

1.5 INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO
a) Variables más significativas

5-Marzo-2026 11:10:53

	Datos anuales			Datos trimestrales					Datos mensuales			
	2023	2024	2025	IV-24	I-25	II-25	III-25	IV-25	Nov 25	Dic 25	Ene 26	Feb 26
Precios de la vivienda y costes (a)												
Índice de Precios de la Vivienda (INE) (Tasa interanual)												
Total nacional (b)	4,0	8,4	...	11,3	12,2	12,7	12,8	...	...	...	...	...
Vivienda nueva (Primera transmisión)	8,1	10,9	...	12,3	12,2	12,1	9,7	...	...	...	...	...
Vivienda de segunda mano	3,2	8,0	...	11,1	12,3	12,8	13,4	...	...	...	...	...
Valor Tasado (MIVAU)												
Precio medio del m2 de la vivienda libre												
Total nacional (Tasa interanual)	3,9	5,8	11,2	7,0	9,0	10,4	12,1	13,1	...	...	...	...
Total nacional (Euros/m2)	1 809	1 914	2 128	1 972	2 033	2 094	2 153	2 230	...	...	...	...
En función de la antigüedad (Tasa interanual)												
Vivienda nueva (<=5 años)	5,4	4,5	10,4	6,4	7,2	10,1	11,5	12,8	...	...	...	...
Vivienda de segunda mano (>5 años)	3,9	5,8	11,2	7,0	9,1	10,5	12,1	13,1	...	...	...	...
En función del área geográfica (Tasa interanual)												
Provincia de Madrid	4,7	7,6	13,8	9,4	11,5	13,5	14,0	15,8	...	...	...	...
Provincia de Barcelona	2,3	4,5	10,0	5,8	8,3	9,5	10,8	11,4	...	...	...	...
Provincias costa este, costa sur e islas	5,8	7,5	12,2	8,6	10,3	11,3	13,3	13,9	...	...	...	...
Precios de oferta. (Tasa interanual)												
Precio medio m2. Sociedad de Tasación (c)	3,8	4,2	...	4,8	...	6,5	...	...	...	...	...	...
Precio medio m2. Fotocasa	8,7	8,3	14,9	9,2	9,6	13,8	16,8	19,1	18,8	20,5	20,5	19,9
Precio medio m2. Idealista	7,1	8,4	13,6	10,5	10,3	12,9	15,0	16,0	16,1	16,2	18,5	17,7
IPC de alquileres (INE) (Tasa interanual)	2,0	2,2	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	...	...	...	...
Índice de costes de la construcción (Tasa interanual)	3,2	0,7	2,7	0,5	2,3	2,2	5,0	1,4	1,4	1,6	5,0	...
Deflactor de la inversión en vivienda (INE - CNTR)	4,0	2,4	2,1	-0,0	1,5	2,1	3,0	1,9	...	...	...	...
Actividad - Oferta en el mercado residencial												
Viviendas visadas en los últimos 12 meses (MITMS) (d)												
Total nacional (Tasa interanual)	0,5	16,7	8,8	16,7	20,1	14,8	7,9	8,8	7,7	8,8	...	...
Total nacional (Miles de viviendas)	109	128	139	128	134	135	133	139	137	139	...	...
Viviendas iniciadas en los últimos 12 meses (MIVAU) (d)												
Total nacional (Tasa interanual)	0,3	23,4	...	23,4	24,7	17,2	11,4	...	...	...	...	...
Total nacional (Miles de viviendas)	110	136	...	136	140	140	139	...	...	...	...	...
En función del tipo de vivienda (Miles de viviendas)												
Libres	98	112	...	112	115	116	116	...	...	...	...	...
Protegidas	12	24	...	24	24	24	23	...	...	...	...	...
Protegidas (% del total)	11,2	17,6	...	17,6	17,5	17,1	16,7	...	...	...	...	...
En función del área geográfica (Tasa interanual)												
Provincia de Madrid	-16,0	84,8	...	84,8	58,1	36,6	27,6	...	...	...	...	...
Provincia de Barcelona	-1,3	17,1	...	17,1	-1,8	-24,7	-28,4	...	...	...	...	...
Provincias costa este, costa sur e islas	6,6	11,0	...	11,0	16,9	12,7	13,7	...	...	...	...	...
Actividad - Demanda en mercado residencial												
Nº de transacciones de compraventa de viviendas												
Ante notario (CIEN)												
Total nacional (Tasa interanual)	-10,9	12,2	...	19,3	14,6	...	...	...	...	...	...	...
Total nacional (Miles de transacciones)	643	721	...	201	185	...	...	...	...	...	...	...
Ante notario (MIVAU)												
Total nacional (Tasa interanual)	-11,0	12,1	...	18,8	14,7	3,6	2,7	...	...	...	...	...
Total nacional (Miles de transacciones)	639	716	...	199	184	197	171	...	...	...	...	...
En función de la antigüedad (Tasa interanual)												
Vivienda nueva (e)	-11,1	8,8	...	27,7	8,1	4,4	12,3	...	...	...	...	...
Vivienda de segunda mano (e)	-11,0	12,4	...	17,8	15,4	3,5	1,8	...	...	...	...	...
En función del área geográfica (Tasa interanual)												
Provincia de Madrid	-16,2	16,3	...	25,1	8,3	-4,6	-10,0	...	...	...	...	...
Provincia de Barcelona	-13,9	15,1	...	27,7	23,8	10,5	3,3	...	...	...	...	...
Provincias costa este, costa sur e islas	-11,2	7,6	...	12,5	10,7	0,5	1,8	...	...	...	...	...
Registradas (INE)												
Total nacional (Tasa interanual)	-10,2	9,7	11,5	34,2	20,7	18,7	5,0	3,7	7,8	7,9	...	...
Total nacional (Miles de viviendas)	584	640	714	174	183	174	176	180	59	54	...	...
En función de la antigüedad (Tasa interanual)												
Vivienda nueva (f)	-6,0	22,7	16,1	62,1	36,9	23,9	12,3	-2,8	4,1	2,9	...	...
Vivienda de segunda mano (f)	-11,2	6,7	10,3	27,7	16,5	17,4	3,2	5,7	8,9	9,3	...	...
Inversión en vivienda (Tasa interanual) (INE - CNTR) (a)	0,8	2,1	5,1	3,0	3,7	5,2	5,0	6,5	...	...	...	...

	Datos anuales			Datos trimestrales					Datos mensuales			
	2023	2024	2025	IV-24	I-25	II-25	III-25	IV-25	Nov 25	Dic 25	Ene 26	Feb 26
VARIABLES DEMOGRÁFICAS (d)												
Población >=25 años (INE - EPA)												
Variación interanual (miles de personas)	451	428	447	428	438	439	457	447	...	...	...	...
Hogares (INE - EPA)												
Número (millones)	19,46	19,60	19,85	19,60	19,67	19,74	19,77	19,85	...	...	...	...
Variación interanual (miles de personas)	265	136	258	136	162	250	220	258	...	...	...	...
ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA												
Condiciones de financiación (a)												
Plazo medio de las nuevas hipotecas (años)	24,5	24,7	...	25,3	25,3	25,3	25,4	...	...	...	...	...
Relación préstamo/Valor (%) (RPV) (Operac. nuevas)	62,3	63,0	64,8	64,1	64,9	65,0	64,8	64,6	...	...	...	...
Porcentaje de préstamos nuevos con RPV > 80%	6,5	7,7	11,2	8,6	11,0	11,6	11,1	11,2	...	...	...	...
Tipo de interés de los nuevos préstamos vivienda (%)	3,9	3,5	2,8	3,2	2,9	2,8	2,7	2,7	2,7	2,6	2,7	...
Mercado de trabajo												
Ocupados (EPA)												
(Variación interanual) (miles) (d)	749	468	605	468	515	584	564	605	...	...	...	...
Tasa paro juvenil (20-29 años)(a)	19,6	18,4	17,2	17,5	18,5	16,7	17,2	16,3	...	...	...	...
Medidas de esfuerzo (a)												
Precio de la vivienda/RBD por hogar (años)	7,2	7,2	...	7,3	7,5	7,7	7,8	...	...	...	...	...
Esfuerzo teórico anual (%)	37,0	35,2	...	34,8	34,6	34,7	34,9	...	...	...	...	...
RIQUEZA												
Riqueza financiera neta de los hogares (d)												
Tasa interanual	8,7	9,0	...	9,0	8,7	9,4	9,5	...	...	...	...	...
Ratio sobre RDB (%)	232,0	235,3	...	235,3	237,4	240,1	242,5	...	...	...	...	...
Riqueza inmobiliaria residencial de los hogares (d)												
Tasa interanual	4,3	11,3	...	11,3	12,3	12,7	12,9	...	...	...	...	...
Ratio sobre RDB (%)	653,4	677,0	...	677,0	690,8	701,1	712,0	...	...	...	...	...
Riqueza total de los hogares (d)												
Ratio sobre RDB (%)	885,4	912,3	...	912,3	928,2	941,2	954,5	...	...	...	...	...
MERCADO CREDITICIO												
Crédito total al sector privado no financiero												
Tasa interanual (a)	-2,2	0,3	2,7	2,3	2,5	2,7	2,5	2,9	2,8	3,1	...	...
Crédito para adquisición de vivienda con garantía inmobiliaria												
Tasa interanual (a)	-2,4	-0,8	...	0,7	1,7	2,6	3,3	...	...	...	...	...
Saldo en % del PIB (d)	32,2	29,9	...	29,3	29,2	29,1	29,0	...	...	...	...	...
Crédito a la construcción y activ. inmobiliarias con garantía hipotecaria												
Tasa interanual (a)	-5,3	-2,0	...	1,2	2,1	3,7	2,3	...	...	...	...	...
Saldo en % del PIB (d)	6,5	6,0	...	5,9	5,8	5,9	5,8	...	...	...	...	...
Crédito a los hogares para adquisición de viviendas												
Tasa interanual (a)	-2,3	-1,2	2,4	0,2	1,2	2,1	2,8	3,3	...	...	...	...
Saldo en % del PIB (d)	33,2	31,2	30,5	31,2	31,0	30,9	30,8	30,5	...	...	...	...
Préstamos inmobiliarios nuevos (Tasa interanual)												
Número de operaciones nuevas	-18,9	17,7	11,7	20,8	22,6	6,9	8,6	10,7	7,3	15,6	...	...
Importe de operaciones nuevas	-18,8	26,1	24,2	30,4	30,3	22,9	18,9	25,3	14,6	35,8	...	...
Créditos dudosos a los hogares para la adquisición y rehabilitación de vivienda. Ratio de dudosidad (a)												
	2,52	2,51	...	2,40	2,25	2,07	1,89	...	...	...	...	...
Préstamos para vivienda/Total préstamos brutos (b)												
Prést. inmuebles comerciales/Total préstamos brutos (b)	32,5	31,8	...	31,8	31,5	31,2	...	...	...	...	...	...
	4,8	4,8	...	4,8	4,6	4,3	...	...	...	...	...	...

	Datos anuales			Datos trimestrales					Datos mensuales			
	2023	2024	2025	IV-24	I-25	II-25	III-25	IV-25	Nov 25	Dic 25	Ene 26	Feb 26
Rentabilidad de inversiones alternativas												
Acumulado en los últimos 12 meses (d)												
Vivienda (alquiler más variación de precios)	7,6	14,6	...	14,6	15,5	15,9	16,0	...	...	...	...	...
Rentabilidad bruta por alquiler	3,4	3,3	3,0	3,3	3,3	3,2	3,1	3,0	...	...	...	...
Bonos del Estado a 10 años (g)	2,9	3,1	3,3	3,1	3,3	3,2	3,2	3,3	3,2	3,3	3,3	3,1
Depósitos de hogares e ISFLSH (h)	2,6	1,5	1,6	1,5	1,5	1,4	1,3	1,6	1,5	1,6	1,6	...
Bolsa (IBEX-35)	22,8	14,8	49,3	14,8	18,6	27,9	30,3	49,3	40,6	49,3	44,6	37,6
Comparación internacional precios de la vivienda												
Índices de precios reales. Tasas interanuales (a)												
España	4,0	8,5	...	11,4	12,3	12,8	12,8	...	...	...	...	...
Alemania	-8,4	-1,5	...	1,9	3,5	3,1	3,3	...	...	...	...	...
Francia	-0,4	-3,7	...	-1,9	0,5	0,7	0,7	...	...	...	...	...
Italia	1,3	3,2	...	4,4	4,4	3,9	3,8	...	...	...	...	...
Países Bajos	-1,9	8,2	...	10,9	10,7	9,5	7,7	...	...	...	...	...
UEM	-1,2	2,0	...	4,1	5,3	5,1	5,1	...	...	...	...	...
Reino Unido	-6,6	-1,9	-0,4	-0,0	1,5	-1,0	-1,1	-0,9	...	...	...	...
Estados Unidos	-0,1	1,3	...	0,7	-0,1	-0,6	-1,6	...	...	...	...	...
Japón	-0,2	0,1	...	-0,1	0,9	0,3	1,5	...	...	...	...	...
Precios de inmuebles comerciales												
Tasas interanuales												
Índice de Precios Inmuebles Comerciales (Banco de España)												
Índice General (b)	-1,8	2,6	...	4,2	4,9	7,7	9,7	...	...	...	...	...
Locales comerciales	-2,3	2,9	...	3,3	2,9	6,8	7,7	...	...	...	...	...
Oficinas	0,3	-3,8	...	-0,2	10,9	10,7	11,3	...	...	...	...	...
Naves industriales	-0,2	3,3	...	9,6	11,6	10,4	17,5	...	...	...	...	...
Prime (i)	-4,7	9,7	...	9,9	11,2	9,4	11,3	...	...	...	...	...

Fuentes: Instituto Nacional de Estadística (INE), Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU), Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (MITMS), Colegio de Registradores, Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN), Sociedad de Tasación, Fotocasa, Idealista, Sociedad de Bolsas S.A. BIS, OCDE, BCE y Banco de España. (Véase nota metodológica adjunta)

(a) Media del período.

(b) Forma parte de los indicadores de solidez financiera (FSI, por sus siglas en inglés) del Fondo Monetario Internacional (FMI).

(c) Datos semestrales. Incluye vivienda nueva y de segunda mano

(d) Fin de período.

(e) Se considera vivienda nueva a la vivienda de nueva construcción, ya sea en promoción para venta o promoción cooperativa o comunitaria, y a la vivienda en construcción. Se considera vivienda usada o de segunda mano a aquella que no es nueva.

(f) Es vivienda nueva cuando se trata de obra nueva, esto es, cuando tiene menos de un año de antigüedad desde la finalización de la obra. Es vivienda usada si tiene más de un año de antigüedad desde la finalización de la obra.

(g) Mercado secundario.

(h) Depósitos en entidades de crédito a más de 1 y hasta 2 años. Tipos de interés (TEDR) de nuevas operaciones. TEDR: Tipo efectivo definición restringida, que equivale a TAE sin incluir comisiones.

(i) Los inmuebles prime identifica las operaciones sobre locales situados en los barrios céntricos de varios grandes núcleos urbanos (Barcelona, Bilbao, Madrid, Málaga, Palma de Mallorca y Valencia) que, de acuerdo con los criterios utilizados por diferentes consultoras inmobiliarias especializadas, cuentan con un sector comercial especialmente dinámico.

	1970	1981	1991	2001	2011	2021	2022	2023	2024
Parque de viviendas									
Número de viviendas (Censos)	10 658 882	14 726 134	17 206 363	20 946 554	25 208 623	26 623 708	...	...	...
Número de viviendas por hogar	...	1,45	1,45	1,52	1,40	1,41	...	...	...
Porcentaje de viviendas (Censos)									
Principales	79,8	70,8	68,2	67,7	71,7	69,6	...	...	...
Secundarias	7,5	12,9	17,0	17,4	14,6	16,0	...	...	...
Desocupadas y otras	12,7	16,3	14,8	14,8	13,7	14,4	...	...	...
Porcentaje de viviendas principales (Censos)									
En propiedad	63,4	73,1	78,3	82,2	78,9	75,5	...	...	...
En alquiler	30,1	20,8	15,2	11,4	13,5	16,1	...	...	...
En cesión y otras formas	6,5	6,1	6,5	6,5	7,6	8,4	...	...	...
Porcentaje de viviendas principales (a)									
En propiedad	...	...	79,3	84,5	79,6	75,8	75,9	75,1	73,6
En alquiler	...	...	13,5	9,6	14,9	18,0	18,1	18,7	20,4
En cesión y otras formas	...	...	7,2	5,9	5,5	6,2	6,1	6,1	6,1

Fuente: INE

(a) Hasta 2004, Encuesta Continua de Presupuestos Familiares (ECPF); desde 2005, Encuesta de Condiciones de Vida (ECV).