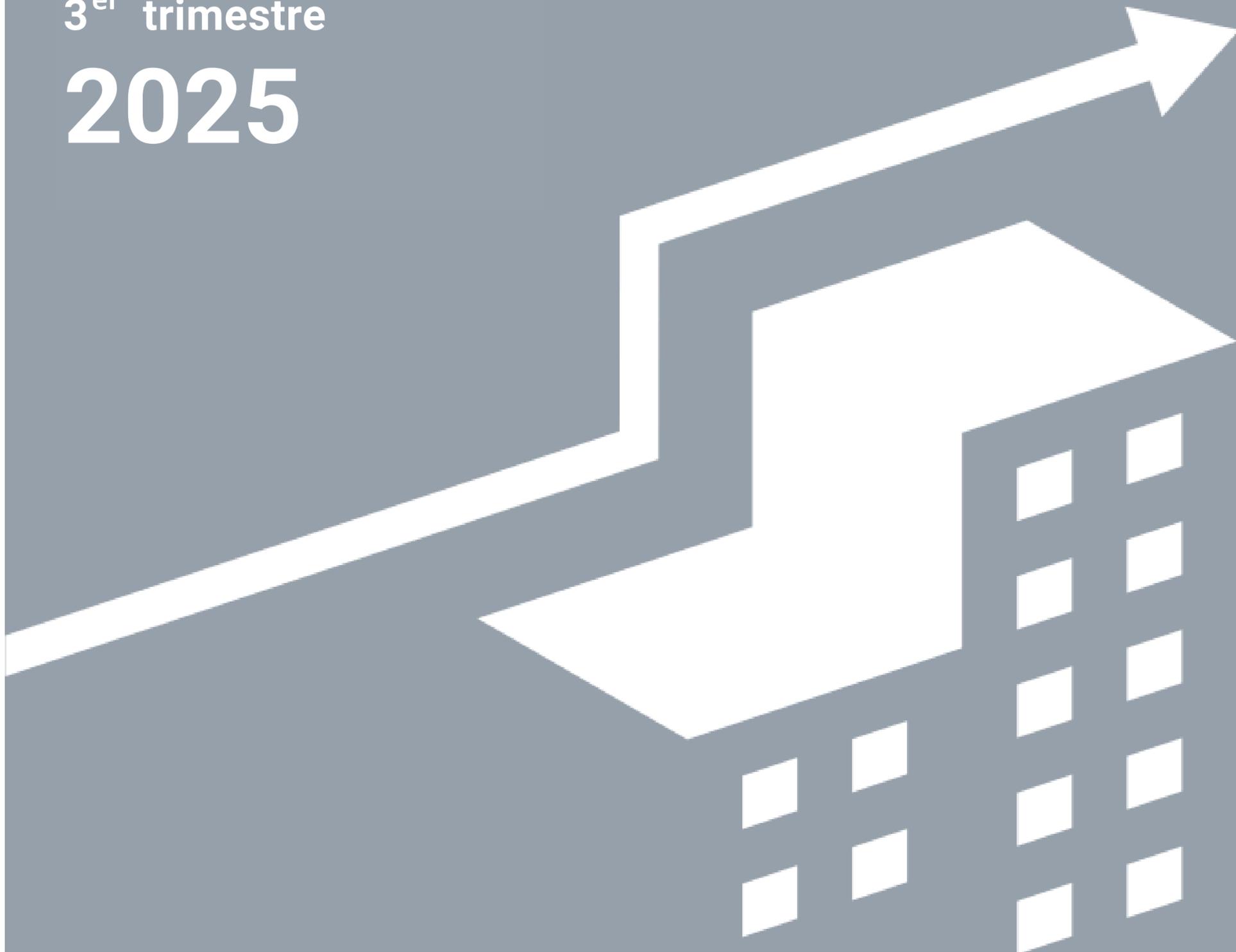


ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

3^{er} 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 86
Noviembre 2025

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

TERCER 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 tercer trimestre del año 2025 (publicación trimestral número 86).

El **precio de la vivienda**, representado a través de la metodología de ventas repetidas (**Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas -IPVVR-**), ha registrado un nuevo máximo histórico, con un crecimiento trimestral del 3,4%, acumulando dos trimestres de moderación del crecimiento trimestral. El resultado alcanzado supone un 26% por encima de los niveles máximos de 2007. La tasa interanual se ha situado en el 15,2%. Con respecto a los mínimos de 2014 se acumula un crecimiento del 104,7%.

El **precio medio de la vivienda**, representado a través de la metodología de precios medios, ha intensificado la tendencia alcista, con un ascenso trimestral del 2,3% (1,1% 2T25), que ha llevado la tasa interanual al 9,6% (9,3% 2T25). El precio medio ha sido de 2.303 €/m², máximo histórico. En vivienda usada (2.275 €/m²) se ha registrado un ascenso trimestral del 2,7% (2,9% 2T25), siendo en vivienda nueva del 0,7% (-2,9% 2T25), situándose en los 2.412 €/m², máximos históricos en ambas modalidades de vivienda.

Las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido Comunidad de Madrid (4.112 €/m²), Illes Balears (4.096 €/m²), País Vasco (3.274 €/m²) y Cataluña (2.775 €/m²). Las provincias han estado encabezadas por Madrid (4.112 €/m²), Illes Balears (4.096 €/m²), Gipuzkoa (3.818 €/m²), Barcelona (3.159 €/m²) y Bizkaia (3.153 €/m²), mientras que las capitales de provincia alcanzan los mayores precios en San Sebastián (5.962 €/m²), Madrid (5.157 €/m²), Barcelona (4.719 €/m²), Palma (3.996 €/m²) y Bilbao (3.353 €/m²). Quince comunidades autónomas y cuarenta y una provincias han registrado incrementos trimestrales.

El **número de compraventas de vivienda** ha registrado un ascenso trimestral del 1,9%, alcanzando las 174.384, segundo mayor resultado desde 3T 2007. Con respecto al tercer trimestre de 2024 el ascenso interanual ha sido del 4,7%. La vivienda nueva (36.083 compraventas) explica en mayor medida el incremento trimestral, con una mejora del 4,9%. En vivienda usada se han registrado 138.301 compraventas, con un ascenso trimestral del 1,2%. Con respecto al mismo trimestre de 2024 la vivienda nueva se ha incrementado un 10,37% y la vivienda usada un 32,74%.

En nueve comunidades autónomas se han registrado ascensos trimestrales. Las mayores cuantías absolutas se han alcanzado en Andalucía (34.601), Cataluña (27.733), Comunitat Valenciana (27.578) y Comunidad de Madrid (20.081), con cuotas de mercado del 19,71%, 15,86%, 15,59% y 11,91%, respectivamente.

En los últimos doce meses se han registrado 699.638 compraventas, nivel máximo desde el interanual del primer trimestre de 2008, con un incremento interanual del 17,7% (21,9% 1T25). Se han registrado 548.521 compraventas en vivienda usada, con un ascenso interanual del 15%. En vivienda nueva se han alcanzado 151.117 compraventas, con un incremento del 29,1% con respecto a los doce meses precedentes. En todas las comunidades autónomas se han registrado ascensos interanuales para el total de vivienda.

Veintisiete provincias han registrado ascensos trimestrales en el número de compraventas, con descensos en veintiuna provincias, manteniendo resultados dos provincias. El mayor número de compraventas se ha registrado en Madrid (20.081), Barcelona (18.104), Alicante (13.261), Valencia (10.491), Málaga (8.637), Murcia (6.588) y Sevilla (6.400).

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

La **demanda extranjera de vivienda** se ha reducido ligeramente en términos porcentuales y absolutos. El porcentaje de compras de vivienda por extranjeros ha sido del 13,58% (14,1% 2T25), alcanzando algo menos de 23.700 compras.

Las nacionalidades cabeceras han sido británicos (7,9%), alemanes (6,5%), neerlandeses (5,98%), rumanos (5,58%), marroquíes (5,56%), franceses (5,24%), italianos (4,97%) y polacos (4,63%). Por zonas del mundo, el 57,65% corresponden a la Unión Europea, el 18,33% al resto de Europa, el 8,27% a África, el 6,45% a Asia y el 5,7% a América del Sur, quedando el resto por debajo del 4%.

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 Illes Balears (29,46%), Comunitat Valenciana (27%), Canarias (25,3%), Región de Murcia (21,89%), Cataluña (15,05%) y Andalucía (12,96%).

Los mayores resultados provinciales se han registrado en Alicante (43,29%), Málaga (31,84%), Santa Cruz de Tenerife (29,56%), Illes Balears (29,46%), Girona (24,21%), Murcia (21,89%), Las Palmas (21,49%), Almería (17,59%) y Tarragona (15,04%).

La **vivienda usada** consolida su liderazgo en el peso de compraventas de vivienda durante el último trimestre, alcanzando el 79,31% del total de compraventas del trimestre, con una reducción trimestral del -0,58 pp. El 20,69% de peso en vivienda nueva se ha desagregado en un 19,25% de **vivienda nueva libre** y un 1,44% de **vivienda nueva protegida**.

En seis comunidades autónomas la vivienda usada ha registrado ascensos trimestrales de peso relativo, alcanzando las mayores cuantías Cantabria (84,94%), Extremadura (84,6%), La Rioja (84,29%) y Castilla y León (83,24%). En vivienda nueva han destacado Galicia (27,56%), Canarias (27,32%), Comunidad Foral de Navarra (26,29%) y Andalucía (25,1%). En vivienda nueva protegida han registrado las mayores cuantías País Vasco (5,33%), Extremadura (4,58%) y Aragón (3,84%).

La **vivienda colectiva (pisos)** ha registrado un descenso de peso relativo de compraventas de vivienda durante el último trimestre de -0,6 pp (-0,35 pp 2T25), alcanzando una cuota de mercado del 79,11%. La **vivienda unifamiliar** ha supuesto el 20,89% de las compraventas, a cierta distancia de máximos históricos (22,52% 4T20). En once comunidades autónomas se ha incrementado el peso de compraventas de vivienda unifamiliar con respecto al trimestre precedente, alcanzando los mayores pesos en Castilla – La Mancha (41,89%), Extremadura (31,54%), Región de Murcia (24,71%) y Comunitat Valenciana (23,17%), mientras que los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,47%), Principado de Asturias (87,26%), La Rioja (86,36%) y Comunidad de Madrid (86,14%).

La **superficie media de vivienda transmitida** se ha incrementado durante el último trimestre, con un ascenso trimestral del 0,8%, situándose en los 101,3 m². La mayor superficie media se ha registrado en vivienda nueva libre con 106,8 m², con un descenso trimestral del -0,3%. La vivienda usada ha registrado una superficie media de 100,4 m², con una mejora trimestral del 1,1%. En vivienda nueva protegida la superficie media ha sido de 84 m², con un descenso trimestral del -0,5%.

Las comunidades autónomas con mayor superficie media de vivienda transmitida han sido Castilla – La Mancha (123,9 m²), Extremadura (117 m²) y Castilla y León (108,8 m²), mientras que la menor superficie media ha correspondido a País Vasco (86,4 m²), Principado de Asturias (87,6 m²) y Canarias (91,7 m²). En trece comunidades autónomas se han registrado ascensos trimestrales de superficie media.

Los **pisos** con mayor **superficie media** (más de 80 m²) han seguido mejorado su **peso relativo en compraventas**, con un incremento trimestral de 0,24 pp. En el tercer trimestre, el 51,3% de las compraventas de pisos correspondió a superficies de más de 80 m²; los de entre 60 y 80 m² representaron el 28,57%, los de entre 40 y 60 m² el 16,9%, y los de menos de 40 m² el 3,23%.

El **número de hipotecas sobre vivienda** registradas en el tercer trimestre han sido de 123.483 (123.606 el trimestre precedente), con un descenso trimestral del -0,1%. Con respecto al total de compraventas de vivienda del trimestre, alcanza un peso del 70,8%, con un descenso trimestral de -1,4 pp. Ocho comunidades autónomas han registrado incrementos trimestrales, alcanzando las mayores cuantías Andalucía (24.194), Cataluña (21.878), Comunidad de Madrid (17.821) y Comunitat Valenciana (14.839).

Los **bancos** han mejorado su **cuota de mercado de concesión de nuevo crédito hipotecario** durante el tercer trimestre, situándose en el 92,24% de los créditos concedidos, con una mejora trimestral de 1,52 pp. **Otras entidades financieras** han reducido su cuota de mercado hasta el 7,76%. En ocho comunidades autónomas se ha incrementado el peso de Bancos, alcanzando su mayor cuota en Comunidad de Madrid (96,27%), Cataluña (95,33%) e Illes Balears (94,81%), mientras que Otras entidades financieras han obtenido su mayor peso en Comunidad Foral de Navarra (28,8%), Principado de Asturias (23,77%) y La Rioja (23,29%).

El **endeudamiento hipotecario por metro cuadrado** ha registrado el décimo incremento consecutivo (4,8%), alcanzando un importe medio de 1.729 €/m². En todas las comunidades autónomas se han registrado crecimientos trimestrales. Las comunidades autónomas con mayores importes han sido Comunidad de Madrid (2.852 €/m²), Illes Balears (2.670 €/m²), País Vasco (2.174 €/m²) y Cataluña (2.112 €/m²). Por el contrario, dos comunidades autónomas han registrado importes medios por debajo de los 1.000 €/m², obteniendo las cuantías más bajas Extremadura (834 €/m²), Castilla - La Mancha (959 €/m²) y Región de Murcia (1.005 €/m²).

El **endeudamiento hipotecario por vivienda** ha registrado un ascenso trimestral del 5,9%. El importe medio ha sido de 167.828 €, máximo histórico. En quince comunidades autónomas se han registrado ascensos. Los mayores importes se han registrado en Illes Balears (286.024 €), Comunidad de Madrid (268.367 €), Cataluña (187.046 €) y País Vasco (179.375 €). Por el contrario, los menores importes medios han correspondido a Extremadura (93.996 €) y Región de Murcia (109.194 €).

Los **tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios** se han reducido en -0,03 pp, acumulando el sexto trimestre consecutivo con descensos, después de siete trimestres seguidos de ascensos, situándose en el 2,99%. El importe medio en créditos a tipo fijo ha sido del 2,91%, con un descenso trimestral de -0,09 pp., situándose el tipo variable en el 3,15%, con un incremento de 0,09 pp. Las comunidades autónomas con tipos de interés más bajos durante el último trimestre han sido País Vasco (2,71%), Comunidad Foral de Navarra (2,71%), Comunidad de Madrid (2,76%) y La Rioja (2,79%), mientras que los mayores importes se han registrado en Andalucía (3,14%), Comunitat Valenciana (3,12%), Principado de Asturias (3,12%) y Canarias (3,11%).

La **contratación a tipo de interés fijo** se ha reducido el último trimestre (-6,14 pp) después de seis trimestres consecutivos de ascensos, formalizándose en el 66,14% de los nuevos créditos hipotecarios. La contratación a tipo de interés variable se ha situado en el 33,86%, correspondiendo en su práctica totalidad a tipo variable con índice de referencia EURIBOR (33,39% del total). En prácticamente todas las comunidades autónomas (dieciséis) se han formalizado más hipotecas a tipo fijo que a tipo variable, encabezando la contratación a tipo fijo Principado de Asturias (79,37%), La Rioja (76,01%) y Galicia (74,1%), mientras que los pesos más destacados en contratación a tipo variable se han alcanzado en Extremadura (51,39%), Castilla - La Mancha (38,26%) y Comunidad de Madrid (37,77%).

El **periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios** ha sido de 25,42 años, con un incremento trimestral del 0,7%. En Bancos el plazo medio ha sido de 25,57 años y en Otras entidades financieras de 24,5 años. Los mayores periodos medios se han registrado en Cataluña (26,5 años), Cantabria (25,92 años) y Comunidad de Madrid (25,67 años), mientras que los más cortos han correspondido a Illes Balears (23,58 años), Canarias (24 años) y Comunidad Foral de Navarra (24,5 años).

Los **indicadores de accesibilidad** han registrado un claro deterioro durante el tercer trimestre. La **cuota hipotecaria mensual media** ha sido de 786,2 €, con un ascenso trimestral del 5,1%, y el **porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial** del 33,6%, con un incremento trimestral de 1,41 pp. En sentido desfavorable sobre la accesibilidad ha actuado el crecimiento del endeudamiento hipotecario por vivienda (5,9%), con un impacto favorable del alargamiento de los plazos de contratación (0,7%), el descenso de los tipos de interés (-0,03 pp) y las mejoras salariales.

Las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Illes Balears (1.408,3 €), Comunidad de Madrid (1.217 €), Cataluña (854,3 €) y País Vasco (814,4 €), mientras que los menores importes medios han correspondido a Extremadura (442,9 €), La Rioja (514 €) y Región de Murcia (515,5 €). En cuanto al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los mayores niveles medios se han alcanzado en Illes Balears (60,5%), Comunidad de Madrid (42,8%), Canarias (35,9%) y Andalucía (35,3%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Extremadura (23,2%), La Rioja (24,1%) y Principado de Asturias (25,2%).

El número de **certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria** ha registrado un descenso trimestral del -33,8%, alcanzando las 2.711, tercer resultado más bajo de la serie histórica. Las comunidades autónomas con un mayor número han sido Andalucía (658), Cataluña (576) y Comunitat Valenciana (434). Entre las tres representan el 61,53% del total. El 91,03% ha correspondido a personas físicas y el 8,97% a personas jurídicas. El 8,86% de las certificaciones han correspondido a extranjeros, encabezando las nacionalidades con mayor peso británicos (11,91%), marroquíes (11,49%), ecuatorianos (8,51%), rumanos (6,38%) y rusos (5,11%).

El número de **daciones en pago** en el tercer trimestre del año ha sido de 334, con un descenso trimestral del -49,6%, cerca del mínimo histórico (306 4T23). Las mayores cuantías se han registrado en Andalucía (102), Comunidad de Madrid (51), Comunidad Valenciana (32) y Cataluña (27). Entre las cuatro representan el 64,97% del total. El 64,24% han correspondido a personas físicas y el 35,76% a personas jurídicas. El porcentaje de extranjeros ha sido del 3,03%, encabezando el ranking por nacionalidades marroquíes (27,27%), británicos (18,18%) y argentinos (18,18%).

2. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas

3T 2025

IPVVR aritmético suavizado

169,9

3,5%

IPVVR geométrico suavizado

163,7

3,4%

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

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

El incremento medio trimestral de las cuatro metodologías utilizadas del IPVVR ha sido del 3,4%. Este crecimiento trimestral supone una moderación de la intensidad del crecimiento, en la medida que la cuantía alcanzada es menor que en los dos trimestres precedentes. Sin embargo, a pesar de dicha moderación, supone una tasa trimestral elevada, que se sitúa en el rango alto de tasas trimestrales de los últimos años.

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

De hecho, con respecto al máximo registrado en el anterior ciclo alcista, que se alcanzó en el tercer trimestre de 2007, la cuantía actual del IPVVR se sitúa un 26% por encima de dicho máximo.

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

Esta intensidad, de momento, no está provocando una corrección en el mercado desde el punto de vista de la demanda, manteniéndose elevados niveles de actividad en compraventas, pero lleva a la duda acerca de su sostenibilidad a medio y largo plazo.

El incremento interanual medio de las cuatro metodologías utilizadas del IPVVR ha sido del 15,2%, nivel máximo de los últimos años, con un incremento de dos dígitos por quinto trimestre consecutivo.

El crecimiento acumulado en el IPVVR, desde los mínimos de finales de 2014 hasta el tercer trimestre de 2025, ha sido del 104,7%. En consecuencia, en algo menos de once años el precio de la vivienda se ha incrementado en más del doble.

A lo largo de este ciclo alcista se han atravesado periodos con diversas circunstancias, como el covid, tipos de interés negativos, alzas de tipos de interés en cortos espacios de tiempo... pero el precio de la vivienda no ha dejado de crecer, aunque no con la intensidad del último año y medio.

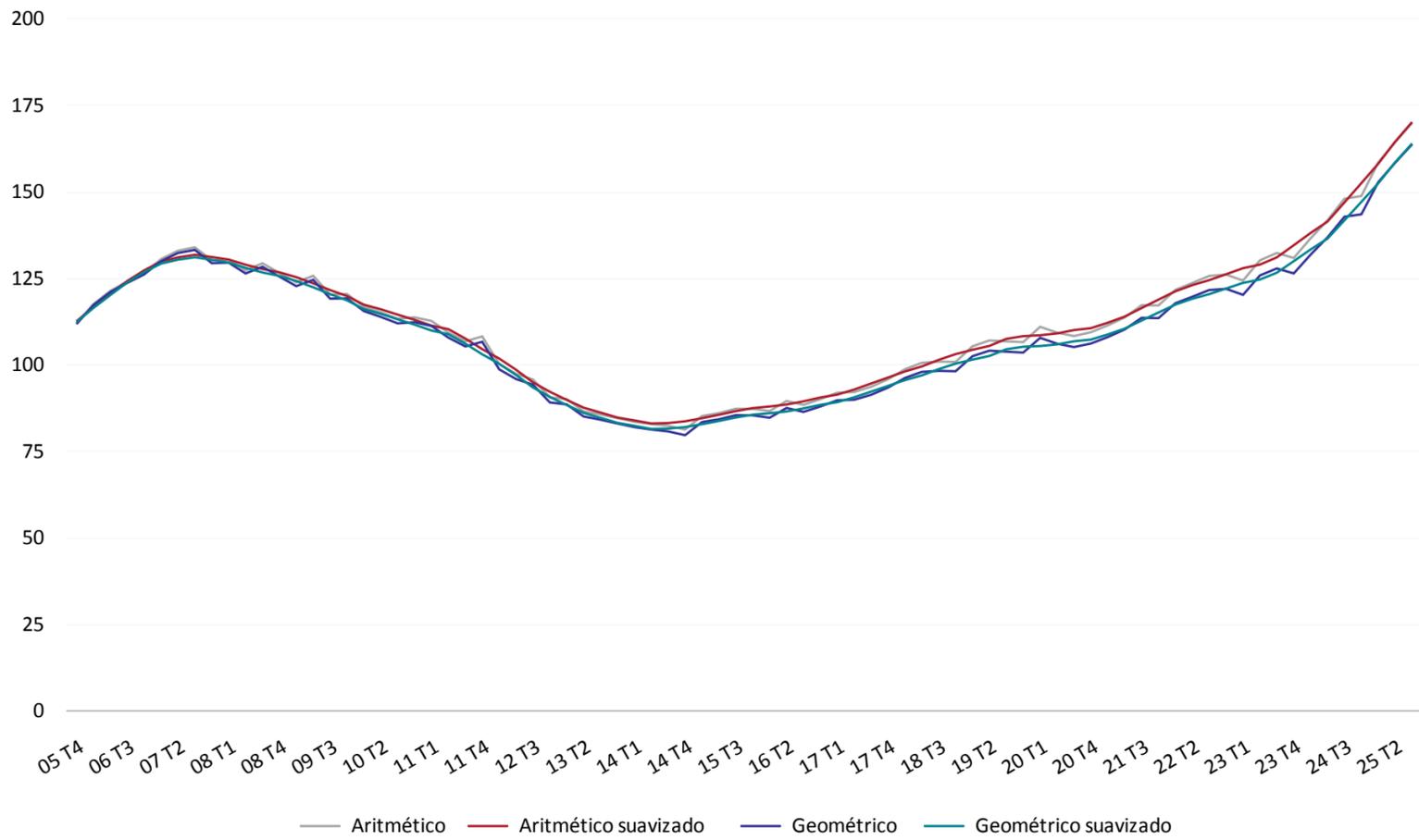
Han sido diversos los factores que han llevado a este constante crecimiento. En la actualidad, tal y como se podrá constatar en el apartado de número de compraventas de vivienda, se siguen alcanzando cifras muy destacadas, consolidando niveles próximos a los máximos desde 2007.

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

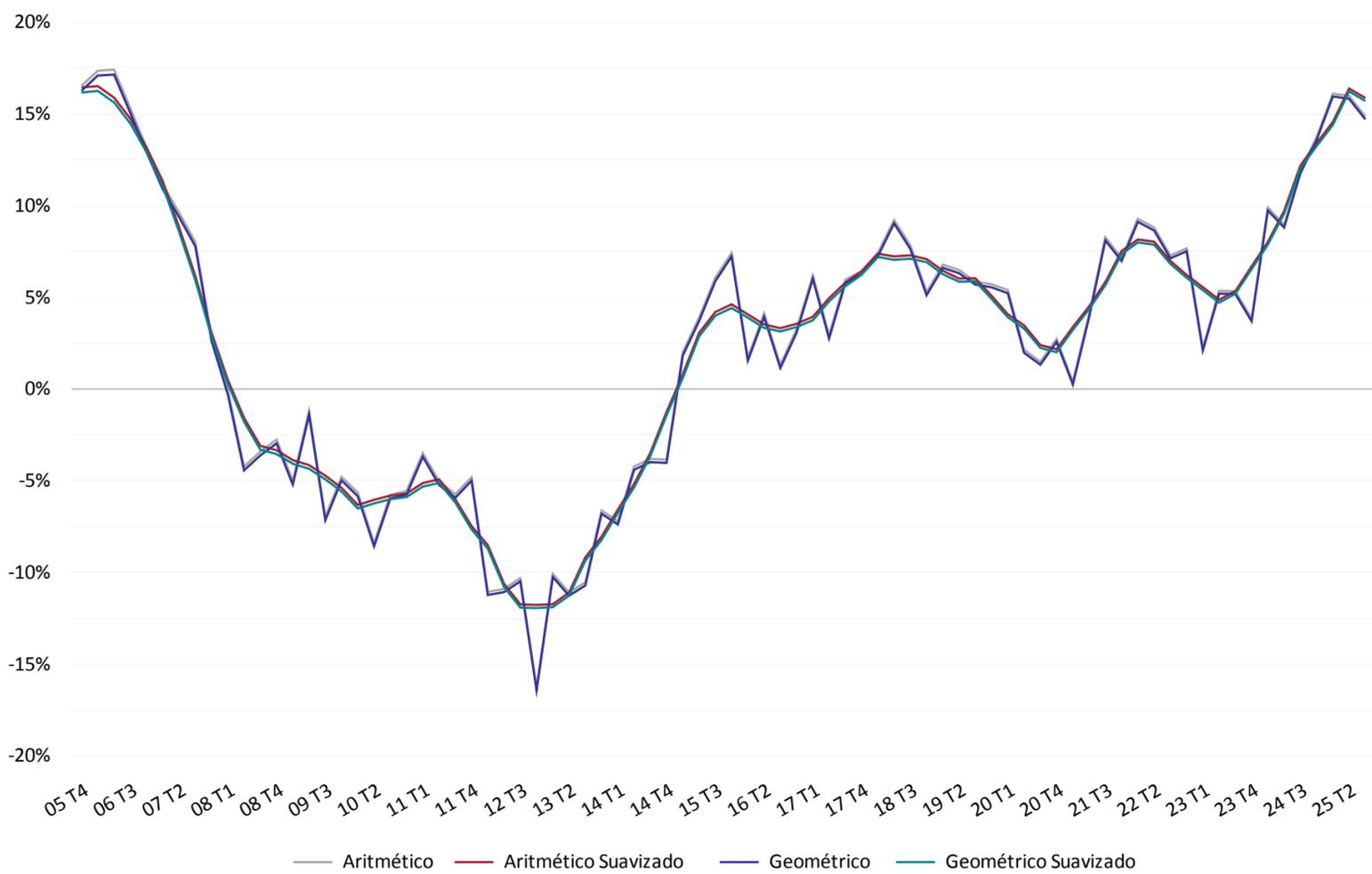
En definitiva, un amplio y variado conjunto de factores económicos, demográficos y sociales están favoreciendo esta dinámica en el mercado de vivienda.

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

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



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



Periodo ▾	Aritmético	Aritmético suavizado	Geométrico	Geométrico suavizado	Media
25 T3	169,7	169,9	163,5	163,7	166,7
25 T2	164,1	164,3	158,2	158,3	161,2
25 T1	158,3	157,9	152,6	152,2	155,2
24 T4	148,6	152,3	143,3	146,9	147,7
24 T3	147,8	146,7	142,6	141,6	144,7
24 T2	141,6	141,2	136,6	136,3	138,9
24 T1	136,4	137,9	131,6	133,1	134,8
23 T4	130,7	134,3	126,2	129,7	130,2
23 T3	132,1	130,8	127,6	126,4	129,2
23 T2	130,0	128,7	125,6	124,4	127,2
23 T1	124,1	127,7	120,0	123,5	123,8
22 T4	125,9	126,0	121,7	121,8	123,9
22 T3	125,5	124,3	121,4	120,2	122,8
22 T2	123,4	122,8	119,5	118,9	121,1
22 T1	121,4	121,0	117,6	117,2	119,3
21 T4	117,0	118,6	113,3	114,9	115,9
21 T3	117,0	116,2	113,4	112,6	114,8
21 T2	113,5	113,7	110,0	110,2	111,9
21 T1	111,2	112,0	107,8	108,6	109,9
20 T4	109,2	110,4	105,9	107,1	108,1
20 T3	108,1	109,8	104,9	106,6	107,4
20 T2	109,1	108,9	105,9	105,7	107,4
20 T1	110,8	108,3	107,6	105,2	108,0
19 T4	106,3	108,1	103,3	105,0	105,7
19 T3	106,6	107,3	103,6	104,3	105,4
19 T2	106,8	105,3	103,9	102,4	104,6
19 T1	105,1	104,1	102,3	101,3	103,2
18 T4	100,6	102,9	97,9	100,1	100,4
18 T3	100,7	101,2	98,0	98,5	99,6
18 T2	100,4	99,3	97,8	96,7	98,5
18 T1	98,5	97,9	96,0	95,4	96,9
17 T4	95,6	96,1	93,2	93,7	94,7
17 T3	93,4	94,4	91,1	92,0	92,7
17 T2	91,9	92,7	89,7	90,4	91,2
17 T1	91,7	91,2	89,5	89,0	90,4
16 T4	89,9	90,4	87,8	88,2	89,1
16 T3	88,2	89,2	86,2	87,2	87,7
16 T2	89,3	88,3	87,3	86,3	87,8
16 T1	86,4	87,8	84,5	85,8	86,1
15 T4	87,1	87,3	85,2	85,4	86,2
15 T3	87,1	86,4	85,2	84,6	85,8
15 T2	85,8	85,3	84,1	83,6	84,7
15 T1	85,0	84,4	83,3	82,6	83,8
14 T4	81,1	83,5	79,5	81,8	81,5
14 T3	82,2	83,0	80,5	81,4	81,8
14 T2	82,7	82,8	81,1	81,3	82,0

3. Precio por m² de compraventas registradas en vivienda

3T 2025

General
2.303
2,3%

Nueva
2.412
0,7%

Usada
2.275
2,7%

El precio medio de la vivienda ha seguido consolidando la senda de crecimiento durante el tercer trimestre del año 2025. El crecimiento del último trimestre ha sido del 2,3%, más del doble que el 1,1% del segundo trimestre, aproximándose a las tasas de trimestres precedentes (2,9% 1T25, 2,4% 4T).

La vivienda nueva, escasamente representativa de la situación de mercado reciente, por el diferencial temporal entre el acuerdo de compraventa (fijación del precio) y la inscripción registral, ha registrado un crecimiento del 0,7%, frente al ajuste del -2,9% el trimestre precedente. En vivienda usada el crecimiento trimestral ha sido del 2,7%, próximo al trimestre precedente (2,9%).

El precio medio se ha situado en los 2.303 €/m² (2.251 €/m² 2T25), nuevo máximo histórico. En vivienda nueva el precio medio ha sido de 2.412 €/m² (2.396 €/m² 2T25) y en vivienda usada de 2.275 €/m² (2.215 €/m² 2T25), máximos históricos en ambos casos.

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

Las comunidades autónomas con mayores precios medios durante el tercer trimestre han sido Comunidad de Madrid (4.112 €/m²), Illes Balears (4.096 €/m²), País Vasco (3.274 €/m²), Cataluña (2.775 €/m²) y Canarias (2.600 €/m²). Los precios más bajos se han registrado en Extremadura (900 €/m²), Castilla – La Mancha (992 €/m²) y Castilla y León (1.295 €/m²).

La tasa interanual ha seguido intensificándose por el empuje de los incrementos trimestrales, situándose en el 9,6%, frente al 9,3% del trimestre precedente.

La totalidad de las comunidades autónomas acumulan tasas interanuales positivas, alcanzando incrementos de dos dígitos cinco de ellas. Las mayores tasas se registran en Comunidad de Madrid (16,9%), Illes Balears (11,5%),

Región de Murcia (10,9%) y Canarias (10,4%).

En vivienda nueva el crecimiento interanual ha sido del 8,3% (8,1% 2T25) y en vivienda usada del 9,7% (9,3% 2T25).

El precio medio interanual alcanzado al cierre del tercer trimestre se ha situado en los 2.237 €/m² (2.190 €/m² 1T25), nivel máximo de la serie histórica. En vivienda nueva el precio medio ha sido de 2.405 €/m², y en vivienda usada de 2.191 €/m², con máximos históricos en ambos casos.

En vivienda usada todas las comunidades autónomas han registrado incrementos interanuales, mientras que en vivienda nueva han sido dieciséis comunidades autónomas. Los mayores aumentos en vivienda usada se han producido en Comunidad de Madrid (17,1%), Cantabria (14,2%), Illes Balears (12,8%) y Canarias (11,7%).

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

En el tercer trimestre, las provincias con mayor precio de vivienda han sido Madrid (4.112 €/m²), Illes Balears (4.096 €/m²), Gipuzkoa (3.818 €/m²), Barcelona (3.159 €/m²) y Bizkaia (3.153 €/m²), mientras que los menores precios medios se han registrado en las provincias de Ciudad Real (807 €/m²), Cuenca (826 €/m²), Jaén (836 €/m²) y Cáceres (891 €/m²).

Las capitales de provincia han registrado tasas interanuales positivas todas ellas, veinticuatro de dos dígitos. Los mayores precios medios interanuales han correspondido a San Sebastián (5.962 €/m²), Madrid (5.157 €/m²), Barcelona (4.719 €/m²), Palma (3.996 €/m²) y Bilbao (3.353 €/m²), mientras que los menores precios medios se han alcanzado en Zamora (1.121 €/m²), Jaén (1.238 €/m²) y Palencia (1.245 €/m²).

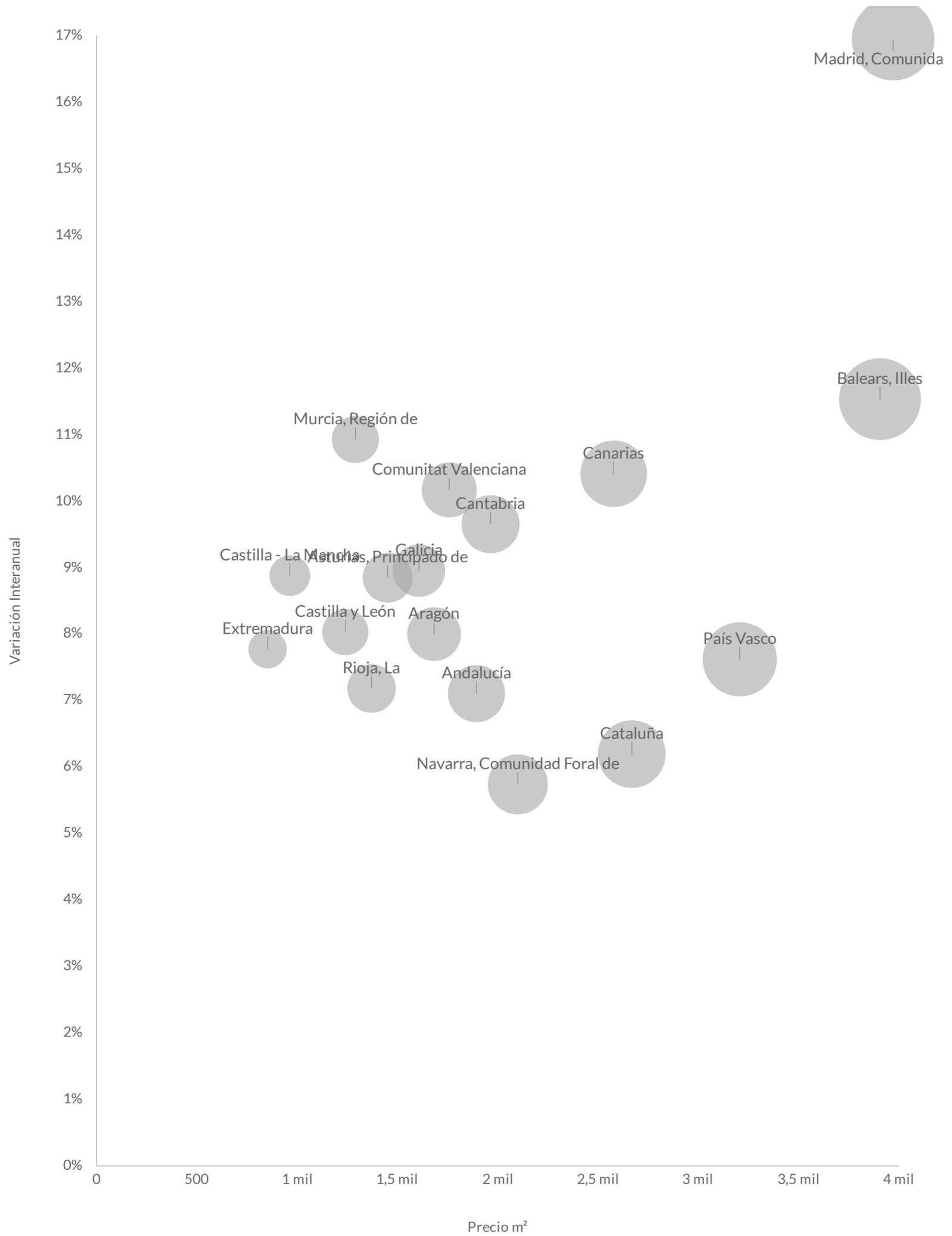
Precio declarado por m² de viviendas registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral
Tercer trimestre 2025

CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	1.930	2,6 %	2.199	-0,2 %	1.838	3,2 %
Aragón	1.775	4,7 %	2.187	1,8 %	1.683	4,7 %
Asturias, Principado de	1.546	4,3 %	1.834	0,9 %	1.480	5,4 %
Balears, Illes	4.096	3,8 %	4.251	7,3 %	4.057	2,9 %
Canarias	2.600	-6,6 %	2.180	-12,2 %	2.757	-4,4 %
Cantabria	2.122	10,3 %	2.187	32,9 %	2.111	5,0 %
Castilla - La Mancha	992	-0,6 %	1.014	-5,6 %	986	0,4 %
Castilla y León	1.295	3,7 %	1.669	9,8 %	1.220	3,9 %
Cataluña	2.775	3,1 %	2.951	3,4 %	2.734	2,9 %
Comunitat Valenciana	1.835	3,5 %	2.236	3,6 %	1.750	2,9 %
Extremadura	900	2,2 %	1.367	21,5 %	827	-1,8 %
Galicia	1.647	2,5 %	1.538	-6,1 %	1.688	5,7 %
Madrid, Comunidad de	4.112	1,1 %	3.568	-3,1 %	4.247	1,9 %
Murcia, Región de	1.402	5,9 %	1.701	9,7 %	1.312	4,4 %
Navarra, Comunidad Foral de	2.173	3,1 %	2.522	1,9 %	2.045	4,8 %
País Vasco	3.274	1,7 %	3.369	3,8 %	3.257	1,3 %
Rioja, La	1.440	4,7 %	1.696	5,7 %	1.391	4,0 %
España	2.303	2,3 %	2.412	0,7 %	2.275	2,7 %

Precio declarado por m² de viviendas registradas. Resultados anuales y variación interanual
Tercer trimestre 2025

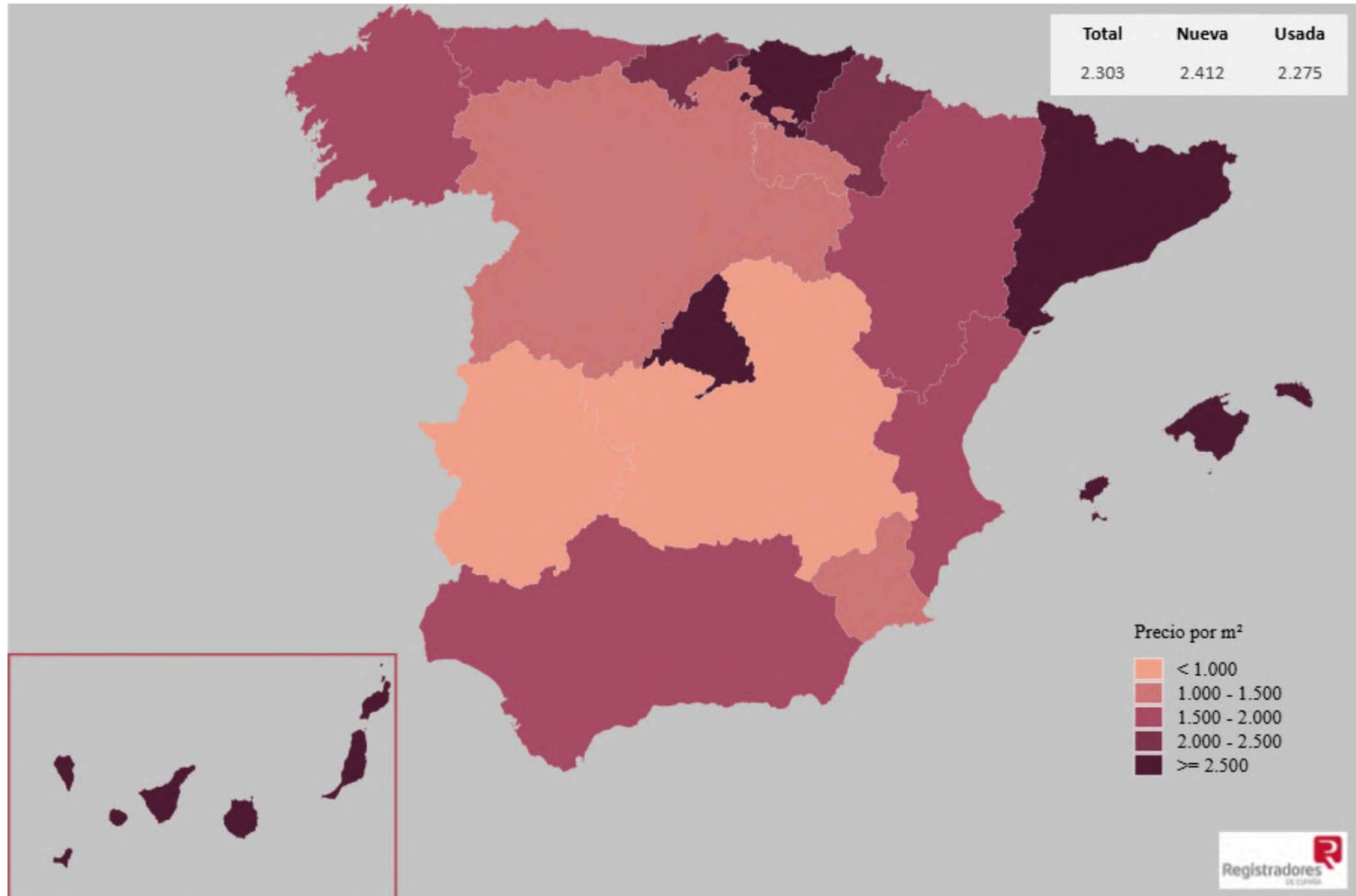
CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Andalucía	1.896	7,1 %	2.194	7,0 %	1.787	5,9 %
Aragón	1.686	8,0 %	2.118	9,0 %	1.586	7,7 %
Asturias, Principado de	1.453	8,8 %	1.755	5,8 %	1.373	9,0 %
Balears, Illes	3.907	11,5 %	3.917	6,2 %	3.905	12,8 %
Canarias	2.584	10,4 %	2.261	8,6 %	2.705	11,7 %
Cantabria	1.967	9,6 %	1.884	-10,3 %	1.985	14,2 %
Castilla - La Mancha	967	8,9 %	1.057	0,1 %	944	11,4 %
Castilla y León	1.243	8,0 %	1.576	5,8 %	1.166	9,4 %
Cataluña	2.670	6,2 %	2.809	5,2 %	2.638	6,3 %
Comunitat Valenciana	1.763	10,2 %	2.134	6,4 %	1.682	10,8 %
Extremadura	856	7,8 %	1.218	2,0 %	806	8,1 %
Galicia	1.610	9,0 %	1.648	8,8 %	1.596	8,9 %
Madrid, Comunidad de	3.977	16,9 %	3.781	17,5 %	4.036	17,1 %
Murcia, Región de	1.292	10,9 %	1.482	8,2 %	1.236	11,1 %
Navarra, Comunidad Foral de	2.102	5,7 %	2.433	3,7 %	1.963	7,9 %
País Vasco	3.212	7,6 %	3.352	2,0 %	3.185	8,7 %
Rioja, La	1.373	7,2 %	1.616	6,2 %	1.322	6,6 %
España	2.237	9,6 %	2.405	8,3 %	2.191	9,7 %

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

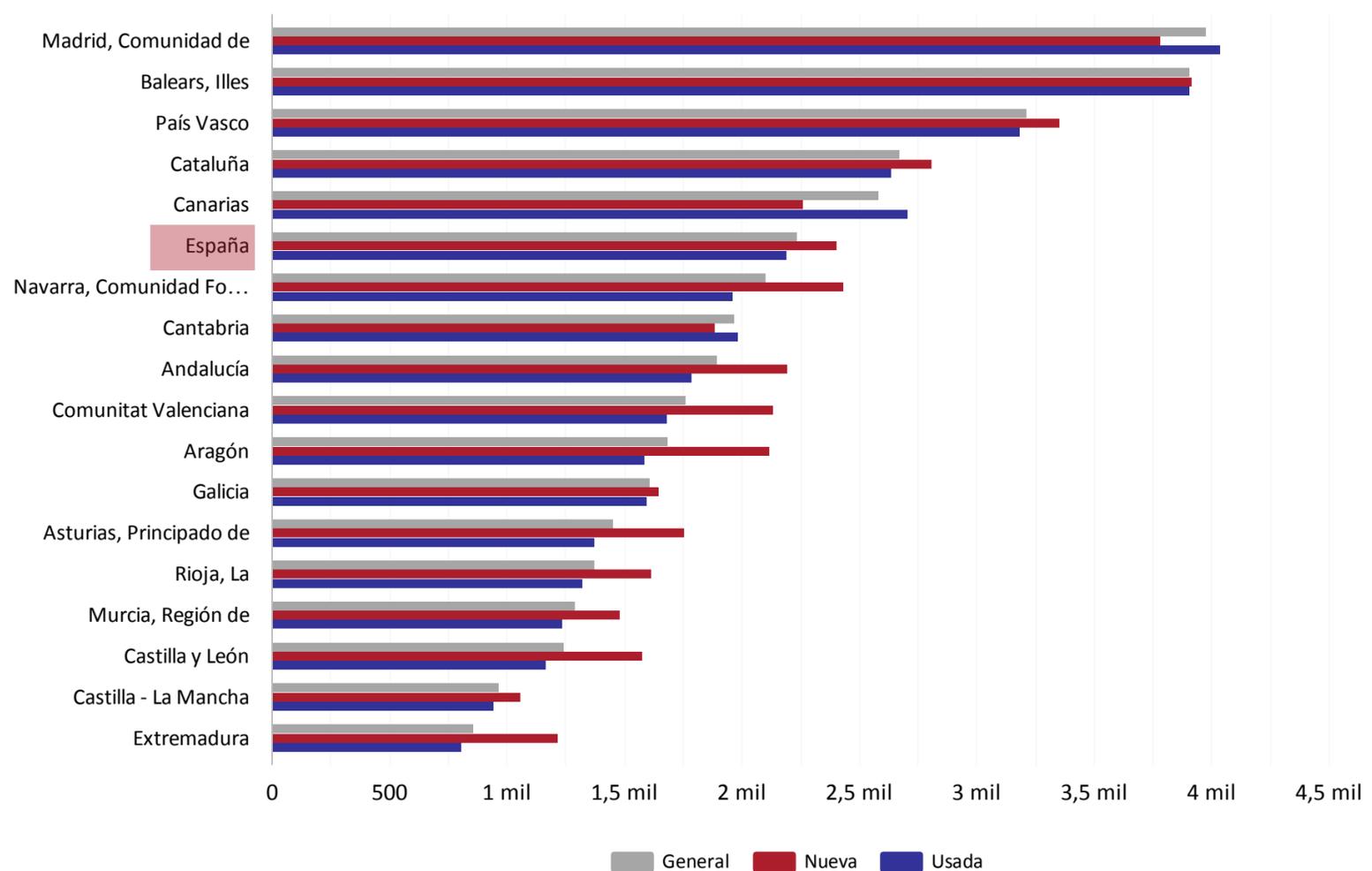


El gráfico muestra el precio por m² de compraventa de vivienda interanual (eje x) del tercer trimestre de 2025, la variación interanual del precio por m² (eje y). El tamaño del círculo indica el precio m².

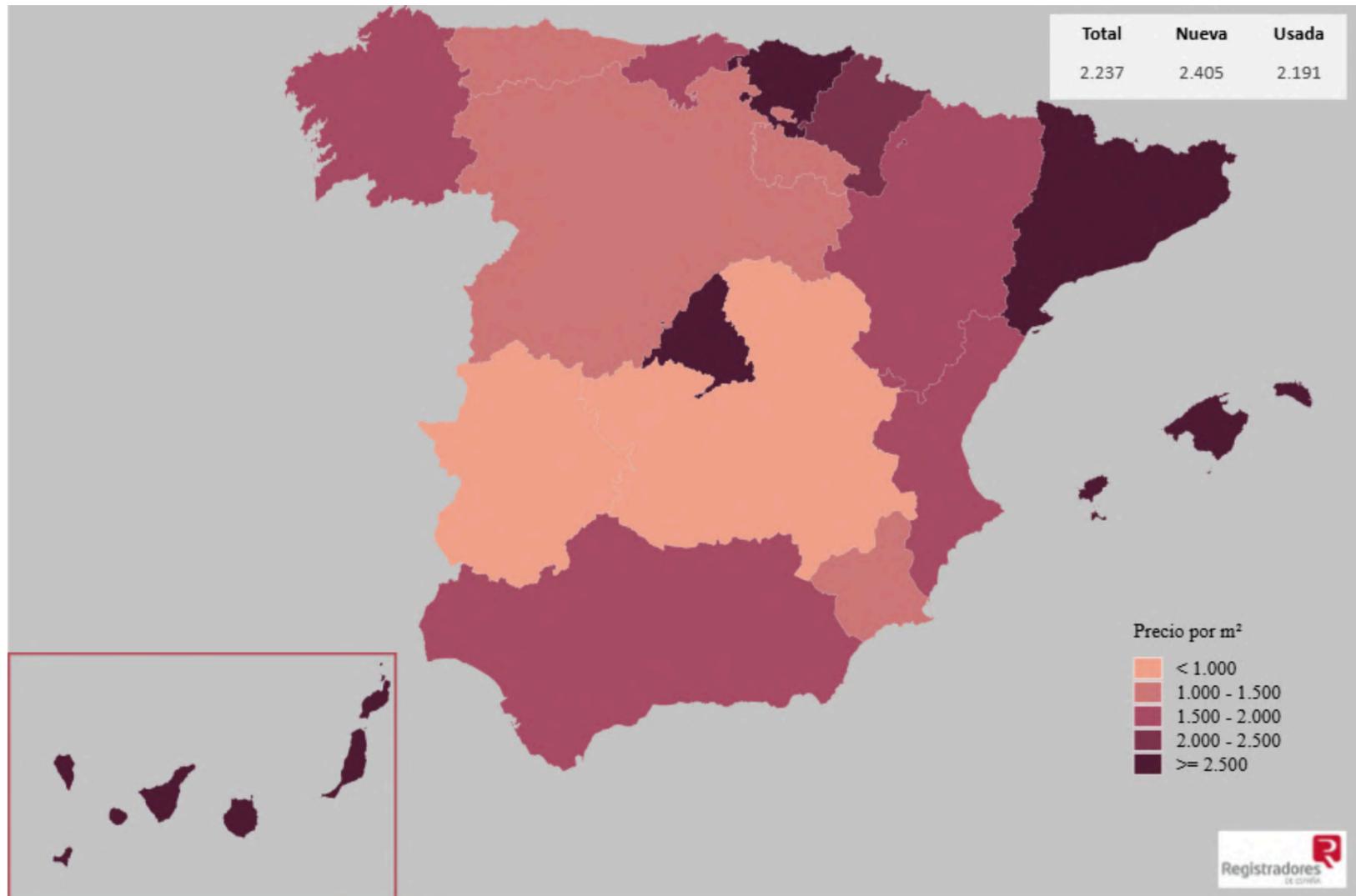
Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Trimestral
Tercer trimestre 2025



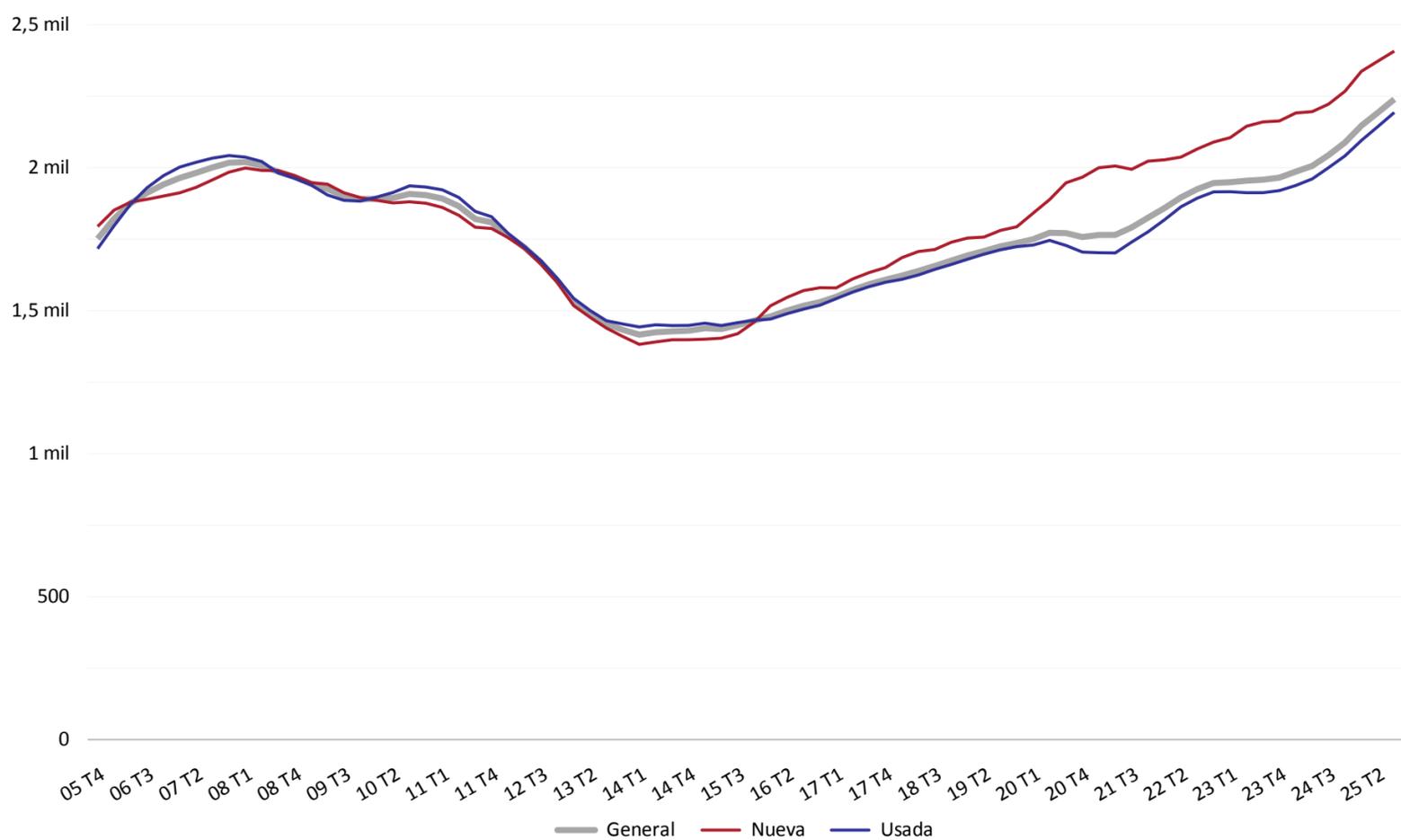
Precio medio declarado de la vivienda por Comunidades Autónomas (€/m²)
Tercer trimestre 2025



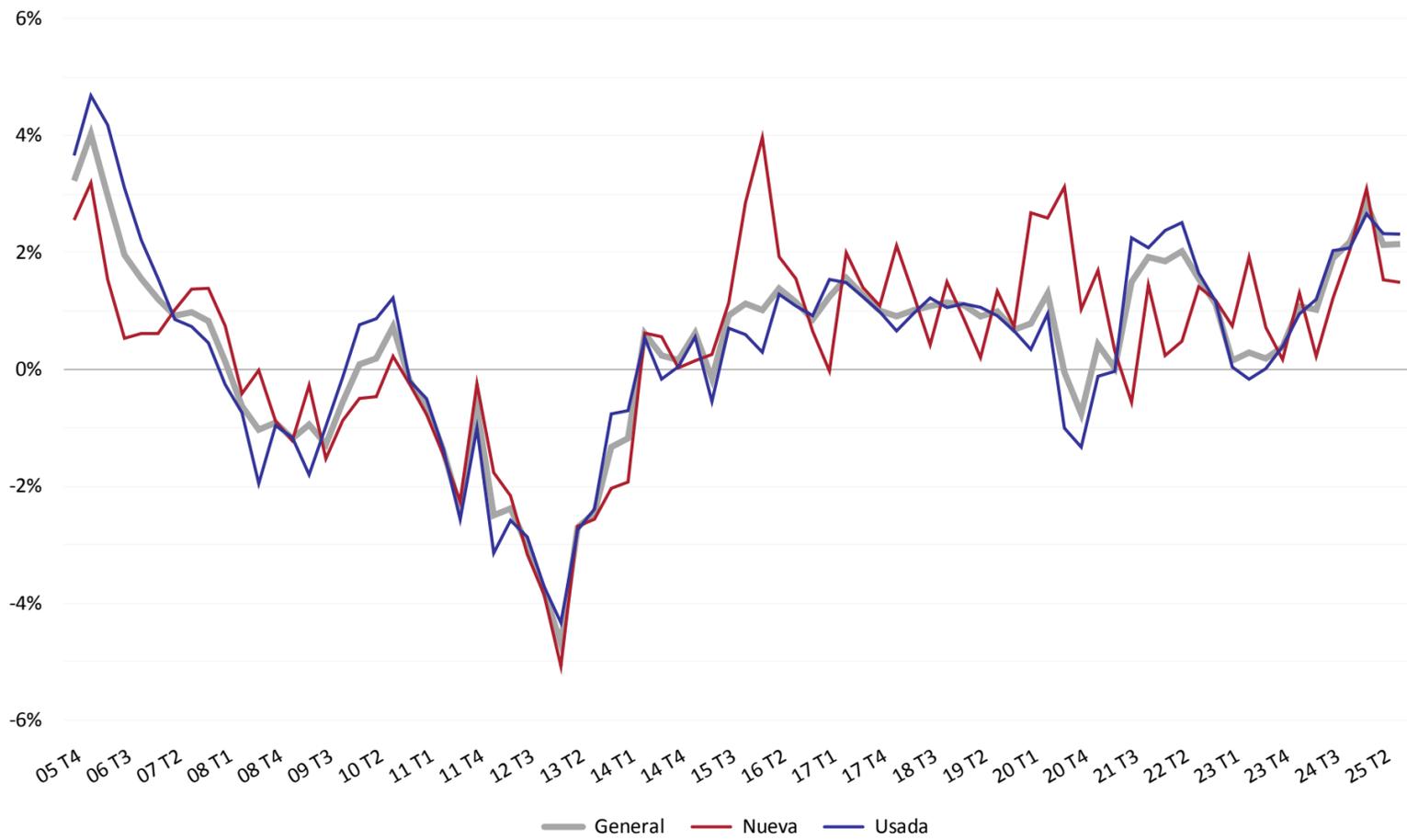
Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Interanual
Tercer trimestre 2025



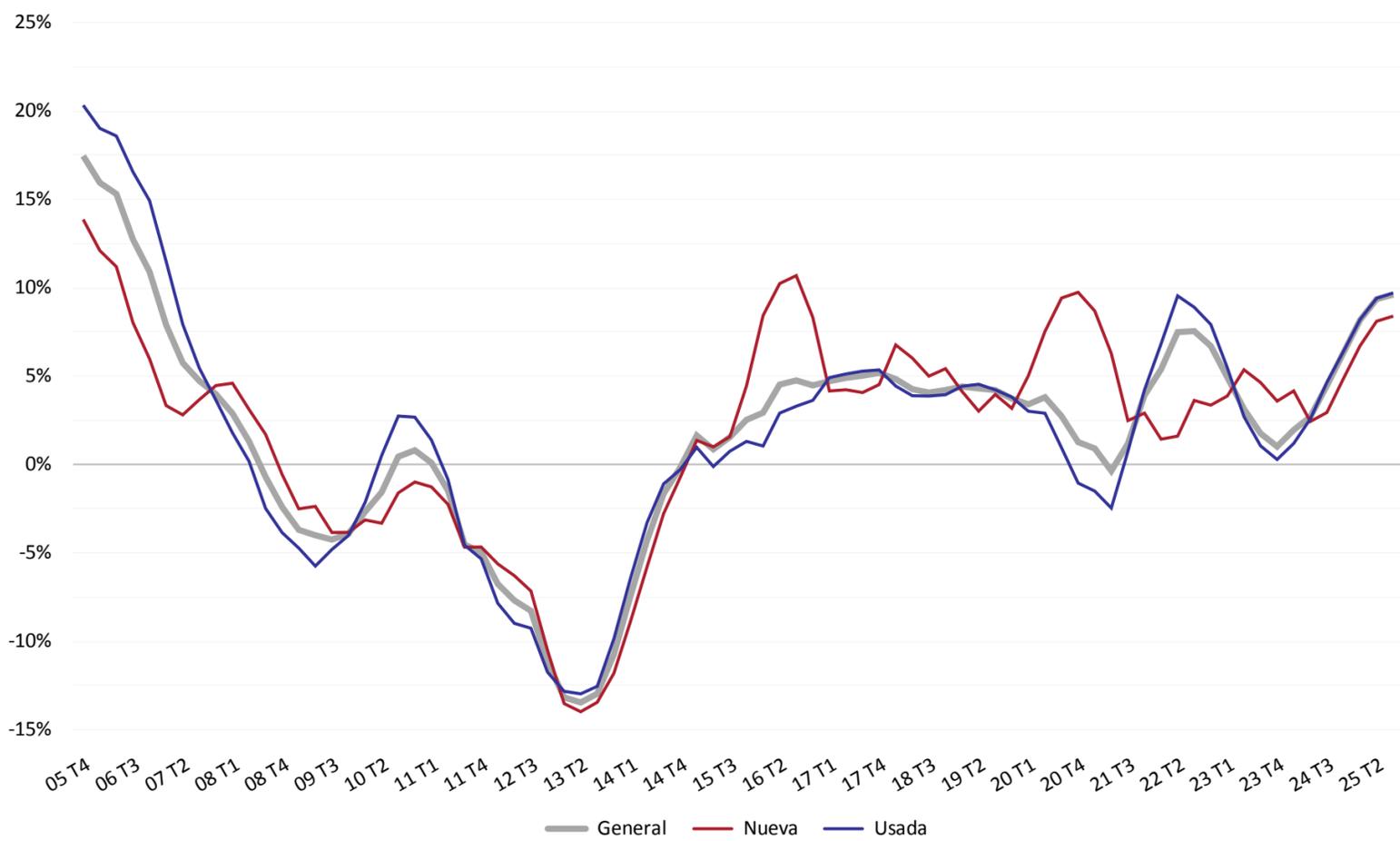
Evolución del precio de compraventas interanuales de vivienda (€/m²). España



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

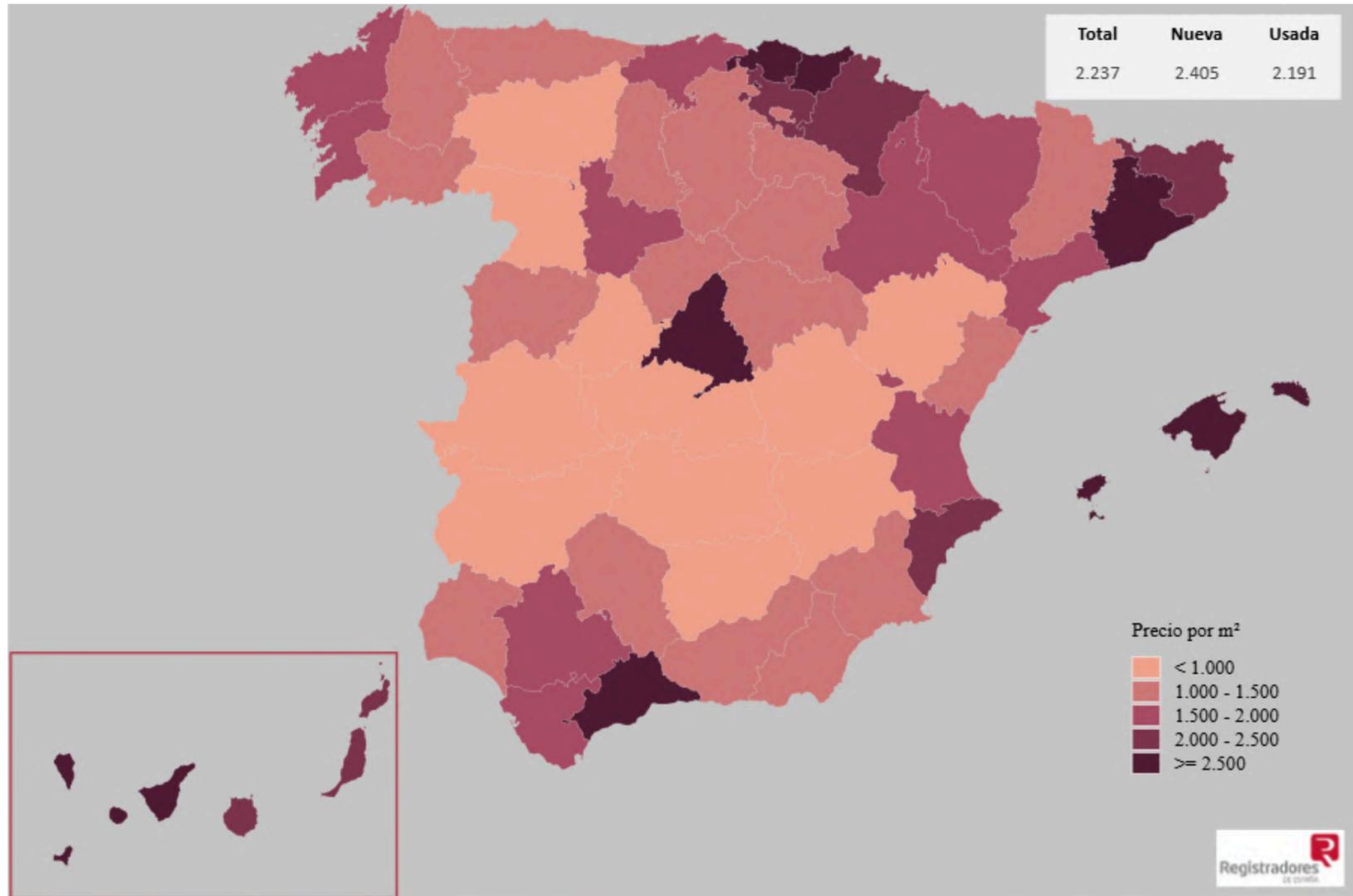


Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Resultados trimestrales y variación trimestral
Tercer trimestre 2025

Provincias	General ▼	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Madrid	4.112	1,1 %	3.568	-3,1 %	4.247	1,9 %
Illes Balears	4.096	3,8 %	4.251	7,3 %	4.057	2,9 %
Gipuzkoa	3.818	5,3 %	4.333	7,9 %	3.773	5,4 %
Barcelona	3.159	2,4 %	3.308	1,9 %	3.122	2,5 %
Bizkaia	3.153	-0,1 %	3.574	2,7 %	3.083	-1,0 %
Málaga	3.096	2,0 %	3.420	0,7 %	2.953	2,2 %
Santa Cruz de Tenerife	2.656	-8,9 %	2.324	-16,7 %	2.779	-6,0 %
Palmas, Las	2.547	-4,4 %	2.046	-7,3 %	2.737	-2,9 %
Araba/Álava	2.545	5,7 %	2.590	7,3 %	2.517	4,7 %
Girona	2.508	7,0 %	2.593	14,0 %	2.488	5,3 %
Navarra	2.173	3,1 %	2.522	1,9 %	2.045	4,8 %
Cantabria	2.122	10,3 %	2.187	32,9 %	2.111	5,0 %
Alicante/Alacant	2.120	4,6 %	2.823	10,2 %	1.958	2,3 %
Pontevedra	1.911	0,9 %	1.822	-7,6 %	1.942	4,0 %
Cádiz	1.908	10,3 %	2.054	20,3 %	1.848	6,5 %
Zaragoza	1.855	6,0 %	2.363	7,8 %	1.734	4,0 %
Huesca	1.818	0,4 %	1.887	-13,1 %	1.806	5,5 %
Tarragona	1.811	3,8 %	1.969	-4,8 %	1.783	5,5 %
Sevilla	1.733	4,0 %	1.813	-0,9 %	1.709	5,4 %
Coruña, A	1.699	3,8 %	1.505	-5,4 %	1.776	7,5 %
Valencia/València	1.655	3,0 %	1.777	-1,7 %	1.633	3,6 %
Valladolid	1.650	-3,9 %	1.894	-14,5 %	1.554	4,2 %
Asturias	1.546	4,3 %	1.834	0,9 %	1.480	5,4 %
Granada	1.506	1,3 %	1.594	-7,3 %	1.485	4,2 %
Guadalajara	1.483	2,3 %	1.626	-3,1 %	1.454	4,2 %
Lleida	1.470	6,3 %	1.620	8,8 %	1.432	6,2 %
Huelva	1.445	2,9 %	1.521	11,9 %	1.424	0,5 %
Rioja, La	1.440	4,7 %	1.696	5,7 %	1.391	4,0 %
Burgos	1.411	8,8 %	1.905	11,2 %	1.310	6,0 %
Murcia	1.402	5,9 %	1.701	9,7 %	1.312	4,4 %
Salamanca	1.396	7,1 %	1.637	12,6 %	1.364	6,7 %
Almería	1.332	0,5 %	1.380	-0,9 %	1.311	0,5 %
Castellón/Castelló	1.304	6,1 %	1.172	-1,3 %	1.334	7,9 %
Córdoba	1.226	-1,7 %	1.335	-23,9 %	1.200	7,6 %
Lugo	1.209	7,1 %	1.106	1,3 %	1.253	9,9 %
Segovia	1.205	-2,1 %	1.298	17,4 %	1.195	-4,3 %
Ourense	1.180	4,5 %	1.551	12,5 %	1.040	-2,0 %
Soria	1.108	2,5 %	1.636	11,5 %	1.006	-1,7 %
Albacete	1.068	8,5 %	1.354	17,6 %	963	1,9 %
Palencia	1.057	5,0 %	1.303	18,6 %	1.017	2,2 %
León	1.033	2,7 %	1.361	20,3 %	977	2,5 %
Ávila	1.015	1,3 %	1.122	-4,6 %	1.003	3,8 %
Zamora	994	26,8 %	1.212	172,9 %	973	9,3 %
Toledo	939	-4,9 %	745	-19,9 %	989	-1,1 %
Teruel	938	6,7 %	1.207	26,5 %	866	-0,8 %
Badajoz	906	3,2 %	1.499	39,9 %	808	-4,2 %
Cáceres	891	0,6 %	1.130	-11,0 %	857	2,0 %
Jaén	836	-0,1 %	883	-7,1 %	829	1,2 %
Cuenca	826	-2,9 %	843	10,3 %	825	-3,5 %
Ciudad Real	807	6,1 %	994	18,7 %	768	2,7 %
España	2.303	2,3 %	2.412	0,7 %	2.275	2,7 %

Precio medio de viviendas registradas (€/m ²). Resultados anuales y variación interanual Tercer trimestre 2025						
Provincias	General ▼	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Madrid	3.977	16,9 %	3.781	17,5 %	4.036	17,1 %
Illes Balears	3.907	11,5 %	3.917	6,2 %	3.905	12,8 %
Gipuzkoa	3.752	7,3 %	4.417	17,2 %	3.674	6,3 %
Bizkaia	3.060	7,2 %	3.360	-2,1 %	3.003	8,8 %
Barcelona	3.050	5,7 %	3.212	4,5 %	3.012	5,9 %
Málaga	2.979	9,8 %	3.193	3,3 %	2.870	11,3 %
Santa Cruz de Tenerife	2.738	14,1 %	2.423	13,2 %	2.859	14,9 %
Palmas, Las	2.446	6,8 %	2.114	4,2 %	2.570	8,4 %
Araba/Álava	2.433	6,6 %	2.454	0,8 %	2.423	8,7 %
Girona	2.374	5,8 %	2.284	4,9 %	2.396	6,0 %
Navarra	2.102	5,7 %	2.433	3,7 %	1.963	7,9 %
Alicante/Alacant	2.019	11,4 %	2.605	8,7 %	1.881	11,3 %
Cantabria	1.967	9,6 %	1.884	-10,3 %	1.985	14,2 %
Pontevedra	1.938	8,4 %	2.076	9,0 %	1.881	7,5 %
Cádiz	1.769	5,3 %	1.760	1,9 %	1.772	6,4 %
Zaragoza	1.768	7,1 %	2.262	7,4 %	1.649	7,5 %
Tarragona	1.721	4,6 %	1.884	5,2 %	1.691	4,2 %
Huesca	1.716	11,3 %	1.885	28,4 %	1.679	7,9 %
Sevilla	1.673	13,3 %	1.830	27,7 %	1.617	8,6 %
Valladolid	1.654	11,0 %	2.066	14,5 %	1.485	9,6 %
Coruña, A	1.621	9,0 %	1.553	6,8 %	1.644	9,7 %
Valencia/València	1.595	11,0 %	1.745	6,1 %	1.567	11,9 %
Asturias	1.453	8,8 %	1.755	5,8 %	1.373	9,0 %
Granada	1.445	9,7 %	1.626	12,3 %	1.398	9,1 %
Huelva	1.414	6,1 %	1.457	4,5 %	1.401	6,5 %
Lleida	1.410	5,2 %	1.501	3,0 %	1.382	6,4 %
Guadalajara	1.403	6,7 %	1.695	10,8 %	1.326	8,3 %
Rioja, La	1.373	7,2 %	1.616	6,2 %	1.322	6,6 %
Almería	1.341	10,2 %	1.452	12,0 %	1.297	8,6 %
Salamanca	1.338	13,5 %	1.442	7,2 %	1.323	14,1 %
Burgos	1.304	5,9 %	1.753	7,5 %	1.230	8,7 %
Murcia	1.292	10,9 %	1.482	8,2 %	1.236	11,1 %
Castellón/Castelló	1.263	7,7 %	1.282	-4,7 %	1.258	11,5 %
Córdoba	1.250	0,8 %	1.776	-3,8 %	1.120	4,5 %
Segovia	1.199	11,0 %	1.277	20,5 %	1.187	9,5 %
Soria	1.154	-0,5 %	1.703	4,7 %	1.017	6,4 %
Ourense	1.098	16,0 %	1.312	26,1 %	1.036	11,9 %
Lugo	1.091	11,9 %	1.003	5,0 %	1.123	14,5 %
Palencia	1.006	8,2 %	1.190	-8,9 %	978	12,6 %
Albacete	993	4,3 %	1.223	-6,2 %	930	8,6 %
Ávila	975	9,6 %	1.069	6,3 %	956	10,4 %
León	968	4,4 %	1.184	-1,5 %	911	6,9 %
Cuenca	923	22,1 %	1.633	44,0 %	822	12,5 %
Toledo	920	9,0 %	831	-6,5 %	946	13,4 %
Teruel	890	11,9 %	1.187	8,4 %	839	9,7 %
Zamora	877	2,3 %	804	-23,5 %	888	7,4 %
Badajoz	858	10,4 %	1.211	12,4 %	806	8,7 %
Cáceres	854	3,5 %	1.232	-11,0 %	806	7,0 %
Jaén	810	7,5 %	859	6,9 %	803	7,5 %
Ciudad Real	743	16,0 %	862	45,1 %	719	10,6 %
España	2.237	9,6 %	2.405	8,3 %	2.191	9,7 %

Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Interanual. Provincias
Tercer 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	5.962	6,2 %	
Madrid	5.157	19,2 %	
Barcelona	4.719	5,7 %	
Palma	3.996	12,3 %	
Bilbao	3.353	11,1 %	
Málaga	2.966	1,7 %	
Cádiz	2.826	10,9 %	
Pamplona/Iruña	2.807	4,9 %	
Coruña, A	2.641	10,9 %	
Vitoria-Gasteiz	2.639	6,7 %	
València	2.585	14,1 %	
Girona	2.518	0,3 %	
Santander	2.506	10,4 %	
Palmas de Gran Canaria, Las	2.330	5,3 %	
Sevilla	2.322	11,5 %	
Granada	2.169	12,8 %	
Zaragoza	2.146	8,4 %	
Santa Cruz de Tenerife	2.129	9,8 %	
Pontevedra	2.087	12,1 %	
Alacant/Alicante	2.001	8,4 %	
Valladolid	1.936	11,3 %	
Salamanca	1.888	15,4 %	
Segovia	1.806	11,4 %	
Guadalajara	1.780	13,9 %	
Oviedo	1.763	16,0 %	
Córdoba	1.761	5,3 %	
Logroño	1.753	7,2 %	
Burgos	1.729	5,1 %	
Huesca	1.671	1,0 %	
Toledo	1.670	5,7 %	
Tarragona	1.665	7,7 %	
Soria	1.655	10,5 %	
Cuenca	1.532	20,5 %	
Cáceres	1.524	6,3 %	
Almería	1.521	14,8 %	
León	1.490	12,1 %	
Albacete	1.468	8,0 %	
Badajoz	1.437	8,3 %	
Murcia	1.434	11,6 %	
Teruel	1.432	8,6 %	
Ourense	1.428	17,4 %	
Lugo	1.416	1,0 %	
Lleida	1.356	7,2 %	
Ávila	1.356	10,5 %	
Huelva	1.347	4,3 %	
Ciudad Real	1.323	22,7 %	
Castelló de la Plana/Castellón de la Plana	1.315	8,6 %	
Palencia	1.245	6,2 %	
Jaén	1.238	10,6 %	
Zamora	1.121	6,2 %	

4. Número de compraventas registradas en vivienda

3T 2025

General
174.384
1,9%

Nueva
36.083
4,9%

Usada
138.301
1,2%

El número de compraventas de vivienda se ha incrementado un 1,9% con respecto al trimestre. En términos absolutos, a pesar del crecimiento, la cuantía alcanzada es inferior a la del primer trimestre del año.

Las 174.384 compraventas del tercer trimestre marcan 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 (3T24) el incremento interanual ha sido del 4,7% (17% el trimestre precedente).

En términos absolutos las 174.384 compraventas suponen 3.306 más que en el segundo trimestre. Con respecto al mismo trimestre de 2024 el incremento ha sido de 7.775 compraventas. Estos resultados ratifican la fortaleza del mercado de compraventas de vivienda por lo que respecta a la actividad.

Tanto la vivienda nueva como la vivienda usada han contribuido a la mejora trimestral. En vivienda nueva se ha registrado un incremento del 4,9% (-18% 2T25). En vivienda usada el crecimiento trimestral ha sido del 1,2% (-2,1% el trimestre precedente).

En vivienda usada se han registrado 138.301 compraventas (136.671 2T25), siendo el cuarto mayor resultado de la serie histórica. En vivienda nueva se han alcanzado las 36.083 compraventas (34.407 2T25). Con respecto al mismo trimestre de 2024, se registran ascenso tanto en vivienda usada (133.917 3T24) como en vivienda nueva (32.692 3T24).

Desde un punto de vista territorial ha existido un cierto equilibrio entre incrementos y descensos, dando lugar a tasas trimestrales positivas en nueve comunidades autónomas, frente a los descensos en ocho comunidades autónomas. En vivienda nueva diez comunidades autónomas han registrado tasas trimestrales positivas, siendo nueve en vivienda usada.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas durante el tercer trimestre han sido Andalucía (34.601), Cataluña (27.733), Comunitat Valenciana (27.578) y Comunidad de Madrid (20.081).

Las cuotas de mercado de cada una de ellas con respecto al total de España han sido del 19,71%, 15,86%, 15,59% y 11,91%, acumulando entre las cuatro el 63,07% del mercado de compraventas de España.

Los resultados interanuales se han situado cerca de las 700.000 compraventas (699.638), alcanzando el nivel máximo desde el resultado interanual del primer trimestre de 2008, es decir, niveles máximos de los últimos diecisiete años y medio.

Con respecto a los doce meses precedentes se acumula un incremento interanual del 17,7%, moderándose con respecto al trimestre precedente (21,9% 2T25). Este crecimiento es consecuencia del comportamiento tanto en vivienda usada, con una mejora del 15% (18,8% 2T25) como, especialmente, en vivienda nueva, con un incremento del 29,1% (34,8% 2T25).

En vivienda usada se han registrado 548.521 compraventas en los últimos doce meses, incrementándose con respecto al interanual del trimestre precedente (544.137 compraventas), alcanzando la mayor cuantía interanual desde el primer trimestre de 2006.

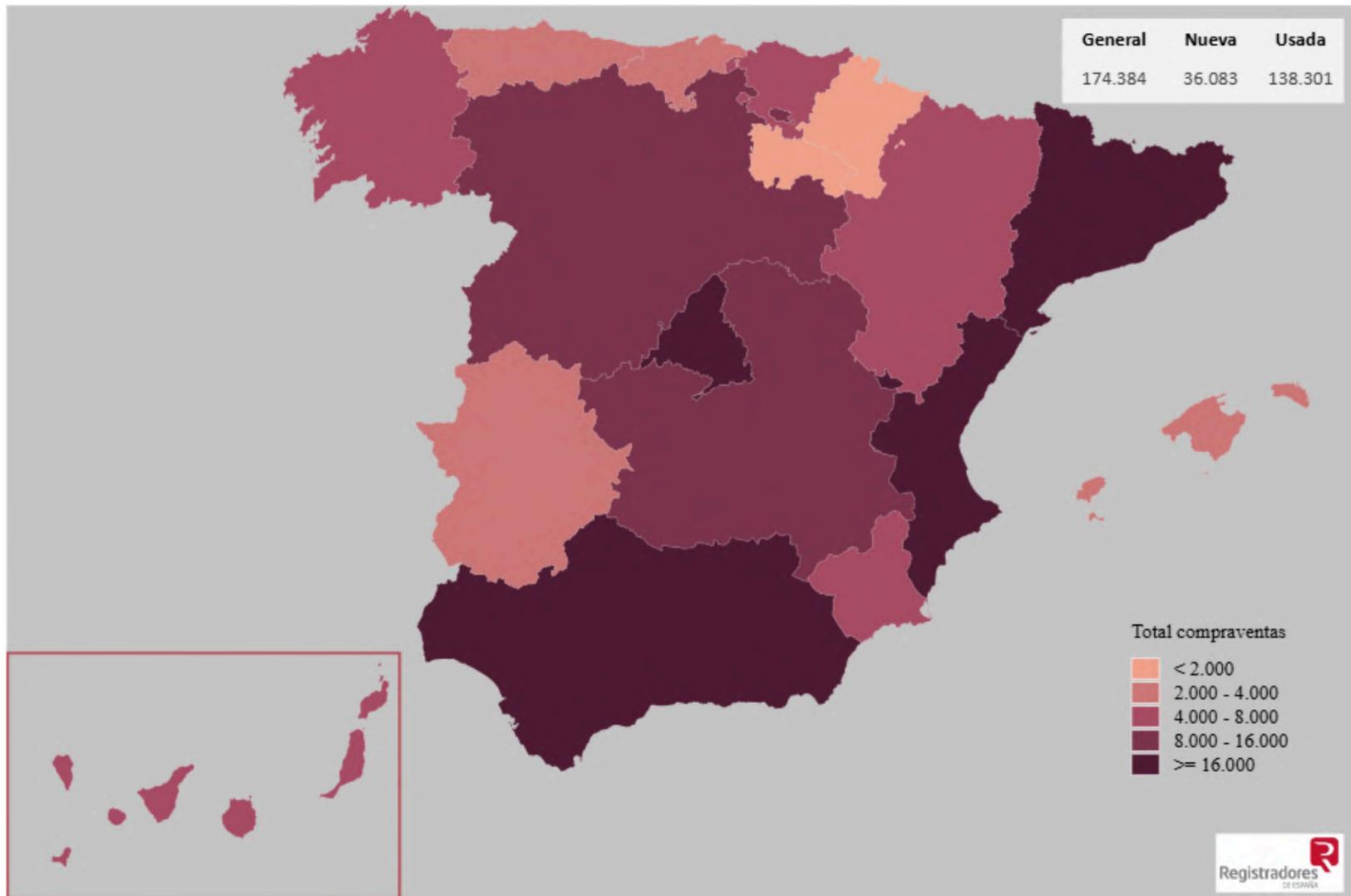
En vivienda nueva se han registrado 151.117 compraventas, con una mejora con respecto a los resultados interanuales del trimestre precedente (147.726 2T25), siendo el mayor resultado desde 2013.

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 también dieciséis comunidades autónomas registran mejoras interanuales.

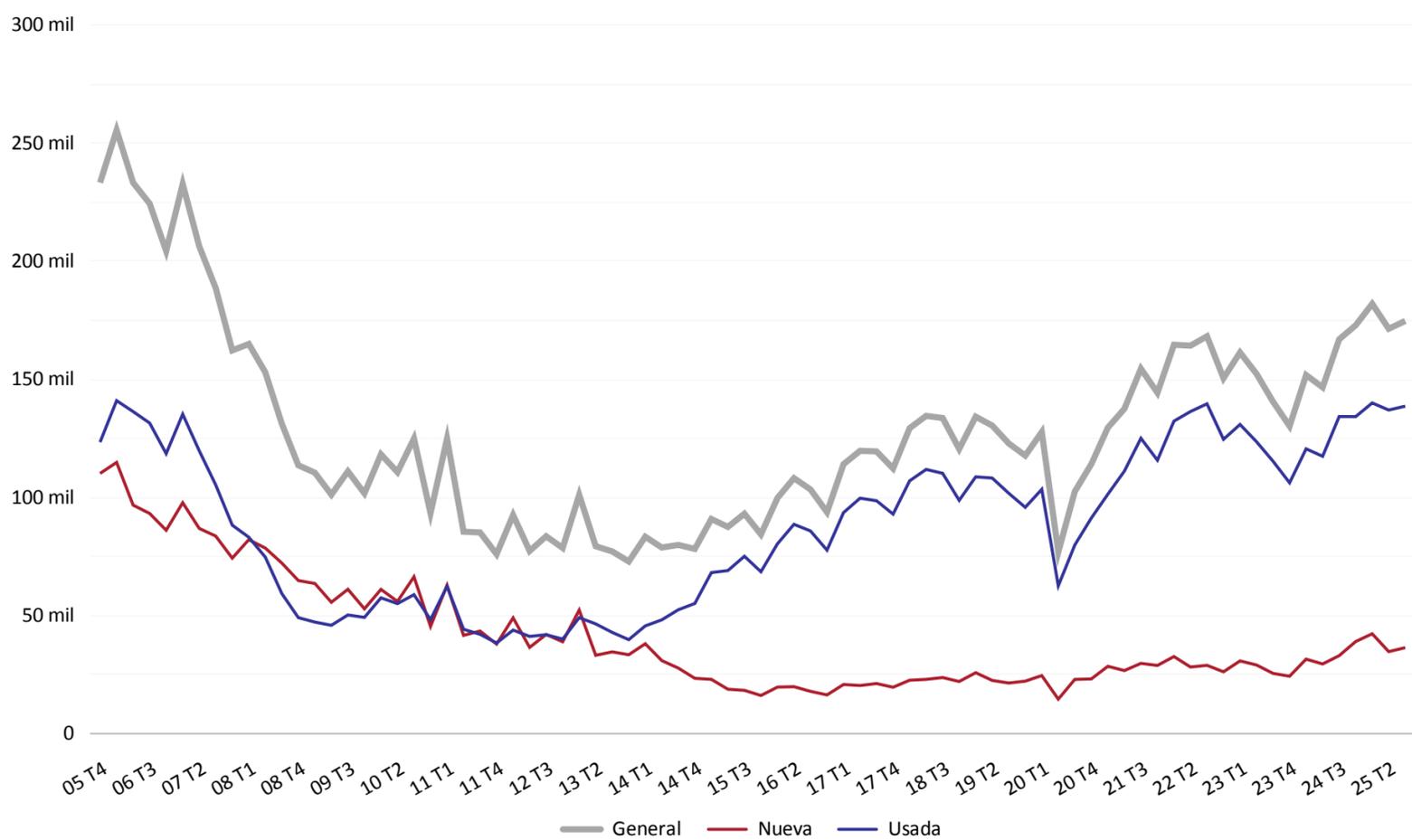
Número de compraventas de vivienda registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral Tercer trimestre 2025						
CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	34.601	2,3 %	8.684	9,6 %	25.917	0,1 %
Aragón	4.563	-2,0 %	921	6,5 %	3.642	-4,0 %
Asturias, Principado de	3.704	-1,1 %	732	-0,3 %	2.972	-1,4 %
Balears, Illes	3.615	1,7 %	729	-3,2 %	2.886	3,0 %
Canarias	6.034	0,3 %	1.648	4,7 %	4.386	-1,3 %
Cantabria	2.332	-12,8 %	351	-44,8 %	1.981	-2,8 %
Castilla - La Mancha	8.930	11,6 %	1.722	29,7 %	7.208	8,0 %
Castilla y León	8.983	-1,4 %	1.506	-22,6 %	7.477	4,4 %
Cataluña	27.733	3,6 %	5.262	3,5 %	22.471	3,6 %
Comunitat Valenciana	27.578	3,9 %	4.715	15,2 %	22.863	1,9 %
Extremadura	3.272	2,9 %	504	15,1 %	2.768	1,0 %
Galicia	6.455	-0,2 %	1.779	12,0 %	4.676	-4,1 %
Madrid, Comunidad de	20.081	-0,9 %	4.056	-3,5 %	16.025	-0,2 %
Murcia, Región de	6.588	-2,7 %	1.468	-1,7 %	5.120	-3,0 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.761	-10,4 %	463	-29,0 %	1.298	-1,2 %
País Vasco	6.754	8,3 %	1.323	44,1 %	5.431	2,2 %
Rioja, La	1.400	4,2 %	220	20,2 %	1.180	1,7 %
España	174.384	1,9 %	36.083	4,9 %	138.301	1,2 %

Número de compraventas de vivienda registradas. Resultados anuales y variación interanual Tercer trimestre 2025						
CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Andalucía	137.872	16,9 %	36.288	35,8 %	101.584	11,4 %
Aragón	18.486	19,2 %	3.744	31,1 %	14.742	16,5 %
Asturias, Principado de	15.870	21,5 %	3.426	38,4 %	12.444	17,5 %
Balears, Illes	14.750	10,5 %	2.952	19,9 %	11.798	8,3 %
Canarias	24.929	4,1 %	6.946	18,8 %	17.983	-0,7 %
Cantabria	10.101	19,1 %	1.845	40,2 %	8.256	15,2 %
Castilla - La Mancha	34.289	24,9 %	7.064	30,6 %	27.225	23,5 %
Castilla y León	35.673	28,3 %	6.751	25,0 %	28.922	29,1 %
Cataluña	110.932	19,9 %	21.229	26,7 %	89.703	18,5 %
Comunitat Valenciana	109.074	12,6 %	19.012	18,0 %	90.062	11,5 %
Extremadura	12.501	23,1 %	1.607	30,5 %	10.894	22,1 %
Galicia	26.359	23,8 %	6.930	37,8 %	19.429	19,4 %
Madrid, Comunidad de	83.312	17,1 %	19.419	35,9 %	63.893	12,4 %
Murcia, Región de	26.735	20,2 %	5.795	32,5 %	20.940	17,2 %
Navarra, Comunidad Foral de	7.283	3,0 %	2.187	-4,7 %	5.096	6,7 %
País Vasco	25.926	22,4 %	4.973	26,7 %	20.953	21,4 %
Rioja, La	5.546	31,3 %	949	59,5 %	4.597	26,7 %
España	699.638	17,7 %	151.117	29,1 %	548.521	15,0 %

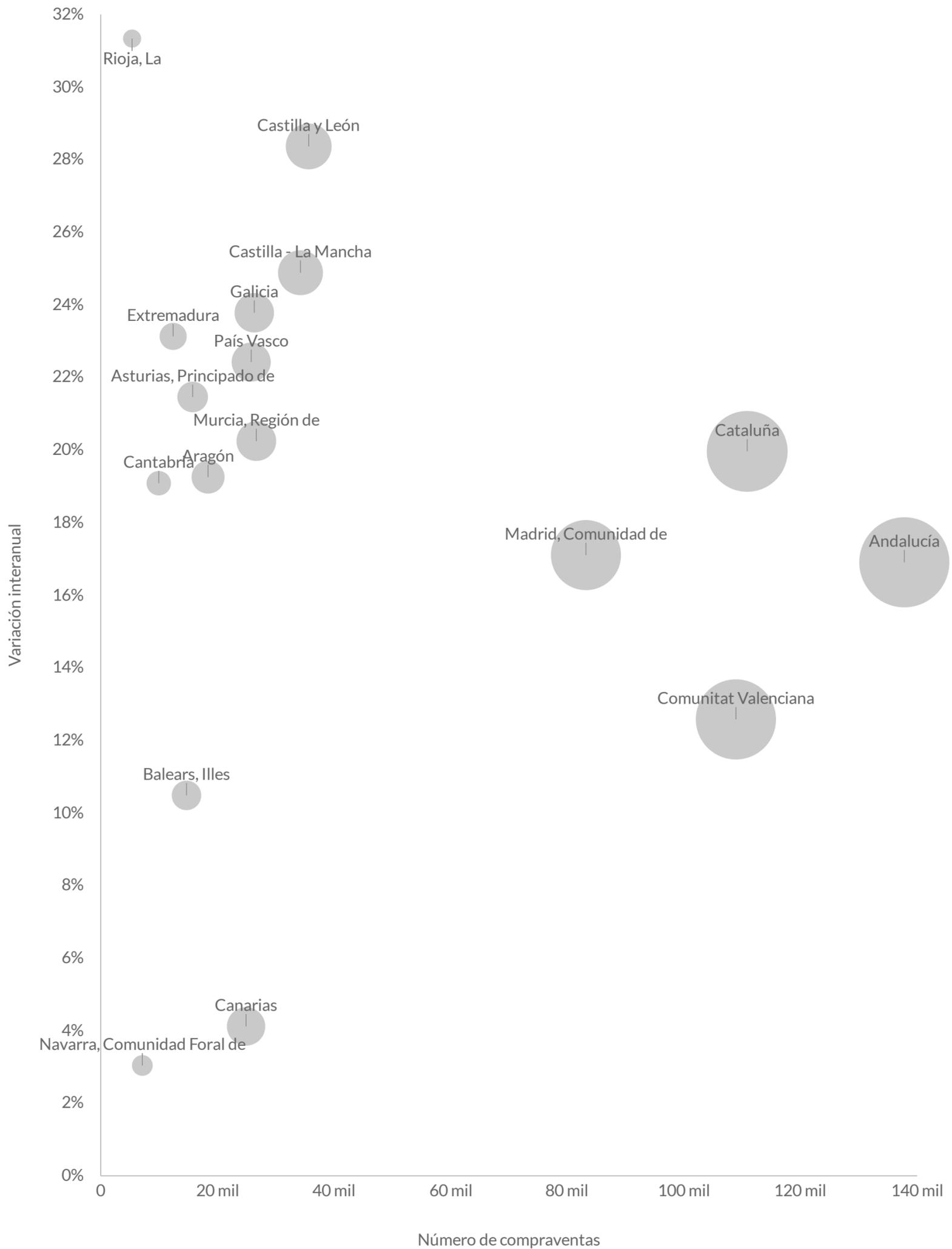
Número de compraventas de vivienda registradas
Tercer trimestre 2025



Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. España

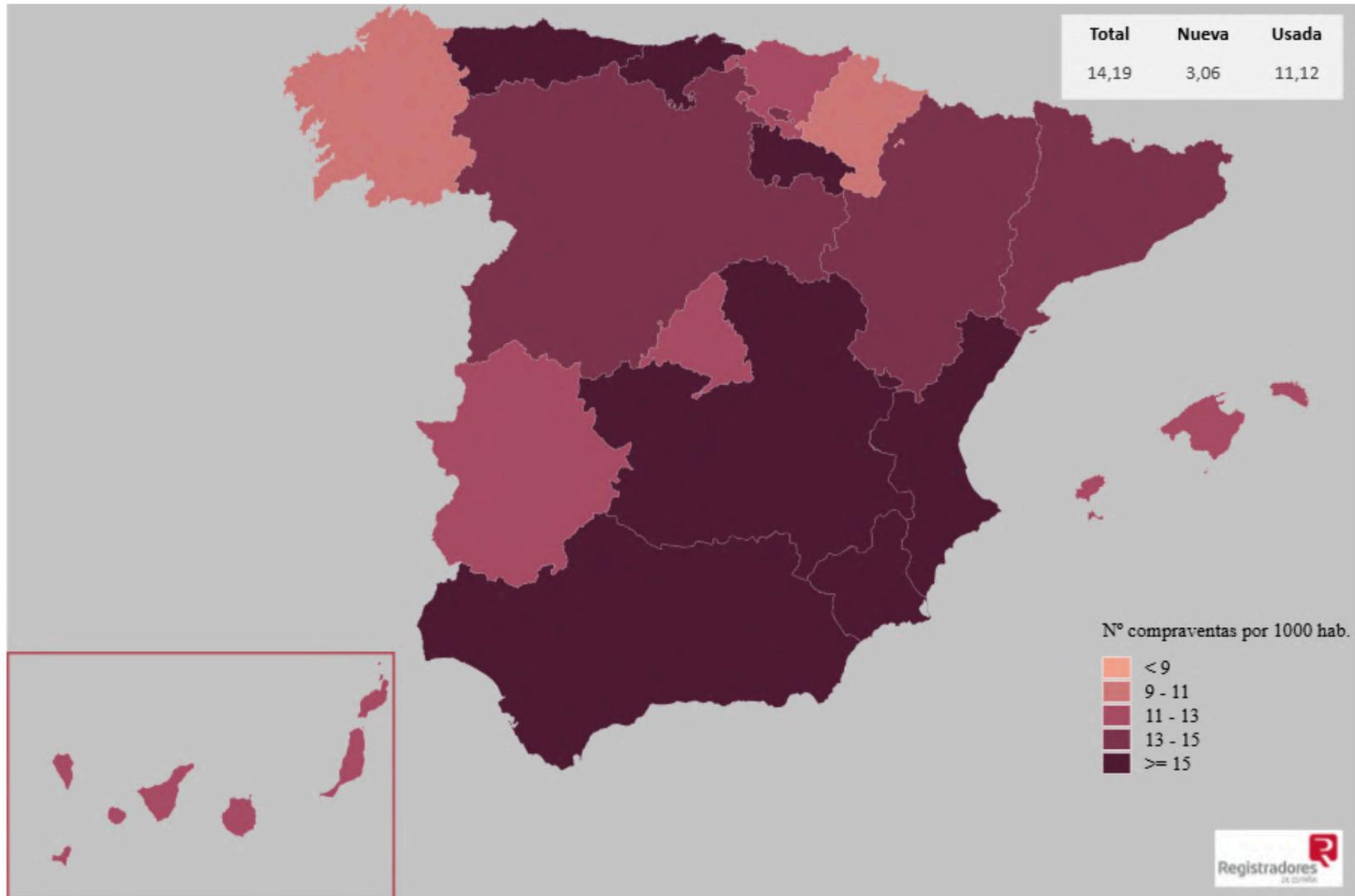


Número de compraventas y tasa de variación interanual de vivienda registradas. CC. AA.
Tercer trimestre 2025

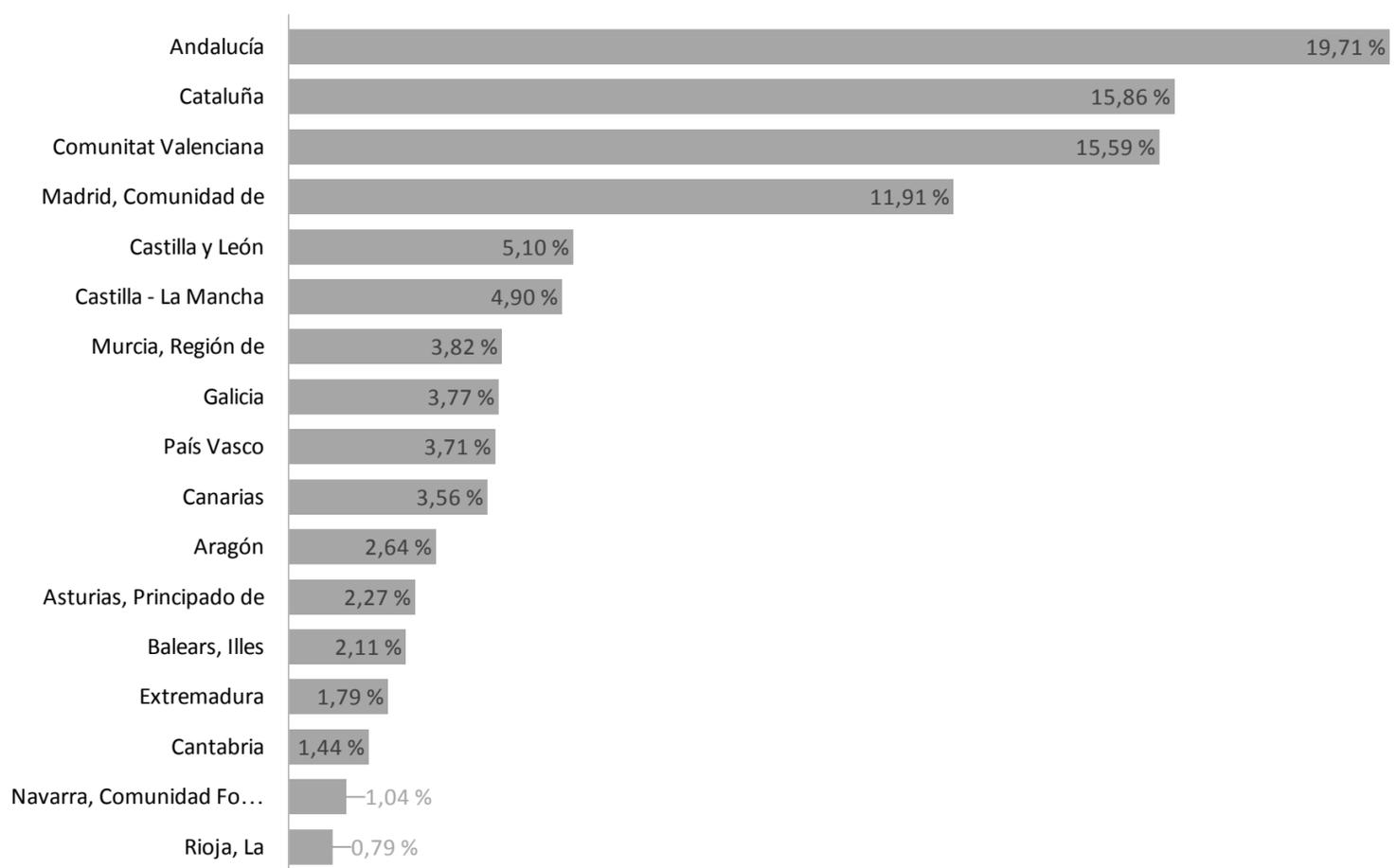


El gráfico muestra el número interanual de compraventas de vivienda (eje x) y la variación interanual del número de compraventas (eje y). El tamaño nos indica también el número de compraventas de vivienda.

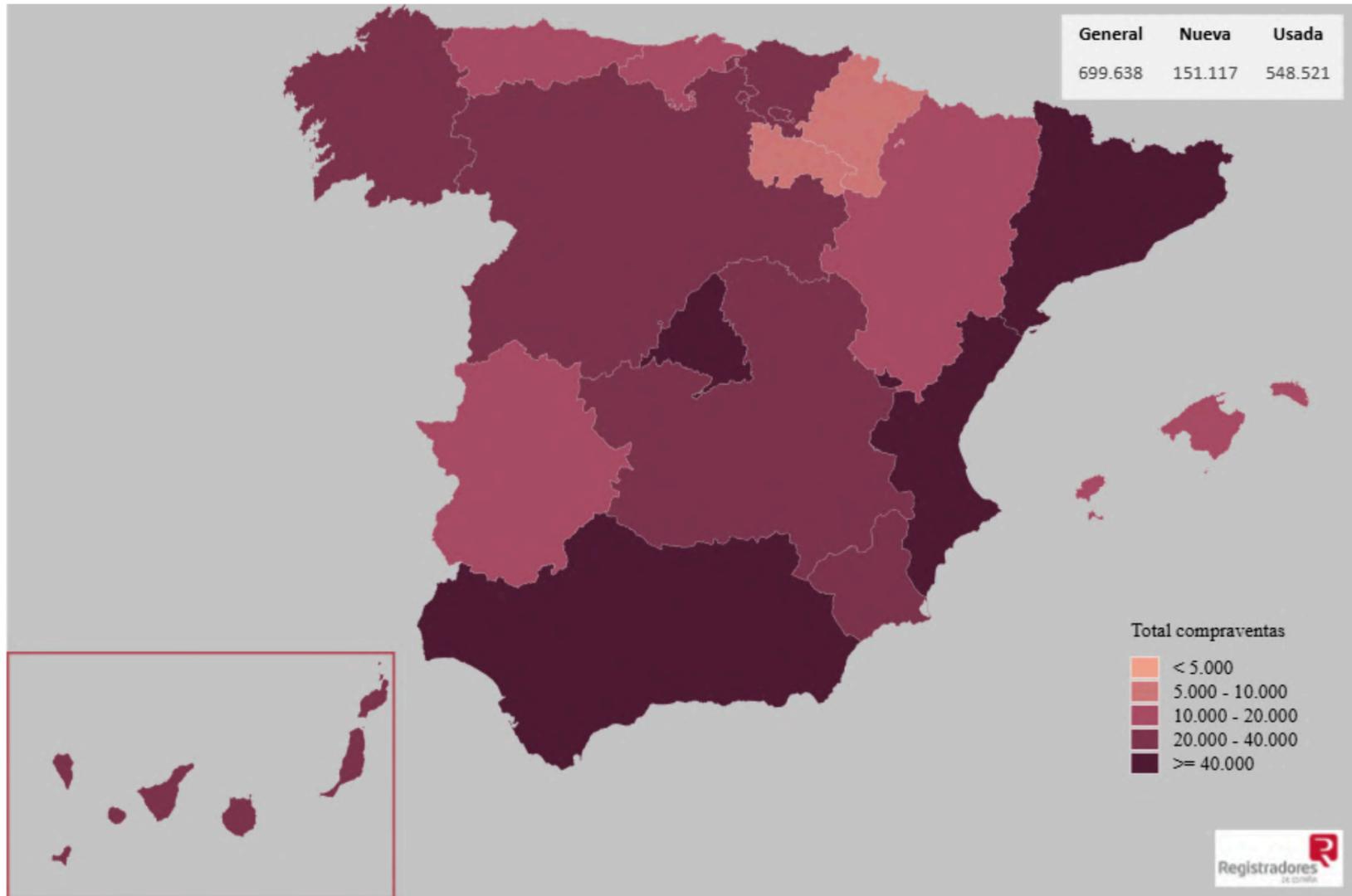
Número de compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes. Interanual
Tercer trimestre 2025



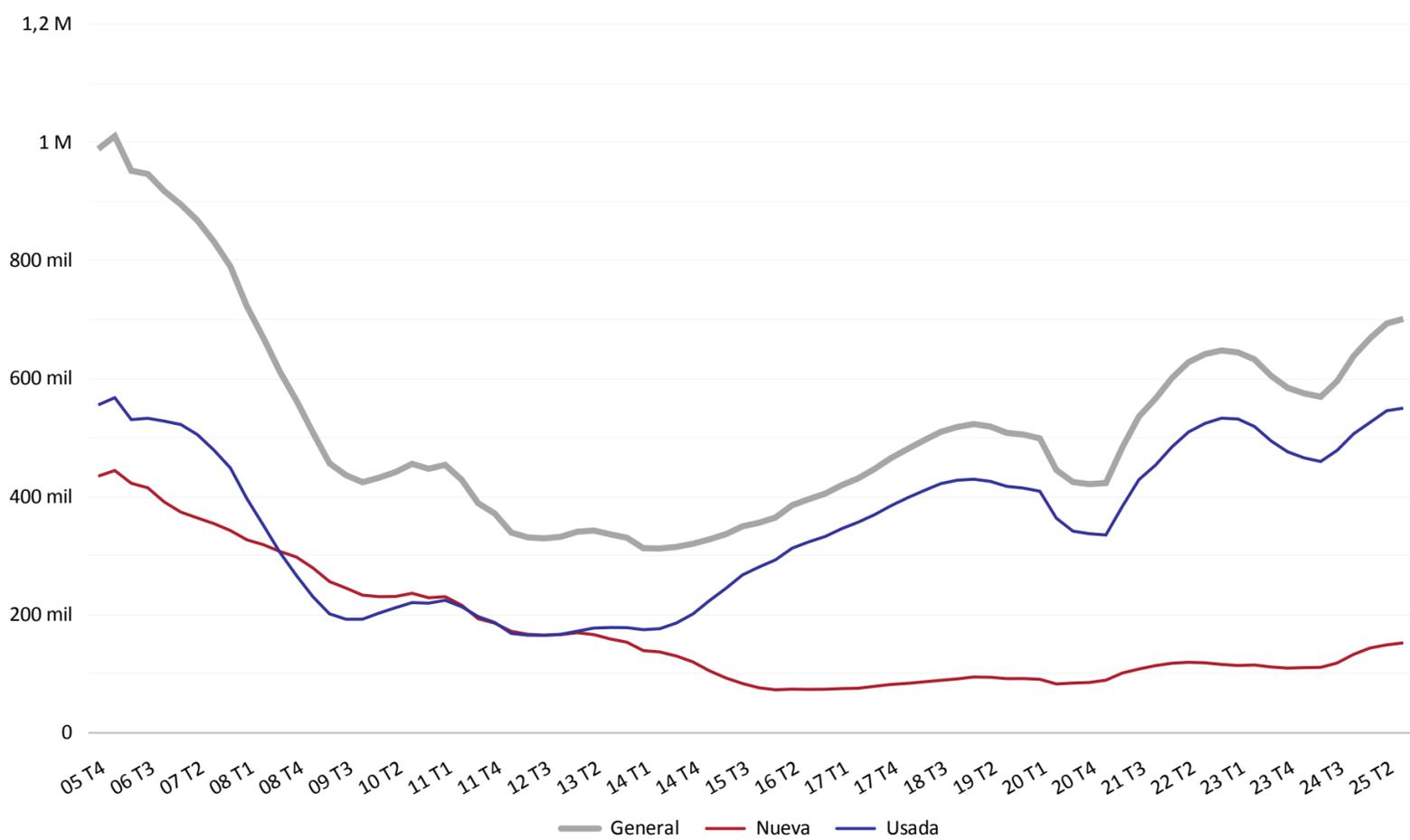
Cuota de mercado de compraventas de vivienda. Interanual
Tercer trimestre 2025



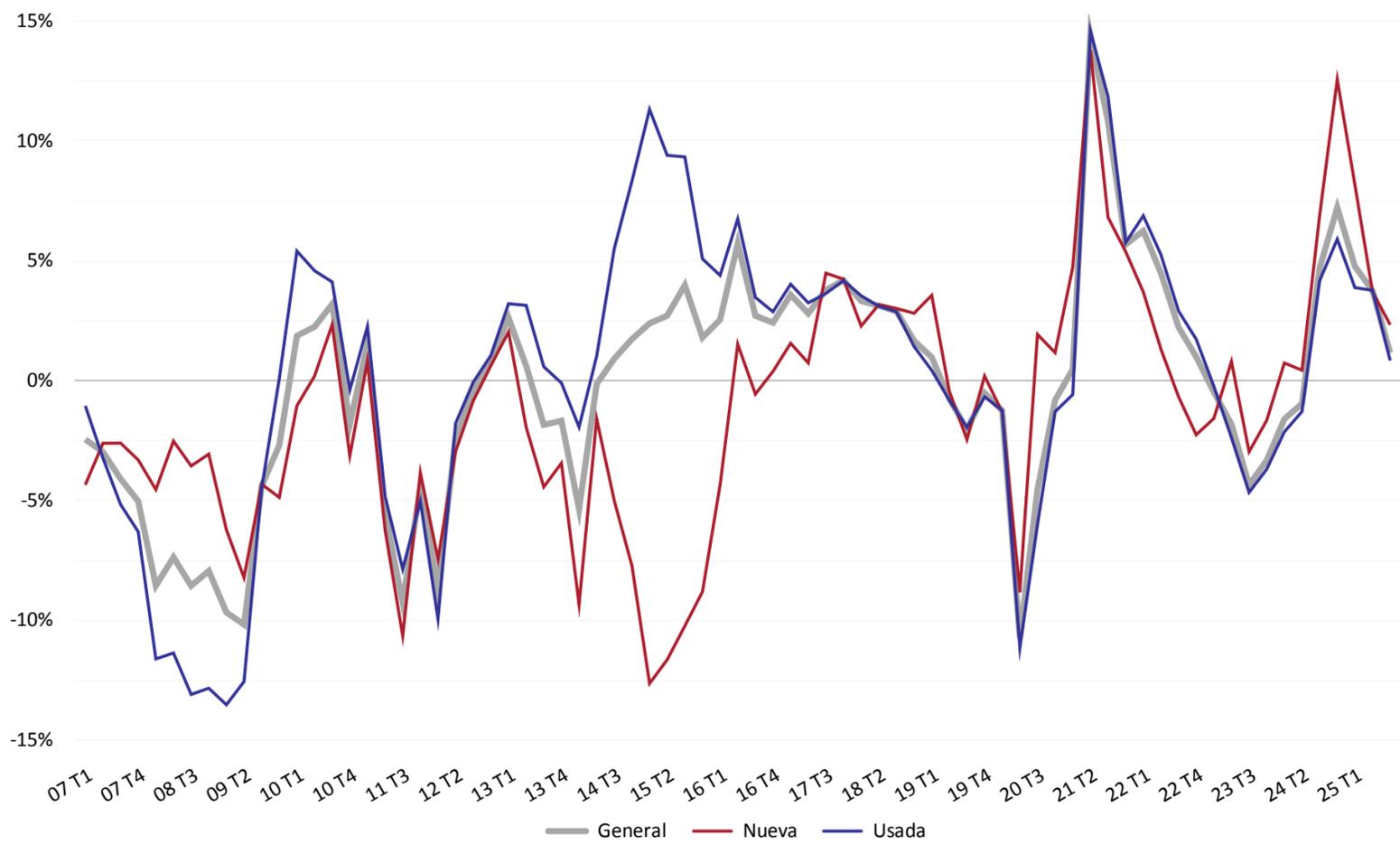
Número de compraventas de vivienda registradas. Interanual
Tercer trimestre 2025



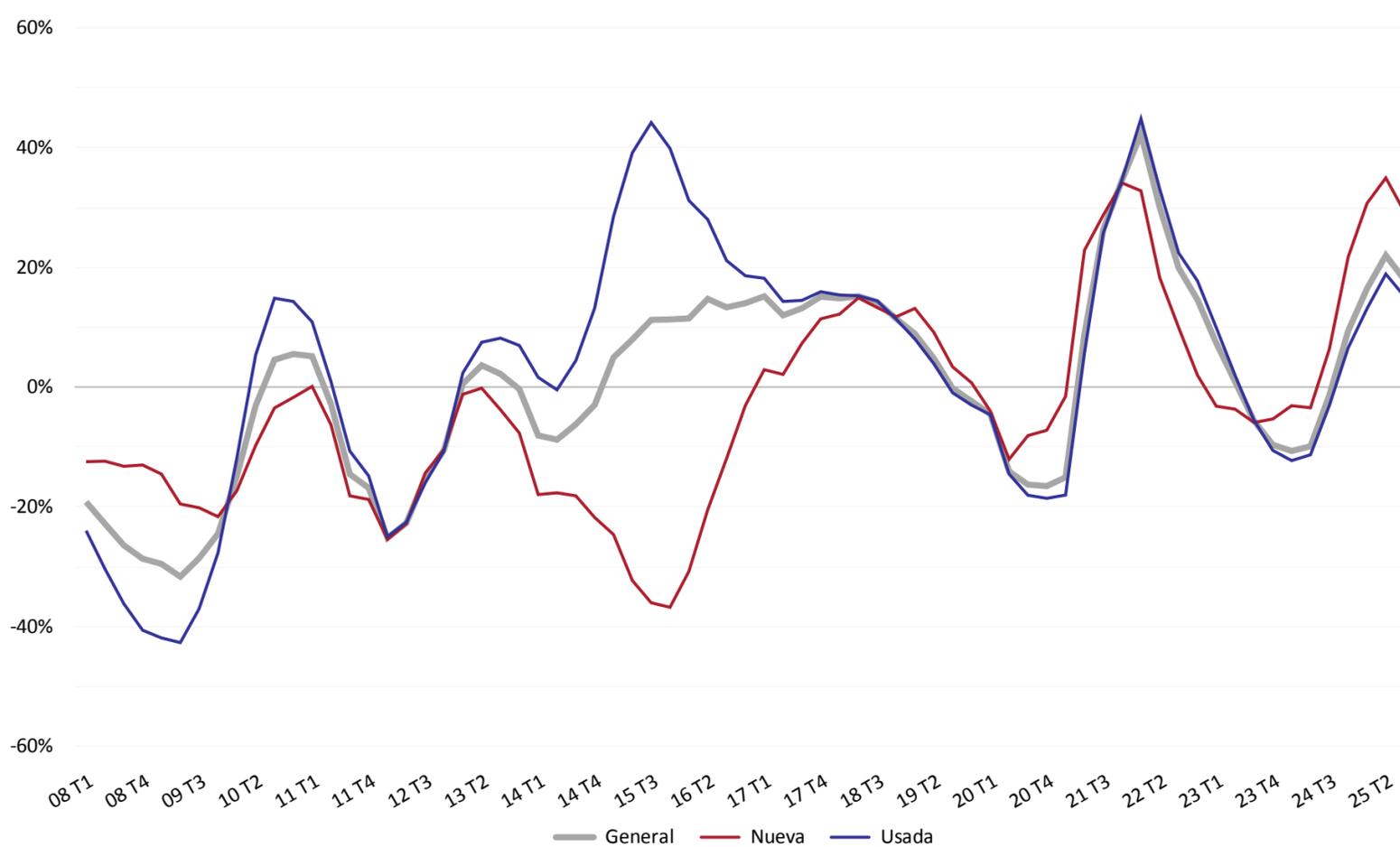
Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. España



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



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



Provincias

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

En el tercer trimestre del año veintisiete provincias han registrado incrementos trimestrales de compraventas de vivienda, frente a los descensos en veintiuna, manteniendo resultados dos provincias.

Las provincias que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda durante el tercer trimestre han sido Madrid (20.081), Barcelona (18.104), Alicante (13.261), Valencia (10.491), Málaga (8.637), Murcia (6.588) y Sevilla (6.400).

Los mayores niveles de crecimiento trimestral se han registrado en Álava (32,5%), Toledo (17,9%), Bizkaia (15,5%) y Soria (14%).

En vivienda nueva treinta provincias han registrado ascensos trimestrales, frente a los descensos en veinte provincias.

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda nueva durante el tercer trimestre han sido Madrid (4.056), Barcelona (3.519), Málaga (2.602), Alicante (2.421) y Valencia (1.586).

Las mayores tasas de crecimiento trimestral en compraventas de vivienda nueva se han alcanzado en Teruel (186,2%), Bizkaia (83,9%), Cáceres (62,3%) y Albacete (57,6%).

En vivienda usada veintisiete provincias han incrementado su número de compraventas de vivienda, dando lugar a descensos en veintitrés provincias.

En vivienda usada el mayor número de compraventas trimestrales se ha alcanzado en las provincias de Madrid (16.025), Barcelona (14.585), Alicante (10.840), Valencia (8.905) y Málaga (6.035).

Los mayores incrementos trimestrales en vivienda usada han correspondido a Álava (19,5%), Toledo (15,2%), Zamora (14,2%) y Granada (12,5%).

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

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

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda durante los últimos doce meses han sido Madrid (83.312), Barcelona (72.934), Alicante (53.750), Valencia (40.731), Málaga (36.510), Murcia (26.735) y Sevilla (25.395).

Los mayores incrementos interanuales de compraventas de vivienda se han registrado en las provincias de León (41,8%), Zamora (39,6%) y Ourense (39,2%).

En vivienda nueva cuarenta y siete provincias han registrado incrementos interanuales, con tasas de dos dígitos en cuarentena y cinco de ellas, dando lugar a únicamente tres provincias con tasas interanuales negativas.

Los mayores incrementos interanuales en vivienda nueva se han registrado en las provincias de Cuenca (132,6%), Ourense (76,1%) y Teruel (71,3%).

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 (19.419), Barcelona (14.081), Málaga (12.183), Alicante (9.925), Sevilla (6.479), Valencia (6.260) y Murcia (5.795).

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

Las mayores tasas de crecimiento interanual han correspondido a León (43,6%), Zamora (40,9%) y Lleida (34,7%).

En vivienda usada el mayor número de compraventas interanual se ha registrado en las provincias de Madrid (63.893), Barcelona (58.853), Alicante (43.825), Valencia (34.471), Málaga (24.327), Murcia (20.940) y Sevilla (18.916).

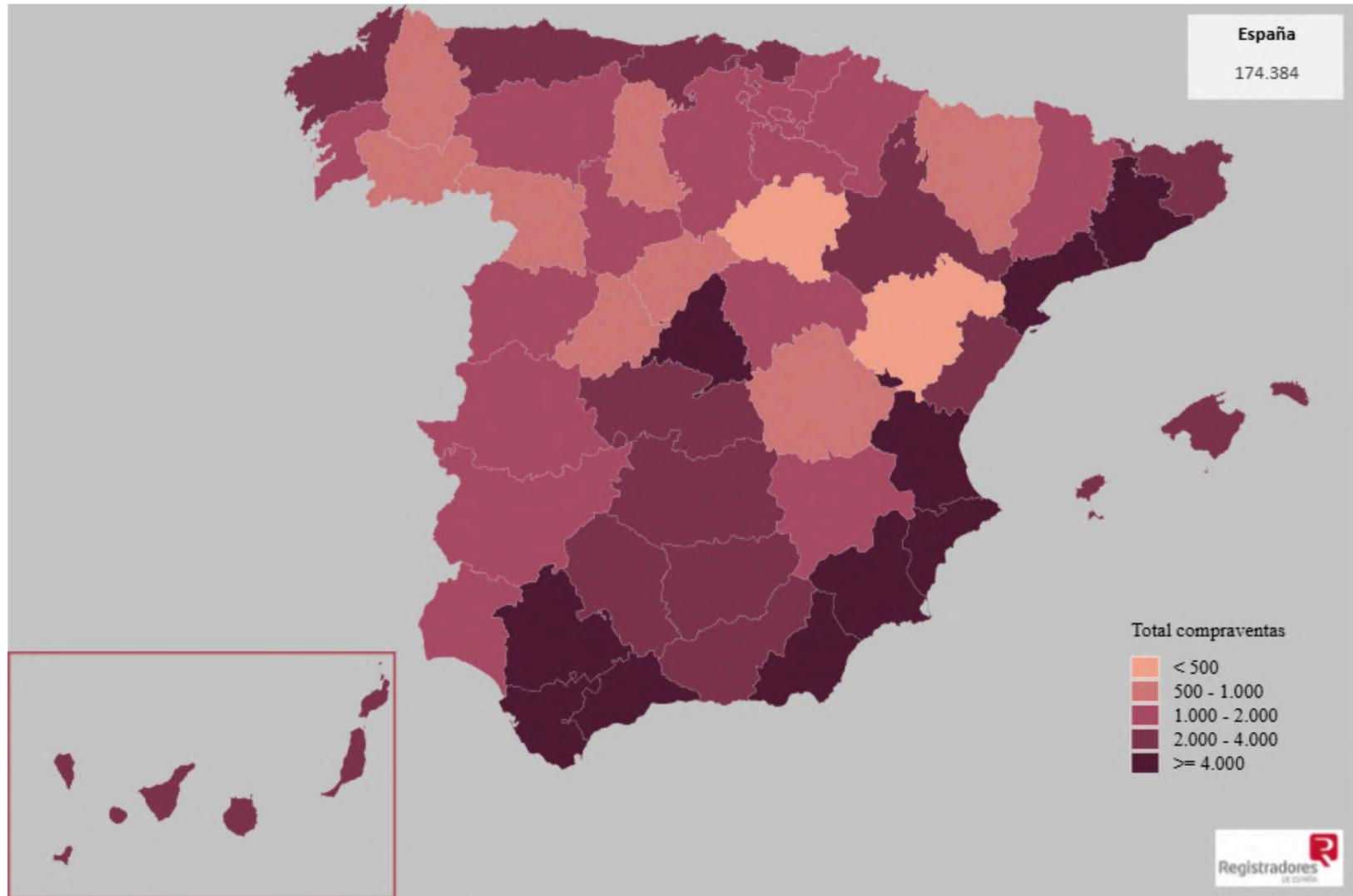
Estos resultados constatan la favorable evolución de las compraventas de vivienda, con un notable predominio territorial del crecimiento de las compraventas, así como en las modalidades de vivienda nueva y usada.

Número de compraventas de vivienda registradas Resultados trimestrales y variación trimestral						
PROVINCIAS	General ▼	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Madrid	20.081	-0,9 %	4.056	-3,5 %	16.025	-0,2 %
Barcelona	18.104	2,1 %	3.519	3,3 %	14.585	1,8 %
Alicante/Alacant	13.261	0,3 %	2.421	6,0 %	10.840	-0,8 %
Valencia/València	10.491	7,3 %	1.586	25,5 %	8.905	4,6 %
Málaga	8.637	-0,0 %	2.602	5,0 %	6.035	-2,0 %
Murcia	6.588	-2,7 %	1.468	-1,7 %	5.120	-3,0 %
Sevilla	6.400	7,7 %	1.485	12,3 %	4.915	6,4 %
Cádiz	4.631	1,0 %	1.311	23,6 %	3.320	-5,8 %
Tarragona	4.329	8,4 %	658	14,8 %	3.671	7,3 %
Almería	4.301	0,0 %	1.320	29,2 %	2.981	-9,1 %
Toledo	3.938	17,9 %	801	29,6 %	3.137	15,2 %
Granada	3.918	10,6 %	789	3,4 %	3.129	12,5 %
Castellón/Castelló	3.826	8,0 %	708	29,9 %	3.118	4,0 %
Asturias	3.704	-1,1 %	732	-0,3 %	2.972	-1,4 %
Girona	3.631	8,8 %	737	5,7 %	2.894	9,6 %
Illes Balears	3.615	1,7 %	729	-3,2 %	2.886	3,0 %
Bizkaia	3.538	15,5 %	640	83,9 %	2.898	6,7 %
Zaragoza	3.261	-2,0 %	721	13,0 %	2.540	-5,5 %
Palmas, Las	3.197	0,3 %	877	4,2 %	2.320	-1,2 %
Coruña, A	2.998	2,0 %	843	15,2 %	2.155	-2,3 %
Santa Cruz de Tenerife	2.837	0,3 %	771	5,3 %	2.066	-1,4 %
Córdoba	2.636	-3,0 %	483	-17,0 %	2.153	0,8 %
Cantabria	2.332	-12,8 %	351	-44,8 %	1.981	-2,8 %
Jaén	2.081	-3,3 %	254	-3,4 %	1.827	-3,2 %
Ciudad Real	2.057	12,3 %	338	34,1 %	1.719	8,9 %
Huelva	1.997	3,5 %	440	2,3 %	1.557	3,8 %
Badajoz	1.964	-2,9 %	267	-8,6 %	1.697	-2,0 %
Gipuzkoa	1.961	-11,8 %	152	-33,6 %	1.809	-9,3 %
Valladolid	1.923	-0,8 %	528	-8,5 %	1.395	2,4 %
Pontevedra	1.853	-4,0 %	479	-3,0 %	1.374	-4,3 %
Navarra	1.761	-10,4 %	463	-29,0 %	1.298	-1,2 %
Lleida	1.669	-2,0 %	348	-14,3 %	1.321	1,9 %
Burgos	1.594	13,6 %	318	20,0 %	1.276	12,1 %
León	1.538	-16,5 %	223	-58,1 %	1.315	0,4 %
Rioja, La	1.400	4,2 %	220	20,2 %	1.180	1,7 %
Cáceres	1.308	13,1 %	237	62,3 %	1.071	6,0 %
Araba/Álava	1.255	32,5 %	531	55,7 %	724	19,5 %
Albacete	1.252	11,1 %	323	57,6 %	929	0,8 %
Salamanca	1.148	3,5 %	127	-14,2 %	1.021	6,2 %
Guadalajara	1.144	-0,8 %	243	6,6 %	901	-2,6 %
Lugo	906	9,0 %	265	34,5 %	641	1,1 %
Huesca	891	-5,6 %	117	-40,9 %	774	3,8 %
Ourense	698	-8,9 %	192	15,7 %	506	-15,7 %
Ávila	678	-2,7 %	72	-37,4 %	606	4,1 %
Segovia	669	-6,6 %	63	-27,6 %	606	-3,7 %
Palencia	587	1,6 %	78	23,8 %	509	-1,2 %
Cuenca	539	-1,8 %	17	-32,0 %	522	-0,4 %
Zamora	529	-3,1 %	46	-62,6 %	483	14,2 %
Teruel	411	6,2 %	83	186,2 %	328	-8,4 %
Soria	317	14,0 %	51	45,7 %	266	9,5 %
España	174.384	1,9 %	36.083	4,9 %	138.301	1,2 %

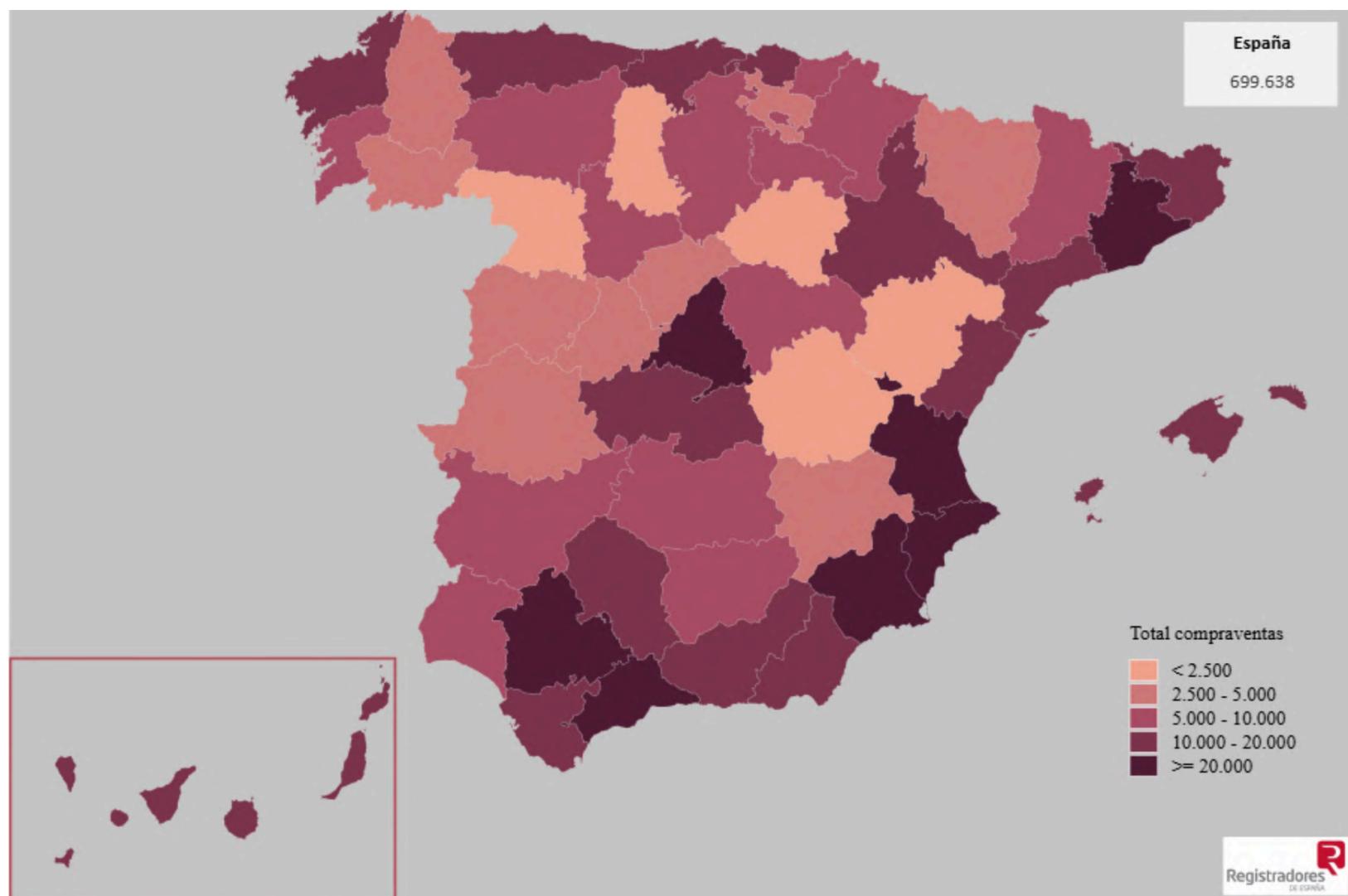
Número de compraventas de vivienda registradas. Resultados anuales y variación interanual
Tercer trimestre 2025

PROVINCIAS	General ▾	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Madrid	83.312	17,1 %	19.419	35,9 %	63.893	12,4 %
Barcelona	72.934	22,5 %	14.081	30,3 %	58.853	20,8 %
Alicante/Alacant	53.750	9,9 %	9.925	19,7 %	43.825	7,8 %
Valencia/València	40.731	12,0 %	6.260	13,5 %	34.471	11,8 %
Málaga	36.510	9,8 %	12.183	40,2 %	24.327	-1,0 %
Murcia	26.735	20,2 %	5.795	32,5 %	20.940	17,2 %
Sevilla	25.395	21,0 %	6.479	43,6 %	18.916	14,8 %
Cádiz	18.124	16,3 %	4.972	33,5 %	13.152	10,8 %
Tarragona	17.009	17,6 %	2.672	41,9 %	14.337	13,9 %
Almería	16.751	24,3 %	4.669	58,1 %	12.082	14,9 %
Asturias	15.870	21,5 %	3.426	38,4 %	12.444	17,5 %
Toledo	15.005	28,0 %	3.449	56,8 %	11.556	21,3 %
Granada	14.767	15,8 %	3.179	12,3 %	11.588	16,8 %
Illes Balears	14.750	10,5 %	2.952	19,9 %	11.798	8,3 %
Castellón/Castelló	14.593	25,7 %	2.827	22,5 %	11.766	26,5 %
Girona	14.049	6,7 %	2.877	5,8 %	11.172	6,9 %
Bizkaia	13.306	19,9 %	2.370	22,7 %	10.936	19,3 %
Palmas, Las	13.251	3,5 %	3.670	22,1 %	9.581	-2,2 %
Zaragoza	13.159	21,3 %	2.859	29,6 %	10.300	19,2 %
Coruña, A	12.172	21,6 %	3.081	25,9 %	9.091	20,3 %
Santa Cruz de Tenerife	11.678	4,8 %	3.276	15,4 %	8.402	1,1 %
Córdoba	10.242	18,6 %	2.025	11,2 %	8.217	20,6 %
Cantabria	10.101	19,1 %	1.845	40,2 %	8.256	15,2 %
Gipuzkoa	8.461	26,7 %	1.056	3,1 %	7.405	30,9 %
Huelva	8.045	16,3 %	1.812	20,7 %	6.233	15,1 %
Jaén	8.038	27,1 %	969	39,8 %	7.069	25,5 %
Pontevedra	8.011	24,4 %	2.332	48,4 %	5.679	16,7 %
Badajoz	7.684	23,2 %	939	33,4 %	6.745	21,9 %
Valladolid	7.560	29,5 %	2.115	25,6 %	5.445	31,0 %
Ciudad Real	7.355	28,4 %	1.205	24,9 %	6.150	29,1 %
Navarra	7.283	3,0 %	2.187	-4,7 %	5.096	6,7 %
Lleida	6.940	30,7 %	1.599	18,9 %	5.341	34,7 %
León	6.608	41,8 %	1.343	35,0 %	5.265	43,6 %
Burgos	5.825	26,0 %	1.051	14,6 %	4.774	28,9 %
Rioja, La	5.546	31,3 %	949	59,5 %	4.597	26,7 %
Guadalajara	5.063	15,5 %	1.178	-12,2 %	3.885	27,8 %
Cáceres	4.817	23,0 %	668	26,8 %	4.149	22,4 %
Salamanca	4.472	27,2 %	558	56,3 %	3.914	23,9 %
Albacete	4.441	21,7 %	932	20,3 %	3.509	22,1 %
Araba/Álava	4.159	22,4 %	1.547	59,6 %	2.612	7,5 %
Huesca	3.677	12,4 %	652	26,8 %	3.025	9,8 %
Lugo	3.318	18,6 %	869	35,6 %	2.449	13,6 %
Ourense	2.858	39,2 %	648	76,1 %	2.210	31,2 %
Ávila	2.802	22,8 %	484	24,7 %	2.318	22,5 %
Segovia	2.779	17,4 %	369	43,6 %	2.410	14,2 %
Cuenca	2.425	22,7 %	300	132,6 %	2.125	15,1 %
Palencia	2.193	22,7 %	311	25,9 %	1.882	22,1 %
Zamora	2.064	39,6 %	258	31,0 %	1.806	40,9 %
Teruel	1.650	19,0 %	233	71,3 %	1.417	13,3 %
Soria	1.370	10,2 %	262	-26,8 %	1.108	25,2 %
España	699.638	17,7 %	151.117	29,1 %	548.521	15,0 %

Número de compraventas de vivienda registradas
Tercer trimestre 2025



Número de compraventas de vivienda registradas. Interanual
Tercer trimestre 2025



5. Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia

3T 2025

Madrid
47,55 %
-2,38

Barcelona
22,51 %
0,01

Valencia/València
20,35 %
-3,47

Sevilla
38,09 %
3,05

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

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

A lo largo de trimestres precedentes se venía manteniendo un relativo equilibrio, no existiendo un comportamiento diferencial en la toma de decisiones de compraventas con respecto a la ubicación de las viviendas.

Sin embargo, los resultados del último trimestre parecen mostrar un cambio de preferencias, pudiendo justificarse como consecuencia de la mayor intensidad de crecimiento del precio de la vivienda en los municipios con un mayor número de habitantes, afectando, por tanto, en mayor medida a las capitales de provincia.

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 tercer trimestre del año, seis de ellas han perdido cuota de mercado, mientras que dos han registrado ascensos. El pasado trimestre fueron 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 Teruel (8,28 pp), Albacete (7,17 pp), Lleida (5,32 pp) y Santander (4,81 pp), mientras que las mayores pérdidas de cuota de mercado se han registrado en Palencia (-9,03 pp), Cuenca (-7,74 pp) y Segovia (-6,76 pp).

Los municipios con un mayor peso de compraventas de vivienda con respecto al total de la provincia durante el tercer trimestre han sido Vitoria-Gasteiz (78,8%), Zaragoza (70,07%), Valladolid (62,51%), Zamora (56,9%) y Ourense (54,58%).

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 Toledo (5,94%), Girona (7,27%), Cádiz (7,82%) y Pontevedra (9,28%).

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

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 (78,7%), Zaragoza (67,89%), Valladolid (66,16%), Ourense (53,53%) y Córdoba (52,86%), mientras que los menores pesos relativos se han alcanzado en Cádiz (6,9%), Toledo (6,92%), Girona (9,32%) y Pontevedra (10,32%).

La demanda sigue siendo especialmente activa con independencia del ámbito geográfico, generalizándose los incrementos de compraventas de vivienda. Los destacados incrementos del precio de la vivienda, de momento, no estaban provocando comportamientos diferenciales de la demanda desde un punto de vista territorial. Sin embargo, los resultados del último trimestre parecen mostrar los primeros signos de cambio, que deberán ser ratificados a través de los resultados de próximos trimestres.

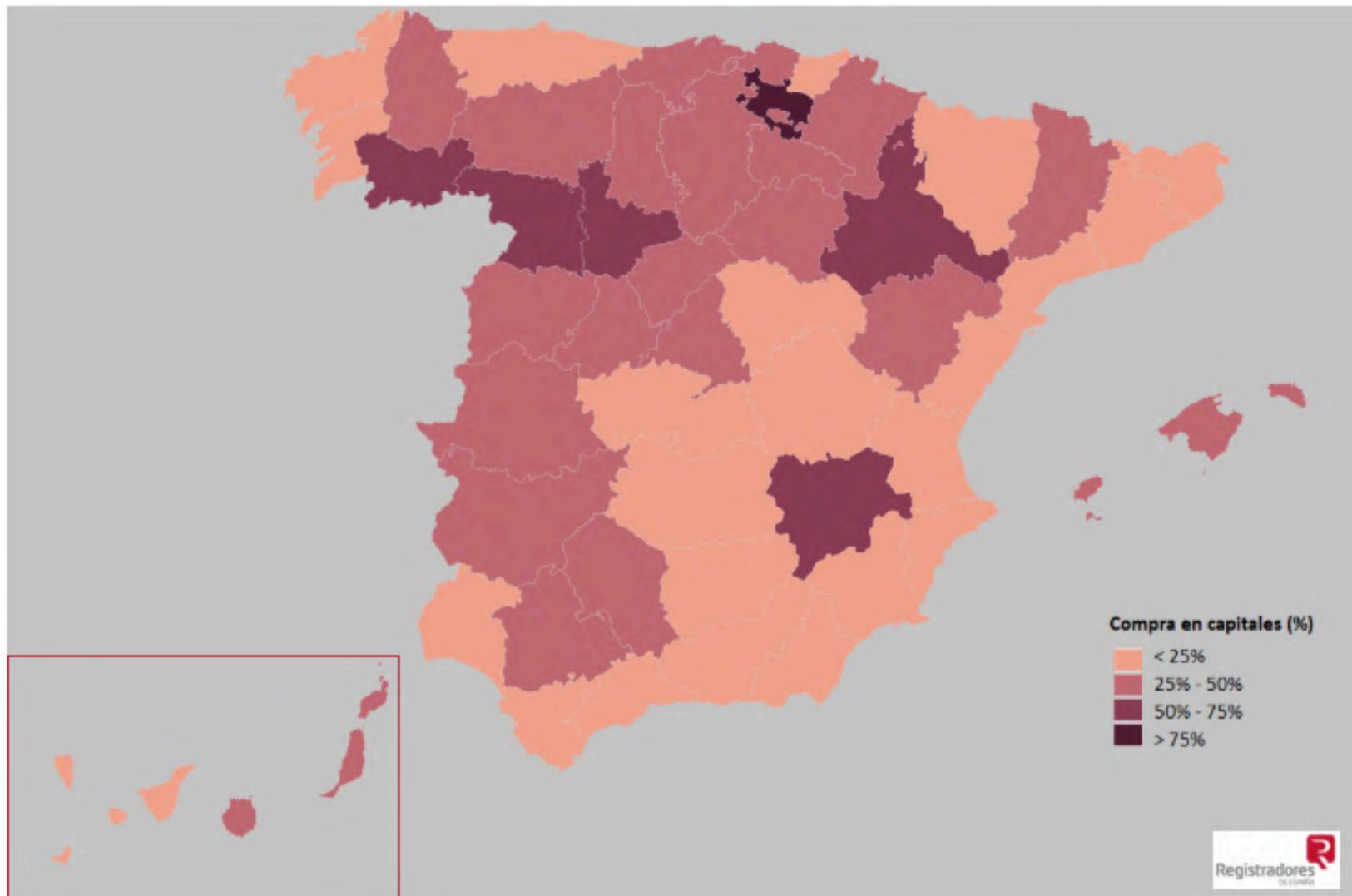
Compraventas de viviendas en las capitales de provincia con respecto a su provincia
Resultados y variación trimestral

Capitales de provincia	% s/provincia ▼	Var. trimestral (pp)	% s/provincia
Vitoria-Gasteiz	78,80 %	2,67	
Zaragoza	70,07 %	-0,35	
Valladolid	62,51 %	-3,97	
Zamora	56,90 %	1,77	
Ourense	54,58 %	-5,47	
Albacete	53,75 %	7,17	
Burgos	47,55 %	1,58	
Madrid	47,55 %	-2,38	
Córdoba	47,53 %	-4,29	
Salamanca	47,39 %	3,65	
Palencia	46,85 %	-9,03	
Logroño	40,71 %	-0,69	
Lugo	38,30 %	-4,90	
Soria	38,17 %	-2,12	
Sevilla	38,09 %	3,05	
Lleida	37,03 %	5,32	
Bilbao	33,58 %	2,44	
Pamplona/Iruña	33,50 %	3,70	
León	33,42 %	-0,67	
Cáceres	32,72 %	-1,62	
Palma	32,70 %	-0,76	
Palmas de Gran Canaria, Las	29,56 %	1,34	
Ávila	29,50 %	-2,07	
Santander	29,46 %	4,81	
Teruel	28,95 %	8,28	
Badajoz	27,44 %	-1,87	
Segovia	26,76 %	-6,76	
Murcia	24,91 %	-1,08	
Cuenca	24,86 %	-7,74	
Donostia/San Sebastián	24,68 %	3,99	
Huelva	24,14 %	-0,16	
Granada	23,84 %	-0,20	
Barcelona	22,51 %	0,01	
Coruña, A	22,41 %	-0,36	
Almería	22,18 %	0,07	
Oviedo	21,60 %	-2,02	
Jaén	20,81 %	-3,93	
Ciudad Real	20,71 %	0,17	
València	20,35 %	-3,47	
Huesca	20,09 %	-0,88	
Guadalajara	18,97 %	-6,70	
Castelló de la Plana/Castellón de la Plana	17,77 %	-1,87	
Málaga	15,89 %	0,40	
Santa Cruz de Tenerife	15,19 %	1,47	
Alacant/Alicante	12,50 %	-1,39	
Tarragona	12,15 %	-1,49	
Pontevedra	9,28 %	-0,87	
Cádiz	7,82 %	0,38	
Girona	7,27 %	-2,62	
Toledo	5,94 %	-2,35	

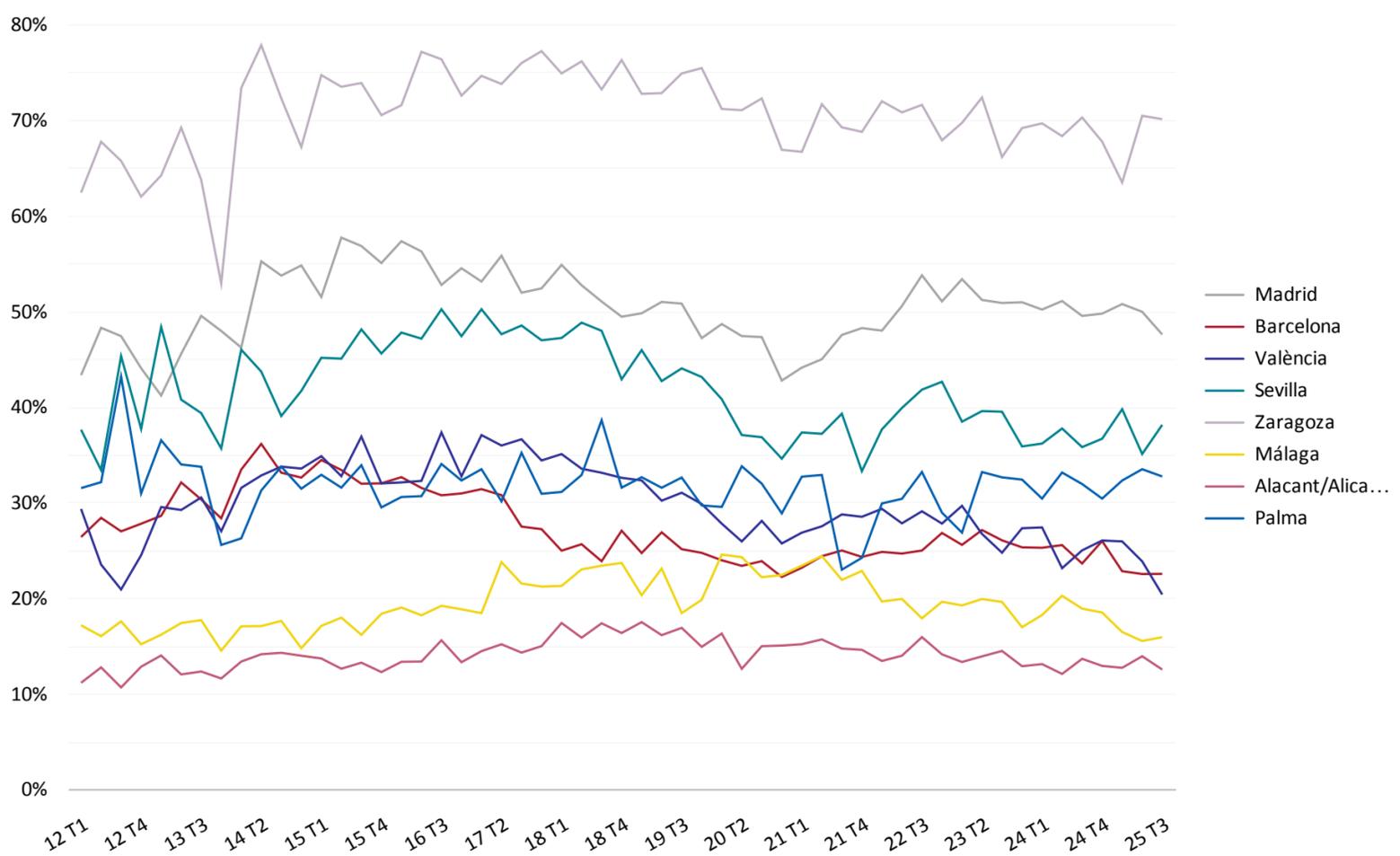
Compraventas de viviendas en las capitales de provincia con respecto a su provincia
Resultados y variación interanual

Capitales de provincia	% s/provincia ▼	Var. interanual (pp)	% s/provincia
Vitoria-Gasteiz	78,70 %	-1,39	
Zaragoza	67,89 %	-1,45	
Valladolid	66,16 %	4,69	
Ourense	53,53 %	1,71	
Córdoba	52,86 %	-3,73	
Palencia	52,58 %	4,59	
Zamora	51,99 %	-0,14	
Madrid	49,51 %	-0,84	
Salamanca	49,33 %	-0,26	
Albacete	48,46 %	-1,65	
Burgos	46,15 %	-0,67	
Soria	44,89 %	-6,84	
Logroño	41,20 %	-0,76	
Lugo	37,67 %	4,28	
Sevilla	37,47 %	1,10	
León	35,70 %	0,13	
Cuenca	35,67 %	6,72	
Ávila	34,80 %	-1,81	
Lleida	33,26 %	-0,43	
Palma	32,19 %	0,23	
Pamplona/Iruña	32,09 %	-0,52	
Cáceres	31,14 %	-0,24	
Bilbao	30,86 %	1,69	
Palmas de Gran Canaria, Las	28,20 %	1,76	
Badajoz	27,72 %	-0,07	
Segovia	26,92 %	1,15	
Murcia	26,38 %	1,82	
Donostia/San Sebastián	25,49 %	1,66	
Teruel	25,27 %	-0,83	
Santander	25,05 %	-3,69	
Granada	24,62 %	-1,01	
Huelva	24,21 %	-5,59	
València	24,00 %	-1,64	
Coruña, A	23,44 %	-0,14	
Oviedo	23,43 %	0,07	
Barcelona	23,40 %	-1,45	
Almería	23,03 %	1,98	
Jaén	22,26 %	0,76	
Guadalajara	21,84 %	-8,64	
Castelló de la Plana/Castellón de la Plana	19,74 %	0,87	
Ciudad Real	19,44 %	-0,41	
Huesca	19,39 %	-0,33	
Málaga	16,61 %	-2,02	
Santa Cruz de Tenerife	13,22 %	2,82	
Alacant/Alicante	12,99 %	0,05	
Tarragona	12,61 %	-0,17	
Pontevedra	10,32 %	0,03	
Girona	9,32 %	-0,14	
Toledo	6,92 %	-1,32	
Cádiz	6,90 %	-0,95	

Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia
Tercer 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

3T 2025

% compras extranjeros

13,58 %

-0,52

% compras Unión Europea

57,65 %

-0,60

La demanda extranjera de vivienda se ha reducido durante el último trimestre en términos porcentuales, dando lugar a un descenso de -0,52 pp, frente a la variación nula del trimestre precedente, con un ajuste algo superior al del primer trimestre del año (-0,38 pp).

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

El peso de compras de vivienda por extranjeros durante el tercer trimestre de 2025 ha sido del 13,58% (14,1% 2T25), por debajo del peso del mismo trimestre del año precedente (14,85% 3T24).

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

La desagregación de resultados por nacionalidades muestra cómo las de mayor peso durante el último trimestre han sido británicos (7,9%), alemanes (6,5%), neerlandeses (5,98%), rumanos (5,58%), marroquíes (5,56%), franceses (5,24%), italianos (4,97%) y polacos (4,63%).

En términos absolutos los mayores resultados trimestrales los han alcanzado británicos (1.856), alemanes (1.527), neerlandeses (1.405), rumanos (1.311), marroquíes (1.305), franceses (1.231), italianos (1.167) y polacos (1.087).

Agrupando por zonas del mundo, las compras de nacionalidades de la Unión Europea suponen el 57,65%, el resto de Europa el 18,33%, África el 8,27%, Asia el 6,45% y América del Sur el 5,7%, quedando el resto de zonas por debajo del 4%.

Los precios medios asociados a estas zonas han estado encabezados por las compras de América del Norte (4.350 €/m²), seguidos de las de Oceanía (3.501 €/m²), Unión Europea (2.926 €/m²), Asia (2.825 €/m²) y resto de Europa (2.730 €/m²).

La desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra cierto 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 nueve comunidades autónomas.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor peso de compra por extranjeros durante el tercer trimestre han sido Illes Balears (29,46%), Comunitat Valenciana (27%), Canarias (25,3%), Región de Murcia (21,89%), Cataluña (15,05%) y Andalucía (12,96%).

En el ámbito provincial se ha registrado un predominio de los descensos en peso de compra por extranjeros, dando lugar a diecinueve provincias con incrementos, frente a los descensos en treinta y una.

Las provincias con mayor peso de compra de vivienda por extranjeros durante el tercer trimestre han sido Alicante (43,29%), Málaga (31,84%), Santa Cruz de Tenerife (29,56%), Illes Balears (29,46%), Girona (24,21%), Murcia (21,89%), Las Palmas (21,49%), Almería (17,59%) y Tarragona (15,04%).

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.

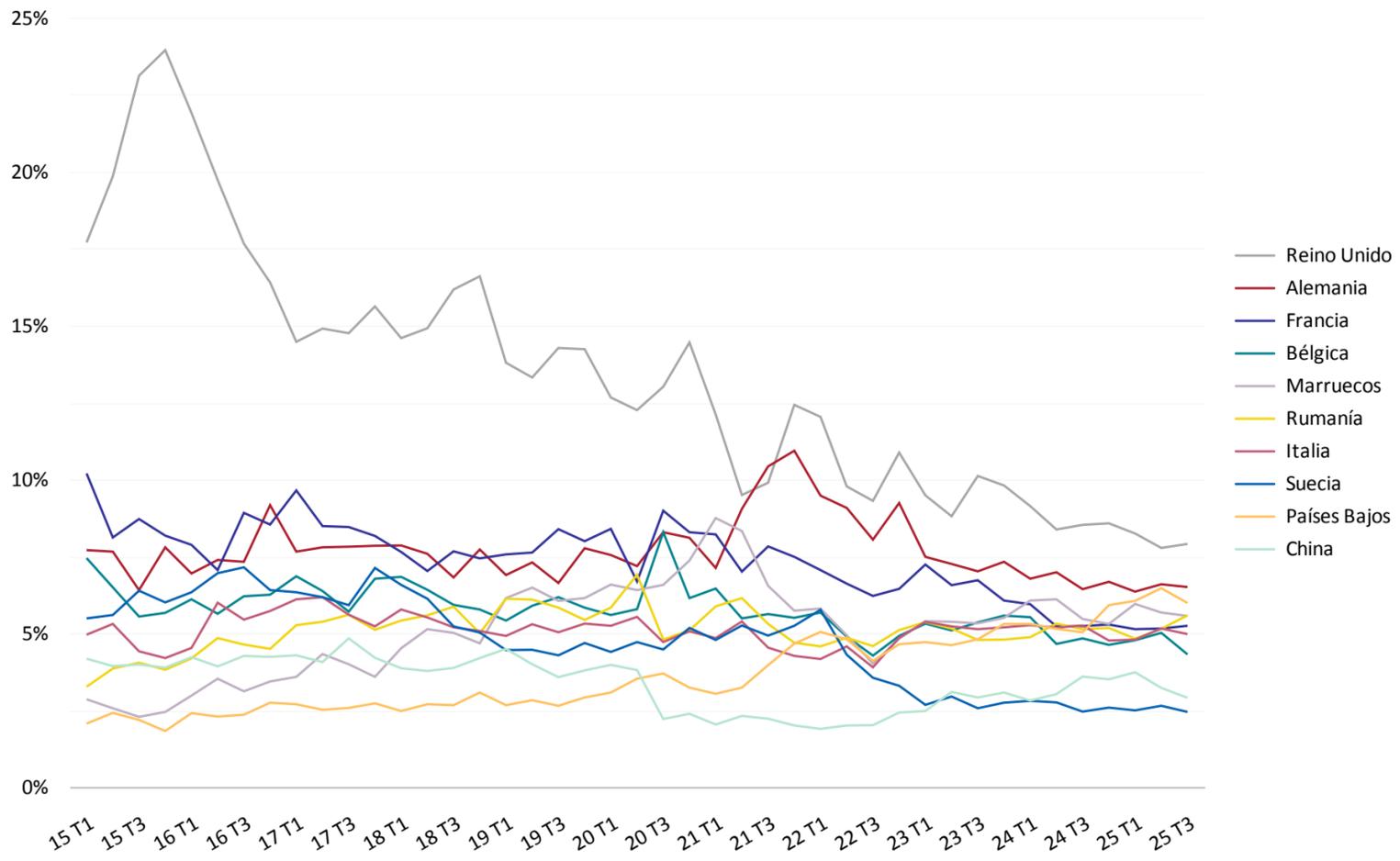
En todo caso, el incremento del comprador extranjero residente está llevando a un reparto territorial algo más equilibrado de lo que venía siendo tradicionalmente.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador			
Tercer trimestre 2025			
Nacionalidad	% s/extranjeros	% s/extranjeros	Var. trimestral (pp)
Reino Unido	7,90 %		0,13
Alemania	6,50 %		-0,09
Países Bajos	5,98 %		-0,48
Rumanía	5,58 %		0,44
Marruecos	5,56 %		-0,11
Francia	5,24 %		0,09
Italia	4,97 %		-0,18
Polonia	4,63 %		0,13
Bélgica	4,31 %		-0,70
Ucrania	3,20 %		0,00
China	2,90 %		-0,32
Suecia	2,44 %		-0,20
Irlanda	1,79 %		0,16
Estados Unidos	1,71 %		0,08
Rusia	1,70 %		-0,04
Hungría	1,26 %		0,04
Lituania	1,18 %		
Bulgaria	1,06 %		-0,06

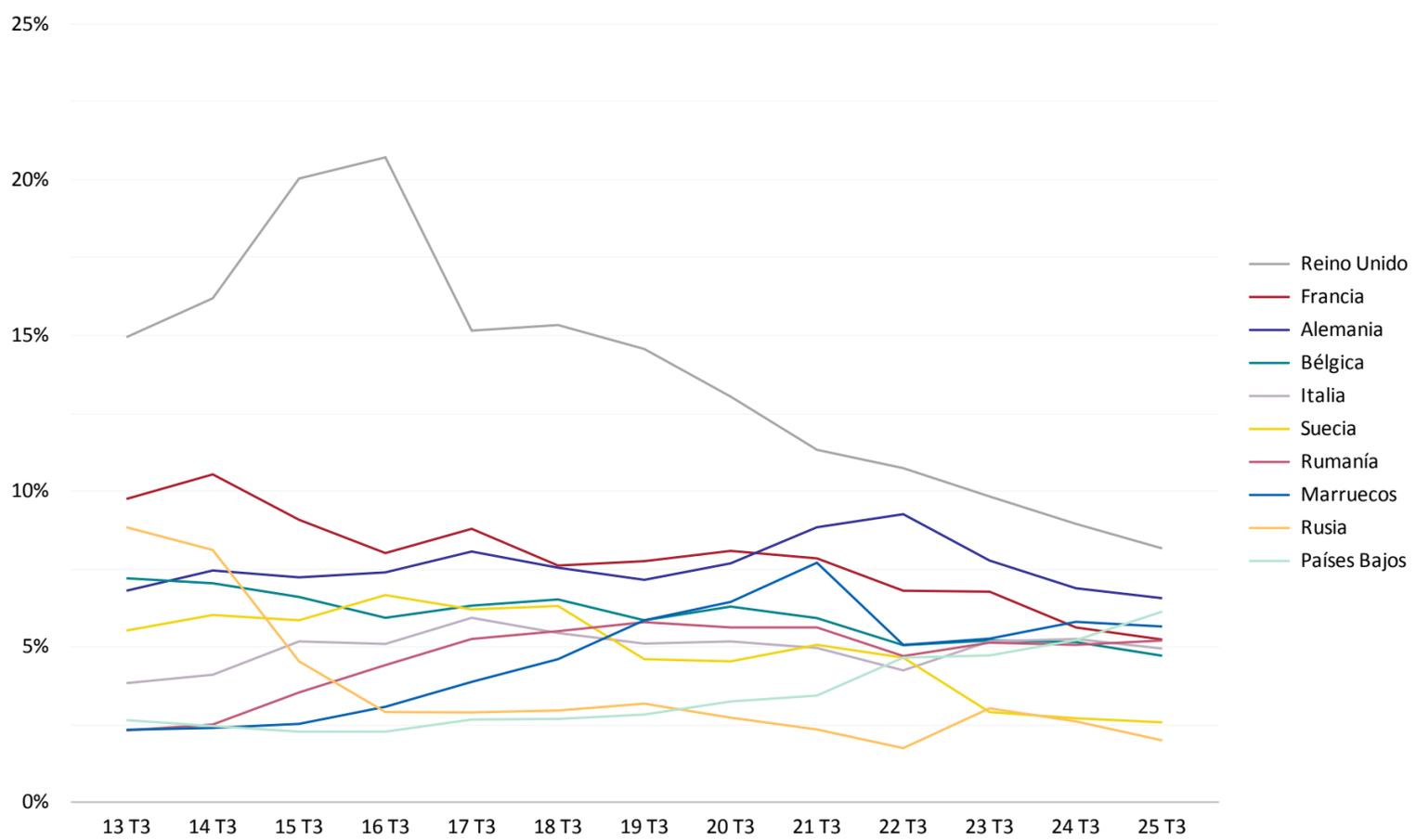
Compras de vivienda por extranjeros (%). Trimestral



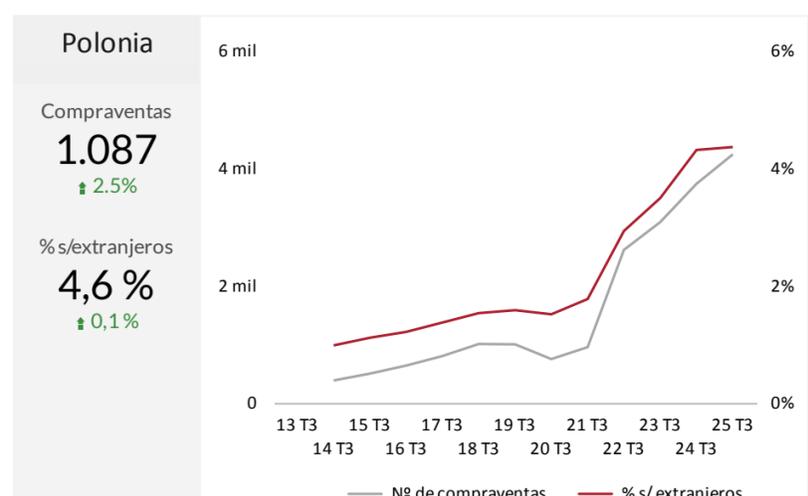
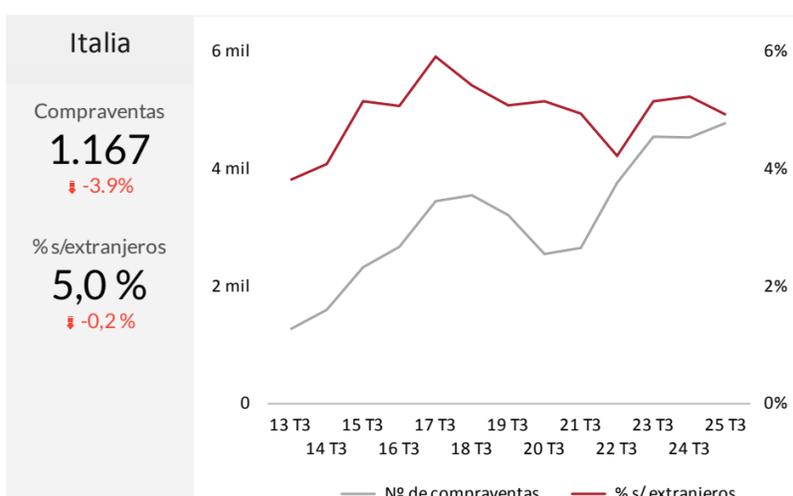
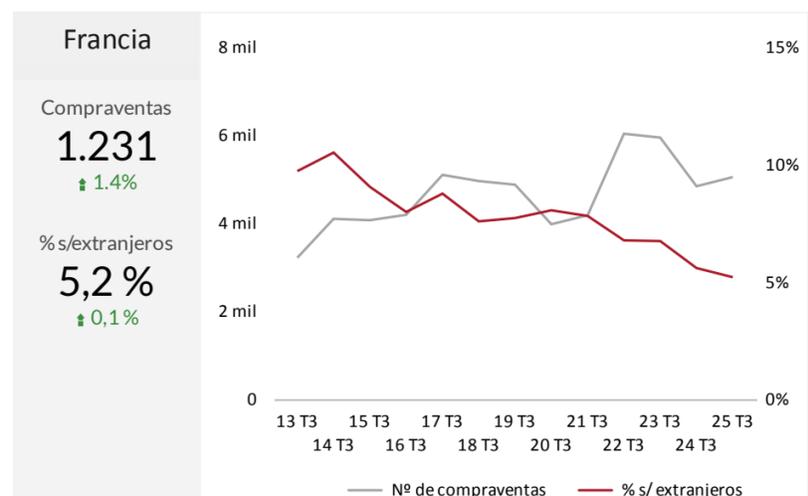
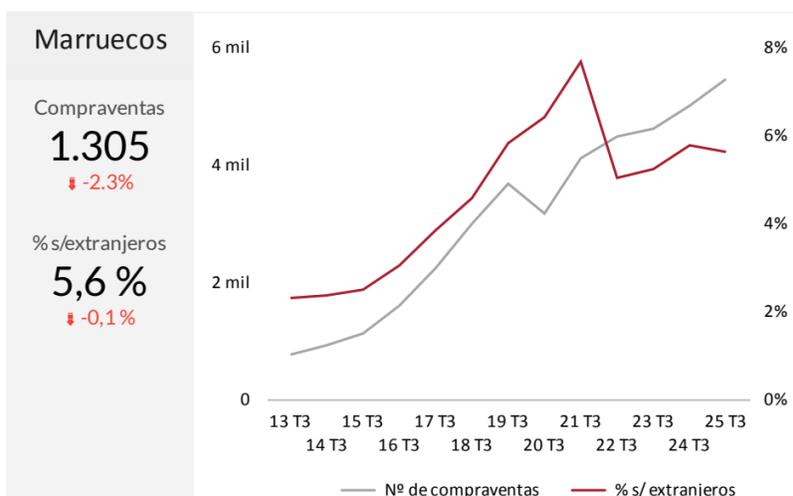
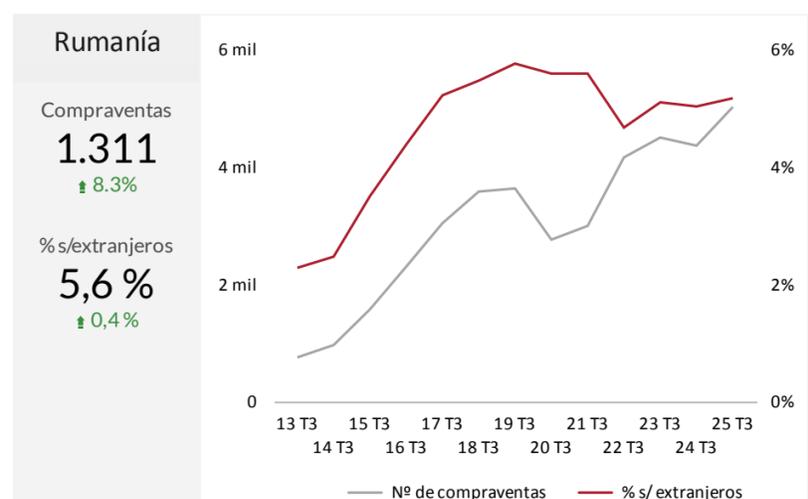
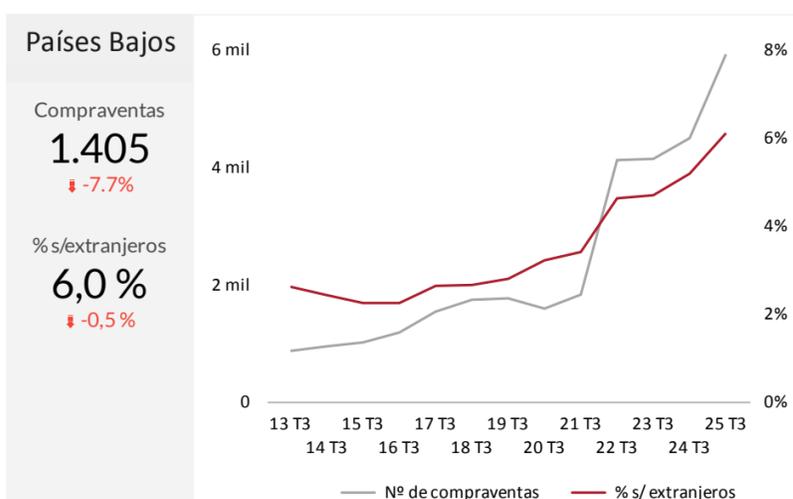
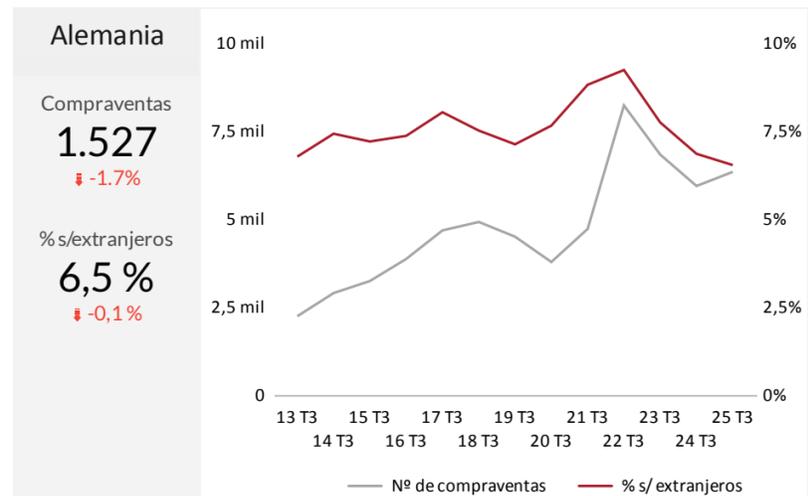
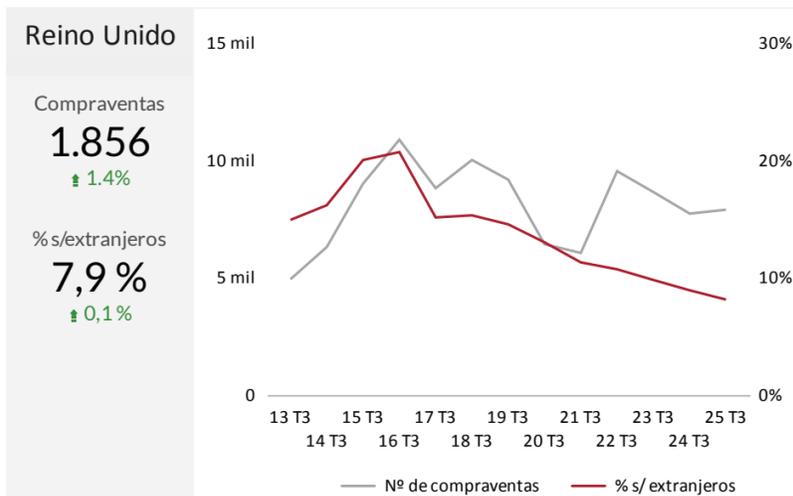
Compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad (%). Trimestral



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



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



Explicación sobre el contenido:

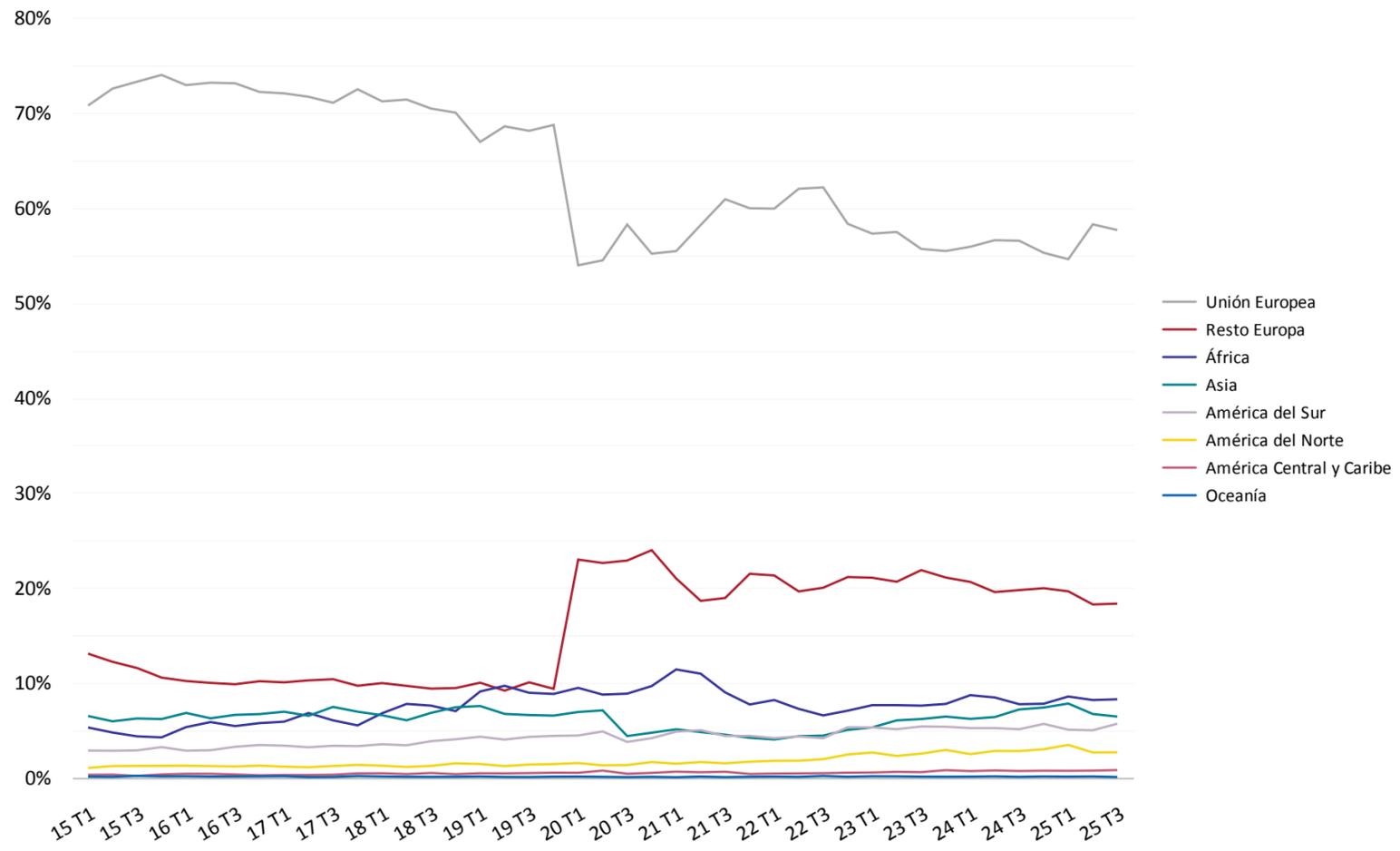
- Cajas: Resultados trimestrales y variación trimestral.
- Gráficos: Resultados interanuales.

Compraventas de vivienda registradas según zona del comprador (%)			
Tercer trimestre 2025			
Zona	% s/extranjeros ▼	% s/extranjeros	Var. trimestral (pp)
Unión Europea	57,65 %		-0,60
Resto Europa	18,33 %		0,08
África	8,27 %		0,08
Asia	6,45 %		-0,27
América del Sur	5,70 %		0,69
América del Norte	2,69 %		0,02
América Central y Caribe	0,82 %		0,06
Oceanía	0,09 %		-0,06

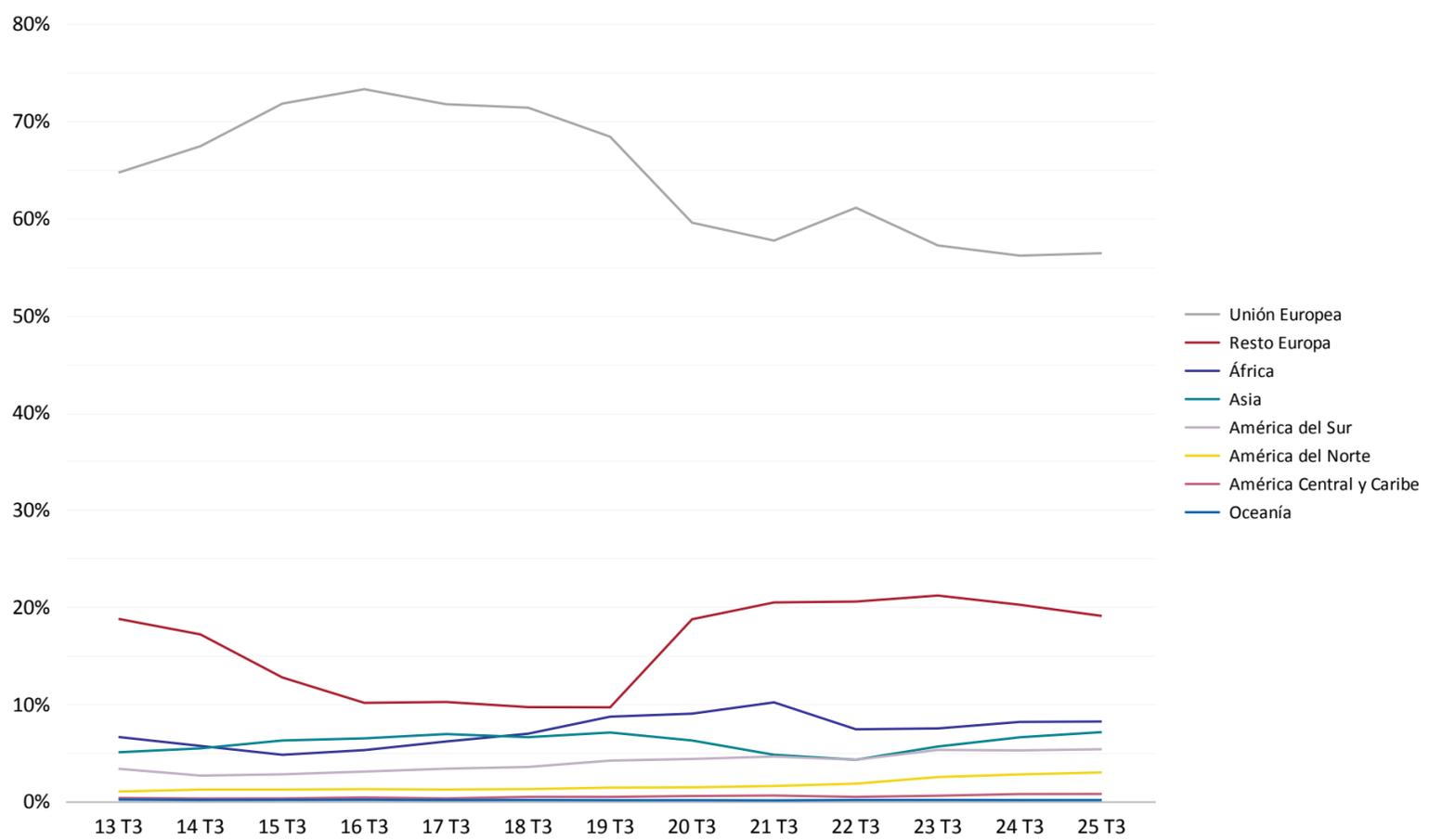
Distribución de compras de vivienda por extranjeros según origen por Comunidades Autónomas. Interanuales

CC.AA	Unión Europea	Resto Europa	África	América del Sur	América del Norte	América Central y Caribe	Oceanía
Balears, Illes	20,57%	4,26%	0,65%	0,44%	0,42%	0,06%	0,09%
Comunitat Valenciana	16,37%	6,25%	1,49%	0,91%	0,52%	0,09%	0,02%
Canarias	18,34%	4,10%	0,37%	0,33%	0,22%	0,10%	0,00%
Murcia, Región de	9,28%	5,66%	3,40%	0,79%	0,22%	0,07%	0,04%
Andalucía	6,97%	2,75%	1,10%	0,39%	0,56%	0,06%	0,02%
Cataluña	6,13%	1,67%	1,34%	0,75%	0,47%	0,13%	0,02%
Rioja, La	2,45%	0,73%	2,11%	0,64%	0,16%	0,13%	0,00%
Asturias, Principado de	2,13%	1,61%	0,39%	1,10%	0,38%	0,15%	0,00%
Aragón	3,05%	0,30%	1,24%	0,57%	0,06%	0,12%	0,01%
Navarra, Comunidad Foral de	1,61%	0,31%	1,81%	0,73%	0,06%	0,07%	0,00%
Madrid, Comunidad de	2,47%	0,46%	0,21%	0,83%	0,44%	0,10%	0,00%
Castilla - La Mancha	1,99%	0,20%	1,05%	0,96%	0,05%	0,14%	0,00%
Castilla y León	1,22%	0,15%	0,59%	0,74%	0,07%	0,11%	0,00%
Cantabria	1,38%	0,55%	0,14%	0,39%	0,14%	0,04%	0,01%
País Vasco	1,03%	0,26%	0,30%	0,47%	0,09%	0,10%	0,01%
Galicia	0,72%	0,26%	0,10%	0,39%	0,10%	0,07%	0,00%
Extremadura	0,70%	0,02%	0,31%	0,26%	0,02%	0,07%	0,00%

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



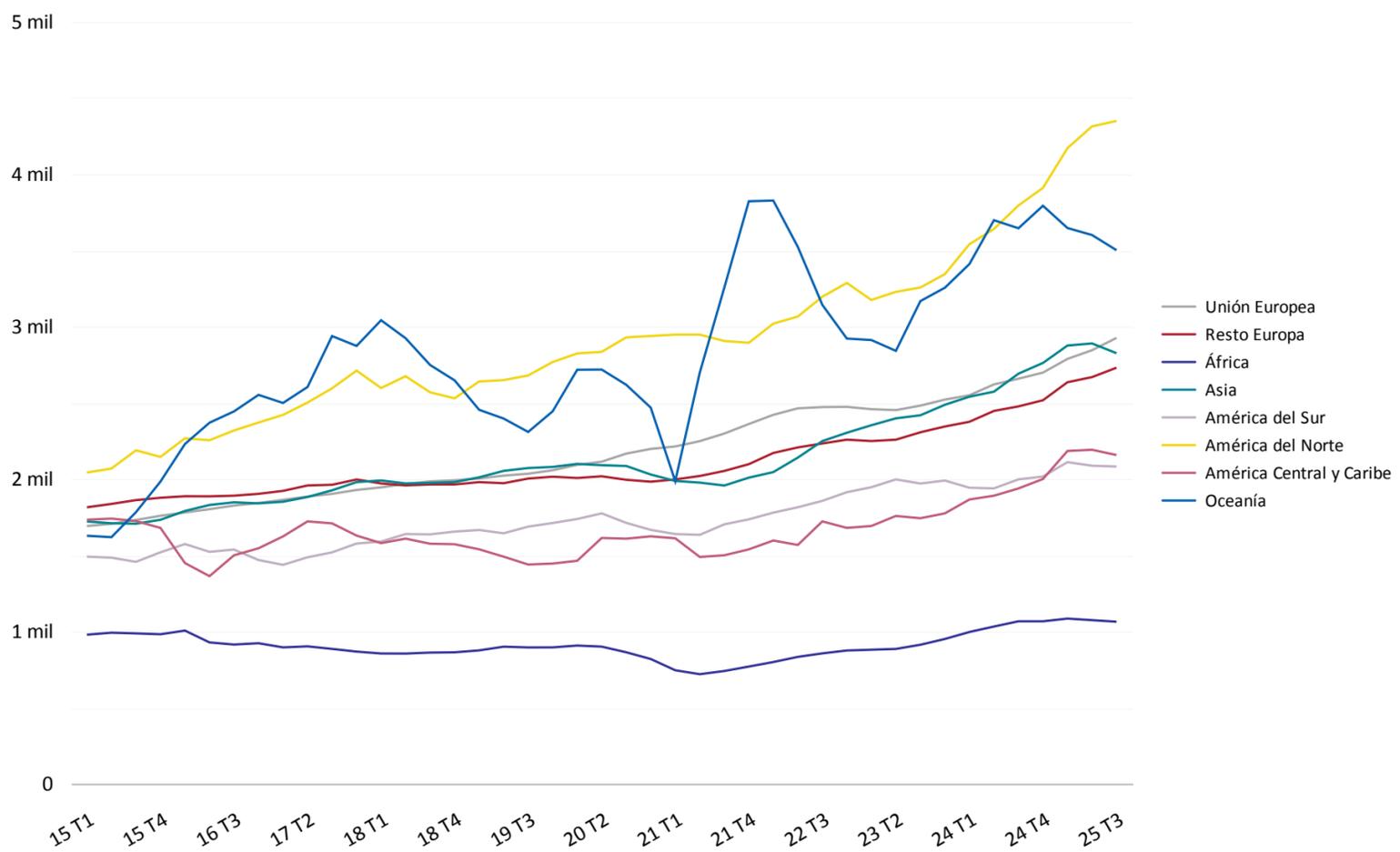
Compra de vivienda por extranjeros según zona del mundo (%). Interanual



Precio por m² en la compra de vivienda por extranjeros según zona del mundo. Interanual
Tercer trimestre 2025

Zona	Precio m ²	Precio m ²	Var. trimestral
Unión Europea	2.926		2,8%
Resto Europa	2.730		2,3%
África	1.063		-1,0%
Asia	2.825		-2,2%
América del Sur	2.082		-0,3%
América del Norte	4.350		0,8%
América Central y Caribe	2.157		-1,6%
Oceanía	3.501		-2,8%

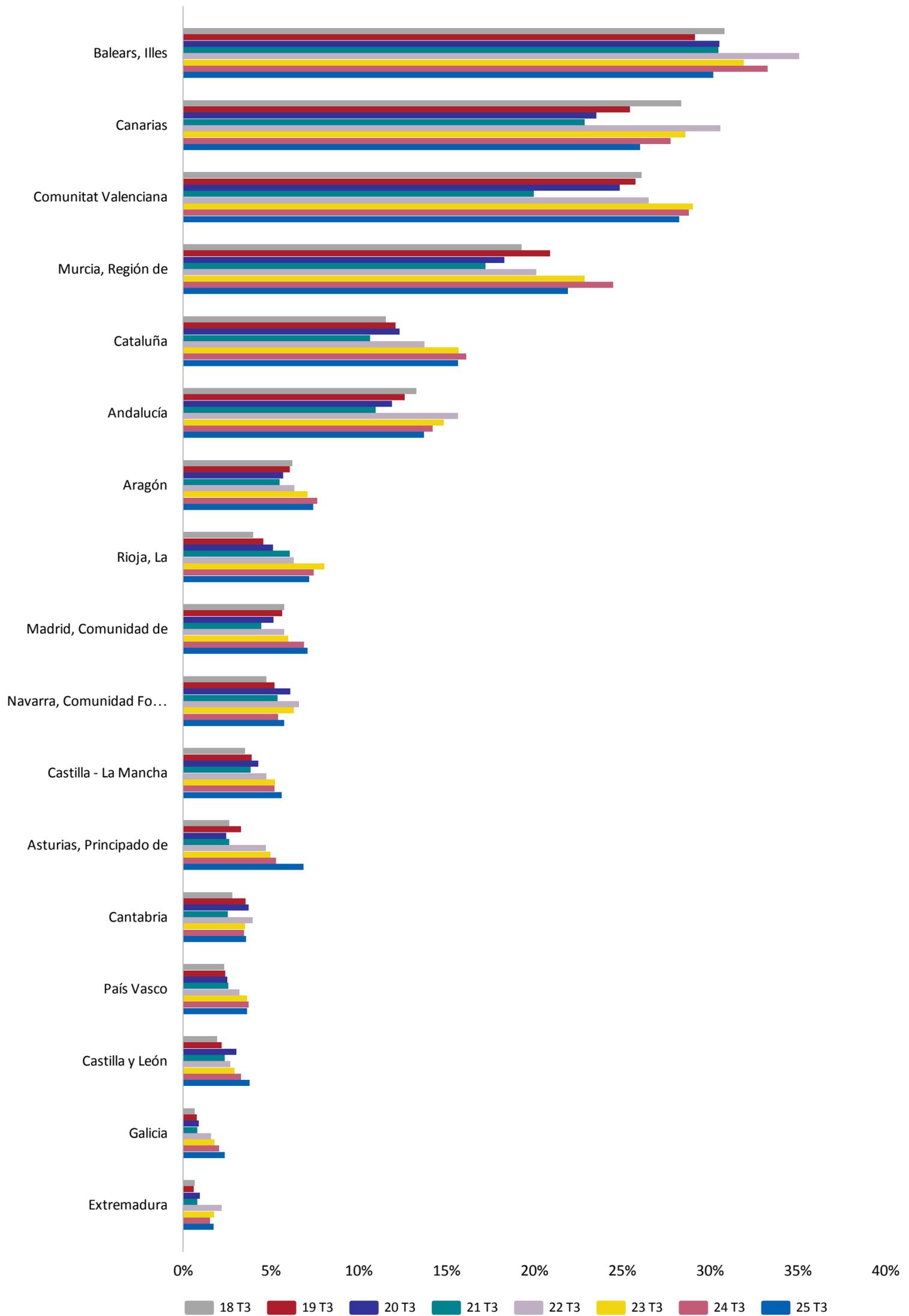
Precio por m² en la compra de vivienda por extranjeros según zona del mundo. Interanual



Compras de vivienda por extranjeros en Comunidades Autónomas. Trimestral			
CC. AA. ▲	% compras extranjeros		Var. trimestral (pp)
Andalucía	12,96 %		-0,74
Aragón	7,14 %		-0,23
Asturias, Principado de	7,01 %		-0,48
Balears, Illes	29,46 %		1,04
Canarias	25,30 %		-4,68
Cantabria	3,73 %		0,16
Castilla - La Mancha	6,07 %		0,42
Castilla y León	3,63 %		-0,36
Cataluña	15,05 %		-0,46
Comunitat Valenciana	27,00 %		-1,13
Extremadura	1,99 %		0,41
Galicia	2,48 %		-0,18
Madrid, Comunidad de	6,85 %		0,08
Murcia, Región de	21,89 %		-0,83
Navarra, Comunidad Foral de	5,85 %		0,31
País Vasco	3,79 %		0,25
Rioja, La	7,50 %		0,66
España	13,58 %		-0,52

Compras de vivienda por extranjeros en Comunidades Autónomas (%). Interanual									
CC. AA.	17 T3	18 T3	19 T3	20 T3	21 T3	22 T3	23 T3	24 T3	25 T3
Andalucía	13,82 %	13,30 %	12,62 %	11,90 %	10,98 %	15,66 %	14,85 %	14,22 %	13,72 %
Aragón	6,44 %	6,24 %	6,10 %	5,72 %	5,51 %	6,36 %	7,11 %	7,66 %	7,43 %
Asturias, Principado de	2,31 %	2,65 %	3,31 %	2,47 %	2,64 %	4,74 %	5,00 %	5,31 %	6,86 %
Balears, Illes	31,50 %	30,84 %	29,15 %	30,55 %	30,50 %	35,10 %	31,93 %	33,29 %	30,21 %
Canarias	30,55 %	28,38 %	25,45 %	23,54 %	22,87 %	30,60 %	28,62 %	27,78 %	26,03 %
Cantabria	3,14 %	2,81 %	3,57 %	3,76 %	2,57 %	3,99 %	3,55 %	3,50 %	3,59 %
Castilla - La Mancha	3,45 %	3,54 %	3,91 %	4,30 %	3,86 %	4,77 %	5,24 %	5,23 %	5,62 %
Castilla y León	1,99 %	1,94 %	2,22 %	3,05 %	2,40 %	2,71 %	2,93 %	3,31 %	3,80 %
Cataluña	12,57 %	11,56 %	12,10 %	12,34 %	10,67 %	13,76 %	15,70 %	16,13 %	15,66 %
Comunitat Valenciana	25,57 %	26,11 %	25,78 %	24,87 %	20,00 %	26,54 %	29,04 %	28,82 %	28,26 %
Extremadura	0,53 %	0,67 %	0,61 %	0,97 %	0,83 %	2,21 %	1,79 %	1,54 %	1,76 %
Galicia	0,74 %	0,68 %	0,81 %	0,91 %	0,83 %	1,60 %	1,80 %	2,07 %	2,40 %
Madrid, Comunidad de	5,45 %	5,77 %	5,66 %	5,17 %	4,47 %	5,77 %	6,02 %	6,90 %	7,11 %
Murcia, Región de	18,17 %	19,30 %	20,92 %	18,31 %	17,24 %	20,12 %	22,88 %	24,49 %	21,92 %
Navarra, Comunidad Foral de	4,61 %	4,76 %	5,22 %	6,13 %	5,40 %	6,61 %	6,33 %	5,44 %	5,78 %
País Vasco	2,30 %	2,35 %	2,41 %	2,54 %	2,58 %	3,23 %	3,67 %	3,74 %	3,65 %
Rioja, La	4,20 %	4,00 %	4,59 %	5,13 %	6,10 %	6,32 %	8,05 %	7,44 %	7,18 %
España	13,05 %	12,87 %	12,46 %	11,90 %	10,29 %	14,14 %	14,89 %	14,74 %	14,07 %

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



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

Reino Unido



Alemania



Países Bajos



Rumanía



Marruecos



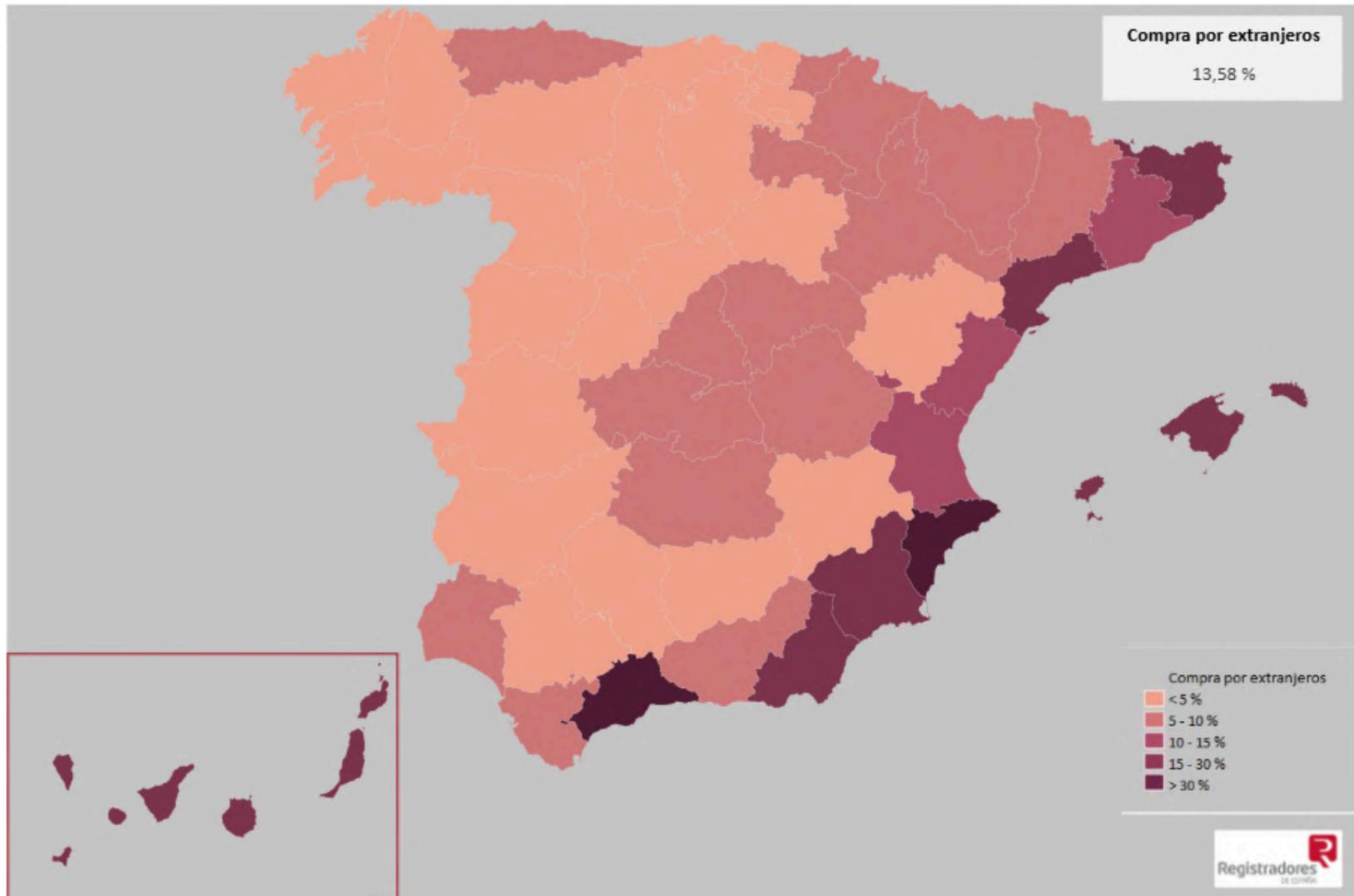
Francia



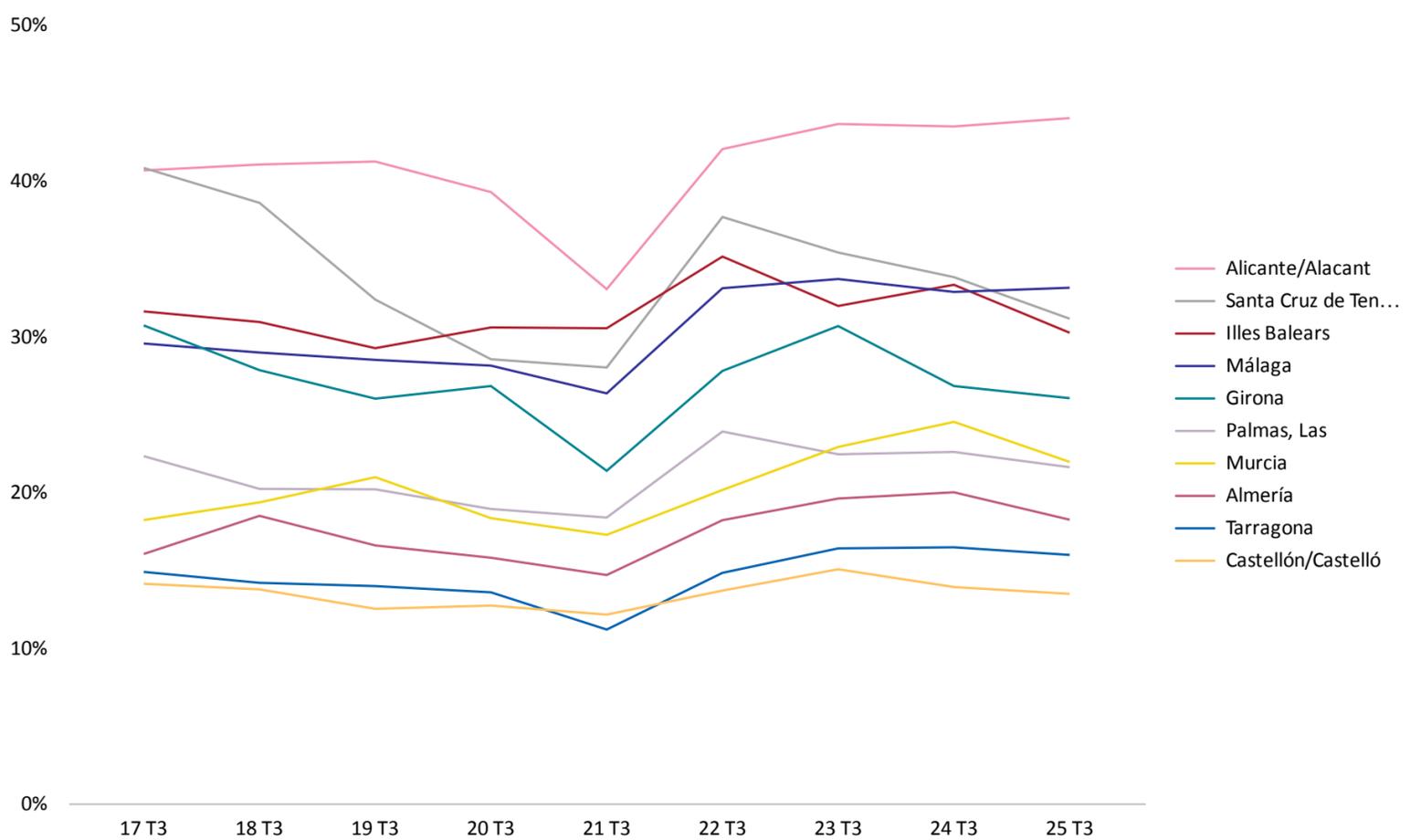
Nacionalidad en las compras de vivienda. Trimestrales

Provincias	% s/extranjeros	% s/extranjeros	Var. trimestral (pp)
Alicante/Alacant	43,29 %		-0,01
Málaga	31,84 %		-1,45
Santa Cruz de Tenerife	29,56 %		-6,16
Illes Balears	29,46 %		1,04
Girona	24,21 %		-0,14
Murcia	21,89 %		-0,83
Palmas, Las	21,49 %		-3,34
Almería	17,59 %		-0,61
Tarragona	15,04 %		-0,97
Barcelona	13,78 %		-0,52
Castellón/Castelló	13,58 %		0,51
Valencia/València	11,25 %		-1,47
Cuenca	9,26 %		-0,03
Lleida	9,23 %		-0,38
Huelva	9,11 %		-0,46
Huesca	7,91 %		0,57
Rioja, La	7,50 %		0,66
Zaragoza	7,47 %		-0,40
Toledo	7,08 %		0,19
Asturias	7,01 %		-0,48
Madrid	6,85 %		0,08
Granada	6,69 %		-1,58
Guadalajara	6,48 %		0,12
Gipuzkoa	5,95 %		1,99
Cádiz	5,88 %		1,19
Navarra	5,85 %		0,31
Ciudad Real	5,08 %		1,63
Burgos	4,96 %		1,07
Soria	4,73 %		-1,77
Palencia	4,26 %		0,02
Segovia	3,90 %		-0,93
Cantabria	3,73 %		0,16
Valladolid	3,72 %		-0,82
León	3,67 %		0,03
Bizkaia	3,19 %		-0,16
Cáceres	3,16 %		1,43
Ávila	2,95 %		-2,21
Teruel	2,92 %		-0,26
Lugo	2,80 %		-0,60
Pontevedra	2,80 %		-0,28
Albacete	2,70 %		-0,26
Zamora	2,66 %		0,27
Sevilla	2,55 %		-0,32
Coruña, A	2,47 %		0,20
Córdoba	2,30 %		0,07
Araba/Álava	2,17 %		-1,00
Salamanca	1,66 %		-0,86
Jaén	1,44 %		-0,42
Ourense	1,29 %		-1,08
Badajoz	1,22 %		-0,27

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



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



Compras de vivienda por extranjeros en Provincias (%). Resultados interanuales

Provincias	21 T3	22 T3	23 T3	24 T3	25 T3
Albacete	1,58 %	1,81 %	2,19 %	2,17 %	2,57 %
Alicante/Alacant	33,01 %	42,00 %	43,61 %	43,45 %	43,99 %
Almería	14,66 %	18,18 %	19,57 %	19,97 %	18,21 %
Araba/Álava	1,92 %	2,96 %	2,48 %	3,63 %	2,74 %
Asturias	2,64 %	4,74 %	5,00 %	5,31 %	6,86 %
Badajoz	0,61 %	2,53 %	1,73 %	1,42 %	1,41 %
Barcelona	8,36 %	10,72 %	12,54 %	14,23 %	14,18 %
Bizkaia	2,79 %	2,98 %	3,81 %	3,59 %	3,38 %
Burgos	2,01 %	3,11 %	3,54 %	3,89 %	4,57 %
Cantabria	2,57 %	3,99 %	3,55 %	3,50 %	3,59 %
Castellón/Castelló	12,12 %	13,66 %	15,03 %	13,89 %	13,45 %
Ciudad Real	2,13 %	6,16 %	4,37 %	4,92 %	4,34 %
Coruña, A	0,95 %	1,07 %	1,65 %	1,90 %	2,34 %
Cuenca	4,46 %	6,32 %	9,66 %	8,91 %	8,57 %
Cáceres	1,22 %	1,66 %	1,88 %	1,74 %	2,32 %
Cádiz	4,18 %	5,00 %	5,05 %	5,11 %	5,15 %
Córdoba	1,07 %	1,88 %	1,41 %	1,62 %	2,22 %
Gipuzkoa	2,56 %	3,79 %	4,02 %	4,03 %	4,51 %
Girona	21,35 %	27,76 %	30,64 %	26,79 %	26,01 %
Granada	5,57 %	6,70 %	7,77 %	7,95 %	7,42 %
Guadalajara	5,36 %	5,35 %	7,24 %	6,44 %	6,39 %
Huelva	5,60 %	7,56 %	8,70 %	8,15 %	8,68 %
Huesca	6,18 %	6,35 %	8,20 %	8,62 %	8,22 %
Illes Balears	30,50 %	35,10 %	31,93 %	33,29 %	30,21 %
Jaén	1,08 %	5,52 %	2,59 %	1,81 %	1,73 %
León	1,60 %	1,52 %	2,08 %	2,34 %	3,82 %
Lleida	9,42 %	9,49 %	9,58 %	10,24 %	9,59 %
Lugo	0,58 %	0,65 %	2,48 %	2,30 %	2,69 %
Madrid	4,47 %	5,77 %	6,02 %	6,90 %	7,11 %
Murcia	17,24 %	20,12 %	22,88 %	24,49 %	21,92 %
Málaga	26,32 %	33,07 %	33,66 %	32,83 %	33,10 %
Navarra	5,40 %	6,61 %	6,33 %	5,44 %	5,78 %
Ourense	0,67 %	0,93 %	1,29 %	2,02 %	1,69 %
Palencia	1,52 %	1,58 %	2,16 %	1,91 %	3,21 %
Palmas, Las	18,35 %	23,87 %	22,41 %	22,56 %	21,58 %
Pontevedra	0,79 %	2,87 %	1,93 %	2,25 %	2,63 %
Rioja, La	6,10 %	6,32 %	8,05 %	7,44 %	7,18 %
Salamanca	0,56 %	1,01 %	1,69 %	1,69 %	2,10 %
Santa Cruz de Tenerife	27,98 %	37,64 %	35,36 %	33,78 %	31,11 %
Segovia	1,02 %	0,86 %	1,85 %	4,22 %	3,70 %
Sevilla	1,53 %	5,56 %	2,83 %	2,26 %	2,47 %
Soria	7,56 %	7,84 %	4,53 %	5,80 %	5,69 %
Tarragona	11,16 %	14,80 %	16,37 %	16,44 %	15,95 %
Teruel	1,83 %	2,35 %	4,18 %	4,16 %	3,54 %
Toledo	4,74 %	4,68 %	5,15 %	5,25 %	6,38 %
Valencia/València	8,42 %	10,80 %	13,95 %	13,83 %	12,80 %
Valladolid	2,40 %	3,20 %	4,11 %	4,35 %	4,40 %
Zamora	2,42 %	2,23 %	2,76 %	2,73 %	2,24 %
Zaragoza	5,74 %	6,86 %	7,19 %	7,82 %	7,70 %
Ávila	8,54 %	6,64 %	3,38 %	3,21 %	4,03 %

7. Distribución de compraventas de vivienda

3T 2025

Nueva libre
19,25 %
0,56

Nueva protegida
1,44 %
0,02

Usada
79,31 %
-0,58

La vivienda nueva ha retomado la senda alcista en el peso de compraventas de vivienda, dando lugar a una mejora de peso relativo con respecto a la vivienda usada durante el último trimestre.

El 79,31% de las compraventas del último trimestre han sido vivienda usada (79,89% 2T25), correspondiendo a vivienda nueva un 20,69% (20,11% 2T25), desagregándose estas últimas en un 19,25% de vivienda nueva libre (18,69% 2T25) y un 1,44% de vivienda nueva protegida (1,42% 2T25).

Estos resultados trimestrales han supuesto un ascenso de peso relativo en vivienda nueva de 0,58 pp (0,56 pp en vivienda nueva libre y 0,02 pp en vivienda nueva protegida), dando lugar a una reducción de peso relativo en vivienda usada de -0,58 pp.

El trimestre precedente la vivienda nueva redujo su peso relativo en -2,99 pp, rompiendo la tendencia predominantemente ascendente de trimestres previos, especialmente durante los dos últimos años.

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

Las comunidades autónomas con mayores pesos de compraventa de vivienda nueva durante el tercer trimestre han sido Galicia (27,56%), Canarias (27,32%), Comunidad Foral de Navarra (26,29%) y Andalucía (25,1%).

Por el contrario, las comunidades autónomas con mayor peso de compraventas de vivienda usada han sido Cantabria (84,94%), Extremadura (84,6%), La Rioja (84,29%) y Castilla y León (83,24%).

La vivienda nueva protegida, con un peso relativamente residual, ha registrado sus mayores pesos relativos en País Vasco (5,33%), Extremadura (4,58%) y Aragón (3,84%).

En los últimos doce meses la vivienda usada ha perdido peso relativo (-1,9 pp), situándose en el 78,4% del total de compraventas. La vivienda nueva, en consecuencia, ha supuesto el 21,6% del total de compraventas, desagregándose en 20,18% de vivienda nueva libre, que ha mejorado en 1,83 pp, y el 1,42% de vivienda nueva protegida, que ha aumentado 0,07 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 (quince el trimestre precedente), mientras que únicamente dos han mejorado en vivienda usada (dos el pasado trimestre).

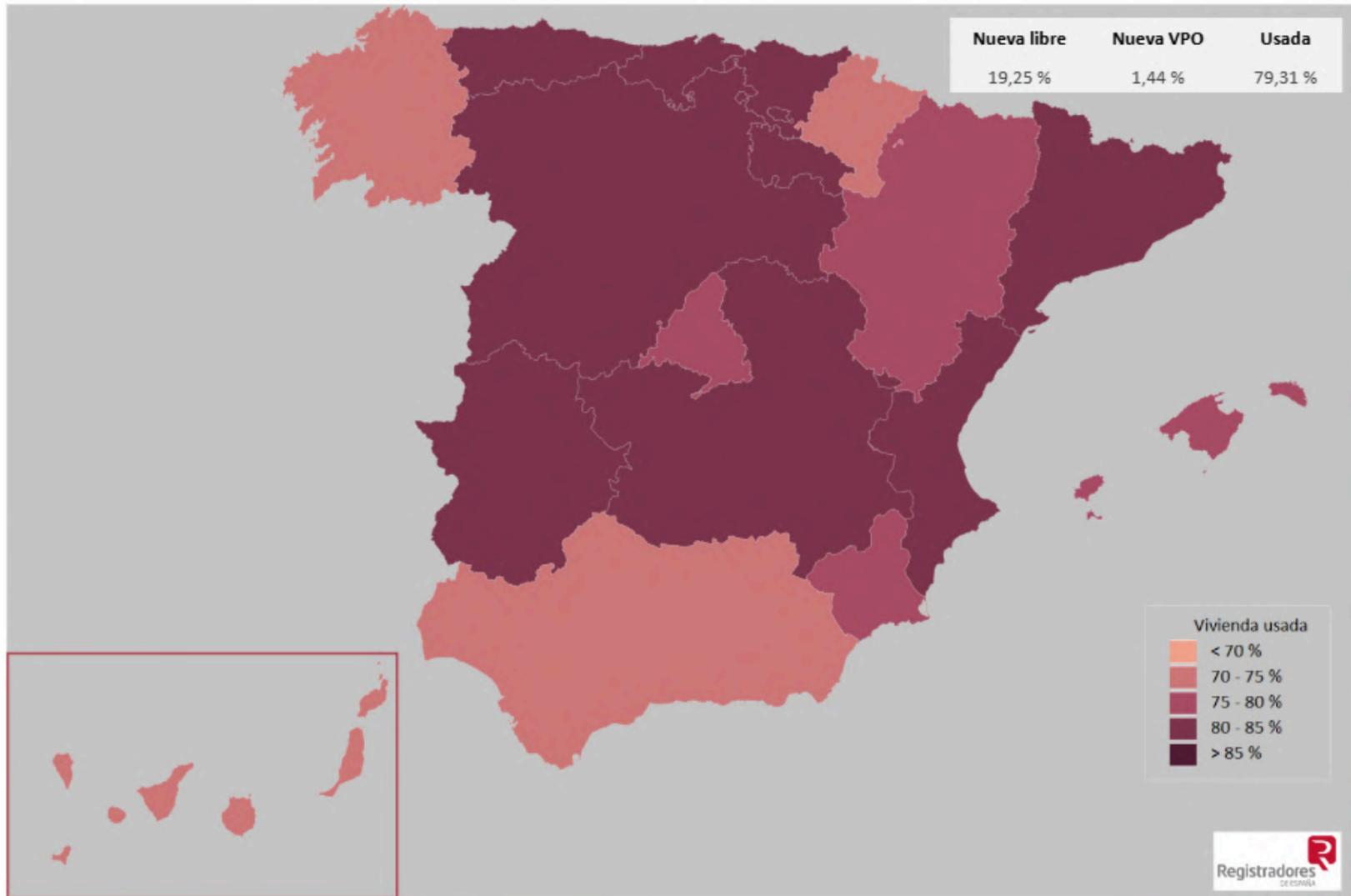
Los mayores pesos interanuales en porcentaje de compraventas de vivienda usada se han registrado en Extremadura (87,15%), La Rioja (82,89%) y Comunitat Valenciana (82,57%).

En vivienda nueva libre han obtenido los mayores pesos Comunidad Foral de Navarra (27,13%), Canarias (26,57%), Galicia (25,64%) y Andalucía (24,68%). En vivienda nueva protegida los mayores resultados interanuales se han alcanzado en País Vasco (4,24%), Aragón (3,38%) y Principado de Asturias (3,06%).

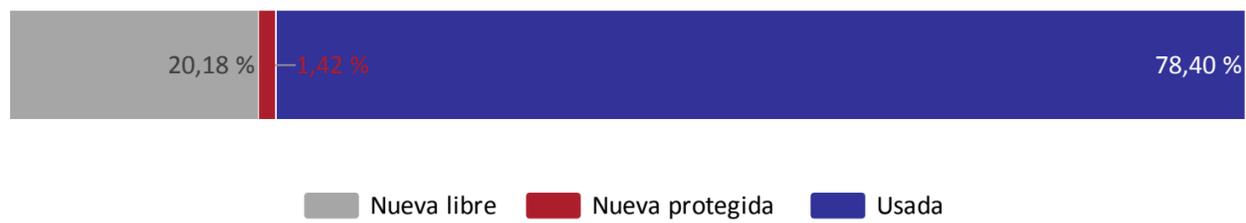
Distribución de compraventas de vivienda registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral						
Tercer trimestre 2025						
CC. AA. ▲	Nueva libre	Var. trimestral (pp)	Nueva protegida	Var. trimestral (pp)	Usada	Var. trimestral (pp)
Andalucía	23,45 %	1,89	1,65 %	-0,22	74,90 %	-1,67
Aragón	16,35 %	1,90	3,84 %	-0,28	79,81 %	-1,62
Asturias, Principado de	16,66 %	-0,50	3,10 %	0,67	80,24 %	-0,17
Balears, Illes	20,00 %	-1,13	0,17 %	0,11	79,83 %	1,02
Canarias	26,62 %	2,31	0,70 %	-1,14	72,68 %	-1,17
Cantabria	14,37 %	-8,33	0,69 %	-0,39	84,94 %	8,72
Castilla - La Mancha	18,22 %	2,44	1,06 %	0,23	80,72 %	-2,67
Castilla y León	15,28 %	-4,12	1,48 %	-0,47	83,24 %	4,59
Cataluña	17,88 %	0,05	1,09 %	-0,08	81,03 %	0,03
Comunitat Valenciana	16,57 %	1,64	0,53 %	0,04	82,90 %	-1,68
Extremadura	10,82 %	-0,19	4,58 %	1,81	84,60 %	-1,62
Galicia	26,99 %	3,14	0,57 %	-0,16	72,44 %	-2,98
Madrid, Comunidad de	18,86 %	-0,63	1,34 %	0,09	79,80 %	0,54
Murcia, Región de	21,19 %	0,06	1,09 %	0,17	77,72 %	-0,23
Navarra, Comunidad Foral de	25,44 %	-0,70	0,85 %	-6,17	73,71 %	6,87
País Vasco	14,26 %	0,90	5,33 %	3,97	80,41 %	-4,87
Rioja, La	15,07 %	1,97	0,64 %	0,12	84,29 %	-2,09
España	19,25 %	0,56	1,44 %	0,02	79,31 %	-0,58

Distribución de compraventas de vivienda registradas. Resultados anuales y variación interanual						
Tercer trimestre 2025						
CC. AA. ▲	Nueva libre	Var. interanual (pp)	Nueva protegida	Var. interanual (pp)	Usada	Var. interanual (pp)
Andalucía	24,68 %	3,63	1,64 %	0,03	73,68 %	-3,66
Aragón	16,87 %	-0,31	3,38 %	2,14	79,75 %	-1,83
Asturias, Principado de	18,53 %	1,84	3,06 %	0,80	78,41 %	-2,64
Balears, Illes	19,88 %	1,54	0,13 %	0,03	79,99 %	-1,57
Canarias	26,57 %	3,15	1,29 %	0,30	72,14 %	-3,45
Cantabria	17,20 %	3,03	1,07 %	-0,27	81,73 %	-2,76
Castilla - La Mancha	19,29 %	0,78	1,31 %	0,12	79,40 %	-0,90
Castilla y León	17,17 %	-1,20	1,75 %	0,69	81,08 %	0,51
Cataluña	18,02 %	0,85	1,12 %	0,17	80,86 %	-1,02
Comunitat Valenciana	16,88 %	1,20	0,55 %	-0,40	82,57 %	-0,80
Extremadura	9,99 %	0,93	2,86 %	-0,20	87,15 %	-0,73
Galicia	25,64 %	2,58	0,65 %	0,10	73,71 %	-2,68
Madrid, Comunidad de	22,03 %	3,18	1,28 %	0,05	76,69 %	-3,23
Murcia, Región de	20,68 %	2,02	1,00 %	0,00	78,32 %	-2,02
Navarra, Comunidad Foral de	27,13 %	-1,22	2,90 %	-1,20	69,97 %	2,42
País Vasco	14,94 %	1,16	4,24 %	-0,51	80,82 %	-0,65
Rioja, La	16,30 %	2,87	0,81 %	0,15	82,89 %	-3,02
España	20,18 %	1,83	1,42 %	0,07	78,40 %	-1,90

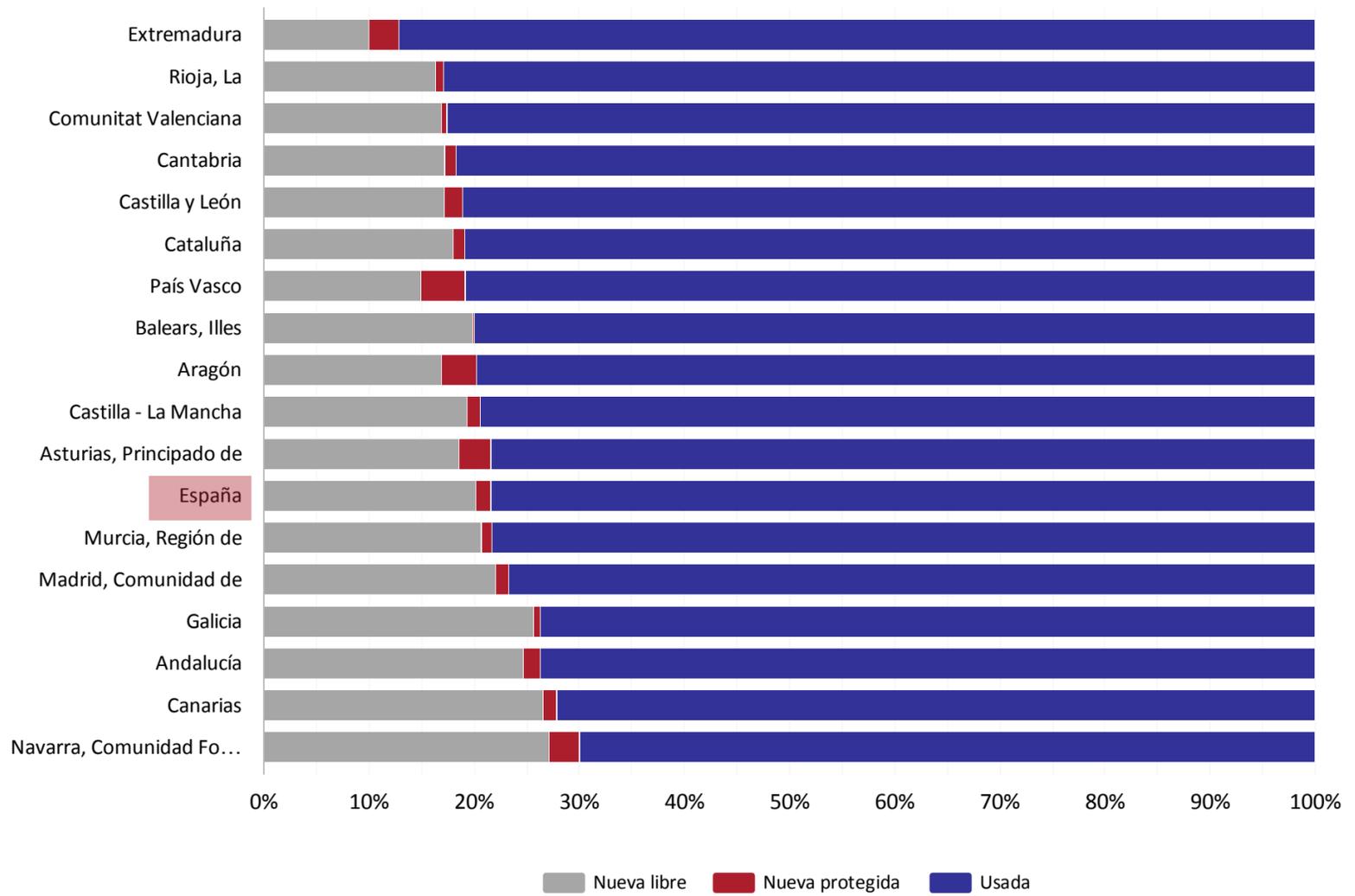
Distribución de compraventas de vivienda (%)
Tercer trimestre 2025



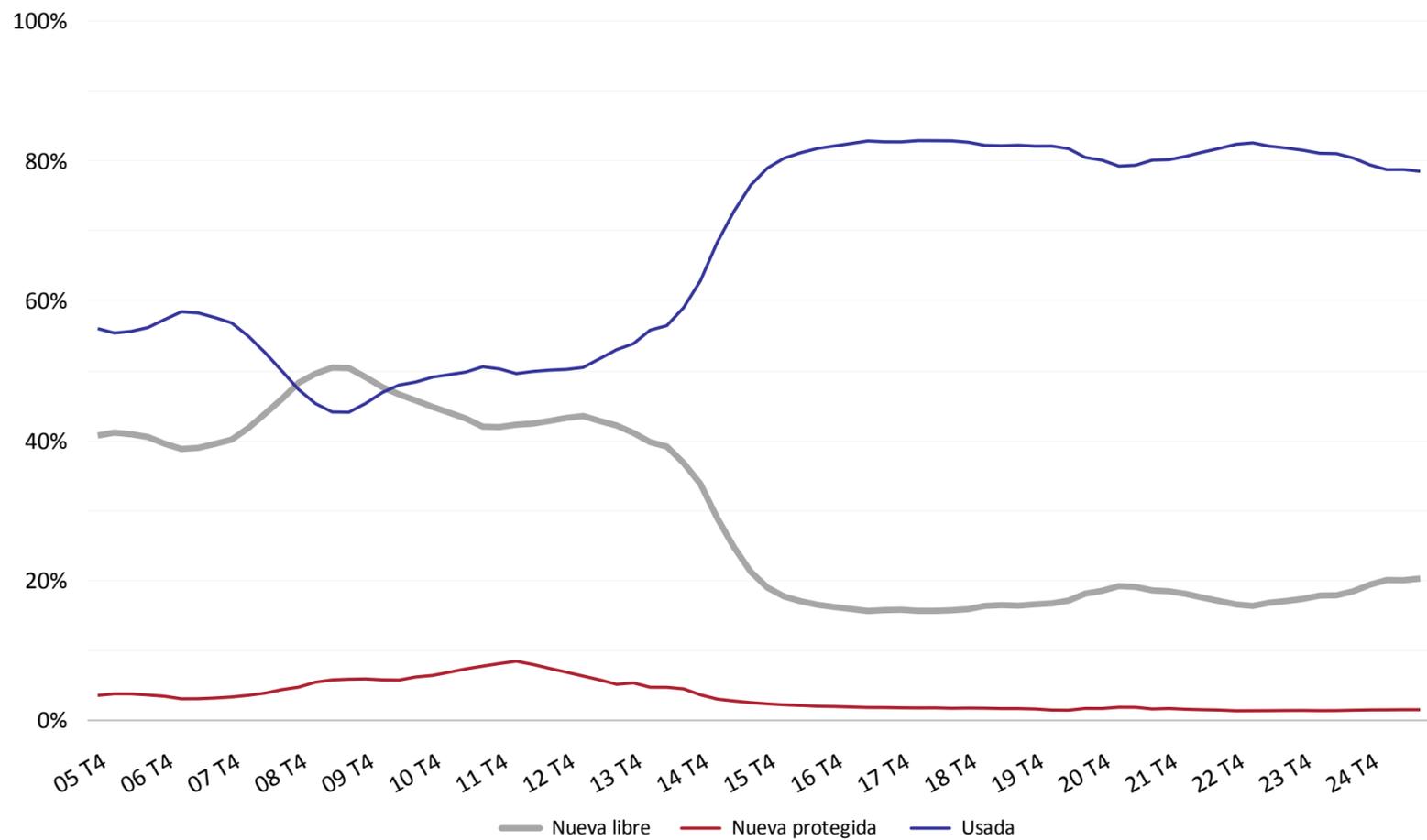
Distribución de compraventas de vivienda (%). Resultados interanuales
Tercer trimestre 2025



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

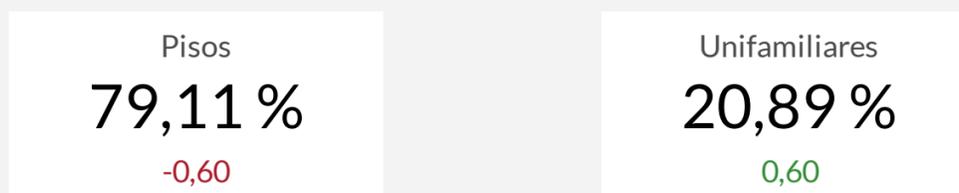


Evolución de la distribución de compraventas de vivienda. Resultados interanuales



8. Peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar

3T 2025



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

El 20,89% de las compraventas de vivienda del tercer trimestre han sido viviendas unifamiliares (20,29% 2T25), con un incremento de 0,6 pp con respecto al trimestre precedente (0,35 pp en 2T25).

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

La vivienda colectiva ha perdido, por tanto, peso relativo (-0,6 pp), situándose en niveles por debajo del 80%, con un peso en el último trimestre del 79,11%.

Los máximos históricos en peso de vivienda unifamiliar se registraron a finales del año 2020 con el 22,52%. La evolución de resultados de los dos últimos años, en los que han predominado los ligeros incrementos, han reducido la distancia, aunque todavía con un 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 once comunidades autónomas se ha registrado un incremento en el peso de compraventas de vivienda unifamiliar, dando lugar a descensos en seis comunidades autónomas.

Las comunidades autónomas con mayor porcentaje de compraventas de vivienda unifamiliar en el tercer trimestre han sido Castilla – La Mancha (41,89%), Extremadura (31,54%), Región de Murcia (24,71%) y Comunitat Valenciana (23,17%).

Los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,47%), Principado de Asturias (87,26%), La Rioja (86,36%) y Comunidad de Madrid (86,14%).

Los resultados interanuales proporcionan igualmente un incremento del peso de vivienda unifamiliar dado el predominio del crecimiento de esta modalidad durante los últimos trimestres. Concretamente, en los últimos doce meses el peso de vivienda unifamiliar se ha incrementado en 0,9 pp, dando lugar al correspondiente descenso en peso de vivienda colectiva.

La vivienda unifamiliar ha alcanzado en los últimos doce meses un peso del 20,45% (20,25% 2T25), y la vivienda colectiva del 79,55% (79,75% 2T25).

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

Las comunidades autónomas con un mayor peso de compraventas de vivienda unifamiliar durante los últimos doce meses han sido Castilla – La Mancha (39,01%), Extremadura (31,89%), Región de Murcia (23,32%) y Castilla y León (23,28%), mientras que los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,41%), Comunidad de Madrid (86,91%), Principado de Asturias (86,72%) y La Rioja (85,39%).

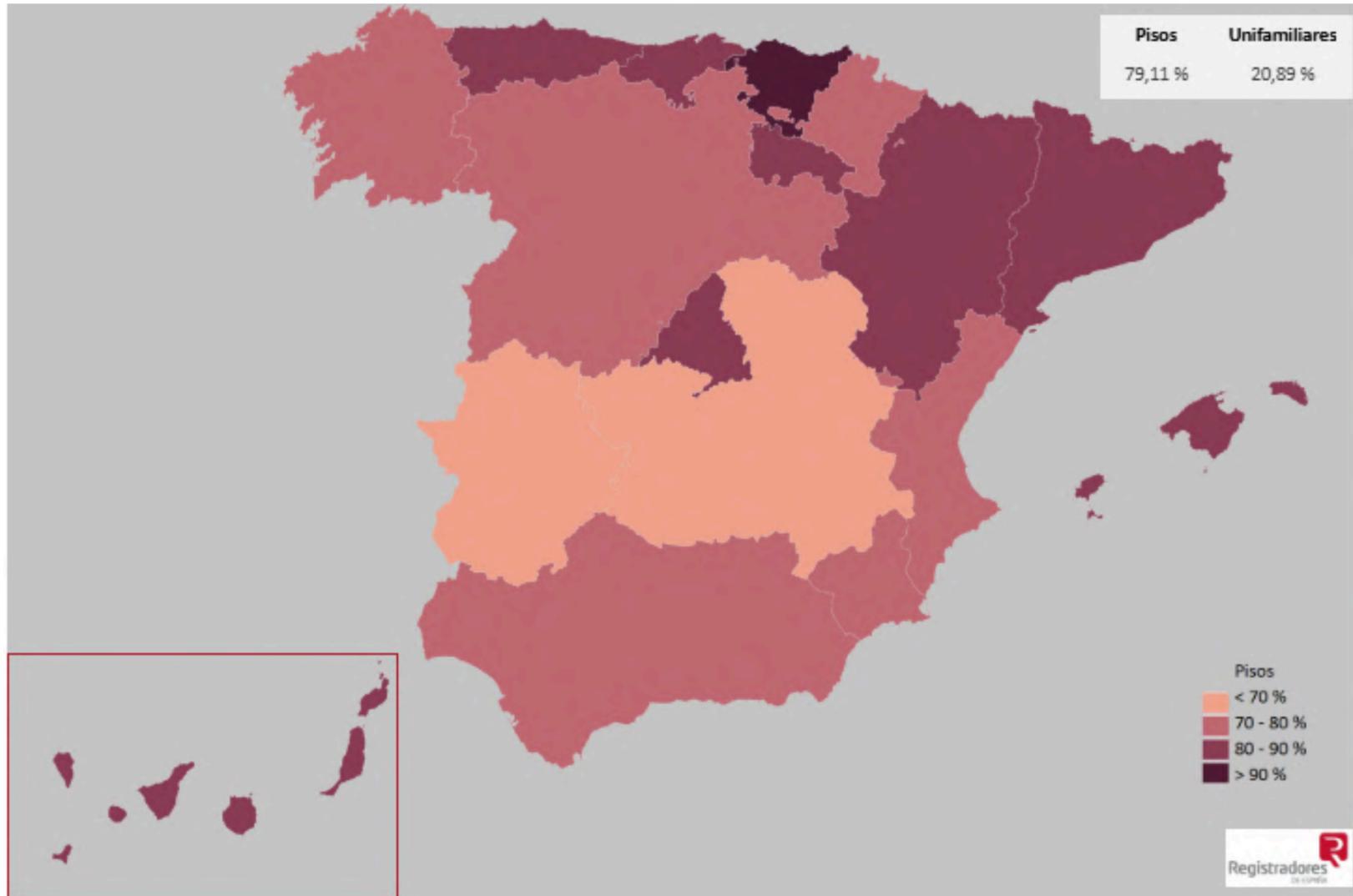
Las variaciones trimestrales han venido siendo de escasa cuantía, con un predominio del ligero ascenso en el peso de la vivienda unifamiliar.

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 moderados.

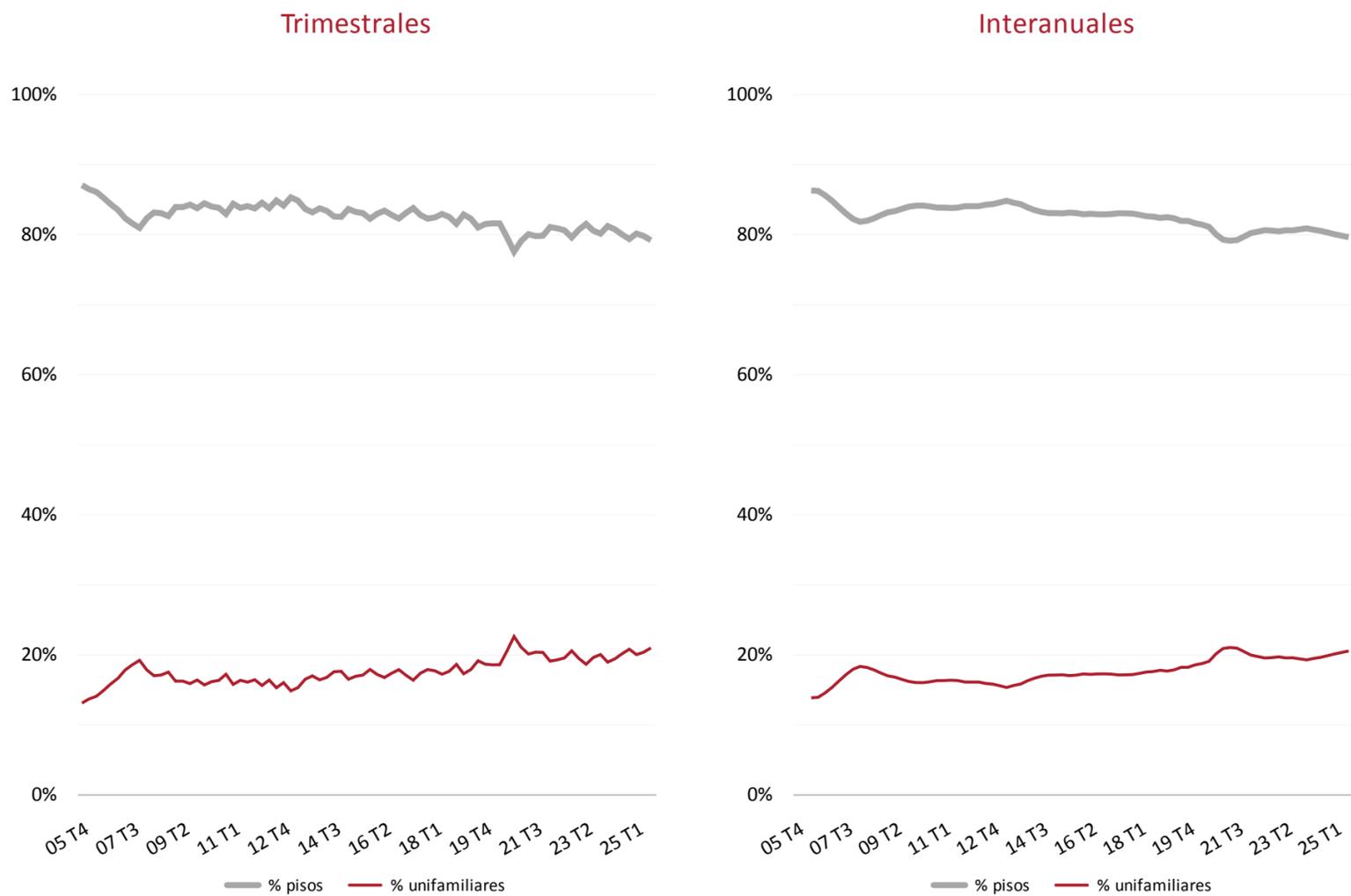
Compraventas de pisos / unifamiliares. Resultados trimestrales y variación trimestral				
Tercer trimestre 2025				
CC. AA. ▲	Pisos	Var. trimestral (pp)	Unifamiliares	Var. trimestral (pp)
Andalucía	77,53 %	-0,36	22,47 %	0,36
Aragón	80,60 %	0,42	19,40 %	-0,42
Asturias, Principado de	87,26 %	0,82	12,74 %	-0,82
Balears, Illes	80,41 %	-0,71	19,59 %	0,71
Canarias	81,64 %	-1,14	18,36 %	1,14
Cantabria	81,05 %	0,57	18,95 %	-0,57
Castilla - La Mancha	58,11 %	-3,43	41,89 %	3,43
Castilla y León	77,09 %	1,01	22,91 %	-1,01
Cataluña	81,32 %	-0,39	18,68 %	0,39
Comunitat Valenciana	76,83 %	0,13	23,17 %	-0,13
Extremadura	68,46 %	-0,52	31,54 %	0,52
Galicia	79,32 %	-0,90	20,68 %	0,90
Madrid, Comunidad de	86,14 %	-1,18	13,86 %	1,18
Murcia, Región de	75,29 %	-2,08	24,71 %	2,08
Navarra, Comunidad Foral de	77,17 %	-2,43	22,83 %	2,43
País Vasco	95,47 %	-0,38	4,53 %	0,38
Rioja, La	86,36 %	1,70	13,64 %	-1,70
España	79,11 %	-0,60	20,89 %	0,60

Compraventas de pisos / unifamiliares. Resultados anuales y variación interanual				
Tercer trimestre 2025				
CC. AA. ▲	Pisos	Var. interanual (pp)	Unifamiliares	Var interanual (pp)
Andalucía	77,96 %	-1,00	22,04 %	1,00
Aragón	80,10 %	-0,36	19,90 %	0,36
Asturias, Principado de	86,72 %	0,32	13,28 %	-0,32
Balears, Illes	79,54 %	2,08	20,46 %	-2,08
Canarias	82,25 %	-0,33	17,75 %	0,33
Cantabria	79,56 %	-2,33	20,44 %	2,33
Castilla - La Mancha	60,99 %	-3,31	39,01 %	3,31
Castilla y León	76,72 %	-0,17	23,28 %	0,17
Cataluña	81,36 %	-0,40	18,64 %	0,40
Comunitat Valenciana	77,01 %	-1,25	22,99 %	1,25
Extremadura	68,11 %	0,90	31,89 %	-0,90
Galicia	79,87 %	-1,47	20,13 %	1,47
Madrid, Comunidad de	86,91 %	-0,93	13,09 %	0,93
Murcia, Región de	76,68 %	-1,02	23,32 %	1,02
Navarra, Comunidad Foral de	78,68 %	-3,65	21,32 %	3,65
País Vasco	95,41 %	-0,19	4,59 %	0,19
Rioja, La	85,39 %	-0,43	14,61 %	0,43
España	79,55 %	-0,90	20,45 %	0,90

Peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar
Tercer trimestre 2025



Evolución del porcentaje de compraventas de Pisos / Unifamiliares. España



9. Superficie de compraventas de vivienda

3T 2025

General
101,3
0,8%

Nueva libre
106,8
-0,3%

Nueva protegida
84,0
-0,5%

Usada
100,4
1,1%

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

En el tercer trimestre del año el ascenso trimestral ha sido del 0,8%, ligeramente más elevado que el 0,4% del trimestre precedente.

La superficie media transmitida ha vuelto a superar los 100 m², alcanzando los 101,3 m², frente a los 100,5 m² del segundo 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 1,6 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 los dos últimos trimestres.

La vivienda usada, con 100,4 m², ha registrado un incremento del 1,1%. La vivienda nueva libre, que corresponde a la modalidad con mayor superficie media, se ha situado en los 106,8 m², con un ajuste del -0,3%, mientras que en vivienda nueva protegida la superficie media ha sido de 84 m², con un descenso trimestral del -0,5%.

En trece comunidades autónomas se han registrado ascensos de superficie media durante el tercer trimestre del año para el total de vivienda (nueve en 2T25). En vivienda nueva libre ocho comunidades autónomas han registrado incrementos y en vivienda usada trece.

La mayor superficie media de vivienda durante el tercer trimestre se ha registrado en Castilla – La Mancha (123,9 m²), Extremadura (117 m²) y Castilla y León (108,8 m²), mientras que, por el contrario, en siete comunidades autónomas se han registrado superficies medias inferiores a 100 m², alcanzando la menor superficie media en País Vasco (86,4 m²), Principado de Asturias (87,6 m²) y Canarias (91,7 m²).

En vivienda nueva libre las mayores superficies medias se han alcanzado en Extremadura (126,1 m²), Castilla – La Mancha (123,6 m²) y Galicia (115,9 m²), mientras que en vivienda usada la mayor superficie media transmitida ha correspondido a Castilla – La Mancha (124,4 m²), Extremadura (117,3 m²) y Castilla y León (107,9 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 100,6 m² (máximo histórico 102,2 m² 3T21), con un incremento interanual del 0,9%. En vivienda nueva libre se han registrado 106,5 m², a cierta distancia del máximo histórico (110,9 m² 3T21), con un descenso interanual del -1,5%. En vivienda usada se han registrado 99,5 m², a no gran distancia del máximo histórico (100,7 m² 3T 21), con un ascenso interanual del 1,4%.

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

Los mayores resultados para el total general durante los últimos doce meses se han registrado en Castilla – La Mancha (121,7 m²), Extremadura (115,4 m²) y Castilla y León (108,1 m²), situándose en el extremo opuesto País Vasco (86,2 m²), Principado de Asturias (86,6 m²) y Canarias (90,4 m²).

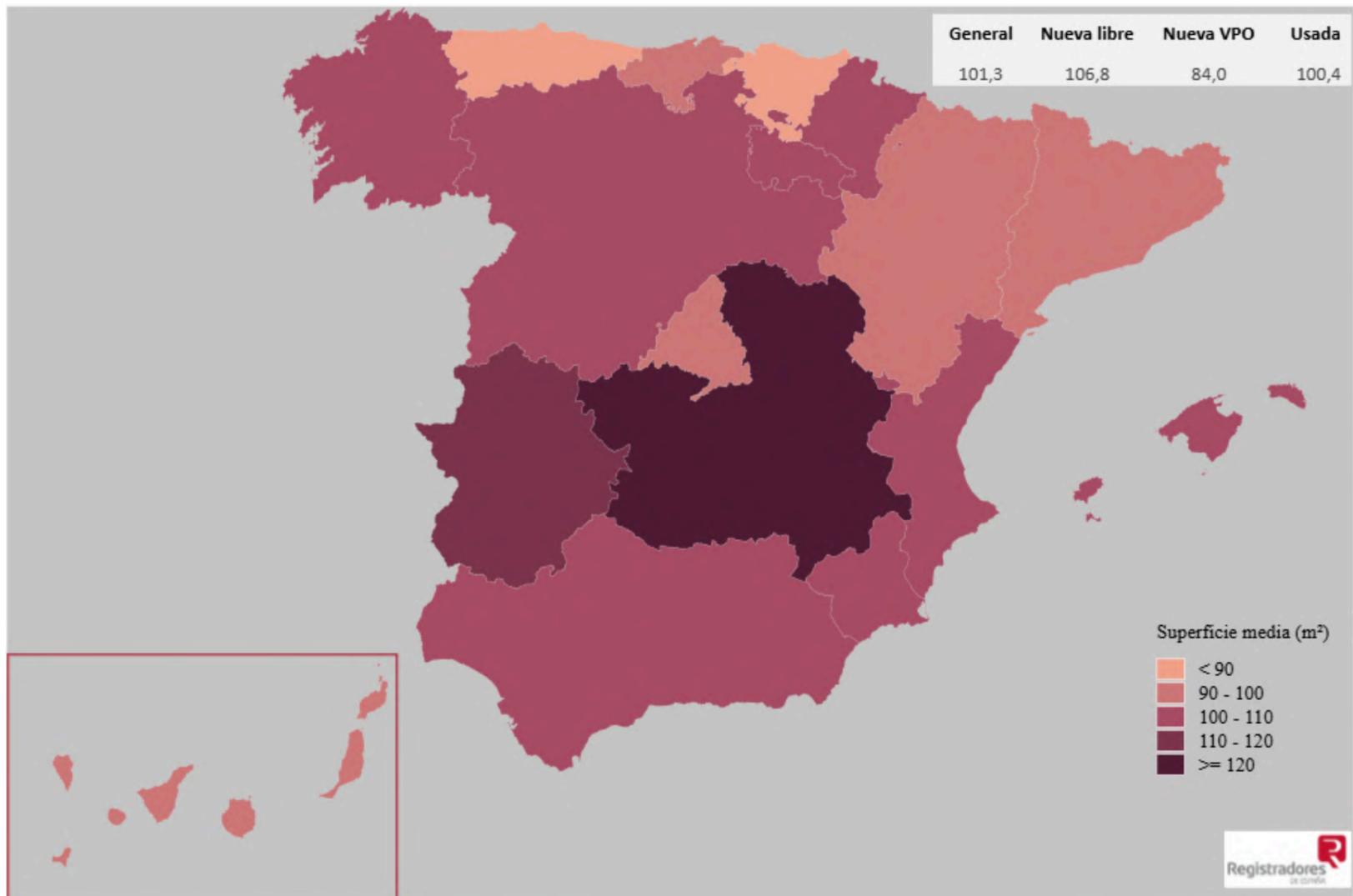
Superficie media de vivienda registrada (m²). Resultados trimestrales y variación trimestral
Tercer trimestre 2025

CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Nueva libre	Var. trimestral	Nueva protegida	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	104,3	-0,6 %	107,1	-2,9 %	87,6	0,9 %	103,8	-0,1 %
Aragón	97,3	-0,1 %	101,6	-6,8 %	84,9	-0,3 %	97,1	1,1 %
Asturias, Principado de	87,6	1,4 %	96,1	1,9 %	85,0	-3,2 %	86,0	1,4 %
Balears, Illes	105,5	-1,9 %	109,9	-3,7 %	87,3	-13,0 %	104,4	-1,3 %
Canarias	91,7	2,9 %	97,9	-0,4 %	88,2	6,4 %	89,6	4,1 %
Cantabria	97,7	1,0 %	113,6	13,4 %	81,5	14,5 %	95,4	-0,8 %
Castilla - La Mancha	123,9	1,7 %	123,6	-0,0 %	86,7	7,4 %	124,4	1,7 %
Castilla y León	108,8	-0,3 %	115,2	-5,2 %	91,8	-4,0 %	107,9	1,0 %
Cataluña	95,4	1,6 %	102,4	2,6 %	74,1	-2,7 %	94,2	1,4 %
Comunitat Valenciana	101,0	0,4 %	105,2	-1,1 %	87,4	-0,1 %	100,3	0,6 %
Extremadura	117,0	1,3 %	126,1	4,7 %	85,2	0,2 %	117,3	1,4 %
Galicia	108,0	0,2 %	115,9	-2,7 %	80,2	-2,5 %	105,5	0,9 %
Madrid, Comunidad de	97,7	3,0 %	104,4	3,4 %	83,9	5,6 %	96,4	2,9 %
Murcia, Región de	104,8	0,2 %	115,3	6,5 %	93,0	-0,5 %	102,2	-1,5 %
Navarra, Comunidad Foral de	107,1	1,4 %	109,0	1,2 %	86,9	-1,7 %	106,8	0,6 %
País Vasco	86,4	0,5 %	91,3	-5,1 %	79,1	-6,9 %	86,0	1,8 %
Rioja, La	102,2	4,1 %	109,5	2,5 %	90,5	-3,2 %	101,3	4,2 %
España	101,3	0,8 %	106,8	-0,3 %	84,0	-0,5 %	100,4	1,1 %

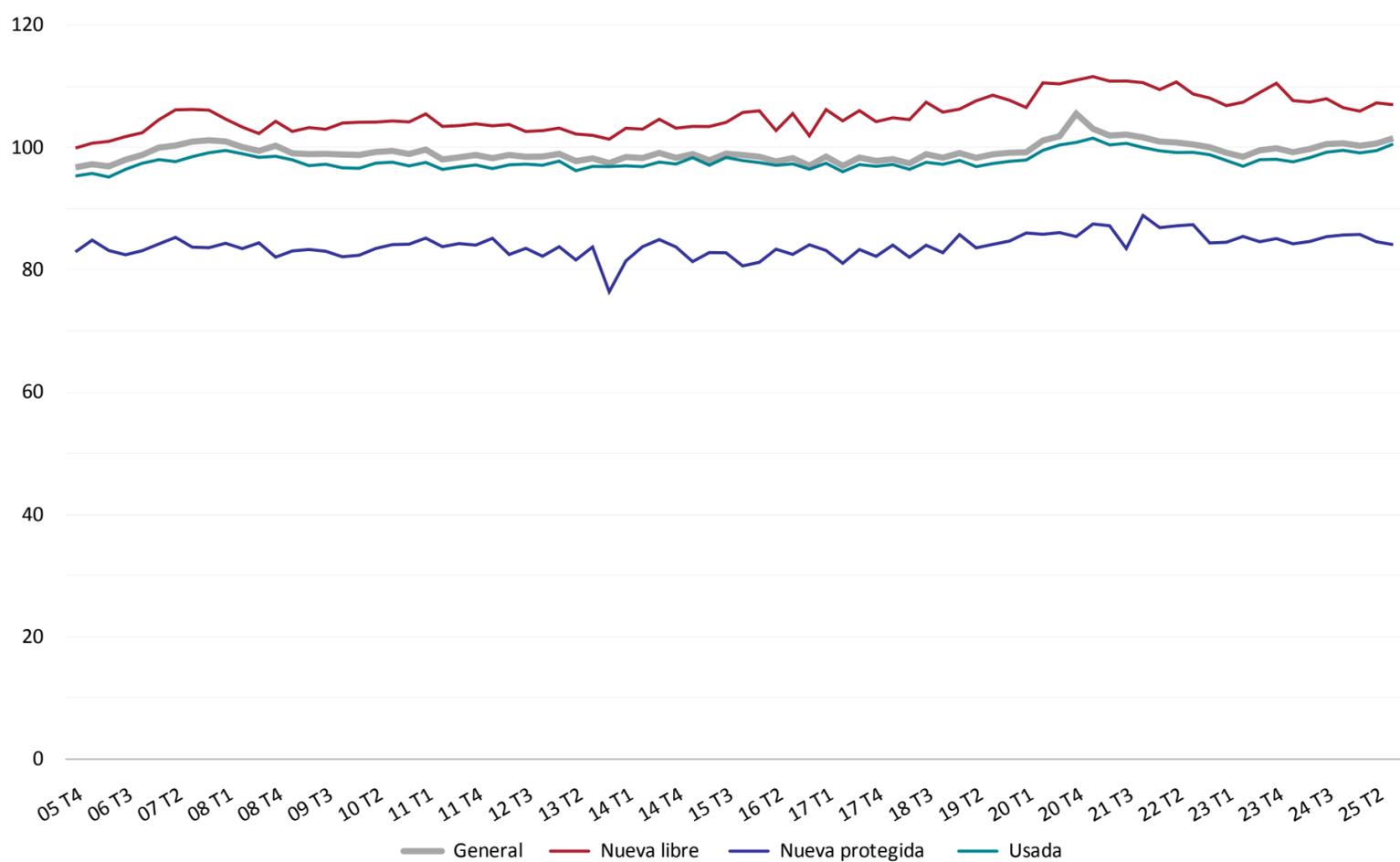
Superficie media de vivienda registrada (m²). Resultados anuales y variación interanual
Tercer trimestre 2025

CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Nueva libre	Var. interanual	Nueva protegida	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Andalucía	104,8	0,5 %	108,8	-2,0 %	87,7	1,5 %	103,9	1,0 %
Aragón	96,7	0,7 %	103,5	-2,9 %	85,3	5,2 %	96,0	1,5 %
Asturias, Principado de	86,6	0,4 %	95,4	1,6 %	84,4	-0,4 %	84,9	-0,1 %
Balears, Illes	107,9	-0,6 %	114,1	-4,6 %	87,5	5,8 %	106,3	0,5 %
Canarias	90,4	1,4 %	97,8	2,5 %	85,7	4,1 %	87,8	0,5 %
Cantabria	96,7	2,3 %	109,0	2,1 %	73,6	1,5 %	94,7	1,8 %
Castilla - La Mancha	121,7	1,2 %	122,9	2,4 %	89,8	-3,2 %	122,0	1,2 %
Castilla y León	108,1	0,1 %	115,5	2,0 %	93,4	7,2 %	107,0	-0,2 %
Cataluña	94,3	0,8 %	100,7	-0,7 %	73,8	-2,2 %	93,2	1,1 %
Comunitat Valenciana	100,6	1,7 %	105,6	0,3 %	87,6	-0,7 %	99,7	1,8 %
Extremadura	115,4	0,3 %	126,4	-5,7 %	85,8	-4,2 %	115,1	0,8 %
Galicia	106,9	2,2 %	116,0	-0,5 %	81,3	-1,7 %	104,2	2,7 %
Madrid, Comunidad de	96,2	-0,4 %	102,4	-7,7 %	86,2	-0,9 %	94,7	1,4 %
Murcia, Región de	104,3	2,3 %	109,3	1,1 %	93,7	1,8 %	103,2	2,4 %
Navarra, Comunidad Foral de	106,0	1,3 %	106,9	-0,6 %	88,6	4,1 %	106,2	1,6 %
País Vasco	86,2	1,0 %	91,7	-2,7 %	80,2	-1,4 %	85,5	1,6 %
Rioja, La	101,5	2,7 %	113,5	-3,9 %	93,3	16,7 %	99,8	3,2 %
España	100,6	0,9 %	106,5	-1,5 %	84,9	0,2 %	99,5	1,4 %

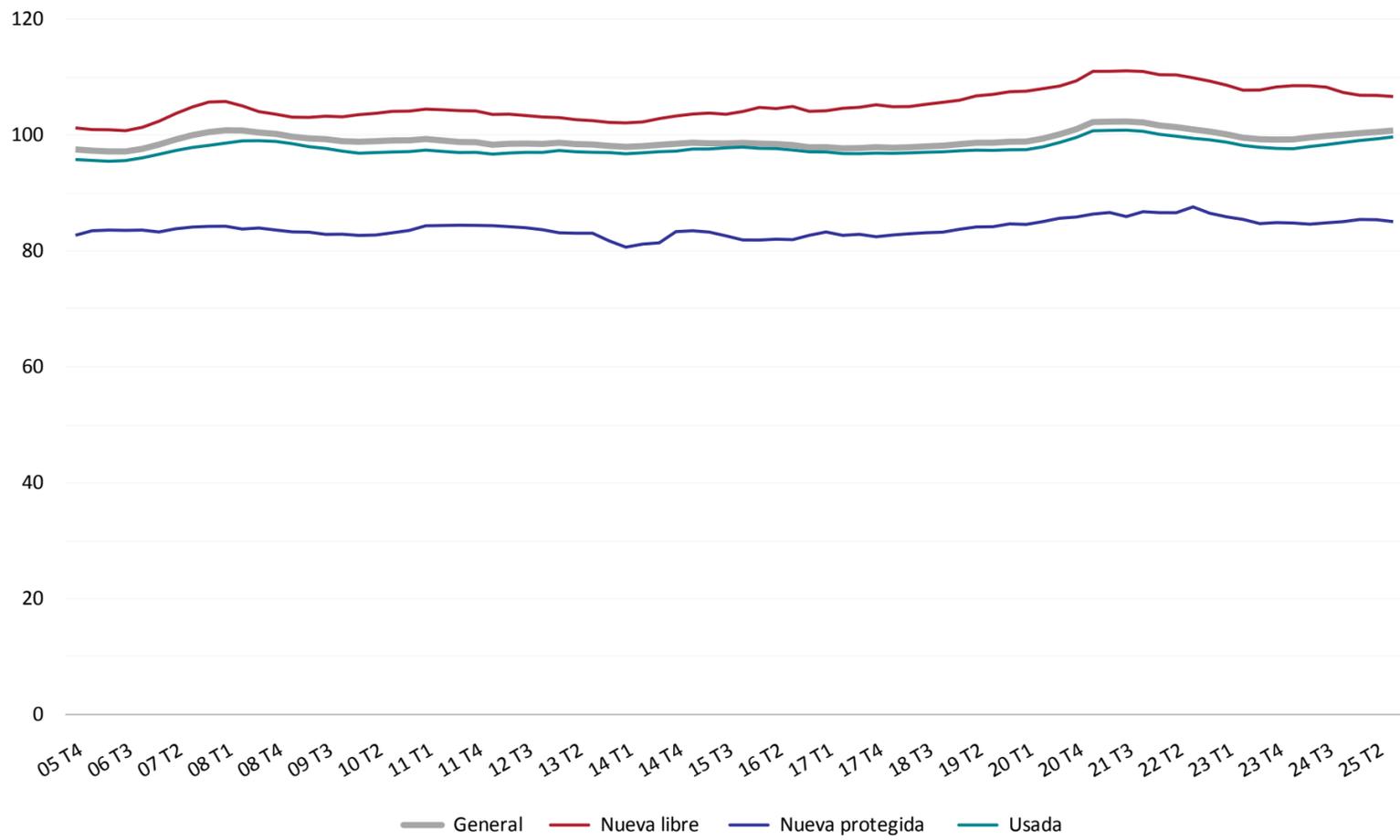
Superficie de compraventas de vivienda (m²)
Tercer trimestre 2025



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

3T 2025

Menos 40 m²

3,23 %

-0,21

40 - 60 m²

16,90 %

-0,01

60 - 80 m²

28,57 %

-0,02

Más de 80 m²

51,30 %

0,24

Los pesos de compraventas de pisos según superficie media han registrado ligeras oscilaciones durante el tercer 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 0,24 pp, consolidando la leve tendencia ascendente de esta agrupación por segundo trimestre consecutivo (0,24 pp 2T25).

Las compraventas de pisos con mayor superficie mantienen su liderazgo, tal y como viene siendo tradicional, alcanzando cuantías por encima del 50% del total de compraventas (51,3%).

En el tercer 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 reducido en -0,02 pp (0,24 pp el trimestre precedente), situándose con un peso del 28,57%. Los pisos con superficie entre 40 y 60 m² se han situado en el 16,9%, con un descenso de -0,01 pp (-0,45 pp el trimestre precedente). Los pisos con superficie inferior a los 40 m² se han situado con un peso del 3,23%, dando lugar a un descenso de -0,21 pp (-0,05 pp el trimestre precedente).

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

- Más de 80 m²: Comunidad Foral de Navarra (70,15%), Extremadura (68,54%) y Castilla - La Mancha (65,29%).
- Entre 60 y 80 m²: País Vasco (36,22%), Principado de Asturias (34,55%) y Cataluña (33,75%).
- Entre 40 y 60 m²: Cataluña (23,61%), Cantabria (22,63%) y Comunidad de Madrid (21,24%).
- Menos de 40 m²: Canarias (8,05%), Illes Balears (6,06%) y Comunidad de Madrid (4,91%).

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 mejorar 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 50,99% 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 28,56%, con un descenso de -0,23 pp. Los pisos con superficie entre 40 y 60 m² han representado el 17,04%, con un descenso de -0,14 pp, y los pisos con superficie inferior a 40 m² han representado el 3,41%, son una mejora de 0,02 pp.

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

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.

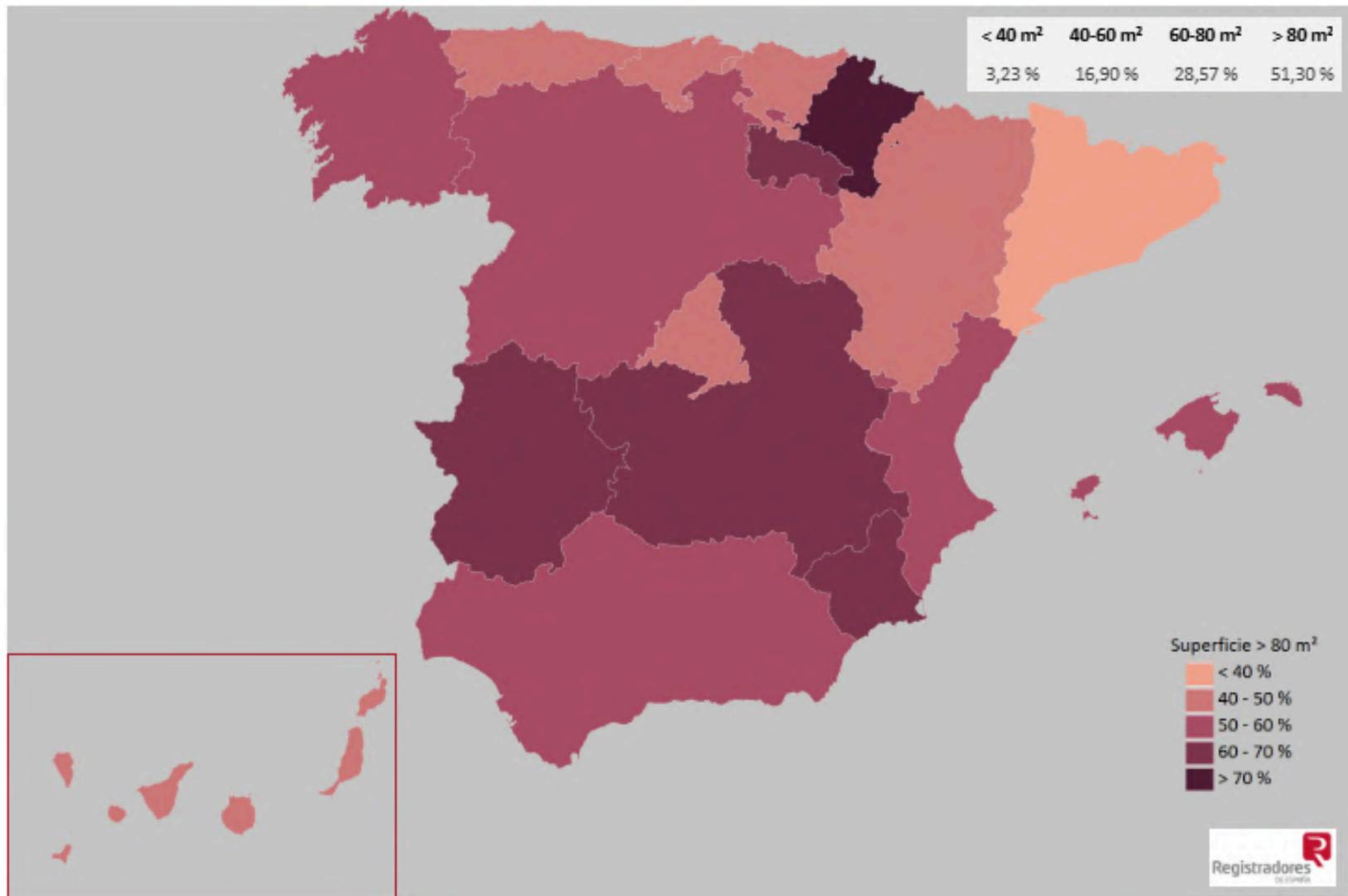
Distribución compraventas de pisos según superficie media (%). Resultados trimestrales y variación trimestral
Tercer trimestre 2025

CC. AA. ▲	Menos 40 m ²	Var. trimestral (pp)	40-60 m ²	Var. trimestral (pp)	60-80 m ²	Var. trimestral (pp)	Más 80 m ²	Var. trimestral (pp)
Andalucía	2,47 %	-0,19	13,69 %	1,19	25,61 %	-0,04	58,23 %	-0,96
Aragón	3,13 %	0,86	21,17 %	-0,89	29,57 %	0,05	46,13 %	-0,02
Asturias, Principado de	3,09 %	-0,02	19,52 %	0,75	34,55 %	-1,43	42,84 %	0,70
Balears, Illes	6,06 %	0,15	16,54 %	0,82	24,74 %	1,14	52,66 %	-2,11
Canarias	8,05 %	-0,86	21,17 %	-4,24	27,64 %	1,53	43,14 %	3,57
Cantabria	2,99 %	0,43	22,63 %	-0,13	32,84 %	1,16	41,54 %	-1,46
Castilla - La Mancha	1,71 %	0,20	10,34 %	0,51	22,66 %	-1,64	65,29 %	0,93
Castilla y León	1,26 %	-0,14	11,96 %	-0,26	28,65 %	0,32	58,13 %	0,08
Cataluña	4,17 %	-0,08	23,61 %	-0,18	33,75 %	0,06	38,47 %	0,20
Comunitat Valenciana	2,47 %	-0,23	13,57 %	-0,04	26,65 %	-0,29	57,31 %	0,56
Extremadura	1,70 %	-0,36	10,08 %	1,16	19,68 %	-0,57	68,54 %	-0,23
Galicia	3,57 %	0,34	15,30 %	-0,35	29,85 %	0,29	51,28 %	-0,28
Madrid, Comunidad de	4,91 %	-1,02	21,24 %	-0,48	29,02 %	0,19	44,83 %	1,31
Murcia, Región de	2,05 %	0,23	10,88 %	0,32	23,67 %	0,22	63,40 %	-0,77
Navarra, Comunidad Foral de	1,08 %	0,06	8,37 %	1,92	20,40 %	-1,50	70,15 %	-0,48
País Vasco	1,43 %	-0,08	17,69 %	-1,13	36,22 %	-0,50	44,66 %	1,71
Rioja, La	2,52 %	-0,01	9,42 %	-0,78	25,08 %	-0,59	62,98 %	1,38
España	3,23 %	-0,21	16,90 %	-0,01	28,57 %	-0,02	51,30 %	0,24

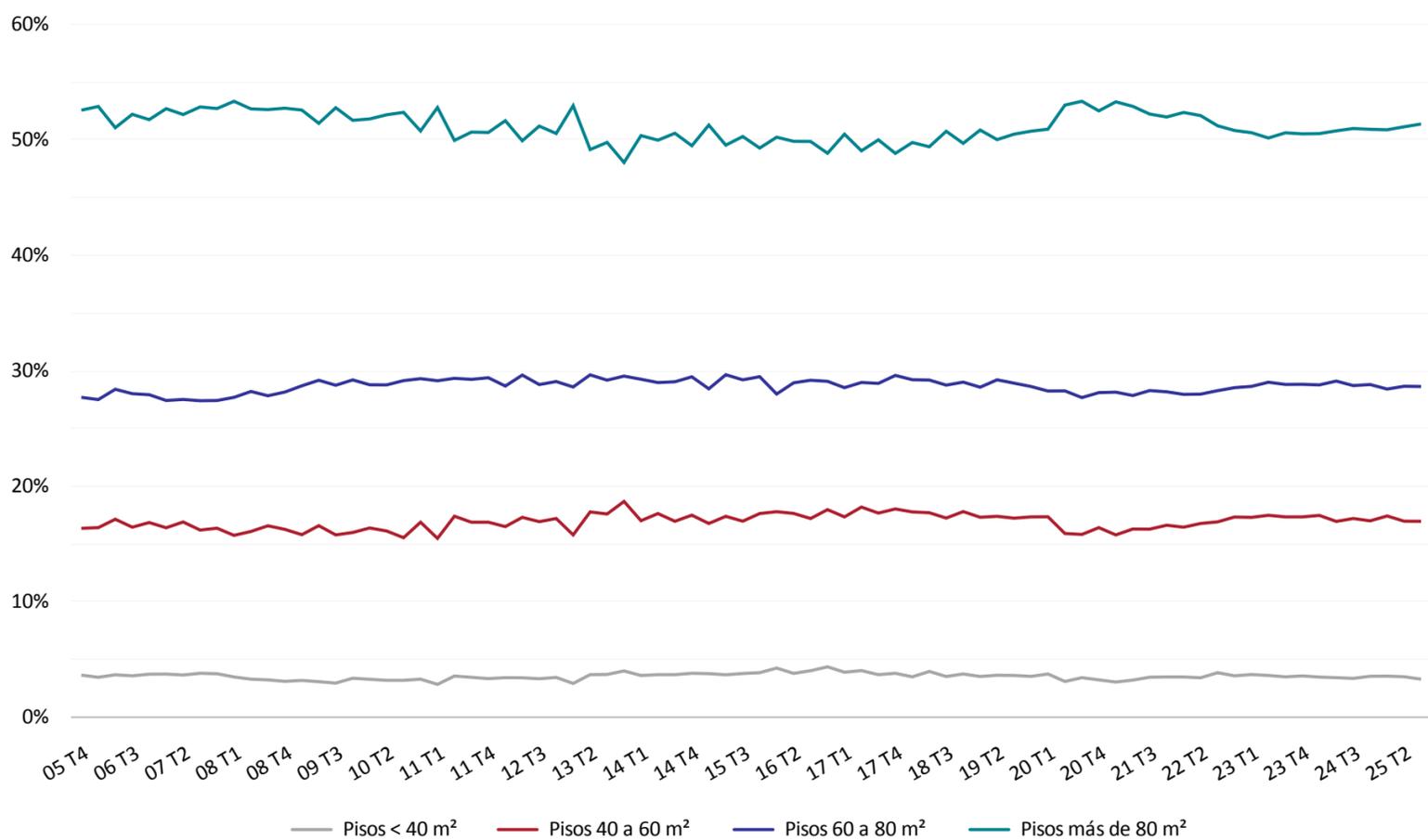
Distribución compraventas de pisos según superficie media (%). Resultados anuales y variación interanual
Tercer trimestre 2025

CC. AA. ▲	Menos 40 m ²	Var. interanual (pp)	40-60 m ²	Var. interanual (pp)	60-80 m ²	Var. interanual (pp)	Más 80 m ²	Var. interanual (pp)
Andalucía	2,61 %	-0,26	13,12 %	-0,25	25,47 %	0,00	58,80 %	0,51
Aragón	3,29 %	-0,10	21,84 %	-0,63	29,56 %	-2,31	45,31 %	3,04
Asturias, Principado de	2,94 %	-0,30	19,16 %	0,59	35,38 %	0,27	42,52 %	-0,56
Balears, Illes	6,05 %	-0,12	15,89 %	0,85	24,32 %	-0,01	53,74 %	-0,72
Canarias	8,56 %	0,35	24,26 %	-0,11	26,54 %	-1,71	40,64 %	1,47
Cantabria	2,77 %	0,21	21,85 %	-0,02	33,28 %	-0,74	42,10 %	0,55
Castilla - La Mancha	1,53 %	0,04	10,45 %	0,00	23,21 %	0,68	64,81 %	-0,72
Castilla y León	1,33 %	0,07	12,37 %	-0,04	28,70 %	-0,42	57,60 %	0,39
Cataluña	4,14 %	-0,21	23,80 %	-0,03	34,05 %	0,65	38,01 %	-0,41
Comunitat Valenciana	2,63 %	0,01	13,74 %	-0,71	26,89 %	-0,21	56,74 %	0,91
Extremadura	2,22 %	-0,35	9,85 %	0,01	19,98 %	0,30	67,95 %	0,04
Galicia	3,15 %	-0,09	15,58 %	0,80	29,23 %	-0,83	52,04 %	0,12
Madrid, Comunidad de	5,81 %	0,89	21,50 %	0,05	28,30 %	-0,65	44,39 %	-0,29
Murcia, Región de	1,89 %	-0,10	10,73 %	-0,27	23,73 %	-2,10	63,65 %	2,47
Navarra, Comunidad Foral de	0,82 %	0,03	6,27 %	-0,04	21,43 %	0,03	71,48 %	-0,02
País Vasco	1,43 %	0,04	18,08 %	-0,17	36,81 %	-0,63	43,68 %	0,76
Rioja, La	2,49 %	0,58	10,30 %	-0,94	23,88 %	-2,15	63,33 %	2,51
España	3,41 %	0,02	17,04 %	-0,14	28,56 %	-0,23	50,99 %	0,35

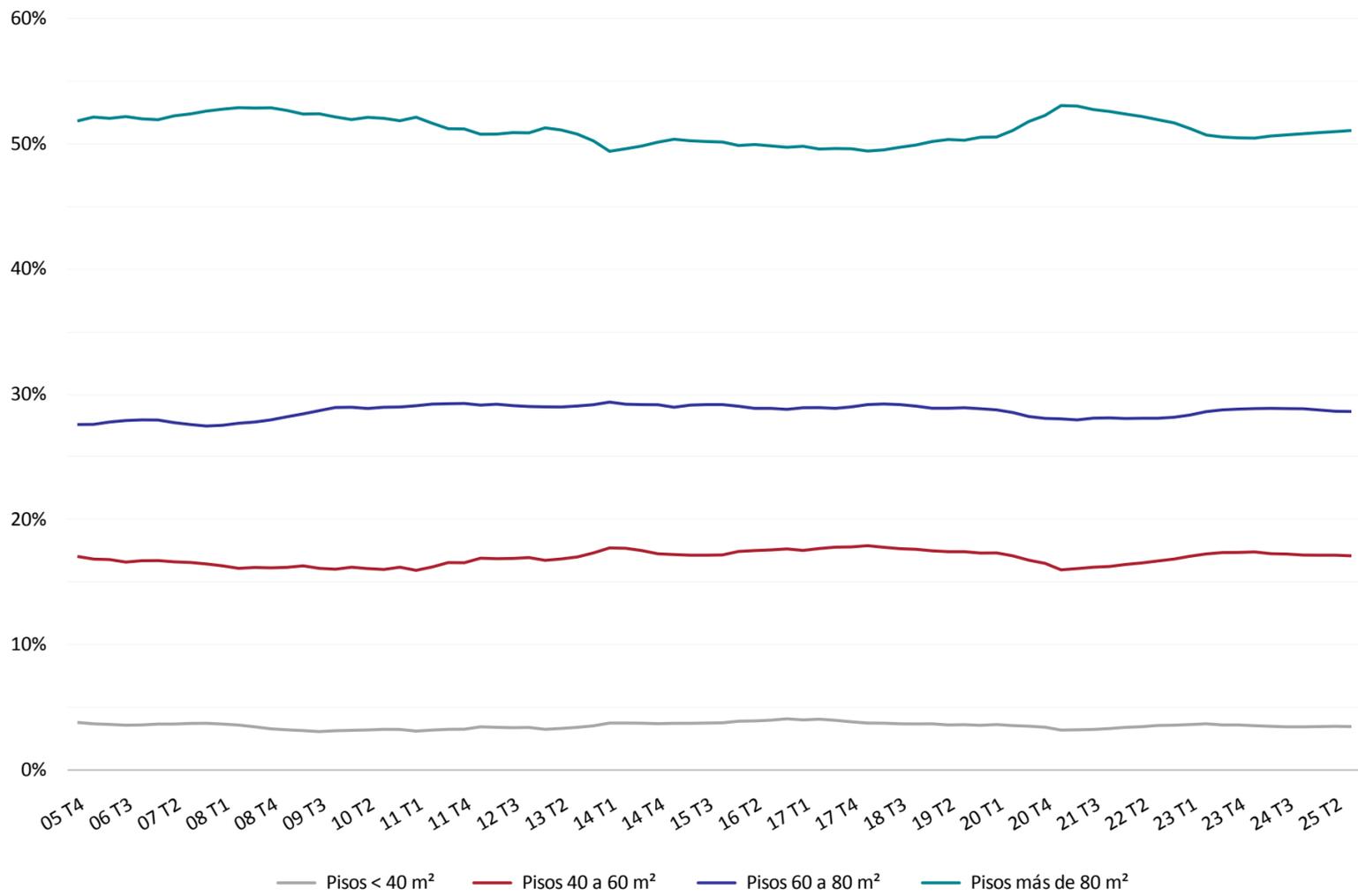
Distribución de compraventas de pisos según superficie
Tercer trimestre 2025



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



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



11. Número de hipotecas sobre vivienda

3T 2025

Nº de hipotecas

123.483

-0,1%

Nº hipotecas/ nº comprav

70,8 %

-1,4

El número de hipotecas sobre vivienda registradas se ha mantenido relativamente estable en el tercer trimestre del año con respecto al trimestre precedente, a pesar de la mejora trimestral del número de compraventas de vivienda.

En el tercer trimestre se han registrado 123.483 hipotecas sobre vivienda, tercer mayor resultado trimestral desde el primer trimestre de 2011, con un descenso del -0,1% con respecto al trimestre anterior (3,9% en 2T25), en el que se registraron 123.606 hipotecas. Esta cuantía se sitúa muy por encima del resultado del mismo trimestre del año precedente (109.220 3T24).

La estabilidad trimestral de la actividad hipotecaria (-0,1%) contrasta con el ascenso trimestral en el número de compraventas de vivienda (1,9%), lo que ha minorado la posición relativa de la actividad hipotecaria en comparación con la compraventa de viviendas.

El porcentaje de compraventas con financiación hipotecaria se ha reducido durante el tercer trimestre. El ajuste ha sido de -1,4 pp durante el último trimestre (6,7 pp en 2T25), alcanzando una cobertura de compraventas con financiación hipotecaria del 70,8% (72,3% 2T25).

En consecuencia, el porcentaje de compraventas sin financiación hipotecaria durante el último trimestre ha sido del 29,2%, superior al 27,7% del trimestre precedente.

Las diferencias territoriales son significativas, registrando los mayores porcentajes de cobertura hipotecaria durante el último trimestre País Vasco (93,7%), Comunidad de Madrid (88,7%) e Illes Balears (85,5%). Por el contrario, en cinco 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 relativo equilibrio, con ocho comunidades autónomas que registran incrementos, frente a los descensos en nueve.

Las comunidades autónomas con un mayor número de hipotecas sobre vivienda en el último trimestre han sido Andalucía (24.194), Cataluña (21.878), Comunidad de Madrid (17.821) y Comunitat Valenciana (14.839).

Los resultados de los últimos doce meses muestran un generalizado crecimiento, con incrementos interanuales en dieciséis comunidades autónomas. Concretamente, se han registrado 490.012 hipotecas sobre vivienda en los últimos doce meses (475.749 2T25), nivel máximo desde 2T 2011.

Este resultado interanual, con respecto a los doce meses precedentes, acumula un ascenso del 22,1%, intensificándose con respecto al incremento interanual del trimestre precedente (14,2% 2T25).

Estos resultados interanuales suponen un peso con respecto al total de compraventas de los últimos doce meses del 70,04% (68,76% el trimestre precedente). En consecuencia, a lo largo del último año el 29,96% de las compraventas de vivienda se han realizado sin financiación hipotecaria.

La práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis) 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 (94.705), Cataluña (84.542) y Comunidad de Madrid (74.107).

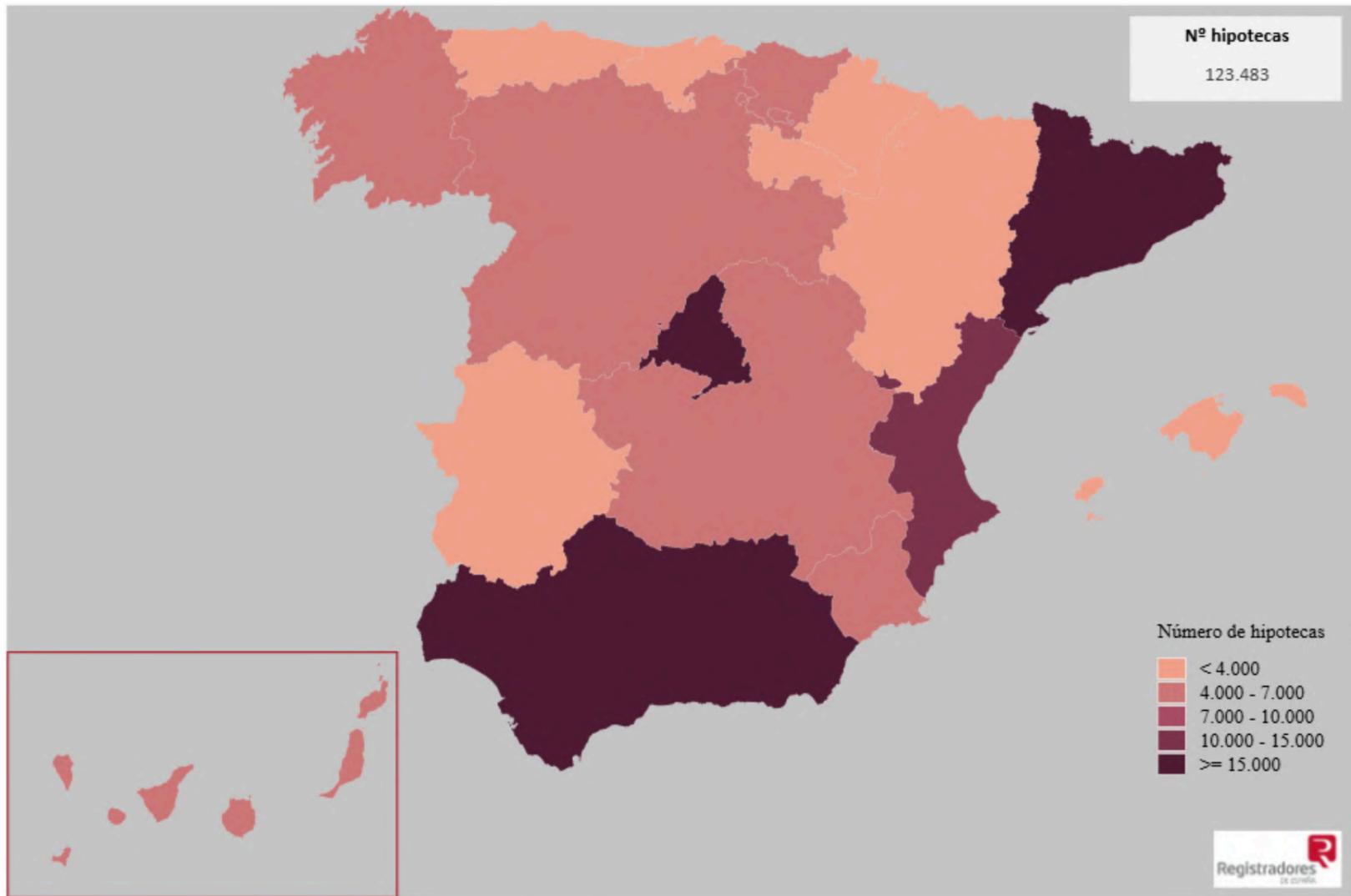
Número de hipotecas sobre vivienda. Resultados trimestrales y variación trimestral
Tercer trimestre 2025

CC. AA.	Nº hipotecas ▾	Nº hipotecas	Var. trimestral
Andalucía	24.194		3,3 %
Cataluña	21.878		7,9 %
Madrid, Comunidad de	17.821		-8,8 %
Comunitat Valenciana	14.839		-0,3 %
País Vasco	6.328		5,9 %
Castilla - La Mancha	5.126		0,7 %
Castilla y León	5.100		-6,0 %
Canarias	4.850		-7,6 %
Galicia	4.469		-2,4 %
Murcia, Región de	4.041		-1,0 %
Aragón	3.456		7,8 %
Balears, Illes	3.091		5,6 %
Extremadura	2.122		-10,2 %
Asturias, Principado de	2.055		-9,6 %
Cantabria	1.675		1,7 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.373		-13,6 %
Rioja, La	830		0,4 %
España	123.483		-0,1 %

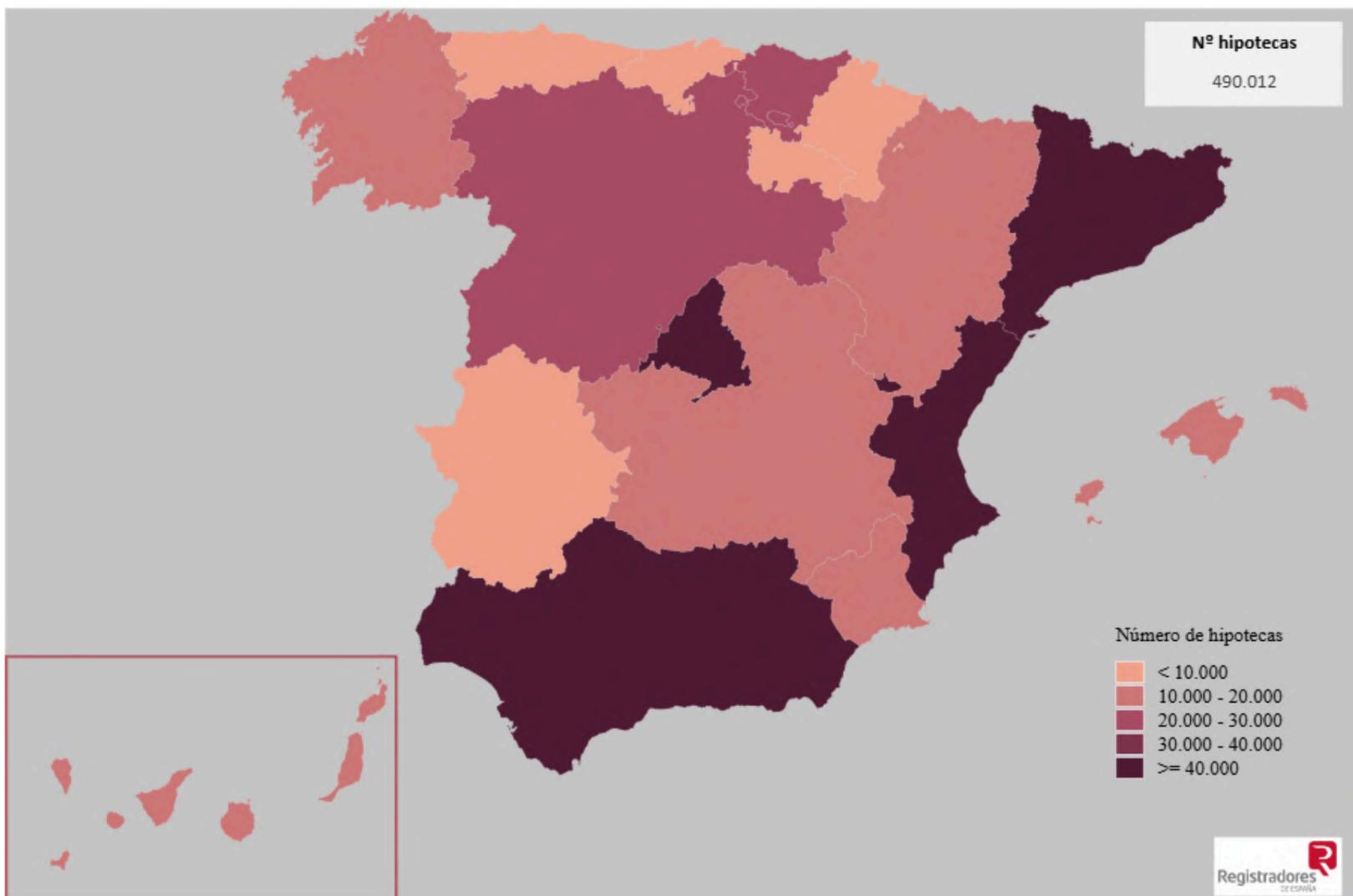
Número de hipotecas sobre vivienda. Resultados anuales y variación interanual
Tercer trimestre 2025

CC. AA.	Nº hipotecas ▾	Nº hipotecas	Var. interanual
Andalucía	94.705		20,9 %
Cataluña	84.542		24,8 %
Madrid, Comunidad de	74.107		-0,9 %
Comunitat Valenciana	57.881		29,1 %
País Vasco	24.322		24,7 %
Castilla y León	21.718		35,5 %
Castilla - La Mancha	19.931		20,6 %
Canarias	19.707		33,1 %
Galicia	18.567		34,6 %
Murcia, Región de	15.605		45,0 %
Aragón	13.348		42,2 %
Balears, Illes	11.404		25,1 %
Asturias, Principado de	9.287		33,4 %
Extremadura	8.496		32,6 %
Cantabria	6.281		45,1 %
Navarra, Comunidad Foral de	5.729		11,6 %
Rioja, La	3.297		57,3 %
España	490.012		22,1 %

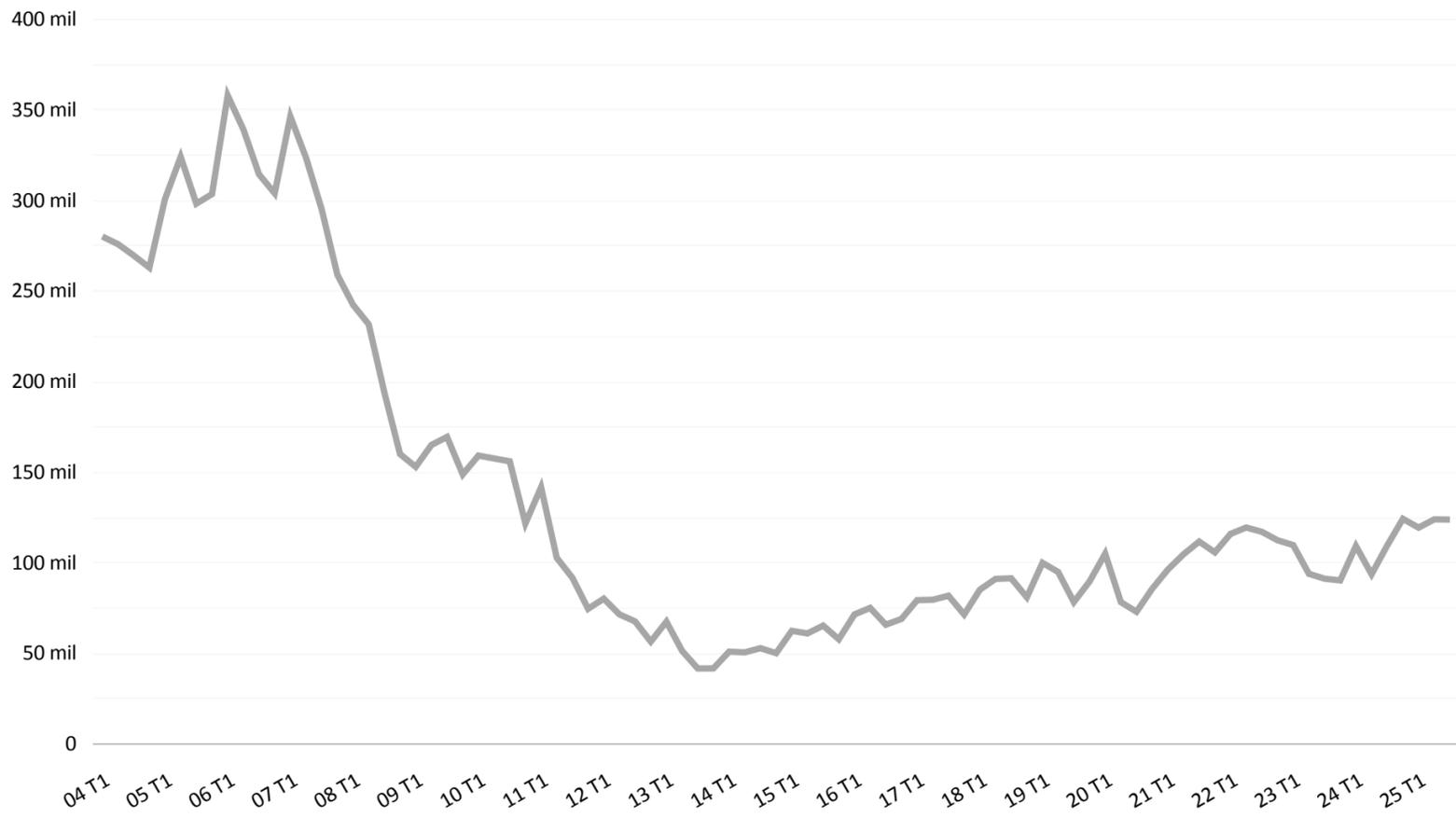
Número de hipotecas sobre vivienda
Tercer trimestre 2025



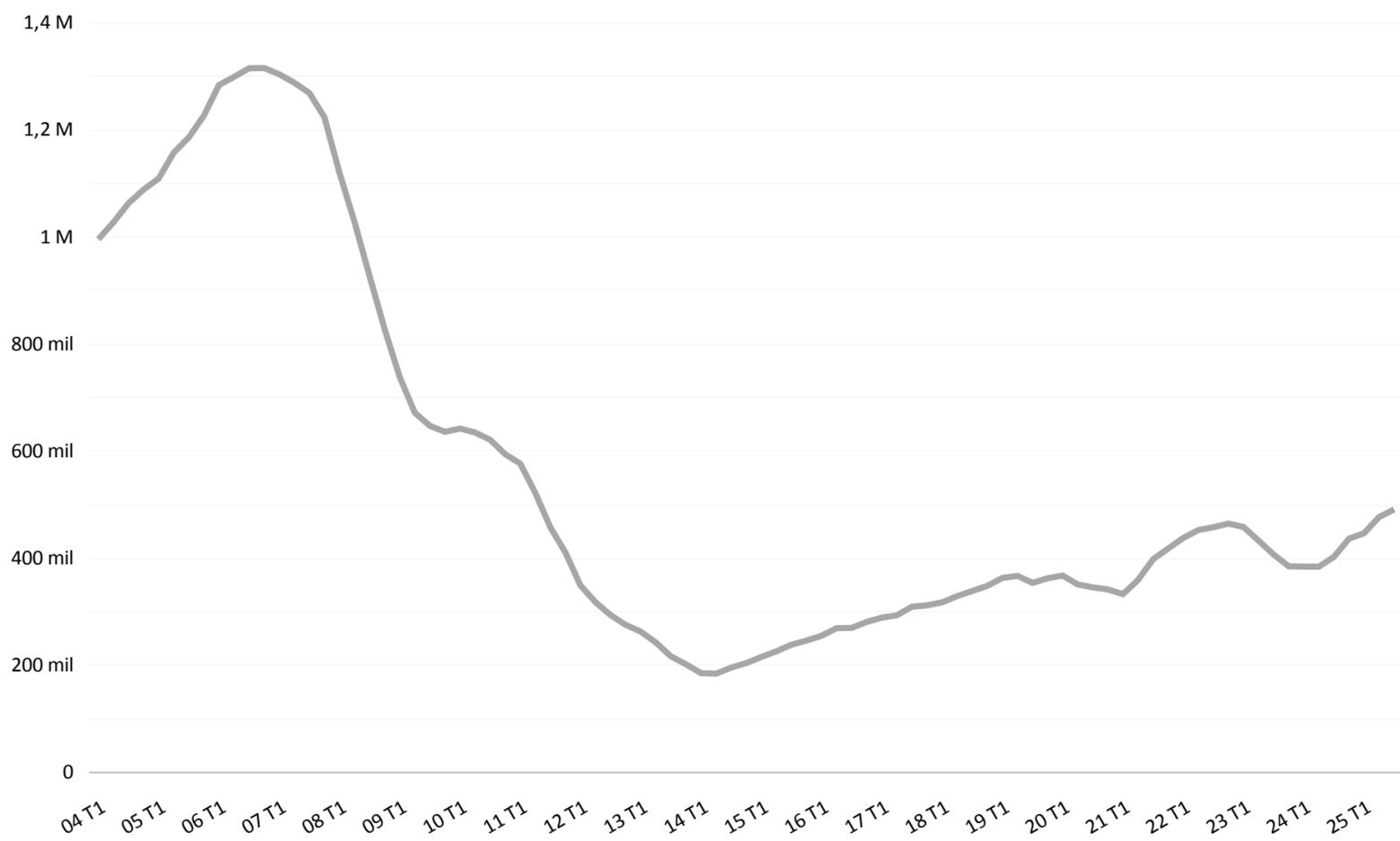
Número de hipotecas sobre vivienda. Interanual
Tercer trimestre 2025



Evolución del número de hipotecas sobre vivienda. Resultados trimestrales



Evolución del número de hipotecas sobre vivienda. Resultados interanuales



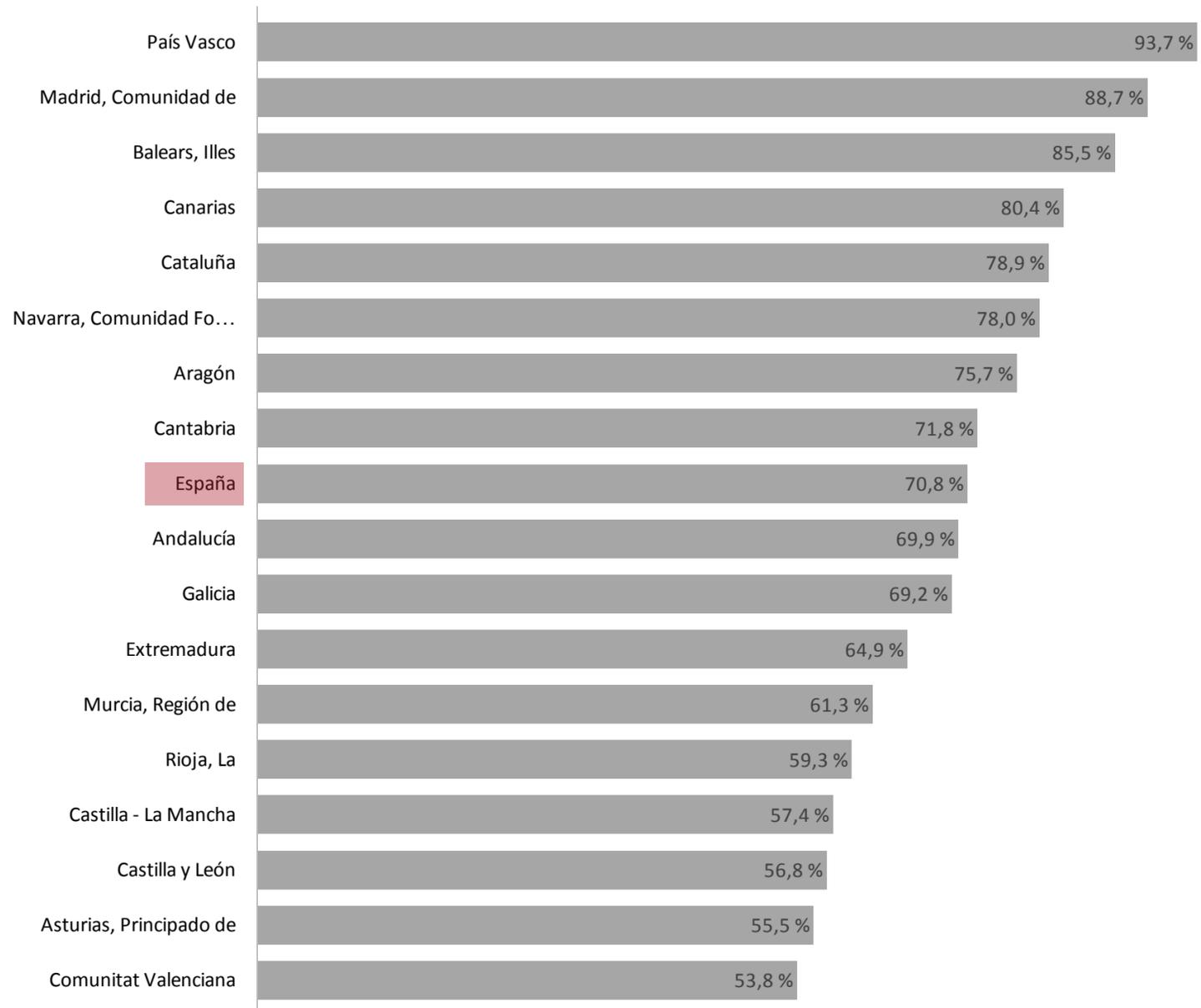
Evolución del porcentaje del número de hipotecas sobre el número de compraventas. Resultados trimestrales



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.
Tercer trimestre 2025



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

3T 2025

Bancos
92,24 %
 1,52

Otras entidades financieras
7,76 %
 -1,52

Los Bancos han registrado una mejora de cuota de mercado de concesión de nuevo crédito hipotecario durante el último trimestre, dando lugar a un incremento de 1,52 pp, lo que ha provocado el correspondiente descenso en la cuota de mercado de Otras entidades financieras.

Concretamente, Bancos han alcanzado una cuota de mercado del 92,24% durante el tercer trimestre, quedándose Otras entidades financieras en el 7,76%.

Durante el trimestre precedente se produjo una reducción en el peso de Bancos de -0,05 pp, con el correspondiente incremento en Otras entidades financieras.

Desde un punto de vista territorial se ha registrado un cierto equilibrio, dando lugar a una mejora de Bancos en ocho comunidades autónomas, mientras que en nueve han incrementado 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 (96,27%), Cataluña (95,33%) e Illes Balears (94,81%).

Otras entidades financieras alcanzan sus mayores cuotas de mercado en Comunidad Foral de Navarra (28,8%), Principado de Asturias (23,77%) y La Rioja (23,29%).

Los resultados interanuales muestran igualmente 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 1,17 pp (2,94 pp el trimestre precedente), alcanzando una cuota media interanual del 91,13%, situándose Otras entidades financieras con un peso del 8,87%.

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

Los mayores porcentajes interanuales en Bancos se han registrado en Cantabria (96,36%), Galicia (95,77%) e Illes Balears (95,22%), mientras que en Otras entidades financieras han destacado La Rioja (28,33%), Comunidad Foral de Navarra (28,07%) y Principado de Asturias (24,1%).

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

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

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%.

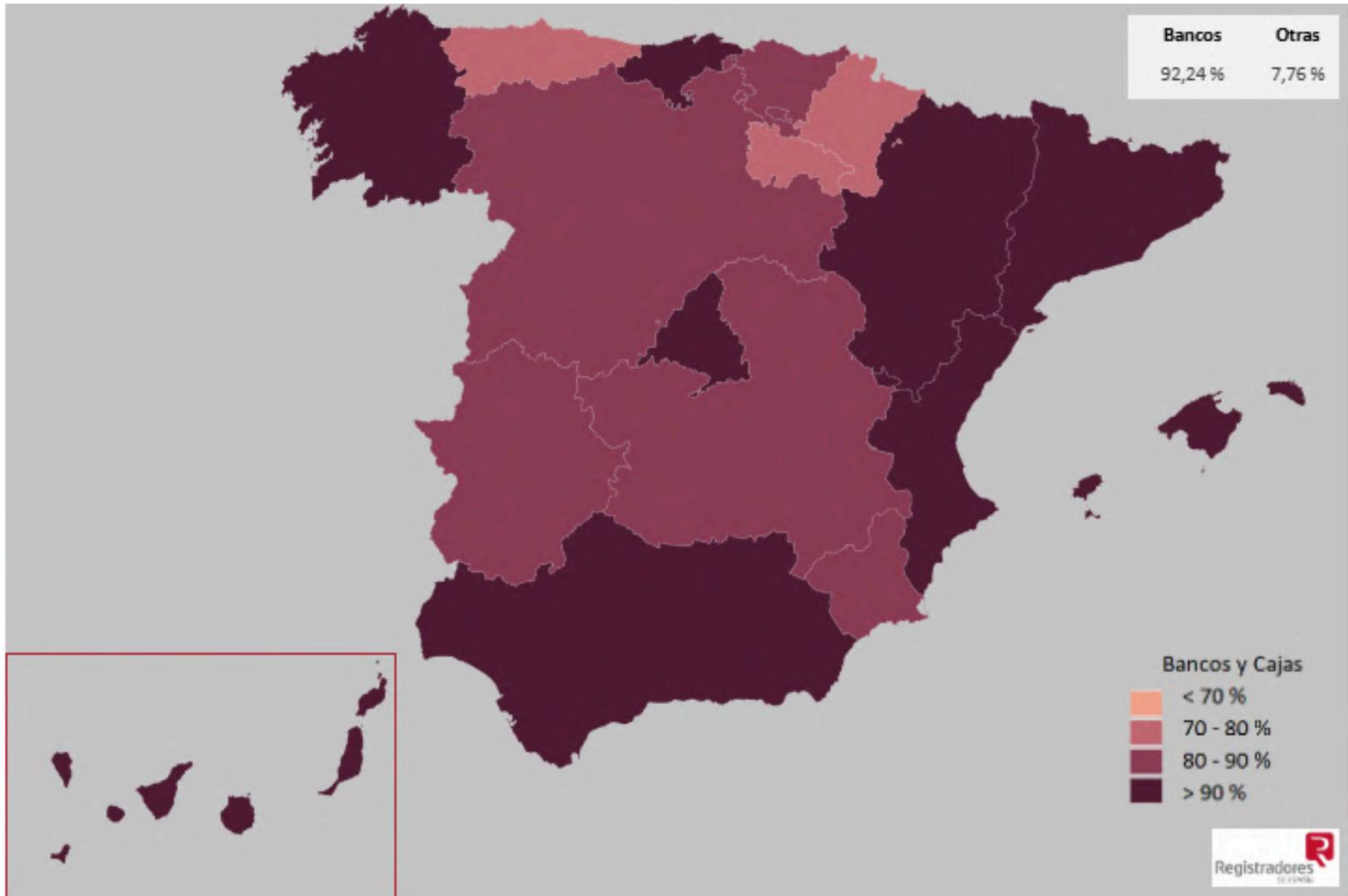
Distribución de nuevo crédito hipotecario por agrupación de entidad financiera. Resultados trimestrales y variación trimestral
Tercer trimestre 2025

CC. AA. ▲	Bancos	Var. trimestral (pp)	Otras ent. financ.	Var. trimestral (pp)
Andalucía	90,28 %	0,63	9,72 %	-0,63
Aragón	92,19 %	1,01	7,81 %	-1,01
Asturias, Principado de	76,23 %	5,88	23,77 %	-5,88
Balears, Illes	94,81 %	-0,16	5,19 %	0,16
Canarias	94,20 %	-1,96	5,80 %	1,96
Cantabria	94,47 %	-1,27	5,53 %	1,27
Castilla - La Mancha	88,50 %	6,32	11,50 %	-6,32
Castilla y León	85,25 %	1,25	14,75 %	-1,25
Cataluña	95,33 %	6,83	4,67 %	-6,83
Comunitat Valenciana	93,07 %	-0,34	6,93 %	0,34
Extremadura	87,51 %	0,07	12,49 %	-0,07
Galicia	93,89 %	-1,56	6,11 %	1,56
Madrid, Comunidad de	96,27 %	-0,33	3,73 %	0,33
Murcia, Región de	87,21 %	-3,14	12,79 %	3,14
Navarra, Comunidad Foral de	71,20 %	-6,32	28,80 %	6,32
País Vasco	83,81 %	-0,59	16,19 %	0,59
Rioja, La	76,71 %	7,26	23,29 %	-7,26
España	92,24 %	1,52	7,76 %	-1,52

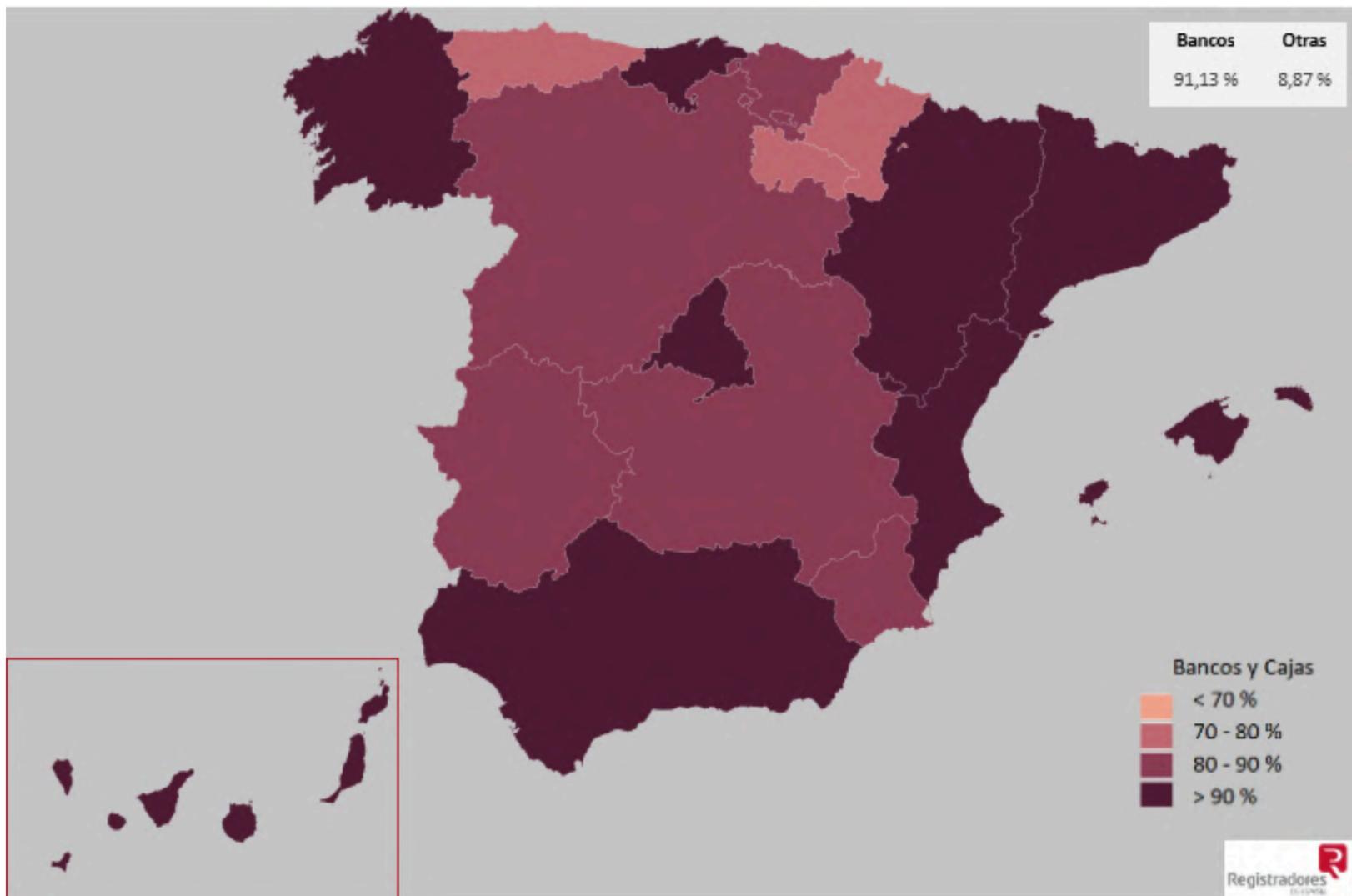
Distribución de nuevo crédito hipotecario por agrupación de entidad financiera. Resultados anuales y variación interanual
Tercer trimestre 2025

CC. AA. ▲	Bancos	Var. interanual (pp)	Otras ent. financ.	Var. interanual (pp)
Andalucía	90,28 %	-1,10	9,72 %	1,10
Aragón	90,09 %	2,19	9,91 %	-2,19
Asturias, Principado de	75,90 %	-1,97	24,10 %	1,97
Balears, Illes	95,22 %	4,49	4,78 %	-4,49
Canarias	94,63 %	0,80	5,37 %	-0,80
Cantabria	96,36 %	2,24	3,64 %	-2,24
Castilla - La Mancha	86,19 %	4,77	13,81 %	-4,77
Castilla y León	85,71 %	2,33	14,29 %	-2,33
Cataluña	92,14 %	-0,12	7,86 %	0,12
Comunitat Valenciana	92,30 %	2,25	7,70 %	-2,25
Extremadura	86,59 %	1,76	13,41 %	-1,76
Galicia	95,77 %	-0,88	4,23 %	0,88
Madrid, Comunidad de	94,87 %	1,38	5,13 %	-1,38
Murcia, Región de	89,71 %	3,80	10,29 %	-3,80
Navarra, Comunidad Foral de	71,93 %	5,63	28,07 %	-5,63
País Vasco	82,32 %	4,64	17,68 %	-4,64
Rioja, La	71,67 %	-7,98	28,33 %	7,98
España	91,13 %	1,17	8,87 %	-1,17

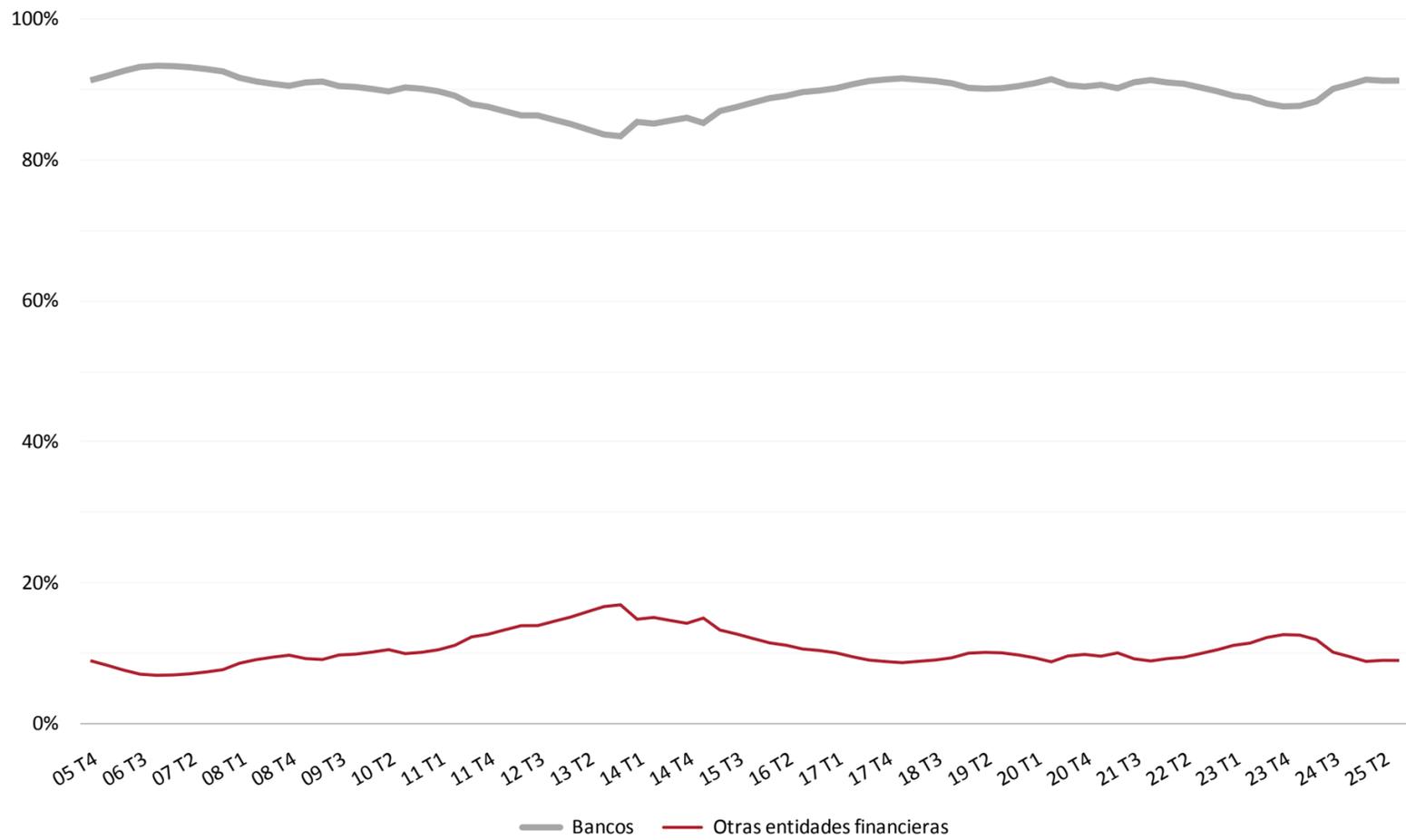
Distribución de nuevo crédito hipotecario por tipo entidad financiera (%)
Tercer trimestre 2025



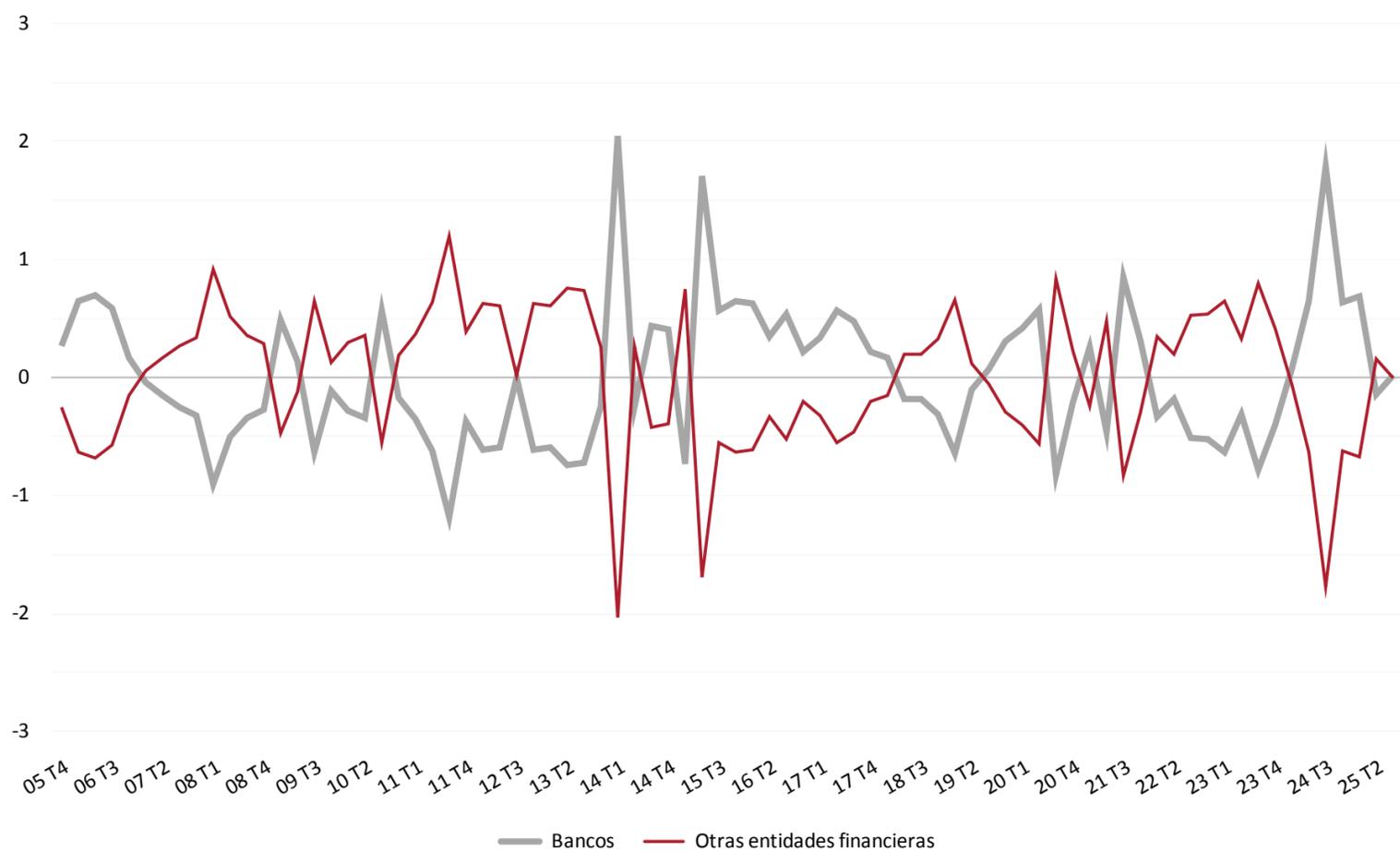
Distribución de nuevo crédito hipotecario por tipo entidad financiera (%). Interanual
Tercer trimestre 2025



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



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



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

3T 2025

General
1.729
4,8%

Bancos
1.758
5,0%

Otras entidades financ.
1.382
2,3%

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

En el tercer trimestre del año se ha registrado un endeudamiento hipotecario medio de 1.729 €/m², con un incremento trimestral del 4,8% (2,1% en 2T25).

Este crecimiento trimestral se ha debido al comportamiento en las dos agrupaciones de entidades financieras. Concretamente, Bancos ha alcanzado un endeudamiento medio de 1.758 €/m², con un incremento trimestral del 5%, y Otras entidades financieras de 1.382 €/m², con un ascenso trimestral del 2,3%.

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

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado en el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (2.852 €/m²), Illes Balears (2.670 €/m²), País Vasco (2.174 €/m²) y Cataluña (2.112 €/m²).

En dos comunidades autónomas se han registrado importes medios por debajo de los 1.000 €/m², obteniendo las cuantías más bajas Extremadura (834 €/m²), Castilla - La Mancha (959 €/m²) y Región de Murcia (1.005 €/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 12,9%, intensificándose con respecto al trimestre precedente (11,1% en 2T25).

El resultado medio interanual ha sido de 1.635 €/m², con un importe de 1.658 €/m² en Bancos, con un incremento interanual del 12,9%, quedando Otras entidades financieras en los 1.338 €/m² y un incremento interanual del 8,6%.

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

Los mayores importes medios interanuales se han alcanzado en Comunidad de Madrid (2.663 €/m²), Illes Balears (2.464 €/m²), País Vasco (2.093 €/m²) y Cataluña (1.998 €/m²). En tres comunidades autónomas el importe medio ha sido inferior a 1.000 €/m², alcanzando las menores cuantías Extremadura (817 €/m²), Castilla – La Mancha (923 €/m²) y Región de Murcia (959 €/m²).

En el actual ciclo inmobiliario, en términos interanuales, se ha pasado del mínimo de 2014, con 1.048 €/m², hasta los 1.635 €/m² del último trimestre, que supone el nivel máximo desde 2T 2009.

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

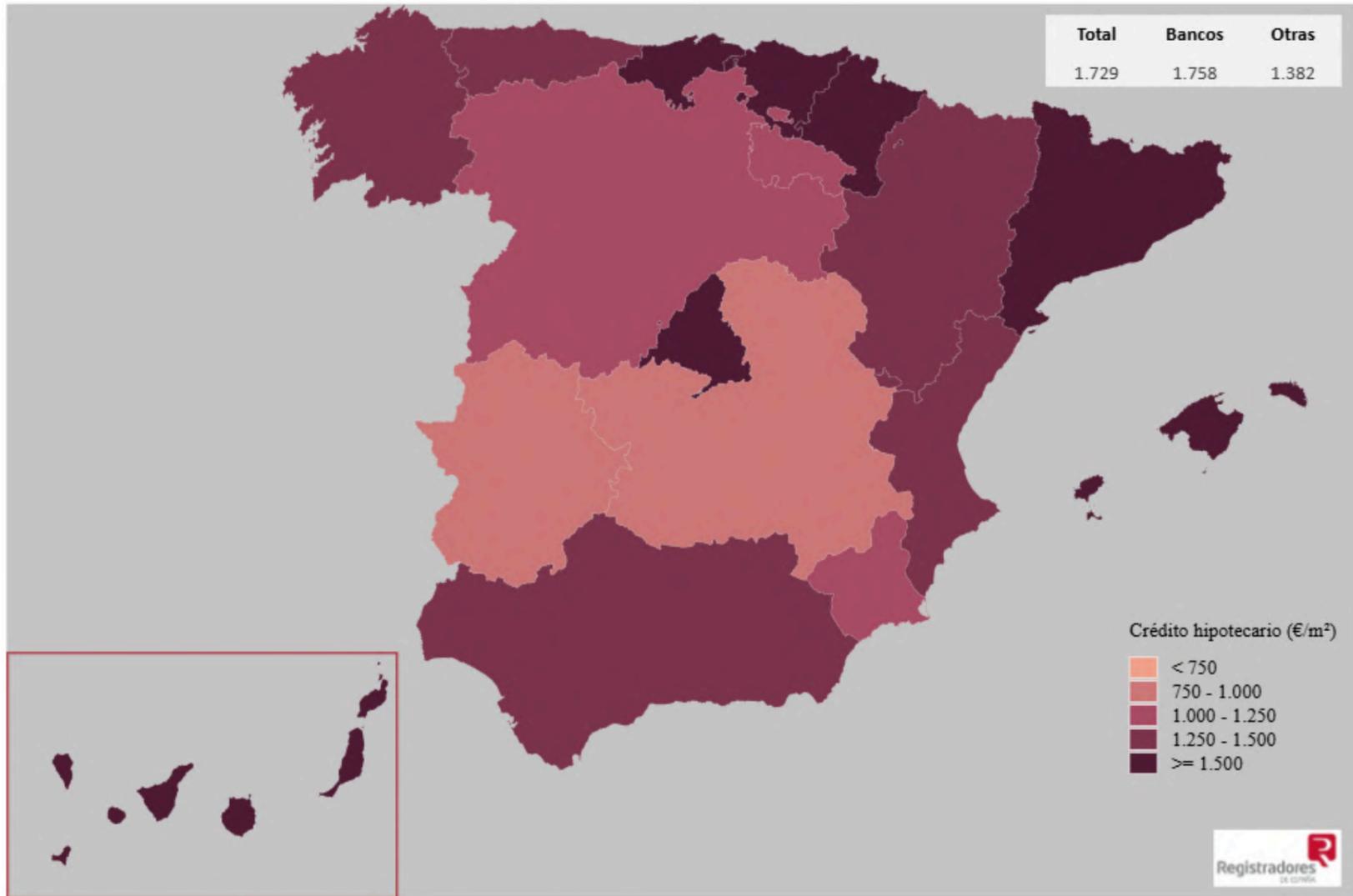
Importe de nuevo crédito hipotecario por m² de vivienda. Resultados trimestrales y variación trimestral
Tercer trimestre 2025

CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Bancos	Var. trimestral	Otras ent. financ.	Var. trimestral
Andalucía	1.389	4,8 %	1.413	5,4 %	1.147	0,2 %
Aragón	1.440	6,7 %	1.436	6,9 %	1.472	5,0 %
Asturias, Principado de	1.282	4,5 %	1.281	4,4 %	1.287	4,8 %
Balears, Illes	2.670	3,6 %	2.674	3,7 %	2.246	-6,7 %
Canarias	1.685	3,6 %	1.684	3,2 %	1.702	16,1 %
Cantabria	1.514	8,0 %	1.503	7,2 %	1.740	24,4 %
Castilla - La Mancha	959	3,0 %	957	2,8 %	972	4,6 %
Castilla y León	1.085	2,0 %	1.082	2,2 %	1.110	0,5 %
Cataluña	2.112	4,3 %	2.136	4,4 %	1.700	5,0 %
Comunitat Valenciana	1.305	4,3 %	1.316	4,1 %	1.160	8,1 %
Extremadura	834	0,5 %	857	2,0 %	698	-9,4 %
Galicia	1.302	5,9 %	1.310	6,1 %	1.093	3,3 %
Madrid, Comunidad de	2.852	4,7 %	2.857	4,8 %	2.652	2,7 %
Murcia, Región de	1.005	3,2 %	1.013	3,4 %	930	3,2 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.562	5,0 %	1.537	6,8 %	1.624	3,3 %
País Vasco	2.174	2,8 %	2.190	2,5 %	2.090	3,9 %
Rioja, La	1.118	0,4 %	1.110	1,1 %	1.153	-2,8 %
España	1.729	4,8 %	1.758	5,0 %	1.382	2,3 %

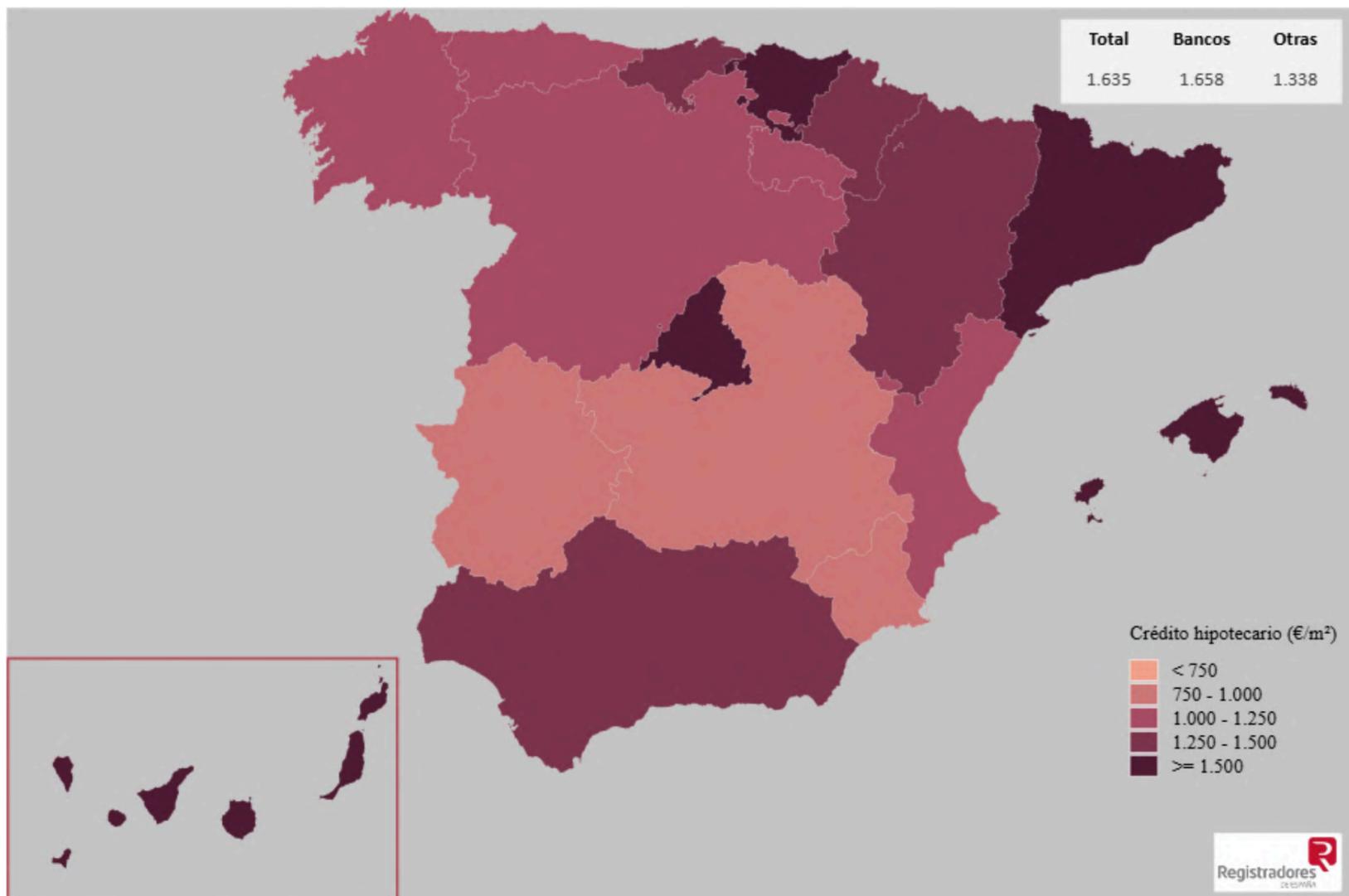
Importe de nuevo crédito hipotecario por m² de vivienda. Resultados anuales y variación interanual
Tercer trimestre 2025

CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Bancos	Var. interanual	Otras ent. financ.	Var. interanual
Andalucía	1.331	10,9 %	1.349	11,1 %	1.130	10,6 %
Aragón	1.354	11,2 %	1.346	10,1 %	1.421	19,5 %
Asturias, Principado de	1.219	9,9 %	1.220	9,4 %	1.219	11,4 %
Balears, Illes	2.464	17,1 %	2.468	17,1 %	2.157	10,2 %
Canarias	1.622	18,0 %	1.622	17,7 %	1.616	23,2 %
Cantabria	1.377	11,8 %	1.372	11,7 %	1.516	15,2 %
Castilla - La Mancha	923	11,6 %	923	10,0 %	921	22,0 %
Castilla y León	1.048	10,5 %	1.046	10,6 %	1.058	9,9 %
Cataluña	1.998	11,1 %	2.019	11,4 %	1.634	1,5 %
Comunitat Valenciana	1.231	14,3 %	1.240	13,9 %	1.101	14,9 %
Extremadura	817	7,4 %	831	7,2 %	735	4,9 %
Galicia	1.222	13,4 %	1.228	13,2 %	1.016	26,1 %
Madrid, Comunidad de	2.663	17,3 %	2.666	17,5 %	2.512	8,2 %
Murcia, Región de	959	13,4 %	965	12,7 %	890	16,6 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.470	16,6 %	1.439	22,2 %	1.543	5,9 %
País Vasco	2.093	10,3 %	2.107	10,5 %	2.020	8,7 %
Rioja, La	1.081	6,8 %	1.060	6,2 %	1.193	10,8 %
España	1.635	12,9 %	1.658	12,9 %	1.338	8,6 %

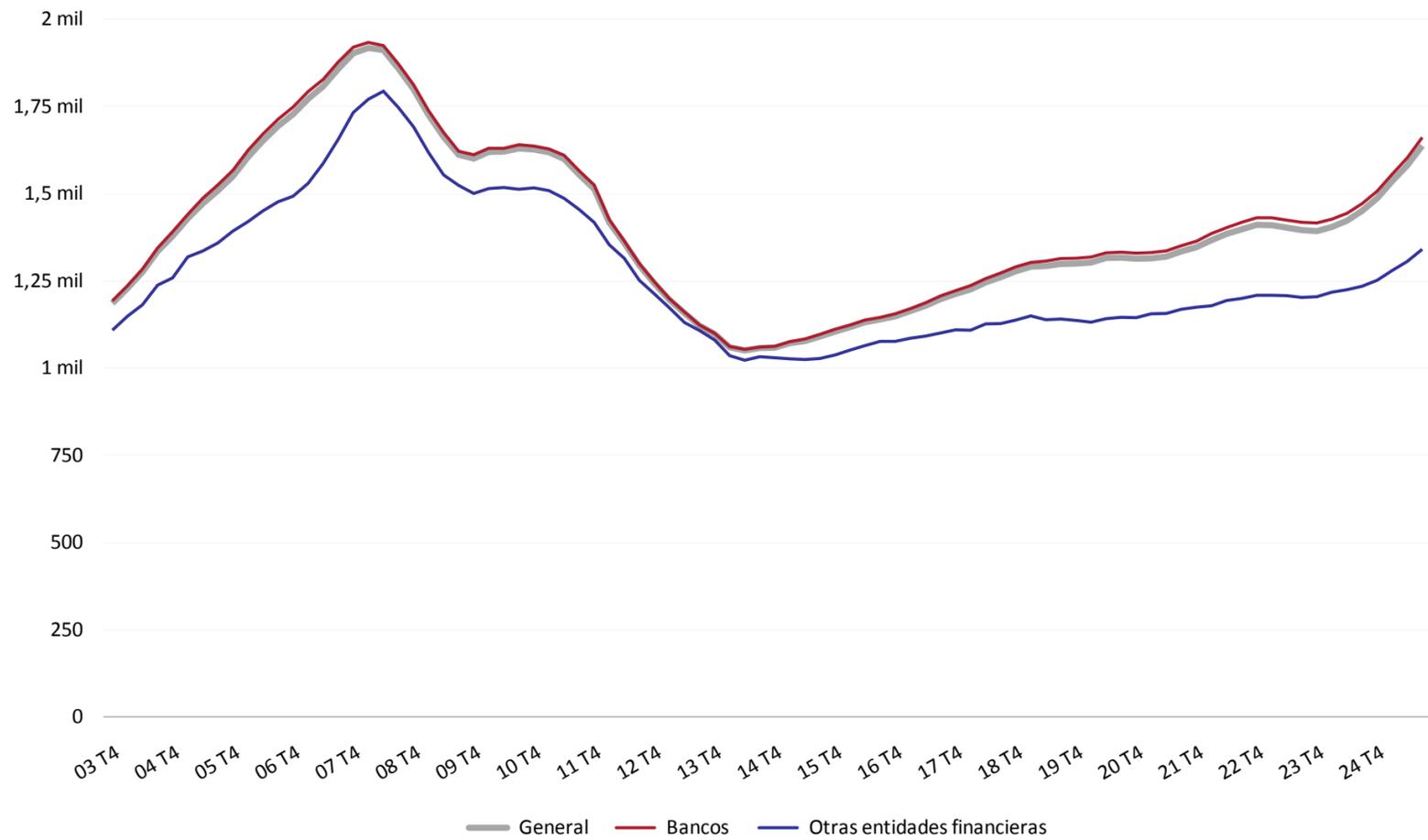
Crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado (€/m²)
Tercer trimestre 2025



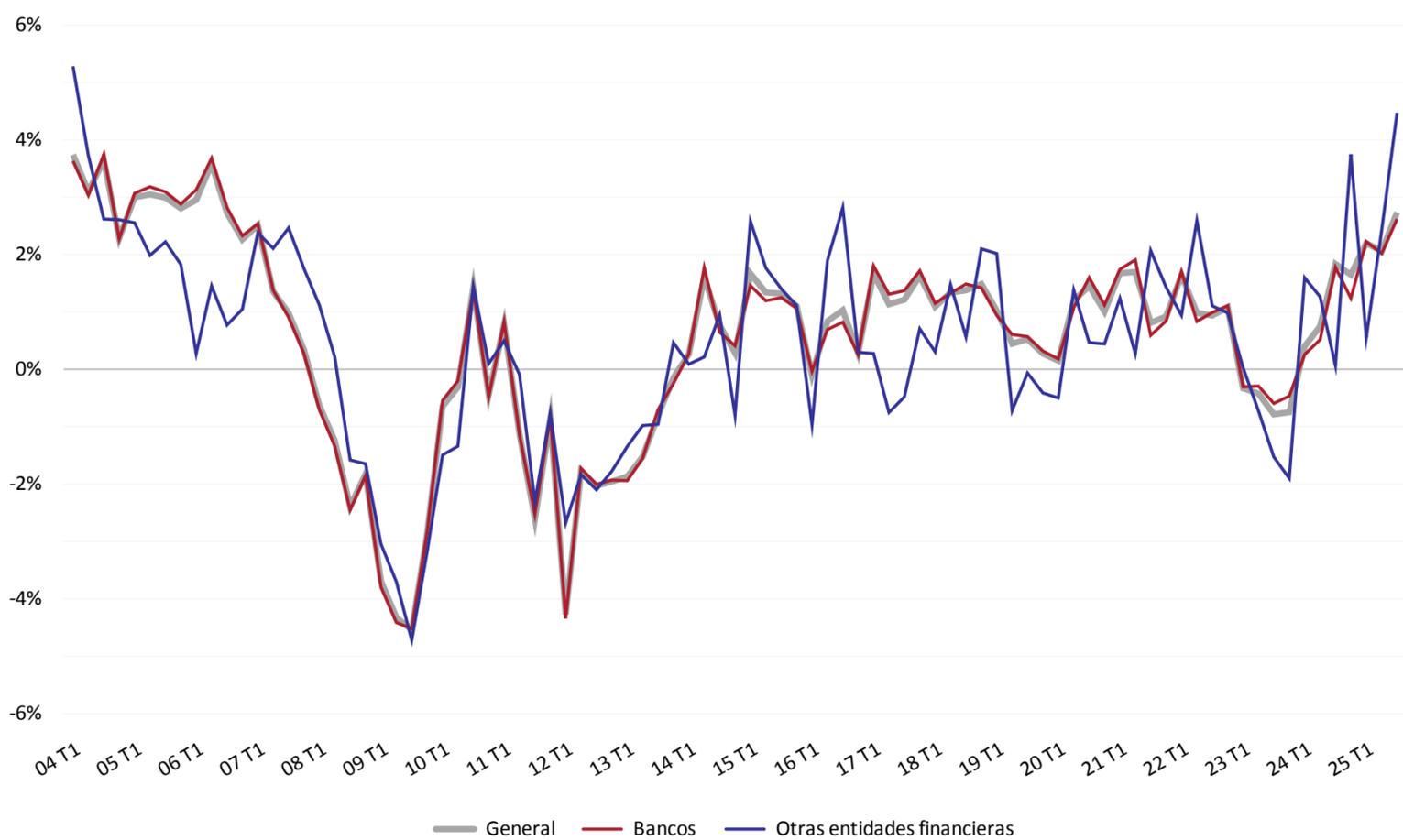
Crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado (€/m²). Interanual
Tercer trimestre 2025



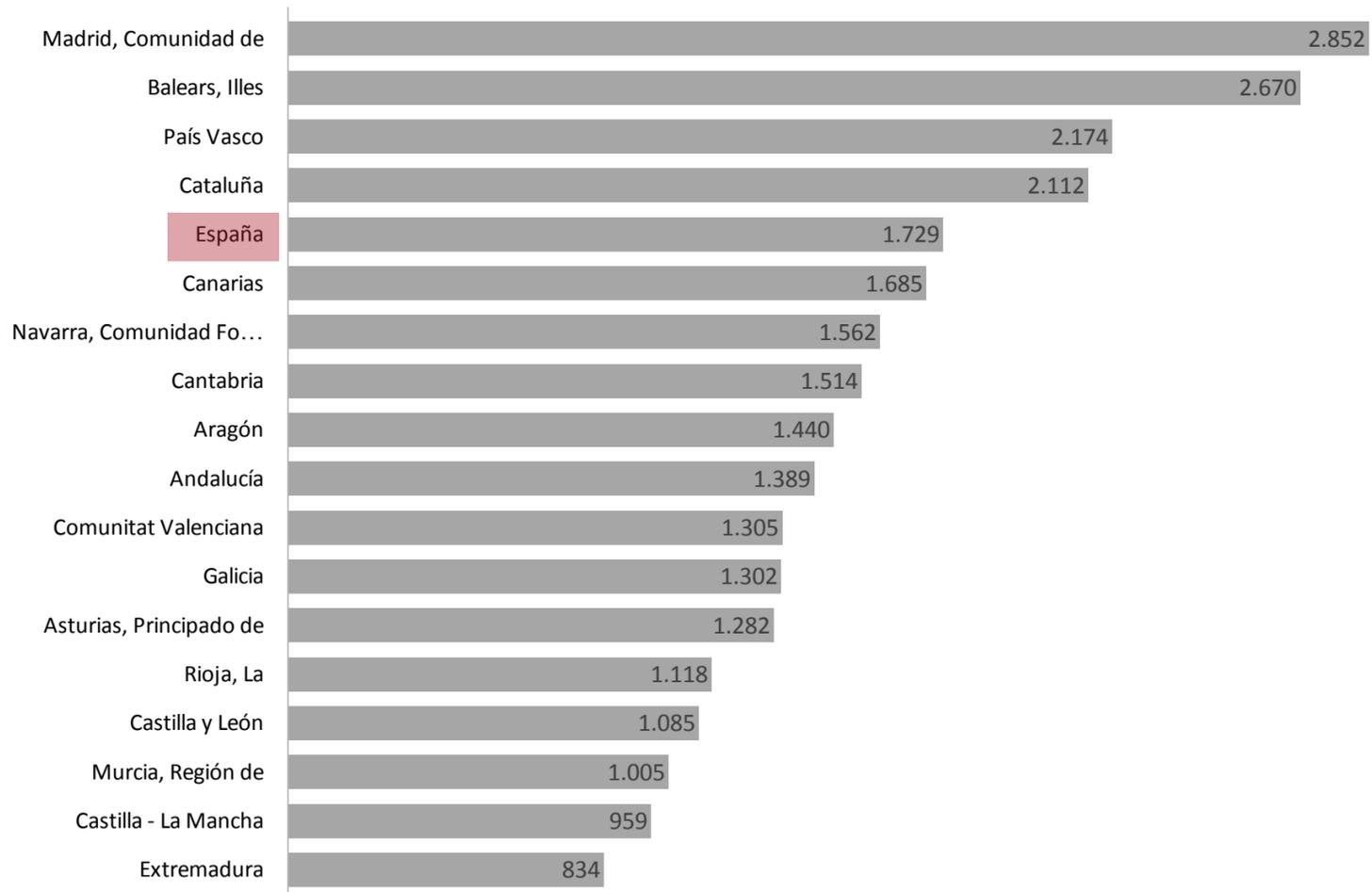
Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado
Resultados interanuales



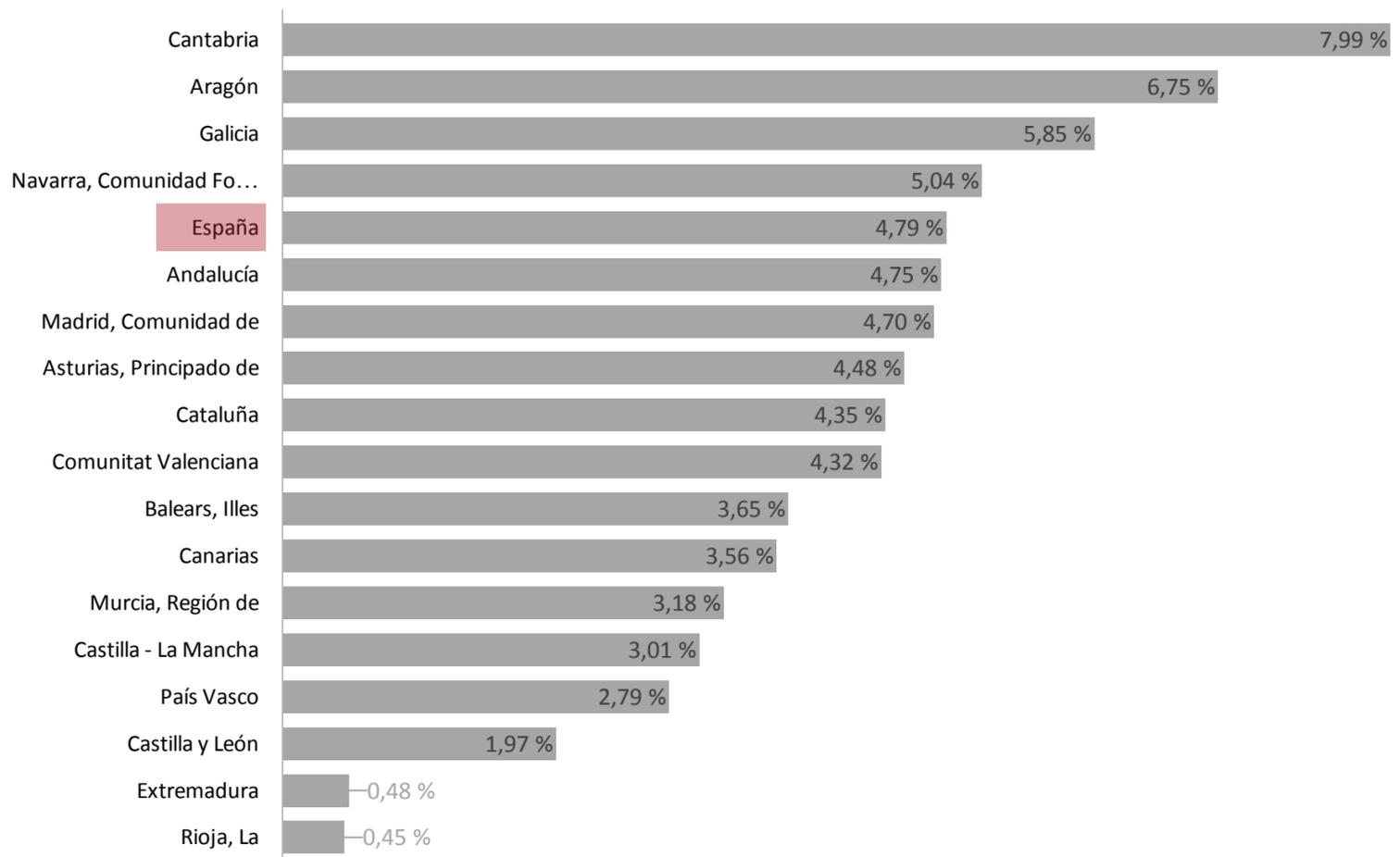
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



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



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



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

3T 2025

General
167.828 €
 5,9%

Bancos
170.509 €
 6,4%

Otras entidades financ.
139.932 €
 0,2%

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

El incremento trimestral del endeudamiento hipotecario por vivienda ha sido del 5,9%, intensificándose con respecto al crecimiento del 1,5% registrado el trimestre precedente.

El importe medio de crédito hipotecario por compraventa de vivienda ha sido de 167.828 € en el tercer trimestre (158.502 € en 2T25), máximo de la serie histórica. En Bancos el importe medio ha sido de 170.509 €, con un crecimiento trimestral del 6,4%, mientras que Otras entidades financieras han registrado un importe medio de 139.932 €, con un crecimiento trimestral del 0,2%.

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

Los mayores importes medios en el tercer trimestre del año se han registrado en Illes Balears (286.024 €), Comunidad de Madrid (268.367 €), Cataluña (187.046 €) y País Vasco (179.375 €). Por el contrario, en una comunidad autónoma los importes medios no alcanzan los 100.000 €, alcanzando los menores resultados Extremadura (93.996 €) y Región de Murcia (109.194 €).

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 158.974 €, máximo histórico, con un incremento del 8,9% con respecto al resultado medio de los doce meses precedentes (7,9% el trimestre precedente).

En Bancos el importe medio interanual ha sido de 161.036 €, máximo histórico, con un ascenso interanual del 8,3%, y en Otras entidades financieras

de 136.390 €, máximo histórico, con un incremento del 11,6%.

Los mayores niveles de endeudamiento por vivienda en los últimos doce meses se han registrado en Illes Balears (266.068 €), Comunidad de Madrid (251.367 €), Cataluña (177.247 €) y País Vasco (169.741 €). Únicamente una comunidad autónoma se mantiene con niveles de endeudamiento por vivienda inferiores a los 100.000 €, alcanzando los menores resultados Extremadura (92.235 €), Región de Murcia (105.195 €) y La Rioja (108.586 €).

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 tres 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.

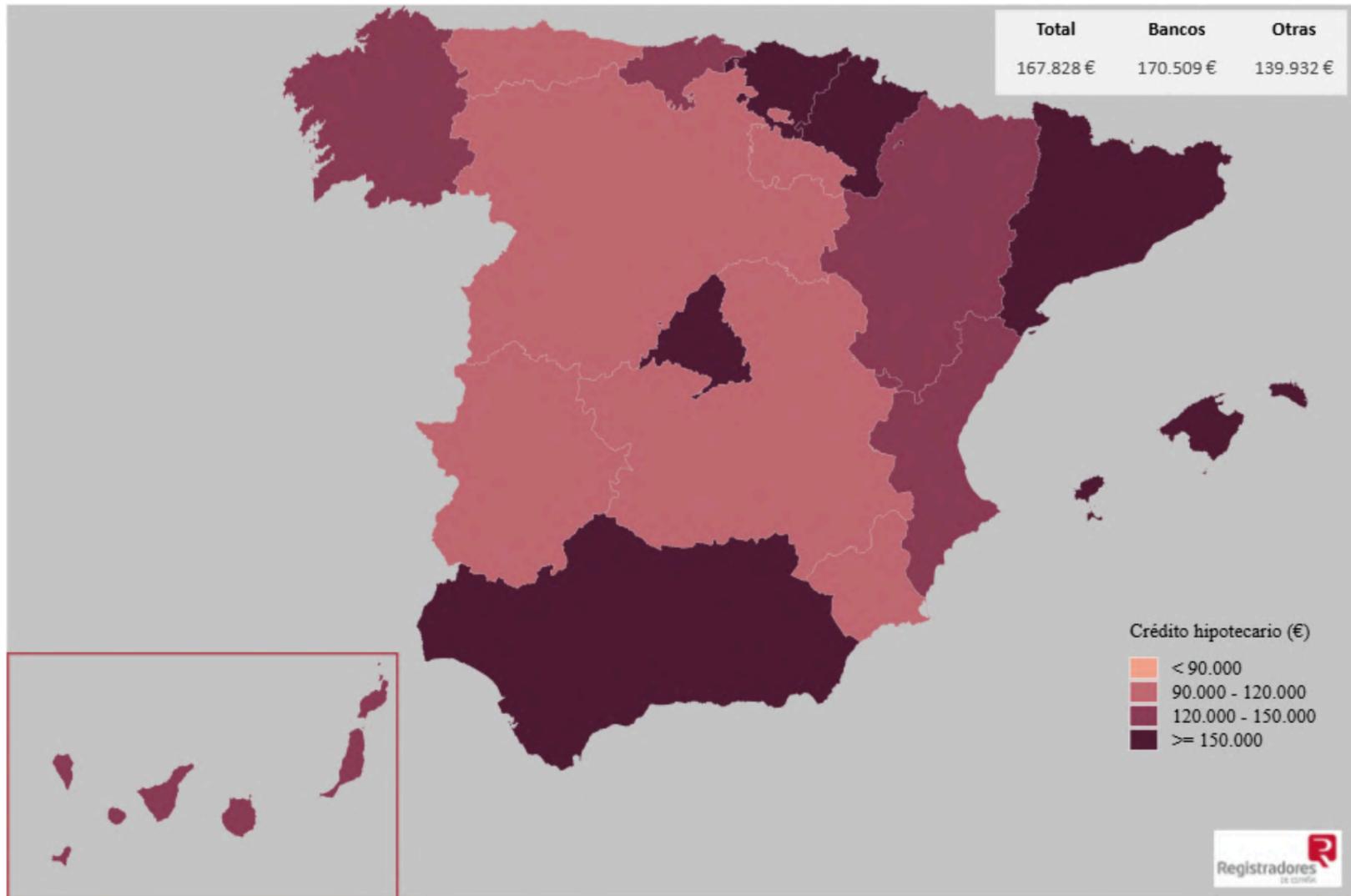
Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. Resultados trimestrales y variación trimestral
Tercer trimestre 2025

CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Bancos	Var. trimestral	Otras ent. fin.	Var. trimestral
Andalucía	151.082 €	6,9 %	152.913 €	8,6 %	133.987 €	-8,4 %
Aragón	138.763 €	12,5 %	140.226 €	13,4 %	123.623 €	3,0 %
Asturias, Principado de	119.895 €	5,7 %	119.157 €	5,4 %	121.801 €	6,4 %
Balears, Illes	286.024 €	6,3 %	279.230 €	4,2 %	613.926 €	93,9 %
Canarias	138.887 €	3,8 %	138.467 €	3,5 %	153.508 €	15,1 %
Cantabria	137.175 €	-0,0 %	135.993 €	-1,7 %	163.446 €	43,2 %
Castilla - La Mancha	116.318 €	4,7 %	118.354 €	7,1 %	103.992 €	-9,4 %
Castilla y León	115.528 €	0,9 %	114.001 €	1,5 %	124.747 €	-3,0 %
Cataluña	187.046 €	3,8 %	188.920 €	4,3 %	159.247 €	-3,7 %
Comunitat Valenciana	128.556 €	2,7 %	129.773 €	2,4 %	113.988 €	9,4 %
Extremadura	93.996 €	-0,4 %	96.051 €	0,5 %	82.213 €	-4,7 %
Galicia	127.482 €	5,0 %	127.961 €	5,3 %	118.159 €	0,1 %
Madrid, Comunidad de	268.367 €	8,2 %	269.113 €	8,7 %	238.264 €	-11,9 %
Murcia, Región de	109.194 €	4,0 %	109.561 €	4,3 %	106.674 €	1,7 %
Navarra, Comunidad Foral de	151.301 €	9,2 %	148.317 €	9,6 %	157.522 €	8,5 %
País Vasco	179.375 €	3,7 %	180.631 €	2,9 %	173.210 €	7,7 %
Rioja, La	111.935 €	3,7 %	110.927 €	4,8 %	115.621 €	-1,5 %
España	167.828 €	5,9 %	170.509 €	6,4 %	139.932 €	0,2 %

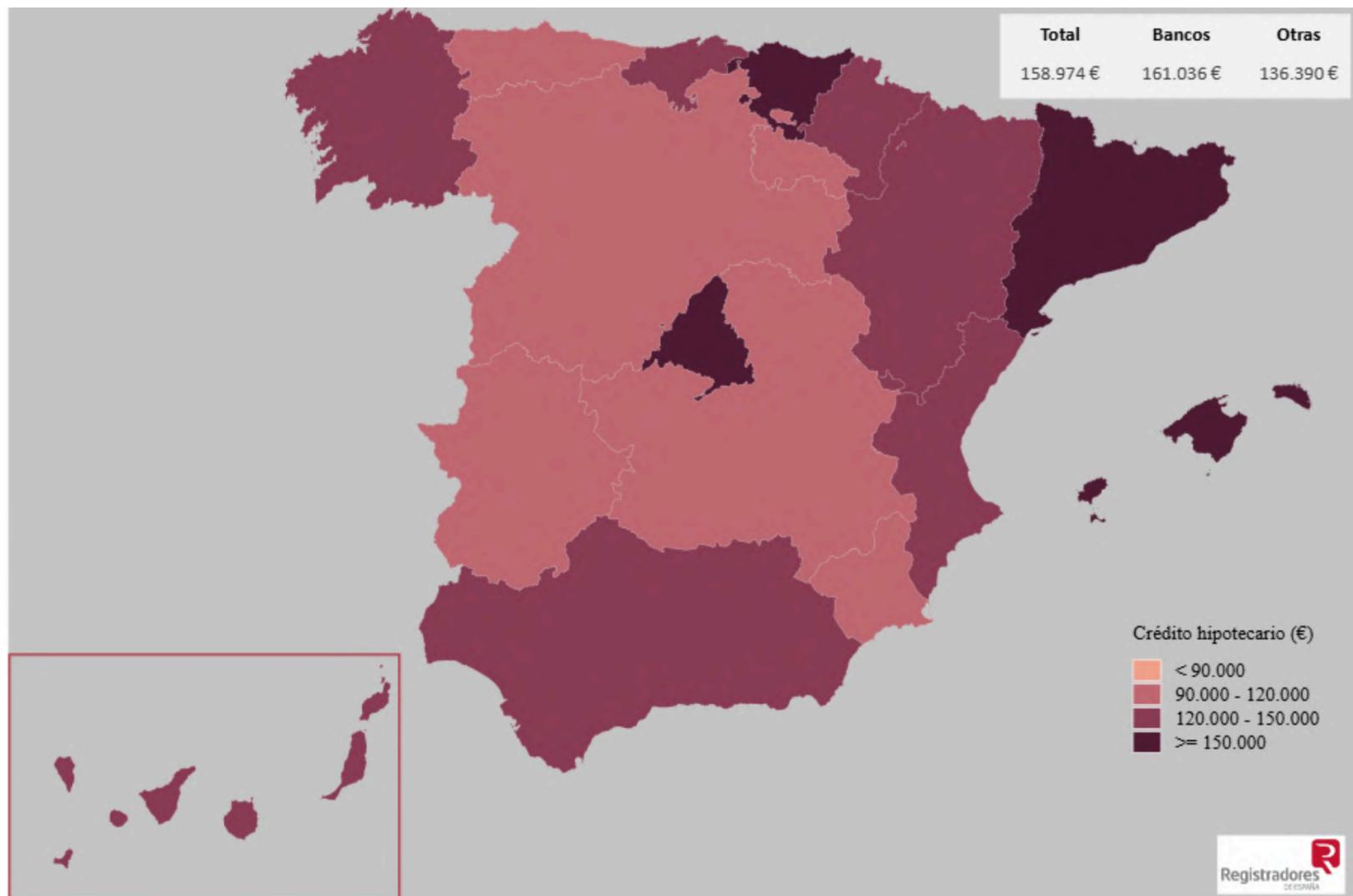
Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. Resultados anuales y variación interanual
Tercer trimestre 2025

CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Bancos	Var. interanual	Otras ent. fin.	Var. interanual
Andalucía	142.712 €	9,0 %	143.629 €	8,8 %	133.514 €	11,9 %
Aragón	127.821 €	8,6 %	128.826 €	7,9 %	118.417 €	10,9 %
Asturias, Principado de	114.951 €	3,0 %	114.943 €	0,4 %	114.976 €	11,5 %
Balears, Illes	266.068 €	12,7 %	263.510 €	8,7 %	368.830 €	109,9 %
Canarias	133.810 €	15,5 %	133.814 €	14,7 %	133.706 €	27,2 %
Cantabria	132.445 €	13,6 %	132.657 €	14,6 %	126.683 €	-5,6 %
Castilla - La Mancha	111.538 €	8,9 %	112.297 €	7,5 %	106.619 €	17,2 %
Castilla y León	112.360 €	6,9 %	110.567 €	6,2 %	125.021 €	12,7 %
Cataluña	177.247 €	9,2 %	178.436 €	9,1 %	158.132 €	8,6 %
Comunitat Valenciana	123.118 €	10,2 %	124.024 €	8,7 %	111.953 €	21,6 %
Extremadura	92.235 €	2,7 %	93.927 €	2,7 %	82.889 €	1,2 %
Galicia	121.559 €	5,9 %	121.813 €	5,9 %	112.944 €	9,5 %
Madrid, Comunidad de	251.367 €	13,1 %	251.892 €	10,9 %	231.300 €	52,1 %
Murcia, Región de	105.195 €	15,2 %	105.513 €	15,0 %	102.340 €	15,8 %
Navarra, Comunidad Foral de	144.115 €	15,6 %	141.011 €	18,7 %	151.093 €	10,4 %
País Vasco	169.741 €	6,1 %	172.116 €	6,8 %	159.012 €	2,2 %
Rioja, La	108.586 €	9,1 %	105.311 €	7,0 %	123.483 €	18,3 %
España	158.974 €	8,9 %	161.036 €	8,3 %	136.390 €	11,6 %

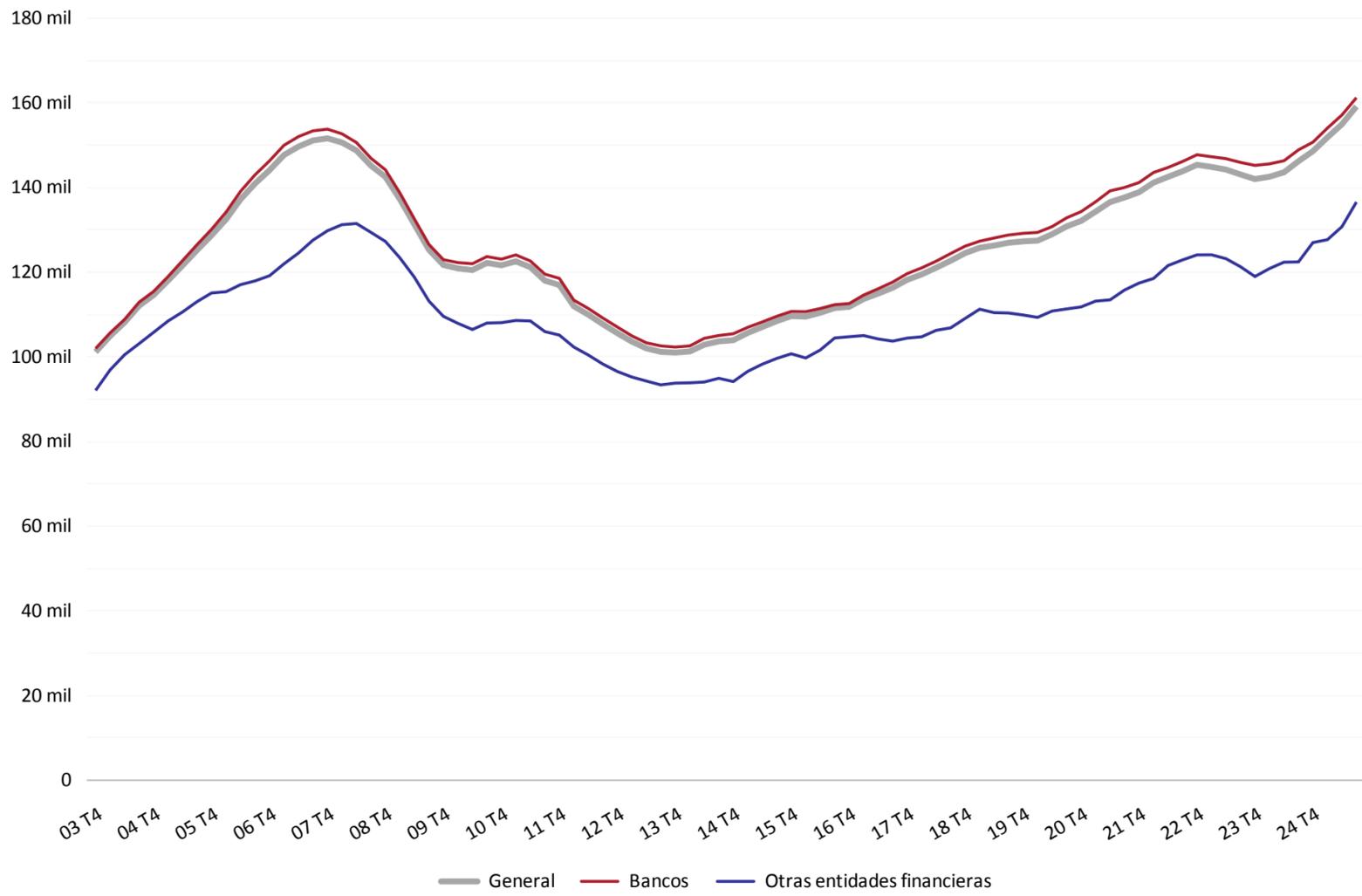
Crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda (€)
Tercer trimestre 2025



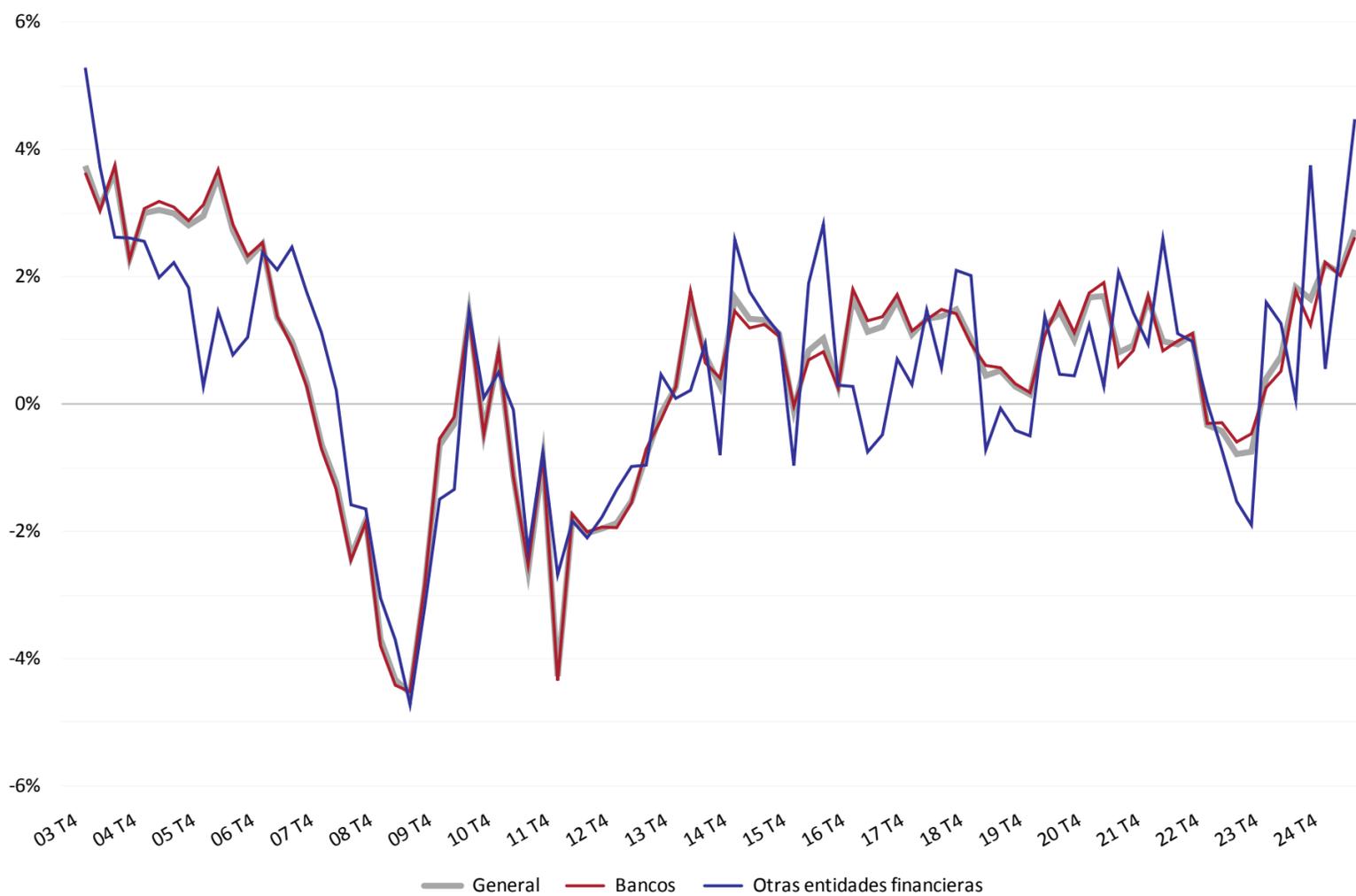
Crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda (€). Interanual
Tercer trimestre 2025



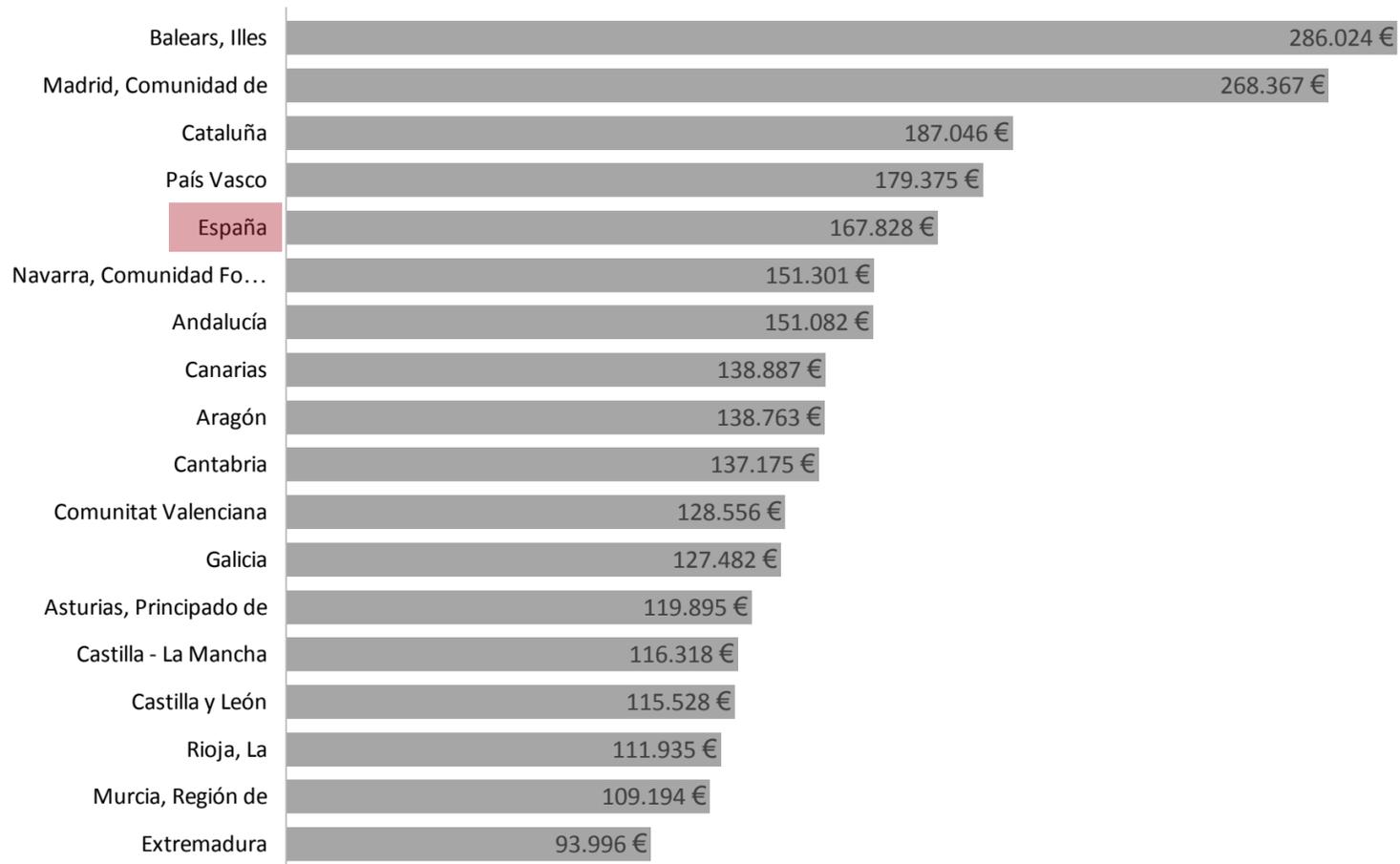
Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda (resultados interanuales)



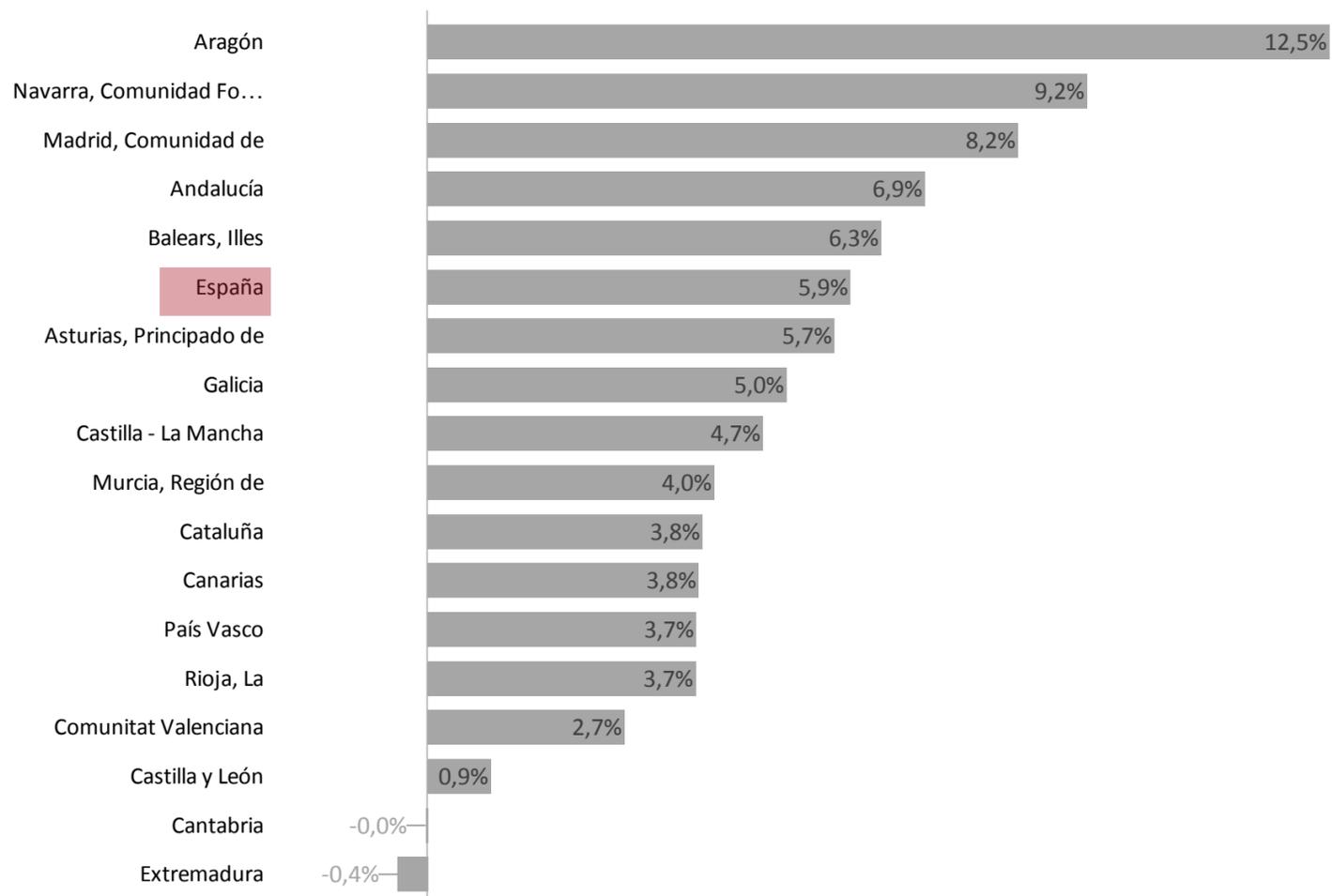
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



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



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



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

3T 2025

General
2,99 %
 -0,03

Fijos
2,91 %
 -0,09

Variables
3,15 %
 0,09

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

El tipo de interés medio del segundo trimestre ha sido del 2,99%, con un leve descenso trimestral de -0,03 pp, moderando la intensidad del descenso con respecto al pasado trimestre (-0,1 pp 2T25).

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

Los resultados del año 2024 y lo que se lleva de 2025 están ratificando esta nueva realidad, en la medida que se vienen acumulando seis trimestres consecutivos con descensos, aunque en el último trimestre supone ya una cierta estabilidad.

La contratación a tipo de interés fijo ha presentado una cuantía media del 2,91%, con un descenso trimestral de -0,09 pp (-0,17 pp 2T25). 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 3,15%, con un ascenso trimestral de 0,09 pp, próximo al 0,05 pp del trimestre precedente.

El diferencial entre las modalidades, fijo y variable, se ha situado en 0,24 pp, intensificándose con respecto al trimestre precedente (0,06 pp).

Las comunidades autónomas con tipos de interés más bajos durante el tercer trimestre han sido País Vasco (2,71%), Comunidad Foral de Navarra (2,71%), Comunidad de Madrid (2,76%) y La Rioja (2,79%).

Los mayores importes se han registrado en Andalucía (3,14%), Comunitat Valenciana (3,12%), Principado de Asturias (3,12%) y Canarias (3,11%). El diferencial entre los extremos se sitúa en 0,43 pp (0,6 pp en 2T25).

Teniendo en cuenta la contratación a tipo de interés fijo, las condiciones más favorables se han obtenido en País Vasco (2,54%), Comunidad Foral de Navarra (2,64%) y Comunidad de Madrid (2,75%), obteniendo las cuantías más elevadas en Principado de Asturias (3,19%) y Canarias (3,18%).

En la contratación a tipo de interés variable las cuantías más bajas han correspondido a La Rioja (2,6%), Galicia (2,73%) y Castilla y León (2,76%), mientras que los mayores importes se han alcanzado en Andalucía (3,56%), Cataluña (3,29%) y Comunitat Valenciana (3,21%).

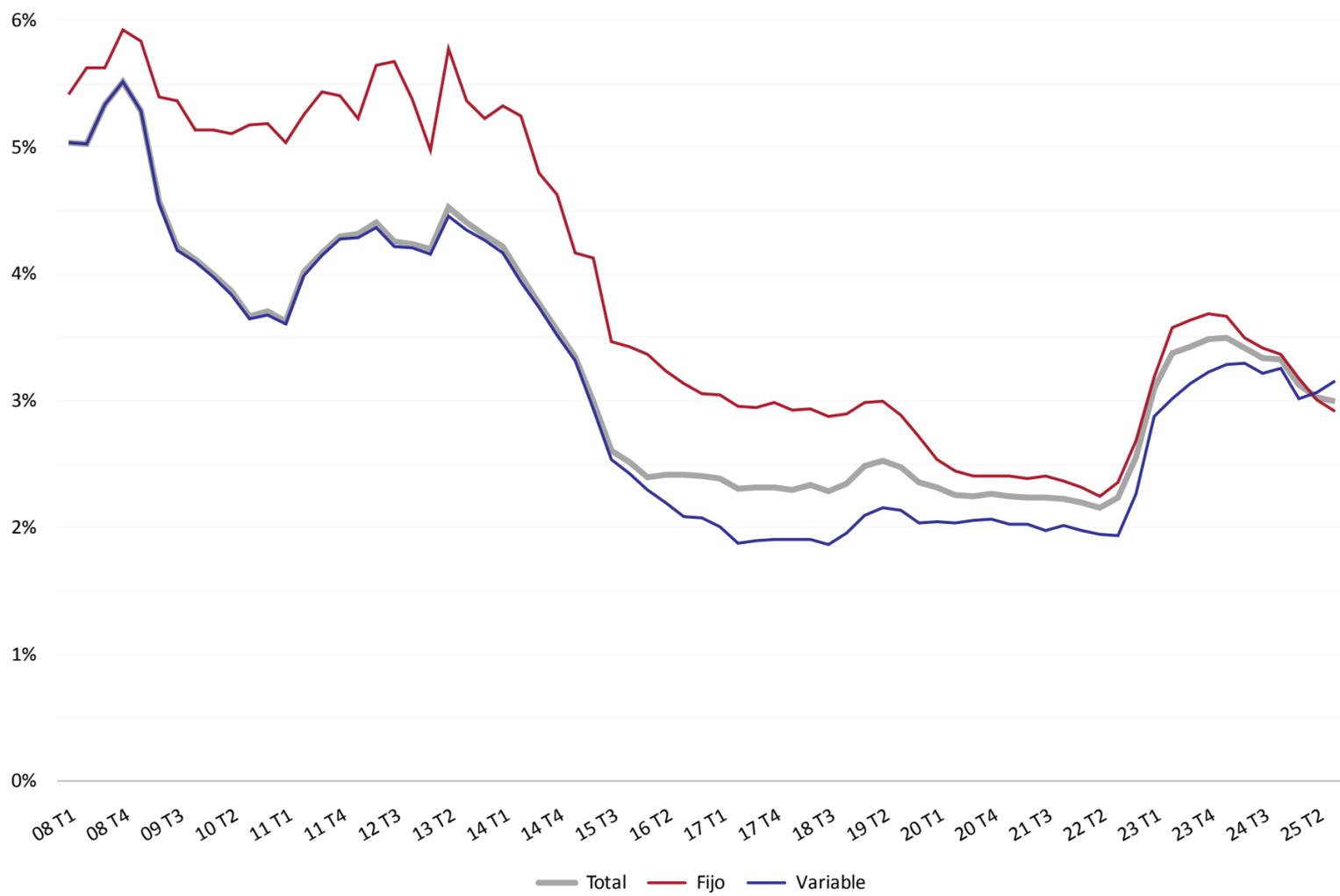
Los resultados interanuales han registrado el quinto descenso consecutivo después de un largo periodo de ascensos. En los últimos doce meses el importe medio ha sido del 3,11% (3,19% en 2T25), a una notable distancia del mínimo histórico del 2,19%. Las hipotecas a tipo de interés fijo han alcanzado una cuantía media del 3,1% (3,22% 2T25), mientras que las hipotecas a tipo de interés variable se han formalizado a un tipo medio del 3,12% (3,14% 2T25).

Con los resultados de los cinco 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, que previsiblemente tenderá a la estabilización en próximos trimestres.

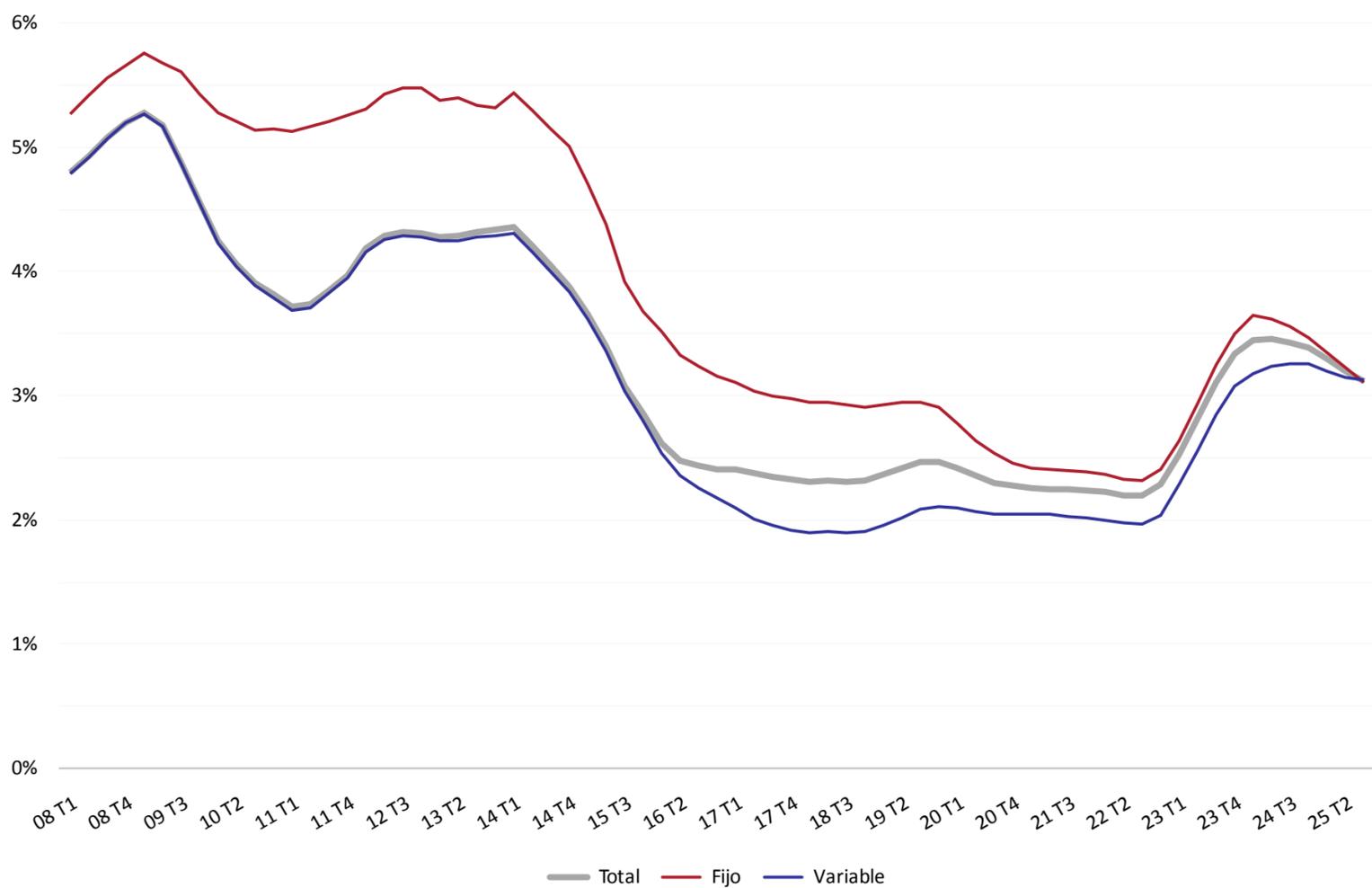
Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Trimestral Tercer trimestre 2025			
CC. AA. ^	General	Fijos	Variables
Andalucía	3,14 %	2,92 %	3,56 %
Aragón	3,03 %	2,99 %	3,10 %
Asturias, Principado de	3,12 %	3,19 %	2,82 %
Balears, Illes	2,98 %	2,90 %	3,11 %
Canarias	3,11 %	3,18 %	2,95 %
Cantabria	2,88 %	2,84 %	2,98 %
Castilla - La Mancha	3,06 %	3,05 %	3,07 %
Castilla y León	2,83 %	2,86 %	2,76 %
Cataluña	3,01 %	2,90 %	3,29 %
Comunitat Valenciana	3,12 %	3,08 %	3,21 %
Extremadura	3,08 %	3,08 %	3,08 %
Galicia	2,91 %	2,96 %	2,73 %
Madrid, Comunidad de	2,76 %	2,75 %	2,78 %
Murcia, Región de	3,06 %	3,08 %	3,03 %
Navarra, Comunidad Foral de	2,71 %	2,64 %	2,93 %
País Vasco	2,71 %	2,54 %	3,10 %
Rioja, La	2,79 %	2,85 %	2,60 %
España	2,99 %	2,91 %	3,15 %

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Interanual Tercer trimestre 2025			
CC. AA. ^	General	Fijos	Variables
Andalucía	3,17 %	3,10 %	3,33 %
Aragón	3,12 %	3,08 %	3,18 %
Asturias, Principado de	3,28 %	3,39 %	2,94 %
Balears, Illes	3,17 %	3,16 %	3,19 %
Canarias	3,30 %	3,36 %	3,10 %
Cantabria	3,03 %	3,06 %	2,98 %
Castilla - La Mancha	3,25 %	3,23 %	3,30 %
Castilla y León	2,99 %	3,06 %	2,83 %
Cataluña	3,14 %	3,08 %	3,32 %
Comunitat Valenciana	3,21 %	3,24 %	3,16 %
Extremadura	3,30 %	3,31 %	3,28 %
Galicia	3,15 %	3,17 %	3,05 %
Madrid, Comunidad de	2,92 %	2,92 %	2,93 %
Murcia, Región de	3,23 %	3,25 %	3,14 %
Navarra, Comunidad Foral de	2,90 %	2,90 %	2,90 %
País Vasco	2,70 %	2,78 %	2,55 %
Rioja, La	2,89 %	3,06 %	2,50 %
España	3,11 %	3,10 %	3,12 %

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



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



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

3T 2025

Tipo fijo
66,14 %
-6,14

Euribor
33,39 %
6,23

Otros
0,47 %
-0,09

La contratación a tipo de interés fijo se ha reducido el último trimestre, rompiendo con la tendencia alcista de los seis trimestres precedentes.

El 66,14% de los nuevos créditos hipotecarios se han formalizado a tipo de interés fijo, con una reducción de -6,14 pp con respecto al trimestre precedente (5,15 pp en 2T25). Este resultado trimestral supone alejarse del máximo histórico en contratación a tipo fijo alcanzado el trimestre precedente (72,28%)

La contratación a tipo de interés variable, en consecuencia, se ha incrementado en 6,14 pp, situándose en el 33,86% de los nuevos contratos.

El ascenso en el peso de contratación a tipo de interés variable (6,14 pp) ha correspondido a la mejora en la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (6,23 pp), en la medida que la contratación a tipo variable con otros índices de referencia se ha reducido en -0,09 pp.

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

En prácticamente todas las comunidades autónomas (dieciséis) la contratación a tipo de interés fijo ha sido la modalidad más utilizada, alcanzando el mayor peso la contratación a tipo variable en Extremadura (51,39%), Castilla - La Mancha (38,26%) y Comunidad de Madrid (37,77%).

Las comunidades autónomas con mayor porcentaje de créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo durante el tercer trimestre han sido Principado de Asturias (79,37%), La Rioja (76,01%) y Galicia (74,1%).

En los últimos doce meses la contratación a tipo de interés fijo se ha incrementado en 9,53 pp (10,05 pp en 2T25), moderando la senda ascendente.

El peso de contratación interanual a tipo fijo ha sido del 67,53%, a escasa distancia del máximo interanual de la serie histórica (67,76% en 1T23).

La contratación a tipo de interés variable se ha situado en el 32,47% durante los últimos doce meses, con un 32% referenciado a EURIBOR y un 0,47% 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 (79,67%), Región de Murcia (74,57%) y Principado de Asturias (74,35%), mientras que en contratación a tipo variable han destacado Extremadura (46,32%), Comunidad de Madrid (39,07%) y Aragón (38,91%).

Los resultados del tercer trimestre moderan la intensidad de crecimiento en la contratación a tipo de interés fijo, una vez agotadas las perspectivas de descensos en 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.

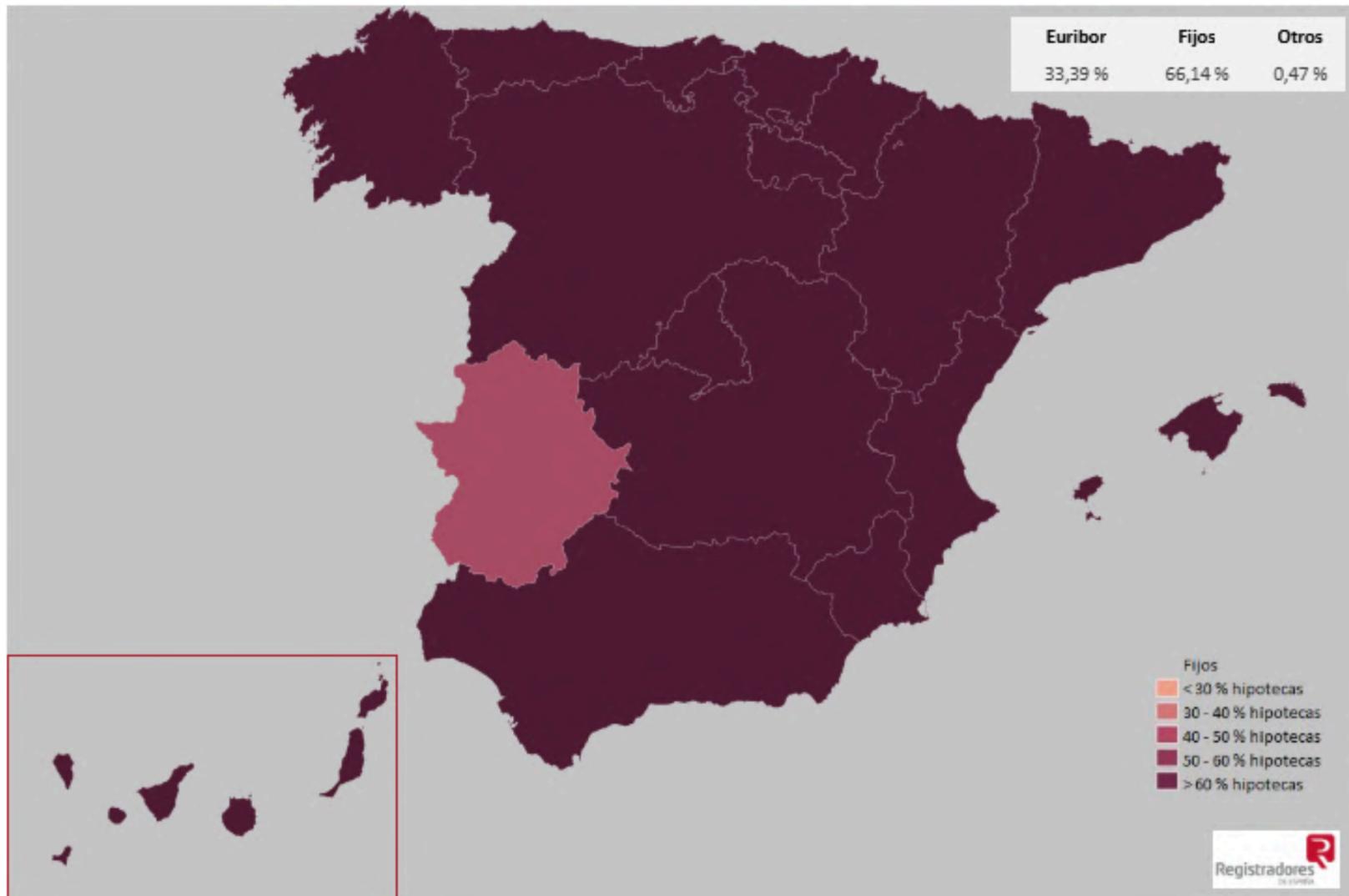
Tipo de interés de los nuevos créditos hipotecarios. Resultados trimestrales y variación trimestral
Tercer trimestre 2025

CC. AA. ▲	Fijos	Var. trimestral (pp)	Variables	Var. trimestral (pp)	EURIBOR	Var. trimestral (pp)	Otros	Var. trimestral (pp)
Andalucía	63,66 %	-10,13	36,34 %	10,13	35,99 %	9,98	0,35 %	0,15
Aragón	66,36 %	-1,02	33,64 %	1,02	33,32 %	1,43	0,32 %	-0,41
Asturias, Principado de	79,37 %	-0,38	20,63 %	0,38	20,35 %	0,19	0,28 %	0,19
Balears, Illes	65,48 %	-14,26	34,52 %	14,26	34,20 %	14,02	0,32 %	0,24
Canarias	70,33 %	-6,40	29,67 %	6,40	29,36 %	6,56	0,31 %	-0,16
Cantabria	70,65 %	5,97	29,35 %	-5,97	29,35 %	-1,14	0,00 %	-4,83
Castilla - La Mancha	61,74 %	-3,49	38,26 %	3,49	38,08 %	3,50	0,18 %	-0,01
Castilla y León	67,69 %	-6,10	32,31 %	6,10	32,13 %	6,07	0,18 %	0,03
Cataluña	71,43 %	-5,30	28,57 %	5,30	28,38 %	5,31	0,19 %	-0,01
Comunitat Valenciana	62,56 %	-3,36	37,44 %	3,36	37,10 %	3,38	0,34 %	-0,02
Extremadura	48,61 %	-5,58	51,39 %	5,58	50,80 %	5,47	0,59 %	0,11
Galicia	74,10 %	-11,06	25,90 %	11,06	25,57 %	10,93	0,33 %	0,13
Madrid, Comunidad de	62,23 %	-5,90	37,77 %	5,90	36,11 %	6,30	1,66 %	-0,40
Murcia, Región de	72,00 %	-6,13	28,00 %	6,13	27,81 %	6,08	0,19 %	0,05
Navarra, Comunidad Foral de	73,43 %	4,51	26,57 %	-4,51	25,44 %	-4,57	1,13 %	0,06
País Vasco	65,06 %	-10,40	34,94 %	10,40	34,89 %	10,44	0,05 %	-0,04
Rioja, La	76,01 %	5,90	23,99 %	-5,90	23,43 %	-6,35	0,56 %	0,45
España	66,14 %	-6,14	33,86 %	6,14	33,39 %	6,23	0,47 %	-0,09

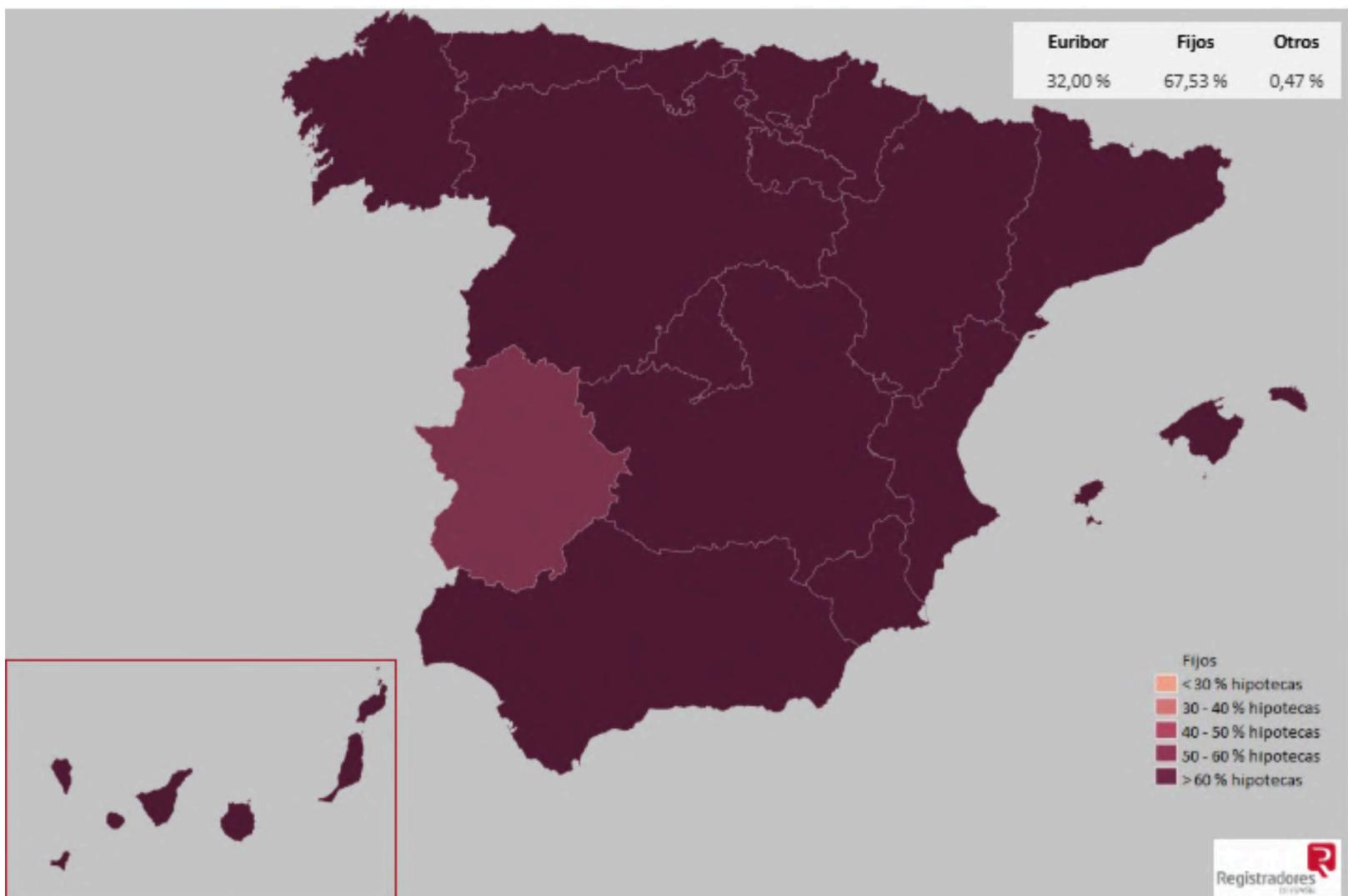
Tipo de interés de los nuevos créditos hipotecarios. Resultados anuales y variación interanual
Tercer trimestre 2025

CC. AA. ▲	Fijos	Var. interanual (pp)	Variables	Var. interanual (pp)	EURIBOR	Var. interanual (pp)	Otros	Var. interanual (pp)
Andalucía	66,55 %	12,45	33,45 %	-12,45	33,19 %	-11,91	0,26 %	-0,54
Aragón	61,09 %	6,83	38,91 %	-6,83	38,40 %	-6,90	0,51 %	0,07
Asturias, Principado de	74,35 %	15,91	25,65 %	-15,91	25,54 %	-15,62	0,11 %	-0,29
Balears, Illes	70,56 %	11,85	29,44 %	-11,85	29,24 %	-11,80	0,20 %	-0,05
Canarias	72,94 %	4,55	27,06 %	-4,55	26,66 %	-4,60	0,40 %	0,05
Cantabria	67,09 %	10,88	32,91 %	-10,88	31,42 %	-11,96	1,49 %	1,08
Castilla - La Mancha	62,08 %	14,59	37,92 %	-14,59	37,70 %	-12,28	0,22 %	-2,31
Castilla y León	70,44 %	11,14	29,56 %	-11,14	29,35 %	-10,99	0,21 %	-0,15
Cataluña	73,55 %	6,46	26,45 %	-6,46	26,24 %	-6,39	0,21 %	-0,07
Comunitat Valenciana	64,87 %	6,34	35,13 %	-6,34	34,70 %	-6,28	0,43 %	-0,06
Extremadura	53,68 %	-3,75	46,32 %	3,75	45,85 %	4,39	0,47 %	-0,64
Galicia	79,67 %	4,15	20,33 %	-4,15	20,11 %	-4,09	0,22 %	-0,06
Madrid, Comunidad de	60,93 %	9,67	39,07 %	-9,67	37,49 %	-9,98	1,58 %	0,31
Murcia, Región de	74,57 %	5,66	25,43 %	-5,66	25,04 %	-5,85	0,39 %	0,19
Navarra, Comunidad Foral de	64,68 %	21,21	35,32 %	-21,21	34,51 %	-19,74	0,81 %	-1,47
País Vasco	65,40 %	17,23	34,60 %	-17,23	34,51 %	-17,10	0,09 %	-0,13
Rioja, La	66,82 %	11,87	33,18 %	-11,87	32,76 %	-12,21	0,42 %	0,34
España	67,53 %	9,53	32,47 %	-9,53	32,00 %	-9,30	0,47 %	-0,23

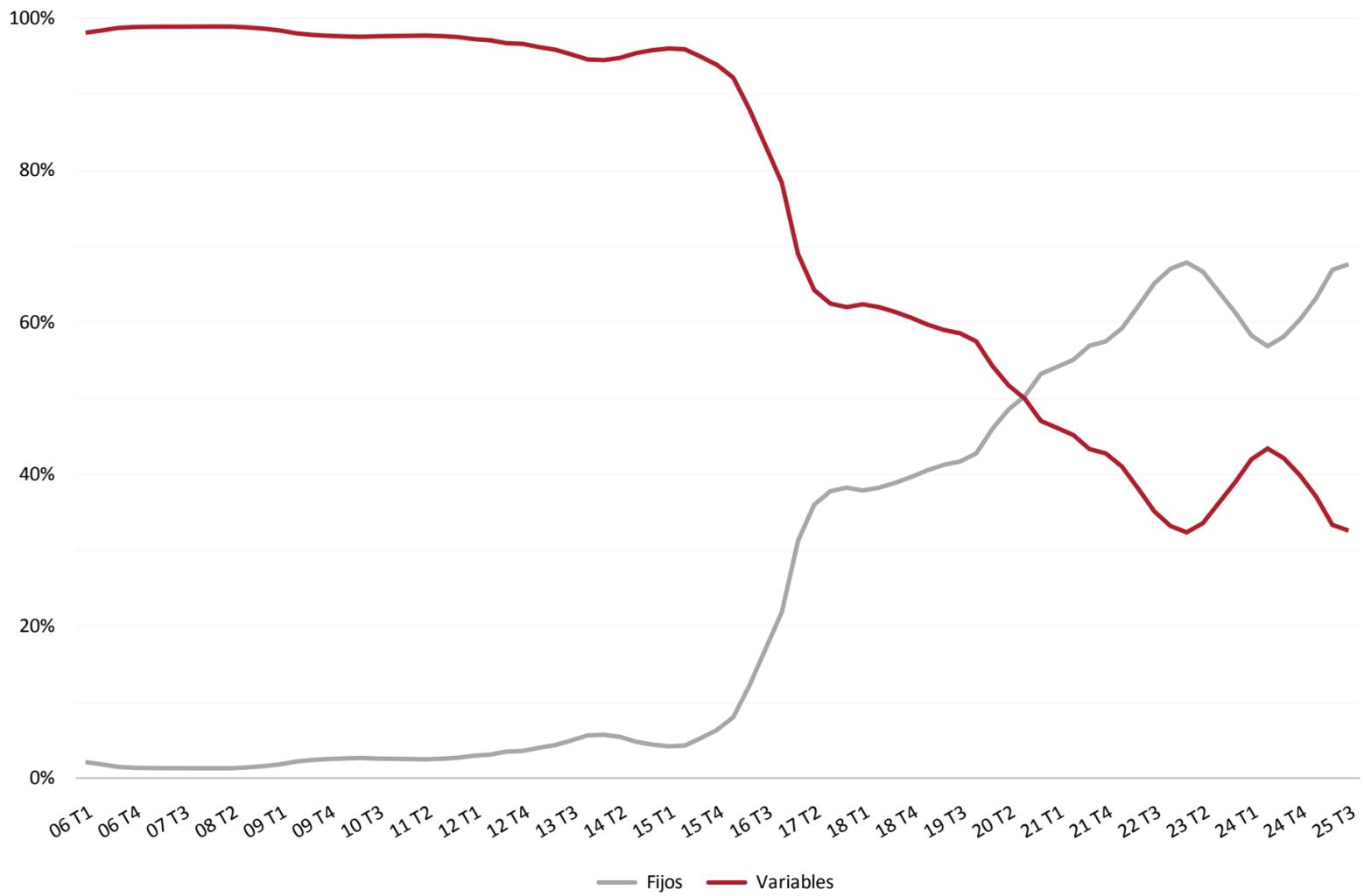
Tipo de interés contratado en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda
Tercer trimestre 2025



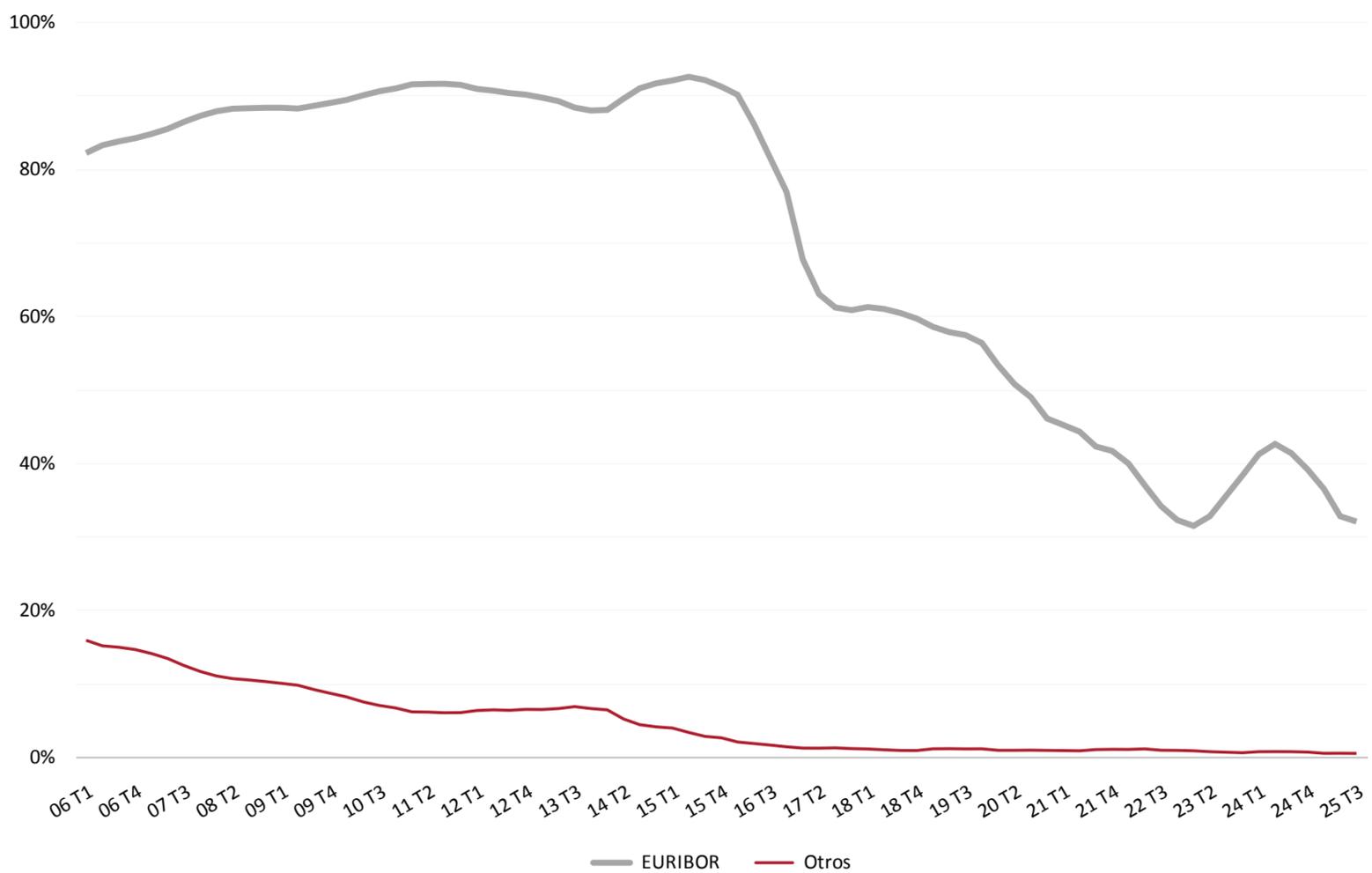
Tipo de interés contratado en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda. Interanual
Tercer trimestre 2025



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



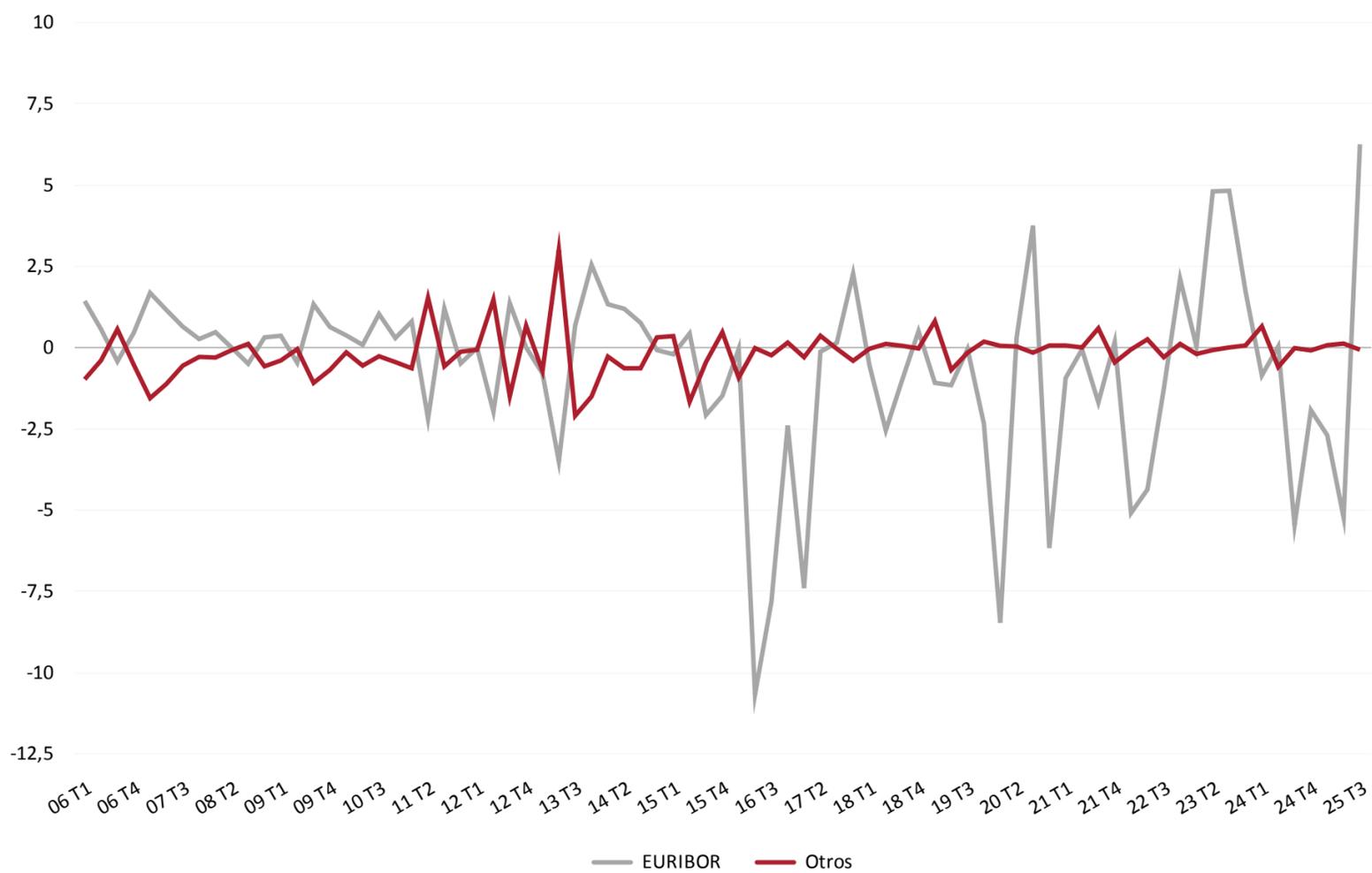
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)



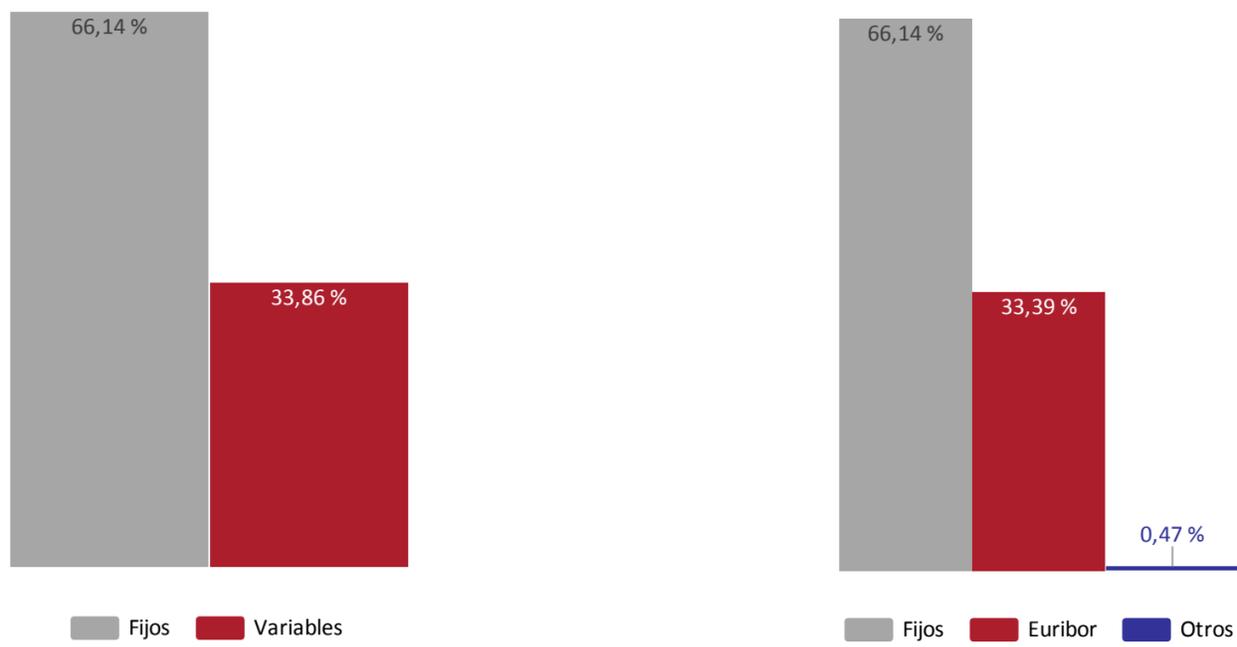
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda (pp). Fijos vs Variables



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



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



17. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

3T 2025

General
25,42
 0,7%

Bancos
25,57
 0,9%

Otras entidades financ.
24,50
 -0,3%

El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios se ha incrementado ligeramente durante el tercer trimestre del año, frente a la estabilidad del trimestre precedente.

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

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

En Bancos el periodo medio ha sido de 25,57 años, con un ascenso trimestral del 0,9% (-0,6% 2T25), mientras que Otras entidades financieras ha registrado un periodo medio de 24,5 años, con un descenso trimestral del -0,3% (4,2% en 2T25).

El desglose territorial de resultados por comunidades autónomas muestra un predominio de los ascensos, con nueve comunidades autónomas con tasas trimestrales positivas, frente a los descensos en cinco y el mantenimiento de resultados en tres.

Los mayores periodos medios durante el tercer trimestre se han registrado en Cataluña (26,5 años), Cantabria (25,92 años) y Comunidad de Madrid (25,67 años), mientras que los plazos medios más reducidos han correspondido a Illes Balears (23,58 años), Canarias (24 años) y Comunidad Foral de Navarra (24,5 años).

La distancia entre la comunidad autónoma con mayor periodo medio de contratación y la de menor periodo medio es de 2,92 años (1,92 años el trimestre precedente).

Durante los últimos doce meses el periodo medio se ha incrementado, con una tasa interanual del 3,8% (3,1% 2T25), alcanzando un periodo medio de 25,33 años.

En Bancos el periodo medio ha sido de 25,41 años, con un ascenso interanual del 3%, mientras que en Otras entidades financieras se han alcanzado los 24 años, con un incremento interanual del 8,3%.

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

Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación durante los últimos doce meses han sido Comunidad de Madrid (26,08 años), Cataluña (26,08 años) y Extremadura (25,58 años), mientras que los menores periodos medios se han registrado en Canarias (23,75 años), Illes Balears (24,08 años) y Galicia (24,5 años).

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

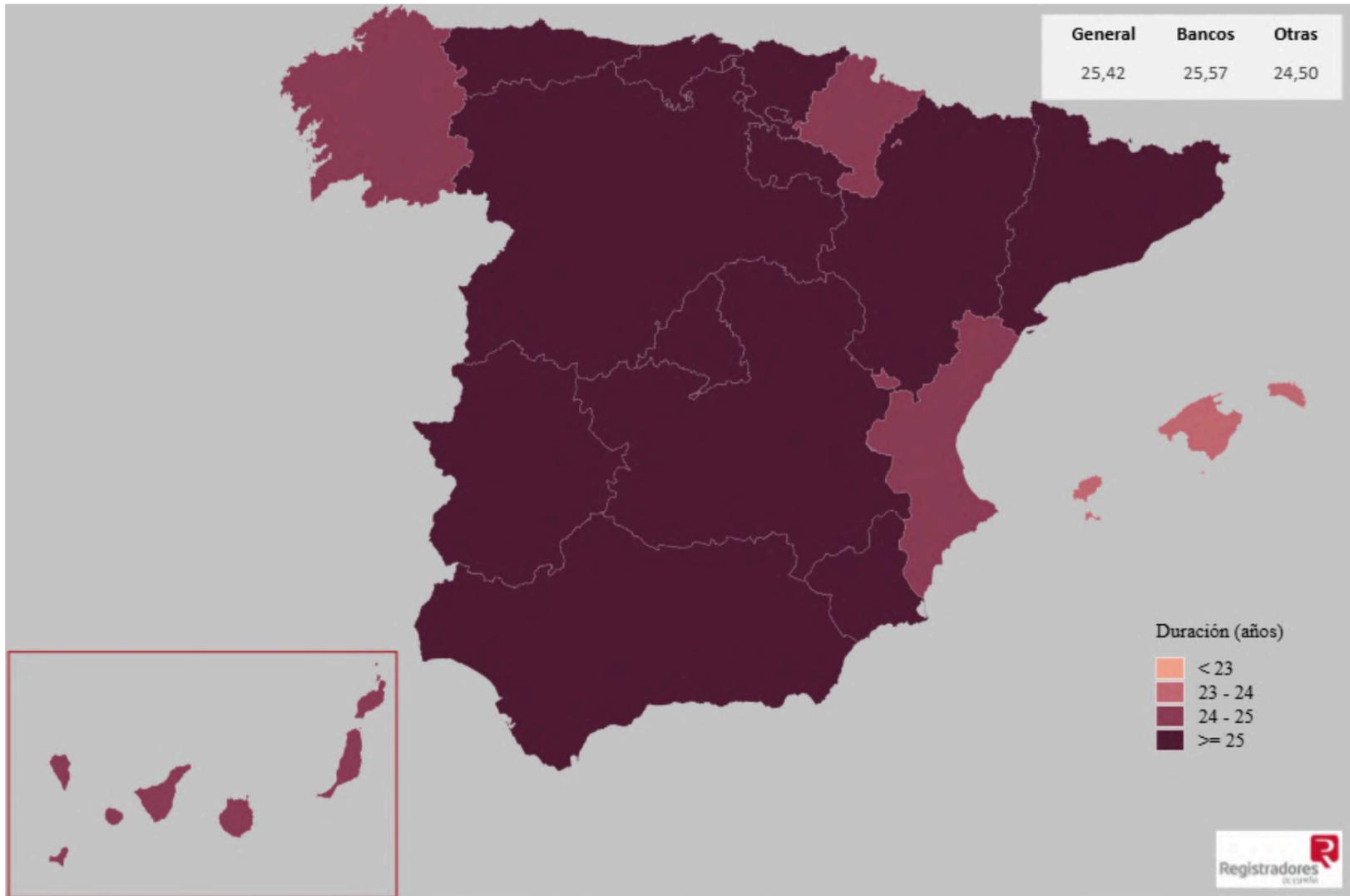
El crecimiento del precio de la vivienda está provocando incrementos en los niveles de endeudamiento que requieren, en un escenario de estabilidad de tipos de interés, el incremento de los plazos de contratación para moderar el deterioro de la accesibilidad.

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

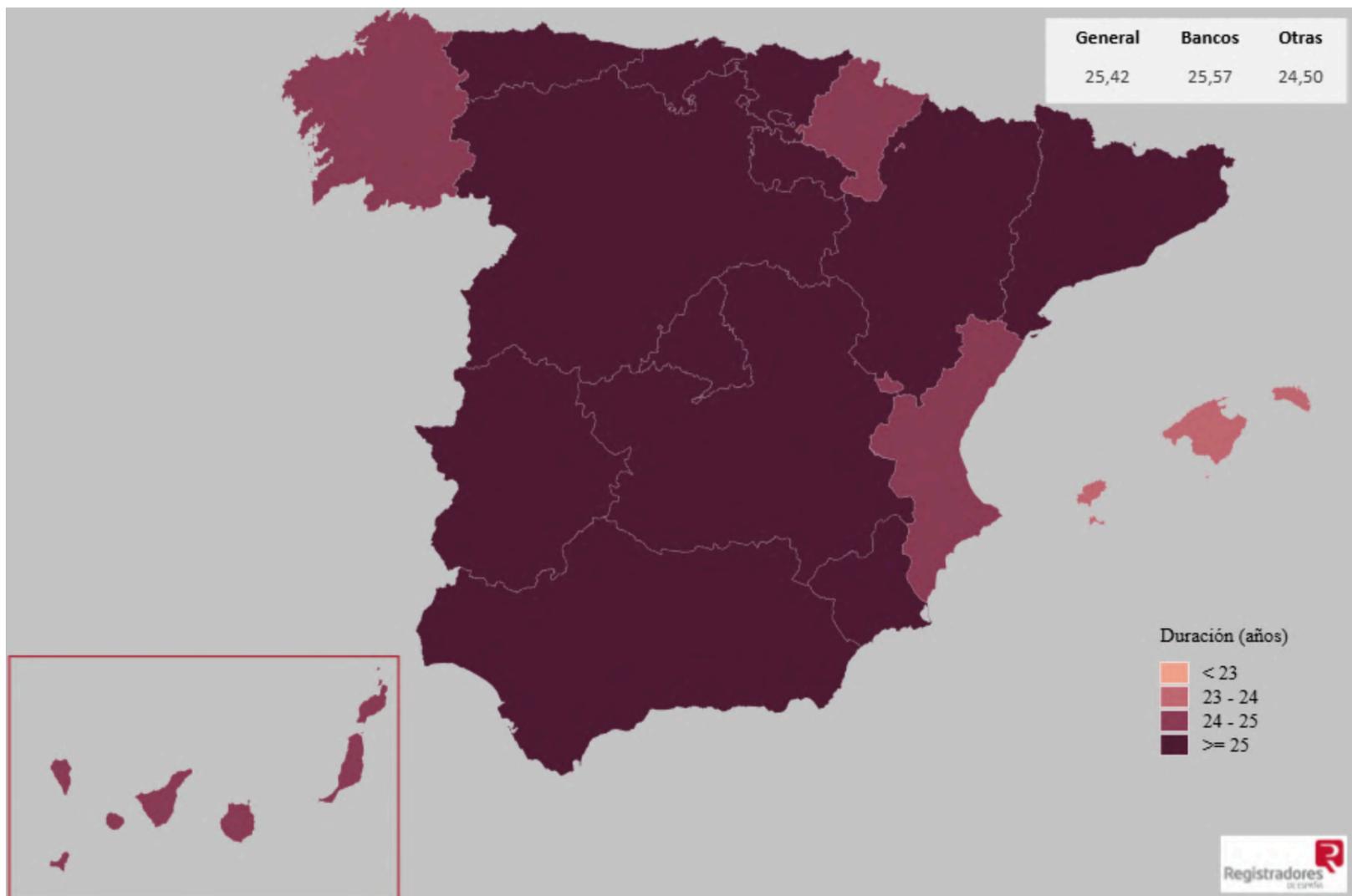
Duración de los nuevos créditos hipotecarios (años). Resultados trimestrales y variación trimestral						
Tercer trimestre 2025						
CC. AA. ^	General	Var. trimestral	Bancos	Var. trimestral	Otras ent. finan.	Var. trimestral
Andalucía	25,50	1,3 %	25,65	1,9 %	23,75	-4,4 %
Aragón	25,42	1,3 %	25,39	1,2 %	25,67	1,7 %
Asturias, Principado de	25,33	3,8 %	24,94	2,8 %	26,42	6,0 %
Balears, Illes	23,58	-2,7 %	23,79	-2,8 %	15,00	8,4 %
Canarias	24,00	-1,0 %	24,00	-1,0 %	24,00	-0,3 %
Cantabria	25,92	5,8 %	25,91	4,8 %	25,50	19,1 %
Castilla - La Mancha	25,33	0,0 %	25,80	2,0 %	22,58	-10,9 %
Castilla y León	25,25	1,0 %	25,17	1,0 %	26,17	1,6 %
Cataluña	26,50	2,9 %	26,56	2,5 %	24,92	5,3 %
Comunitat Valenciana	24,83	0,0 %	24,78	-0,6 %	25,00	5,3 %
Extremadura	25,58	-2,2 %	25,33	-3,0 %	26,83	0,0 %
Galicia	24,58	0,0 %	24,66	-0,4 %	22,83	13,7 %
Madrid, Comunidad de	25,67	-1,0 %	25,59	-1,6 %	25,83	4,4 %
Murcia, Región de	25,42	4,8 %	25,48	5,6 %	24,92	-5,1 %
Navarra, Comunidad Foral de	24,50	1,0 %	25,39	6,2 %	22,75	-9,3 %
País Vasco	25,42	-1,0 %	25,74	-1,4 %	23,83	-0,3 %
Rioja, La	25,33	1,3 %	25,43	1,1 %	24,75	1,0 %
España	25,42	0,7 %	25,57	0,9 %	24,50	-0,3 %

Duración de los nuevos créditos hipotecarios (años). Resultados anuales y variación interanual						
Tercer trimestre 2025						
CC. AA. ^	General	Var. interanual	Bancos	Var. interanual	Otras ent. finan.	Var. interanual
Andalucía	25,33	3,1 %	25,41	3,3 %	24,42	2,4 %
Aragón	25,17	4,1 %	25,19	3,5 %	24,25	4,3 %
Asturias, Principado de	24,83	1,0 %	24,63	1,7 %	25,58	0,7 %
Balears, Illes	24,08	5,9 %	24,27	0,5 %	14,92	57,0 %
Canarias	23,75	1,4 %	23,84	1,4 %	20,67	-3,9 %
Cantabria	25,17	7,1 %	25,23	7,3 %	23,75	-2,4 %
Castilla - La Mancha	25,33	4,1 %	25,54	4,3 %	24,42	3,2 %
Castilla y León	25,08	4,5 %	25,09	4,8 %	25,17	3,8 %
Cataluña	26,08	3,6 %	26,23	3,6 %	23,50	4,4 %
Comunitat Valenciana	24,67	3,5 %	24,68	2,5 %	24,17	9,8 %
Extremadura	25,58	0,3 %	25,34	1,3 %	26,75	-4,7 %
Galicia	24,50	1,7 %	24,58	1,7 %	21,33	-0,8 %
Madrid, Comunidad de	26,08	5,7 %	26,17	2,9 %	21,08	57,1 %
Murcia, Región de	25,08	3,4 %	25,08	3,4 %	24,83	2,4 %
Navarra, Comunidad Foral de	24,83	3,5 %	25,14	6,1 %	24,08	-2,0 %
País Vasco	25,50	4,4 %	25,99	4,2 %	23,42	3,7 %
Rioja, La	24,58	2,8 %	24,83	4,2 %	23,17	-4,5 %
España	25,33	3,8 %	25,41	3,0 %	24,00	8,3 %

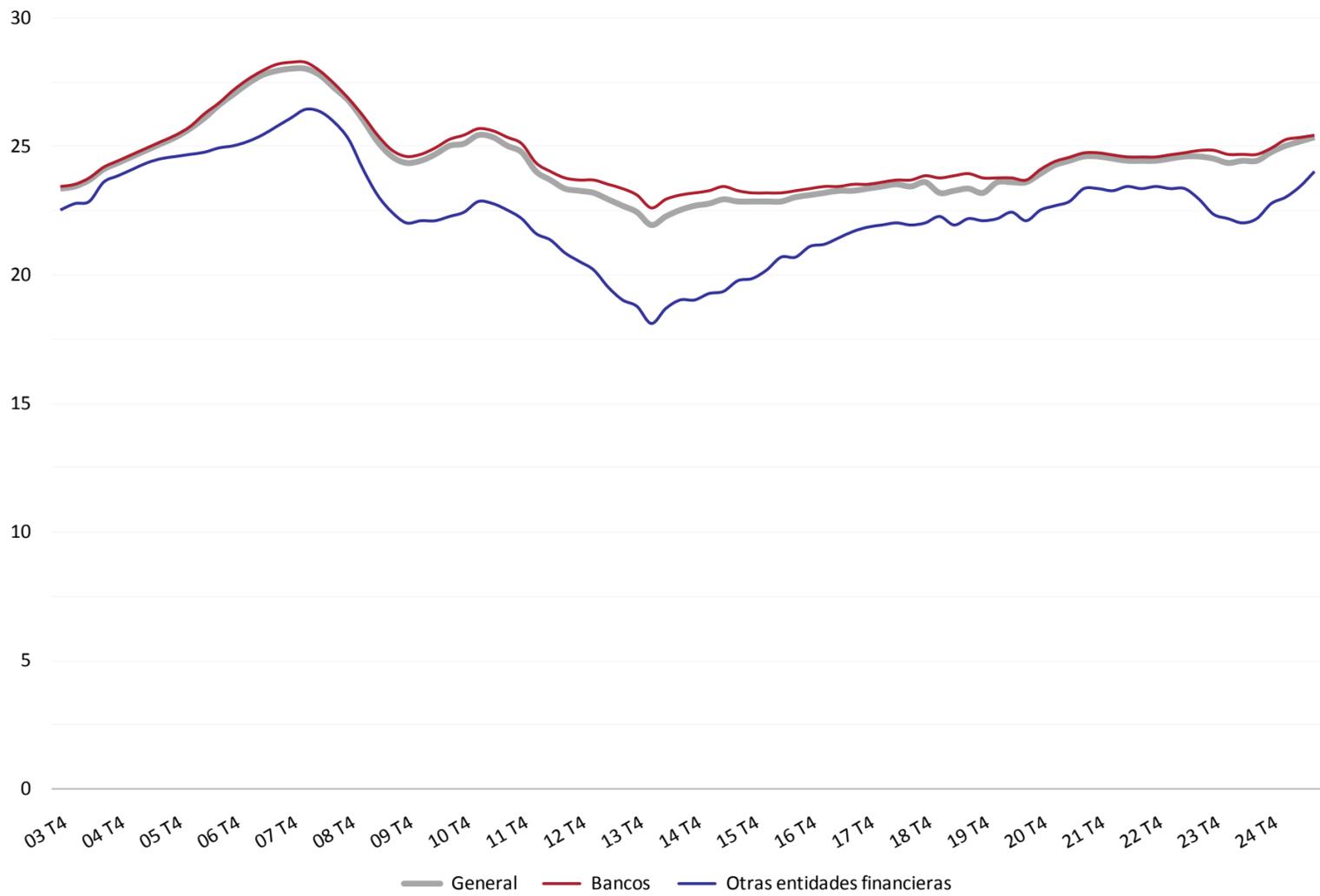
Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años)
Tercer trimestre 2025



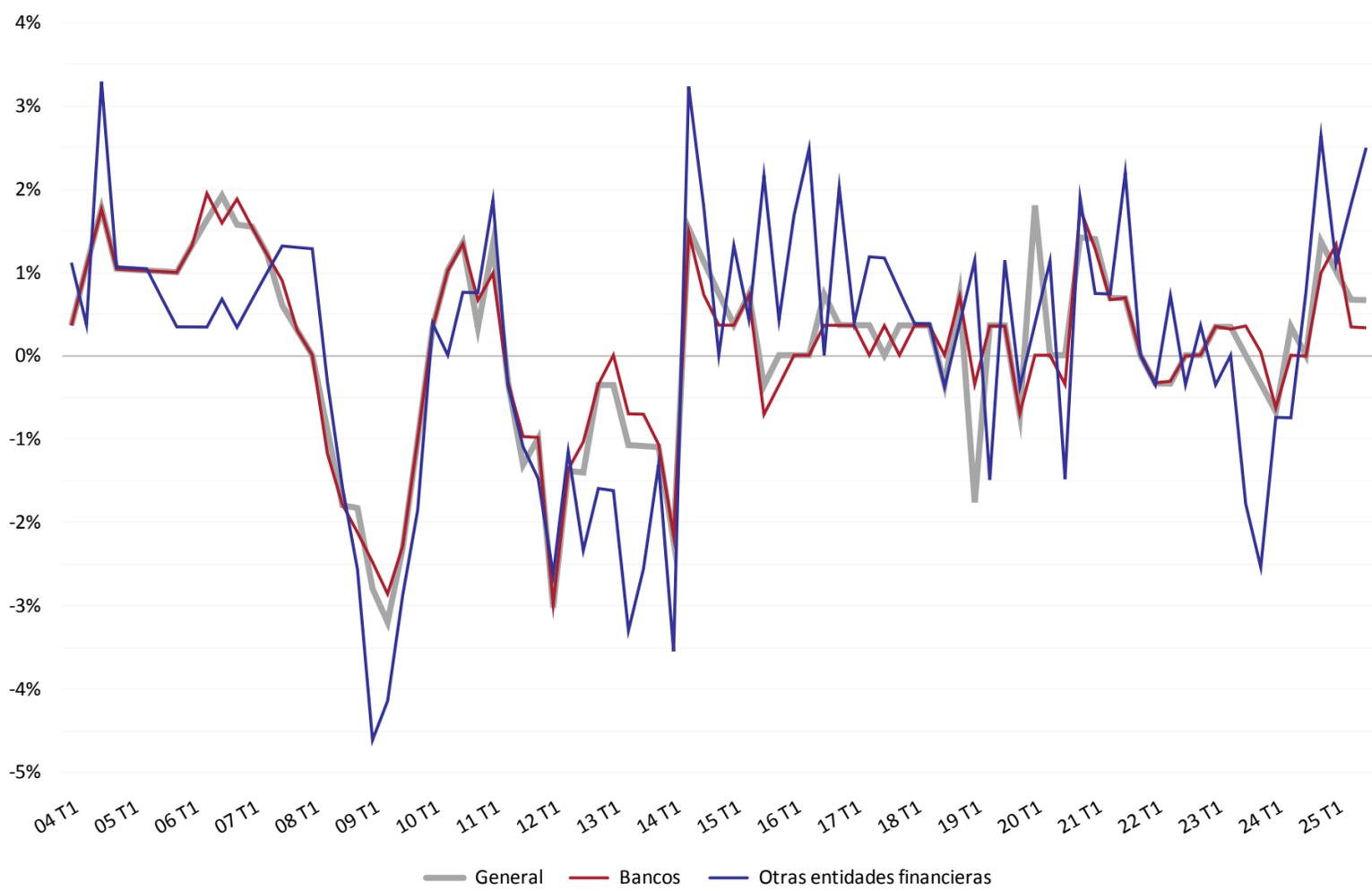
Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). Interanual
Tercer trimestre 2025



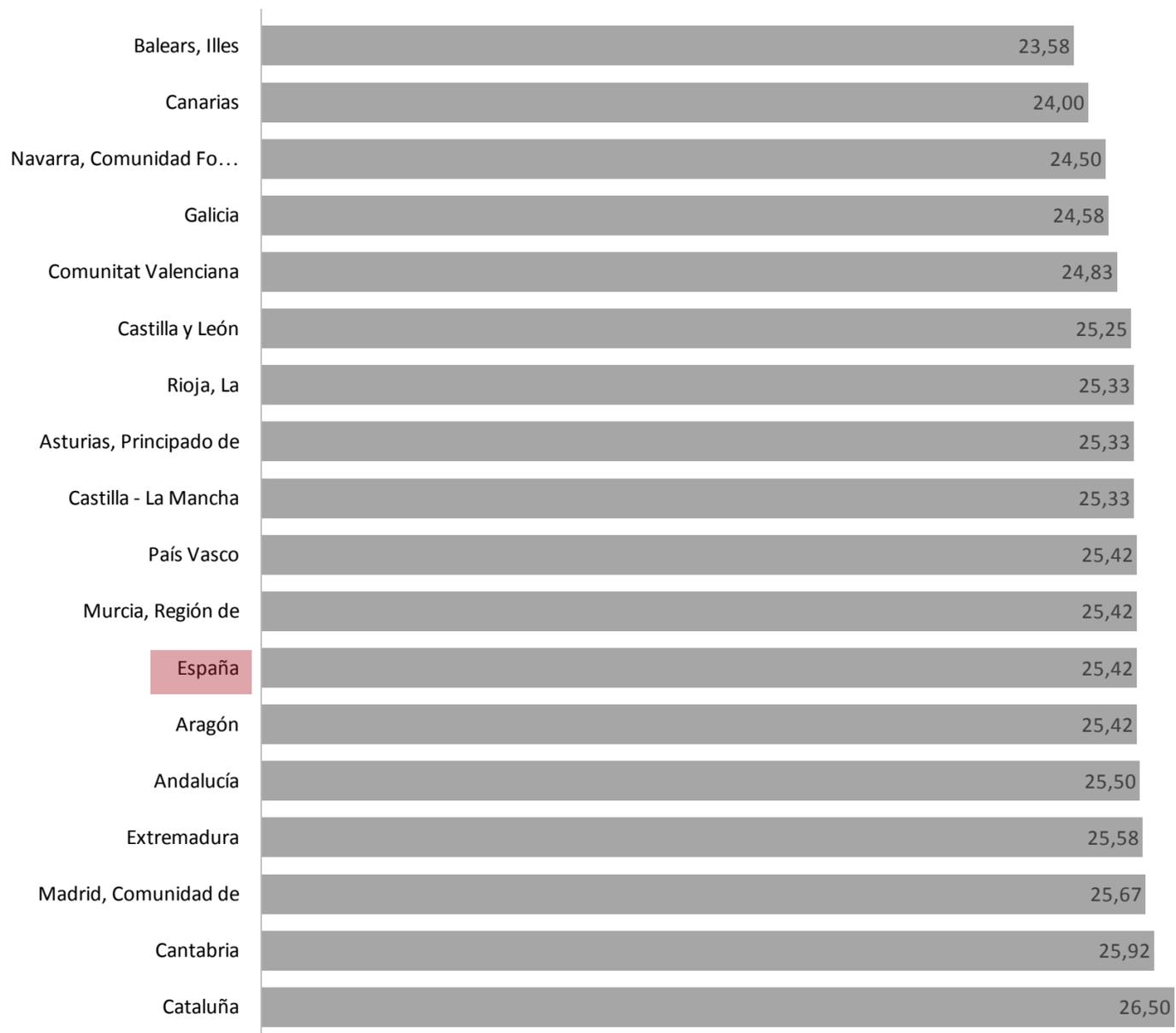
Evolución de la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (resultados interanuales)



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



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



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

3T 2025

Cuota hipotecaria mensual

786,2 €

5,1%

% Cuota s/coste salarial

33,6 %

1,41

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

La cuota hipotecaria mensual media ha registrado una cuantía media de 786,2 €, con un ascenso trimestral del 5,1% (0,4% 2T25). Esta situación ha sido como consecuencia del incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda (5,9%), en la medida que en sentido favorable han actuado el descenso de los tipos de interés (-0,03 pp) y el incremento de los plazos de contratación (0,7%).

El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 33,6%, con un ascenso trimestral de 1,41 pp (-0,17 pp en 2T25). Este deterioro se debe al impacto del incremento de la cuota hipotecaria mensual media, en la medida que los salarios se han seguido incrementando.

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

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

Las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Illes Balears (1.408,3 €), Comunidad de Madrid (1.217 €), Cataluña (854,3 €) y País Vasco (814,4 €), mientras que los menores importes medios han correspondido a Extremadura (442,9 €), La Rioja (514 €) y Región de Murcia (515,5 €).

En cuando al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial los mayores niveles medios se han alcanzado en Illes Balears (60,5%), Comunidad de Madrid (42,8%), Canarias (35,9%) y Andalucía (35,3%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Extremadura (23,2%), La Rioja (24,1%) y Principado de Asturias (25,2%).

La cuota hipotecaria mensual media para los últimos doce meses se ha situado en los 756,4 €, con un incremento interanual del 2,8% (2,9% 2T25), mientras que el porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial se ha situado en el 32,3%, con un descenso interanual de -0,23 pp (-0,29 pp 2T25).

Este impacto mixto sobre la accesibilidad durante los últimos doce meses se ha debido al aumento del endeudamiento hipotecario por vivienda (8,9%), con un efecto positivo del descenso de los tipos de interés (-0,34 pp), el ascenso de los plazos de contratación (3,8%) y el incremento de los salarios.

En catorce 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 se ha ido incrementado.

La tendencia previsible en los indicadores de accesibilidad es de cierto deterioro como consecuencia de la presión del crecimiento de los precios de la vivienda. Los tipos de interés previsiblemente ya van a dejar de registrar mejoras. Por tanto, las dos vías para compensar el deterioro son el alza de los plazos de contratación y los ascensos salariales.

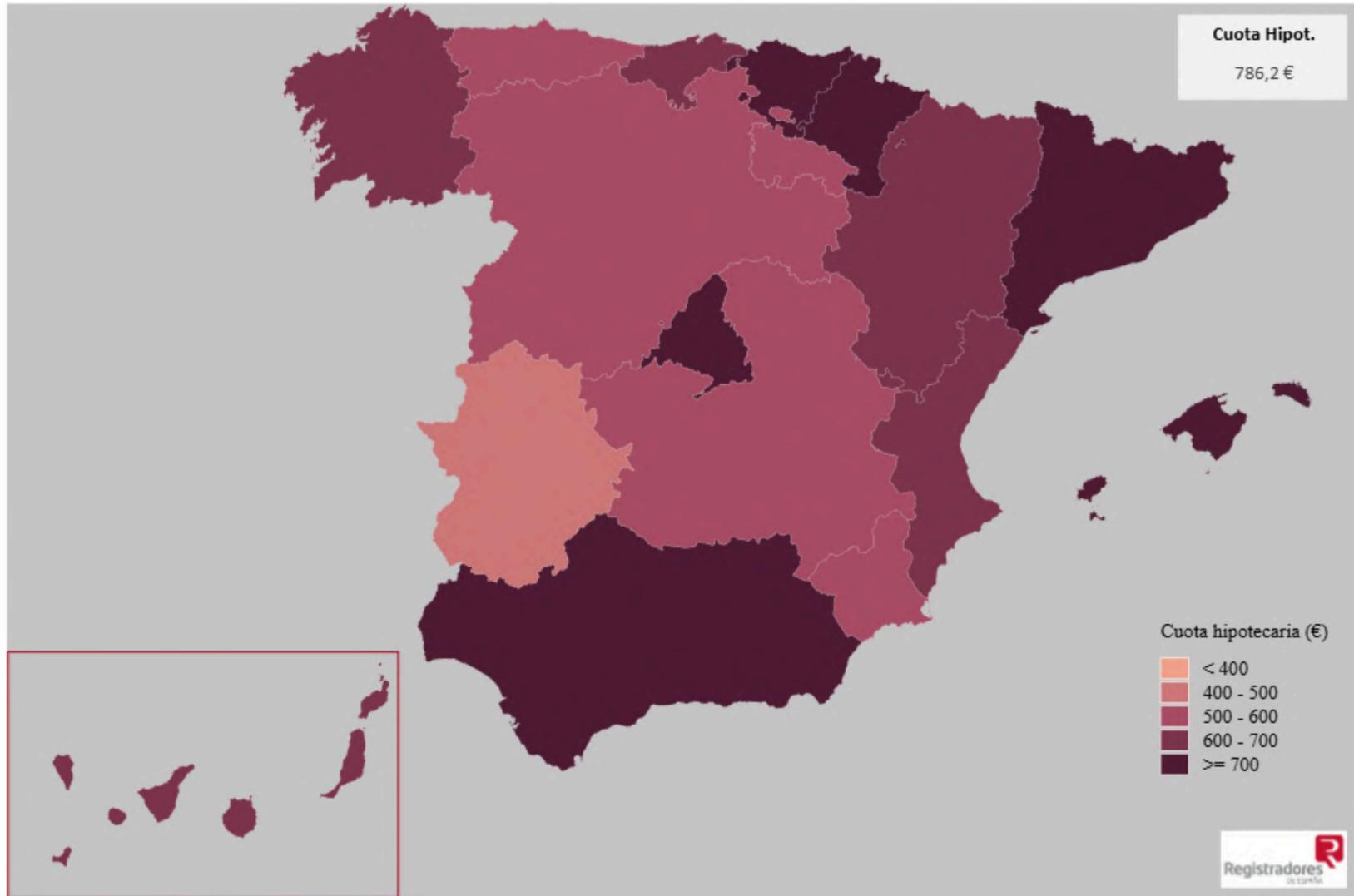
Cuota hipotecaria mensual media y % con respecto al coste salarial. Resultados trimestrales y variación trimestral
Tercer trimestre 2025

CC. AA. ▲	Cuota hipotecaria	Var. trimestral	% Cuota s/coste salarial	Var. trimestral (pp)
Andalucía	718,1 €	6,9 %	35,3 %	1,85
Aragón	653,0 €	12,8 %	29,3 %	3,24
Asturias, Principado de	571,1 €	1,8 %	25,2 %	0,54
Balears, Illes	1.408,3 €	7,1 %	60,5 %	3,40
Canarias	685,0 €	4,0 %	35,9 %	1,07
Cantabria	626,5 €	-5,4 %	30,0 %	-1,63
Castilla - La Mancha	550,4 €	3,2 %	27,0 %	0,74
Castilla y León	534,0 €	0,3 %	25,6 %	-0,10
Cataluña	854,3 €	1,3 %	33,9 %	0,24
Comunitat Valenciana	620,4 €	2,2 %	29,6 %	0,40
Extremadura	442,9 €	-0,8 %	23,2 %	-0,33
Galicia	605,5 €	3,1 %	29,2 %	0,70
Madrid, Comunidad de	1.217,0 €	8,2 %	42,8 %	3,07
Murcia, Región de	515,5 €	-0,1 %	25,3 %	-0,06
Navarra, Comunidad Foral de	704,8 €	7,1 %	28,2 %	1,72
País Vasco	814,4 €	5,2 %	31,2 %	1,29
Rioja, La	514,0 €	2,7 %	24,1 %	0,32
España	786,2 €	5,1 %	33,6 %	1,41

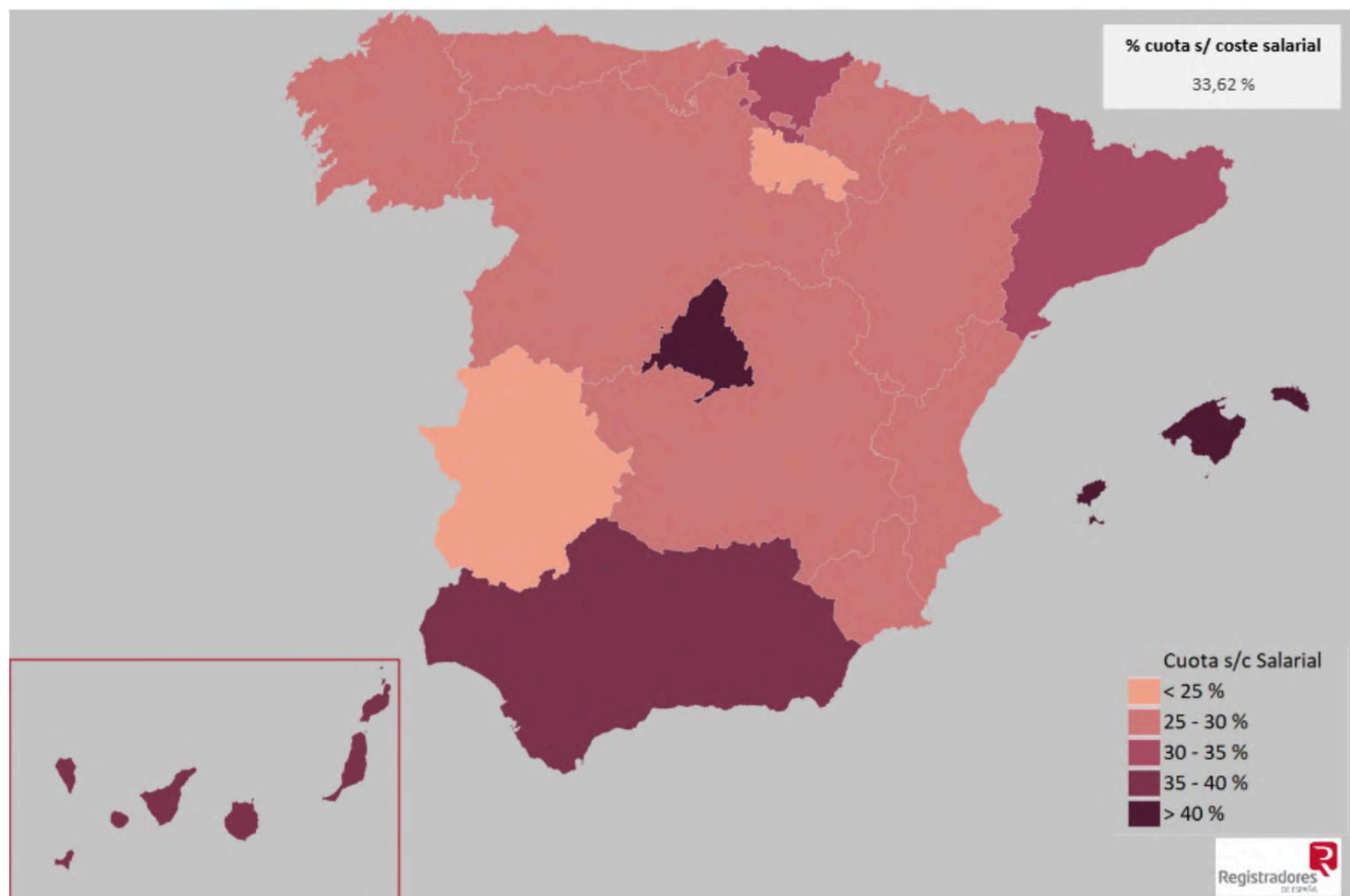
Cuota hipotecaria mensual media y % con respecto al coste salarial. Resultados anuales y variación interanual
Tercer trimestre 2025

CC. AA. ▲	Cuota hipotecaria	Var. interanual	% Cuota s/coste salarial	Var. interanual (pp)
Andalucía	683,5 €	3,1 %	33,6 %	-0,18
Aragón	611,5 €	3,8 %	27,5 %	0,50
Asturias, Principado de	564,4 €	-0,3 %	24,9 %	-0,70
Balears, Illes	1.317,5 €	5,1 %	56,6 %	-0,29
Canarias	677,9 €	10,6 %	35,5 %	2,12
Cantabria	627,4 €	5,7 %	30,0 %	1,28
Castilla - La Mancha	538,9 €	3,5 %	26,4 %	0,28
Castilla y León	531,1 €	0,0 %	25,5 %	-0,89
Cataluña	830,2 €	2,5 %	32,9 %	-0,21
Comunitat Valenciana	602,7 €	3,1 %	28,7 %	-0,55
Extremadura	445,3 €	-0,8 %	23,3 %	-1,59
Galicia	593,9 €	1,5 %	28,6 %	-0,57
Madrid, Comunidad de	1.148,3 €	5,9 %	40,4 %	1,05
Murcia, Región de	510,4 €	8,0 %	25,1 %	1,03
Navarra, Comunidad Foral de	679,0 €	8,8 %	27,2 %	1,54
País Vasco	768,0 €	0,9 %	29,4 %	-0,56
Rioja, La	514,6 €	2,6 %	24,1 %	-0,50
España	756,4 €	2,8 %	32,3 %	-0,23

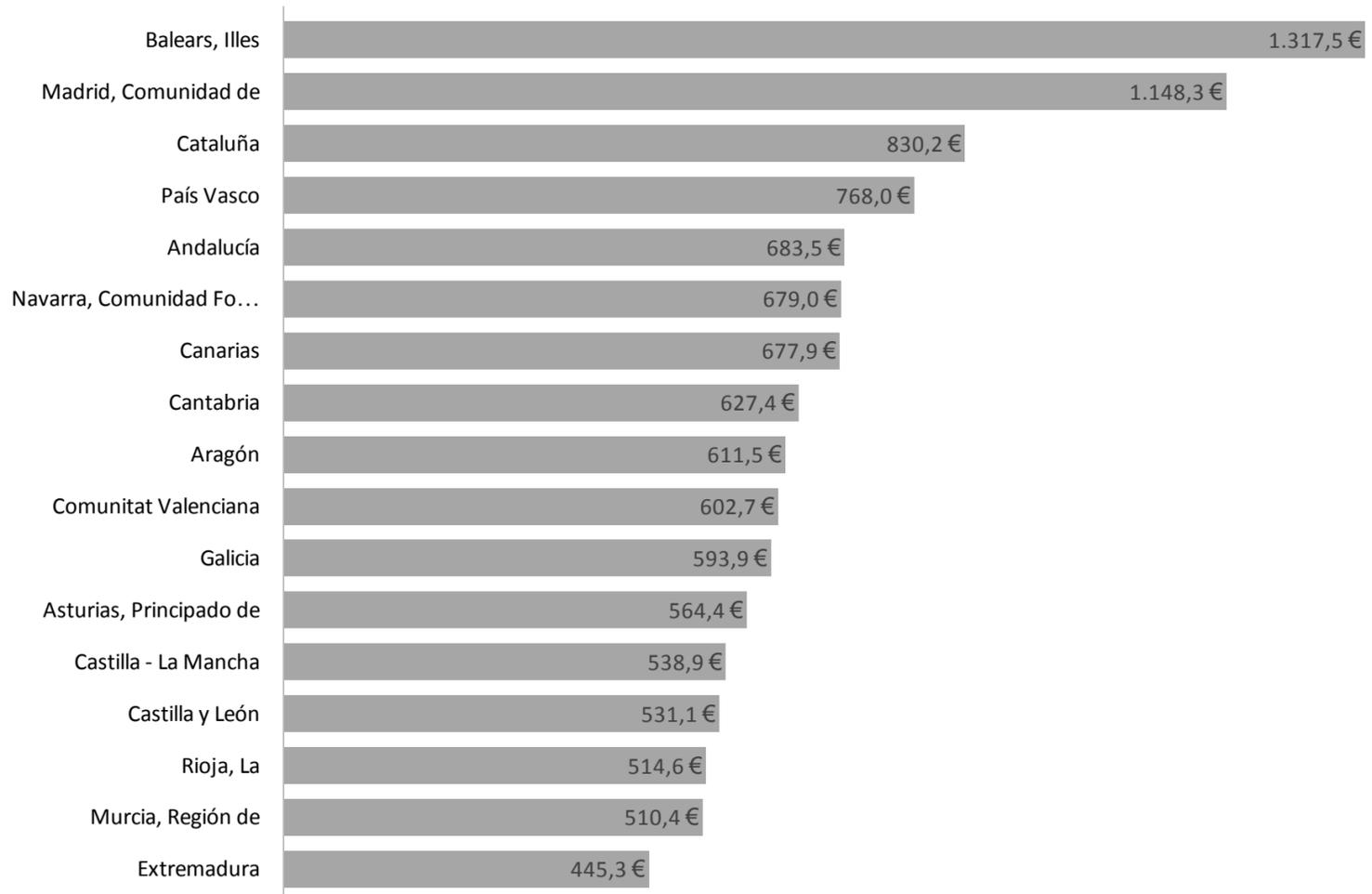
Cuota hipotecaria mensual media (€)
Tercer trimestre 2025



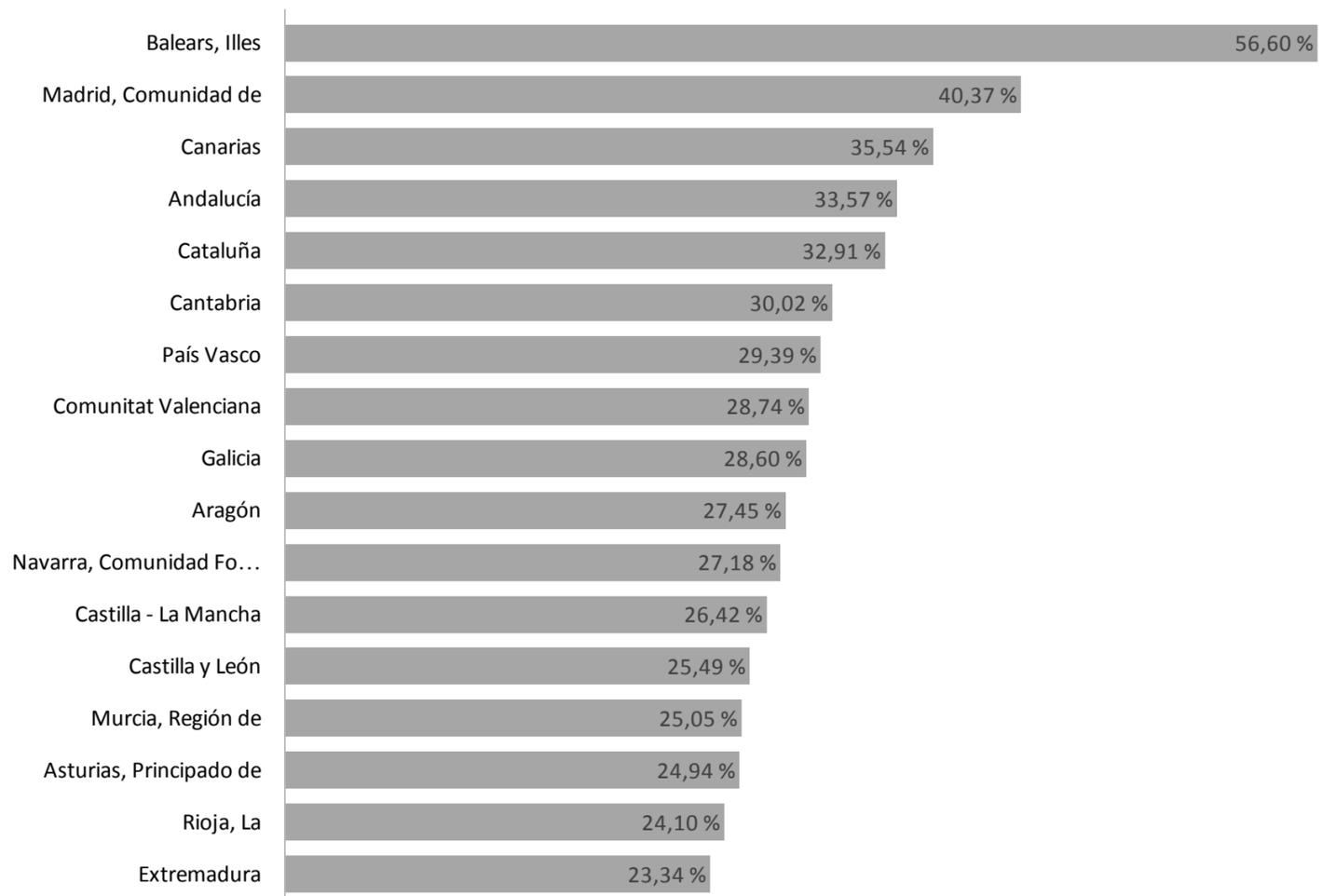
Porcentaje con respecto al coste salarial mensual
Tercer trimestre 2025



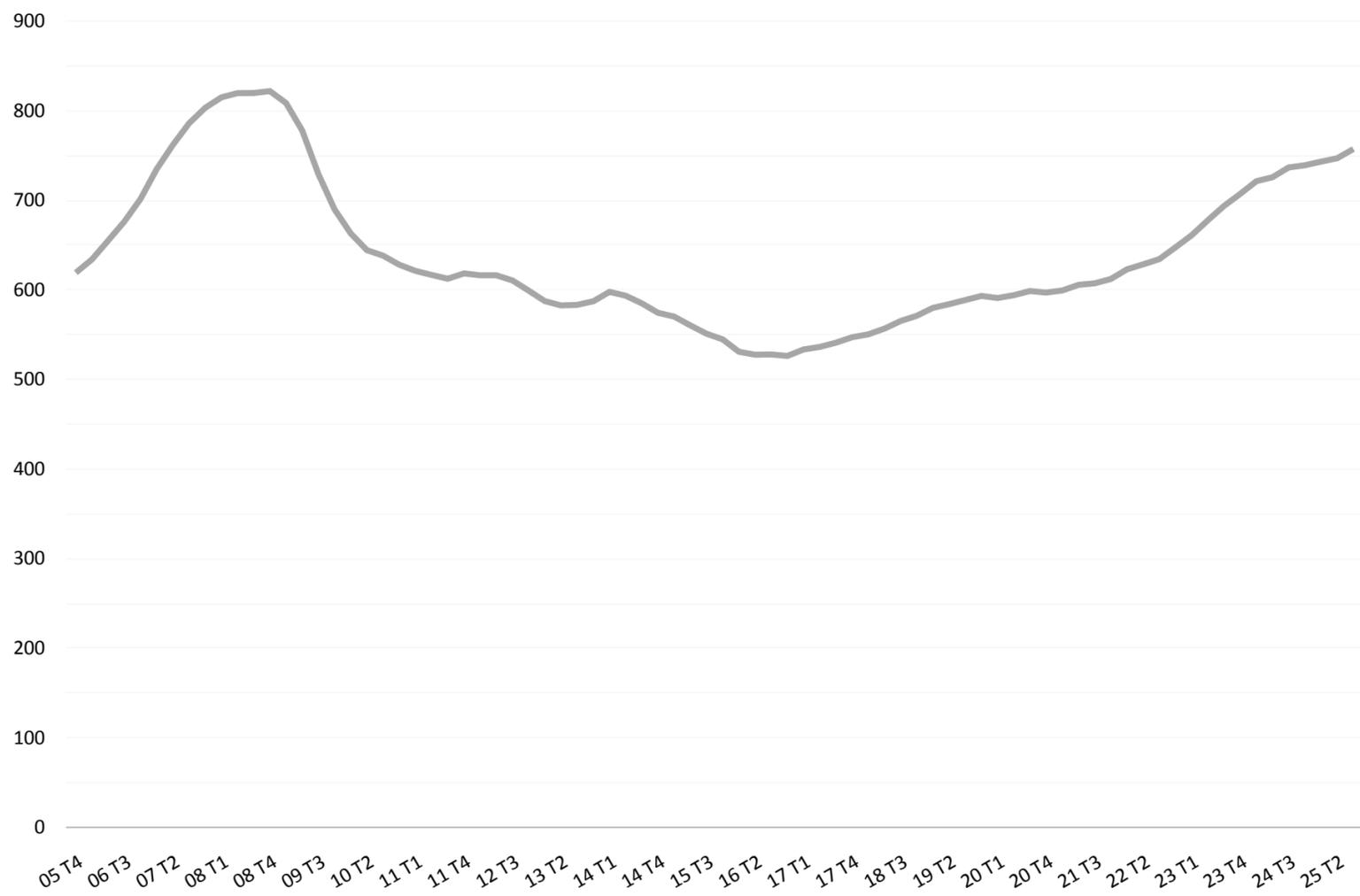
Cuota mensual media a plazo contratado. Resultados interanuales
Tercer trimestre 2025



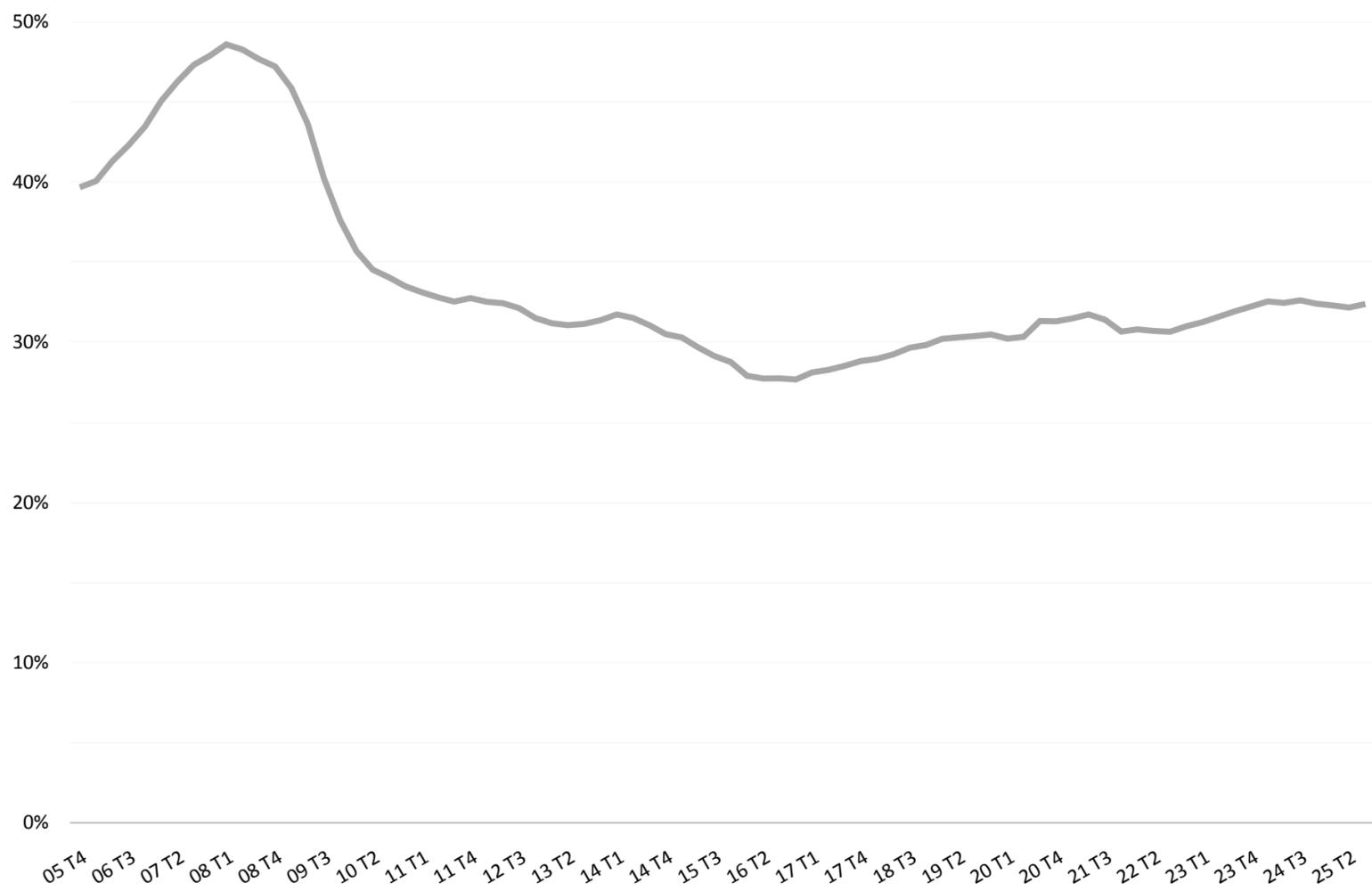
% cuota hipotecaria a plazo contratado con respecto al coste salarial. Resultados interanuales
Tercer trimestre 2025



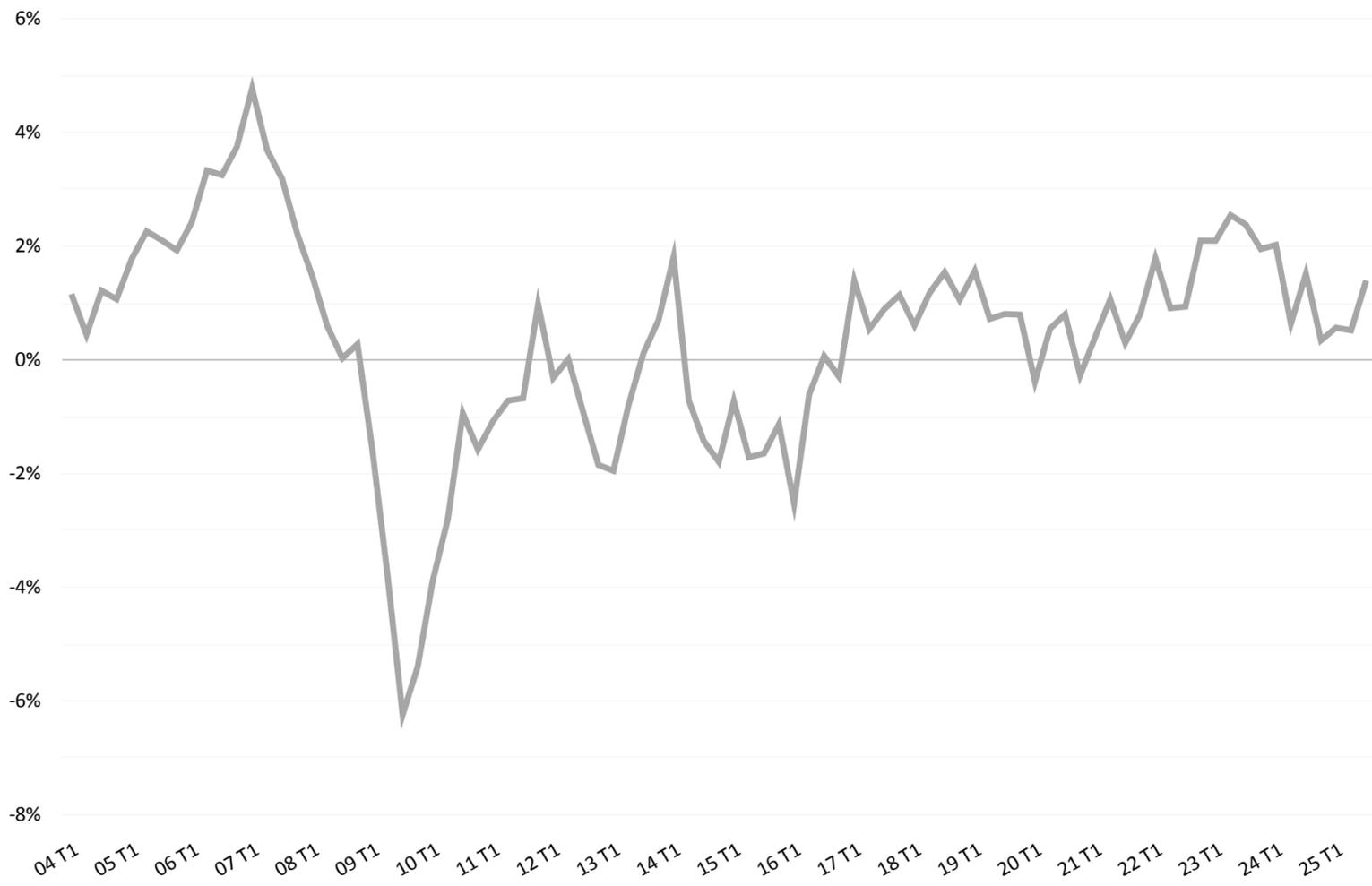
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



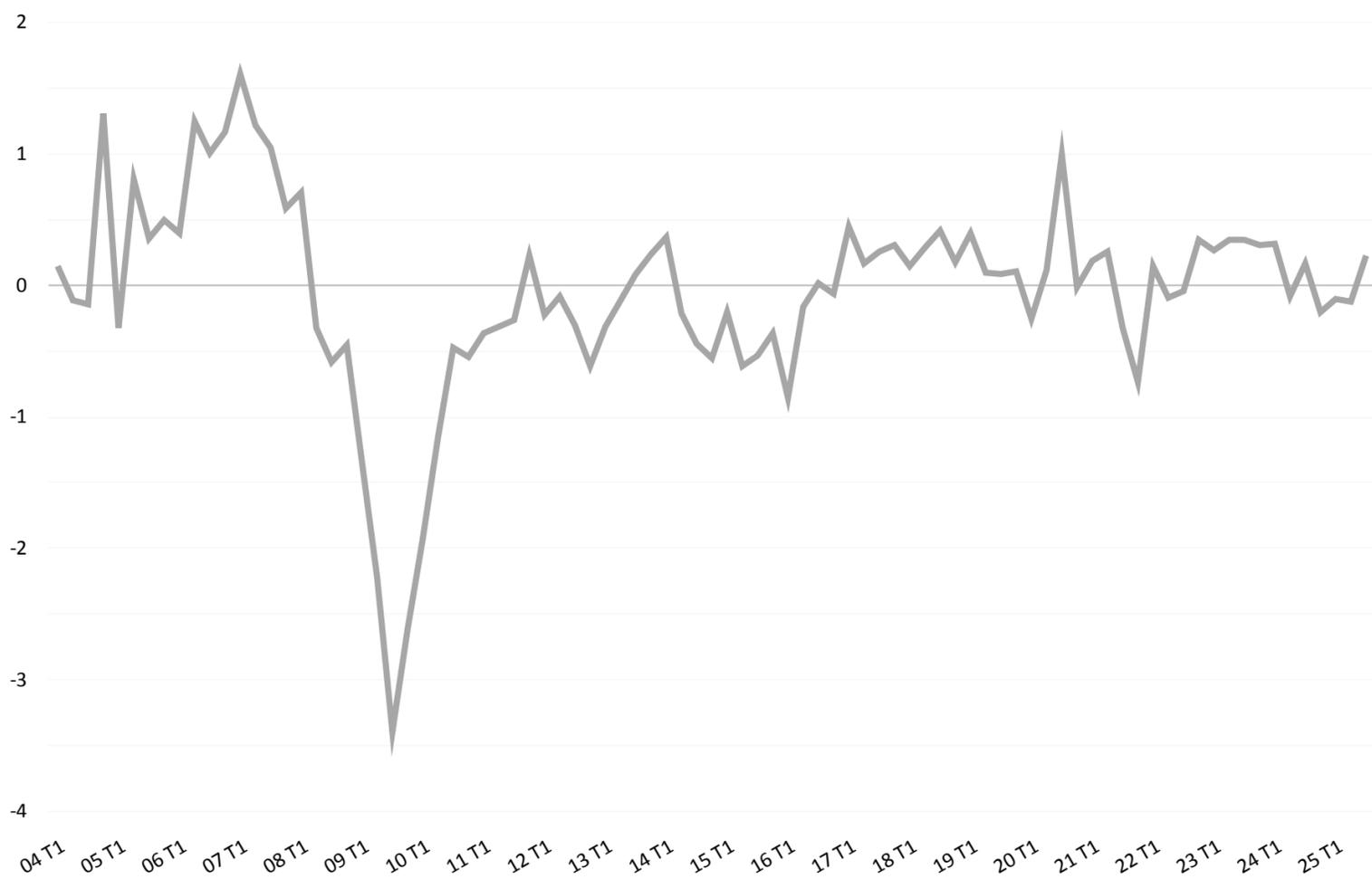
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio (resultados interanuales)



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



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



19. Certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria

3T 2025

Nº certif. hipotecarias

2.711

-33,8%

% certif. hipot. persona física

91,03 %

5,85

% certif. hipot. extranjeros

8,86 %

-0,70

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

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

Durante el tercer trimestre del año se han registrado 2.711 certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria (4.093 2T25; 2.237 3T23 mínimo histórico), con un descenso trimestral del -33,8% (23,1% el trimestre precedente), alcanzando el tercer resultado más bajo de la serie histórica.

Con respecto al mismo trimestre del año 2024 se ha registrado un incremento interanual del 4,75%.

En los últimos trimestres los tipos de interés han venido mostrando un comportamiento favorable, dando lugar a descensos, siendo previsible un impacto favorable sobre esta variable, aunque en principio se viene consolidando una relativa estabilidad.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria durante el último trimestre han sido Andalucía (658), Cataluña (576) y Comunitat Valenciana (434). Estas tres comunidades autónomas alcanzan el 61,53% del total de certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria, con intensas diferencias territoriales.

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

El 91,03% de las certificaciones han correspondido a personas físicas, alcanzando el nivel máximo de la serie histórica, con un ascenso de 5,85 pp. con respecto al trimestre precedente.

El peso de personas jurídicas ha sido del 8,97%, dando lugar a un descenso trimestral de -5,85 pp.

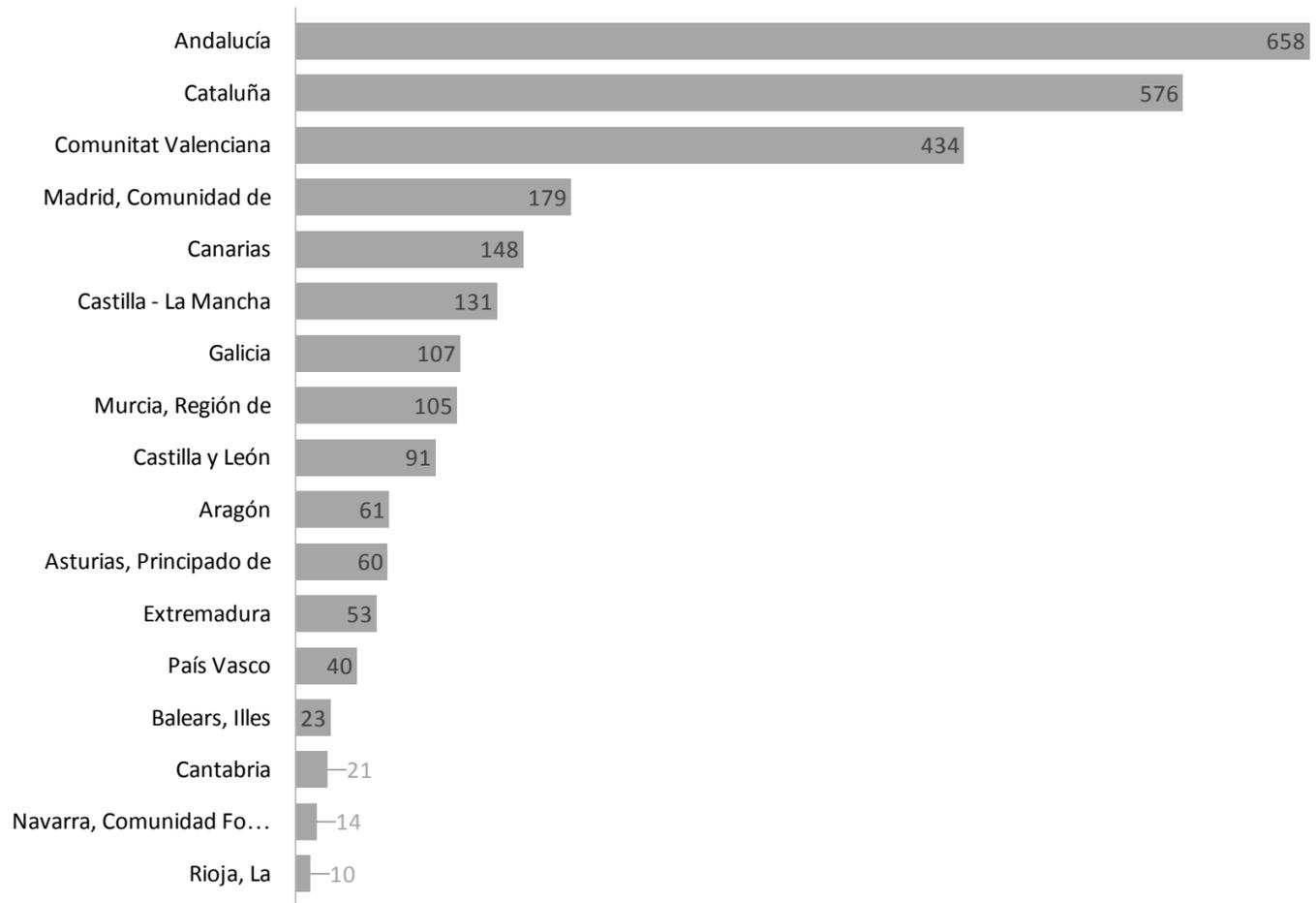
El 8,86% de las certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria del tercer trimestre han correspondido a extranjeros. Con respecto al trimestre precedente el peso de extranjeros se ha reducido en -0,7 pp.

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.

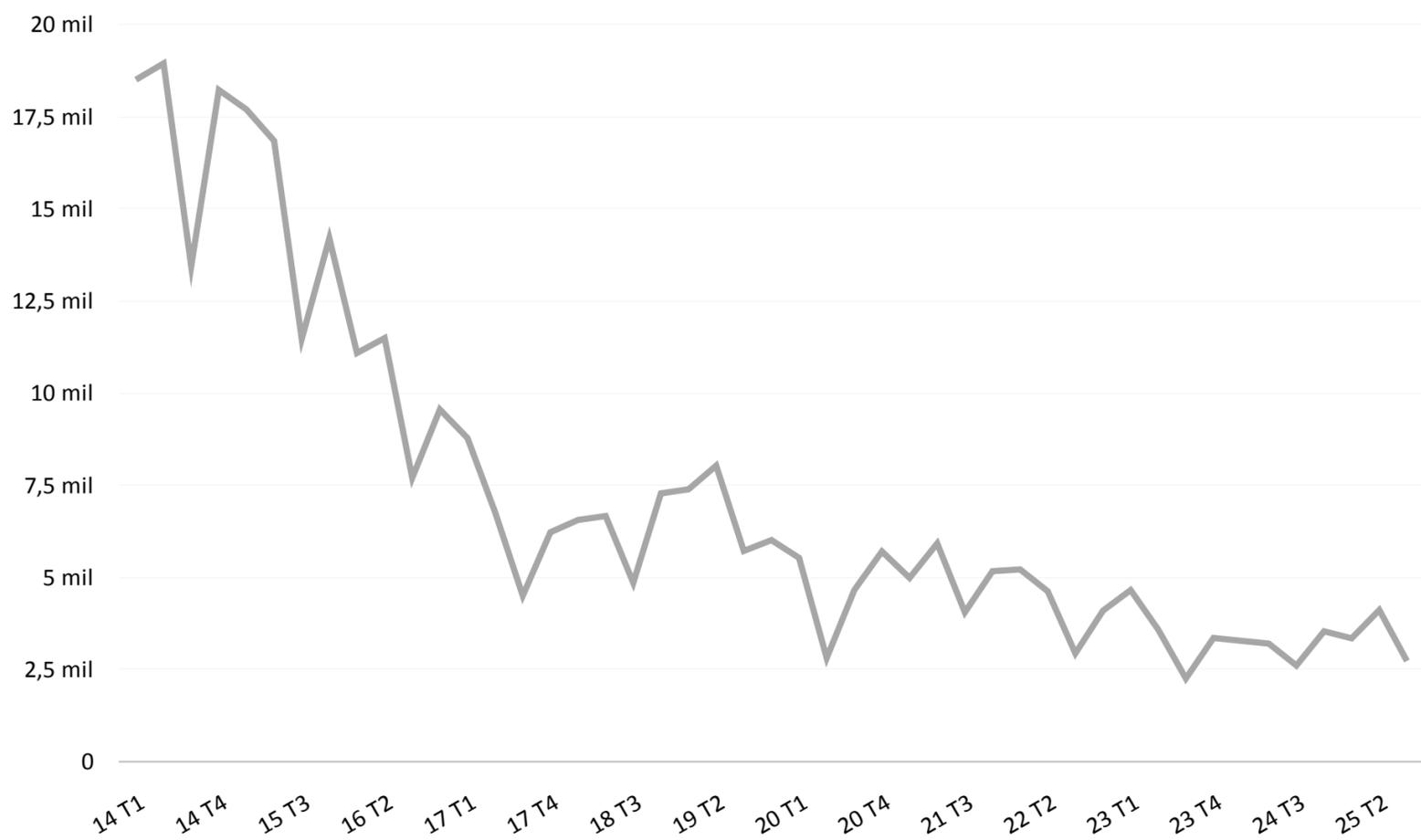
El hecho de que las principales nacionalidades en la compra de vivienda durante los últimos años correspondan, en su gran mayoría, a países con elevados niveles de renta per cápita, ha ayudado a la consecución de este escenario de menor presencia de situaciones de dificultad financiera.

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 (11,91%), marroquíes (11,49%), ecuatorianos (8,51%), rumanos (6,38%) y rusos (5,11%), quedando el resto de las nacionalidades con pesos por debajo del 5%.

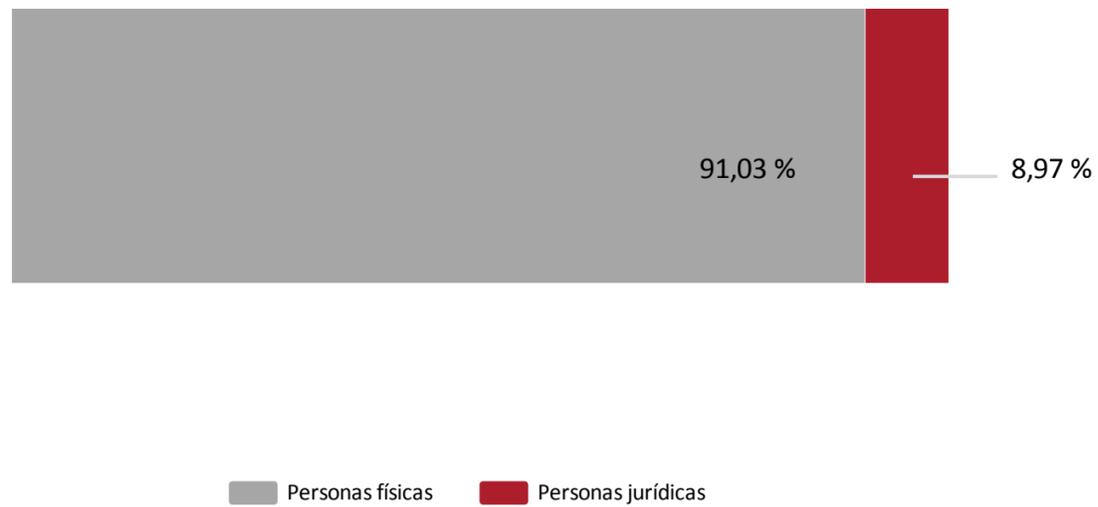
Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas
Tercer trimestre 2025



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



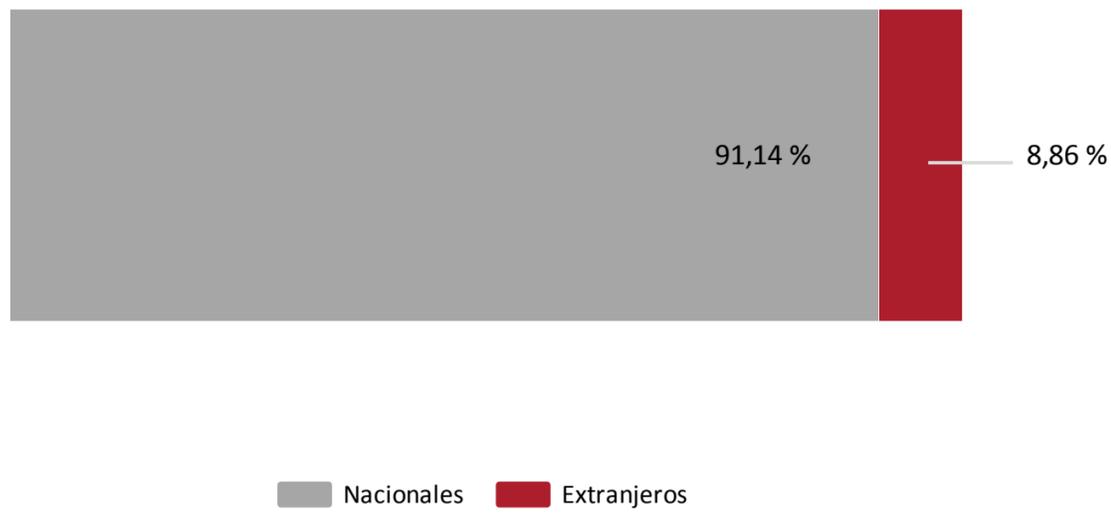
Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad
Tercer trimestre 2025



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
Tercer trimestre 2025



Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral Tercer trimestre 2025		
País	% ▾	% s/extranjeros
Reino Unido	1,06 %	11,91 %
Marruecos	1,02 %	11,49 %
Ecuador	0,75 %	8,51 %
Rumanía	0,57 %	6,38 %
Rusia	0,45 %	5,11 %
Colombia	0,30 %	3,40 %
Ucrania	0,23 %	2,55 %
Perú	0,23 %	2,55 %
Irlanda	0,19 %	2,13 %
Argelia	0,11 %	1,28 %
Brasil	0,11 %	1,28 %
Italia	0,11 %	1,28 %
China	0,11 %	1,28 %
Lituania	0,11 %	1,28 %
Portugal	0,11 %	1,28 %
Francia	0,11 %	1,28 %
Cuba	0,08 %	0,85 %
Filipinas	0,08 %	0,85 %

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



20. Daciones en pago

3T 2025

Nº daciones

334

-49,6%

% daciones persona física

64,24%

23,96

% daciones extranjeros

3,03%

-0,26

El número de daciones en pago ha registrado un destacado descenso trimestral, aproximándose a mínimos de la serie histórica.

En el tercer trimestre del año se han registrado 334 daciones en pago (663 el trimestre precedente; 306 en 4T23, mínimo histórico), el tercer menor resultado de la serie histórica, con un descenso trimestral del -49,6% (112,5% el trimestre precedente).

Con respecto al mismo trimestre de 2024 se ha registrado un descenso interanual del -34,77%, retomando la tendencia predominante de trimestres precedentes.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de daciones en pago durante el tercer trimestre han sido Andalucía (102), Comunidad de Madrid (51), Comunidad Valenciana (32) y Cataluña (27).

Entre estas cuatro comunidades autónomas cabeceras representan el 64,97% del total, ratificando la existencia de notables diferencias territoriales en la media que, frente a los resultados de las comunidades autónomas cabeceras, en seis comunidades autónomas no se alcanzan las diez daciones en pago trimestrales.

El 64,24% de las daciones en pago han correspondido a personas físicas, con un ascenso trimestral de 23,96 pp con respecto al trimestre precedente.

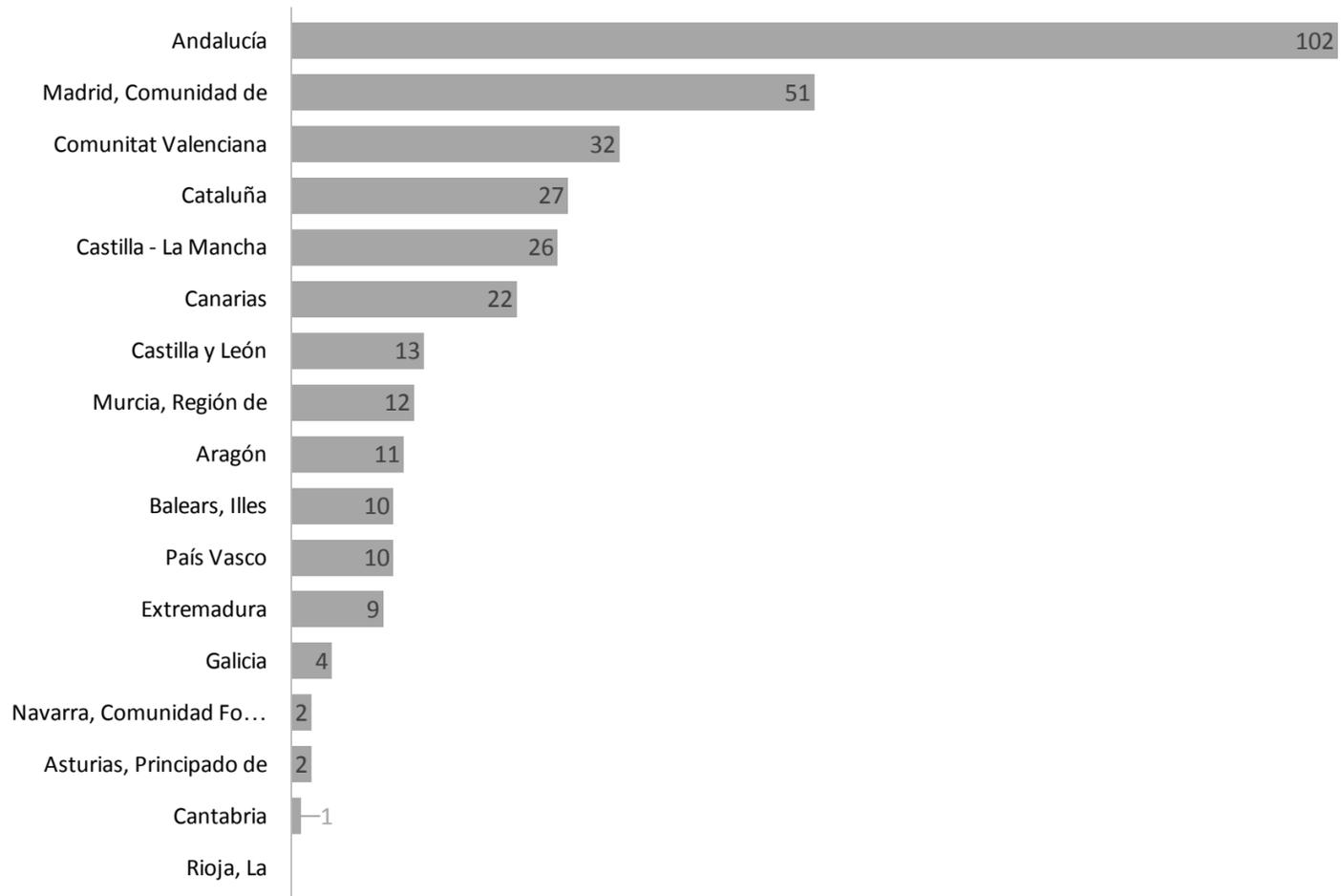
En consecuencia, el peso de personas jurídicas se ha situado en el 35,76%, con un descenso trimestral de -23,96 pp.

El peso de extranjeros ha sido del 3,03%, reduciéndose con respecto al trimestre precedente en -0,26 pp (-2,9 pp en 2T25). 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).

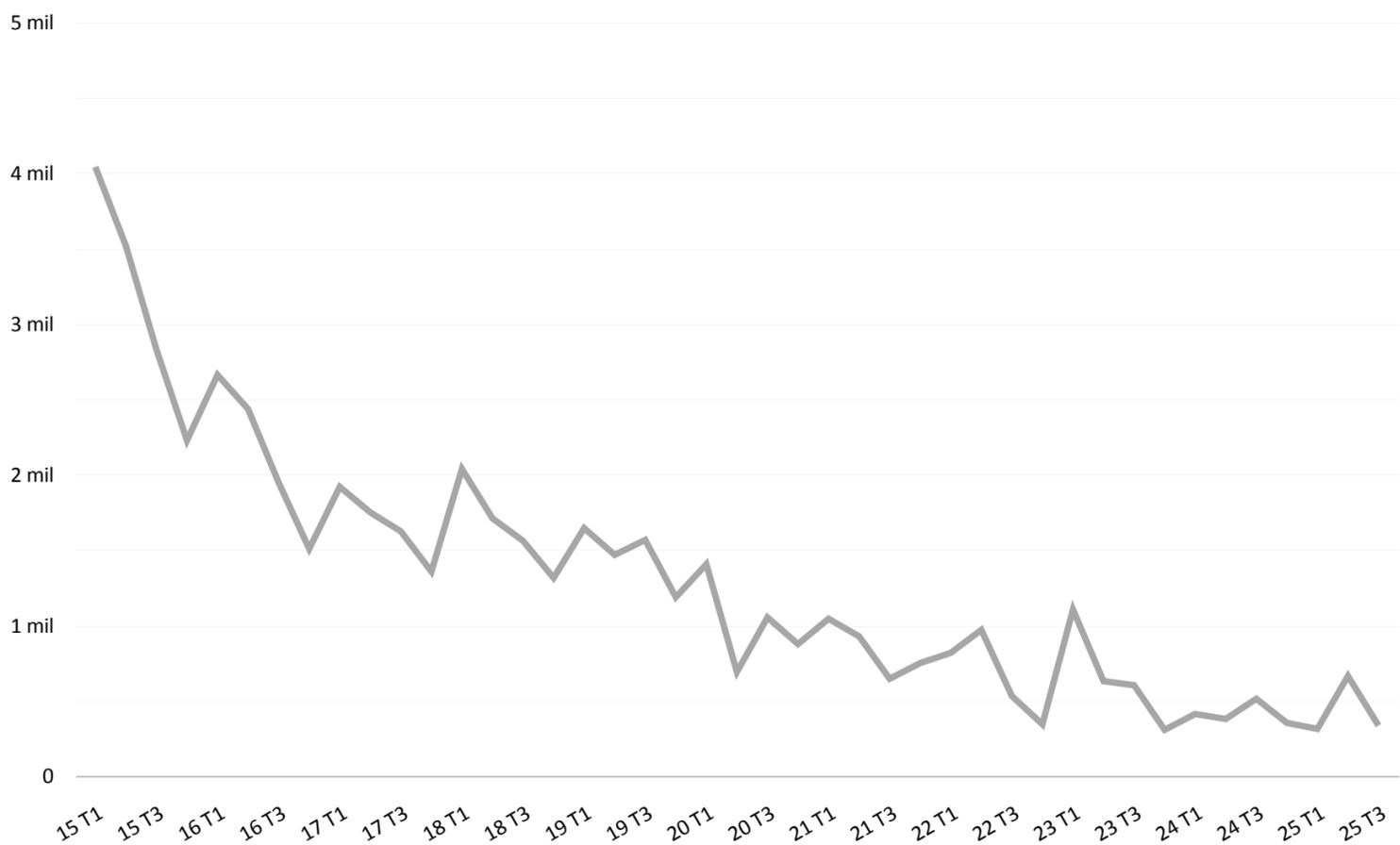
Este peso de extranjeros se sitúa alejado del peso de compra de vivienda por extranjeros durante los últimos años, dando lugar a una menor probabilidad de acabar en una situación de dación en pago.

Atendiendo al total de daciones en pago de extranjeros, las nacionalidades con mayor peso en el último trimestre han sido marroquíes (27,27%), británicos (18,18%) y argentinos (18,18%), quedando el resto de las nacionalidades con pesos por debajo del 10%.

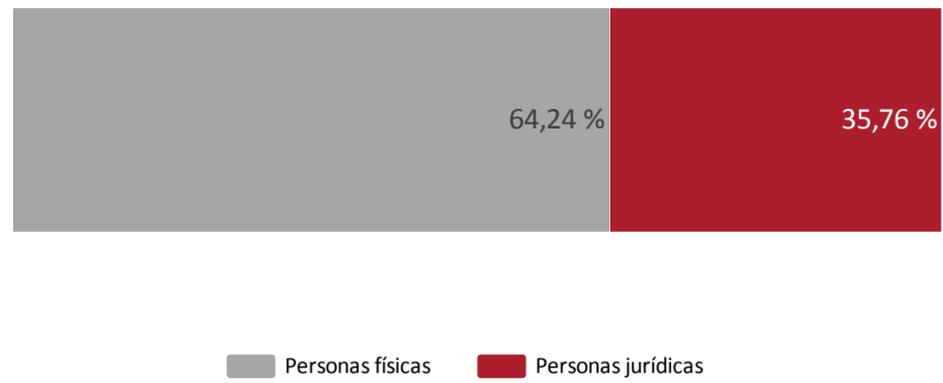
Número de daciones en pago por comunidades autónomas
Tercer trimestre 2025



Evolución trimestral del número de daciones en pago



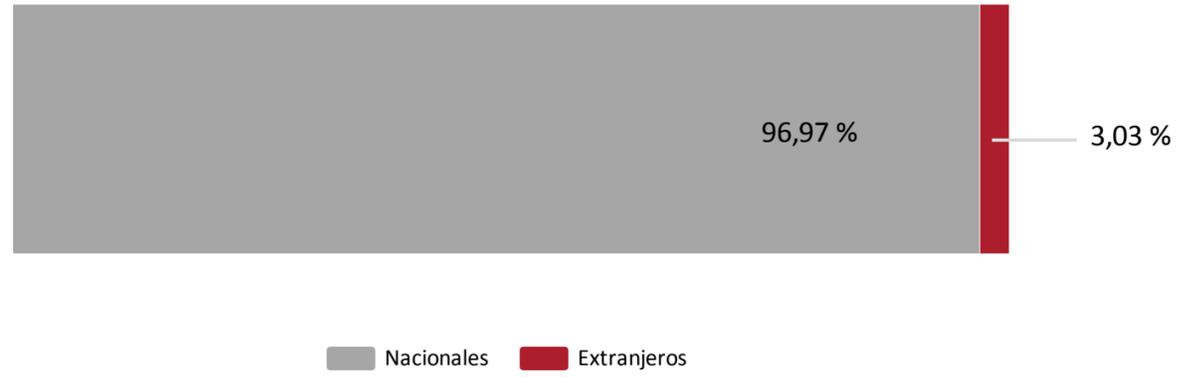
Distribución de daciones en pago según titularidad
Tercer trimestre 2025



Evolución trimestral de la distribución de daciones en pago según titularidad

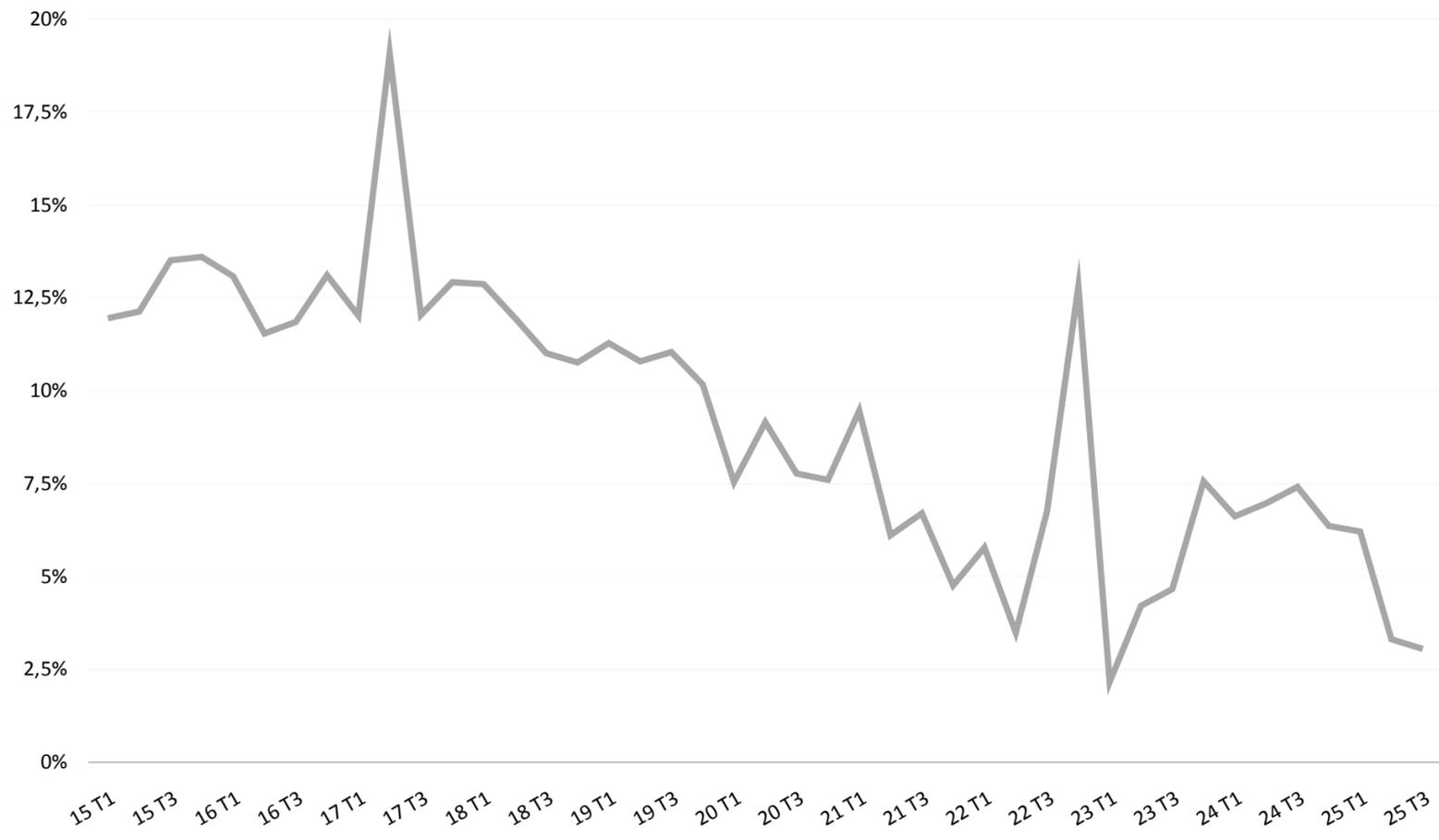


Distribución de daciones en pago según nacionalidad
Tercer trimestre 2025



Distribución de daciones en pago según nacionalidad. Trimestral Tercer trimestre 2025		
País	% s/total	% s/extranjeros ▾
Marruecos	0,91 %	27,27 %
Argentina	0,61 %	18,18 %
Reino Unido	0,61 %	18,18 %
Bélgica	0,30 %	9,09 %
Alemania	0,30 %	9,09 %
Colombia	0,30 %	9,09 %

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 edificados y naves industriales).

Esta información permite conocer los plazos a los que habitualmente se suele contratar los créditos hipotecarios dependiendo del tipo de bien inmueble a financiar, así como la tendencia al incremento o reducción de los 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.