

BOLETÍN ESTADÍSTICO TRIMESTRAL

SEGUNDO TRIMESTRE DE 2026



MERCADO
RESIDENCIAL



GUIÓN DE CONTENIDOS

I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO	3
I.I. Evolución del PIB	4
I.II. Evolución del IPC	5
I.III. Mercado laboral	6
I.IV. Ahorro y consumo de los hogares	7
I.V. Deuda soberana	8
I.VI. Tasas oficiales del BCE	9
II. INDICADORES MERCADO HIPOTECARIO	11
II.I. Índices de referencia	12
II.II. Indicadores de accesibilidad	13
II.III. Nuevas contrataciones inscritas registralmente	16
II.IV. Nuevas contrataciones por modalidad del tipo de interés	19
II.V. Renegociaciones	22
II.VI. Saldo vivo crédito	24
II.VII. Saldos dudosos	31
II.VIII. Ejecuciones hipotecarias	37
II.IX. Títulos hipotecarios	39
III. INDICADORES INMOBILIARIOS	42
III.I. Suelo urbano	43
III.II. Visados y certificados de final de obra	44
III.III. Costes de construcción	46
III.IV. Demanda residencial	48
III.V. Precios residenciales	59

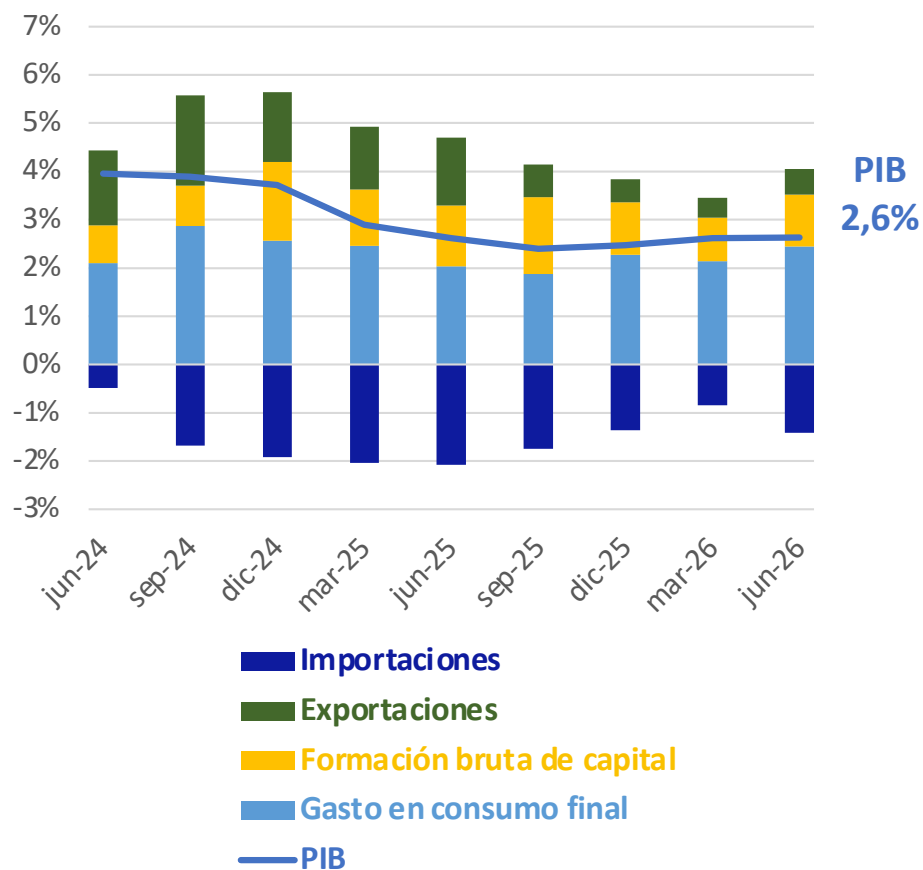
I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO



I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

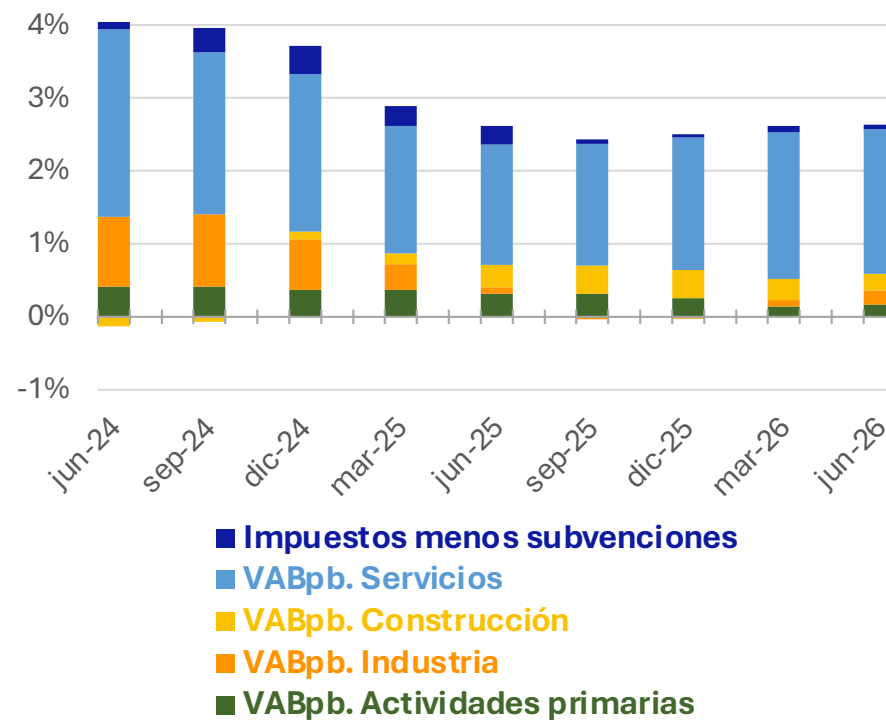
I.1. Evolución del PIB

Componentes del PIB y su aportación anual



Fuente: INE

Valor añadido bruto (VAB)

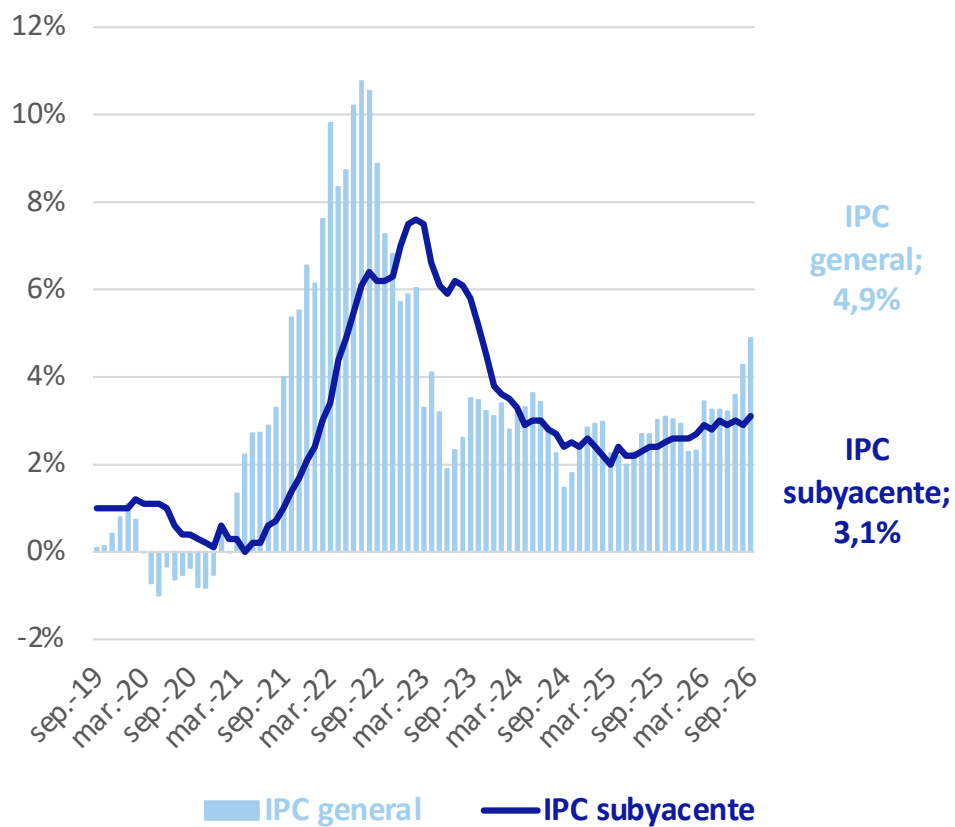


Sector financiero, asegurador, inmobiliario y de la construcción
+0,3 puntos porcentuales
 VAB, T2 2026

I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

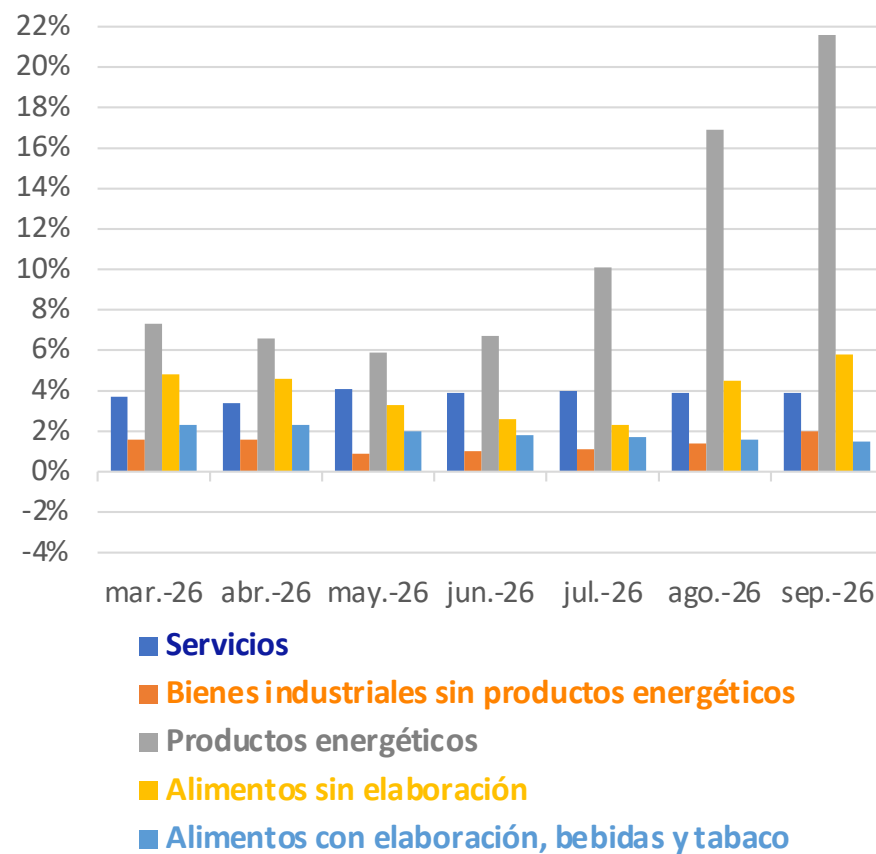
I.II. Evolución del IPC

Variación interanual del IPC cada mes



Fuente: INE

Componentes del IPC. Variación interanual



I.III. Mercado laboral

Fuente: INE (EPA)

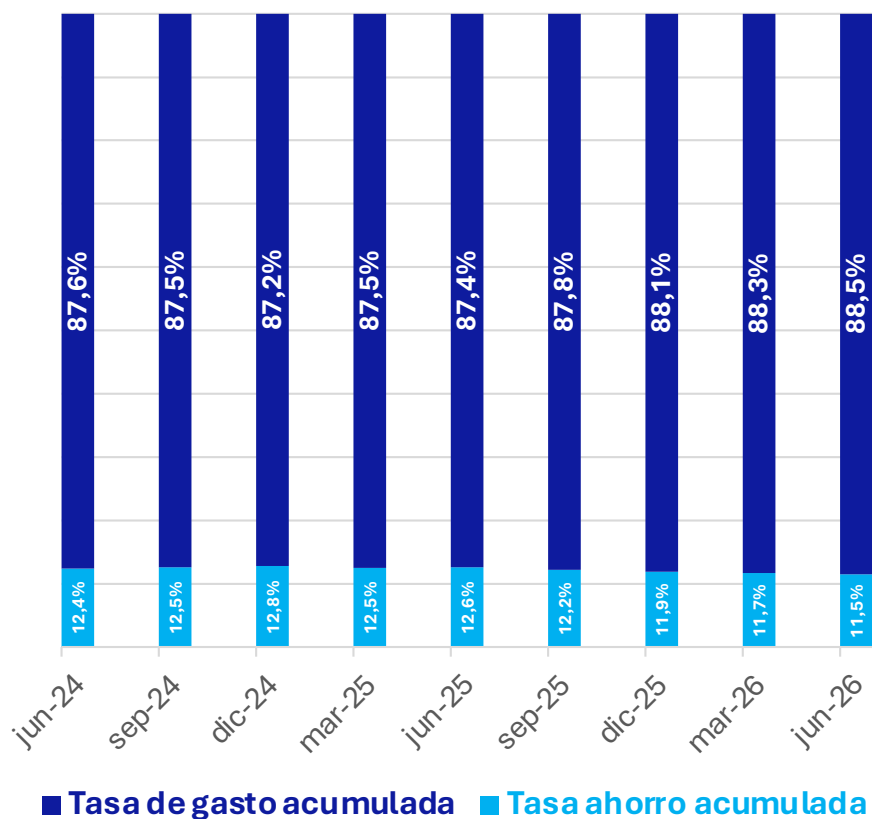
Ocupados
22,8 millones
T2 2026

Parados
2,5 millones
T2 2026

I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

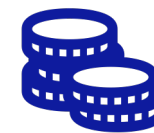
I.IV. Ahorro y consumo de los hogares

Tasa de ahorro y de gasto de los hogares (s/ RBD¹)



Tasa ahorro

18,8%
Coeficiente
T2 2026



RBD

5,5%
Variación anual
T2 2026

La tasa de ahorro de los hogares se situó en el 18,8% de la renta bruta disponible en el segundo trimestre de 2026, ligeramente por debajo del 19,9% observado en el mismo periodo del año anterior.

En términos acumulados de los últimos 12 meses, el ahorro mantiene una tendencia gradual a la baja desde finales de 2024, en un contexto de mayor dinamismo del consumo. No obstante, desde una perspectiva histórica, la tasa de ahorro continúa en niveles elevados. Esta evolución ha contribuido a reforzar la posición financiera de los hogares, mientras que la propia revalorización de los activos ha favorecido el aumento de su riqueza financiera.

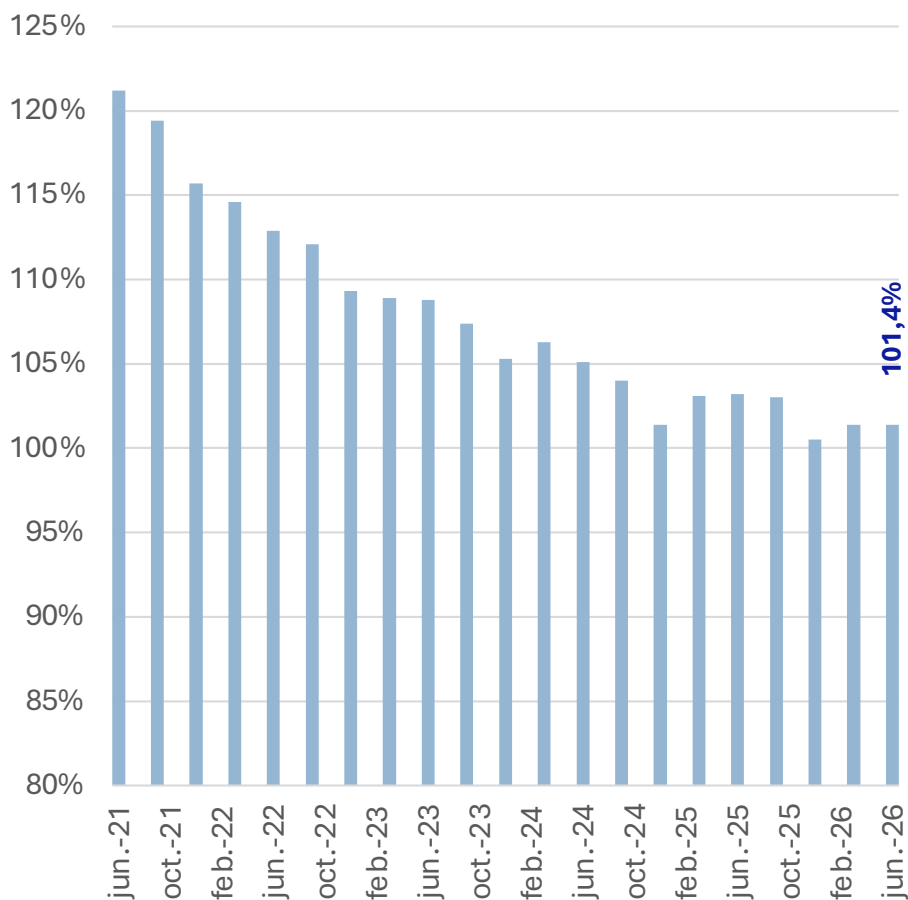
Fuente: INE

¹ Renta Bruta Disponible. Tasa acumulada de los últimos 12 meses

I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

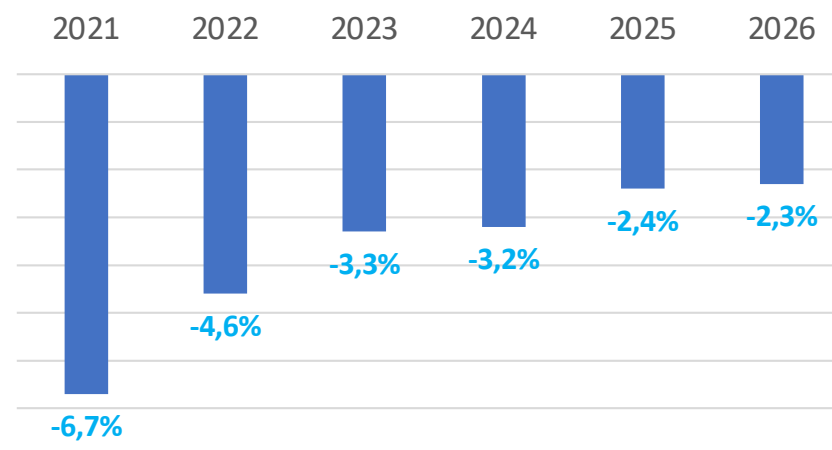
I.V Evolución de la deuda soberana

Deuda pública (s/ PIB)



Fuente: BdE

Déficit o superávit acumulado



Deuda pública

101,4%

T2 2026



Déficit/superávit público

-1,9%

T2 2026



Prima de riesgo

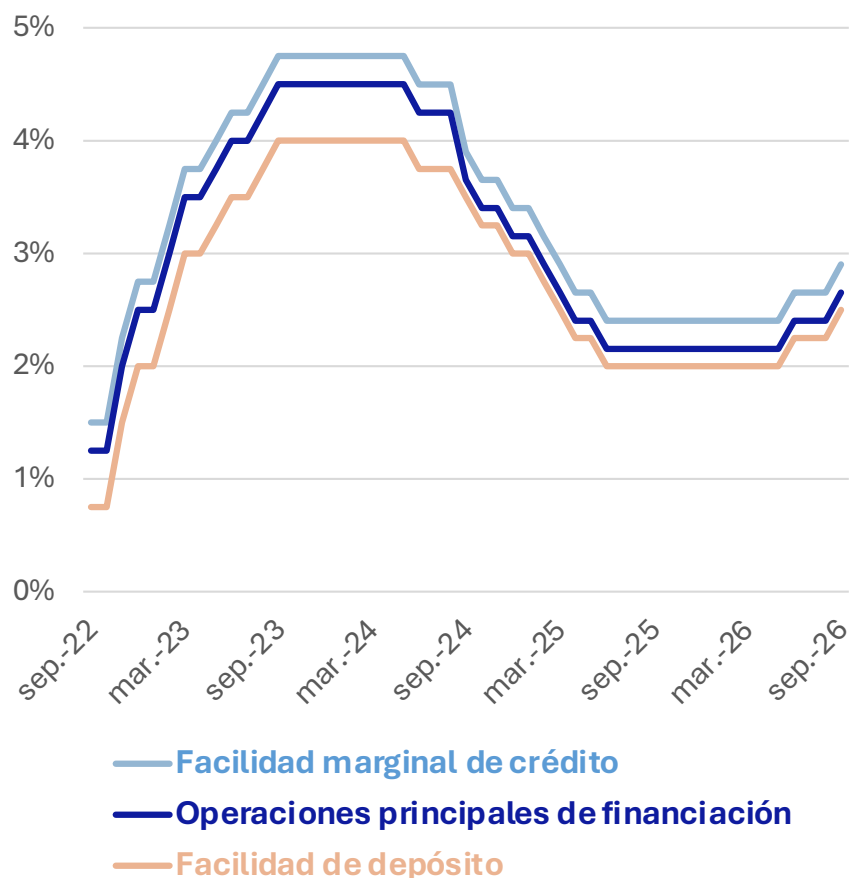
64 pb

Octubre 2026

I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

I.VI. Evolución tasas oficiales del BCE

Tasas del BCE



Facilidad de depósito

2,50%



Operaciones principales de financiación

2,65%



Facilidad de crédito

2,90%

Tras un periodo marcado por la estabilidad de los tipos de interés oficiales, el BCE ha retomado el endurecimiento de su política monetaria para hacer frente a las presiones inflacionistas derivadas del shock energético global asociado al conflicto en Oriente Medio. Con estas medidas, el organismo busca reconducir la inflación al objetivo del 2% a medio plazo en un contexto en el que la inflación y las perspectivas de la misma se sitúan claramente por encima.

Desde mediados de año, el consejo del BCE ha acordado dos subidas de sus tres tipos de interés, de 25 puntos básicos cada una de ellas.

Fuente: BdE

PRINCIPALES CONCLUSIONES

CAPÍTULO I: INDICADORES DEL ENTORNO MACROECONÓMICO



La **economía mantuvo el vigor** en el T2 2026 a pesar del complejo entorno geopolítico. El PIB registró un incremento del 2,6%, en línea con la senda de avances previos. La demanda nacional aportó 3,5 puntos, mientras que las exportaciones netas tuvieron una contribución negativa del 0,9%.



El **mercado laboral ha continuado mostrando una dinámica favorable** en cuanto a creación de empleo y reducción del desempleo. La tasa de paro cayó por debajo del 10% en el T2 2026, de forma que la cifra de parados no alcanza los 2,5 millones.



La **inflación ha ido ganando tracción progresivamente** en un contexto en el que las tensiones internacionales no ceden. En septiembre, la tasa del IPC se situó en el 4,9%, impulsada principalmente por el encarecimiento de los productos energéticos y, en particular, de los carburantes.



En términos acumulados de los últimos cuatro trimestres, **la tasa de ahorro de los hogares mantiene una tendencia gradual a la baja** desde finales de 2024, en un contexto de mayor dinamismo del consumo. En el T2 2026, se situó en el 11,5% de la renta disponible.



La **deuda de las Administraciones Públicas** se mantiene en máximos históricos en términos absolutos, aunque su peso relativo sobre el PIB conserva una trayectoria descendente.



Desde mediados de año, el **BCE ha acordado dos subidas de 25 puntos básicos** en sus tres tipos de interés como medida para contener las presiones inflacionistas que se abren paso conforme se intensifica el encarecimiento energético.

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO



II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.1. Índices de referencia

Índices de referencia del mercado hipotecario

Periodo	IRPH (Total entidades) ¹	Zona Euro ²	Euribor 12m ³	€STR 12m ⁴	IRS 5 años ⁵	Deuda Pública entre 2 y 6 años ⁶
sept-25	2,695%	3,410%	2,172%	2,534%	2,355%	2,340%
oct-25	2,796%	3,390%	2,187%	2,410%	2,328%	2,359%
nov-25	2,807%	3,370%	2,217%	2,313%	2,393%	2,371%
dic-25	2,788%	3,350%	2,267%	2,208%	2,548%	2,396%
ene-26	2,762%	3,370%	2,245%	2,125%	2,540%	2,403%
feb-26	2,819%	3,370%	2,221%	2,063%	2,458%	2,397%
mar-26	2,840%	3,370%	2,565%	2,011%	2,741%	2,488%
abr-26	2,882%	3,360%	2,747%	1,975%	2,842%	2,722%
may-26	2,986%	3,430%	2,804%	1,956%	2,886%	2,806%
jun-26	3,049%	3,470%	2,798%	1,956%	2,823%	2,823%
jul-26	3,077%	3,520%	2,855%	1,979%	2,957%	2,848%
ago-26	3,134%	3,570%	2,954%	2,002%	3,067%	2,888%
sept-26	3,189%	3,600%	3,247%	2,034%	3,450%	2,983%

Fuente: BdE

¹ Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de 3 años para adquisición de vivienda libre concedido por las entidades de crédito en España.

² Tipo medio de los préstamos hipotecarios entre 1 y 5 años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito de la zona euro (referido al mes anterior).

³ Es el índice más utilizado como referencia en los préstamos hipotecarios para calcular la revisión de los tipos de interés variable. Se define como la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia euribor.

⁴ Este índice se define como el tipo de interés a un plazo de 12 meses que el BCE elabora basado en el tipo de interés Euro short-term rate (€STR).

⁵ Permuta de intereses/ Interest Rate Swap (IRS) a cinco años: calculados según la definición de la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España.

⁶ Es la media ponderada por volúmenes nominales de negociación de los rendimientos internos de los valores emitidos por el Estado con vencimiento residual entre dos y seis años, negociados en operaciones simples al contado en los seis meses inmediatamente anteriores.

Variación interanual (puntos porcentuales)

Periodo	IRPH (Total entidades) ¹	Zona Euro ²	Euribor 12m ³	€STR 12m ⁴	IRS 5 años ⁵	Deuda Pública entre 2 y 6 años ⁶
abr-26	0,03	-0,15	0,60	-1,30	0,62	0,19
may-26	0,13	-0,05	0,72	-1,17	0,65	0,29
jun-26	0,25	0,05	0,72	-1,02	0,59	0,29
jul-26	0,33	0,11	0,78	-0,85	0,66	0,40
ago-26	0,34	0,18	0,84	-0,68	0,73	0,48
sept-26	0,49	0,19	1,08	-0,50	1,10	0,64

Los principales índices de referencia oficiales en el mercado hipotecario han seguido manteniendo una evolución alcista en sintonía con el proceso de endurecimiento monetario acordado por el BCE. Entre ellos, destaca:

- el *Euribor a doce meses*, cuya cotización ha experimentado un incremento interanual superior a los 100 puntos básicos, al pasar del 2,102% en septiembre de 2025 al 3,247% un año después.
- el *IRPH Total Entidades*, que ha registrado un aumento más moderado durante el mismo periodo (50 puntos básicos), desde el 2,695% observado en septiembre de 2025 al 3,189% de septiembre de 2026. La aplicación de este índice es actualmente residual.

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.II. Indicadores de accesibilidad del crédito a la vivienda

Accesibilidad a la vivienda. Préstamos hipotecarios nuevos

	2023	2024	2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Tipo medio de interés	3,7%	3,3%	2,7%	2,7%	2,6%	2,7%	2,8%
Plazo medio (años)	24,5	24,7	25,4	25,4	25,6	25,4	25,7
Capital medio otorgado	141.688 €	144.862 €	163.981 €	167.792 €	171.291 €	172.294 €	175.521 €
Cuota hipotecaria mensual	738 €	719 €	746 €	757 €	768 €	783 €	804 €
Relación préstamo-valor (LTV)	62,3%	63,0%	64,8%	64,8%	64,6%	64,2%	63,7%
% préstamos con LTV>80%	6,5%	7,7%	11,2%	11,1%	11,2%	10,5%	9,6%
Ratio de esfuerzo hipotecario	36,9%	34,6%	34,3%	34,3%	35,0%	36,1%	38,0%
Precio vivienda/RBD por hogar	7,2	7,1	7,6	7,7	7,9	8,1	8,4

Fuente: BdE

Desde comienzos de 2025, la cuota hipotecaria mensual en las nuevas contrataciones mantiene una tendencia alcista, impulsada principalmente por la evolución creciente del importe medio financiado por operación, que ha aumentado un 10% en el último año. Esta dinámica se ha visto recientemente reforzada por la evolución de los tipos de interés, en un contexto en el que las entidades están ajustando gradualmente sus estrategias comerciales al nuevo entorno monetario. No obstante, cabe señalar que la traslación de las subidas del Euribor a las condiciones de financiación parece estar produciéndose, por el momento, de forma parcial. En cualquier caso, la combinación de tipos más elevados y un principal mayor ha contribuido a elevar la carga financiera asociada a las nuevas hipotecas y ha incrementado el esfuerzo que deben realizar los hogares para acceder a la vivienda. Esta presión se ve acentuada por el hecho de que las rentas salariales no crecen en la misma medida que los precios residenciales, lo que limita la capacidad de absorción del encarecimiento del coste financiero y del precio de la vivienda.

BOLETÍN ESTADÍSTICO

Tipo de interés

2,85% (+5%)

T2 2026

Plazo contratación

25,7 años (+4 meses)

T2 2026

Capital

175.500 € (+9%)

T2 2026

LTV

64% (-2%)

T2 2026

Esfuerzo financiero

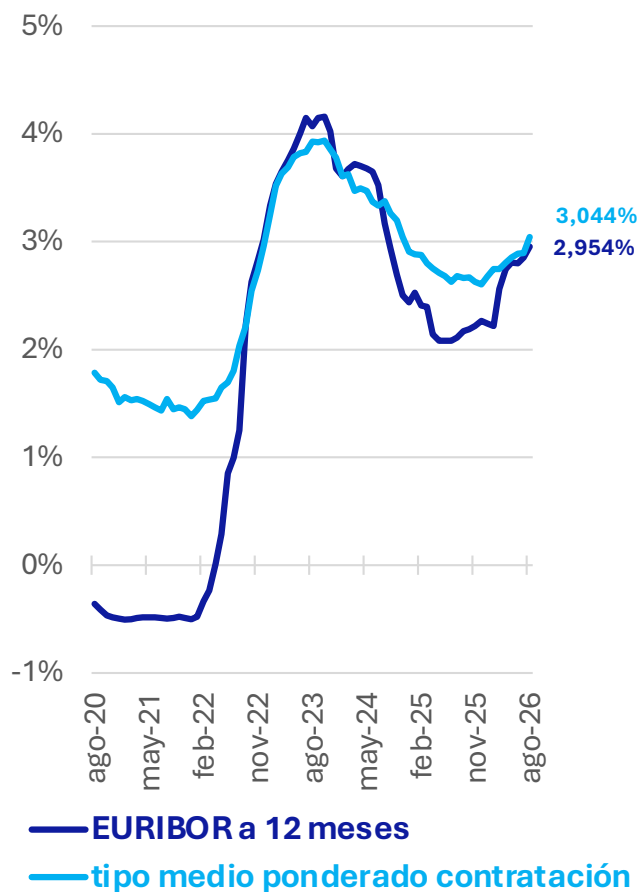
38,0% (+11,5%)

T2 2026

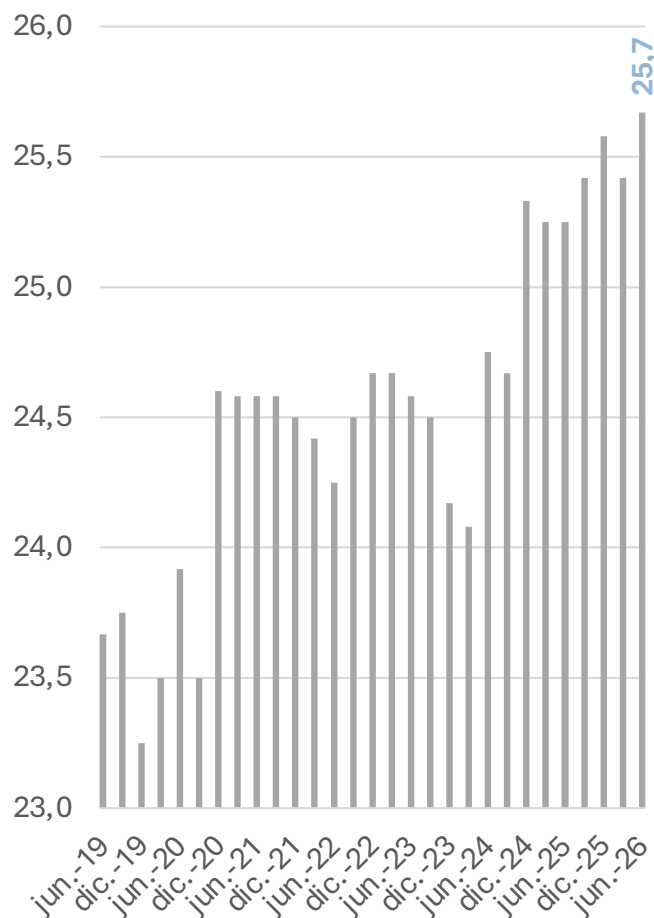
II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.II. Indicadores de accesibilidad del crédito a la vivienda

Evolución tipos de interés



Evolución plazo de contratación



Evolución capital otorgado

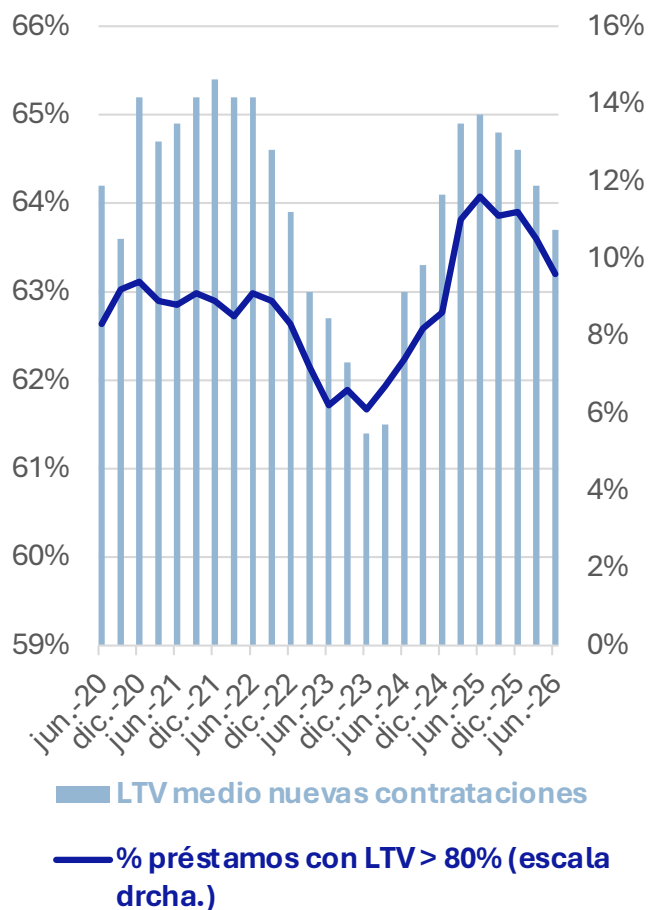


Fuente: BdE e INE

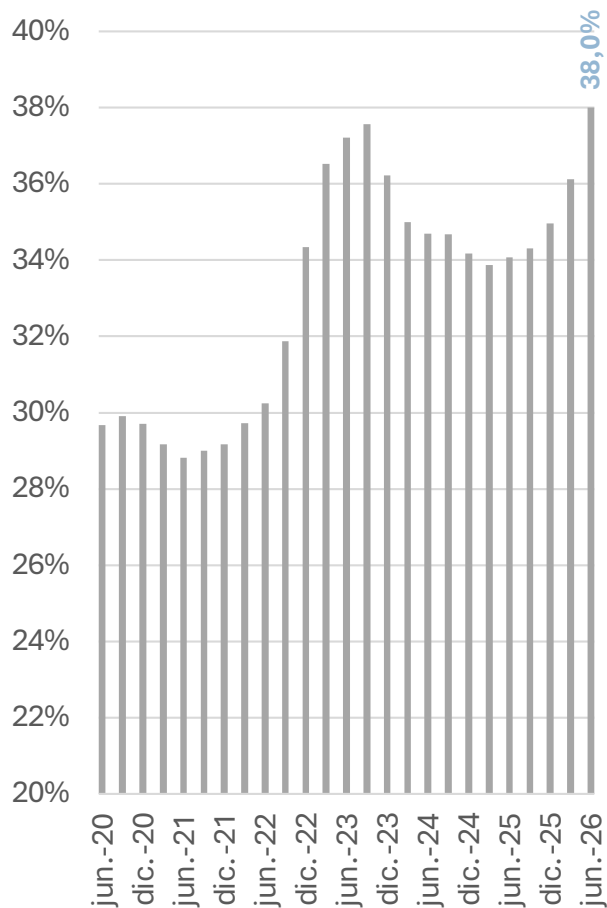
II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.II. Indicadores de accesibilidad del crédito a la vivienda

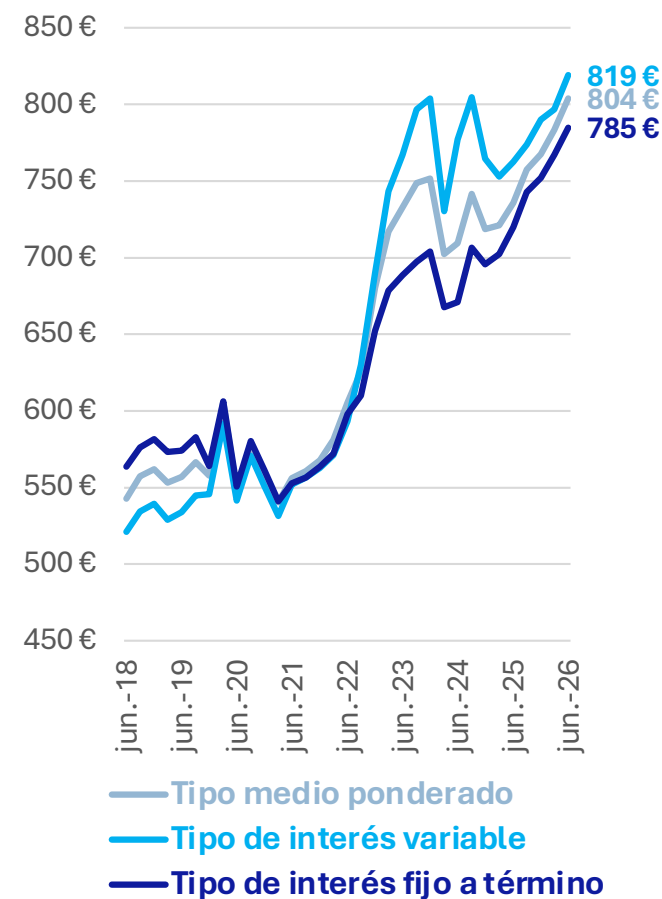
**Evolución ratio préstamo-valor
(LTV)**



**Evolución ratio esfuerzo
hipotecario**



**Evolución cuota hipotecaria
según modalidad tipo interés**



Fuente: BdE y AHE a partir datos BdE

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.III. Nuevas contrataciones inscritas registralmente

Préstamos hipotecarios inscritos por naturaleza de la finca

		2023	2024	2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Total fincas	Número	496.637	547.263	640.168	158.248	170.508	168.264	164.732
	Variación anual	-18%	10%	17%	16%	7%	10%	4%
	Importe	82.378 mill. €	91.819 mill. €	116.689 mill. €	29.727 mill. €	32.723 mill. €	32.610 mill. €	33.633 mill. €
	Variación anual	-15%	11%	27%	28%	19%	23%	21%
		2023	2024	2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Viviendas	Número	380.966	425.522	498.429	123.438	132.336	131.554	128.130
	Variación anual	-18%	12%	17%	14%	8%	10%	4%
	Importe	54.031 mill. €	61.854 mill. €	81.822 mill. €	20.707 mill. €	22.641 mill. €	22.686 mill. €	22.505 mill. €
	Variación anual	-20%	14%	32%	28%	21%	22%	14%

Fuente: INE

En cierto contraste con el mercado de compraventa, que acumula varios trimestres de retroceso, la actividad hipotecaria sigue mostrando una variación positiva en su evolución pese a que en los últimos trimestres el avance ha sido más contenido. En concreto, durante el segundo trimestre, las hipotecas inscritas sobre vivienda encadenaron ocho trimestres consecutivos de crecimiento interanual, tras aumentar un 4%. Este resultado refleja una desaceleración respecto al incremento próximo al 10% registrado en los dos trimestres inmediatamente anteriores, y está en clara moderación respecto a las tasas de doble dígito registradas anteriormente. Por su parte, el importe de la financiación concedida mantiene un mayor vigor en sintonía con el crecimiento sostenido del valor de los inmuebles residenciales. En concreto, el volumen financiado creció un 14%, algo inferior a las tasas observadas anteriormente, pero por encima del crecimiento en el número de operaciones en un contexto de crecimiento significativo del importe medio financiado por hipoteca.

**Nº hipotecas
(viviendas)**
128.100 (+4%)

T2 2026

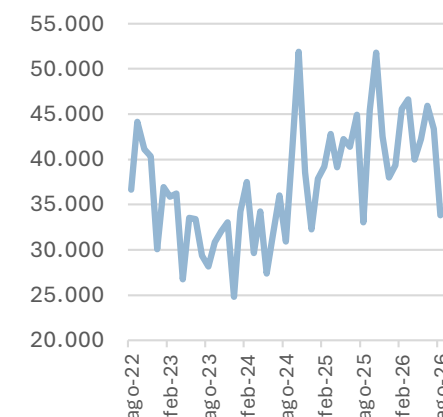


**Capital otorgado
(viviendas)**
22.500 mill. € (+14%)

T2 2026



Préstamos sobre viviendas constituidos mensualmente



II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.III. Nuevas contrataciones inscritas registralmente

Préstamos hipotecarios residenciales por CCAA

	2023	2024	2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	Var. Anual (último trim.)
NACIONAL	380.966	425.522	498.429	123.438	132.336	131.554	128.130	4%
Andalucía	76.906	82.365	97.255	24.221	26.568	25.362	25.148	6%
Aragón	9.578	10.693	13.225	3.472	3.241	3.474	3.263	-2%
Asturias	6.862	8.083	9.254	2.068	2.638	2.398	2.400	7%
Baleares	8.958	10.045	11.449	3.076	2.690	2.729	2.380	-18%
Canarias	14.216	14.792	17.043	4.416	4.315	4.224	4.473	18%
Cantabria	4.362	4.843	6.827	1.687	1.928	1.692	1.528	-8%
Castilla - La Mancha	15.157	17.425	21.010	5.197	5.818	5.687	5.713	11%
Castilla y León	15.540	17.769	22.414	5.209	5.786	5.381	5.498	-2%
Cataluña	65.785	73.480	86.613	21.951	22.564	24.432	23.088	14%
Ceuta	446	523	546	131	168	172	132	18%
Valencia	43.531	49.715	60.543	14.770	16.802	15.897	15.333	2%
Extremadura	6.256	7.080	8.884	2.133	2.255	2.219	2.426	1%
Galicia	12.430	15.644	18.954	4.472	4.976	4.839	4.361	-7%
Madrid	63.699	71.620	73.472	17.877	19.678	20.284	19.778	3%
Melilla	383	406	476	104	98	158	127	-17%
Murcia	11.177	12.193	16.092	4.080	3.993	4.085	3.890	-5%
Navarra	4.555	5.553	5.882	1.380	1.527	1.829	1.725	6%
País Vasco	19.052	20.825	25.115	6.359	6.434	5.890	6.028	1%
La Rioja	2.073	2.468	3.375	835	857	802	839	1%

Fuente: INE

Provincias con más hipotecas (T2 2026)

1

Madrid
19.780
hipotecas (+3%)

2

Barcelona
17.050
hipotecas (+14%)

3

Valencia
7.360
hipotecas (+1%)

4

Málaga
6.680
hipotecas (+20%)

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

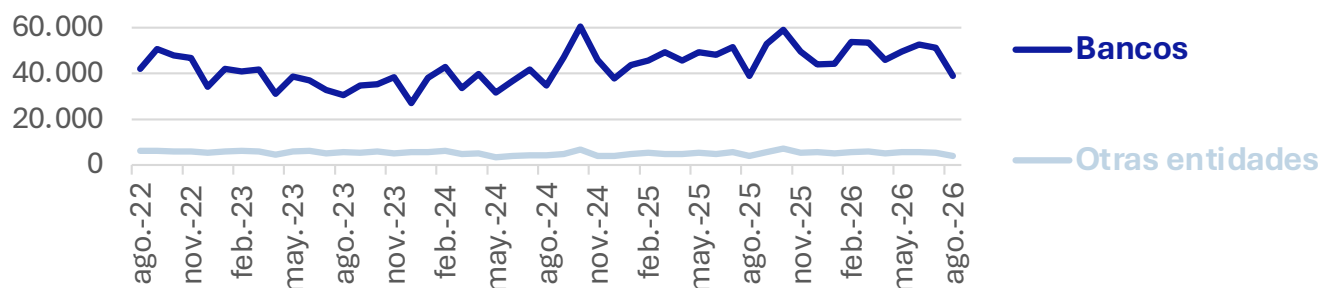
II.III. Nuevas contrataciones inscritas registralmente

Préstamos hipotecarios inscritos registralmente según entidad

		2023	2024	2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Total fincas	Número	496.637	547.263	640.168	158.248	170.508	168.264	164.732
	Variación anual	-18%	10%	17%	16%	7%	10%	4%
	Importe	82.378 mill. €	91.819 mill. €	116.689 mill. €	29.727 mill. €	32.723 mill. €	32.610 mill. €	33.633 mill. €
	Variación anual	-15%	11%	27%	28%	19%	23%	21%
		2023	2024	2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Bancos	Número	429.648	490.695	577.289	143.206	152.579	151.579	148.224
	Variación anual	-21%	14%	18%	16%	6%	9%	4%
	Importe	71.230 mill. €	82.421 mill. €	106.068 mill. €	27.257 mill. €	29.813 mill. €	29.499 mill. €	30.412 mill. €
	Variación anual	-17%	16%	29%	28%	21%	23%	21%
		2023	2024	2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Otras entidades	Número	66.989	56.568	62.879	15.042	17.929	16.685	16.508
	Variación anual	-1%	-16%	11%	16%	22%	13%	9%
	Importe	11.148 mill. €	9.398 mill. €	10.621 mill. €	2.470 mill. €	2.910 mill. €	3.111 mill. €	3.221 mill. €
	Variación anual	4%	-16%	13%	33%	-1%	19%	22%

Fuente: INE

Número de préstamos hipotecarios constituidos mensualmente



**Nº hipotecas
(bancos)**

148.220 (+4%)

T2 2026



**Capital otorgado
(bancos)**

30.410 mill.€ (+21%)

T2 2026



Ratio volumen bancos

**90% sobre el número e
importe total de
hipotecas otorgadas**

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

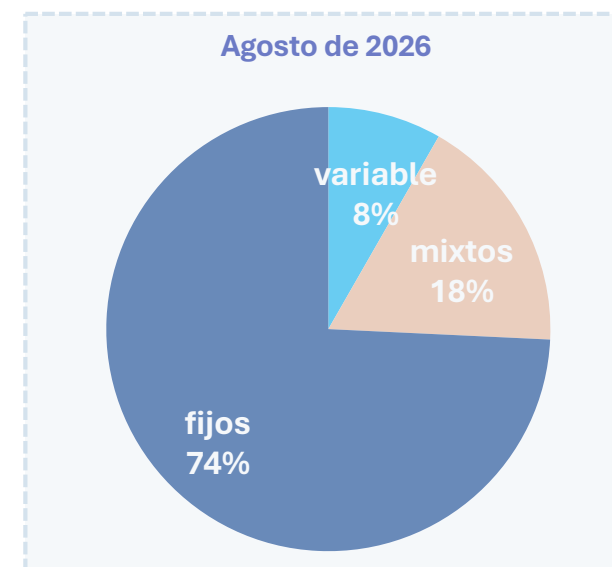
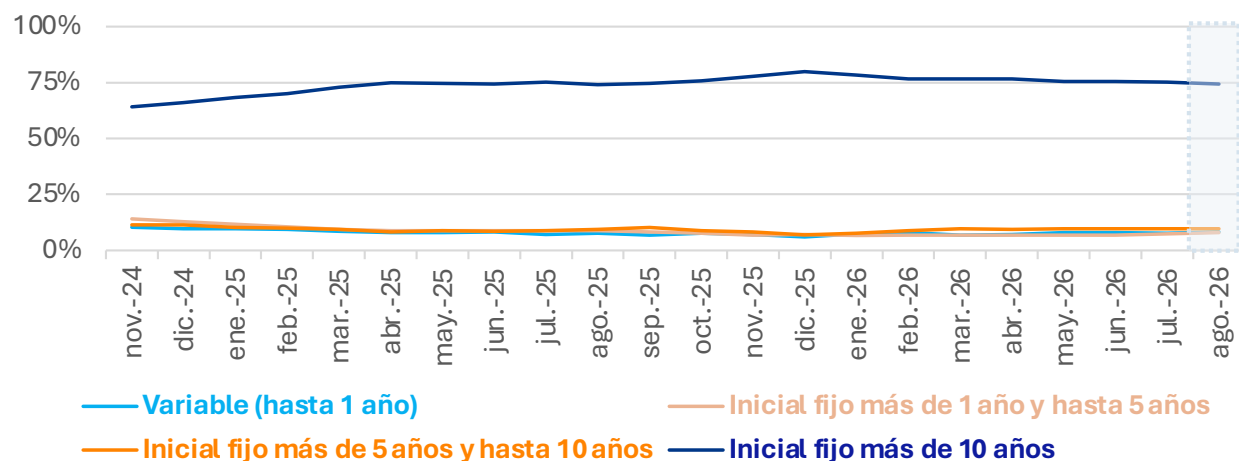
II.IV. Nuevas contrataciones por modalidad del tipo de interés

Préstamos concedidos con fines de adquisición de vivienda según modalidad tipo de interés

		2023	2024	2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Variable	Tipo fijo ≤ 1 año	18%	12%	8%	7%	7%	7%	8%
Mixto	1 < tipo fijo ≤ 5 años	22%	19%	9%	9%	7%	7%	7%
	5 < tipo fijo ≤ 10 años	12%	12%	9%	9%	8%	9%	10%
Fijo	Tipo fijo > 10 años	47%	56%	74%	75%	78%	77%	76%

Fuente: BdE

Tendencia en las contrataciones según el tipo de interés suscrito



II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.IV. Nuevas contrataciones por modalidad del tipo de interés

Nota evolución

La evolución del mercado hipotecario ha seguido estando estrechamente vinculada a la contratación de los préstamos hipotecarios a tipo fijo en un contexto marcado por unas condiciones financieras todavía favorables, aunque con revisiones al alza en los tipos de interés.

Atendiendo a la variabilidad del tipo de interés, la evolución interanual en este segundo trimestre de 2026 ha sido la siguiente:

- Los préstamos a tipo variable¹ mantuvieron su cuota en el 8%. Este segmento lleva más de una década perdiendo vigor, hasta niveles históricamente reducidos. En la cartera, en cambio, todavía tienen una representación significativa, con una cuota del 40% a junio de 2026.
- Los préstamos a tipo mixto² han mantenido una evolución similar al año anterior, representando en torno al 17% de las originaciones. No obstante, dentro de esta modalidad se observa un ligero repunte en la proporción de préstamos con un periodo inicial de fijación del interés de entre 5 y 10 años, ya que representaron 1 de cada 10 operaciones.
- Los préstamos con un tipo de interés fijo a largo plazo³ han registrado un ligero incremento en términos interanuales, aunque desde una perspectiva intertrimestral han disminuido levemente su peso. En concreto, han pasado a concentrar el 76% del flujo de nuevas operaciones, desde el 77% registrado en el trimestre anterior o el 78% observado a finales de 2025.

La preferencia por los préstamos a tipo fijo podría responder a una mayor aversión de los hogares al riesgo de tipo de interés, en un mercado caracterizado por una oferta amplia y competitiva en las distintas modalidades de financiación. Si las expectativas continúan apuntando a subidas adicionales en los tipos de interés, los préstamos a tipo mixto podrían ganar protagonismo como alternativa de financiación.

¹ aquellos con un tipo fijo inicial de hasta 1 año

² aquellos con un tipo fijo inicial superior a 1 año y de hasta 10 años

³ aquellos con un tipo fijo inicial superior a los 10 años

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

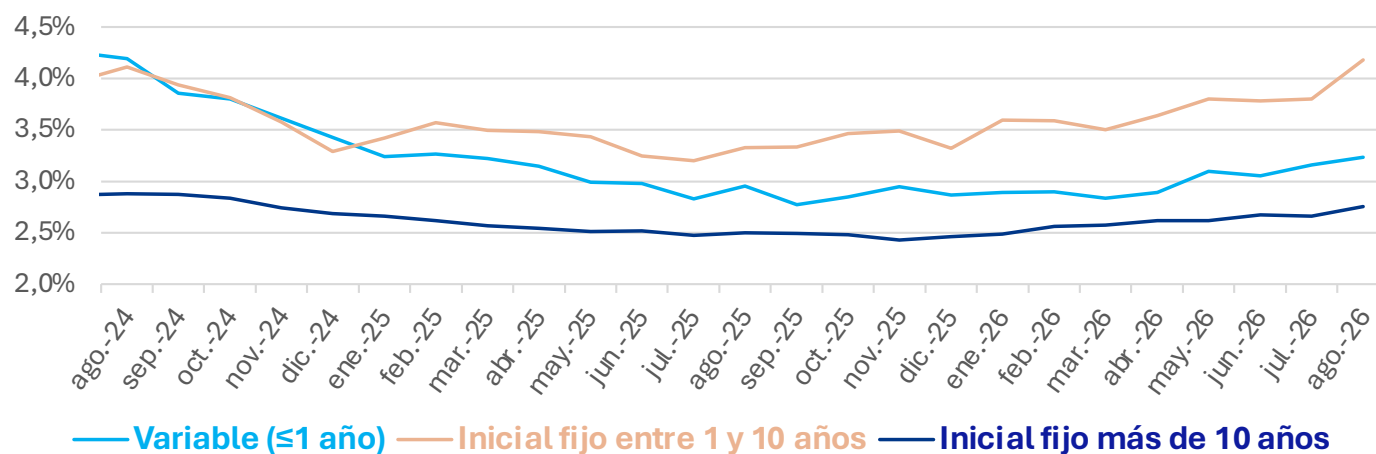
II.IV. Nuevas contrataciones por modalidad del tipo de interés

Tipos de interés (TEDR)¹ de las nuevas contrataciones en el crédito a la vivienda

	2023	2024	2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Variable Tipo fijo ≤ 1 año	4,3%	4,0%	3,0%	2,9%	2,9%	2,9%	3,0%
Mixto 1 < tipo fijo ≤ 5 años	4,4%	3,9%	3,2%	3,1%	3,2%	3,3%	3,6%
5 < tipo fijo ≤ 10 años	4,3%	3,9%	3,6%	3,5%	3,6%	3,8%	3,8%
Fijo Tipo fijo > 10 años	3,1%	2,9%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,6%
TIPO MEDIO PONDERADO	3,7%	3,3%	2,7%	2,7%	2,6%	2,7%	2,8%

Fuente: BdE

Evolución mensual de los tipos de interés



Tipo de interés préstamos variables

3,2%

Agosto de 2026

Tipo de interés préstamos mixtos

4,2%

Agosto de 2026

Tipo de interés préstamos fijos

2,8%

Agosto de 2026

¹ Tipo Efectivo Definición Restringida. Equivale a la TAE (Tasa Anual Equivalente) sin considerar comisiones o gastos conexos, tales como las primas por seguros de amortización.

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

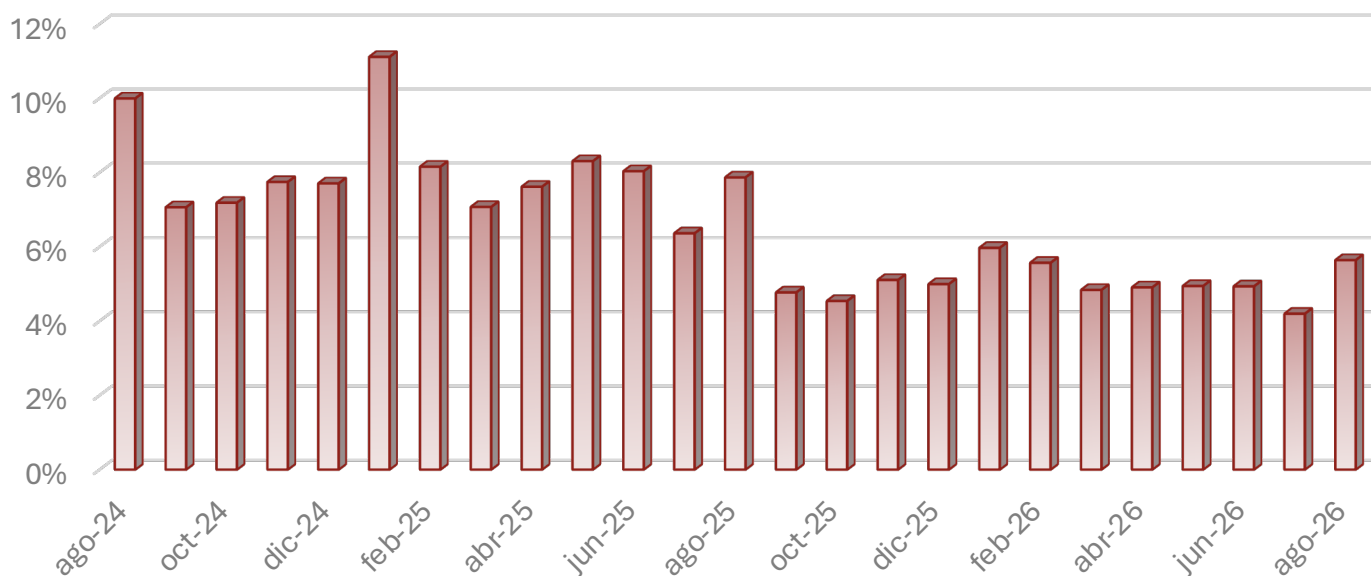
II.V. Renegociaciones

Importe de las renegociaciones procesadas en el periodo correspondiente en el crédito a la vivienda

	2023	2024	2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Renegociaciones	4.883 mill. €	6.439 mill. €	5.702 mill. €	1.185 mill. €	1.090 mill. €	1.102 mill. €	1.095 mill. €
Nuevas operaciones	56.396 mill. €	67.952 mill. €	82.748 mill. €	19.197 mill. €	22.313 mill. €	20.390 mill. €	22.217 mill. €
PESO RENEGOCIACIONES	8,7%	9,5%	6,9%	6,2%	4,9%	5,4%	4,9%

Fuente: BdE

Volumen renegociaciones sobre nuevas concesiones (%)



Durante el segundo trimestre de 2026, las renegociaciones han seguido perdiendo vigor tanto en términos absolutos como relativos. En los últimos doce meses, han pasado de representar el 8% en el segundo trimestre de 2025 al 5%. Esta cuota se corresponde con un volumen ligeramente por encima de los 1.000 millones de euros.

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

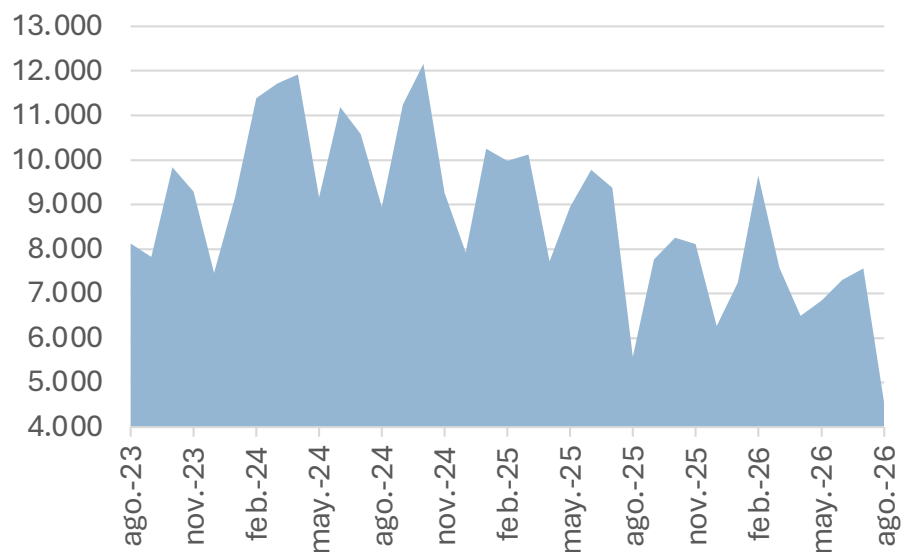
II.V. Renegociaciones

Número de hipotecas con cambios registrales

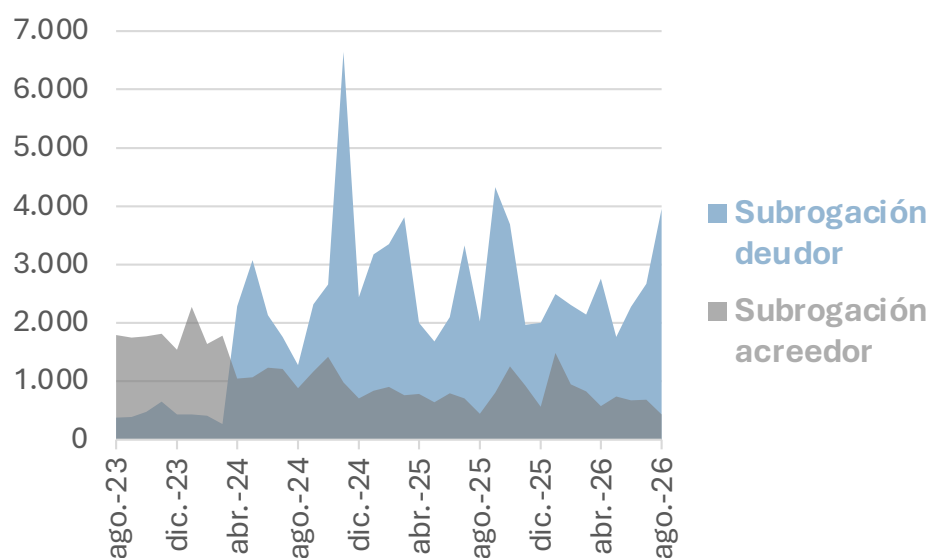
	2023	2024	2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Novaciones	106.953	124.647	102.141	22.722	22.621	24.470	20.662
Subrogaciones deudor	5.956	25.716	33.469	9.686	7.654	6.955	6.793
Subrogaciones acreedor	22.110	15.426	9.439	1.960	2.752	3.265	1.985
TOTAL HIPOTECAS CON CAMBIOS	135.019	165.789	145.049	34.368	33.027	34.690	29.440

Fuente: INE

Número de hipotecas novadas al mes



Número de hipotecas sujetas a subrogación al mes



II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VI. Saldo vivo crédito

Saldo vivo del crédito hipotecario

	Entidades de depósito			
	Total	Var. Anual	Bancos y Cajas	Cooperativas de crédito
jun.-22	624.833 mill. €	-1,0%	562.206 mill. €	62.626 mill. €
dic.-22	618.395 mill. €	-1,3%	556.215 mill. €	62.180 mill. €
jun.-23	606.491 mill. €	-2,9%	544.672 mill. €	61.819 mill. €
dic.-23	599.485 mill. €	-3,1%	537.746 mill. €	61.740 mill. €
jun.-24	596.865 mill. €	-1,6%	534.651 mill. €	62.214 mill. €
dic.-24	599.438 mill. €	-0,0%	535.964 mill. €	63.474 mill. €
jun.-25	607.493 mill. €	+1,8%	541.529 mill. €	65.964 mill. €
dic.-25	618.974 mill. €	+3,3%	550.403 mill. €	68.571 mill. €
jun.-26	630.270 mill. €	+3,7%	558.777 mill. €	71.492 mill. €

Fuente: BDE



**Saldo vivo
crédito hipot.**
630.270 mill.€
 T2 2025



**Tasa de
variación**
+3,7%
 T2 2025



**Ratio crédito
hipot./PIB**
36%
 T2 2025

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VI. Saldo vivo crédito

Saldo vivo del crédito a la adquisición de vivienda

Entidades de crédito y EFC

	Total	Variación anual	Del que respaldado con garantía inmobiliaria	Entidades de crédito		EFC
				Entidades de depósito	Resto	
jun.-24	476.242 mill. €	-1,4%	471.396 mill. €	468.532 mill. €	14 mill. €	7.695 mill. €
sep.-24	477.377 mill. €	-0,6%	472.491 mill. €	469.848 mill. €	14 mill. €	7.515 mill. €
dic.-24	479.221 mill. €	+0,5%	474.501 mill. €	471.837 mill. €	14 mill. €	7.369 mill. €
mar.-25	482.226 mill. €	+1,5%	477.535 mill. €	474.984 mill. €	14 mill. €	7.227 mill. €
jun.-25	487.837 mill. €	+2,4%	483.067 mill. €	480.720 mill. €	14 mill. €	7.102 mill. €
sep.-25	491.866 mill. €	+3,0%	487.079 mill. €	485.013 mill. €	14 mill. €	6.839 mill. €
dic.-25	496.676 mill. €	+3,6%	491.548 mill. €	489.940 mill. €	14 mill. €	6.722 mill. €
mar.-26	500.573 mill. €	+3,8%	495.710 mill. €	493.949 mill. €	14 mill. €	6.610 mill. €
jun.-26	506.369 mill. €	+3,8%	501.486 mill. €	499.846 mill. €	14 mill. €	6.509 mill. €

Fuente: BDE. Boletín estadístico. Capítulo 4



**Saldo vivo
vivienda**
506.370 mill.€
T2 2026



**Tasa de
variación
interanual**
+3,8%
T2 2026



**Ratio crédito
vivienda/PIB**
29%
T2 2026

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

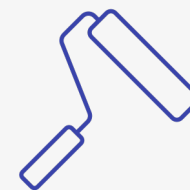
II.VI. Saldo vivo crédito

Saldo vivo del crédito a la rehabilitación de vivienda

Entidades de crédito y EFC

	Total	Variación anual	Entidades de depósito	EFC
jun.-24	15.275 mill. €	-4,6%	14.876 mill. €	398 mill. €
sep.-24	15.115 mill. €	-3,7%	14.714 mill. €	402 mill. €
dic.-24	14.938 mill. €	-4,4%	14.526 mill. €	412 mill. €
mar.-25	14.905 mill. €	-3,4%	14.490 mill. €	415 mill. €
jun.-25	14.929 mill. €	-2,3%	14.508 mill. €	420 mill. €
sep.-25	14.877 mill. €	-1,6%	14.459 mill. €	417 mill. €
dic.-25	15.011 mill. €	+0,5%	14.619 mill. €	392 mill. €
mar.-26	15.109 mill. €	+1,4%	14.719 mill. €	390 mill. €
jun.-26	15.219 mill. €	+1,9%	14.821 mill. €	397 mill. €

Fuente: BDE. Boletín estadístico. Capítulo 4



**Saldo vivo
crédito
rehabilitación**

15.220 mill. €

T2 2026



**Tasa de
variación
interanual**

+1,9%

T2 2026



**Ratio crédito
rehabilitación
/PIB**

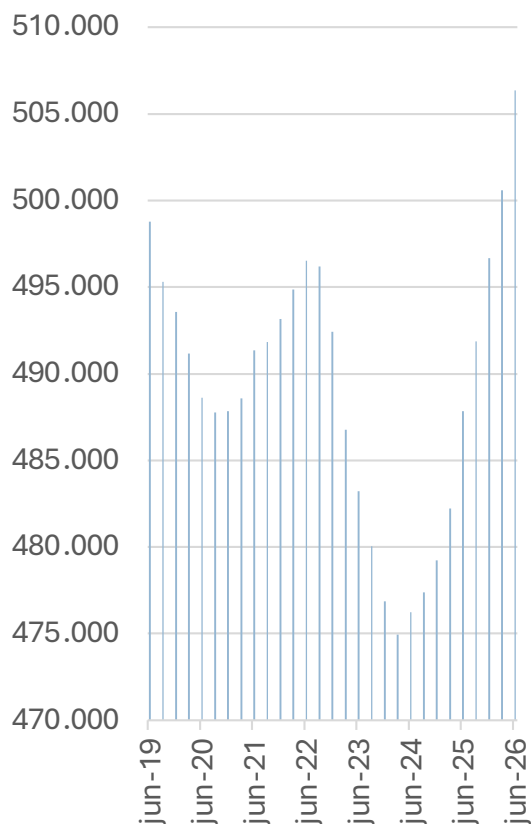
1%

T2 2026

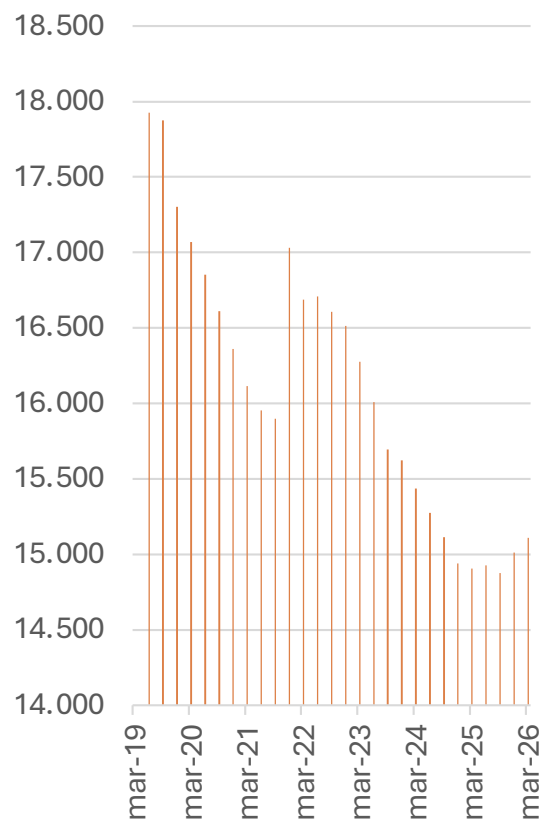
II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VI. Saldo vivo crédito

Saldo vivo del crédito a la adquisición de vivienda (millones de euros)



Saldo vivo del crédito a la rehabilitación de vivienda (millones de euros)



En el segundo trimestre continuó consolidándose el crecimiento del saldo vivo residencial.

En concreto, la cartera del crédito destinado a la adquisición de vivienda registró un incremento interanual del 3,8%, hasta alcanzar los 506.370 millones de euros. Desde finales de 2024, este segmento de crédito mantiene tasas de variación interanual positivas en línea con la evolución de las nuevas concesiones. Esta cartera ha ido cobrando fuerza conforme avanzaban los trimestres pese a que en el último trimestre registró una evolución similar al trimestre anterior.

Por su parte, el crédito destinado a la rehabilitación de vivienda acusa una evolución positiva desde finales de 2025, con un crecimiento del 1,9% en junio de 2026. En línea con el crédito para la adquisición, este dinamismo estuvo respaldado por la actividad de las entidades de depósito.

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

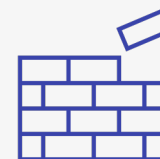
II.VI. Saldo vivo crédito

Saldo vivo del crédito a las actividades inmobiliarias

Entidades de crédito y EFC

	Total	Variación anual	Entidades de crédito		EFC
			Entidades de depósito	Resto	
jun.-24	69.754 mill. €	-3,1%	69.179 mill. €	182 mill. €	394 mill. €
sep.-24	71.339 mill. €	+1,5%	70.764 mill. €	191 mill. €	384 mill. €
dic.-24	70.830 mill. €	+1,6%	70.223 mill. €	196 mill. €	411 mill. €
mar.-25	71.314 mill. €	+3,0%	70.711 mill. €	204 mill. €	399 mill. €
jun.-25	73.277 mill. €	+5,0%	72.633 mill. €	231 mill. €	412 mill. €
sep.-25	73.910 mill. €	+3,6%	73.213 mill. €	293 mill. €	404 mill. €
dic.-25	72.393 mill. €	+2,2%	71.615 mill. €	365 mill. €	413 mill. €
mar.-26	74.012 mill. €	+3,8%	73.121 mill. €	499 mill. €	392 mill. €
jun.-26	75.227 mill. €	+2,7%	74.328 mill. €	560 mill. €	340 mill. €

Fuente: BDE. Boletín estadístico. Capítulo 4



**Saldo vivo
crédito act.
inmob.**

75.230 mill. €

T2 2026



**Tasa de
variación
interanual**

+2,7%

T2 2026



**Ratio crédito
act. inmob.
/PIB**

4,3%

T2 2026

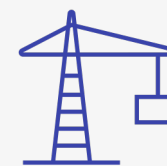
II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VI. Saldo vivo crédito

Saldo vivo del crédito al sector de la construcción (excluidas las obras públicas)

Entidades de crédito y EFC					
	Total	Variación anual	Entidades de crédito		EFC
			Entidades de depósito	Resto	
jun.-24	19.145 mill. €	-2,7%	18.129 mill. €	74 mill. €	942 mill. €
sep.-24	19.554 mill. €	+0,9%	18.515 mill. €	72 mill. €	967 mill. €
dic.-24	19.547 mill. €	+2,7%	18.398 mill. €	78 mill. €	1.071 mill. €
mar.-25	19.416 mill. €	+3,4%	18.235 mill. €	96 mill. €	1.085 mill. €
jun.-25	19.675 mill. €	+2,8%	18.314 mill. €	198 mill. €	1.162 mill. €
sep.-25	19.603 mill. €	+0,2%	18.284 mill. €	187 mill. €	1.132 mill. €
dic.-25	19.621 mill. €	+0,4%	18.161 mill. €	234 mill. €	1.226 mill. €
mar.-26	19.222 mill. €	-1,0%	17.571 mill. €	161 mill. €	1.490 mill. €
jun.-26	19.086 mill. €	-3,0%	17.679 mill. €	185 mill. €	1.223 mill. €

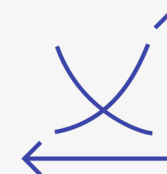
Fuente: BDE. Boletín estadístico. Capítulo 4



**Saldo vivo
crédito
construcción**

19.090 mill. €

T2 2026



**Tasa de
variación
interanual**

-3,0%

T2 2026



**Ratio crédito
construcción
/PIB**

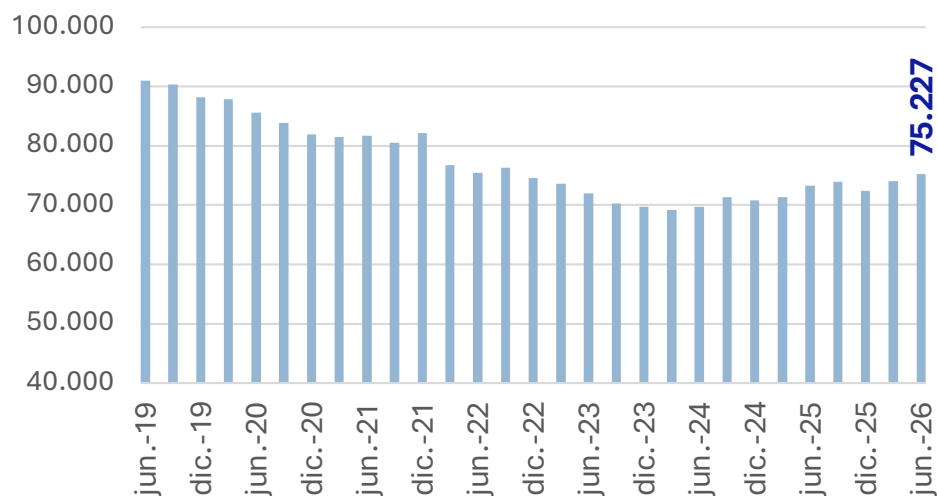
1,1%

T2 2026

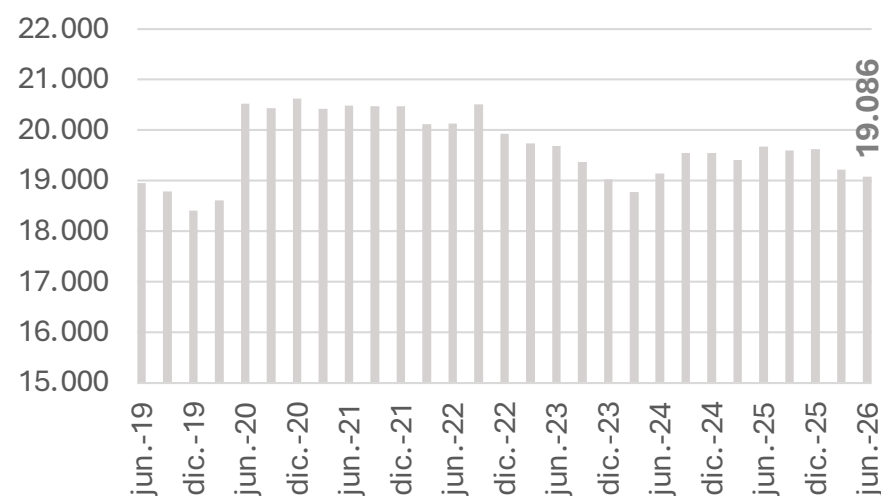
II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VI. Saldo vivo crédito

Saldo vivo del crédito a las actividades inmobiliarias (millones de euros)



Saldo vivo del crédito al sector de la construcción ¹ (millones de euros)



Durante el segundo trimestre, el saldo crediticio del sector de la construcción y de las actividades inmobiliarias mantuvo un crecimiento sólido de forma agregada. Sin embargo, el análisis por ramas de actividad revela una evolución divergente, ya que la financiación al sector de la construcción registró una contracción por segundo trimestre consecutivo.

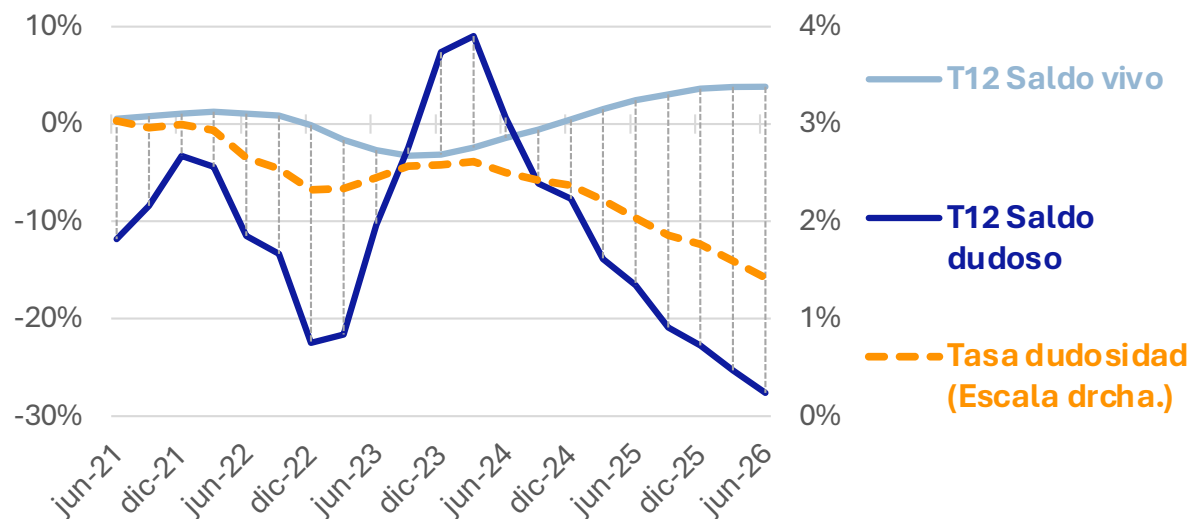
En lo que respecta a las exposiciones inmobiliarias, esta rúbrica aumentó un 2,7% en junio de 2026, hasta superar los 75.200 millones de euros. Esta evolución responde a las mayores necesidades de financiación del sector inmobiliario en un contexto de escasez de obra nueva y persistente desequilibrio entre la oferta y la demanda. Este crecimiento resulta especialmente destacable, dado que los mayores requerimientos regulatorios de capital introducidos desde la crisis financiera pueden actuar limitando la concesión de crédito al elevar notablemente el consumo de recursos propios en determinados supuestos.

¹ excluido el saldo de obras públicas

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VII. Saldos dudosos

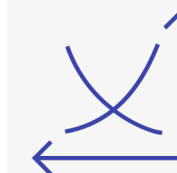
Evolución trimestral de la dudosidad en el crédito a la adquisición vivienda



**Ratio de dudosidad
crédito vivienda**

1,4%

T2 2026



Saldo dudoso

7.190 mill. €

T2 2026

Detalle dudosidad en el crédito a la adquisición vivienda

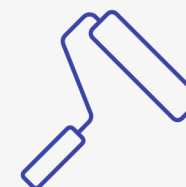
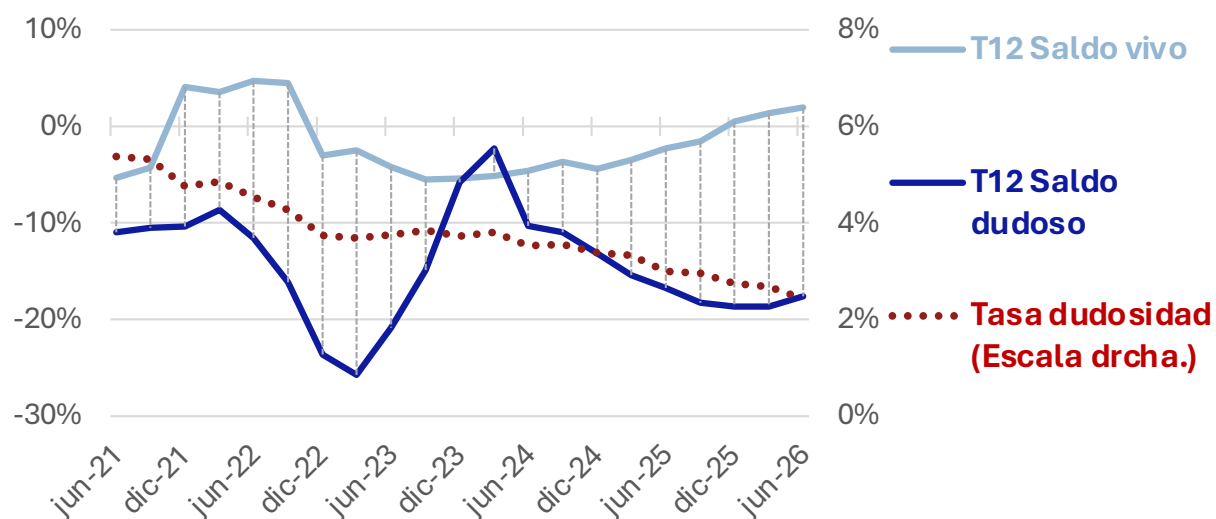
	2023	2024	2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Saldo vivo	476.847	479.221	496.676	491.866	496.676	500.573	506.369
Saldo dudoso	12.307	11.363	8.778	9.144	8.778	7.986	7.193
Ratio de dudosidad	2,6%	2,4%	1,8%	1,9%	1,8%	1,6%	1,4%
% cobertura	35%	35%	36%	36%	36%	38%	37%

Fuente: BDE

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VII. Saldos dudosos

Evolución trimestral de la dudosidad en el crédito a la rehabilitación vivienda



**Ratio de dudosidad
rehabilitación**

2,4%

T2 2026



Saldo dudoso

370 mill. €

T2 2026

Detalle dudosidad en el crédito a la rehabilitación de vivienda

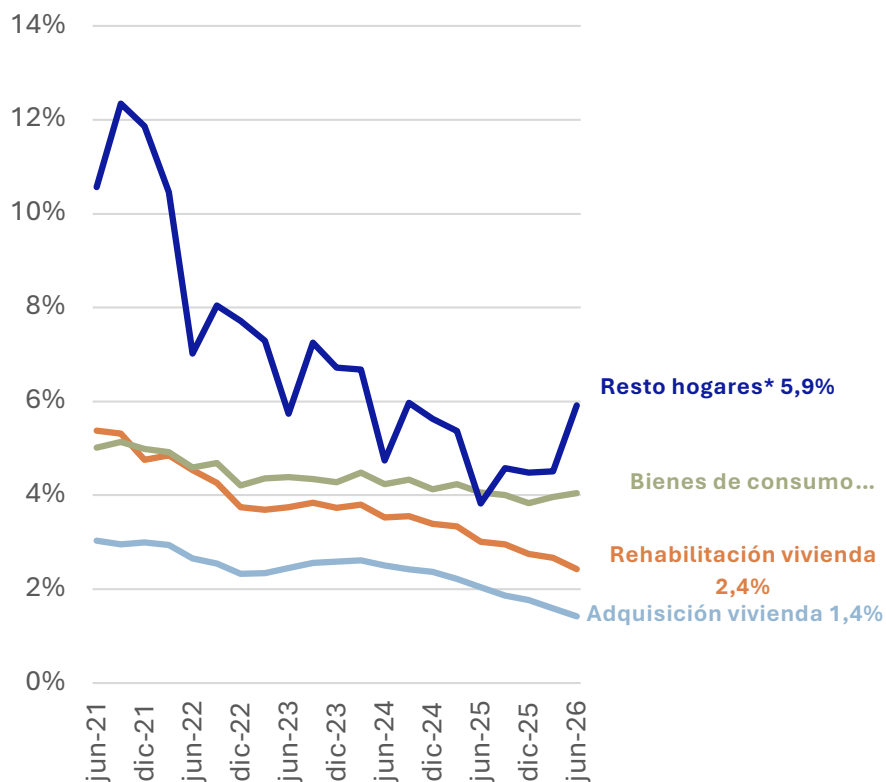
	2023	2024	2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Saldo vivo	15.621	14.938	15.011	14.877	15.011	15.109	15.219
Saldo dudoso	583	506	412	439	412	404	369
Ratio de dudosidad	3,7%	3,4%	2,7%	3,0%	2,7%	2,7%	2,4%
% cobertura	44%	47%	50%	47%	50%	52%	54%

Fuente: BDE

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VII. Saldos dudosos

Detalle dudosis en la financiación a los hogares



Fuente: BDE

La calidad crediticia del balance de las entidades financieras siguió presentando una evolución favorable tanto en términos relativos como absolutos, apoyada tanto en la reducción de dudosos del segmento de hogares como, en menor medida, aunque no menos significativo, en el segmento de empresas.

Dentro del crédito a hogares, cabe reseñar que el crédito con fines de adquisición de vivienda aceleró la disminución de sus exposiciones dudosas, dando lugar a una ratio de dudosis del 1,4% en junio de 2026. Se trata de una mejora de 0,6 puntos porcentuales desde una perspectiva anual.

En paralelo, el crédito destinado a la rehabilitación residencial también redujo significativamente su saldo dudoso, favoreciendo una mejora en la tasa de dudosis. Su ratio se situó en el 2,4% en junio de 2026 desde el 3,0% observado un año antes.

La mejora en la calidad crediticia de ambas rúbricas se ha apoyado también en la propia expansión del crédito vivo, aunque ha cobrado más peso el ritmo de reducción de las exposiciones dudosas.

* Recoge los préstamos y créditos a hogares concedidos para finalidades distintas del crédito al consumo y a la vivienda, tales como la educación.

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

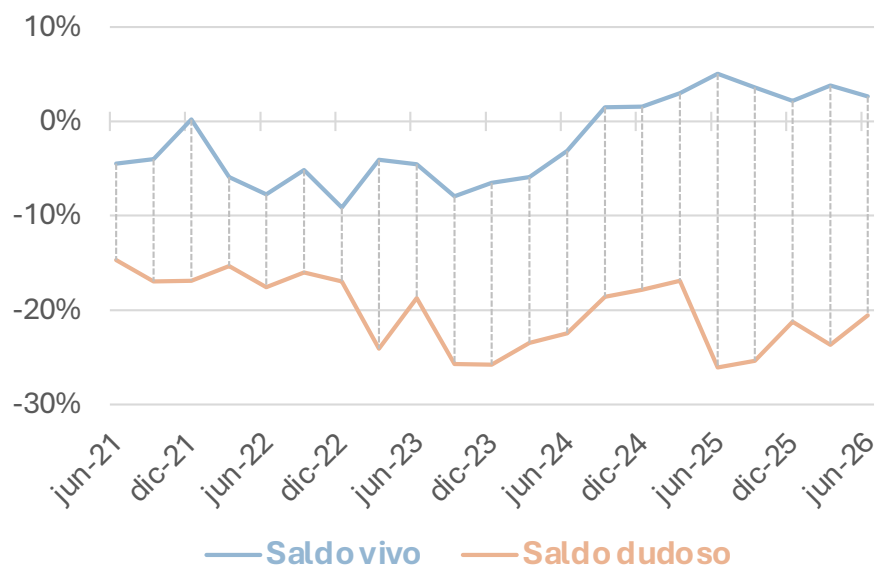
II.VII. Saldos dudosos

Crédito a las actividades inmobiliarias

	2023	2024	2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Saldo vivo	69.748	70.830	72.393	73.910	72.393	74.012	75.227
Saldo dudoso	2.088	1.715	1.351	1.347	1.351	1.230	1.135
Ratio de dudosidad	3,0%	2,4%	1,9%	1,8%	1,9%	1,7%	1,5%

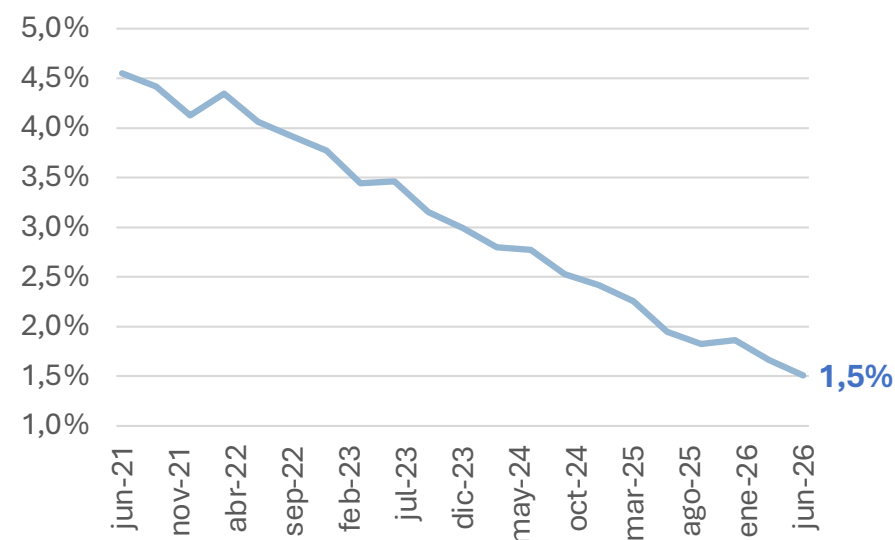
Fuente: BDE

Tasa de variación interanual



Fuente: BDE

Tasa de dudosidad



II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

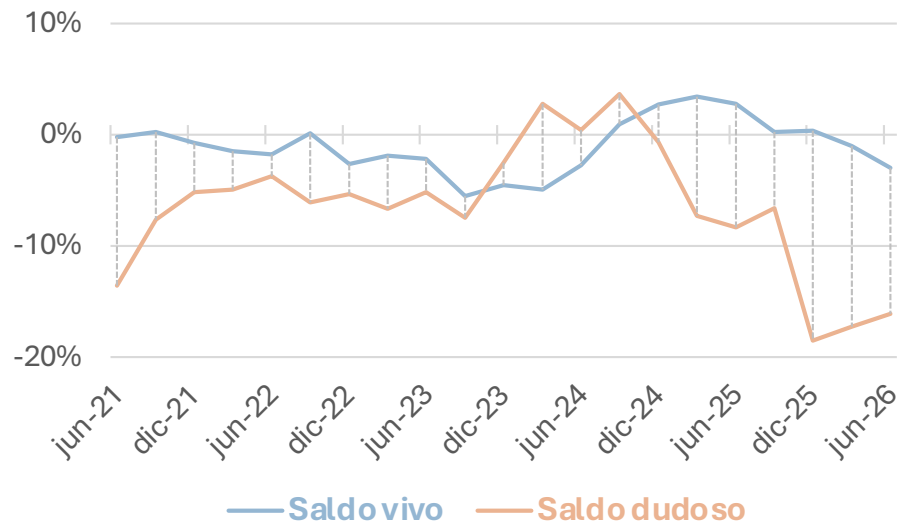
II.VII. Saldos dudosos

Crédito al sector de la construcción (excluidas obras públicas)

	2023	2024	2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Saldo vivo	19.025	19.547	19.621	19.603	19.621	19.222	19.086
Saldo dudoso	1.728	1.716	1.398	1.608	1.398	1.358	1.329
Ratio de dudosidad	9,1%	8,8%	7,1%	8,2%	7,1%	7,1%	7,0%

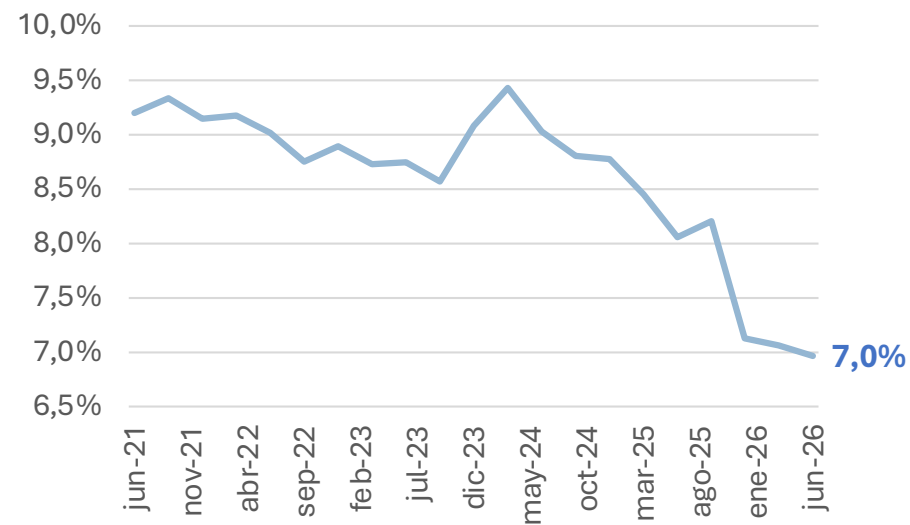
Fuente: BDE

Tasa de variación interanual



Fuente: BDE

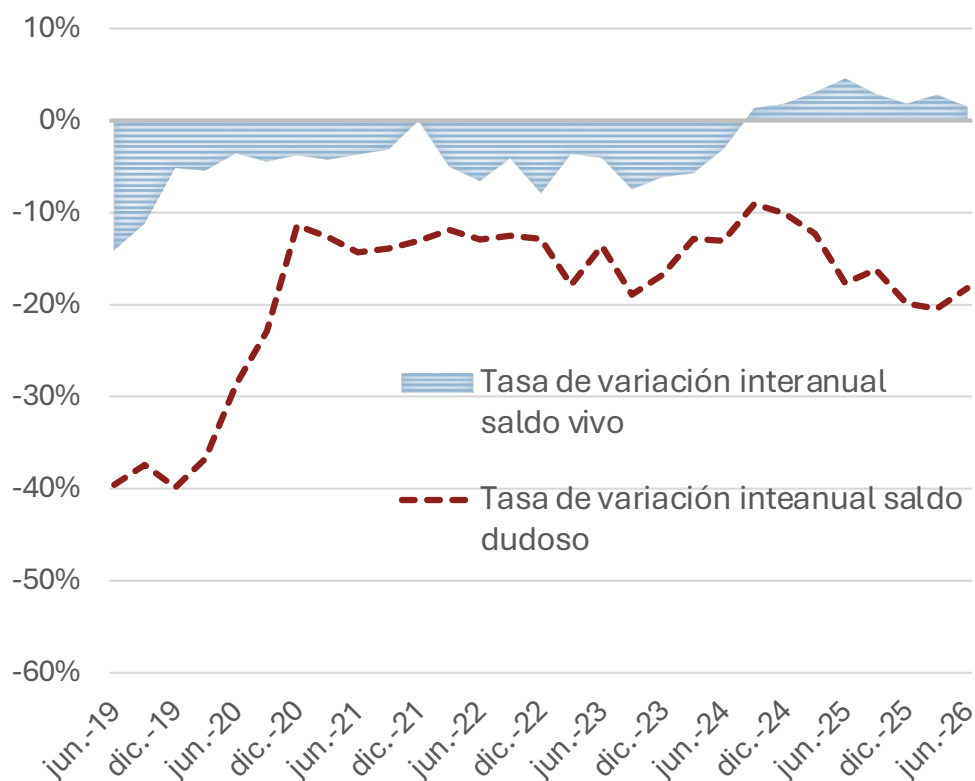
Tasa de dudosidad



II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VII. Saldos dudosos

Evolución trimestral saldos del conjunto del crédito a las actividades inmobiliarias y sector de la construcción (sin obras públicas)



Fuente: BDE

En línea con los trimestres anteriores, el saneamiento en la cartera de las actividades inmobiliarias ha seguido destacando significativamente, favorecido por una disminución interanual del 21% en el saldo dudoso (numerador en la ratio de dudosis) y un incremento del 3% en el saldo vivo (denominador). En consecuencia, la ratio de dudosis disminuyó 0,4 puntos porcentuales hasta el 1,5%. Junto con el crédito a la adquisición de vivienda (1,4%), este segmento registra una de las ratios más bajas del sistema.

Asimismo, el descenso de las exposiciones dudosas ha resultado relevante en el crédito al sector de la construcción (sin obras públicas), que han disminuido su volumen un 16% en términos interanuales. No obstante, aunque su ratio ha mejorado más de un punto porcentual en los últimos 12 meses y se ha situado en el 7,0%, sigue estando muy por encima de otras actividades.

¹ considerando el crédito a las actividades inmobiliarias y al sector de la construcción, excluyendo los fondos destinados a obras públicas

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VIII. Ejecuciones hipotecarias (EH)

Inscripciones de certificados por ejecución hipotecaria iniciados en los Registros de la Propiedad

		2023	2024	2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Total viviendas		13.151	12.717	14.983	2.751	4.681	4.607	4.989
<i>Variación anual</i>		-23%	-3%	18%	5%	32%	35%	21%
Viviendas de personas físicas	Total	11.369	10.736	13.078	2.505	4.138	3.953	4.358
	<i>Variación anual</i>	-21%	-6%	22%	20%	34%	36%	24%
	Vivienda habitual	9.317	8.940	10.877	2.066	3.483	3.328	3.703
	<i>Variación anual</i>	-20%	-4%	22%	19%	35%	37%	28%
Viviendas de personas jurídicas		1.782	1.981	1.905	246	543	654	631
<i>Variación anual</i>		-36%	11%	-4%	-53%	16%	27%	5%

Fuente: INE

Desde la segunda mitad de 2024, los procesos de ejecución hipotecaria iniciados sobre vivienda han experimentado un cambio de tendencia, registrando incrementos significativos tras un periodo prolongado de descensos.

En el segundo trimestre, los certificados asociados a ejecuciones hipotecarias alcanzaron un volumen próximo a los 5.000, tras aumentar un 21% respecto al mismo periodo del año anterior. Aproximadamente tres cuartas partes correspondieron a ejecuciones sobre inmuebles que constituían la vivienda habitual del titular. No obstante, este incremento no implica necesariamente que se acabe con el lanzamiento de los ocupantes de la vivienda. De hecho, según los datos del Consejo del Poder Judicial los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias disminuyeron un 9% en el mismo periodo.

EH SOBRE VIVIENDAS DE PERSONAS FÍSICAS
4.360

EH SOBRE VIVIENDAS PRINCIPAL
3.700

EH SOBRE VIVIENDAS DE PERSONAS JURÍDICAS
630

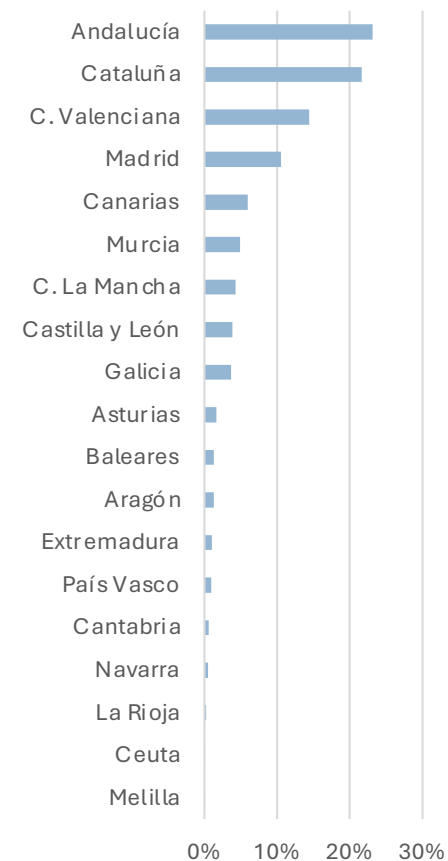
II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.VIII. Ejecuciones hipotecarias (EH)

Inscripciones de certificados por ejecución hipotecaria iniciados en los Registros de la Propiedad por comunidades autónomas

Ratio EH por comunidades

	2023	2024	2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
ESPAÑA	13.151	12.717	14.983	2.751	4.681	4.607	4.989
Andalucía	3.439	2.694	3.562	662	1.160	1.226	1.154
Aragón	203	271	285	62	82	55	63
Asturias	173	202	278	62	95	76	84
Baleares	169	185	171	24	34	39	63
Canarias	490	664	713	150	198	171	299
Cantabria	92	107	106	21	34	29	31
Castilla - La Mancha	523	504	701	130	233	190	212
Castilla y León	303	408	448	91	170	129	191
Cataluña	2.740	2.667	2.952	571	774	906	1.079
Comunidad Valenciana	2.497	2.225	2.502	443	761	657	717
Extremadura	153	175	253	52	80	148	53
Galicia	289	381	549	117	157	199	182
Madrid	1.185	1.161	1.343	184	545	423	524
Murcia	554	684	692	112	239	232	243
Navarra	55	56	62	14	13	29	27
País Vasco	176	206	255	43	68	65	48
La Rioja	100	111	87	10	34	24	13
Ceuta	7	6	16	0	3	8	4
Melilla	3	10	8	3	1	1	2



Fuente: INE

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.IX. Títulos hipotecarios

Saldo en circulación de los títulos hipotecarios

	TOTAL	Var. Anual	CÉDULAS HIPOTECARIAS	BONOS HIPOTECARIOS	TITULIZACIONES HIPOTECARIAS	
					Participaciones Hipotecarias	Certificados de Transmisiones Hipotecarias
mar.-25	256.283 mill. €	-5,4%	183.902 mill. €	0 mill. €	12.374 mill. €	60.007 mill. €
jun.-25	256.329 mill. €	-4,5%	186.339 mill. €	0 mill. €	11.867 mill. €	58.123 mill. €
sep.-25	252.417 mill. €	-6,3%	184.342 mill. €	0 mill. €	11.470 mill. €	56.606 mill. €
dic.-25	252.601 mill. €	-3,7%	186.271 mill. €	0 mill. €	11.031 mill. €	55.299 mill. €
mar.-26	258.875 mill. €	+1,0%	194.568 mill. €	0 mill. €	10.607 mill. €	53.701 mill. €
jun.-26	251.249 mill. €	-2,0%	188.317 mill. €	0 mill. €	10.207 mill. €	52.725 mill. €

Se ha modificado la fuente de datos debido a una ruptura en la publicación de la serie anterior

Fuente: BDE

En junio de 2026, el saldo en circulación de los títulos hipotecarios registró una disminución del 2% en relación con el mismo periodo del año anterior. Las cédulas hipotecarias, que representan tres cuartas partes del total, presentaron por segundo trimestre consecutivo una evolución positiva pese a haber moderado el ritmo de crecimiento (1,1%). El saldo de las titulizaciones se mantuvo en negativo, con un descenso interanual del 10%.

Saldo vivo de los títulos hipotecarios

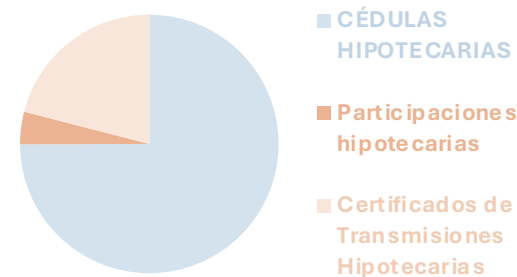
251.250 mill. € (-2,0%)

Saldo de las cédulas hipotecarias

188.320 mill. € (+1,1%)

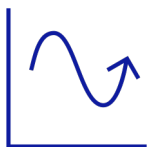
Saldo de titulizaciones hipotecarias

62.930 mill. € (-10,1%)



PRINCIPALES CONCLUSIONES

CAPÍTULO II: INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO



Los **principales índices de referencia oficiales en el mercado hipotecario han seguido registrando subidas en sintonía con el proceso de endurecimiento monetario** auspiciado por el BCE. En particular, el Euribor a 12 meses, el más empleado, ha experimentado un incremento superior a los 100 puntos básicos en los últimos 12 meses, al pasar del 2,102% registrado en septiembre de 2025 al 3,247% en septiembre de 2026.



En línea con la subida de los tipos de interés, **el coste de financiación en los préstamos hipotecarios mantiene una tendencia al alza, aunque de forma moderada y reflejando solo parcialmente el repunte del Euribor**. Esta evolución combinada, sobre todo, con un progresivo incremento en el importe medio financiado está contribuyendo a elevar la cuota hipotecaria de las nuevas concesiones y a elevar el esfuerzo financiero que deben realizar las familias para acceder a la vivienda.



En cierto contraste con el mercado de compraventa, que acumula varios trimestres de retroceso, la **actividad hipotecaria residencial sigue reflejando una evolución dinámica** pese a que en los últimos trimestres el avance ha sido más contenido. En concreto, en el T2 2026 el número de concesiones repuntó un 4% frente a las tasas de doble dígito registradas con anterioridad. El ejercicio podría finalizar con un volumen cercano a las 500.000 operaciones.

PRINCIPALES CONCLUSIONES

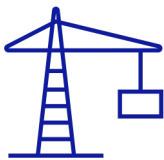
CAPÍTULO II: INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO



El **mercado ha continuado estando estrechamente vinculado a la contratación de los préstamos hipotecarios a tipo fijo (76%)**. Si bien, si las expectativas siguen apuntando a subidas adicionales en los tipos de interés, los préstamos a tipo mixto podrían ganar protagonismo como alternativa de financiación.



Desde finales de 2024, el **saldo hipotecario refleja una dinámica expansiva** y una progresiva aceleración gracias, en gran medida, a la favorable evolución del flujo de nuevas contrataciones. Destaca el dinamismo que vienen mostrando a lo largo del periodo las entidades de depósito, y en particular, las cooperativas de crédito.



El **crédito vivo de las actividades inmobiliarias ha mantenido un crecimiento sólido** en un contexto de mayores necesidades de financiación para dar respuesta al problema habitacional. Aun así, esta financiación está sujeta a ciertas restricciones regulatorias en materia de capital, debido a su elevado consumo de recursos propios, pese a haberse revisado recientemente a la baja para determinados supuestos.



La **calidad crediticia del balance de las entidades financieras siguió presentando una evolución favorable tanto en términos relativos —sobre el total de exposiciones vivas— como absolutos**. Las exposiciones dudosas del crédito destinado a la adquisición de vivienda y a las actividades inmobiliarias prolongaron su disminución, situando sus ratios entre las más bajas del sistema (1,4% y 1,5%, respectivamente).

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL



III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

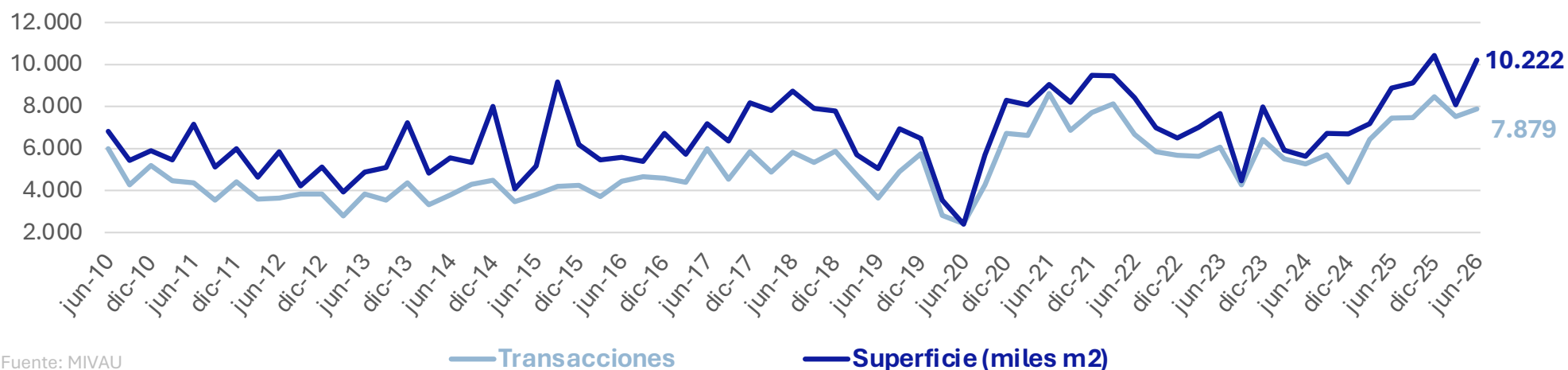
III. I. Suelo urbano

Número de transacciones de suelo urbano

	2023	2024	2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
NACIONAL TOTAL	22.387	20.856	29.808	7.472	8.473	7.526	7.879
MUNICIPIOS > 50.000 HABITANTES	3.866	3.574	4.902	1.139	1.299	1.150	1.303
MADRID TOTAL	1.149	1.234	1.924	420	537	395	482
MUNICIPIOS > 50.000 HABITANTES	328	382	632	131	133	113	133
CATALUÑA TOTAL	4.061	3.701	5.343	1.188	1.664	1.400	1.438
MUNICIPIOS > 50.000 HABITANTES	404	369	499	105	178	134	156
ANDALUCÍA TOTAL	4.711	4.360	5.639	1.448	1.463	1.573	1.604
MUNICIPIOS > 50.000 HABITANTES	1.286	1.217	1.454	361	389	350	429

Fuente: MIVAU

Evolución trimestral del volumen y superficie de suelo transaccionado



Fuente: MIVAU

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. II. Visados y certificados de fin de obra

Visados otorgados¹

		2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
Obra nueva	Edificios	29.006	30.561	32.088	8.102	7.395	8.368	8.840
	Viviendas	109.483	127.721	139.016	33.970	30.255	38.689	38.962
Ampliación	Edificios	2.553	2.679	2.798	665	676	772	747
	Viviendas	2.555	2.687	3.026	669	737	935	748
Reforma	Edificios	22.327	23.934	24.366	6.403	5.735	5.980	6.276
	Viviendas	22.328	23.949	24.384	6.403	5.746	5.981	6.282

Fuente: MIVAU

Certificados de final de obra¹

		2023	2024	2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
Promotor privado	Edificios	39.119	39.511	36.064	9.146	8.456	9.383	8.364
	Viviendas	86.000	96.496	87.277	22.900	20.345	23.551	22.730
AAPP	Edificios	1.138	1.142	952	172	249	308	207
	Viviendas	1.565	1.341	977	79	375	330	195
TOTAL	Edificios	40.257	40.653	37.016	9.318	8.705	9.691	8.571
	Viviendas	87.565	97.837	88.254	22.979	20.720	23.881	22.925

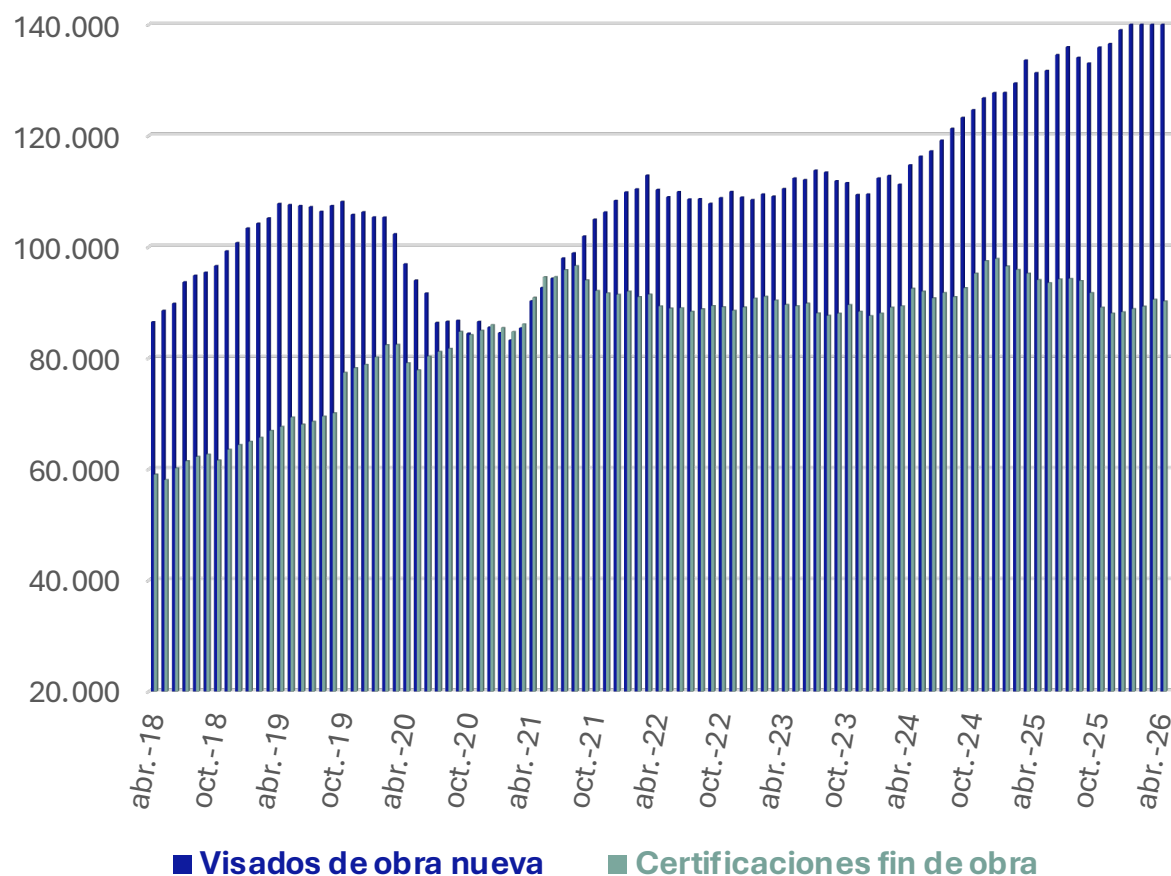
Fuente: MIVAU

¹ Según el MIVAU, debido a problemas técnicos, la publicación de los datos correspondientes al segundo trimestre de 2026 no se ha podido actualizar en la fecha prevista.

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. II. Visados y certificados de fin de obra

Evolución anualizada de los visados y las certificaciones fin de obra



Nº VIVIENDAS VISADAS OBRA NUEVA

143.600 (+9%)

MIVAU, 12 meses hasta abril de 2026

Nº VIVIENDAS CERTIFIC. DE FIN DE OBRA

90.200 (-4%)

MIVAU, 12 meses hasta abril de 2026

Nº VIVIENDAS NUEVAS VENDIDAS

151.950 (-2%)

INE, 12 meses hasta julio de 2026

Nº VIVIENDAS NUEVAS VENDIDAS

70.550 (+5%)

MIVAU, 12 meses hasta junio de 2026

ESTIMACIÓN CREACIÓN NETA HOGARES ANUAL

145.000

INE, 2027-2041

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. III. Costes de construcción

Índice coste de construcción (base enero 2021 = 100)

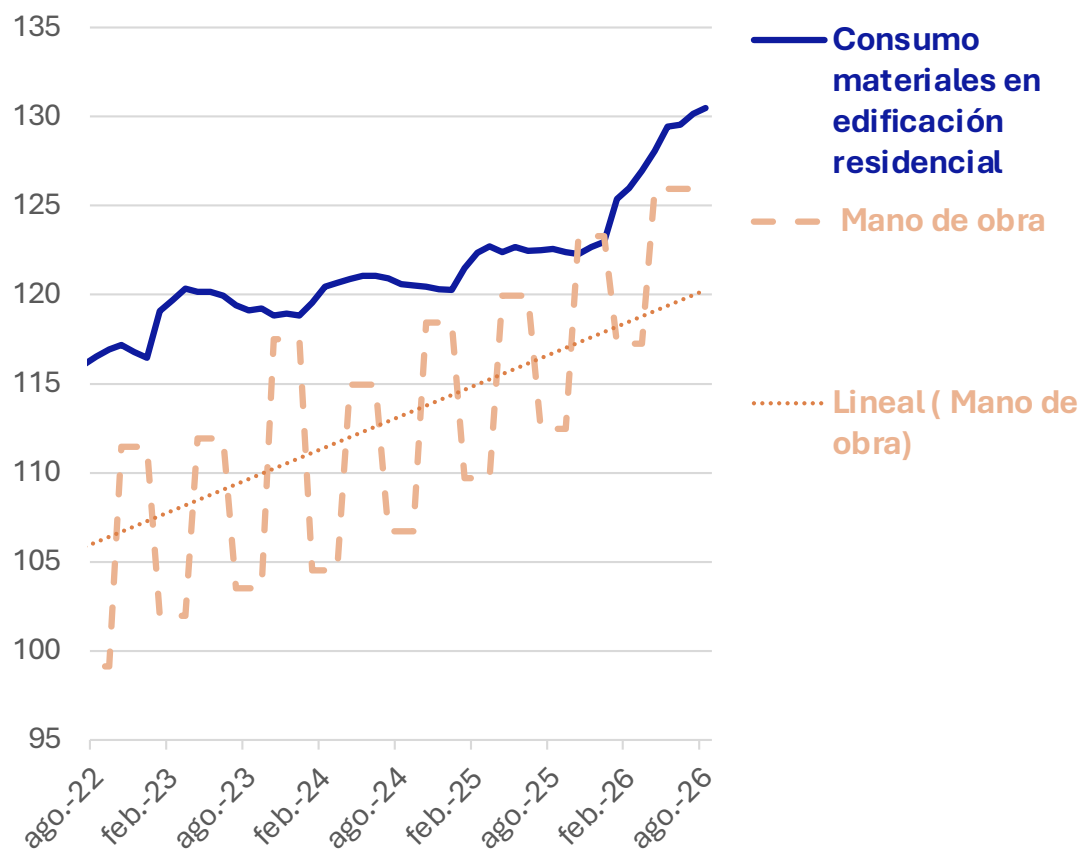
		2023	2024	2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
PONDERADO: MANO DE OBRA Y MATERIALES	Edificación Residencial	115	117	120	118	123	123	128
	Edificación No Residencial	114	114	116	115	118	118	124
	Edificación Rehabilitación	115	116	118	117	121	120	125
	Ingeniería civil	116	117	120	119	121	122	128
	TOTAL CONSTRUCCIÓN	115	116	119	117	121	121	126
MANO DE OBRA		109	111	116	112	123	117	126
COSTE MATERIALES	Edificación Residencial	119	121	122	122	123	126	129
	Edificación No Residencial	118	116	116	116	115	118	123
	Edificación Rehabilitación	118	118	119	119	119	122	125
	Ingeniería civil	119	119	120	120	120	123	126
	TOTAL CONSTRUCCIÓN	119	119	120	120	120	123	126

Fuente: MIMAU

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. III. Costes de construcción

Evolución mensual de los costes de construcción (base 2021=100)



EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

129,0 (+5,3% anual)

MIVAU, T2 2026

MANO DE OBRA

125,9 (+5,0% anual)

MIVAU, T2 2026

La escasez de mano de obra cualificada y las limitaciones en el suministro de los materiales continúan condicionando la actividad promotora. En los últimos doce meses, tanto los costes laborales como los de los materiales empleados en la construcción residencial han aumentado un 5%.

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Número de transacciones de vivienda

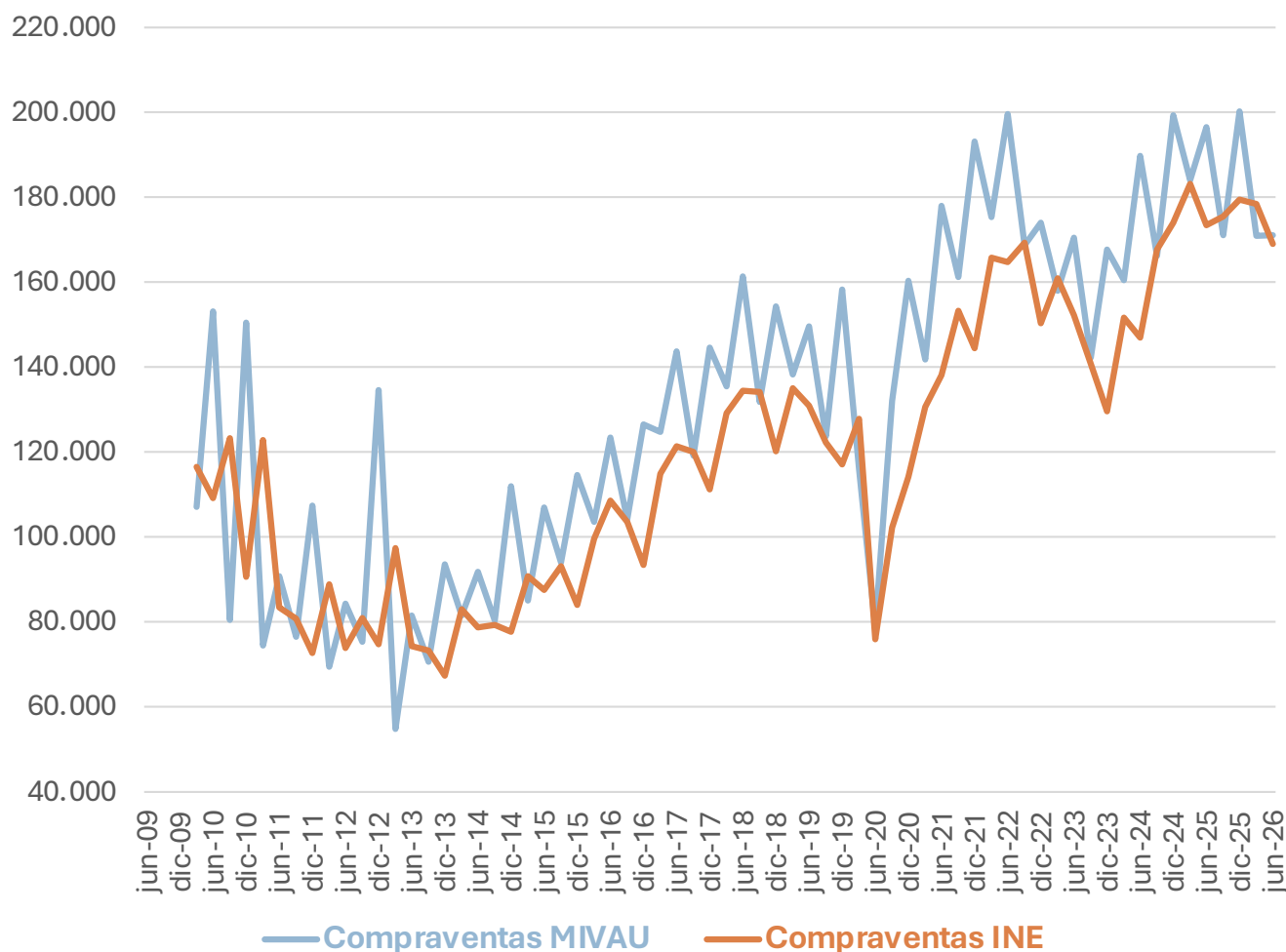
		2023	2024	2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
TRANSACCIONES RESIDENCIALES (MIVAU)	Vivienda nueva	60.265	65.574	68.036	15.517	20.969	14.625	19.440
	Vivienda usada	578.326	650.104	683.871	155.539	179.281	156.295	163.197
	Vivienda libre	618.652	695.545	730.537	166.414	194.004	166.642	176.171
	Vivienda protegida	19.939	20.133	21.370	4.642	6.246	4.278	6.466
	TOTAL	638.591	715.678	751.907	171.056	200.250	170.920	182.637
<i>Variac. Anual</i>		-11,0%	12,1%	5,1%	2,9%	0,5%	-7,1%	-7,1%
TRANSACCIONES RESIDENCIALES (INE)	Vivienda nueva	109.481	134.338	154.332	37.242	38.353	40.438	36.112
	Vivienda usada	474.170	506.063	557.211	138.206	141.078	138.035	132.879
	Vivienda libre	539.204	592.882	663.339	163.479	167.624	166.802	158.386
	Vivienda protegida	44.447	47.519	48.204	11.969	11.807	11.671	10.605
	TOTAL	583.651	640.401	711.543	175.448	179.431	178.473	168.991
<i>Variac. Anual</i>		-10,2%	9,7%	14,8%	4,6%	3,1%	-2,6%	-2,6%

Fuente: MIVAU a partir de los datos del Consejo General del Notariado; INE a partir de la información recopilada por los Registros de la Propiedad

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Evolución trimestral del volumen de viviendas transaccionadas



MIVAU

T2 2026

182.640
compraventas

-7,1%
Incremento
interanual

11%
Cuota vivienda
nueva

62%

Compraventas

Madrid, Cataluña,
Andalucía y
Valencia

INE

T2 2026

168.990
compraventas

-2,6%
Incremento
interanual

21%
Cuota vivienda
nueva

63%

Compraventas

Madrid, Cataluña,
Andalucía y
Valencia

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Número de transacciones por CCAA (MIVAU)

	2023	2024	2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
ESPAÑA	638.591	715.678	751.907	171.056	200.250	170.920	182.637
Andalucía	125.084	138.235	147.922	32.959	40.972	32.565	36.500
Aragón	17.051	18.760	20.488	4.881	5.412	4.739	5.166
Asturias	14.056	16.909	17.731	4.024	4.655	4.006	4.240
Baleares	15.195	15.464	15.474	3.527	4.032	3.569	3.254
Canarias	26.212	26.685	26.242	5.745	7.014	6.147	6.527
Cantabria	8.596	10.118	10.183	2.318	2.577	2.387	2.495
Castilla y León	31.970	36.562	41.391	9.967	10.860	9.500	10.113
Castilla - La Mancha	29.407	34.413	37.805	9.059	10.612	9.159	9.416
Cataluña	96.350	108.303	117.016	25.721	31.967	26.491	29.859
Comunidad Valenciana	104.239	113.360	115.023	26.813	29.565	25.429	27.080
Extremadura	11.574	13.472	14.868	3.585	3.836	3.647	3.517
Galicia	24.082	28.359	30.678	7.255	7.989	6.753	6.886
Madrid	75.763	88.146	84.031	18.778	21.188	19.969	20.225
Murcia	24.016	26.809	28.697	6.460	7.531	6.502	7.386
Navarra	7.557	7.438	8.086	1.779	2.109	1.800	2.217
País Vasco	22.006	25.816	29.030	6.447	7.970	6.502	6.101
La Rioja	4.408	5.493	5.775	1.411	1.544	1.422	1.319
Ceuta y Melilla	1.025	1.336	1.467	327	417	333	336

Fuente: MIVAU a partir de la información suministrada por el Consejo General del Notariado

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Variación anual de las transacciones por CCAA (MIVAU)

	2023	2024	2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
ESPAÑA	-11%	12%	5%	3%	0%	-7%	-7%
Andalucía	-12%	11%	7%	4%	5%	-9%	-4%
Aragón	-9%	10%	9%	17%	0%	-2%	-4%
Asturias	1%	20%	5%	0%	-2%	-9%	-9%
Baleares	-20%	2%	0%	-2%	-6%	-11%	-17%
Canarias	-16%	2%	-2%	-5%	1%	-9%	-3%
Cantabria	-9%	18%	1%	-3%	-6%	-9%	-7%
Castilla y León	-7%	14%	13%	14%	4%	-4%	-5%
Castilla - La Mancha	-4%	17%	10%	11%	3%	5%	0%
Cataluña	-13%	12%	8%	2%	3%	-7%	-4%
Comunidad Valenciana	-8%	9%	1%	1%	0%	-9%	-12%
Extremadura	-9%	16%	10%	18%	2%	4%	-11%
Galicia	-7%	18%	8%	3%	1%	-7%	-16%
Madrid	-16%	16%	-5%	-8%	-13%	-9%	-9%
Murcia	-6%	12%	7%	6%	-1%	-8%	-3%
Navarra	-6%	-2%	9%	5%	6%	-15%	6%
País Vasco	-15%	17%	12%	11%	10%	-6%	-20%
La Rioja	-14%	25%	5%	12%	-6%	2%	-7%
Ceuta y Melilla	-19%	30%	10%	4%	16%	-6%	-9%

Fuente: MIVAU a partir de la información suministrada por el Consejo General del Notariado

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Número de transacciones por CCAA (INE)

	2023	2024	2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
ESPAÑA	583.651	640.401	711.543	175.448	179.431	178.473	168.991
Andalucía	117.969	125.363	142.848	34.845	36.952	36.656	34.495
Aragón	15.152	16.458	18.973	4.612	4.729	4.875	4.868
Asturias	12.070	14.416	15.638	3.697	4.028	3.854	3.826
Baleares	14.181	13.824	14.667	3.617	3.564	3.617	3.178
Canarias	23.760	24.776	25.368	5.985	6.527	6.145	6.124
Cantabria	7.867	9.141	10.415	2.331	2.837	2.369	2.281
Castilla y León	26.948	30.670	36.432	8.991	9.507	8.676	8.916
Castilla - La Mancha	25.371	30.032	34.495	8.909	8.700	8.811	8.673
Cataluña	91.878	98.840	112.690	27.826	27.965	30.159	27.190
Comunidad Valenciana	96.162	104.177	109.301	27.764	27.140	26.812	25.107
Extremadura	9.795	11.033	12.968	3.271	3.283	3.141	3.226
Galicia	19.329	23.666	27.080	6.485	7.264	6.467	6.053
Madrid	69.955	77.942	81.822	20.168	19.705	19.577	19.130
Murcia	21.524	23.548	27.814	6.612	6.903	6.626	6.435
Navarra	6.322	7.337	7.480	1.761	1.874	2.146	1.812
País Vasco	20.368	23.221	26.678	6.850	6.695	6.748	6.049
La Rioja	4.048	4.821	5.527	1.400	1.401	1.387	1.295
Ceuta y Melilla	952	1.136	1.347	324	357	407	333

Fuente: INE a partir de los datos proporcionados por los Registros de la Propiedad

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Variación anual de las transacciones por CCAA (INE)

	2023	2024	2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
ESPAÑA	 -10%	 10%	 11%	 5%	 3%	 -3%	 -3%
Andalucía	 -12%	 6%	 14%	 6%	 11%	 0%	 0%
Aragón	 -10%	 9%	 15%	 9%	 7%	 1%	 1%
Asturias	 7%	 19%	 8%	 -2%	 -6%	 -7%	 2%
Baleares	 -20%	 -3%	 6%	 3%	 -3%	 -7%	 -11%
Canarias	 -15%	 4%	 2%	 -7%	 8%	 -10%	 1%
Cantabria	 -10%	 16%	 14%	 -1%	 13%	 -10%	 -12%
Castilla y León	 -4%	 14%	 19%	 12%	 6%	 -1%	 -3%
Castilla - La Mancha	 -6%	 18%	 15%	 15%	 2%	 -1%	 8%
Cataluña	 -10%	 8%	 14%	 8%	 4%	 1%	 0%
Comunidad Valenciana	 -4%	 8%	 5%	 0%	 -3%	 -3%	 -6%
Extremadura	 -6%	 13%	 18%	 13%	 6%	 -2%	 1%
Galicia	 -12%	 22%	 14%	 6%	 6%	 -4%	 -9%
Madrid	 -16%	 11%	 5%	 0%	 -9%	 -8%	 -7%
Murcia	 -5%	 9%	 18%	 5%	 12%	 -11%	 -6%
Navarra	 -7%	 16%	 2%	 0%	 9%	 16%	 -9%
País Vasco	 -14%	 14%	 15%	 6%	 8%	 -1%	 -4%
La Rioja	 -18%	 19%	 15%	 13%	 -3%	 1%	 -4%
Ceuta y Melilla	 -18%	 19%	 19%	 23%	 4%	 36%	 -9%

Fuente: INE a partir de los datos proporcionados por los Registros de la Propiedad

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Nota evolución

La evolución del mercado inmobiliario continúa marcada por el desequilibrio entre la oferta y la demanda residencial.

Por el lado de la oferta, los visados de obra nueva mantienen un ritmo de crecimiento elevado, si bien la actividad promotora sigue siendo insuficiente para equilibrar las necesidades del mercado. La escasez de suelo finalista, la complejidad de los procesos de planificación y desarrollo urbanístico –en los que intervienen múltiples actores de diversos niveles y ámbitos–, las restricciones de la mano de obra y las limitaciones regulatorias y financieras continúan constituyendo importantes obstáculos para aumentar la oferta y ampliar el parque residencial.

Por el lado de la demanda, la actividad de compraventa se mantiene en niveles sólidos, con un volumen acumulado en los últimos doce meses superior a las 700.000 operaciones. Sin embargo, ya se empiezan a apreciar síntomas de moderación en un contexto de encarecimiento de la financiación, unos precios residenciales que desplazan a una parte de los potenciales compradores y una menor demanda extranjera. De hecho, la actividad de compraventa ha registrado por segundo trimestre consecutivo una evolución negativa tanto en los datos del INE, basados en las transmisiones de viviendas inscritas en el Registro de la Propiedad, como en los del MIVAU, referidos a las transmisiones formalizadas ante notario. Desde una perspectiva territorial, esta desaceleración ha sido especialmente acusada en algunas comunidades del norte, como Galicia, Cantabria y País Vasco, así como en la Comunidad Valenciana, Baleares y la Comunidad de Madrid.

No obstante, como ya se recordaba en la publicación anterior, esta pérdida de dinamismo en las operaciones no implica necesariamente un debilitamiento de la demanda estructural de vivienda. Las necesidades habitacionales siguen siendo elevadas y se concentran, en buena medida, en algunas de estas comunidades donde la actividad de compraventa muestra una mayor atonía. Esta aparente paradoja responde a que la demanda potencial no siempre se traduce en operaciones efectivas debido a las limitaciones de la oferta y a las dificultades de acceso de una parte de la demanda. La persistencia de unos precios elevados, la insuficiencia de nueva oferta y las dificultades para generar el ahorro previo continúan contribuyendo a posponer las decisiones de compra.

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Número de transacciones según la tipología del comprador

		2023	2024	2025	T3 2025	T4 2026	T1 2026	T2 2026
RESIDENTES EN ESPAÑA	Espanoles	510.455	581.061	619.937	140.942	166.781	141.902	151.333
	Extranjeros	68.189	72.578	75.640	17.356	19.596	16.843	18.142
	No consta	803	854	495	92	141	111	589
NO RESIDENTES EN ESPAÑA	Espanoles	3.752	3.986	3.965	991	1.030	881	947
	Extranjeros	54.917	56.777	51.367	11.531	12.593	11.100	11.510
	No consta	63	59	79	19	29	21	52
NO CONSTA		412	363	424	125	80	62	64
TOTAL EXTRANJEROS		123.106	129.355	127.007	28.887	32.189	27.943	29.652
Cuota compradores extranjeros		19,3%	18,1%	16,9%	16,9%	16,1%	16,3%	16,2%
TOTAL		638.591	715.678	751.907	171.056	200.250	170.920	182.637

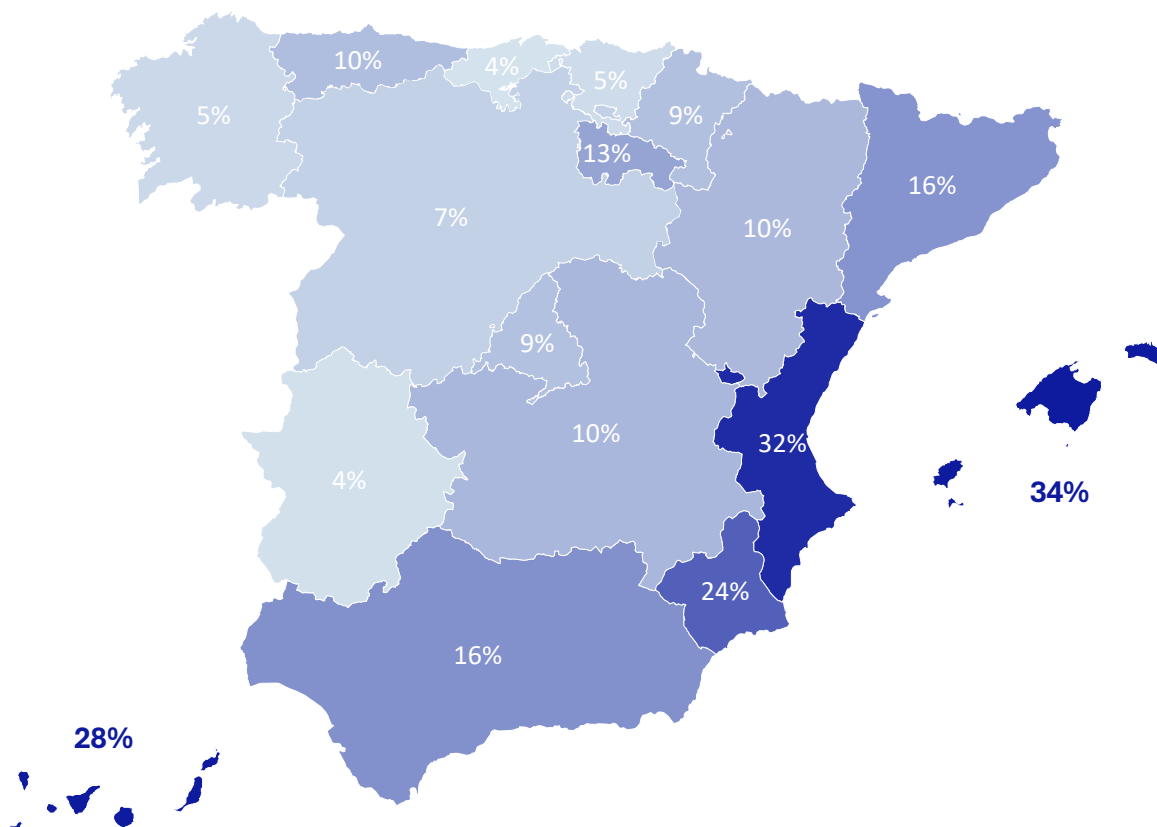
Fuente: MIVAU a partir de la información suministrada por el Consejo General del Notariado

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Cuota compradores extranjeros en cada comunidad

T2 2026



Provincias con mayor presencia del comprador extranjero

- 1 **Alicante 47%**
- 2 **Málaga 38%**
- 3 **Baleares 34%**
- 4 **Santa Cruz de Tenerife 32%**
- 5 **Las Palmas 24%**
- 6 **Murcia 24%**

España 16%

Fuente: MIVAU a partir de la información suministrada por el Consejo General del Notariado

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Valor medio de las transacciones por regiones

	Vivienda libre			
	Total	Nueva	Segunda mano	Extranjero residente
ESPAÑA	228.036 €	291.742 €	220.815 €	222.272 €
Andalucía	209.806 €	285.743 €	198.672 €	207.277 €
Aragón	152.370 €	209.849 €	147.585 €	113.221 €
Asturias	157.540 €	238.367 €	151.163 €	126.529 €
Baleares	492.155 €	634.726 €	472.542 €	431.324 €
Canarias	227.905 €	282.614 €	223.794 €	239.963 €
Cantabria	208.310 €	212.474 €	207.482 €	-
Castilla y León	137.316 €	223.797 €	128.316 €	105.563 €
Castilla - La Mancha	125.081 €	185.326 €	118.560 €	99.393 €
Cataluña	256.623 €	308.747 €	250.868 €	263.076 €
Comunidad Valenciana	196.857 €	294.847 €	185.755 €	192.164 €
Extremadura	105.846 €	156.617 €	103.336 €	-
Galicia	158.172 €	166.841 €	157.172 €	140.345 €
Madrid	409.116 €	466.207 €	404.759 €	438.236 €
Murcia	148.803 €	220.136 €	136.694 €	108.407 €
Navarra	207.481 €	256.931 €	196.417 €	127.972 €
País Vasco	291.541 €	374.313 €	284.319 €	245.421 €
La Rioja	137.550 €	172.249 €	135.731 €	99.722 €
Ceuta y Melilla	192.201 €	196.208 €	191.866 €	-

Fuente: MIVAU a partir de la información suministrada por el Consejo General del Notariado

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. IV. Demanda residencial

Viviendas transmitidas según título de adquisición

	2023	2024	2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Compraventa	583.651	640.401	711.543	175.448	179.431	178.473	168.991
Donación	19.788	23.182	24.500	5.602	6.355	6.457	6.064
Permuta	1.256	1.107	1.347	276	365	300	319
Herencia	200.113	201.612	208.455	49.274	55.315	52.026	54.229
Otros medios	167.686	173.323	183.408	44.545	47.076	47.434	47.754
TOTAL	972.494	1.039.625	1.129.253	275.145	288.542	284.690	277.357

Fuente: INE

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. V. Precios residenciales

Precio nominal de la vivienda (BASE 100=2015)

			T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
ÍNDICE VALOR DE TASACIÓN VIVIENDA (MIVAU)	VIVIENDA LIBRE	Vivienda nueva	133	136	141	145	150	155	158
		Vivienda usada	134	138	142	146	151	157	160
		MEDIA NACIONAL	134	138	142	146	151	157	160
		Variac. Anual	7,0%	9,0%	10,4%	12,1%	13,1%	13,9%	12,5%
	VIVIENDA PROTEGIDA		107	107	108	109	110	112	114

PRECIOS RESIDENCIALES (INE)	VIVIENDA LIBRE	Vivienda nueva	92	97	100	100	103	106	107
		Vivienda usada	92	95	99	102	104	108	112
		MEDIA NACIONAL	92	95	99	102	104	107	111
		Variac. Anual	11,3%	12,2%	12,7%	12,8%	12,9%	12,9%	12,2%

Fuente: MIVAU a partir de los datos de las sociedades de tasación; INE a partir de la información suministrada por el Consejo General del Notariado

III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. V. Precios residenciales

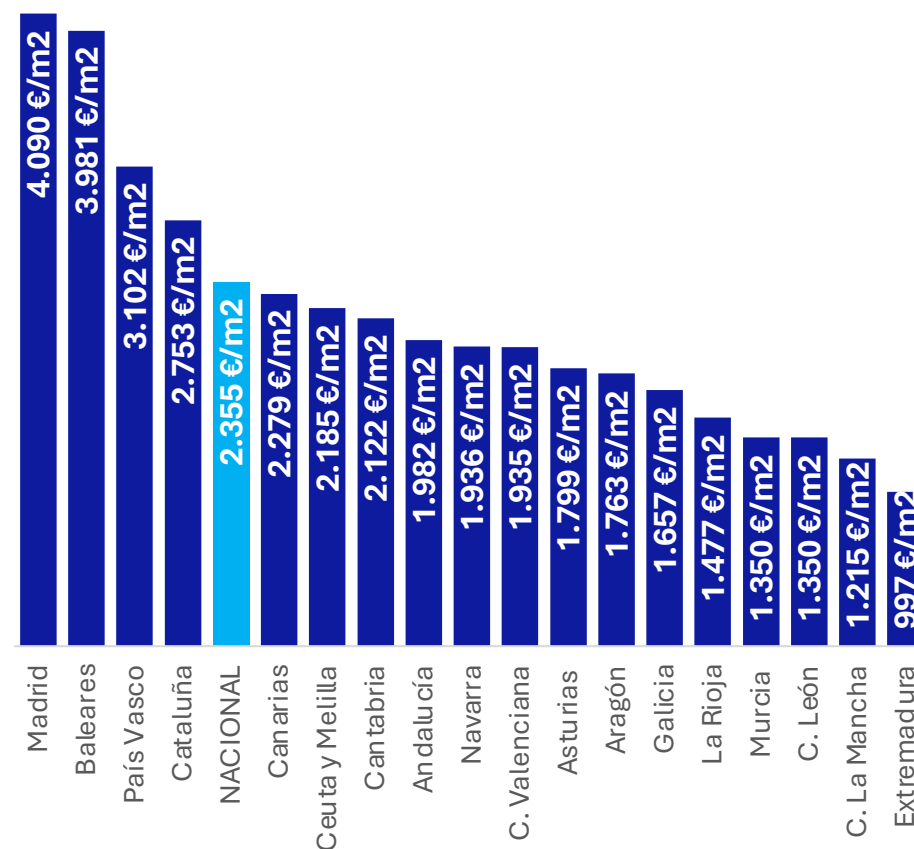
Precio nominal de la vivienda en el mercado libre (€/m²)

CC.AA.	VIVIENDA LIBRE					Tasa de variación	
	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	% anual	% trimestral
Andalucía	1.741	1.804	1.855	1.925	1.982	13,8%	2,9%
Aragón	1.538	1.589	1.647	1.728	1.763	14,6%	2,0%
Asturias	1.578	1.638	1.668	1.752	1.799	14,0%	2,6%
Baleares	3.518	3.672	3.810	3.886	3.981	13,1%	2,5%
Canarias	1.997	2.068	2.146	2.234	2.279	14,2%	2,0%
Cantabria	1.851	1.934	1.985	2.082	2.122	14,6%	1,9%
C. León	1.173	1.204	1.234	1.291	1.350	15,1%	4,6%
C. La Mancha	1.060	1.080	1.119	1.172	1.215	14,7%	3,7%
Cataluña	2.500	2.548	2.642	2.749	2.753	10,1%	0,2%
C. Valenciana	1.672	1.735	1.806	1.898	1.935	15,7%	1,9%
Extremadura	920	936	933	971	997	8,3%	2,7%
Galicia	1.490	1.518	1.556	1.627	1.657	11,2%	1,8%
Madrid	3.631	3.733	3.902	4.048	4.090	12,6%	1,0%
Murcia	1.185	1.216	1.264	1.330	1.350	13,9%	1,5%
Navarra	1.784	1.805	1.852	1.934	1.936	8,5%	0,1%
País Vasco	2.793	2.866	2.967	3.036	3.102	11,1%	2,2%
La Rioja	1.317	1.352	1.367	1.440	1.477	12,1%	2,6%
Ceuta y Melilla	2.027	2.024	2.108	2.162	2.185	7,8%	1,1%
NACIONAL	2.094	2.153	2.230	2.316	2.355	12,5%	1,7%

Fuente: MIVAU a partir de los datos de las sociedades de tasación

Ranking precios de la vivienda

T2 2026

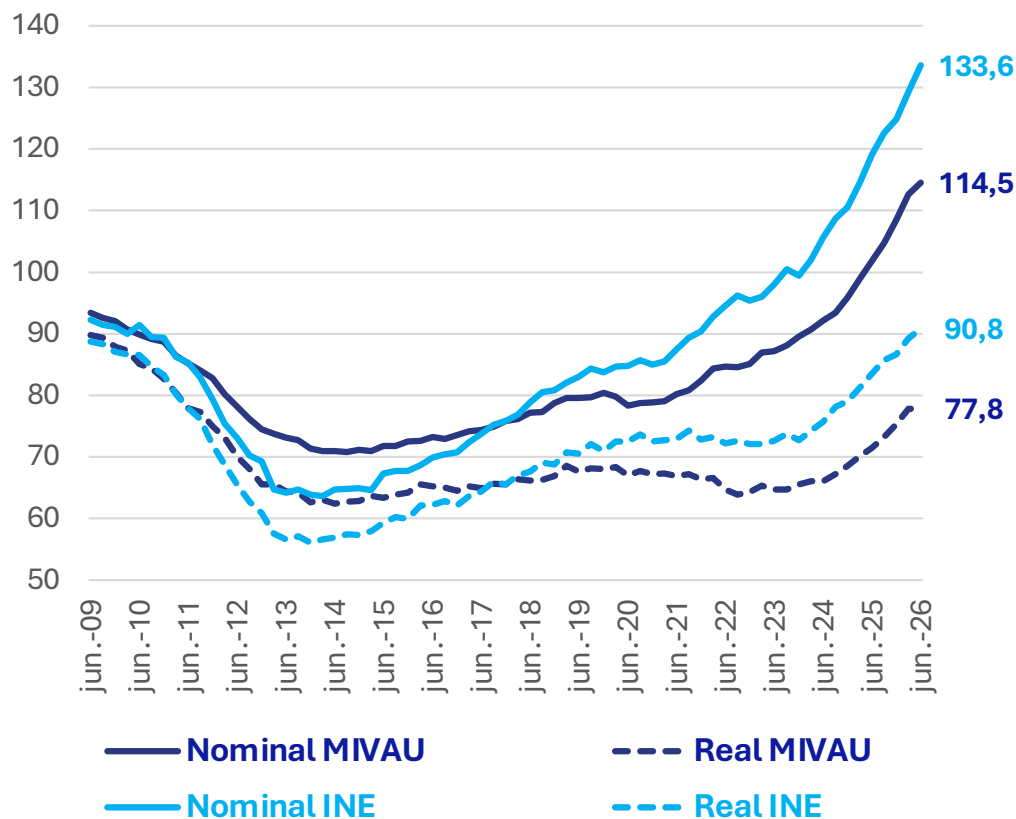


III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

III. V. Precios residenciales

Evolución trimestral del precio de la vivienda

Índice año 2007=100



Fuente: MIVAU a partir de los datos de las sociedades de tasación; INE a partir de la información suministrada por el Consejo General del Notariado

MIVAU

T2 2026

77,8

INDICE 2007=100; REAL
Nacional

112,0

INDICE 2007=100; REAL
Baleares

93,4

INDICE 2007=100; REAL
Madrid

INE

T2 2026

90,8

INDICE 2007=100; REAL
Nacional

104,8

INDICE 2007=100; REAL
Baleares

96,5

INDICE 2007=100; REAL
Madrid

El precio de la vivienda continuó avanzando en el segundo trimestre de 2026, pese a moderar ligeramente el ritmo. Tanto el MIVAU como el INE situaron el crecimiento interanual ligeramente por encima del 12%.

Las mayores tensiones de precios continúan concentrándose en determinadas comunidades autónomas del litoral y del interior peninsular, donde la fortaleza de la demanda contrasta con una oferta insuficiente. Esta dinámica, además, se viene produciendo en paralelo al encarecimiento de los materiales y otros insumos empleados en la construcción residencial, lo que estaría contribuyendo a elevar los costes de producción.

PRINCIPALES CONCLUSIONES

CAPÍTULO III: INDICADORES MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL



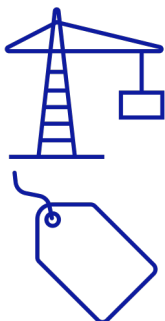
La **escasez de mano de obra cualificada y las limitaciones en el suministro de materiales continúan condicionando la actividad promotora** y trasladándose al precio final del producto.



Pese a la desaceleración que atraviesa desde comienzos de 2026, la demanda de vivienda se mantiene en unos niveles sólidos, con un volumen acumulado en los últimos 12 meses superior a las 700.000 operaciones. Esta moderación se produce en un contexto de encarecimiento de la financiación, unos precios residenciales que desplazan a una parte de los potenciales compradores y una menor demanda extranjera.



Las comunidades que presentaron un mayor retroceso fueron Galicia, Cantabria, País Vasco, la Comunidad Valenciana, Baleares y la Comunidad de Madrid. Esta pérdida de dinamismo no implica necesariamente un debilitamiento de la demanda estructural de vivienda. Esta aparente paradoja responde a que la demanda potencial no siempre se traduce en operaciones efectivas debido a las dificultades de acceso de una parte de la demanda en un contexto de escasez de viviendas.



Los visados de obra nueva mantienen un ritmo de crecimiento elevado, si bien la actividad promotora sigue siendo insuficiente para equilibrar las necesidades del mercado.

El precio de la vivienda continuó avanzando en el T2 2026, pese a moderar ligeramente el ritmo, con un incremento que tanto el INE como el MIVAU situaron ligeramente por encima del 12%. Los principales núcleos urbanos mantienen un crecimiento vigoroso.



Para más información:



Sitio web: www.ahe.es



Correo electrónico:
ahe@ahe.es



Teléfono: 915 77 55 89

Está permitida la reproducción de la información reflejada en esta publicación citando la fuente.