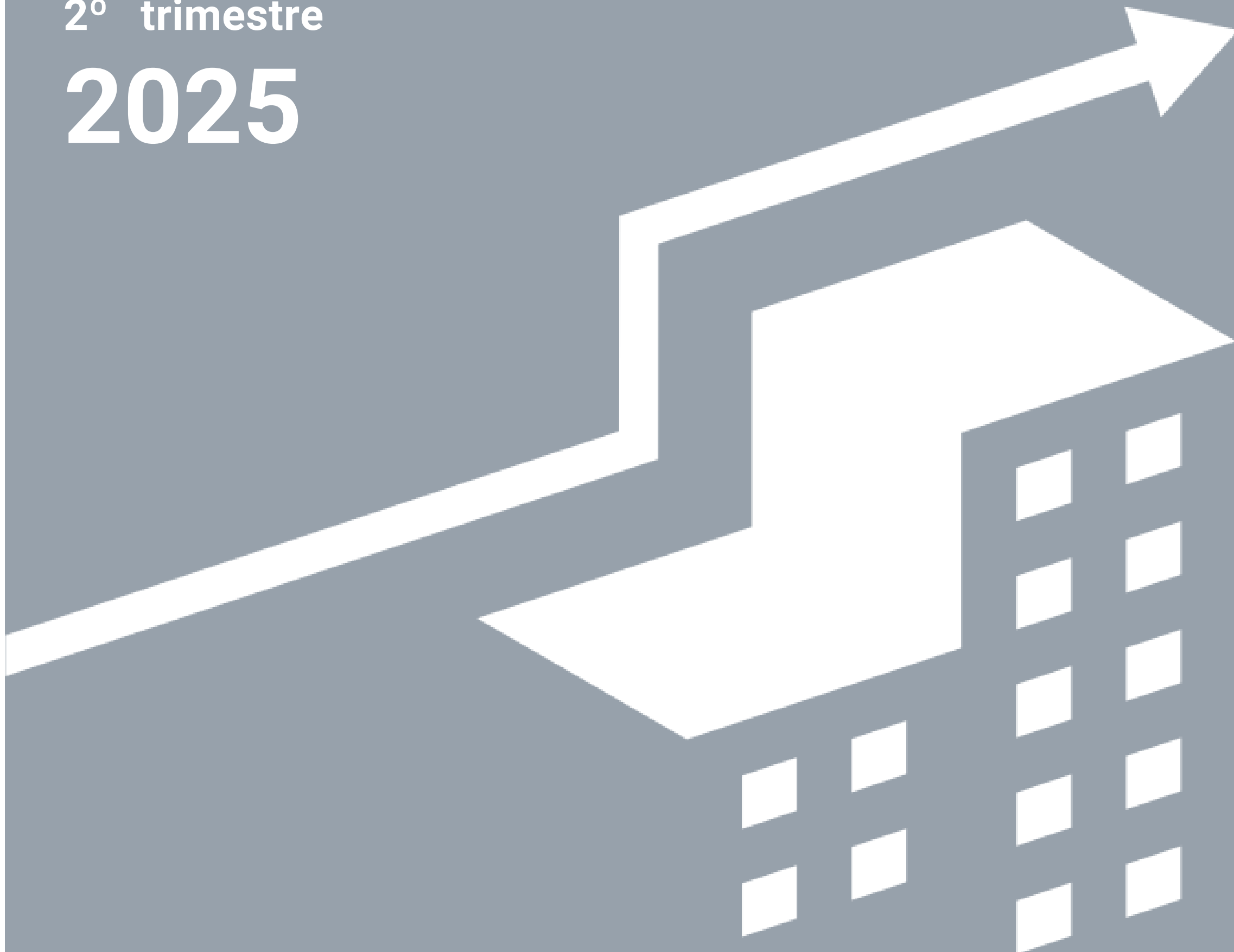


ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

2º 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 85
Agosto 2025

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

SEGUNDO TRIMESTRE 2025

ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

1	Resumen Ejecutivo	3
2	Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas	6
3	Precio medio por m² de la vivienda	9
4	Número de compraventas de vivienda registradas	19
5	Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia	30
6	Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	34
7	Distribución de compraventas de vivienda	47
8	Vivienda colectiva vs unifamiliar	51
9	Superficie de compraventas de vivienda	54
10	Distribución de compraventas de pisos según superficie	58
11	Número de hipotecas sobre vivienda	62
12	Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	68
13	Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	72
14	Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	77
15	Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	82
16	Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	85
17	Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda	91
18	Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	96
19	Certificaciones hipotecarias	102
20	Daciones en pago	107
21	Metodología	112

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 segundo trimestre del año 2025 (publicación trimestral número 85).

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 crecimiento trimestral del 3,6%, moderándose con respecto al trimestre precedente, alcanzando un nuevo máximo histórico, un 21,4% por encima de los niveles máximos de 2007. La tasa interanual se ha situado en el 14,8%. Con respecto a los mínimos de 2014 se acumula un crecimiento del 96,7%.

El **precio medio de la vivienda**, representado a través de la metodología de precios medios, ha mantenido la tendencia alcista, con un ascenso trimestral del 1,1% (2,9% 1T25), que ha llevado la tasa interanual al 9,3% (8,1% 1T25). El precio medio ha sido de 2.251 €/m², máximo histórico. En vivienda usada (2.215 €/m², máximo histórico) se ha registrado un ascenso trimestral del 2,9% (1,9% 1T25), frente al descenso en vivienda nueva del -2,9% (5,5% 1T25), situándose en los 2.396 €/m².

Las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido Comunidad de Madrid (4.067 €/m²), Illes Balears (3.946 €/m²), País Vasco (3.220 €/m²), Canarias (2.782 €/m²) y Cataluña (2.693 €/m²). Las provincias han estado encabezadas por Madrid (4.067 €/m²), Illes Balears (3.946 €/m²), Gipuzkoa (3.626 €/m²), Bizkaia (3.155 €/m²) y Barcelona (3.084 €/m²), mientras que las capitales de provincia alcanzan los mayores precios en San Sebastián (5.869 €/m²), Madrid (4.932 €/m²), Barcelona (4.617 €/m²), Palma (3.879 €/m²) y Bilbao (3.237 €/m²). Trece comunidades autónomas y treinta y siete provincias han registrado incrementos trimestrales.

El **número de compraventas de vivienda** ha registrado un descenso trimestral del -5,8%, alcanzando las 171.078, rompiendo la senda ascendente de trimestres precedentes. Con respecto al segundo trimestre de 2024 el ascenso interanual ha sido del 17%. La vivienda nueva (34.407 compraventas) explica en mayor medida el descenso trimestral, con un ajuste del -18%. En vivienda usada se han registrado 136.671 compraventas, con una reducción trimestral del -2,1%. Con respecto al mismo trimestre de 2024 la vivienda nueva se ha incrementado un 17,93% y la vivienda usada un 16,72%.

En trece comunidades autónomas se han registrado descensos trimestrales. Las mayores cuantías absolutas se han alcanzado en Andalucía (33.807), Cataluña (26.763), Comunitat Valenciana (26.537) y Comunidad de Madrid (20.255), con cuotas de mercado del 19,63%, 15,75%, 15,74% y 12,06%, respectivamente.

En los últimos doce meses se han registrado 691.863 compraventas, aumentando con respecto al resultado interanual del trimestre precedente (667.058), con un incremento interanual del 21,9% (16,3% 1T25). Se han registrado 544.137 compraventas en vivienda usada, con un ascenso interanual del 18,8%. En vivienda nueva se han alcanzado 147.726 compraventas, con un incremento del 34,8% con respecto a los doce meses precedentes. En todas las comunidades autónomas se han registrado ascensos interanuales para el total de vivienda.

Treinta y una provincias han registrado descensos trimestrales en el número de compraventas, con ascensos en diecinueve provincias. El mayor número de compraventas se ha registrado en Madrid (20.255), Barcelona (17.728), Alicante (13.216), Valencia (9.778), Málaga (8.639), Murcia (6.771) y Sevilla (5.941).

Las **capitales** han mantenido relativamente estable su **peso de compraventas de vivienda con respecto a sus respectivas provincias** en el segundo trimestre. Veinticinco capitales de provincia han perdido cuota de mercado durante el último trimestre, mientras que otras veinticinco han mejorado. De las ocho capitales con mayor número de habitantes, cinco han empeorado su posición relativa.

La **demanda extranjera de vivienda** se ha mantenido estable en términos porcentuales, reduciéndose en términos absolutos. El porcentaje de compras de vivienda por extranjeros ha sido del 14,1%, el mismo resultado que el trimestre precedente, manteniéndose en el rango alto de la serie histórica.

Las nacionalidades cabeceras han sido británicos (7,77%), alemanes (6,59%), neerlandeses (6,46%), marroquíes (5,67%), franceses (5,15%), italianos (5,15%) y rumanos (5,14%). Por zonas del mundo, el 58,25% corresponden a la Unión Europea, el 18,25% al resto de Europa, el 8,19% a África, el 6,72% a Asia y el 5,01% a América del Sur, quedando el resto por debajo del 3%.

En ocho comunidades autónomas se han registrado incrementos trimestrales en peso de compras de

vivienda por extranjeros. Los pesos más altos se han alcanzado en Canarias (29,98%), Illes Balears (28,42%), Comunitat Valenciana (28,13%), Región de Murcia (22,72%), Cataluña (15,51%) y Andalucía (13,7%).

Los mayores resultados provinciales se han registrado en Alicante (43,3%), Santa Cruz de Tenerife (35,72%), Málaga (33,29%), Illes Balears (28,42%), Las Palmas (24,83%), Girona (24,35%), Murcia (22,72%), Almería (18,2%) y Tarragona (16,01%).

La **vivienda usada** sigue consolidando su liderazgo en el peso de compraventas de vivienda durante el último trimestre, alcanzando el 79,89% del total de compraventas del trimestre, con una mejora trimestral del 2,99 pp. El 20,11% de peso en vivienda nueva se ha desagregado en un 18,69% de **vivienda nueva libre** y un 1,42% de **vivienda nueva protegida**.

En once comunidades autónomas la vivienda usada ha registrado ascensos trimestrales de peso relativo, alcanzando las mayores cuantías La Rioja (86,38%), Extremadura (86,22%), País Vasco (85,28%) y Comunitat Valenciana (84,58%). En vivienda nueva han destacado Comunidad Foral de Navarra (33,16%), Canarias (26,15%), Galicia (24,58%) y Cantabria (23,78%). En vivienda nueva protegida han registrado las mayores cuantías Comunidad Foral de Navarra (7,02%), Aragón (4,12%) y Extremadura (2,77%).

La **vivienda colectiva (pisos)** ha registrado un descenso de peso relativo de compraventas de vivienda durante el último trimestre de -0,35 pp (0,77 pp 1T25), alcanzando una cuota de mercado del 79,71%. La **vivienda unifamiliar** ha supuesto el 20,29% de las compraventas, a cierta distancia de máximos históricos (22,52% 4T20). En diez 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 (38,46%), Extremadura (31,02%), Castilla y León (23,92%) y Comunitat Valenciana (23,3%), mientras que los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,85%), Comunidad de Madrid (87,32%), Principado de Asturias (86,44%) y La Rioja (84,66%).

La **superficie media de vivienda transmitida** se ha incrementado ligeramente durante el último trimestre, con un ascenso trimestral del 0,4%, situándose en los 100,5 m². La mayor superficie media se ha registrado en vivienda nueva libre con 107,1 m², con un ascenso trimestral del 1,3%. La vivienda usada ha registrado una superficie media de 99,3 m², con una mejora trimestral del 0,4%. En vivienda nueva protegida la superficie media ha sido de 84,4 m², con un descenso trimestral del -1,4%.

Las comunidades autónomas con mayor superficie media de vivienda transmitida han sido Castilla – La Mancha (121,8 m²), Extremadura (115,5 m²) y Castilla y León (109 m²), mientras que la menor superficie media ha correspondido a País Vasco (86 m²), Principado de Asturias (86,4 m²) y Canarias (89,2 m²). En nueve comunidades autónomas se han registrado ascensos trimestrales de superficie media.

Los **pisos** con mayor **superficie media** (más de 80 m²) han mejorado ligeramente su **peso relativo en compraventas**, con un incremento trimestral de 0,26 pp. En el primer trimestre, el 51,06% de las compraventas de pisos correspondió a superficies de más de 80 m²; los de entre 60 y 80 m² representaron el 28,59%, los de entre 40 y 60 m² el 16,91%, y los de menos de 40 m² el 3,44%.

El **número de hipotecas sobre vivienda** registradas en el segundo trimestre han sido de 123.606 (119.026 el trimestre precedente), con un incremento trimestral del 3,8%. Con respecto al total de compraventas de vivienda del trimestre, alcanza un peso del 72,3%, con un ascenso trimestral de 6,7 pp. Diez comunidades autónomas han registrado incrementos trimestrales, alcanzando las mayores cuantías Andalucía (23.422), Cataluña (20.267), Comunidad de Madrid (19.539) y Comunitat Valenciana (14.881).

Los **bancos** han minorado ligeramente su **cuota de mercado de concesión de nuevo crédito hipotecario** durante el segundo trimestre, situándose en el 90,72% de los créditos concedidos, con una reducción trimestral de -0,05 pp. **Otras entidades financieras** han mejorado su cuota de mercado hasta el 9,28%. En siete comunidades autónomas se ha incrementado el peso de Bancos, alcanzando su mayor cuota en Comunidad de Madrid (96,6%), Canarias (96,16%) y Cantabria (95,74%), mientras que Otras entidades financieras han obtenido su mayor peso en La Rioja (30,55%), Principado de Asturias (29,65%) y Comunidad Foral de Navarra (22,48%).

El **endeudamiento hipotecario por metro cuadrado** ha registrado el noveno incremento consecutivo (2,1%), alcanzando un importe medio de 1.650 €/m². En catorce comunidades autónomas se han registrado crecimientos trimestrales. Las comunidades autónomas con mayores importes han sido Comunidad de Madrid (2.724 €/m²), Illes Balears (2.576 €/m²), País Vasco (2.115 €/m²) y Cataluña (2.024 €/m²). Por el contrario, tres comunidades autónomas han registrado importes medios por debajo de los 1.000 €/m², obteniendo las cuantías más bajas Extremadura (830 €/m²), Castilla - La Mancha (931 €/m²) y Región de Murcia (974 €/m²).

El **endeudamiento hipotecario por vivienda** ha registrado un ascenso trimestral del 1,5%. El importe medio ha sido de 158.502 €. En diez comunidades autónomas se han registrado ascensos. Los mayores importes se han registrado en Illes Balears (269.051 €), Comunidad de Madrid (248.013 €), Cataluña (180.147 €) y País Vasco (172.899 €). Por el contrario, en una comunidad autónoma no se alcanzan los 100.000 €, correspondiendo los menores importes medios a Extremadura (94.372 €) y Región de Murcia (105.003 €).

Los **tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios** se han reducido en -0,1 pp, acumulando el quinto trimestre consecutivo con descensos, después de siete trimestres seguidos de ascensos, situándose en el 3,02%. El importe medio en créditos a tipo fijo ha sido del 3%, con un descenso trimestral de -0,17 pp., situándose el tipo variable en el 3,06%, con un incremento de 0,05 pp. El diferencial entre ambas modalidades ha sido de 0,06 pp. Las comunidades autónomas con tipos de interés más bajos durante el último trimestre han sido País Vasco (2,65%), La Rioja (2,8%), Castilla y León (2,82%), Comunidad de Madrid (2,82%) y Comunidad Foral de Navarra (2,82%), mientras que los mayores importes se han registrado en Extremadura (3,25%), Principado de Asturias (3,24%) y Castilla - La Mancha (3,19%).

La **contratación a tipo de interés fijo** se ha vuelto a incrementar por sexto trimestre consecutivo (5,15 pp), formalizándose en el 72,28% de los nuevos créditos hipotecarios, máximo histórico. La contratación a tipo de interés variable se ha situado en el 27,72%, correspondiendo en su práctica totalidad a tipo variable con índice de referencia EURIBOR (27,16% del total). En todas las comunidades autónomas se han formalizado más hipotecas a tipo fijo que a tipo variable, encabezando la contratación a tipo fijo Galicia (85,16%), Principado de Asturias (79,75%) e Illes Balears (79,74%), mientras que los pesos más destacados en contratación a tipo variable se han alcanzado en Extremadura (45,81%), Cantabria (35,32%) y Castilla - La Mancha (34,77%).

El **periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios** ha sido de 25,25 años, manteniendo resultados con respecto al trimestre precedente. En Bancos el plazo medio ha sido de 25,33 años y en Otras entidades financieras de 24,58 años. Los mayores periodos medios se han registrado en Extremadura (26,17 años) y Comunidad de Madrid (25,92 años), mientras que los más cortos han correspondido a Canarias (24,25 años), Región de Murcia (24,25 años), Comunidad Foral de Navarra (24,25 años) e Illes Balears (24,25 años).

Los **indicadores de accesibilidad** han registrado un comportamiento mixto durante el segundo trimestre. La **cuota hipotecaria mensual media** ha sido de 748,3 €, con un ascenso trimestral del 0,4%, y el **porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial** del 32,2%, con un ajuste trimestral de -0,17 pp. En sentido desfavorable sobre la accesibilidad ha actuado el crecimiento del endeudamiento hipotecario por vivienda (1,5%), con un impacto neutro la estabilidad de los plazos de contratación (0%), actuando en sentido favorable el descenso de los tipos de interés (-0,1 pp) y las mejoras salariales.

Las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Illes Balears (1.315 €), Comunidad de Madrid (1.125 €), Cataluña (843,3 €) y País Vasco (774,3 €), mientras que los menores importes medios han correspondido a Extremadura (446,6 €), La Rioja (500,5 €) y Región de Murcia (515,9 €). En cuanto al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los mayores niveles medios se han alcanzado en Illes Balears (57,1%), Comunidad de Madrid (39,7%), Canarias (34,8%) y Cataluña (33,6%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Extremadura (23,5%), La Rioja (23,8%) y Principado de Asturias (24,7%).

El número de **certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria** ha registrado un incremento trimestral del 23,1%, alcanzando las 4.093, manteniéndose dentro del rango bajo de la serie histórica. Las comunidades autónomas con un mayor número han sido Andalucía (918), Cataluña (820) y Comunitat Valenciana (774). Entre las tres representan el 61,37% del total. El 85,18% ha correspondido a personas físicas y el 14,82% a personas jurídicas. El 9,56% de las certificaciones han correspondido a extranjeros, encabezando las nacionalidades con mayor peso británicos (12,57%), ecuatorianos (8,29%), marroquíes (8,02%), rumanos (5,61%) y colombianos (4,28%).

El número de **daciones en pago** en el segundo trimestre del año ha sido de 663, con un ascenso trimestral del 112,5%, alejándose del mínimo histórico (306 4T23). Las mayores cuantías se han registrado en Comunitat Valenciana (215), Canarias (104), Illes Balears (61), Castilla - La Mancha (60) y Andalucía (58). Entre las cinco representan el 75,11% del total. El 40,28% han correspondido a personas físicas y el 59,72% a personas jurídicas. El porcentaje de extranjeros ha sido del 3,29%, encabezando el ranking por nacionalidades británicos (28,57%), marroquíes (9,52%) y peruanos (9,52%).

2. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas

2T 2025

IPVVR aritmético suavizado

163,6

4,1%

IPVVR geométrico suavizado

157,6

4,1%

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

La fortaleza de la demanda, apoyada por el crecimiento de la población y los bajos tipos de interés, junto a la evolución favorable de factores socioeconómicos con impacto sobre el mercado de vivienda, está provocando esta continuidad en la intensa tendencia ascendente.

El incremento medio trimestral del IPVVR de las cuatro metodologías utilizadas ha sido del 3,6%, moderándose con respecto al trimestre precedente, pero dentro del rango alto de tasas de variación trimestrales de los últimos dos años.

Este incremento trimestral ha llevado al IPVVR a alcanzar un nuevo máximo de la serie histórica de resultados, situándose un 21,4% por encima del máximo alcanzado en el anterior ciclo alcista (2007).

La fortaleza del incremento trimestral está llevando a unas tasas interanuales relativamente próximas a las del anterior ciclo alcista. Por otro lado, se acumula un largo periodo con incrementos del precio de la vivienda (desde 2015). Todo ello ha llevado a la consecución del tercer máximo histórico consecutivo.

La intensidad de las tasas trimestrales de los últimos trimestres ha supuesto que la tasa interanual también haya incrementado con fuerza su cuantía, dando lugar a crecimientos importantes.

El incremento interanual medio de las cuatro metodologías utilizadas del IPVVR ha sido del 14,8%, nivel máximo de los últimos años, con un incremento de dos dígitos por cuarto trimestre consecutivo.

El intenso crecimiento del precio de la vivienda, de momento, no está frenando la actividad en compraventas de vivienda, que se mantiene en el rango alto de resultados trimestrales, aunque con un leve descenso en el último trimestre.

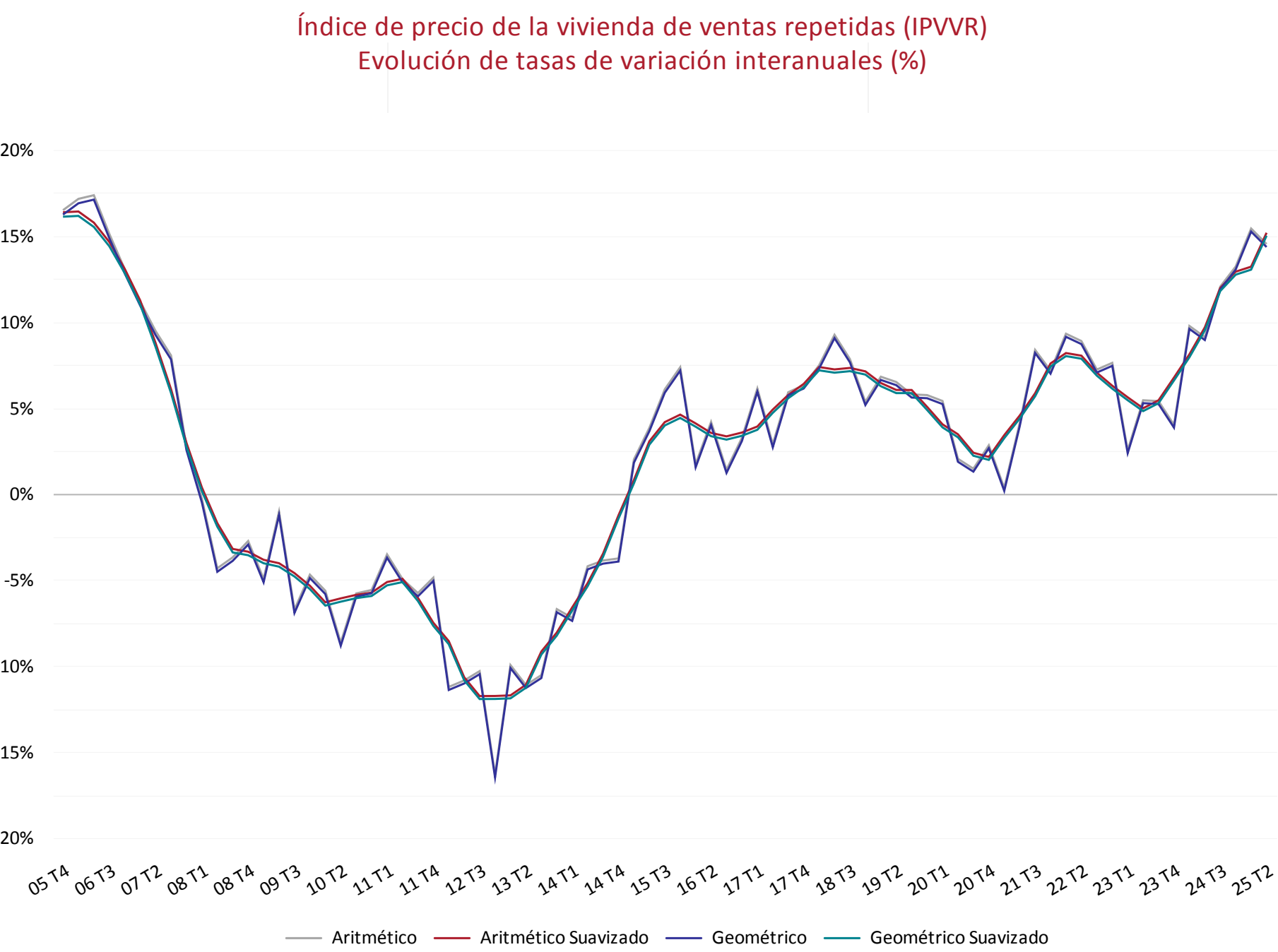
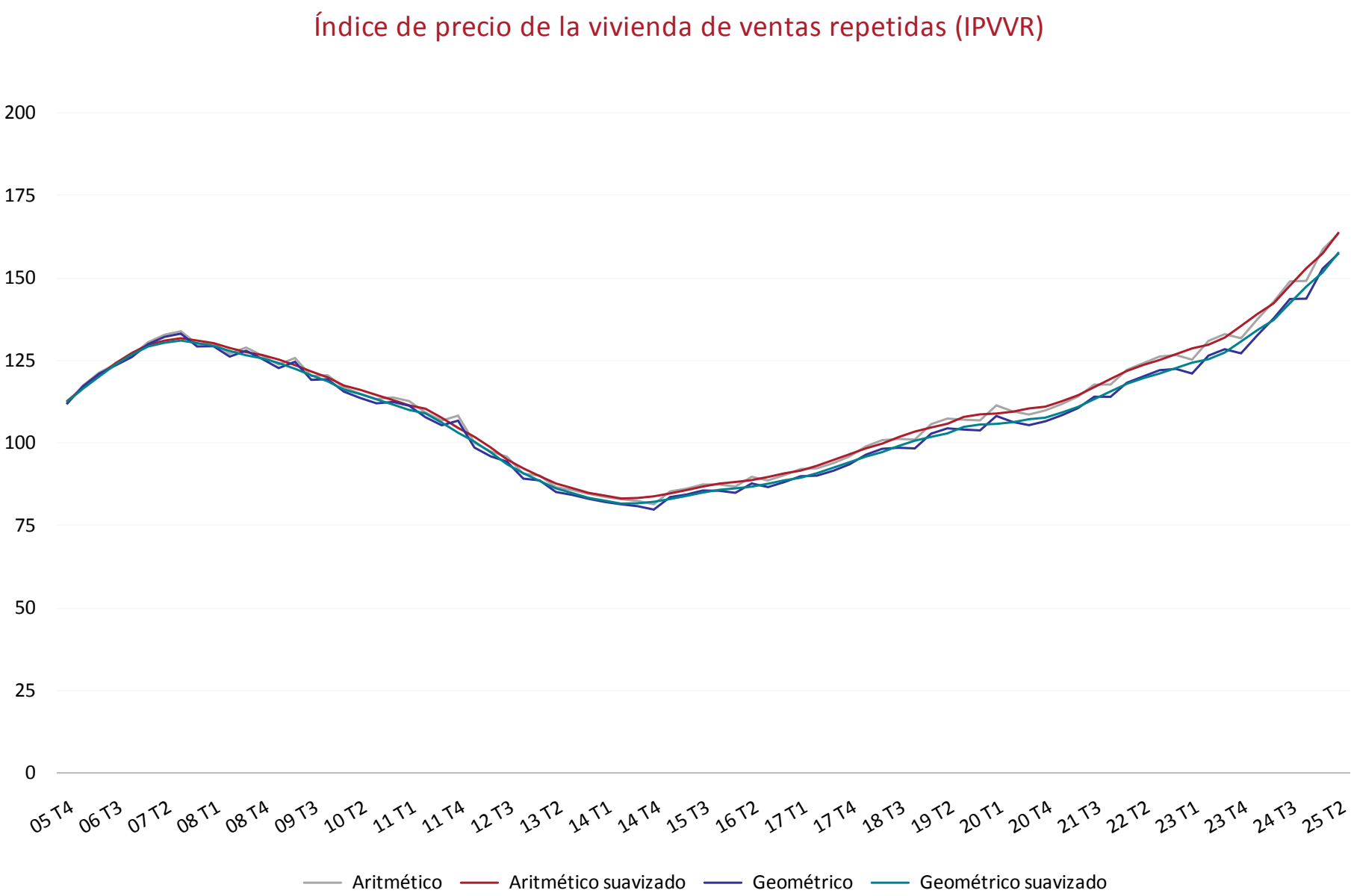
Las variables externas con impacto sobre el mercado inmobiliario siguen mostrando un comportamiento favorable, dando lugar a incrementos del número de habitantes, aumentos en la formación de hogares, crecimiento económico, incremento del número de ocupados y afiliados a la Seguridad Social...

Los tipos de interés acumulan el quinto trimestre consecutivo de descenso, favoreciendo las condiciones de financiación, especialmente relevantes en un contexto de ascenso en precios de la vivienda.

La propia Estadística Registral Inmobiliaria muestra la evolución de alguna de estas variables con impacto positivo sobre el mercado de vivienda, debiendo incorporar un pilar fundamental durante los últimos años, como es la demanda extranjera, que consolida resultados especialmente positivos.

El crecimiento acumulado en el IPVVR desde los mínimos de finales de 2014 hasta el segundo trimestre de 2025 ha sido del 96,7%. Por tanto, se acumula un largo periodo de crecimiento que ha llevado a los citados máximos históricos, que supone que en poco más de diez años el precio de la vivienda se haya prácticamente duplicado.

El mayor riesgo viene derivado por las consecuencias de esta intensidad alcista en precios, así como la posible reducción de la actividad hipotecaria, en la medida que determinados niveles de precios y requerimientos financieros sean percibidos como factores de riesgo, minorando la demanda potencial.



Periodo ▾	Aritmético	Aritmético suavizado	Geométrico	Geométrico suavizado	Media
25 T2	163,3	163,6	157,2	157,6	160,4
25 T1	158,4	157,1	152,6	151,4	154,9
24 T4	148,8	152,7	143,5	147,1	148,0
24 T3	148,7	147,4	143,4	142,1	145,4
24 T2	142,6	142,0	137,5	137,0	139,8
24 T1	137,2	138,8	132,4	133,9	135,6
23 T4	131,5	135,2	126,9	130,5	131,0
23 T3	132,7	131,7	128,1	127,1	129,9
23 T2	130,7	129,5	126,2	125,1	127,9
23 T1	125,0	128,4	120,8	124,1	124,6
22 T4	126,4	126,6	122,2	122,4	124,4
22 T3	125,9	124,9	121,8	120,8	123,3
22 T2	123,9	123,4	119,9	119,4	121,6
22 T1	121,9	121,6	118,0	117,7	119,8
21 T4	117,4	119,1	113,7	115,4	116,4
21 T3	117,4	116,7	113,8	113,0	115,2
21 T2	113,8	114,2	110,3	110,7	112,2
21 T1	111,5	112,4	108,1	108,9	110,2
20 T4	109,6	110,7	106,3	107,4	108,5
20 T3	108,4	110,2	105,1	106,9	107,7
20 T2	109,3	109,2	106,1	106,0	107,7
20 T1	111,1	108,7	107,9	105,5	108,3
19 T4	106,6	108,4	103,5	105,3	106,0
19 T3	106,8	107,6	103,8	104,6	105,7
19 T2	107,1	105,6	104,2	102,6	104,9
19 T1	105,4	104,4	102,6	101,6	103,5
18 T4	100,8	103,2	98,1	100,4	100,6
18 T3	101,0	101,5	98,3	98,8	99,9
18 T2	100,6	99,5	98,0	97,0	98,8
18 T1	98,7	98,1	96,2	95,6	97,2
17 T4	95,7	96,3	93,3	93,9	94,8
17 T3	93,6	94,6	91,3	92,2	92,9
17 T2	92,1	92,8	89,8	90,6	91,3
17 T1	91,8	91,4	89,7	89,2	90,5
16 T4	90,0	90,5	87,9	88,4	89,2
16 T3	88,4	89,4	86,4	87,4	87,9
16 T2	89,5	88,5	87,5	86,5	88,0
16 T1	86,5	87,9	84,6	86,0	86,3
15 T4	87,1	87,4	85,3	85,5	86,3
15 T3	87,2	86,5	85,3	84,7	85,9
15 T2	85,9	85,5	84,1	83,7	84,8
15 T1	85,1	84,5	83,4	82,8	83,9
14 T4	81,2	83,6	79,6	81,9	81,6
14 T3	82,2	83,1	80,6	81,5	81,8
14 T2	82,7	82,9	81,2	81,4	82,0
14 T1	83,4	83,8	81,9	82,3	82,8

3. Precio por m² de compraventas registradas en vivienda

2T 2025	General	Nueva	Usada
	2.251	2.396	2.215
	1,1%	-2,9%	2,9%

El precio medio de la vivienda ha mantenido la senda alcista durante el segundo trimestre del año 2025, aunque con un ligero grado de moderación en su intensidad. El crecimiento trimestral ha sido del 1,1%, por debajo del 2,9% del primer trimestre, así como por debajo de las tasas trimestrales precedentes (2,4% 4T, 2,8% 3T24, 2,9% 2T24).

La vivienda nueva, escasamente representativa por el diferencial temporal entre el acuerdo de compraventa (fijación del precio) y la inscripción registral, ha registrado un ajuste trimestral del -2,9% (5,5% 1T25), mientras que en vivienda usada, mucho más representativa del comportamiento de los precios, el crecimiento trimestral ha sido del 2,9%, claramente por encima del 1,9% del trimestre precedente.

El precio medio se ha situado en los 2.251 €/m² (2.226 €/m² 1T25), máximo histórico. En vivienda nueva el precio medio ha sido de 2.396 €/m² (2.467 €/m² 1T25) y en vivienda usada de 2.215 €/m² (2.153 €/m² 1T25), máximo de la serie histórica.

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

Las comunidades autónomas con mayores precios medios durante el segundo trimestre han sido Comunidad de Madrid (4.067 €/m²), Illes Balears (3.946 €/m²), País Vasco (3.220 €/m²), Canarias (2.782 €/m²) y Cataluña (2.693 €/m²). Los precios más bajos se han registrado en Extremadura (881 €/m²), Castilla – La Mancha (997 €/m²) y Castilla y León (1.248 €/m²).

La tasa interanual sigue intensificándose por el impulso de los incrementos trimestrales: se sitúa en el 9,3%, frente al 8,1% del trimestre anterior y el 6,3% del cuarto trimestre.

La totalidad de las comunidades autónomas acumulan tasas interanuales positivas, intensificándose en la mayoría. Las mayores tasas se registran en Comunidad

de Madrid (15,5%), Región de Murcia (10,8%), Illes Balears (10,5%) y Comunitat Valenciana (10,1%).

En vivienda nueva el crecimiento interanual ha sido del 8,1% (6,7% 1T25) y en vivienda usada del 9,3% (8,1% 1T25).

El precio medio interanual alcanzado al cierre del segundo trimestre se ha situado en los 2.190 €/m² (2.145 €/m² 1T25), nivel máximo de la serie histórica, superando las cuantías de 2006 y 2007. En vivienda nueva el precio medio ha sido de 2.370 €/m², máximo de la serie histórica. En vivienda usada los 2.141 €/m² han supuesto igualmente máximos históricos.

En vivienda usada todas las comunidades autónomas han registrado incrementos interanuales, mientras que en vivienda nueva han sido catorce comunidades autónomas. Los mayores aumentos en vivienda usada se han producido en Comunidad de Madrid (15,3%), Illes Balears (12,1%) y Castilla - La Mancha (11,4%).

Los resultados provinciales registran igualmente un predominio de los ascensos trimestrales en el precio medio de la vivienda, con tasas positivas en treinta y siete provincias, frente a los descensos en trece. En vivienda nueva dieciocho provincias han registrado incrementos, siendo cuarenta y seis en vivienda usada.

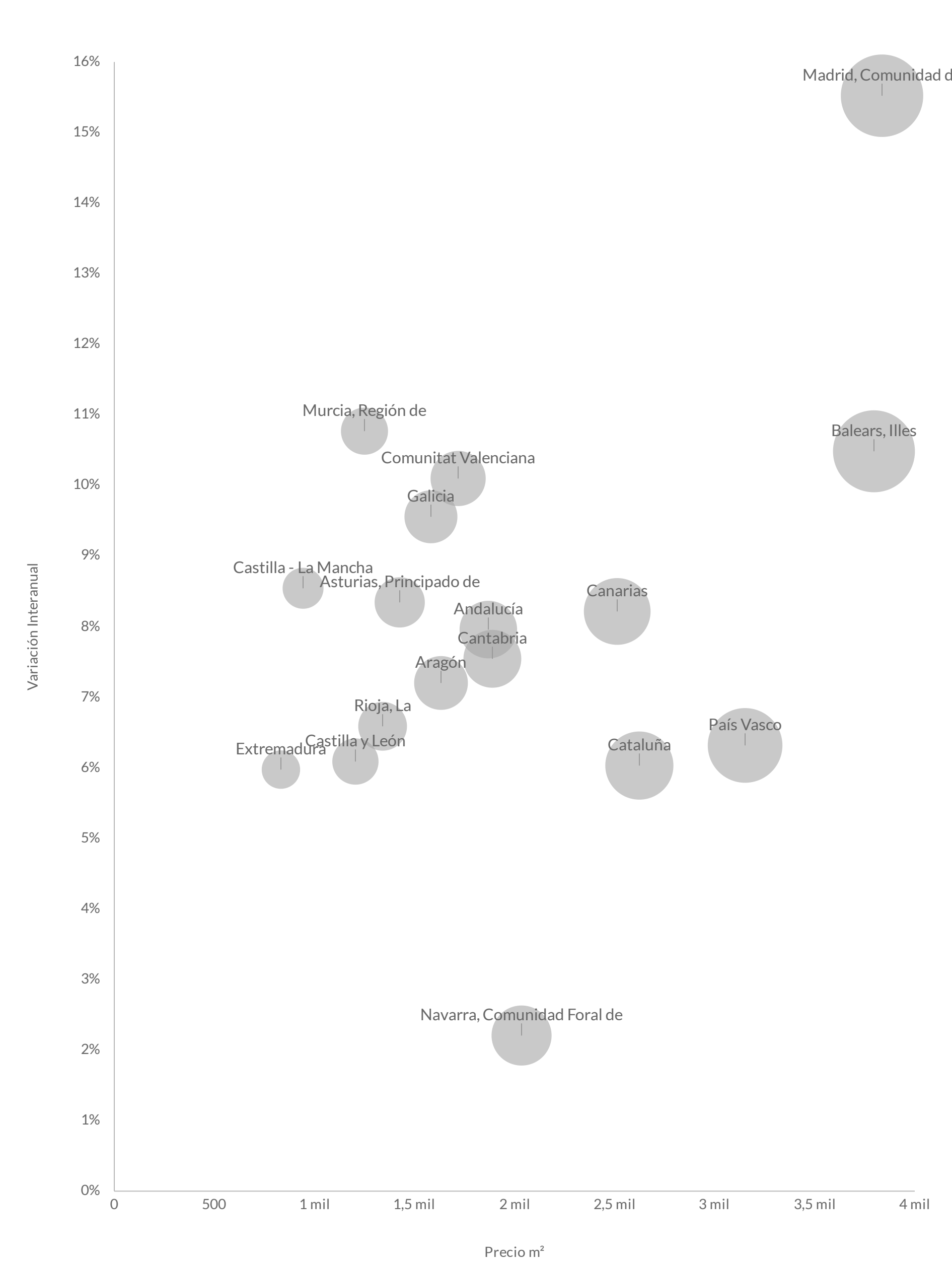
En el segundo trimestre, las provincias con mayor precio de vivienda fueron Madrid (4.067 €/m²), Illes Balears (3.946 €/m²), Gipuzkoa (3.626 €/m²), Bizkaia (3.155 €/m²) y Barcelona (3.084 €/m²), mientras que los menores precios medios se han registrado en las provincias de Ciudad Real (760 €/m²), Zamora (784 €/m²), Jaén (836 €/m²) y Cuenca (851 €/m²).

Las capitales de provincia han registrado tasas interanuales positivas todas ellas, dieciséis de dos dígitos. Los mayores precios medios interanuales han correspondido a San Sebastián (5.869 €/m²), Madrid (4.932 €/m²), Barcelona (4.617 €/m²), Palma (3.879 €/m²) y Bilbao (3.237 €/m²), mientras que los menores precios medios se han alcanzado en Zamora (1.088 €/m²), Jaén (1.198 €/m²) y Palencia (1.216 €/m²).

Precio declarado por m ² de viviendas registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral Segundo trimestre 2025						
CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	1.880	-3,2 %	2.203	-4,0 %	1.782	-0,5 %
Aragón	1.695	2,7 %	2.148	5,5 %	1.607	3,9 %
Asturias, Principado de	1.483	4,1 %	1.819	5,8 %	1.404	5,3 %
Balears, Illes	3.946	3,2 %	3.963	5,7 %	3.941	2,6 %
Canarias	2.782	6,0 %	2.482	11,5 %	2.883	3,7 %
Cantabria	1.923	-0,9 %	1.646	-18,4 %	2.010	4,5 %
Castilla - La Mancha	997	6,8 %	1.074	-2,2 %	982	10,3 %
Castilla y León	1.248	1,8 %	1.519	-7,7 %	1.175	3,5 %
Cataluña	2.693	3,6 %	2.854	5,2 %	2.655	3,1 %
Comunitat Valenciana	1.773	2,8 %	2.159	5,3 %	1.701	3,3 %
Extremadura	881	9,5 %	1.126	9,8 %	842	8,1 %
Galicia	1.607	-0,4 %	1.638	-8,1 %	1.597	2,8 %
Madrid, Comunidad de	4.067	2,8 %	3.682	-8,0 %	4.166	5,8 %
Murcia, Región de	1.324	10,2 %	1.551	23,3 %	1.257	6,2 %
Navarra, Comunidad Foral de	2.109	-1,9 %	2.476	-6,0 %	1.951	1,1 %
País Vasco	3.220	0,9 %	3.246	-5,3 %	3.216	2,4 %
Rioja, La	1.375	2,9 %	1.604	12,1 %	1.338	1,3 %
España	2.251	1,1 %	2.396	-2,9 %	2.215	2,9 %

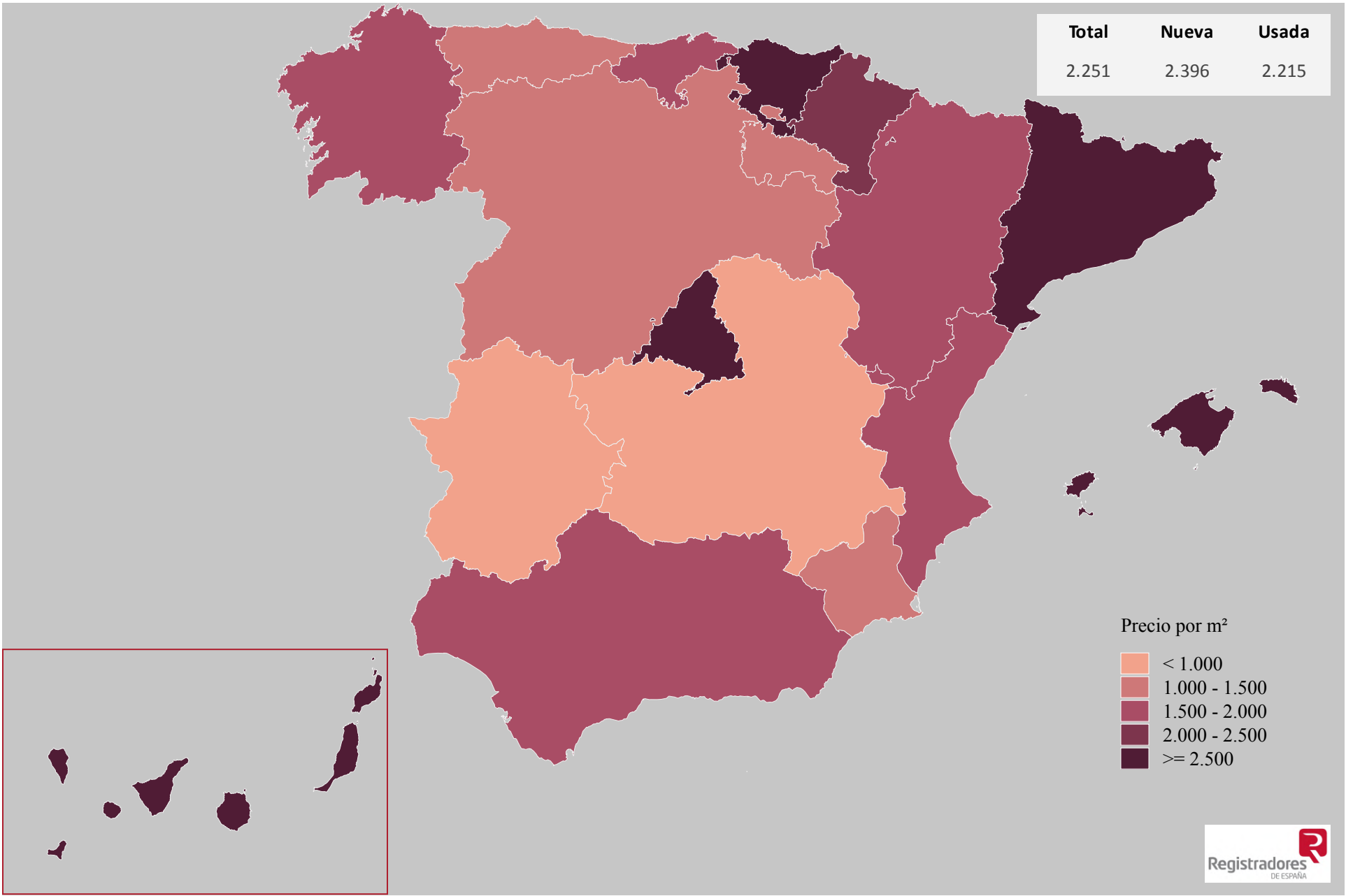
Precio declarado por m ² de viviendas registradas. Resultados anuales y variación interanual Segundo trimestre 2025						
CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Andalucía	1.874	7,9 %	2.174	7,9 %	1.767	6,7 %
Aragón	1.636	7,2 %	2.070	7,2 %	1.539	7,6 %
Asturias, Principado de	1.426	8,3 %	1.742	4,7 %	1.339	7,9 %
Balears, Illes	3.797	10,5 %	3.820	4,2 %	3.792	12,1 %
Canarias	2.518	8,2 %	2.227	7,3 %	2.625	9,1 %
Cantabria	1.893	7,5 %	1.894	-2,9 %	1.893	9,8 %
Castilla - La Mancha	947	8,5 %	1.050	-1,2 %	921	11,4 %
Castilla y León	1.210	6,1 %	1.529	3,6 %	1.133	7,5 %
Cataluña	2.626	6,0 %	2.745	3,5 %	2.598	6,5 %
Comunitat Valenciana	1.721	10,1 %	2.104	7,0 %	1.638	10,4 %
Extremadura	834	6,0 %	1.159	-2,4 %	791	6,5 %
Galicia	1.586	9,5 %	1.661	10,7 %	1.560	8,9 %
Madrid, Comunidad de	3.841	15,5 %	3.730	17,1 %	3.874	15,3 %
Murcia, Región de	1.254	10,8 %	1.438	10,4 %	1.203	10,3 %
Navarra, Comunidad Foral de	2.040	2,2 %	2.355	0,1 %	1.911	5,9 %
País Vasco	3.154	6,3 %	3.307	0,3 %	3.124	7,2 %
Rioja, La	1.344	6,6 %	1.558	2,3 %	1.299	6,7 %
España	2.190	9,3 %	2.370	8,1 %	2.141	9,3 %

Precio medio y tasa de variación interanual de viviendas registradas. CC. AA.
Segundo trimestre 2025

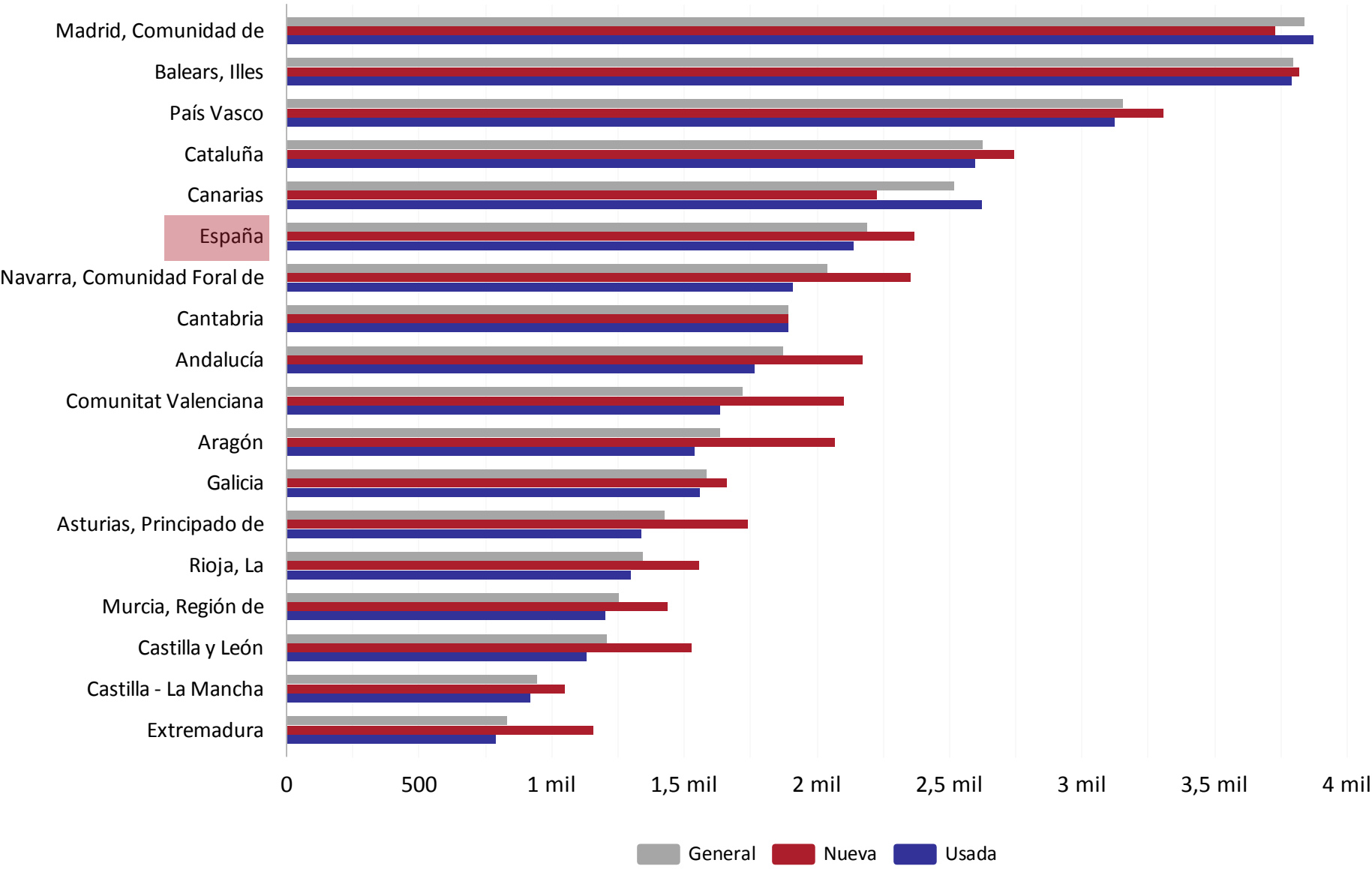


El gráfico muestra el precio por m² de compraventa de vivienda interanual (eje x) del segundo trimestre de 2025, la variación interanual del precio por m² (eje y). El tamaño del círculo indica el precio m².

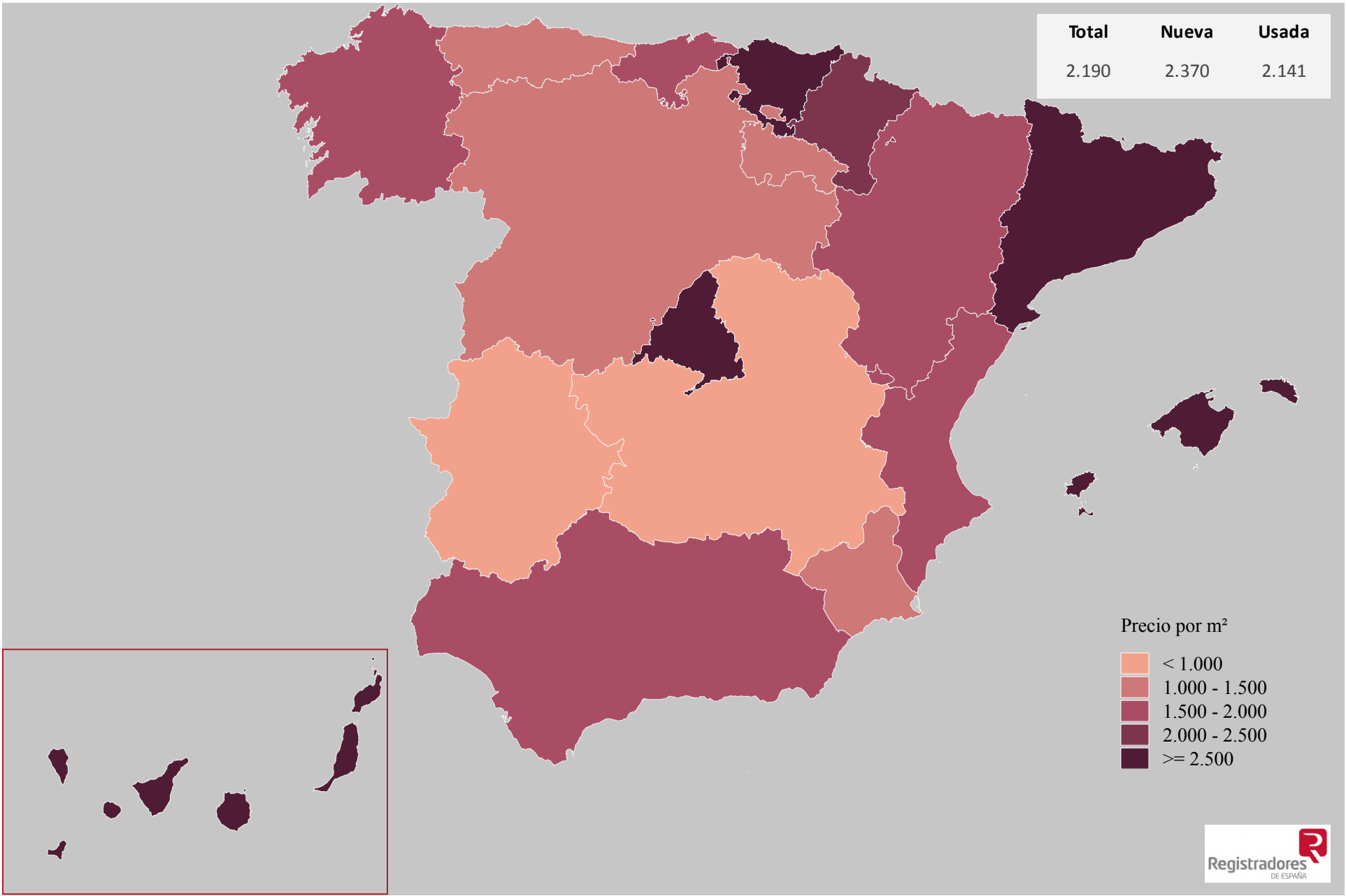
Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Trimestral
Segundo trimestre 2025



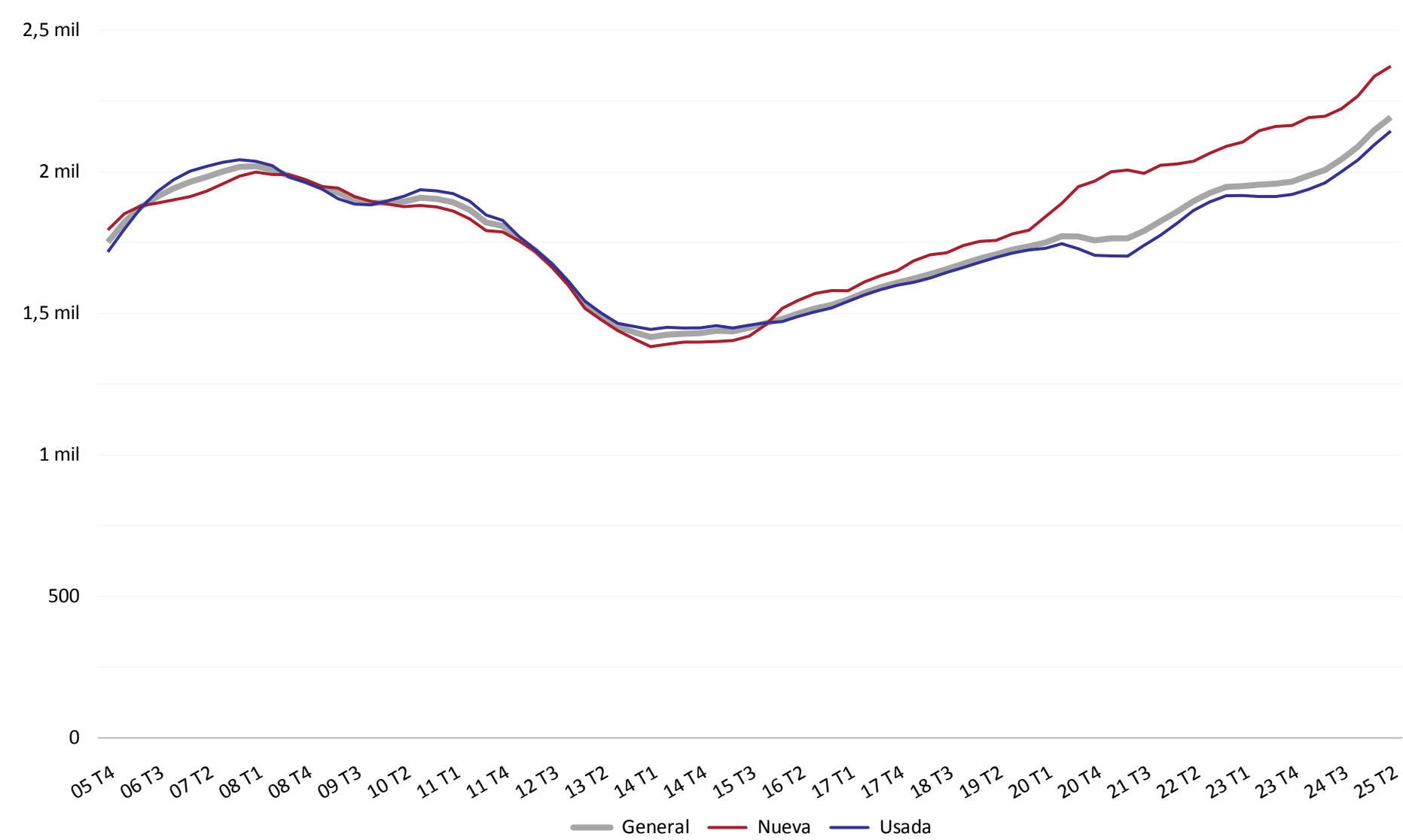
Precio medio declarado de la vivienda por Comunidades Autónomas (€/m²)
Segundo trimestre 2025



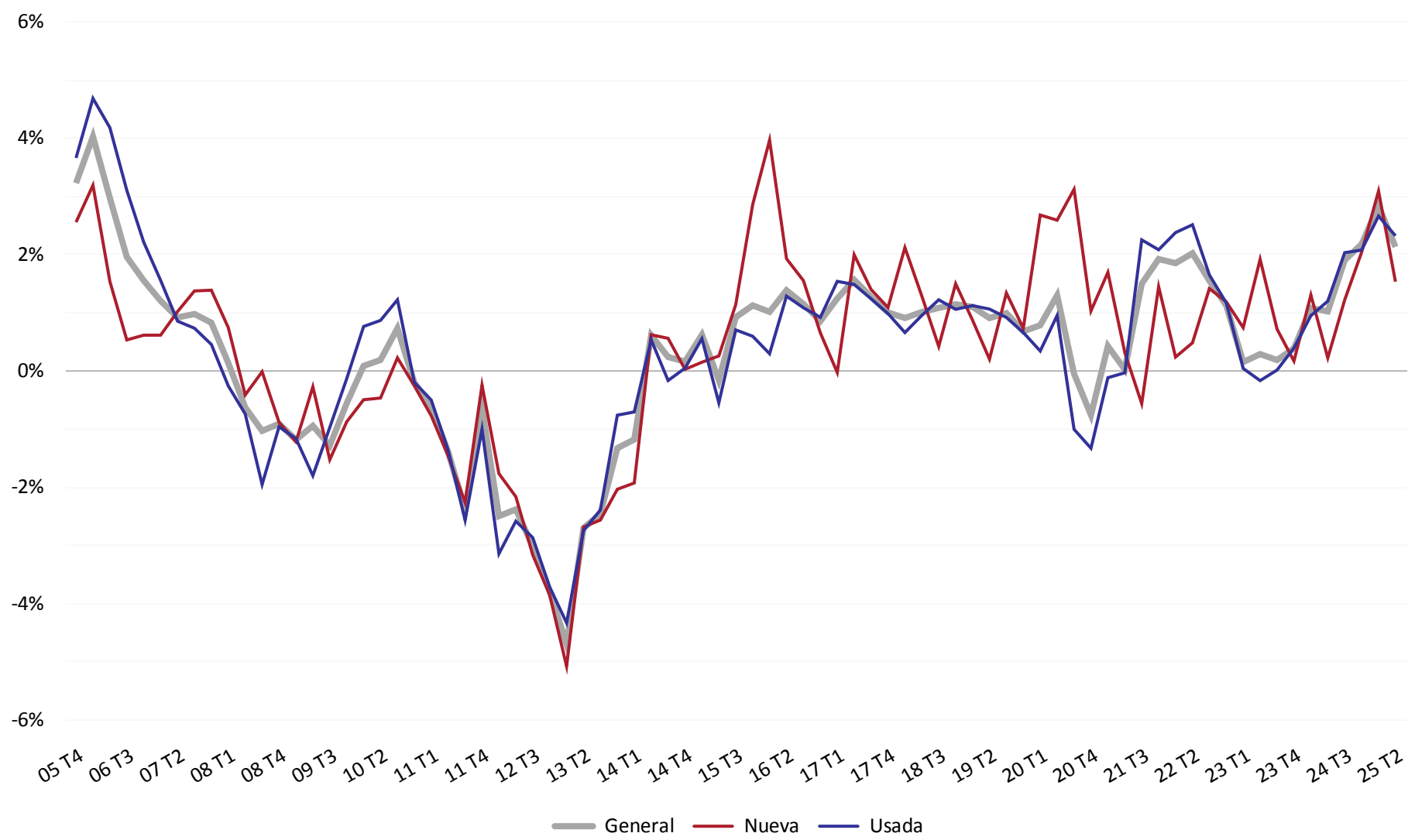
Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Interanual
Segundo trimestre 2025



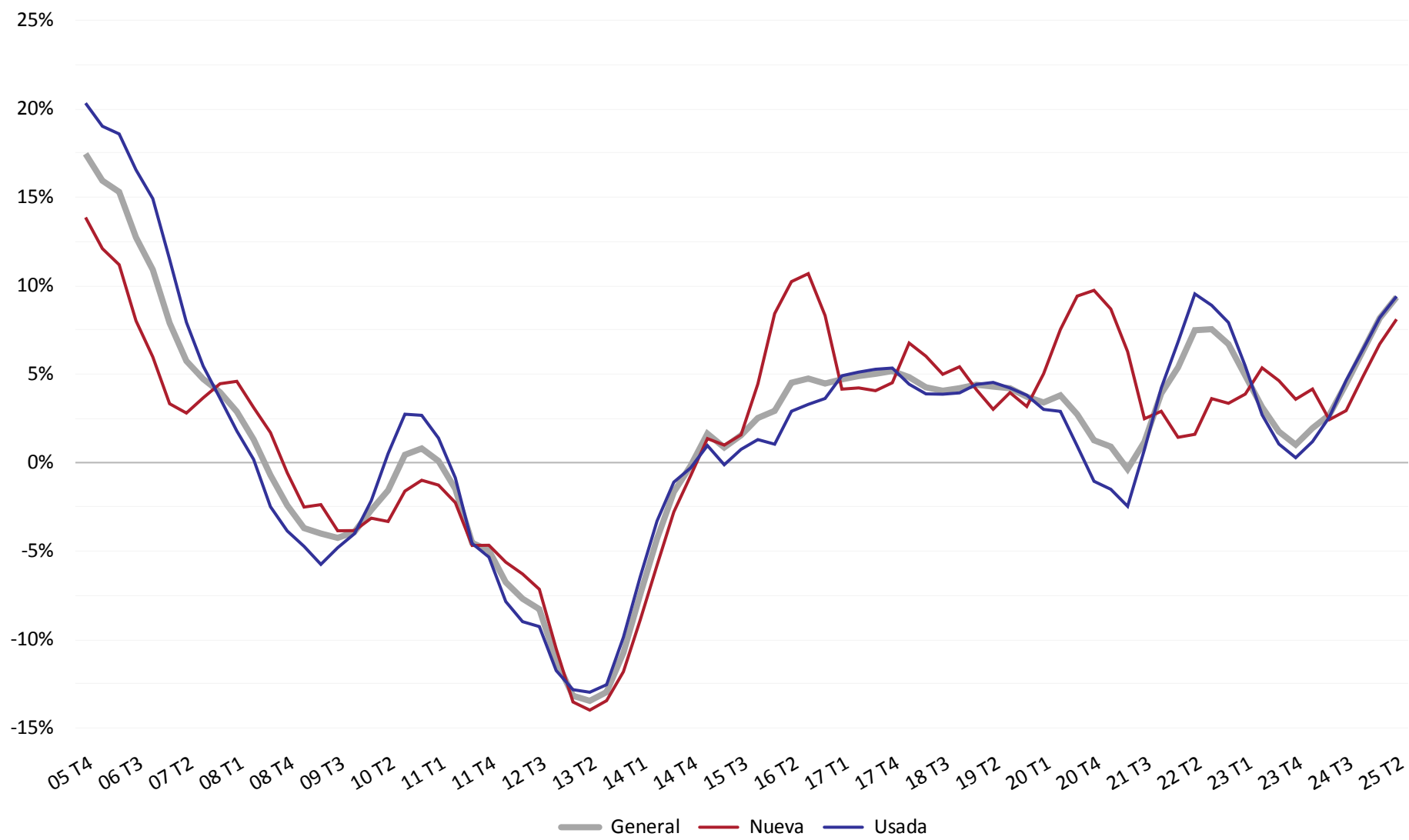
Evolución del precio de compraventas interanuales de vivienda (€/m²). España



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



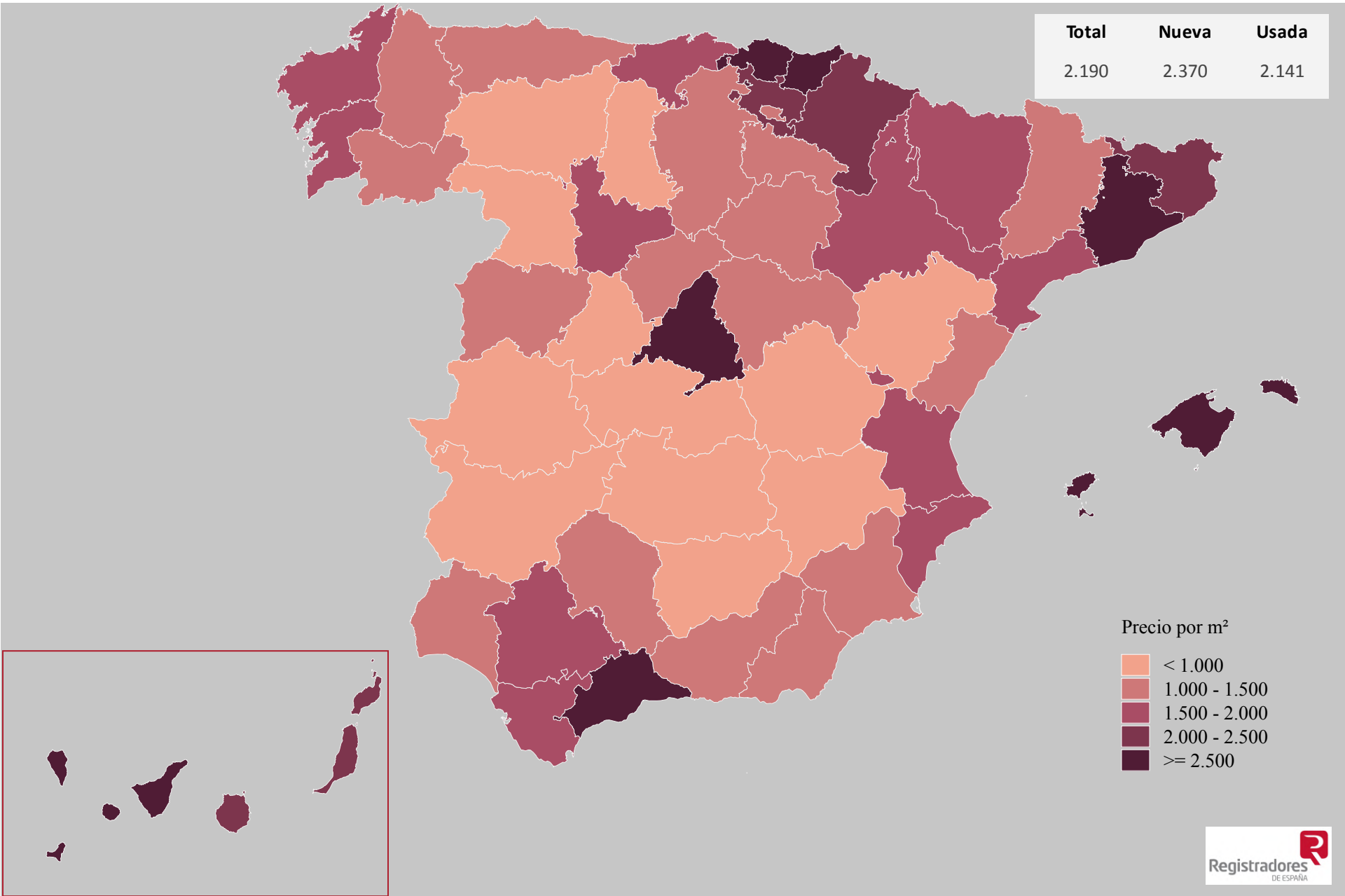
Evolución de las tasas de variación interanuales del precio de la vivienda



Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Resultados trimestrales y variación trimestral Segundo trimestre 2025						
Provincias	General ▼	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Madrid	4.067	2,8 %	3.682	-8,0 %	4.166	5,8 %
Illes Balears	3.946	3,2 %	3.963	5,7 %	3.941	2,6 %
Gipuzkoa	3.626	-5,7 %	4.017	-16,2 %	3.579	-3,9 %
Bizkaia	3.155	6,1 %	3.480	7,0 %	3.115	7,3 %
Barcelona	3.084	4,2 %	3.245	4,9 %	3.046	4,0 %
Málaga	3.036	-0,3 %	3.395	2,1 %	2.890	0,1 %
Santa Cruz de Tenerife	2.914	3,5 %	2.789	21,3 %	2.957	-1,6 %
Palmas, Las	2.664	9,4 %	2.206	2,1 %	2.818	10,5 %
Araba/Álava	2.408	1,6 %	2.414	-1,6 %	2.405	2,8 %
Girona	2.345	0,8 %	2.275	2,9 %	2.362	0,2 %
Navarra	2.109	-1,9 %	2.476	-6,0 %	1.951	1,1 %
Alicante/Alacant	2.027	2,9 %	2.560	0,9 %	1.913	4,6 %
Cantabria	1.923	-0,9 %	1.646	-18,4 %	2.010	4,5 %
Pontevedra	1.893	-5,4 %	1.971	-14,2 %	1.867	1,3 %
Huesca	1.810	8,6 %	2.172	22,1 %	1.712	4,9 %
Zaragoza	1.750	1,1 %	2.192	-0,8 %	1.667	3,9 %
Tarragona	1.744	5,0 %	2.069	16,6 %	1.689	2,9 %
Cádiz	1.730	0,7 %	1.708	1,6 %	1.736	0,1 %
Valladolid	1.717	3,9 %	2.215	2,1 %	1.491	2,5 %
Sevilla	1.666	-3,5 %	1.830	-7,5 %	1.621	1,3 %
Coruña, A	1.637	3,4 %	1.591	2,3 %	1.653	3,8 %
Valencia/València	1.607	1,8 %	1.807	4,1 %	1.577	1,8 %
Granada	1.486	4,3 %	1.720	8,2 %	1.424	3,3 %
Asturias	1.483	4,1 %	1.819	5,8 %	1.404	5,3 %
Guadalajara	1.450	2,9 %	1.677	-9,2 %	1.395	13,3 %
Huelva	1.404	-0,5 %	1.359	-5,4 %	1.417	1,2 %
Lleida	1.383	-2,9 %	1.489	-1,2 %	1.348	-3,7 %
Rioja, La	1.375	2,9 %	1.604	12,1 %	1.338	1,3 %
Almería	1.325	-2,7 %	1.393	-13,6 %	1.304	3,9 %
Murcia	1.324	10,2 %	1.551	23,3 %	1.257	6,2 %
Salamanca	1.303	0,5 %	1.454	2,2 %	1.279	0,3 %
Burgos	1.297	2,5 %	1.713	-1,5 %	1.236	1,9 %
Córdoba	1.246	-8,8 %	1.754	-20,6 %	1.116	1,4 %
Segovia	1.231	6,5 %	1.106	-15,1 %	1.249	11,0 %
Castellón/Castelló	1.229	2,6 %	1.188	8,4 %	1.237	0,6 %
Lugo	1.129	11,5 %	1.092	25,1 %	1.140	8,3 %
Ourense	1.128	11,6 %	1.379	35,1 %	1.062	5,2 %
Soria	1.081	-11,1 %	1.467	-20,6 %	1.023	-4,3 %
Palencia	1.007	0,6 %	1.099	-12,0 %	995	2,9 %
León	1.006	11,2 %	1.131	2,7 %	953	11,3 %
Ávila	1.002	7,5 %	1.176	-4,4 %	966	10,1 %
Toledo	987	13,3 %	930	14,9 %	1.000	12,7 %
Albacete	984	5,3 %	1.151	7,5 %	945	5,3 %
Cáceres	886	18,9 %	1.269	69,8 %	841	12,8 %
Teruel	879	-6,0 %	954	-22,9 %	873	0,7 %
Badajoz	878	4,8 %	1.071	-5,7 %	843	5,5 %
Cuenca	851	0,1 %	764	-51,3 %	855	8,2 %
Jaén	836	3,9 %	951	29,7 %	819	0,4 %
Zamora	784	-9,8 %	444	-62,9 %	890	7,9 %
Ciudad Real	760	10,4 %	837	6,0 %	748	12,6 %
España	2.251	1,1 %	2.396	-2,9 %	2.215	2,9 %

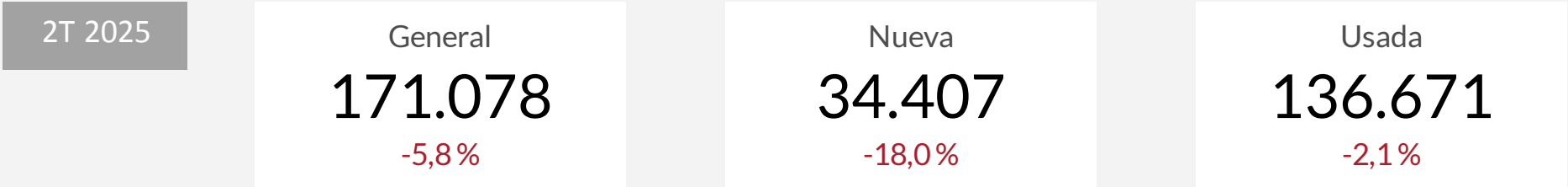
Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Resultados anuales y variación interanual Segundo trimestre 2025						
Provincias ▲	General	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Albacete	964	3,3 %	1.194	-6,4 %	907	7,2 %
Alicante/Alacant	1.964	10,6 %	2.527	6,4 %	1.832	10,7 %
Almería	1.318	9,0 %	1.431	7,2 %	1.279	9,1 %
Araba/Álava	2.366	2,4 %	2.391	-2,3 %	2.354	3,4 %
Asturias	1.426	8,3 %	1.742	4,7 %	1.339	7,9 %
Badajoz	829	6,9 %	1.098	1,8 %	791	6,8 %
Barcelona	3.006	5,7 %	3.151	2,5 %	2.971	6,4 %
Bizkaia	2.996	6,4 %	3.278	-4,5 %	2.939	7,8 %
Burgos	1.250	1,8 %	1.652	3,3 %	1.179	3,4 %
Cantabria	1.893	7,5 %	1.894	-2,9 %	1.893	9,8 %
Castellón/Castelló	1.246	8,8 %	1.338	1,6 %	1.222	11,0 %
Ciudad Real	701	9,8 %	754	19,6 %	690	7,8 %
Coruña, A	1.595	11,1 %	1.587	14,5 %	1.598	10,2 %
Cuenca	932	31,7 %	1.613	125,5 %	813	14,9 %
Cáceres	844	4,2 %	1.268	-7,7 %	791	6,1 %
Cádiz	1.731	5,9 %	1.676	-2,7 %	1.751	9,0 %
Córdoba	1.241	1,1 %	1.843	-1,4 %	1.093	4,9 %
Gipuzkoa	3.698	6,3 %	4.421	22,5 %	3.613	4,5 %
Girona	2.322	3,4 %	2.202	-0,3 %	2.353	4,4 %
Granada	1.408	9,3 %	1.561	7,6 %	1.368	9,8 %
Guadalajara	1.368	6,5 %	1.668	10,6 %	1.289	8,5 %
Huelva	1.395	5,7 %	1.422	3,0 %	1.387	6,6 %
Huesca	1.657	12,4 %	1.837	21,4 %	1.617	10,3 %
Illes Balears	3.797	10,5 %	3.820	4,2 %	3.792	12,1 %
Jaén	795	6,7 %	837	-3,4 %	789	8,0 %
León	948	1,2 %	1.163	-2,9 %	885	2,0 %
Lleida	1.372	2,7 %	1.452	-0,8 %	1.346	4,1 %
Lugo	1.038	8,1 %	938	-5,8 %	1.072	12,9 %
Madrid	3.841	15,5 %	3.730	17,1 %	3.874	15,3 %
Murcia	1.254	10,8 %	1.438	10,4 %	1.203	10,3 %
Málaga	2.936	11,9 %	3.164	4,2 %	2.822	13,2 %
Navarra	2.040	2,2 %	2.355	0,1 %	1.911	5,9 %
Ourense	1.042	6,0 %	1.168	4,0 %	1.010	6,6 %
Palencia	982	9,2 %	1.203	0,1 %	949	11,6 %
Palmas, Las	2.385	4,5 %	2.117	4,1 %	2.480	5,2 %
Pontevedra	1.912	7,7 %	2.071	7,4 %	1.846	7,0 %
Rioja, La	1.344	6,6 %	1.558	2,3 %	1.299	6,7 %
Salamanca	1.291	10,0 %	1.372	10,4 %	1.280	9,7 %
Santa Cruz de Tenerife	2.672	12,3 %	2.347	10,7 %	2.796	13,5 %
Segovia	1.184	14,4 %	1.281	20,8 %	1.169	13,3 %
Sevilla	1.631	12,6 %	1.779	26,0 %	1.580	8,3 %
Soria	1.149	-1,6 %	1.679	2,4 %	1.016	8,4 %
Tarragona	1.698	5,2 %	1.878	9,9 %	1.667	4,1 %
Teruel	861	6,0 %	1.215	-1,4 %	815	7,3 %
Toledo	907	10,6 %	853	-4,8 %	923	14,8 %
Valencia/València	1.554	11,4 %	1.737	8,5 %	1.521	11,9 %
Valladolid	1.614	9,1 %	2.039	12,0 %	1.444	9,0 %
Zamora	854	2,6 %	782	-26,4 %	866	8,7 %
Zaragoza	1.720	5,9 %	2.197	5,1 %	1.607	7,0 %
Ávila	950	9,7 %	1.073	16,0 %	921	7,8 %
España	2.190	9,3 %	2.370	8,1 %	2.141	9,3 %

Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Interanual. Provincias
Segundo trimestre 2025



Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Resultados anuales y variación interanual. Capitales de provincia			
Capitales de provincia	General ▾	Var. interanual	General
Donostia/San Sebastián	5.869	5,7 %	
Madrid	4.932	17,2 %	
Barcelona	4.617	4,0 %	
Palma	3.879	11,8 %	
Bilbao	3.237	8,3 %	
Málaga	2.966	7,6 %	
Cádiz	2.747	9,9 %	
Pamplona/Iruña	2.737	2,2 %	
Coruña, A	2.576	11,5 %	
Vitoria-Gasteiz	2.565	3,1 %	
Girona	2.534	3,6 %	
València	2.514	15,0 %	
Santander	2.413	11,3 %	
Sevilla	2.277	12,0 %	
Palmas de Gran Canaria, Las	2.276	2,1 %	
Granada	2.118	15,2 %	
Zaragoza	2.075	7,0 %	
Pontevedra	2.064	14,6 %	
Santa Cruz de Tenerife	2.027	4,9 %	
Alacant/Alicante	1.959	8,0 %	
Valladolid	1.907	10,7 %	
Segovia	1.792	14,7 %	
Salamanca	1.789	8,2 %	
Córdoba	1.731	4,5 %	
Logroño	1.724	6,9 %	
Guadalajara	1.713	9,9 %	
Oviedo	1.696	14,3 %	
Huesca	1.653	3,2 %	
Burgos	1.647	0,9 %	
Tarragona	1.646	8,6 %	
Toledo	1.634	7,2 %	
Soria	1.603	6,7 %	
Cuenca	1.524	28,1 %	
Almería	1.474	11,3 %	
Cáceres	1.473	3,1 %	
León	1.441	8,0 %	
Teruel	1.408	5,4 %	
Albacete	1.400	5,1 %	
Lugo	1.387	0,7 %	
Murcia	1.385	13,0 %	
Badajoz	1.375	4,3 %	
Ourense	1.342	7,1 %	
Ávila	1.321	11,3 %	
Huelva	1.315	3,8 %	
Lleida	1.304	4,6 %	
Castelló de la Plana/Castellón de la Plana	1.262	6,8 %	
Ciudad Real	1.230	15,9 %	
Palencia	1.216	7,3 %	
Jaén	1.198	7,0 %	
Zamora	1.088	7,3 %	

4. Número de compraventas registradas en vivienda



El número de compraventas de vivienda ha descendido con respecto al trimestre precedente un -5,8%. A pesar de este descenso trimestral la cuantía alcanzada resulta especialmente destacable, en la medida que el trimestre precedente supuso el nivel máximo desde 3T07.

Las 171.078 compraventas del segundo trimestre marcan, tal y como se ha indicado, 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 (2T24) el incremento interanual ha sido del 17% (19,9% el trimestre precedente).

En términos absolutos las 171.078 compraventas suponen 10.547 menos que en el primer trimestre. Con respecto al mismo trimestre de 2024 el incremento ha sido de 24.805 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 al descenso trimestral. En vivienda nueva se ha registrado un ajuste del -18% (8,5% 1T25). En vivienda usada el descenso trimestral ha sido del -2,1%, frente al crecimiento del 4,3% el trimestre precedente.

En vivienda usada se han registrado 136.671 compraventas (139.669 1T25) y en vivienda nueva 34.407 compraventas (41.956 1T25). Con respecto al mismo trimestre de 2024, se registran descensos en vivienda usada (2.998 2T24) y, especialmente, en vivienda nueva (7.549 2T24).

Desde un punto de vista territorial han predominado los descensos, dando lugar a tasas trimestrales negativas en trece comunidades autónomas, con tasas de dos dígitos en una de ellas. En vivienda nueva trece comunidades autónomas han registrado tasas trimestrales negativas, siendo nueve en vivienda usada.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas durante el segundo trimestre han sido Andalucía (33.807), Cataluña (26.763), Comunitat Valenciana (26.537) y Comunidad de Madrid (20.255).

Las cuotas de mercado de cada una de ellas con respecto al total de España han sido del 19,63%, 15,75%, 15,74% y 12,06%, acumulando entre las cuatro el 63,18% del mercado de compraventas de España.

Los resultados interanuales se han situado en las 691.863 compraventas, superando con amplitud al máximo más próximo (646.241 4T 2022), incrementando con fuerza respecto al interanual del trimestre precedente (667.058 1T25), manteniendo la tendencia ascendente.

Con respecto a los doce meses precedentes se acumula un incremento interanual del 21,9%, intensificándose con respecto al trimestre precedente (16,3% 1T25). Este crecimiento es consecuencia del comportamiento tanto en vivienda usada, con una mejora del 18,8% (13% 1T25) como, especialmente, en vivienda nueva, con un incremento del 34,8% (30,6% 1T25).

En vivienda usada se han registrado 544.137 compraventas en los últimos doce meses, incrementándose con respecto al interanual del trimestre precedente (524.564 compraventas).

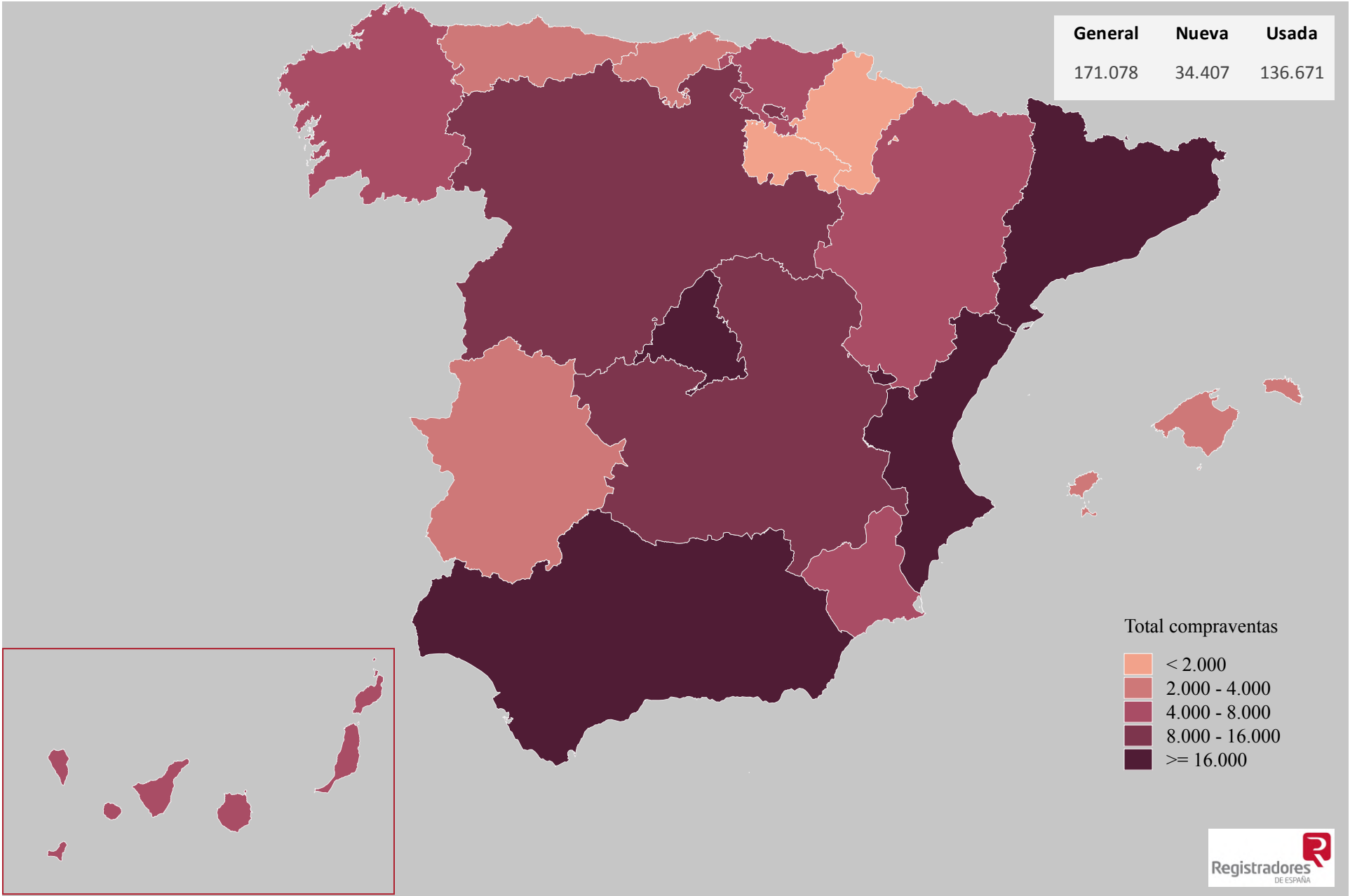
En vivienda nueva se han registrado 147.726 compraventas, con una mejora con respecto a los resultados interanuales del trimestre precedente (142.494 1T25).

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

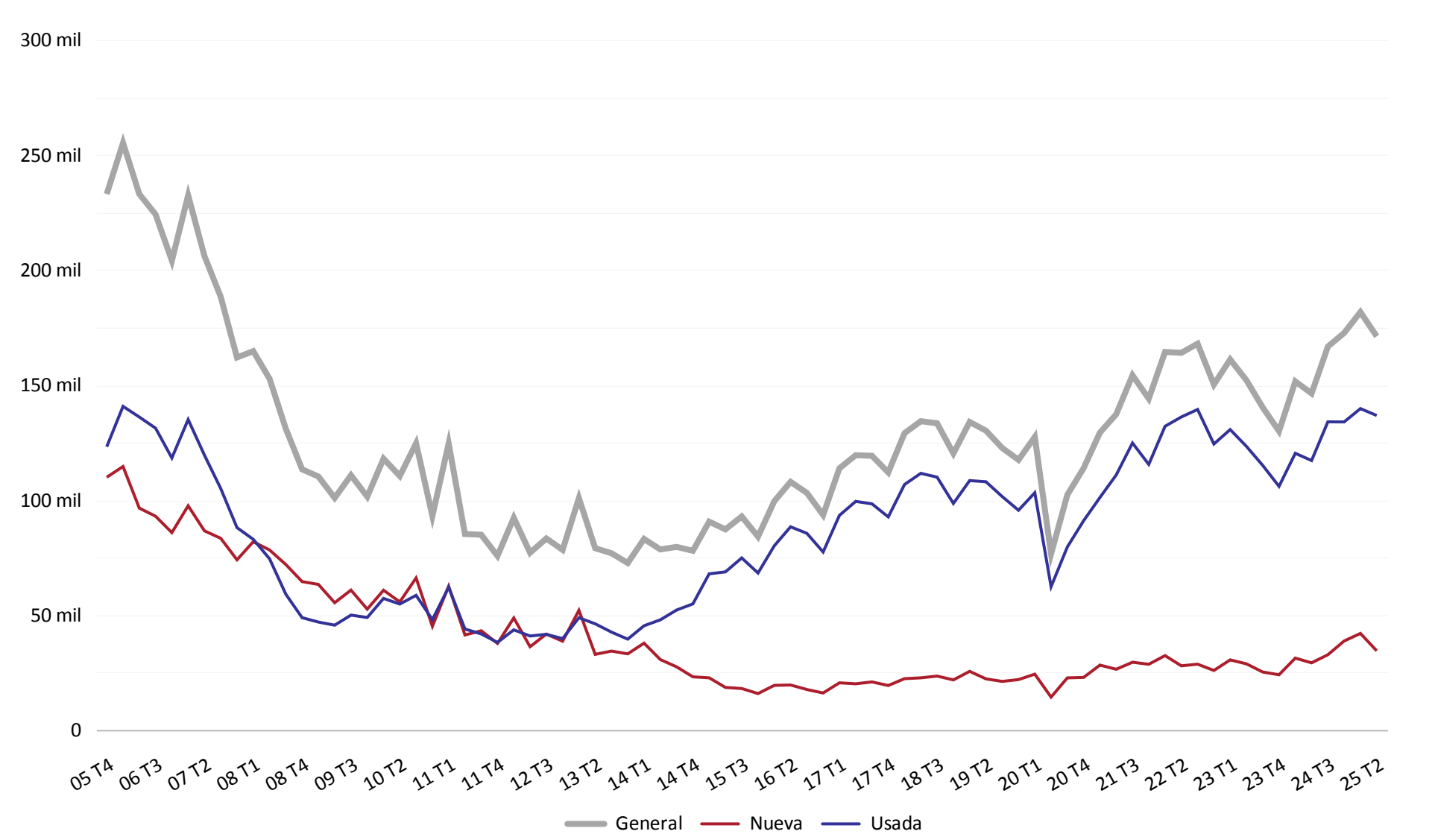
Número de compraventas de vivienda registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral Segundo trimestre 2025						
CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	33.807	-6,9 %	7.922	-25,9 %	25.885	1,0 %
Aragón	4.658	-3,8 %	865	-21,9 %	3.793	1,6 %
Asturias, Principado de	3.747	-9,8 %	734	-28,3 %	3.013	-3,8 %
Balears, Illes	3.554	-8,8 %	753	-6,6 %	2.801	-9,4 %
Canarias	6.017	-11,3 %	1.574	-19,2 %	4.443	-8,1 %
Cantabria	2.674	2,8 %	636	28,0 %	2.038	-3,1 %
Castilla - La Mancha	8.000	-9,7 %	1.328	-27,8 %	6.672	-5,0 %
Castilla y León	9.108	4,6 %	1.945	24,4 %	7.163	0,3 %
Cataluña	26.763	-9,8 %	5.083	-7,1 %	21.680	-10,5 %
Comunitat Valenciana	26.537	-3,1 %	4.093	-19,2 %	22.444	0,6 %
Extremadura	3.179	2,9 %	438	45,5 %	2.741	-1,7 %
Galicia	6.465	-2,6 %	1.589	-7,1 %	4.876	-1,0 %
Madrid, Comunidad de	20.255	-5,4 %	4.201	-29,4 %	16.054	3,8 %
Murcia, Región de	6.771	-7,4 %	1.493	-13,4 %	5.278	-5,5 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.966	5,8 %	652	16,4 %	1.314	1,2 %
País Vasco	6.234	-7,4 %	918	-38,7 %	5.316	1,5 %
Rioja, La	1.343	-0,7 %	183	-7,1 %	1.160	0,3 %
España	171.078	-5,8 %	34.407	-18,0 %	136.671	-2,1 %

Número de compraventas de vivienda registradas. Resultados anuales y variación interanual Segundo trimestre 2025						
CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Andalucía	135.825	19,6 %	35.038	41,4 %	100.787	13,5 %
Aragón	18.126	20,9 %	3.478	23,8 %	14.648	20,3 %
Asturias, Principado de	15.970	32,1 %	3.547	59,8 %	12.423	25,8 %
Balears, Illes	14.639	11,0 %	2.840	15,1 %	11.799	10,1 %
Canarias	25.376	10,0 %	6.936	25,8 %	18.440	5,0 %
Cantabria	10.210	27,4 %	1.851	43,7 %	8.359	24,3 %
Castilla - La Mancha	33.082	26,7 %	6.820	36,3 %	26.262	24,5 %
Castilla y León	34.661	30,8 %	6.640	23,8 %	28.021	32,5 %
Cataluña	108.881	23,1 %	20.758	35,7 %	88.123	20,5 %
Comunitat Valenciana	108.997	17,1 %	18.923	25,1 %	90.074	15,6 %
Extremadura	12.086	28,5 %	1.463	38,5 %	10.623	27,2 %
Galicia	25.906	29,1 %	6.716	45,7 %	19.190	24,1 %
Madrid, Comunidad de	83.436	23,8 %	19.065	40,0 %	64.371	19,7 %
Murcia, Región de	26.420	23,6 %	5.605	37,0 %	20.815	20,4 %
Navarra, Comunidad Foral de	7.271	6,3 %	2.186	-9,3 %	5.085	14,8 %
País Vasco	25.594	29,5 %	4.938	46,9 %	20.656	25,9 %
Rioja, La	5.383	35,3 %	922	64,9 %	4.461	30,4 %
España	691.863	21,9 %	147.726	34,8 %	544.137	18,8 %

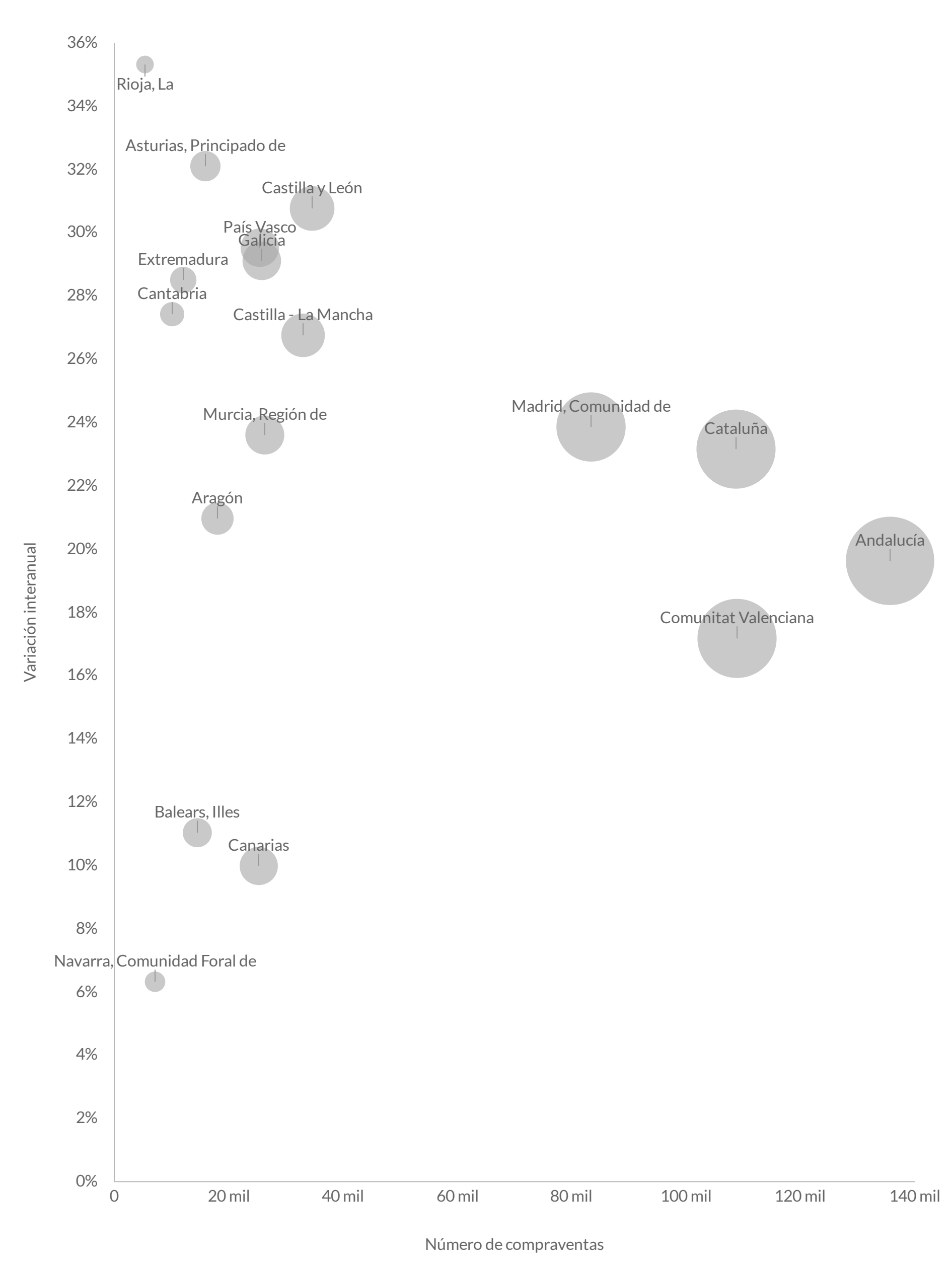
Número de compraventas de vivienda registradas
Segundo trimestre 2025



Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. España

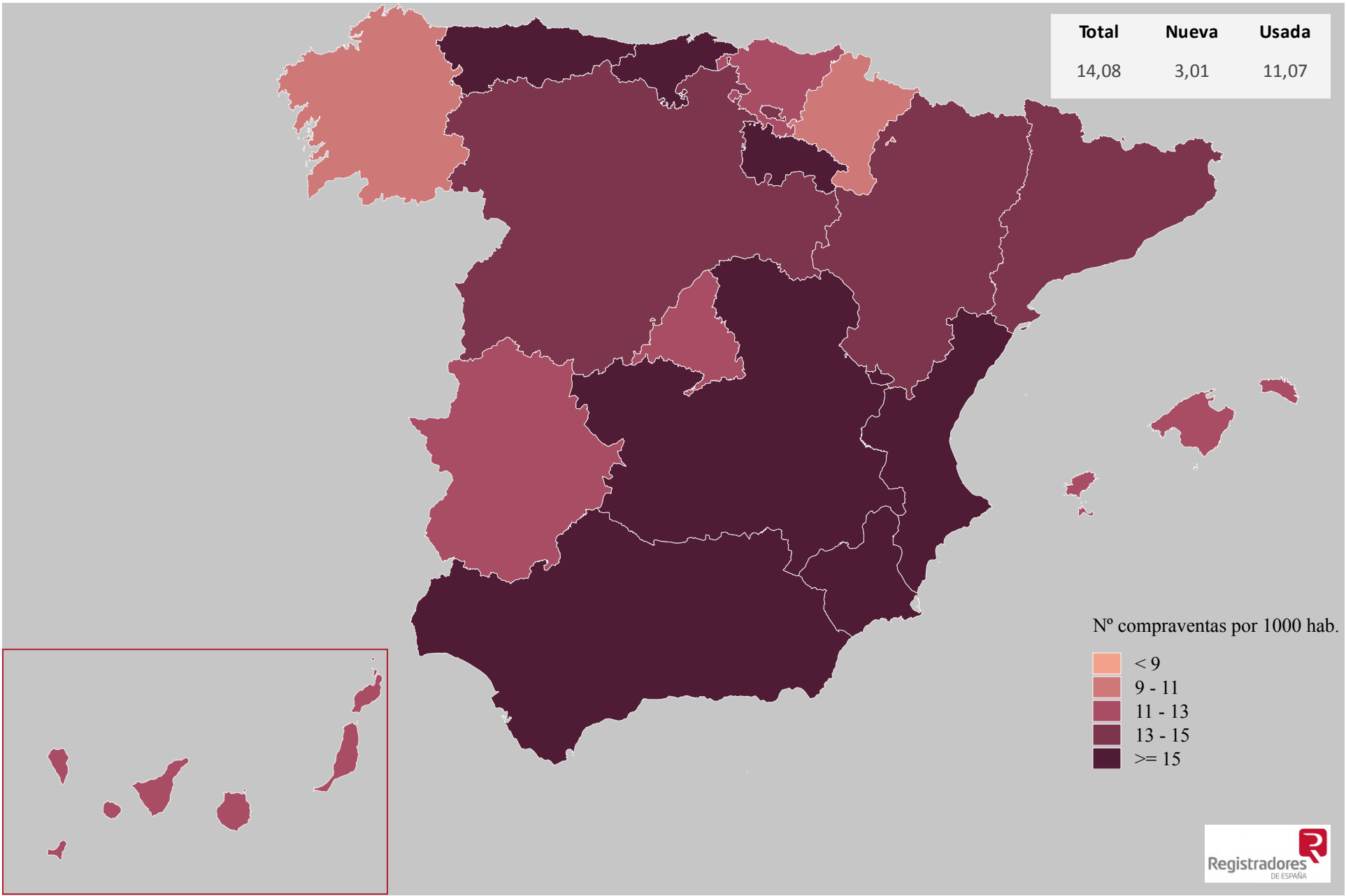


Número de compraventas y tasa de variación interanual de vivienda registradas. CC. AA.
Segundo trimestre 2025

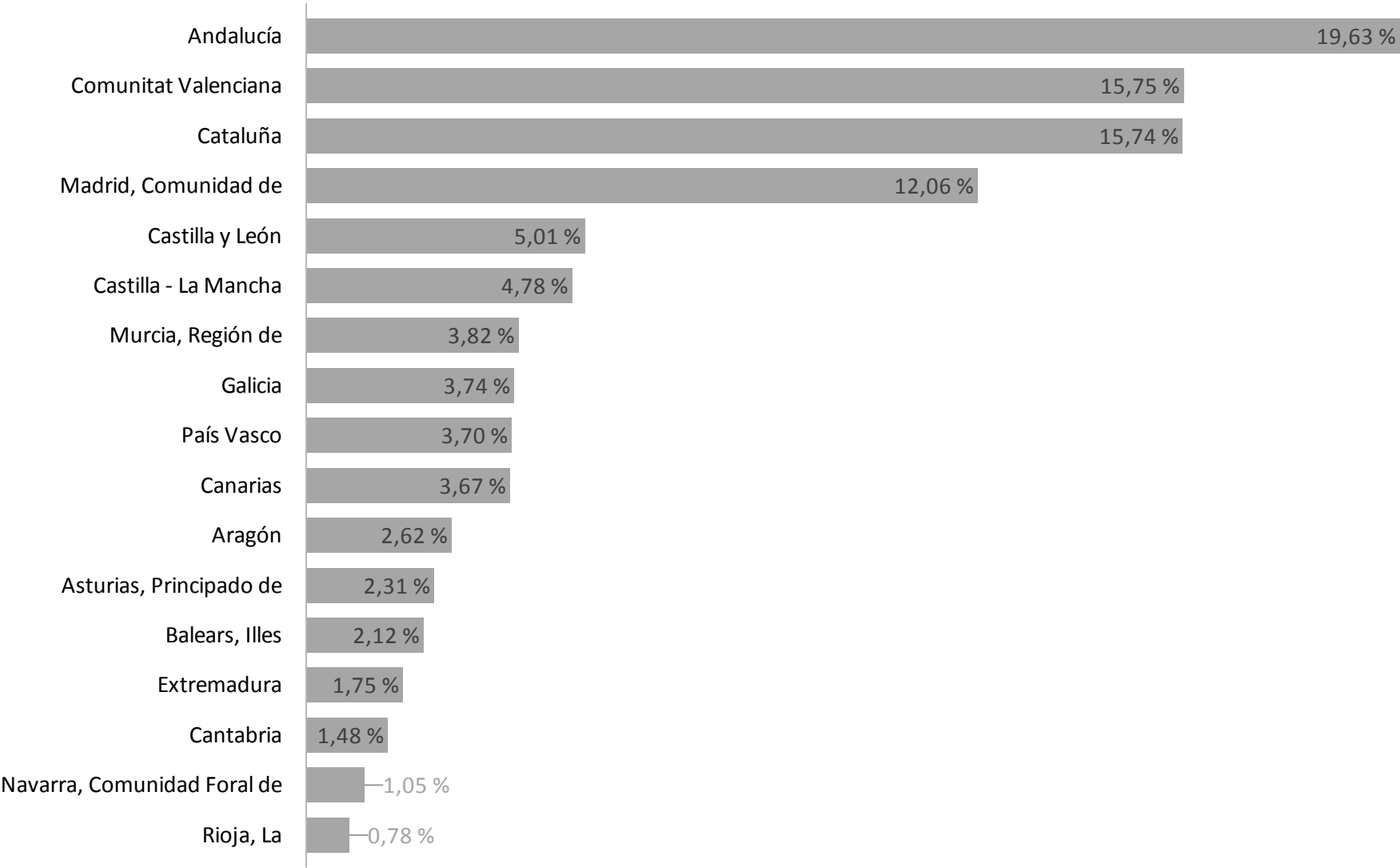


El gráfico muestra el número interanual de compraventas de vivienda (eje x) y la variación interanual del número de compraventas (eje y). El tamaño nos indica también el número de compraventas de vivienda.

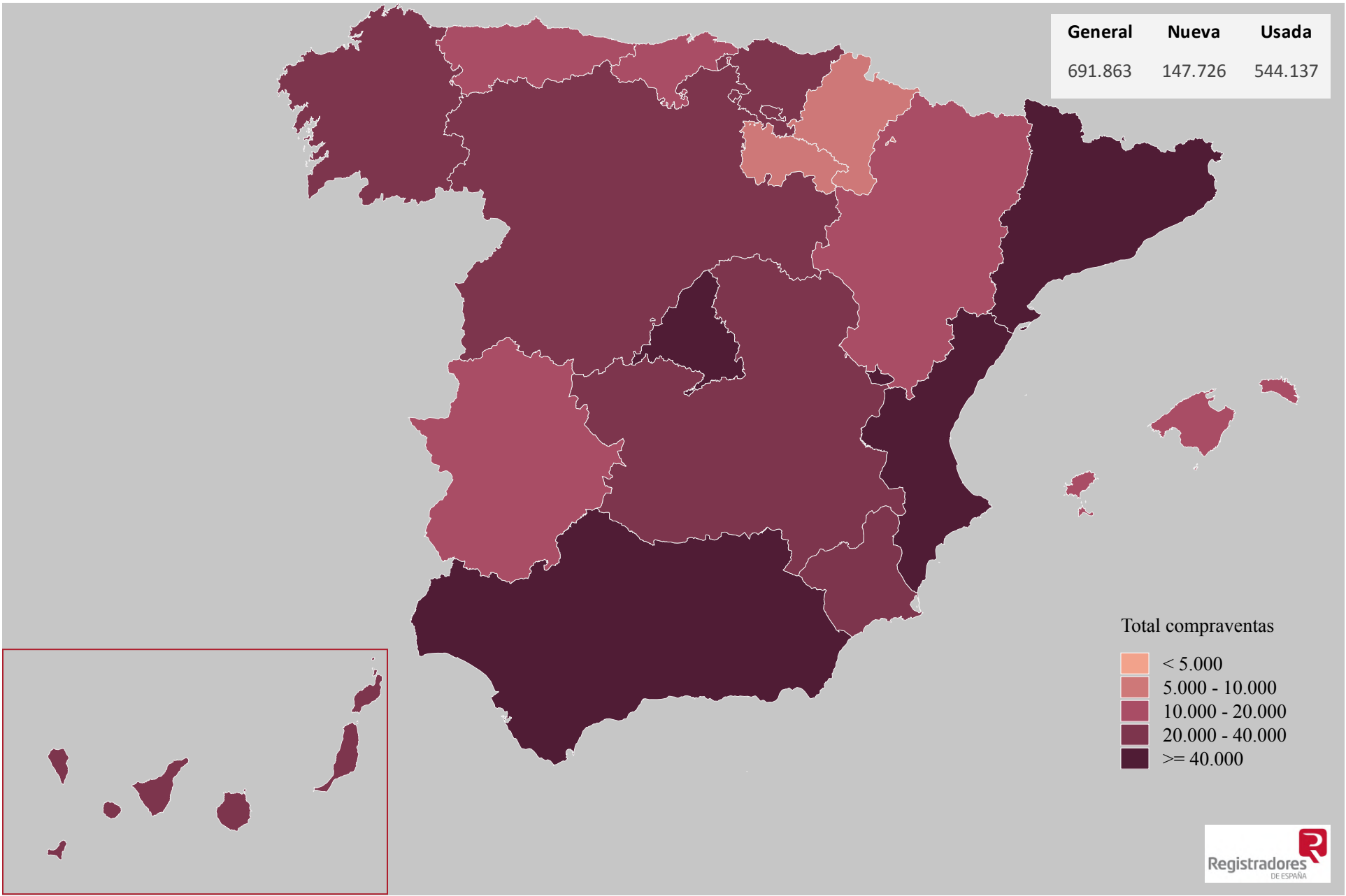
Número de compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes. Interanual
Segundo trimestre 2025



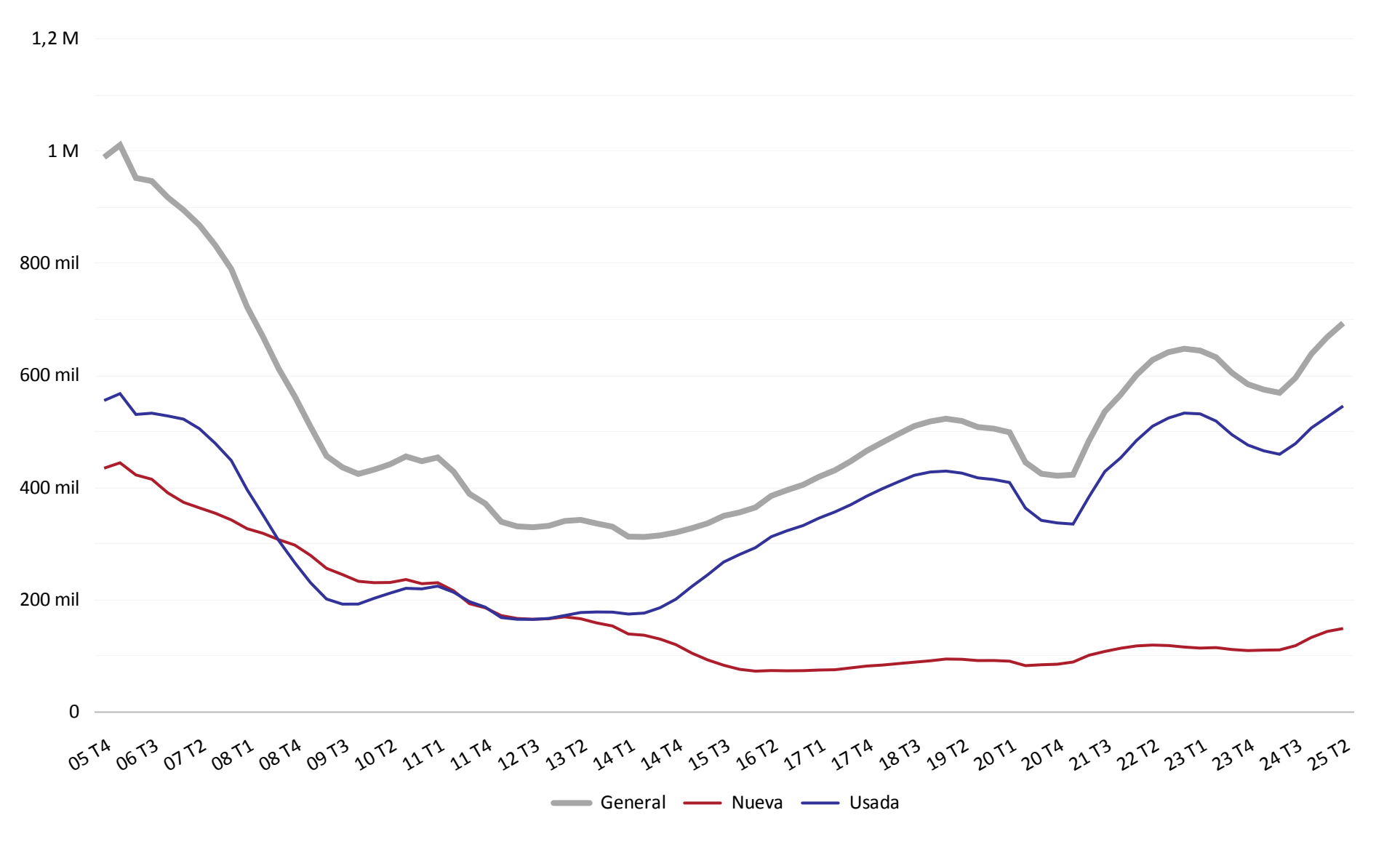
Cuota de mercado de compraventas de vivienda. Interanual
Segundo trimestre 2025



Número de compraventas de vivienda registradas. Interanual
Segundo trimestre 2025



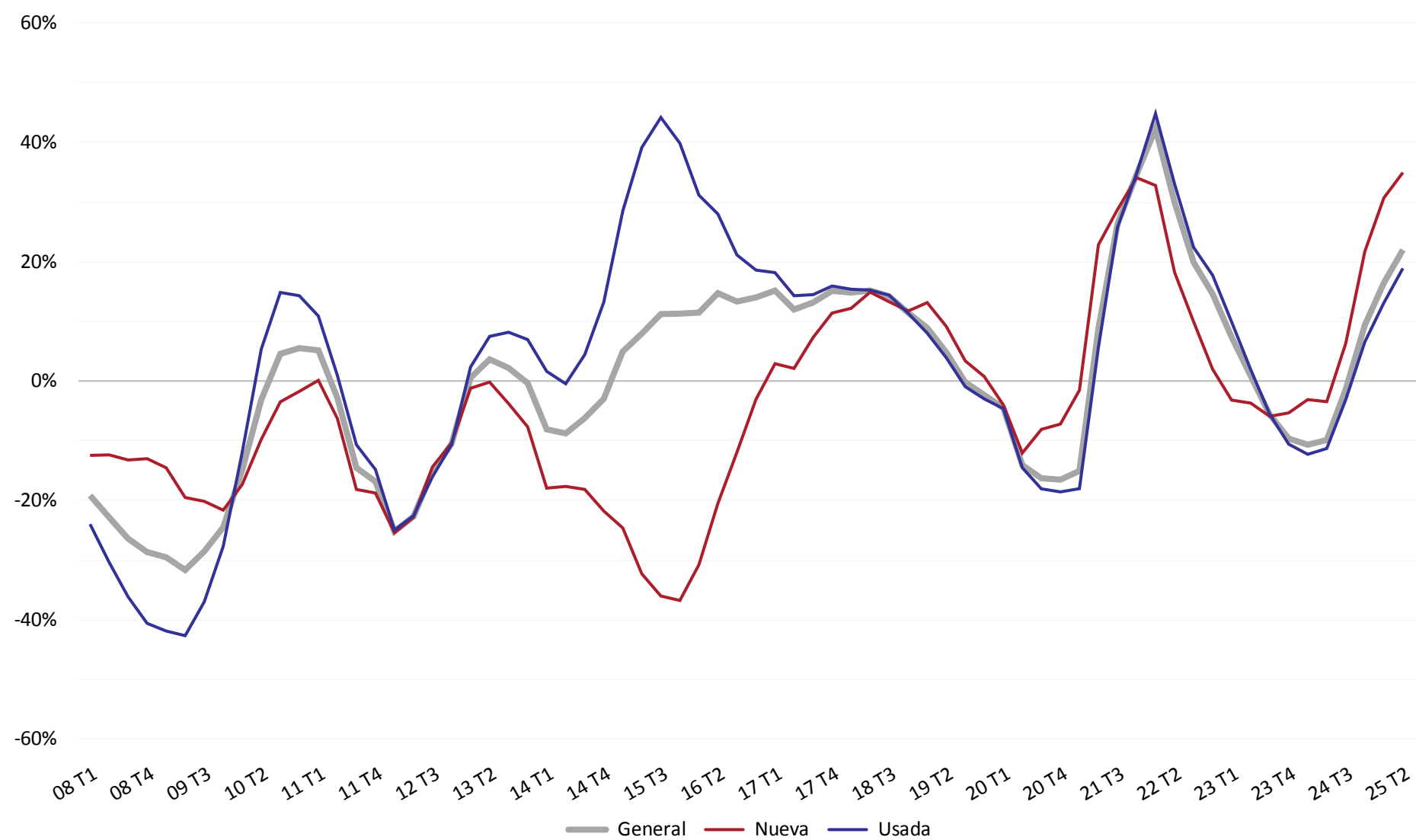
Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. España



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 constatan el descenso trimestral en el número de compraventas de vivienda durante el segundo trimestre, dando lugar a tasas trimestrales negativas en treinta y una provincias, frente a los ascensos en diecinueve provincias.

Las provincias que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda durante el segundo trimestre han sido Madrid (20.255), Barcelona (17.728), Alicante (13.216), Valencia (9.778), Málaga (8.639), Murcia (6.771) y Sevilla (5.941).

En vivienda nueva catorce provincias han registrado ascensos trimestrales, frente a los descensos en treinta y cinco provincias, manteniendo resultados en un caso.

En vivienda usada veintiuna provincias han incrementado su número de compraventas de vivienda, dando lugar a descensos en veintiocho provincias, manteniendo resultados una provincia.

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda nueva durante el segundo trimestre han sido Madrid (4.201), Barcelona (3.407), Málaga (2.479), Alicante (2.284) y Murcia (1.493).

En vivienda usada el mayor número de compraventas trimestrales se ha alcanzado en las provincias de Madrid (16.054), Barcelona (14.321), Alicante (10.932), Valencia (8.514) y Málaga (6.160).

Los resultados interanuales registran, por el contrario, un destacado crecimiento. En el último trimestre todas las provincias han registrado incrementos interanuales.

En vivienda nueva cuarenta y seis provincias han registrado incrementos interanuales (cuarenta y cinco el trimestre precedente), dando lugar a cuatro provincias con tasas interanuales negativas.

En vivienda usada cuarenta y nueve provincias alcanzan tasas interanuales positivas (cuarenta y siete el trimestre precedente), registrando ajustes únicamente una provincia.

La tendencia mostrada por la evolución de los resultados interanuales consolida la tendencia alcista, acumulando cuatro trimestres consecutivos con tasas positivas, frente a los ajustes de trimestres precedentes.

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda durante los últimos doce meses han sido Madrid (83.436), Barcelona (71.345), Alicante (54.260), Valencia (40.477), Málaga (36.669), Murcia (26.420) y Sevilla (24.975).

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 (19.065), Barcelona (13.657), Málaga (12.036), Alicante (10.003), Sevilla (6.264), Valencia (6.093), Murcia (5.605) y Cádiz (4.702).

En vivienda usada el mayor número de compraventas interanual se ha registrado en las provincias de Madrid (64.371), Barcelona (57.688), Alicante (44.257), Valencia (34.384), Málaga (24.633), Murcia (20.815) y Sevilla (18.711).

El año 2025 sigue mostrando un excelente comportamiento en la actividad de compraventas de vivienda, a pesar del descenso del segundo trimestre, con cierto componente estacional.

Las variaciones interanuales de resultados trimestrales, así como las comparaciones interanuales de resultados de doce meses, constatan la fortaleza de la tendencia, consolidando elevados niveles de compraventas de vivienda en términos absolutos, marcando máximos de los últimos años o cuantías próximas a dichos máximos.

La fortaleza de la demanda, empujada por el incremento poblacional y el descenso de los tipos de interés, está llevando a la consolidación de un escenario de mercado especialmente favorable desde el punto de vista de la actividad.

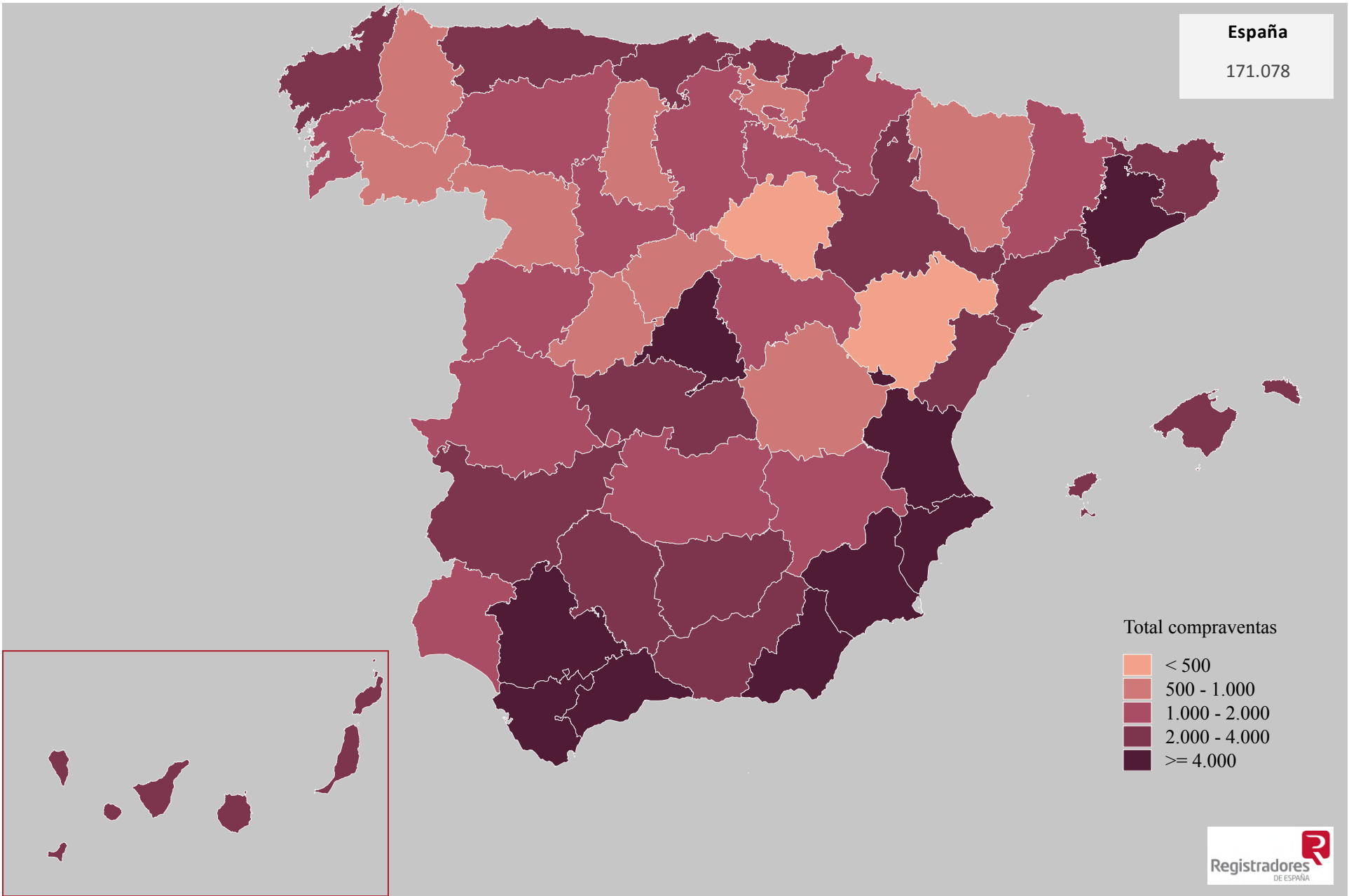
El intenso crecimiento del precio de la vivienda y la limitación de financiación hipotecaria ante determinados parámetros de riesgo pueden ser los factores que a medio plazo puedan condicionar el crecimiento del mercado.

En todo caso, a corto plazo, todo parece indicar que los destacados niveles de actividad en compraventas de vivienda se van a mantener en todas sus modalidades.

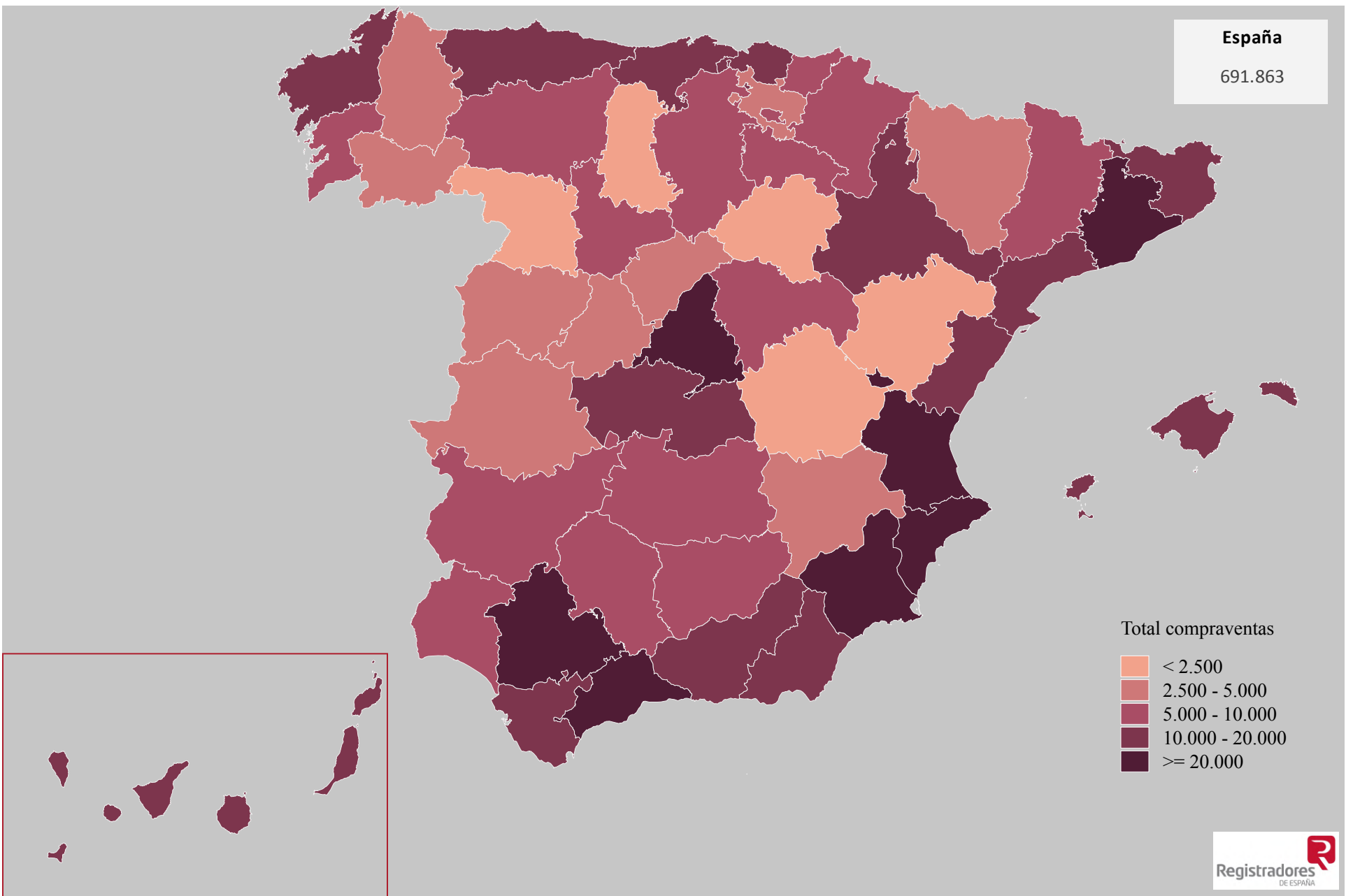
Número de compraventas de vivienda registradas Resultados trimestrales y variación trimestral						
PROVINCIAS	General ▼	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Madrid	20.255	-5,4 %	4.201	-29,4 %	16.054	3,8 %
Barcelona	17.728	-9,6 %	3.407	-6,7 %	14.321	-10,3 %
Alicante/Alacant	13.216	-3,5 %	2.284	-13,9 %	10.932	-0,9 %
Valencia/València	9.778	-3,2 %	1.264	-20,4 %	8.514	0,0 %
Málaga	8.639	-11,3 %	2.479	-29,2 %	6.160	-1,3 %
Murcia	6.771	-7,4 %	1.493	-13,4 %	5.278	-5,5 %
Sevilla	5.941	-13,2 %	1.322	-38,7 %	4.619	-1,4 %
Cádiz	4.584	1,7 %	1.061	-22,4 %	3.523	12,2 %
Almería	4.301	-6,9 %	1.022	-25,4 %	3.279	0,9 %
Tarragona	3.995	-12,0 %	573	-12,1 %	3.422	-12,0 %
Asturias	3.747	-9,8 %	734	-28,3 %	3.013	-3,8 %
Illes Balears	3.554	-8,8 %	753	-6,6 %	2.801	-9,4 %
Granada	3.544	-9,2 %	763	-12,6 %	2.781	-8,2 %
Castellón/Castelló	3.543	-1,3 %	545	-33,9 %	2.998	8,3 %
Toledo	3.340	-15,6 %	618	-25,5 %	2.722	-13,0 %
Girona	3.337	-7,7 %	697	-6,1 %	2.640	-8,1 %
Zaragoza	3.327	-1,9 %	638	-21,1 %	2.689	4,1 %
Palmas, Las	3.189	-7,9 %	842	-19,8 %	2.347	-2,8 %
Bizkaia	3.064	-13,8 %	348	-56,0 %	2.716	-1,7 %
Coruña, A	2.938	-5,0 %	732	5,2 %	2.206	-8,0 %
Santa Cruz de Tenerife	2.828	-14,9 %	732	-18,6 %	2.096	-13,5 %
Córdoba	2.717	5,9 %	582	-1,2 %	2.135	8,0 %
Cantabria	2.674	2,8 %	636	28,0 %	2.038	-3,1 %
Gipuzkoa	2.223	2,7 %	229	-25,6 %	1.994	7,4 %
Jaén	2.151	10,3 %	263	13,9 %	1.888	9,8 %
Badajoz	2.023	3,9 %	292	46,7 %	1.731	-1,0 %
Navarra	1.966	5,8 %	652	16,4 %	1.314	1,2 %
Valladolid	1.939	1,2 %	577	14,0 %	1.362	-3,4 %
Pontevedra	1.930	-8,7 %	494	-32,1 %	1.436	3,7 %
Huelva	1.930	-11,9 %	430	-29,5 %	1.500	-5,1 %
León	1.842	22,0 %	532	84,1 %	1.310	7,3 %
Ciudad Real	1.831	0,9 %	252	-24,8 %	1.579	6,8 %
Lleida	1.703	-10,9 %	406	-3,8 %	1.297	-13,0 %
Burgos	1.403	-1,7 %	265	26,2 %	1.138	-6,5 %
Rioja, La	1.343	-0,7 %	183	-7,1 %	1.160	0,3 %
Cáceres	1.156	1,1 %	146	43,1 %	1.010	-3,0 %
Guadalajara	1.153	-16,7 %	228	-43,7 %	925	-5,5 %
Albacete	1.127	2,5 %	205	-9,3 %	922	5,5 %
Salamanca	1.109	2,4 %	148	2,1 %	961	2,5 %
Araba/Álava	947	-6,8 %	341	-14,3 %	606	-1,9 %
Huesca	944	-7,5 %	198	-12,0 %	746	-6,2 %
Lugo	831	6,7 %	197	15,2 %	634	4,3 %
Ourense	766	17,8 %	166	44,3 %	600	12,1 %
Segovia	716	4,2 %	87	-25,0 %	629	10,2 %
Ávila	697	6,3 %	115	12,7 %	582	5,1 %
Palencia	578	18,0 %	63	0,0 %	515	20,6 %
Cuenca	549	-9,4 %	25	-43,2 %	524	-6,8 %
Zamora	546	3,2 %	123	112,1 %	423	-10,2 %
Teruel	387	-9,8 %	29	-60,8 %	358	0,8 %
Soria	278	-31,7 %	35	-53,3 %	243	-26,8 %
España	171.078	-5,8 %	34.407	-18,0 %	136.671	-2,1 %

Número de compraventas de vivienda registradas. Resultados anuales y variación interanual Segundo trimestre 2025						
PROVINCIAS	General ▾	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Madrid	83.436	23,8 %	19.065	40,0 %	64.371	19,7 %
Barcelona	71.345	26,2 %	13.657	39,9 %	57.688	23,3 %
Alicante/Alacant	54.260	15,1 %	10.003	30,8 %	44.257	12,0 %
Valencia/València	40.477	16,0 %	6.093	15,2 %	34.384	16,2 %
Málaga	36.669	12,2 %	12.036	55,4 %	24.633	-1,2 %
Murcia	26.420	23,6 %	5.605	37,0 %	20.815	20,4 %
Sevilla	24.975	25,8 %	6.264	56,1 %	18.711	18,1 %
Cádiz	17.776	18,6 %	4.702	35,4 %	13.074	13,6 %
Tarragona	16.751	18,9 %	2.517	32,8 %	14.234	16,8 %
Almería	16.248	24,4 %	4.178	38,9 %	12.070	20,0 %
Asturias	15.970	32,1 %	3.547	59,8 %	12.423	25,8 %
Illes Balears	14.639	11,0 %	2.840	15,1 %	11.799	10,1 %
Granada	14.534	20,5 %	3.233	26,5 %	11.301	18,8 %
Toledo	14.402	28,4 %	3.296	60,9 %	11.106	21,1 %
Castellón/Castelló	14.260	29,6 %	2.827	28,9 %	11.433	29,8 %
Girona	13.977	9,2 %	2.960	22,7 %	11.017	6,1 %
Palmas, Las	13.477	8,9 %	3.619	26,4 %	9.858	3,7 %
Bizkaia	13.163	30,7 %	2.466	62,3 %	10.697	25,0 %
Zaragoza	12.842	24,2 %	2.648	25,7 %	10.194	23,8 %
Coruña, A	12.150	30,7 %	3.051	39,9 %	9.099	27,8 %
Santa Cruz de Tenerife	11.899	11,2 %	3.317	25,2 %	8.582	6,5 %
Cantabria	10.210	27,4 %	1.851	43,7 %	8.359	24,3 %
Córdoba	9.966	20,9 %	1.955	6,4 %	8.011	25,1 %
Gipuzkoa	8.471	29,8 %	1.115	-1,6 %	7.356	36,4 %
Pontevedra	7.977	30,2 %	2.340	59,3 %	5.637	21,0 %
Huelva	7.900	17,0 %	1.732	13,1 %	6.168	18,1 %
Jaén	7.757	31,1 %	938	52,8 %	6.819	28,5 %
Badajoz	7.453	29,4 %	903	54,9 %	6.550	26,5 %
Valladolid	7.297	31,0 %	1.984	15,5 %	5.313	37,9 %
Navarra	7.271	6,3 %	2.186	-9,3 %	5.085	14,8 %
Ciudad Real	6.986	34,3 %	1.166	35,4 %	5.820	34,1 %
Lleida	6.808	36,4 %	1.624	31,7 %	5.184	37,9 %
León	6.412	46,1 %	1.399	51,4 %	5.013	44,7 %
Burgos	5.641	28,6 %	1.020	18,2 %	4.621	31,2 %
Rioja, La	5.383	35,3 %	922	64,9 %	4.461	30,4 %
Guadalajara	5.106	20,2 %	1.196	-7,6 %	3.910	32,5 %
Cáceres	4.633	27,0 %	560	18,4 %	4.073	28,3 %
Salamanca	4.339	29,1 %	540	53,8 %	3.799	26,2 %
Albacete	4.153	17,0 %	802	11,1 %	3.351	18,5 %
Araba/Álava	3.960	25,2 %	1.357	91,1 %	2.603	6,1 %
Huesca	3.678	11,4 %	649	18,4 %	3.029	9,9 %
Lugo	3.081	17,2 %	786	40,4 %	2.295	10,9 %
Segovia	2.808	27,3 %	362	40,9 %	2.446	25,6 %
Ávila	2.787	26,7 %	521	33,2 %	2.266	25,3 %
Ourense	2.698	34,0 %	539	34,8 %	2.159	33,8 %
Cuenca	2.435	29,2 %	360	373,7 %	2.075	14,7 %
Palencia	2.108	22,6 %	301	11,9 %	1.807	24,5 %
Zamora	1.956	40,9 %	264	38,9 %	1.692	41,2 %
Teruel	1.606	19,4 %	181	17,5 %	1.425	19,6 %
Soria	1.313	2,1 %	249	-38,1 %	1.064	20,4 %
España	691.863	21,9 %	147.726	34,8 %	544.137	18,8 %

Número de compraventas de vivienda registradas
Segundo trimestre 2025



Número de compraventas de vivienda registradas. Interanual
Segundo trimestre 2025



5. Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia

2T 2025	Madrid	Barcelona	Valencia/València	Sevilla
	49,92 %	22,50 %	23,82 %	35,04 %
	-0,81	-0,29	-2,08	-4,69

El peso de compraventas de vivienda en las capitales con respecto a sus respectivas provincias se ha mantenido relativamente equilibrado durante el último trimestre, en la medida que veinticinco capitales han reducido su cuota de mercado con respecto a su provincia durante el último trimestre, exactamente las mismas que han incrementado su cuota de mercado.

El pasado trimestre fueron veintisiete capitales de provincia las que vieron reducida su cuota de mercado, dando lugar a un ligero predominio de mayor número de descensos durante los últimos trimestres.

En todo caso, las diferencias no vienen siendo destacables, pudiendo calificar de cierto equilibrio el movimiento territorial de las compraventas por lo que respecta al mayor o menor incremento en las capitales con respecto a sus respectivas provincias.

Por tanto, en esta fase de crecimiento en compraventas de viviendas, no se están produciendo comportamientos diferenciales desde un punto de vista territorial.

Normalmente, el incremento de los precios de la vivienda, más intenso en las capitales de provincia, suele provocar una mayor dificultad de acceso a la compra de vivienda en núcleos urbanos más poblados, dando lugar a una pérdida de peso relativo.

Tomando las ocho capitales de provincia españolas con un mayor número de habitantes, en el segundo trimestre del año, cinco de ellas han perdido cuota de mercado, mientras que otras tres han registrado ascensos. El pasado trimestre fueron también cinco de ellas las que vieron reducido su peso relativo.

Las capitales de provincia con mayor ganancia de cuota de mercado durante el último trimestre han sido Cáceres (11,77 pp), Ourense (10,36 pp), Zamora (9,76 pp) y Segovia (8,19 pp), mientras que las mayores pérdidas de cuota de mercado se han registrado en Soria (-9,34 pp), Salamanca (-8,71 pp), Teruel (-8,47 pp)

y San Sebastián (-7,21 pp).

Los municipios con un mayor peso de compraventas de vivienda con respecto al total de la provincia durante el segundo trimestre han sido Vitoria-Gasteiz (76,14%), Zaragoza (70,42%), Valladolid (66,48%), Ourense (60,05%) y Palencia (55,88%).

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 (7,44%), Toledo (8,29%), Girona (9,89%) y Pontevedra (10,16%).

Los resultados interanuales muestran veintiséis capitales de provincia con pérdidas de cuota de mercado, frente los incrementos en veinticuatro capitales.

Este comportamiento interanual es como consecuencia de los resultados de los últimos trimestres, con un notable equilibrio entre ascensos y descensos de peso en las capitales de provincia.

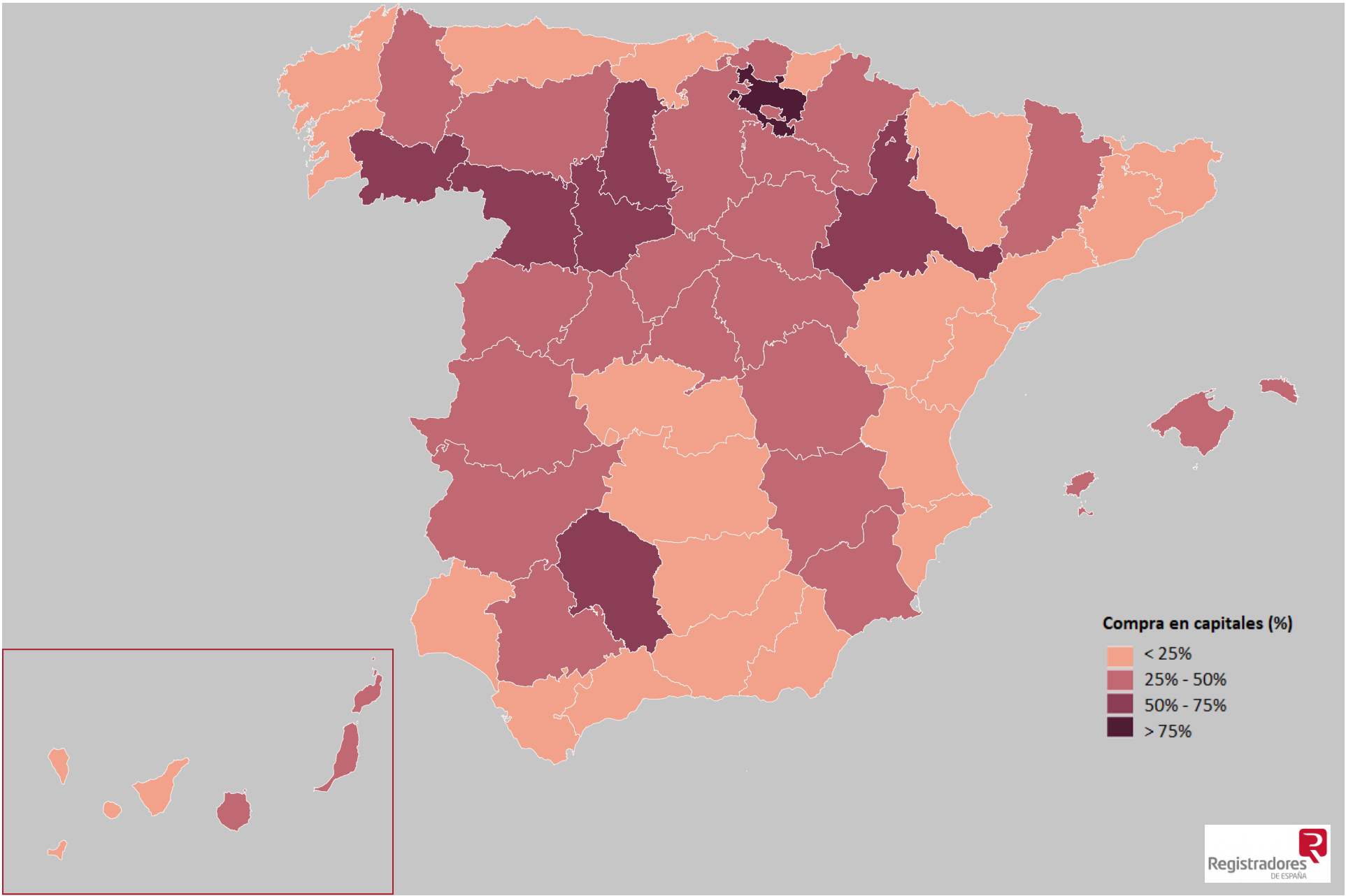
Las capitales de provincia con un mayor peso de compraventas de vivienda con respecto a su provincia durante los últimos doce meses han sido Vitoria-Gasteiz (79,37%), Zaragoza (67,87%), Valladolid (65,67%), Córdoba (54,89%) y Palencia (53,23%), mientras que los menores pesos relativos se han alcanzado en Cádiz (6,99%), Toledo (7,6%), Girona (9,75%) y Pontevedra (10,82%).

La demanda sigue siendo especialmente activa con independencia del ámbito geográfico. Los destacados incrementos del precio de la vivienda, de momento, no están provocando comportamientos diferenciales de la demanda desde un punto de vista territorial, por lo que respecta a la mayor o menor actividad en las capitales de provincia con respecto a sus respectivas provincias.

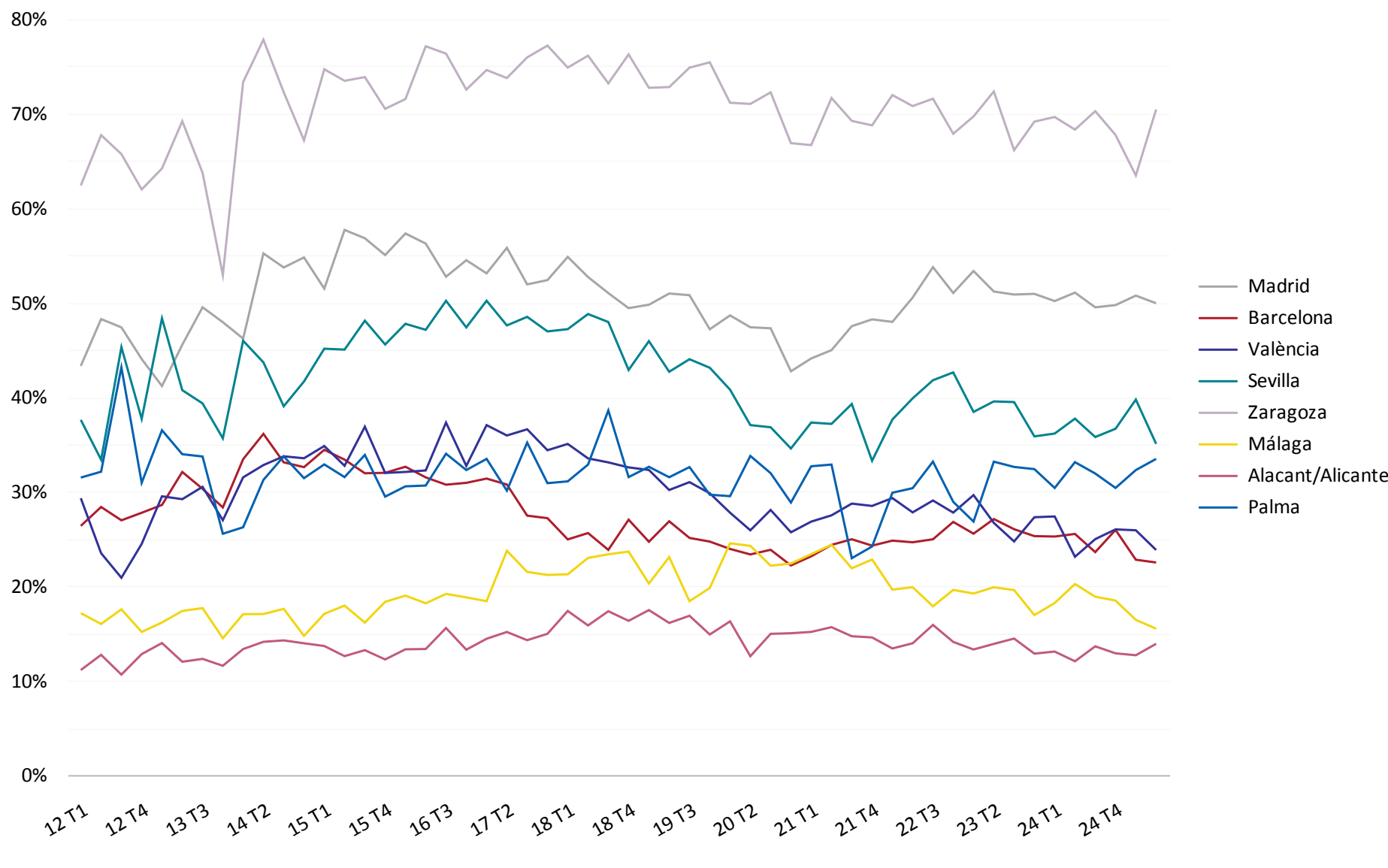
Compraventas de viviendas en las capitales de provincia con respecto a su provincia Resultados y variación trimestral			
Capitales de provincia	% s/provincia ▼	Var. trimestral (pp)	% s/provincia
Vitoria-Gasteiz	76,14 %	-4,97	
Zaragoza	70,42 %	6,98	
Valladolid	66,48 %	-0,07	
Ourense	60,05 %	10,36	
Palencia	55,88 %	1,19	
Zamora	55,13 %	9,76	
Córdoba	51,82 %	-5,31	
Madrid	49,92 %	-0,81	
Albacete	46,58 %	0,77	
Burgos	45,97 %	4,00	
Salamanca	43,73 %	-8,71	
Lugo	43,20 %	5,08	
Logroño	41,40 %	0,31	
Soria	40,29 %	-9,34	
Sevilla	35,04 %	-4,69	
Cáceres	34,34 %	11,77	
León	34,09 %	-2,07	
Segovia	33,52 %	8,19	
Palma	33,46 %	1,18	
Cuenca	32,60 %	-4,52	
Lleida	31,71 %	0,12	
Ávila	31,56 %	-3,95	
Bilbao	31,14 %	1,51	
Pamplona/Iruña	29,81 %	-3,19	
Badajoz	29,31 %	2,09	
Palmas de Gran Canaria, Las	28,22 %	0,19	
Murcia	25,99 %	-0,77	
Guadalajara	25,67 %	6,38	
Jaén	24,73 %	1,36	
Santander	24,64 %	-0,46	
Huelva	24,30 %	-1,62	
Granada	24,04 %	0,59	
València	23,82 %	-2,08	
Oviedo	23,62 %	-0,30	
Coruña, A	22,77 %	-0,99	
Barcelona	22,50 %	-0,29	
Almería	22,11 %	-2,98	
Huesca	20,97 %	1,86	
Donostia/San Sebastián	20,69 %	-7,21	
Teruel	20,67 %	-8,47	
Ciudad Real	20,54 %	3,17	
Castelló de la Plana/Castellón de la Plana	19,64 %	-0,32	
Málaga	15,49 %	-0,94	
Alacant/Alicante	13,89 %	1,21	
Santa Cruz de Tenerife	13,72 %	2,82	
Tarragona	13,64 %	1,05	
Pontevedra	10,16 %	-1,77	
Girona	9,89 %	-1,43	
Toledo	8,29 %	2,36	
Cádiz	7,44 %	1,43	

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	79,37 %	-0,91	
Zaragoza	67,87 %	-0,45	
Valladolid	65,67 %	4,24	
Córdoba	54,89 %	-1,79	
Palencia	53,23 %	3,81	
Ourense	53,19 %	1,05	
Salamanca	50,38 %	3,10	
Zamora	50,20 %	-4,26	
Madrid	49,98 %	-0,75	
Albacete	47,77 %	-1,30	
Soria	46,46 %	-5,80	
Burgos	45,98 %	-1,85	
Logroño	42,39 %	0,82	
Cuenca	37,08 %	8,17	
Sevilla	36,90 %	-0,40	
León	36,81 %	1,15	
Ávila	36,60 %	1,14	
Lugo	35,96 %	4,66	
Pamplona/Iruña	32,73 %	-0,23	
Lleida	32,27 %	-1,48	
Palma	32,00 %	-0,14	
Cáceres	31,34 %	0,91	
Bilbao	29,72 %	-0,82	
Palmas de Gran Canaria, Las	28,07 %	1,31	
Badajoz	27,83 %	-0,68	
Segovia	27,39 %	2,99	
Murcia	26,58 %	2,39	
Donostia/San Sebastián	25,52 %	2,40	
Huelva	25,42 %	-4,53	
València	25,19 %	-0,41	
Granada	25,17 %	-0,62	
Santander	24,97 %	-5,08	
Oviedo	24,56 %	1,03	
Teruel	24,28 %	-3,30	
Coruña, A	24,12 %	1,71	
Barcelona	23,67 %	-1,83	
Guadalajara	23,60 %	-7,32	
Almería	22,88 %	0,68	
Jaén	22,61 %	0,72	
Castelló de la Plana/Castellón de la Plana	20,20 %	0,89	
Ciudad Real	19,04 %	-0,02	
Huesca	18,62 %	-0,75	
Málaga	17,32 %	-1,48	
Alacant/Alicante	13,27 %	0,15	
Tarragona	12,85 %	0,67	
Santa Cruz de Tenerife	12,57 %	2,32	
Pontevedra	10,82 %	1,12	
Girona	9,75 %	0,42	
Toledo	7,60 %	-0,25	
Cádiz	6,99 %	-0,68	

Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia
Segundo 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

2T 2025

% compras extranjeros

14,10 %

0,00

% compras Unión Europea

58,25 %

3,67

La demanda extranjera de vivienda se ha mantenido estable, con una variación trimestral nula, frente al descenso de -0,38 pp del trimestre precedente.

Estos resultados constatan la fortaleza de la demanda extranjera, que se sigue consolidando en niveles altos del rango de resultados de la serie histórica.

En términos absolutos, por el contrario, se ha registrado un descenso en la medida que el número de compraventas totales se ha reducido.

El peso de compras de vivienda por extranjeros durante el segundo trimestre de 2025 ha sido del 14,1% (14,1% 1T25), por debajo del peso del mismo trimestre del año precedente (14,84% 2T24).

En términos absolutos se han superado las 24.200 compras por extranjeros, frente a las mas de 25.600 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 nacionalidades con mayor peso durante el último trimestre han sido británicos (7,77%), alemanes (6,59%), neerlandeses (6,46%), marroquíes (5,67%), franceses (5,15%), italianos (5,15%) y rumanos (5,14%).

En términos absolutos los mayores resultados trimestrales los han alcanzado británicos (1.831), alemanes (1.553), neerlandeses (1.522), marroquíes (1.336), franceses (1.214), italianos (1.214), italianos (1.211) y belgas (1.181).

Agrupando por zonas del mundo, las compras de nacionalidades de la Unión Europea suponen el 58,25%, el resto de Europa el 18,25%, África el 8,19%, Asia el 6,72% y América del Sur el 5,01%, quedando el resto de zonas por debajo del 3%.

Los precios medios asociados a estas zonas han estado encabezados por las compras de América del Norte (4.314 €/m²), seguidos de las de Oceanía (3.601 €/m²), los de Asia (2.889 €/m²), Unión Europea (2.845 €/m²) y resto de Europa (2.668 €/m²).

La desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra un equilibrio entre ascensos y descensos de peso relativo. En ocho comunidades autónomas ha incrementado el peso de compras por extranjeros, dando lugar a descensos en otras ocho comunidades autónomas, manteniendo resultados en un caso.

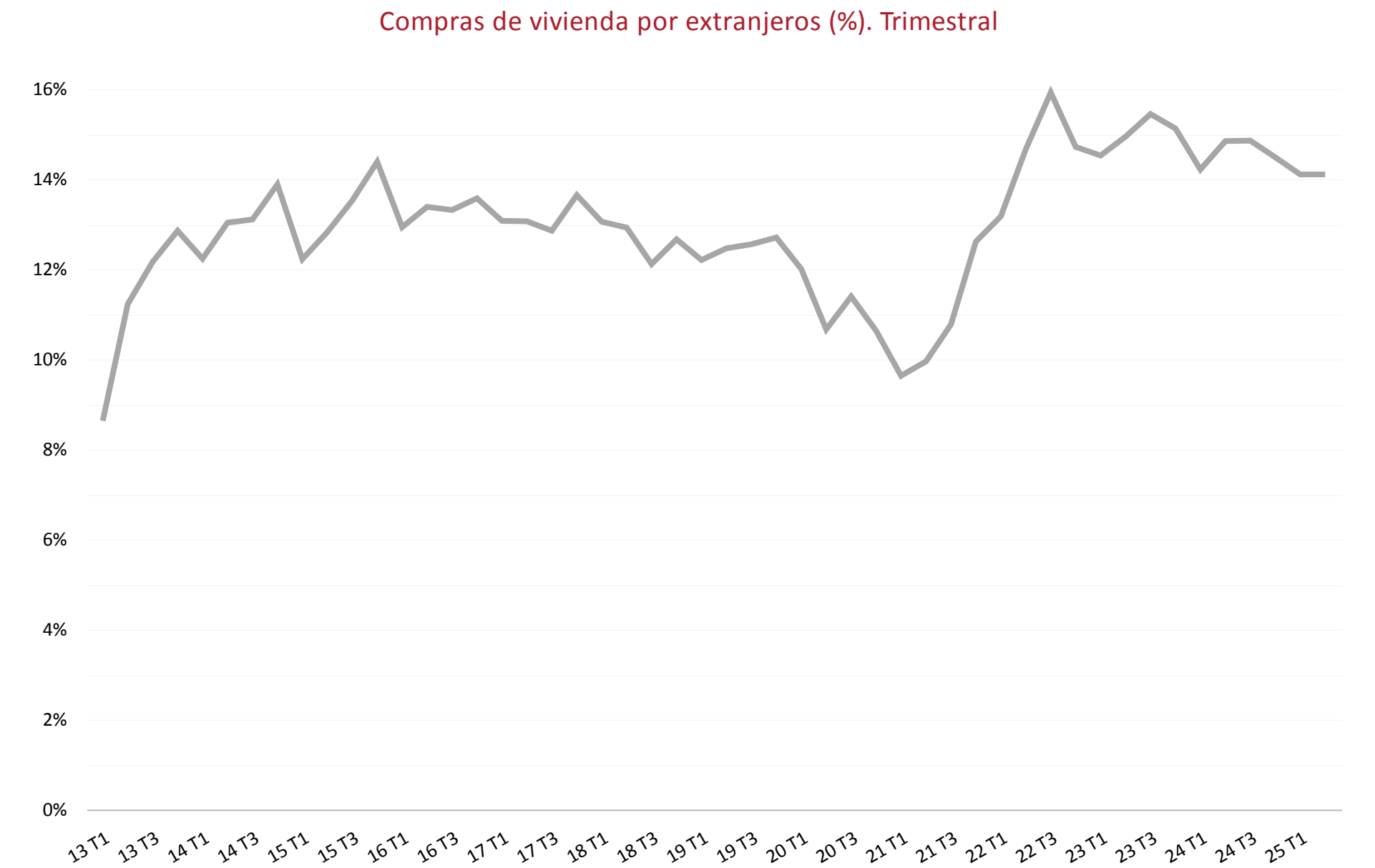
Las comunidades autónomas que han registrado un mayor peso de compra por extranjeros durante el segundo trimestre han sido Canarias (29,98%), Illes Balears (28,42%), Comunitat Valenciana (28,13%), Región de Murcia (22,72%), Cataluña (15,51%) y Andalucía (13,7%).

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

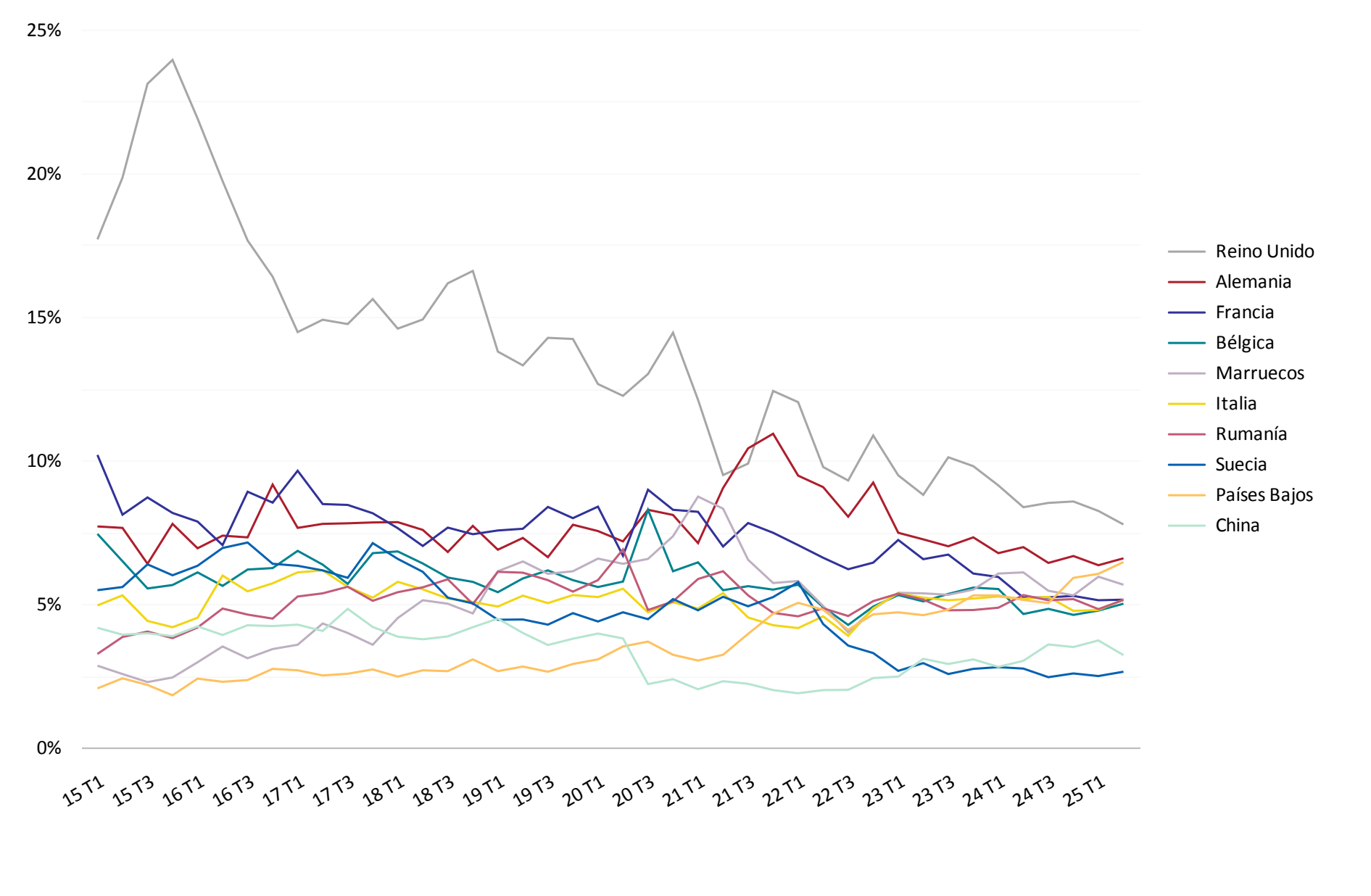
Las provincias con mayor peso de compra de vivienda por extranjeros durante el segundo trimestre han sido Alicante (43,3%), Santa Cruz de Tenerife (35,72%), Málaga (33,29%), Illes Balears (28,42%), Las Palmas (24,83%), Girona (24,35%), Murcia (22,72%), Almería (18,2%) y Tarragona (16,01%).

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.

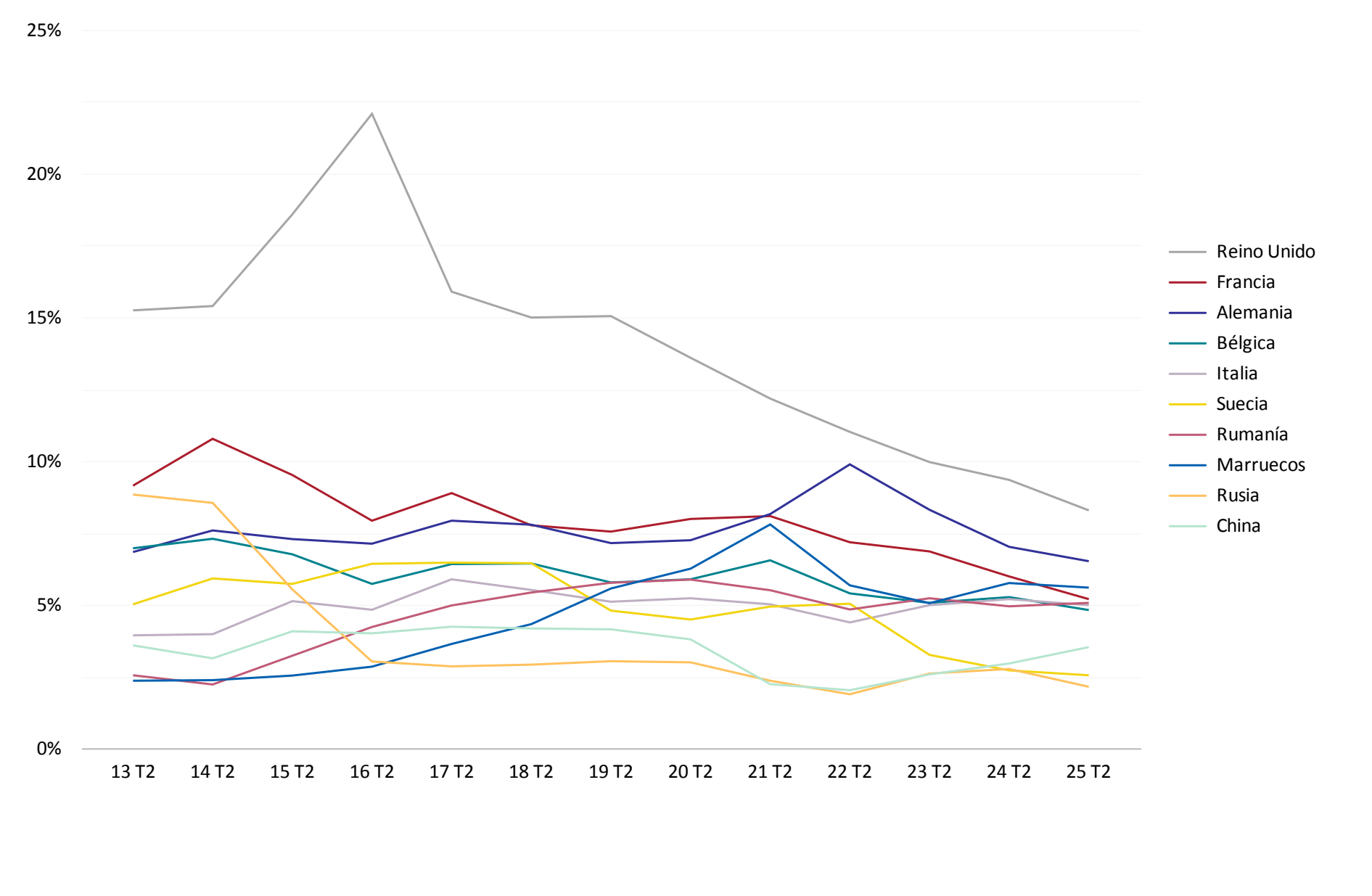
Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador			
Segundo trimestre 2025			
Nacionalidad	% s/extranjeros		Var. trimestral (pp)
Reino Unido	7,77 %		-0,47
Alemania	6,59 %		0,24
Países Bajos	6,46 %		0,41
Marruecos	5,67 %		-0,28
Italia	5,15 %		0,36
Francia	5,15 %		0,02
Rumanía	5,14 %		0,32
Bélgica	5,01 %		0,24
Polonia	4,50 %		0,60
China	3,22 %		-0,51
Ucrania	3,20 %		-0,22
Suecia	2,64 %		0,15
Rusia	1,74 %		-0,37
Irlanda	1,63 %		-0,11
Estados Unidos	1,63 %		-0,40
Hungría	1,22 %		0,27
Portugal	1,14 %		
Bulgaria	1,12 %		0,12



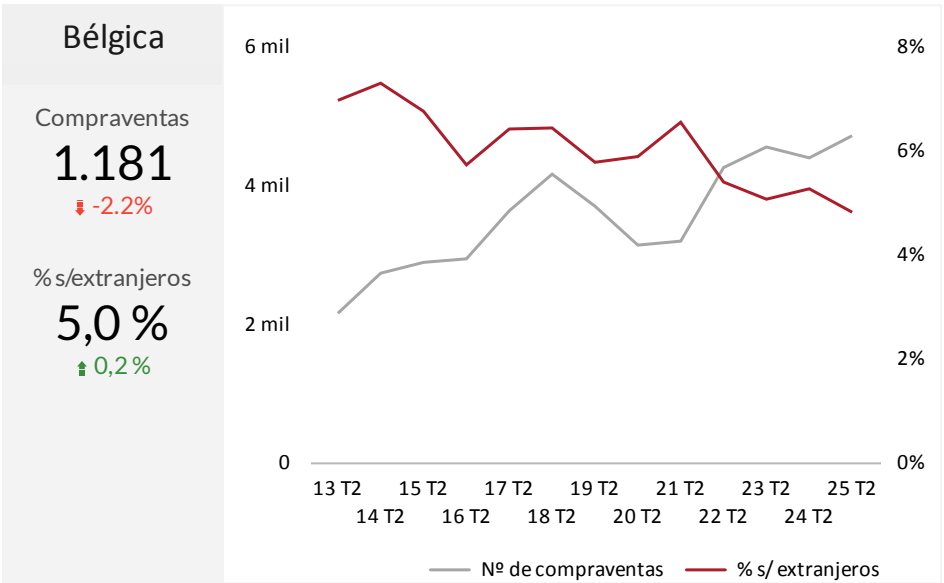
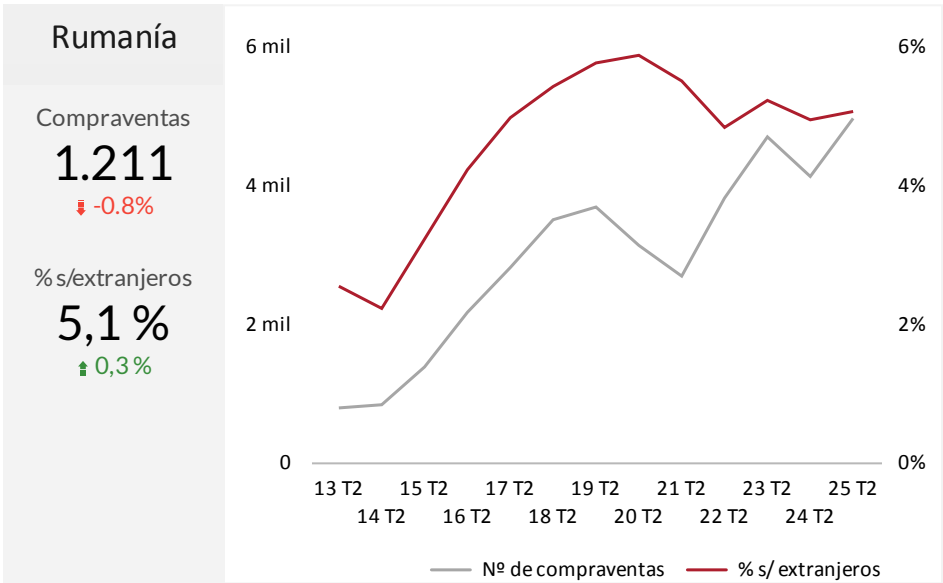
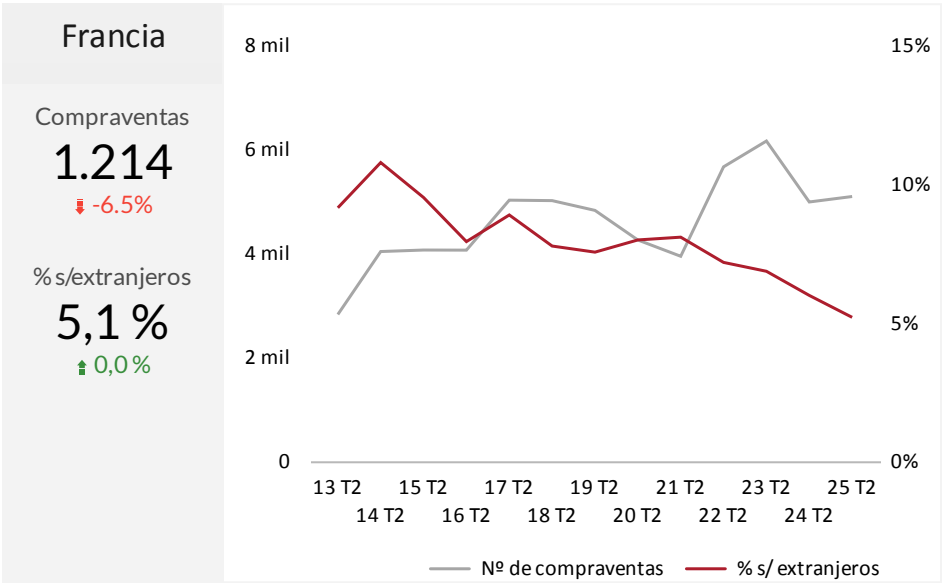
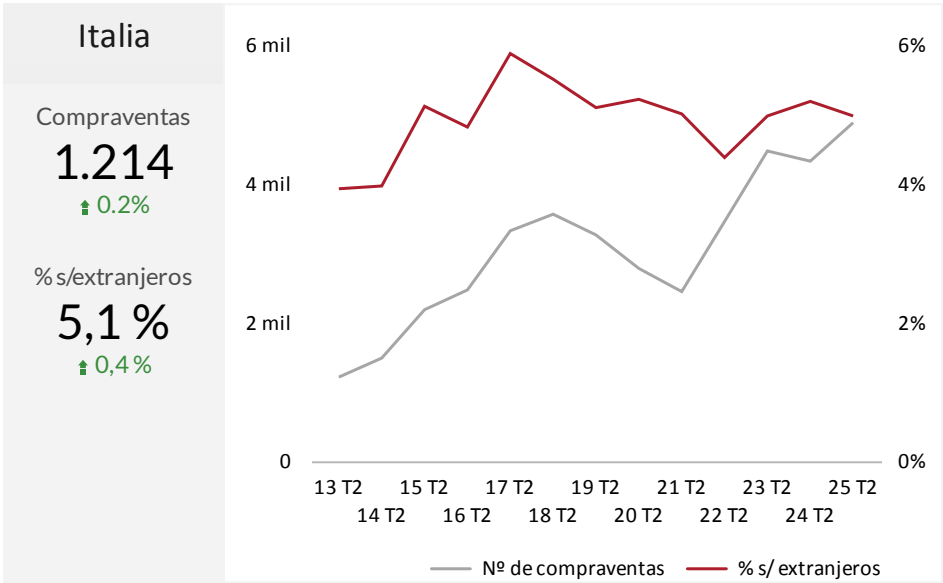
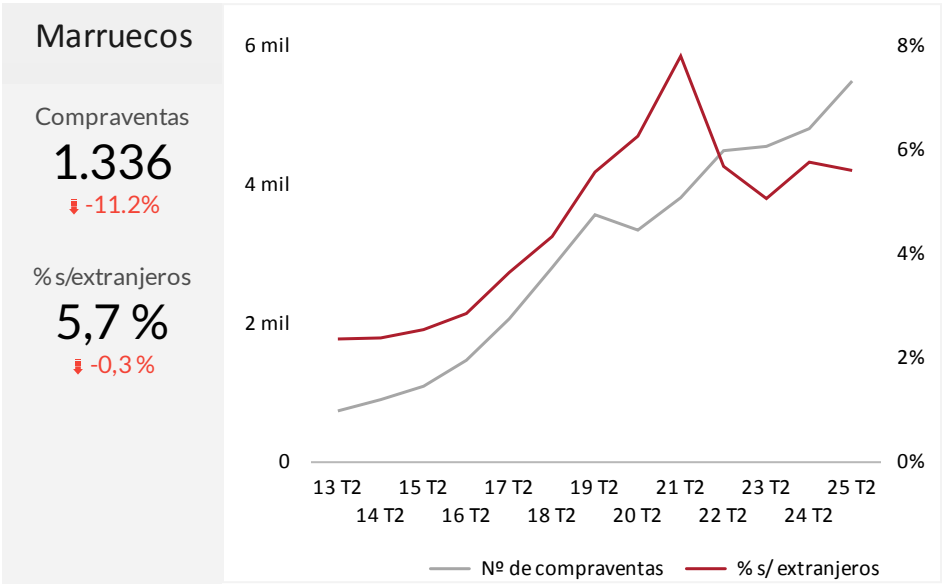
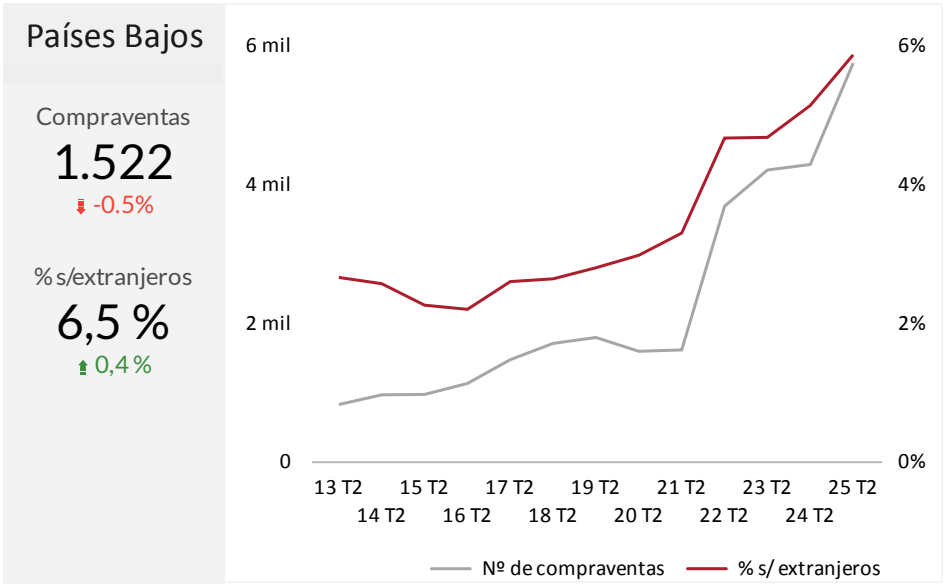
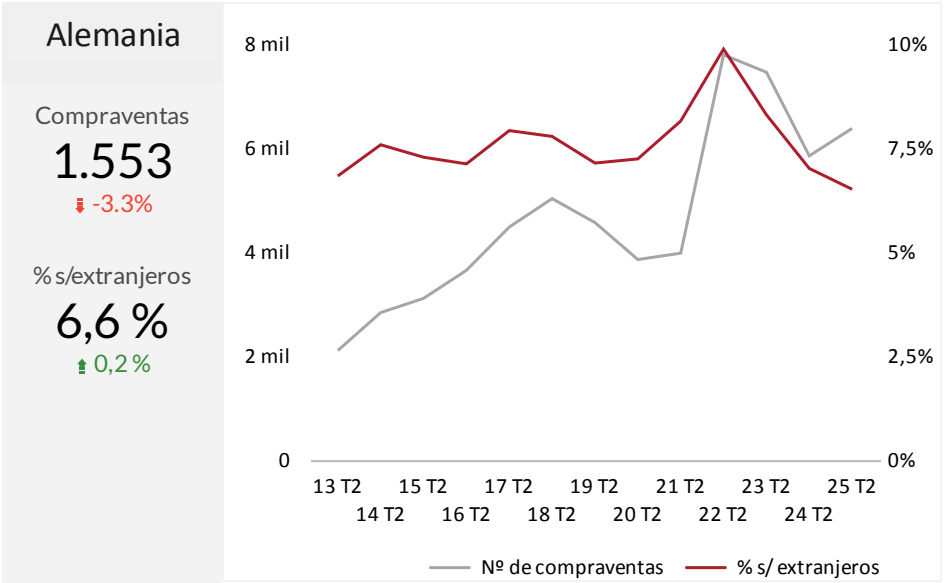
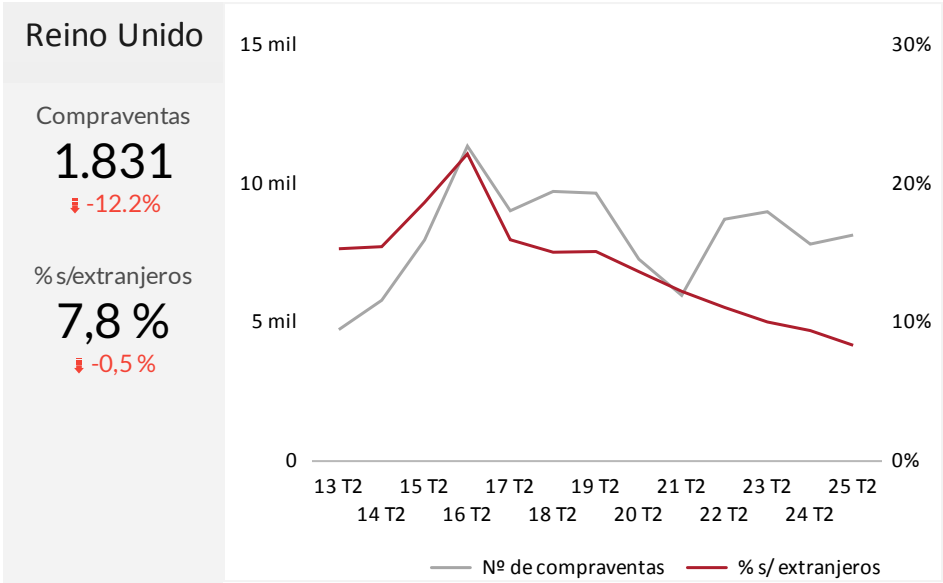
Compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad (%). Trimestral



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



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



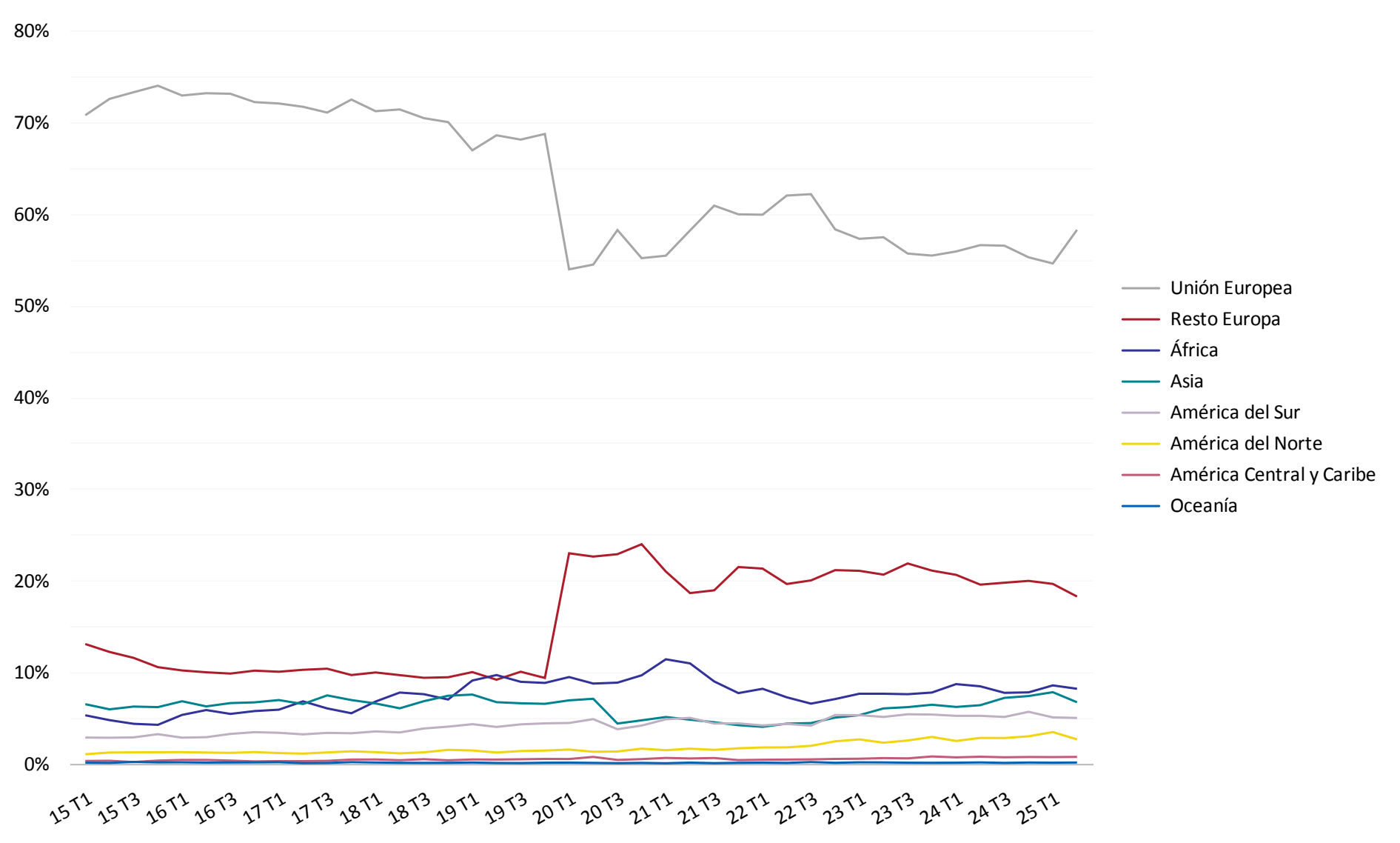
Explicación sobre el contenido:
- Cajas: Resultados trimestrales y variación trimestral.
- Gráficos: Resultados interanuales.

Compraventas de vivienda registradas según zona del comprador (%)			
Segundo trimestre 2025			
Zona	% s/extranjeros ▾	% s/extranjeros	Var. trimestral (pp)
Unión Europea	58,25 %		3,67
Resto Europa	18,25 %		-1,38
África	8,19 %		-0,37
Asia	6,72 %		-1,10
América del Sur	5,01 %		-0,06
América del Norte	2,67 %		-0,80
América Central y Caribe	0,76 %		0,02
Oceanía	0,15 %		0,02

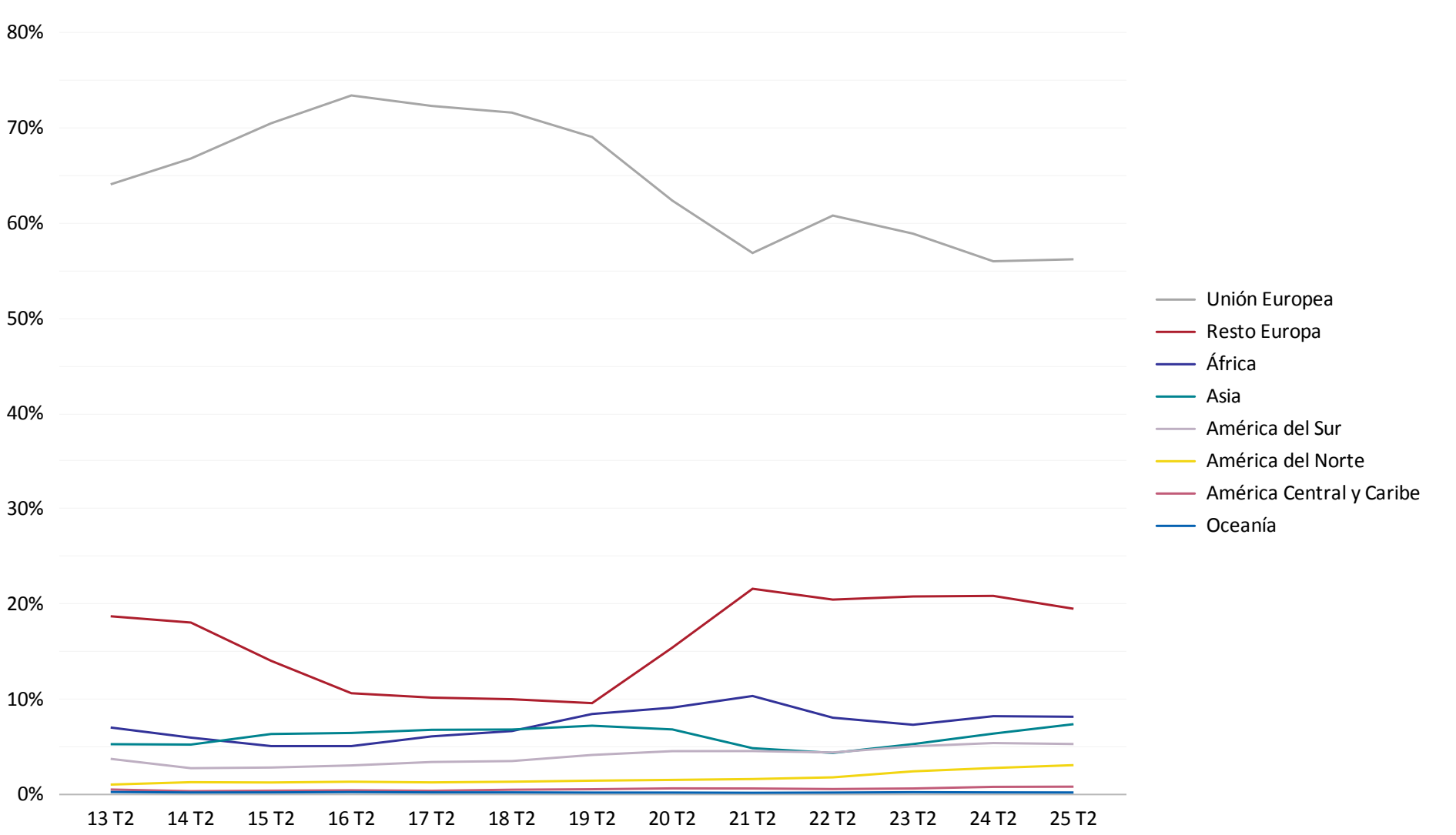
Distribución de compras de vivienda por extranjeros según origen por Comunidades Autónomas. Interanuales

CC.AA	Unión Europea	Resto Europa	África	América del Sur	América del Norte	América Central y Caribe	Oceanía
Balears, Illes	20,80%	4,58%	0,69%	0,51%	0,52%	0,07%	0,09%
Comunitat Valenciana	16,50%	6,44%	1,49%	0,88%	0,53%	0,08%	0,02%
Canarias	18,87%	4,24%	0,36%	0,33%	0,18%	0,12%	0,00%
Murcia, Región de	9,60%	5,89%	3,47%	0,78%	0,23%	0,08%	0,06%
Andalucía	7,09%	2,89%	1,14%	0,40%	0,56%	0,06%	0,02%
Cataluña	6,30%	1,77%	1,38%	0,79%	0,48%	0,13%	0,02%
Rioja, La	2,47%	0,73%	1,93%	0,51%	0,11%	0,07%	0,00%
Aragón	3,14%	0,34%	1,30%	0,59%	0,06%	0,10%	0,01%
Asturias, Principado de	2,10%	1,47%	0,37%	1,09%	0,36%	0,12%	0,01%
Madrid, Comunidad de	2,43%	0,50%	0,22%	0,87%	0,48%	0,11%	0,00%
Castilla - La Mancha	1,99%	0,21%	1,07%	0,85%	0,07%	0,13%	0,00%
Navarra, Comunidad Foral de	1,61%	0,28%	1,57%	0,66%	0,10%	0,08%	0,00%
Castilla y León	1,29%	0,16%	0,59%	0,68%	0,06%	0,13%	0,00%
Cantabria	1,45%	0,47%	0,06%	0,36%	0,14%	0,05%	0,01%
País Vasco	1,06%	0,24%	0,27%	0,46%	0,12%	0,10%	0,01%
Galicia	0,74%	0,23%	0,08%	0,40%	0,11%	0,06%	0,00%
Extremadura	0,76%	0,02%	0,23%	0,21%	0,01%	0,06%	0,00%

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

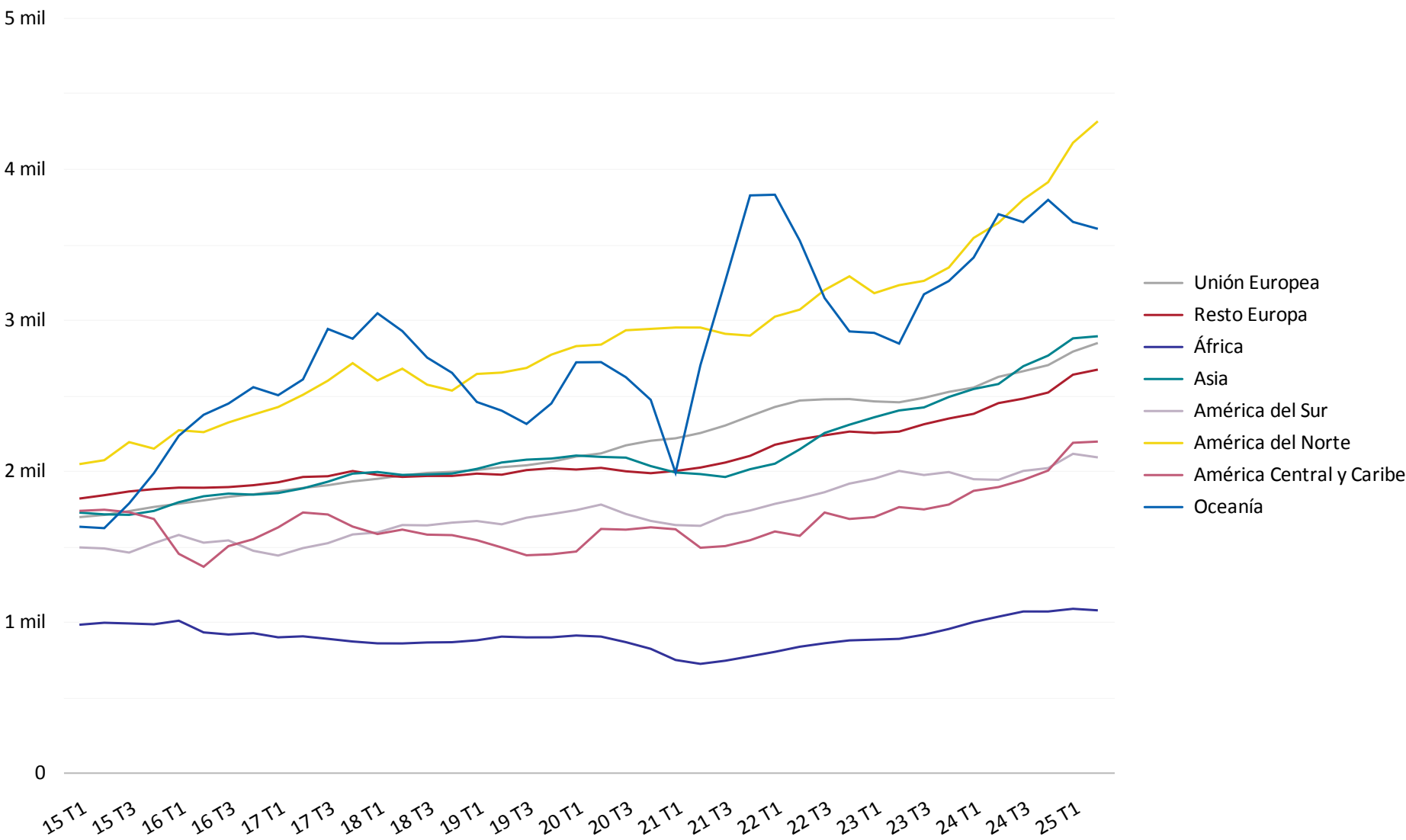


Compra de vivienda por extranjeros según zona del mundo (%). Interanual



Precio por m² en la compra de vivienda por extranjeros según zona del mundo. Interanual			
Segundo trimestre 2025			
Zona	Precio m²		Var. trimestral
Unión Europea	2.845		2,0%
Resto Europa	2.668		1,3%
África	1.074		-0,9%
Asia	2.889		0,5%
América del Sur	2.087		-1,1%
América del Norte	4.314		3,4%
América Central y Caribe	2.192		0,4%
Oceanía	3.601		-1,3%

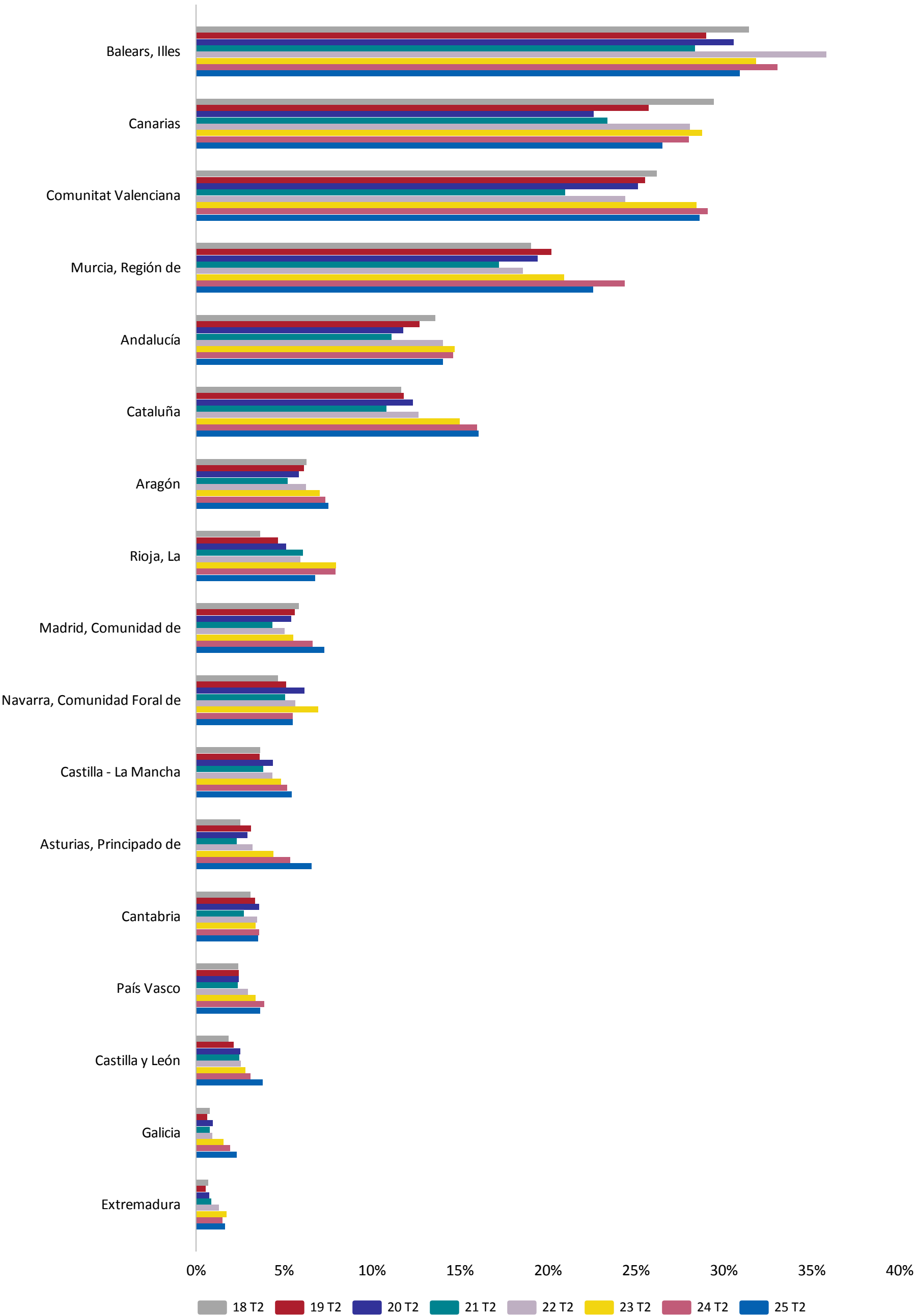
Precio por m² en la compra de vivienda por extranjeros según zona del mundo. Interanual



Compras de vivienda por extranjeros en Comunidades Autónomas. Trimestral			
CC. AA. ▲	% compras extranjeros		Var. trimestral (pp)
Andalucía	13,70 %		-0,53
Aragón	7,37 %		0,40
Asturias, Principado de	7,49 %		1,35
Balears, Illes	28,42 %		-1,61
Canarias	29,98 %		5,35
Cantabria	3,57 %		0,71
Castilla - La Mancha	5,65 %		0,27
Castilla y León	3,99 %		0,13
Cataluña	15,51 %		-0,13
Comunitat Valenciana	28,13 %		-0,17
Extremadura	1,58 %		-0,24
Galicia	2,66 %		0,43
Madrid, Comunidad de	6,77 %		-0,67
Murcia, Región de	22,72 %		2,30
Navarra, Comunidad Foral de	5,54 %		-0,68
País Vasco	3,54 %		-0,08
Rioja, La	6,84 %		-0,70
España	14,10 %		0

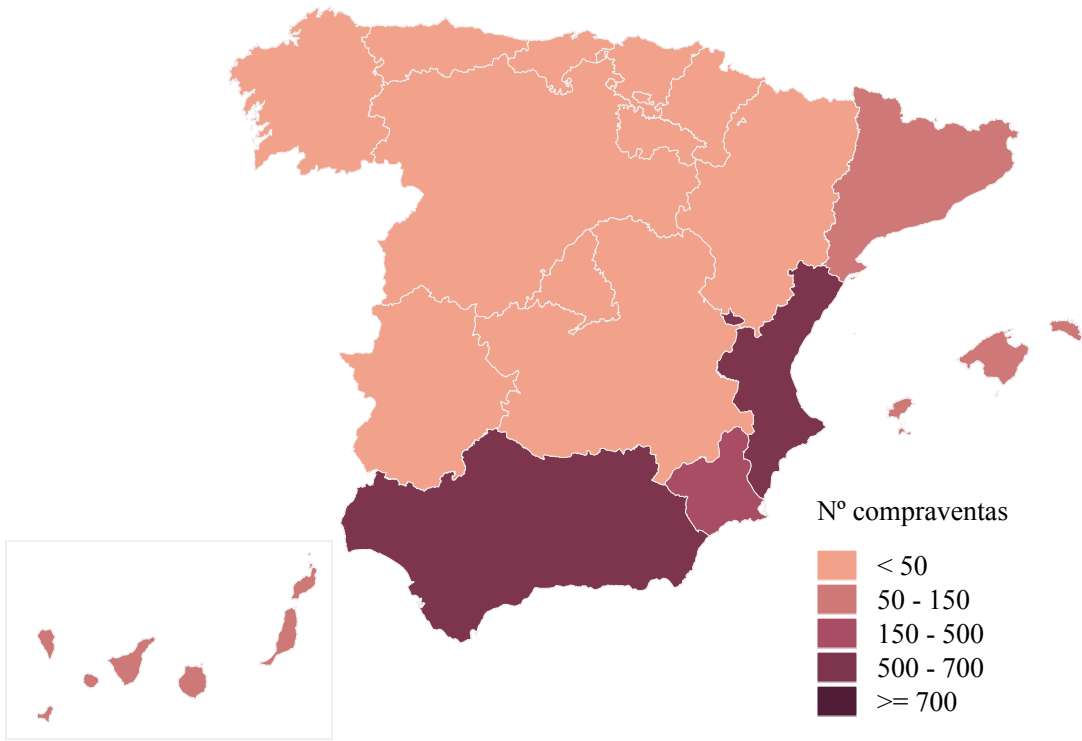
Compras de vivienda por extranjeros en Comunidades Autónomas (%). Interanual									
CC. AA.	17 T2	18 T2	19 T2	20 T2	21 T2	22 T2	23 T2	24 T2	25 T2
Andalucía	14,06 %	13,62 %	12,71 %	11,79 %	11,14 %	14,05 %	14,73 %	14,63 %	14,06 %
Aragón	6,13 %	6,30 %	6,15 %	5,87 %	5,23 %	6,26 %	7,04 %	7,37 %	7,55 %
Asturias, Principado de	2,29 %	2,54 %	3,14 %	2,93 %	2,32 %	3,22 %	4,42 %	5,38 %	6,58 %
Balears, Illes	31,81 %	31,45 %	29,01 %	30,59 %	28,37 %	35,84 %	31,84 %	33,08 %	30,94 %
Canarias	31,39 %	29,46 %	25,74 %	22,61 %	23,41 %	28,09 %	28,79 %	28,02 %	26,52 %
Cantabria	2,84 %	3,11 %	3,37 %	3,59 %	2,74 %	3,48 %	3,41 %	3,59 %	3,56 %
Castilla - La Mancha	3,32 %	3,67 %	3,63 %	4,39 %	3,83 %	4,35 %	4,84 %	5,20 %	5,47 %
Castilla y León	1,96 %	1,87 %	2,15 %	2,52 %	2,48 %	2,55 %	2,81 %	3,10 %	3,80 %
Cataluña	12,70 %	11,67 %	11,82 %	12,33 %	10,85 %	12,66 %	15,00 %	15,99 %	16,08 %
Comunitat Valenciana	25,89 %	26,21 %	25,55 %	25,15 %	20,99 %	24,40 %	28,46 %	29,09 %	28,63 %
Extremadura	0,54 %	0,70 %	0,55 %	0,77 %	0,88 %	1,33 %	1,76 %	1,53 %	1,67 %
Galicia	0,75 %	0,79 %	0,65 %	0,97 %	0,81 %	0,94 %	1,58 %	1,96 %	2,34 %
Madrid, Comunidad de	5,29 %	5,86 %	5,64 %	5,44 %	4,36 %	5,06 %	5,55 %	6,64 %	7,32 %
Murcia, Región de	18,49 %	19,05 %	20,21 %	19,45 %	17,24 %	18,60 %	20,94 %	24,39 %	22,59 %
Navarra, Comunidad Foral de	4,30 %	4,66 %	5,13 %	6,17 %	5,07 %	5,67 %	6,96 %	5,52 %	5,51 %
País Vasco	2,28 %	2,43 %	2,45 %	2,46 %	2,38 %	2,98 %	3,41 %	3,90 %	3,65 %
Rioja, La	4,11 %	3,67 %	4,68 %	5,13 %	6,08 %	5,95 %	7,97 %	7,94 %	6,80 %
España	13,17 %	13,08 %	12,35 %	12,06 %	10,37 %	12,84 %	14,49 %	14,88 %	14,38 %

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

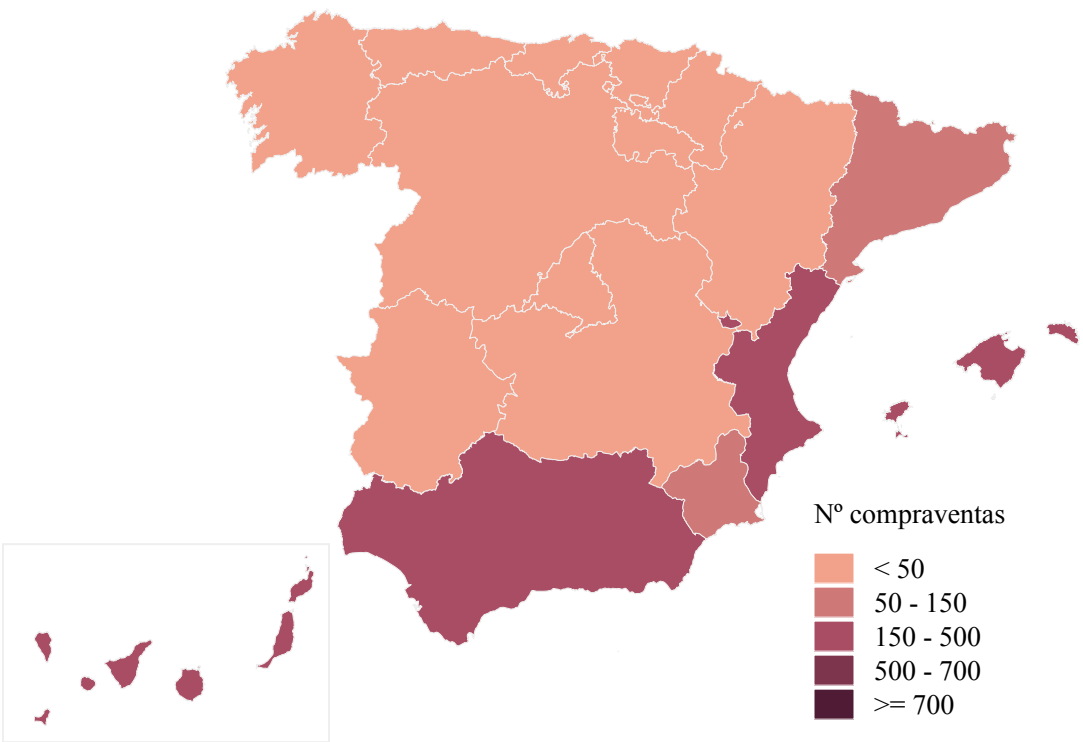


Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas
Segundo trimestre 2025

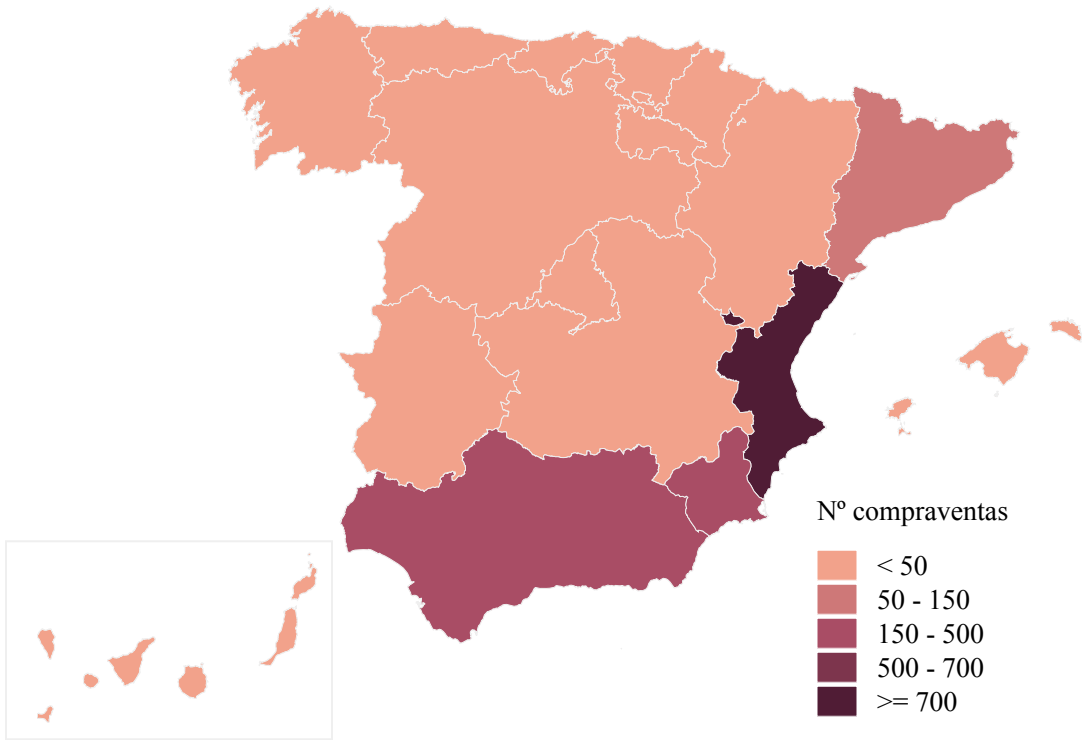
Reino Unido



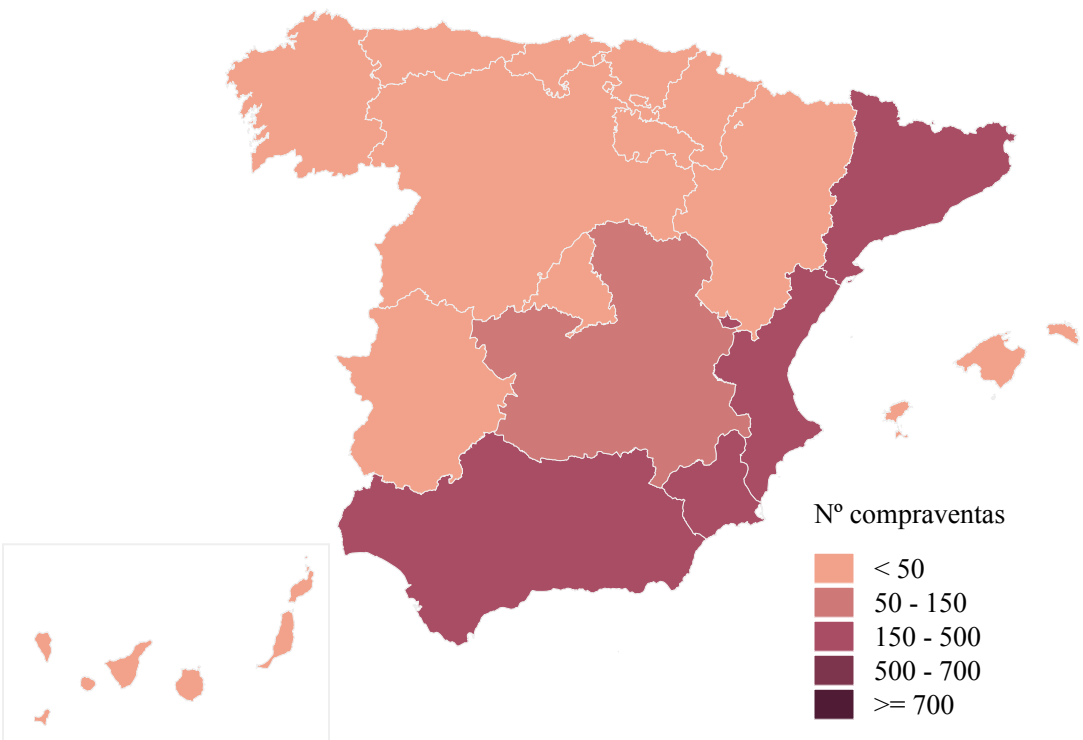
Alemania



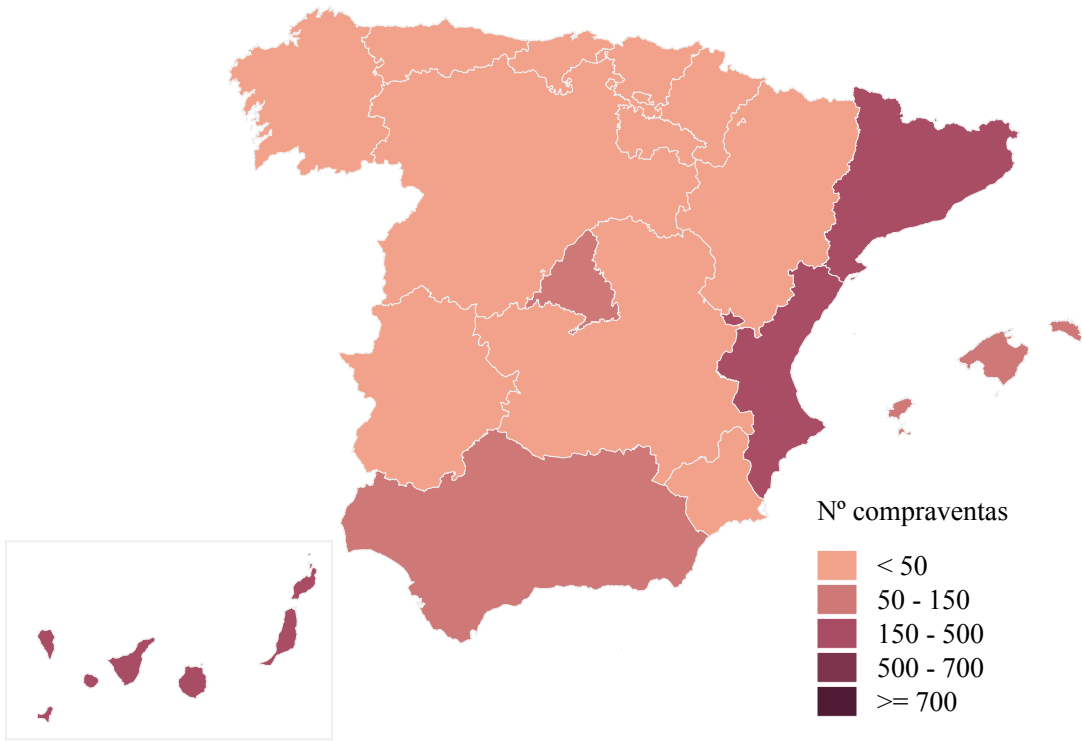
Países Bajos



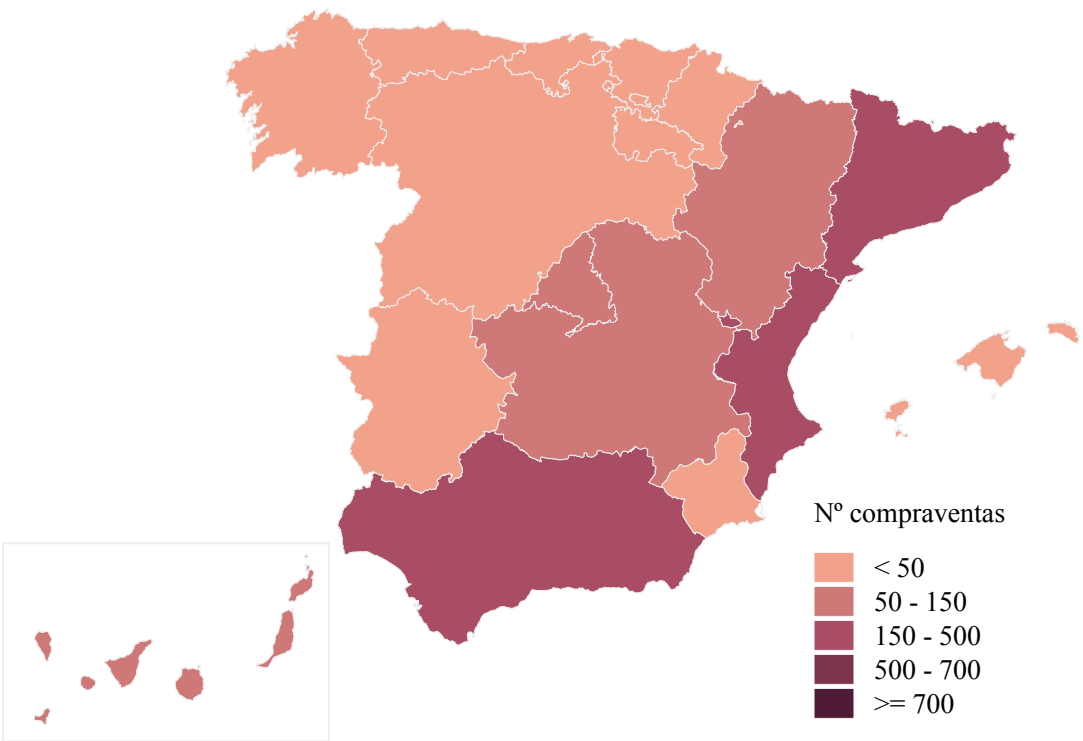
Marruecos



Italia

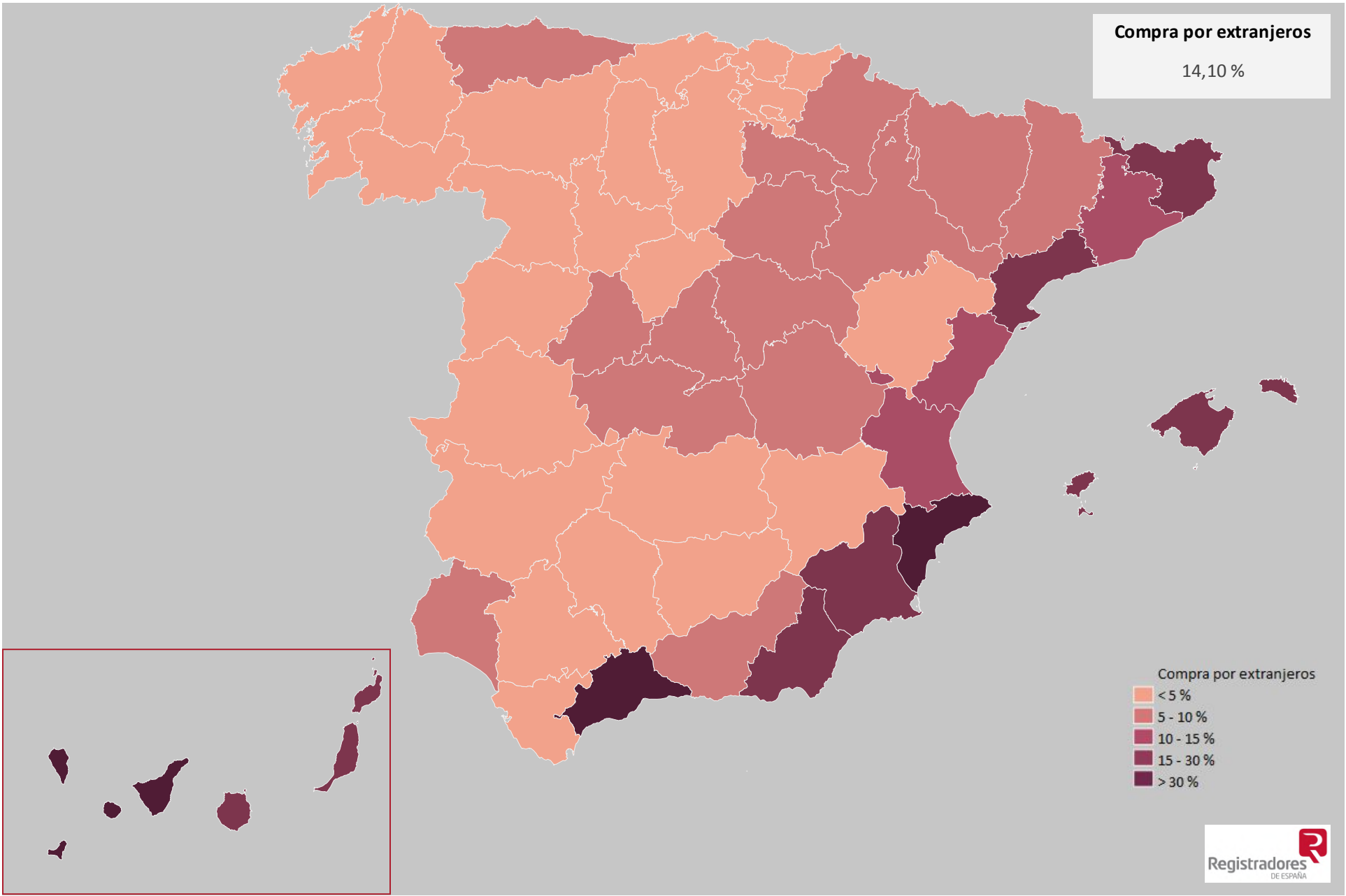


Rumanía

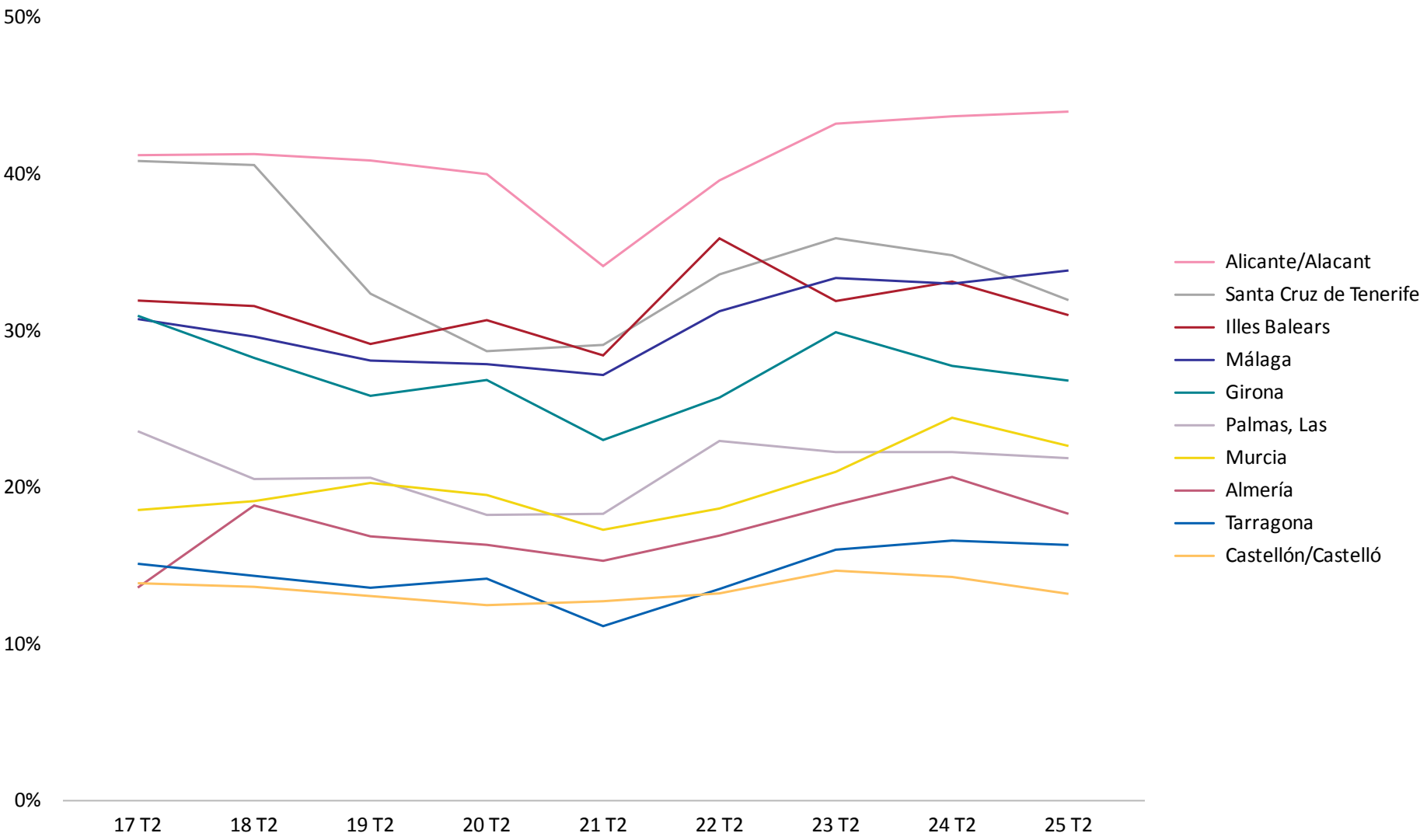


Nacionalidad en las compras de vivienda. Trimestrales			
Provincias	% s/extranjeros ▾	% s/extranjeros	Var. trimestral (pp)
Alicante/Alacant	43,30 %		-0,37
Santa Cruz de Tenerife	35,72 %		6,81
Málaga	33,29 %		-1,46
Illes Balears	28,42 %		-1,61
Palmas, Las	24,83 %		4,23
Girona	24,35 %		-2,24
Murcia	22,72 %		2,30
Almería	18,20 %		0,78
Tarragona	16,01 %		-0,24
Barcelona	14,30 %		0,17
Castellón/Castelló	13,07 %		-0,01
Valencia/València	12,72 %		-0,41
Lleida	9,61 %		0,93
Huelva	9,57 %		2,18
Cuenca	9,29 %		1,53
Granada	8,27 %		0,79
Zaragoza	7,87 %		0,79
Asturias	7,49 %		1,35
Huesca	7,34 %		-1,20
Toledo	6,89 %		0,83
Rioja, La	6,84 %		-0,70
Madrid	6,77 %		-0,67
Soria	6,50 %		1,35
Guadalajara	6,36 %		0,36
Navarra	5,54 %		-0,68
Ávila	5,16 %		0,89
Segovia	4,83 %		1,75
Cádiz	4,69 %		-0,21
Valladolid	4,54 %		-0,27
Palencia	4,24 %		1,79
Gipuzkoa	3,96 %		0,03
Burgos	3,89 %		-0,65
León	3,64 %		-0,47
Cantabria	3,57 %		0,71
Ciudad Real	3,45 %		-0,83
Lugo	3,40 %		1,09
Bizkaia	3,35 %		-0,26
Teruel	3,18 %		0,85
Araba/Álava	3,17 %		0,17
Pontevedra	3,08 %		0,67
Albacete	2,96 %		0,37
Sevilla	2,87 %		0,54
Salamanca	2,52 %		0,58
Zamora	2,39 %		-0,26
Ourense	2,37 %		0,97
Coruña, A	2,27 %		0,02
Córdoba	2,23 %		0,07
Jaén	1,86 %		-0,11
Cáceres	1,73 %		-0,51
Badajoz	1,49 %		-0,11

Compras de vivienda por extranjeros en provincias (%)
Segundo trimestre 2025

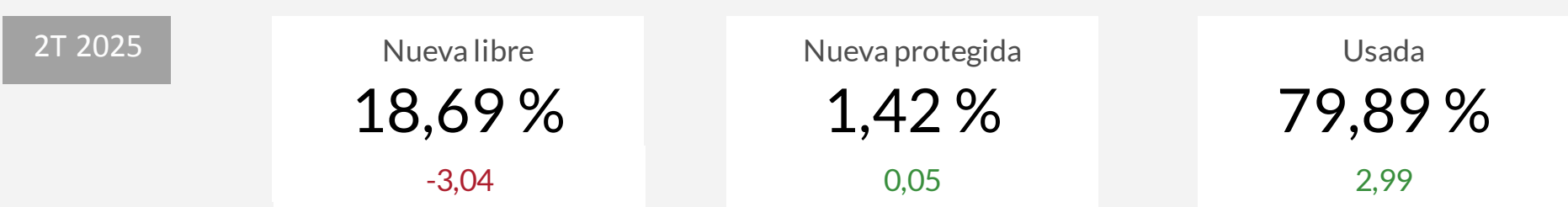


Evolución del porcentaje de compra de vivienda por extranjeros en las diez primeras provincias. Interanuales



Estadística Registral Inmobiliaria			Segundo trimestre 2025		
Compras de vivienda por extranjeros en Provincias (%). Resultados interanuales					
Provincias	21 T2	22 T2	23 T2	24 T2	25 T2
Albacete	1,80 %	1,69 %	1,97 %	2,34 %	2,47 %
Alicante/Alacant	34,07 %	39,54 %	43,16 %	43,63 %	43,93 %
Almería	15,26 %	16,87 %	18,83 %	20,61 %	18,26 %
Araba/Álava	1,44 %	2,61 %	2,05 %	3,39 %	3,29 %
Asturias	2,32 %	3,22 %	4,42 %	5,38 %	6,58 %
Badajoz	0,54 %	1,32 %	1,71 %	1,47 %	1,45 %
Barcelona	8,26 %	9,84 %	11,70 %	13,77 %	14,52 %
Bizkaia	2,58 %	2,84 %	3,50 %	4,06 %	3,39 %
Burgos	2,11 %	3,03 %	3,02 %	3,71 %	4,52 %
Cantabria	2,74 %	3,48 %	3,41 %	3,59 %	3,56 %
Castellón/Castelló	12,68 %	13,18 %	14,63 %	14,23 %	13,15 %
Ciudad Real	1,93 %	4,27 %	3,89 %	4,96 %	4,21 %
Coruña, A	0,91 %	1,01 %	1,51 %	1,80 %	2,22 %
Cuenca	4,16 %	5,46 %	8,20 %	9,34 %	8,42 %
Cáceres	1,45 %	1,36 %	1,85 %	1,63 %	2,02 %
Cádiz	4,13 %	4,76 %	4,74 %	5,64 %	4,83 %
Córdoba	1,06 %	1,23 %	1,27 %	1,70 %	2,04 %
Gipuzkoa	2,61 %	3,39 %	3,92 %	3,90 %	4,21 %
Girona	22,97 %	25,68 %	29,85 %	27,70 %	26,76 %
Granada	5,67 %	6,42 %	7,33 %	7,80 %	7,93 %
Guadalajara	5,50 %	5,12 %	6,86 %	6,51 %	6,46 %
Huelva	5,49 %	6,82 %	8,65 %	8,05 %	8,76 %
Huesca	5,67 %	6,09 %	8,09 %	8,36 %	8,23 %
Illes Balears	28,37 %	35,84 %	31,84 %	33,08 %	30,94 %
Jaén	1,21 %	3,55 %	2,21 %	2,22 %	1,83 %
León	1,63 %	1,60 %	1,98 %	2,03 %	3,60 %
Lleida	9,74 %	9,59 %	9,74 %	9,59 %	10,08 %
Lugo	0,73 %	0,45 %	1,95 %	2,33 %	2,69 %
Madrid	4,36 %	5,06 %	5,55 %	6,64 %	7,32 %
Murcia	17,24 %	18,60 %	20,94 %	24,39 %	22,59 %
Málaga	27,12 %	31,19 %	33,31 %	32,95 %	33,79 %
Navarra	5,07 %	5,67 %	6,96 %	5,52 %	5,51 %
Ourense	0,56 %	0,79 %	1,35 %	1,71 %	1,87 %
Palencia	1,60 %	1,40 %	1,80 %	1,93 %	2,77 %
Palmas, Las	18,26 %	22,91 %	22,20 %	22,20 %	21,81 %
Pontevedra	0,75 %	1,06 %	1,62 %	2,14 %	2,54 %
Rioja, La	6,08 %	5,95 %	7,97 %	7,94 %	6,80 %
Salamanca	0,70 %	0,78 %	1,65 %	1,63 %	2,07 %
Santa Cruz de Tenerife	29,04 %	33,54 %	35,85 %	34,76 %	31,90 %
Segovia	1,14 %	0,66 %	1,71 %	3,40 %	3,99 %
Sevilla	1,40 %	2,91 %	2,74 %	2,30 %	2,43 %
Soria	7,91 %	7,18 %	5,17 %	5,30 %	5,71 %
Tarragona	11,09 %	13,46 %	15,97 %	16,55 %	16,27 %
Teruel	1,62 %	2,35 %	3,62 %	4,30 %	3,70 %
Toledo	4,71 %	4,77 %	4,94 %	5,01 %	6,08 %
Valencia/València	8,68 %	9,82 %	13,02 %	14,10 %	13,56 %
Valladolid	2,55 %	2,69 %	4,06 %	4,42 %	4,54 %
Zamora	2,30 %	1,78 %	3,05 %	2,33 %	2,36 %
Zaragoza	5,52 %	6,79 %	7,21 %	7,46 %	7,84 %
Ávila	8,45 %	7,80 %	3,30 %	2,83 %	4,34 %

7. Distribución de compraventas de vivienda



La vivienda usada ha ganado peso relativo en las compraventas de vivienda durante el último trimestre como consecuencia de su mayor crecimiento en el número de compraventas, a diferencia del trimestre precedente, con una mejora en vivienda nueva.

El 79,89% de las compraventas del último trimestre han sido vivienda usada (76,9% 1T25), correspondiendo a vivienda nueva un 20,11% (23,1% 1T24), desagregándose estas últimas en un 18,69% de vivienda nueva libre (21,73% 1T25) y un 1,42% de vivienda nueva protegida (1,37% 1T25).

Estos resultados trimestrales han supuesto un descenso de peso relativo en vivienda nueva de -2,99 pp (-3,04 pp en vivienda nueva libre y +0,05 pp en vivienda nueva protegida), dando lugar a una mejora de peso relativo en vivienda usada de 2,99 pp.

El trimestre precedente la vivienda nueva mejoró su peso relativo en 0,69 pp, rompiendo la tendencia el segundo trimestre del año, en la medida que en trimestres precedentes venía predominando el incremento de peso en vivienda nueva.

Desde un punto de vista territorial se ha registrado un mejor comportamiento en vivienda usada, en la medida que en once comunidades autónomas se han registrado incrementos en el peso de vivienda usada, mientras que, por el contrario, en seis comunidades autónomas las mejoras se han registrado en el peso de vivienda nueva.

Las comunidades autónomas con mayores pesos de compraventa de vivienda nueva durante el segundo trimestre han sido Comunidad Foral de Navarra (33,16%), Canarias (26,15%), Galicia (24,58%) y Cantabria (23,78%).

Por el contrario, las comunidades autónomas con mayor peso de compraventas de vivienda usada han sido La Rioja (86,38%), Extremadura (86,22%), País Vasco (85,28%) y Comunitat Valenciana (84,58%).

La vivienda nueva protegida, con un peso relativamente residual, ha registrado sus mayores pesos relativos en Comunidad Foral de Navarra (7,02%), Aragón (4,12%) y Extremadura (2,77%).

En los últimos doce meses la vivienda usada ha perdido peso relativo (-2,27 pp), situándose en el 78,65% del total de compraventas. La vivienda nueva, en consecuencia, ha supuesto el 21,35% del total de compraventas, desagregándose en 19,93% de vivienda nueva libre, que ha mejorado en 2,15 pp, y el 1,42% de vivienda nueva protegida, que ha aumentado 0,12 pp en los últimos doce meses.

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

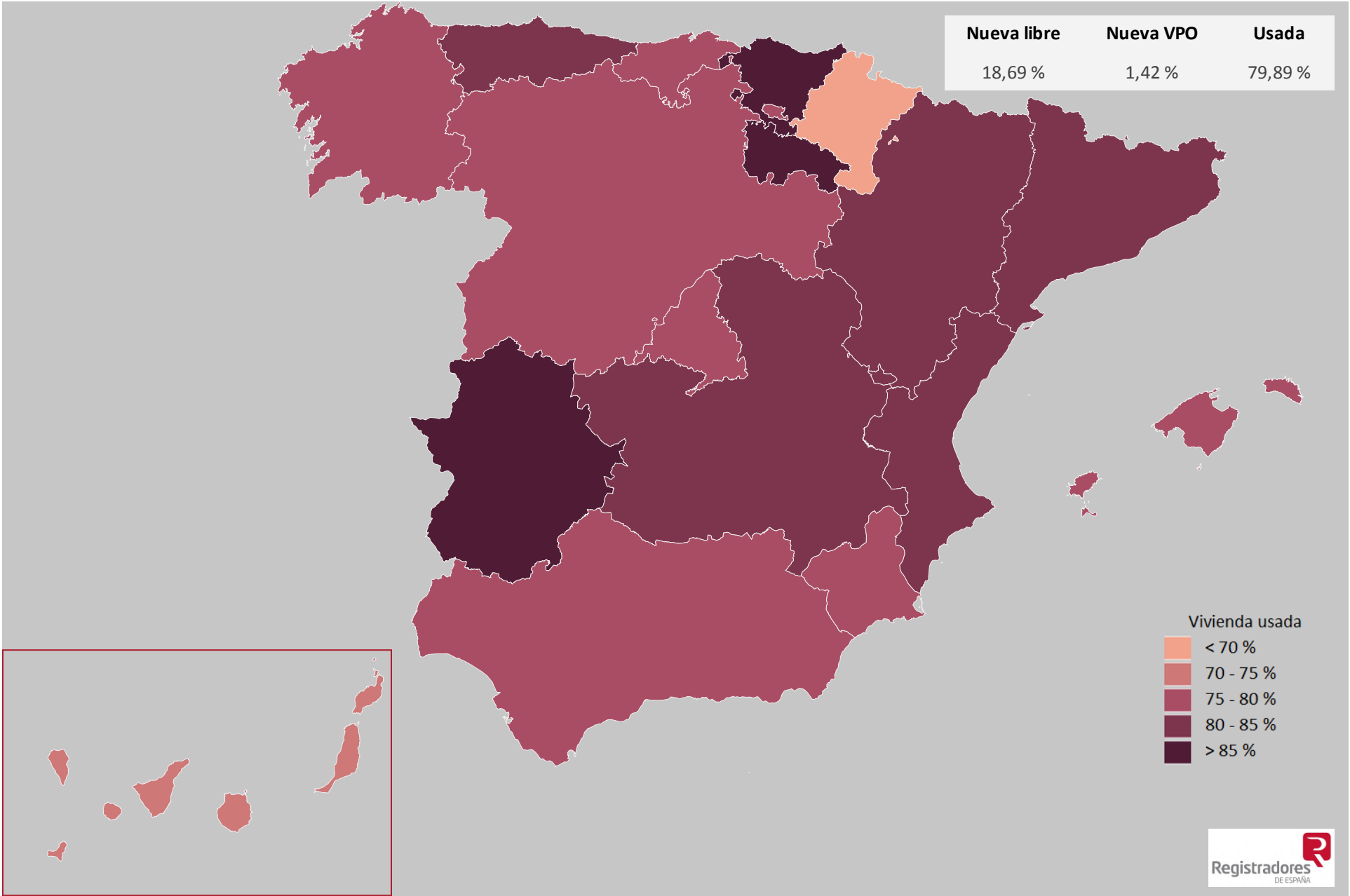
Los mayores pesos interanuales en porcentaje de compraventas de vivienda usada se han registrado en Extremadura (87,9%), La Rioja (82,87%) y Comunitat Valenciana (82,64%).

En vivienda nueva libre han obtenido los mayores pesos Comunidad Foral de Navarra (26,25%), Canarias (26,02%), Galicia (25,27%) y Andalucía (24,11%). En vivienda nueva protegida los mayores resultados interanuales se han alcanzado en País Vasco (4,27%), Comunidad Foral de Navarra (3,81%) y Principado de Asturias (2,92%).

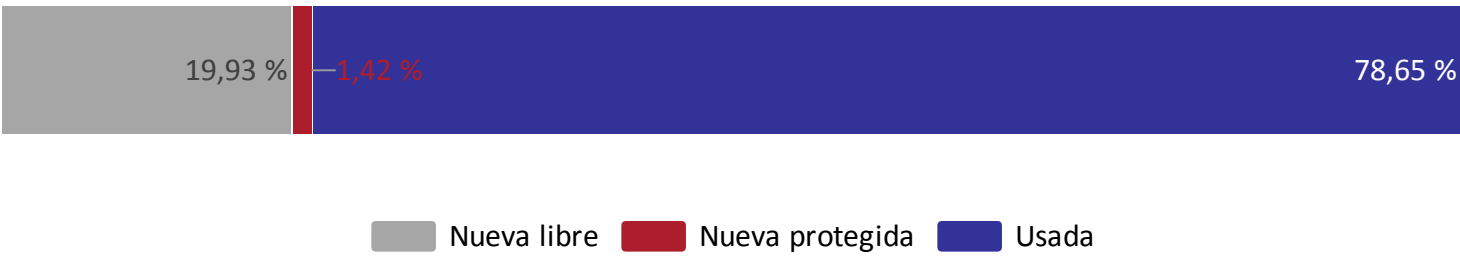
Distribución de compraventas de vivienda registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral Segundo trimestre 2025						
CC. AA. ▲	Nueva libre	Var. trimestral (pp)	Nueva protegida	Var. trimestral (pp)	Usada	Var. trimestral (pp)
Andalucía	21,56 %	-6,50	1,87 %	0,47	76,57 %	6,03
Aragón	14,45 %	-4,27	4,12 %	-0,05	81,43 %	4,32
Asturias, Principado de	17,16 %	-3,66	2,43 %	-1,37	80,41 %	5,03
Balears, Illes	21,13 %	0,58	0,06 %	-0,07	78,81 %	-0,51
Canarias	24,31 %	-2,86	1,84 %	0,29	73,85 %	2,57
Cantabria	22,70 %	4,48	1,08 %	0,20	76,22 %	-4,68
Castilla - La Mancha	15,78 %	-4,31	0,83 %	0,18	83,39 %	4,13
Castilla y León	19,40 %	3,31	1,95 %	0,08	78,65 %	-3,39
Cataluña	17,83 %	0,36	1,17 %	0,22	81,00 %	-0,58
Comunitat Valenciana	14,93 %	-3,08	0,49 %	0,00	84,58 %	3,08
Extremadura	11,01 %	2,79	2,77 %	1,25	86,22 %	-4,04
Galicia	23,85 %	-1,33	0,73 %	0,14	75,42 %	1,19
Madrid, Comunidad de	19,49 %	-7,09	1,25 %	0,05	79,26 %	7,04
Murcia, Región de	21,13 %	-1,55	0,92 %	0,00	77,95 %	1,55
Navarra, Comunidad Foral de	26,14 %	-2,87	7,02 %	5,89	66,84 %	-3,02
País Vasco	13,36 %	-2,91	1,36 %	-4,59	85,28 %	7,50
Rioja, La	13,10 %	-0,57	0,52 %	-0,37	86,38 %	0,94
España	18,69 %	-3,04	1,42 %	0,05	79,89 %	2,99

Distribución de compraventas de vivienda registradas. Resultados anuales y variación interanual Segundo trimestre 2025						
CC. AA. ▲	Nueva libre	Var. interanual (pp)	Nueva protegida	Var. interanual (pp)	Usada	Var. interanual (pp)
Andalucía	24,11 %	4,13	1,69 %	0,45	74,20 %	-4,58
Aragón	16,43 %	-1,58	2,76 %	1,60	80,81 %	-0,02
Asturias, Principado de	19,29 %	3,03	2,92 %	0,20	77,79 %	-3,23
Balears, Illes	19,30 %	0,81	0,10 %	-0,03	80,60 %	-0,78
Canarias	26,02 %	3,56	1,31 %	0,45	72,67 %	-4,01
Cantabria	16,88 %	1,59	1,25 %	0,03	81,87 %	-1,62
Castilla - La Mancha	19,07 %	0,11	1,55 %	0,82	79,38 %	-0,93
Castilla y León	17,56 %	-1,02	1,60 %	-0,38	80,84 %	1,40
Cataluña	17,96 %	1,94	1,10 %	0,14	80,94 %	-2,08
Comunitat Valenciana	16,75 %	1,64	0,61 %	-0,23	82,64 %	-1,41
Extremadura	9,74 %	2,14	2,36 %	-0,73	87,90 %	-1,41
Galicia	25,27 %	3,04	0,65 %	0,16	74,08 %	-3,20
Madrid, Comunidad de	21,66 %	3,16	1,19 %	-0,48	77,15 %	-2,68
Murcia, Región de	20,21 %	2,03	1,00 %	0,07	78,79 %	-2,10
Navarra, Comunidad Foral de	26,25 %	-4,21	3,81 %	-1,03	69,94 %	5,24
País Vasco	15,02 %	2,08	4,27 %	0,43	80,71 %	-2,51
Rioja, La	16,29 %	3,46	0,84 %	0,10	82,87 %	-3,56
España	19,93 %	2,15	1,42 %	0,12	78,65 %	-2,27

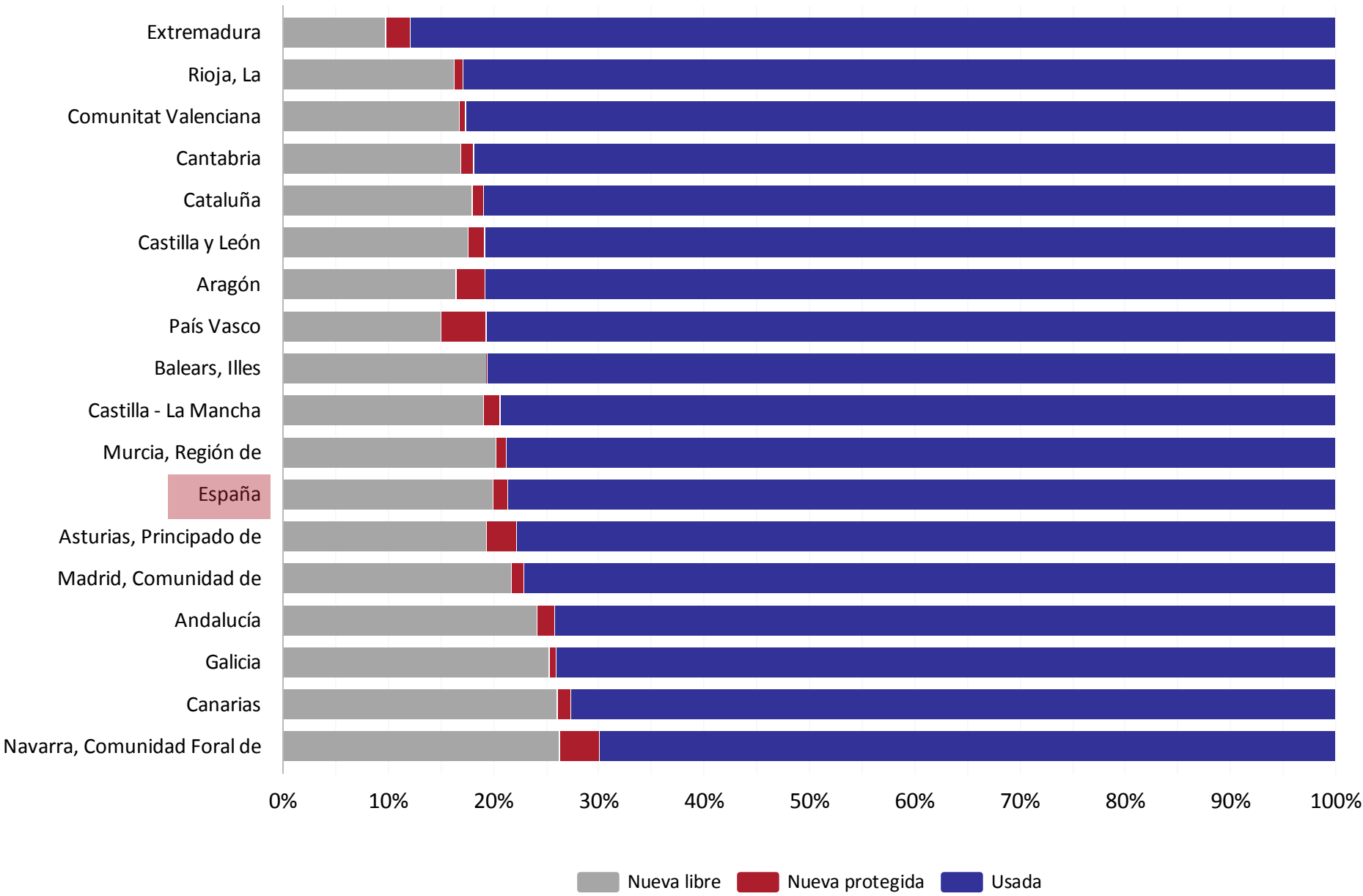
Distribución de compraventas de vivienda (%)
Segundo trimestre 2025



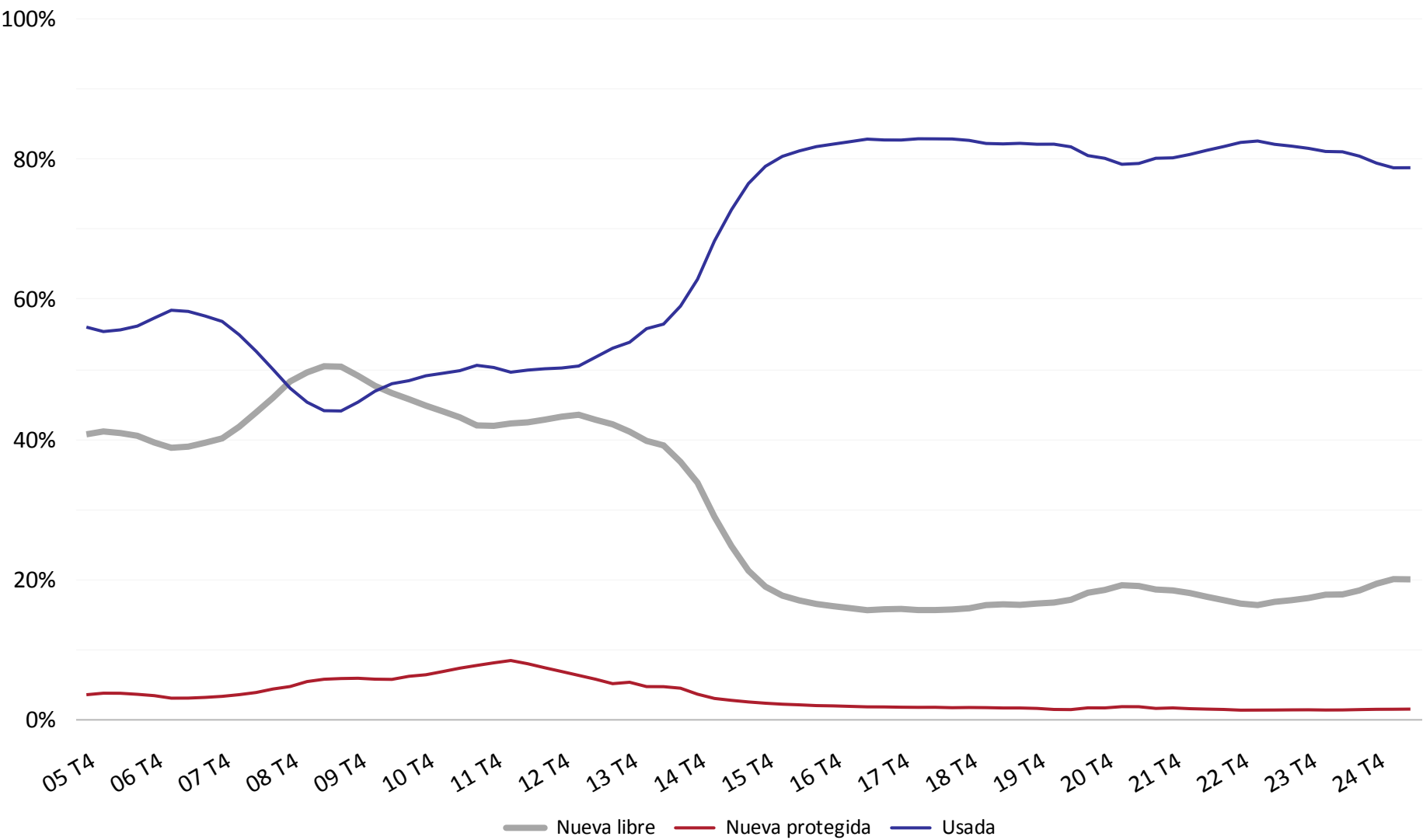
Distribución de compraventas de vivienda (%). Resultados interanuales
Segundo trimestre 2025



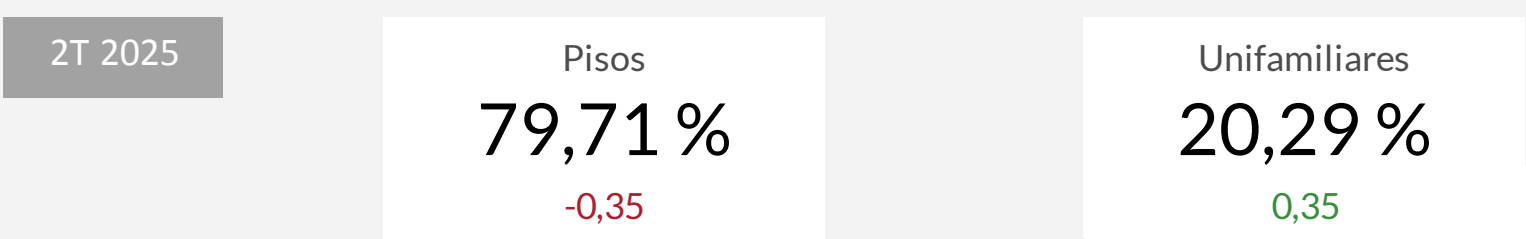
Distribución de compraventas de vivienda (%). Resultados interanuales
Segundo trimestre 2025



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 incremento trimestral, dando lugar a un cambio de tendencia con respecto al trimestre precedente, pero en línea con los resultados de los tres últimos trimestres de 2024.

El 20,29% de las compraventas de vivienda del segundo trimestre han sido viviendas unifamiliares (19,94% 1T25), con un incremento de 0,35 pp con respecto al trimestre precedente (-0,77 pp en 1T25).

Después de que el trimestre precedente descendiese la vivienda unifamiliar del 20%, en este trimestre ha vuelto a superar dicha cuantía.

La vivienda colectiva ha perdido, por tanto, peso relativo (-0,35 pp), situándose en niveles por debajo del 80%, con un peso en el último trimestre del 79,71%.

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 el que han predominado los ligeros incrementos, han reducido la distancia, aunque todavía con un diferencial relativamente significativo.

Al margen de las oscilaciones proporcionadas por los resultados trimestrales, el gráfico de evolución de los resultados interanuales proporciona una cierta consolidación de niveles en cuantías próximas al 20%.

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

Las comunidades autónomas con mayor porcentaje de compraventas de vivienda unifamiliar en el segundo trimestre han sido Castilla – La Mancha (38,46%), Extremadura (31,02%), Castilla y León (23,92%) y Comunitat Valenciana (23,3%).

Los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,85%), Comunidad de Madrid (87,32%), Principado de Asturias (86,44%) y La Rioja (84,66%).

Los resultados interanuales proporcionan un ligero 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 0,85 pp, dando lugar al correspondiente descenso en peso de vivienda colectiva.

La vivienda unifamiliar ha alcanzado en los últimos doce meses un peso del 20,25% (20,04% 1T25), ligeramente por encima del 20%, y la vivienda colectiva del 79,75% (79,96% 1T25).

Quince comunidades autónomas han mejorado su peso relativo en vivienda unifamiliar durante los últimos doce meses (dieciséis el trimestre precedente), dando lugar a mejoras en vivienda colectiva en únicamente dos comunidades autónomas.

Las comunidades autónomas con un mayor peso de compraventas de vivienda unifamiliar durante los últimos doce meses han sido Castilla – La Mancha (37,86%), Extremadura (32,09%), Castilla y León (23,52%) y Región de Murcia (22,77%), mientras que los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,38%), Comunidad de Madrid (87,09%), Principado de Asturias (86,78%) y La Rioja (85,31%).

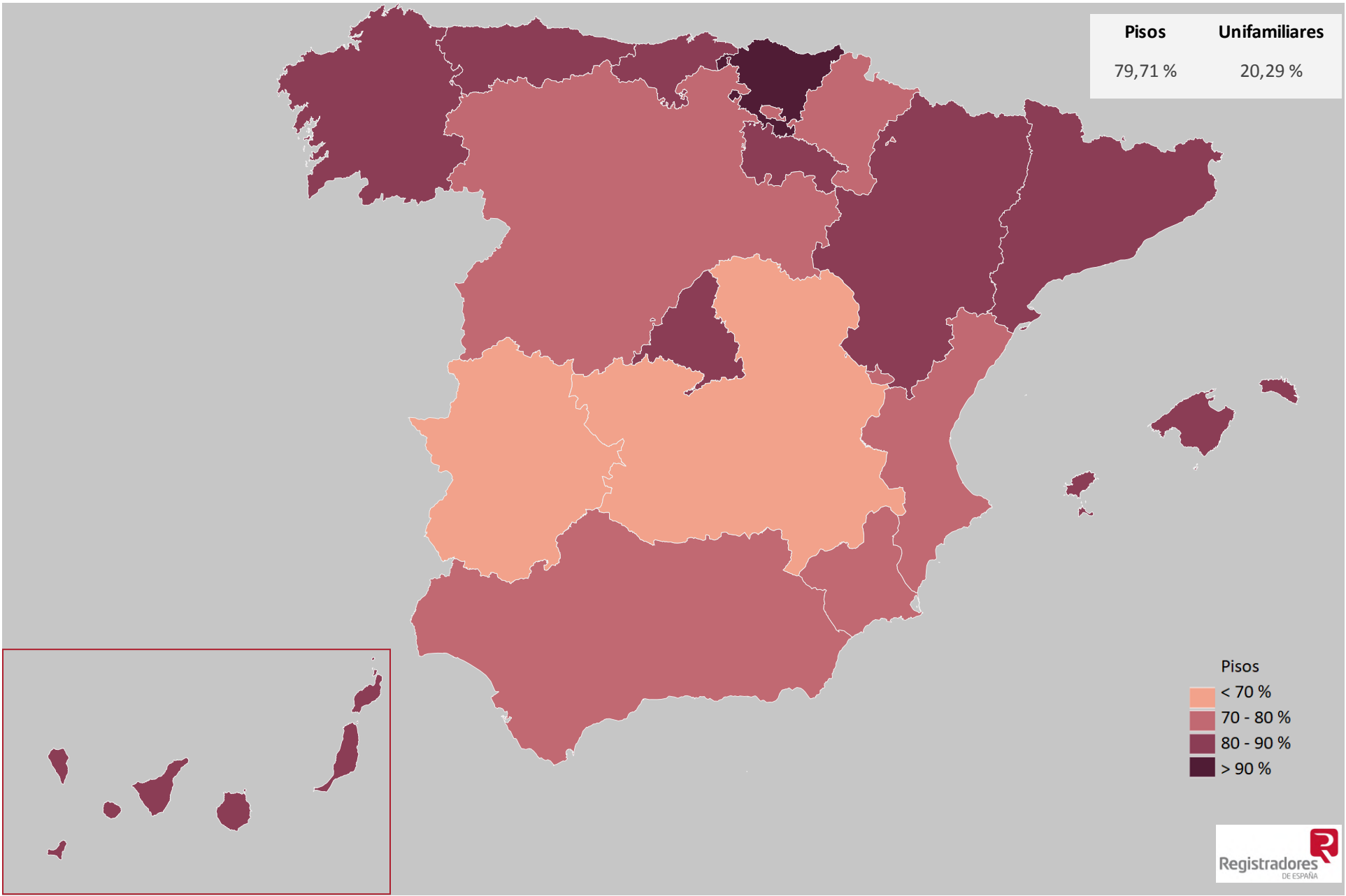
Las variaciones trimestrales han venido siendo de escasa cuantía, con un predominio del ligero ascenso en el peso de la vivienda unifamiliar.

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 escasamente significativos.

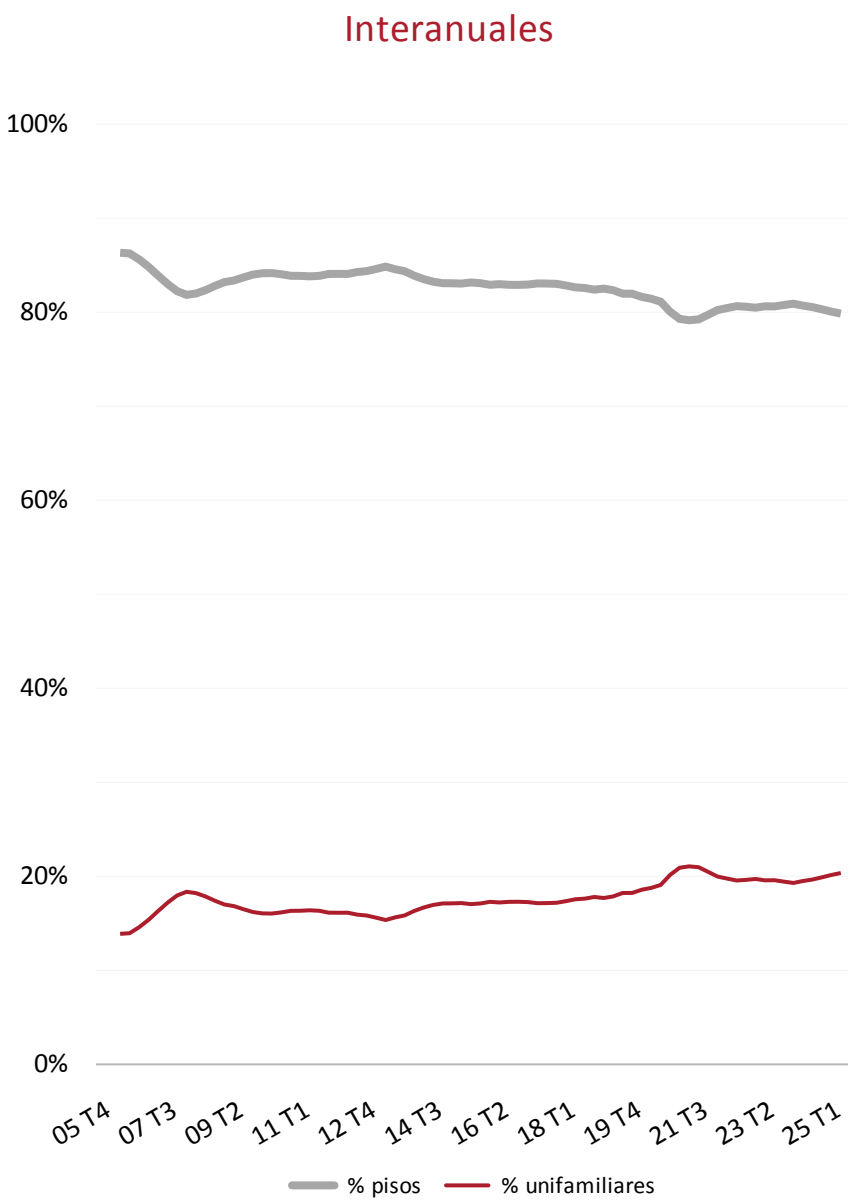
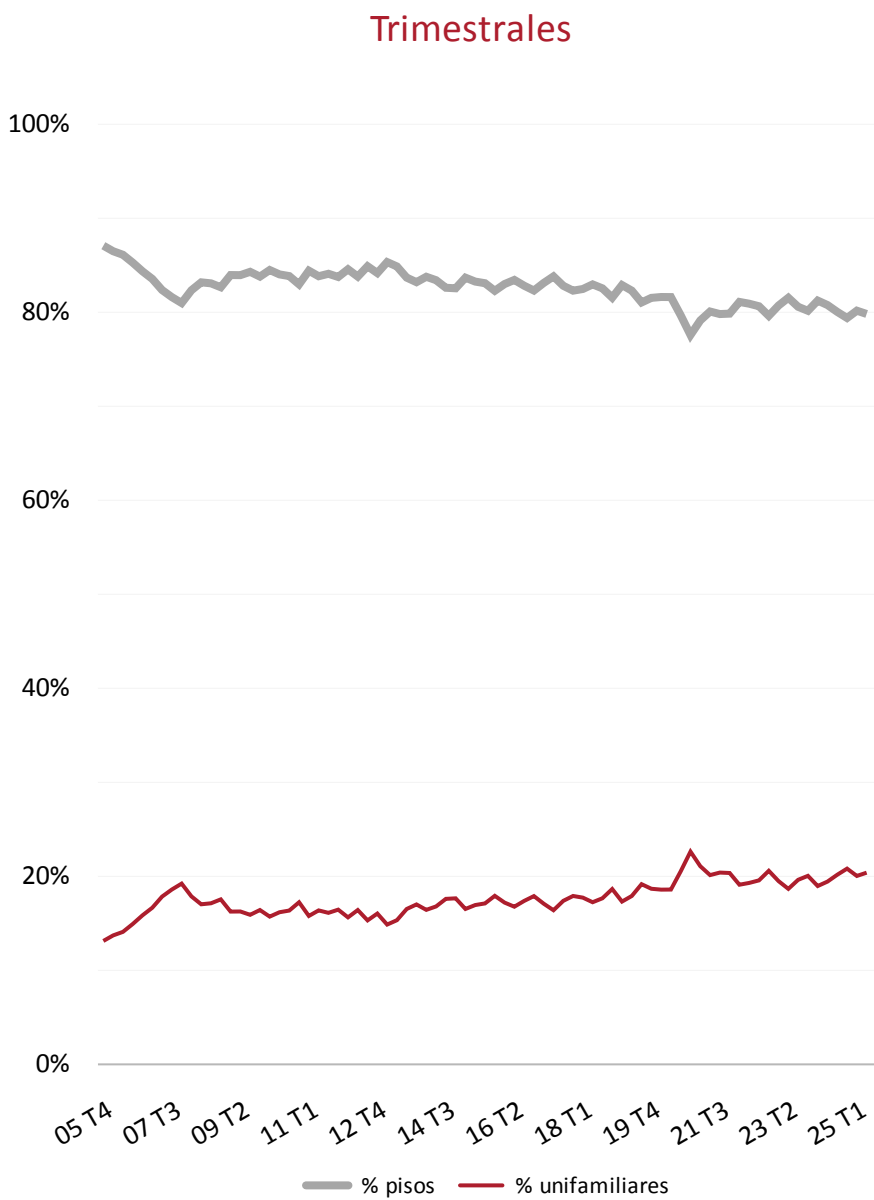
Compraventas de pisos / unifamiliares. Resultados trimestrales y variación trimestral				
Segundo trimestre 2025				
CC. AA. ▲	Pisos	Var. trimestral (pp)	Unifamiliares	Var. trimestral (pp)
Andalucía	77,89 %	-1,10	22,11 %	1,10
Aragón	80,18 %	-0,24	19,82 %	0,24
Asturias, Principado de	86,44 %	-0,73	13,56 %	0,73
Balears, Illes	81,12 %	1,77	18,88 %	-1,77
Canarias	82,78 %	0,98	17,22 %	-0,98
Cantabria	80,48 %	1,86	19,52 %	-1,86
Castilla - La Mancha	61,54 %	-0,82	38,46 %	0,82
Castilla y León	76,08 %	-1,04	23,92 %	1,04
Cataluña	81,71 %	-0,22	18,29 %	0,22
Comunitat Valenciana	76,70 %	-0,75	23,30 %	0,75
Extremadura	68,98 %	1,31	31,02 %	-1,31
Galicia	80,22 %	-0,32	19,78 %	0,32
Madrid, Comunidad de	87,32 %	0,60	12,68 %	-0,60
Murcia, Región de	77,37 %	-0,75	22,63 %	0,75
Navarra, Comunidad Foral de	79,60 %	0,54	20,40 %	-0,54
País Vasco	95,85 %	0,47	4,15 %	-0,47
Rioja, La	84,66 %	-0,48	15,34 %	0,48
España	79,71 %	-0,35	20,29 %	0,35

Compraventas de pisos / unifamiliares. Resultados anuales y variación interanual				
Segundo trimestre 2025				
CC. AA. ▲	Pisos	Var. interanual (pp)	Unifamiliares	Var interanual (pp)
Andalucía	78,15 %	-1,07	21,85 %	1,07
Aragón	79,71 %	-0,97	20,29 %	0,97
Asturias, Principado de	86,78 %	0,40	13,22 %	-0,40
Balears, Illes	78,71 %	0,69	21,29 %	-0,69
Canarias	82,43 %	-0,23	17,57 %	0,23
Cantabria	79,72 %	-3,04	20,28 %	3,04
Castilla - La Mancha	62,14 %	-2,23	37,86 %	2,23
Castilla y León	76,48 %	-0,09	23,52 %	0,09
Cataluña	81,36 %	-0,43	18,64 %	0,43
Comunitat Valenciana	77,28 %	-1,17	22,72 %	1,17
Extremadura	67,91 %	-0,29	32,09 %	0,29
Galicia	80,32 %	-0,90	19,68 %	0,90
Madrid, Comunidad de	87,09 %	-1,15	12,91 %	1,15
Murcia, Región de	77,23 %	-0,71	22,77 %	0,71
Navarra, Comunidad Foral de	79,51 %	-3,00	20,49 %	3,00
País Vasco	95,38 %	-0,16	4,62 %	0,16
Rioja, La	85,31 %	-0,62	14,69 %	0,62
España	79,75 %	-0,85	20,25 %	0,85

Peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar
Segundo trimestre 2025



Evolución del porcentaje de compraventas de Pisos / Unifamiliares. España



9. Superficie de compraventas de vivienda



La superficie media de la vivienda transmitida se ha incrementado ligeramente durante el último trimestre, manteniendo la relativa estabilidad que le viene caracterizando.

En el segundo trimestre del año el ascenso trimestral ha sido del 0,4%, frente al descenso del -0,4% del trimestre precedente (0,1% 4T24, 0,8% 3T24 y 0,5% 2T24).

La superficie media transmitida ha vuelto a superar los 100 m², alcanzando los 100,5 m², frente a los 100,1 m² del primer trimestre.

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

El máximo histórico se alcanzó en el primer trimestre de 2021 con 102,9 m², situándose en la actualidad a 2,4 m² 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 en el último trimestre.

La vivienda usada, con 99,3 m², ha registrado un incremento del 0,4%. La vivienda nueva libre, que corresponde a la modalidad con mayor superficie media, se ha situado en los 107,1 m², con una mejora del 1,3%, mientras que en vivienda nueva protegida la superficie media ha sido de 84,4 m², con un descenso trimestral del -1,4%.

En nueve comunidades autónomas se han registrado ascensos de superficie media durante el segundo trimestre del año para el total de vivienda (seis el trimestre precedente). En vivienda nueva libre diez comunidades autónomas han registrado incrementos y en vivienda usada los aumentos de superficie se han registrado en ocho comunidades autónomas.

La mayor superficie media de vivienda durante el segundo trimestre se ha registrado en Castilla – La Mancha (121,8 m²), Extremadura (115,5 m²) y Castilla y León (109 m²), mientras que, por el contrario, en ocho comunidades autónomas se han registrado superficies medias inferiores a 100 m², alcanzando la menor superficie media en País Vasco (86 m²), Principado de Asturias (86,4 m²) y Canarias (89,2 m²).

En vivienda nueva libre las mayores superficies medias se han alcanzado en Castilla - La Mancha (123,6 m²), Castilla y León (121,5 m²) y Extremadura (120,5 m²), mientras que en vivienda usada la mayor superficie media transmitida ha correspondido a Castilla – La Mancha (122,4 m²), Extremadura (115,7 m²) y Castilla y León (106,8 m²).

Los resultados interanuales acumulan un ascenso como consecuencia de la tendencia predominantemente alcista de los últimos trimestres. Concretamente, para el total general la superficie media interanual ha sido de 100,4 m² (máximo histórico 102,2 m² 3T21), con un incremento interanual del 1%. En vivienda nueva libre se han registrado 106,7 m², a cierta distancia del máximo histórico (110,9 m² 3T21), con un descenso interanual del -1,5%. En vivienda usada se han registrado 99,2 m², a no gran distancia del máximo histórico (100,7 m² 3T 21), con un ascenso interanual del 1,3%.

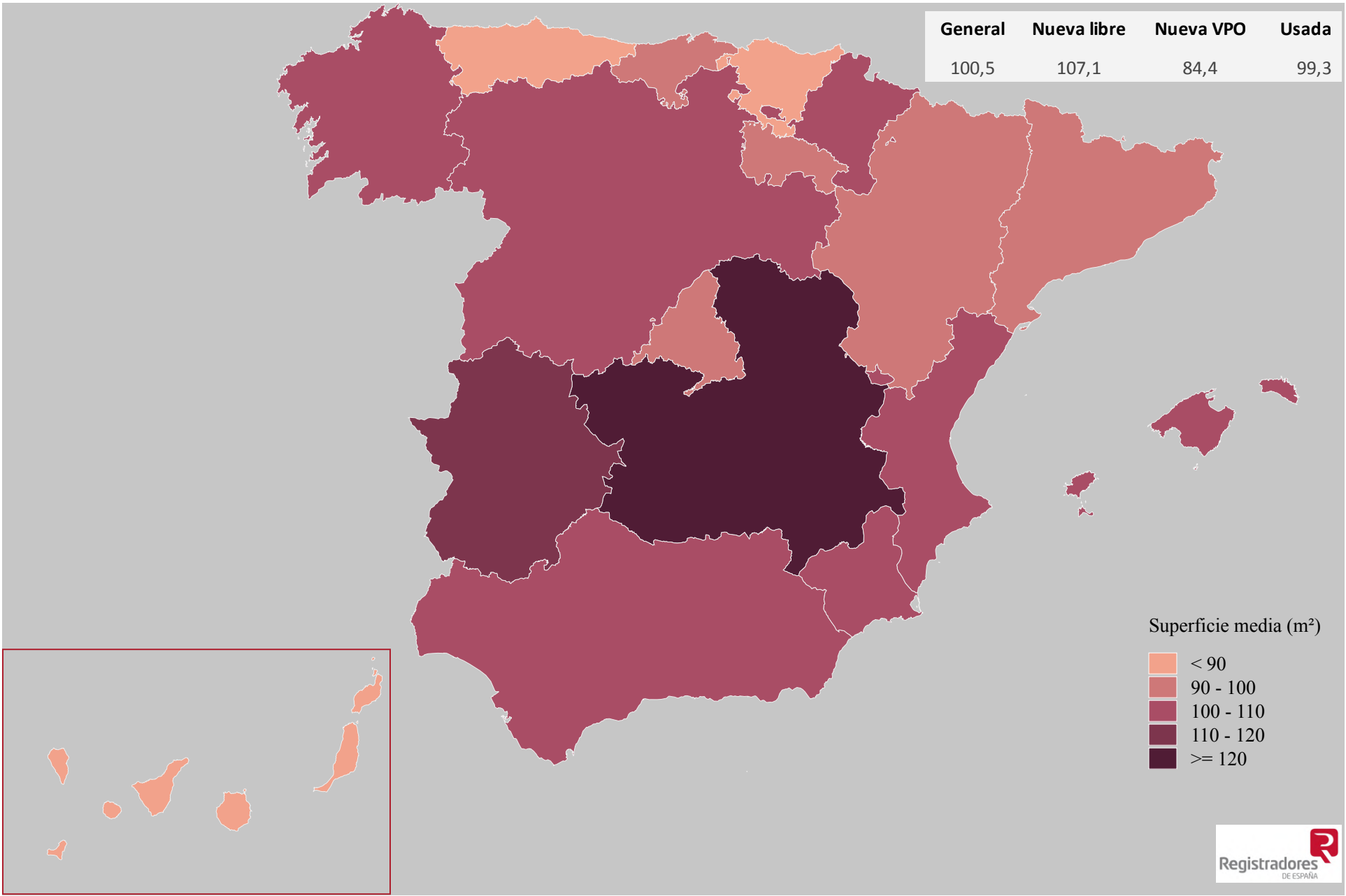
En catorce comunidades autónomas se han registrado incrementos interanuales para el total de vivienda, alcanzando mejoras interanuales nueve comunidades autónomas en vivienda nueva libre y trece en vivienda usada.

Los mayores resultados para el total general durante los últimos doce meses se han registrado en Castilla – La Mancha (120,9 m²), Extremadura (114,8 m²) e Illes Balears (109,2 m²), situándose en el extremo opuesto País Vasco (86 m²), Principado de Asturias (86,6 m²) y Canarias (90,1 m²).

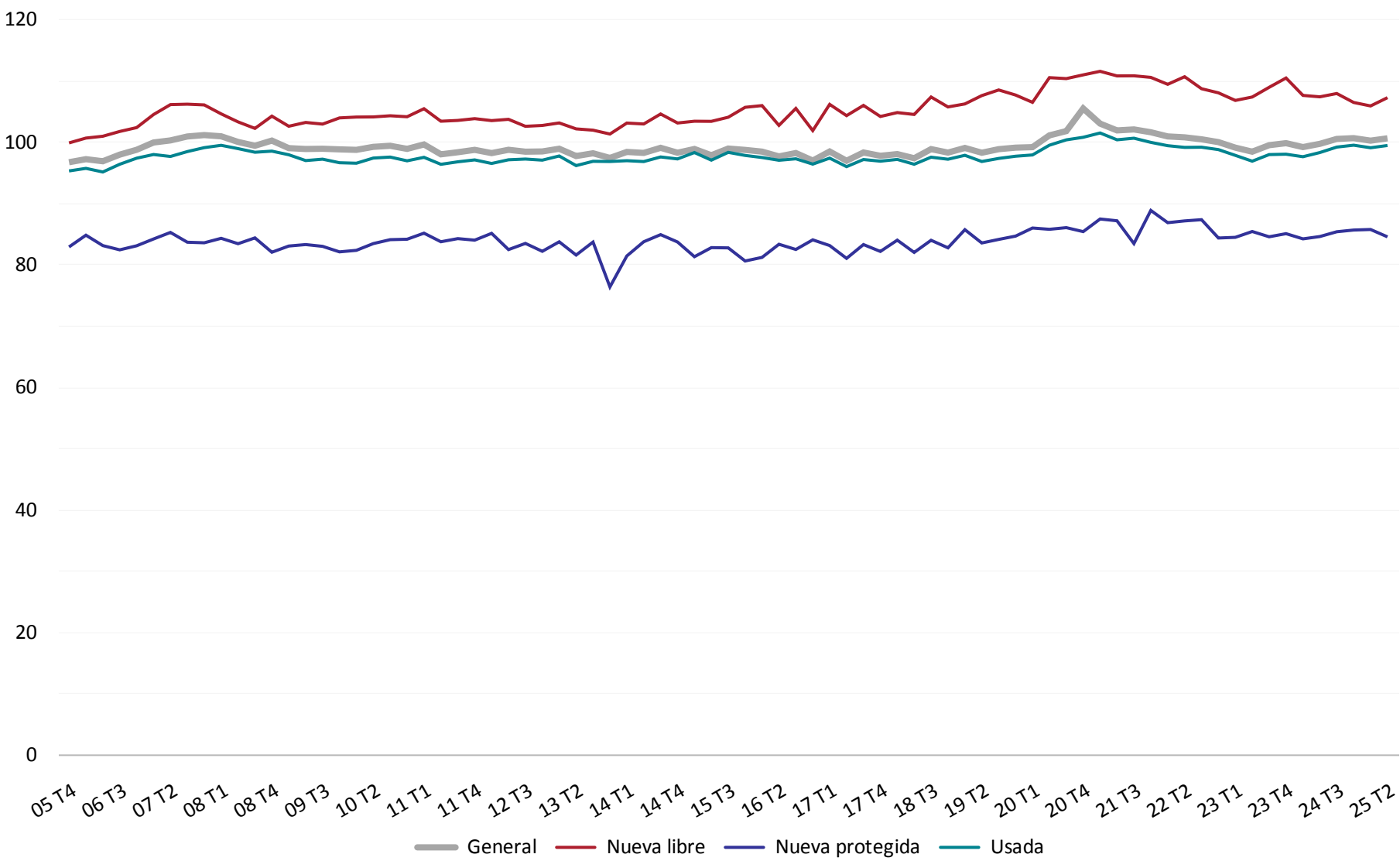
Superficie media de vivienda registrada (m²). Resultados trimestrales y variación trimestral Segundo trimestre 2025								
CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Nueva libre	Var. trimestral	Nueva protegida	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	104,9	0,3 %	110,3	1,4 %	86,8	-1,4 %	103,9	0,5 %
Aragón	97,4	2,7 %	109,0	9,0 %	85,2	-2,2 %	96,0	1,9 %
Asturias, Principado de	86,4	-0,3 %	94,3	-2,6 %	87,8	4,1 %	84,8	0,7 %
Balears, Illes	107,5	-2,6 %	114,1	-5,1 %	100,3	16,5 %	105,8	-1,8 %
Canarias	89,2	-0,9 %	98,3	-0,7 %	82,9	-8,6 %	86,1	-0,4 %
Cantabria	96,8	0,7 %	100,2	-7,6 %	71,2	0,5 %	96,2	2,3 %
Castilla - La Mancha	121,8	2,2 %	123,6	2,5 %	80,7	-13,4 %	122,4	2,5 %
Castilla y León	109,0	1,0 %	121,5	6,7 %	95,6	3,7 %	106,8	-0,4 %
Cataluña	93,8	0,2 %	99,8	-1,0 %	76,1	3,4 %	92,9	0,5 %
Comunitat Valenciana	100,6	0,0 %	106,3	1,4 %	87,5	0,7 %	99,7	-0,1 %
Extremadura	115,5	-0,0 %	120,5	-12,9 %	85,1	-2,3 %	115,7	1,4 %
Galicia	107,7	2,2 %	119,1	4,1 %	82,2	5,7 %	104,5	1,8 %
Madrid, Comunidad de	94,9	-0,9 %	100,9	0,1 %	79,5	-8,8 %	93,7	-0,8 %
Murcia, Región de	104,6	0,2 %	108,2	1,3 %	93,5	-1,5 %	103,8	0,0 %
Navarra, Comunidad Foral de	105,6	0,5 %	107,7	6,2 %	88,4	0,1 %	106,1	-0,8 %
País Vasco	86,0	-0,3 %	96,2	6,1 %	85,0	2,2 %	84,5	-1,2 %
Rioja, La	98,2	-3,4 %	106,8	-6,8 %	93,4	-6,1 %	97,2	-2,8 %
España	100,5	0,4 %	107,1	1,3 %	84,4	-1,4 %	99,3	0,4 %

Superficie media de vivienda registrada (m²). Resultados anuales y variación interanual Segundo trimestre 2025								
CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Nueva libre	Var. interanual	Nueva protegida	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Andalucía	104,9	0,9 %	109,3	-2,0 %	87,5	1,7 %	103,9	1,5 %
Aragón	95,7	-1,1 %	105,5	1,2 %	85,4	6,4 %	94,4	-1,4 %
Asturias, Principado de	86,6	0,7 %	95,6	3,8 %	84,3	-2,8 %	84,7	-0,2 %
Balears, Illes	109,2	1,3 %	117,5	-0,5 %	85,0	-3,3 %	107,2	1,8 %
Canarias	90,1	1,0 %	97,7	2,5 %	85,3	3,7 %	87,4	0,0 %
Cantabria	96,0	2,6 %	108,5	5,7 %	72,9	3,4 %	94,0	1,8 %
Castilla - La Mancha	120,9	0,4 %	122,3	1,1 %	91,2	0,2 %	121,2	0,6 %
Castilla y León	108,1	0,3 %	116,0	3,1 %	93,1	7,8 %	106,9	-0,2 %
Cataluña	94,2	1,4 %	100,5	-0,7 %	73,9	-3,5 %	93,2	1,7 %
Comunitat Valenciana	100,2	1,7 %	106,1	1,5 %	88,3	1,4 %	99,3	1,6 %
Extremadura	114,8	-0,1 %	127,6	-4,8 %	85,8	-5,8 %	114,2	0,2 %
Galicia	106,3	1,7 %	116,3	-1,6 %	81,7	-1,6 %	103,4	2,3 %
Madrid, Comunidad de	96,0	-0,1 %	102,6	-9,3 %	86,8	-0,1 %	94,5	2,1 %
Murcia, Región de	103,4	1,2 %	106,7	-3,4 %	94,2	4,5 %	102,7	2,1 %
Navarra, Comunidad Foral de	106,0	1,7 %	107,4	1,6 %	87,6	1,6 %	106,3	1,7 %
País Vasco	86,0	0,9 %	92,3	-1,3 %	81,8	3,1 %	85,1	0,8 %
Rioja, La	100,7	1,1 %	117,5	2,4 %	92,1	15,7 %	98,2	0,2 %
España	100,4	1,0 %	106,7	-1,5 %	85,2	0,9 %	99,2	1,3 %

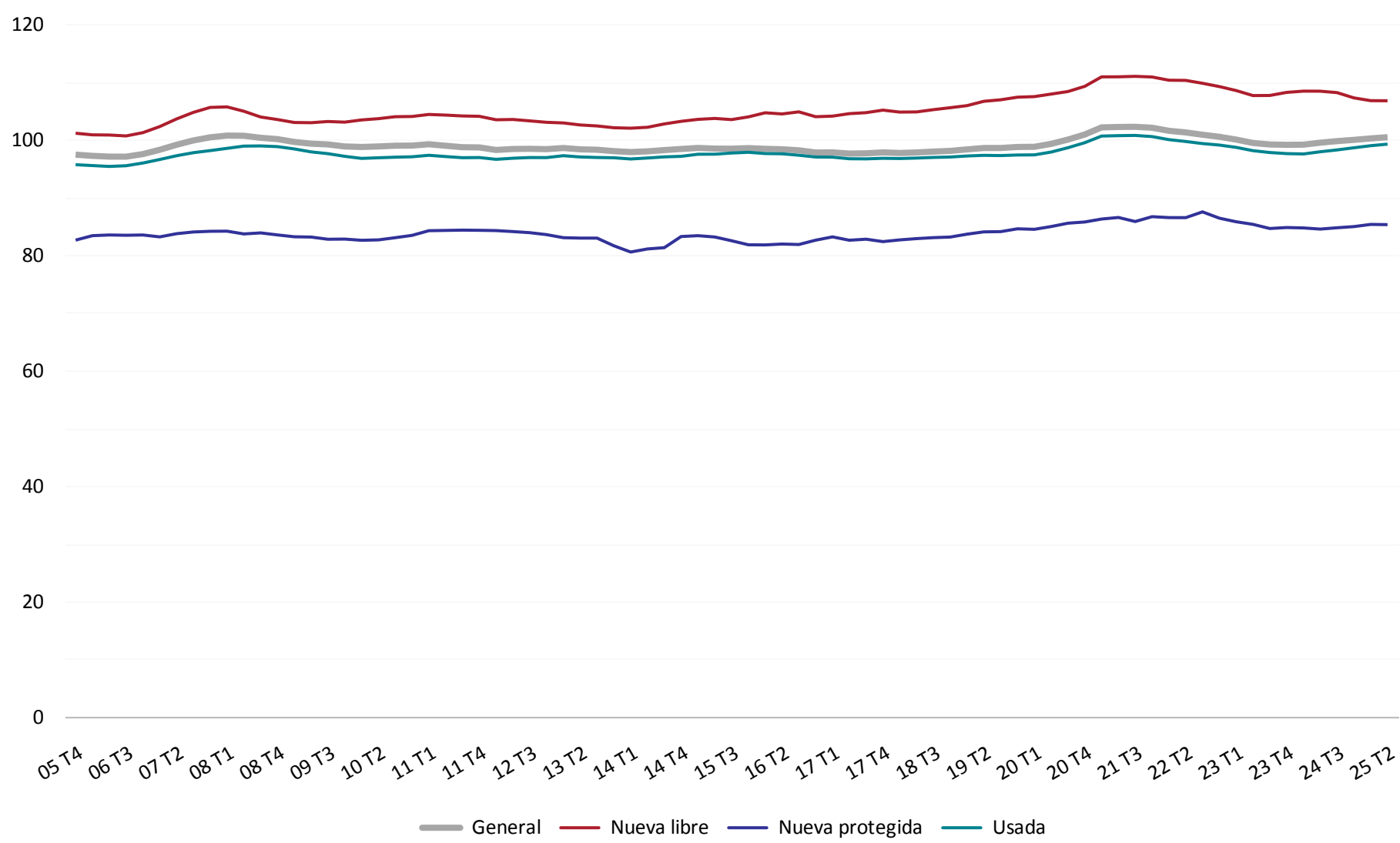
Superficie de compraventas de vivienda (m²)
Segundo trimestre 2025



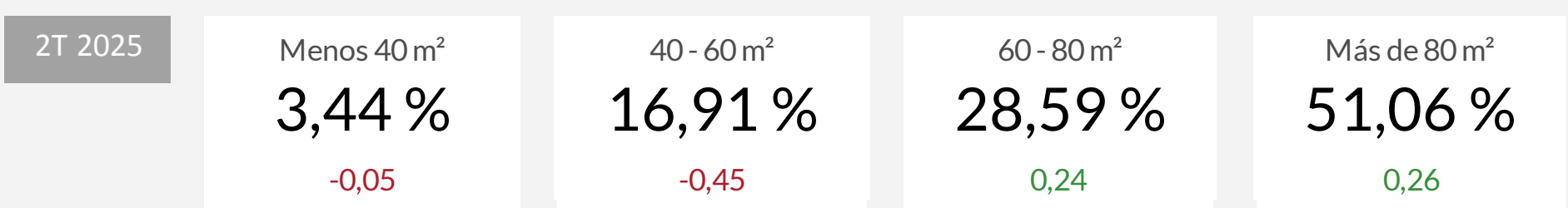
Evolución de la superficie media de vivienda (m²). Resultados trimestrales



Evolución de la superficie media de vivienda (m²). 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 segundo trimestre, en línea con los resultados de trimestres precedentes, alcanzando tasas de variación de baja cuantía en todas las agrupaciones.

El peso de compraventas de pisos con una superficie superior a los 80 m² se ha incrementado en 0,26 pp, con un cambio de tendencia con respecto al trimestre precedente (-0,04 pp).

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 (51,06%).

En el segundo trimestre los pisos con mayor superficie media son los que han registrado un mejor comportamiento dando lugar a ligeras mejoras de peso relativo, frente a los descensos en las agrupaciones con menor superficie media.

Los pisos de entre 60 y 80 m² se han incrementado en 0,24 pp (-0,39 pp el trimestre precedente), situándose con un peso del 28,59%. Los pisos con superficie entre 40 y 60 m² se han situado en el 16,91%, con un descenso de -0,45 pp (0,42 pp el trimestre precedente). Los pisos con superficie inferior a los 40 m² se han situado con un peso del 3,44%, dando lugar a un descenso de -0,05 pp (0,01 pp el trimestre precedente).

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

- Más de 80 m²: Comunidad Foral de Navarra (70,63%), Extremadura (68,77%) y Castilla - La Mancha (64,36%).
- Entre 60 y 80 m²: País Vasco (36,72%), Principado de Asturias (35,98%) y Cataluña (33,69%).
- Entre 40 y 60 m²: Canarias (25,41%), Cataluña (23,79%) y Cantabria (22,76%).
- Menos de 40 m²: Canarias (8,91%), Comunidad de Madrid (5,93%) e Illes Balears (5,91%).

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 m²), que tras los máximos alcanzados en el periodo posterior al confinamiento domiciliario, venía mostrando un claro retroceso, ha conseguido estabilizar sus resultados los últimos trimestres.

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 50,9% de las compraventas de pisos han correspondido a la modalidad con mayor superficie (más de 80 m²), con un incremento interanual de 0,35 pp. Los pisos con superficie entre 60 y 80 m² han alcanzado el 28,58%, con un descenso de -0,23 pp. Los pisos con superficie entre 40 y 60 m² han representado el 17,09%, con un descenso de -0,12 pp, y los pisos con superficie inferior a 40 m² han representado el 3,43%, manteniendo resultados.

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.

En todo caso, tal y como se ha podido comprobar en el apartado anterior, las variaciones de superficie media vienen siendo escasamente significativas, no existiendo impactos relevantes sobre el comportamiento de las distintas agrupaciones de compraventas de pisos según superficie.

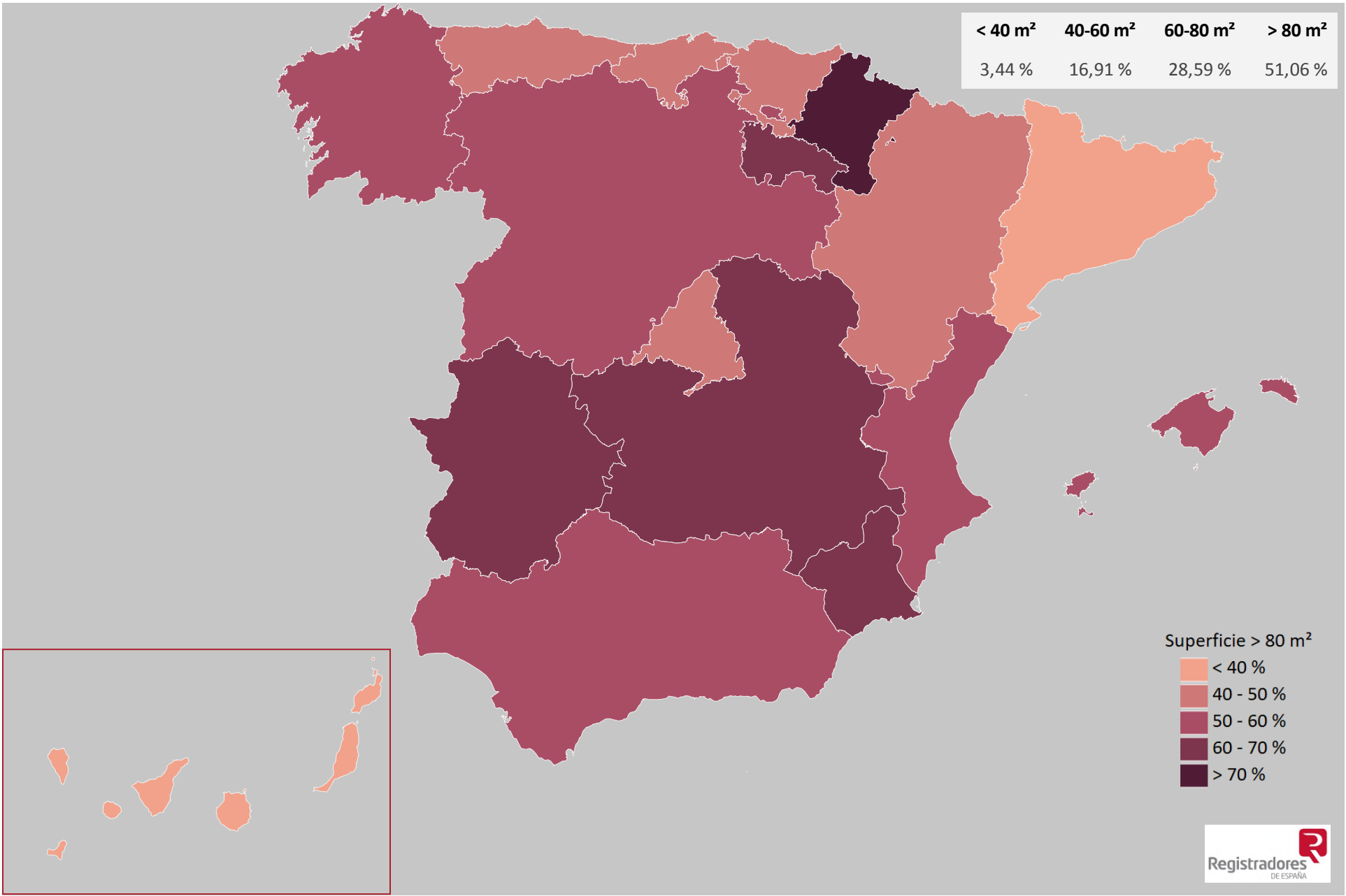
Distribución compraventas de pisos según superficie media (%). Resultados trimestrales y variación trimestral
Segundo trimestre 2025

CC. AA. ▲	Menos 40 m²	Var. trimestral (pp)	40-60 m²	Var. trimestral (pp)	60-80 m²	Var. trimestral (pp)	Más 80 m²	Var. trimestral (pp)
Andalucía	2,66 %	0,09	12,50 %	-0,62	25,65 %	0,53	59,19 %	0,00
Aragón	2,27 %	-1,90	22,06 %	0,34	29,52 %	-0,28	46,15 %	1,84
Asturias, Principado de	3,11 %	0,63	18,77 %	0,51	35,98 %	1,18	42,14 %	-2,32
Balears, Illes	5,91 %	-0,20	15,72 %	-0,74	23,60 %	0,89	54,77 %	0,05
Canarias	8,91 %	0,57	25,41 %	-1,27	26,11 %	1,18	39,57 %	-0,48
Cantabria	2,56 %	0,08	22,76 %	2,23	31,68 %	-3,32	43,00 %	1,01
Castilla - La Mancha	1,51 %	-0,02	9,83 %	-1,10	24,30 %	0,91	64,36 %	0,21
Castilla y León	1,40 %	0,18	12,22 %	-0,19	28,33 %	-0,43	58,05 %	0,44
Cataluña	4,25 %	0,21	23,79 %	-0,23	33,69 %	-0,82	38,27 %	0,84
Comunitat Valenciana	2,70 %	0,07	13,61 %	-0,71	26,94 %	0,30	56,75 %	0,34
Extremadura	2,06 %	-0,56	8,92 %	-1,17	20,25 %	0,92	68,77 %	0,81
Galicia	3,23 %	0,17	15,65 %	-0,67	29,56 %	0,98	51,56 %	-0,48
Madrid, Comunidad de	5,93 %	-0,58	21,72 %	0,05	28,83 %	1,15	43,52 %	-0,62
Murcia, Región de	1,82 %	0,17	10,56 %	-0,09	23,45 %	-0,19	64,17 %	0,11
Navarra, Comunidad Foral de	1,02 %	0,66	6,45 %	1,89	21,90 %	0,35	70,63 %	-2,90
País Vasco	1,51 %	-0,09	18,82 %	0,42	36,72 %	0,88	42,95 %	-1,21
Rioja, La	2,53 %	0,22	10,20 %	-1,77	25,67 %	1,79	61,60 %	-0,24
España	3,44 %	-0,05	16,91 %	-0,45	28,59 %	0,24	51,06 %	0,26

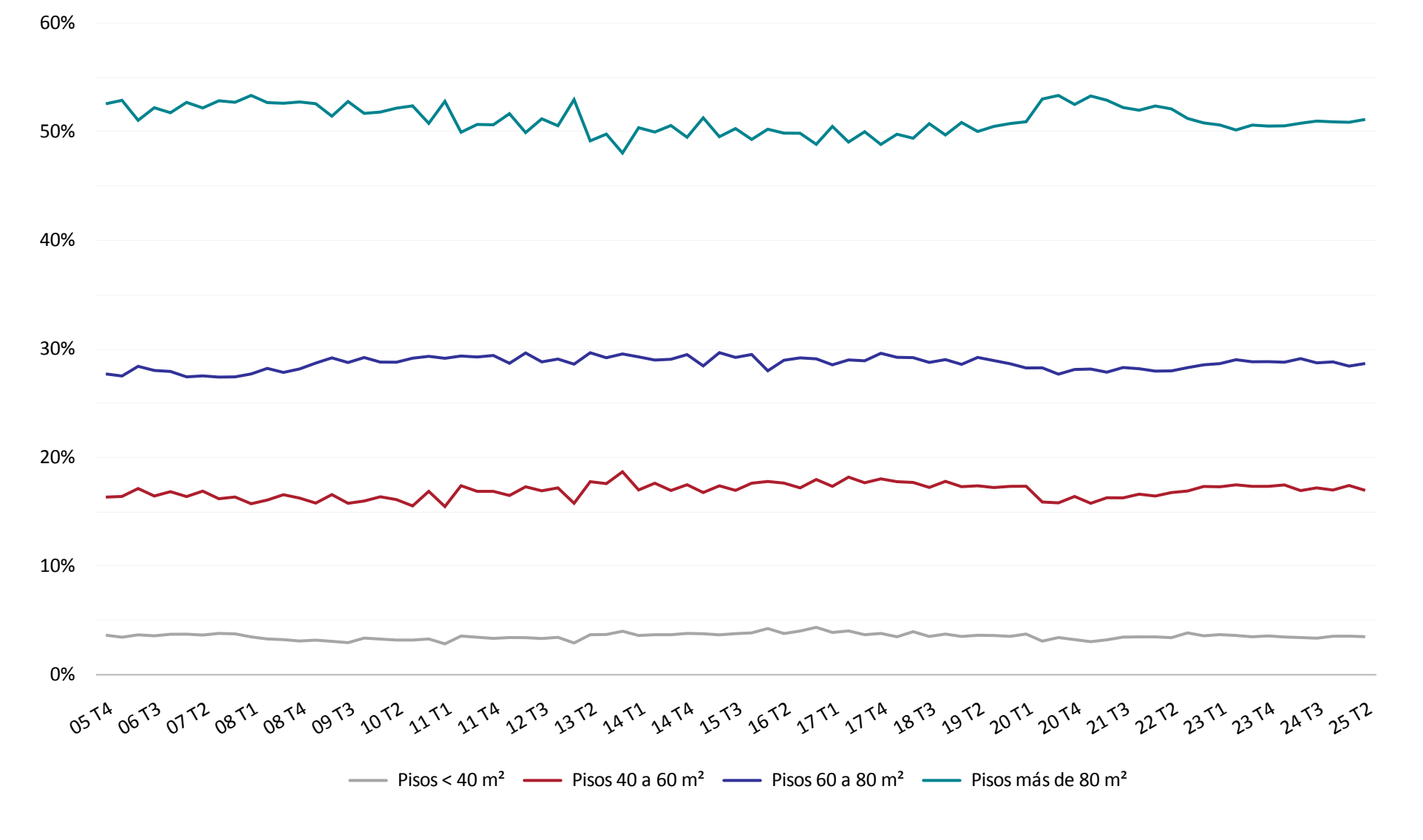
Distribución compraventas de pisos según superficie media (%). Resultados anuales y variación interanual
Segundo trimestre 2025

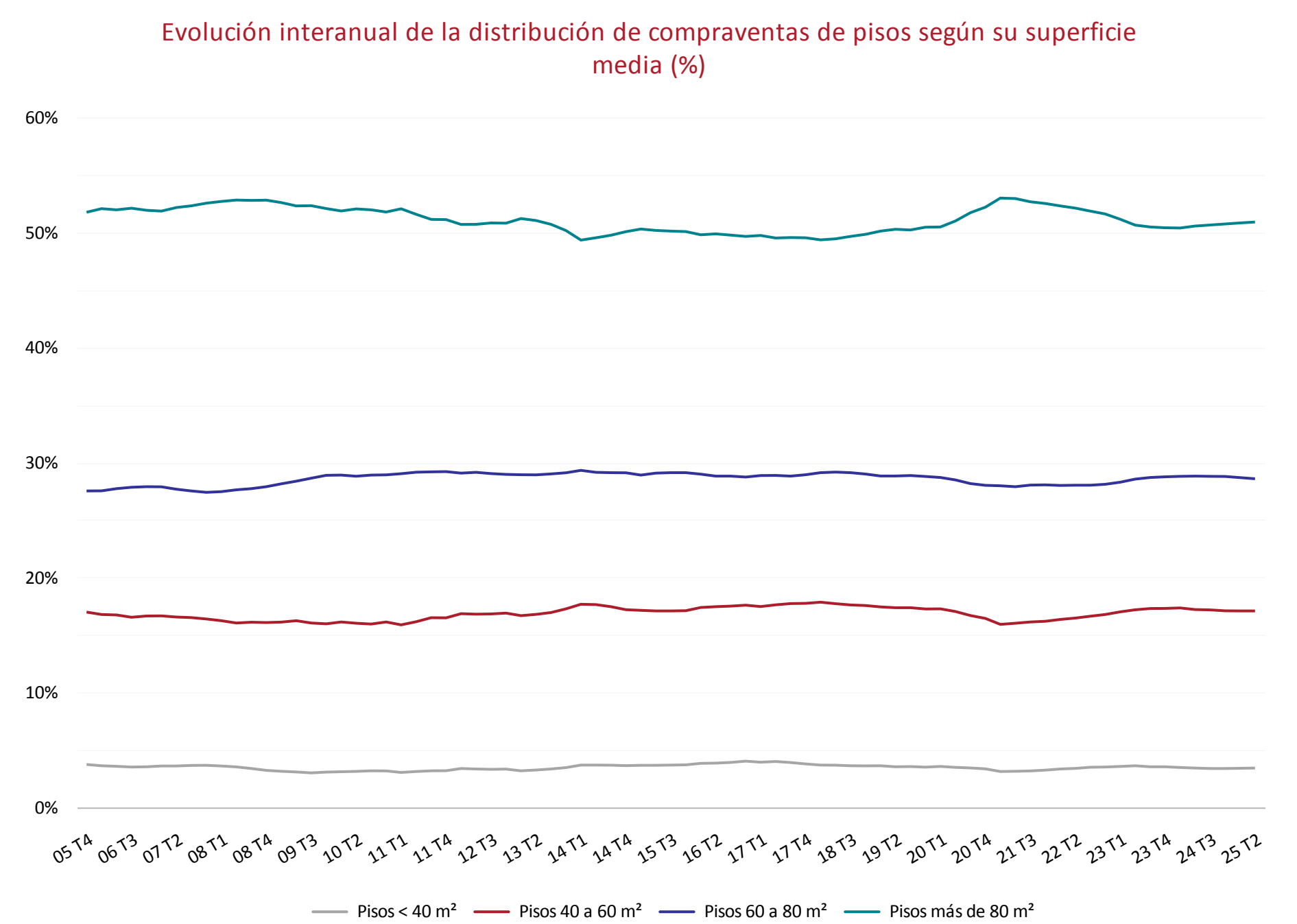
CC. AA. ▲	Menos 40 m²	Var. interanual (pp)	40-60 m²	Var. interanual (pp)	60-80 m²	Var. interanual (pp)	Más 80 m²	Var. interanual (pp)
Andalucía	2,68 %	-0,28	12,95 %	-0,52	25,40 %	-0,31	58,97 %	1,11
Aragón	3,44 %	0,24	22,96 %	1,60	30,26 %	-1,49	43,34 %	-0,35
Asturias, Principado de	2,93 %	-0,35	18,90 %	0,23	35,29 %	0,22	42,88 %	-0,10
Balears, Illes	5,95 %	-0,22	15,37 %	0,79	24,26 %	-0,34	54,42 %	-0,23
Canarias	8,43 %	0,10	25,05 %	0,51	26,53 %	-1,44	39,99 %	0,83
Cantabria	2,62 %	-0,06	21,67 %	-0,54	33,60 %	-0,65	42,11 %	1,25
Castilla - La Mancha	1,46 %	-0,04	10,45 %	-0,33	23,01 %	0,39	65,08 %	-0,02
Castilla y León	1,29 %	0,01	12,55 %	0,18	29,00 %	0,44	57,16 %	-0,63
Cataluña	4,14 %	-0,32	23,72 %	-0,45	33,90 %	0,47	38,24 %	0,30
Comunitat Valenciana	2,65 %	0,07	13,89 %	-0,58	27,05 %	-0,08	56,41 %	0,59
Extremadura	2,39 %	-0,33	9,93 %	0,21	19,90 %	-0,03	67,78 %	0,15
Galicia	2,99 %	-0,51	15,53 %	0,66	29,35 %	-0,90	52,13 %	0,75
Madrid, Comunidad de	5,86 %	1,02	21,56 %	0,09	28,18 %	-0,64	44,40 %	-0,47
Murcia, Región de	1,92 %	-0,09	10,62 %	-0,38	24,12 %	-1,99	63,34 %	2,46
Navarra, Comunidad Foral de	0,75 %	-0,08	5,83 %	-0,38	21,93 %	0,84	71,49 %	-0,38
País Vasco	1,45 %	0,09	18,31 %	0,41	36,88 %	-0,74	43,36 %	0,24
Rioja, La	2,38 %	0,63	11,04 %	0,27	23,78 %	-2,68	62,80 %	1,78
España	3,43 %	0,00	17,09 %	-0,12	28,58 %	-0,23	50,90 %	0,35

Distribución de compraventas de pisos según superficie
Segundo trimestre 2025



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





11. Número de hipotecas sobre vivienda

2T 2025

Nº de hipotecas

123.606

3,8%

Nº hipotecas/ nº comprav

72,3 %

6,7

El número de hipotecas sobre vivienda registradas se ha incrementado en el segundo trimestre del año con respecto al trimestre precedente, a pesar del descenso en el número de compraventas de vivienda.

En el segundo trimestre se han registrado 123.606 hipotecas sobre vivienda, segundo mayor resultado trimestral desde el primer trimestre de 2011, con un ascenso del 3,8% con respecto al trimestre anterior (-3,9% en 1T25), en el que se registraron 119.026 hipotecas. Esta cuantía se sitúa muy por encima del resultado del mismo trimestre del año precedente (93.301 2T24).

El incremento trimestral de la actividad hipotecaria (3,8%) contrasta con el descenso trimestral en el número de compraventas de vivienda (-5,8%), lo que ha incrementado la posición relativa de la actividad hipotecaria en comparación con la compraventa de viviendas.

El porcentaje de compraventas con financiación hipotecaria ha mejorado significativamente durante el segundo trimestre. El incremento ha sido de 6,7 pp durante el último trimestre (-6,3 pp en 1T25), alcanzando una cobertura de compraventas con financiación hipotecaria del 72,3% (65,5% 1T25).

En consecuencia, el porcentaje de compraventas sin financiación hipotecaria durante el último trimestre ha sido del 27,7%, inferior al 34,5% del trimestre precedente.

Las diferencias territoriales son significativas, registrando los mayores porcentajes de cobertura hipotecaria durante el último trimestre Comunidad de Madrid (96,5%), País Vasco (95,9%) y Canarias (87,3%). Por el contrario, en 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 predominio de las mejoras, con diez comunidades autónomas que registran incrementos, frente a los descensos en seis, manteniendo resultados en un caso.

Las comunidades autónomas con un mayor número de hipotecas sobre vivienda en el último trimestre han sido Andalucía (23.422), Cataluña (20.267), Comunidad de Madrid (19.539) y Comunitat Valenciana (14.881).

Los resultados de los últimos doce meses muestran un generalizado crecimiento, con incrementos interanuales en todas las comunidades autónomas. Concretamente, se han registrado 475.749 hipotecas sobre vivienda en los últimos doce meses (445.444 1T25), nivel máximo desde 2T 2011.

Este resultado interanual, con respecto a los doce meses precedentes, acumula un ascenso del 24,2%, intensificándose con respecto al incremento interanual del trimestre precedente (16,2% 1T25).

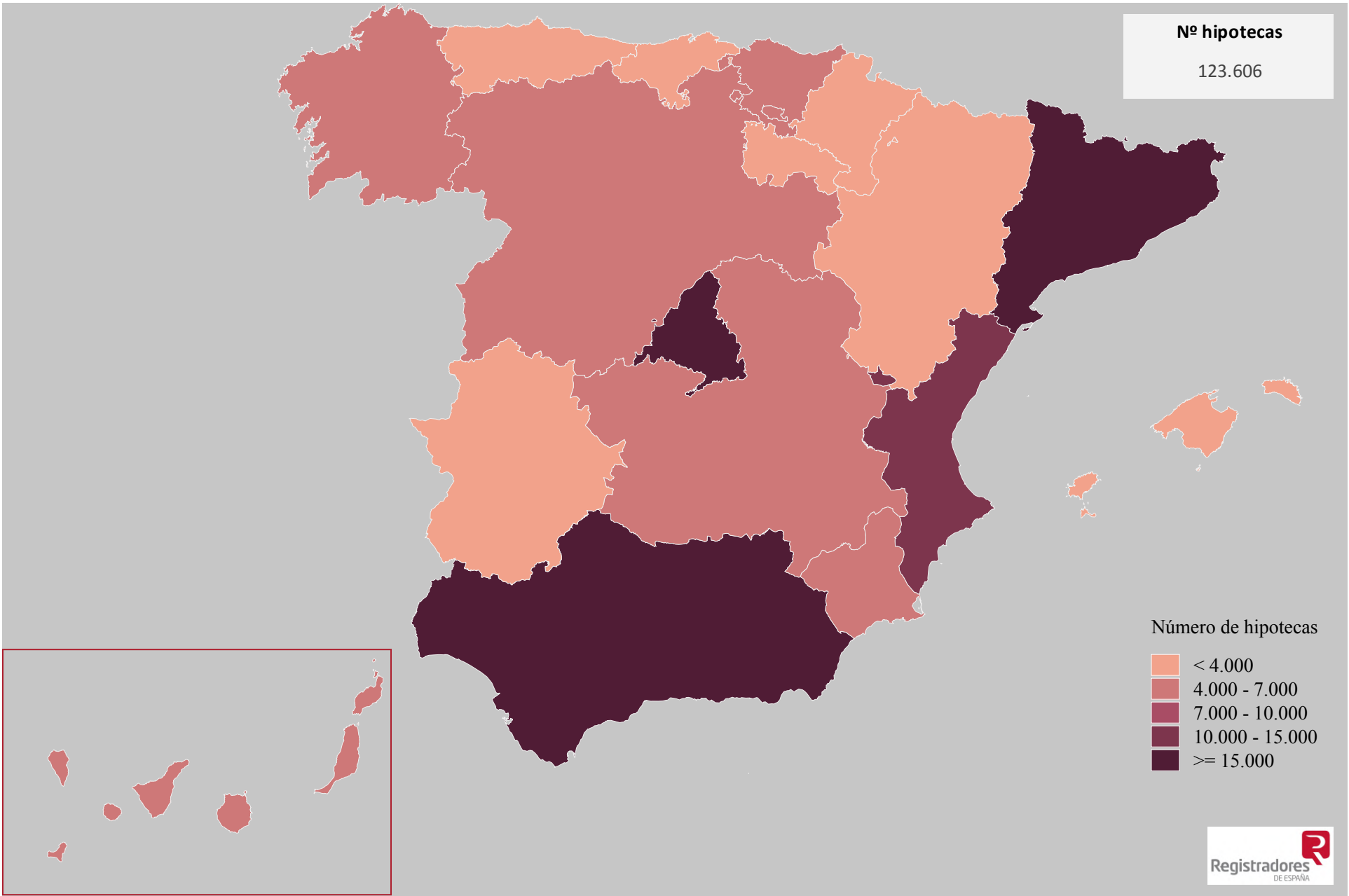
Estos resultados interanuales suponen un peso con respecto al total de compraventas de los últimos doce meses del 68,76% (66,78% el trimestre precedente). En consecuencia, a lo largo del último año el 31,24% de las compraventas de vivienda se han realizado sin financiación hipotecaria.

La totalidad de comunidades autónomas 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 (93.764), Cataluña (81.109) y Comunidad de Madrid (73.683).

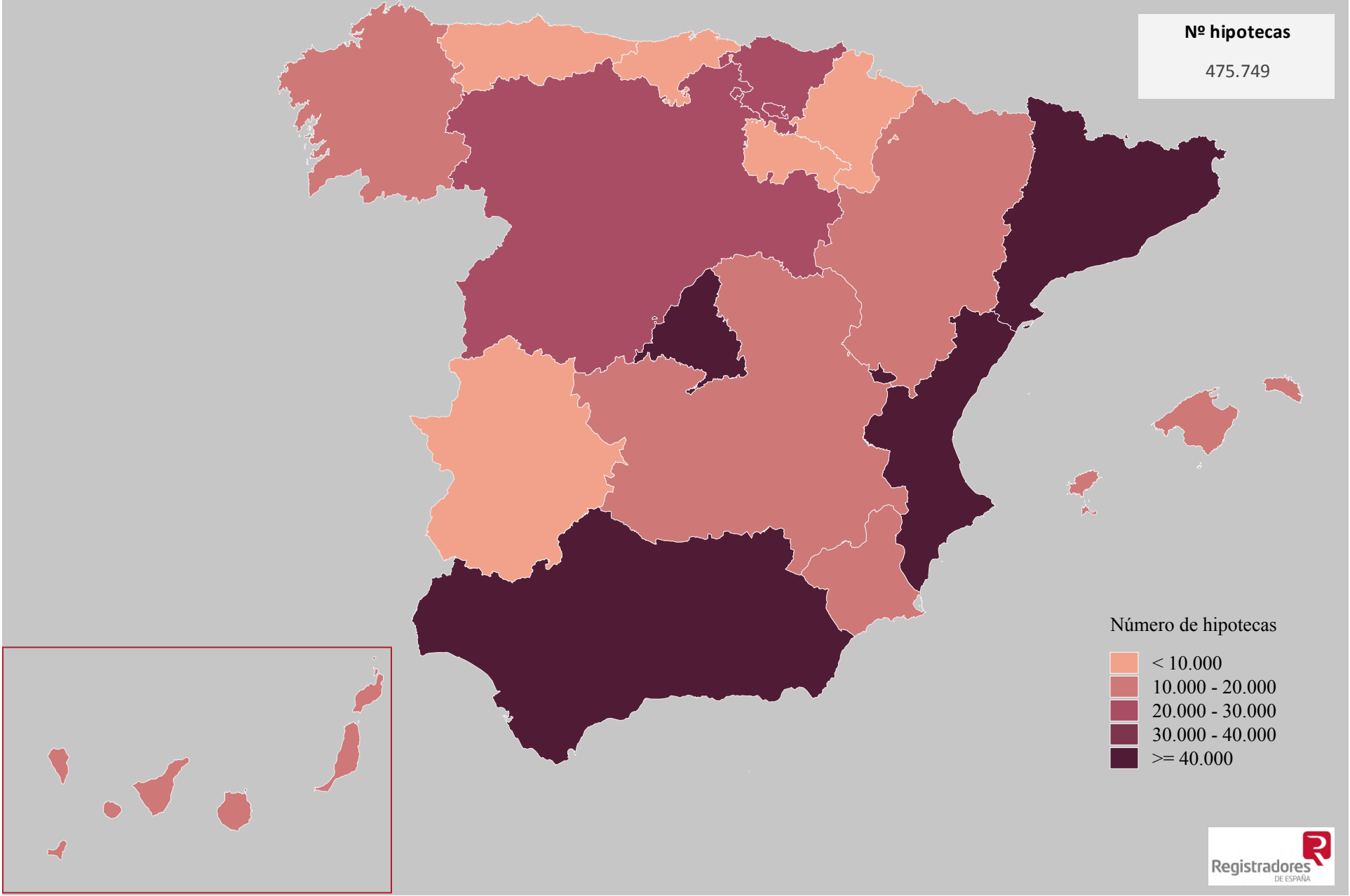
Número de hipotecas sobre vivienda. Resultados trimestrales y variación trimestral			
Segundo trimestre 2025			
CC. AA.	Nº hipotecas ▾	Nº hipotecas	Var. trimestral
Andalucía	23.422		3,9 %
Cataluña	20.267		-6,1 %
Madrid, Comunidad de	19.539		16,9 %
Comunitat Valenciana	14.881		8,3 %
País Vasco	5.977		-5,3 %
Castilla y León	5.424		-8,0 %
Canarias	5.251		16,5 %
Castilla - La Mancha	5.091		7,4 %
Galicia	4.578		-4,2 %
Murcia, Región de	4.081		5,4 %
Aragón	3.207		-0,0 %
Balears, Illes	2.926		5,9 %
Extremadura	2.363		14,3 %
Asturias, Principado de	2.274		-0,6 %
Cantabria	1.647		6,7 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.589		17,5 %
Rioja, La	827		-3,0 %
España	123.606		3,8 %

Número de hipotecas sobre vivienda. Resultados anuales y variación interanual			
Segundo trimestre 2025			
CC. AA.	Nº hipotecas ▾	Nº hipotecas	Var. interanual
Andalucía	93.764		28,1 %
Cataluña	81.109		25,8 %
Madrid, Comunidad de	73.683		2,3 %
Comunitat Valenciana	55.851		32,4 %
País Vasco	23.511		26,0 %
Castilla y León	21.123		40,7 %
Castilla - La Mancha	19.232		22,0 %
Canarias	18.712		20,7 %
Galicia	18.023		41,3 %
Murcia, Región de	14.668		40,0 %
Aragón	12.317		32,8 %
Balears, Illes	10.799		13,9 %
Asturias, Principado de	9.160		40,7 %
Extremadura	8.254		36,4 %
Cantabria	5.825		47,9 %
Navarra, Comunidad Foral de	5.647		15,7 %
Rioja, La	3.064		55,7 %
España	475.749		24,2 %

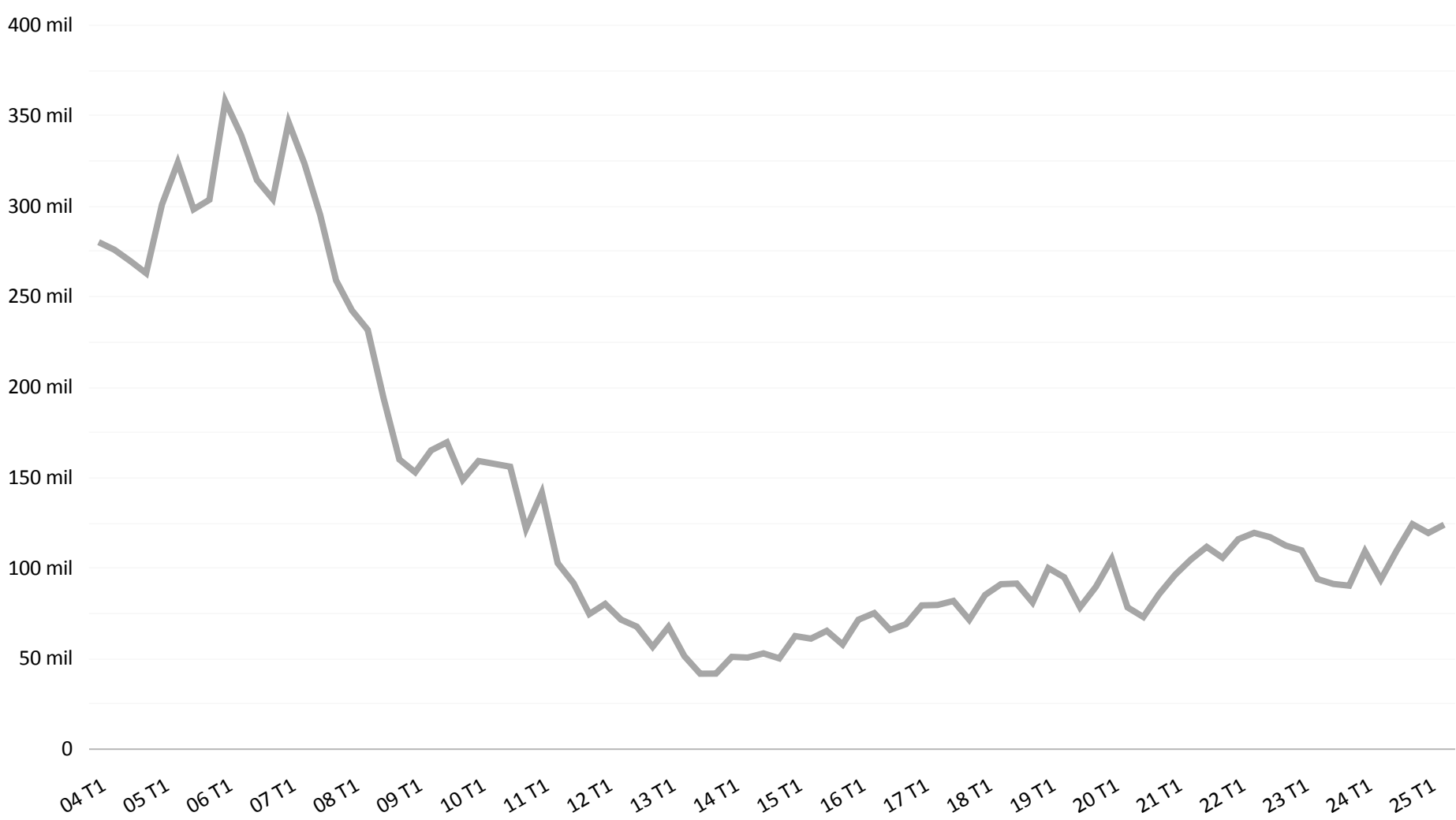
Número de hipotecas sobre vivienda
Segundo trimestre 2025



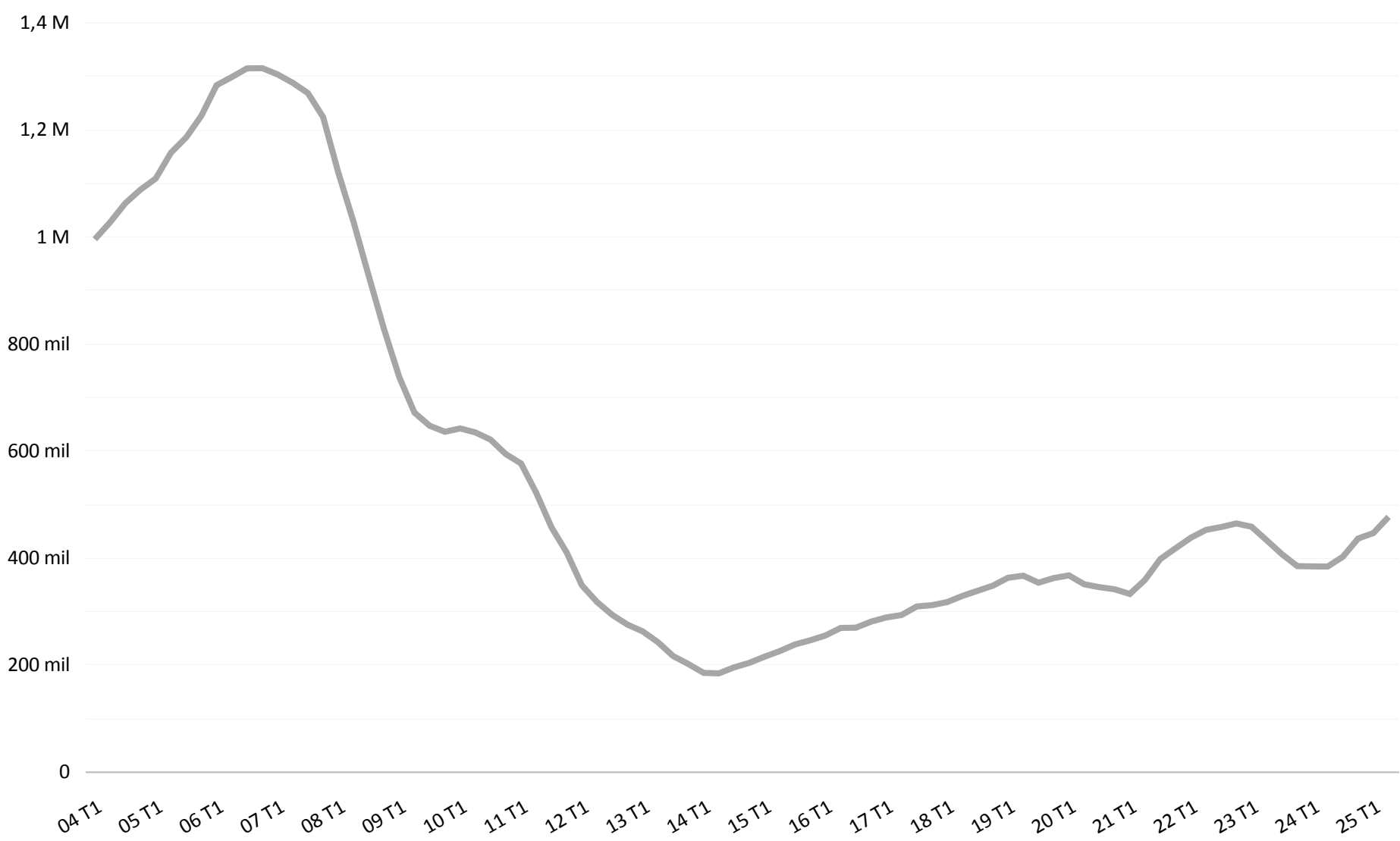
Número de hipotecas sobre vivienda. Interanual
Segundo trimestre 2025



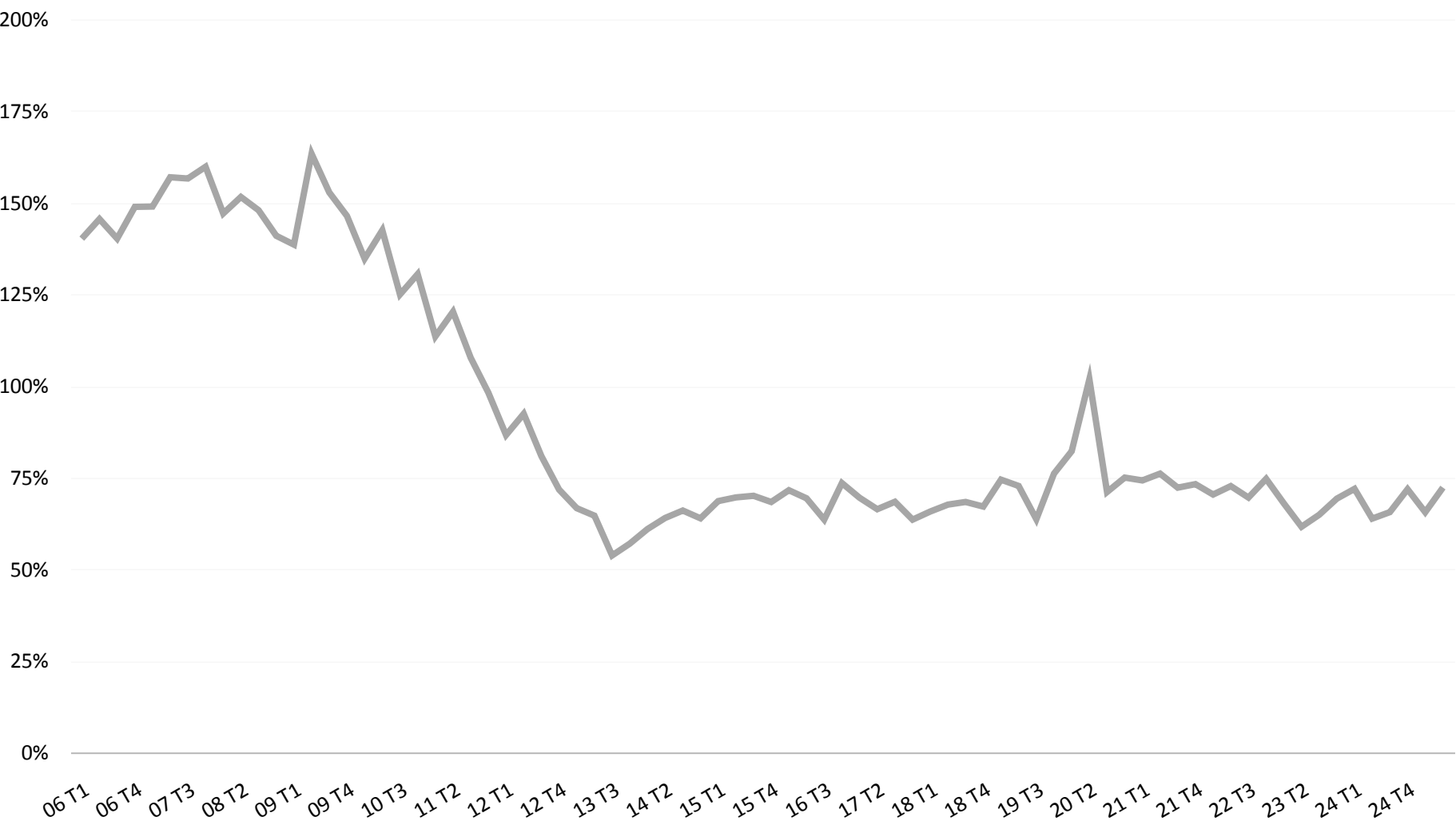
Evolución del número de hipotecas sobre vivienda. Resultados trimestrales



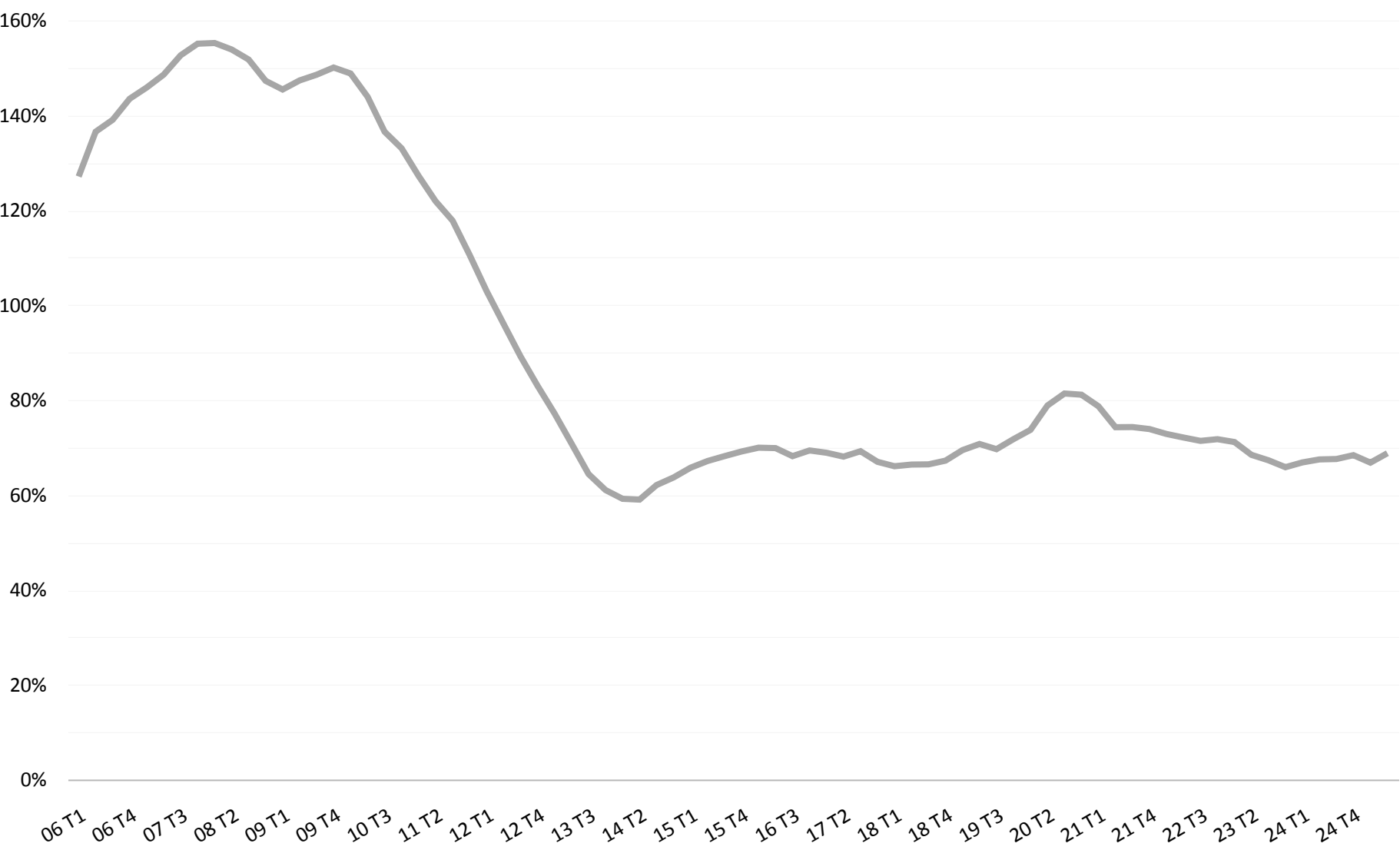
Evolución del número de hipotecas sobre vivienda. Resultados interanuales



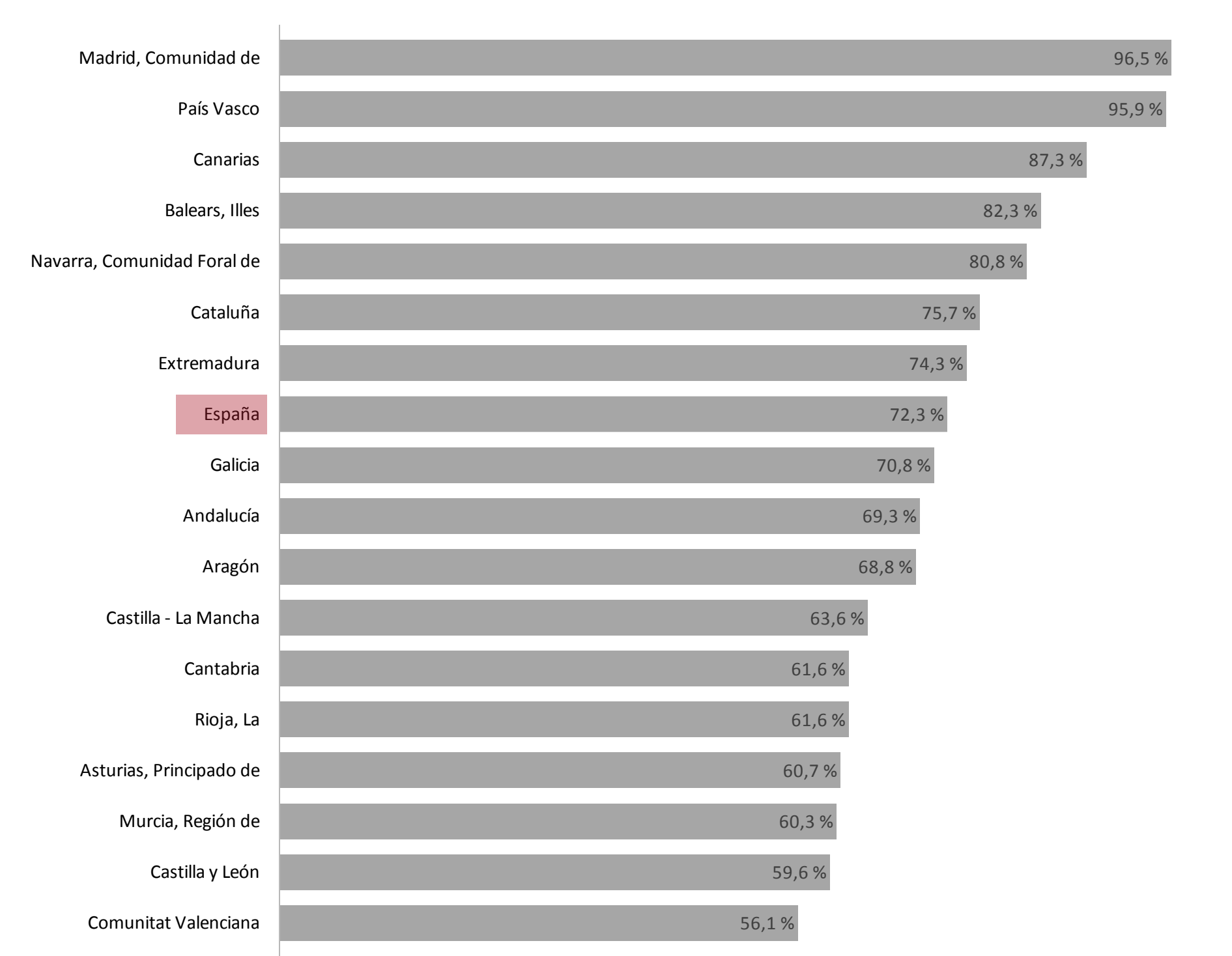
Evolución del porcentaje del número de hipotecas sobre el número de compraventas. Resultados trimestrales



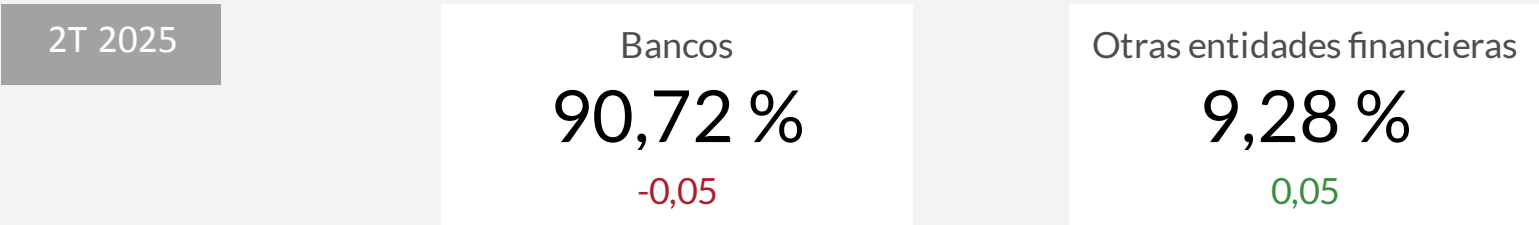
Evolución del porcentaje del número de hipotecas sobre el número de compraventas. Resultados interanuales



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



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



Los Bancos han registrado una ligero descenso en la cuota de mercado de concesión de nuevo crédito hipotecario durante el último trimestre, dando lugar a una reducción de -0,05 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 90,72% durante el segundo trimestre, quedándose Otras entidades financieras en el 9,28%.

Durante el trimestre precedente se produjo una mejora en el peso de Bancos de 0,2 pp, con el correspondiente descenso en Otras entidades financieras.

Desde un punto de vista territorial se ha registrado igualmente un peor comportamiento en Bancos, dando lugar a reducción de su cuota de mercado en diez comunidades autónomas, mientras que en siete han minorado su cuota de mercado Otras entidades financieras.

El liderazgo de Bancos se mantiene destacadamente en todas las comunidades autónomas, registrando sus mayores cuantías en Comunidad de Madrid (96,6%), Canarias (96,16%) y Cantabria (95,74%).

Otras entidades financieras alcanzan sus mayores cuotas de mercado en La Rioja (30,55%), Principado de Asturias (29,65%) y Comunidad Foral de Navarra (22,48%).

Los resultados interanuales, por el contrario, muestran 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 2,94 pp (3,73 pp el trimestre precedente), alcanzando una cuota media interanual del 91,12%, situándose Otras entidades financieras con un peso del 8,88%.

En prácticamente todas las comunidades autónomas (quince) Bancos han registrado mejoras de cuota de mercado durante los últimos doce meses, mientras que Otras entidades financieras han mejora únicamente en dos.

Los mayores porcentajes interanuales en Bancos se han registrado en Cantabria (97,12%), Galicia (96,65%) e Illes Balears (95,67%), mientras que en Otras entidades financieras han destacado La Rioja (28,62%), Comunidad Foral de Navarra (28,43%) y Principado de Asturias (22,98%).

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 venía registrando un proceso de pérdida de cuota de mercado, habiendo logrado mejoras a finales de 2023 y los tres primeros trimestres de 2024, correspondiendo a periodos de consolidación de la perspectiva de reducción de tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios.

Sin embargo, en el cuarto trimestre del año se registró un descenso en Bancos, pero con una nueva recuperación posterior en el primer trimestre, que consolida la tendencia ascendente de esta agrupación.

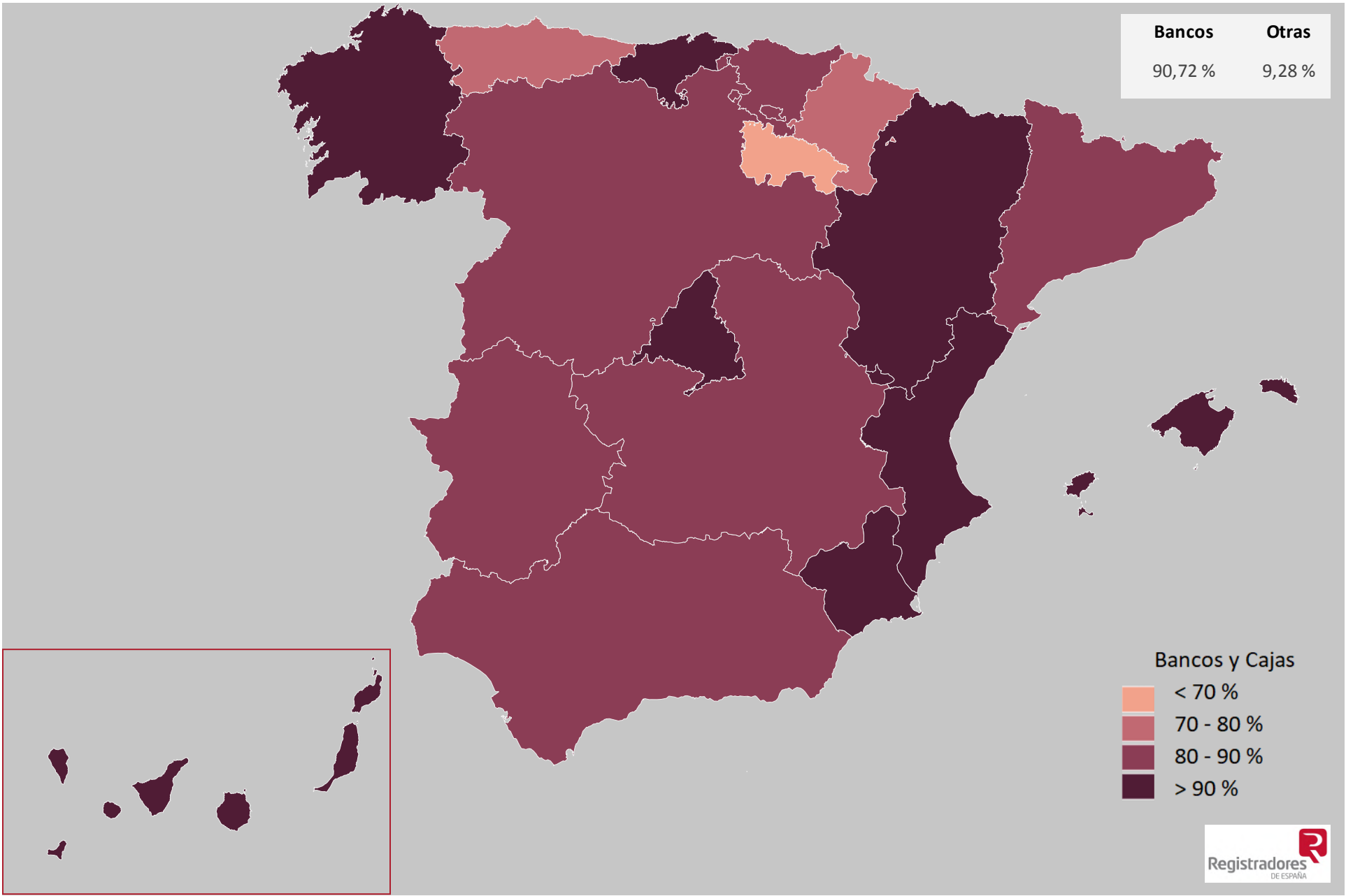
En periodos de reducción de tipos de interés, con el correspondiente impacto positivo sobre la actividad hipotecaria, la agrupación Bancos tiende a registrar un mejor comportamiento relativo.

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%.

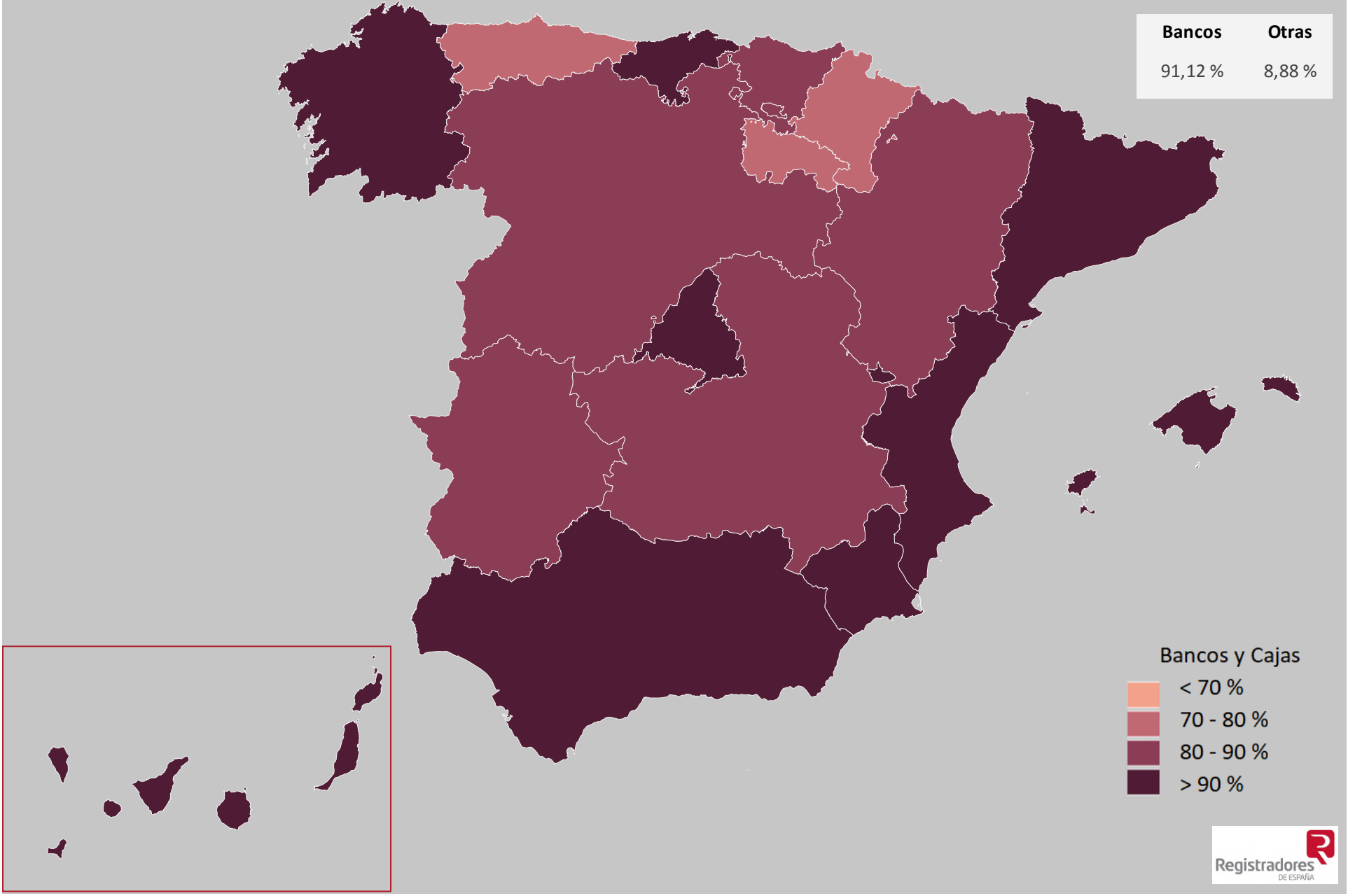
Distribución de nuevo crédito hipotecario por agrupación de entidad financiera. Resultados trimestrales y variación trimestral Segundo trimestre 2025				
CC. AA. ▲	Bancos	Var. trimestral (pp)	Otras ent. financ.	Var. trimestral (pp)
Andalucía	89,65 %	-1,59	10,35 %	1,59
Aragón	91,18 %	3,40	8,82 %	-3,40
Asturias, Principado de	70,35 %	-8,76	29,65 %	8,76
Balears, Illes	94,97 %	-1,61	5,03 %	1,61
Canarias	96,16 %	0,61	3,84 %	-0,61
Cantabria	95,74 %	-2,36	4,26 %	2,36
Castilla - La Mancha	82,18 %	-3,67	17,82 %	3,67
Castilla y León	84,00 %	-3,66	16,00 %	3,66
Cataluña	88,50 %	-4,61	11,50 %	4,61
Comunitat Valenciana	93,41 %	0,71	6,59 %	-0,71
Extremadura	87,44 %	3,81	12,56 %	-3,81
Galicia	95,45 %	-1,50	4,55 %	1,50
Madrid, Comunidad de	96,60 %	4,06	3,40 %	-4,06
Murcia, Región de	90,35 %	-1,65	9,65 %	1,65
Navarra, Comunidad Foral de	77,52 %	7,20	22,48 %	-7,20
País Vasco	84,40 %	8,94	15,60 %	-8,94
Rioja, La	69,45 %	-5,37	30,55 %	5,37
España	90,72 %	-0,05	9,28 %	0,05

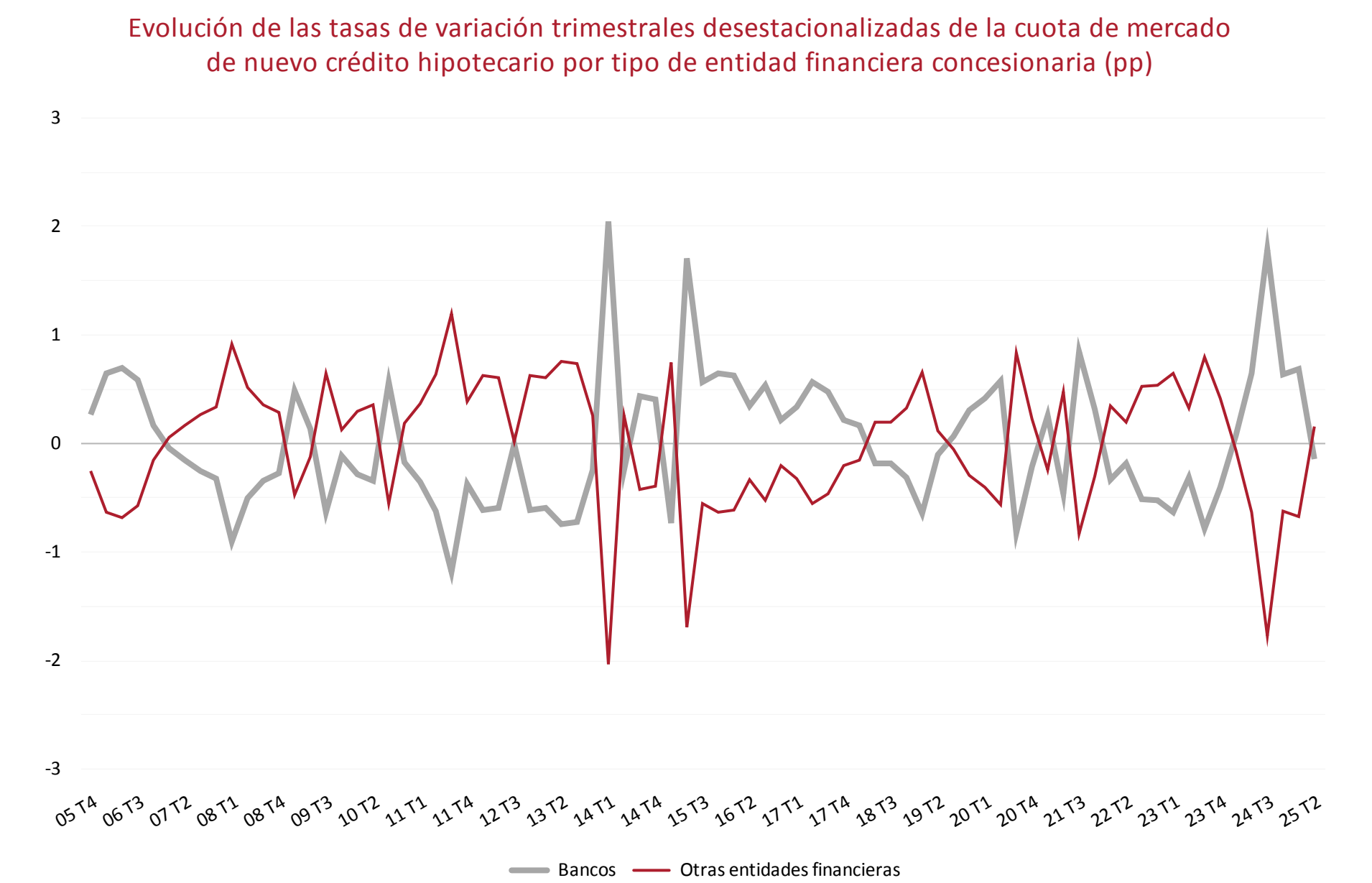
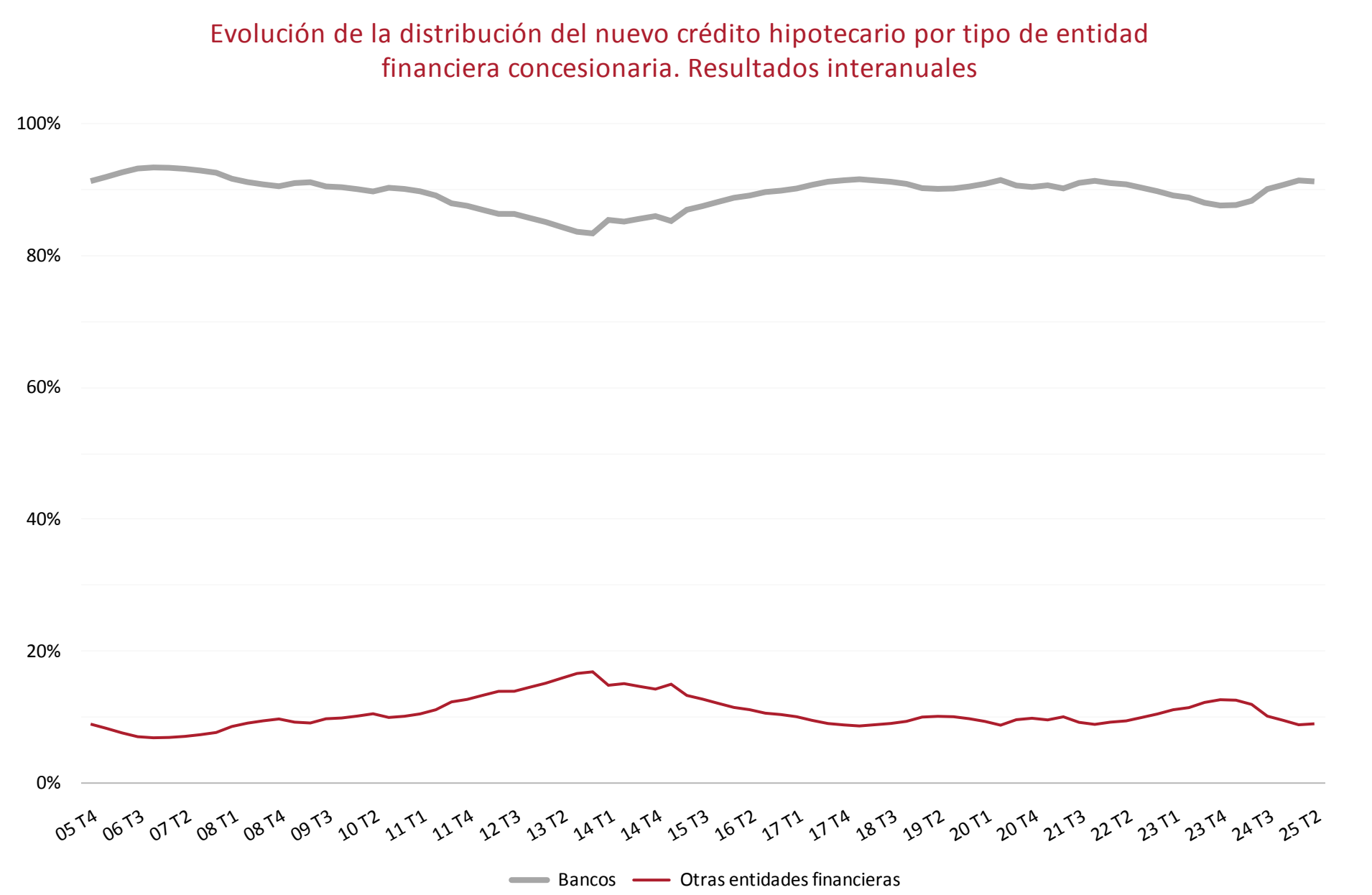
Distribución de nuevo crédito hipotecario por agrupación de entidad financiera. Resultados anuales y variación interanual Segundo trimestre 2025				
CC. AA. ▲	Bancos	Var. interanual (pp)	Otras ent. financ.	Var. interanual (pp)
Andalucía	90,85 %	0,71	9,15 %	-0,71
Aragón	89,05 %	2,07	10,95 %	-2,07
Asturias, Principado de	77,02 %	1,95	22,98 %	-1,95
Balears, Illes	95,67 %	8,48	4,33 %	-8,48
Canarias	95,13 %	16,89	4,87 %	-16,89
Cantabria	97,12 %	3,99	2,88 %	-3,99
Castilla - La Mancha	85,56 %	4,48	14,44 %	-4,48
Castilla y León	86,61 %	7,34	13,39 %	-7,34
Cataluña	91,45 %	-0,23	8,55 %	0,23
Comunitat Valenciana	92,43 %	4,36	7,57 %	-4,36
Extremadura	86,12 %	0,87	13,88 %	-0,87
Galicia	96,65 %	1,11	3,35 %	-1,11
Madrid, Comunidad de	94,77 %	1,82	5,23 %	-1,82
Murcia, Región de	90,40 %	5,62	9,60 %	-5,62
Navarra, Comunidad Foral de	71,57 %	5,43	28,43 %	-5,43
País Vasco	82,00 %	5,54	18,00 %	-5,54
Rioja, La	71,38 %	-5,05	28,62 %	5,05
España	91,12 %	2,94	8,88 %	-2,94

Distribución de nuevo crédito hipotecario por tipo entidad financiera (%)
Segundo trimestre 2025



Distribución de nuevo crédito hipotecario por tipo entidad financiera (%). Interanual
Segundo trimestre 2025





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

2T 2025	General	Bancos	Otras entidades financ.
	1.650	1.674	1.351
	2,1%	2,1%	1,5%

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

En el segundo trimestre del año se ha registrado un endeudamiento hipotecario medio de 1.650 €/m², con un incremento trimestral del 2,1% (4,8% en 1T25).

Este crecimiento trimestral se ha debido al comportamiento en las dos agrupaciones de entidades financieras. Concretamente, Bancos ha alcanzado un endeudamiento medio de 1.674 €/m², con un incremento trimestral del 2,1%, y Otras entidades financieras de 1.351 €/m², con un ascenso trimestral del 1,5%.

El desglose territorial de resultados por comunidades autónomas muestra cómo catorce de ellas han registrado ascensos trimestrales, frente a los descensos en únicamente tres.

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado en el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (2.724 €/m²), Illes Balears (2.576 €/m²), País Vasco (2.115 €/m²) y Cataluña (2.024 €/m²).

En tres comunidades autónomas se han registrado importes medios por debajo de los 1.000 €/m², obteniendo las cuantías más bajas Extremadura (830 €/m²), Castilla - La Mancha (931 €/m²) y Región de Murcia (974 €/m²).

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 11,1%, intensificándose con respecto al trimestre precedente (9,3% en 1T25).

El resultado medio interanual ha sido de 1.578 €/m², con un importe de 1.600 €/m² en Bancos, con un incremento interanual del 11%, quedando Otras entidades financieras en los 1.303 €/m² y un incremento interanual del 6,6%.

En todas las comunidades autónomas se han registrado incrementos interanuales, nueve de ellas de dos dígitos. En Bancos todas las comunidades autónomas han incrementado su endeudamiento, y en Otras entidades financieras dieciséis comunidades autónomas.

Los mayores importes medios interanuales se han alcanzado en Comunidad de Madrid (2.545 €/m²), Illes Balears (2.354 €/m²), País Vasco (2.037 €/m²) y Cataluña (1.934 €/m²). En tres comunidades autónomas el importe medio ha sido inferior a 1.000 €/m², alcanzando las menores cuantías Extremadura (805 €/m²), Castilla – La Mancha (895 €/m²) y Región de Murcia (928 €/m²).

En el actual ciclo inmobiliario, en términos interanuales, se ha pasado del mínimo de 2014, con 1.048 €/m², hasta los 1.578 €/m² del último trimestre, que supone el nivel máximo desde 2T 2011.

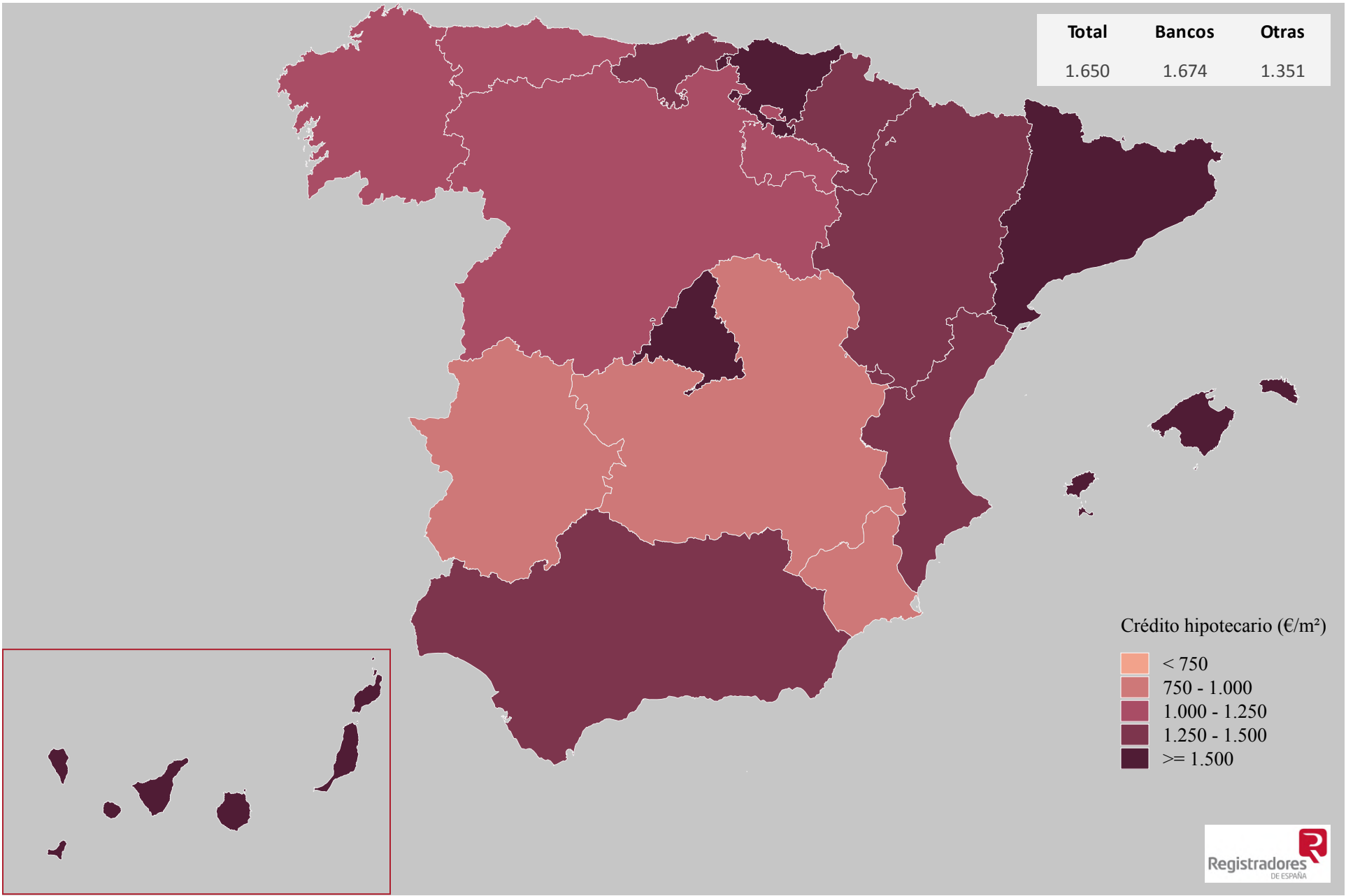
A pesar del crecimiento durante este ciclo inmobiliario, el endeudamiento hipotecario todavía se encuentra alejado de las cifras alcanzadas en el anterior ciclo alcista, en el que se llegó al nivel máximo de 1.915 €/m² (1T 2008).

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.

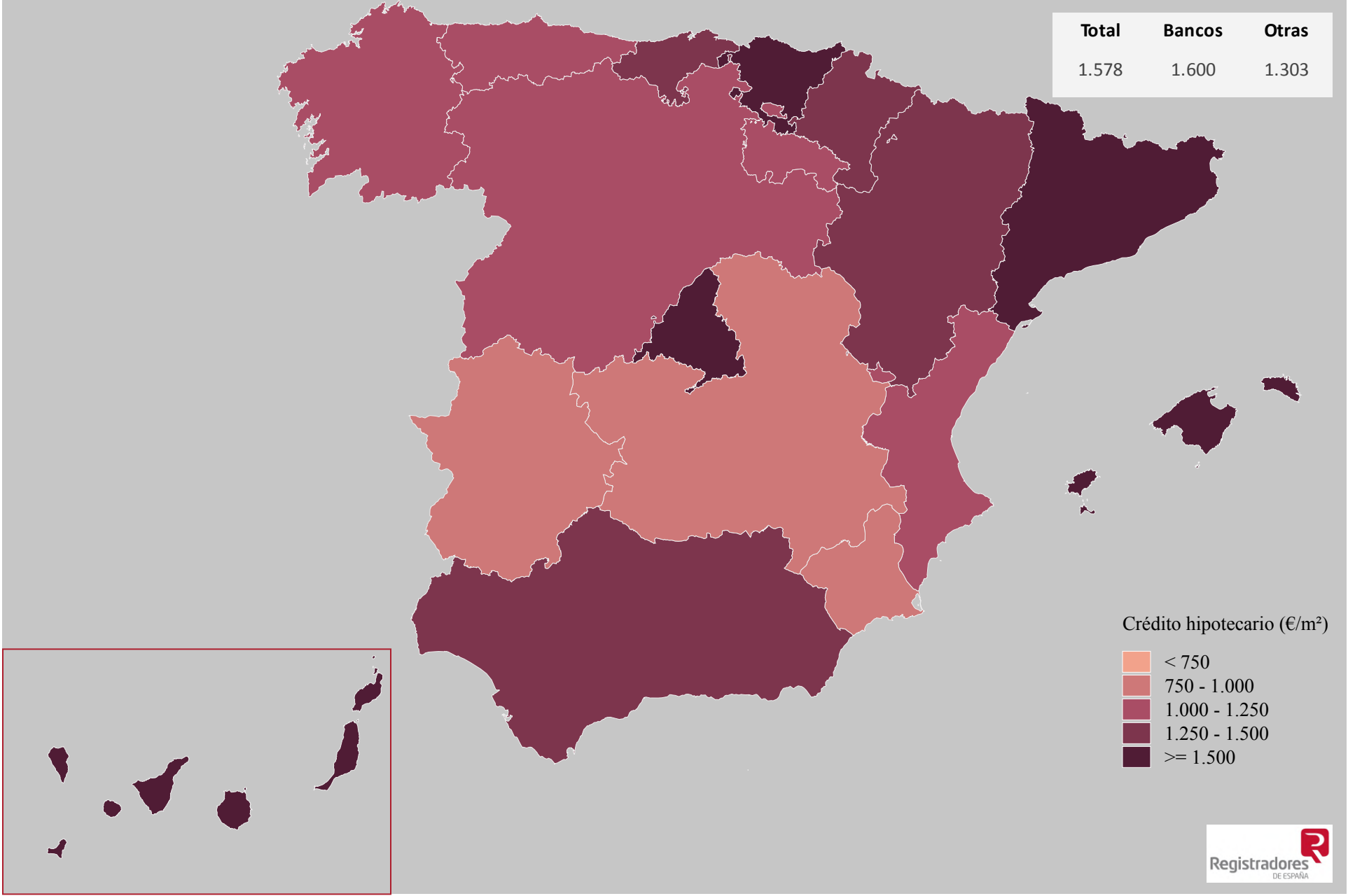
Importe de nuevo crédito hipotecario por m ² de vivienda. Resultados trimestrales y variación trimestral Segundo trimestre 2025						
CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Bancos	Var. trimestral	Otras ent. financ.	Var. trimestral
Andalucía	1.326	-0,9 %	1.341	-1,1 %	1.145	1,3 %
Aragón	1.349	-0,2 %	1.343	0,1 %	1.402	-2,4 %
Asturias, Principado de	1.227	2,5 %	1.226	2,2 %	1.228	3,2 %
Balears, Illes	2.576	9,9 %	2.578	9,8 %	2.406	7,1 %
Canarias	1.627	-4,6 %	1.633	-4,4 %	1.466	-11,2 %
Cantabria	1.402	7,4 %	1.402	7,9 %	1.399	-10,1 %
Castilla - La Mancha	931	1,2 %	931	1,6 %	929	-1,9 %
Castilla y León	1.064	4,1 %	1.058	2,7 %	1.104	15,5 %
Cataluña	2.024	3,2 %	2.046	3,4 %	1.619	-1,3 %
Comunitat Valenciana	1.251	3,0 %	1.264	3,7 %	1.073	-6,4 %
Extremadura	830	3,5 %	840	2,7 %	770	6,4 %
Galicia	1.230	2,6 %	1.234	2,2 %	1.058	17,0 %
Madrid, Comunidad de	2.724	4,5 %	2.727	4,5 %	2.582	4,7 %
Murcia, Región de	974	4,4 %	980	4,5 %	901	2,4 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.487	3,6 %	1.440	2,3 %	1.572	4,4 %
País Vasco	2.115	1,6 %	2.137	1,9 %	2.011	0,4 %
Rioja, La	1.113	3,7 %	1.098	4,9 %	1.186	-4,7 %
España	1.650	2,1 %	1.674	2,1 %	1.351	1,5 %

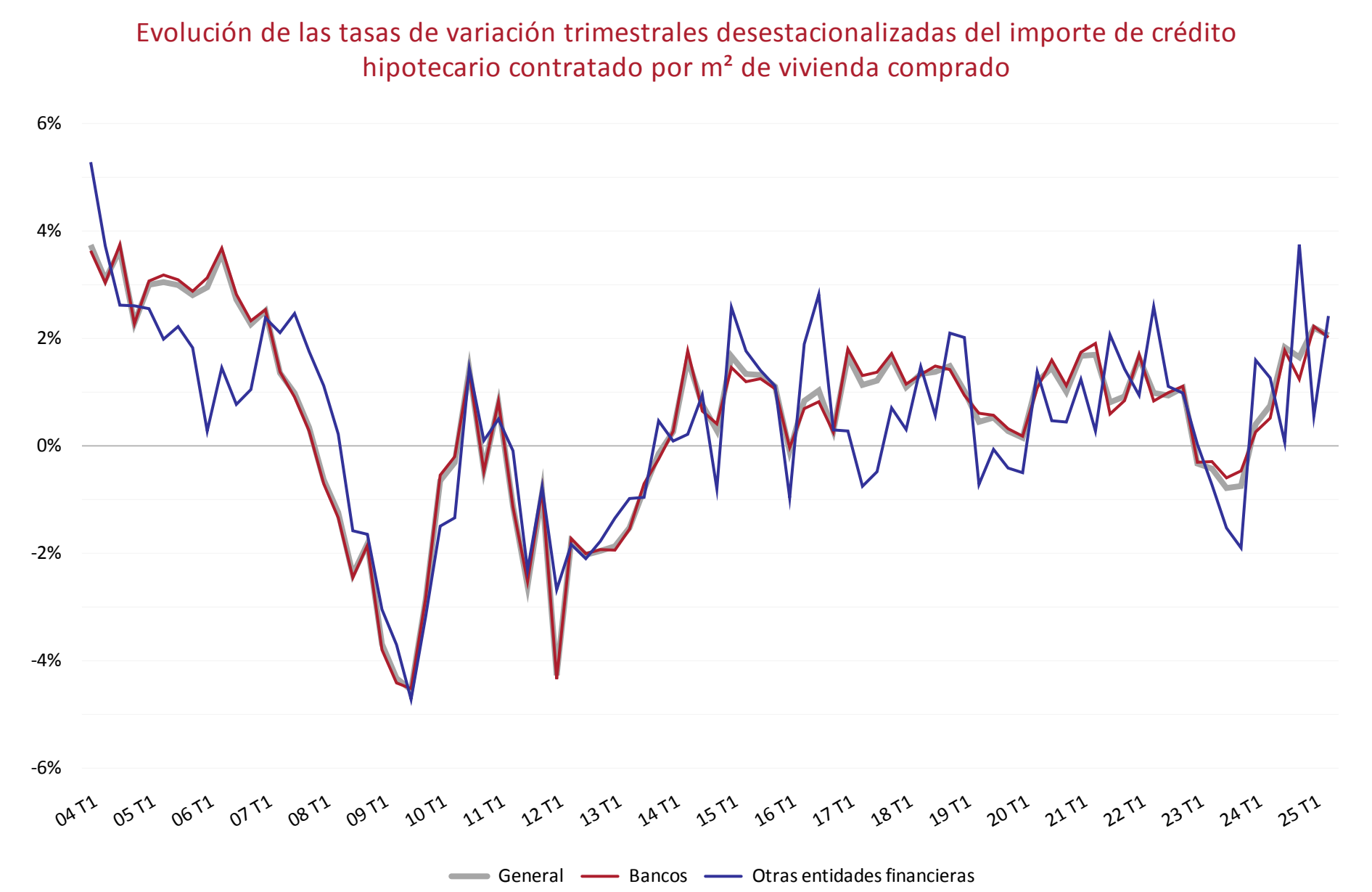
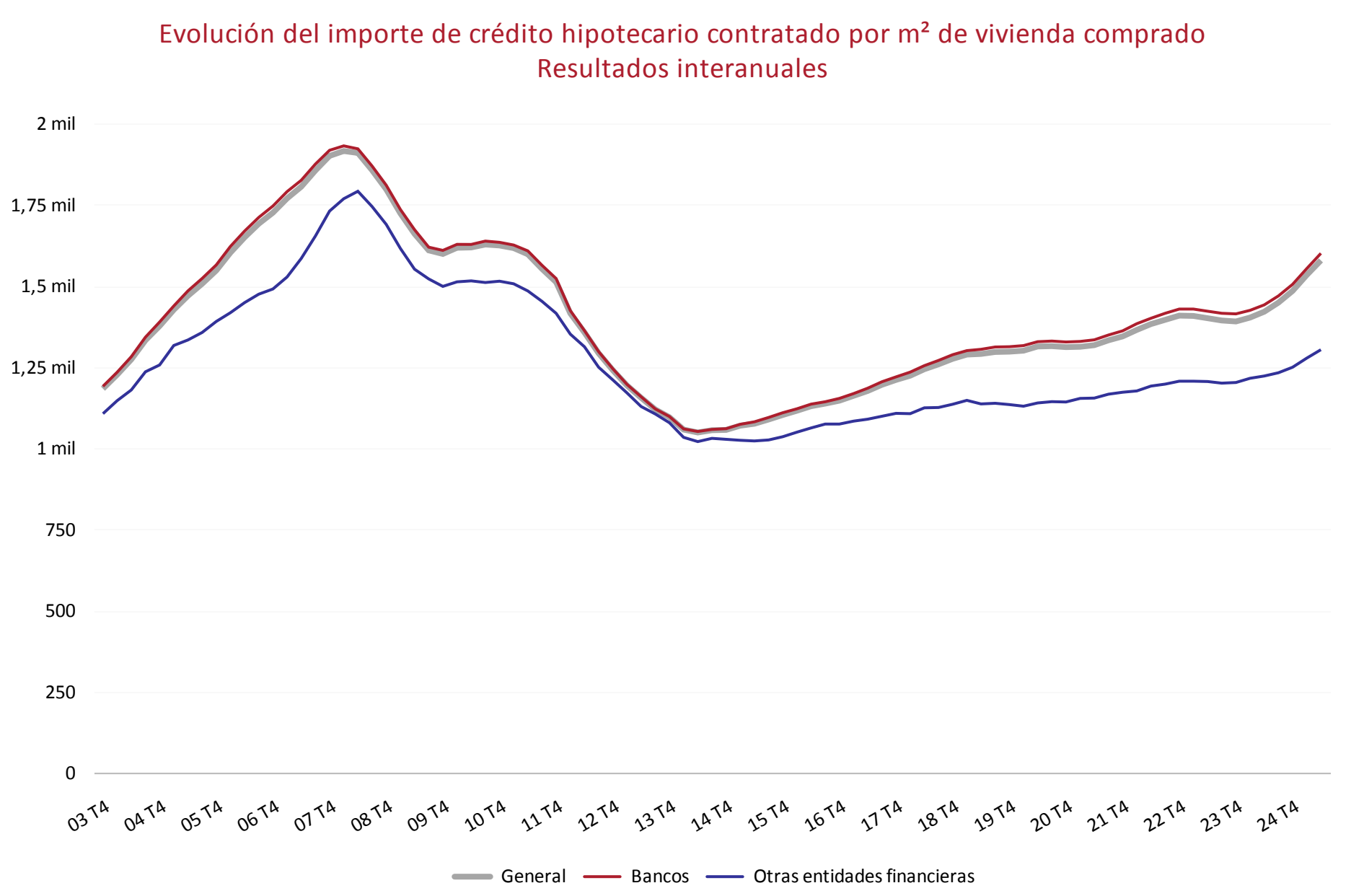
Importe de nuevo crédito hipotecario por m ² de vivienda. Resultados anuales y variación interanual Segundo trimestre 2025						
CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Bancos	Var. interanual	Otras ent. financ.	Var. interanual
Andalucía	1.294	9,7 %	1.311	9,6 %	1.097	9,6 %
Aragón	1.311	9,6 %	1.303	8,4 %	1.384	18,9 %
Asturias, Principado de	1.189	7,5 %	1.193	6,6 %	1.176	9,0 %
Balears, Illes	2.354	15,2 %	2.357	15,2 %	2.111	10,4 %
Canarias	1.567	17,2 %	1.568	17,2 %	1.548	17,3 %
Cantabria	1.315	7,8 %	1.312	7,8 %	1.433	11,0 %
Castilla - La Mancha	895	10,4 %	897	8,6 %	882	19,7 %
Castilla y León	1.022	10,0 %	1.022	10,4 %	1.023	7,1 %
Cataluña	1.934	9,4 %	1.953	9,9 %	1.592	-1,4 %
Comunitat Valenciana	1.184	12,8 %	1.193	12,3 %	1.059	12,5 %
Extremadura	805	7,6 %	816	7,6 %	739	4,8 %
Galicia	1.182	11,9 %	1.187	11,7 %	951	19,9 %
Madrid, Comunidad de	2.545	14,9 %	2.547	15,1 %	2.423	6,5 %
Murcia, Región de	928	11,9 %	934	11,1 %	859	15,9 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.421	13,2 %	1.385	19,7 %	1.503	2,9 %
País Vasco	2.037	8,6 %	2.044	8,1 %	1.996	9,3 %
Rioja, La	1.061	7,5 %	1.036	5,7 %	1.208	18,7 %
España	1.578	11,1 %	1.600	11,0 %	1.303	6,6 %

Crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado (€/m²)
Segundo trimestre 2025

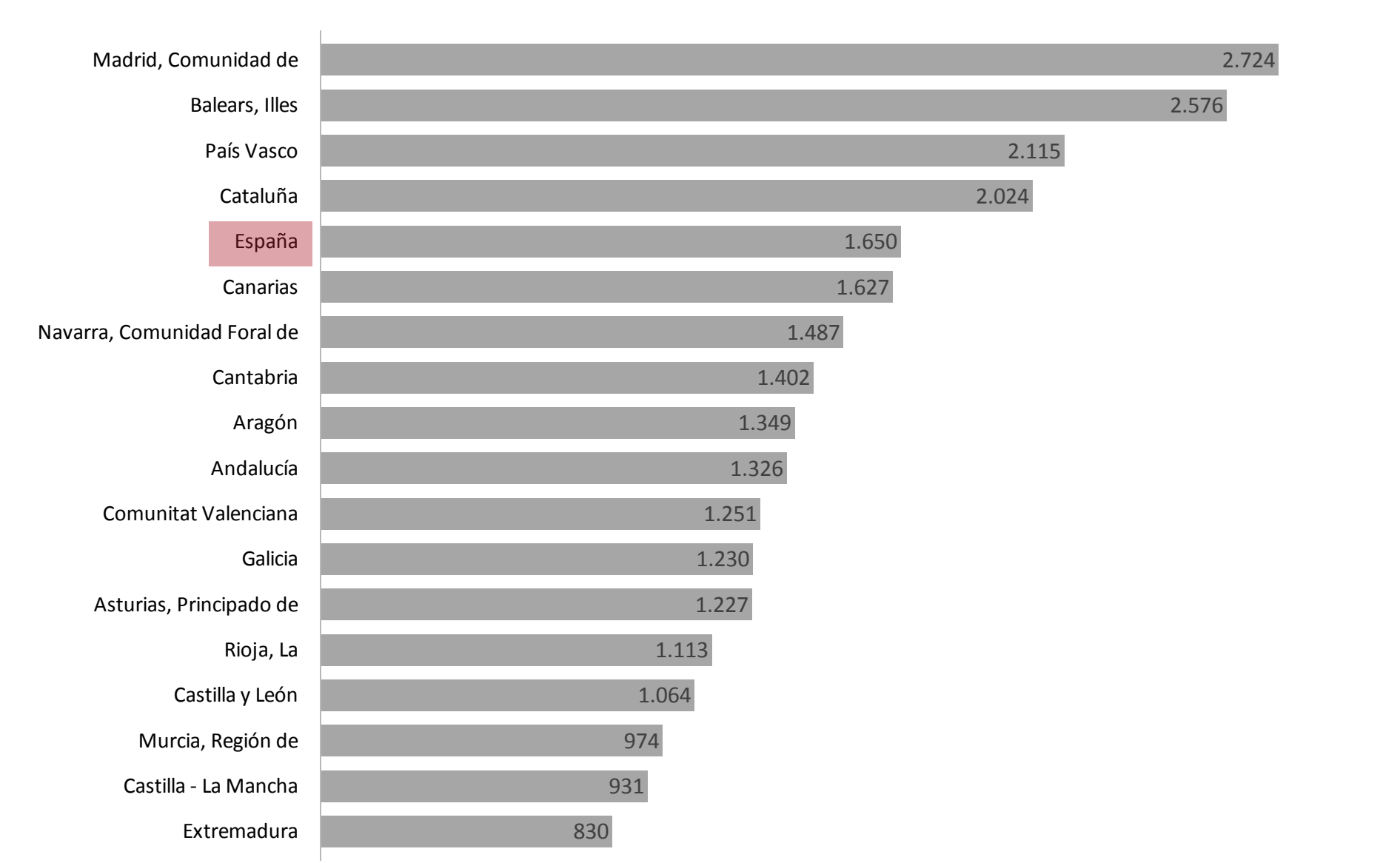


Crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado (€/m²). Interanual
Segundo trimestre 2025

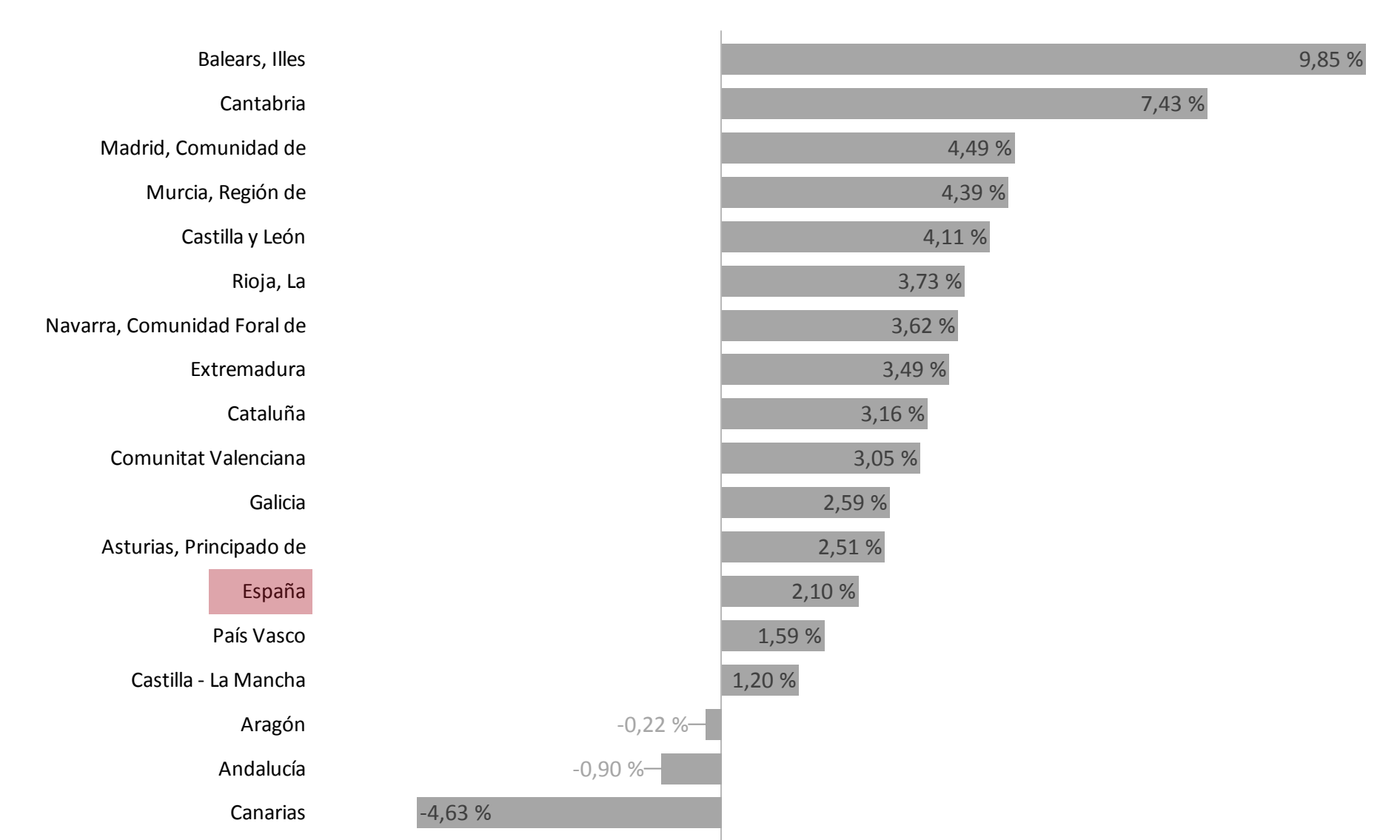




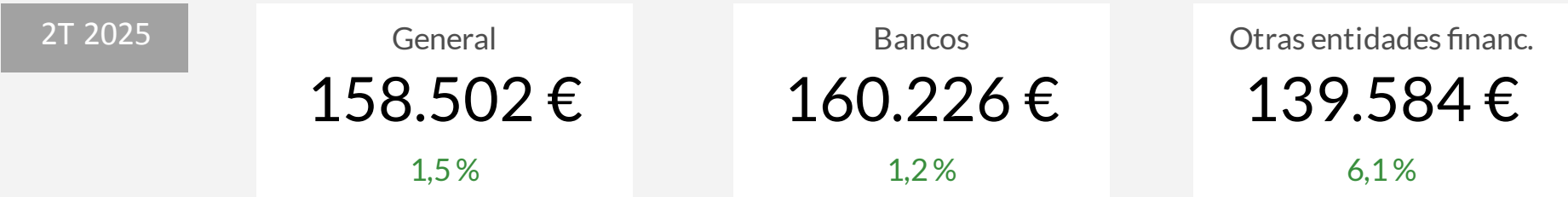
Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado
Segundo trimestre 2025



Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado
Segundo trimestre 2025



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



El endeudamiento hipotecario por vivienda ha registrado el quinto ascenso consecutivo, consolidando la tendencia ascendente iniciada a finales de 2023.

El incremento trimestral del endeudamiento hipotecario por vivienda ha sido del 1,5%, moderándose con respecto al crecimiento del 2,2% registrado el trimestre precedente.

El importe medio de crédito hipotecario por compraventa de vivienda ha sido de 158.502 € en el segundo trimestre (156.128 € en 1T25). En Bancos el importe medio ha sido de 160.226 €, con un crecimiento trimestral del 1,2%, mientras que Otras entidades financieras han registrado un importe medio de 139.584 €, con un crecimiento trimestral del 6,1%.

Desde un punto de vista territorial ha existido un predominio de los incrementos, dando lugar a diez comunidades autónomas con incrementos trimestrales y siete con descensos.

Los mayores importes medios en el segundo trimestre del año se han registrado en Illes Balears (269.051 €), Comunidad de Madrid (248.013 €), Cataluña (180.147 €) y País Vasco (172.899 €). Por el contrario, en una comunidad autónoma los importes medios no alcanzan los 100.000 €, alcanzando los menores resultados Extremadura (94.372 €) y Región de Murcia (105.003 €).

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 154.763 €, máximo histórico, con un incremento del 7,9% con respecto al resultado medio de los doce meses precedentes (6,5% el trimestre precedente).

En Bancos el importe medio interanual ha sido de 156.948 €, máximo histórico, con un ascenso interanual del 7,4%, y en Otras entidades financieras de 130.569 €, con un incremento del 6,9%.

Los mayores niveles de endeudamiento por vivienda en los últimos doce meses se han registrado en Illes Balears (258.834 €), Comunidad de Madrid (243.134 €), Cataluña (172.033 €) y País Vasco (166.949 €). Únicamente una comunidad autónoma se mantiene con niveles de endeudamiento por vivienda inferiores a los 100.000 €, alcanzando los menores resultados Extremadura (90.857 €), Región de Murcia (101.489 €) y La Rioja (106.370 €).

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 dos 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 este parámetro de riesgo.

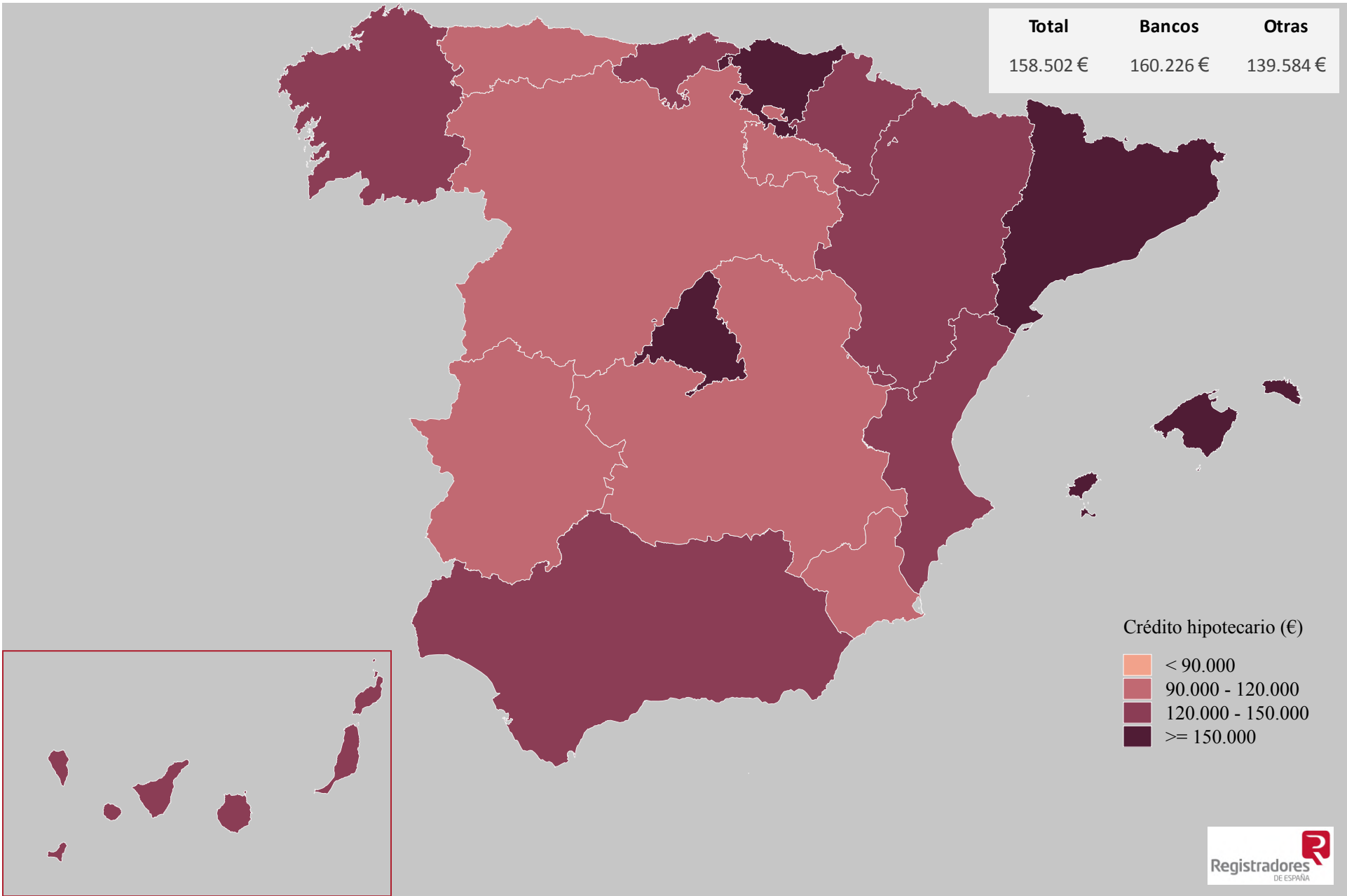
Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. Resultados trimestrales y variación trimestral
Segundo trimestre 2025

CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Bancos	Var. trimestral	Otras ent. fin.	Var. trimestral
Andalucía	141.314 €	0,4 %	140.832 €	-1,1 %	146.197 €	17,3 %
Aragón	123.320 €	-2,3 %	123.688 €	-3,1 %	119.992 €	4,1 %
Asturias, Principado de	113.471 €	-2,2 %	113.074 €	-2,4 %	114.499 €	-2,0 %
Balears, Illes	269.051 €	-0,6 %	267.921 €	-0,8 %	316.634 €	7,9 %
Canarias	133.830 €	3,8 %	133.847 €	2,8 %	133.421 €	26,8 %
Cantabria	137.190 €	6,7 %	138.299 €	7,3 %	114.116 €	2,9 %
Castilla - La Mancha	111.130 €	0,7 %	110.538 €	-0,7 %	114.759 €	10,3 %
Castilla y León	114.502 €	4,4 %	112.294 €	3,5 %	128.576 €	7,8 %
Cataluña	180.147 €	4,2 %	181.053 €	3,9 %	165.432 €	10,2 %
Comunitat Valenciana	125.117 €	2,0 %	126.733 €	3,4 %	104.204 €	-15,6 %
Extremadura	94.372 €	6,6 %	95.576 €	6,2 %	86.277 €	4,9 %
Galicia	121.417 €	1,5 %	121.529 €	1,3 %	118.015 €	20,1 %
Madrid, Comunidad de	248.013 €	-0,9 %	247.566 €	-1,2 %	270.399 €	15,8 %
Murcia, Región de	105.003 €	-0,4 %	105.009 €	-1,1 %	104.930 €	8,1 %
Navarra, Comunidad Foral de	138.602 €	-4,0 %	135.363 €	-3,4 %	145.126 €	-6,2 %
País Vasco	172.899 €	7,1 %	175.555 €	5,9 %	160.798 €	10,0 %
Rioja, La	107.903 €	-2,6 %	105.836 €	1,0 %	117.393 €	-13,5 %
España	158.502 €	1,5 %	160.226 €	1,2 %	139.584 €	6,1 %

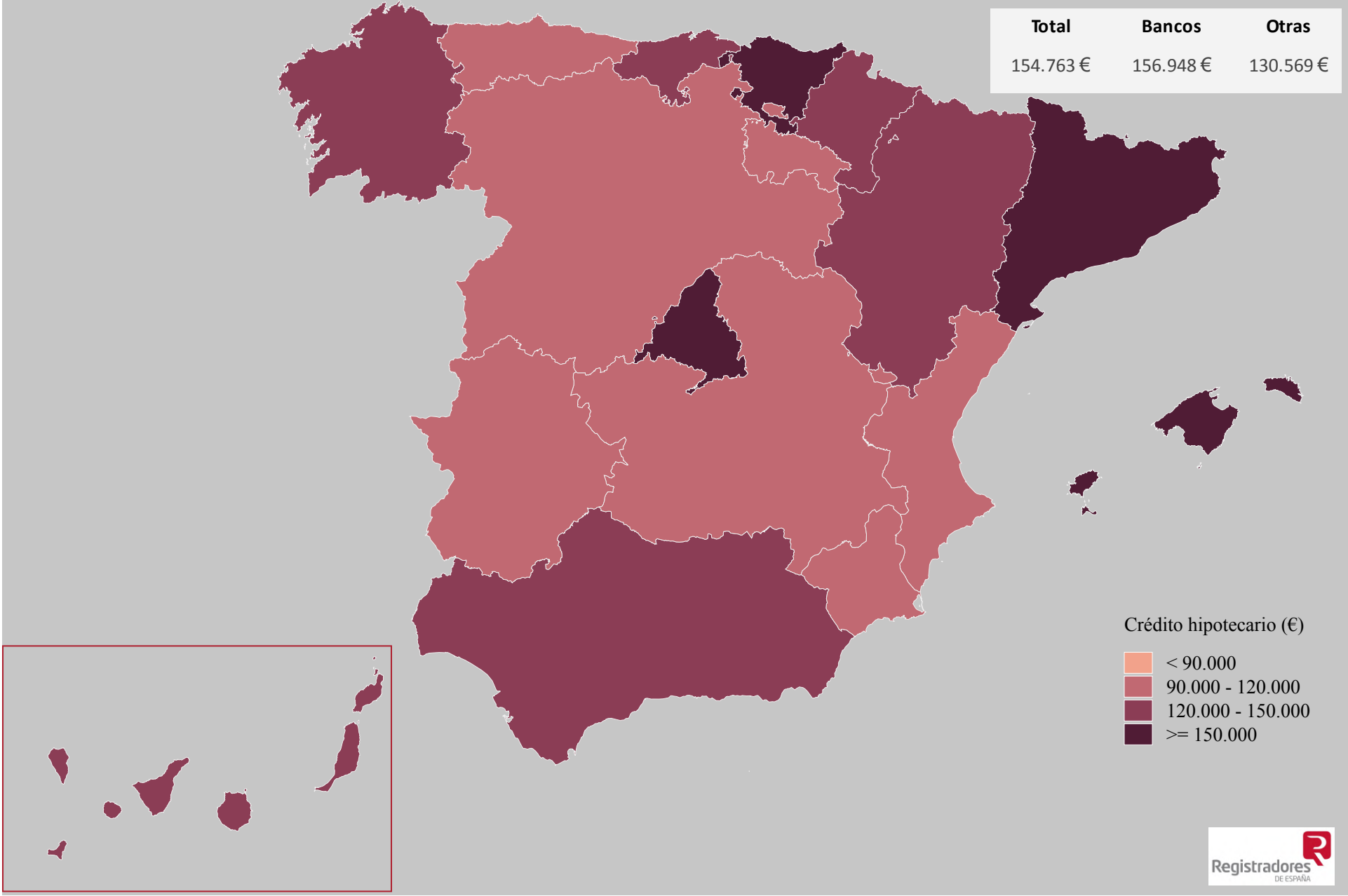
Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. Resultados anuales y variación interanual
Segundo trimestre 2025

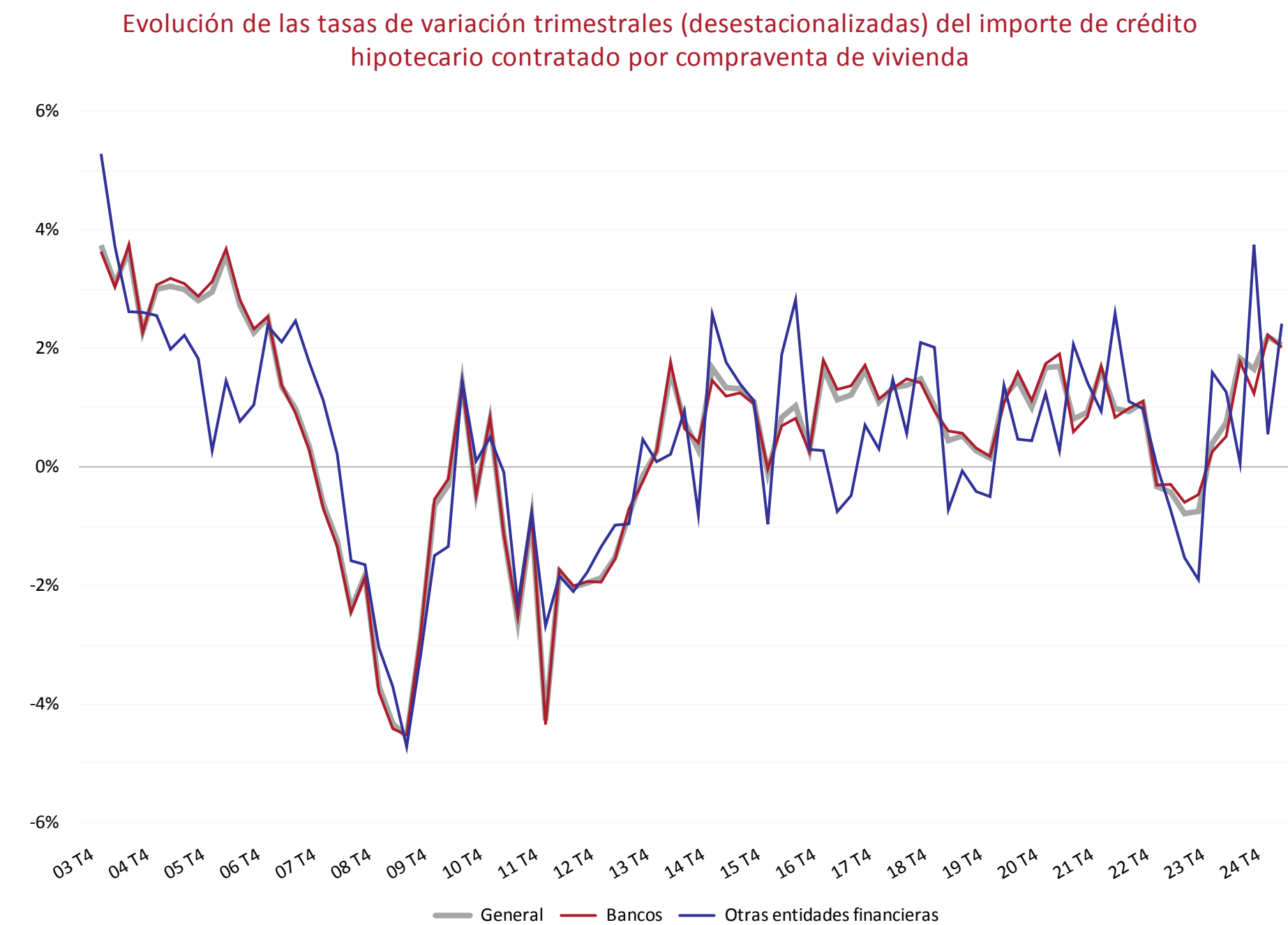
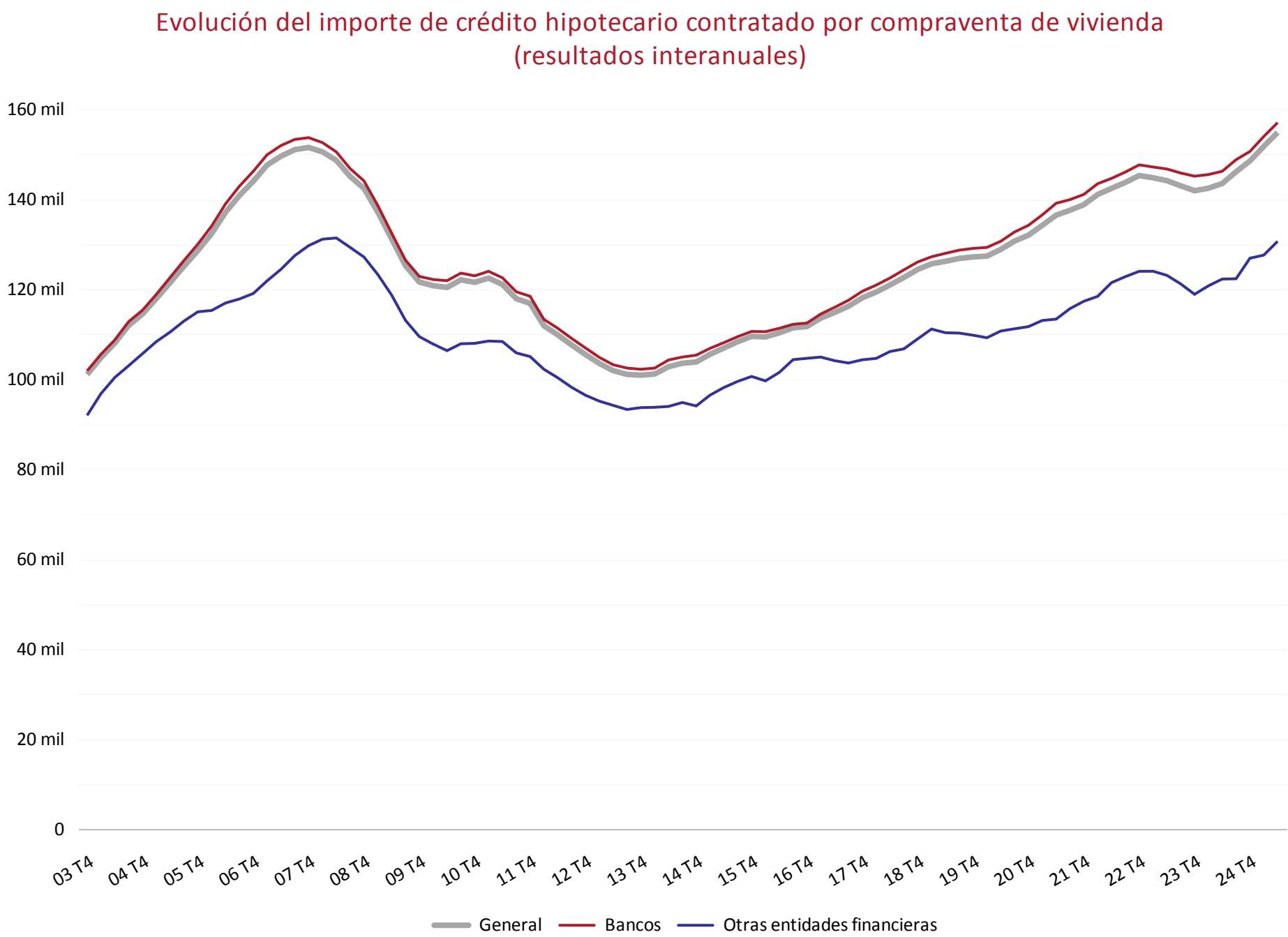
CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Bancos	Var. interanual	Otras ent. fin.	Var. interanual
Andalucía	138.017 €	5,8 %	138.953 €	5,7 %	128.149 €	7,2 %
Aragón	122.928 €	4,4 %	123.662 €	3,0 %	116.461 €	10,8 %
Asturias, Principado de	113.181 €	2,8 %	113.336 €	-1,1 %	112.658 €	13,9 %
Balears, Illes	258.834 €	18,5 %	257.850 €	10,9 %	296.483 €	110,7 %
Canarias	130.792 €	16,6 %	130.794 €	14,8 %	130.740 €	32,1 %
Cantabria	127.859 €	11,5 %	128.466 €	13,0 %	109.345 €	-15,4 %
Castilla - La Mancha	108.709 €	7,7 %	109.216 €	5,5 %	105.311 €	17,5 %
Castilla y León	110.060 €	5,1 %	108.385 €	4,0 %	122.839 €	14,1 %
Cataluña	172.033 €	7,2 %	173.168 €	7,2 %	153.532 €	4,6 %
Comunitat Valenciana	119.479 €	9,2 %	120.591 €	8,1 %	105.799 €	12,9 %
Extremadura	90.857 €	-0,1 %	92.282 €	-1,0 %	83.007 €	2,9 %
Galicia	120.399 €	7,3 %	120.633 €	7,3 %	108.916 €	6,8 %
Madrid, Comunidad de	243.134 €	12,5 %	245.969 €	12,6 %	169.392 €	-6,2 %
Murcia, Región de	101.489 €	13,3 %	102.001 €	12,9 %	96.469 €	13,6 %
Navarra, Comunidad Foral de	139.806 €	12,5 %	137.088 €	16,8 %	146.050 €	6,5 %
País Vasco	166.949 €	6,4 %	169.496 €	7,3 %	155.238 €	1,1 %
Rioja, La	106.370 €	7,5 %	102.818 €	5,0 %	124.311 €	20,6 %
España	154.763 €	7,9 %	156.948 €	7,4 %	130.569 €	6,9 %

Crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda (€)
Segundo trimestre 2025

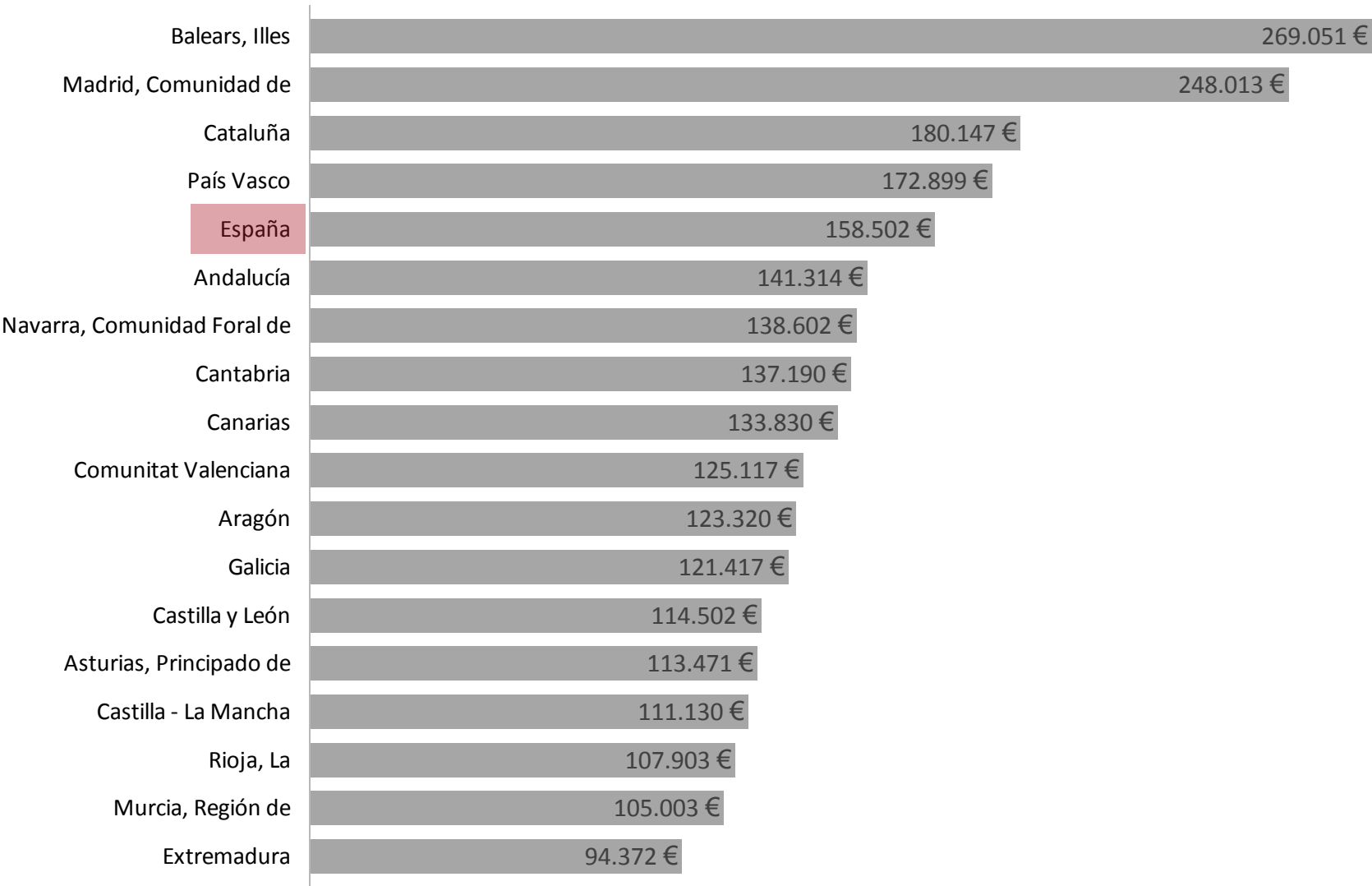


Crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda (€). Interanual
Segundo trimestre 2025

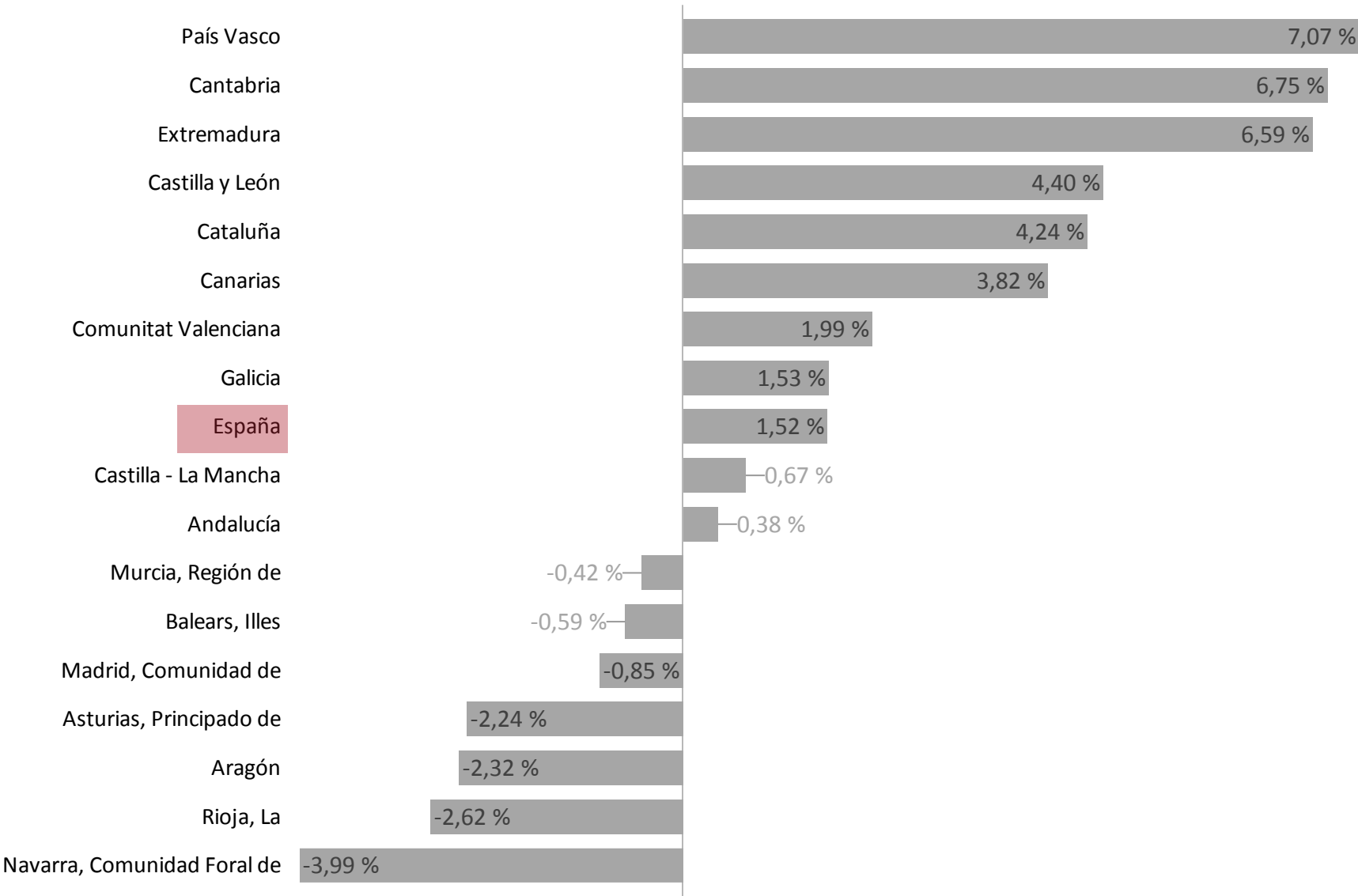




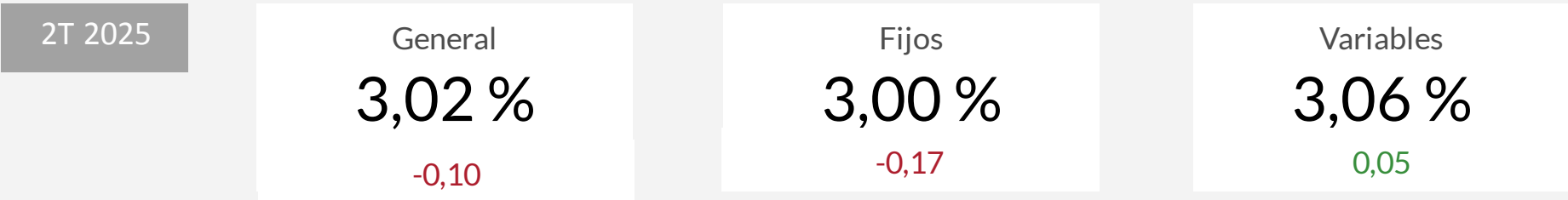
Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda
Segundo trimestre 2025



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



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



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

El tipo de interés medio del segundo trimestre ha sido del 3,02%, con un descenso trimestral de -0,1 pp, moderando la intensidad del descenso con respecto al pasado trimestre (-0,2 pp 1T25).

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

Los resultados del año 2024 y lo que se lleva de 2025 están ratificando esta nueva realidad, en la medida que se vienen acumulando cinco trimestres consecutivos con descensos.

La contratación a tipo de interés fijo ha presentado una cuantía media del 3%, con un descenso trimestral de -0,17 pp (-0,19 pp 1T25). 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 3,06%, con un ascenso trimestral de 0,05 pp, contrastando con el ajuste de -0,24 pp del trimestre precedente.

El diferencial entre las modalidades, fijo y variable, se ha situado en 0,06 pp, moderándose con respecto al trimestre precedente (0,16 pp).

Las comunidades autónomas con tipos de interés más bajos durante el segundo trimestre han sido País Vasco (2,65%), La Rioja (2,8%), Castilla y León (2,82%), Comunidad de Madrid (2,82%) y Comunidad Foral de Navarra (2,82%).

Los mayores importes se han registrado en Extremadura (3,25%), Principado de Asturias (3,24%) y Castilla - La Mancha (3,19%). El diferencial entre los extremos se sitúa en 0,6 pp (0,84 pp en 1T25).

Teniendo en cuenta la contratación a tipo de interés fijo, las condiciones más favorables se han obtenido en País Vasco (2,73%), Comunidad Foral de Navarra (2,77%) y Comunidad de Madrid (2,83%), obteniendo las cuantías más elevadas en Principado de Asturias (3,35%) y Extremadura (3,19%).

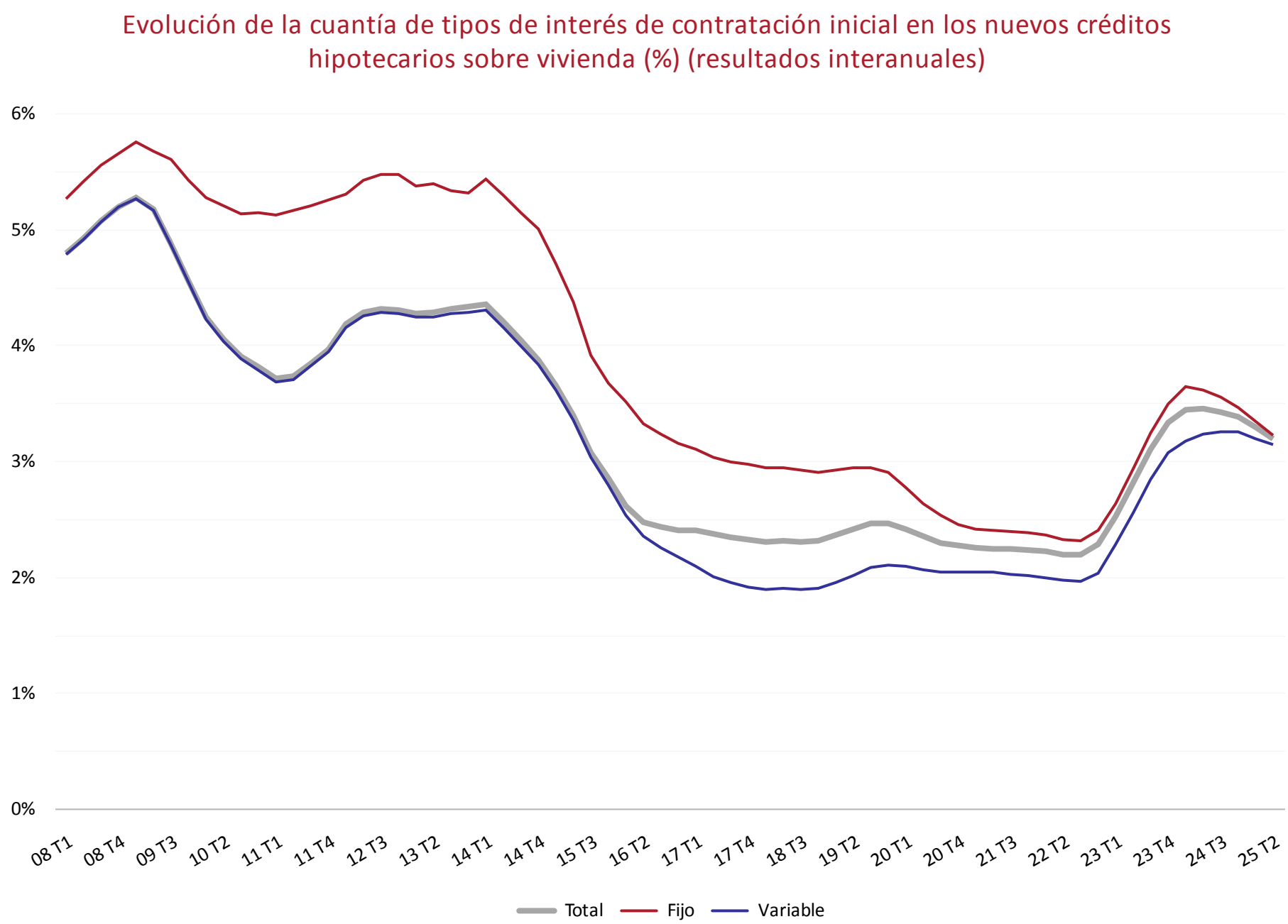
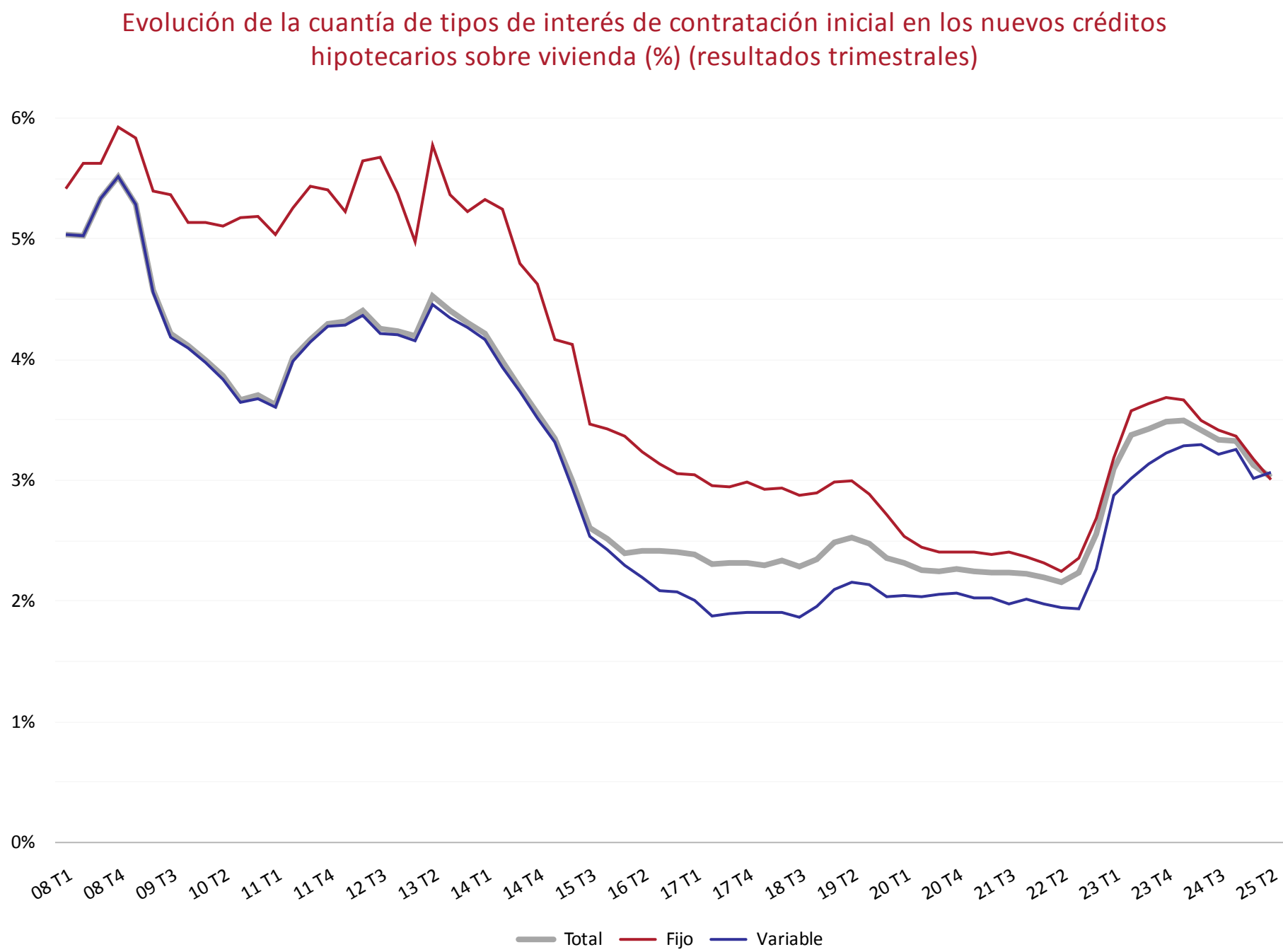
En la contratación a tipo de interés variable las cuantías más bajas han correspondido a País Vasco (2,4%), Castilla y León (2,47%) y La Rioja (2,5%), mientras que los mayores importes se han alcanzado en Extremadura (3,33%), Castilla - La Mancha (3,31%) y Cataluña (3,3%).

Los resultados interanuales han registrado el cuarto descenso consecutivo después de un largo periodo de ascensos. En los últimos doce meses el importe medio ha sido del 3,19% (3,29% en 1T25), a una notable distancia del mínimo histórico del 2,19%. Las hipotecas a tipo de interés fijo han alcanzado una cuantía media del 3,22% (3,34% 1T25), mientras que las hipotecas a tipo de interés variable se han formalizado a un tipo medio del 3,14% (3,19% 1T25).

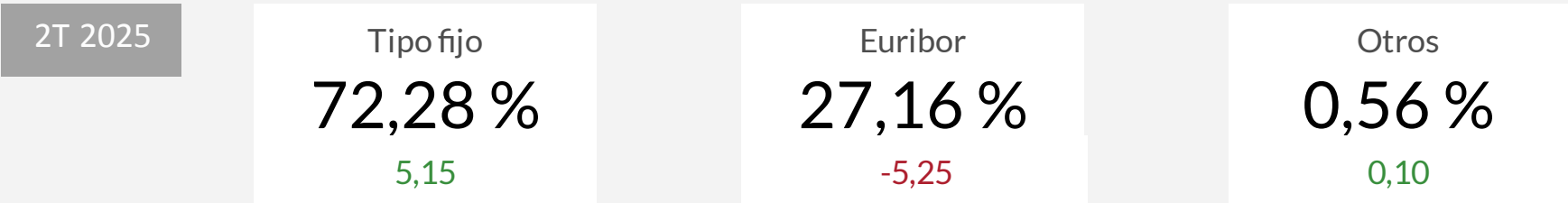
Con los resultados de los cuatro últimos trimestres se rompe la tendencia de ocho trimestres consecutivos con incrementos en los resultados interanuales, poniendo fin a la senda alcista y dando paso a un nuevo ciclo de comportamiento de los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios.

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Trimestral Segundo trimestre 2025			
CC. AA. ▲	General	Fijos	Variables
Andalucía	3,06 %	3,00 %	3,24 %
Aragón	2,93 %	2,97 %	2,84 %
Asturias, Principado de	3,24 %	3,35 %	2,77 %
Balears, Illes	3,09 %	3,13 %	2,91 %
Canarias	3,16 %	3,17 %	3,12 %
Cantabria	3,04 %	2,98 %	3,18 %
Castilla - La Mancha	3,19 %	3,13 %	3,31 %
Castilla y León	2,82 %	2,93 %	2,47 %
Cataluña	3,06 %	2,99 %	3,30 %
Comunitat Valenciana	3,17 %	3,15 %	3,23 %
Extremadura	3,25 %	3,19 %	3,33 %
Galicia	3,08 %	3,08 %	3,11 %
Madrid, Comunidad de	2,82 %	2,83 %	2,79 %
Murcia, Región de	3,14 %	3,14 %	3,14 %
Navarra, Comunidad Foral de	2,82 %	2,77 %	2,93 %
País Vasco	2,65 %	2,73 %	2,40 %
Rioja, La	2,80 %	2,92 %	2,50 %
España	3,02 %	3,00 %	3,06 %

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Interanual Segundo trimestre 2025			
CC. AA. ▲	General	Fijos	Variables
Andalucía	3,24 %	3,23 %	3,26 %
Aragón	3,15 %	3,17 %	3,12 %
Asturias, Principado de	3,36 %	3,52 %	2,92 %
Balears, Illes	3,29 %	3,28 %	3,29 %
Canarias	3,41 %	3,47 %	3,24 %
Cantabria	3,11 %	3,19 %	2,93 %
Castilla - La Mancha	3,35 %	3,33 %	3,37 %
Castilla y León	3,09 %	3,17 %	2,88 %
Cataluña	3,23 %	3,19 %	3,35 %
Comunitat Valenciana	3,31 %	3,35 %	3,23 %
Extremadura	3,40 %	3,42 %	3,37 %
Galicia	3,24 %	3,27 %	3,13 %
Madrid, Comunidad de	3,02 %	3,02 %	3,01 %
Murcia, Región de	3,32 %	3,36 %	3,19 %
Navarra, Comunidad Foral de	2,97 %	3,07 %	2,81 %
País Vasco	2,71 %	2,89 %	2,42 %
Rioja, La	2,97 %	3,20 %	2,50 %
España	3,19 %	3,22 %	3,14 %



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



La contratación a tipo de interés fijo ha seguido mejorando su cuota de mercado por sexto trimestre consecutivo, animado por el recorte de su cuantía con respecto al tipo variable.

El 72,28% de los nuevos créditos hipotecarios se han formalizado a tipo de interés fijo, con una mejora de 5,15 pp con respecto al trimestre precedente (2,67 pp en 1T25). Este resultado trimestral supone alcanzar el máximo histórico en contratación a tipo fijo.

La contratación a tipo de interés variable, en consecuencia, se ha reducido en -5,15 pp, situándose en el 27,72% de los nuevos contratos, mínimo de la serie histórica.

El descenso en el peso de contratación a tipo de interés variable (-5,15 pp) ha correspondido al ajuste en la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (-5,25 pp), en la medida que la contratación a tipo variable con otros índices de referencia se ha incrementado en 0,1 pp.

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

En todas las comunidades autónomas la contratación a tipo de interés fijo ha sido la modalidad más utilizada, alcanzando el mayor peso la contratación a tipo variable en Extremadura (45,81%), Cantabria (35,32%) y Castilla - La Mancha (34,77%).

Las comunidades autónomas con mayor porcentaje de créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo durante el segundo trimestre han sido Galicia (85,16%), Principado de Asturias (79,75%) e Illes Balears (79,74%).

En los últimos doce meses la contratación a tipo de interés fijo se ha incrementado en 10,05 pp (4,92 pp en 1T25), intensificando la senda ascendente.

El peso de contratación interanual a tipo fijo ha sido del 66,78%, 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 33,22% durante los últimos doce meses, con un 32,73% referenciado a EURIBOR y un 0,49% a otros índices de referencia.

Dieciséis comunidades autónomas han registrado incrementos de peso relativo en contratación a tipo de interés fijo durante los últimos doce meses, mientras que únicamente una comunidad autónoma ha mejorado en contratación a tipo variable.

En la totalidad de las comunidades autónomas 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 (81,32%), Región de Murcia (74,77%) y Cataluña (73,48%), mientras que en contratación a tipo variable han destacado Extremadura (44,32%), Aragón (41%) y Comunidad de Madrid (40,78%).

Los resultados del segundo trimestre constatan la recuperación en la contratación a tipo de interés fijo, favorecido por las perspectivas de descensos en los tipos de interés.

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.

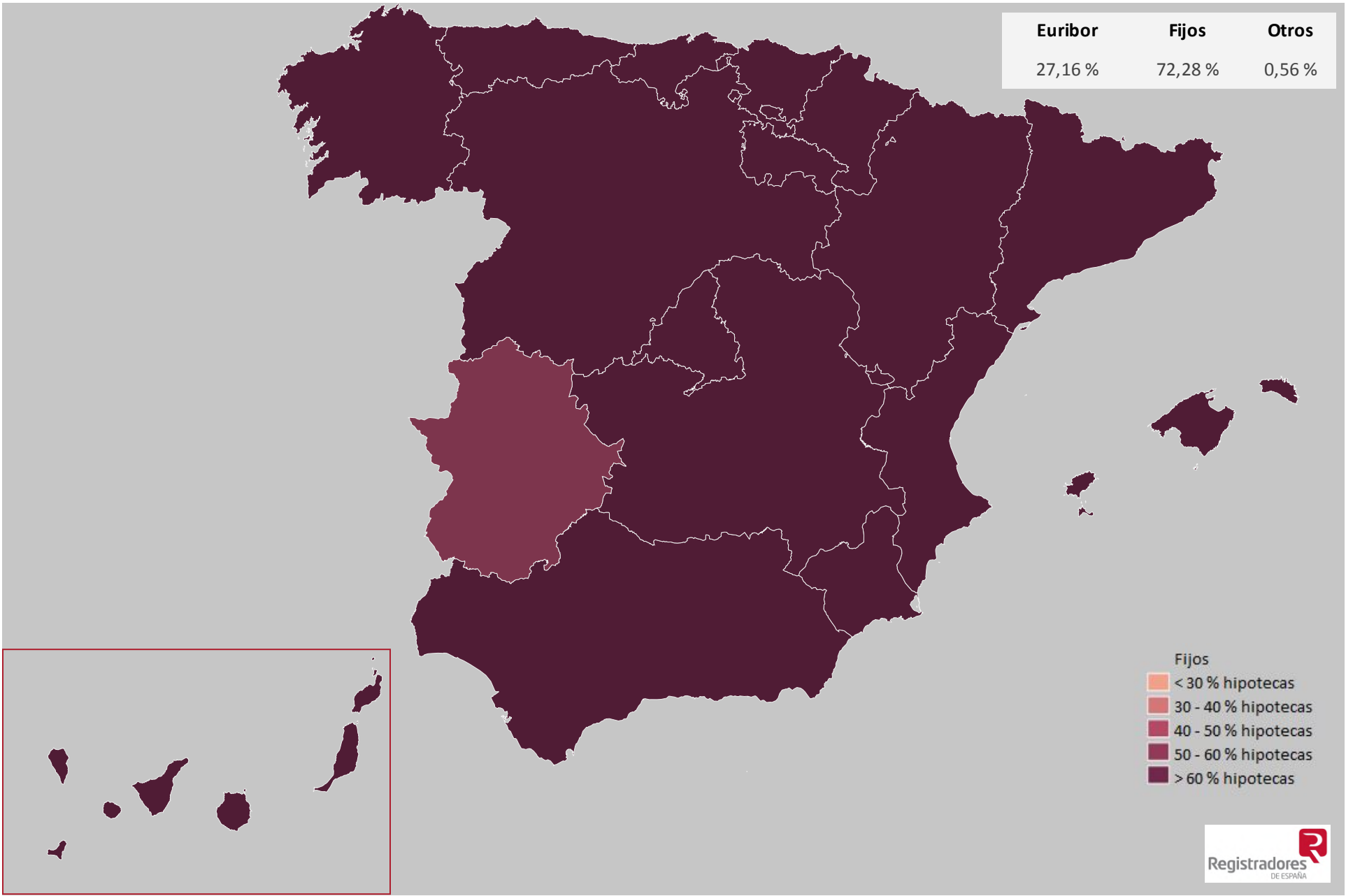
Tipo de interés de los nuevos créditos hipotecarios. Resultados trimestrales y variación trimestral
Segundo trimestre 2025

CC. AA. ▲	Fijos	Var. trimestral (pp)	Variables	Var. trimestral (pp)	EURIBOR	Var. trimestral (pp)	Otros	Var. trimestral (pp)
Andalucía	73,79 %	6,68	26,21 %	-6,68	26,01 %	-6,62	0,20 %	-0,06
Aragón	67,38 %	12,85	32,62 %	-12,85	31,89 %	-13,10	0,73 %	0,25
Asturias, Principado de	79,75 %	5,09	20,25 %	-5,09	20,16 %	-5,05	0,09 %	-0,04
Balears, Illes	79,74 %	7,53	20,26 %	-7,53	20,18 %	-7,50	0,08 %	-0,03
Canarias	76,73 %	6,44	23,27 %	-6,44	22,80 %	-6,40	0,47 %	-0,04
Cantabria	64,68 %	-5,06	35,32 %	5,06	30,49 %	0,45	4,83 %	4,61
Castilla - La Mancha	65,23 %	3,68	34,77 %	-3,68	34,58 %	-3,63	0,19 %	-0,05
Castilla y León	73,79 %	4,56	26,21 %	-4,56	26,06 %	-4,41	0,15 %	-0,15
Cataluña	76,73 %	2,85	23,27 %	-2,85	23,07 %	-2,83	0,20 %	-0,02
Comunitat Valenciana	65,92 %	0,18	34,08 %	-0,18	33,72 %	-0,06	0,36 %	-0,12
Extremadura	54,19 %	0,27	45,81 %	-0,27	45,33 %	-0,25	0,48 %	-0,02
Galicia	85,16 %	7,22	14,84 %	-7,22	14,64 %	-7,34	0,20 %	0,12
Madrid, Comunidad de	68,13 %	8,71	31,87 %	-8,71	29,81 %	-9,36	2,06 %	0,65
Murcia, Región de	78,13 %	4,54	21,87 %	-4,54	21,73 %	-3,53	0,14 %	-1,01
Navarra, Comunidad Foral de	68,92 %	3,20	31,08 %	-3,20	30,01 %	-3,58	1,07 %	0,38
País Vasco	75,46 %	14,24	24,54 %	-14,24	24,45 %	-14,14	0,09 %	-0,10
Rioja, La	70,11 %	11,24	29,89 %	-11,24	29,78 %	-10,84	0,11 %	-0,40
España	72,28 %	5,15	27,72 %	-5,15	27,16 %	-5,25	0,56 %	0,10

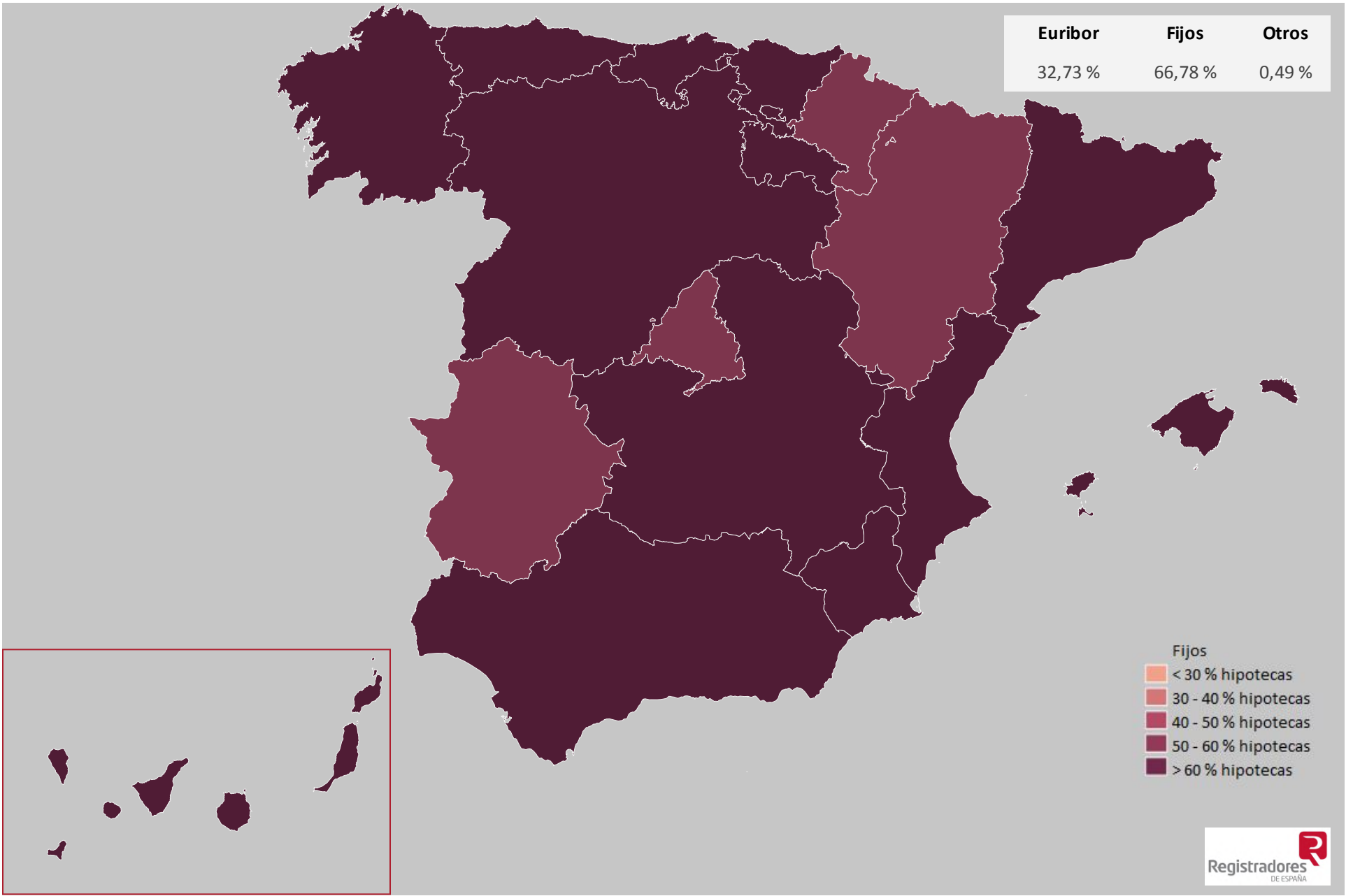
Tipo de interés de los nuevos créditos hipotecarios. Resultados anuales y variación interanual
Segundo trimestre 2025

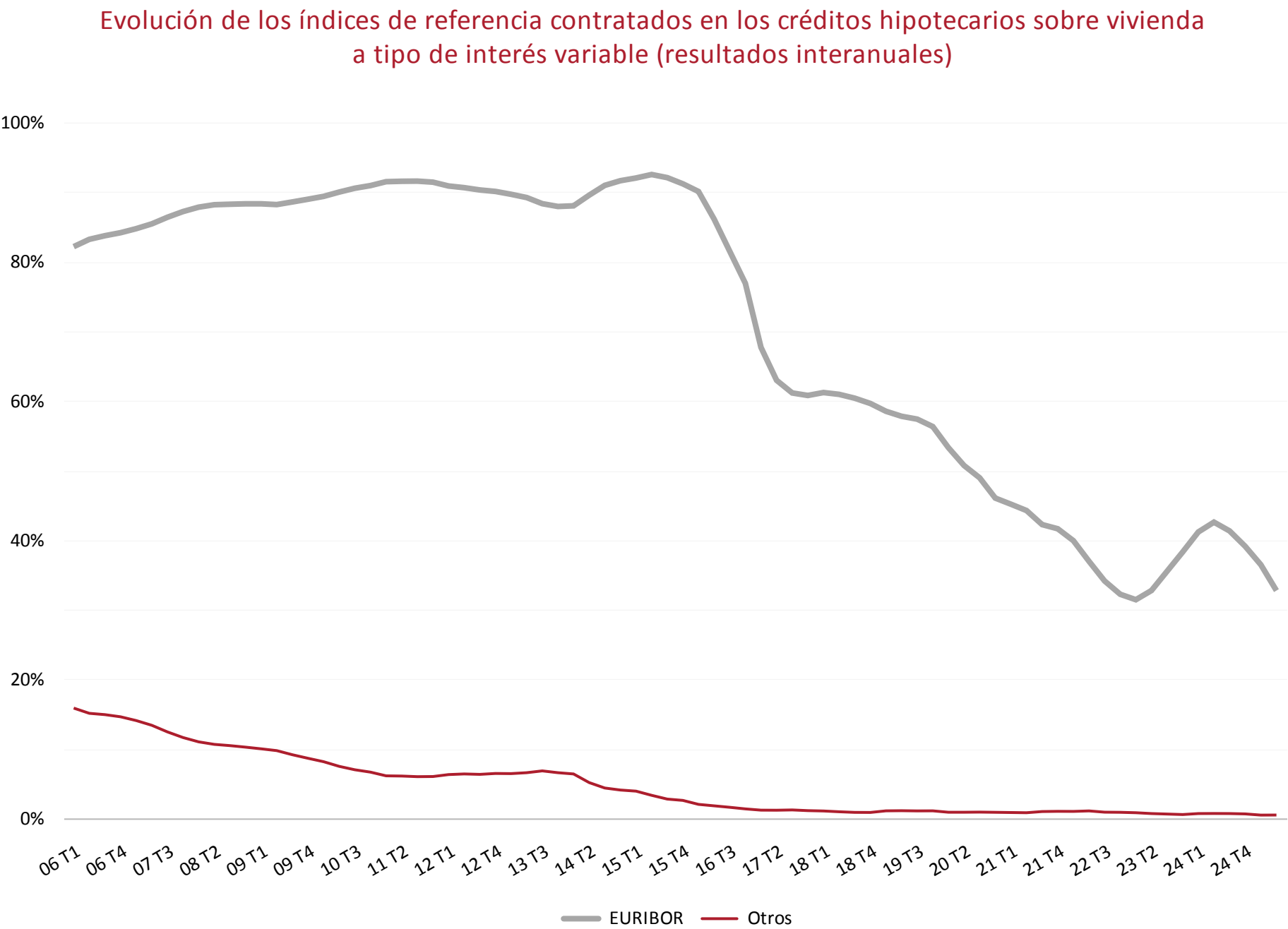
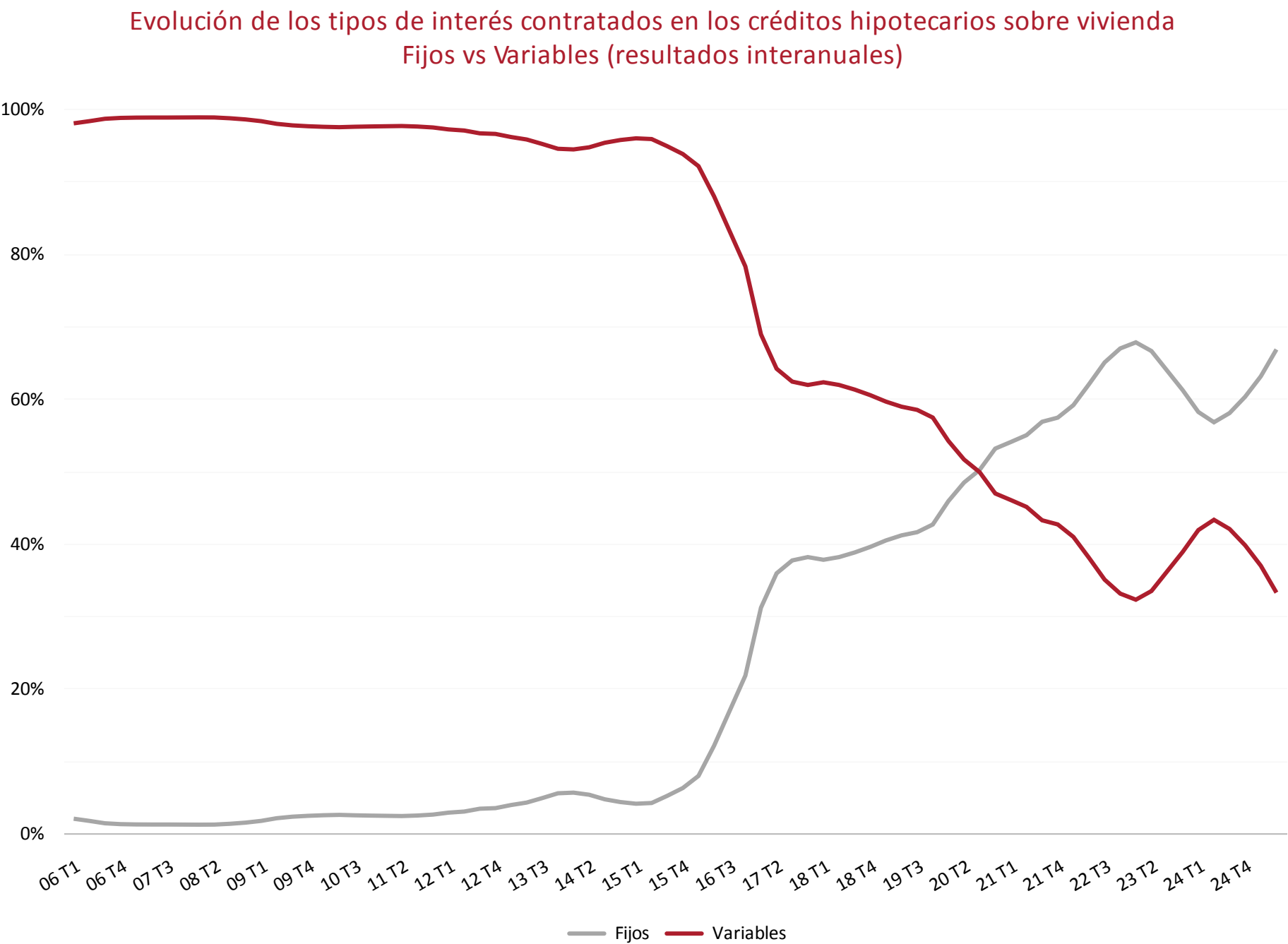
CC. AA. ▲	Fijos	Var. interanual (pp)	Variables	Var. interanual (pp)	EURIBOR	Var. interanual (pp)	Otros	Var. interanual (pp)
Andalucía	65,61 %	12,85	34,39 %	-12,85	34,14 %	-12,27	0,25 %	-0,58
Aragón	59,00 %	5,57	41,00 %	-5,57	40,46 %	-5,72	0,54 %	0,15
Asturias, Principado de	70,16 %	11,48	29,84 %	-11,48	29,77 %	-11,07	0,07 %	-0,41
Balears, Illes	71,25 %	16,01	28,75 %	-16,01	28,57 %	-15,87	0,18 %	-0,14
Canarias	72,87 %	8,95	27,13 %	-8,95	26,76 %	-8,88	0,37 %	-0,07
Cantabria	65,83 %	11,97	34,17 %	-11,97	32,58 %	-12,88	1,59 %	0,91
Castilla - La Mancha	60,36 %	14,81	39,64 %	-14,81	39,41 %	-12,33	0,23 %	-2,48
Castilla y León	69,85 %	11,31	30,15 %	-11,31	29,91 %	-11,21	0,24 %	-0,10
Cataluña	73,48 %	7,95	26,52 %	-7,95	26,30 %	-7,85	0,22 %	-0,10
Comunitat Valenciana	65,11 %	7,41	34,89 %	-7,41	34,40 %	-7,43	0,49 %	0,02
Extremadura	55,68 %	-1,82	44,32 %	1,82	43,79 %	2,37	0,53 %	-0,55
Galicia	81,32 %	7,33	18,68 %	-7,33	18,50 %	-7,16	0,18 %	-0,17
Madrid, Comunidad de	59,22 %	8,38	40,78 %	-8,38	39,17 %	-8,90	1,61 %	0,52
Murcia, Región de	74,77 %	5,78	25,23 %	-5,78	24,82 %	-5,94	0,41 %	0,16
Navarra, Comunidad Foral de	59,82 %	17,80	40,18 %	-17,80	39,55 %	-15,77	0,63 %	-2,03
País Vasco	62,69 %	15,97	37,31 %	-15,97	37,15 %	-15,91	0,16 %	-0,06
Rioja, La	62,90 %	9,08	37,10 %	-9,08	36,77 %	-9,36	0,33 %	0,28
España	66,78 %	10,05	33,22 %	-10,05	32,73 %	-9,83	0,49 %	-0,22

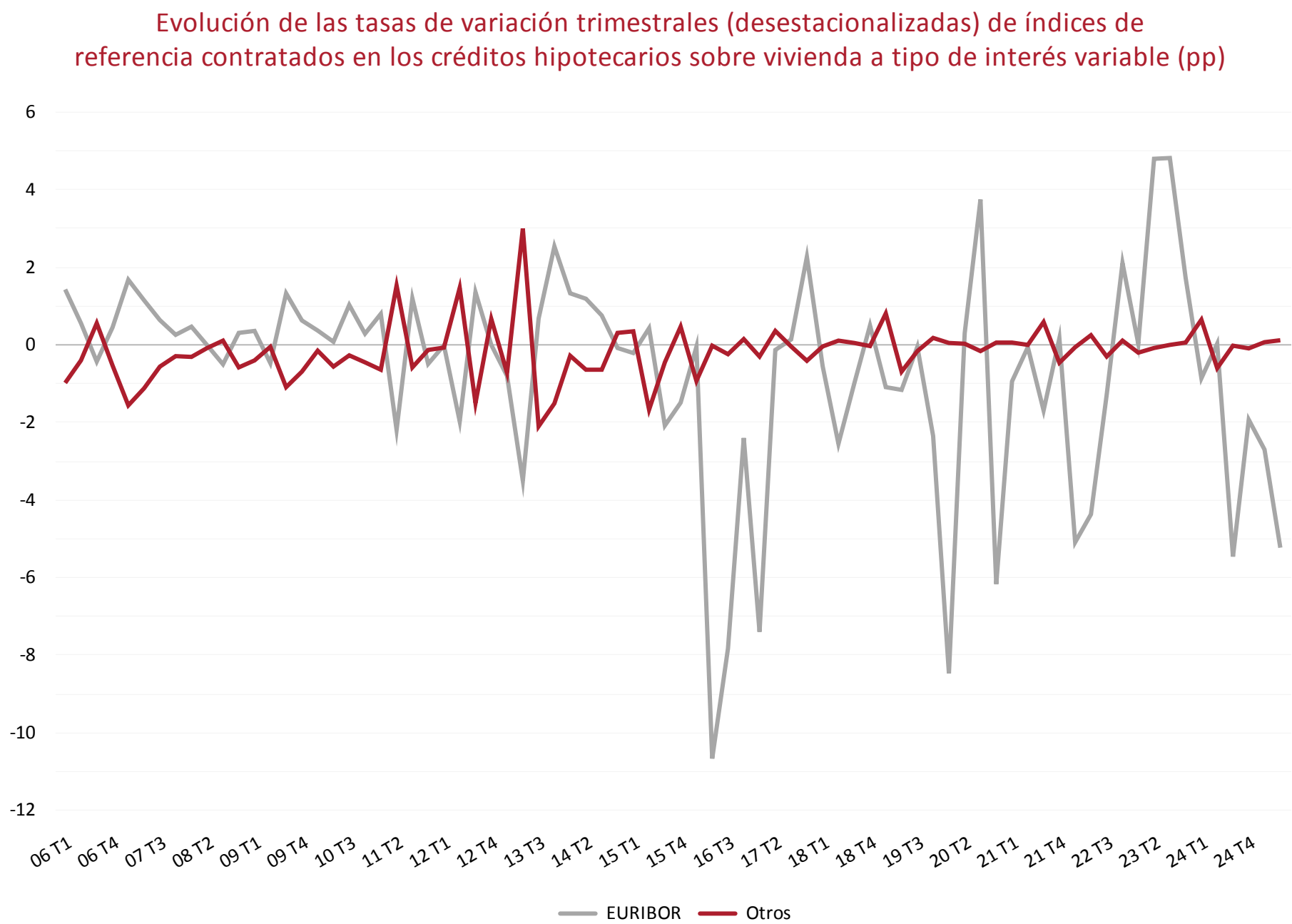
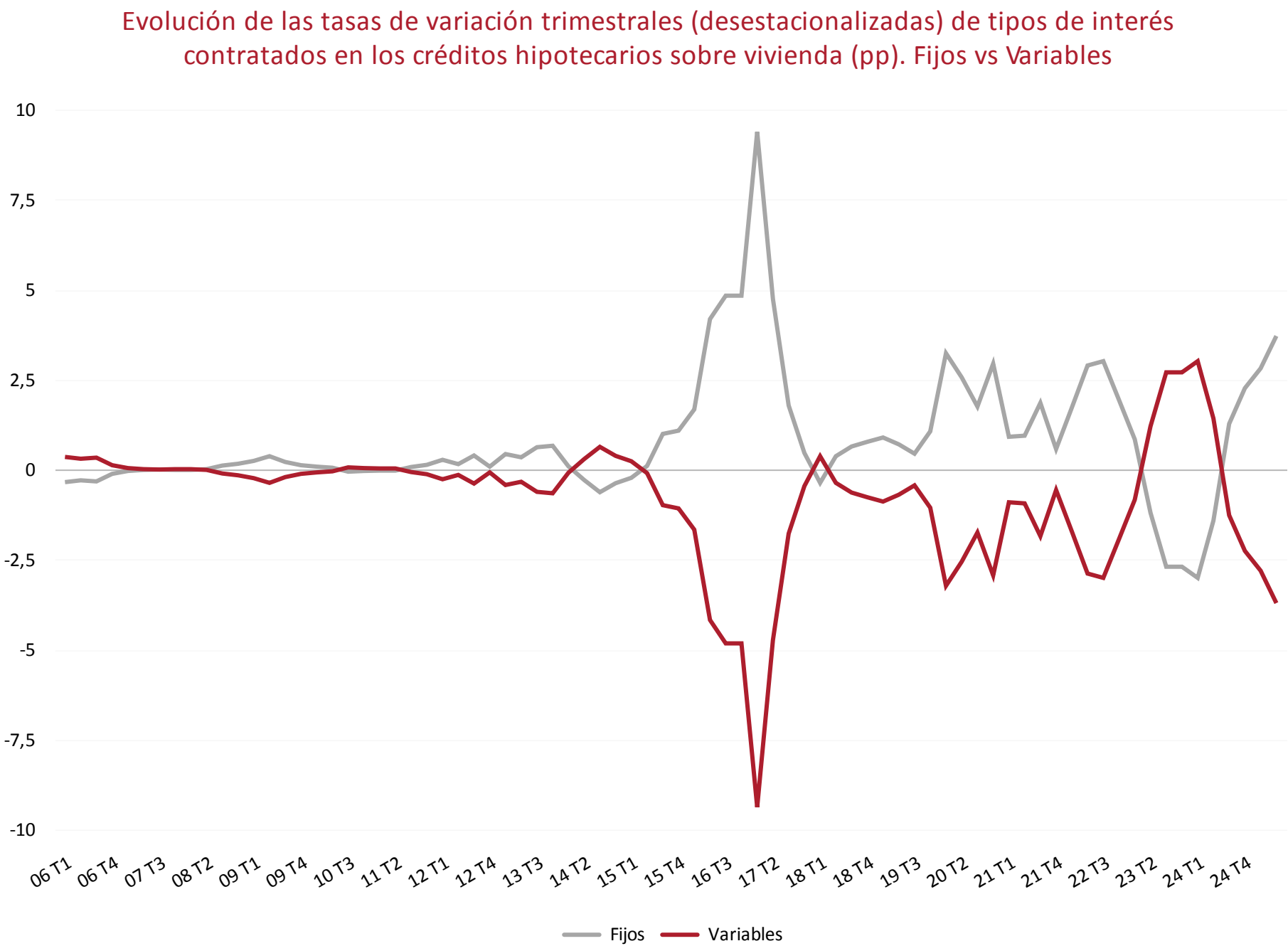
Tipo de interés contratado en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda
Segundo trimestre 2025



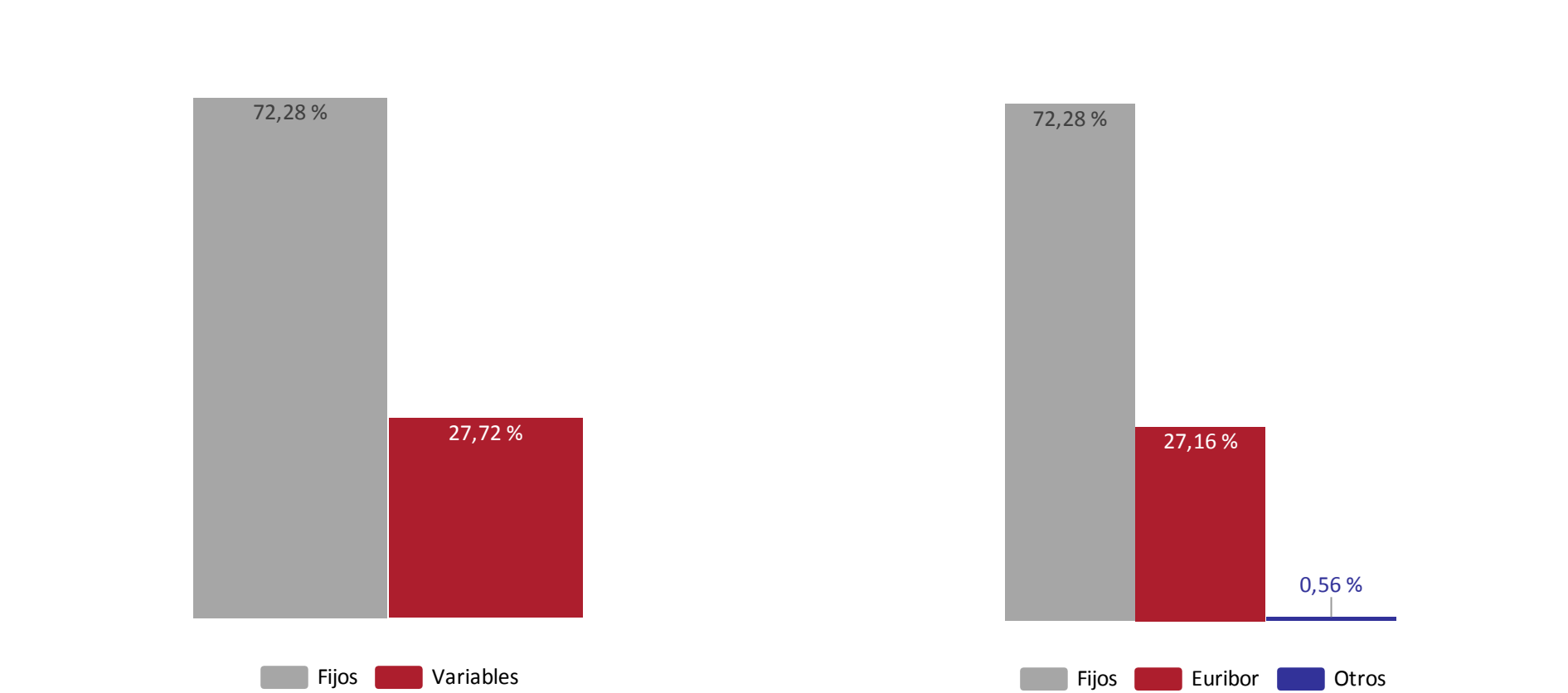
Tipo de interés contratado en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda. Interanual
Segundo trimestre 2025



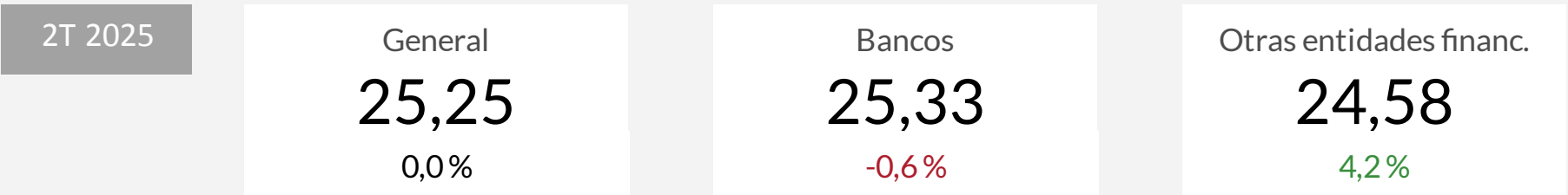




Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos
Segundo trimestre 2025



17. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda



El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios se ha mantenido estable durante el segundo trimestre del año, frente al ligero descenso del trimestre precedente (-0,3%).

Desde el punto de vista de la accesibilidad esta estabilidad supone que los plazos de contratación no tengan impacto alguno sobre su comportamiento.

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

En Bancos el periodo medio ha sido de 25,33 años, con un descenso trimestral del -0,6% (0% 1T25), mientras que Otras entidades financieras ha registrado un periodo medio de 24,58 años, con un ascenso trimestral del 4,2% (0,7% en 1T25).

El desglose territorial de resultados por comunidades autónomas muestra un predominio de los descensos, con diez comunidades con tasas trimestrales negativas, frente a los ascensos en siete.

Los mayores periodos medios durante el segundo trimestre se han registrado en Extremadura (26,17 años) y Comunidad de Madrid (25,92 años), mientras que los plazos medios más reducidos han correspondido a Canarias (24,25 años), Región de Murcia (24,25 años), Comunidad Foral de Navarra (24,25 años) e Illes Balears (24,25 años).

La distancia entre la comunidad autónoma con mayor periodo medio de contratación y la de menor periodo medio es de 1,92 años (3,84 años el trimestre precedente).

Durante los últimos doce meses el periodo medio se ha incrementado, con una tasa interanual del 3,1% (2,7% 1T25), alcanzando un periodo medio de 25,17 años.

En Bancos el periodo medio ha sido de 25,32 años, con un ascenso interanual del 2,7%, mientras que en Otras entidades financieras se han alcanzado los 23,42 años, con un incremento interanual del 6,4%.

En los últimos doce meses dieciséis comunidades autónomas han incrementado el periodo medio de contratación con respecto a los doce meses precedentes, dando lugar al mantenimiento de resultados en una comunidad autónoma.

Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación durante los últimos doce meses han sido Comunidad de Madrid (25,92 años), Cataluña (25,83 años) y Extremadura (25,5 años), mientras que los menores periodos medios se han registrado en Canarias (23,92 años), Illes Balears (24,17 años), La Rioja (24,33 años) y Galicia (24,33 años).

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

El descenso de los tipos de interés está amortiguando parcialmente el alza de los precios de la vivienda que, sin embargo, debe ser acompañado de otro conjunto de factores para mantener adecuados niveles de accesibilidad.

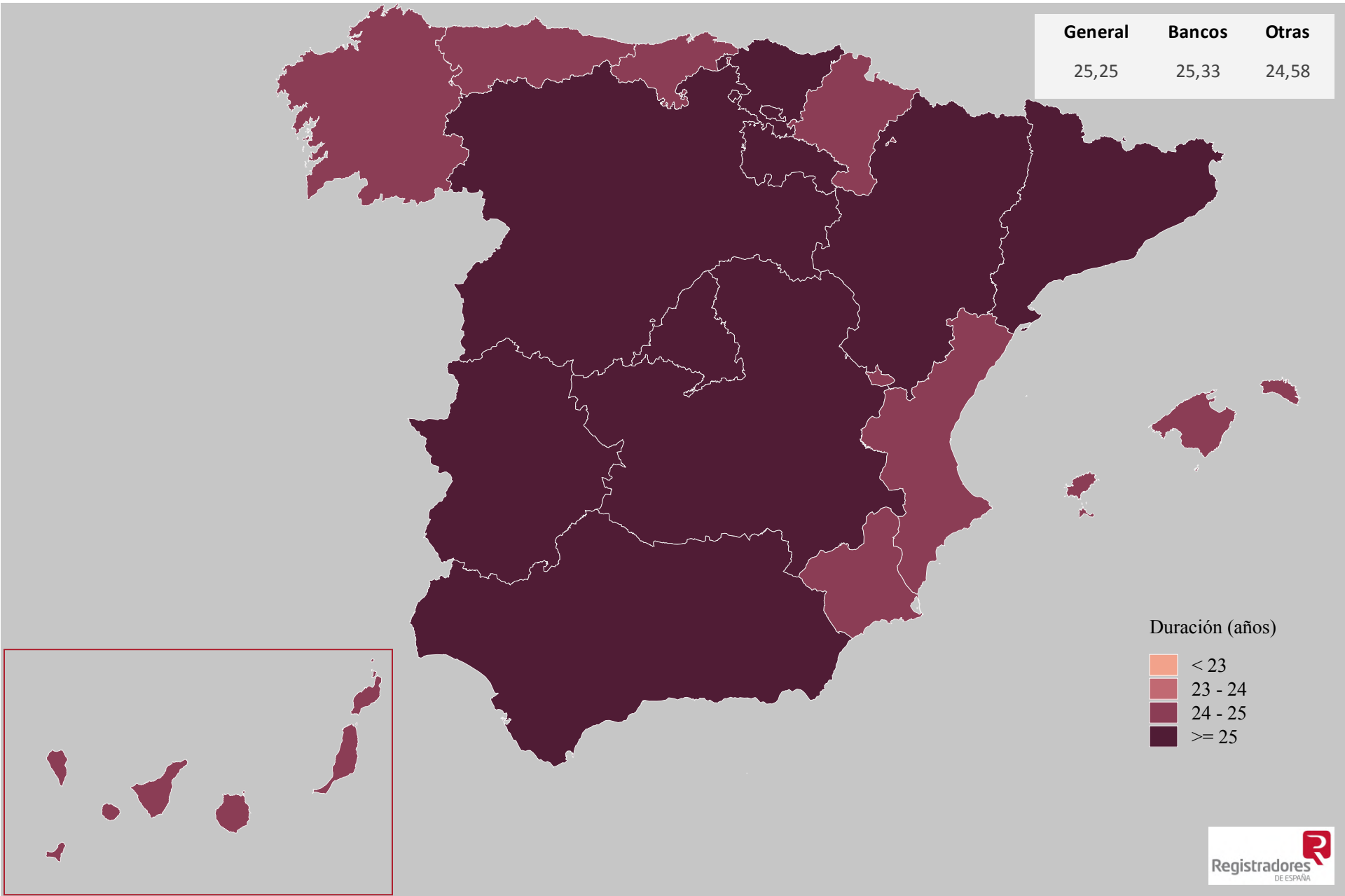
El incremento de los plazos de contratación es un factor que puede ayudar a este mantenimiento o mejora de la accesibilidad, habiendo superado los resultados trimestrales el nivel de los 25 años por tercer trimestre consecutivo, algo que no ocurría desde hace bastantes años.

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).

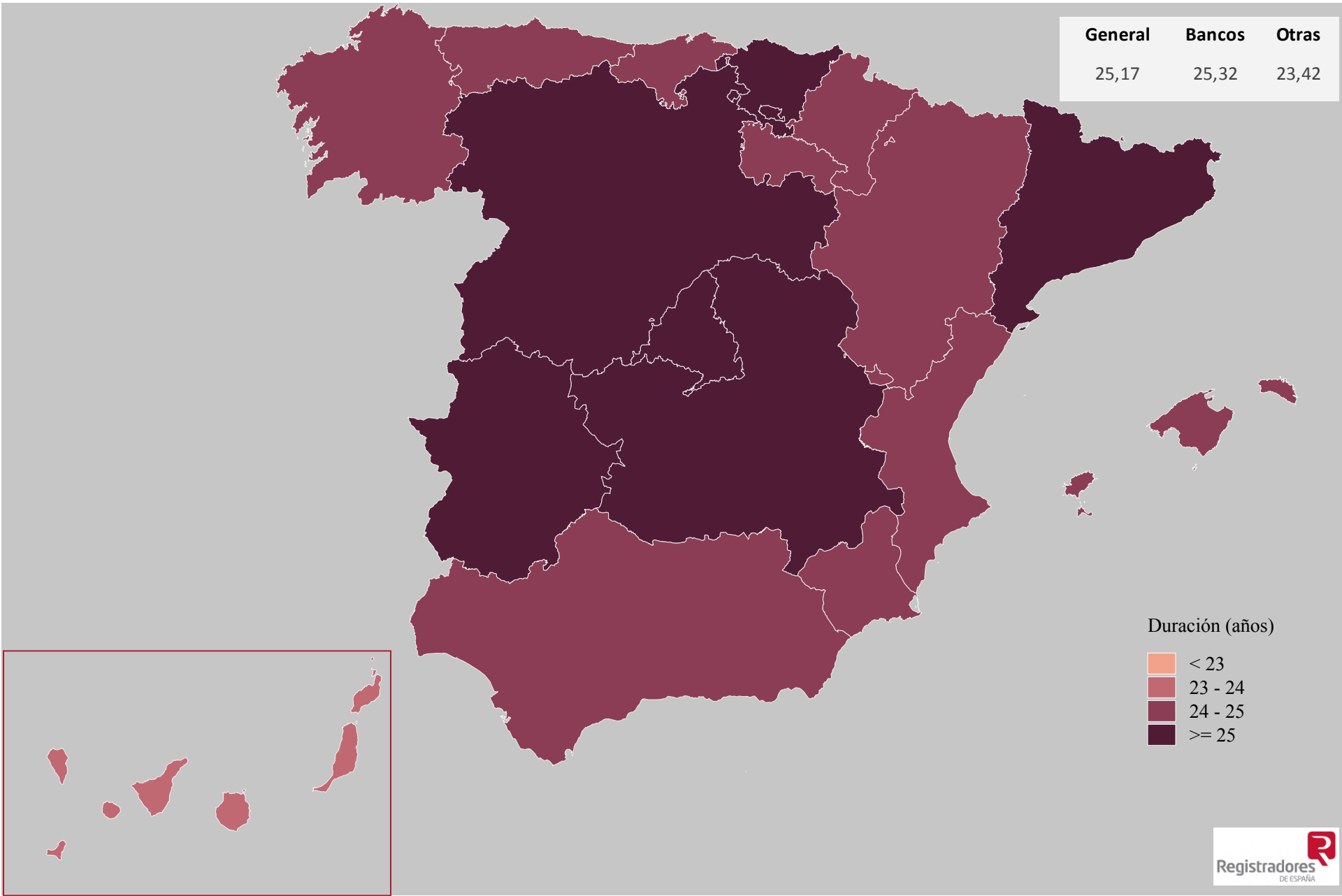
Duración de los nuevos créditos hipotecarios (años). Resultados trimestrales y variación trimestral						
Segundo trimestre 2025						
CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Bancos	Var. trimestral	Otras ent. finan.	Var. trimestral
Andalucía	25,17	-0,3 %	25,17	-0,6 %	24,83	0,7 %
Aragón	25,08	1,0 %	25,08	0,2 %	25,25	9,0 %
Asturias, Principado de	24,42	-1,3 %	24,25	-1,3 %	24,92	-2,0 %
Balears, Illes	24,25	-0,3 %	24,47	-0,1 %	13,83	-17,8 %
Canarias	24,25	7,4 %	24,25	5,8 %	24,08	43,1 %
Cantabria	24,50	-2,3 %	24,71	-1,4 %	21,42	-10,5 %
Castilla - La Mancha	25,33	-0,3 %	25,30	-0,8 %	25,33	3,4 %
Castilla y León	25,00	-1,0 %	24,93	-1,6 %	25,75	4,7 %
Cataluña	25,75	-0,6 %	25,91	-0,9 %	23,67	6,4 %
Comunitat Valenciana	24,83	0,7 %	24,93	0,7 %	23,75	0,0 %
Extremadura	26,17	3,3 %	26,11	3,2 %	26,83	4,5 %
Galicia	24,58	1,4 %	24,76	2,1 %	20,08	-6,6 %
Madrid, Comunidad de	25,92	-1,9 %	26,00	-1,6 %	24,75	-1,3 %
Murcia, Región de	24,25	-5,2 %	24,13	-5,9 %	26,25	5,0 %
Navarra, Comunidad Foral de	24,25	-5,2 %	23,91	-7,0 %	25,08	-0,7 %
País Vasco	25,67	1,3 %	26,10	-0,6 %	23,92	9,1 %
Rioja, La	25,00	6,8 %	25,17	2,7 %	24,50	29,5 %
España	25,25	0,0 %	25,33	-0,6 %	24,58	4,2 %

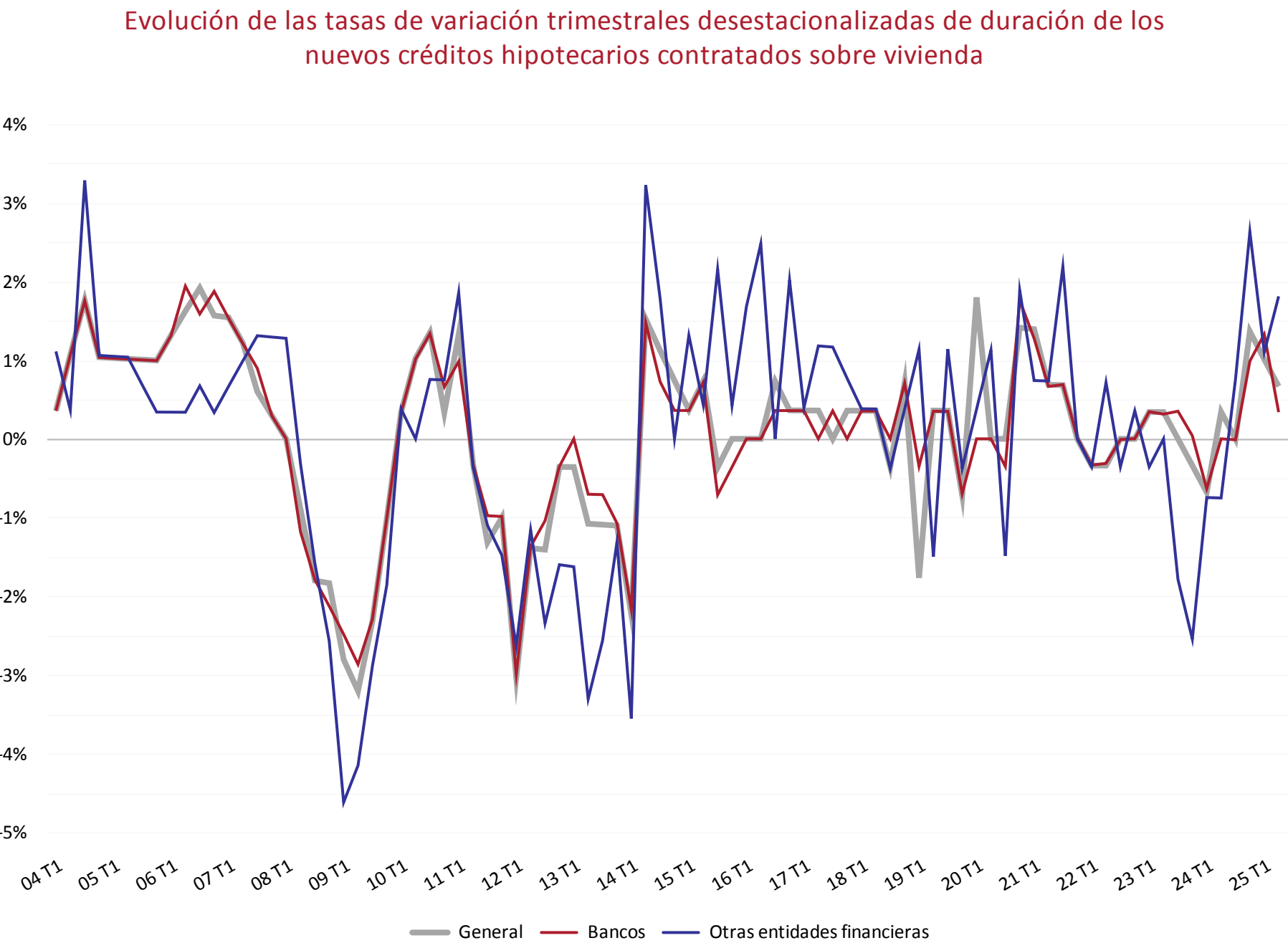
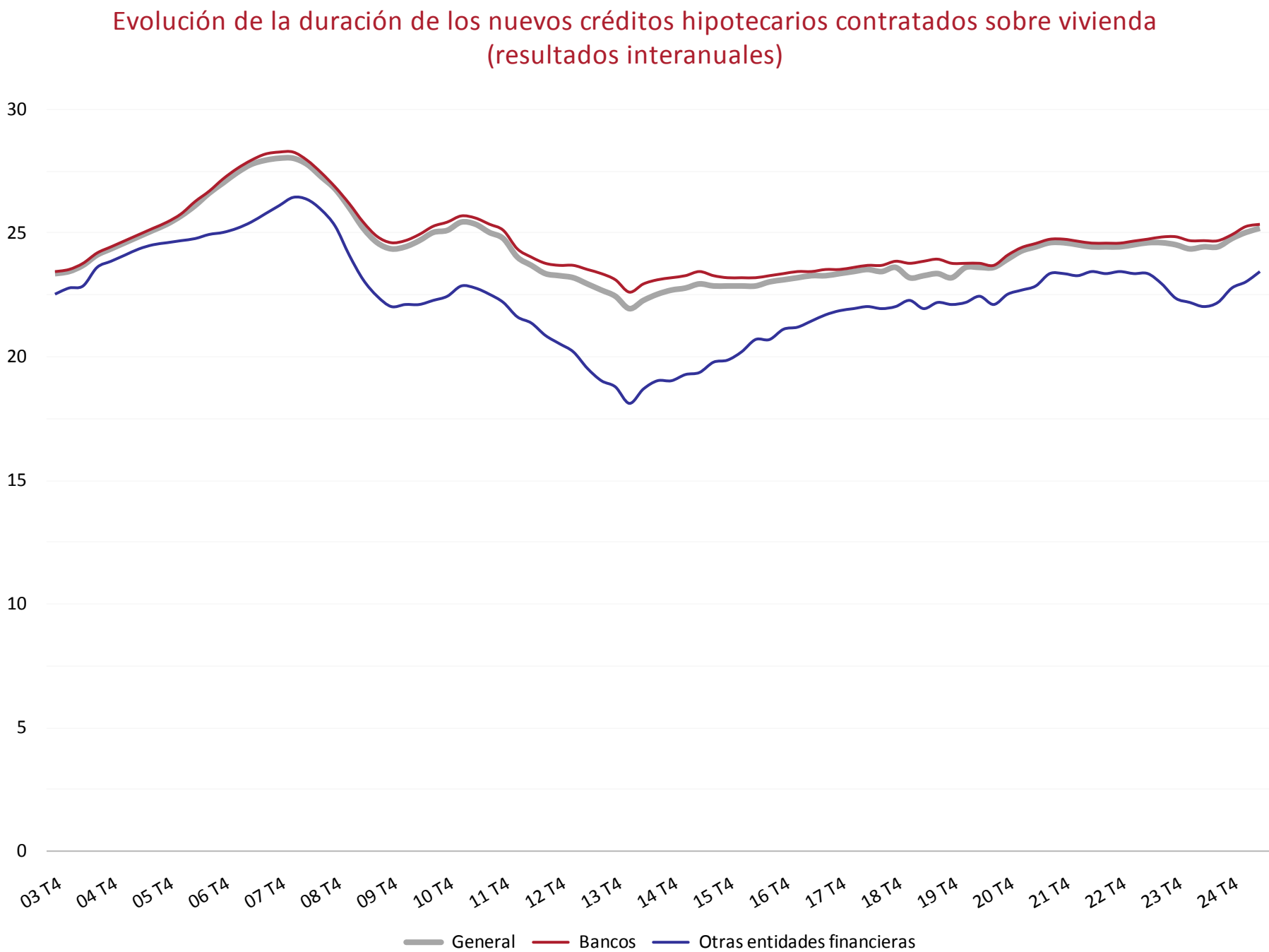
Duración de los nuevos créditos hipotecarios (años). Resultados anuales y variación interanual						
Segundo trimestre 2025						
CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Bancos	Var. interanual	Otras ent. finan.	Var. interanual
Andalucía	24,92	0,7 %	25,00	0,3 %	24,58	4,6 %
Aragón	24,92	2,7 %	25,03	2,0 %	24,00	4,0 %
Asturias, Principado de	24,75	1,0 %	24,53	2,2 %	25,42	-0,3 %
Balears, Illes	24,17	10,7 %	24,35	0,2 %	15,42	88,8 %
Canarias	23,92	7,5 %	24,08	4,1 %	20,67	31,2 %
Cantabria	24,58	3,9 %	24,64	4,0 %	23,42	-2,4 %
Castilla - La Mancha	25,25	4,1 %	25,28	3,5 %	24,92	6,0 %
Castilla y León	25,00	4,9 %	25,09	5,8 %	24,67	1,4 %
Cataluña	25,83	3,0 %	25,98	2,6 %	23,08	4,1 %
Comunitat Valenciana	24,50	3,5 %	24,67	3,4 %	23,08	3,4 %
Extremadura	25,50	0,0 %	25,27	1,4 %	26,92	-3,9 %
Galicia	24,33	1,4 %	24,42	1,4 %	20,67	-0,8 %
Madrid, Comunidad de	25,92	4,4 %	26,42	4,2 %	14,50	-16,7 %
Murcia, Región de	24,83	2,8 %	24,84	2,4 %	24,67	4,2 %
Navarra, Comunidad Foral de	24,83	3,5 %	24,88	5,2 %	24,58	0,0 %
País Vasco	25,33	3,8 %	25,73	2,5 %	23,58	5,6 %
Rioja, La	24,33	2,5 %	24,57	4,3 %	22,92	-6,5 %
España	25,17	3,1 %	25,32	2,7 %	23,42	6,4 %

Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años)
Segundo trimestre 2025



Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). Interanual
Segundo trimestre 2025





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



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

2T 2025	Cuota hipotecaria mensual	% Cuota s/coste salarial
	748,3 €	32,2 %
	0,4%	-0,17

Los indicadores de accesibilidad han registrado un comportamiento mixto durante el último trimestre, dando lugar a un incremento en la cuota hipotecaria, pero con un descenso en su peso con respecto al coste salarial.

La cuota hipotecaria mensual media ha registrado una cuantía media de 748,3 €, con un ascenso trimestral del 0,4% (0,2% 1T25). Esta situación ha sido como consecuencia del incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda (1,5%), con una posición neutra de los plazos de contratación (0%), actuando en sentido favorable el descenso de los tipos de interés (-0,1 pp).

El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 32,2%, con un descenso trimestral de -0,17 pp (-0,21 pp en 1T25). Este ajuste se debe al impacto del incremento de los salarios, que ha superado el efecto del aumento de la cuota hipotecaria mensual media.

Desde un punto de vista territorial ha existido un cierto equilibrio en el comportamiento de la accesibilidad en la medida que ocho comunidades autónomas han incrementado su cuota hipotecaria mensual media durante el último trimestre, dando lugar a descensos en nueve comunidades autónomas.

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

Las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Illes Balears (1.315 €), Comunidad de Madrid (1.125 €), Cataluña (843,3 €) y País Vasco (774,3 €), mientras que los menores importes medios han correspondido a Extremadura (446,6 €), La Rioja (500,5 €) y Región de Murcia (515,9 €).

En cuando al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial los mayores niveles medios se han alcanzado en Illes Balears (57,1%), Comunidad de Madrid (39,7%), Canarias (34,8%) y Cataluña (33,6%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Extremadura (23,5%), La Rioja (23,8%) y Principado de Asturias (24,7%).

La cuota hipotecaria mensual media para los últimos doce meses se ha situado en los 746,1 €, con un incremento interanual del 2,9% (3% 1T25), mientras que el porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial se ha situado en el 32,1%, con un descenso interanual de -0,29 pp (-0,25 pp 1T25).

Este impacto mixto sobre la accesibilidad durante los últimos doce meses se ha debido al aumento del endeudamiento hipotecario por vivienda (7,9%), con un efecto positivo del descenso de los tipos de interés (-0,39 pp), el ascenso de los plazos de contratación (3,1%) y el incremento de los salarios.

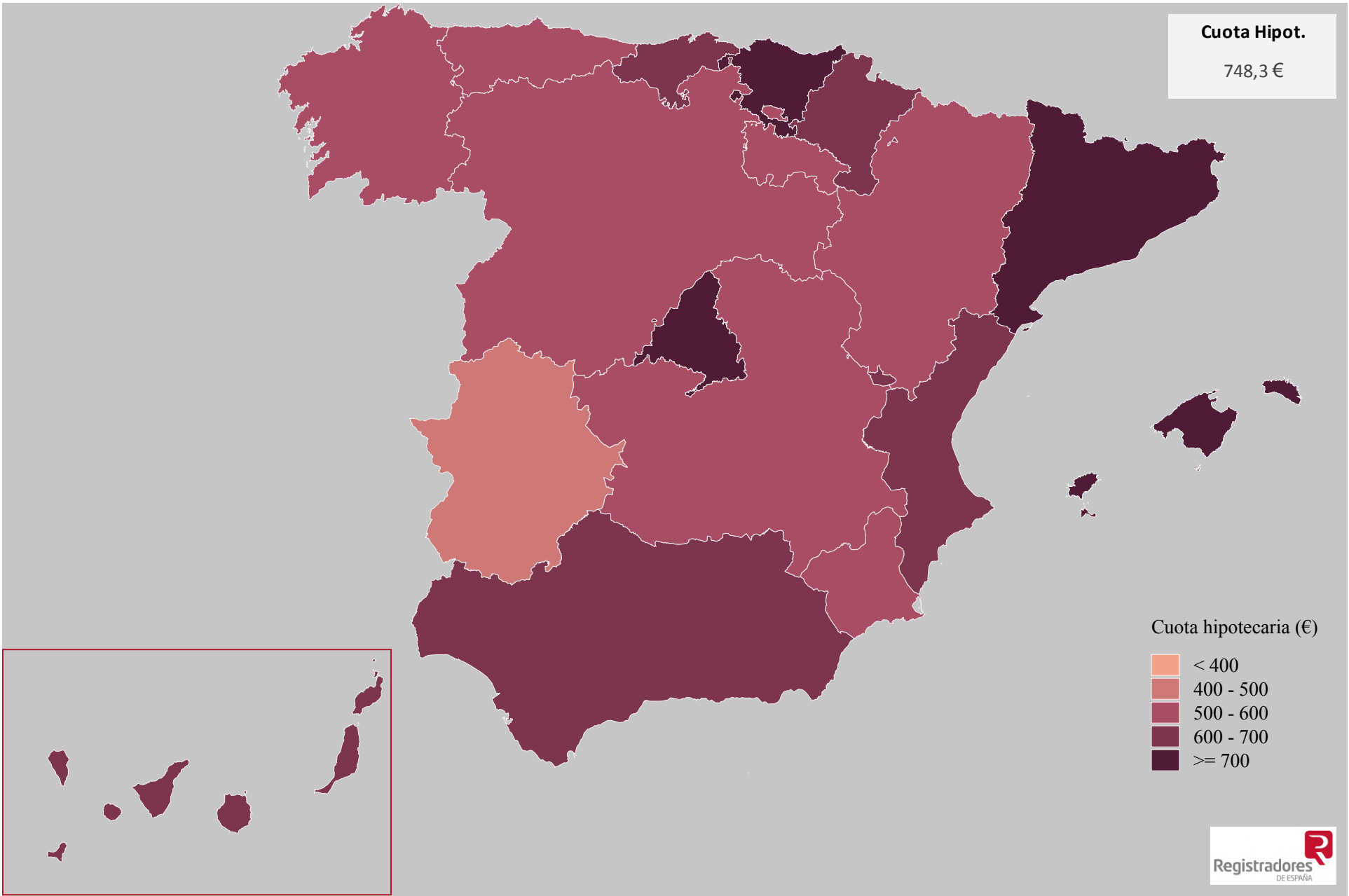
En quince comunidades autónomas se han registrado incrementos interanuales de la cuota hipotecaria mensual media. Por otro lado, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha presentado aumentos en siete comunidades autónomas. En consecuencia, el deterioro territorial durante el último año ha sido moderado.

La tendencia previsible en los indicadores de accesibilidad es de cierta estabilidad o incluso ligera mejora como consecuencia del cambio de tendencia en la variable que ha estado provocando el mayor grado de deterioro, como han sido los tipos de interés. En el resto de variables, el mayor riesgo se deriva del incremento del endeudamiento hipotecario como consecuencia de la presión alcista de los precios de la vivienda, tal y como viene ocurriendo durante los últimos trimestres.

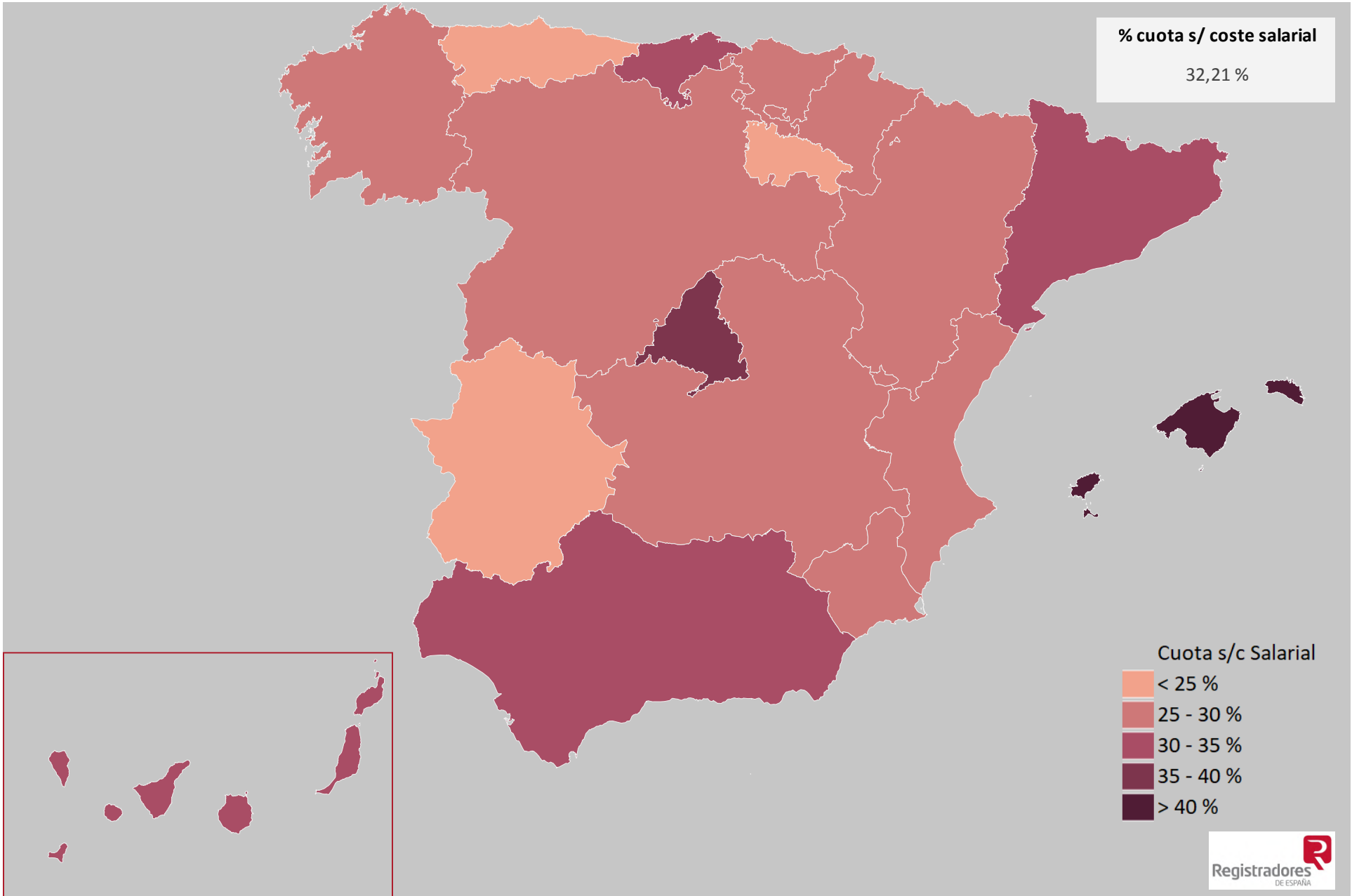
Cuota hipotecaria mensual media y % con respecto al coste salarial. Resultados trimestrales y variación trimestral Segundo trimestre 2025				
CC. AA. ▲	Cuota hipotecaria	Var. trimestral	% Cuota s/coste salarial	Var. trimestral (pp)
Andalucía	671,6 €	-0,2 %	33,4 %	-0,38
Aragón	579,0 €	-6,5 %	26,1 %	-1,81
Asturias, Principado de	560,9 €	-1,3 %	24,7 %	-0,37
Balears, Illes	1.315,0 €	-1,3 %	57,1 %	-1,99
Canarias	659,0 €	-3,9 %	34,8 %	-1,68
Cantabria	662,4 €	9,4 %	31,6 %	2,68
Castilla - La Mancha	533,4 €	0,3 %	26,2 %	-0,09
Castilla y León	532,3 €	1,8 %	25,7 %	0,18
Cataluña	843,3 €	3,6 %	33,6 %	0,84
Comunitat Valenciana	607,1 €	1,2 %	29,2 %	-0,06
Extremadura	446,6 €	4,3 %	23,5 %	0,72
Galicia	587,4 €	-0,9 %	28,5 %	-0,37
Madrid, Comunidad de	1.125,0 €	-1,1 %	39,7 %	-0,75
Murcia, Región de	515,9 €	1,5 %	25,4 %	0,29
Navarra, Comunidad Foral de	658,1 €	-1,7 %	26,5 %	-0,62
País Vasco	774,3 €	6,6 %	29,9 %	1,62
Rioja, La	500,5 €	-8,4 %	23,8 %	-2,45
España	748,3 €	0,4 %	32,2 %	-0,17

Cuota hipotecaria mensual media y % con respecto al coste salarial. Resultados anuales y variación interanual Segundo trimestre 2025				
CC. AA. ▲	Cuota hipotecaria	Var. interanual	% Cuota s/coste salarial	Var. interanual (pp)
Andalucía	673,3 €	2,6 %	33,5 %	-0,07
Aragón	593,9 €	0,9 %	26,8 %	-0,53
Asturias, Principado de	561,8 €	0,5 %	24,7 %	-0,81
Balears, Illes	1.295,0 €	8,6 %	56,2 %	1,79
Canarias	667,2 €	7,9 %	35,3 %	1,54
Cantabria	620,6 €	6,4 %	29,6 %	1,17
Castilla - La Mancha	532,1 €	2,8 %	26,2 %	0,03
Castilla y León	527,1 €	-1,1 %	25,5 %	-1,19
Cataluña	819,0 €	1,5 %	32,7 %	-0,59
Comunitat Valenciana	593,7 €	3,1 %	28,5 %	-0,61
Extremadura	444,4 €	-2,3 %	23,4 %	-2,39
Galicia	596,5 €	3,4 %	28,9 %	-0,21
Madrid, Comunidad de	1.128,2 €	7,2 %	39,8 %	1,03
Murcia, Región de	500,5 €	6,8 %	24,6 %	0,53
Navarra, Comunidad Foral de	663,8 €	6,2 %	26,7 %	0,83
País Vasco	759,7 €	1,7 %	29,3 %	-0,27
Rioja, La	512,1 €	1,5 %	24,3 %	-0,83
España	746,1 €	2,9 %	32,1 %	-0,29

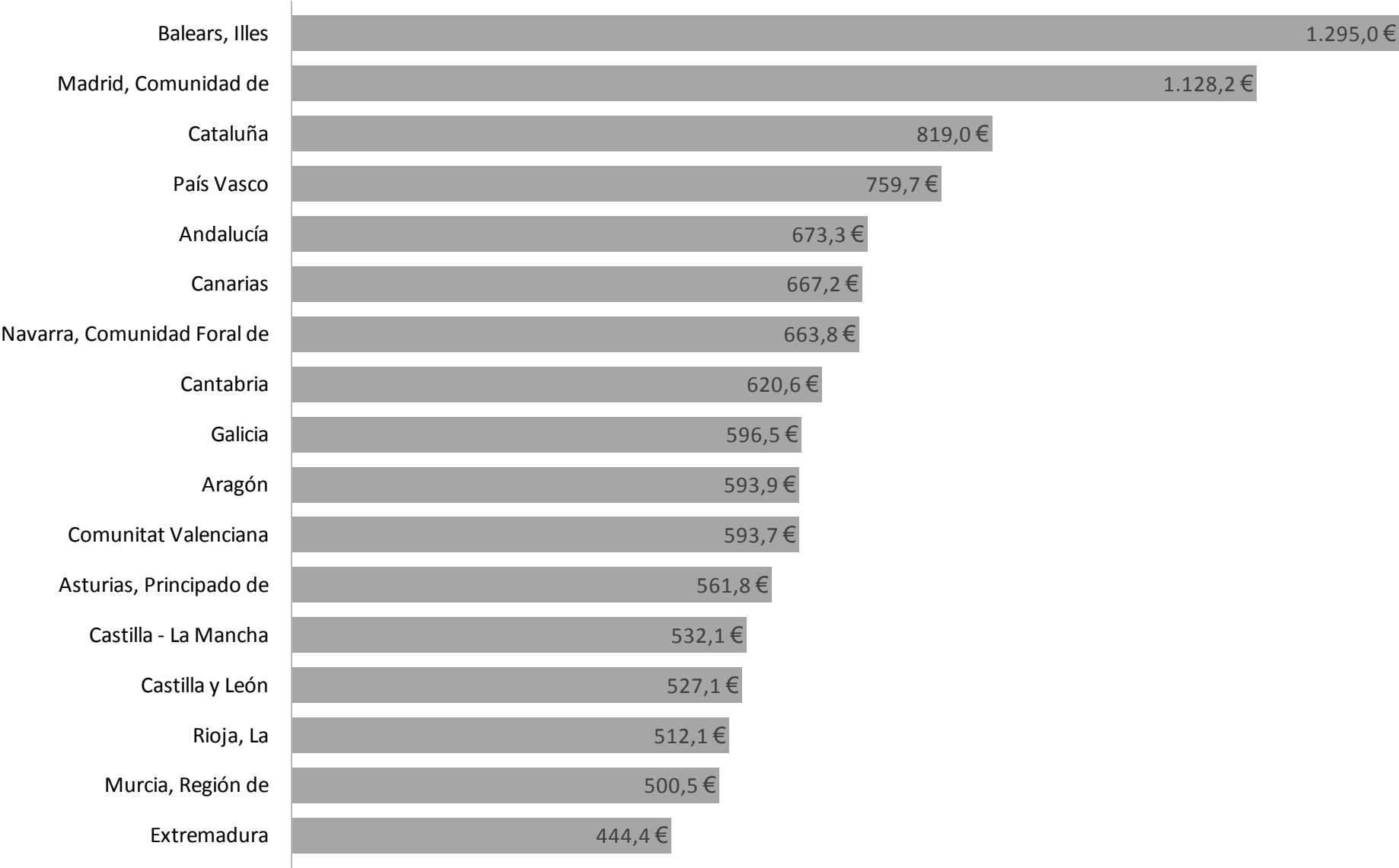
Cuota hipotecaria mensual media (€)
Segundo trimestre 2025



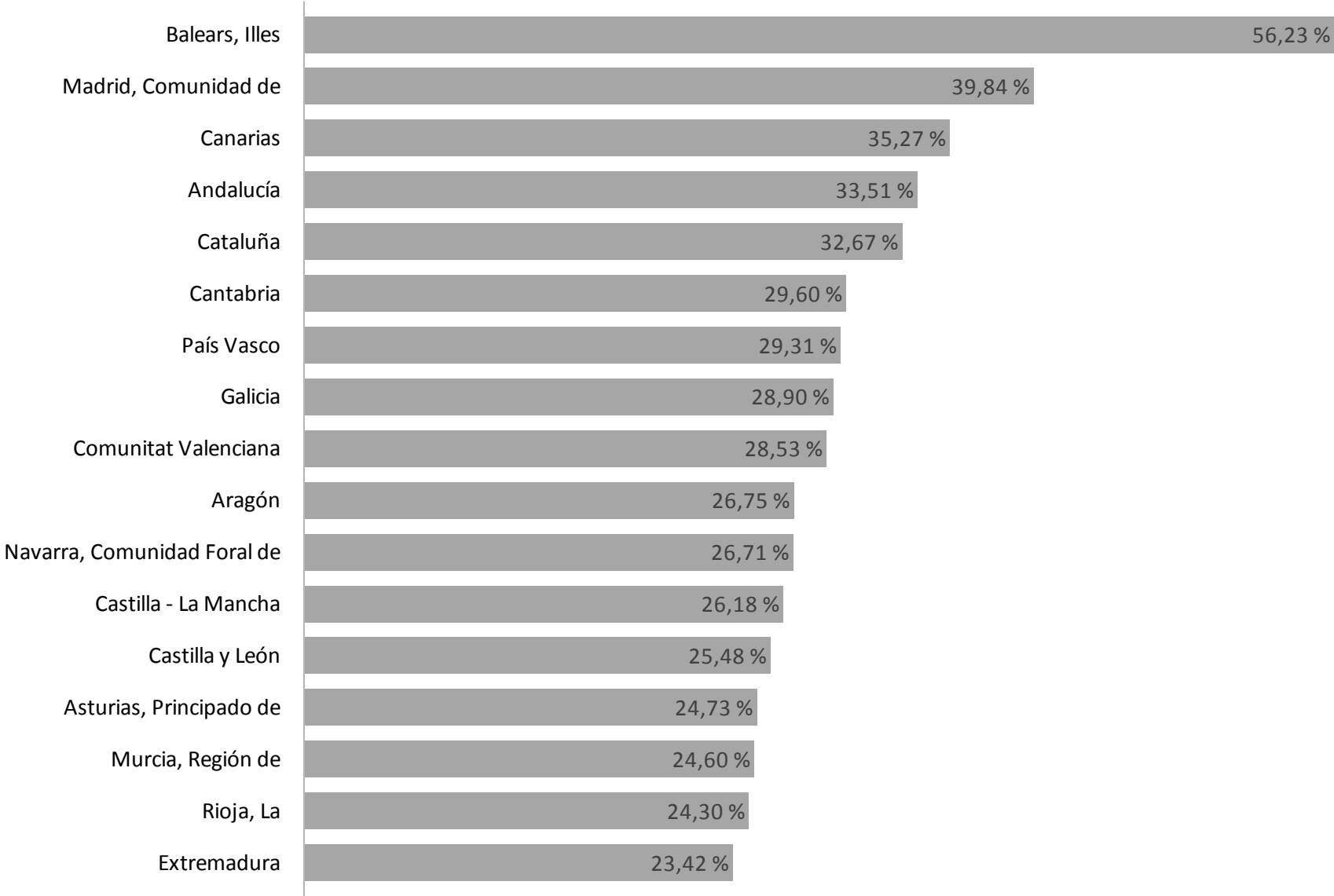
Porcentaje con respecto al coste salarial mensual
Segundo trimestre 2025



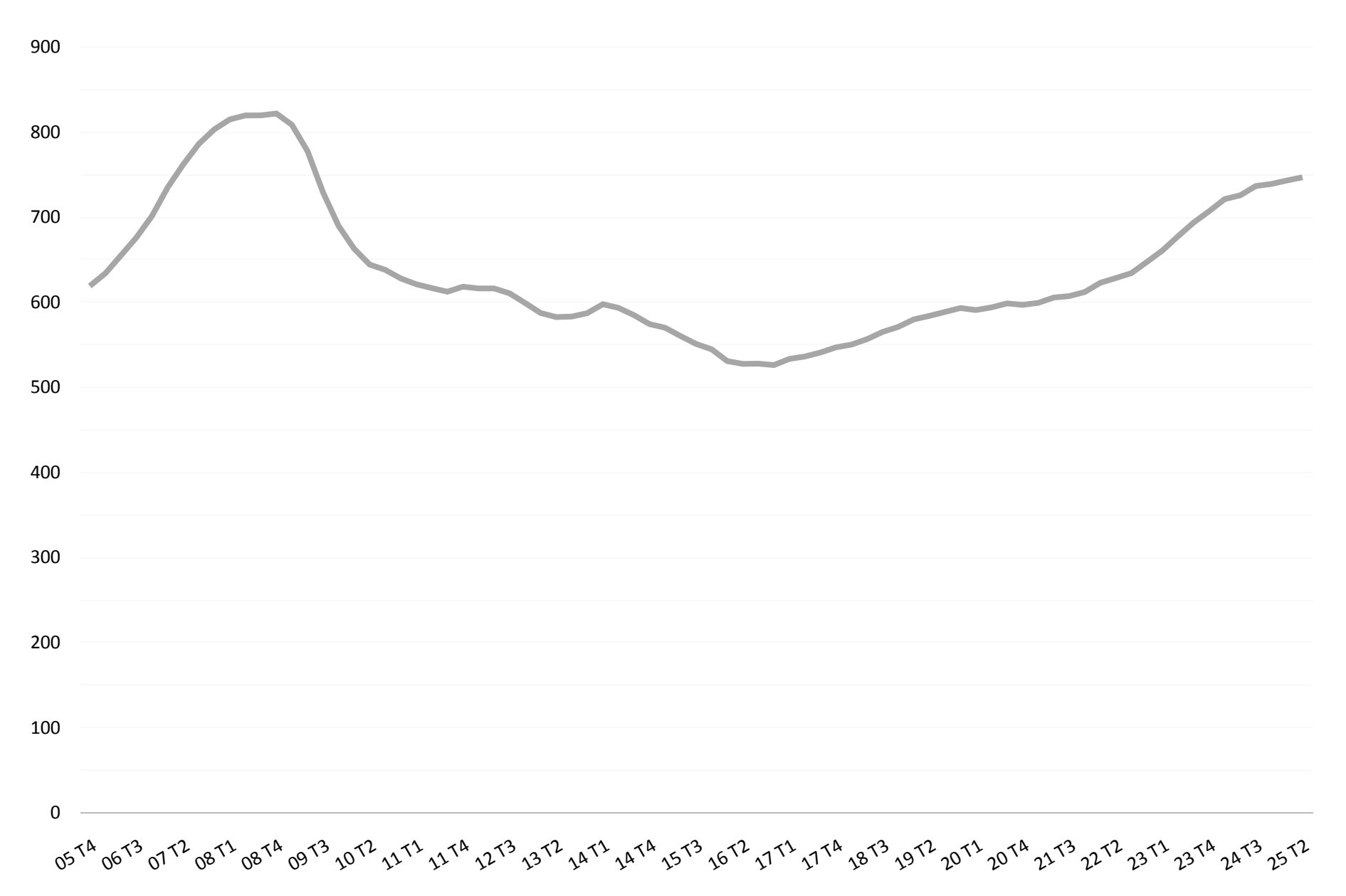
Cuota mensual media a plazo contratado. Resultados interanuales
Segundo trimestre 2025



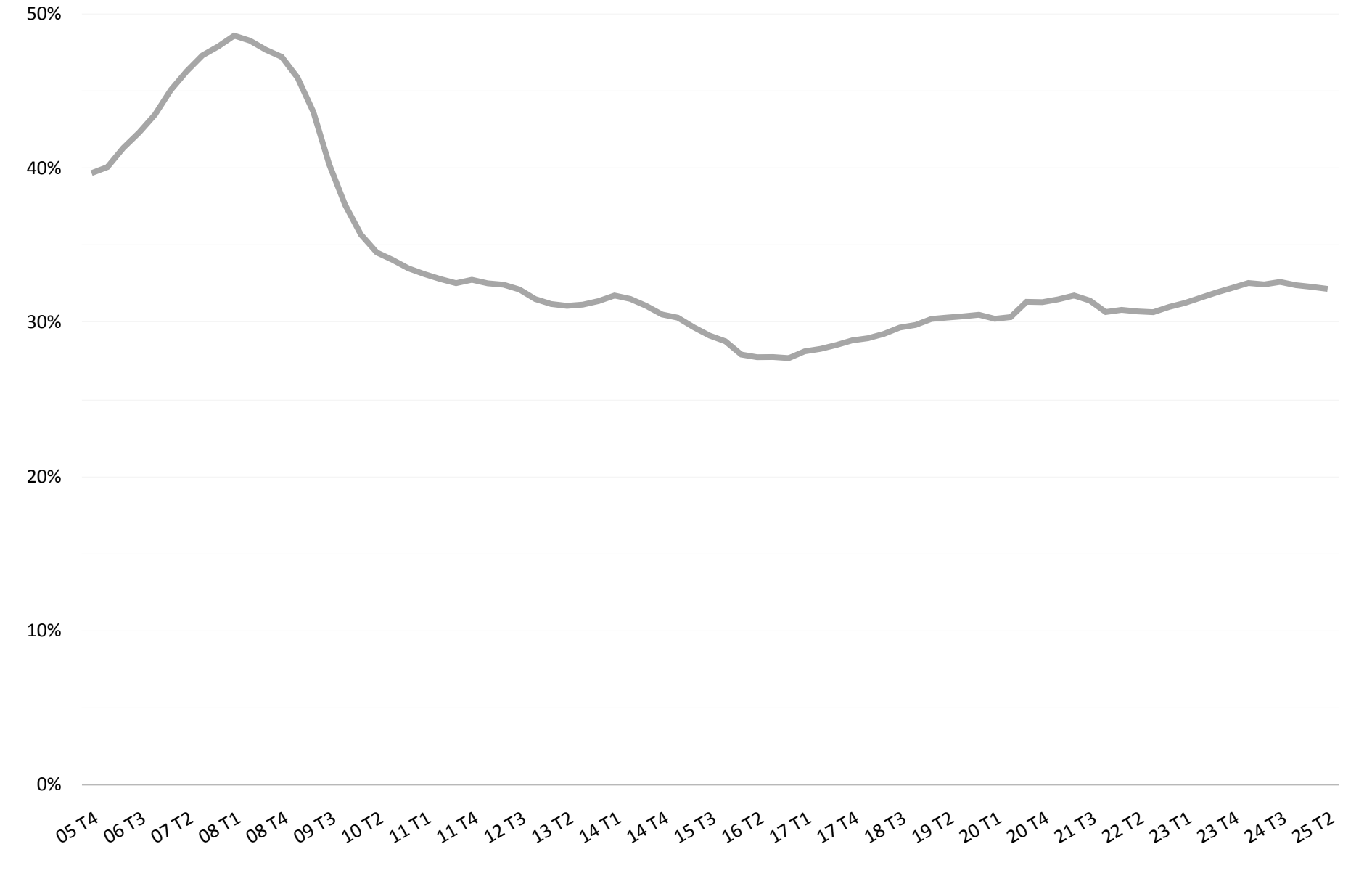
% cuota hipotecaria a plazo contratado con respecto al coste salarial. Resultados interanuales
Segundo trimestre 2025

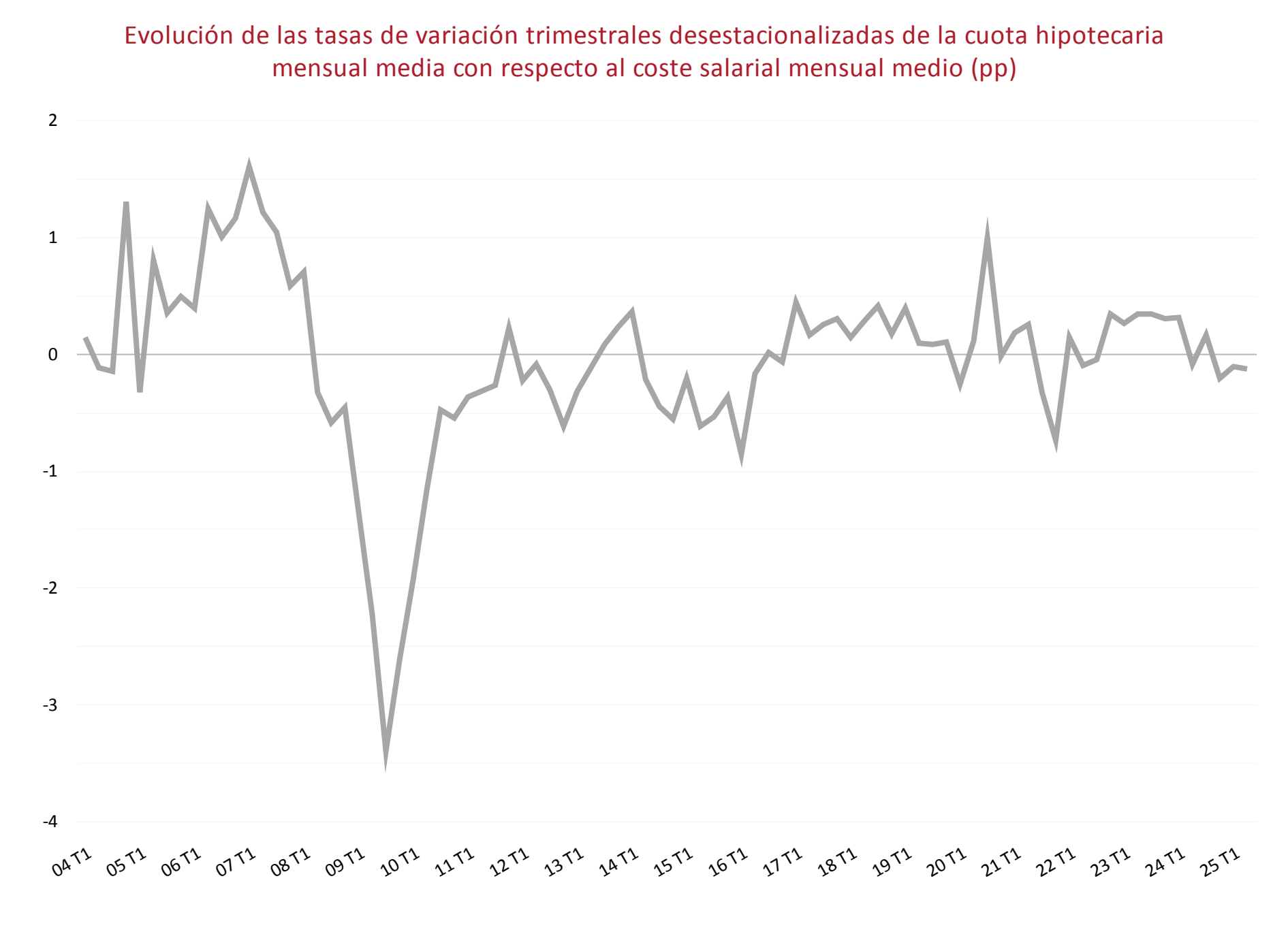
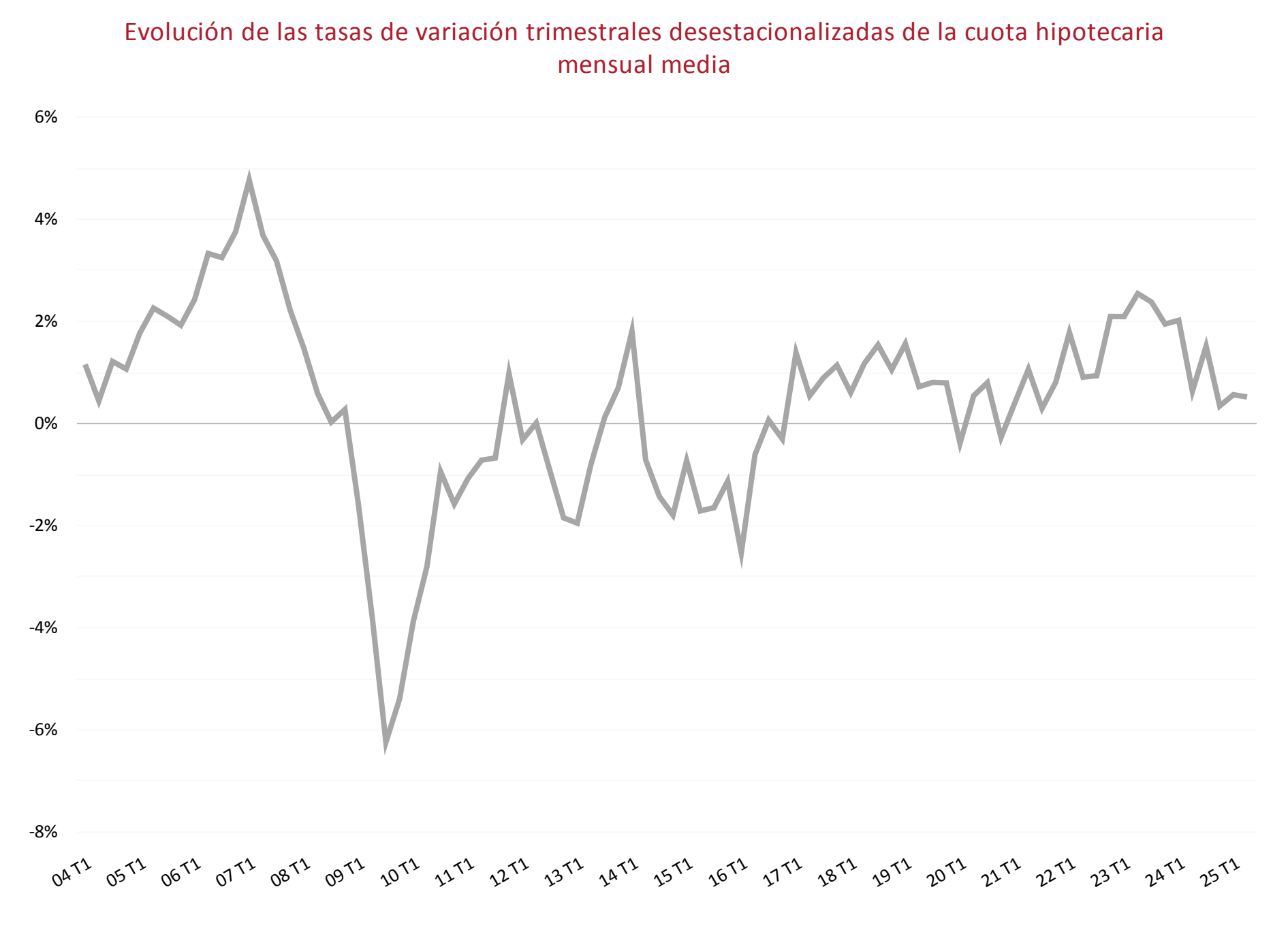


Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



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





19. Certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria

2T 2025	Nº certif. hipotecarias	% certif. hipot. persona física	% certif. hipot. extranjeros
	4.093	85,18 %	9,56 %
	23,1%	-0,18	0,61

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha registrado un importante ascenso trimestral, aunque manteniendo niveles en el rango bajo 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 segundo trimestre del año se han registrado 4.093 certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria (3.326 1T25; 2.237 3T23 mínimo histórico), con un ascenso trimestral del 23,1% (-5,4% el trimestre precedente), alcanzando el nivel máximo desde 1T 2023.

Con respecto al mismo trimestre del año 2024 se ha registrado un incremento interanual del 28,59%.

El intenso crecimiento de los tipos de interés durante trimestres precedentes podía llevar a estimar un crecimiento del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Sin embargo, durante ese periodo de crecimiento de tipos de interés, se han alcanzado nuevos mínimos históricos en certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca.

En los últimos trimestres los tipos de interés están mostrando un comportamiento favorable, dando lugar a descensos, siendo previsible un impacto favorable sobre esta variable, aunque en principio se viene consolidando una ligera senda ascendente.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria durante el último trimestre han sido Andalucía (918), Cataluña (820) y Comunitat Valenciana (774). Estas tres comunidades autónomas alcanzan el 61,37% del total de certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria, con intensas diferencias territoriales.

Sirva como referencia el hecho de que en tres comunidades autónomas no se alcanzan las 50 certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca trimestrales.

El 85,18% de las certificaciones han correspondido a personas físicas, a escasa distancia de máximos de la serie histórica (90,52% 3T23), con un descenso de -0,18 pp. con respecto al trimestre precedente.

El peso de personas jurídicas ha sido del 14,82%, dando lugar a un ascenso trimestral de 0,18 pp.

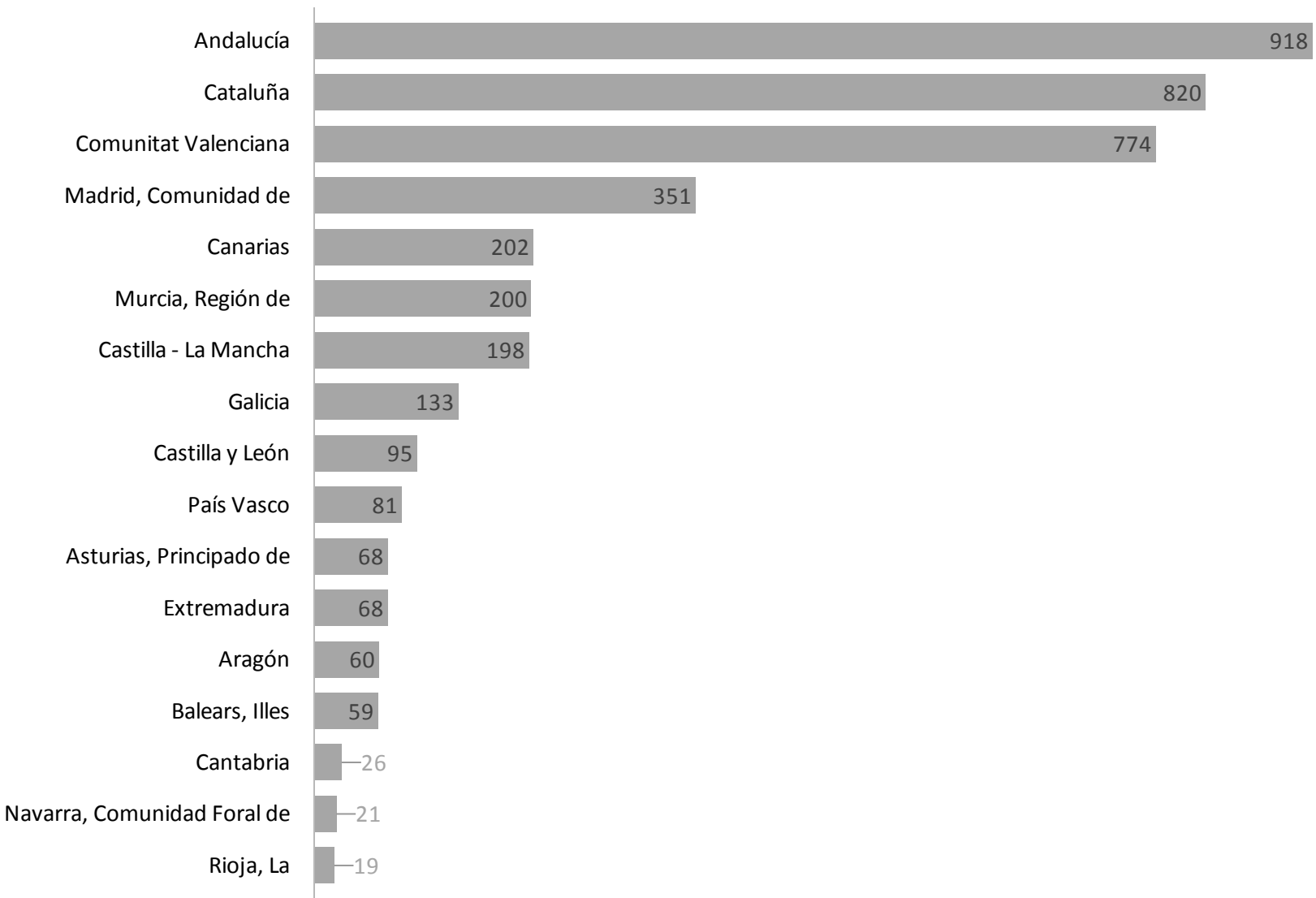
El 9,56% de las certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria del segundo trimestre han correspondido a extranjeros. Con respecto al trimestre precedente el peso de extranjeros se ha incrementado en 0,61 pp.

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.

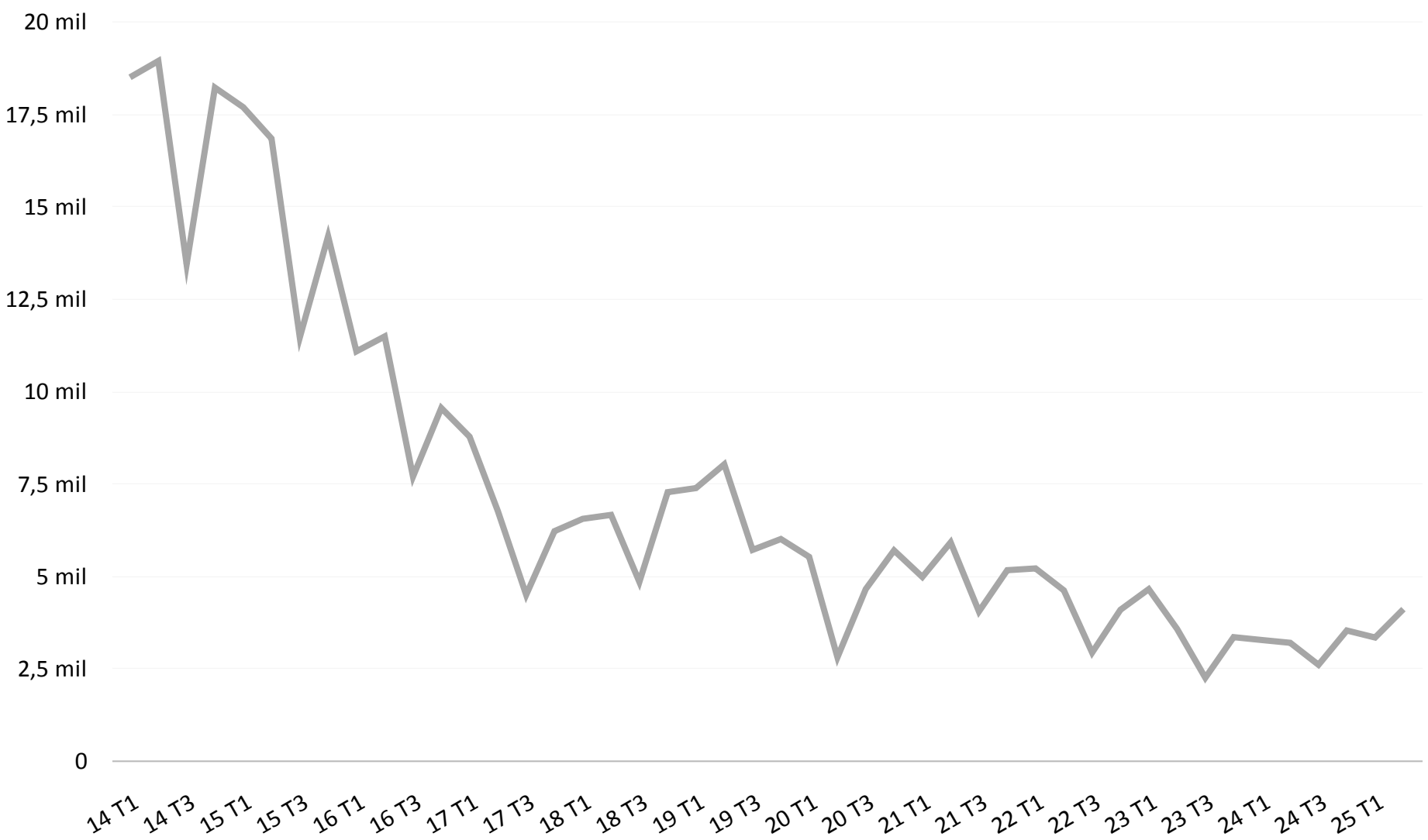
El hecho de que las principales nacionalidades en la compra de vivienda durante los últimos años correspondan, en su gran mayoría, a países con elevados niveles de renta per cápita, ha ayudado a la consecución de este escenario de menor presencia de situaciones de dificultad financiera.

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 británicos (12,57%), ecuatorianos (8,29%), marroquíes (8,02%), rumanos (5,61%) y colombianos (4,28%), quedando el resto de las nacionalidades con pesos por debajo del 3%.

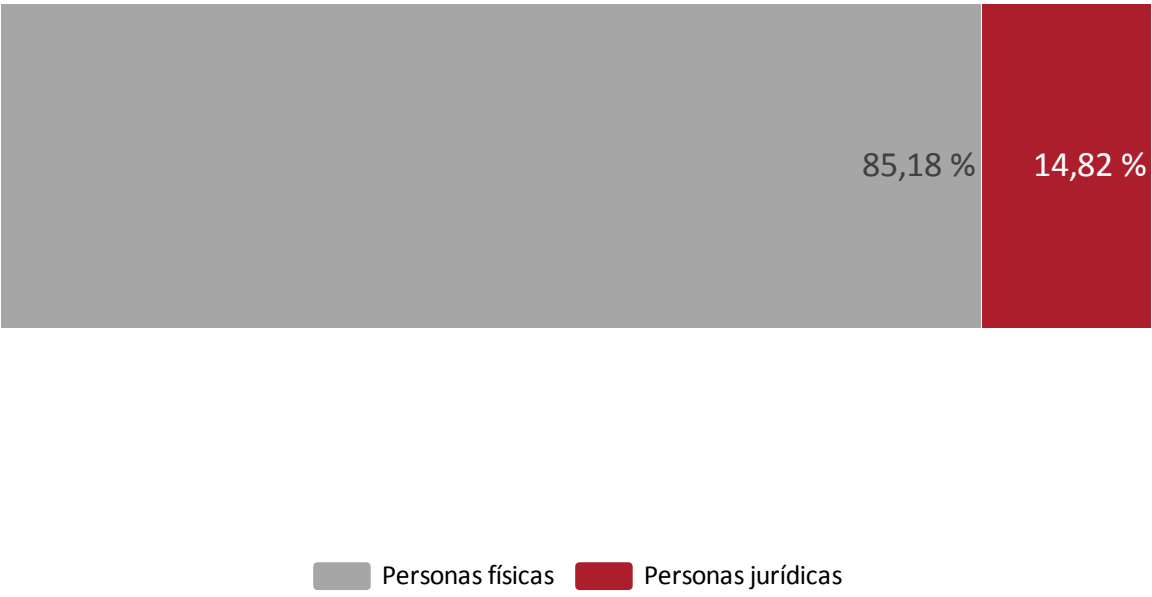
Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas
Segundo trimestre 2025



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



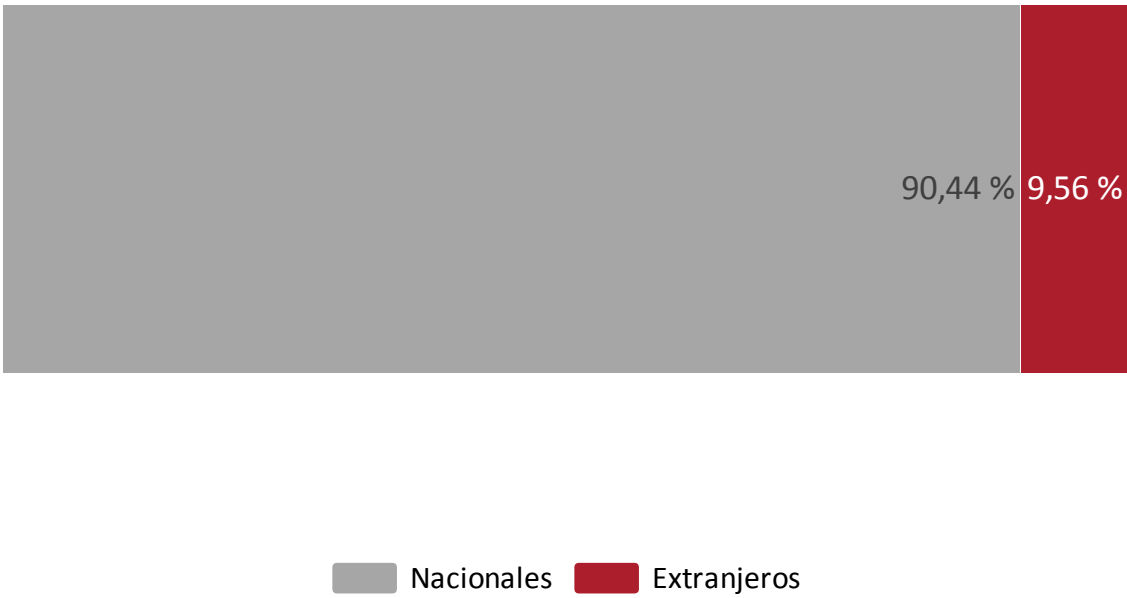
Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad
Segundo trimestre 2025



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

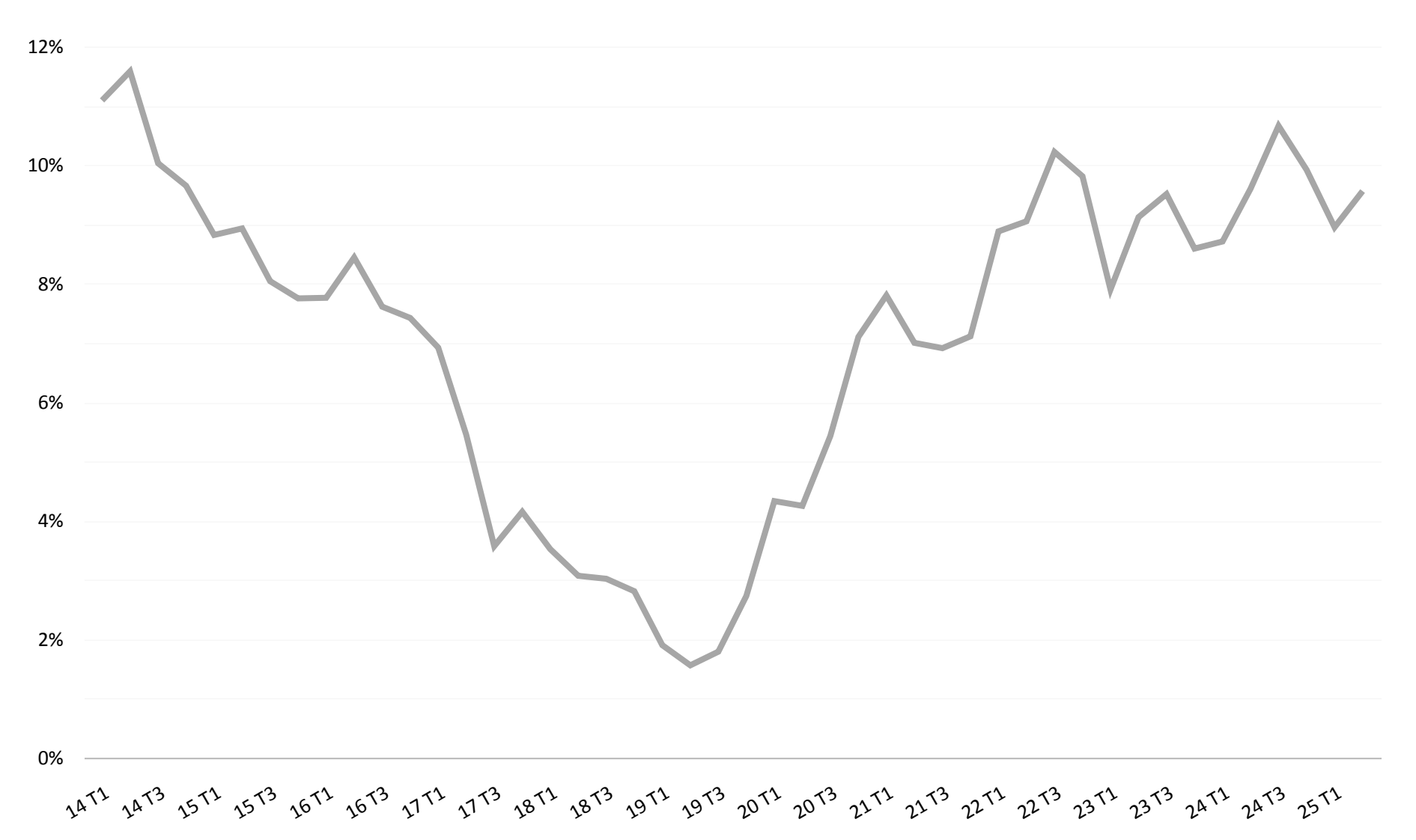


Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad
Segundo trimestre 2025



Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral		
Segundo trimestre 2025		
País	% ▾	% s/extranjeros
Reino Unido	1,20 %	12,57 %
Ecuador	0,79 %	8,29 %
Marruecos	0,77 %	8,02 %
Rumanía	0,54 %	5,61 %
Colombia	0,41 %	4,28 %
Rusia	0,28 %	2,94 %
China	0,28 %	2,94 %
Pakistán	0,20 %	2,14 %
Italia	0,15 %	1,60 %
Senegal	0,15 %	1,60 %
Perú	0,15 %	1,60 %
Irlanda	0,15 %	1,60 %
Francia	0,13 %	1,34 %
Irán	0,13 %	1,34 %
Bélgica	0,10 %	1,07 %
República Dominicana	0,10 %	1,07 %
Ucrania	0,10 %	1,07 %
Noruega	0,10 %	1,07 %

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



20. Daciones en pago

2T 2025	Nº daciones	% daciones persona física	% daciones extranjeros
	663	40,28 %	3,29 %
	112,5%	-33,01	-2,90

El número de daciones en pago ha registrado un destacado incremento trimestral, después de situarse el trimestre precedente en niveles próximos a mínimos de la serie histórica.

En el segundo trimestre del año se han registrado 663 daciones en pago (312 el trimestre precedente; 306 en 4T23, mínimo histórico), con un ascenso trimestral del 112,5% (-11,4% el trimestre precedente).

Con respecto al mismo trimestre de 2024 se ha registrado un ascenso interanual del 75,4%, cambiando de tendencia con respecto a los ajustes de trimestres precedentes.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de daciones en pago durante el segundo trimestre han sido Comunitat Valenciana (215), Canarias (104), Illes Balears (61), Castilla - La Mancha (60) y Andalucía (58).

Entre estas cinco comunidades autónomas cabeceras representan el 75,11% del total, ratificando la existencia de notables diferencias territoriales en la media que, frente a los resultados de las comunidades autónomas cabeceras, en siete comunidades autónomas no se alcanzan las diez daciones en pago trimestrales.

El 40,28% de las daciones en pago han correspondido a personas físicas, con un descenso trimestral de -33,01 pp con respecto al trimestre precedente.

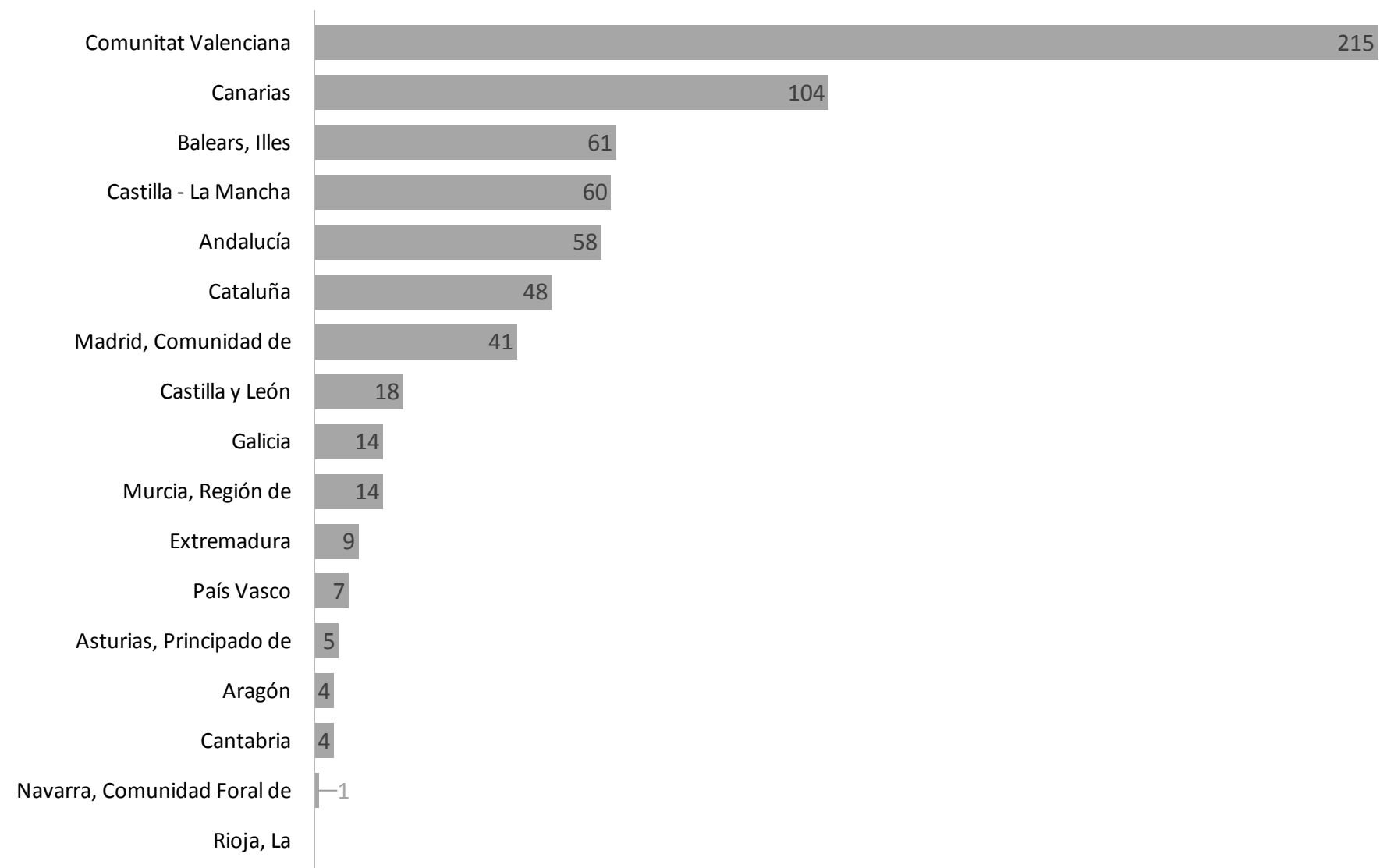
En consecuencia, el peso de personas jurídicas se ha situado en el 59,72%, con un ascenso trimestral de 33,01 pp, superando el peso de personas físicas, que normalmente representan el mayor porcentaje.

El peso de extranjeros ha sido del 3,29%, reduciéndose con respecto al trimestre precedente en -2,9 pp (-0,15 pp en 1T25). El peso de extranjeros se mantiene en niveles dentro del rango bajo de la serie histórica, a escasa distancia de los mínimos de la serie histórica (2,14% 1T23).

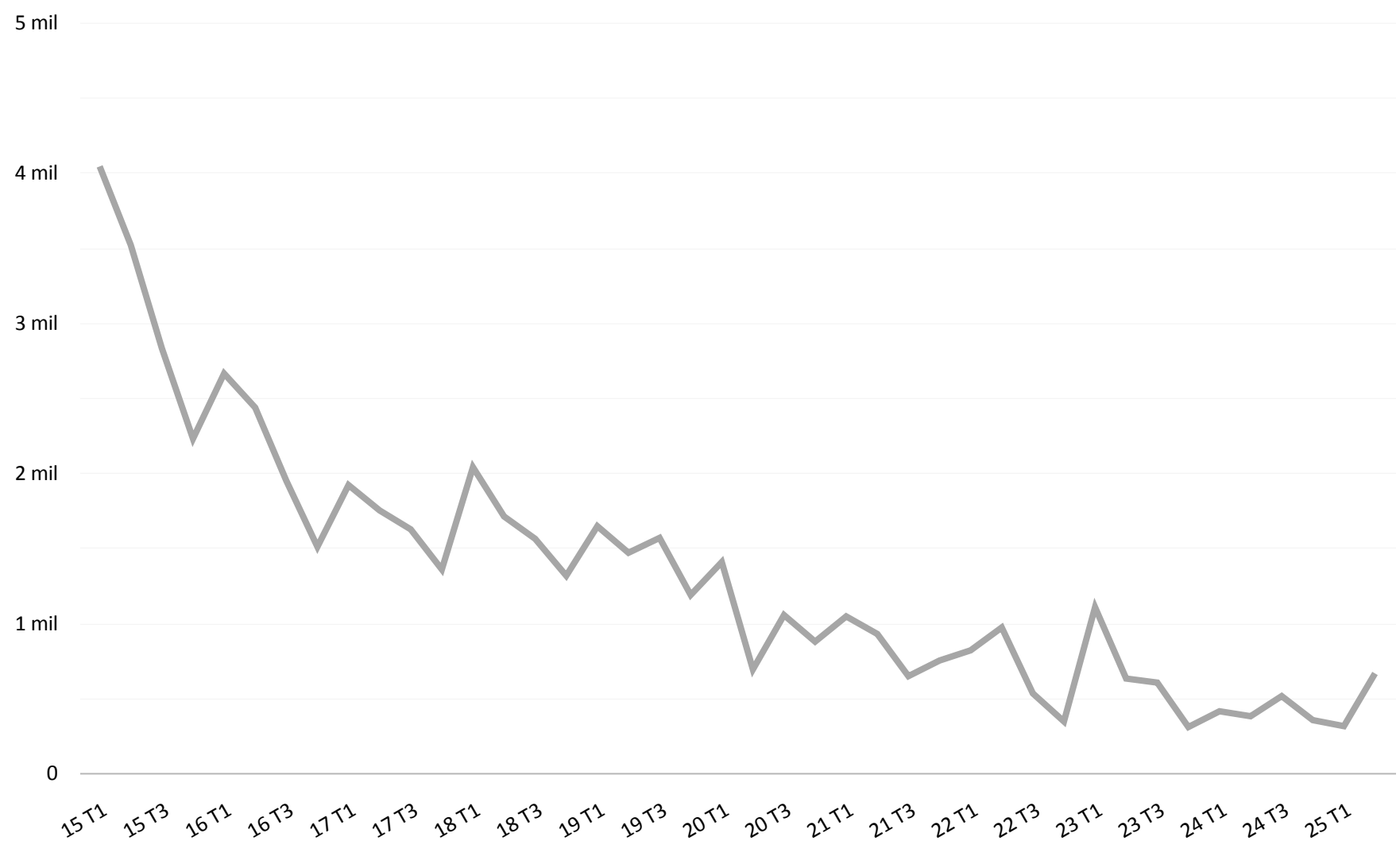
Este peso de extranjeros se sitúa alejado del peso de compra de vivienda por extranjeros durante los últimos años, dando lugar a una menor probabilidad de acabar en una situación de dación en pago.

Atendiendo al total de daciones en pago de extranjeros, las nacionalidades con mayor peso en el último trimestre han sido británicos (28,57%), marroquíes (9,52%) y peruanos (9,52%), quedando el resto de las nacionalidades con pesos por debajo del 5%.

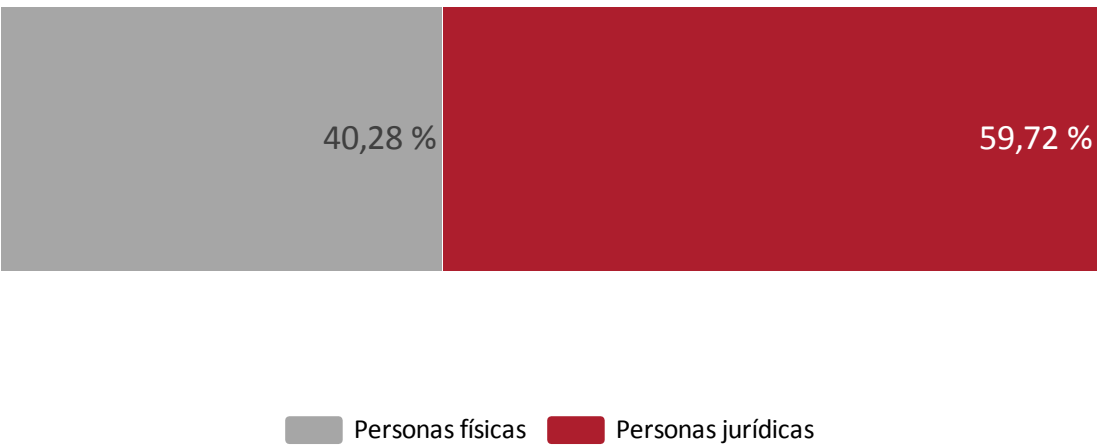
Número de daciones en pago por comunidades autónomas
Segundo trimestre 2025



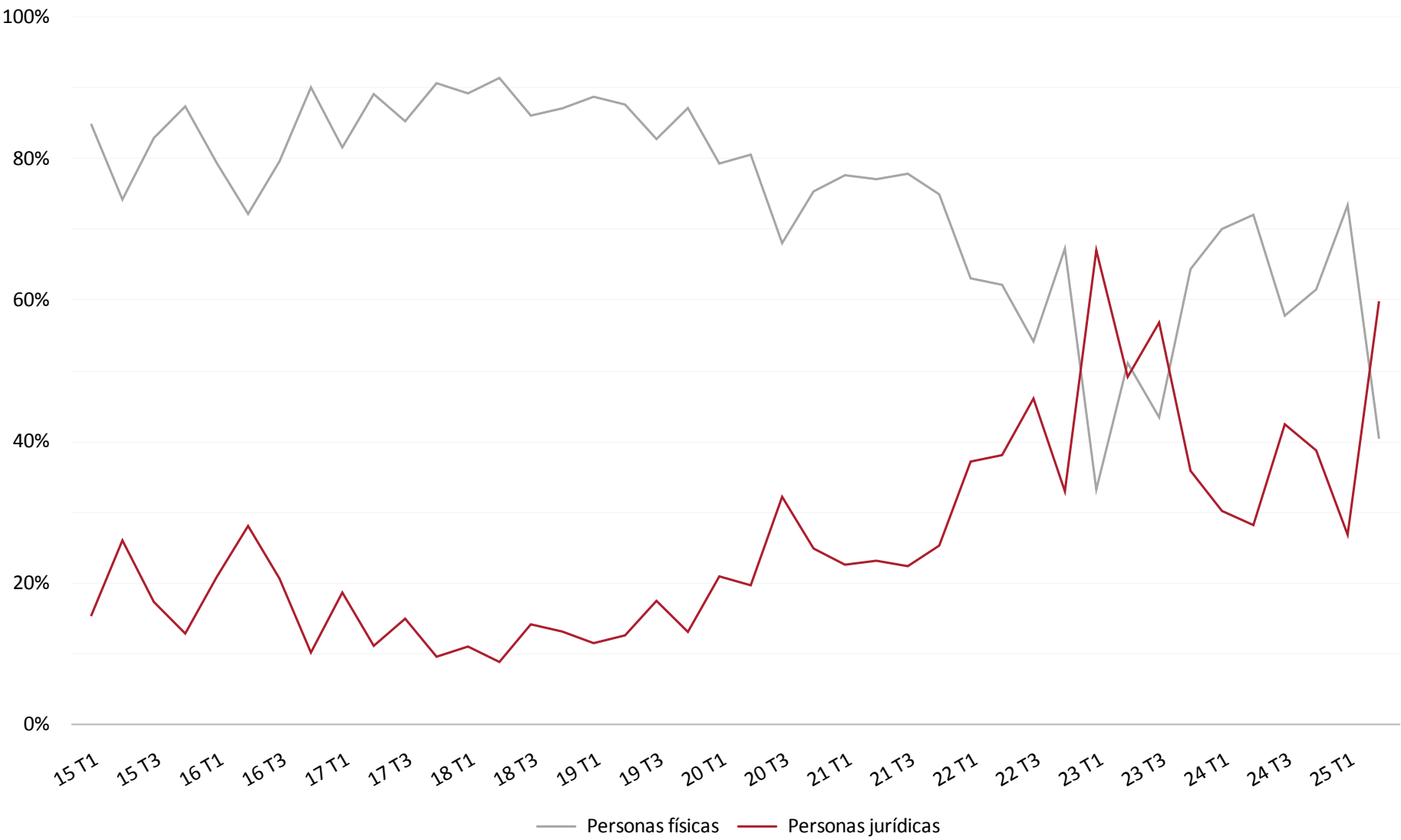
Evolución trimestral del número de daciones en pago



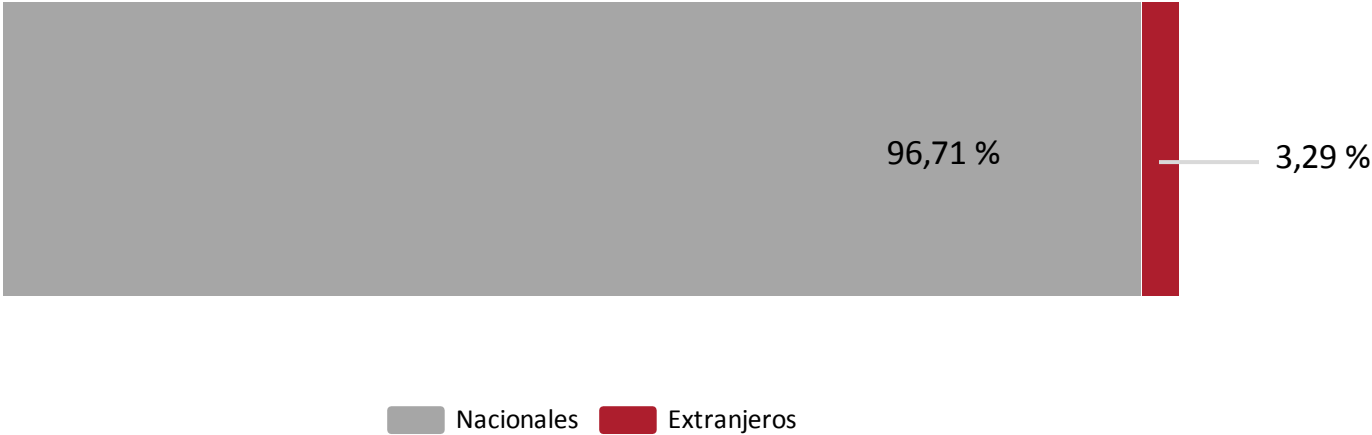
Distribución de daciones en pago según titularidad
Segundo trimestre 2025



Evolución trimestral de la distribución de daciones en pago según titularidad

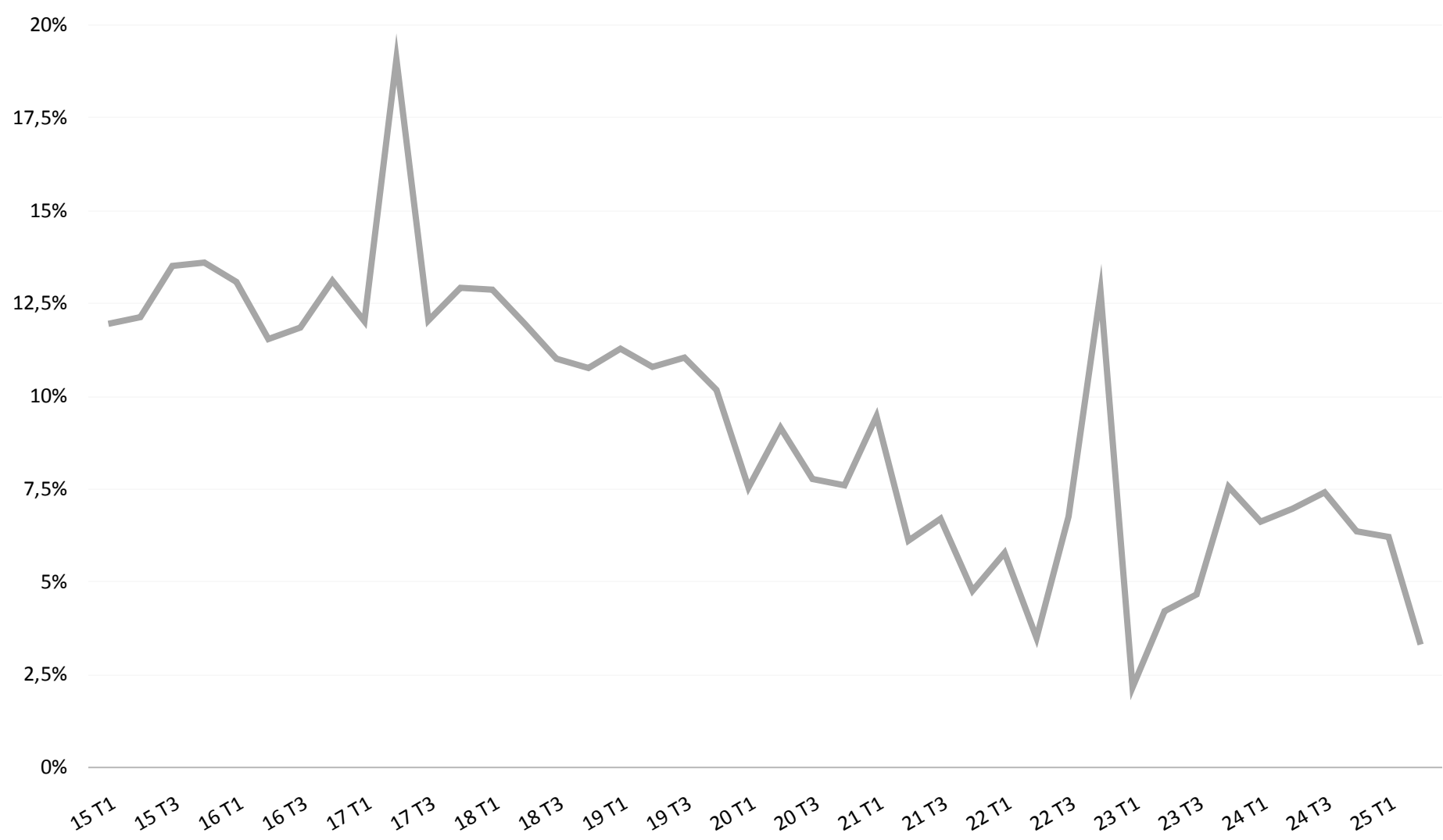


Distribución de daciones en pago según nacionalidad
Segundo trimestre 2025



Distribución de daciones en pago según nacionalidad. Trimestral		
Segundo trimestre 2025		
País	% s/total	% s/extranjeros ▾
Reino Unido	0,94 %	28,57 %
Marruecos	0,31 %	9,52 %
Perú	0,31 %	9,52 %
Italia	0,16 %	4,76 %
Rumanía	0,16 %	4,76 %
Bulgaria	0,16 %	4,76 %
Venezuela	0,16 %	4,76 %
Bélgica	0,16 %	4,76 %
Colombia	0,16 %	4,76 %
Francia	0,16 %	4,76 %

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 “out-layers” 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 (1987¹, 1989²).

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 compras 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 periodos 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 (m²)

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 m², entre 40 y 60 m², entre 60 y 80 m², y más de 80 m², 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 periodos 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 (€/m²) 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 periodos 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 periodos 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 periodos 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 periodos 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 (€/m²)

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 autónomas, 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 periodos 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 periodos 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 edificables 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 periodos de contratación para cada caso y ámbito geográfico.

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

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

³ 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.

⁴ 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.