

IRAI

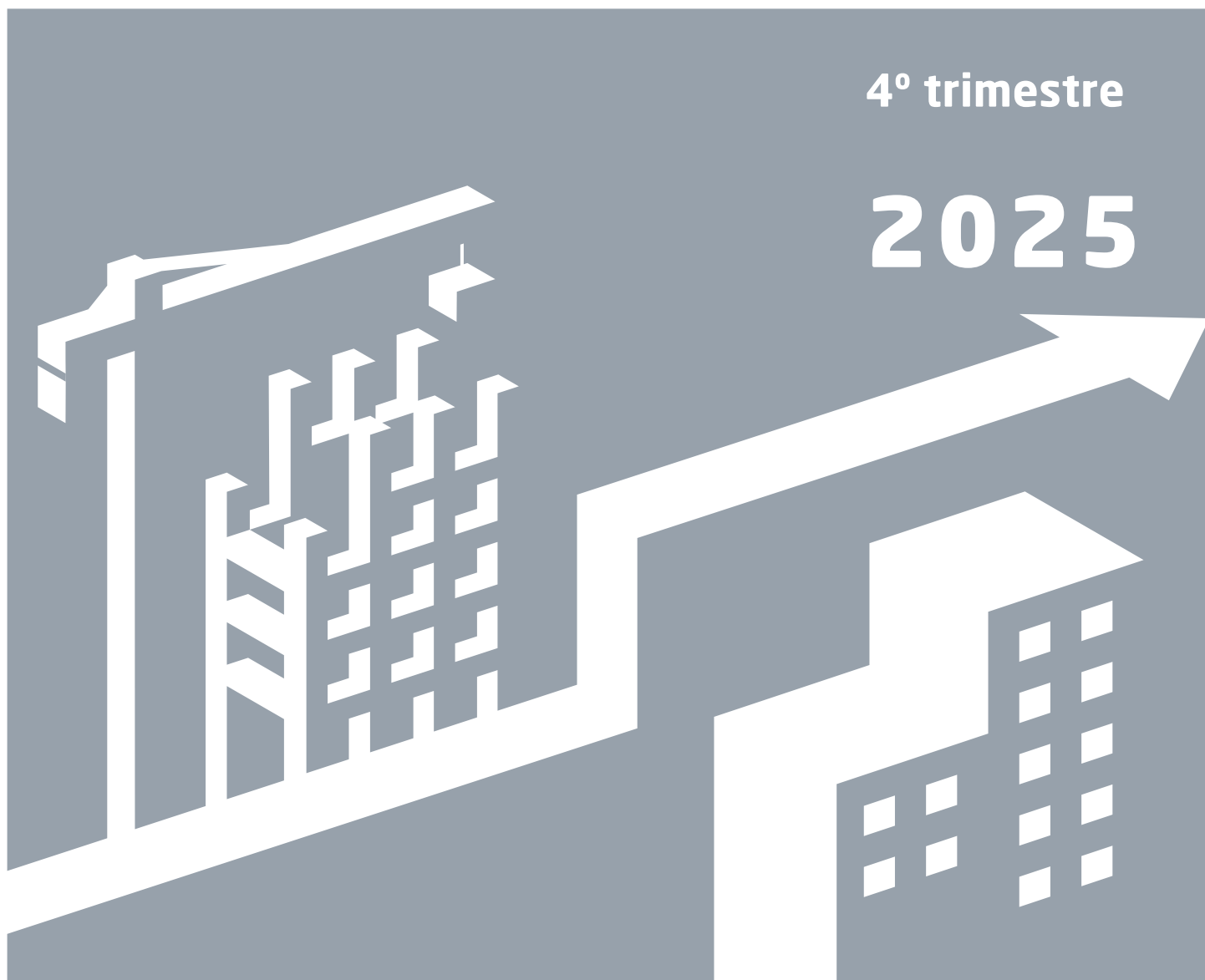
INDICE REGISTRAL

DE ACTIVIDAD

INMOBILIARIA

4º trimestre

2025



Registradores DE ESPAÑA

Índice Registral de Actividad inmobiliaria – IRAI

Cuarto trimestre de 2025 – Resumen Ejecutivo

	IRAI BASE 2003	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN ACUMULADA	VARIACIÓN ANUAL
Cuarto Trimestre 2025	151,60	2,06%	6,81%	6,81%

El Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI) experimenta nuevos máximos históricos en el cierre del año 2025, mostrando la favorable dinámica del sector inmobiliario durante el último año, consolidando la tendencia del ciclo alcista.

En el cuarto trimestre el IRAI ha registrado un crecimiento trimestral del 2,06%, acumulando un incremento interanual del 6,81%, con una moderación del ritmo de expansión.

El crecimiento trimestral ha venido impulsado tanto en la parte mercantil (3,48%) como en la parte de propiedad (1,55%), si bien, en el conjunto del año, ha destacado especialmente la parte de propiedad, con un crecimiento anual del 7,76%, por encima del observado en la parte mercantil (4,28%).

En la parte de propiedad, el incremento del número de compraventas ha seguido repercutiendo positivamente, consolidando una dinámica favorable en la actividad inmobiliaria. Tanto la vivienda nueva como la usada contribuyeron a esta evolución positiva.

La actividad hipotecaria creció un 2,60%, impulsada principalmente por un aumento del número de hipotecas (7,27%), favorecido por los bajos tipos de interés y una mayor necesidad de financiación por el encarecimiento de la vivienda. Tanto la vivienda nueva como la vivienda usada contribuyeron positivamente a esta evolución, con crecimientos del 12,84% y del 2,14% en el número de hipotecas, respectivamente, y aumentos del 1,95% y del 1,71% en su importe.

Por su parte, la evolución de los precios no apoyó el crecimiento de la parte de propiedad (–0,32%), si bien el comportamiento por tipologías de bienes inmuebles fue heterogéneo, destacando las subidas en los precios de las compraventas de viviendas nuevas (4,18%), parcialmente compensadas por los descensos en los precios de las viviendas usadas (–0,42%) y de las naves (–14,62%).

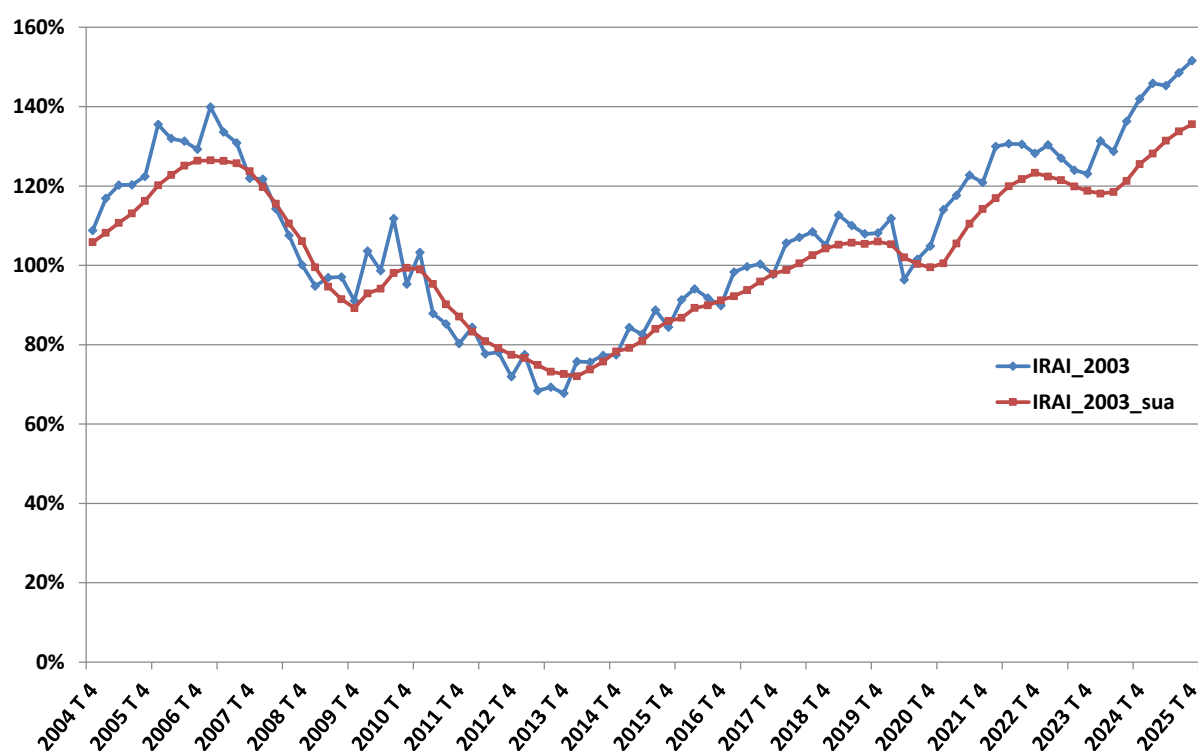
En la parte mercantil, los niveles de actividad inmobiliaria aumentaron tanto en el sector de la construcción (3,82%) como en el inmobiliario (2,56%), impulsados principalmente por el buen comportamiento del número de constituciones de empresas, que crecieron en ambos sectores.

Cuarto Trimestre de 2025 - Informe general

EVOLUCIÓN GENERAL DEL INDICE

El valor del índice con base 2003 se situó en 151,60 (106,81 si tomamos como base el inicio de año) y el del índice suavizado con base 2003 en 135,57 (108,02 si tomamos como base el inicio de año, ver Tabla 1), situándose ambos índices en máximos históricos (ver Figura 1). Continúa, por tanto, la tendencia creciente de la actividad inmobiliaria iniciada el cuarto trimestre del 2023 (ver Figura 1), estimándose en un 1,81% la tasa media de variación trimestral del IRAI (un 1,74% para el índice suavizado)¹, con una tasa de variación trimestral del 2,06% para el IRAI (un 1,35% para el índice suavizado).

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



¹ Los cálculos de las tasas de variación trimestral media no se reportan en las tablas, y se han realizado para los cinco trimestres que transcurren entre el cuarto trimestre de 2024 y el cuarto de 2025.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL IRAI

La tasa de variación trimestral del IRAI se estima en un 2,06% (1,35% para el índice suavizado), continuando así la tendencia positiva iniciada en 2024, si bien con una moderación del ritmo de crecimiento (ver la Figura 2).

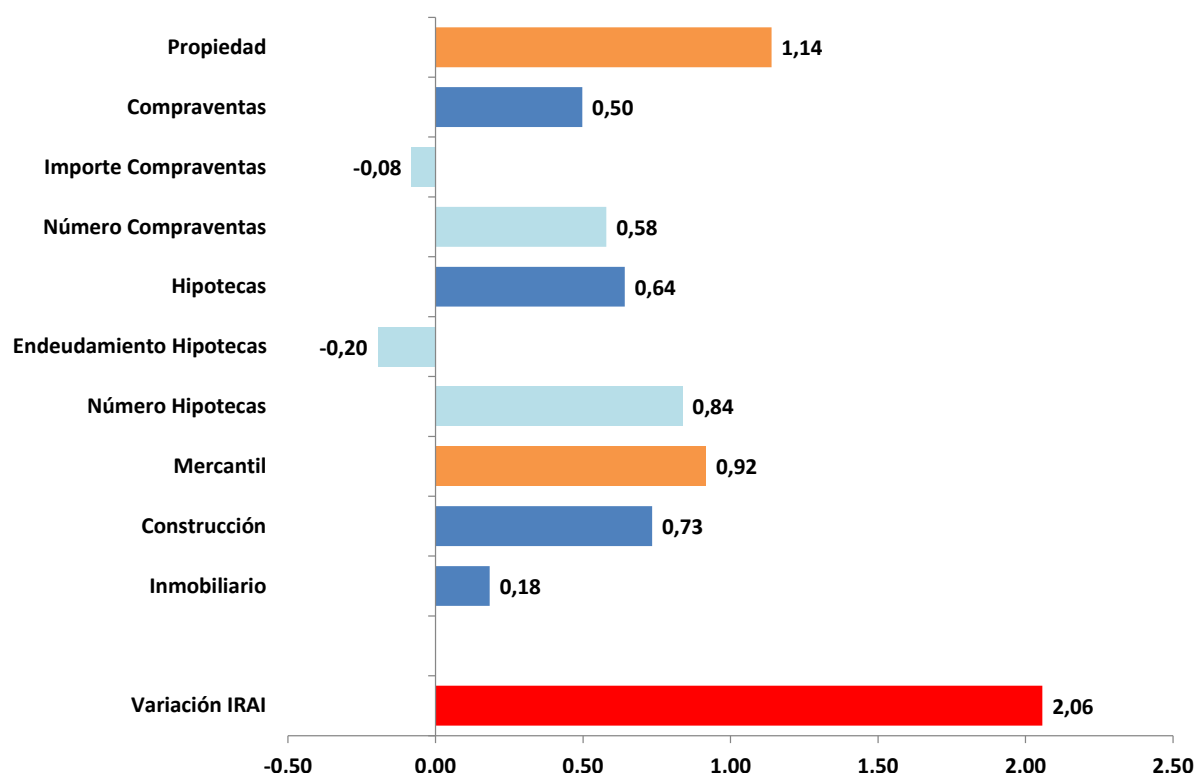
Figura 2: Evolución trimestral del IRAI en los tres últimos años



La Tabla 2 y la Figura 3 muestran que el crecimiento de la actividad inmobiliaria trimestral se ha registrado tanto en la parte de **propiedad** (variación del 1,55%, con una repercusión del 1,14%) como en la parte **mercantil** (variación del 3,48%, con una repercusión del 0,92%). El crecimiento de la parte de propiedad se explica por el aumento de las **compraventas** (variación del 1,02%, con una repercusión del 0,50%) y de las **hipotecas** (variación del 2,60%, con una repercusión del 0,64%). En la parte **mercantil**, por su parte, se registran subidas tanto en el **sector de la construcción** (variación del 3,82%, con una repercusión del 0,73%) como en el **sector inmobiliario** (variación del 2,56%, con repercusión del 0,18%) si bien, en este último caso, con menor impacto.

Por subgrupos, el crecimiento en **compraventas** se debe al aumento del **número** (variación del 2,46%; repercusión del 0,58%), pese a la caída del **precio** (variación del -0,32%; repercusión de -0,08%). En **hipotecas**, el avance responde al mayor **número** (7,27%; +0,84%), mientras que el **importe** desciende (-1,50%; -0,20%).

Figura 3: Repercusiones de los grupos sobre la evolución del IRAI en el 4º trimestre de 2025



Por subgrupos (Tabla 3), el avance del índice se explica principalmente por el aumento de **hipotecas sobre viviendas nuevas** (variación del 12,84%, con una repercusión del 0,65%), las **constituciones de empresas del sector de la construcción** (variación del 26,54%, con repercusión del 0,52%) y en el **sector inmobiliario** (22,17%; +0,13%), así como por el incremento de **empresas depositadas en construcción** (1,32%; +0,23%), de las **compraventas de viviendas usadas** (1,91%; +0,31%) y **nuevas** (2,26%; +0,10%), y del **precio de la vivienda** (4,18%; +0,21%). En sentido contrario, destacan las caídas del **precio de naves** (-14,62%; -0,15%) y de **viviendas usadas** (-0,42%; -0,07%), junto con el descenso del **importe de las hipotecas sobre locales** (-39,62%; -0,24%) y **naves** (-21,87%; -0,13%).

Por otra parte, contrasta con el excelente comportamiento de las constituciones y depósitos el aumento de la actividad concursal (variaciones del 13,25% y del 39,56% del Valor Añadido Bruto afectado por situaciones concursales en el sector de la construcción y en el inmobiliario respectivamente). No obstante, su peso en el índice es pequeño, por lo que apenas produjeron un efecto apreciable en su evolución (repercusiones del -0,01% y el 0,00%).²

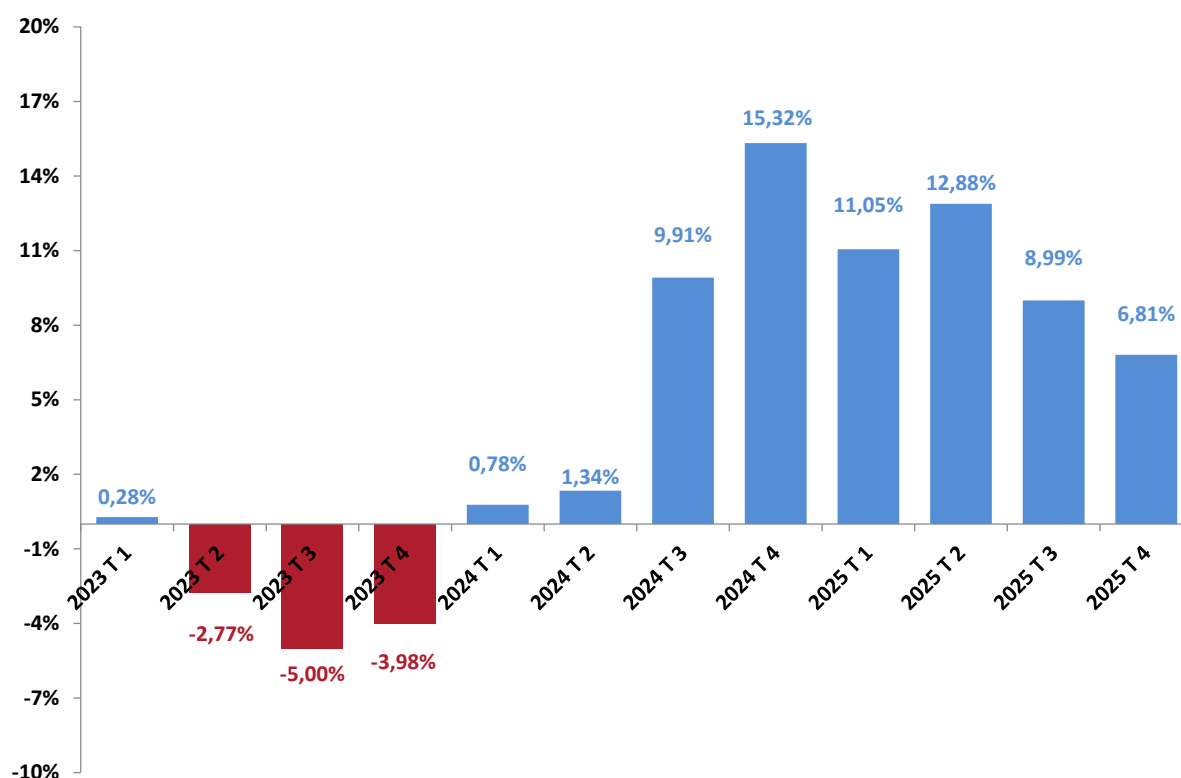
² En el cuarto trimestre de 2025, el Valor Añadido Bruto total afectado por situaciones concursales (subsectores del sector de la construcción e inmobiliario) aumentó un 15,30% respecto al trimestre anterior. Como viene ocurriendo desde 2017, el subsector constructivo concentró la mayor parte (90,56%), superando ampliamente al inmobiliario.

Finalmente, a partir de la Tabla 4, también cabe destacar la evolución al alza estimada de las **cifras de negocio en el sector de la construcción** (variación del 1,73%, con una repercusión del 0,09%) y de sus **márgenes de beneficio** (variación del 2,36%, con repercusión del 0,08%), si bien estos resultados deben interpretarse con cautela, dado que se trata de impactos estimados y no observados.

EVOLUCIÓN ANUAL DEL IRAI

El IRAI ha experimentado un crecimiento del 6,81%, continuando, aunque de forma más ralentizada, su tendencia al alza de los trimestres anteriores (ver Figura 4 y Tabla 2), lo que se refleja en un diferencial anual de su tasa de variación trimestral del -2,09% (ver Figura 6 y Tabla 2). Esta variación se debe fundamentalmente a la evolución positiva de la actividad inmobiliaria en la parte de **propiedad**, que ha experimentado un crecimiento del 7,76%, con una repercusión acumulada del 5,64% (ver Tabla 2), acompañada, en menor medida, por un crecimiento de la parte **mercantil** del 4,28% y una repercusión acumulada del 1,17%.

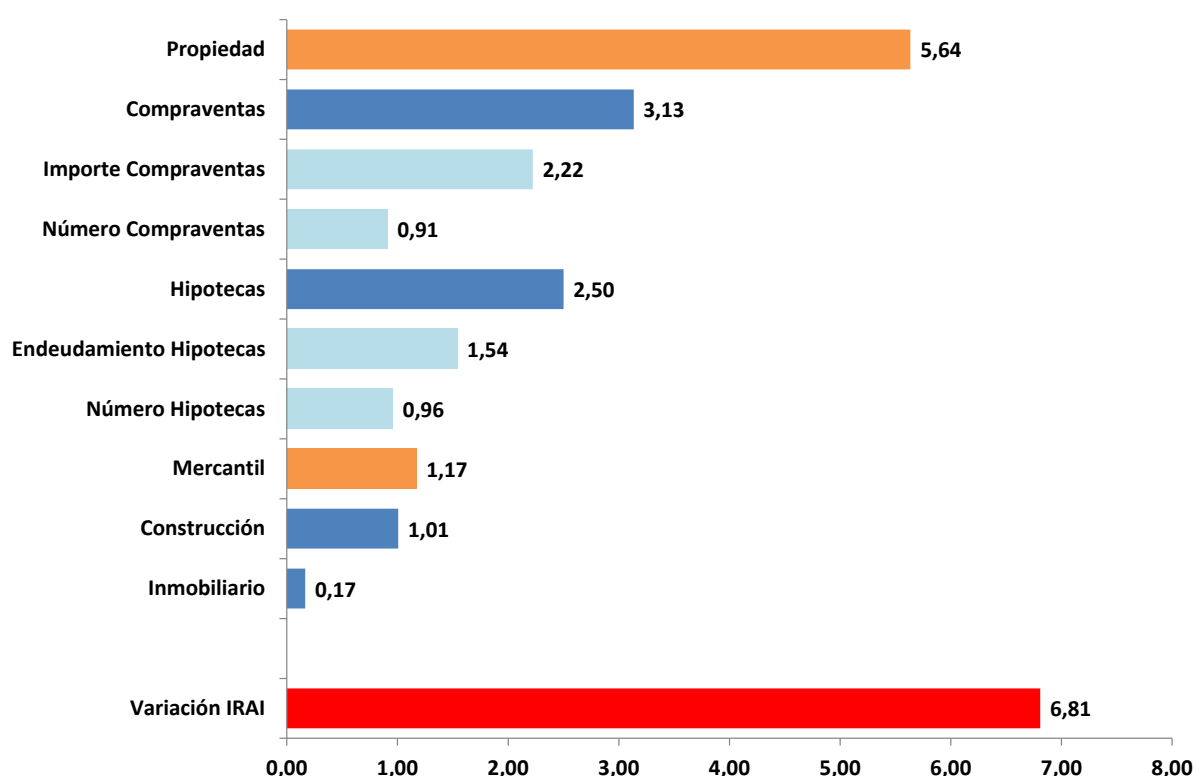
Figura 4: Evolución anual del IRAI con base 2003



Si se analiza la evolución por grupos (véanse la Tabla 2 y la Figura 5), la pauta general es positiva. En este contexto, destacan los crecimientos de las **compraventas** (6,45%, con una repercusión acumulada del 3,13%), tanto en su **precio** (9,14%, con una repercusión acumulada del 2,22%) como en su **número** (3,75%, con una repercusión acumulada del 0,91%). Asimismo,

se observa un notable avance de las **hipotecas** (10,44%, con una repercusión acumulada del 2,50%), explicado tanto por el aumento de su **importe** (12,87%, con repercusión acumulada del 1,54%) como por el incremento de su **número** (8,02%, con una repercusión acumulada del 0,96%). Finalmente, aunque con una intensidad más moderada, también se registra un aumento de la actividad en el **sector de la construcción** (5,07%, con una repercusión acumulada del 1,01%) y en el **sector inmobiliario** (2,19%, con repercusión acumulada del 0,17%).

Figura 5: Repercusiones acumuladas de los grupos sobre la evolución del IRAI en el cuarto trimestre de 2025



Por subgrupos (ver Tabla 3), destacan las fuertes evoluciones al alza de los **precios de compraventa**, con incrementos del 11,83% en las **viviendas usadas** (repercusión acumulada del 1,92%) y del 7,40% en las **viviendas nuevas** (repercusión acumulada del 0,38%). Asimismo, aumenta el **número de compraventas** tanto de **viviendas usadas** (crecimiento del 5,53%, con una repercusión acumulada del 0,90%) como de **locales** (crecimiento del 12,18%, con una repercusión acumulada del 0,16%). También se observan notables incrementos en el **importe de las hipotecas**, tanto sobre **viviendas usadas** (crecimiento del 18,84%, con una repercusión acumulada del 1,01%) como sobre **viviendas nuevas** (crecimiento del 11,44%, con repercusión acumulada del 0,63%). Del mismo modo, el **número de hipotecas** muestra una evolución al

alza, con un incremento del 7,21% en el caso de las **viviendas usadas** (repercusión acumulada del 0,39%) y del 8,33% en las **viviendas nuevas** (repercusión acumulada del 0,46%).

Así mismo, creció el **número de constituciones de empresas**, tanto en el **sector de la construcción** (crecimiento del 27,01%, con una repercusión acumulada del 0,55%) como en el **sector inmobiliario** (crecimiento del 15,29%, con una repercusión acumulada del 0,10%), así como en el de **empresas depositadas**, con crecimiento del 2,43% en el **sector de la construcción** (repercusión acumulada del 0,43%), y del 0,84% en el **sector inmobiliario** (repercusión acumulada del 0,06%). Acompañan estas buenas cifras la disminución anual del Valor Añadido Bruto afectado por situaciones de insolvencia, de un 20,24% (repercusión acumulada del 0,02%) y del 42,53% (repercusión acumulada del 0,01%) en la construcción y en la actividad inmobiliaria respectivamente.³ Destacan también los crecimientos estimados de la **cifra de negocios** (4,33%) y el **margen de beneficio** (3,96%) del **sector de la construcción**, con repercusiones acumuladas del 0,23% y el 0,14%, respectivamente (ver Tabla 4).

En el ámbito negativo, únicamente cabe destacar el descenso del **número de compraventas de viviendas nuevas** (variación del -4,25%, con una repercusión del -0,22%). Por su parte, se observan descensos del 20,24% y del 42,53% en la **actividad concursal** de los sectores de la **construcción** y el **inmobiliario**, respectivamente, con repercusiones acumuladas del 0,02% y del 0,01%.

Finalmente, al analizar la variación anual de la tasa de variación trimestral del IRAI (véase la Figura 6), se observa la existencia de un diferencial negativo estimado del -2,09%, lo que refleja una desaceleración del crecimiento trimestral del índice (véase la Figura 2). Según muestran las Tablas 2 y 3, este diferencial negativo se explica fundamentalmente por la evolución desfavorable de la parte de **propiedad** (-2,28%), derivada tanto del comportamiento de las **compraventas** (-1,02%) como de las **hipotecas** (-1,27%).

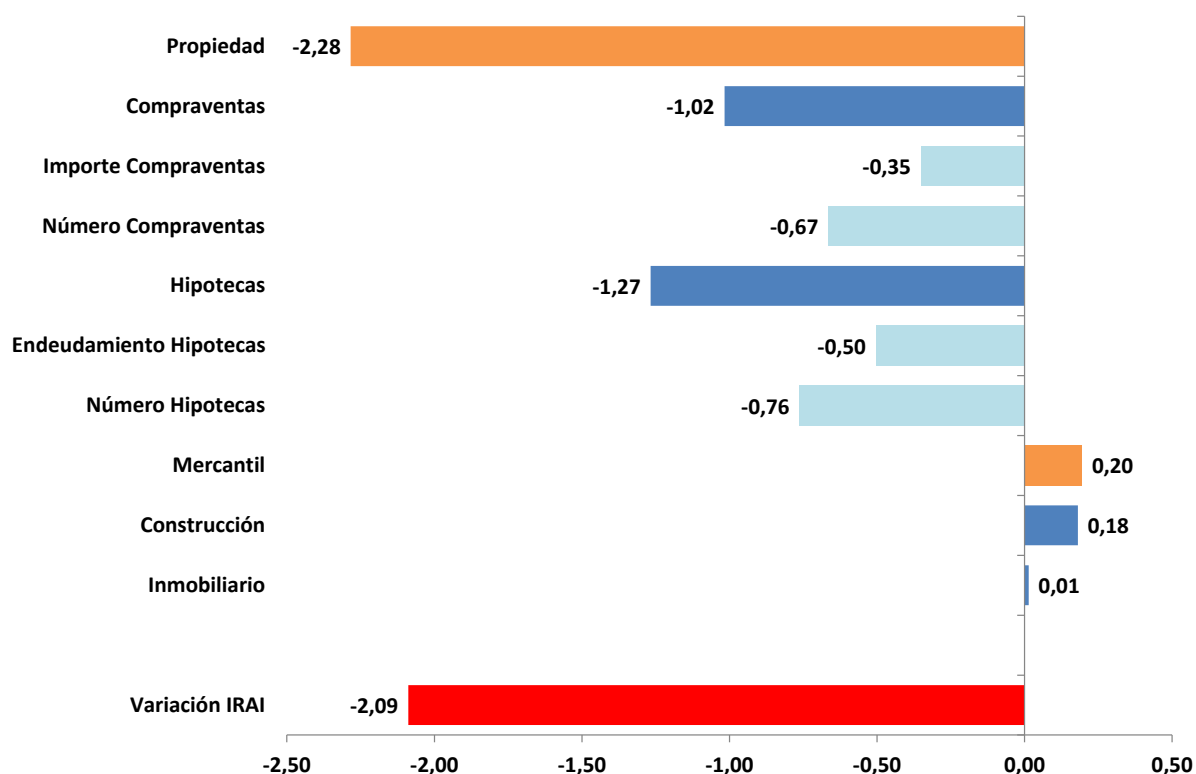
En el caso de las **compraventas**, el retroceso se debe principalmente a la disminución de su **número** (-0,67%), destacando el descenso de las operaciones sobre **viviendas nuevas** (-0,96%), así como a la caída de los **precios** (-0,35%), especialmente en las **viviendas usadas** (-0,32%). Por su parte, en el ámbito de las **hipotecas**, el impacto negativo responde tanto al menor **número** de operaciones (-0,76%), en particular de hipotecas sobre **viviendas usadas**

³ El VAB afectado en los subsectores constructivos pasó de los 314,6 millones de euros registrados en 2024 a 219,5 millones en 2025. Por su parte, en el sector inmobiliario el VAB sumó 32,1 millones de euros en 2024, disminuyendo a 18,7 millones en 2025.

(-0,51%), como a la reducción de su **importe** (-0,50%), con descensos más acusados en las hipotecas sobre **locales** (-0,26%) y sobre **naves** (-0,33%).

En sentido contrario, destaca la evolución positiva de la parte **mercantil** (0,20%), impulsada principalmente por el **sector de la construcción** (0,18%), debido al aumento del número de **constituciones** de empresas (0,11%) y de **empresas depositadas** (0,10%). Así mismo, se registran avances en los **precios de compraventa de viviendas nuevas** (0,23%) y en el **número de compraventas de viviendas usadas** (0,29%), si bien estos incrementos no resultan suficientes para compensar la tendencia negativa del diferencial anual de la tasa de variación trimestral del IRAI.

Figura 6: Influencia de los grupos en el diferencial anual de la tasa de variación trimestral del IRAI



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
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
2015 T 4	109,07	84,44	109,77	85,95	2025 T 4	106,81	151,60	108,02	135,57

Tabla 2: Variación del IRAI y de sus grupos principales

	Índice	%Variación		Repercusiones e influencias (en %)		
		Trimestral	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia ⁺
IRAI	106,81	2,06	6,81	2,06	6,81	-2,09
Propiedad	107,76	1,55	7,76	1,14	5,64	-2,28
Mercantil	104,28	3,48	4,28	0,92	1,17	0,20
Compraventas	106,45	1,02	6,45	0,50	3,13	-1,02
Precios Compraventas	109,14	-0,32	9,14	-0,08	2,22	-0,35
Número Compraventas	103,75	2,46	3,75	0,58	0,91	-0,67
Hipotecas	110,44	2,60	10,44	0,64	2,50	-1,27
Importe Hipotecas	112,87	-1,50	12,87	-0,20	1,54	-0,50
Número Hipotecas	108,02	7,27	8,02	0,84	0,96	-0,76
Construcción	105,07	3,82	5,07	0,73	1,01	0,18
Inmobiliario	102,19	2,56	2,19	0,18	0,17	0,01

⁺ Diferencial anual de la tasa trimestral del IRAI

Tabla 3: Variación de los subgrupos del IRAI

Subgrupos	Índice	%Variación		Repercusiones e influencias (en %)		
		Trimestral	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia
Precios Compraventas	109,14	-0,32	9,14	-0,08	2,22	-0,35
Garajes	101,56	1,94	1,56	0,01	0,01	0,01
Locales	98,01	-6,50	-1,99	-0,09	-0,03	-0,01
Naves	93,46	-14,62	-6,54	-0,15	-0,06	-0,27
Trasteros	102,83	-0,67	2,83	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	107,40	4,18	7,40	0,21	0,38	0,23
Viviendas Usadas	111,83	-0,42	11,83	-0,07	1,92	-0,32
Número Compraventas	103,75	2,46	3,75	0,58	0,91	-0,67
Garajes	103,62	3,78	3,62	0,02	0,02	-0,04
Locales	112,18	9,08	12,18	0,12	0,16	0,07
Naves	105,41	2,82	5,41	0,03	0,05	-0,03
Trasteros	104,98	6,05	4,98	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	95,75	2,26	-4,25	0,10	-0,22	-0,96
Viviendas Usadas	105,53	1,91	5,53	0,31	0,90	0,29

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

Subgrupos	Índice	% Variación		Repercusiones e influencias (en %)		
		Trimestral	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia
Importe Hipotecas	112,87	-1,50	12,87	-0,20	1,54	-0,50
Garajes	87,58	-22,25	-12,42	-0,03	-0,02	-0,04
Locales	93,77	-39,62	-6,23	-0,24	-0,03	-0,26
Naves	90,35	-21,87	-9,65	-0,13	-0,05	-0,33
Trasteros	83,81	-17,16	-16,19	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	111,44	1,95	11,44	0,11	0,63	0,11
Viviendas Usadas	118,84	1,71	18,84	0,10	1,01	0,01
Número Hipotecas	108,02	7,27	8,02	0,84	0,96	-0,76
Garajes	102,99	9,39	2,99	0,01	0,00	-0,04
Locales	111,76	11,86	11,76	0,05	0,05	0,00
Naves	111,38	2,28	11,38	0,01	0,06	0,04
Trasteros	104,90	10,81	4,90	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	108,33	12,84	8,33	0,65	0,46	-0,24
Viviendas Usadas	107,21	2,14	7,21	0,11	0,39	-0,51
Construcción	105,07	3,82	5,07	0,73	1,01	0,18
Constituciones	127,01	26,54	27,01	0,52	0,55	0,11
Depositadas	102,43	1,32	2,43	0,23	0,43	0,10
Concursos *	79,76	13,25	-20,24	-0,01	0,02	-0,03
Inmobiliario	102,19	2,56	2,19	0,18	0,17	0,01
Constituciones	115,29	22,17	15,29	0,13	0,10	0,00
Depositadas	100,84	0,83	0,84	0,05	0,06	0,01
Concursos *	57,47	39,56	-42,53	0,00	0,01	0,00

*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	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia
Construcción	102,43	1,32	2,43	0,23	0,43	0,10
Cifra de Negocios	104,33	1,73	4,33	0,09	0,23	0,04
Margen de Beneficio	103,96	2,36	3,96	0,08	0,14	0,03
Rotación de Activos	100,07	0,45	0,07	0,02	0,00	0,01
VAB sobre Stock	99,86	0,44	-0,14	0,01	-0,01	0,01
Trabajadores	103,53	1,44	3,53	0,02	0,06	0,02
Inmobiliario	100,84	0,83	0,84	0,05	0,06	0,01
Cifra de Negocios	100,44	1,28	0,44	0,03	0,01	0,00
Margen de Beneficio	101,95	0,46	1,95	0,01	0,03	0,00
Rotación de Activos	96,86	-0,04	-3,14	0,00	-0,04	0,00
VAB sobre Stock	102,10	1,02	2,10	0,01	0,03	0,00
Trabajadores	105,25	1,48	5,25	0,01	0,04	0,00