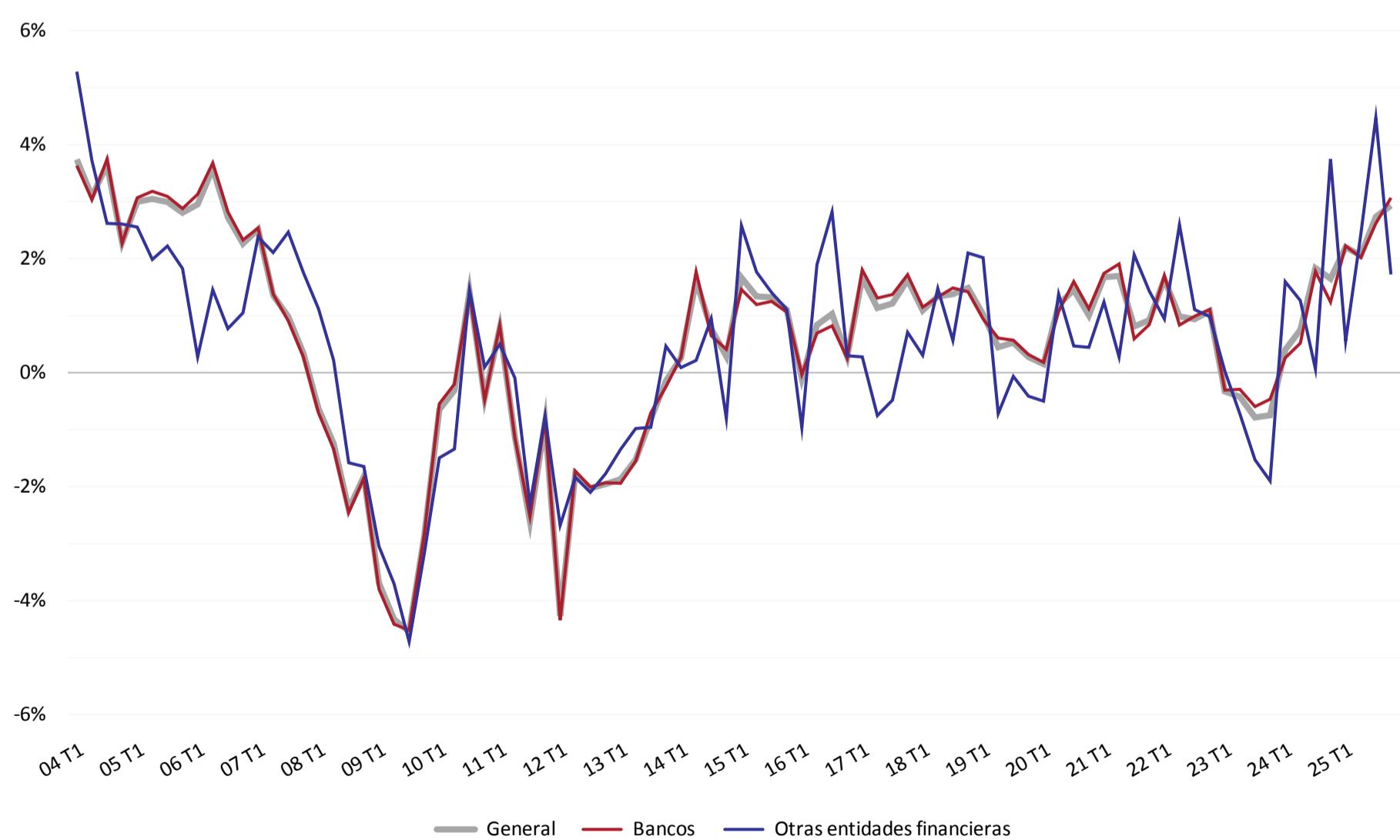
Crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado (€/m<sup>2</sup>). Interanual  
Cuarto trimestre 2025



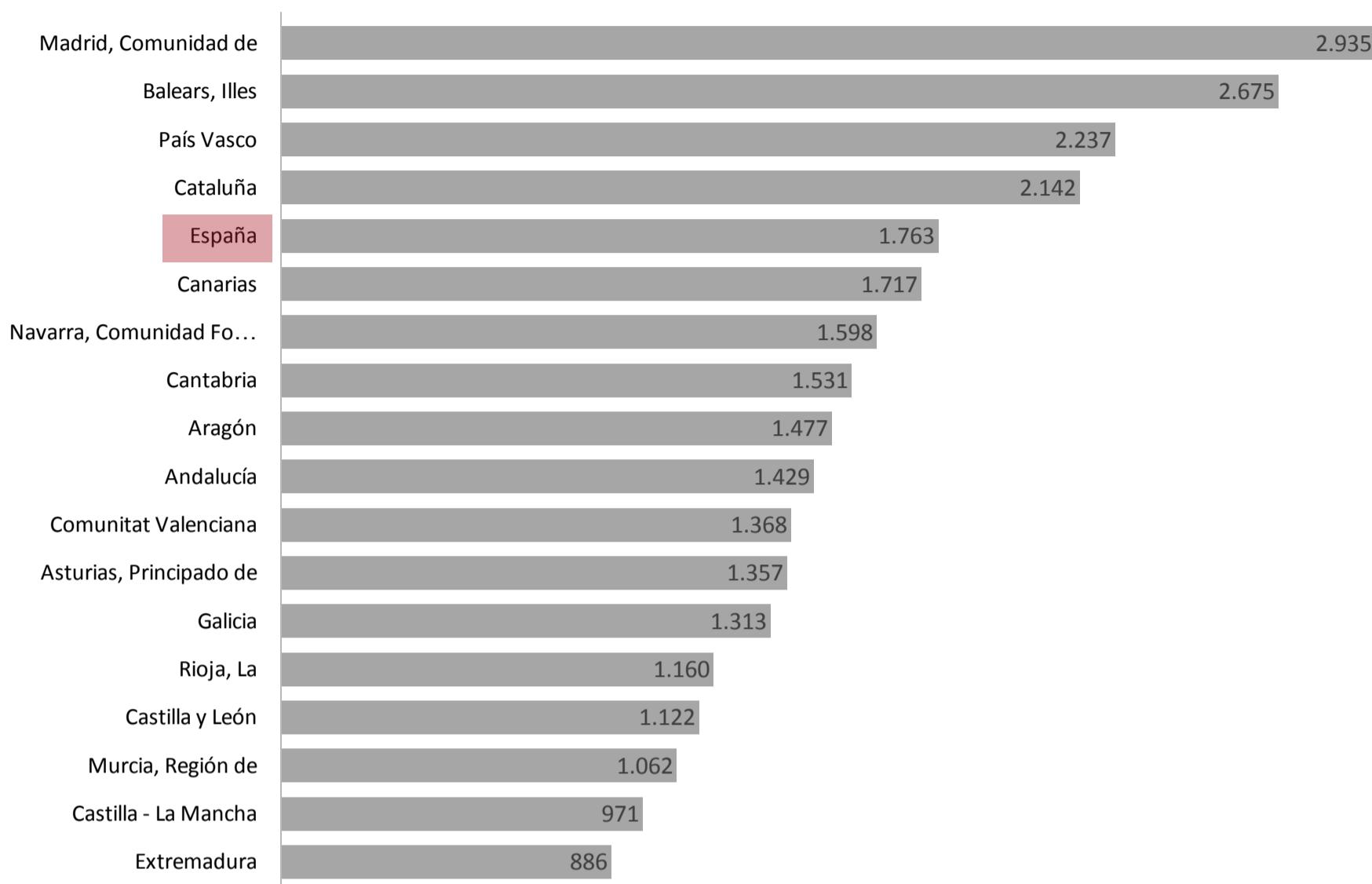
Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado  
Resultados interanuales



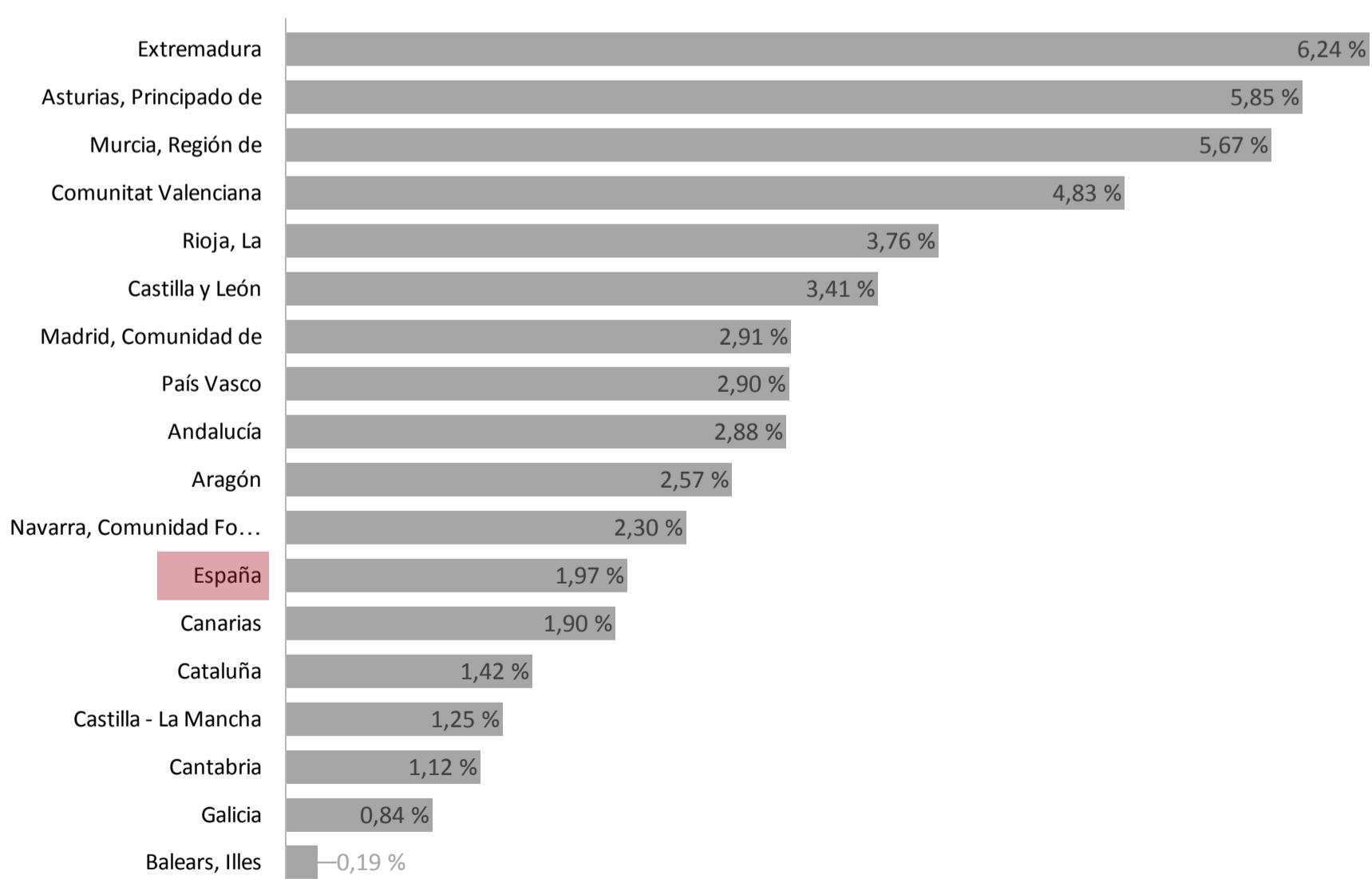
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado



**Importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado**  
**Cuarto trimestre 2025**



**Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado**  
**Cuarto trimestre 2025**



## 14. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

4T 2025	General	Bancos	Otras entidades financ.
	<b>171.177 €</b>	<b>173.885 €</b>	<b>143.108 €</b>
	2,0%	2,0%	2,3%

El endeudamiento hipotecario por vivienda ha registrado el séptimo ascenso consecutivo, consolidando la tendencia ascendente iniciada a finales de 2023, alcanzando el nivel máximo de la serie histórica.

El incremento trimestral del endeudamiento hipotecario por vivienda ha sido del 2%, moderándose con respecto al crecimiento del 5,9% registrado el trimestre precedente.

El importe medio de crédito hipotecario por compraventa de vivienda ha sido de 171.177 € en el cuarto trimestre (167.828 € en 3T25), máximo de la serie histórica. En Bancos el importe medio ha sido de 173.885 €, con un crecimiento trimestral del 2%, mientras que Otras entidades financieras han registrado un importe medio de 143.108 €, con un crecimiento trimestral del 2,3%.

Desde un punto de vista territorial ha existido un claro predominio de los incrementos, dando lugar a trece comunidades autónomas con incrementos trimestrales.

Los mayores importes medios en el cuarto trimestre del año se han registrado en Comunidad de Madrid (277.680 €), Illes Balears (271.874 €), Cataluña (190.086 €) y País Vasco (181.708 €). Por el contrario, en una comunidad autónoma los importes medios no alcanzan los 100.000 €, alcanzando los menores resultados Extremadura (96.700 €) y Región de Murcia (107.544 €).

Los resultados interanuales mantienen el signo positivo como consecuencia de la evolución en trimestres precedentes. El resultado medio de los últimos doce meses ha sido de 163.612 €, máximo histórico, con un incremento del 10,2% con respecto al resultado medio de los doce meses precedentes (8,9% el trimestre precedente).

En Bancos el importe medio interanual ha sido de 165.953 €, máximo histórico, con un ascenso

interanual del 10,2%, y en Otras entidades financieras de 138.722 €, máximo histórico, con un incremento del 9,4%.

Los mayores niveles de endeudamiento por vivienda en los últimos doce meses se han registrado en Illes Balears (274.689 €), Comunidad de Madrid (261.615 €), Cataluña (182.604 €) y País Vasco (173.832 €). Únicamente una comunidad autónoma se mantiene con niveles de endeudamiento por vivienda inferiores a los 100.000 €, alcanzando los menores resultados Extremadura (93.537 €), Región de Murcia (106.816 €) y La Rioja (111.446 €).

Durante el ciclo inmobiliario 2014-2022 el endeudamiento hipotecario por vivienda sufrió un crecimiento intenso como consecuencia del aumento del precio de la vivienda y de la superficie media transmitida, con resultados interanuales que pasaron de los 100.841 € de finales de 2013 a los 145.190 € al cierre de 2022.

A lo largo del año 2023, con el incremento de los tipos de interés, se registraron los primeros descensos en la primera mitad del año. Sin embargo, el incremento del precio de la vivienda ha presionado al alza el endeudamiento hipotecario, retomando la senda alcista, dando lugar a resultados absolutos que se han situado en máximos históricos.

El año 2007 registró el anterior máximo histórico interanual, con un resultado medio de 151.432 €, superado por los resultados interanuales de los cuatro últimos trimestres.

En la medida que el precio de la vivienda mantenga la senda alcista, acompañado de una relativa estabilidad de la superficie media transmitida, las cuantías alcanzadas darán lugar a nuevos máximos históricos.

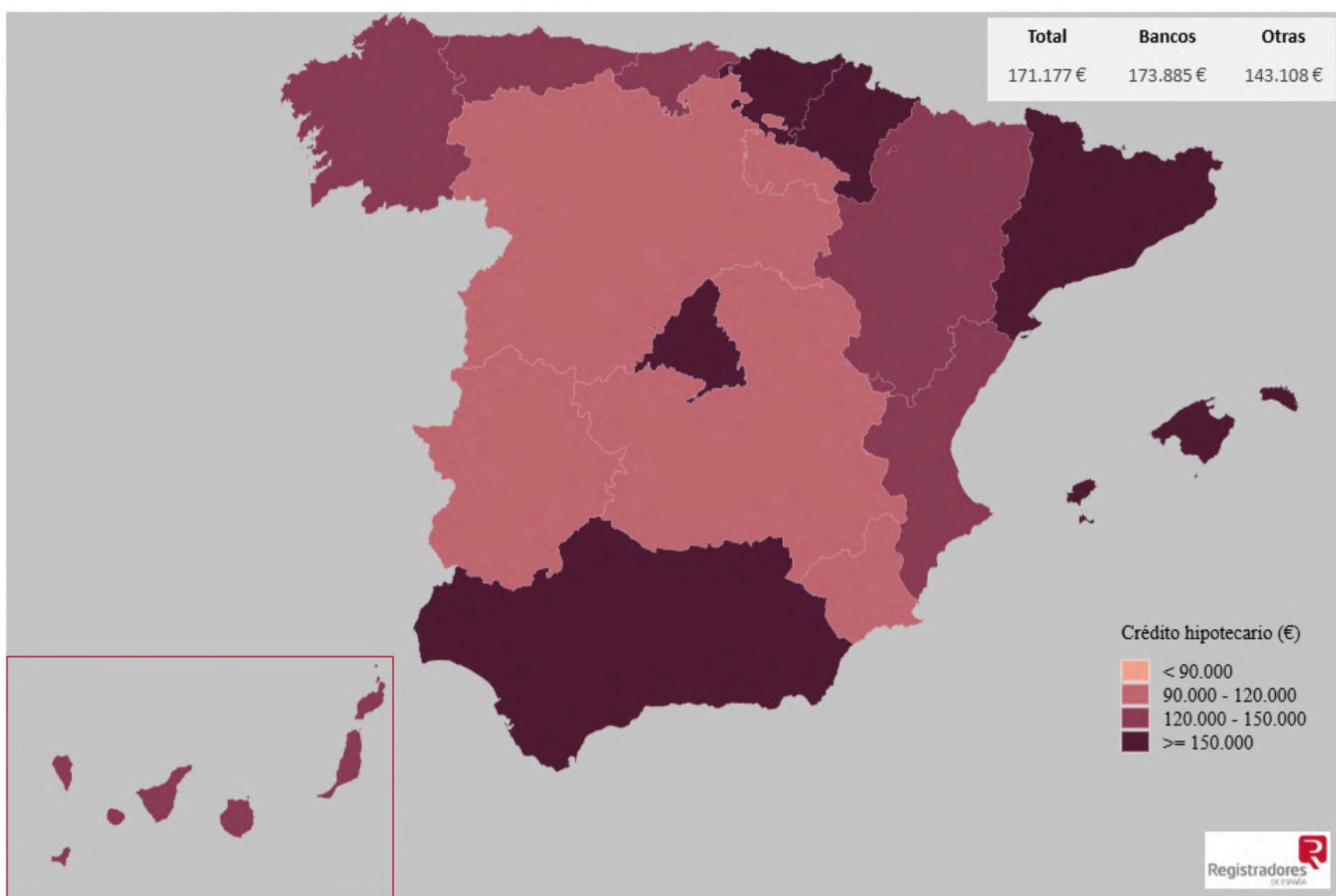
La intensificación del crecimiento del precio de la vivienda está siendo el factor determinante para provocar la reactivación de esta variable.

Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. Resultados trimestrales y variación trimestral Cuarto trimestre 2025						
CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Bancos	Var. trimestral	Otras ent. fin.	Var. trimestral
Andalucía	150.605 €	-0,3 %	152.150 €	-0,5 %	133.689 €	-0,2 %
Aragón	131.869 €	-5,0 %	132.492 €	-5,5 %	126.922 €	2,7 %
Asturias, Principado de	127.496 €	6,3 %	128.821 €	8,1 %	123.625 €	1,5 %
Baleares, Illes	271.874 €	-4,9 %	273.264 €	-2,1 %	240.998 €	-60,7 %
Canarias	149.632 €	7,7 %	150.865 €	9,0 %	128.615 €	-16,2 %
Cantabria	143.805 €	4,8 %	142.837 €	5,0 %	167.137 €	2,3 %
Castilla - La Mancha	117.999 €	1,4 %	118.659 €	0,3 %	113.773 €	9,4 %
Castilla y León	117.536 €	1,7 %	116.392 €	2,1 %	125.456 €	0,6 %
Cataluña	190.086 €	1,6 %	190.457 €	0,8 %	184.210 €	15,7 %
Comunitat Valenciana	135.889 €	5,7 %	137.010 €	5,6 %	124.946 €	9,6 %
Extremadura	96.700 €	2,9 %	99.153 €	3,2 %	84.412 €	2,7 %
Galicia	134.015 €	5,1 %	135.049 €	5,5 %	107.407 €	-9,1 %
Madrid, Comunidad de	277.680 €	3,5 %	277.858 €	3,2 %	267.623 €	12,3 %
Murcia, Región de	107.544 €	-1,5 %	107.362 €	-2,0 %	108.922 €	2,1 %
Navarra, Comunidad Foral de	155.096 €	2,5 %	154.392 €	4,1 %	156.601 €	-0,6 %
País Vasco	181.708 €	1,3 %	184.751 €	2,3 %	170.588 €	-1,5 %
Rioja, La	114.955 €	2,7 %	111.993 €	1,0 %	125.250 €	8,3 %
España	171.177 €	2,0 %	173.885 €	2,0 %	143.108 €	2,3 %

Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. Resultados anuales y variación interanual Cuarto trimestre 2025						
CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Bancos	Var. interanual	Otras ent. fin.	Var. interanual
Andalucía	146.202 €	10,6 %	147.356 €	10,9 %	134.622 €	7,8 %
Aragón	130.229 €	8,5 %	131.244 €	8,3 %	121.338 €	10,1 %
Asturias, Principado de	119.400 €	6,6 %	119.456 €	4,4 %	119.241 €	15,1 %
Baleares, Illes	274.689 €	15,0 %	272.797 €	12,0 %	339.355 €	83,4 %
Canarias	137.762 €	12,2 %	138.294 €	13,4 %	126.137 €	-8,9 %
Cantabria	136.966 €	15,5 %	136.740 €	15,1 %	142.695 €	24,8 %
Castilla - La Mancha	114.129 €	10,5 %	114.885 €	9,4 %	109.372 €	17,9 %
Castilla y León	114.291 €	8,0 %	112.758 €	7,8 %	124.740 €	9,0 %
Cataluña	182.604 €	11,0 %	183.721 €	11,0 %	164.878 €	11,0 %
Comunitat Valenciana	128.330 €	13,7 %	129.281 €	12,8 %	117.179 €	21,9 %
Extremadura	93.537 €	3,0 %	95.369 €	3,2 %	83.721 €	1,0 %
Galicia	125.735 €	8,0 %	126.211 €	8,2 %	112.332 €	8,7 %
Madrid, Comunidad de	261.615 €	13,3 %	261.832 €	12,1 %	251.349 €	43,9 %
Murcia, Región de	106.816 €	12,9 %	107.022 €	12,4 %	105.027 €	17,6 %
Navarra, Comunidad Foral de	147.282 €	15,2 %	144.558 €	18,3 %	153.160 €	9,5 %
País Vasco	173.832 €	7,0 %	176.697 €	8,1 %	162.065 €	2,5 %
Rioja, La	111.446 €	10,4 %	108.346 €	9,4 %	123.586 €	12,2 %
España	163.612 €	10,2 %	165.953 €	10,2 %	138.722 €	9,4 %

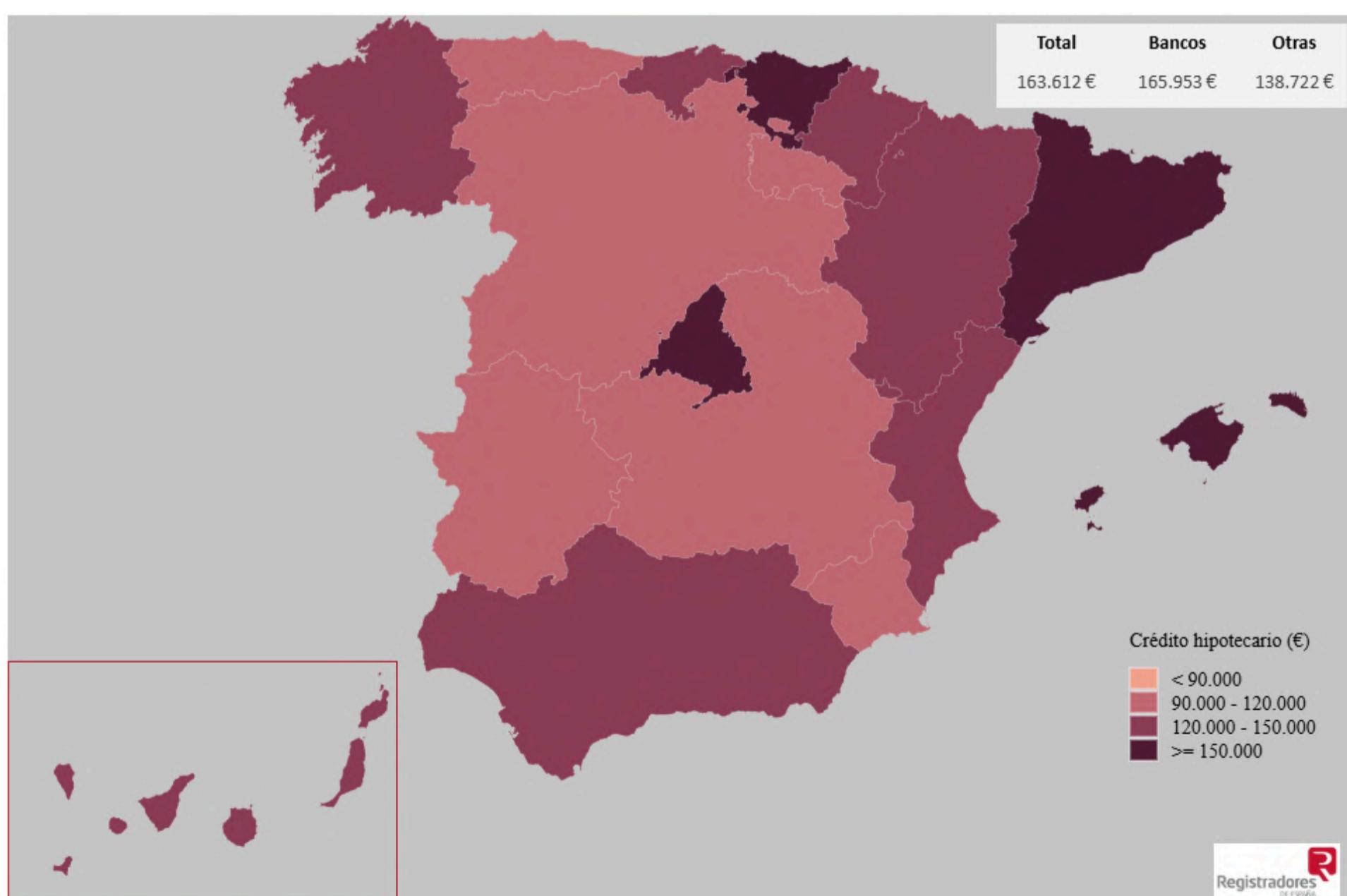
## Crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda (€)

Cuarto trimestre 2025

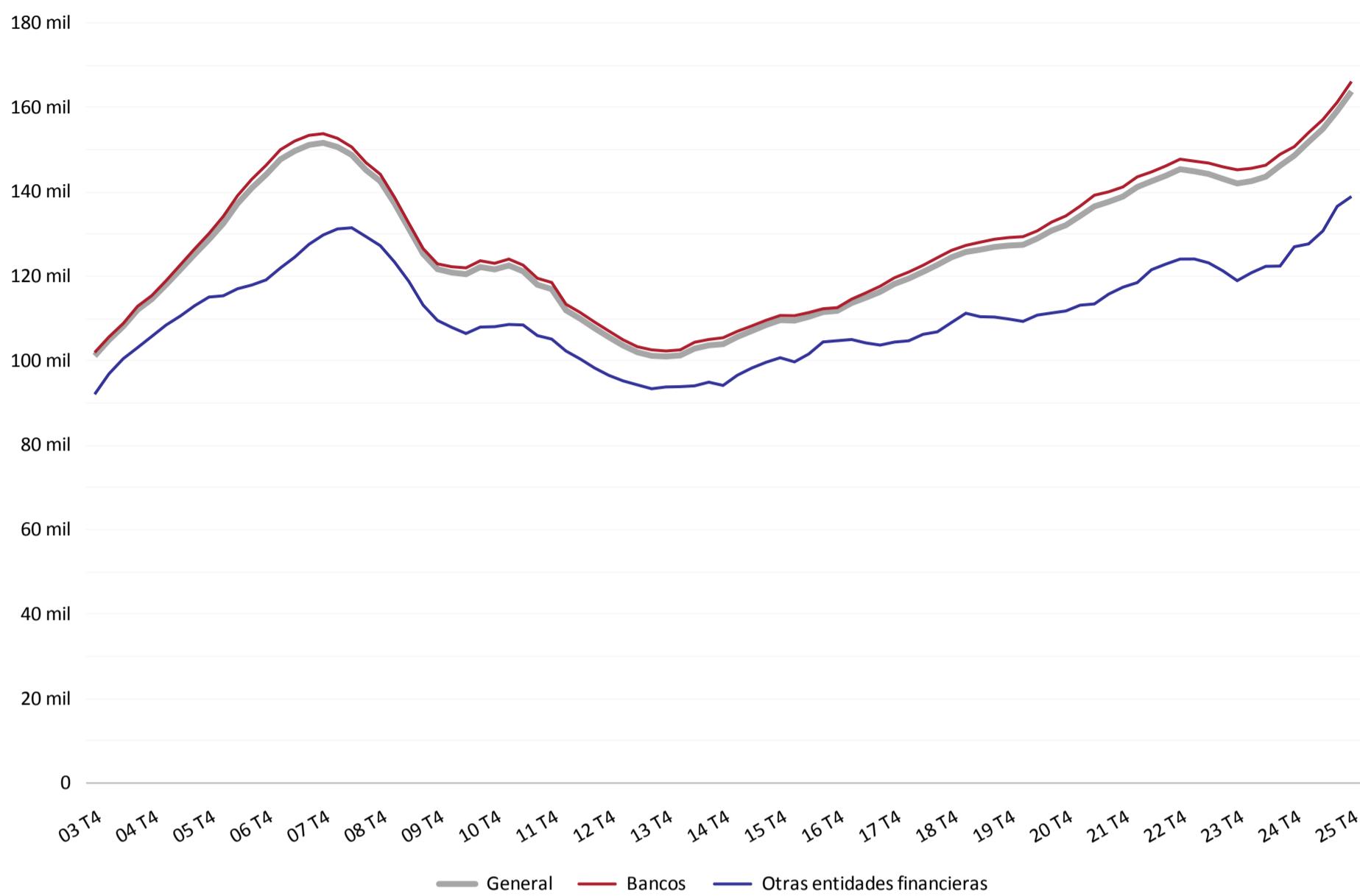


## Crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda (€). Interanual

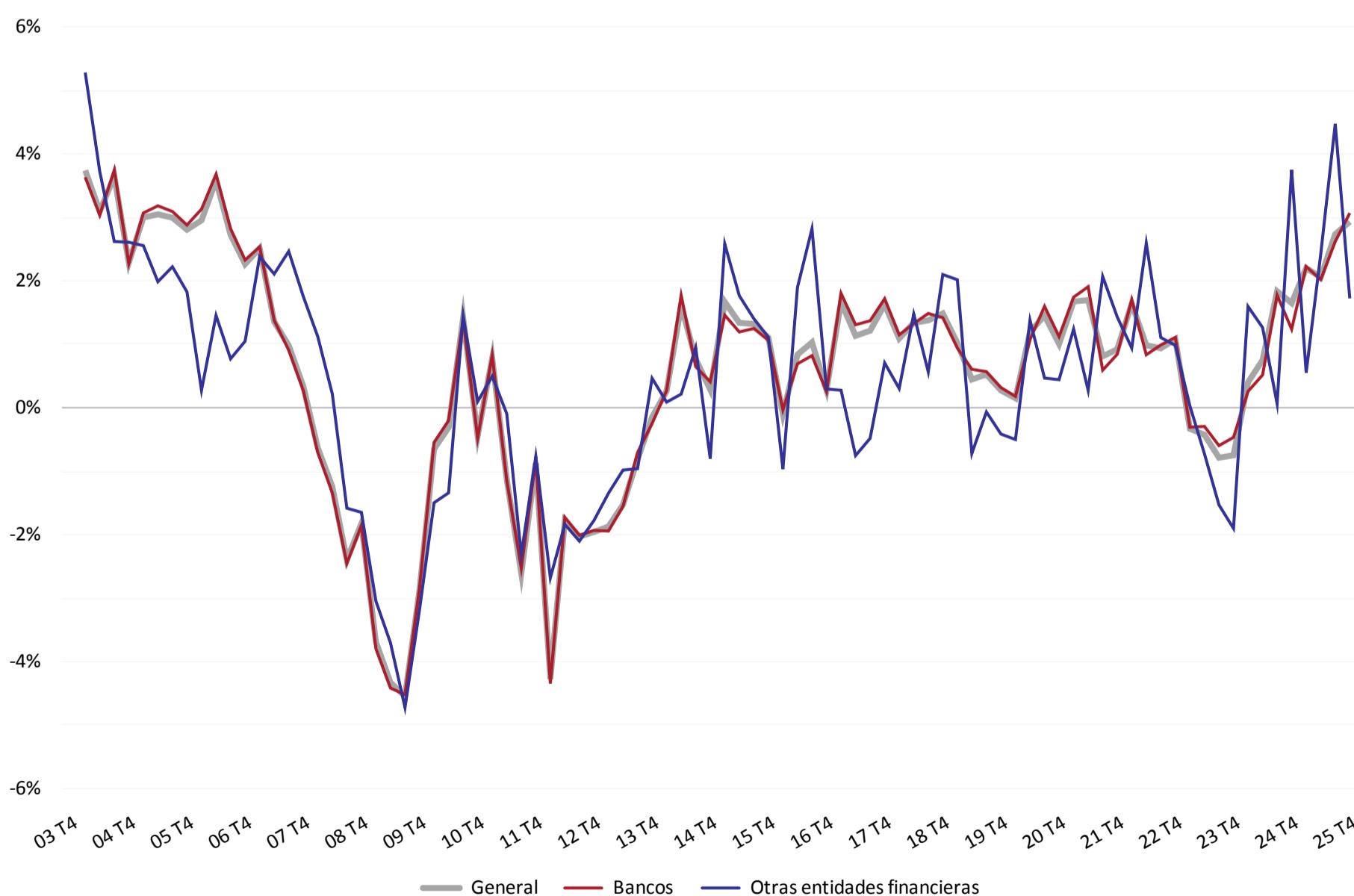
Cuarto trimestre 2025



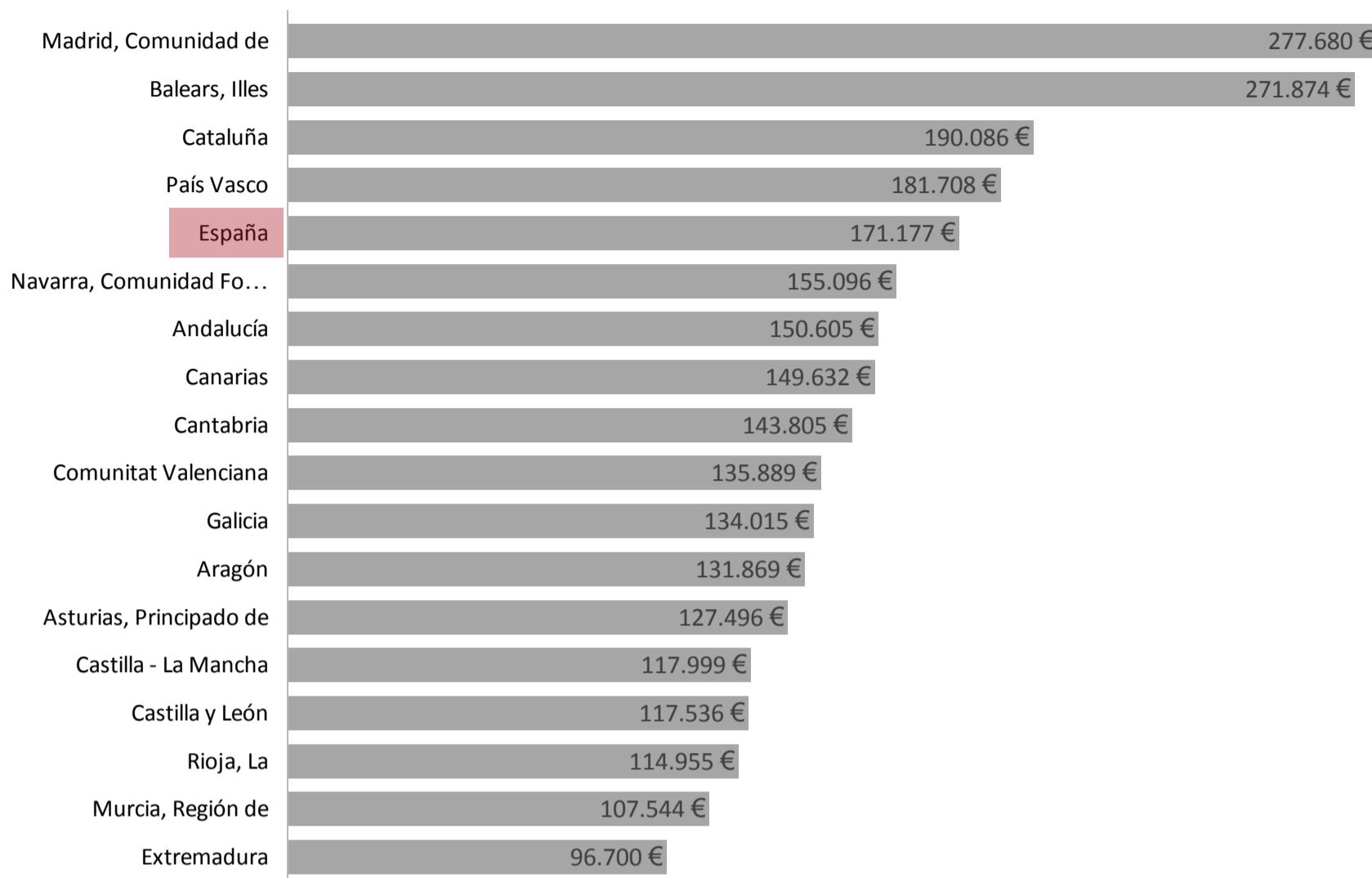
Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda  
(resultados interanuales)



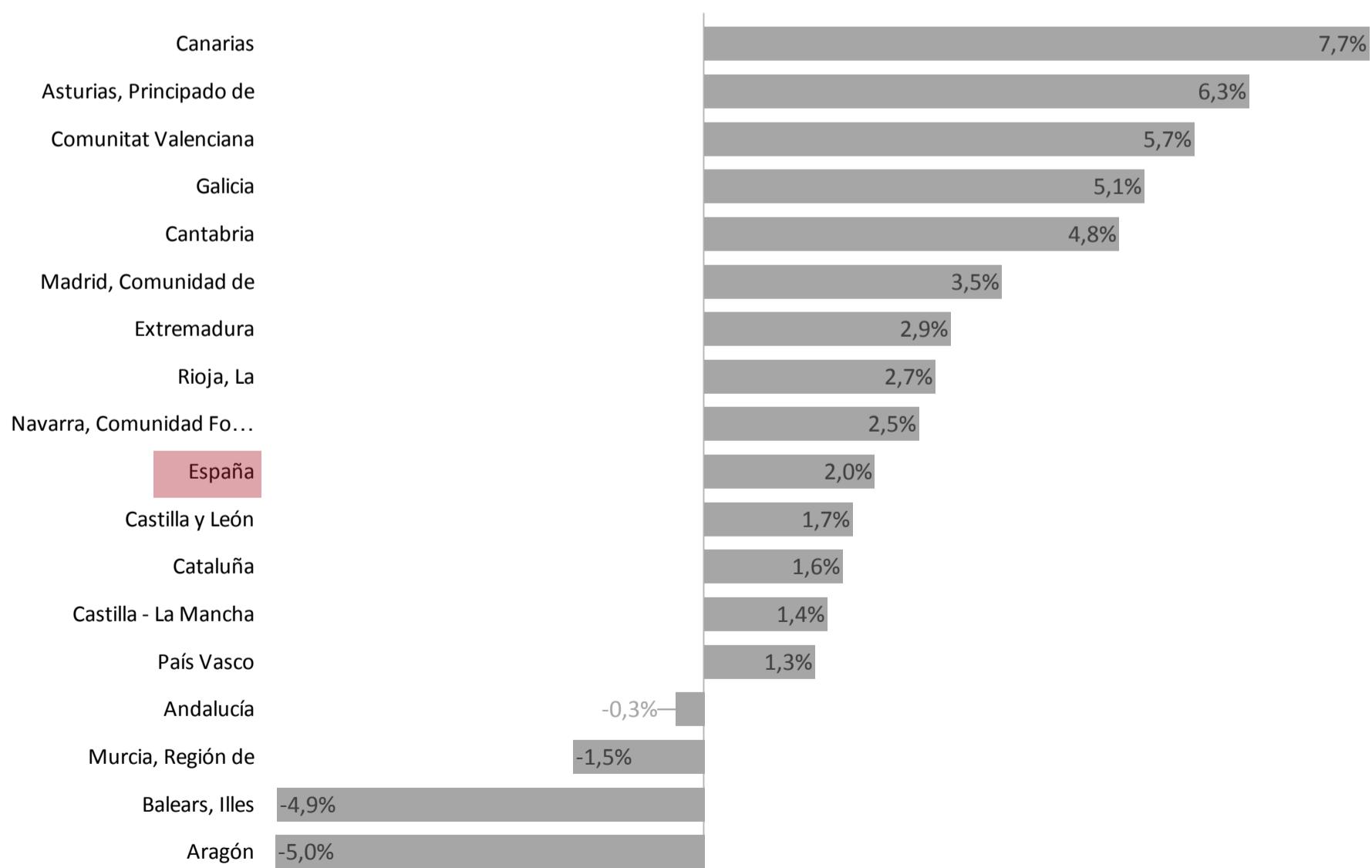
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



**Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda**  
**Cuarto trimestre 2025**



**Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda**  
**Cuarto trimestre 2025**



## 15. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios

4T 2025	General	Fijos	Variables
	<b>2,97 %</b>	<b>2,90 %</b>	<b>3,09 %</b>
	-0,02	-0,01	-0,06

Los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios han registrado el séptimo descenso trimestral consecutivo después de otros siete trimestres seguidos de ascensos.

El tipo de interés medio del cuarto trimestre ha sido del 2,97%, con un leve descenso trimestral de -0,02 pp, manteniendo el moderado descenso con respecto al pasado trimestre (-0,03 pp 3T25).

Los descensos y posterior mantenimiento de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo (BCE) han provocado este favorable movimiento para la dinámica del mercado inmobiliario, con el correspondiente impacto sobre el EURIBOR y los tipos de interés de cierre de los nuevos créditos hipotecarios.

Los resultados de los años 2024 y 2025 ratifican esta realidad, en la medida que se vienen acumulando siete trimestres consecutivos con descensos, aunque en los últimos trimestres podemos catalogar la situación de relativa estabilidad.

La contratación a tipo de interés fijo ha presentado una cuantía media del 2,90%, con un descenso trimestral de -0,01 pp (-0,09 pp 3T25). El mínimo histórico se alcanzó en el segundo trimestre de 2022 con una cuantía del 2,24%, quedando a cierta distancia de los resultados actuales.

Por su parte, la contratación a tipo de interés variable ha registrado un tipo medio del 3,09%, con un descenso trimestral de -0,06 pp, frente al ascenso de 0,09 pp del trimestre precedente.

El diferencial entre las modalidades, fijo y variable, se ha situado en 0,19 pp, moderándose con respecto al trimestre precedente (0,24 pp).

Las comunidades autónomas con tipos de interés más bajos durante el cuarto trimestre han sido Comunidad Foral de Navarra (2,68%), La Rioja (2,69%) y País Vasco (2,71%).

Los mayores importes se han registrado en Principado de Asturias (3,27%), Canarias (3,19%), Comunitat Valenciana (3,08%) y Castilla - La Mancha (3,08%). El diferencial entre los extremos se sitúa en 0,59 pp (0,43 pp en 3T25).

Teniendo en cuenta la contratación a tipo de interés fijo, las condiciones más favorables se han obtenido en País Vasco (2,54%), Comunidad Foral de Navarra (2,62%) y Cantabria (2,72%), obteniendo las cuantías más elevadas en Canarias (3,2%) y Principado de Asturias (3,12%).

En la contratación a tipo de interés variable las cuantías más bajas han correspondido a La Rioja (2,43%), Aragón (2,73%) y Región de Murcia (2,78%), mientras que los mayores importes se han alcanzado en Principado de Asturias (3,69%), Cataluña (3,32%) y Castilla - La Mancha (3,19%).

Los resultados interanuales han registrado el sexto descenso consecutivo después de un largo periodo de ascensos. En los últimos doce meses el importe medio ha sido del 3,02% (3,11% en 3T25), a una notable distancia del mínimo histórico del 2,19%. Las hipotecas a tipo de interés fijo han alcanzado una cuantía media del 2,99% (3,1% 3T25), mientras que las hipotecas a tipo de interés variable se han formalizado a un tipo medio del 3,08% (3,12% 3T25).

Con los resultados de los seis últimos trimestres se rompe la tendencia de ocho trimestres consecutivos con incrementos en los resultados interanuales, poniendo fin a la senda alcista y dando paso a un ciclo de comportamiento de los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios, que previsiblemente mantendrá la estabilidad de los últimos trimestres.

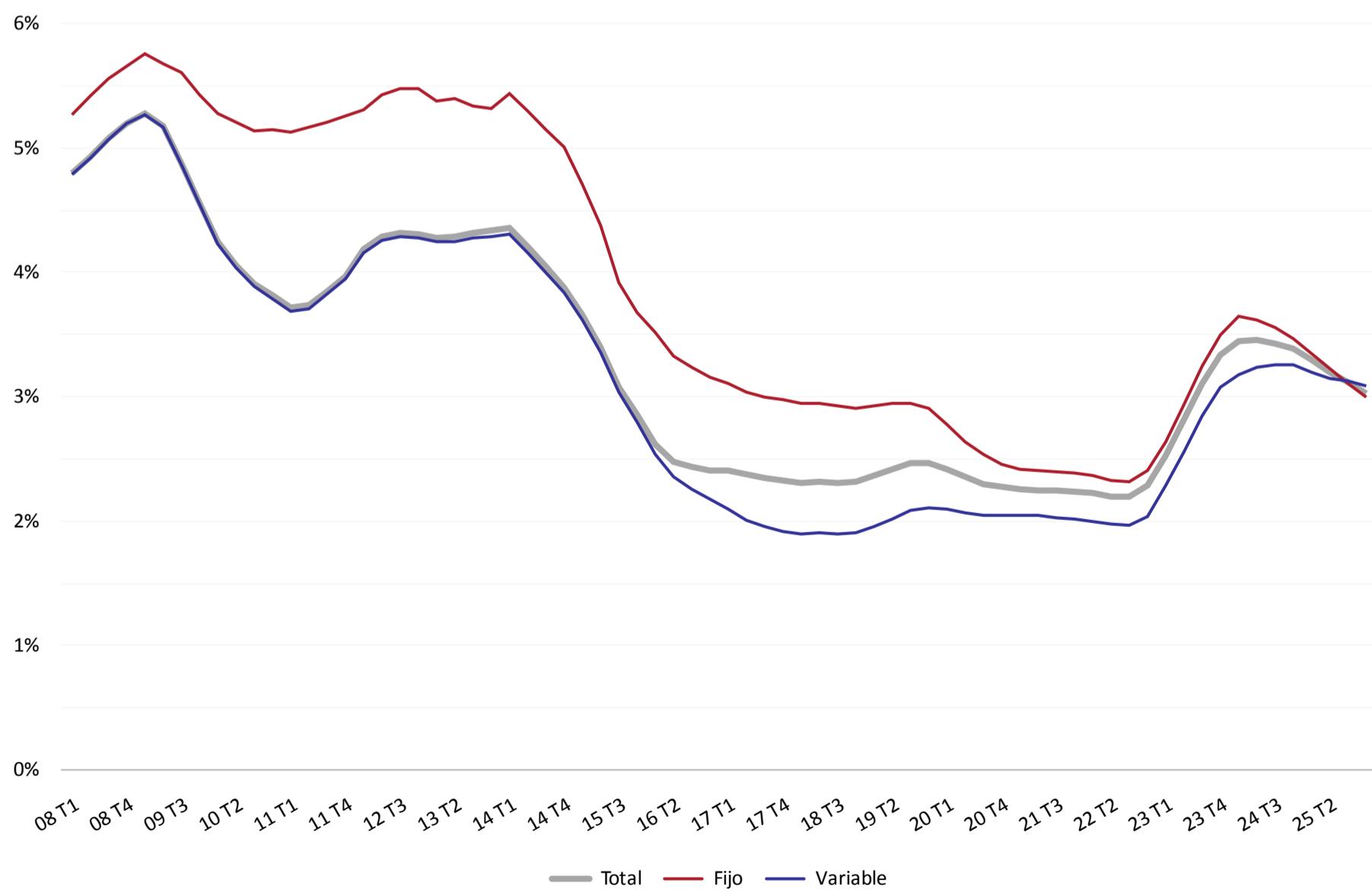
Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Trimestral Cuarto trimestre 2025			
CC. AA. ▲	General	Fijos	Variables
Andalucía	3,02 %	3,00 %	3,07 %
Aragón	2,76 %	2,79 %	2,73 %
Asturias, Principado de	3,27 %	3,12 %	3,69 %
Balears, Illes	2,96 %	2,83 %	3,16 %
Canarias	3,19 %	3,20 %	3,18 %
Cantabria	2,79 %	2,72 %	2,93 %
Castilla - La Mancha	3,08 %	3,00 %	3,19 %
Castilla y León	2,81 %	2,82 %	2,79 %
Cataluña	3,01 %	2,88 %	3,32 %
Comunitat Valenciana	3,08 %	3,01 %	3,18 %
Extremadura	3,00 %	3,06 %	2,96 %
Galicia	2,94 %	2,91 %	3,01 %
Madrid, Comunidad de	2,85 %	2,75 %	3,00 %
Murcia, Región de	2,98 %	3,05 %	2,78 %
Navarra, Comunidad Foral de	2,68 %	2,62 %	2,90 %
País Vasco	2,71 %	2,54 %	3,10 %
Rioja, La	2,69 %	2,78 %	2,43 %
España	2,97 %	2,90 %	3,09 %

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Interanual Cuarto trimestre 2025			
CC. AA. ▲	General	Fijos	Variables
Andalucía	3,08 %	3,01 %	3,25 %
Aragón	3,00 %	2,98 %	3,05 %
Asturias, Principado de	3,22 %	3,25 %	3,09 %
Balears, Illes	3,06 %	3,04 %	3,09 %
Canarias	3,24 %	3,29 %	3,13 %
Cantabria	2,91 %	2,90 %	2,94 %
Castilla - La Mancha	3,14 %	3,10 %	3,19 %
Castilla y León	2,89 %	2,94 %	2,79 %
Cataluña	3,06 %	2,98 %	3,27 %
Comunitat Valenciana	3,14 %	3,13 %	3,16 %
Extremadura	3,15 %	3,19 %	3,11 %
Galicia	3,04 %	3,04 %	3,01 %
Madrid, Comunidad de	2,84 %	2,82 %	2,88 %
Murcia, Región de	3,12 %	3,14 %	3,03 %
Navarra, Comunidad Foral de	2,79 %	2,76 %	2,87 %
País Vasco	2,67 %	2,67 %	2,67 %
Rioja, La	2,81 %	2,94 %	2,48 %
España	3,02 %	2,99 %	3,08 %

Evolución de la cuantía de tipos de interés de contratación inicial en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda (%) (resultados trimestrales)



Evolución de la cuantía de tipos de interés de contratación inicial en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda (%) (resultados interanuales)



## 16. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda



La contratación a tipo de interés fijo se ha reducido el último trimestre, acumulando dos trimestres consecutivos con descensos, frente a la tendencia alcista de los seis trimestres precedentes.

El 63,95% de los nuevos créditos hipotecarios se han formalizado a tipo de interés fijo, con una reducción de -2,19 pp con respecto al trimestre precedente (-6,14 pp en 3T25). Este resultado trimestral supone alejarse del máximo histórico en contratación a tipo fijo alcanzado en 2T25 (72,28%)

La contratación a tipo de interés variable, en consecuencia, se ha incrementado en 2,19 pp, situándose en el 36,05% de los nuevos contratos.

El ascenso en el peso de contratación a tipo de interés variable (2,19 pp) ha correspondido a la mejora en la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (2,04 pp) y en la contratación a tipo variable con otros índices de referencia (0,15 pp).

Desde un punto de vista territorial el comportamiento ha sido de predominio de incremento de la contratación a tipo variable, con mejoras en trece comunidades autónomas, frente a únicamente cuatro que han mejorado en contratación a tipo fijo.

En prácticamente todas las comunidades autónomas (dieciséis) la contratación a tipo de interés fijo ha sido la modalidad más utilizada, alcanzando el mayor peso la contratación a tipo variable en Extremadura (60,91%), Castilla - La Mancha (45,09%) y Canarias (44,16%).

Las comunidades autónomas con mayor porcentaje de créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo durante el cuarto trimestre han sido Comunidad Foral de Navarra (77,66%), La Rioja (74,75%) y Región de Murcia (72,01%).

En los últimos doce meses la contratación a tipo de interés fijo se ha incrementado en 7,06 pp (9,53 pp en 3T25), moderando la senda ascendente.

El peso de contratación interanual a tipo fijo ha sido del 67,32%, a escasa distancia del máximo interanual de la serie histórica (67,76% en 1T23).

La contratación a tipo de interés variable se ha situado en el 32,68% durante los últimos doce meses, con un 32,15% referenciado a EURIBOR y un 0,53% a otros índices de referencia.

Catorce comunidades autónomas han registrado incrementos de peso relativo en contratación a tipo de interés fijo durante los últimos doce meses, mientras mientras que únicamente tres comunidades autónomas han mejorado en contratación a tipo variable.

En la prácticamente la totalidad de las comunidades autónomas (dieciséis) se han formalizado más créditos hipotecarios a tipo fijo que a tipo variable durante los últimos doce meses.

Las mayores cuantías en contratación a tipo de interés fijo se han registrado en Galicia (76,53%), Principado de Asturias (75,45%) y Región de Murcia (73,96%), mientras que en contratación a tipo variable han destacado Extremadura (50,96%), Castilla - La Mancha (39,30%) y Aragón (37,87%).

Los resultados del cuarto trimestre ratifican un cierto cambio de tendencia en las modalidades de contratación de los tipos de interés, minorándose el peso de contratación a tipo fijo, aunque manteniendo un claro liderazgo. Las perspectivas de relativa estabilidad de tipos de interés está potenciando este comportamiento.

Las modalidades mixtas están presentes en el mercado, correspondiendo, en su gran mayoría, a la configuración de un tipo de interés fijo durante los primeros años de la vida del crédito hipotecario, por tanto, en nuestra clasificación se consideran como fijas.

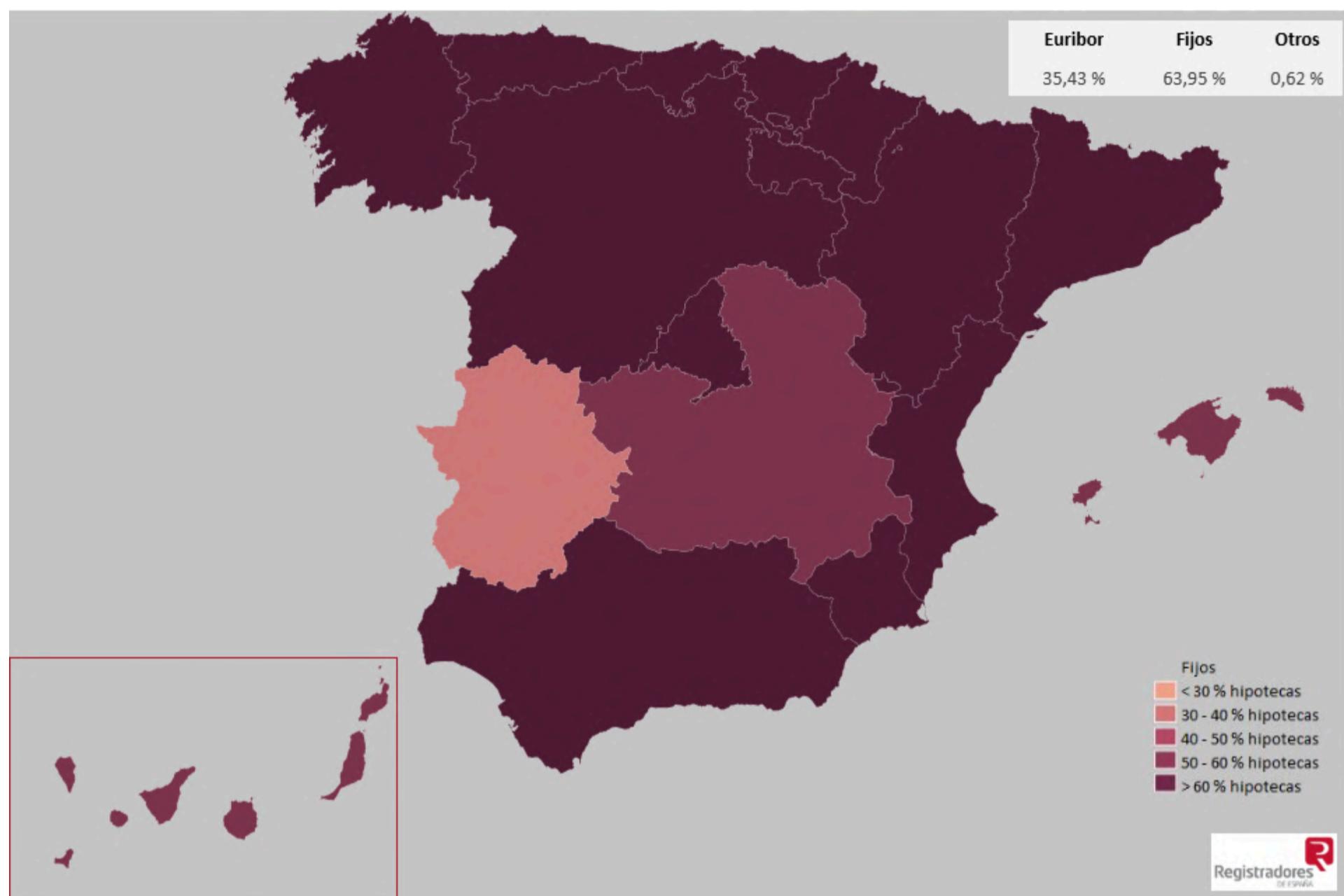
Tipo de interés de los nuevos créditos hipotecarios. Resultados trimestrales y variación trimestral  
Cuarto trimestre 2025

CC. AA. ▲	Fijos	Var. trimestral (pp)	Variables	Var. trimestral (pp)	EURIBOR	Var. trimestral (pp)	Otros	Var. trimestral (pp)
Andalucía	65,35 %	1,69	34,65 %	-1,69	34,37 %	-1,62	0,28 %	-0,07
Aragón	60,72 %	-5,64	39,28 %	5,64	38,78 %	5,46	0,50 %	0,18
Asturias, Principado de	68,98 %	-10,39	31,02 %	10,39	30,86 %	10,51	0,16 %	-0,12
Balears, Illes	58,35 %	-7,13	41,65 %	7,13	41,45 %	7,25	0,20 %	-0,12
Canarias	55,84 %	-14,49	44,16 %	14,49	40,24 %	10,88	3,92 %	3,61
Cantabria	63,85 %	-6,80	36,15 %	6,80	36,09 %	6,74	0,06 %	0,06
Castilla - La Mancha	54,91 %	-6,83	45,09 %	6,83	44,94 %	6,86	0,15 %	-0,03
Castilla y León	62,57 %	-5,12	37,43 %	5,12	37,35 %	5,22	0,08 %	-0,10
Cataluña	69,69 %	-1,74	30,31 %	1,74	30,11 %	1,73	0,20 %	0,01
Comunitat Valenciana	60,50 %	-2,06	39,50 %	2,06	39,10 %	2,00	0,40 %	0,06
Extremadura	39,09 %	-9,52	60,91 %	9,52	60,59 %	9,79	0,32 %	-0,27
Galicia	69,28 %	-4,82	30,72 %	4,82	30,60 %	5,03	0,12 %	-0,21
Madrid, Comunidad de	61,25 %	-0,98	38,75 %	0,98	37,18 %	1,07	1,57 %	-0,09
Murcia, Región de	72,01 %	0,01	27,99 %	-0,01	27,92 %	0,11	0,07 %	-0,12
Navarra, Comunidad Foral de	77,66 %	4,23	22,34 %	-4,23	21,30 %	-4,14	1,04 %	-0,09
País Vasco	67,56 %	2,50	32,44 %	-2,50	30,66 %	-4,23	1,78 %	1,73
Rioja, La	74,75 %	-1,26	25,25 %	1,26	24,26 %	0,83	0,99 %	0,43
España	63,95 %	-2,19	36,05 %	2,19	35,43 %	2,04	0,62 %	0,15

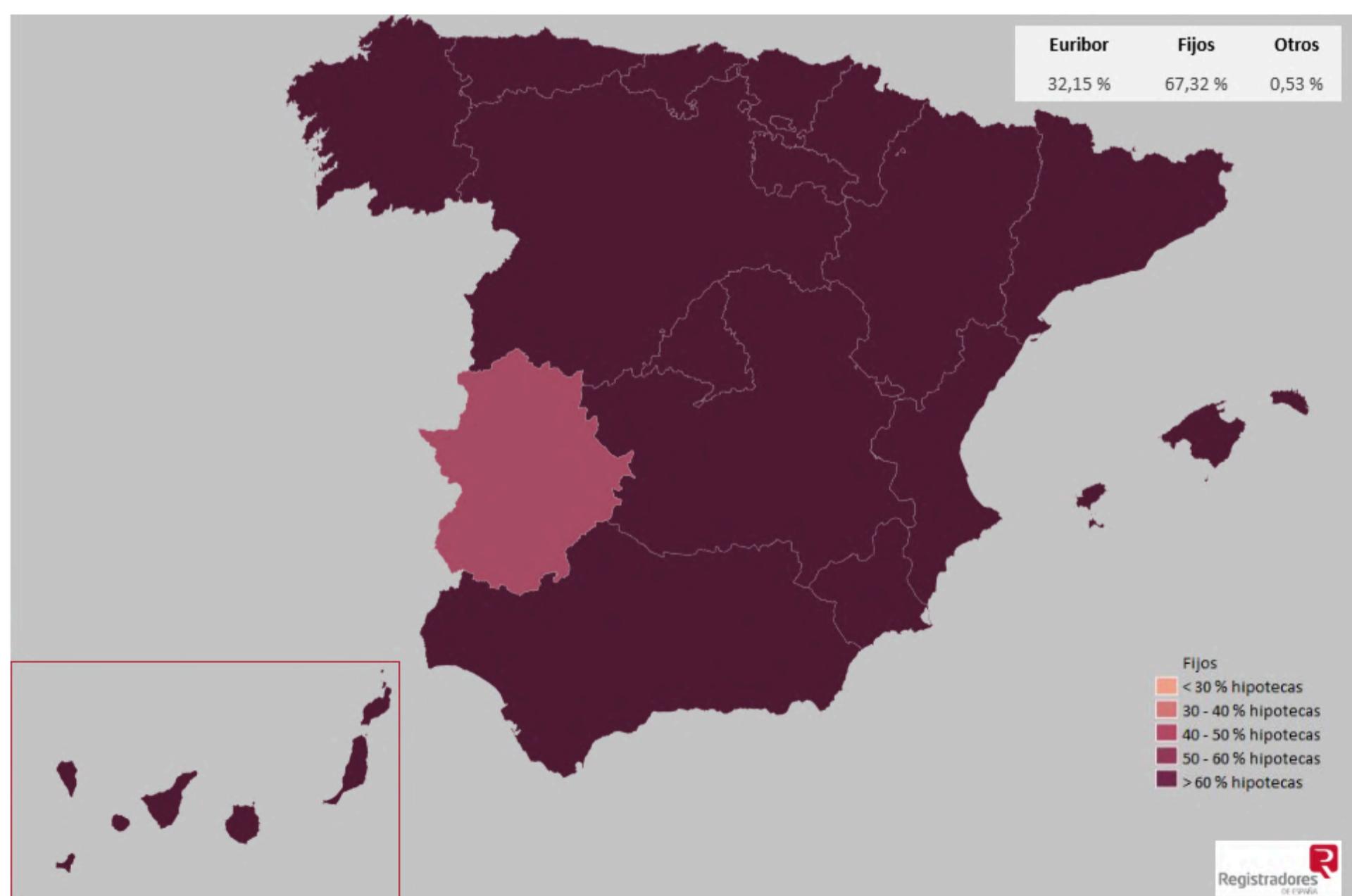
Tipo de interés de los nuevos créditos hipotecarios. Resultados anuales y variación interanual  
Cuarto trimestre 2025

CC. AA. ▲	Fijos	Var. interanual (pp)	Variables	Var. interanual (pp)	EURIBOR	Var. interanual (pp)	Otros	Var. interanual (pp)
Andalucía	67,36 %	10,75	32,64 %	-10,75	32,37 %	-10,43	0,27 %	-0,32
Aragón	62,13 %	7,76	37,87 %	-7,76	37,37 %	-7,77	0,50 %	0,01
Asturias, Principado de	75,45 %	14,69	24,55 %	-14,69	24,39 %	-14,55	0,16 %	-0,14
Balears, Illes	69,15 %	10,61	30,85 %	-10,61	30,67 %	-10,54	0,18 %	-0,07
Canarias	68,07 %	-3,50	31,93 %	3,50	30,61 %	2,54	1,32 %	0,96
Cantabria	66,91 %	7,99	33,09 %	-7,99	31,73 %	-9,00	1,36 %	1,01
Castilla - La Mancha	60,70 %	8,58	39,30 %	-8,58	39,11 %	-6,47	0,19 %	-2,11
Castilla y León	68,30 %	4,22	31,70 %	-4,22	31,53 %	-4,03	0,17 %	-0,19
Cataluña	72,87 %	3,86	27,13 %	-3,86	26,93 %	-3,80	0,20 %	-0,06
Comunitat Valenciana	63,60 %	3,42	36,40 %	-3,42	36,00 %	-3,29	0,40 %	-0,13
Extremadura	49,04 %	-7,63	50,96 %	7,63	50,48 %	7,95	0,48 %	-0,32
Galicia	76,53 %	-0,85	23,47 %	0,85	23,29 %	0,92	0,18 %	-0,07
Madrid, Comunidad de	62,77 %	9,79	37,23 %	-9,79	35,55 %	-10,11	1,68 %	0,32
Murcia, Región de	73,96 %	3,52	26,04 %	-3,52	25,66 %	-3,73	0,38 %	0,21
Navarra, Comunidad Foral de	71,45 %	26,27	28,55 %	-26,27	27,56 %	-25,20	0,99 %	-1,07
País Vasco	67,17 %	15,05	32,83 %	-15,05	32,31 %	-15,39	0,52 %	0,34
Rioja, La	69,67 %	12,57	30,33 %	-12,57	29,78 %	-12,93	0,55 %	0,36
España	67,32 %	7,06	32,68 %	-7,06	32,15 %	-6,94	0,53 %	-0,12

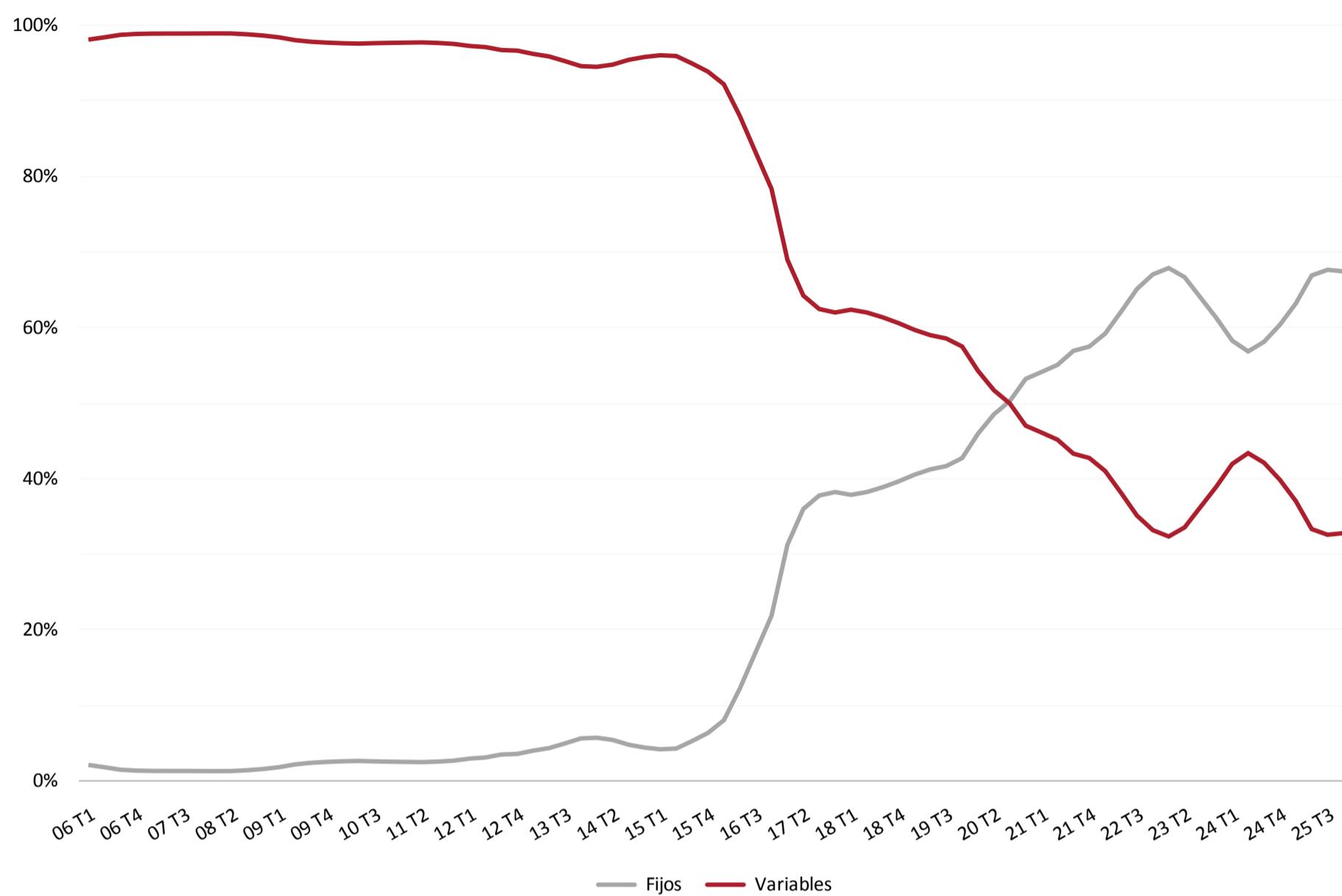
Tipo de interés contratado en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda  
Cuarto trimestre 2025



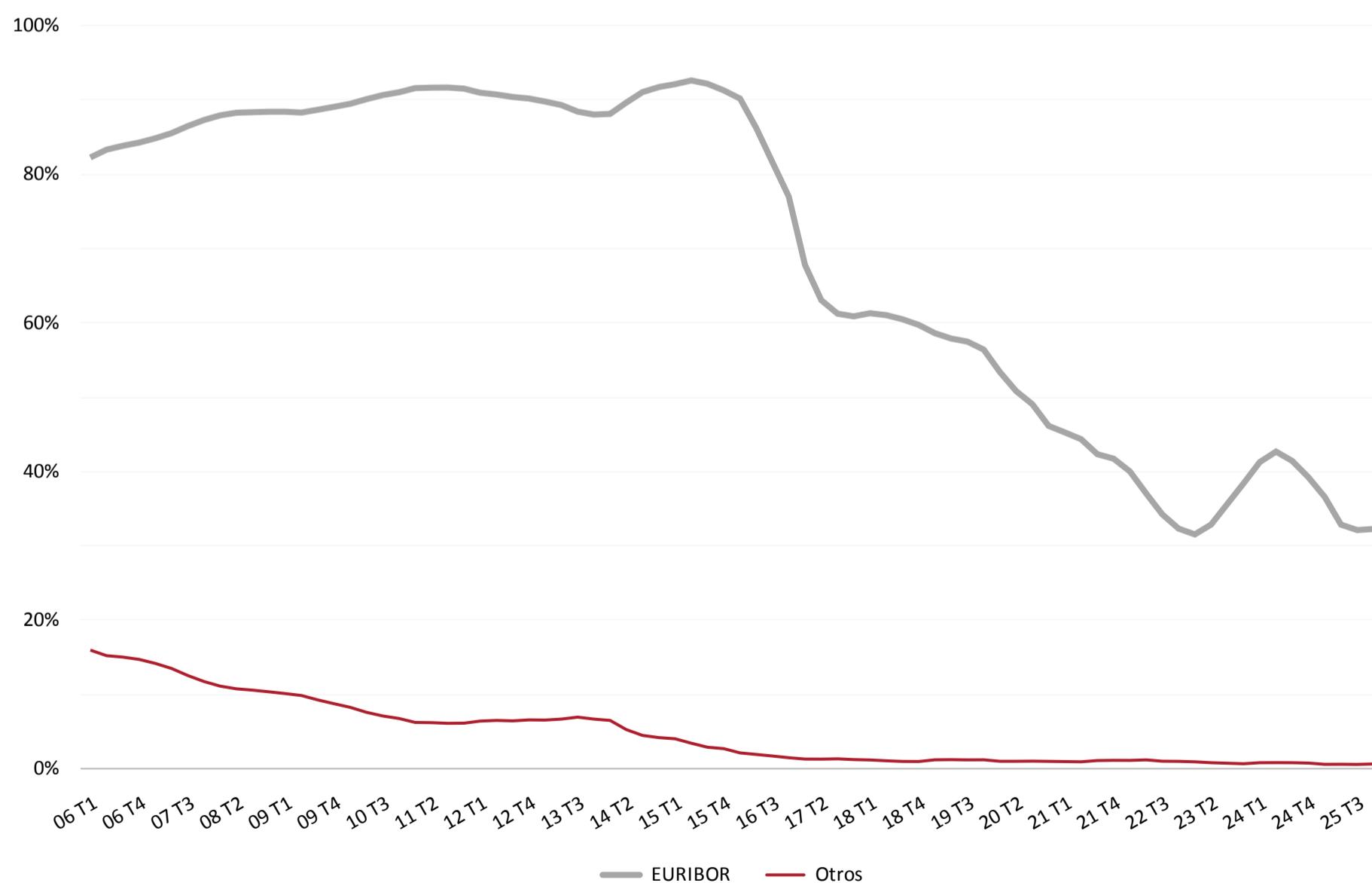
Tipo de interés contratado en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda. Interanual  
Cuarto trimestre 2025



Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda  
Fijos vs Variables (resultados interanuales)



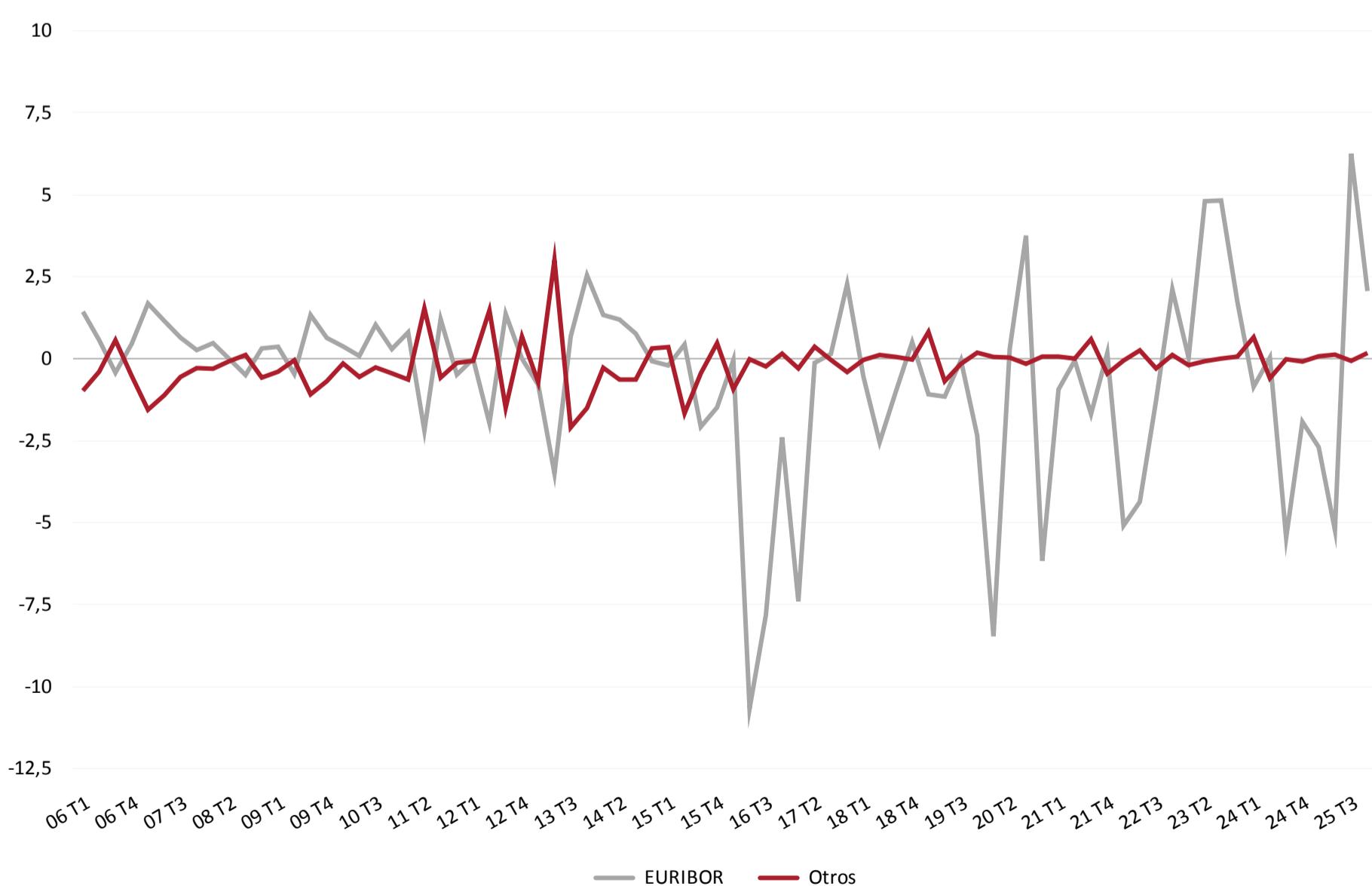
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda  
a tipo de interés variable (resultados interanuales)



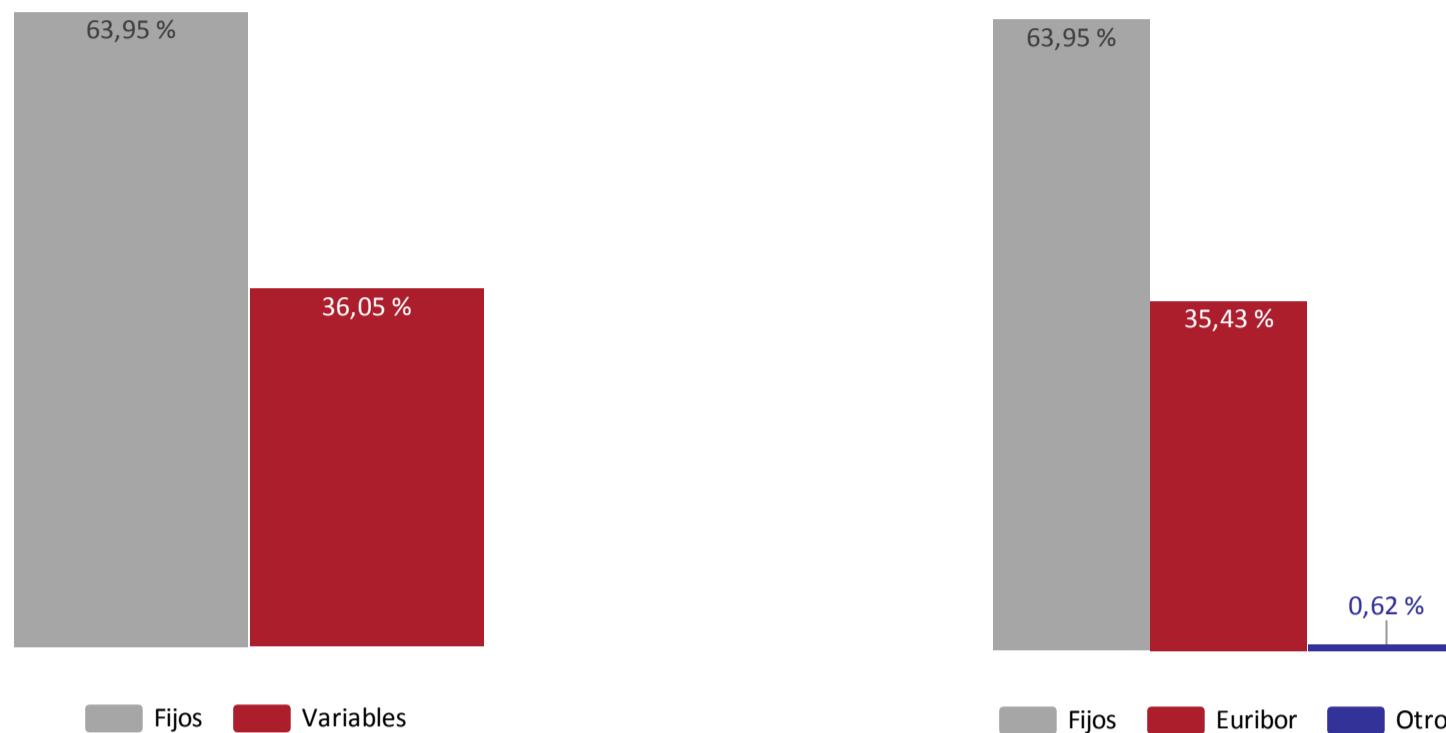
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda (pp). Fijos vs Variables



Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (pp)



Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos  
Cuarto trimestre 2025



## 17. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

4T 2025	General	Bancos	Otras entidades financieras
	<b>25,58</b> 0,7%	<b>25,74</b> 0,7%	<b>24,25</b> -1,0%

El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios se ha incrementado ligeramente durante el cuarto trimestre del año, acumulando dos trimestres consecutivos con ascensos.

Desde el punto de vista de la accesibilidad este incremento supone que los plazos de contratación tengan impacto favorable sobre su comportamiento.

El periodo medio del cuarto trimestre ha sido de 25,58 años (25,42 años el trimestre precedente). Este resultado supera el intervalo 24-25 años que ha predominado durante los últimos años.

En Bancos el periodo medio ha sido de 25,74 años, con un ascenso trimestral del 0,7% (0,9% 3T25), mientras que Otras entidades financieras ha registrado un periodo medio de 24,25 años, con un descenso trimestral del -1% (-0,3% en 3T25).

El desglose territorial de resultados por comunidades autónomas muestra un cierto equilibrio, con nueve comunidades autónomas con tasas trimestrales positivas, frente a los descensos en ocho.

Los mayores periodos medios durante el cuarto trimestre se han registrado en Cataluña (26,58 años), Comunidad de Madrid (26,33 años) y Castilla - La Mancha (25,67 años), mientras que los plazos medios más reducidos han correspondido a Canarias (24,17 años), Principado de Asturias (24,42 años) e Illes Balears (24,58 años).

La distancia entre la comunidad autónoma con mayor periodo medio de contratación y la de menor periodo medio es de 2,41 años (2,92 años el trimestre precedente).

Durante los últimos doce meses el periodo medio se ha incrementado, con una tasa interanual del 2,7% (3,8% 3T25), alcanzando un periodo medio de 25,42 años.

En Bancos el periodo medio ha sido de 25,49 años, con un ascenso interanual del 2,3%, mientras que en Otras entidades financieras se han alcanzado los 24,25 años, con un incremento interanual del 6,6%.

En los últimos doce meses prácticamente todas las comunidades autónomas (dieciséis) han incrementado el periodo medio de contratación con respecto a los doce meses precedentes.

Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación durante los últimos doce meses han sido Cataluña (26,17 años), Comunidad de Madrid (26,08 años) y Extremadura (25,67 años), mientras que los menores periodos medios se han registrado en Canarias (23,75 años), Illes Balears (24,17 años) y Galicia (24,58 años).

Las previsiones parecen mostrar un ligero predominio de la senda alcista, pero dentro de un contexto de notable estabilidad.

El crecimiento del precio de la vivienda está provocando incrementos en los niveles de endeudamiento que requieren, en un escenario de estabilidad de tipos de interés, el incremento de los plazos de contratación para moderar el deterioro de la accesibilidad.

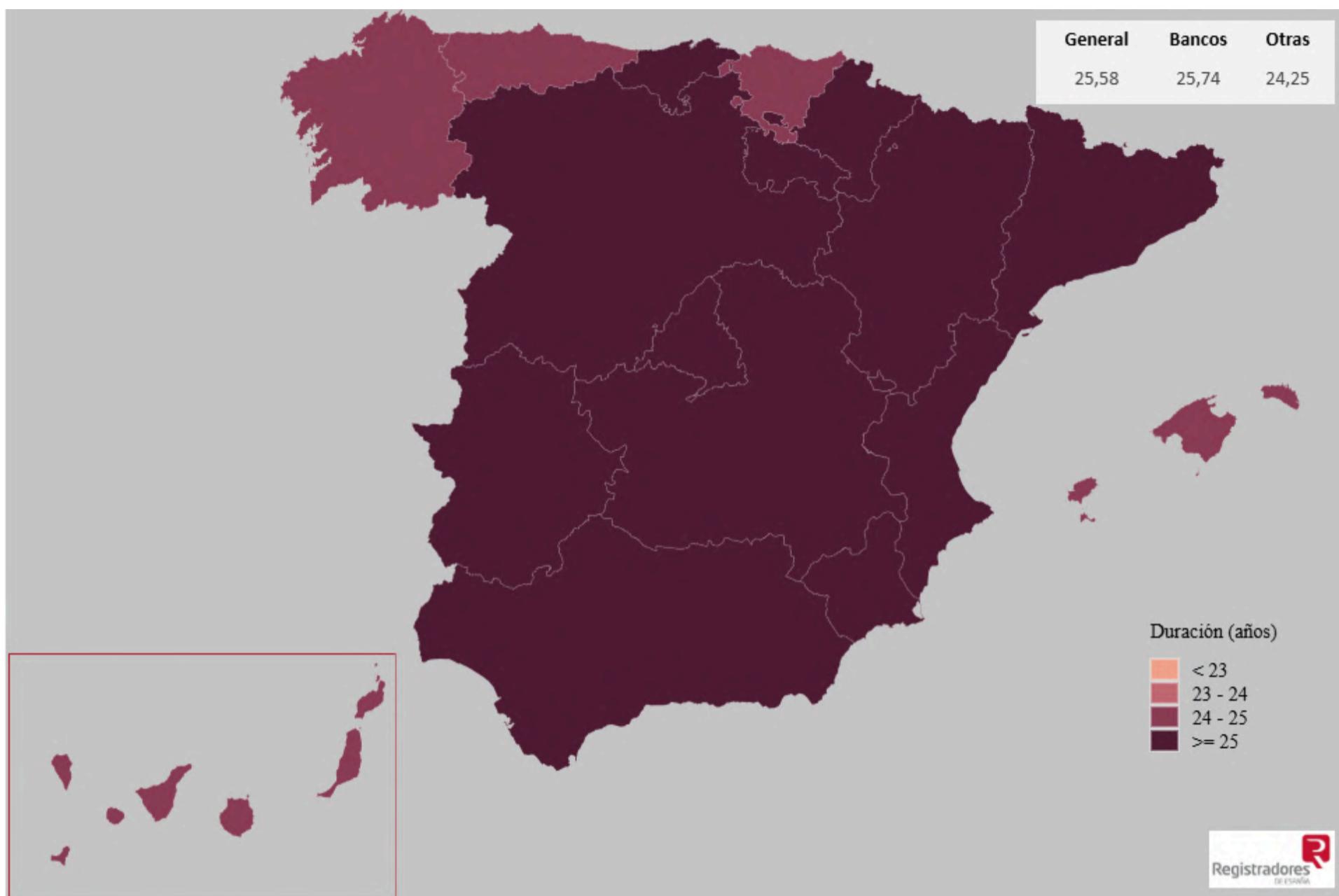
En todo caso, se trata de una variable que tradicionalmente ha mostrado un bajo recorrido, habiendo alcanzado el mínimo interanual en 21,92 años (1T14) y el máximo interanual en 28 años (4T07).

Duración de los nuevos créditos hipotecarios (años). Resultados trimestrales y variación trimestral Cuarto trimestre 2025						
CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Bancos	Var. trimestral	Otras ent. finan.	Var. trimestral
Andalucía	25,33	-0,7 %	25,34	-1,2 %	25,33	6,7 %
Aragón	25,33	-0,3 %	25,35	-0,1 %	25,33	-1,3 %
Asturias, Principado de	24,42	-3,6 %	23,93	-4,0 %	25,83	-2,2 %
Baleares, Illes	24,58	4,2 %	25,29	6,3 %	9,83	-34,4 %
Canarias	24,17	0,7 %	24,50	2,1 %	19,00	-20,8 %
Cantabria	25,33	-2,3 %	25,38	-2,0 %	24,75	-2,9 %
Castilla - La Mancha	25,67	1,3 %	25,80	-0,0 %	24,92	10,3 %
Castilla y León	25,33	0,3 %	25,26	0,4 %	25,67	-1,9 %
Cataluña	26,58	0,3 %	26,73	0,6 %	24,58	-1,3 %
Comunitat Valenciana	25,17	1,3 %	25,27	2,0 %	24,58	-1,7 %
Extremadura	25,50	-0,3 %	25,27	-0,2 %	26,75	-0,3 %
Galicia	24,75	0,7 %	24,94	1,1 %	20,58	-9,9 %
Madrid, Comunidad de	26,33	2,6 %	26,33	2,9 %	23,33	-9,7 %
Murcia, Región de	25,33	-0,3 %	25,32	-0,6 %	25,92	4,0 %
Navarra, Comunidad Foral de	25,42	3,7 %	25,33	-0,2 %	25,50	12,1 %
País Vasco	24,83	-2,3 %	26,01	1,1 %	20,75	-12,9 %
Rioja, La	25,25	-0,3 %	25,34	-0,4 %	24,92	0,7 %
España	25,58	0,7 %	25,74	0,7 %	24,25	-1,0 %

Duración de los nuevos créditos hipotecarios (años). Resultados anuales y variación interanual Cuarto trimestre 2025						
CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Bancos	Var. interanual	Otras ent. finan.	Var. interanual
Andalucía	25,33	2,7 %	25,41	2,6 %	24,58	1,7 %
Aragón	25,17	2,4 %	25,19	2,1 %	24,83	6,4 %
Asturias, Principado de	24,75	0,3 %	24,38	-0,2 %	25,67	0,3 %
Baleares, Illes	24,17	5,5 %	24,51	1,8 %	13,25	50,0 %
Canarias	23,75	-0,3 %	23,92	0,3 %	20,08	-11,1 %
Cantabria	25,25	4,5 %	25,31	4,8 %	23,83	-4,7 %
Castilla - La Mancha	25,42	4,1 %	25,62	4,7 %	24,33	2,5 %
Castilla y León	25,25	3,8 %	25,17	3,1 %	25,58	7,3 %
Cataluña	26,17	3,0 %	26,32	2,6 %	23,92	5,1 %
Comunitat Valenciana	24,92	3,8 %	24,94	3,5 %	24,33	5,4 %
Extremadura	25,67	1,3 %	25,50	2,8 %	26,50	-5,9 %
Galicia	24,58	1,7 %	24,67	2,1 %	21,25	0,4 %
Madrid, Comunidad de	26,08	2,0 %	26,08	-0,0 %	24,83	65,6 %
Murcia, Región de	25,17	2,4 %	25,08	1,7 %	25,50	7,7 %
Navarra, Comunidad Foral de	24,92	3,5 %	24,99	4,0 %	24,67	2,4 %
País Vasco	25,33	3,1 %	26,04	4,4 %	22,42	-1,1 %
Rioja, La	24,75	2,4 %	25,09	4,2 %	23,33	-4,8 %
España	25,42	2,7 %	25,49	2,3 %	24,25	6,6 %

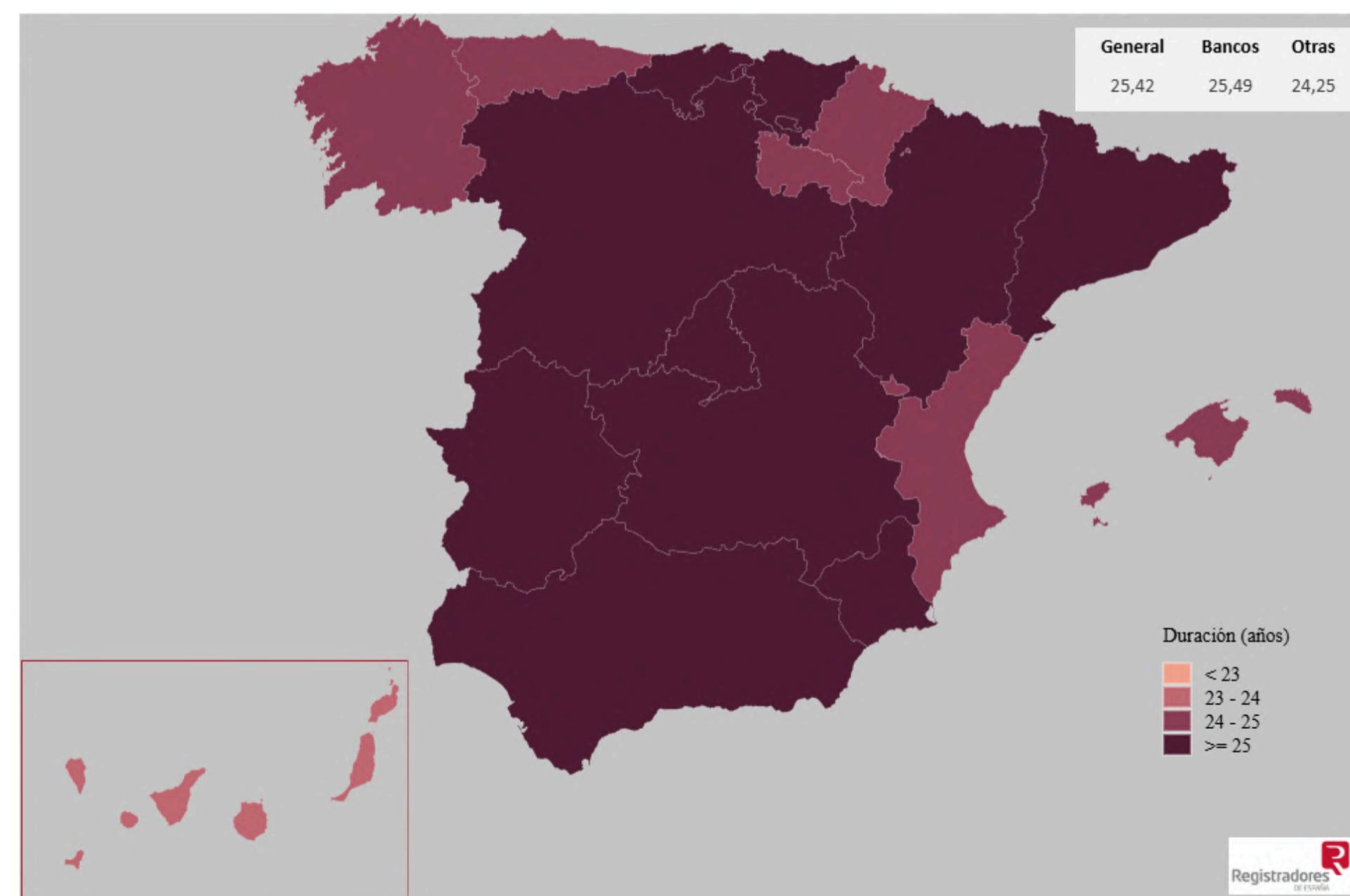
## Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años)

Cuarto trimestre 2025

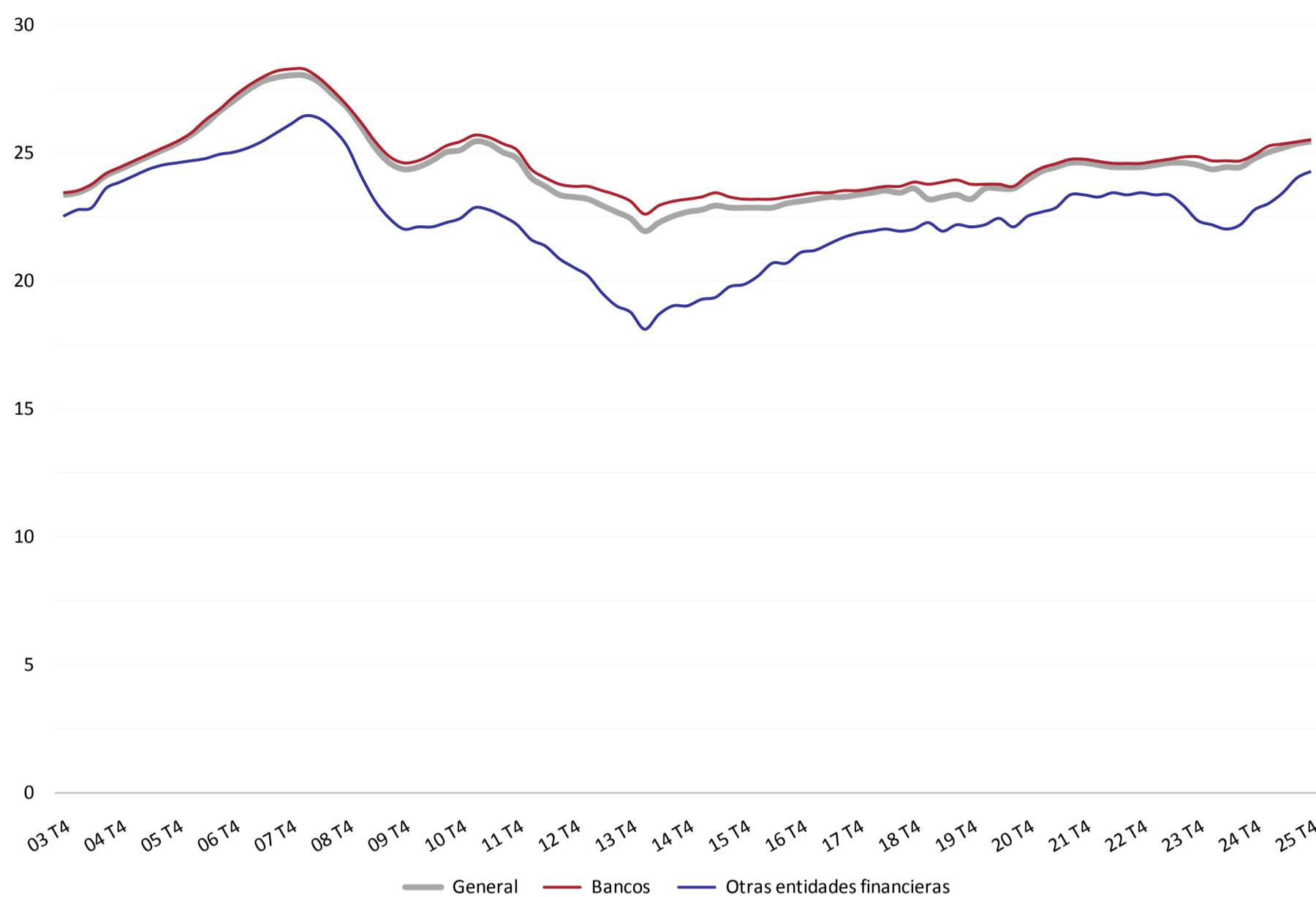


## Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). Interanual

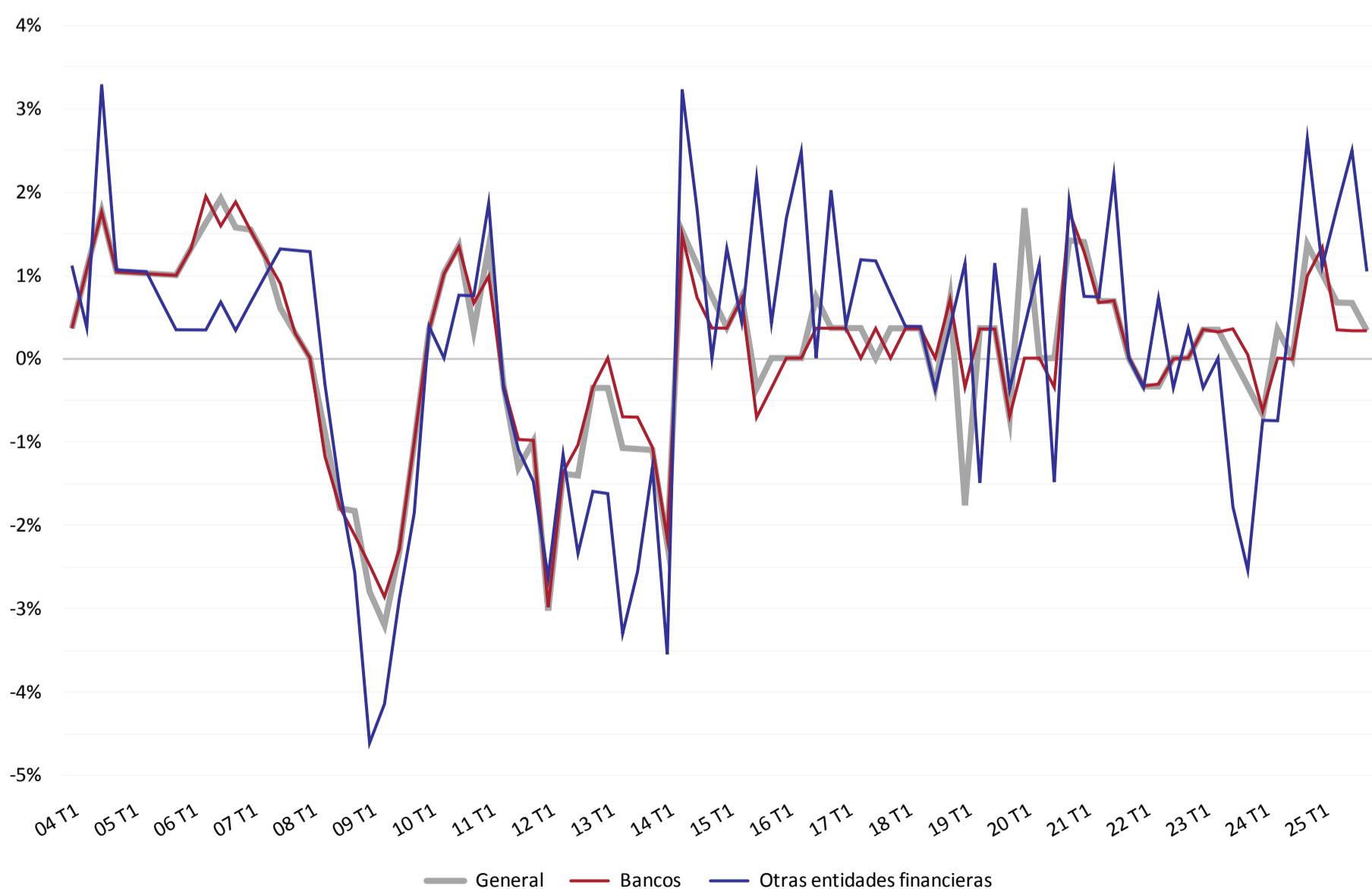
Cuarto trimestre 2025



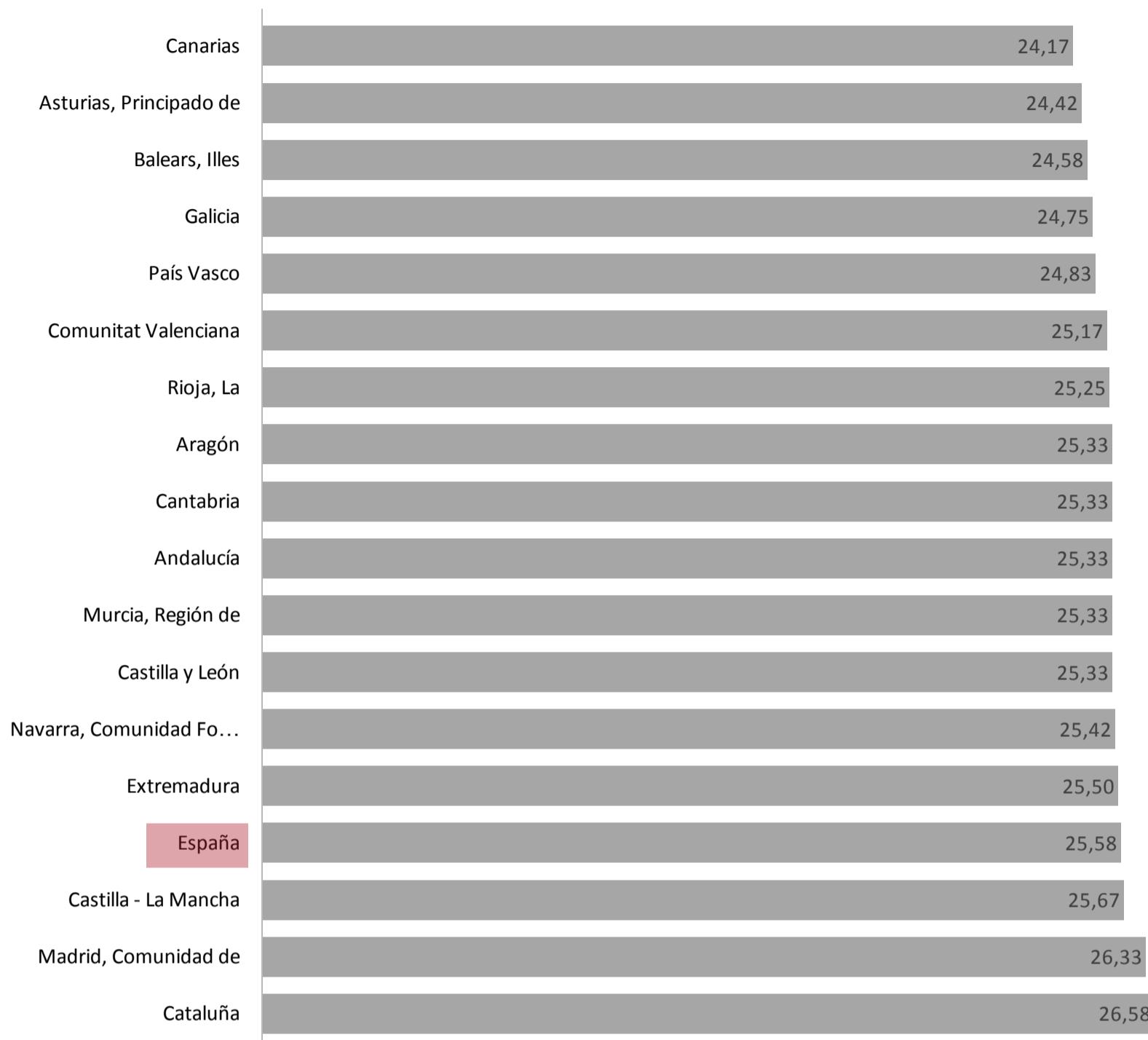
Evolución de la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda  
(resultados interanuales)



Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda



**Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años)**  
**Cuarto trimestre 2025**



## 18. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial

4T 2025	Cuota hipotecaria mensual <b>796,6 €</b> 1,3%	% Cuota s/coste salarial <b>33,8 %</b> 0,22
---------	---	---

Los indicadores de accesibilidad han registrado un nuevo deterioro durante el último trimestre, dando lugar a un incremento en la cuota hipotecaria y del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial.

La cuota hipotecaria mensual media ha registrado una cuantía media de 796,6 €, con un ascenso trimestral del 1,3% (5,1% 3T25). Esta situación ha sido como consecuencia del incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda (2%), en la medida que en sentido favorable han actuado el descenso de los tipos de interés (-0,02 pp) y el incremento de los plazos de contratación (0,7%).

El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 33,8%, con un ascenso trimestral de 0,22 pp (1,41 pp en 3T25). Este deterioro se debe al impacto del incremento de la cuota hipotecaria mensual media, en la medida que los salarios se han seguido incrementando.

Desde un punto de vista territorial ha existido un predominio del deterioro de la accesibilidad en la medida que en doce comunidades autónomas se ha incrementado su cuota hipotecaria mensual media durante el último trimestre, dando lugar a descensos en cinco comunidades autónomas.

Por su parte, en once comunidades autónomas se ha incrementado el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, dando lugar a reducciones en seis comunidades autónomas.

Las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Illes Balears (1.298,3 €), Comunidad de Madrid (1.250,3 €), Cataluña (866,5 €) y País Vasco (838,4 €), mientras que los menores importes medios han correspondido a Extremadura (452,5 €), Región de Murcia (504,4 €) y La Rioja (523,1 €).

En cuanto al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial los mayores niveles medios se han alcanzado en Illes Balears (55%), Comunidad de Madrid (43,7%), Canarias (38,6%) y Andalucía (34,6%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Extremadura (23,4%), La Rioja (24,2%) y Región de Murcia (24,8%).

La cuota hipotecaria mensual media para los últimos doce meses se ha situado en los 769 €, con un incremento interanual del 4,2% (2,8% 3T25), mientras que el porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial se ha situado en el 32,7%, con un ascenso interanual de 0,31 pp (-0,23 pp 3T25).

Este impacto sobre la accesibilidad durante los últimos doce meses se ha debido al aumento del endeudamiento hipotecario por vivienda (10,2%), con un efecto positivo del descenso de los tipos de interés (-0,35 pp), el ascenso de los plazos de contratación (2,7%) y el incremento de los salarios.

En dieciséis comunidades autónomas se han registrado incrementos interanuales de la cuota hipotecaria mensual media. Por otro lado, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha presentado aumentos en trece comunidades autónomas. En consecuencia, el deterioro territorial se ha ido incrementado.

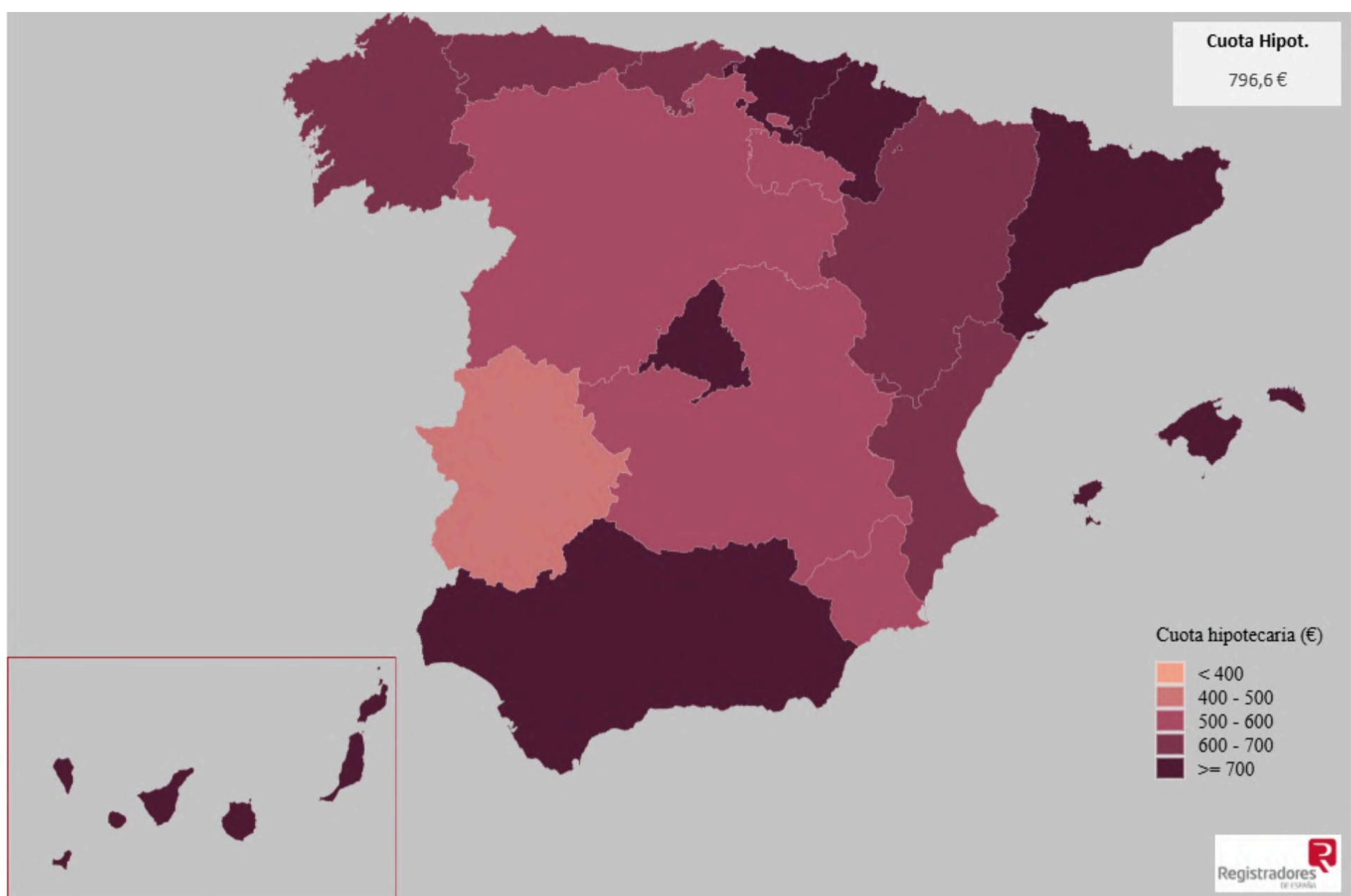
La tendencia previsible en los indicadores de accesibilidad es de cierto deterioro como consecuencia de la presión del crecimiento de los precios de la vivienda. Los tipos de interés previsiblemente mantendrán una relativa estabilidad. Por tanto, las dos vías para compensar el deterioro son el alza de los plazos de contratación y los crecimientos salariales.

Cuota hipotecaria mensual media y % con respecto al coste salarial. Resultados trimestrales y variación trimestral Cuarto trimestre 2025				
CC. AA. ▲	Cuota hipotecaria	Var. trimestral	% Cuota s/coste salarial	Var. trimestral (pp)
Andalucía	709,5 €	-1,2 %	34,6 %	-0,64
Aragón	603,4 €	-7,6 %	27,0 %	-2,31
Asturias, Principado de	632,3 €	10,7 %	27,9 %	2,68
Baleares, Illes	1.298,3 €	-7,8 %	55,0 %	-5,47
Canarias	740,8 €	8,1 %	38,6 %	2,69
Cantabria	660,3 €	5,4 %	31,5 %	1,53
Castilla - La Mancha	554,8 €	0,8 %	26,9 %	-0,05
Castilla y León	540,9 €	1,3 %	25,7 %	0,05
Cataluña	866,5 €	1,4 %	34,1 %	0,27
Comunitat Valenciana	647,2 €	4,3 %	30,6 %	1,05
Extremadura	452,5 €	2,2 %	23,4 %	0,23
Galicia	635,7 €	5,0 %	30,6 %	1,39
Madrid, Comunidad de	1.250,3 €	2,7 %	43,7 %	0,86
Murcia, Región de	504,4 €	-2,2 %	24,8 %	-0,47
Navarra, Comunidad Foral de	701,8 €	-0,4 %	28,0 %	-0,22
País Vasco	838,4 €	3,0 %	31,8 %	0,60
Rioja, La	523,1 €	1,8 %	24,2 %	0,15
España	796,6 €	1,3 %	33,8 %	0,22

Cuota hipotecaria mensual media y % con respecto al coste salarial. Resultados anuales y variación interanual Cuarto trimestre 2025				
CC. AA. ▲	Cuota hipotecaria	Var. interanual	% Cuota s/coste salarial	Var. interanual (pp)
Andalucía	693,3 €	4,4 %	33,8 %	0,29
Aragón	614,8 €	3,8 %	27,5 %	0,78
Asturias, Principado de	583,8 €	2,9 %	25,8 %	0,35
Baleares, Illes	1.341,4 €	6,5 %	56,9 %	0,42
Canarias	693,6 €	9,2 %	36,1 %	1,93
Cantabria	638,8 €	7,8 %	30,5 %	2,07
Castilla - La Mancha	543,6 €	3,6 %	26,4 %	0,23
Castilla y León	531,9 €	0,8 %	25,3 %	-0,73
Cataluña	845,8 €	4,3 %	33,3 %	0,45
Comunitat Valenciana	619,3 €	6,4 %	29,3 %	0,54
Extremadura	443,2 €	-2,7 %	23,0 %	-1,78
Galicia	605,7 €	2,7 %	29,1 %	0,07
Madrid, Comunidad de	1.184,2 €	7,5 %	41,3 %	1,71
Murcia, Región de	511,0 €	6,3 %	25,2 %	1,13
Navarra, Comunidad Foral de	684,0 €	7,4 %	27,3 %	1,32
País Vasco	787,5 €	2,5 %	29,8 %	-0,15
Rioja, La	521,2 €	4,3 %	24,1 %	-0,18
España	769,0 €	4,2 %	32,7 %	0,31

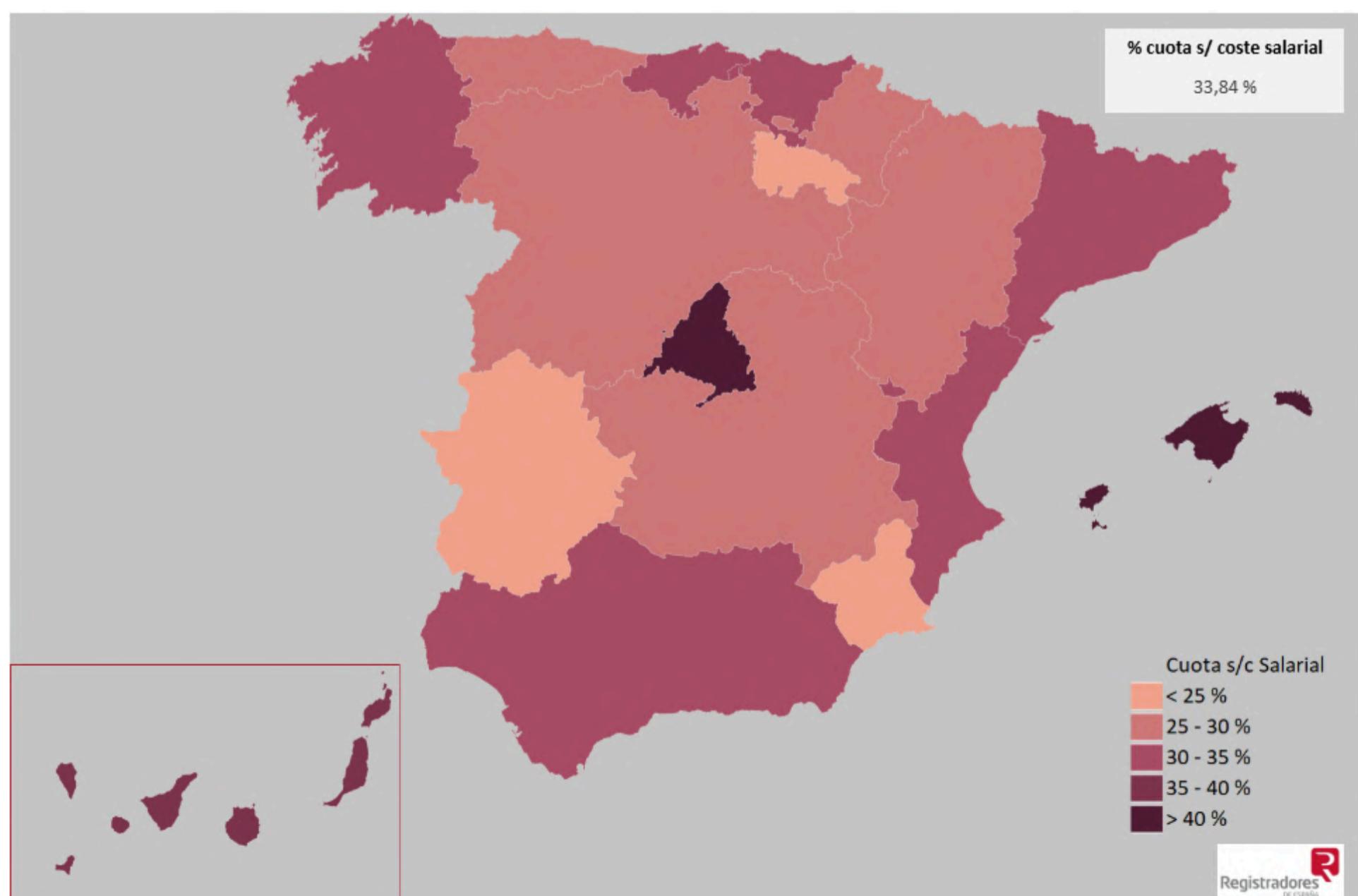
## Cuota hipotecaria mensual media (€)

Cuarto trimestre 2025

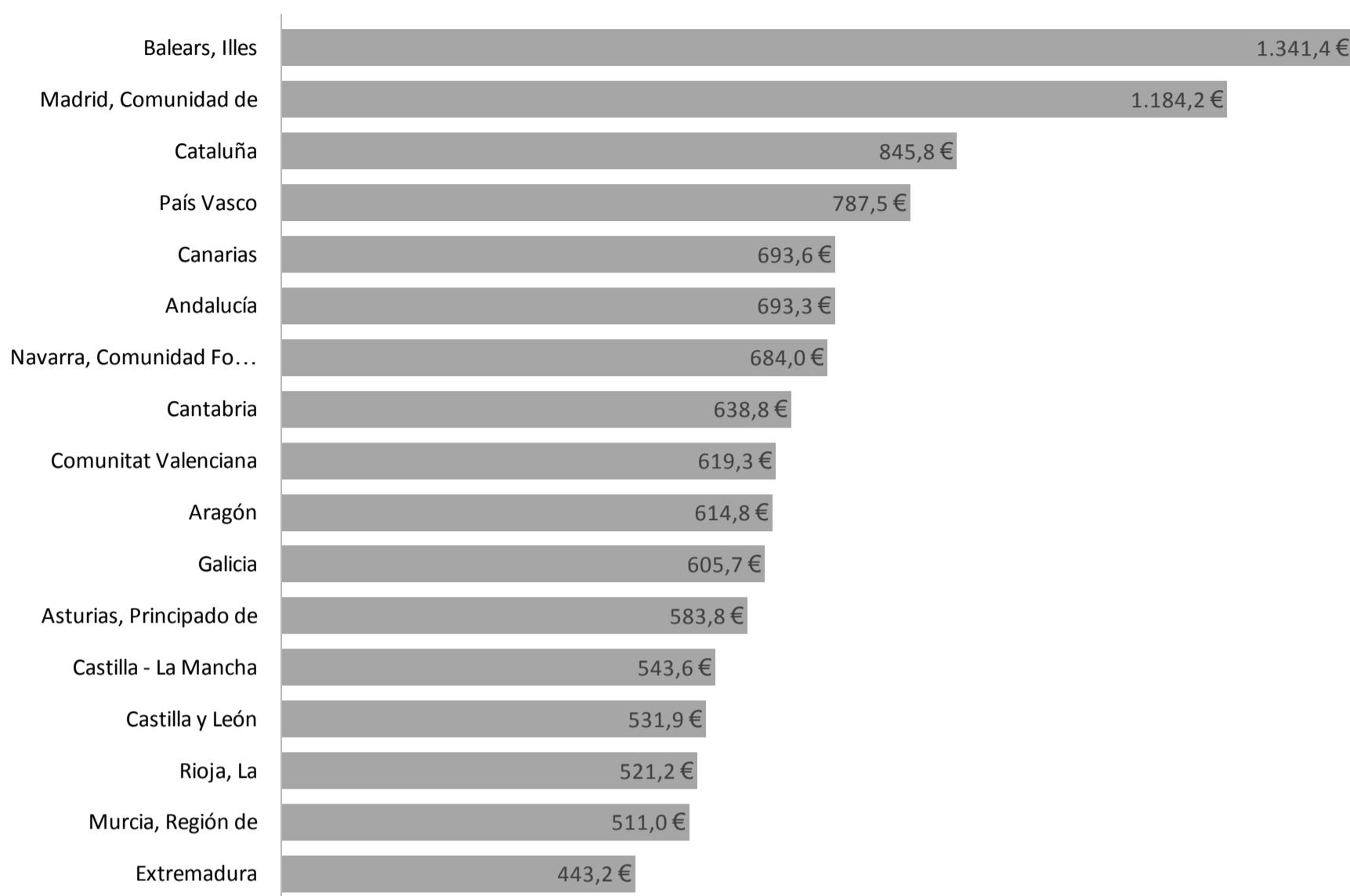


## Porcentaje con respecto al coste salarial mensual

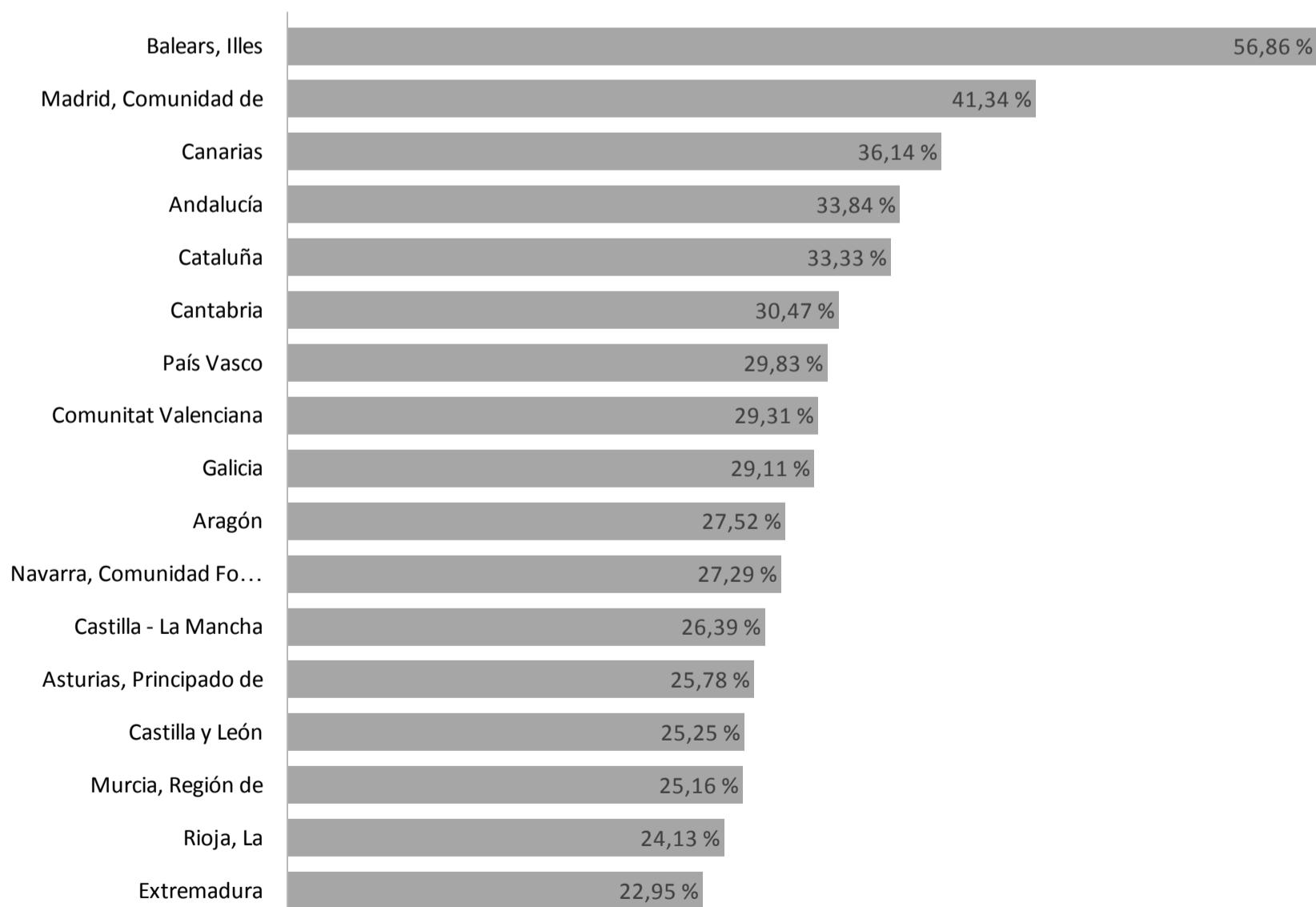
Cuarto trimestre 2025



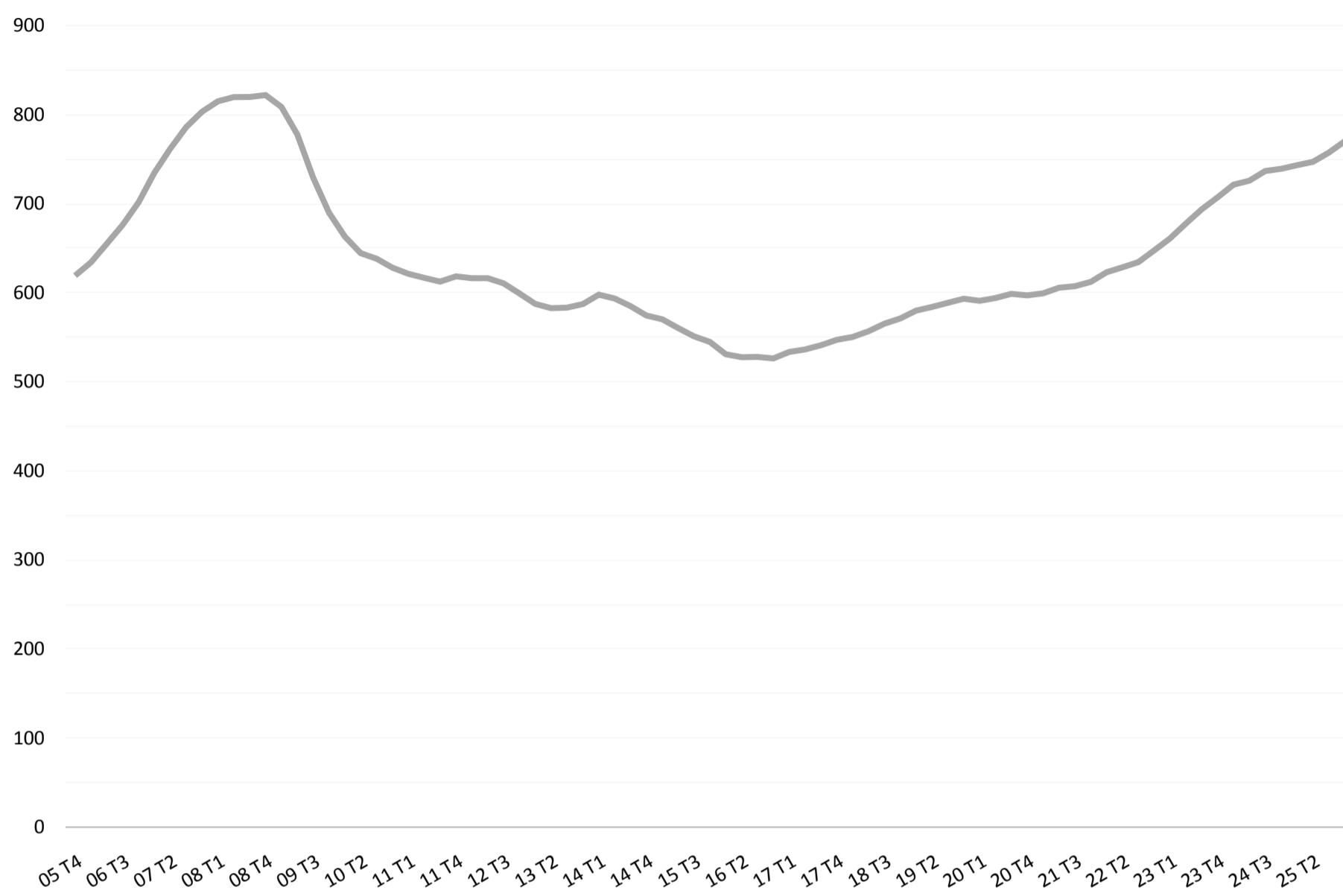
**Cuota mensual media a plazo contratado. Resultados interanuales  
Cuarto trimestre 2025**



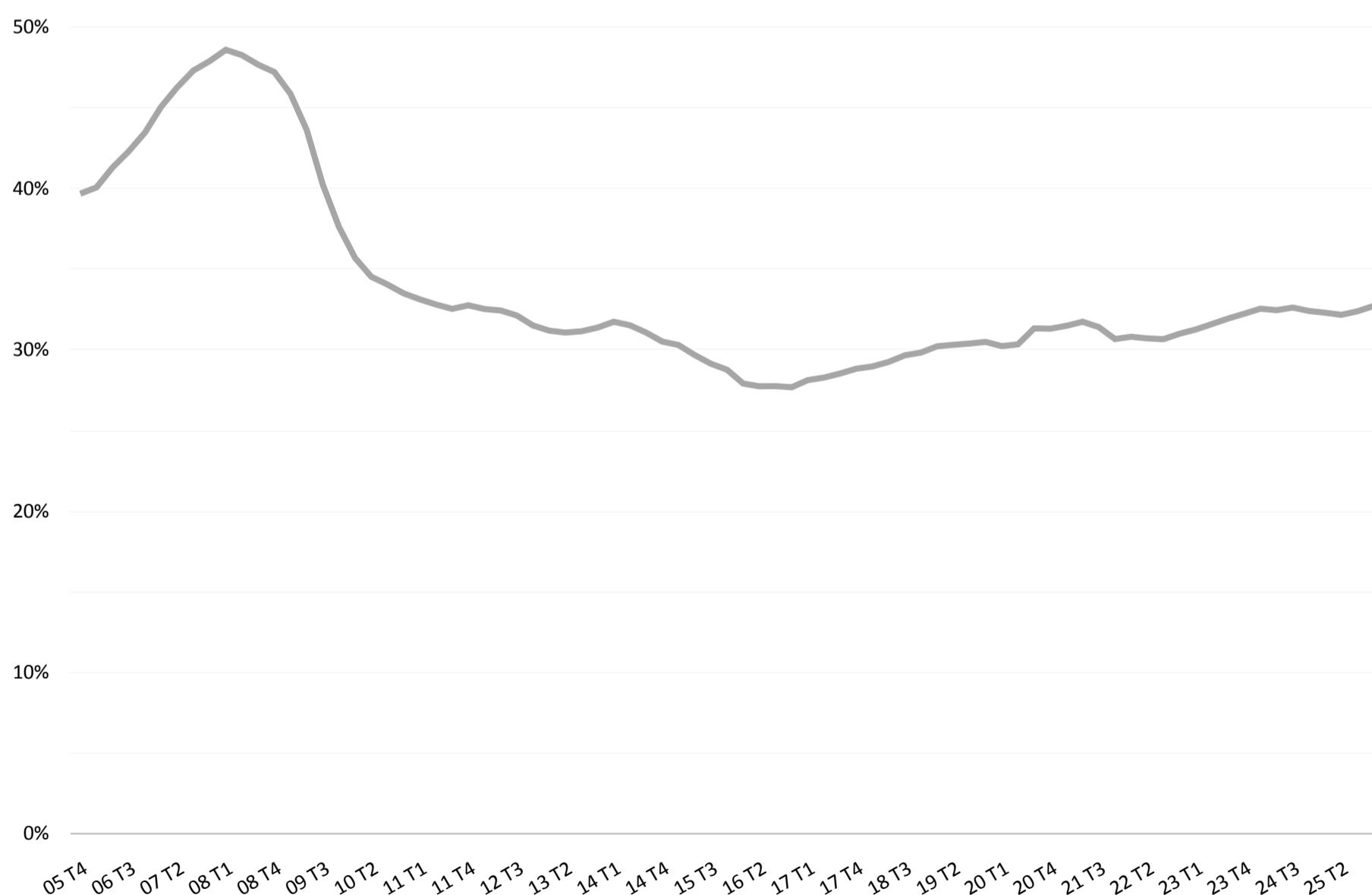
**% cuota hipotecaria a plazo contratado con respecto al coste salarial. Resultados interanuales  
Cuarto trimestre 2025**



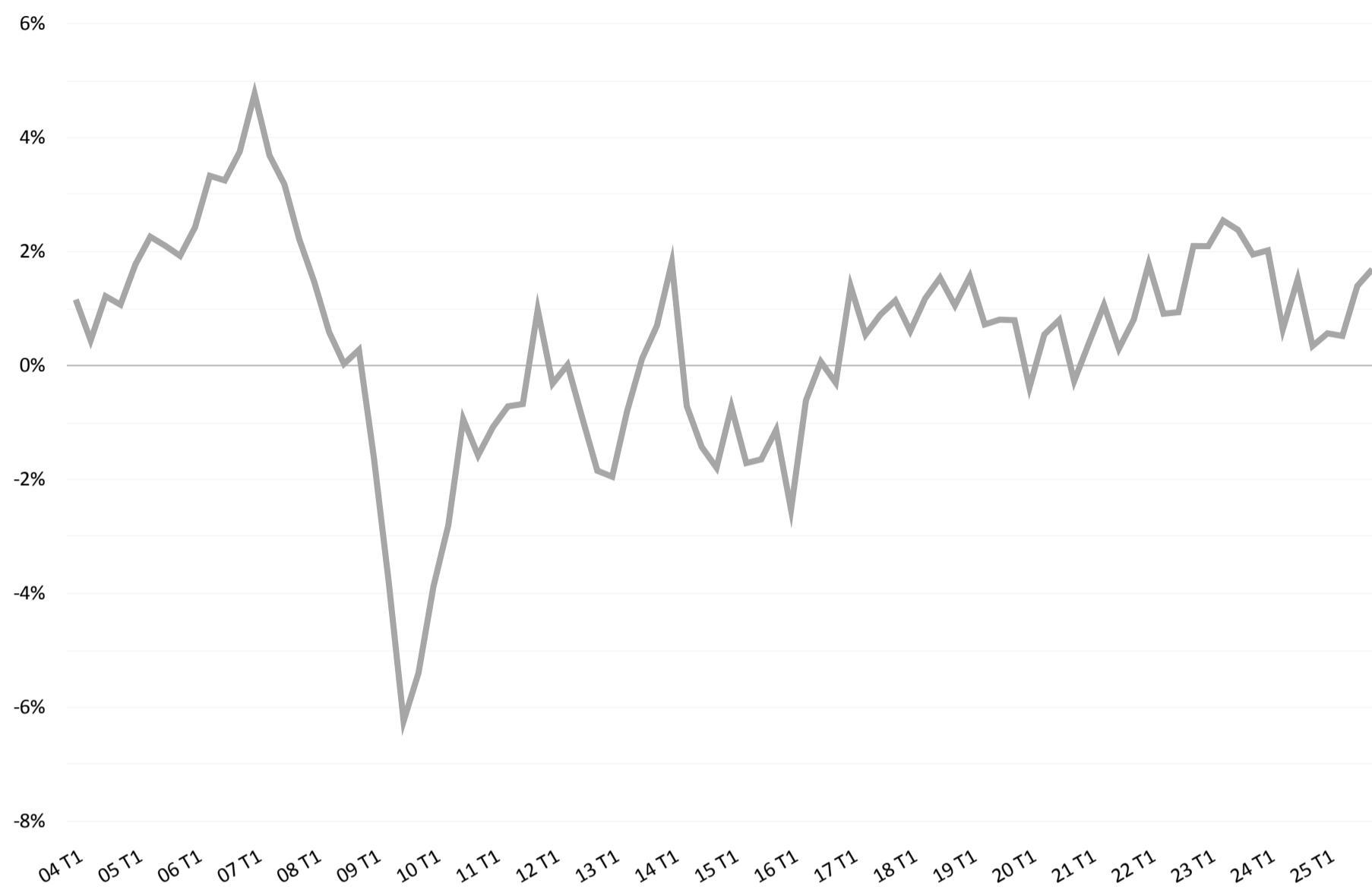
## Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



## Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio (resultados interanuales)



Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota hipotecaria mensual media



Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio (pp)



## 19. Certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria

4T 2025	Nº certif. hipotecarias	% certif. hipot. persona física	% certif. hipot. extranjeros
	<b>4.656</b> 71,7 %	<b>88,48 %</b> -2,55	<b>7,56 %</b> -1,30

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha registrado un importante ascenso trimestral, distanciándose de los niveles mínimos de la serie histórica.

Los comportamientos estacionales de la variable y las bajas cuantías alcanzadas suelen dar lugar a tasas de variación significativas, pero con cuantías normalmente bajas desde un punto de vista retrospectivo.

Durante el cuarto trimestre del año se han registrado 4.656 certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria (2.711 3T25; 2.237 3T23 mínimo histórico), con un ascenso trimestral del 71,7% (-33,8% el trimestre precedente).

Con respecto al mismo trimestre del año 2024 se ha registrado un incremento interanual del 32,42%.

Los dos últimos trimestres vienen registrando deterioros con respecto a los mismos trimestres de años precedentes, rompiendo el componente estacional, y constatando el ligero deterioro de esta magnitud.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria durante el último trimestre han sido Andalucía (1.166), Cataluña (766) y Comunitat Valenciana (754). Estas tres comunidades autónomas alcanzan el 57,69% del total de certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria, con intensas diferencias territoriales.

Sirva como referencia el hecho de que en cuatro comunidades autónomas no se alcanzan las cincuenta certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca trimestrales.

El 88,48% de las certificaciones han correspondido a personas físicas, cerca del nivel máximo de la serie histórica (91,03% 3T25), con un descenso de -2,55 pp. con respecto al trimestre precedente.

El peso de personas jurídicas ha sido del 11,52%, dando lugar a un ascenso trimestral de 2,55 pp.

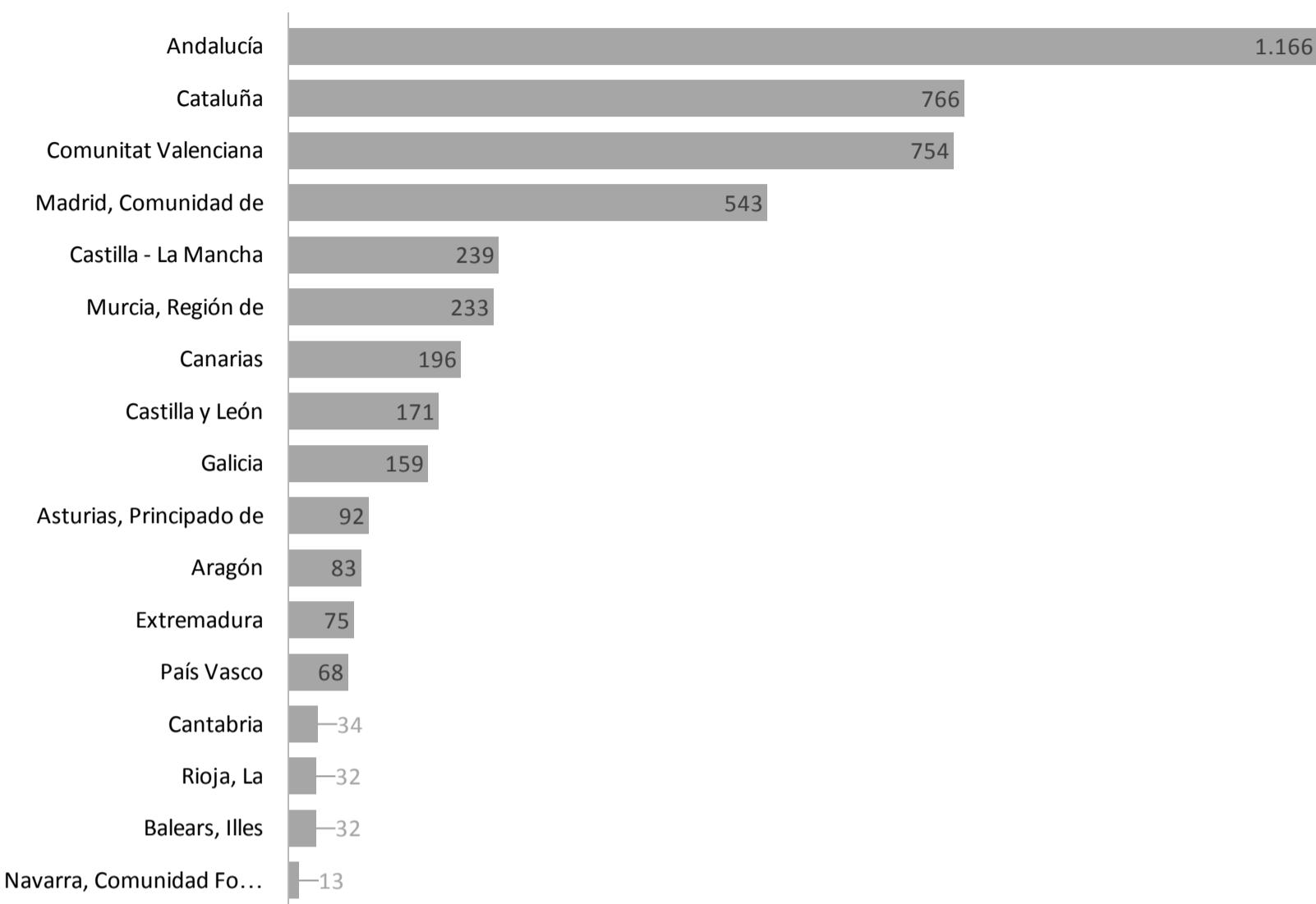
El 7,56% de las certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria del cuarto trimestre han correspondido a extranjeros. Con respecto al trimestre precedente el peso de extranjeros se ha reducido en -1,3 pp.

Estos niveles de extranjeros consolidan cuantías por debajo del peso de compras de vivienda por extranjeros, constatando la menor probabilidad de finalizar en una situación de dificultad financiera.

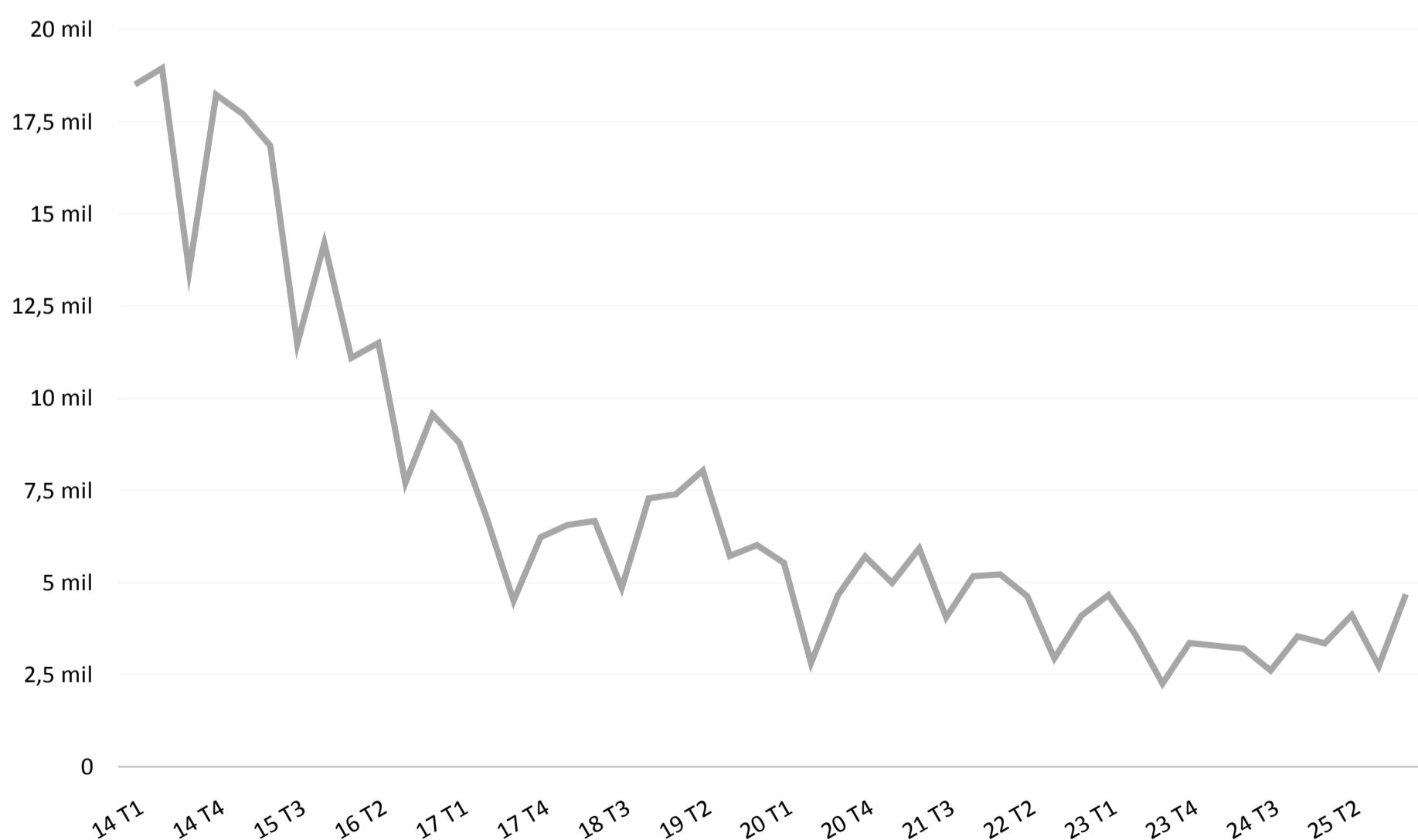
El hecho de que las principales nacionalidades en la compra de vivienda durante los últimos años correspondan, en su gran mayoría, a países con elevados niveles de renta per cápita, ha ayudado a la consecución de este escenario de menor presencia de situaciones de dificultad financiera.

Atendiendo al total de número de certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria de extranjeros, las nacionalidades con mayor peso en el último trimestre han sido marroquíes (11,34%), rumanos (10,76%), británicos (10,47%), ecuatorianos (7,56%) y franceses (3,2%), quedando el resto de las nacionalidades con pesos por debajo del 3%.

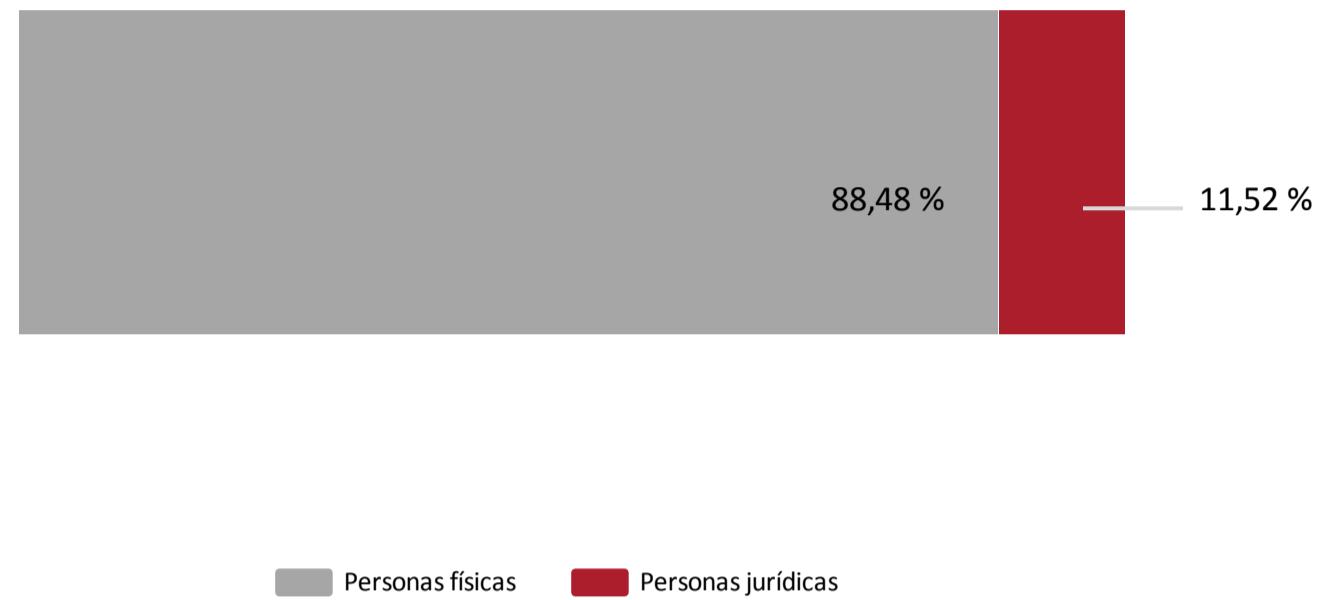
Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas  
Cuarto trimestre 2025



Evolución trimestral del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca



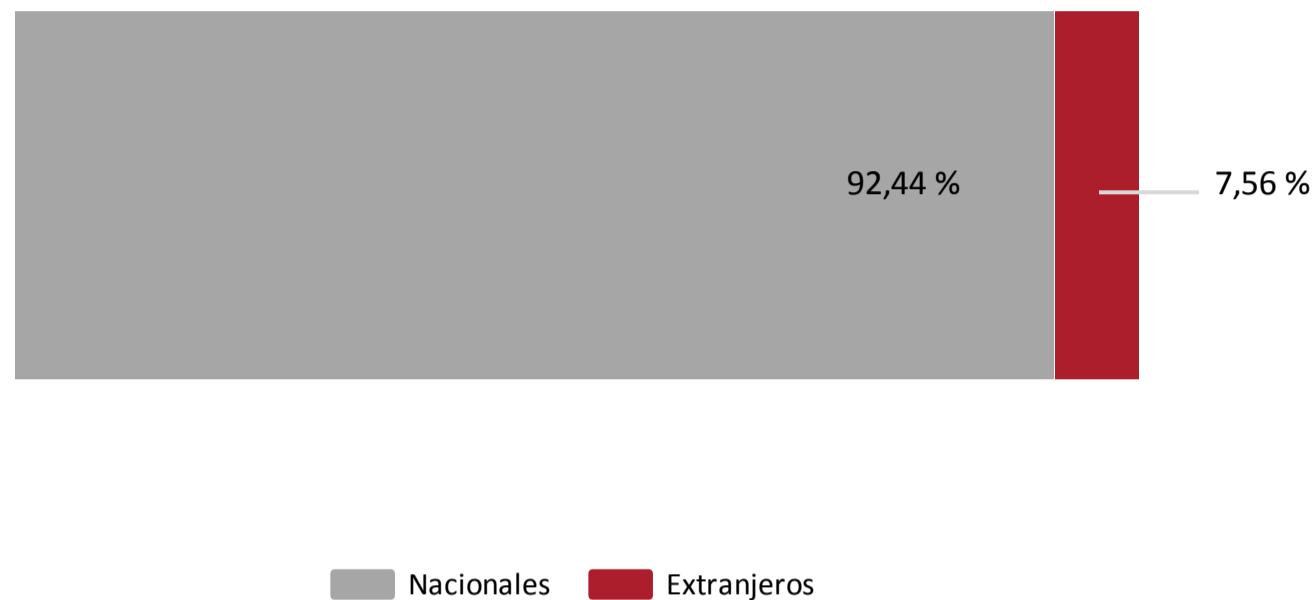
Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad  
Cuarto trimestre 2025



Evolución trimestral de la distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad



Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad  
Cuarto trimestre 2025



Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral

Cuarto trimestre 2025

País	% ▾	% s/extranjeros
Marruecos	0,86 %	11,34 %
Rumanía	0,81 %	10,76 %
Reino Unido	0,79 %	10,47 %
Ecuador	0,57 %	7,56 %
Francia	0,24 %	3,20 %
Rusia	0,20 %	2,62 %
Colombia	0,20 %	2,62 %
Bulgaria	0,18 %	2,33 %
Perú	0,18 %	2,33 %
Italia	0,15 %	2,03 %
Portugal	0,15 %	2,03 %
China	0,11 %	1,45 %
Nigeria	0,11 %	1,45 %
Pakistán	0,07 %	0,87 %
Noruega	0,07 %	0,87 %
Argentina	0,07 %	0,87 %
Polonia	0,07 %	0,87 %
Alemania	0,07 %	0,87 %

## Evolución trimestral del porcentaje de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca de extranjeros



## 20. Daciones en pago

4T 2025	Nº daciones	% daciones persona física	% daciones extranjeros
	<b>540</b> 61,7%	<b>57,06 %</b> -7,18	<b>3,58 %</b> 0,55

El número de daciones en pago ha registrado un destacado ascenso trimestral, alejándose de mínimos de la serie histórica.

En el cuarto trimestre del año se han registrado 540 daciones en pago (334 el trimestre precedente; 306 en 4T23, mínimo histórico), con un ascenso trimestral del 61,7% (-49,6% el trimestre precedente).

Con respecto al mismo trimestre de 2024 se ha registrado un ascenso interanual del 53,41%, rompiendo la tendencia predominante descendente de trimestres precedentes.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de daciones en pago durante el cuarto trimestre han sido Castilla - La Mancha (137), Andalucía (116), Cataluña (93) y Comunidad Valenciana (73).

Entre estas cuatro comunidades autónomas cabeceras representan el 77,59% del total, ratificando la existencia de notables diferencias territoriales en la media que, frente a los resultados de las comunidades autónomas cabeceras, en ocho comunidades autónomas no se alcanzan las diez daciones en pago trimestrales.

El 57,06% de las daciones en pago han correspondido a personas físicas, con un descenso trimestral de -7,18 pp con respecto al trimestre precedente.

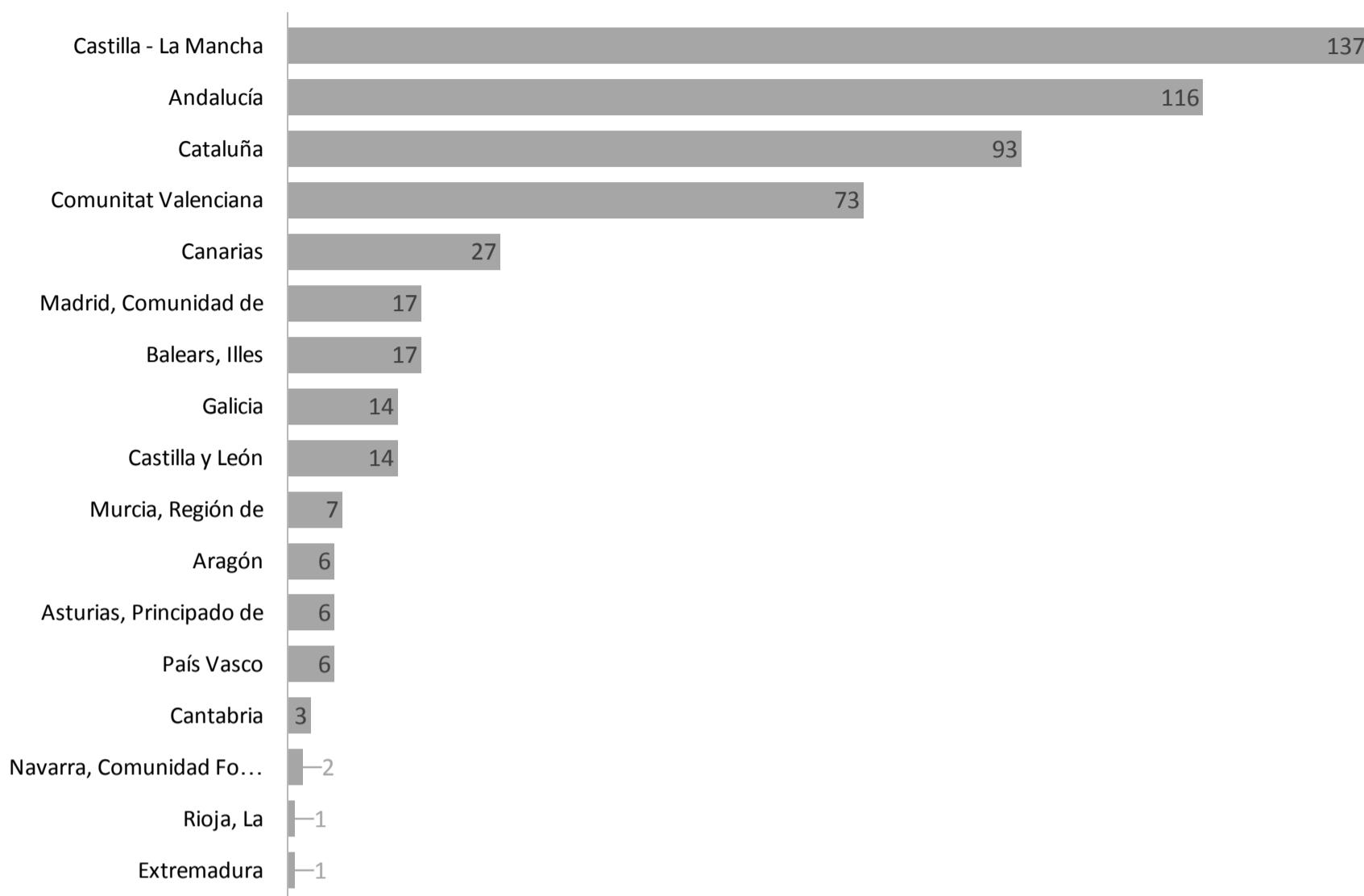
En consecuencia, el peso de personas jurídicas se ha situado en el 42,94%, con un ascenso trimestral de 7,18 pp.

El peso de extranjeros ha sido del 3,58%, incrementándose con respecto al trimestre precedente en 3,58 pp (-0,26 pp en 3T25). El peso de extranjeros se mantiene en niveles dentro del rango bajo de la serie histórica, alcanzado en 1T23 con el 2,14%.

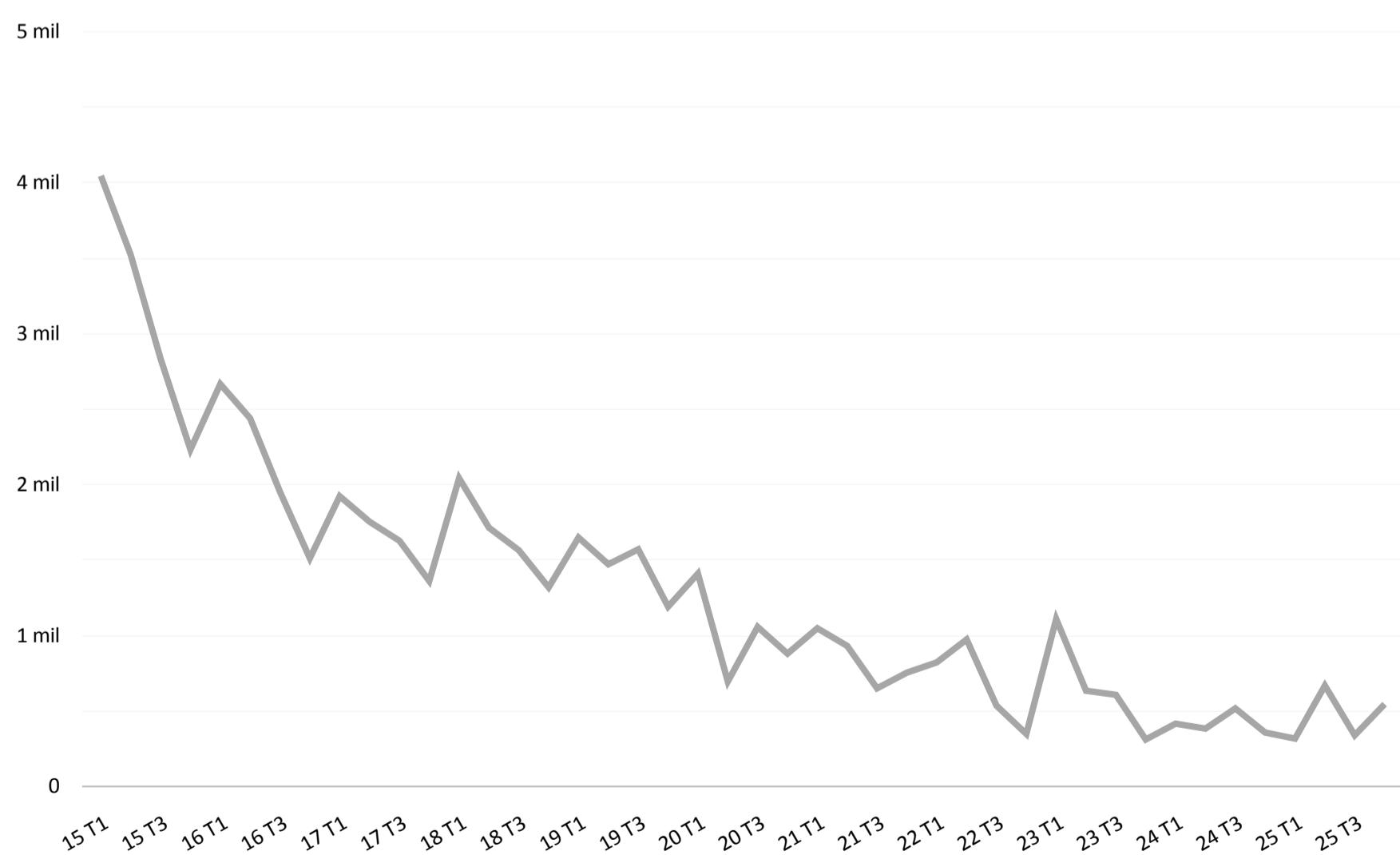
Este peso de extranjeros se sitúa alejado del peso de compra de vivienda por extranjeros durante los últimos años, dando lugar a una menor probabilidad de acabar en una situación de dación en pago.

Atendiendo al total de daciones en pago de extranjeros, las nacionalidades con mayor peso en el último trimestre han sido británicos (36,84%) y rumanos (15,79%), quedando el resto de las nacionalidades con pesos por debajo del 6%.

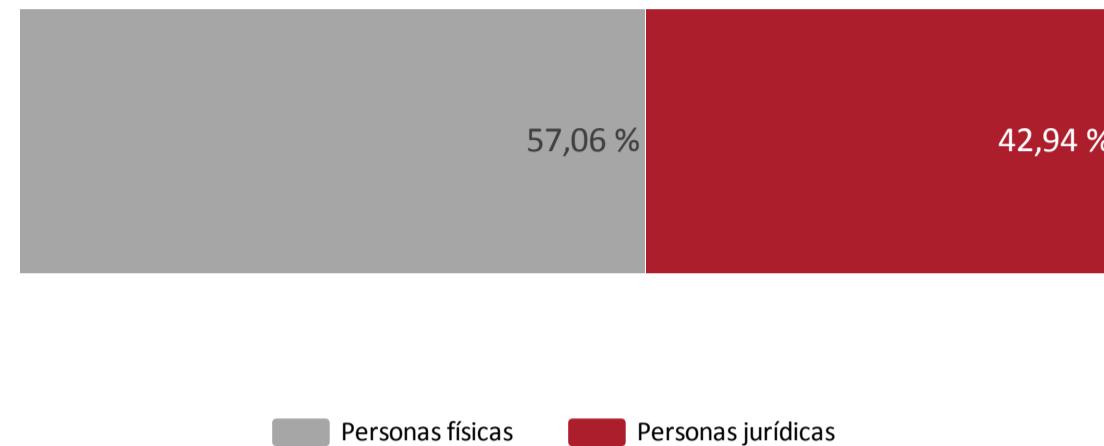
Número de daciones en pago por comunidades autónomas  
Cuarto trimestre 2025



## Evolución trimestral del número de daciones en pago



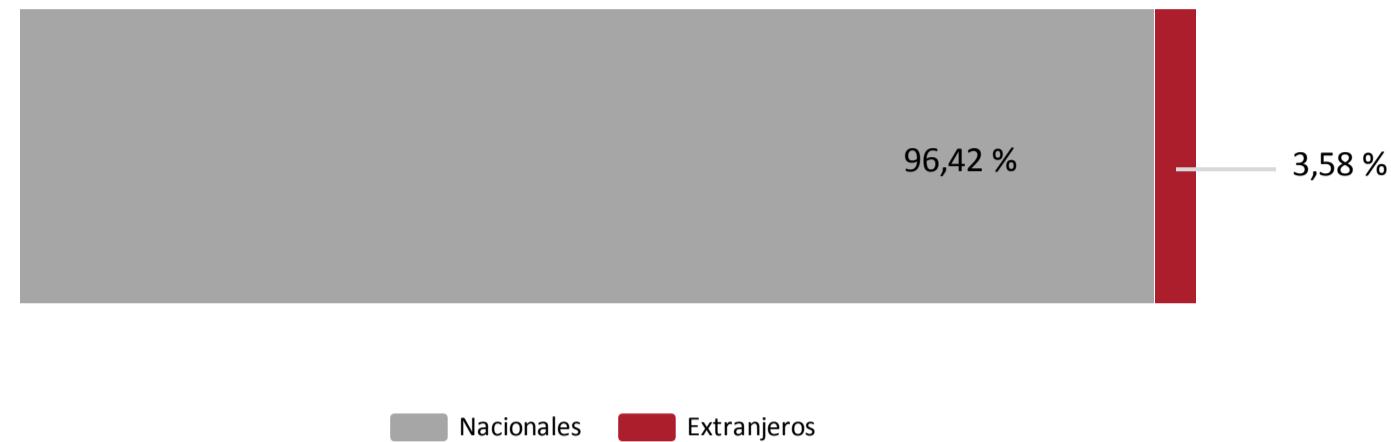
Distribución de daciones en pago según titularidad  
Cuarto trimestre 2025



Evolución trimestral de la distribución de daciones en pago según titularidad



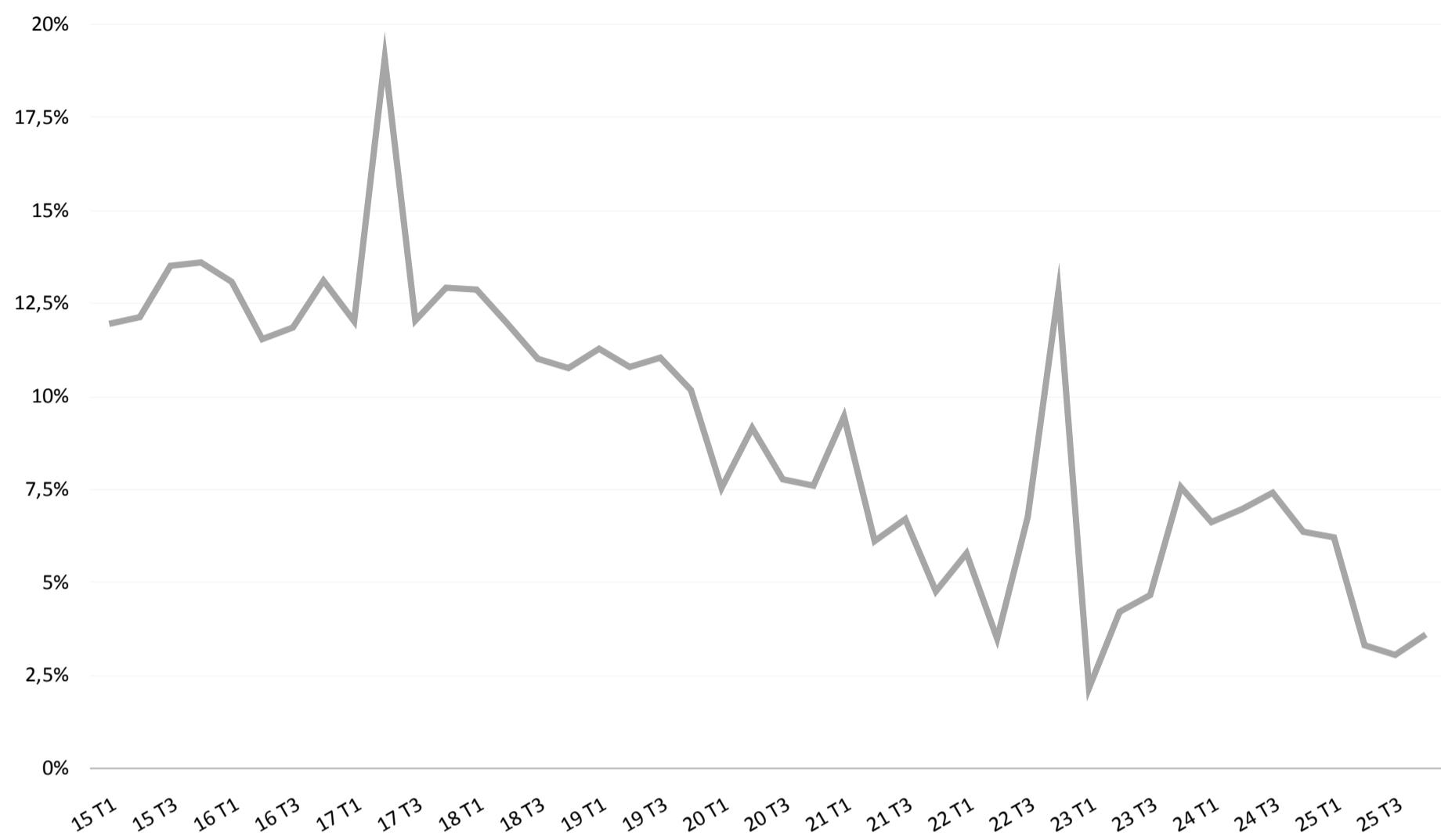
Distribución de daciones en pago según nacionalidad  
Cuarto trimestre 2025



Distribución de daciones en pago según nacionalidad. Trimestral  
Cuarto trimestre 2025

País	% s/total	% s/extranjeros ▾
Reino Unido	1,32 %	36,84 %
Rumanía	0,56 %	15,79 %
Pakistán	0,19 %	5,26 %
Colombia	0,19 %	5,26 %
Argentina	0,19 %	5,26 %
Marruecos	0,19 %	5,26 %
India	0,19 %	5,26 %
Alemania	0,19 %	5,26 %
Brasil	0,19 %	5,26 %

## Evolución trimestral del porcentaje de daciones en pago de extranjeros



## 21. Metodología

### 21.1. Objetivos

La evolución del mercado inmobiliario, especialmente durante los últimos treinta y cinco años, ha llevado, entre otros importantes aspectos, a que los bienes inmuebles representen la mayor parte del patrimonio económico de las familias, así como que la financiación garantizada por el valor de estos haya constituido más del 50% del saldo vivo de los créditos otorgados por las entidades financieras en determinados periodos.

En este contexto el Colegio de Registradores, y el colectivo registral en su totalidad, han considerado especialmente relevante la consecución de información fiable acerca del funcionamiento del mercado inmobiliario, siendo ésta una importante demanda de la sociedad española.

La agrupación de datos inmobiliarios diseñada y utilizada por la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), que pretende ser por encima de todo un instrumento de ayuda en la toma de decisiones desde los ámbitos público o privado, constituye una importante recopilación sistemática de datos inmobiliarios e hipotecarios. Esta circunstancia es la que, precisamente, ha hecho posible la consecución de un importante y relevante número de indicadores inmobiliarios e hipotecarios.

Esta iniciativa informativa supone una importante fuente de generación de conocimiento acerca del mercado inmobiliario, representando el colectivo de Registradores de la Propiedad una destacada referencia para el adecuado conocimiento e interpretación de la realidad inmobiliaria española.

Desde el punto de partida que supone disponer del mayor caudal de información inmobiliaria en España, constituido por los datos que obran en poder de más de mil Registros de la Propiedad adecuadamente ubicados por toda la geografía española, se extrae conocimiento, realizando una labor de captación, homogeneización, selección y tratamiento de los datos finales que se ofrecen a través del Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores.

Se presta atención al suministro de información socialmente útil, en un formato fácilmente comprensible y, sobre todo, relevante para conocer los parámetros fundamentales en los que se mueve el sector inmobiliario en nuestro país.

Para ello se confecciona una serie de informes que analizan, desde diferentes perspectivas, dos aspectos básicos del sector, como son las compraventas inmobiliarias y la constitución de hipotecas.

#### Límites de la información disponible

La información que se suministra está sujeta a diferentes condicionantes, ligados a la naturaleza de las oficinas registrales, que constituyen la fuente de todos los datos aportados.

Para comprender el grado de fiabilidad de la estadística debe tenerse en cuenta que el volumen de información facilitada es el universo de la muestra (en este caso no debería llamarse estrictamente "muestra" sino "censo", por abarcar la práctica totalidad), es el total de movimientos de compraventas y constituciones de hipoteca que obran en poder de los Registros de la Propiedad.

Esta virtud fundamental de la Estadística Registral Inmobiliaria, que puede marcar la diferencia con otras informaciones habituales del sector inmobiliario español, lleva implícita también la enorme tarea adicional de filtrar y seleccionar escrupulosamente todos los movimientos que entran a formar parte de los informes suministrados, ya que los datos de origen proceden de más de mil oficinas, con miles de trabajadores introduciendo datos al sistema, cuya función fundamental no es, por supuesto, la estadística, sino la de servir de garantía jurídica al sistema de propiedad en nuestro país, con las implicaciones económicas y sociales de todo tipo que ello conlleva.

Los informes aportados a través de esta fuente superan los límites de la mera representatividad muestral, habitual en la inmensa mayoría de las estadísticas, para contemplar todo el universo de oficinas y movimientos disponibles. Al mismo tiempo debe comprenderse que las dificultades técnicas de un sistema tan complejo hacen que sea prácticamente imposible que todas las oficinas registrales puedan enviar sus datos en tiempo y forma adecuados durante todos los meses del año, por lo que el 100% teórico de la información no se alcanza habitualmente.

También debe precisarse que la labor de filtrado y selección de la información, realizada por el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores, con el asesoramiento permanente de analistas económicos (especializados en el sector inmobiliario) y expertos estadísticos de la Universidad de Zaragoza, ha sido puesta a punto durante un prolongado período de trabajo conjunto, y permite seleccionar las operaciones con información adecuada y completa dentro de los rangos máximos y mínimos establecidos para cada informe.

Para el establecimiento de esos rangos, han sido calculados previamente los centiles estadísticos del dato en cuestión a nivel de cada uno de los ámbitos geográficos sobre los que se proporciona información, para conocer previamente al establecimiento de los rangos válidos, el nivel de los registros ("out-layers") que quedarían fuera en cada informe.

Cada uno de estos informes se emite de forma provisional y se revisa por los expertos de la Universidad de Zaragoza, contrastándose datos y tasas de variación con varias fuentes externas habituales, oficiales y privadas, revisando en su caso, oficina por oficina, aquellos resultados que parezcan poco coherentes. Posteriormente se procede a la elaboración definitiva de los informes y la presentación de los resultados obtenidos.

## Datos: tamaño muestral, datos de referencia y proceso de obtención y agregación

### Tamaño muestral

La Estadística Registral Inmobiliaria cuenta con la participación de la totalidad de Registros de la Propiedad españoles, es decir, 1.059 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de toda la geografía española.

El universo de los datos para el estudio es de más de 1.235.000 transmisiones por compraventa de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) y más de 565.000 constituciones de hipoteca.

Por todo ello debe hablarse más bien de "tamaño censal", por incluir en la práctica todas las transacciones de compraventa y constitución de hipotecas inscritas en los Registros de la Propiedad españoles. Las salvedades técnicas y garantías de tratamiento de datos (motivadas por el alto número de oficinas que remiten información y de personal que introduce los datos), se encuentran en

el punto anterior, definido como "Límites de la información disponible".

### Datos de referencia

Estos datos son la base de todos los informes de la Estadística Registral Inmobiliaria y por ello se mencionan a continuación junto a una breve descripción de su composición y detalles sobre su obtención.

#### *Transmisiones*

Selección de las escrituras inscritas en el Registro de la Propiedad que corresponden exclusivamente a compraventas, con transmisión del 100% del dominio sobre la propiedad.

#### *Fecha de inscripción en el registro*

La fecha base para establecer los períodos de los diferentes informes. Tiene una demora media de 45 días sobre la fecha de la escritura, aspecto éste debidamente controlado en los informes para excluir operaciones cuya escrituración resulta ajena en el tiempo al período que se estudia en cada momento.

#### *Naturaleza de la finca*

Tipo de finca de la que se trata: vivienda (contempla a su vez los diferentes tipos existentes, tales como vivienda aislada, adosada, pisos, etc.), locales comerciales, naves industriales, rústica, etc.

#### *Superficie*

Extensión en metros cuadrados de la finca cuya naturaleza se estudia según los datos que obran en el Registro de la Propiedad correspondiente. Las diferentes extensiones posibles son tenidas en cuenta según la naturaleza de la vivienda: superficie construida, edificada, útil o total, mediante el tratamiento de superficies siguiente:

##### ▪ Naturaleza – viviendas

En lo relativo a los diferentes tipos de vivienda se toma como referencia la superficie construida, reflejada en el documento público correspondiente, salvo que el mismo indique la superficie útil solamente, en cuyo caso se toma dicha superficie y se corrige mediante un factor de experiencia, obtenido previamente sobre más de un millón de transacciones de la propia base de datos, proyectando dicha superficie a un valor homogéneo de metros cuadrados construidos.

- Naturalezas – otras

Conllevan la utilización de superficies distintas en algunos casos, como en los terrenos rústicos o urbanos, donde se utiliza la superficie total.

*Importe del crédito hipotecario*

Importe en euros reflejado en la correspondiente escritura relativo a fincas cuya naturaleza es la del informe en cuestión (vivienda, por ejemplo).

*Duración del crédito hipotecario*

Período contratado inicialmente, en meses, reflejado en la escritura de hipoteca.

*Entidad financiera*

Entidad que financia la operación según la inscripción de la escritura del crédito, agrupada a efectos de los informes estadísticos en dos tipos: bancos y cajas de ahorros, por un lado, y otras entidades financieras, por otro.

*Tipos de interés*

Datos de la escritura del crédito inscrita en el Registro de la Propiedad relativos a tipo efectivo e índice de referencia: fijo o variable (EURIBOR, IRPH, Otro). El IRPH corresponde a la agrupación del IRPH de Bancos, Cajas y Conjunto de entidades.

*Indicadores externos*

Son datos externos al Registro de la Propiedad, que tienen por objeto poder ser comparados con los datos propios del Registro de la Propiedad en los informes estadísticos correspondientes, cuya evolución se obtiene de otras instituciones oficiales de forma periódica.

**Proceso de obtención y agregación de datos**

En el desarrollo del proceso de obtención y agregación de datos se producen tres niveles distintos de filtrado de la información que se obtiene.

Primeramente, se chequean los ficheros recibidos de los Registros de la Propiedad para detectar un nivel máximo de ausencias de información básica sobre datos de referencia (precios, superficie, naturaleza de la finca, etc.), procediendo a la devolución del fichero al Registro de la Propiedad indicando de forma automatizada sus errores para que lo remitan de nuevo una vez subsanados.

En segundo lugar, una vez superada la fase anterior de chequeo, se introducen los datos en las tablas correspondientes de la base de datos donde se realizará el tratamiento y explotación de los mismos. Es aquí donde se realizan los cálculos necesarios sobre los datos de cada transacción y se adaptan los mismos de tal manera que su estructura, una vez almacenados, puede ser ya utilizada de forma directa por la aplicación que genera los informes estadísticos para extraer la información resultante.

Por último, la aplicación que genera los informes, con todos los controles previos y específicos para cada uno de ellos, procede a su elaboración, siendo remitidos de forma provisional al equipo de la Universidad de Zaragoza, donde son revisadas las tasas de variación y los valores absolutos con datos del trimestre y de la media móvil anual intertrimestral, asegurando la coherencia de los resultados en cada informe o proponiendo la revisión de alguna comunidad autónoma o ámbito geográfico respectivo por parte del equipo del Centro de Procesos Estadísticos, que realiza dicha revisión oficina por oficina registral, para eliminar los “out-layers” que estén causando la distorsión en el informe correspondiente, reelaborando posteriormente el mismo y remitiéndolo de nuevo a la Universidad de Zaragoza para su validación definitiva antes de proceder a su publicación.



## Análisis y validación de los informes estadísticos

Antes de la publicación de cualquiera de los informes que componen la Estadística Registral Inmobiliaria, el equipo asesor de la Universidad de Zaragoza utiliza una serie de herramientas de análisis que detallamos a continuación:

- Análisis de tamaño de la serie de datos. Volumen de datos anuales y trimestrales en cada ámbito geográfico para asegurar la representatividad del número de datos analizado.
- Análisis estático. Validación económica de los resultados absolutos trimestrales y anuales en cada ámbito geográfico para identificar comportamientos irregulares.
- Análisis dinámico. Validación económica de las tasas de variación trimestrales, anuales y acumuladas del año natural, comprobando la homogeneidad y estabilidad de estas.

• Comparación de resultados con fuentes externas. Estudio permanente de las fuentes de generación de información inmobiliaria: INE, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, AHE, Banco de España, Tasadoras, Servicios de Estudios del sector financiero, etc., con objeto de conocer el comportamiento de magnitudes que puedan ser útiles con respecto a la Estadística Registral Inmobiliaria.

• Análisis de tendencias. Elaboración de tablas y gráficos con tasas de variaciones trimestrales sucesivas y valores absolutos, con una perspectiva descriptiva del comportamiento de las variables para localizar posibles comportamientos irregulares.

La utilización de las herramientas anteriores da lugar, como parte final del proceso, a la emisión por la Universidad de Zaragoza de un estudio detallado sobre cada informe de la Estadística Registral Inmobiliaria, cuyas recomendaciones deberán ser positivas (en caso contrario se revisarán los datos en apariencia no coherentes, desde el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores, procediendo de nuevo a su remisión una vez eliminados los registros "outliers" si los hubiera) antes de proceder a la publicación definitiva por parte del Colegio de Registradores

## 21.2. Informes

### Informes disponibles trimestralmente

#### Índice Precio Vivienda Ventas Repetidas (IPVVR)

Muestra el comportamiento del precio de la vivienda con un procedimiento basado en la metodología de ventas repetidas propuesta por Case y Shiller (1987<sup>1</sup>, 1989<sup>2</sup>).

El índice se construye tomando datos de aquellas viviendas que han sido vendidas por lo menos dos veces dentro del periodo de estudio. La ventaja de este método radica en el hecho de que, al utilizar información de las mismas unidades en dos puntos del tiempo, se mantienen homogéneas las características físicas del bien (localización, superficie, tipología...) sobre el que se calcula la evolución del precio, con lo cual se elimina una de las principales limitaciones de las metodologías basadas en la utilización de precios medios, que no controlan la evolución de la calidad de las viviendas y no proporcionan, por tanto, índices de calidad constantes.

Por este motivo el índice de precios de vivienda de ventas repetidas supone no sólo una novedad sino un importante avance para el mejor conocimiento del comportamiento del precio de la vivienda.

El planteamiento propuesto en la publicación de resultados muestra las alternativas metodológicas sobre las que se ha trabajado, poniendo sobre la mesa los avances disponibles con el objetivo de marcar posibles desarrollos futuros que deriven en una publicación sistemática bajo una metodología específica.

El índice es nacional, todavía no se han desarrollado índices por comunidades autónomas. Los resultados se publican anualmente, pero muestran el comportamiento del precio de la vivienda trimestralmente. El periodo base considerado ha sido el primer trimestre del año 2005, tomando como periodo de inicio el primer trimestre del año 1994.

La metodología detallada se encuentra publicada en los Anuarios de los años en los que se ha publicado dicho índice (2010 a 2020, ambos inclusive).

#### Precio medio de la vivienda

Muestra el precio medio declarado de la vivienda, desagregando atendiendo a dos criterios: geográfico y grado de uso.

De este modo, se proporcionan resultados acerca del precio medio declarado de la vivienda para el total nacional y cada Comunidad Autónoma, y distingue entre precio declarado general de la vivienda, y precio declarado de la vivienda nueva y usada.

Los resultados aportados por este Informe se obtienen de los precios de compraventa declarados por comprador y vendedor, transcritos en documento público con los correspondientes efectos jurídicos.

#### Número de compraventas de vivienda registradas

Muestra el número de compraventas de dicha naturaleza de bien inmueble, desagregando los resultados según un criterio geográfico y al distinto grado de uso.

En el primero de los casos, se proporciona el número de compraventas de vivienda registradas para el total nacional, cada una de las distintas comunidades autónomas y provincias españolas. Atendiendo al grado de uso, se distingue entre compraventas de vivienda nueva y compraventas de vivienda usada.

Junto a esta dimensión global de actividad inmobiliaria, representada a través del conjunto de compraventas de vivienda registradas en cada periodo temporal, ámbito geográfico y tipología de vivienda, se intenta proporcionar una dimensión relativa de actividad inmobiliaria, comparando el número de compraventas registradas con la población de cada ámbito geográfico. Para ello se toma la última actualización de datos de población proporcionada por el Instituto Nacional de Estadística.

De este modo, se divide el número de compraventas de cada ámbito geográfico por la población, y dicho resultado se multiplica por mil, obteniendo el número de compraventas de vivienda registradas en el periodo para dicho ámbito geográfico por cada mil habitantes. Con todo ello, más allá de los resultados globales de compraventa, se obtiene un resultado relativo de actividad inmobiliaria, no condicionado por el número de habitantes.

El objetivo es la consecución del mayor caudal informativo acerca del volumen de actividad del mercado inmobiliario, representado a través de esta aproximación a las compraventas de vivienda realizadas en cada periodo. Los resultados se obtienen exclusivamente de las compraventas registradas en los Registros de la Propiedad, con transmisión del pleno dominio.

## Nacionalidad en las compraventas de vivienda registradas

Se adentra en el análisis del perfil del comprador de vivienda de acuerdo con su nacionalidad. Una vez considerada la nacionalidad se presentan los resultados de acuerdo con distintas características de la vivienda adquirida, como son el grado de uso (nueva y usada) y su superficie media (menor a cuarenta metros cuadrados, entre cuarenta y sesenta, entre sesenta y ochenta, entre ochenta y cien, más de cien). Estos últimos desgloses son publicados en los correspondientes Anuarios.

Esta información resulta de gran interés como consecuencia del importante incremento vivido durante los últimos años en cuanto al número de residentes extranjeros. De hecho, en no pocas ocasiones la compra de viviendas por ciudadanos extranjeros se ha utilizado como una importante variable explicativa del mercado de la vivienda en España.

Las compras de vivienda son clasificadas según la nacionalidad del comprador. Los resultados no se adentran en el concepto de residencia, ya que no es un dato que quede recogido en la escritura de compraventa, por lo que no se puede desagregar entre residentes y no residentes.

## Distribución de compraventas de vivienda

Con el presente Informe se obtiene información acerca de la distribución de las compraventas de vivienda, distinguiendo entre viviendas nuevas y usadas (grado de uso), y para las viviendas nuevas, diferenciando entre viviendas libres y protegidas (grado de protección).

De este modo, para cada uno de los períodos temporales y zonas geográficas analizadas, se comprueba el peso relativo de cada tipología de vivienda, de acuerdo con la clasificación anterior.

En consecuencia, delimita claramente el comportamiento del mercado de vivienda español en relación con el tipo de vivienda que regularmente es transferida, ya que permite observar la evolución de la construcción de nueva vivienda para cada Comunidad Autónoma, comprobando, por tanto, la renovación del parque de vivienda a nivel autonómico y, en consecuencia, nacional. De igual modo, puede observarse la política de expansión o no de la oferta inmobiliaria, la evolución de la vivienda protegida por Comunidades Autónomas o la evolución del peso de las compraventas de vivienda usada sobre el total.

## Peso de compraventas de vivienda colectiva y unifamiliar

Desagrega el total de compraventas de vivienda entre vivienda colectiva (pisos) y vivienda unifamiliar (vivienda adosada y vivienda aislada). Con este desglose se permite hacer un seguimiento con respecto a las preferencias de los demandantes de vivienda atendiendo a esta distinción, con el correspondiente efecto sobre la búsqueda de mayor o menor superficie de vivienda, así como mayor o menor superficie de zonas abiertas (terrazas, jardines...).

## Superficie media de vivienda registrada (m<sup>2</sup>)

Permite observar la evolución del tamaño medio de las viviendas transferidas. Para ello se proporciona información relativa al tamaño medio general de la vivienda transferida, así como información diferenciada acerca del tamaño medio de las viviendas transferidas nuevas, distinguiendo según grado de protección (libre y protegida), y el tamaño medio de las viviendas transferidas usadas.

En este caso, la mayor relevancia viene dada por los resultados relativos a las viviendas nuevas transferidas ya que muestran la tendencia del tamaño medio de la vivienda nueva edificada, es decir, el tamaño medio de la nueva oferta inmobiliaria, lo cual permite alcanzar un mayor conocimiento acerca de las preferencias de los demandantes de vivienda.

## Distribución de compraventas de vivienda (pisos) según superficie media (%)

Representa una desagregación del informe Distribución de compraventas de vivienda y del informe Superficie media de vivienda, de tal modo que considerando exclusivamente la tipología de vivienda "pisos", se desagrega en atención a distintas agrupaciones de superficie media, comprobando el peso relativo de compraventas de cada una de las tipologías.

Con ello se comprueba la situación y evolución del volumen de compraventas de la tipología de vivienda más demandada (pisos), atendiendo a su superficie media. Esta circunstancia permite comprobar un aspecto de gran interés social, como es el tipo de vivienda regularmente transferida y, en consecuencia, demandada.

Las agrupaciones de superficie media podrían ser ilimitadas. Actualmente se diferencia entre pisos de menos de 40 m<sup>2</sup>, entre 40 y 60 m<sup>2</sup>, entre 60 y 80 m<sup>2</sup>, y más de 80 m<sup>2</sup>, intentando con ello acercarse a la superficie media de los pisos según el número de habitaciones incluidas en el mismo.

#### Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria

Este Informe proporciona información de peso relativo de nuevo crédito hipotecario concedido por las distintas agrupaciones de entidades financieras, distinguiendo entre Bancos y Otras entidades financieras.

Esta información, atendiendo a un criterio geográfico, se desagrega para el ámbito nacional y autonómico, permitiendo comprobar la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario contratado para cada uno de los períodos y zonas geográficas analizadas.

Con todo ello puede conocerse la situación del origen de la financiación hipotecaria atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria, así como la evolución de esta, obteniendo las correspondientes conclusiones acerca de la ganancia o pérdida de cuota de mercado en la contratación de créditos hipotecarios por parte de las distintas agrupaciones de entidades financieras.

#### Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado

Permite obtener el grado de endeudamiento hipotecario contraído por cada metro cuadrado de vivienda comprado.

Desde un punto de vista geográfico se proporciona el endeudamiento en la adquisición de vivienda (€/m<sup>2</sup>) tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico. Asimismo, se proporcionan tanto los resultados del total general como la desagregación en atención al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, con la distinción de Bancos y Otras entidades financieras.

Con todo ello se proporciona una nueva perspectiva acerca del endeudamiento contraído por cada agrupación de entidad financiera y, en consecuencia, la política de concesión de créditos hipotecarios, así como el riesgo asumido en dichas operaciones. Todo ello tanto para el ámbito geográfico nacional como para cada una de las distintas comunidades autónomas.

El análisis de la situación y evolución de esta magnitud resulta de gran relevancia ya que muestra la evolución del endeudamiento hipotecario en relación con la superficie de vivienda adquirida, reflejando la actitud con respecto al endeudamiento hipotecario en la adquisición de vivienda, así como las importantes diferencias existentes dependiendo del lugar geográfico en el que se resida.

#### Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

Recoge, al igual que los informes precedentes, la situación y evolución del endeudamiento hipotecario, pero en este caso, medido en relación con la deuda media contraída en cada compraventa de vivienda.

En cuanto a los ámbitos geográficos objeto de análisis agrupa los resultados medios para los ámbitos geográficos nacional y autonómico. Asimismo, tal y como se viene realizando para el conjunto de informes relacionados con el endeudamiento hipotecario, se desagrega para el conjunto de agrupaciones de entidades financieras concesionarias de crédito hipotecario (Bancos y Otras entidades financieras).

Uno de los aspectos más significativos va a ser, nuevamente, la comprobación de las diferencias existentes en el volumen de endeudamiento hipotecario medio para las distintas Comunidades Autónomas, observando las diferencias que, en términos medios, supone la necesidad de financiación para la adquisición de una vivienda que debe asumir un ciudadano dependiendo de la Comunidad Autónoma en la que reside.

La distinción dependiendo del tipo de entidad financiera concesionaria volverá a otorgar una nueva perspectiva de la política de financiación hipotecaria adoptada por cada tipo de entidad financiera y del riesgo asumido.

#### Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios

Constituyen la cuantía de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios. Los resultados se presentan para el total nacional y desglosados por comunidades autónomas. Asimismo, desde el primer trimestre de 2019, se realiza un desglose adicional, obteniendo la cuantía de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo y a tipo de interés variable, mostrando igualmente los resultados para el total nacional y cada comunidad autónoma.

## Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda

Presenta la situación y evolución de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios para la finalidad de adquisición de vivienda.

Para ello se presentan resultados de número de contratos y volumen de crédito hipotecario contratado a tipo de interés fijo y tipo de interés variable. A su vez, para los contratos y volumen a tipo de interés variable, se vuelven a presentar resultados, pero atendiendo a distintas modalidades de índices de referencia utilizadas: EURIBOR, IRPH y Otros.

En consecuencia, para cada una de estas cinco variables (tipos fijos, tipos variables, EURIBOR, IRPH y Otros) se obtiene el peso relativo atendiendo tanto al número de contratos como al volumen de crédito hipotecario asociado a dicho tipo de interés o índice de referencia.

La importancia de este informe radica, principalmente, en el conocimiento periódico de las preferencias de los ciudadanos y entidades financieras en relación con los tipos de interés seleccionados para formalizar los correspondientes contratos hipotecarios (fijos o variables) y, en el caso de elegir un tipo de interés variable, cuáles son las opciones de índice de referencia comúnmente contratadas.

## Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera

Suministra los plazos medios de contratación de los contratos de crédito hipotecario firmados para cada uno de los períodos objeto de análisis teniendo presente que el bien objeto de garantía hipotecaria es siempre una vivienda.

Los resultados se presentan tanto para el total general de cada uno de los ámbitos geográficos como para la desagregación atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, distinguiendo entre duración media para Bancos y Otras entidades financieras.

Con todo ello se obtiene el periodo medio de contratación dependiendo del tipo de entidad financiera concesionaria, así como la tendencia general a la reducción o ampliación de los períodos de contratación de los créditos hipotecarios sobre vivienda.

Esta última circunstancia resulta de gran interés ya que se comprueba cómo el plazo de contratación ha sido utilizado por un porcentaje de adquirentes de vivienda como herramienta para la reducción del efecto del incremento del precio de la vivienda sobre la renta disponible neta ya que ante incrementos en algunos importantes factores que inciden en la adquisición de la vivienda, como por ejemplo el precio o los tipos de interés, la variable plazo de contratación suele también incrementarse, contrarrestando el efecto sobre el nivel de renta destinado al pago de la financiación de la vivienda a través de un mantenimiento en la cuota hipotecaria asociada a dicha financiación.

## Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial mensual

El informe *Cuota hipotecaria mensual y Porcentaje con respecto al coste salarial* proporciona información relativa, fundamentalmente, a dos importantes aspectos:

- La *Cuota hipotecaria mensual*, estimada en base a la hipoteca media por vivienda y el tipo de interés medio de contratación inicial, asumiendo como plazo el periodo de contratación del crédito hipotecario obtenido en el informe de *Duración media de los nuevos créditos hipotecarios*.
- El *Porcentaje* que representa la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio, contemplando el citado periodo de contratación.

La *cuota hipotecaria mensual* presenta un gran significado económico, resultando de gran interés el conocimiento de su situación y evolución, ya que muestra el comportamiento de la financiación hipotecaria para la adquisición de vivienda, en términos medios y para cada una de las zonas geográficas analizadas.

El *porcentaje de la cuota hipotecaria mensual* con respecto al coste salarial mensual supone una mejora informativa en tanto en cuanto se compara la variable de cuota hipotecaria con una variable representativa de la renta del ciudadano, como es el coste salarial mensual medio, proporcionando información acerca de la situación y evolución del peso relativo que supone la cuota hipotecaria con relación al coste salarial.

El coste salarial, de acuerdo con la definición del Instituto Nacional de Estadística, “comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los períodos de descanso computables como de trabajo. El coste salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. Todos estos componentes se recogen en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador”. Dicho concepto no incluye las Percepciones no Salariales y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social .

La evolución de los resultados de las citadas magnitudes, especialmente del Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial, proporcionará un mejor conocimiento acerca de la mejora o perjuicio del grado de accesibilidad a la vivienda por parte de los ciudadanos españoles.

### **Impagos hipotecarios**

El informe *Impagos hipotecarios* se aborda desde el punto de vista de las Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca y de las Daciones en pago, en ambos casos circunscritos exclusivamente a vivienda.

Las Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca son procedimientos que marcan el inicio del procedimiento de ejecución de hipoteca por impago. La certificación de la situación de la finca con relación a sus cargas hipotecarias solicitada al Registro por el Juzgado correspondiente debido a su falta de pago marca el inicio del procedimiento de ejecución de hipoteca. Esto no significa que todos los procedimientos que se inician terminen con el lanzamiento de sus propietarios, porque estos acontecimientos dependen de una serie de circunstancias específicas, algunas de ellas ajenas al Registro de la Propiedad.

La Dación en pago es una transmisión pactada de la propiedad de un inmueble al acreedor con hipoteca sobre el mismo como forma de pago total del importe debido. Se trata de una operación de transmisión de titularidad de un bien, pactada entre deudor y acreedor, realizada mediante escritura pública inscrita posteriormente en el Registro de la Propiedad, por la que el titular de un bien inmueble que no ha cumplido con las condiciones de pago pactadas en un crédito hipotecario cede la titularidad de su bien inmueble al

acreedor, quedando liberado mediante dicho acto de la totalidad de la deuda existente.

Para cada una de las dos situaciones el desglose informativo se realiza en tres niveles:

- Número. En este caso detallan los resultados para el total nacional y cada comunidad autónoma.
- Distribución según titularidad. Se desagregan los resultados en porcentajes correspondientes a personas físicas y a personas jurídicas.
- Distribución según nacionalidad. El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se desagregan en función de la nacionalidad del titular de la vivienda. El desglose se realiza entre nacionales y extranjeros, y, para estos últimos, en función de su nacionalidad, detallando los resultados de las primeras diecinueve nacionalidades por tamaño y agrupando las demás en “Resto”. Los resultados se proporcionan en porcentaje con respecto al total de número de certificaciones, así como, para cada nacionalidad, en función de su peso con respecto al total de extranjeros.

Con todo ello se alcanza una primera perspectiva acerca de la situación y evolución de una parte de lo que constituye los Impagos hipotecarios. En la medida que sea posible, en próximos trimestres, se irán incorporando desgloses adicionales, así como nuevas variables que completen el análisis de los Impagos hipotecarios.

### **Número de hipotecas sobre vivienda**

Proporciona el número de hipotecas registradas para la naturaleza de bien inmueble vivienda, con una desagregación geográfica de resultados por Comunidades Autónomas y el conjunto de España.

### **Informes disponibles anualmente**

#### **Precio medio registrado de locales y naves**

Presenta los precios medios de dichas naturalezas de bienes inmuebles (locales comerciales y naves industriales), destinados generalmente a un uso mercantil. Para cada una de estas naturalezas se desagrega atendiendo a un criterio geográfico, distinguiendo entre precios para el ámbito nacional y autonómico.

En este caso se trata de bienes inmuebles con un gran interés social, fundamentalmente por el peso que la actividad mercantil tiene en nuestro país, especialmente de comercio minorista y pequeña y mediana empresa.

#### Distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente (personas físicas vs personas jurídicas)

El informe Distribución de compraventas de vivienda se desagregan en función del tipo de adquirente. De este modo se muestra el porcentaje de compraventas de vivienda realizadas por personas físicas y por personas jurídicas.

#### Peso de compraventa de vivienda en capital vs provincia

Recopila la cuota de mercado en compraventas de vivienda en cada una de las capitales de provincia con respecto a su provincia, así como su evolución, intentando captar la mayor o menor tendencia con respecto a la localización desde el punto de vista de la demanda de vivienda.

#### Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión

Constituye un intento de representación de una importante variable para la comprensión de la realidad inmobiliaria española, como es el tiempo que en términos medios se mantiene la propiedad de una vivienda.

Los resultados ponen de manifiesto una característica que desde ya hace unos cuantos años se le viene asociando al mercado inmobiliario español: su componente inversor. Un determinado porcentaje de demandantes de vivienda compran no sólo con una finalidad de uso de dicha vivienda, sino como reserva de valor, pensando que, dentro de las distintas alternativas de inversión, encaja perfectamente dentro de los intereses de dicho agente.

Los primeros resultados de plazos en la transmisión de viviendas se presentaron para el año 2007. Asimismo, se desagregaron los resultados de acuerdo con la configuración de distintos tramos de períodos de tiempo en los que la vivienda era transmitida, comprobando el peso relativo de transmisiones según tiempo de antigüedad en la posesión de la vivienda.

En este caso se trabaja con una muestra representativa de datos de compraventas de vivienda.

#### Compraventas de nuda propiedad de vivienda

El peso creciente de compraventas de nuda propiedad como búsqueda de soluciones a la consecución de recursos en determinadas etapas vitales, manteniendo el uso de la vivienda, ha llevado a la incorporación de esta variable, cuantificando el nivel de actividad y su evolución en el tiempo, permitiendo con ello constatar la mayor o menor presencia de esta figura en el mercado de vivienda.

#### Precio medio de garajes y trasteros (€/m<sup>2</sup>)

Permite completar el enfoque residencial con respecto a la evolución de los precios, en la media que son tipologías que normalmente acompañan a la compraventa de vivienda.

#### Superficie transferida de locales y naves

La tipología de estos bienes inmuebles conlleva que el número de compraventas no constituya una verdadera medida de actividad, siendo preferible utilizar la superficie total transmitida, en la que medida que la heterogeneidad existente en locales y naves por lo que respecta a su superficie es notable.

#### Número de hipotecas sobre vivienda e hipoteca media de extranjeros

Incorpora los resultados de número de hipotecas sobre vivienda con una desagregación por comunidades autónomas y provincias. Asimismo, se cuantifica el número de hipotecas de extranjeros por comunidad autónoma, así como desagregados según nacionalidad. Finalmente, se detallan los resultados de importe medio de hipoteca en extranjeros por comunidades autónomas y se desglosan igualmente según nacionalidad.

#### Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble

Proporciona información acerca de la distribución del nuevo crédito hipotecario contratado para cada uno de los períodos y zonas geográficas analizadas, atendiendo a cada una de las distintas naturalezas de bienes inmuebles consideradas: viviendas, locales comerciales, garajes y trasteros, naves industriales y bienes inmuebles rústicos.

Los resultados del presente Informe permitirán conocer la situación y evolución del destino de la financiación hipotecaria atendiendo al tipo de bien inmueble objeto de financiación, ahondando en uno de los objetivos de la Estadística Registral Inmobiliaria, como es proporcionar un conocimiento más amplio acerca de la vinculación entre el mercado inmobiliario e hipotecario.

La identificación del peso relativo de nuevo crédito hipotecario asociado a cada tipo de bien inmueble, cuyo valor representa la principal garantía real para la devolución del crédito hipotecario, constituye una aportación de gran interés, fundamentalmente desde el análisis del riesgo en la concesión del crédito hipotecario.

#### Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras

Muestra el peso relativo del nuevo crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida. De este modo, para cada uno de los períodos y zonas geográficas, puede observarse la situación y evolución de financiación destinada a vivienda libre y protegida.

#### Duración de los nuevos créditos hipotecarios. Tipo de bien inmueble

Este Informe indica la duración media de los nuevos créditos hipotecarios distinguiendo entre las distintas naturalezas de bienes inmuebles utilizadas a lo largo de la Estadística Registral Inmobiliaria (viviendas, locales comerciales, garajes y trasteros, terrenos no edificados y naves industriales).

Esta información permite conocer los plazos a los que habitualmente se suele contratar los créditos hipotecarios dependiendo del tipo de bien inmueble a financiar, así como la tendencia al incremento o reducción de los períodos de contratación para cada caso y ámbito geográfico.

<sup>1</sup> Case, K.E. y Shiller, R.J. (1987). Prices of Single Family Real Estate Prices. *New England Economic Review*, 45-56.

<sup>2</sup> Case, K.E. y Shiller, R.J. (1989). The efficiency of the Market for Single-Family Homes. *The American Economic Review*, 79, 125-137.

<sup>3</sup> Las Percepciones no Salariales son las retribuciones percibidas por el trabajador no por el desarrollo de su actividad laboral sino como compensación de gastos ocasionados por la ejecución del trabajo o para cubrir necesidades o situaciones de inactividad no imputables al trabajador. Comprenden las prestaciones sociales directas (pagos por incapacidad temporal, desempleo, indemnizaciones por despido...), pagos compensatorios (quebranto de moneda, desgaste de útiles o herramientas, adquisición de prendas de trabajo, gastos de locomoción y dietas de viaje, plus de distancia y transporte urbano, indemnizaciones por traslados, por finalización de contrato...), y otras percepciones no salariales.

<sup>4</sup> Las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social son las aportaciones legalmente establecidas que el empleador hace al Sistema de la Seguridad Social en favor de sus empleados para cubrir las prestaciones que el Sistema establece y que son las derivadas de situaciones de enfermedad, maternidad, accidente laboral, invalidez, jubilación, familia, supervivencia, desempleo, formación profesional, garantía salarial o cualquier otra contingencia cubierta por el Sistema de Seguridad Social.