

IRAI

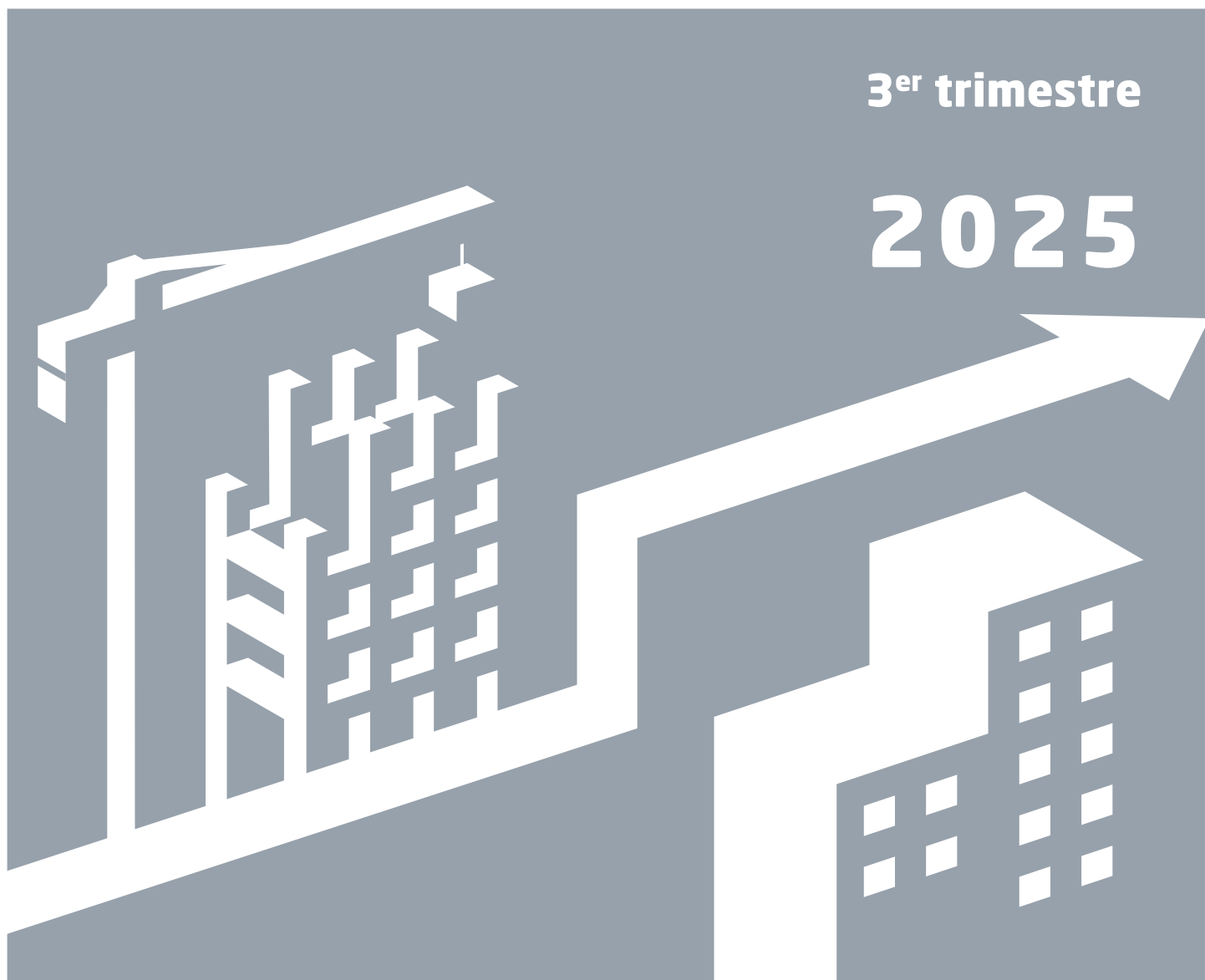
INDICE REGISTRAL

DE ACTIVIDAD

INMOBILIARIA

3^{er} trimestre

2025



Registradores DE ESPAÑA

Índice Registral de Actividad inmobiliaria – IRAI

Tercer trimestre de 2025 – Resumen Ejecutivo

	IRAI BASE 2003	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN ACUMULADA	VARIACIÓN ANUAL
Tercer Trimestre 2025	148,55	2,23%	4,66%	8,99%

La fortaleza del mercado inmobiliario se ha seguido reflejando en los resultados del tercer trimestre del año, consolidando destacados niveles de actividad y precios, lo que ha llevado al Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI) a la consecución de un nuevo máximo de la serie histórica.

Concretamente, el Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI) ha registrado un crecimiento trimestral medio del 2,23%, acumulando un incremento interanual del 8,99%.

Este crecimiento ha venido impulsado, principalmente, por la parte de propiedad del índice, con un crecimiento trimestral del 4,03%.

El número de compraventas ha seguido registrando un excelente comportamiento, alcanzando en el mercado de vivienda uno de los mayores resultados desde 2007. Este hecho ha impulsado la actividad hipotecaria, con un crecimiento todavía más intenso que el número de compraventas.

De igual modo, la fortaleza de la demanda ha seguido impulsando el crecimiento de los precios, dando lugar a una intensificación de las tasas de crecimiento, que han provocado incrementos significativos en los niveles de endeudamiento hipotecario.

La parte mercantil, por el contrario, ha registrado un descenso trimestral del -2,46%, con una contribución negativa del sector de la construcción (-2,56%) y del sector inmobiliario (-2,19%). El descenso en el número de constituciones de empresas en el sector de la construcción y en el sector inmobiliario ha sido significativo, contrarrestado parcialmente por el incremento de la cifra de negocios y el margen de beneficios como consecuencia de la intensa actividad inmobiliaria.

Tercer Trimestre de 2025 - Informe general

EVOLUCIÓN GENERAL DEL INDICE

El **valor del índice** se situó en 148,55 (104,66 si tomamos como base el inicio de año), mientras que el **índice suavizado** alcanzó el 133,76 (ver Tabla 1). Este comportamiento podría representar la continuación de la tendencia creciente observada desde el primer trimestre de 2024 (ver Figura 1).

Figura 1: Evolución trimestral del IRAI y del IRAI suavizado con base 2003



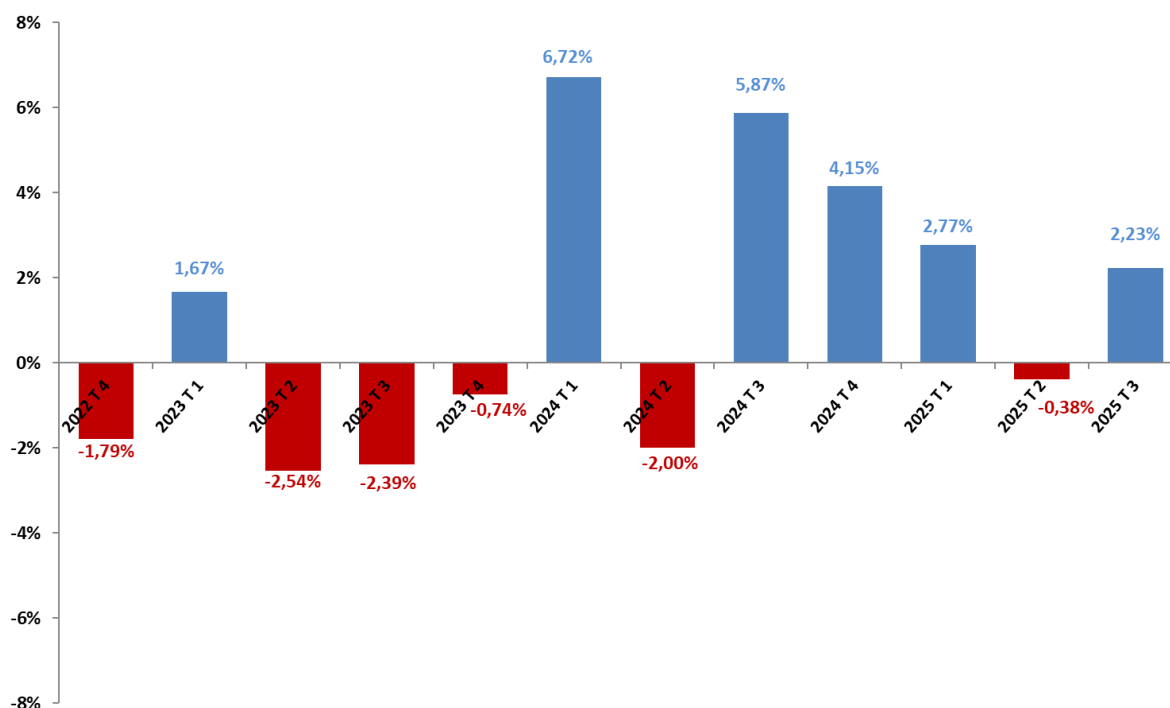
EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL IRAI

La actividad inmobiliaria presentó una tasa de variación trimestral estimada en 2,23% (1,79% para el índice suavizado), cifra comparable a la del primer trimestre (2,77%) (ver Figura 2).

El crecimiento de la actividad inmobiliaria trimestral se explicó principalmente por el comportamiento positivo de la parte de **propiedad** (variación del 4,03%, con una repercusión del 2,91%) (ver Figura 3 y Tabla 2), parcialmente contrarrestado por la evolución negativa de la parte **mercantil** (variación del -2,46%, con una repercusión del -0,68%). El aumento en la parte de propiedad se debió tanto al incremento de las **compraventas** (variación del 3,57%,

con una repercusión del 1,72%) como al crecimiento de las **hipotecas** (variación del 4,94%, con una repercusión del 1,19%). Por el contrario, en la parte **mercantil** se registraron descensos tanto en el **sector de la construcción** (variación del -2,56%, con una repercusión del -0,52%) como en el sector **inmobiliario**, aunque en este último caso el impacto fue más limitado (variación del -2,19%, con una repercusión del -0,16%).

Figura 2: Evolución trimestral del IRAI en los tres últimos años



Con respecto a las **compraventas**, el crecimiento se debió tanto a su **número** (variación del 3,17%, con una repercusión del 0,74%) como a su **precio** (variación del 3,94%, con una repercusión del 0,99%). Algo similar ocurrió en la parte de **hipotecas**, en la que aumentaron tanto su **número** (variación del 1,39%, con una repercusión del 0,16%) como su **importe** (variación del 8,28%, con una repercusión del 1,02%).

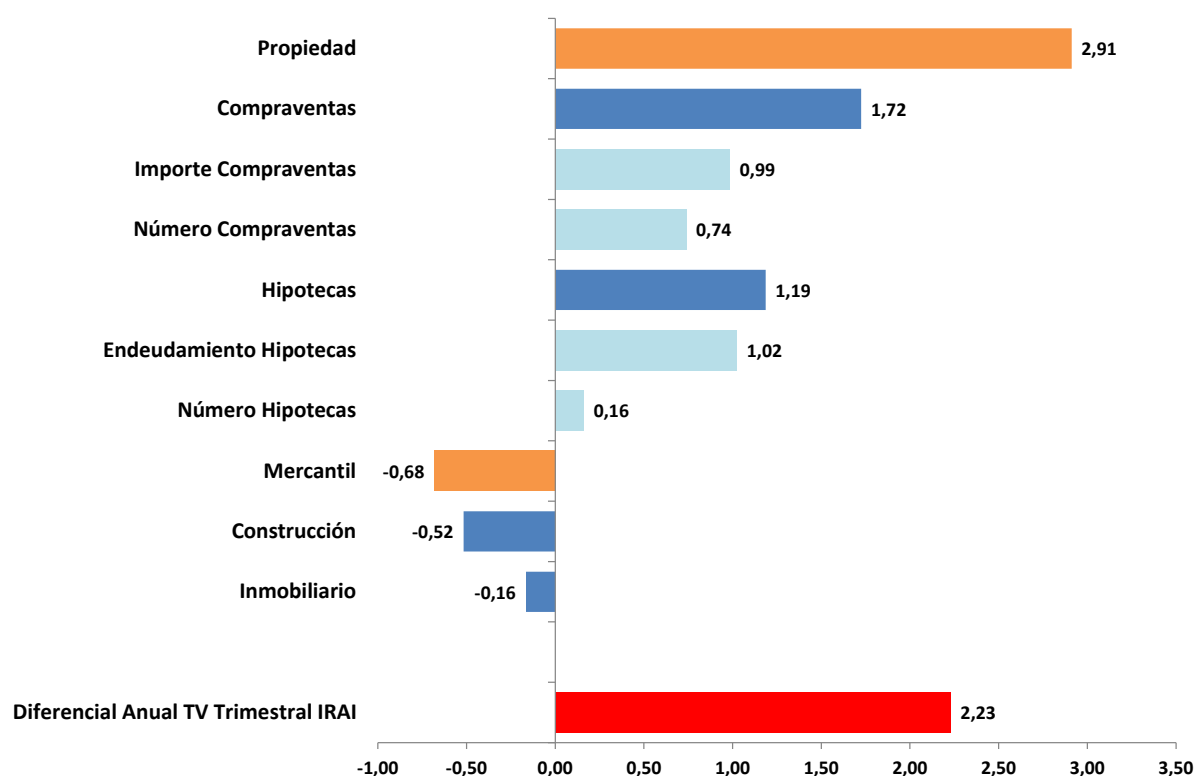
Por subgrupos (ver Tabla 3), los mayores crecimientos se registraron tanto en el **número de compraventas de viviendas usadas** (variación del 3,11%, con una repercusión del 0,49%) como en las de **viviendas nuevas** (variación del 4,88%, con una repercusión del 0,22%). Asimismo, se observó un incremento en los **precios de las viviendas usadas** (variación del 4,40%, con una repercusión del 0,75%) y en los de las **naves** (variación del 24,79%, con una repercusión del 0,20%).

En cuanto a la parte hipotecaria, los principales aumentos se registraron en el **número de hipotecas sobre viviendas nuevas** (variación del 3,39%, con una repercusión del 0,17%) y en

los **importes**, tanto de las hipotecas sobre **viviendas usadas** (variación del 6,94%, con una repercusión del 0,40%) como sobre **viviendas nuevas** (variación del 4,43%, con una repercusión del 0,25%). También destaca el aumento en el **importe de las hipotecas sobre locales** (variación del 45,04%, con una repercusión del 0,20%) y sobre **naves** (variación del 31,63%, con una repercusión del 0,15%).

En la parte negativa destaca la evolución a la baja del **número de constituciones de empresas en el sector de la construcción** (variación del -22,95%, con una repercusión del -0,60%) y en **el sector inmobiliario** (variación del -22,33%, con una repercusión del -0,18%). Esta bajada fue contrarrestada, en parte, por la evolución positiva de las cuentas de las empresas del **sector de la construcción** (variación del 0,63%, con una repercusión del 0,11%) debido a la evolución al alza (ver Tabla 4) de su **cifra de negocios** (variación del 1,28%, con una repercusión del 0,07%) y del **margen de beneficios** (variación del 1,11%, con una repercusión del 0,04%).

Figura 3: Repercusiones de los grupos sobre la evolución del IRAI en el 3^{er} trimestre de 2025



Finalmente, en el ámbito concursal se registró un **aumento de la actividad** —medida en términos del VAB afectado por procedimientos de insolvencia— del 23,28% en el **sector de la**

construcción y del 12,99% en el **sector inmobiliario**, sin que este incremento tuviera una repercusión significativa en la evolución del índice.¹

EVOLUCIÓN DEL IRAI EN LO QUE VA DE AÑO

En lo que va de año, el IRAI registró un aumento del 4,66% (ver Figura 4 y Tabla 2). Este crecimiento se explica principalmente por el incremento en la parte de **propiedad** del índice, que mostró una variación del 6,12% y una repercusión acumulada del 4,44%; y, en menor medida, por la evolución también positiva de la parte **mercantil**, con una variación del 0,77% y una repercusión acumulada del 0,21% (ver Tabla 2).

En la parte de **propiedad** (ver Figura 4 y Tabla 2), las contribuciones provinieron tanto de las **compraventas** (variación del 5,37% y repercusión acumulada del 2,61%) como de las **hipotecas** (variación del 7,64% y repercusión acumulada del 1,83%). En la parte **mercantil**, la contribución fue positivamente moderada en el **sector de la construcción**, con una variación del 1,20% y una repercusión acumulada del 0,24%, contrarrestada parcialmente por la ligera evolución a la baja del **sector inmobiliario** (variación del -0,36% y repercusión acumulada del -0,03%).

Se observa, además, que el aumento en el **precio de las compraventas** (variación del 9,49% y repercusión acumulada del 2,31%), junto con el incremento en el **importe de las hipotecas** (variación del 14,58% y repercusión acumulada del 1,75%), fueron los principales impulsores de la evolución positiva del índice. Estos factores se vieron acompañados, aunque en menor medida, por el crecimiento en el **número de compraventas** (variación del 1,25% y repercusión acumulada del 0,31%) y en el **número de hipotecas** (variación del 0,70% y repercusión acumulada del 0,08%).

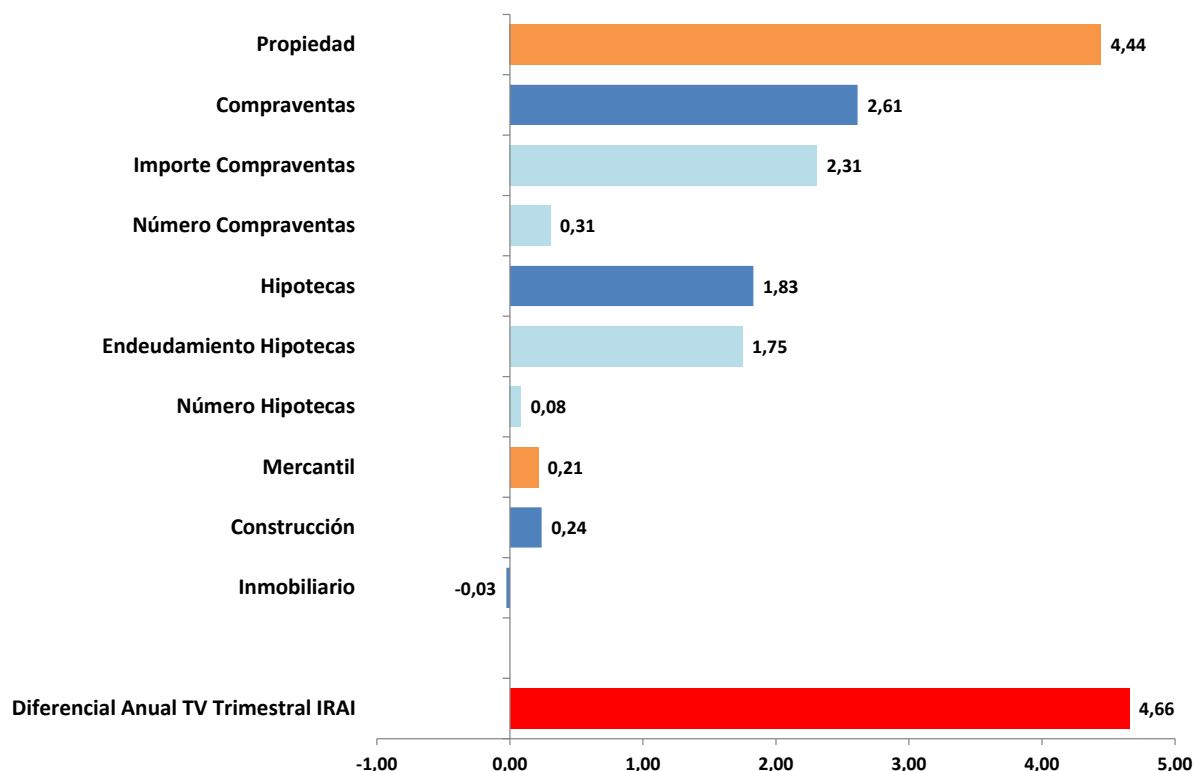
Por subgrupos (ver Tabla 3), destacó la evolución al alza del **precio de las compraventas de viviendas usadas** (variación del 12,31% y repercusión acumulada del 1,99%), así como el incremento en su **número de compraventas** (variación del 3,55% y repercusión acumulada del 0,58%). En el ámbito hipotecario, se observó un aumento en el **importe de las hipotecas sobre viviendas usadas** (variación del 16,83%, repercusión acumulada del 0,90%), **viviendas nuevas** (variación del 9,30%, repercusión acumulada del 0,51%) y **locales** (variación del 55,29%, repercusión acumulada del 0,23%). Estas evoluciones positivas se acompañaron de un notable incremento en el **número de hipotecas sobre viviendas usadas** (variación del

¹El Valor Añadido Bruto afectado por situaciones concursales en el sector de la construcción (que además de la actividad de edificaciones y obras, aglutina a la provisión de materias primas y semielaborados para la construcción) alcanzó en el tercer trimestre de 2025 el 92,18%. Desde la perspectiva concursal, el peso de la actividad inmobiliaria continúa siendo muy reducido en el presente ciclo económico.

4,97%, repercusión acumulada del 0,27%) y, en la parte **mercantil**, de la mejora en las **cuentas anuales de las empresas del sector de la construcción** (variación del 1,10%, repercusión acumulada del 0,19%), impulsada por la favorable evolución de su **cifra de negocios** (variación del 2,55%, repercusión acumulada del 0,14%).

En el lado negativo, destacan las disminuciones en el **número de compraventas de viviendas nuevas** (variación del -6,36% y repercusión acumulada del -0,33%) y en el **número de hipotecas** (variación del -4,00%, repercusión acumulada del -0,22%). No obstante, estas caídas no se vieron acompañadas por descensos en los precios ni en los importes de las hipotecas, que continúan registrando aumentos (variación del 3,09%, con repercusión acumulada del 0,16% en los precios; variación del 9,30%, con repercusión acumulada del 0,51% en los importes de las hipotecas). Finalmente, la actividad concursal mostró un buen comportamiento en lo que va de año, tanto en el **sector de la construcción** (variación del -29,77%, repercusión acumulada del 0,04%) como en el **sector inmobiliario** (variación del -58,82%, repercusión acumulada del 0,01%), si bien con escasa incidencia en la evolución global del índice.

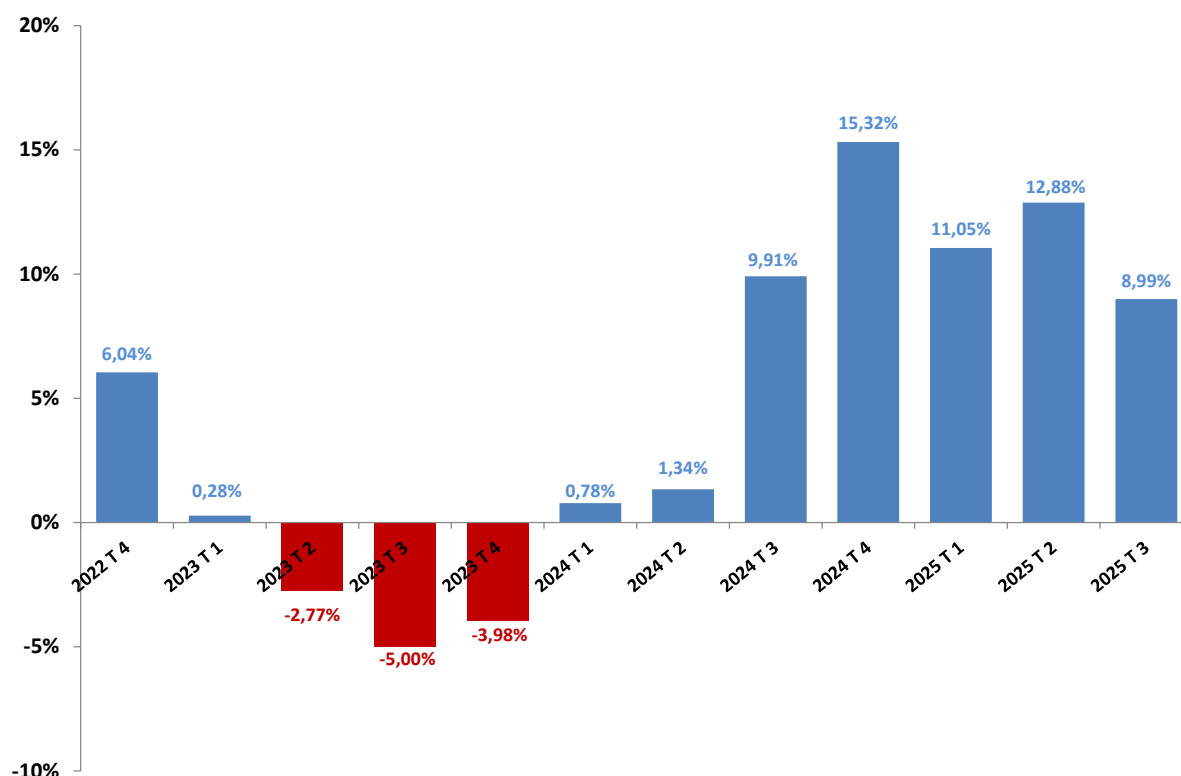
Figura 4: Repercusiones acumuladas de los grupos sobre la evolución del IRAI en el tercer trimestre de 2025



EVOLUCIÓN ANUAL DEL IRAI

El IRAI registró un crecimiento del 8,99%, manteniendo la tendencia positiva de los cuatro trimestres anteriores (ver Figura 5 y Tabla 2), aunque con una reducción en la variación anual de su tasa trimestral, que presentó una influencia del -3,64% (ver Figura 6 y Tabla 2). Este incremento se explica por la evolución favorable de la actividad inmobiliaria, tanto en el segmento de **propiedad**, que creció un 11,14%, como en el segmento **mercantil**, con un aumento del 3,42% (ver Tabla 2).

Figura 5: Evolución anual del IRAI en los tres últimos años

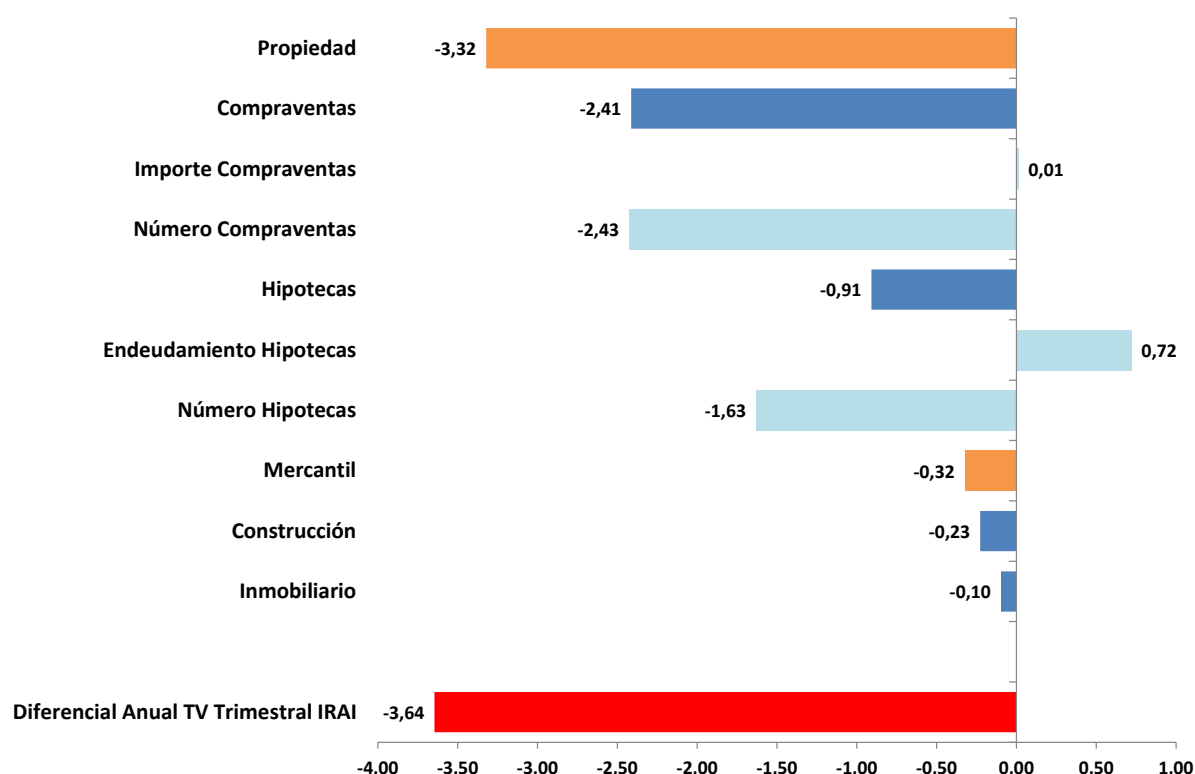


Al analizar la evolución por grupos, se observa una pauta general positiva, con fuertes incrementos en las **compraventas** (8,63%), tanto en su **número** (6,00%) como en su **precio** (10,81%). Las **hipotecas** también registraron un crecimiento destacado (16,40%), impulsado tanto por el aumento en su **número** (13,42%) como por el incremento en su **importe** (17,85%). En comparación, los sectores de la **construcción** e **inmobiliario** mostraron avances más moderados, con crecimientos del 4,01% y 1,86%, respectivamente.

Por subgrupos, se observa una tendencia generalizada al alza, destacando especialmente el **precio de las compraventas de viviendas usadas** (14,09%) y de **naves** (25,97%), así como el **número de compraventas de viviendas nuevas** (12,10%), **garajes** (8,84%), **naves** (7,08%) y **locales** (6,20%). Asimismo, se registraron fuertes incrementos en los **importes de las**

hipotecas, con crecimientos en su mayoría superiores al 9% en casi todos los subgrupos, alcanzando incluso niveles del 73,54% en las **naves** y del 61,11% en los **locales**. Algo similar ocurrió en su **número**, con subidas generalizadas que oscilaron entre un 5,59% en las **naves** y un 36,49% en los **trasteros**. Finalmente, en la parte **mercantil**, destacaron los incrementos en las **constituciones de empresas** —24,99% en el sector de la construcción y 15,03% en el sector inmobiliario—, así como la reducción de las actividades concursales en el sector de la construcción (-49,19%), aunque con una subida en el sector inmobiliario (26,68%).

Figura 6: Influencia de los grupos en el diferencial anual de la tasa de var. trim. del IRAI



Por último, al analizar la influencia de los grupos en el diferencial de la tasa de variación trimestral del IRAI (Figura 6 y Tablas 2, 3 y 4), se observa una disminución significativa del patrón trimestral (descenso del -3,64%), con caídas en todos los grupos y subgrupos. Destacan las reducciones en el **número de compraventas** (-2,43%, especialmente en las **viviendas usadas**, -1,81%) y en el **número de hipotecas** (-1,63%, particularmente sobre **viviendas usadas**, -0,97%, y **viviendas nuevas**, -0,49%). En contraposición a esta tendencia, conviene destacar el aumento en el **importe de las hipotecas** (0,72%), impulsado por el crecimiento del **importe de las hipotecas sobre naves** (0,32%) y **sobre viviendas usadas** (0,16%). También sobresale la evolución al alza de la influencia de los **precios de las compraventas de naves** (0,19%).

TABLAS DE RESULTADOS

Tabla 1: Evolución trimestral del IRAI y el IRAI suavizado (%)

Periodo	IRAI _{t-1}	IRAI ₂₀₀₃	IRAI _{t-1} Suavizado	IRAI ₂₀₀₃ Suavizado	Periodo	IRAI _{t-1}	IRAI ₂₀₀₃	IRAI _{t-1} Suavizado	IRAI ₂₀₀₃ Suavizado
2005 T 4	112,54	122,44	109,82	116,21	2015 T 4	109,07	84,44	109,77	85,95
2006 T 1	110,67	135,50	103,39	120,15	2016 T 1	108,15	91,32	100,93	86,76
2006 T 2	107,77	131,96	105,64	122,77	2016 T 2	111,42	94,08	103,84	89,26
2006 T 3	107,24	131,31	107,65	125,11	2016 T 3	108,69	91,77	104,60	89,91
2006 T 4	105,56	129,25	108,72	126,35	2016 T 4	106,42	89,86	106,08	91,18
2007 T 1	108,24	139,90	100,09	126,46	2017 T 1	109,41	98,31	101,16	92,24
2007 T 2	103,36	133,59	99,97	126,30	2017 T 2	110,90	99,65	102,82	93,75
2007 T 3	101,27	130,88	99,49	125,70	2017 T 3	111,63	100,31	105,18	95,90
2007 T 4	94,34	121,93	97,91	123,70	2017 T 4	108,75	97,72	107,35	97,88
2008 T 1	99,84	121,74	96,79	119,73	2018 T 1	108,09	105,63	100,93	98,79
2008 T 2	93,70	114,25	93,38	115,51	2018 T 2	109,53	107,04	102,70	100,52
2008 T 3	88,19	107,53	89,35	110,52	2018 T 3	110,96	108,43	104,78	102,56
2008 T 4	82,09	100,10	85,78	106,11	2018 T 4	107,50	105,05	106,49	104,23
2009 T 1	94,68	94,77	93,76	99,49	2019 T 1	107,25	112,66	100,94	105,21
2009 T 2	96,80	96,89	89,18	94,63	2019 T 2	104,74	110,02	101,42	105,71
2009 T 3	96,97	97,06	86,22	91,49	2019 T 3	102,75	107,93	101,13	105,41
2009 T 4	90,99	91,08	84,10	89,24	2019 T 4	102,94	108,14	101,68	105,98
2010 T 1	113,74	103,59	104,13	92,92	2020 T 1	103,43	111,85	99,37	105,31
2010 T 2	108,34	98,67	105,45	94,10	2020 T 2	89,11	96,36	96,23	101,98
2010 T 3	122,76	111,81	109,90	98,07	2020 T 3	93,84	101,48	94,70	100,36
2010 T 4	104,60	95,27	111,37	99,38	2020 T 4	96,97	104,87	93,87	99,49
2011 T 1	108,40	103,27	99,58	98,96	2021 T 1	108,75	114,05	101,03	100,51
2011 T 2	92,22	87,86	95,89	95,29	2021 T 2	112,19	117,65	106,05	105,51
2011 T 3	89,48	85,24	90,72	90,15	2021 T 3	117,01	122,71	111,06	110,49
2011 T 4	84,26	80,27	87,60	87,06	2021 T 4	115,28	120,89	114,76	114,17
2012 T 1	105,14	84,40	95,66	83,28	2022 T 1	107,52	129,98	102,40	116,92
2012 T 2	96,76	77,67	92,93	80,90	2022 T 2	108,07	130,64	105,04	119,93
2012 T 3	97,29	78,10	90,94	79,17	2022 T 3	107,97	130,52	106,60	121,70
2012 T 4	89,62	71,94	88,93	77,42	2022 T 4	106,04	128,19	108,00	123,31
2013 T 1	107,73	77,50	98,98	76,63	2023 T 1	101,67	130,34	99,26	122,40
2013 T 2	95,07	68,39	96,71	74,88	2023 T 2	99,09	127,03	98,52	121,49
2013 T 3	96,34	69,30	94,55	73,20	2023 T 3	96,73	124,00	97,23	119,90
2013 T 4	94,15	67,73	93,73	72,57	2023 T 4	96,02	123,08	96,33	118,78
2014 T 1	111,85	75,75	99,24	72,02	2024 T 1	106,72	131,35	99,43	118,10
2014 T 2	111,63	75,60	101,64	73,76	2024 T 2	104,58	128,73	99,74	118,46
2014 T 3	114,14	77,30	104,36	75,73	2024 T 3	110,73	136,29	102,11	121,28
2014 T 4	114,31	77,42	107,90	78,30	2024 T 4	115,32	141,94	105,67	125,51
2015 T 1	108,90	84,31	101,10	79,16	2025 T 1	102,77	145,87	102,12	128,17
2015 T 2	106,71	82,61	103,37	80,94	2025 T 2	102,37	145,31	104,70	131,41
2015 T 3	114,59	88,72	107,24	83,97	2025 T 3	104,66	148,55	106,58	133,76

Tabla 2: Variación del IRAI y de sus grupos principales

	Índice	%Variación			Repercusiones e influencias (en %)		
		Trimestral	En lo que va de año	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia ⁺
IRAI	104,66	2,23	4,66	8,99	-	-	-3,64
Propiedad	106,12	4,03	6,12	11,14	2,91	4,44	-3,32
Mercantil	100,77	-2,46	0,77	3,42	-0,68	0,21	-0,32
Compraventas	105,37	3,57	5,37	8,63	1,72	2,61	-2,41
Precios Compraventas	109,49	3,94	9,49	10,81	0,99	2,31	0,01
Número Compraventas	101,25	3,17	1,25	6,00	0,74	0,31	-2,43
Hipotecas	107,64	4,94	7,64	16,40	1,19	1,83	-0,91
Importe Hipotecas	114,58	8,28	14,58	17,85	1,02	1,75	0,72
Número Hipotecas	100,70	1,39	0,70	13,42	0,16	0,08	-1,63
Construcción	101,20	-2,56	1,20	4,01	-0,52	0,24	-0,23
Inmobiliario	99,64	-2,19	-0,36	1,86	-0,16	-0,03	-0,10

⁺ Diferencial anual de la tasa trimestral del IRAI

Tabla 3: Variación de los subgrupos del IRAI

Subgrupos	Índice	%Variación			Repercusiones e influencias (en %)		
		Trimestral	En lo que va de año	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia
Precios Compraventas	109,49	3,94	9,49	10,81	0,99	2,31	0,01
Garajes	99,63	-1,73	-0,37	-0,84	-0,01	0,00	-0,03
Locales	104,82	2,93	4,82	-1,95	0,04	0,06	-0,04
Naves	109,46	24,79	9,46	25,97	0,20	0,09	0,19
Trasteros	103,52	2,62	3,52	4,72	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	103,09	0,04	3,09	2,67	0,00	0,16	-0,09
Viviendas Usadas	112,31	4,40	12,31	14,09	0,75	1,99	-0,02
Número Compraventas	101,25	3,17	1,25	6,00	0,74	0,31	-2,43
Garajes	99,84	-0,25	-0,16	8,84	0,00	0,00	-0,05
Locales	102,84	-0,28	2,84	6,20	0,00	0,04	-0,10
Naves	102,52	3,23	2,52	7,08	0,03	0,02	-0,09
Trasteros	98,99	0,65	-1,01	3,57	0,00	0,00	-0,01
Viviendas Nuevas	93,64	4,88	-6,36	12,10	0,22	-0,33	-0,38
Viviendas Usadas	103,55	3,11	3,55	3,64	0,49	0,58	-1,81

Tabla 3: Variación de los subgrupos del IRAI (continuación)

Subgrupos	Índice	% Variación			Repercusiones e influencias (en %)		
		Trimestral	En lo que va de año	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia
Importe Hipotecas	114,58	8,28	14,58	17,85	1,02	1,75	0,72
Garajes	112,65	28,89	12,65	13,27	0,04	0,02	0,04
Locales	155,29	45,04	55,29	61,11	0,20	0,23	0,14
Naves	115,64	31,63	15,64	73,54	0,15	0,08	0,32
Trasteros	101,17	4,55	1,17	-2,40	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	109,30	4,43	9,30	9,25	0,25	0,51	0,06
Viviendas Usadas	116,83	6,94	16,83	18,95	0,40	0,90	0,16
Número Hipotecas	100,70	1,39	0,70	13,42	0,16	0,08	-1,63
Garajes	94,16	-5,35	-5,84	29,42	-0,01	-0,01	-0,01
Locales	99,91	4,38	-0,09	11,37	0,02	0,00	-0,04
Naves	108,89	3,74	8,89	5,59	0,02	0,05	-0,12
Trasteros	94,67	1,67	-5,33	36,49	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	96,00	3,39	-4,00	13,31	0,17	-0,22	-0,49
Viviendas Usadas	104,97	-0,69	4,97	15,63	-0,04	0,27	-0,97
Construcción	101,20	-2,56	1,20	4,01	-0,52	0,24	-0,23
Constituciones	100,37	-22,95	0,37	24,99	-0,60	0,01	-0,11
Depositadas	101,10	0,63	1,10	1,78	0,11	0,19	-0,12
Concursos *	70,23	23,28	-29,77	-49,19	-0,03	0,04	0,01
Inmobiliario	99,64	-2,19	-0,36	1,86	-0,16	-0,03	-0,10
Constituciones	94,37	-22,33	-5,63	15,03	-0,18	-0,04	-0,05
Depositadas	100,01	0,22	0,01	0,67	0,01	0,00	-0,04
Concursos *	41,18	12,99	-58,82	26,68	0,00	0,01	-0,01

*En las actividades concursales las tasas de crecimiento son las correspondientes al Valor Añadido Bruto de las empresas de las empresas del sector inmersas en procesos concursales.

Tabla 4: Variación de las cuentas anuales del IRAI

Sectores	Índice	%Variación			Repercusiones e influencias (en %)		
		Trimestral	En lo que va de año	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia
Construcción	101,10	0,63	1,10	1,78	0,11	0,19	-0,12
Cifra de Negocios	102,55	1,28	2,55	3,56	0,07	0,14	-0,04
Margen de Beneficio	101,57	1,11	1,57	2,97	0,04	0,06	-0,04
Rotación de Activos	99,63	-0,14	-0,37	-0,31	0,00	-0,01	-0,01
VAB sobre Stock	99,42	-0,14	-0,58	-0,37	0,00	-0,02	-0,01
Trabajadores	102,06	0,80	2,06	2,61	0,01	0,04	-0,01
Inmobiliario	100,01	0,22	0,01	0,67	0,01	0,00	-0,04
Cifra de Negocios	99,17	-0,05	-0,83	0,13	0,00	-0,02	-0,02
Margen de Beneficio	101,49	0,76	1,49	1,70	0,01	0,02	0,00
Rotación de Activos	96,90	-0,85	-3,10	-3,21	-0,01	-0,04	-0,01
VAB sobre Stock	101,07	0,59	1,07	2,32	0,01	0,01	-0,01
Trabajadores	103,72	1,28	3,72	4,72	0,01	0,03	0,00