

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 56
Cuarto trimestre 2025



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE VIVIENDA
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL DE AGENDA URBANA,
VIVIENDA Y ARQUITECTURA

DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y SUELO

Centro virtual de publicaciones del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana:
<https://www.mivau.gob.es/>

Catálogo de publicaciones de la Administración General del Estado:
<https://cpage.mpr.gob.es>

Título de la obra: Observatorio de vivienda y suelo. Boletín n.º 56, cuarto trimestre 2025
Autor: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo
Año de edición: 2026

Características edición digital:

1ª edición electrónica: abril 2026

Formato: PDF

Tamaño: 2,14 MB

Edita:

© Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana
Secretaría General Técnica
Centro de Publicaciones

NIPO: 179-24-007-X

Aviso Legal: Todos los derechos reservados. Esta publicación no puede ser reproducida ni en todo ni en parte, ni registrada, ni transmitida por un sistema de recuperación de información en ninguna forma ni en ningún medio, salvo en aquellos casos específicamente permitidos por la Ley.





0. PRESENTACIÓN.....	4
1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL	5
2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES...	15
3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES	31
4. REHABILITACIÓN.....	36
5. ALQUILER DE VIVIENDA.....	41
6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA.....	44
7. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS	53
8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....	58

o. PRESENTACIÓN

La situación actual del mercado de vivienda y suelo

En términos generales, en el cuarto trimestre de 2025 se observa una notable actividad inmobiliaria: el total de transacciones de vivienda escrituradas se ha situado en 200.441, lo que supone un incremento del 0,6 % en relación con el mismo trimestre del año anterior, alcanzando niveles máximos de actividad de los últimos años, con un claro predominio de las transacciones de vivienda usada, que constituyen el 90 % del total.

En relación con la actividad edificatoria, el presupuesto total de ejecución de los visados de dirección de obra ha aumentado en un 11 % respecto al mismo periodo del año anterior, manteniendo una elevada actividad y alcanzando los 7.048 millones de euros. Por su parte, el importe de ejecución de obra nueva ha crecido hasta situarse en los 5.419,8 millones de euros en el cuarto trimestre del año. En cuanto a la rehabilitación residencial, es de destacar el crecimiento de esta actividad a lo largo de los últimos tres años. En este contexto, el presupuesto destinado a obras de ampliación y reforma, en el cuarto trimestre de 2025 se ha situado en 677,2 millones de euros, lo que supone un crecimiento del 11,7 % con respecto al mismo trimestre del año anterior, y representa un 13,3 % del total de la edificación. Esta evolución favorable de la actividad ha coincidido con el despliegue de los fondos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR).

Después de la etapa de moderado crecimiento de los precios de vivienda en los últimos años y de la reducción registrada en el año 2020, desde finales de ese mismo año, los precios han recuperado una tendencia al alza. En el cuarto trimestre de 2025 el precio medio de la vivienda libre ha experimentado un incremento interanual del 13,1 %, situándose en 2.230 €/m².

En lo que respecta a la compra de vivienda por extranjeros, ésta supone en torno a un 13,52 % del total. Por nacionalidades, destacan una vez más los compradores de Reino Unido, Países Bajos y Alemania, que representan, respectivamente, el 7,9 %, el 6,8 % y el 6,7 %, sobre el total de los extranjeros compradores.

En los últimos años se ha observado una progresiva caída de la rentabilidad del alquiler, desde el máximo registrado a comienzos de 2018, cuando se situó en el 4,09 %, hasta situarse en el 3,05 % en el cuarto trimestre de 2025, según los datos proporcionados por el Banco de España.

La accesibilidad económica para la adquisición de vivienda, expresada como relación entre el precio de la vivienda y la renta bruta disponible de los hogares, ha experimentado un incremento continuado en los últimos años, hasta situarse en 7,98 años. Asimismo, el esfuerzo para la compra de una vivienda registró, en el cuarto trimestre del año 2025, un aumento interanual del 2,1 %.

En cuanto a la financiación, cabe destacar que los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda han experimentado un aumento interanual significativo en el cuarto trimestre de 2025, alcanzando las 133.358 hipotecas, lo que supone un incremento del 8,7 % respecto al mismo periodo del año anterior. La media por vivienda se ha situado en 169.827 euros, mientras que el importe total prestado ha alcanzado 22.648 millones de euros, lo que representa un aumento interanual del 21,5 %.

En relación con el crédito dudoso a la construcción, en el cuarto trimestre de 2025 se ha situado en el 6,2 % y el de la actividad inmobiliaria en el 1,9 %, según los últimos datos del Banco de España. En ambos casos, suponen datos que se encuentran muy por debajo de los registrados en 2018, cuando la dudosa en el sector de la construcción superaba el 18 % y la de la actividad inmobiliaria rondaba el 12 %. Los porcentajes de crédito dudoso para la adquisición de vivienda y para la rehabilitación también han ido reduciéndose, hasta situarse en el cuarto trimestre de 2025 en el 1,8 % y el 2,7 %, respectivamente.

Estructura y contenidos del boletín

Este boletín estadístico del Observatorio de Vivienda y Suelo, correspondiente al cuarto trimestre de 2025, recoge los principales datos publicados hasta el 20 de abril de 2026 por los diferentes organismos y entidades, manteniendo la estructura y contenidos del boletín anterior.

1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL

Este Capítulo incluye la información relativa a la evolución de la actividad residencial, ofreciendo los datos de licencias municipales de obra y de viviendas iniciadas y terminadas publicados por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Asimismo, se incluyen datos de los presupuestos de ejecución recogidos en los visados de dirección de obra, así como los valores de liquidación contenidos en los certificados finales de obra.

Iniciación y terminación de viviendas

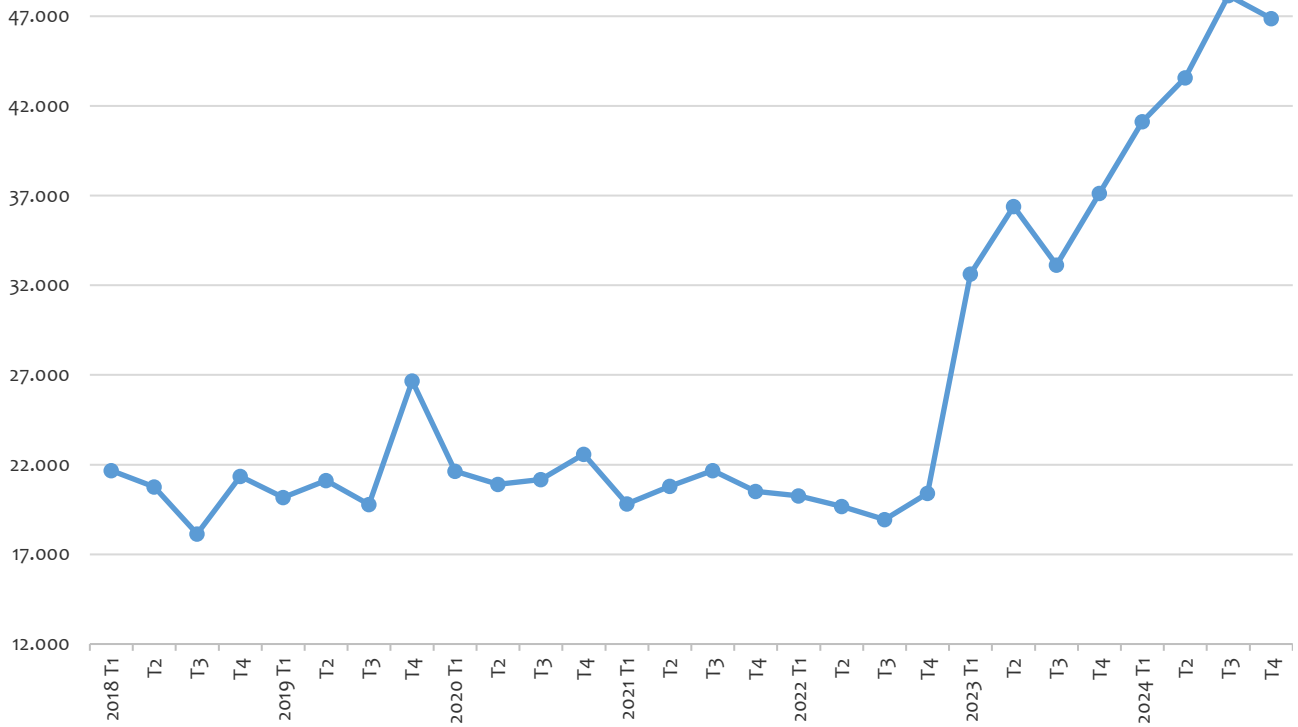
En la **Tabla y Gráfico 1.1** se presenta la evolución del número de viviendas autorizadas en las licencias municipales de obra. En el cuarto trimestre de 2024 se concedieron licencias para un total de 46.866 viviendas de nueva planta y 2.517 para rehabilitaciones de vivienda, según los últimos datos disponibles. Por su parte, la información de viviendas terminadas (**Tabla 1.2.**), a partir de la información proporcionada por el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (CSCAE) y de los visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos (COAT), pone de manifiesto una notable recuperación de la actividad de la promoción residencial, tras la pandemia ocasionada por la Covid-19, también, durante los diferentes trimestres posteriores.

Tabla 1.1. Viviendas según licencias municipales de obra de nueva planta, rehabilitación y demolición.

	Nueva planta (NP)	Rehabilitación (Rh)	Demolición (Dm)	% Rh/NP	% Dm/NP	% Variación anual NP
2018 T1	21.680	2.916	2.054	13,5	9,5	58,9
T2	20.756	2.921	1.850	14,1	8,9	28,3
T3	18.142	2.085	1.467	11,5	8,1	14,3
T4	21.348	2.695	1.832	12,6	8,6	22,9
2019 T1	20.178	2.472	1.532	12,3	7,6	-6,9
T2	21.114	2.656	1.509	12,6	7,1	1,7
T3	19.786	2.427	1.470	12,3	7,4	9,1
T4	26.661	2.391	1.800	9,0	6,8	24,9
2020 T1	21.633	3.052	1.336	14,1	6,2	7,2
T2	20.908	2.684	2.085	12,8	10,0	-1,0
T3	21.172	2.091	1.338	9,9	6,3	7,0
T4	22.576	1.859	1.331	8,2	5,9	-15,3
2021 T1	19.817	1.876	1.302	9,5	6,6	-8,4
T2	20.803	2.060	2.249	9,9	10,8	-0,5
T3	21.679	2.101	1.409	9,7	6,5	2,4
T4	20.505	2.180	2.308	10,6	11,3	-9,2
2022 T1	20.254	2.414	1.903	11,9	9,4	2,2
T2	19.665	2.237	2.614	11,4	13,3	-5,5
T3	18.949	2.475	2.358	13,1	12,4	-12,6
T4	20.411	2.568	1.906	12,6	9,3	-0,5
2023 T1	32.624	2.472	1.993	7,6	6,1	61,1
T2	36.403	2.295	2.760	6,3	7,6	85,1
T3	33.121	2.602	2.513	7,9	7,6	74,8
T4	37.132	2.497	1.784	6,7	4,8	81,9
2024 T1	41.131	2.663	2.310	6,5	5,6	26,1
T2	43.563	2.308	2.816	5,3	6,5	19,7
T3	48.158	2.791	2.806	5,8	5,8	45,4
T4	46.866	2.517	1.774	5,4	3,8	26,2

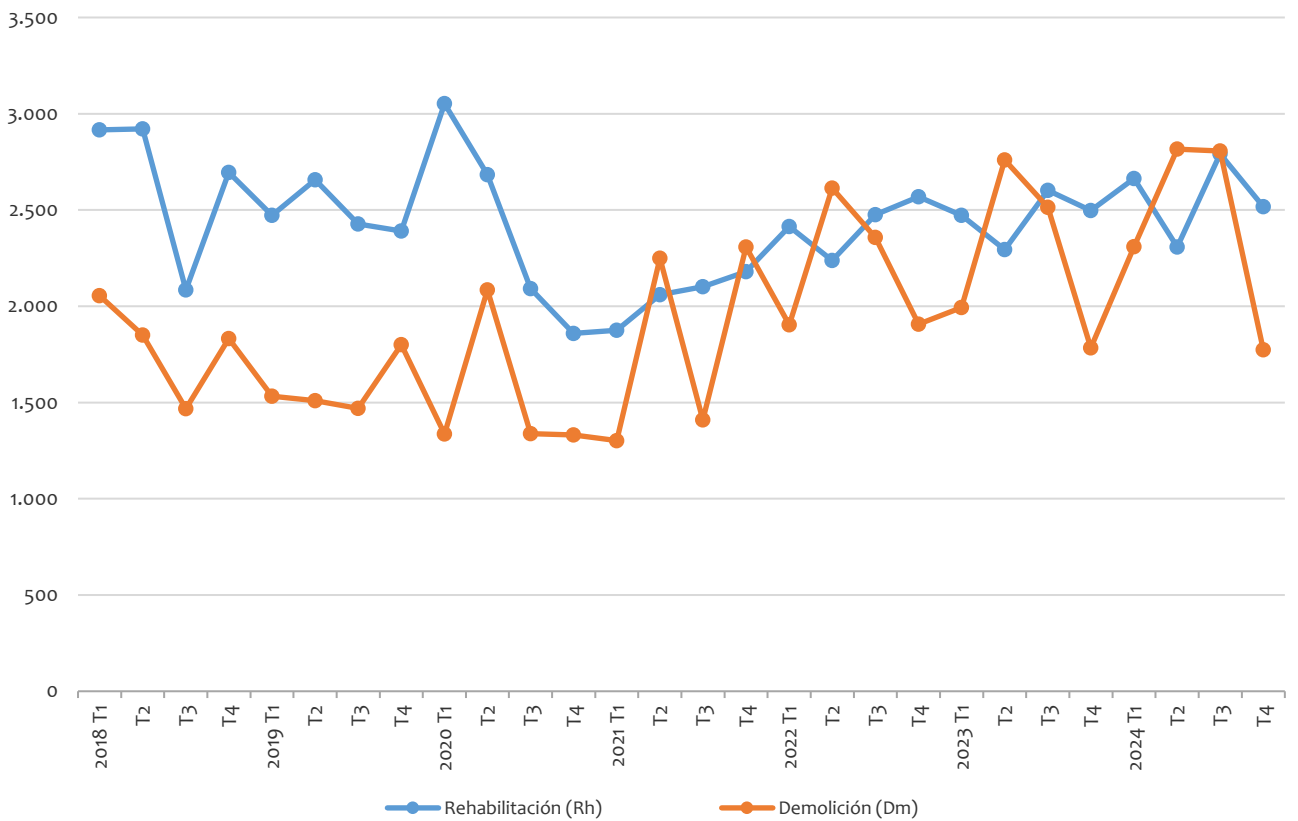
Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Gráfico 1.1.a. Viviendas según licencias municipales de obra de nueva planta.



Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Gráfico 1.1.b. Viviendas según licencias municipales de obra de rehabilitación y demolición.



Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Las estadísticas del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana estiman las viviendas iniciadas y terminadas para el caso de las viviendas libres (VL), y las calificaciones provisionales (inicio) y definitivas (terminación) para las viviendas protegidas (VP). Estos datos se presentan en la **Tabla y Gráficos 1.2**.

Tabla 1.2. Número de viviendas iniciadas y terminadas: VL y VP.

	Viv. Libre iniciada	Viv. Libre terminada	Vivienda Protegida Calificación Provisional	Vivienda Protegida Calificación Definitiva	Total Viviendas iniciadas	Total Viviendas terminadas	Var. Anual (sobre viv. libre) %	
							Viviendas iniciadas	Viviendas terminadas
2018 T1	21.654	12.069	3.040	547	24.694	12.616	21,4	17,4
T2	24.075	16.665	3.419	1.104	27.494	17.769	18,6	22,7
T3	22.878	15.489	2.312	1.274	25.190	16.763	23,7	23,3
T4	22.870	14.630	3.132	2.266	26.002	16.896	30,2	13,3
2019 T1	26.347	14.177	2.369	1.371	28.716	15.548	21,7	17,5
T2	25.876	17.929	2.827	1.359	28.703	19.288	7,5	7,6
T3	22.139	16.163	3.688	2.260	25.827	18.423	-3,2	4,4
T4	21.883	23.293	3.612	2.258	25.495	25.551	-4,3	59,2
2020 T1	22.526	18.427	2.730	1.196	25.256	19.623	-14,5	30,0
T2	17.233	15.519	2.259	3.020	19.492	18.539	-33,4	-13,4
T3	16.712	20.803	2.365	2.613	19.077	23.416	-24,5	28,7
T4	19.459	22.782	4.215	3.144	23.674	25.926	-11,1	-2,2
2021 T1	23.264	18.623	3.006	2.723	26.270	21.346	3,3	1,1
T2	24.690	22.870	3.145	2.334	27.835	25.204	43,3	47,4
T3	25.802	21.111	3.494	2.333	29.296	23.444	54,4	1,5
T4	26.748	21.487	3.526	3.247	30.274	24.734	37,5	-5,7
2022 T1	26.162	18.930	3.673	2.367	29.835	21.297	12,5	1,6
T2	20.946	19.821	2.664	2.665	23.610	22.486	-15,2	-13,3
T3	23.589	20.063	2.051	1.673	25.640	21.736	-8,6	-5,0
T4	26.299	21.121	4.634	2.905	30.933	24.026	-1,7	-1,7
2023 T1	25.955	20.156	3.214	2.152	29.169	22.308	-0,8	6,5
T2	24.119	20.806	3.053	2.123	27.172	22.929	15,1	5,0
T3	23.796	19.609	1.928	1.518	25.724	21.127	0,9	-2,3
T4	24.170	19.902	4.109	3.054	28.279	22.956	-8,1	-5,8
2024 T1	27.960	20.245	2.998	2.588	30.958	22.833	7,7	0,4
T2	29.289	21.795	5.243	2.172	34.532	23.967	21,4	4,8
T3	26.840	19.870	4.114	3.193	30.954	23.063	12,8	1,3
T4	28.131	24.699	11.612	6.418	39.743	31.117	16,4	24,1
2025 T1	31.179	18.642	3.600	2.226	34.779	20.868	11,5	-7,9
T2	29.911	21.177	4.630	2.049	34.541	23.226	2,1	-2,8
T3	26.537	18.985	3.629	2.223	30.166	21.208	-1,1	-4,5
T4	34.200	21.988	3.644	4.606	37.844	26.594	21,6	-11,0

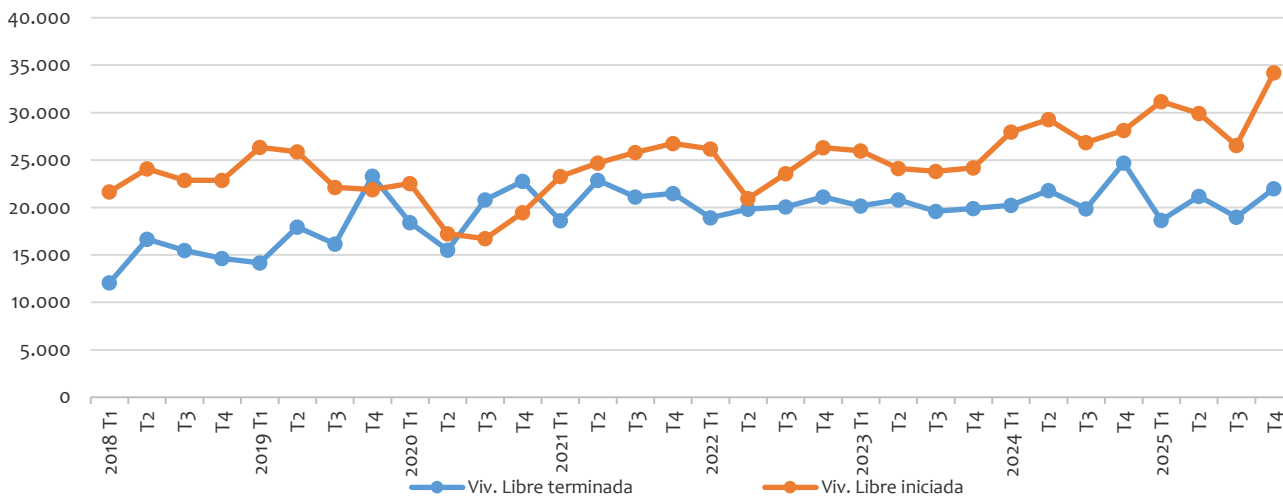
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Los datos estadísticos de vivienda libre reflejan que, en el cuarto trimestre de 2025, se terminaron 21.988 viviendas libres, lo que supone un descenso del 11 % respecto al mismo trimestre del año anterior. Por su parte, el número de viviendas iniciadas aumento en un 21,6 %, alcanzando 34.200 unidades.

Por su parte, en este trimestre se concedieron 4.606 calificaciones definitivas y 3.644 calificaciones provisionales de vivienda protegida.

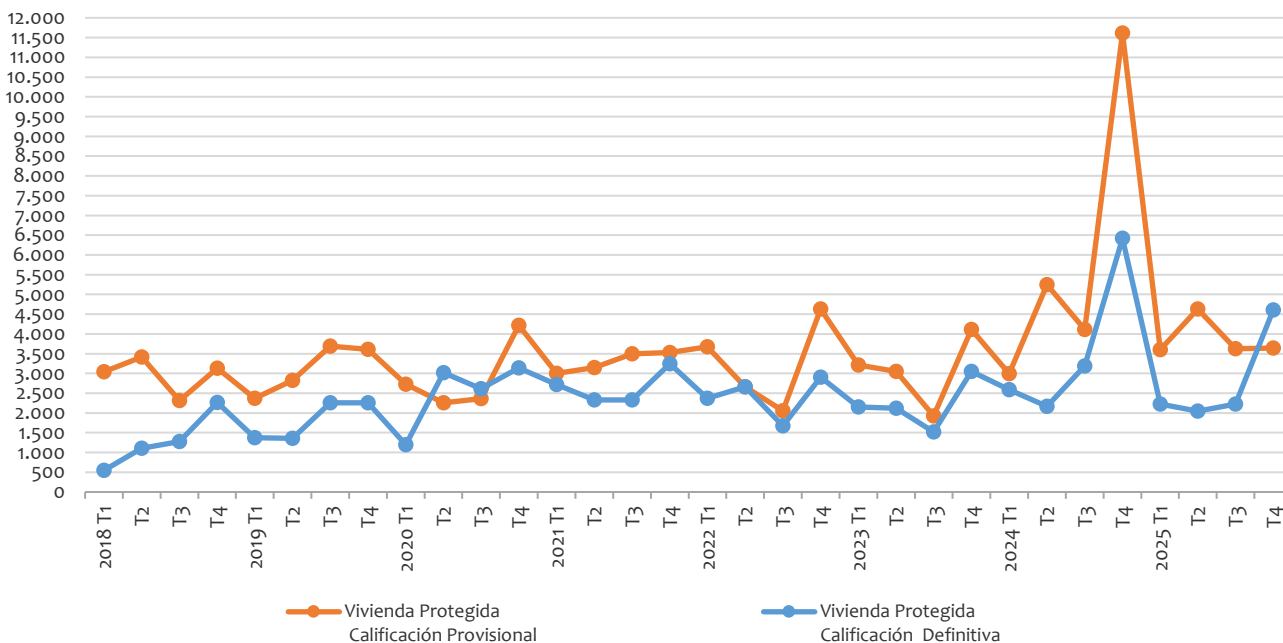
En total, en el cuarto trimestre de 2025 se han iniciado 34.200 viviendas, lo que representa un aumento del 21,6 % en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Gráfico 1.2.a. Número de viviendas libres: iniciadas y terminadas.



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Gráfico 1.2.b. Número de VP iniciadas y terminadas: calificaciones provisionales y definitivas.



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

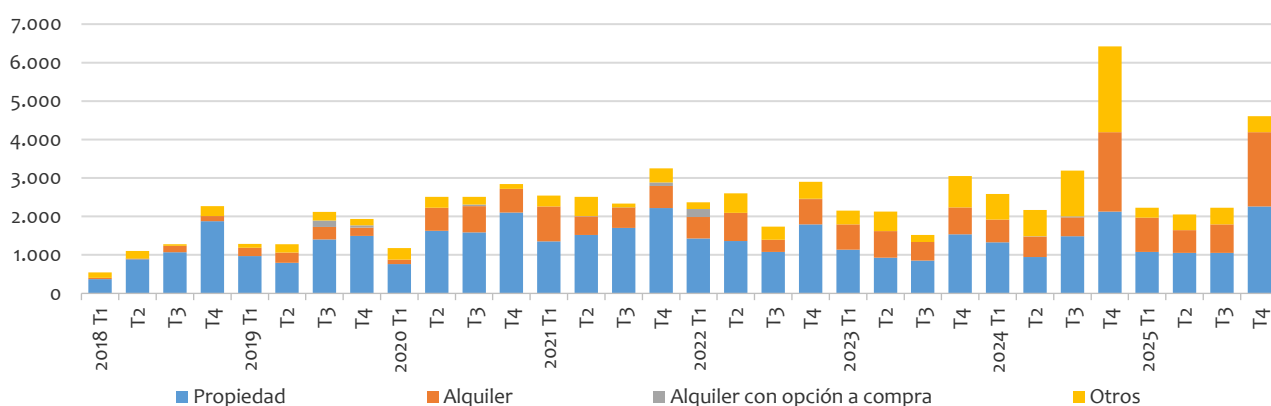
A continuación, se recoge la información desglosada de las calificaciones definitivas de vivienda protegida en función de sus características. En la **Tabla y Gráfico 1.3** se incorporan datos en relación con la distribución de dichas viviendas terminadas, según su régimen de protección, general o concertado, especial u otros; el tipo de promotor, privado o público; y el régimen de tenencia, diferenciando si se trata de viviendas en propiedad, en alquiler, en alquiler con opción a compra u otras modalidades.

Como se puede observar en la **Tabla 1.3**, a lo largo del cuarto trimestre de 2025 se han concedido un total de 4.606 calificaciones definitivas de vivienda protegida, de las cuales un 76 % de ellas pertenecen al régimen general de protección. En cuanto al tipo de promotor de dichas viviendas, un 53 % corresponde a promociones privadas y, en lo relativo a su régimen de tenencia, el 49 % son viviendas en propiedad. No obstante, resulta destacable el aumento de las viviendas protegidas en régimen de alquiler, que en el cuarto trimestre de 2025 representaron en torno al 42 % del total de calificaciones definitivas.

Tabla 1.3. Calificación definitiva de vivienda protegida. Planes estatales y autonómicos.

	TOTAL	Régimen de protección			Promotor		Régimen de tenencia			
		General	Especial	Otros	Privado	Público	Propiedad	Alquiler	Alquiler con opción compra	Otros
2018 T1	547	526	10	11	403	144	368	36	0	143
T2	1.104	1.005	75	24	1.037	67	887	15	3	199
T3	1.274	1.174	33	67	1.054	220	1.073	165	0	36
T4	2.266	2.012	184	70	2.082	184	1.879	128	4	255
2019 T1	1.283	1.040	161	82	782	501	968	221	0	94
T2	1.278	1.212	21	27	1.149	129	792	273	0	213
T3	2.122	2.005	16	101	1.765	357	1.402	322	171	227
T4	1.932	1.725	29	178	1.533	399	1.494	215	63	160
2020 T1	1.178	1.087	85	1	1.048	130	759	121	0	298
T2	2.507	2.471	1	35	2.252	255	1.629	601	0	277
T3	2.511	2.420	44	43	2.359	152	1.586	684	44	197
T4	2.842	2.437	170	235	2.422	420	2.098	620	0	124
2021 T1	2.723	2.172	140	383	2.092	631	1.351	905	0	289
T2	2.334	2.209	2	123	1.630	704	1.520	481	6	505
T3	2.333	1.838	208	269	1.949	384	1.705	527	4	97
T4	3.247	2.695	279	273	2.684	563	2.221	571	96	359
2022 T1	2.367	2.052	226	51	1.890	477	1.424	563	208	172
T2	2.665	2.399	209	57	2.341	264	1.360	731	0	514
T3	1.673	1.326	32	263	1.344	397	1.081	316	0	336
T4	2.905	2.440	57	408	2.007	890	1.791	663	3	448
2023 T1	2.152	1.819	169	164	1.505	647	1.133	663	0	356
T2	2.123	1.852	2	269	1.534	589	926	694	0	503
T3	1.518	1.032	55	431	1.414	104	851	482	0	185
T4	3.054	2.560	115	379	2.118	936	1.534	697	0	823
2024 T1	2.588	1.859	189	540	2.058	530	1.331	592	0	665
T2	2.172	1.661	2	509	851	1.324	945	531	9	687
T3	3.193	1.877	259	1.000	2.919	274	1.482	495	24	1.192
T4	6.418	4.368	112	1.938	4.794	1.621	2.126	2.065	0	2.227
2025 T1	2.226	1.832	268	95	1.426	800	1.080	891	0	255
T2	2.049	1.681	120	248	1.518	531	1.056	587	0	406
T3	2.223	1.949	130	144	1.667	556	1.050	741	0	432
T4	4.606	3.486	490	630	2.447	2.159	2.259	1.932	0	415

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Gráfico 1.3. Régimen de tenencia de las calificaciones definitivas de vivienda protegida.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 1.4** se comparan las viviendas terminadas (que incluyen tanto las viviendas libres como las calificaciones definitivas de vivienda protegida) con los certificados de final de obra. El número de viviendas terminadas en el cuarto trimestre de 2025 fue de 26.594, lo que representa una disminución del 14,5 % respecto al mismo trimestre del año anterior. Al mismo tiempo, los Certificados Finales de Obra también han disminuido interanualmente, situándose en 23.881, lo que supone una caída del 12,6 % en comparación con el periodo del año previo.

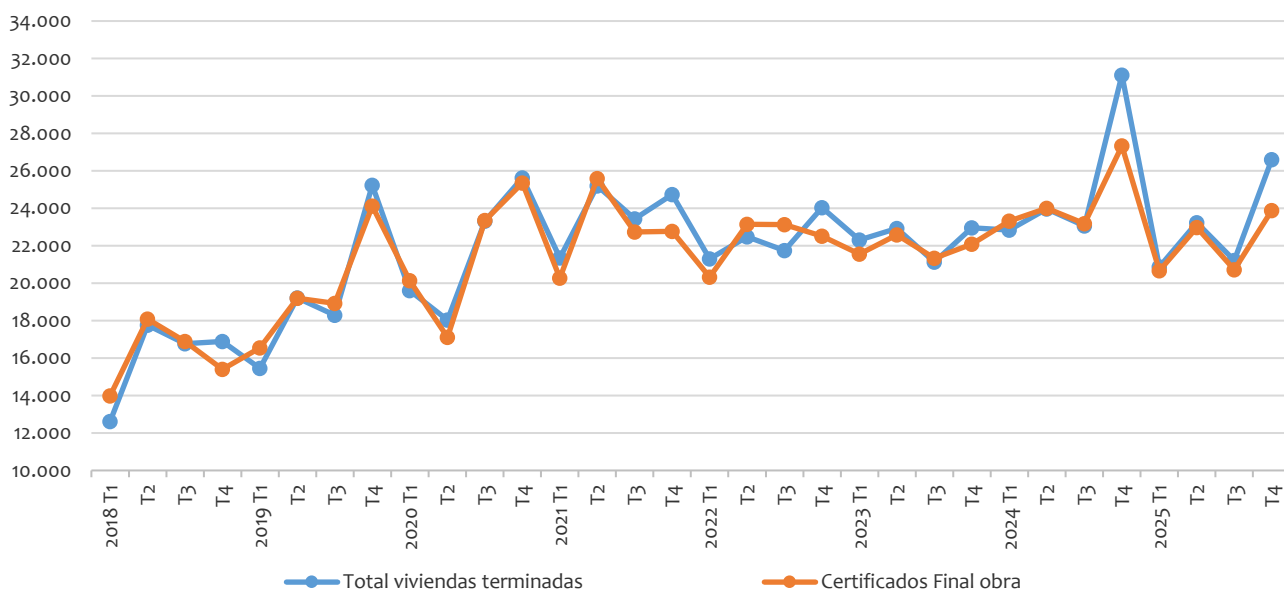
Tabla 1.4. Número de viviendas terminadas: comparación de fuentes de información.

	Total viviendas terminadas (1)	Certificados final obra (2)	Variación anual (%) Viviendas terminadas	Variación anual (%) Certificados Final Obra
2018 T1	12.616	13.989	9,2	16,1
T2	17.769	18.083	19,3	24,8
T3	16.763	16.883	23,5	17,4
T4	16.896	15.399	18,6	12,5
2019 T1	15.460	16.547	22,5	18,3
T2	19.207	19.201	8,1	6,2
T3	18.285	18.920	9,1	12,1
T4	25.225	24.121	49,3	56,6
2020 T1	19.605	20.139	26,8	21,7
T2	18.026	17.109	-6,1	-10,9
T3	23.314	23.344	27,5	23,4
T4	25.624	25.353	1,6	5,1
2021 T1	21.346	20.280	8,9	0,7
T2	25.204	25.598	39,8	49,6
T3	23.444	22.738	0,6	-2,6
T4	24.734	22.774	-3,5	-10,2
2022 T1	21.297	20.319	-0,2	0,2
T2	22.486	23.143	-10,8	-9,6
T3	21.736	23.133	-7,3	1,7
T4	24.026	22.512	-2,9	-1,2
2023 T1	22.308	21.564	4,7	6,1
T2	22.929	22.580	2,0	-2,4
T3	21.127	21.341	-2,8	-7,7
T4	22.956	22.080	-4,5	-1,9
2024 T1	22.833	23.324	2,4	8,2
T2	23.967	23.997	4,5	6,3
T3	23.063	23.186	9,2	8,6
T4	31.117	27.330	35,6	23,8
2025 T1	20.868	20.674	-8,6	-11,4
T2	23.226	22.979	-3,1	-4,2
T3	21.208	20.720	-8,0	-10,6
T4	26.594	23.881	-14,5	-12,6

(1) El número de viviendas terminadas se corresponde con la suma del número de VL de la serie del M. de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el número de calificaciones definitivas de VP

(2) Según información de los certificados finales de obra facilitados por los COAT.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Gráfico 1.4. Comparación del número de viviendas terminadas utilizando diversas fuentes.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Valor presupuestado y liquidado de las obras de vivienda

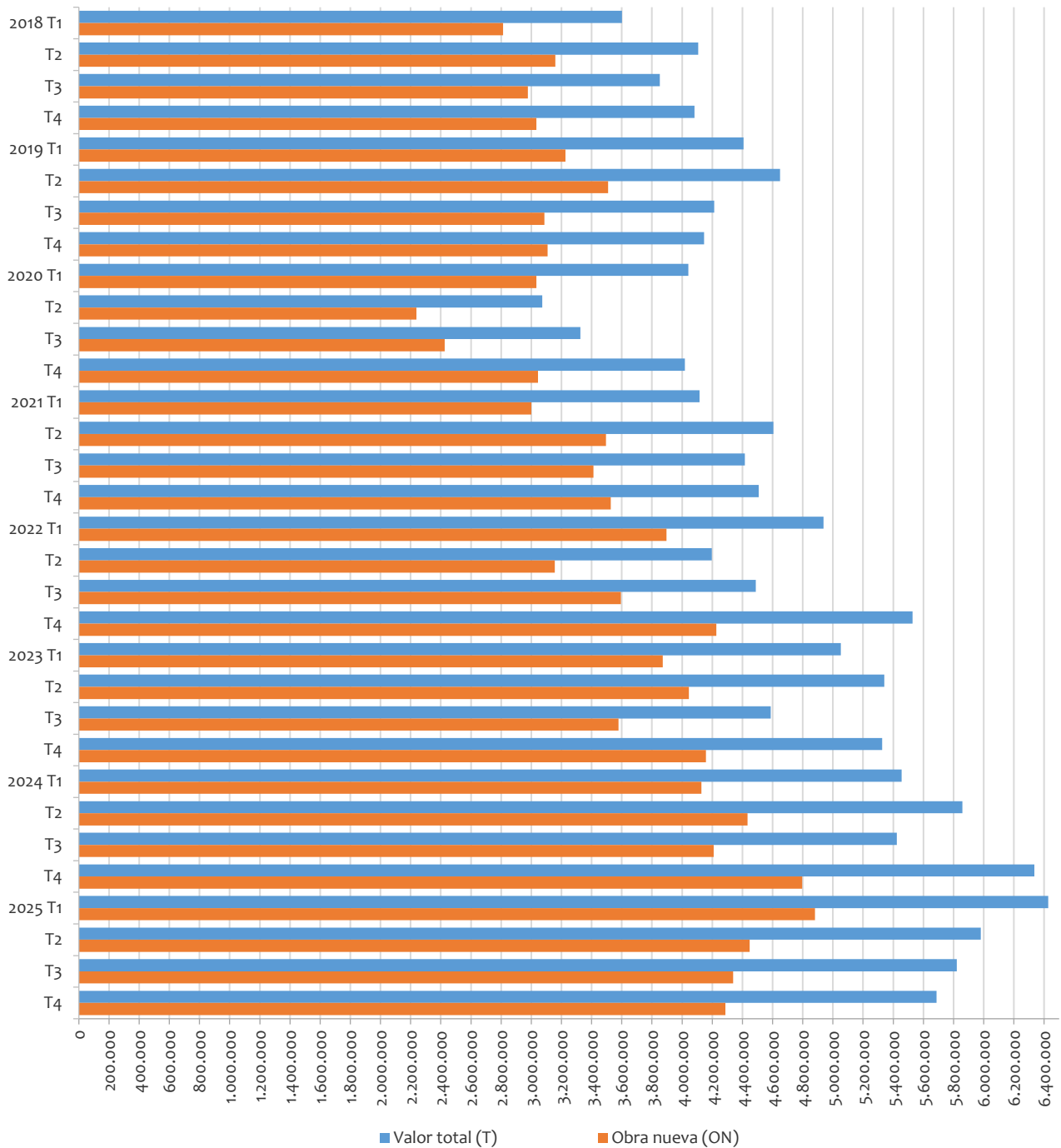
Como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 1.5**, el valor total de los presupuestos de ejecución que constan en los visados de dirección de obra nueva del cuarto trimestre de 2025 ascendió a 4.287.026 millones de euros y representa el 75,4 % del valor total presupuestado en los proyectos visados de todo tipo de obras de edificación. Por su parte, el valor total de los presupuestos de ejecución del cuarto trimestre de 2025 alcanzó los 5.687.041 millones de euros, lo que representa un descenso de -10,2 % con respecto al mismo trimestre del año anterior.

Tabla 1.5. Presupuestos de ejecución. Visados de dirección de obra (Miles de euros).

	Valor total (T)	Obra nueva (ON)	Proporción ON/T (%)	Variación anual (%)
2018 T1	3.600.798	2.813.195	78,1	14,9
T2	4.105.877	3.158.935	76,9	21,6
T3	3.852.753	2.977.077	77,3	26,2
T4	4.081.119	3.034.363	74,4	21,3
2019 T1	4.406.747	3.226.953	73,2	22,4
T2	4.650.136	3.509.572	75,5	13,3
T3	4.212.439	3.086.837	73,3	9,3
T4	4.145.157	3.107.310	75,0	1,6
2020 T1	4.041.738	3.034.586	75,1	-8,3
T2	3.072.142	2.238.492	72,9	-33,9
T3	3.325.690	2.425.169	72,9	-21,1
T4	4.019.142	3.043.751	75,7	-3,0
2021 T1	4.115.483	2.999.338	72,9	1,8
T2	4.605.079	3.495.756	75,9	49,9
T3	4.416.354	3.411.870	77,3	32,8
T4	4.507.562	3.527.557	78,3	12,2
2022 T1	4.937.534	3.896.940	78,9	20,0
T2	4.196.933	3.155.311	75,2	-8,9
T3	4.488.671	3.593.488	80,1	1,6
T4	5.528.759	4.227.490	76,5	22,7
2023 T1	5.052.897	3.871.044	76,6	2,3
T2	5.340.176	4.045.304	75,8	27,2
T3	4.587.888	3.578.043	78,0	2,2
T4	5.325.717	4.157.399	78,1	-3,7
2024 T1	5.456.115	4.128.138	75,7	8,0
T2	5.858.760	4.433.339	75,7	9,7
T3	5.424.346	4.209.422	77,6	18,2
T4	6.336.112	4.795.680	75,7	19,0
2025 T1	6.426.951	4.881.566	76,0	17,8
T2	5.980.868	4.448.670	74,4	2,1
T3	5.821.771	4.338.454	74,5	7,3
T4	5.687.041	4.287.026	75,4	-10,2

Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Gráfico 1.5. Presupuestos de ejecución por tipo de obra (miles de euros).



Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Por su parte, de acuerdo con la **Tabla 1.6.**, se observa que el valor presupuestado para la obra nueva residencial en el cuarto trimestre de 2025 representa el 81,6% del PEM total de obra nueva. Al mismo tiempo, la tasa de variación interanual de dicho valor total de la obra nueva supone un aumento del 13 %, habiéndose situado el valor total presupuestado en 5.419,84 millones de euros.

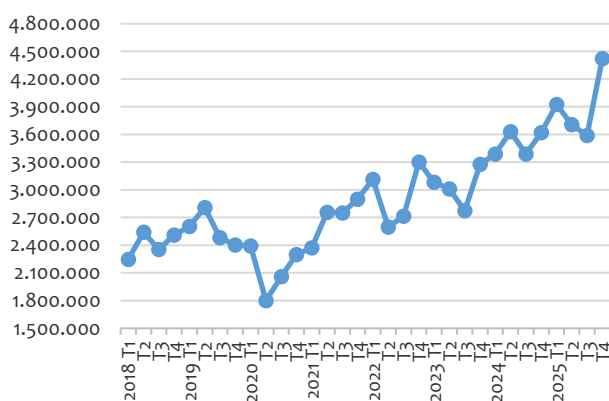
Tabla 1.6. Presupuestos de ejecución material en obra nueva: residencial y no residencial (miles de euros).

	Valor total	Total residencial	Total no residencial	Proporción Residencial (%)	Variación total anual (%)
2018 T1	2.813.195	2.247.085	566.111	79,9	22,3
T2	3.158.934	2.542.980	615.955	80,5	28,3
T3	2.977.077	2.354.684	622.393	79,1	27,0
T4	3.034.363	2.511.777	522.585	82,8	23,0
2019 T1	3.226.953	2.603.412	623.542	80,7	14,7
T2	3.509.572	2.810.877	698.695	80,1	11,1
T3	3.086.837	2.483.523	603.314	80,5	3,7
T4	3.107.309	2.403.284	704.025	77,3	2,4
2020 T1	3.034.586	2.394.431	640.155	78,9	-6,0
T2	2.238.492	1.801.459	437.033	80,5	-36,2
T3	2.425.169	2.060.183	364.987	85,0	-21,4
T4	3.043.751	2.298.241	745.509	75,5	-2,0
2021 T1	2.999.339	2.372.217	627.122	79,1	-1,2
T2	3.495.756	2.758.229	737.526	78,9	56,2
T3	3.411.870	2.748.866	663.005	80,6	40,7
T4	3.527.556	2.900.256	627.300	82,2	15,9
2022 T1	3.896.940	3.113.316	783.624	79,9	29,9
T2	3.155.311	2.595.944	559.368	82,3	-9,7
T3	3.593.488	2.715.794	877.694	75,6	5,3
T4	4.227.490	3.302.877	924.613	78,1	19,8
2023 T1	3.871.043	3.082.461	788.583	79,6	-0,7
T2	4.045.304	3.011.560	1.033.744	74,4	28,2
T3	3.578.043	2.773.708	804.335	77,5	-0,4
T4	4.157.399	3.277.464	879.934	78,8	-1,7
2024 T1	4.128.138	3.386.990	741.148	82,0	6,6
T2	4.433.339	3.630.224	803.115	81,9	9,6
T3	4.209.422	3.389.374	820.048	80,5	17,6
T4	4.795.680	3.619.958	1.175.722	75,5	15,4
2025 T1	4.881.566	3.927.177	954.388	80,4	18,3
T2	4.448.670	3.707.670	741.001	83,3	0,3
T3	4.338.455	3.589.657	748.797	82,7	3,1
T4	5.419.844	4.421.343	998.502	81,6	13,0

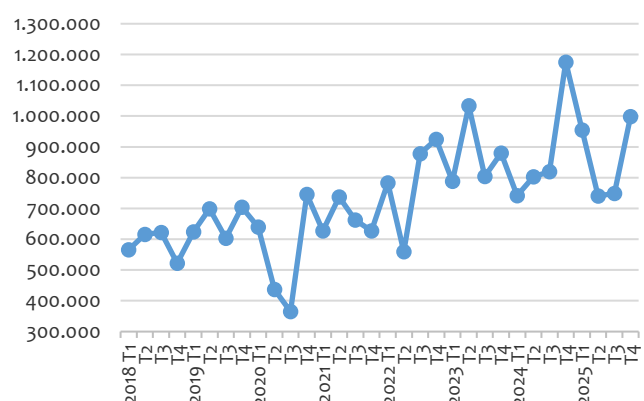
Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Gráfico 1.6. Presupuestos visados de dirección de obra nueva: residencial y no residencial (miles de euros).

Obra nueva residencial



Obra nueva no residencial



Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

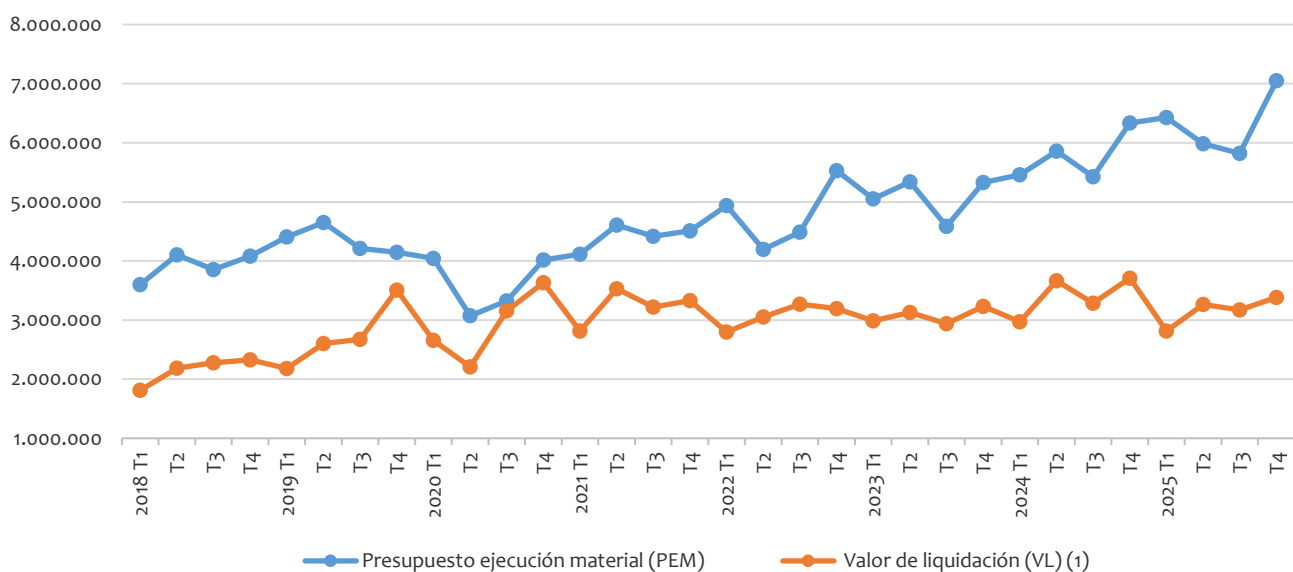
En la **Tabla 1.7** se observa que el valor total presupuestado en el cuarto trimestre de 2025 aumentó un 11,2 % con respecto al mismo trimestre del año anterior. Por otro lado, en relación con el valor de liquidación de las obras terminadas, se ha producido una disminución interanual del 8,9 %. En cifras absolutas, el presupuesto de ejecución material (PEM) en el cuarto trimestre alcanzó los 7.048 millones de euros, mientras que el valor de liquidación, que incluye gastos generales, financieros e IVA, ascendió a 3.382 millones de euros.

Tabla 1.7. Presupuestos de ejecución de los visados de obra y valor de liquidación de los certificados de final de obra (miles de euros). Incluye obra nueva, ampliación y reforma.

	Presupuesto ejecución material (PEM)	Valor de liquidación (VL) (1)	Variación anual PEM (%)	Variación anual VL (%)
2018 T1	3.600.798	1.811.704	14,9	9,8
T2	4.105.877	2.183.805	21,6	12,0
T3	3.852.753	2.277.362	26,2	22,6
T4	4.081.119	2.328.099	21,3	17,8
2019 T1	4.406.747	2.180.624	22,4	20,4
T2	4.650.136	2.601.368	13,3	19,1
T3	4.212.439	2.675.706	9,3	17,5
T4	4.145.157	3.505.920	1,6	50,6
2020 T1	4.041.738	2.656.857	-8,3	21,8
T2	3.072.142	2.210.531	-33,9	-15,0
T3	3.325.690	3.154.561	-21,1	17,9
T4	4.019.142	3.632.915	-3,0	3,6
2021 T1	4.115.483	2.814.217	1,8	5,9
T2	4.605.079	3.528.775	49,9	59,6
T3	4.416.354	3.219.175	32,8	2,0
T4	4.507.562	3.328.057	12,2	-8,4
2022 T1	4.937.534	2.799.950	20,0	-0,5
T2	4.196.933	3.050.769	-8,9	-13,5
T3	4.488.671	3.268.066	1,6	1,5
T4	5.528.759	3.194.601	22,7	-4,0
2023 T1	5.052.897	2.986.693	2,3	6,7
T2	5.340.176	3.130.372	27,2	2,6
T3	4.587.888	2.941.077	2,2	-10,0
T4	5.325.717	3.232.465	-3,7	1,2
2024 T1	5.456.115	2.970.036	8,0	-0,6
T2	5.858.760	3.664.374	9,7	17,1
T3	5.424.346	3.285.373	18,2	11,7
T4	6.336.112	3.710.824	19,0	14,8
2025 T1	6.426.951	2.813.248	17,8	-5,3
T2	5.980.868	3.264.939	2,1	-10,9
T3	5.821.771	3.170.339	7,3	-3,5
T4	7.048.347	3.381.663	11,2	-8,9

(1) El valor de liquidación incluye los gastos generales y financieros y el IVA.

Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Gráfico 1.7. Presupuestos de ejecución y liquidaciones (miles de euros).

Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES

El precio medio de la vivienda

En la **Tabla 2.1** se presentan los precios medios de la vivienda libre (VL) y de la vivienda protegida (VP), y en la **Tabla 2.2** los de la vivienda libre nueva y usada, ofrecidos por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana a partir de valores de tasación, y que se recogen en las series estadísticas de valor tasado de la vivienda. Como se puede observar, el precio medio de la vivienda libre ha mantenido una senda de crecimiento en los seis últimos años, experimentando una cierta retracción en el año 2020, como consecuencia de la crisis originada por la Covid-19. No obstante, también se observa cómo a partir del cuarto trimestre de ese mismo año, la tendencia creciente se recupera, de manera que el valor de compraventa del cuarto trimestre de 2025 supone el más elevado de todo el periodo analizado (2.230 €/m²), superando durante otro trimestre consecutivo los precios medios de la vivienda anteriores a la pandemia.

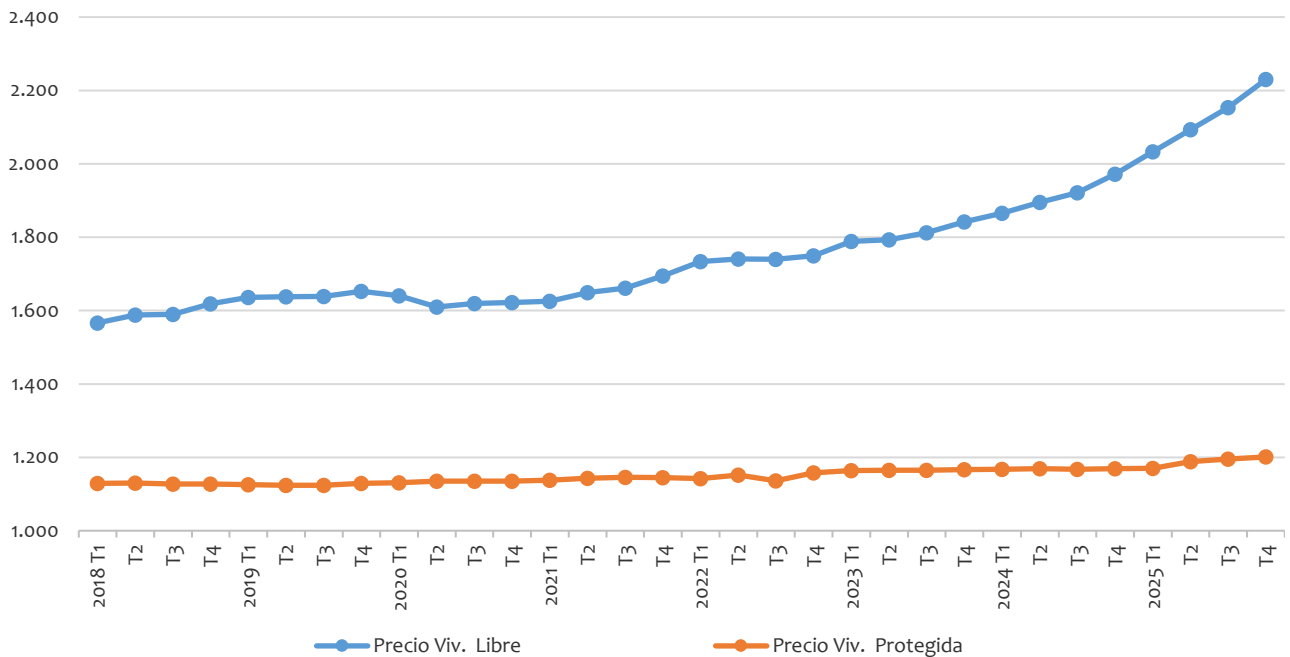
En cuanto a la relación entre los precios de la vivienda libre y la vivienda protegida, se observa que el precio medio de la primera es actualmente un 86 % superior al de la segunda.

Tabla 2.1. Precio de la vivienda: total nacional (€/m²).

	Precio Viv. Libre	Precio VL base 100 (2008 1T)	Precio Viv. Protegida	Relación precios VL/VP	Variación anual VL (%)	Variación anual VP (%)
2018 T1	1.567	74,6	1.129	1,39	2,7	-0,4
T2	1.588	75,6	1.130	1,41	3,8	-0,4
T3	1.590	75,7	1.127	1,41	3,2	-0,3
T4	1.619	77,0	1.127	1,44	3,9	-0,1
2019 T1	1.636	77,9	1.126	1,45	4,4	-0,3
T2	1.637	77,9	1.124	1,46	3,1	-0,5
T3	1.638	78,0	1.124	1,46	3,1	-0,3
T4	1.653	78,7	1.129	1,46	2,1	0,2
2020 T1	1.640	78,1	1.131	1,45	0,3	0,4
T2	1.610	76,6	1.135	1,42	-1,7	0,9
T3	1.620	77,1	1.135	1,43	-1,1	1,0
T4	1.622	77,2	1.135	1,43	-1,8	0,5
2021 T1	1.625	77,4	1.138	1,43	-0,9	0,6
T2	1.649	78,5	1.143	1,44	2,4	0,7
T3	1.662	79,1	1.146	1,45	2,6	0,9
T4	1.694	80,6	1.145	1,48	4,4	0,9
2022 T1	1.734	82,5	1.142	1,52	6,7	0,4
T2	1.741	82,9	1.152	1,51	5,5	0,8
T3	1.740	82,8	1.136	1,53	4,7	-0,9
T4	1.749	83,3	1.158	1,51	3,3	1,2
2023 T1	1.788	85,1	1.164	1,54	3,1	1,9
T2	1.793	85,3	1.165	1,54	3,0	1,1
T3	1.812	86,3	1.165	1,56	4,2	2,5
T4	1.842	87,7	1.167	1,58	5,3	0,8
2024 T1	1.866	88,8	1.168	1,60	4,3	0,3
T2	1.896	90,2	1.169	1,62	5,7	0,4
T3	1.921	91,4	1.168	1,64	6,0	0,3
T4	1.972	93,9	1.169	1,69	7,0	0,2
2025 T1	2.033	96,8	1.170	1,74	9,0	0,2
T2	2.094	99,6	1.188	1,76	10,4	1,6
T3	2.153	102,5	1.196	1,80	12,1	2,4
T4	2.230	106,1	1.201	1,86	13,1	2,7

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

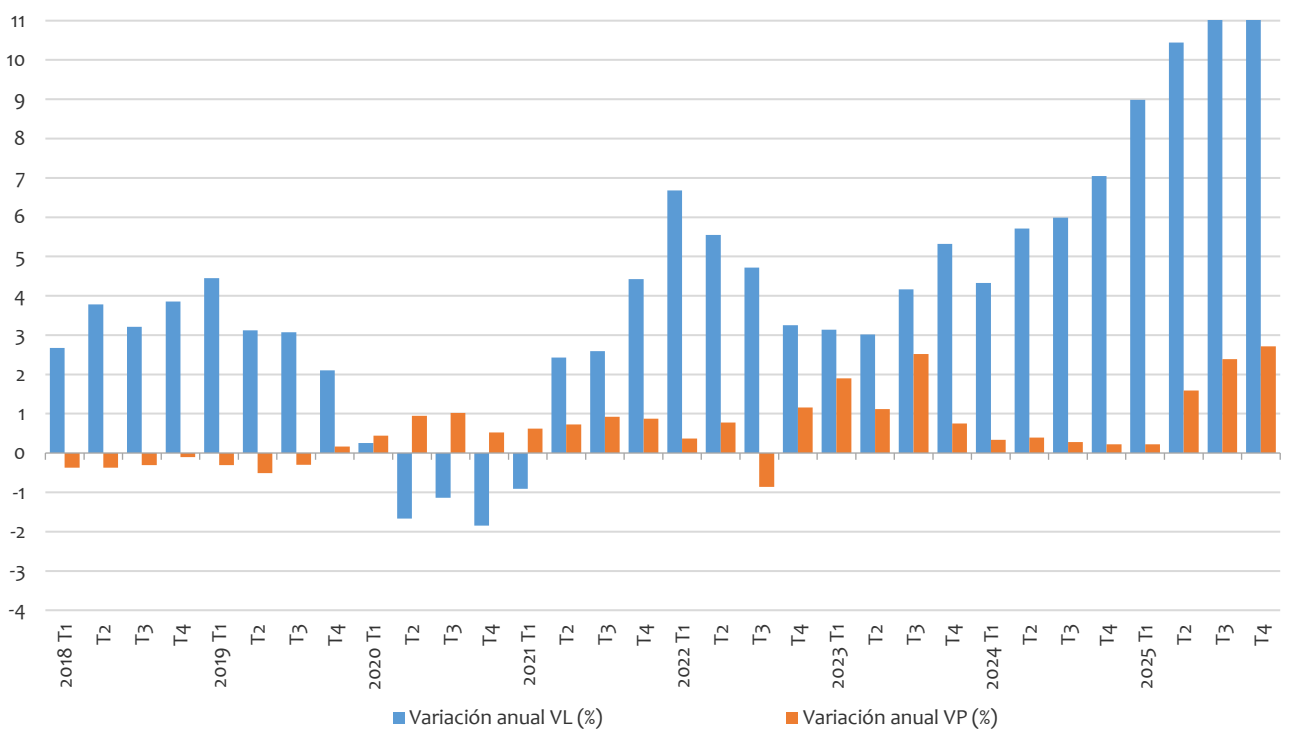
Gráfico 2.1.a. Precio de la vivienda libre y protegida (€/m²).



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

En el **Gráfico 2.1.b** se puede observar que, desde el año 2018 hasta el primer trimestre de 2020, se vienen produciendo incrementos interanuales en el precio de la vivienda libre, aunque a partir del cuarto trimestre de 2020 se produjo una reducción motivada por el estallido de la pandemia. No obstante, la tendencia creciente se recupera ya desde el segundo trimestre de 2021, habiéndose alcanzado en el último año valores superiores a los de 2020, especialmente en lo que a vivienda libre se refiere. En este sentido, cabe señalar que el aumento del último trimestre ha sido del 13,1%.

Gráfico 2.1.b. Variación anual del precio de la vivienda libre y protegida (%).



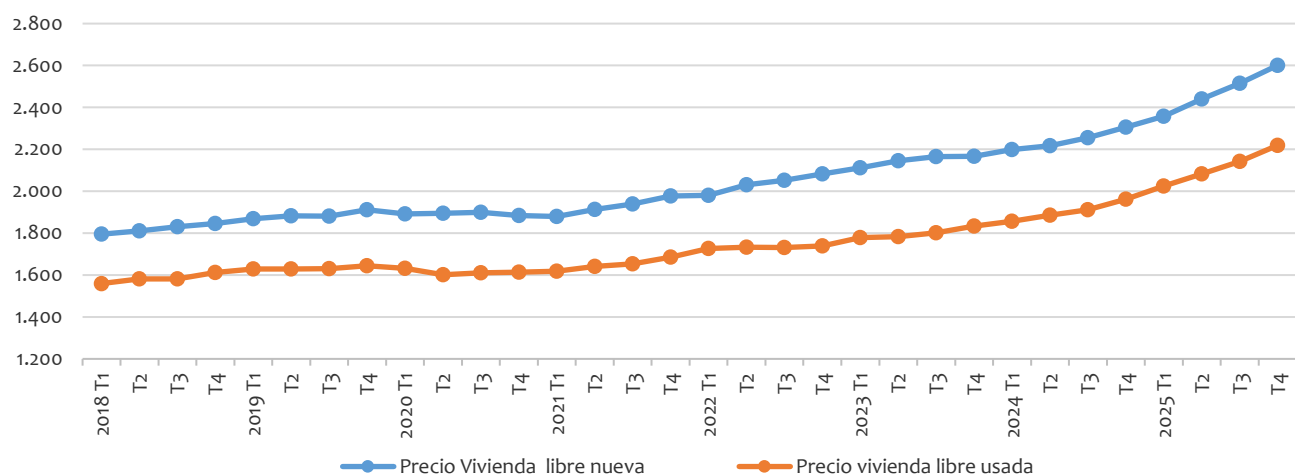
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Tabla 2.2. Precio medio de la vivienda libre: total, nueva y usada (€/m²).

	Precio total	Variación anual (%)	Precio vivienda libre nueva	Variación anual viv. nueva (%)	Precio vivienda libre usada	Variación anual viv. usada (%)
2018 T1	1.567	2,7	1.795	0,8	1.559	2,8
T2	1.588	3,8	1.810	0,8	1.581	3,9
T3	1.590	3,2	1.830	1,7	1.582	3,3
T4	1.619	3,9	1.846	2,3	1.612	3,9
2019 T1	1.636	4,4	1.869	4,1	1.629	4,4
T2	1.637	3,1	1.883	4,0	1.630	3,1
T3	1.638	3,1	1.881	2,8	1.631	3,1
T4	1.653	2,1	1.912	3,6	1.645	2,1
2020 T1	1.640	0,3	1.892	1,2	1.633	0,2
T2	1.610	-1,7	1.894	0,6	1.601	-1,7
T3	1.620	-1,1	1.899	1,0	1.611	-1,2
T4	1.622	-1,8	1.884	-1,4	1.614	-1,8
2021 T1	1.625	-0,9	1.879	-0,6	1.618	-0,9
T2	1.649	2,4	1.913	1,0	1.641	2,5
T3	1.662	2,6	1.939	2,1	1.653	2,6
T4	1.694	4,4	1.978	5,0	1.686	4,4
2022 T1	1.734	6,7	1.981	5,4	1.727	6,8
T2	1.741	5,5	2.031	6,2	1.732	5,6
T3	1.740	4,7	2.052	5,8	1.731	4,7
T4	1.749	3,3	2.083	5,3	1.739	3,2
2023 T1	1.788	3,1	2.112	6,6	1.778	3,0
T2	1.793	3,0	2.145	5,6	1.783	2,9
T3	1.812	4,2	2.165	5,5	1.802	4,1
T4	1.842	5,3	2.167	4,0	1.833	5,4
2024 T1	1.866	4,3	2.199	4,1	1.856	4,4
T2	1.896	5,7	2.217	3,4	1.886	5,8
T3	1.921	6,0	2.255	4,2	1.911	6,0
T4	1.972	7,0	2.305	6,4	1.962	7,0
2025 T1	2.033	9,0	2.357	7,2	2.024	9,1
T2	2.094	10,4	2.440	10,1	2.083	10,5
T3	2.153	12,1	2.516	11,5	2.142	12,1
T4	2.230	13,1	2.601	12,8	2.219	13,1

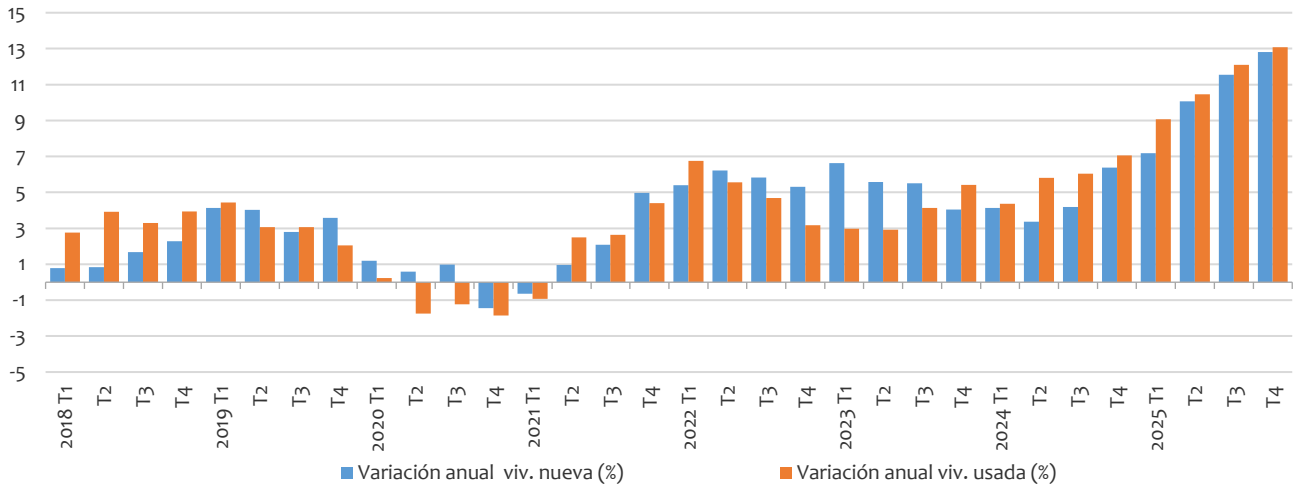
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Tal como recogen la **Tabla 2.2.** y los **Gráficos 2.2.a. y 2.2.b.**, los precios de la vivienda libre, tanto de nueva construcción como usada, refiriéndose esta última a la de más de cinco años de antigüedad (según el criterio de cómputo establecido por el MIVAU a partir de 2015), ambas han registrado incrementos interanuales en el cuarto trimestre de 2025, siendo más acentuado el de la vivienda usada (13,1 %) que del de la obra nueva (12,8 %).

Gráfico 2.2.a. Precio de la vivienda libre nueva y usada (€/m²).

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Gráfico 2.2.b. Variación anual del precio de la vivienda nueva y usada (%).

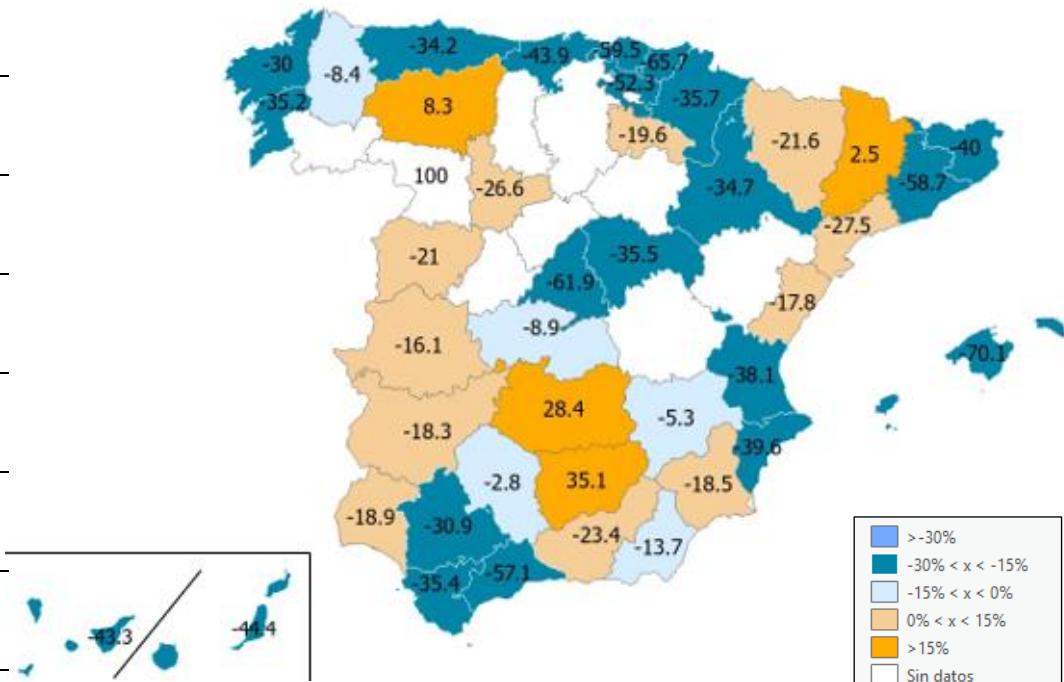


Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

En la **Tabla 2.3.** se observa que la relación entre el precio de la vivienda protegida y de la vivienda libre usada se ha mantenido en el entorno del -27 % y del -40 % entre los años 2018 y 2024. Si bien, hace más de diez años el precio de la vivienda protegida representaba casi la mitad del de la vivienda libre usada, esta relación porcentual de precios se ha reducido mucho desde el año 2015, aunque ha vuelto a incrementarse a partir del año 2017, con una cierta interrupción de la tendencia durante 2020, como consecuencia de la situación originada por la Covid-19. No obstante, dicha relación porcentual ha vuelto a incrementarse a partir de mediados del año pasado, situándose en el -45,9 % en el cuarto trimestre de 2025, la relación negativa más elevada del conjunto del periodo analizado.

Tabla 2.3. y Mapa 2.3. Relación entre los precios de la vivienda protegida y la vivienda libre usada: total nacional (tabla) y valores por provincias en el cuarto trimestre de 2025 (mapa).

	%VP/VLU
2018 T1	-27,6
T2	-28,5
T3	-28,7
T4	-30,1
2019 T1	-30,9
T2	-31,0
T3	-31,1
T4	-31,4
2020 T1	-30,7
T2	-29,1
T3	-29,5
T4	-29,7
2021 T1	-29,7
T2	-30,3
T3	-30,7
T4	-32,1
2022 T1	-33,9
T2	-33,5
T3	-34,4
T4	-33,4
2023 T1	-34,6
T2	-34,7
T3	-35,4
T4	-36,3
2024 T1	-37,1
T2	-38,0
T3	-38,9
T4	-40,4
2025 T1	-42,2
T2	-43,0
T3	-44,2
T4	-45,9



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

En el **Mapa 2.3** se observa que el escaso número de tasaciones provinciales no ha permitido obtener datos representativos en las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, así como en las provincias de Ávila, Burgos, Cuenca, Orense, Palencia, Segovia, Soria, Teruel y Zamora.

Con los datos disponibles, se destaca que una de las mayores desproporciones entre el valor medio de la vivienda protegida con respecto al de la vivienda libre usada se registran en Baleares (- 70,1 %), Guipúzcoa (- 65,7 %), Madrid (- 61,9 %), Vizcaya (- 59,5 %), Barcelona (- 58,7 %), Málaga (- 57,1 %), Álava (- 52,3 %), Las Palmas (- 44,4 %), Cantabria (- 43,9 %), Santa Cruz de Tenerife (- 43,3 %), Gerona (- 40 %), Alicante (- 39,6 %), Valencia (- 38,1 %), Navarra (- 35,7 %), Guadalajara (- 35,5 %), Cádiz (- 35,4 %), Pontevedra (- 35,2 %), Zaragoza (- 34,7 %), Asturias (- 34,2 %) y Sevilla (- 30,9 %).

Además, doce provincias presentan diferencias negativas entre el - 15 % y el - 30 %. Por otro lado, en otras cinco provincias la vivienda protegida tiene un precio ligeramente inferior al de la vivienda libre usada, con diferencias entre 0 % y - 15 %.

Por otro lado, en cuatro provincias el precio de la vivienda protegida supera al de la vivienda libre usada (aquella con más de cinco años de antigüedad). De mayor a menor, estas son: Jaén (+35,1 %), Ciudad Real (+28,4 %), León (+8,3 %) y Lleida (+2,5 %).

Por su parte, la **Tabla 2.4** y el **Gráfico 2.4** presentan la evolución del Índice General de Precios de la Vivienda (IPV), con base 2015 y elaborado por el INE a partir de los precios declarados en escrituras notariales. En los últimos cinco años el índice ha mostrado un crecimiento sostenido, con leves descensos en algunos cuartos trimestres, hasta alcanzar los 186,8 puntos en el cuarto trimestre de 2025.

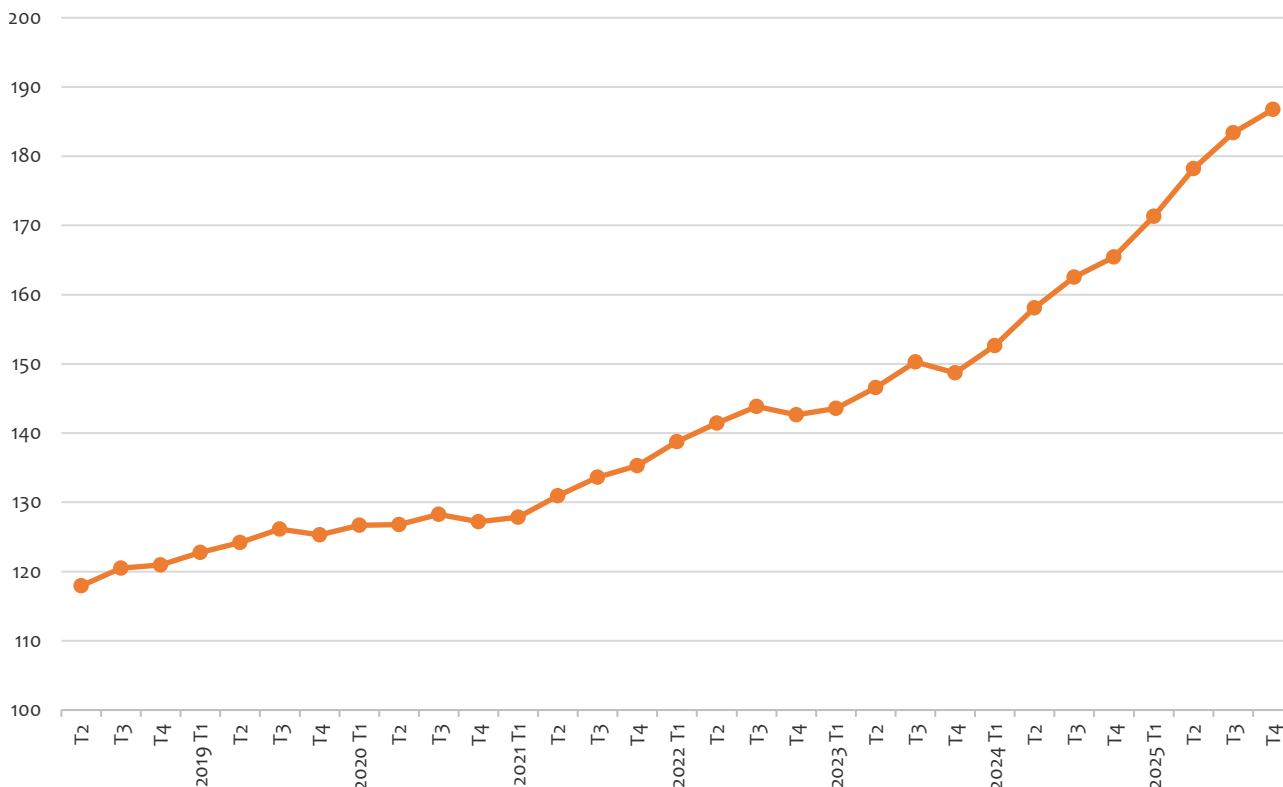
El **Gráfico 2.4** evidencia que, pese a esas pequeñas caídas puntuales en finales de año, la tendencia general es claramente ascendente desde 2017, culminando en los dos últimos trimestres en los valores más altos del periodo reflejado en la tabla.

Tabla 2.4. Índice general de precios de la vivienda. Base 100: 2015 (%).

	Índice INE
2018 T1	115,0
T2	117,9
T3	120,5
T4	121,0
2019 T1	122,8
T2	124,2
T3	126,1
T4	125,3
2020 T1	126,7
T2	126,8
T3	128,3
T4	127,2
2021 T1	127,8
T2	130,9
T3	133,7
T4	135,3
2022 T1	138,7
T2	141,4
T3	143,9
T4	142,7
2023 T1	143,6
T2	146,6
T3	150,3
T4	148,7
2024 T1	152,6
T2	158,1
T3	162,5
T4	165,4
2025 T1	171,3
T2	178,2
T3	183,4
T4	186,8

Fuente: INE.

Gráfico 2.4. Índice general de precios de la vivienda.



Fuente: INE.

En los **Mapas 2.5.a y 2.5.b** que se presenta a continuación, se muestra la distribución provincial de los precios medios de vivienda libre en el cuarto trimestre de 2025, así como el crecimiento interanual de los mismos a lo largo del último año.

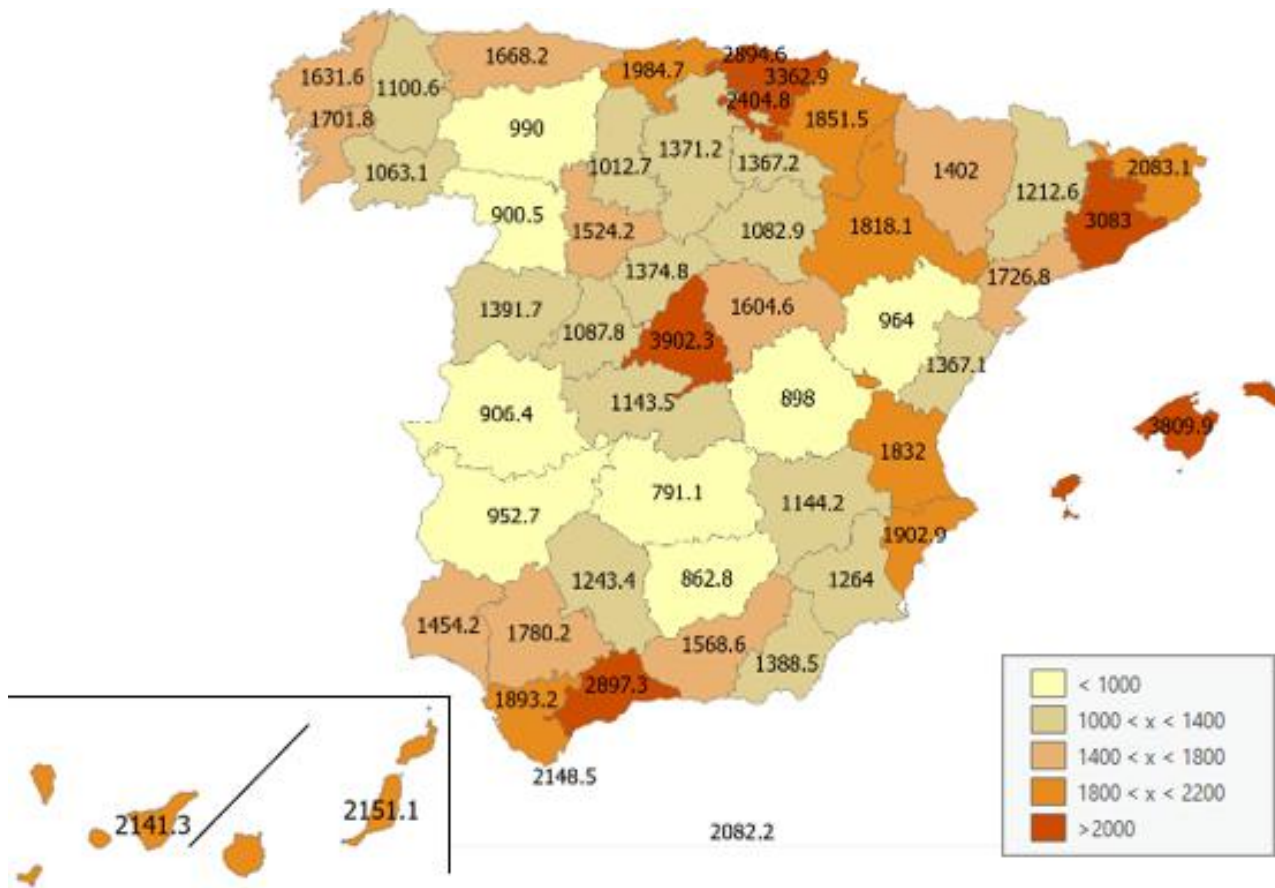
A partir de los datos, se puede destacar que Madrid, con 3.902,3 €/m²; Baleares, con 3.809,9 €/m²; Gipuzkoa, con 3.362,9 €/m²; Barcelona, con 3.083 €/m²; Málaga, con 2.897,3 €/m²; Vizcaya, con 2.894,6 €/m²; y Álava, con 2.404,8 €/m², superan los 2.200 €/m² de precio medio de la vivienda.

Con un precio entre los 1.800 y 2.200 €/m² se encuentran las provincias de Las Palmas, con 2.151,1 €/m²; Ceuta, con 2.148,5 €/m²; Santa Cruz de Tenerife, con 2.141,3 €/m²; Gerona, con 2.083,1 €/m²; Melilla, con 2.082,2 €/m²; Cantabria, con 1.984,7 €/m²; Alicante, con 1.902,9 €/m²; Cádiz, con 1.893,2 €/m²; Navarra, con 1.851,5 €/m²; Valencia, con 1.832 €/m²; y Zaragoza, con 1.818,1 €/m².

Con precios medios situados entre los 1.400 y 1.800 €/m², encontramos las siguientes provincias: Sevilla, con 1.780,2 €/m²; Tarragona, con 1.726,8 €/m²; Pontevedra, con 1.701,8 €/m²; Asturias, con 1.668,2 €/m²; Coruña, con 1.631,6 €/m²; Guadalajara, con 1.604,6 €/m²; Granada, con 1.568,6 €/m²; Valladolid, con 1.524,2 €/m²; Huelva, con 1.454,2 €/m²; y Huesca, con 1.402 €/m².

Asimismo, un total de dieciséis provincias presentan un precio medio de vivienda entre los 1.000 y los 1.400 €/m².

Finalmente, con un precio medio de la vivienda libre inferior a 1.000 €/m², encontramos ocho provincias: León, Teruel, Badajoz, Cáceres, Zamora, Cuenca, Jaén y Ciudad Real.

Mapa 2.5.a. Precios medios de la vivienda libre por provincias en el cuarto trimestre de 2025 (€/m²).

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

En cuanto a la variación interanual de los precios medios de la vivienda libre que muestra el **Mapa 2.5.b**, se observa que los incrementos producidos en dichos precios han sido sustanciales en numerosas provincias.

En dos provincias, como se aprecia en el mapa, la variación interanual de precios de la vivienda libre se sitúa entre el 1 % y el 4 %, siendo estas Badajoz (2,6 %) y Cáceres (3,8 %). En otras tres provincias, esta variación se encuentra entre el 4 % y el 7 %.

Un incremento entre el 7 % y el 9 % se registra en otras siete provincias: Zamora (7,7 %), Teruel (8,1 %), León (8,2 %), La Rioja (8,3 %), Melilla (8,7 %), Ceuta (8,8 %), Almería (8,9 %).

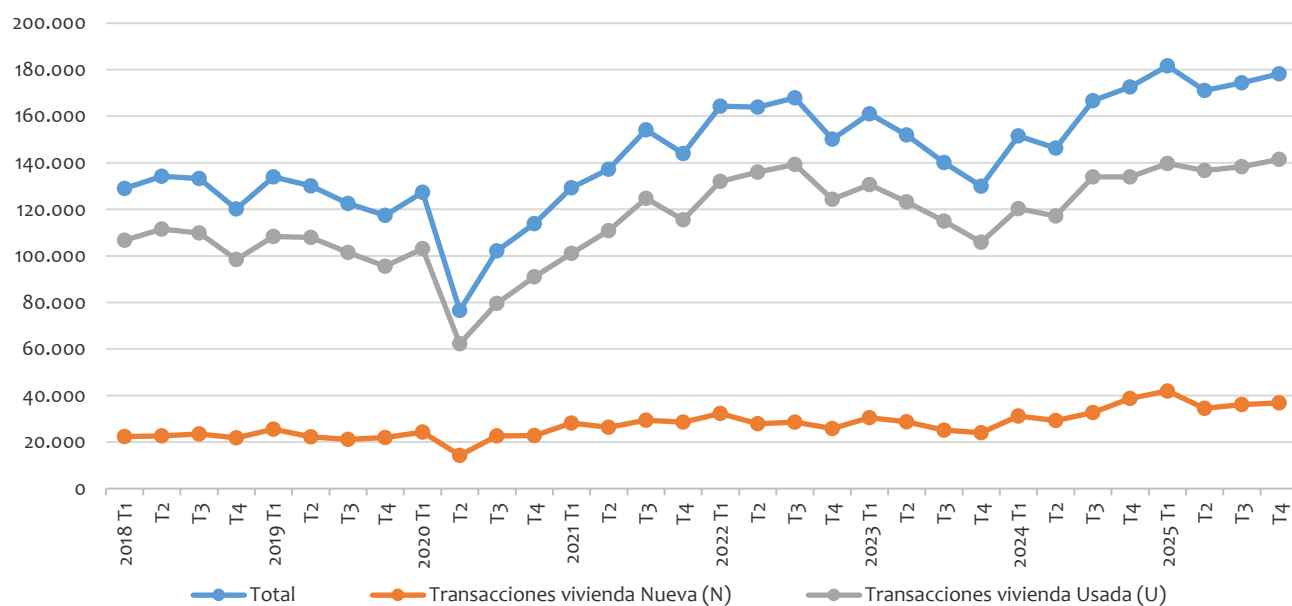
Un incremento entre el 9 % y el 15 % se registra en otras treinta y seis provincias: Ciudad Real y Córdoba (9,1 %), Orense (10 %), Alava (10,2 %), Gerona y Huesca (10,4 %), Lugo (10,5 %), Navarra (10,7 %), Valladolid (10,9 %), Cuenca (11 %), Albacete (11,2 %), Barcelona (11,4 %), Murcia y Huelva (11,7 %), Soria y Sevilla (11,8 %), Pontevedra y Cádiz (12,1 %), Guipúzcoa, La Coruña y Ávila (12,6 %), Las Palmas (12,7 %), Granada (12,9 %), Tarragona (13 %), Salamanca, Burgos y Toledo (13,1 %), Asturias (13,2 %), Vizcaya (13,4 %), Guadalajara (13,6 %), Santa Cruz de Tenerife (14,3 %), Castellón y Zaragoza (14,4 %), Alicante (14,8 %) y Baleares y Málaga (14,9 %).

Presentan una variación interanual superior al 15 % las siguientes provincias: Segovia (15,1 %), Madrid (15,8 %), Cantabria (16,7 %) y Valencia, que registra la mayor subida, con un 16,8 %.

Tabla 2.6. Número de transacciones registradas de vivienda: total, nueva y usada.

	Total	Transacciones vivienda Nueva (N)	Transacciones vivienda Usada (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
2018 T1	128.990	22.299	106.691	4,8	13,4
T2	134.196	22.659	111.537	4,9	12,4
T3	133.295	23.420	109.875	4,7	11,9
T4	120.199	21.760	98.439	4,5	7,4
2019 T1	133.860	25.475	108.385	4,3	3,8
T2	130.088	22.209	107.879	4,9	-3,1
T3	122.540	21.104	101.436	4,8	-8,1
T4	117.387	21.902	95.485	4,4	-2,3
2020 T1	127.357	24.252	103.105	4,3	-4,9
T2	76.545	14.286	62.259	4,4	-41,2
T3	102.197	22.649	79.548	3,5	-16,6
T4	113.799	22.842	90.957	4,0	-3,1
2021 T1	129.228	28.192	101.036	3,6	1,5
T2	137.204	26.384	110.820	4,2	79,2
T3	154.155	29.433	124.722	4,2	50,8
T4	143.982	28.555	115.427	4,0	26,5
2022 T1	164.299	32.316	131.983	4,1	27,1
T2	163.909	27.879	136.030	4,9	19,5
T3	167.892	28.595	139.297	4,9	8,9
T4	150.141	25.862	124.279	4,8	4,3
2023 T1	161.024	30.466	130.558	4,3	-2,0
T2	151.983	28.739	123.244	4,3	-7,3
T3	140.160	25.182	114.978	4,6	-16,5
T4	129.875	23.997	105.878	4,4	-13,5
2024 T1	151.476	31.226	120.250	3,9	-5,9
T2	146.273	29.175	117.098	4,0	-3,8
T3	166.609	32.692	133.917	4,1	18,9
T4	172.551	38.671	133.880	3,5	32,9
2025 T1	181.625	41.956	139.669	3,3	19,9
T2	171.078	34.407	136.671	4,0	17,0
T3	174.384	36.083	138.301	3,8	4,7
T4	178.270	36.820	141.450	3,8	3,3

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia.

Gráfico 2.6. Número de transacciones registradas de vivienda: total, vivienda nueva y usada.

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia.

En cuanto a las transacciones escrituradas, que incluyen vivienda libre y protegida, siguen pautas similares de evolución, como puede apreciarse en la **Tabla y Gráfico 2.7**.

A lo largo del pasado año 2024 se escrituraron un total de 715.678 viviendas, de las que 65.574 se correspondieron con vivienda nueva y las restantes, 650.104, con vivienda usada. Es decir, sólo el 9,2 % de las transacciones escrituradas fueron de vivienda nueva.

En el cuarto trimestre de 2025, el número total de viviendas escrituradas fue de 200.441. De manera que la variación interanual del total de las transacciones escrituradas supuso un aumento del 0,6 % en relación con las que se realizaron en el mismo trimestre del año anterior.

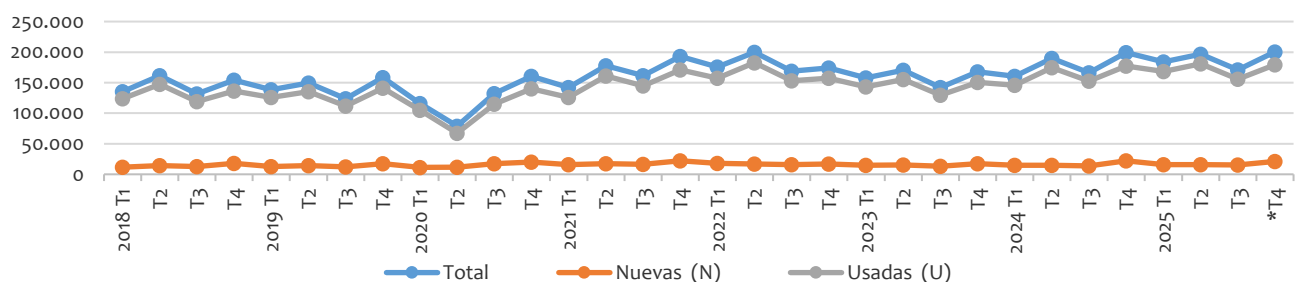
Por otra parte, la relación entre la vivienda usada y la vivienda nueva es de unas 9 viviendas usadas por cada vivienda nueva. Es decir que, del total de las 200.441 viviendas escrituradas en el cuarto trimestre de 2025, tan sólo 21.019, un 10,5 %, se corresponden con obra nueva.

Tabla 2.7. Transacciones escrituradas de vivienda: total, vivienda nueva y usada.

	Total	Nuevas (N)	Usadas (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
2018 T1	135.438	11.425	124.013	10,9	8,6
T2	161.374	14.008	147.366	10,5	12,3
T3	131.800	12.915	118.885	9,2	10,6
T4	154.276	18.130	136.146	7,5	6,7
2019 T1	138.374	12.427	125.947	10,1	2,2
T2	149.600	14.332	135.268	9,4	-7,3
T3	123.687	12.065	111.622	9,3	-6,2
T4	158.332	17.462	140.870	8,1	2,6
2020 T1	116.029	11.343	104.686	9,2	-16,1
T2	78.918	11.549	67.369	5,8	-47,2
T3	132.113	17.434	114.679	6,6	6,8
T4	160.294	20.066	140.228	7,0	1,2
2021 T1	141.851	16.065	125.786	7,8	22,3
T2	177.997	17.255	160.742	9,3	125,5
T3	161.300	16.424	144.876	8,8	22,1
T4	193.101	22.083	171.018	7,7	20,5
2022 T1	175.383	17.991	157.392	8,7	23,6
T2	199.578	16.909	182.669	10,8	12,1
T3	168.793	15.936	152.857	9,6	4,6
T4	173.980	16.927	157.053	9,3	-9,9
2023 T1	158.006	14.609	143.397	9,8	-9,9
T2	170.564	15.396	155.168	10,1	-14,5
T3	142.281	12.953	129.328	10,0	-15,7
T4	167.740	17.307	150.433	8,7	-3,6
2024 T1	160.441	14.719	145.722	9,9	1,5
T2	189.761	14.978	174.783	11,7	11,3
T3	166.176	13.784	152.392	11,1	16,8
T4	199.300	22.093	177.207	8,0	18,8
2025 T1	184.040	15.910	168.130	10,6	14,7
T2	196.561	15.640	180.921	11,6	3,6
T3	171.056	15.517	155.539	10,0	2,9
*T4	200.441	21.019	179.422	8,5	0,6

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Gráfico 2.7. Transacciones escrituradas de vivienda: total, vivienda nueva y usada.



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Tabla 2.8. Comparación de fuentes sobre transacciones y tasaciones (número de viviendas).

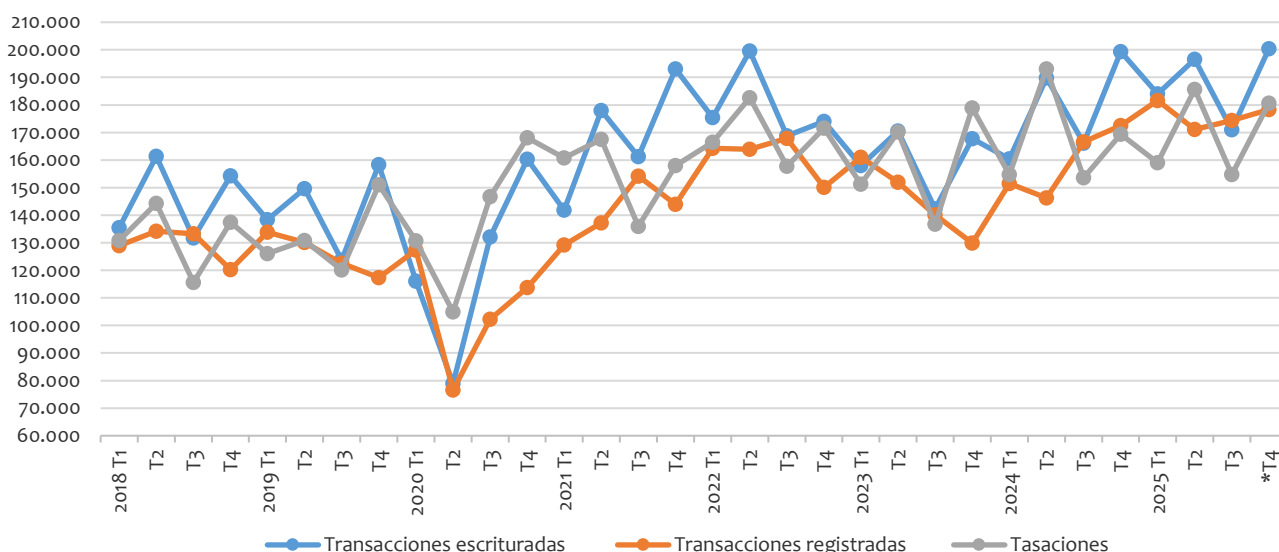
	Transacciones escrituradas	Transacciones registradas	Tasaciones
2018 T1	135.438	128.990	130.821
T2	161.374	134.196	144.317
T3	131.800	133.295	115.605
T4	154.276	120.199	137.424
2019 T1	138.374	133.860	126.082
T2	149.600	130.088	130.781
T3	123.687	122.540	120.092
T4	158.332	117.387	151.084
2020 T1	116.029	127.357	130.668
T2	78.918	76.545	104.937
T3	132.113	102.197	146.721
T4	160.294	113.799	168.143
2021 T1	141.851	129.228	160.745
T2	177.997	137.204	167.513
T3	161.300	154.155	135.975
T4	193.101	143.982	158.049
2022 T1	175.383	164.299	166.505
T2	199.578	163.909	182.607
T3	168.793	167.892	157.804
T4	173.980	150.141	171.538
2023 T1	158.006	161.024	151.214
T2	170.564	151.983	170.186
T3	142.281	140.160	136.756
T4	167.740	129.875	178.901
2024 T1	160.441	151.476	154.755
T2	189.761	146.273	193.106
T3	166.176	166.609	153.621
T4	199.300	172.551	169.387
2025 T1	184.040	181.625	159.079
T2	196.561	171.078	185.620
T3	171.056	174.384	154.686
*T4	200.441	178.270	180.598
Total 2018 -4T 2025	5.138.585	4.576.571	4.895.320

Nota: El dato del 2T 2025 de "Transacciones escrituradas" es un dato provisional.

(*) No se incluyen las tasaciones de viviendas en proyecto, en construcción, edificios completos...

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y Estadística Registral Inmobiliaria.

Gráfico 2.8. Comparación de fuentes sobre transacciones y tasaciones (número de viviendas).



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y Estadística Registral Inmobiliaria.

Riqueza inmobiliaria e inversión extranjera

En la **Tabla 2.9** se recoge la estimación de la riqueza inmobiliaria realizada por el Banco de España, en base a la superficie del parque residencial y al precio inmobiliario medio. Teniendo como referencia el año 2009, en el que esta riqueza inmobiliaria de los hogares alcanzó los seis billones de euros, en la tabla se puede observar cómo a comienzos de 2018 dicha cifra se vio reducida hasta los cerca de 5 billones de euros. No obstante, el valor de la riqueza inmobiliaria de los hogares españoles ha vuelto a aumentar en los últimos cinco años, hasta alcanzar los 7,7 billones de euros en el cuarto trimestre de 2025.

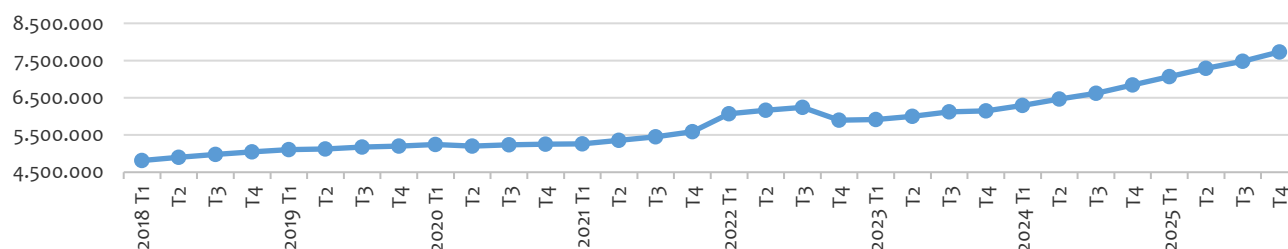
El **Gráfico 2.9** muestra la evolución de la riqueza inmobiliaria: tras crecimientos del 5-6 % hasta 2018, se ralentiza desde 2019 hasta el mínimo del 0,5 % en el primer trimestre de 2021. Luego repunta con alzas del 15,3 %, 15 % y 14,6 % en los tres primeros trimestres de 2022, y el último dato del cuarto trimestre de 2025 marca un 12,9 %.

Tabla 2.9. Riqueza inmobiliaria de los hogares (millones de €).

	Riqueza inmobiliaria	B100 (2009T1)	Var. anual (%)
2018 T1	4.814.277	81,0	5,5
T2	4.898.443	82,4	6,2
T3	4.980.379	83,8	6,4
T4	5.046.728	84,9	6,0
2019 T1	5.106.911	85,9	6,1
T2	5.127.081	86,3	4,7
T3	5.180.009	87,2	4,0
T4	5.199.861	87,5	3,0
2020 T1	5.240.922	88,2	2,6
T2	5.205.605	87,6	1,5
T3	5.236.432	88,1	1,1
T4	5.250.522	88,4	1,0
2021 T1	5.265.217	88,6	0,5
T2	5.359.161	90,2	2,9
T3	5.447.605	91,7	4,0
T4	5.587.257	94,0	6,4
2022 T1	6.069.639	102,1	15,3
T2	6.162.058	103,7	15,0
T3	6.243.332	105,1	14,6
T4	5.896.345	99,2	5,5
2023 T1	5.919.501	99,6	-2,5
T2	5.997.687	100,9	-2,7
T3	6.123.172	103,0	-1,9
T4	6.148.575	103,5	4,3
2024 T1	6.293.459	105,9	6,3
T2	6.466.815	108,8	7,8
T3	6.624.743	111,5	8,2
T4	6.846.307	115,2	11,3
2025 T1	7.067.288	118,9	12,3
T2	7.290.126	122,7	12,7
T3	7.479.481	125,9	12,9
T4	7.732.347	130,1	12,9

Fuente: Banco de España.

Gráfico 2.9. Riqueza inmobiliaria de los hogares (millones de €).



Fuente: Banco de España.

En lo que respecta a la **Tabla y Gráfico 2.10.**, conviene recordar que el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana cambió su definición de extranjero residente a partir del año 2019 para hacerla más precisa, pasando a entenderse como tal sólo aquel que tiene su residencia fiscal en España. De esta manera, se presenta aquí la información relativa al valor de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre de extranjeros residentes en España, de acuerdo con los últimos datos publicados por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

En el cuarto trimestre de 2025 se observa que el valor de las transacciones de vivienda libre por parte de extranjeros residentes en España alcanzó los 3.966.117,1 millones de euros, representando un incremento del 13,6 % con respecto al mismo trimestre de 2024. El valor medio de dichas transacciones fue, por su parte, de 207.432,9 euros por vivienda libre.

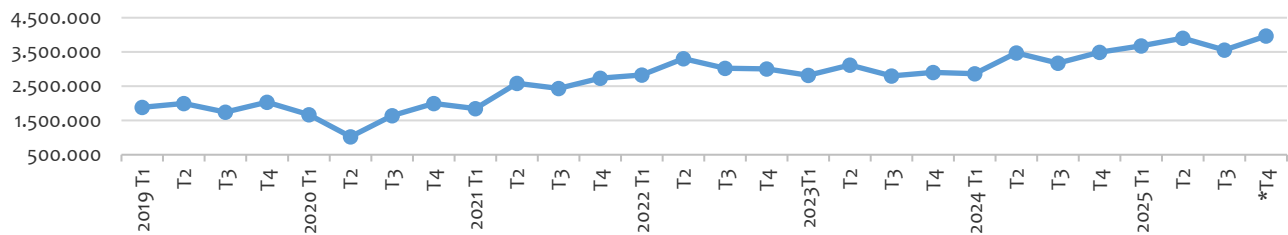
Cabe destacar, asimismo, en el **Gráfico 2.10**, la fuerte caída experimentada en las operaciones de compraventa por parte de extranjeros en el segundo trimestre de 2020, a consecuencia de la situación originada por la pandemia Covid-19. Al mismo tiempo, se observa cómo la actividad se recupera notablemente a partir de entonces, ya durante los últimos trimestres del mismo 2020 y, especialmente, a lo largo de los años 2021 y 2022. Además, en el cuarto trimestre de 2025, se observa que un 91,4 % de estas transacciones se corresponden con viviendas de segunda mano y, únicamente el 8,6 %, con viviendas nuevas.

Tabla 2.10. Valor de las transacciones de vivienda libre de extranjeros residentes en España (miles €).

	valor de las transacciones			variación anual	valor medio de las transacciones		
	Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano	de total (%)	Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano
2019 T1	1.886.204,3	154.755,8	1.731.448,5	-	140.175,7	237.355,5	135.227,2
T2	1.993.325,0	139.412,2	1.853.912,7	-	143.777,0	237.095,6	139.643,9
T3	1.745.055,0	131.143,1	1.613.911,9	-	152.074,5	255.639,6	147.227,9
T4	2.036.944,7	186.187,9	1.850.756,8	-	144.854,6	250.252,6	138.966,6
2020 T1	1.673.349,5	123.514,8	1.549.834,7	-11,3	148.031,6	235.715,3	143.769,4
T2	1.026.634,8	115.129,5	911.505,4	-48,5	162.957,9	264.665,5	155.414,4
T3	1.637.933,7	207.498,3	1.430.435,4	-6,1	150.007,7	269.128,8	140.957,4
T4	1.998.103,2	207.086,6	1.791.016,6	-1,9	157.442,5	284.459,6	149.713,0
2021 T1	1.845.236,4	188.778,1	1.656.458,3	10,3	155.768,7	283.876,9	148.149,4
T2	2.585.531,1	231.005,8	2.354.525,3	151,8	169.099,5	291.674,0	162.403,5
T3	2.439.894,1	216.660,3	2.223.233,8	49,0	173.263,3	286.587,7	166.834,3
T4	2.736.140,0	248.437,2	2.487.702,8	36,9	169.158,6	287.543,0	162.478,1
2022 T1	2.827.616,1	241.680,8	2.585.935,3	53,2	173.484,0	288.746,5	167.244,6
T2	3.306.987,1	254.250,5	3.052.736,6	27,9	176.344,4	316.232,0	170.078,4
T3	3.027.432,1	213.093,0	2.814.339,1	24,1	181.926,1	299.708,9	176.669,1
T4	3.008.260,8	227.963,6	2.780.297,2	9,9	169.919,8	291.886,8	164.291,0
2023 T1	2.818.558,9	209.553,4	2.609.005,5	-0,3	171.049,8	292.672,3	165.525,0
T2	3.114.471,8	239.817,7	2.874.654,1	-5,8	175.275,6	325.839,3	168.769,7
T3	2.804.588,2	216.062,4	2.588.525,8	-7,4	183.330,4	312.680,7	177.211,3
T4	2.901.965,1	279.850,2	2.622.114,9	-3,5	173.396,6	341.697,5	164.736,8
2024 T1	2.869.994,9	271.078,1	2.598.916,9	1,8	174.701,4	338.424,6	166.309,4
T2	3.472.837,4	232.928,5	3.239.908,8	11,5	181.871,6	298.626,3	176.899,2
T3	3.173.315,9	261.015,8	2.912.300,1	13,1	190.864,7	348.021,1	183.440,4
T4	3.490.284,6	357.643,3	3.132.641,3	20,3	187.458,2	351.665,0	177.970,8
2025 T1	3.681.020,1	334.736,9	3.346.283,2	28,3	197.914,9	346.160,2	189.784,7
T2	3.905.506,7	272.360,6	3.633.146,1	12,5	202.725,5	340.025,7	196.769,2
T3	3.560.025,2	276.630,6	3.283.394,6	12,2	209.388,6	339.841,1	202.828,9
*T4	3.966.117,1	342.908,7	3.623.208,3	13,6	207.432,9	346.022,9	199.857,0

(*): Datos provisionales.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Gráfico 2.10. Valor de transacciones de vivienda libre de extranjeros residentes en España (miles €).

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

La **Tabla y Gráfico 2.11** recogen información sobre el número de transacciones de vivienda, tanto libre como protegida, según residencia del comprador, que publica el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana a partir de las escrituras públicas realizadas ante notario. En ellos se muestra que, en el cuarto trimestre del año 2025, los compradores extranjeros realizaron 32.163 transacciones de vivienda escrituradas, lo que supone una disminución interanual del -5,1%. Cabe destacar que, hace algo más de una década, las transacciones realizadas por extranjeros en España representaban solo el 6,75 % del total, mientras que en el cuarto trimestre de 2025 este porcentaje ha alcanzado el 16 %, lo que evidencia un notable incremento en los últimos diez años, si bien desde el máximo alcanzado el tercer trimestre de 2023 este porcentaje viene disminuyendo de forma sostenida. También es relevante señalar que la mayoría de los compradores extranjeros son residentes en nuestro país (60,7%) y que, en su mayoría, adquieren viviendas de segunda mano.

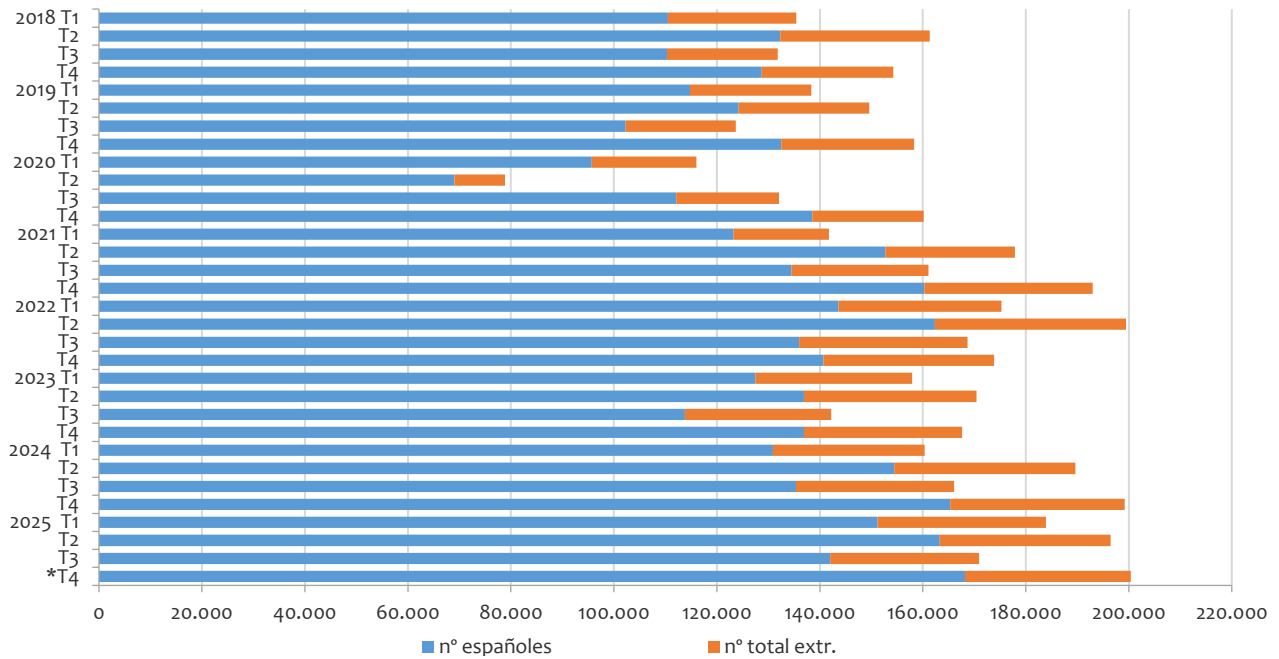
Tabla 2.11. Transacciones de vivienda, según residencia del comprador.

	TOTAL	españoles (residentes y no residentes)		extranjeros				no consta	
		nº españoles	% españoles	residentes	no residentes	nº total extr.	% extr.	nº no consta	% no consta
2018 T1	135.438	110.499	81,6	14.145	10.794	24.939	18,4	0	0,0
T2	161.374	132.289	82,0	16.586	12.499	29.085	18,0	0	0,0
T3	131.800	110.289	83,7	11.147	10.364	21.511	16,3	0	0,0
T4	154.276	128.734	83,4	14.275	11.267	25.542	16,6	0	0,0
2019 T1	138.374	114.768	82,9	13.961	9.645	23.606	17,1	0	0,0
T2	149.600	124.216	83,0	14.354	11.030	25.384	17,0	0	0,0
T3	123.687	102.258	82,7	11.861	9.568	21.429	17,3	0	0,0
T4	158.332	132.472	83,7	14.588	11.272	25.860	16,3	0	0,0
2020 T1	116.029	95.685	82,5	11.698	8.646	20.344	17,5	0	0,0
T2	78.918	69.059	87,5	6.537	3.244	9.781	12,4	78	0,1
T3	132.113	112.124	84,9	11.277	8.636	19.913	15,1	76	0,1
T4	160.294	138.546	86,4	13.133	8.465	21.598	13,5	150	0,1
2021 T1	141.851	123.246	86,9	12.279	6.242	18.521	13,1	84	0,1
T2	177.997	152.705	85,8	15.737	9.430	25.167	14,1	125	0,1
T3	161.300	134.480	83,4	14.508	12.109	26.617	16,5	203	0,1
T4	193.101	160.278	83,0	16.675	16.010	32.685	16,9	138	0,1
2022 T1	175.383	143.635	81,9	16.767	14.860	31.627	18,0	121	0,1
T2	199.578	162.340	81,3	19.318	17.814	37.132	18,6	106	0,1
T3	168.793	135.958	80,5	17.177	15.526	32.703	19,4	132	0,1
T4	173.980	140.706	80,9	18.291	14.839	33.130	19,0	144	0,1
2023 T1	158.006	127.447	80,7	17.003	13.452	30.455	19,3	104	0,1
T2	170.564	136.929	80,3	18.278	15.202	33.480	19,6	155	0,1
T3	142.281	113.789	80,0	15.703	12.725	28.428	20,0	64	0,0
T4	167.740	136.908	81,6	17.205	13.538	30.743	18,3	89	0,1
2024 T1	160.441	130.903	81,6	16.850	12.617	29.467	18,4	71	0,0
T2	189.761	154.419	81,4	19.570	15.669	35.239	18,6	103	0,1
T3	166.176	135.331	81,4	17.067	13.690	30.757	18,5	88	0,1
T4	199.300	165.307	82,9	19.091	14.801	33.892	17,0	101	0,1
2025 T1	184.040	151.188	82,1	19.015	13.707	32.722	17,8	130	0,1
T2	196.561	163.263	83,1	19.673	13.536	33.209	16,9	89	0,0
T3	171.056	142.044	83,0	17.356	11.531	28.887	16,9	125	0,1
*T4	200.441	168.196	83,9	19.526	12.637	32.163	16,0	82	0,0

* Datos provisionales.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Gráficos 2.11. Transacciones de vivienda de españoles y extranjeros (n°).

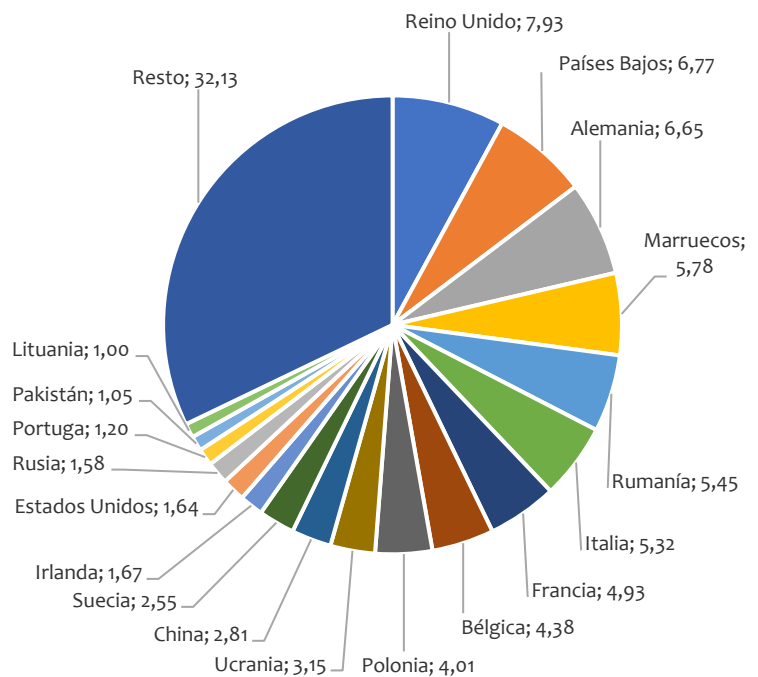


Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

A través de los datos que ofrecen los Registradores de la Propiedad, podemos conocer la nacionalidad del comprador de vivienda en España. En la **Tabla y Gráfico 2.12.** se observa que, en el cuarto trimestre de 2025, el 13,52 % de los compradores de vivienda fueron extranjeros. Entre ellos, la nacionalidad predominante fue la británica, que representó el 7,93 % del total de compradores extranjeros. A continuación, destacan los compradores procedentes de Países Bajos (6,77 %), Alemania (6,65 %), Marruecos (5,78 %), Rumanía (5,45 %), Italia (5,32 %), Francia (4,93 %), Bélgica (4,38 %) y Polonia (4,01 %).

Tabla y Gráfico 2.12. Compraventa de viviendas registrada (% según nacionalidad del comprador).

2025 T4	Nacionalidad	%	% s/ext.
	Reino Unido	1,07	7,93
	Países Bajos	0,92	6,77
	Alemania	0,90	6,65
	Marruecos	0,78	5,78
	Rumanía	0,74	5,45
	Italia	0,72	5,32
	Francia	0,67	4,93
	Bélgica	0,59	4,38
	Polonia	0,54	4,01
	Ucrania	0,43	3,15
	China	0,38	2,81
	Suecia	0,34	2,55
	Irlanda	0,23	1,67
	Estados Unidos	0,22	1,64
	Rusia	0,21	1,58
	Portuga	0,16	1,20
	Pakistán	0,14	1,05
	Lituania	0,14	1,00
	Resto	4,34	32,13
	Extranjeros	13,52	100,00
	Nacionales	86,48	
	TOTAL	100,00	



Fuente: Estadística registral inmobiliaria.

3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES

La información sobre precios de suelo urbano objeto de transacción que publica el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, sobre la base de la estadística registral, se ofrece en las **Tablas 3.1 y 3.2**, en las que se presentan la superficie y el valor total del suelo.

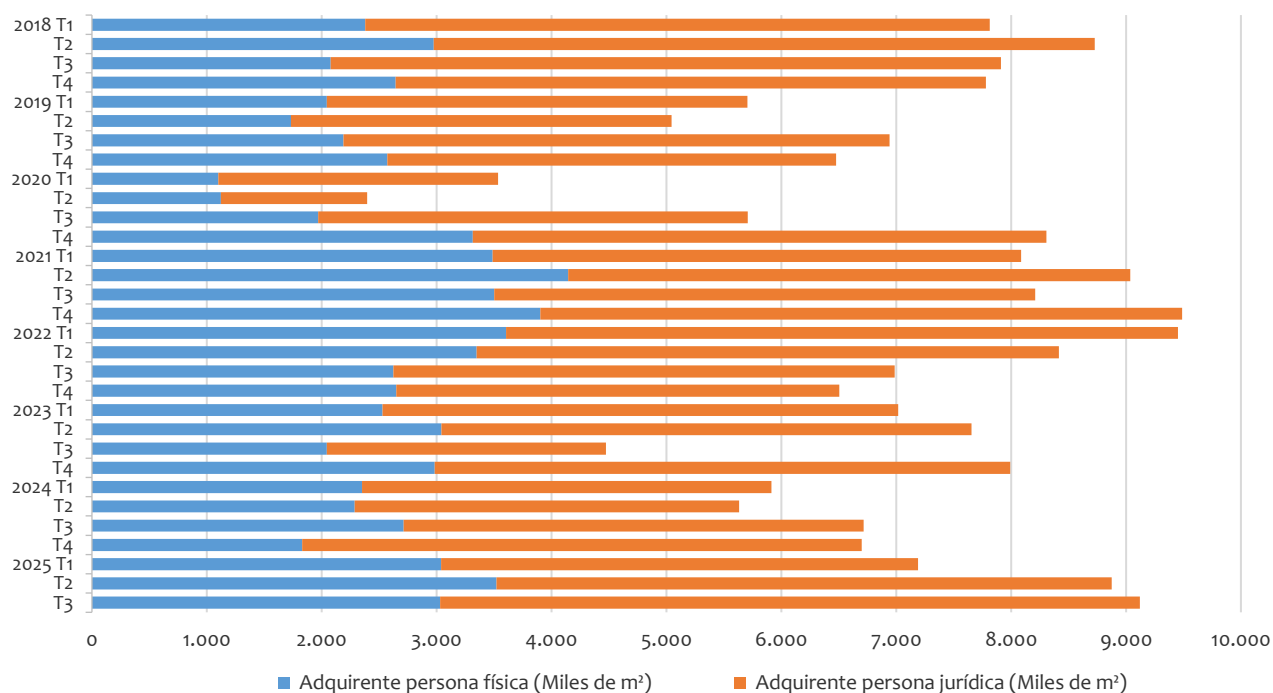
Según los últimos datos disponibles, la superficie de suelo objeto de transacción ha alcanzado las 912 hectáreas en el tercer trimestre de 2025, lo que supone un aumento del 35,8 % con respecto al mismo trimestre de 2024.

En cuanto al valor de estas transacciones de suelo, en el tercer trimestre de 2025, alcanzaron un valor de 1.094,1 millones de euros, lo que representa un aumento del 16,4 % con respecto al mismo trimestre del año anterior.

Tabla 3.1. Superficie de suelo objeto de transacción (miles de m²).

	Suelo objeto de transacción (Miles de m ²)	Variación anual (%)	Adquirente persona física (Miles de m ²)	Adquirente persona jurídica (Miles de m ²)
2018 T1	7.815	36,7	2.380	5.435
T2	8.729	21,7	2.974	5.755
T3	7.912	24,7	2.077	5.835
T4	7.780	-4,9	2.642	5.137
2019 T1	5.705	-27,0	2.044	3.660
T2	5.045	-42,2	1.734	3.311
T3	6.941	-12,3	2.190	4.751
T4	6.477	-16,7	2.570	3.907
2020 T1	3.535	-38,0	1.099	2.436
T2	2.395	-52,5	1.123	1.272
T3	5.708	-17,8	1.969	3.739
T4	8.308	28,3	3.314	4.995
2021 T1	8.087	128,8	3.489	4.598
T2	9.038	277,4	4.144	4.895
T3	8.209	43,8	3.502	4.708
T4	9.488	14,2	3.904	5.584
2022 T1	9.451	16,9	3.605	5.846
T2	8.416	-6,9	3.349	5.067
T3	6.986	-14,9	2.624	4.362
T4	6.505	-31,4	2.648	3.856
2023 T1	7.017	-25,8	2.530	4.487
T2	7.655	-9,0	3.041	4.614
T3	4.473	-36,0	2.045	2.428
T4	7.992	22,9	2.985	5.008
2024 T1	5.914	-15,7	2.351	3.563
T2	5.633	-26,4	2.288	3.345
T3	6.716	50,1	2.714	4.002
T4	6.700	-16,2	1.830	4.870
2025 T1	7.189	21,6	3.040	4.150
T2	8.875	57,6	3.520	5.356
T3	9.120	35,8	3.032	6.089

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Gráfico 3.1. Superficie de suelo objeto de transacción (miles de m²). Personas físicas y jurídicas.

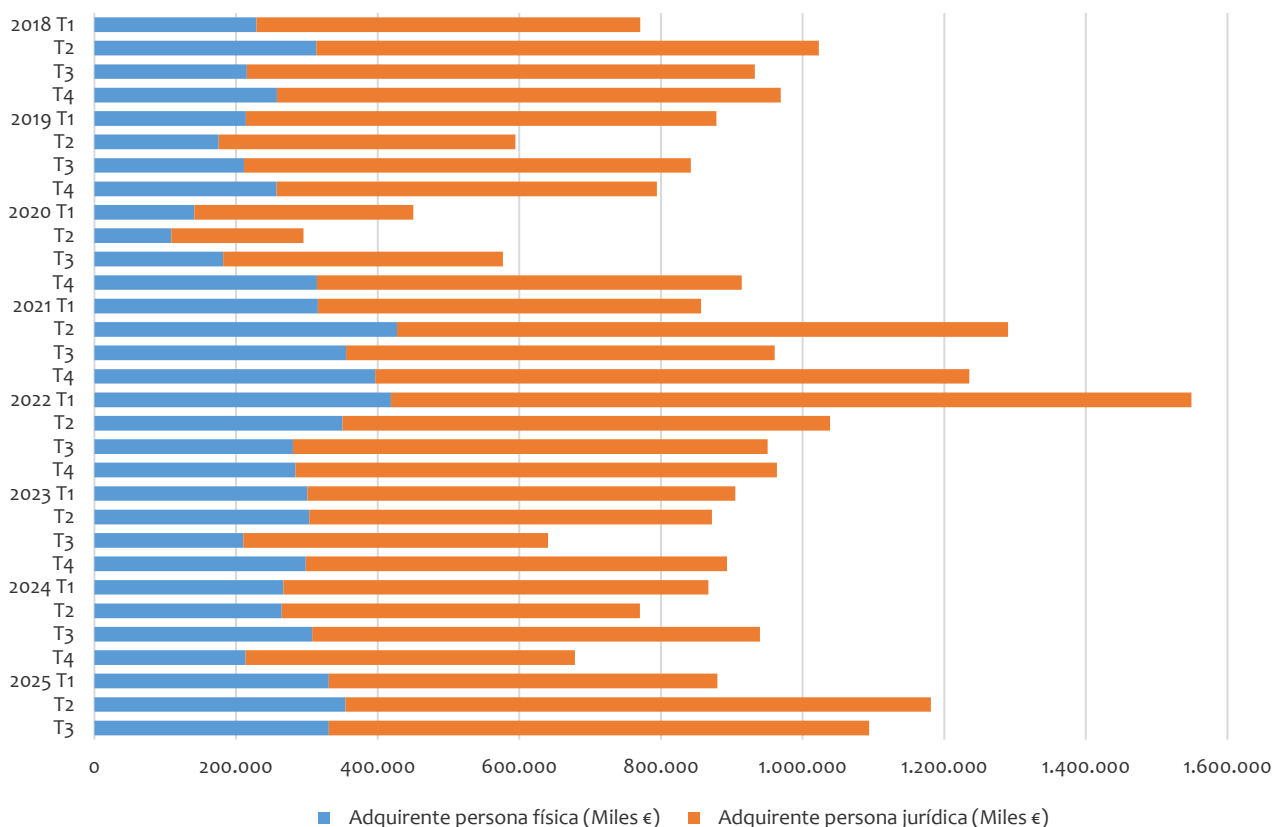
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Tabla 3.2. Valor de las transacciones de suelo (miles de euros).

	Valor de las transacciones (Miles €)	Variación anual (%)	Adquirente persona física (Miles €)	Adquirente persona jurídica (Miles €)
2018 T1	770.653	12,9	228.709	541.944
2018 T2	1.023.048	-4,7	313.347	709.701
2018 T3	932.683	21,9	215.265	717.418
2018 T4	968.976	-1,2	257.796	711.180
2019 T1	878.216	14,0	213.926	664.290
2019 T2	594.632	-41,9	175.273	419.359
2019 T3	841.962	-9,7	211.342	630.620
2019 T4	794.318	-18,0	257.297	537.022
2020 T1	450.246	-48,7	141.304	308.942
2020 T2	295.098	-50,4	108.757	186.342
2020 T3	576.956	-31,5	181.812	395.144
2020 T4	914.162	15,1	314.178	599.984
2021 T1	856.594	90,3	315.632	540.962
2021 T2	1.290.187	337,2	427.246	862.941
2021 T3	960.579	66,5	355.490	605.089
2021 T4	1.235.220	35,1	396.661	838.559
2022 T1	1.549.163	80,9	418.491	1.130.672
2022 T2	1.038.663	-19,5	350.486	688.177
2022 T3	950.588	-1,0	280.252	670.337
2022 T4	963.737	-22,0	284.106	679.631
2023 T1	905.117	-41,6	300.550	604.567
2023 T2	871.929	-16,1	303.526	568.403
2023 T3	640.649	-32,6	210.110	430.539
2023 T4	893.078	-7,3	298.490	594.588
2024 T1	866.925	-4,2	266.808	600.117
2024 T2	770.420	-11,6	264.482	505.938
2024 T3	939.689	46,7	307.255	632.434
2024 T4	678.697	-24,0	213.295	465.402
2025 T1	879.818	1,5	331.014	548.803
2025 T2	1.181.072	53,3	354.627	826.445
2025 T3	1.094.117	16,4	330.725	763.392

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Gráfico 3.2. Valor de las transacciones de suelo (miles de €): personas físicas y jurídicas.



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

La **Tabla 3.3** recoge la información sobre los precios medios del suelo urbano objeto de transacción. En el tercer trimestre de 2025, el precio medio se sitúa en 167,8 €/m², lo que representa una variación interanual del -0,3 %.

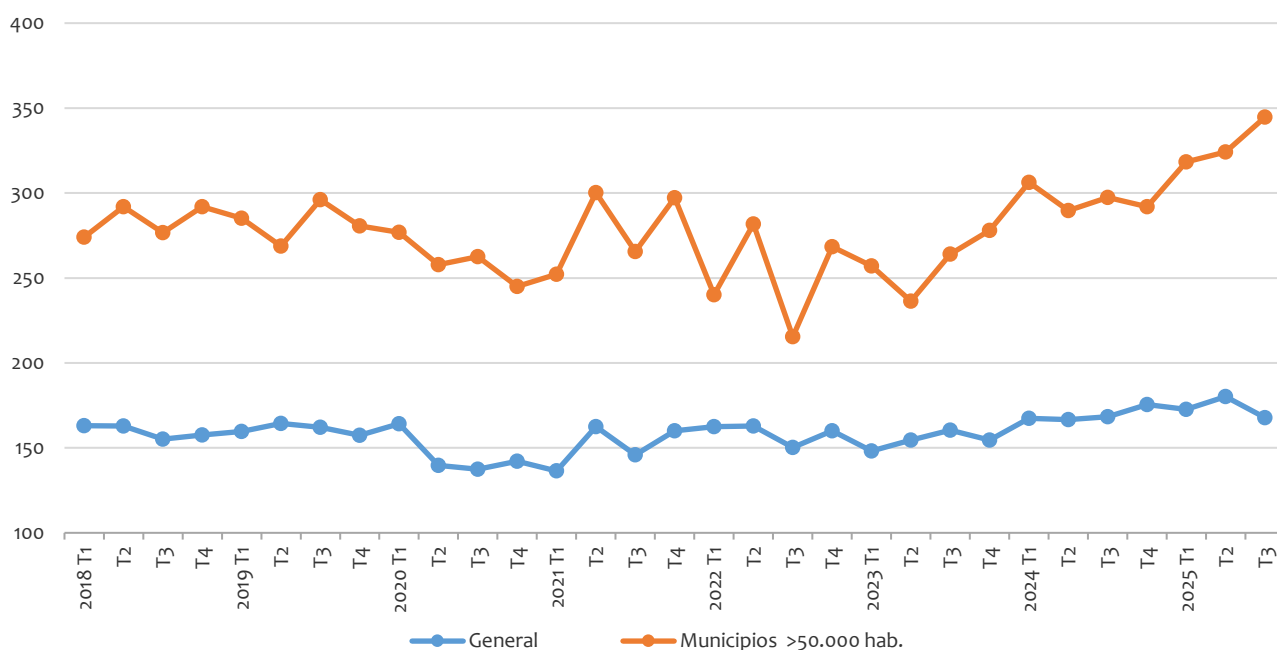
Si se analizan los valores de los últimos años, desde 2020 se observan oscilaciones significativas, con una tendencia inicial a la baja durante los primeros trimestres de la pandemia, seguida de una recuperación progresiva a partir de 2021. Esta evolución contrasta con la mayor estabilidad observada en los años previos a la pandemia.

Si observamos ahora la evolución del precio en los municipios de más de 50.000 habitantes, se observa un comportamiento similar. El precio medio en este tipo de municipios ha alcanzado en el tercer trimestre de 2025 su valor máximo en todo el periodo analizado, con 344,7 €/m², lo que representa una variación interanual positiva del 15,9 % respecto al mismo trimestre del año anterior.

Tabla 3.3. Precio medio del suelo urbano objeto de transacción (€/m²).

	General	Municipios > 50.000 hab.	Relación >50/Gen	Variación anual general (%)	Variación anual Mun. > 50.000 hab. (%)
2018 T1	163,1	274,0	1,7	-2,6	-7,8
T2	162,9	292,0	1,8	-2,1	-10,5
T3	155,1	276,7	1,8	-4,3	-3,7
T4	157,7	292,0	1,9	3,0	6,3
2019 T1	159,7	285,2	1,8	-2,1	4,1
T2	164,5	268,8	1,6	0,9	-7,9
T3	162,0	296,0	1,8	4,5	7,0
T4	157,4	280,6	1,8	-0,2	-3,9
2020 T1	164,1	276,8	1,7	2,8	-2,9
T2	139,6	257,9	1,8	-15,1	-4,1
T3	137,5	262,6	1,9	-15,2	-11,3
T4	142,1	245,1	1,7	-9,7	-12,6
2021 T1	136,4	252,2	1,8	-16,9	-8,9
T2	162,4	300,3	1,8	16,3	16,4
T3	146,0	265,6	1,8	6,2	1,2
T4	160,1	297,3	1,9	12,7	21,3
2022 T1	162,4	240,2	1,5	19,1	-4,8
T2	162,8	281,8	1,7	0,2	-6,2
T3	150,2	215,4	1,4	2,9	-18,9
T4	160,0	268,4	1,7	-0,1	-9,7
2023 T1	148,2	257,0	1,7	-8,7	7,0
T2	154,5	236,3	1,5	-5,1	-16,1
T3	160,5	264,1	1,6	6,9	22,6
T4	154,6	278,0	1,8	-3,4	3,6
2024 T1	167,4	306,2	1,8	13,0	19,1
T2	166,6	289,6	1,7	7,9	22,6
T3	168,3	297,4	1,8	4,8	12,6
T4	175,5	292,0	1,7	13,5	5,0
2025 T1	172,7	318,4	1,8	3,2	4,0
T2	180,2	324,1	1,8	8,1	11,9
T3	167,8	344,7	2,1	-0,3	15,9

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Gráfico 3.3. Precio medio del suelo urbano objeto de transacción (€/m²), según el tipo de municipio.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 3.4.** se presenta una comparación entre los datos provenientes del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y los del Banco de España, ambos elaborados con información de distintas sociedades de tasación.

Las tendencias que marcan ambas series son similares, pero los valores proporcionados por el Banco de España son, con carácter general, inferiores (entre un 30 % y un 50 %), a los que publica el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

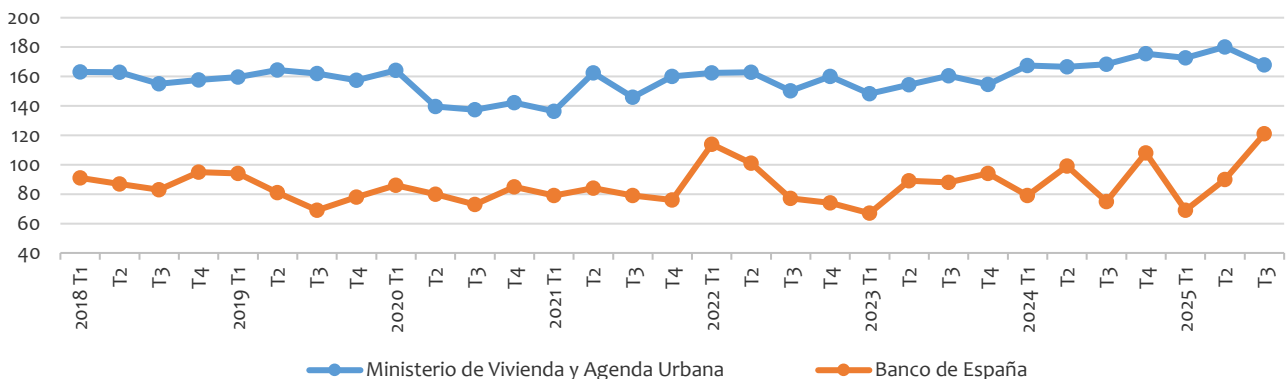
Según los últimos datos, el precio medio del suelo urbano recogido por el Banco de España, en el segundo trimestre de 2025, se situó en los 90 €/m², frente a los 180,2 €/m² que refleja la estadística del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Tabla 3.4. Precio medio del suelo urbano (€/m²). Diversas fuentes.

	Ministerio de Viv. y Agenda Urbana	Banco de España
2018 T1	163,1	91
T2	162,9	87
T3	155,1	83
T4	157,7	95
2019 T1	159,7	94
T2	164,5	81
T3	162,0	69
T4	157,4	78
2020 T1	164,1	86
T2	139,6	80
T3	137,5	73
T4	142,1	85
2021 T1	136,4	79
T2	162,4	84
T3	146,0	79
T4	160,1	76
2022 T1	162,4	114
T2	162,8	101
T3	150,2	77
T4	160,0	74
2023 T1	148,2	67
T2	154,5	89
T3	160,5	88
T4	154,6	94
2024 T1	167,4	79
T2	166,6	99
T3	168,3	75
T4	175,5	108
2025 T1	172,7	69
T2	180,2	90
T3	167,8	121

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y Banco de España.

Gráfico 3.4. Precio medio del suelo urbano (€/m²). Diversas fuentes.



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y Banco de España.

4. REHABILITACIÓN

En la **Tabla 4.1** se recoge el número de viviendas contenidas en las licencias municipales de obra concedidas, según los últimos datos publicados por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU), hasta diciembre de 2024. El cuarto trimestre del 2024 es, pues, el último dato reflejado en la **Tabla 4.1**, habiéndose concedido entonces licencias para un total de 46.866 viviendas de nueva planta y para 2.517 obras de rehabilitación, estableciéndose la relación entre ambas en el 5,4 %.

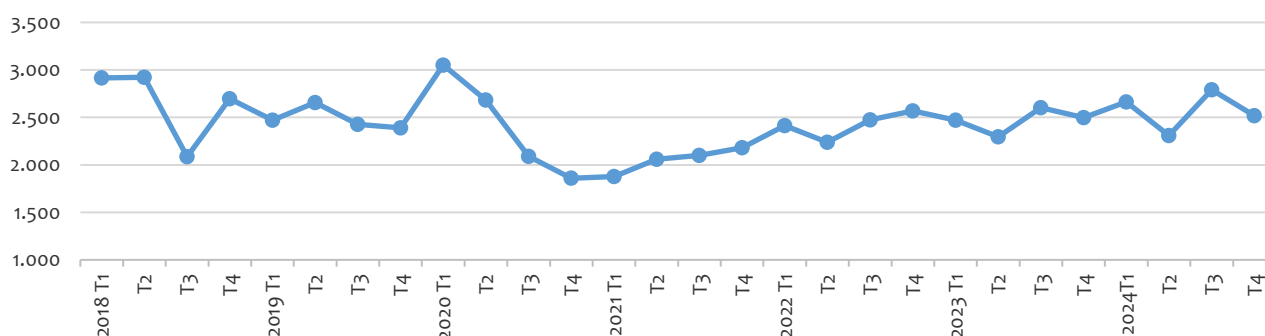
Otros datos relacionados con la información procedente de las licencias, como es la información contenida en los visados de dirección de obra de los COAT, publicados por el mismo Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, también señalan un repunte y posterior estabilidad de la actividad residencial, desde el año 2018, a pesar de la pandemia, tanto en lo que respecta a la obra nueva como a la rehabilitación.

Tabla 4.1. Número de viviendas según información de licencias: nueva planta y rehabilitación.

	Nueva planta	Rehabilitación	% Rehab/VNP
2018 T1	21.680	2.916	13,5
T2	20.756	2.921	14,1
T3	18.142	2.085	11,5
T4	21.348	2.695	12,6
2019 T1	20.178	2.472	12,3
T2	21.114	2.656	12,6
T3	19.786	2.427	12,3
T4	26.661	2.391	9,0
2020 T1	21.633	3.052	14,1
T2	20.908	2.684	12,8
T3	21.172	2.091	9,9
T4	22.576	1.859	8,2
2021 T1	19.817	1.876	9,5
T2	20.803	2.060	9,9
T3	21.679	2.101	9,7
T4	20.505	2.180	10,6
2022 T1	20.254	2.414	11,9
T2	19.665	2.237	11,4
T3	18.949	2.475	13,1
T4	20.411	2.568	12,6
2023 T1	32.624	2.472	7,6
T2	36.403	2.295	6,3
T3	33.121	2.602	7,9
T4	37.132	2.497	6,7
2024 T1	41.131	2.663	6,5
T2	43.563	2.308	5,3
T3	48.158	2.791	5,8
T4	46.866	2.517	5,4

Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Gráfico 4.1. Número de viviendas según información de licencias de rehabilitación.



Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Según se recoge en la **Tabla 4.2**, en el cuarto trimestre de 2025 los visados de dirección de obra, en número de viviendas, para ampliación y, fundamentalmente, reforma, alcanzaron un total de 6.916 viviendas, lo que supone el 15,2 % del total de visados de ese trimestre. En términos interanuales, estos visados registraron un incremento del 9,4 %.

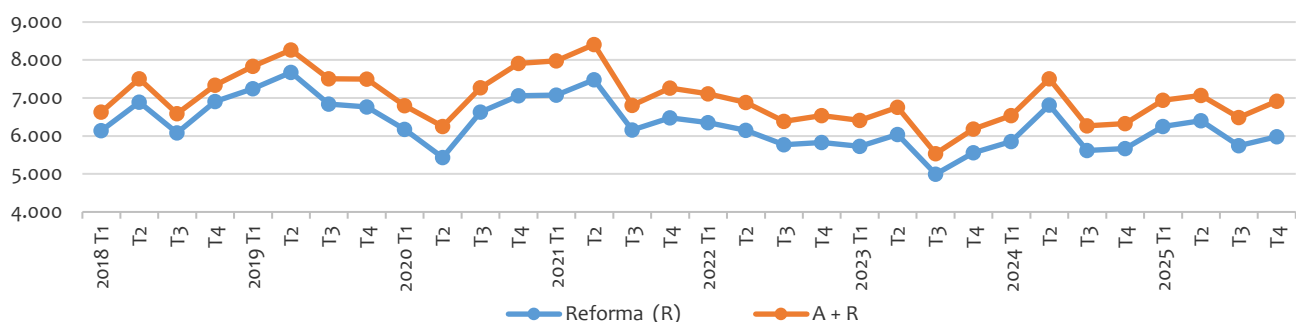
Por su parte, el número total de visados ha mostrado una evolución variable en los últimos seis años. Tras los 35.725 visados registrados en el primer trimestre de 2019, se produjo un descenso significativo hasta situarse en 24.285 en el segundo trimestre de 2020, el valor más bajo del periodo analizado. A partir de ese momento, la serie experimentó una recuperación progresiva, alcanzando su máximo en el cuarto trimestre de 2025 con 45.605 visados, lo que supone un aumento interanual del 16,8 %, tal y como se muestra en el **Gráfico 4.2**.

Tabla 4.2. Visados de dirección de obra según información de los COAT (número de viviendas).

	Total	Ampliación (A)	Reforma (R)	A + R	% de A + R	Variación anual Total (%)	Variación anual A+R (%)
2018 T1	30.089	490	6.139	6.629	22,0	11,9	-4,3
T2	33.965	612	6.894	7.506	22,1	16,8	-7,9
T3	31.969	509	6.080	6.589	20,6	21,7	1,9
T4	32.776	438	6.904	7.342	22,4	22,2	9,4
2019 T1	35.725	592	7.247	7.839	21,9	18,7	18,3
T2	36.960	594	7.675	8.269	22,4	8,8	10,2
T3	32.887	663	6.844	7.507	22,8	2,9	13,9
T4	31.804	728	6.767	7.495	23,6	-3,0	2,1
2020 T1	30.731	626	6.171	6.797	22,1	-14,0	-13,3
T2	24.285	819	5.435	6.254	25,8	-34,3	-24,4
T3	27.751	637	6.631	7.268	26,2	-15,6	-3,2
T4	30.997	853	7.057	7.910	25,5	-2,5	5,5
2021 T1	31.758	902	7.073	7.975	25,1	3,3	17,3
T2	35.397	928	7.481	8.409	23,8	45,8	34,5
T3	34.860	650	6.160	6.810	19,5	25,6	-6,3
T4	36.760	788	6.475	7.263	19,8	18,6	-8,2
2022 T1	35.445	762	6.352	7.114	20,1	11,6	-10,8
T2	30.921	735	6.150	6.885	22,3	-12,6	-18,1
T3	32.309	621	5.768	6.389	19,8	-7,3	-6,2
T4	37.169	701	5.832	6.533	17,6	1,1	-10,1
2023 T1	34.896	675	5.732	6.407	18,4	-1,5	-9,9
T2	33.766	717	6.038	6.755	20,0	9,2	-1,9
T3	31.264	542	4.995	5.537	17,7	-3,2	-13,3
T4	34.440	621	5.563	6.184	18,0	-7,3	-5,3
2024 T1	36.789	690	5.851	6.541	17,8	5,4	2,1
T2	40.505	692	6.816	7.508	18,5	20,0	11,1
T3	38.027	647	5.617	6.264	16,5	21,6	13,1
T4	39.036	658	5.665	6.323	16,2	13,3	2,2
2025 T1	43.041	685	6.254	6.939	16,1	17,0	6,1
T2	41.042	669	6.403	7.072	17,2	1,3	-5,8
T3	36.738	737	5.746	6.483	17,6	-3,4	3,5
T4	45.605	935	5.981	6.916	15,2	16,8	9,4

Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Gráfico 4.2. Número de viviendas según visados de dirección de obra (COAT): ampliación y reforma.



Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Por otro lado, la información sobre las ayudas a la rehabilitación, proporcionada por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, se presenta en la **Tabla 4.3**. En ella se observa que, en el cuarto trimestre de 2025, se otorgaron 21.124 calificaciones provisionales de rehabilitación protegida, lo que supone un aumento interanual del 36,7% respecto al mismo trimestre de 2024. Por su parte, las calificaciones definitivas de rehabilitación disminuyeron un 13,1% en comparación con el mismo trimestre de 2024, alcanzando un total de 24.429 en el cuarto trimestre de 2025.

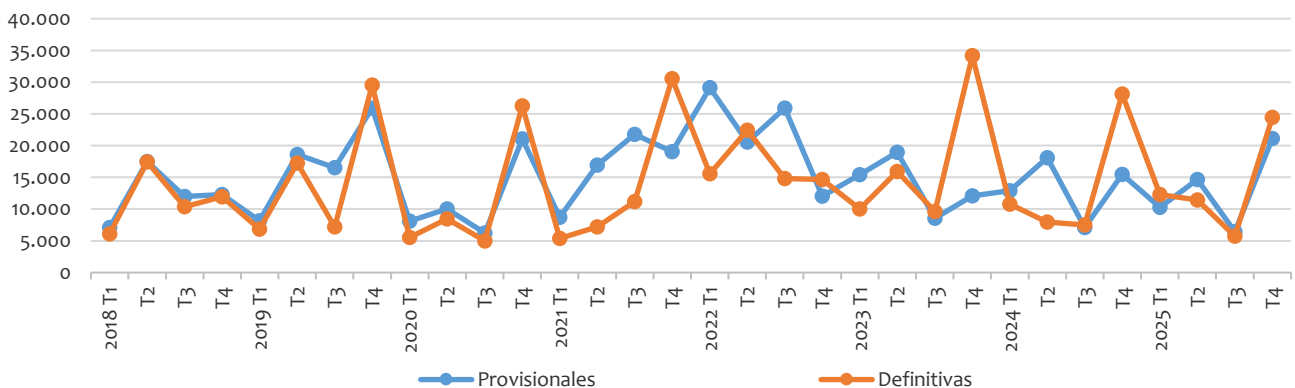
Por último, es de destacar en el **Gráfico 4.3**, los picos que se producen al finalizar cada año, consecuencia de la acumulación en esos periodos, tanto de las calificaciones provisionales como de las definitivas.

Tabla 4.3. Aprobación de ayudas a la rehabilitación. Calificaciones de Planes estatales y autonómicos.

	Provisionales	Definitivas
2018 T1	7.077	6.098
T2	17.513	17.453
T3	11.991	10.370
T4	12.284	11.935
2019 T1	8.172	6.833
T2	18.618	17.246
T3	16.515	7.218
T4	25.907	29.532
2020 T1	8.097	5.521
T2	10.038	8.466
T3	6.231	4.996
T4	21.058	26.272
2021 T1	8.701	5.404
T2	16.934	7.203
T3	21.752	11.184
T4	19.052	30.572
2022 T1	29.124	15.568
T2	20.568	22.435
T3	25.899	14.791
T4	12.016	14.653
2023 T1	15.398	10.012
T2	18.976	15.927
T3	8.546	9.615
T4	12.097	34.159
2024 T1	12.886	10.803
T2	18.086	7.958
T3	7.088	7.506
T4	15.457	28.115
2025 T1	10.286	12.277
T2	14.646	11.412
T3	6.459	5.712
T4	21.124	24.429

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Gráfico 4.3. Número de calificaciones provisionales y definitivas de rehabilitación protegida.



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Finalmente, en la **Tabla 4.4.** se ofrece el presupuesto de ejecución material de las obras residenciales, contenido en los visados de dirección de obra de los COAT (Colegios de Arquitectos Técnicos).

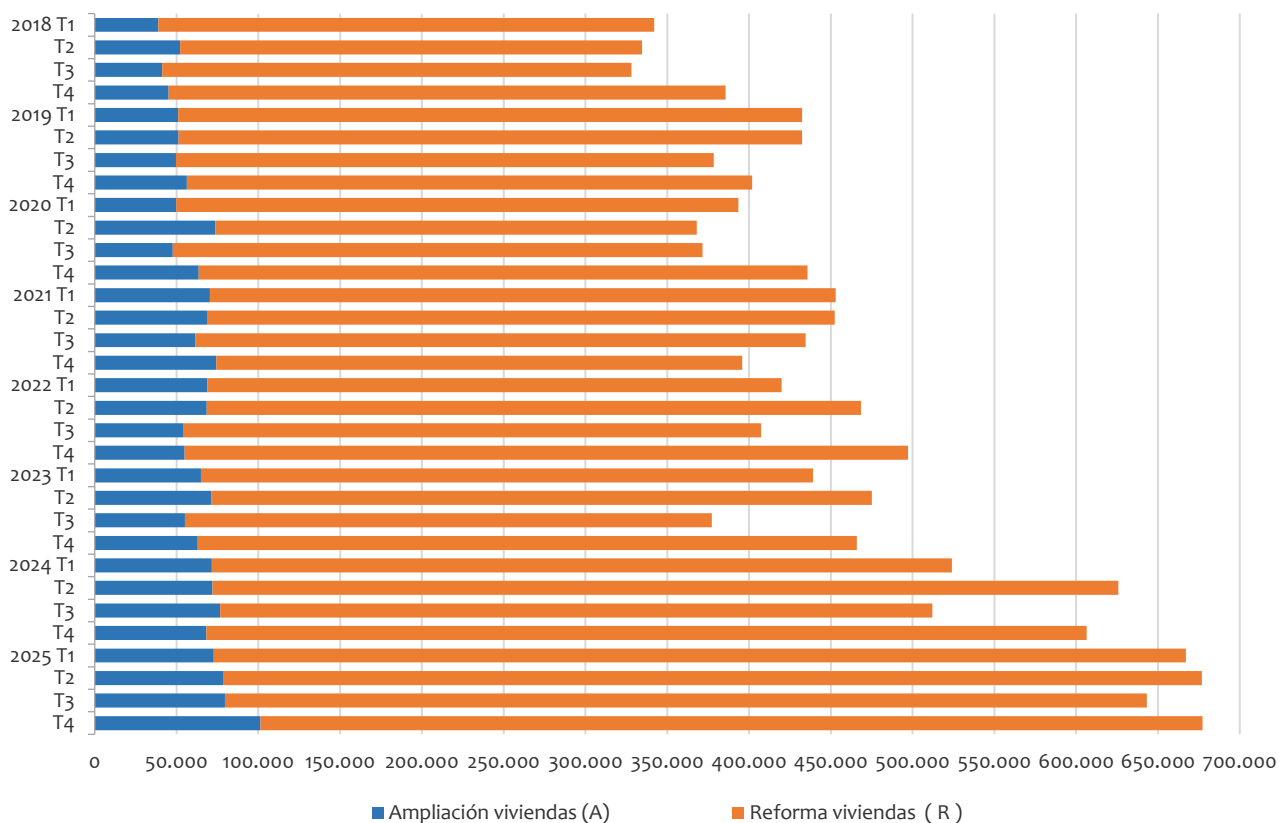
Los datos del cuarto trimestre de 2025 suponen un presupuesto total de 5.098,6 millones de euros, de tal manera que un 13,3 % del mismo se corresponde con obras de ampliación y reforma. Por otro lado, en lo que al PEM de este tipo de obras se refiere, se registró un aumento interanual del 11,7 %. Dichas obras de ampliación y reforma representan, en el cuarto trimestre del año, 677 millones de euros, tal y como se recoge en la **Tabla 4.4.** El presupuesto correspondiente a obra nueva, por su parte, en este cuarto trimestre de 2025, representó un aumento interanual del 22,1 %, situándose en los 4.421 millones de euros.

Tabla 4.4. Presupuesto de ejecución de edificación residencial, según tipo de obra: ampliación y reforma (miles de €).

	TOTAL	Obra nuevo uso residencial	Ampliación viviendas (A)	Reforma viviendas (R)	Ampliación + Reforma	% (A + R)	Variación anual ON (%)	Variación anual A+R (%)
2018 T1	2.589.118	2.247.084	38.994	303.040	342.034	13,2	16,3	11,5
T2	2.877.666	2.542.980	52.202	282.484	334.686	11,6	26,1	-15,7
T3	2.682.775	2.354.684	41.241	286.851	328.091	12,2	28,2	31,1
T4	2.897.445	2.511.778	45.110	340.557	385.667	13,3	24,5	7,5
2019 T1	3.035.777	2.603.412	50.974	381.391	432.365	14,2	15,9	26,4
T2	3.243.257	2.810.877	51.290	381.089	432.380	13,3	10,5	29,2
T3	2.862.014	2.483.523	49.676	328.815	378.491	13,2	5,5	15,4
T4	2.805.283	2.403.285	56.260	345.738	401.999	14,3	-4,3	4,2
2020 T1	2.787.863	2.394.431	49.948	343.485	393.432	14,1	-8,0	-9,0
T2	2.169.490	1.801.459	73.654	294.377	368.031	17,0	-35,9	-14,9
T3	2.431.783	2.060.183	47.728	323.872	371.600	15,3	-17,0	-1,8
T4	2.734.009	2.298.242	63.586	372.181	435.767	15,9	-4,4	8,4
2021 T1	2.825.178	2.372.217	70.479	382.483	452.962	16,0	-0,9	15,1
T2	3.210.565	2.758.229	69.126	383.210	452.336	14,1	53,1	22,9
T3	3.183.412	2.748.866	61.614	372.932	434.546	13,7	33,4	16,9
T4	3.296.139	2.900.256	74.405	321.478	395.883	12,0	26,2	-9,2
2022 T1	3.533.250	3.113.316	68.917	351.016	419.934	11,9	31,2	-7,3
T2	3.064.463	2.595.943	68.430	400.090	468.520	15,3	-5,9	3,6
T3	3.123.100	2.715.794	54.355	352.952	407.306	13,0	-1,2	-6,3
T4	3.800.154	3.302.877	54.903	442.373	497.277	13,1	13,9	25,6
2023 T1	3.521.546	3.082.461	64.885	374.200	439.085	12,5	-1,0	4,6
T2	3.486.583	3.011.560	71.134	403.889	475.023	13,6	16,0	1,4
T3	3.151.010	2.773.708	55.183	322.119	377.302	12,0	2,1	-7,4
T4	3.743.287	3.277.464	62.962	402.861	465.823	12,4	-0,8	-6,3
2024 T1	3.911.026	3.386.990	71.646	452.391	524.036	13,4	9,9	19,3
T2	4.256.090	3.630.224	72.040	553.826	625.866	14,7	20,5	31,8
T3	3.901.487	3.389.375	76.676	435.436	512.112	13,1	22,2	35,7
T4	4.226.284	3.619.959	68.345	537.980	606.325	14,3	10,5	30,2
2025 T1	4.594.293	3.927.177	72.766	594.351	667.116	14,5	15,9	27,3
T2	4.384.576	3.707.670	78.813	598.093	676.906	15,4	2,1	8,2
T3	4.232.846	3.589.657	79.531	563.659	643.189	15,2	5,9	25,6
T4	5.098.558	4.421.343	101.423	575.792	677.215	13,3	22,1	11,7

Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Gráfico 4.4. Presupuesto de ejecución de edificación residencial: ampliación y reforma (miles de €).



Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

5. ALQUILER DE VIVIENDA

La **Tabla y Gráfico 5.1** presentan el Índice General de Precios (IGP) de venta de vivienda libre y el Índice de Precios del Consumo Armonizado (IPCA) para alquiler, ambos proporcionados por el INE. En los últimos cinco años, ambos índices han mostrado incrementos relativamente constantes. En el caso del IGP de vivienda libre en venta, este alcanzó uno de sus valores más elevados en el cuarto trimestre de 2025, con un 155 %. Por su parte, el IPCA del alquiler se situó en el 113 % en ese mismo trimestre.

Para homogeneizar estos dos índices, se ha tomado como base 100 el tercer trimestre de 2018.

Tabla 5.1. IGP de la vivienda e IPCA del alquiler (base 100 = 3T2018).

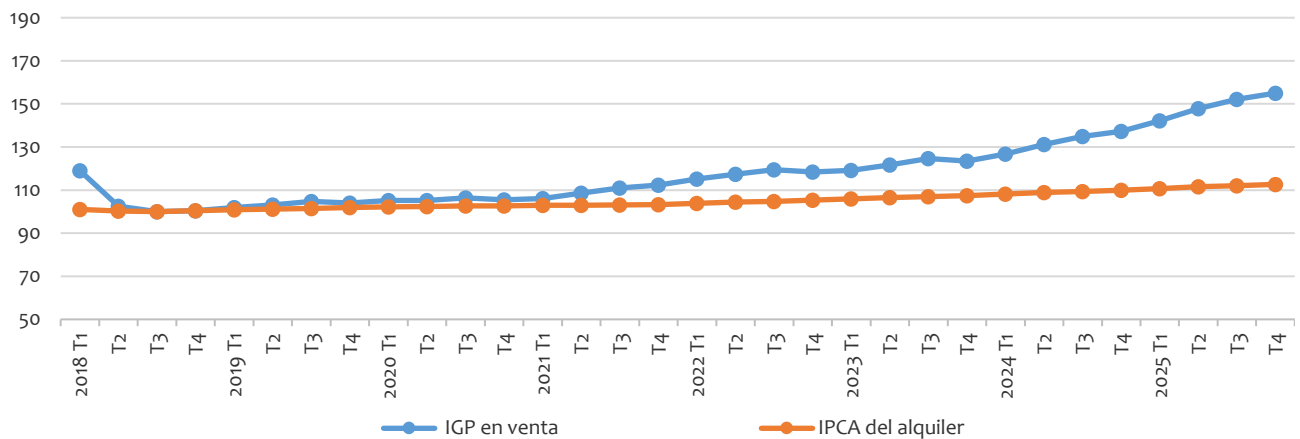
	IGP en venta	IPCA del alquiler
2018 T1	119,0	101,0
T2	102,6	100,4
T3	100,0	100,0
T4	100,4	100,4
2019 T1	101,9	100,9
T2	103,1	101,2
T3	104,7	101,5
T4	104,0	101,9
2020 T1	105,1	102,2
T2	105,2	102,4
T3	106,4	102,6
T4	105,6	102,7
2021 T1	106,1	102,9
T2	108,7	103,0
T3	110,9	103,1
T4	112,3	103,3
2022 T1	115,1	103,9
T2	117,4	104,4
T3	119,4	104,8
T4	118,4	105,3
2023 T1	119,2	106,0
T2	121,7	106,6
T3	124,7	106,9
T4	123,4	107,4
2024 T1	126,7	108,2
T2	131,2	108,9
T3	134,9	109,4
T4	137,3	110,0
2025 T1	142,2	110,7
T2	147,9	111,5
T3	152,2	112,1
T4	155,0	112,7

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y elaboración propia.

Por otro lado, para conocer en detalle las características y la evolución del mercado del alquiler, el Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda (SERPAVI) del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana ofrece datos basados en más de 2,4 millones de referencias anuales de arrendamientos de vivienda habitual, y muestra a través de diferentes visores cartográficos la realidad del alquiler de vivienda en función del nivel territorial objeto de su consulta: sección censal, distrito, municipio, provincia y comunidad autónoma, a través de indicadores estadísticos de rentas y superficies. Asimismo, se puede descargar de manera íntegra el conjunto de la base de datos en un formato de tabla interoperable. Todo ello está disponible en el siguiente enlace:

<https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquila-bien-es-tu-derecho/serpavi>

En el boletín anual del Observatorio de Vivienda y Suelo del año 2024 se recogieron específicamente y de manera desagregada territorialmente los datos de SERPAVI, para ofrecer un seguimiento permanente de la evolución del alquiler de vivienda y de sus principales características.

Gráfico 5.1. IGP de la vivienda e IPCA del alquiler. Base 100 = 3T2018

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y elaboración propia.

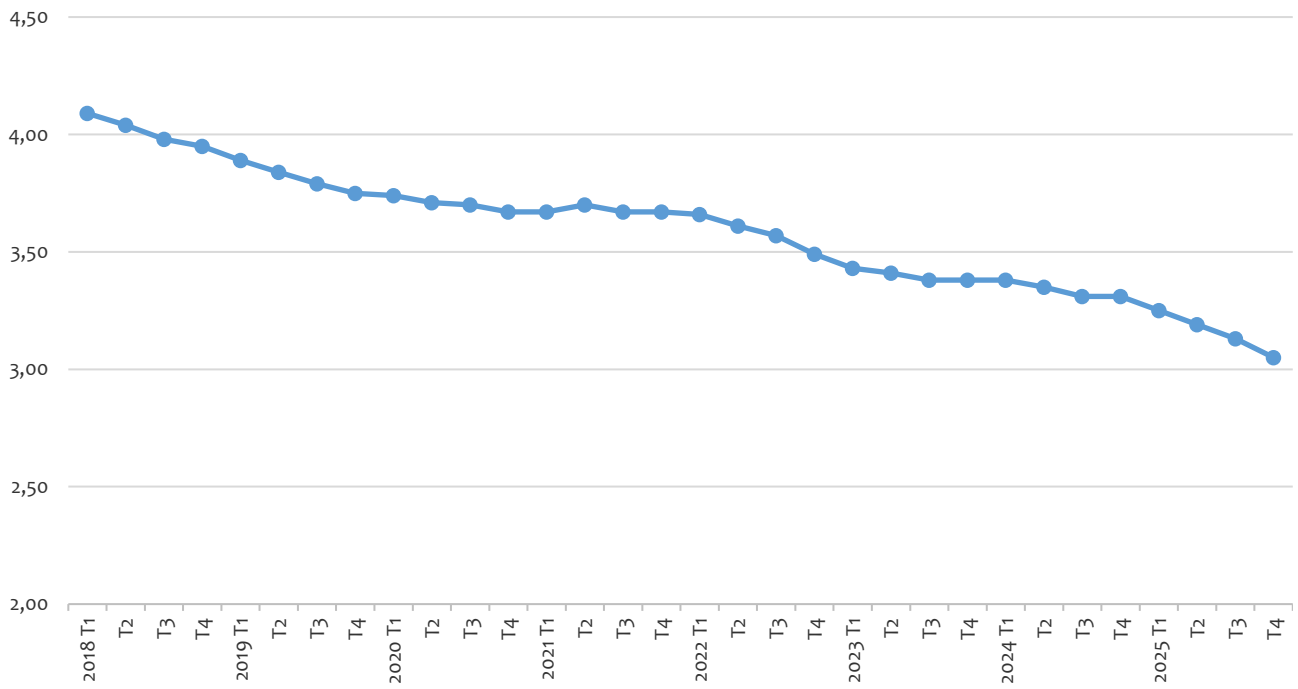
La rentabilidad bruta del alquiler mantuvo un crecimiento continuado, desde el 2,8 % que registraba a mediados de 2008, hasta situarse en valores máximos de 4,64 %, en el cuarto trimestre de 2014. Por su parte, en la **Tabla y Gráfico 5.2**, que muestran su evolución a lo largo de los últimos siete años, se puede observar que, a partir de 2018, la rentabilidad inicia un ligero pero continuado descenso, de manera que los datos recogidos para el cuarto trimestre del año 2025 reflejan que dicha rentabilidad ha descendido hasta el 3,05 %.

Tabla 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%).

	Rentabilidad bruta (%)
2018 T1	4,09
T2	4,04
T3	3,98
T4	3,95
2019 T1	3,89
T2	3,84
T3	3,79
T4	3,75
2020 T1	3,74
T2	3,71
T3	3,70
T4	3,67
2021 T1	3,67
T2	3,70
T3	3,67
T4	3,67
2022 T1	3,66
T2	3,61
T3	3,57
T4	3,49
2023 T1	3,43
T2	3,41
T3	3,38
T4	3,38
2024 T1	3,38
T2	3,35
T3	3,31
T4	3,31
2025 T1	3,25
T2	3,19
T3	3,13
T4	3,05

Fuente: Banco de España.

Gráfico 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%).



Fuente: Banco de España.

6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA

Las estadísticas del Banco de España sobre crédito inmobiliario vivo indican que el mayor volumen de este crédito se corresponde con el destinado a la adquisición de vivienda, situándose en 496.676 millones de euros en el cuarto trimestre de 2025. Esta cifra es más de seis veces superior al crédito destinado a la actividad inmobiliaria y casi veinte veces mayor que el correspondiente a la construcción, tal y como se recoge en la **Tabla 6.1** así como en los **Gráficos 6.1.a** y **6.1.b**.

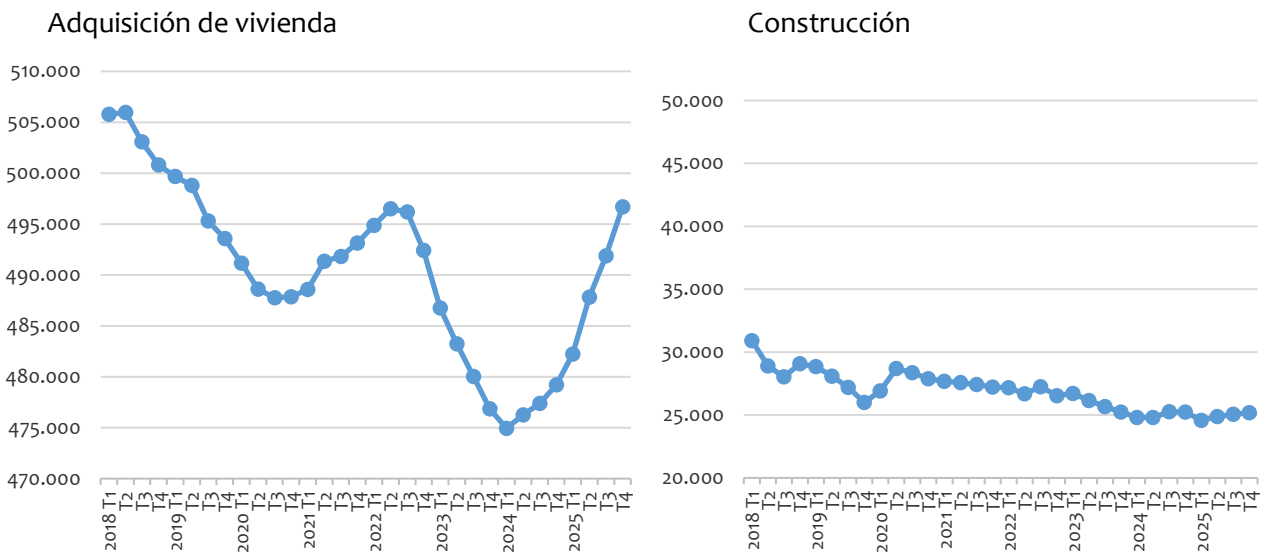
El crédito para la adquisición de vivienda alcanzó valores máximos a mediados de 2011, cuando se situó en los 628.000 millones de euros, habiéndose reducido desde entonces hasta alcanzar los niveles actuales. Por su parte, los datos desde 2018 muestran que el valor de los créditos para la actividad inmobiliaria y la construcción se ha reducido en torno a un 29 % y un 15 %, respectivamente.

Por último, cabe señalar que el crédito para rehabilitación de vivienda alcanzó los 15.011 millones de euros en el cuarto trimestre de 2025, lo que supone un aumento interanual del 0,5 %. No obstante, esta modalidad de crédito se mantiene por debajo de las cifras registradas al inicio del periodo recogido en la tabla, cuando la rehabilitación alcanzaba en España niveles superiores a los 18.000 millones de euros.

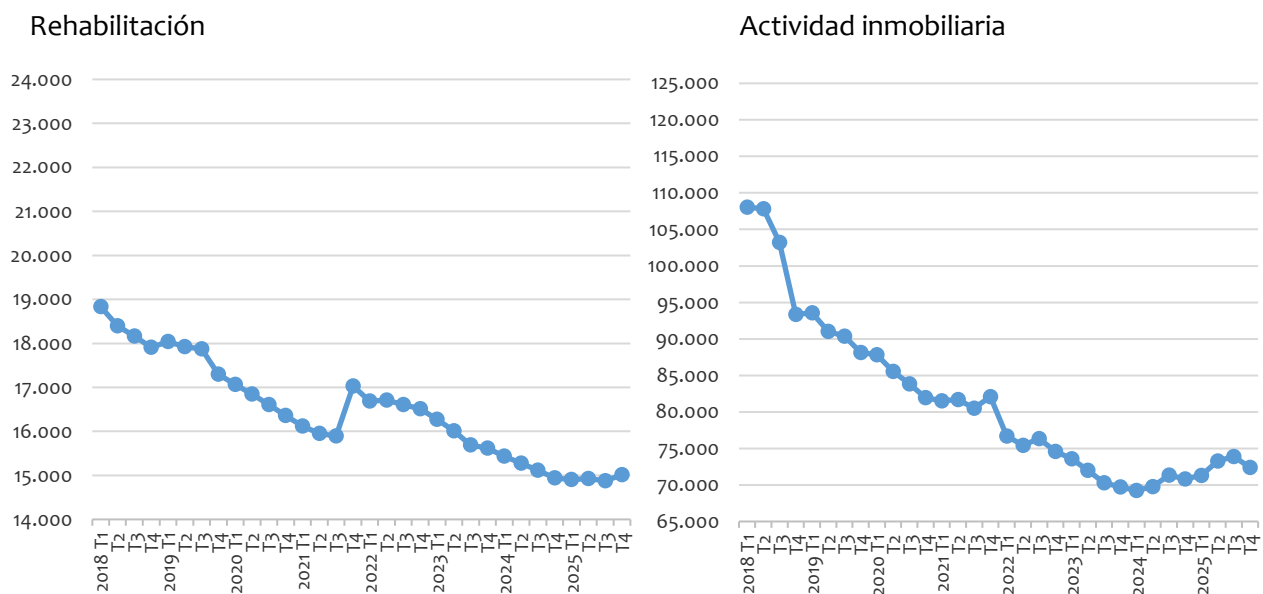
Tabla 6.1. Crédito inmobiliario vivo: totales en millones de euros y variación anual porcentual.

	Adquisición vivienda	Rehabilitación vivienda	Construcción	Actividad inmobiliaria	Adq. vivienda	Rehab.	Construc.	Act. inmob.
2018 T1	505.761	18.834	30.925	108.036	-1,4	0,4	-20,4	-9,1
T2	505.963	18.399	28.904	107.841	-0,8	0,3	-19,8	-7,4
T3	503.078	18.168	28.045	103.202	-0,8	-2,8	-20,9	-8,1
T4	500.825	17.912	29.079	93.372	-0,4	-5,0	-16,0	-15,1
2019 T1	499.675	18.039	28.841	93.587	-1,2	-4,2	-6,7	-13,4
T2	498.788	17.927	28.095	91.030	-1,4	-2,6	-2,8	-15,6
T3	495.311	17.873	27.205	90.357	-1,5	-1,6	-3,0	-12,4
T4	493.568	17.301	26.013	88.149	-1,4	-3,4	-10,5	-5,6
2020 T1	491.160	17.068	26.926	87.853	-1,7	-5,4	-6,6	-6,1
T2	488.615	16.851	28.703	85.542	-2,0	-6,0	2,2	-6,0
T3	487.772	16.610	28.362	83.829	-1,5	-7,1	4,3	-7,2
T4	487.855	16.360	27.895	81.943	-1,2	-5,4	7,2	-7,0
2021 T1	488.594	16.117	27.668	81.529	-0,5	-5,6	2,8	-7,2
T2	491.343	15.955	27.577	81.700	0,6	-5,3	-3,9	-4,5
T3	491.814	15.897	27.420	80.498	0,8	-4,3	-3,3	-4,0
T4	493.146	17.030	27.235	82.101	1,1	4,1	-2,4	0,2
2022 T1	494.854	16.687	27.177	76.707	1,3	3,5	-1,8	-5,9
T2	496.515	16.707	26.678	75.409	1,1	4,7	-3,3	-7,7
T3	496.187	16.606	27.237	76.357	0,9	4,5	-0,7	-5,1
T4	492.425	16.512	26.542	74.607	-0,1	-3,0	-2,5	-9,1
2023 T1	486.762	16.275	26.703	73.598	-1,6	-2,5	-1,7	-4,1
T2	483.224	16.008	26.158	72.007	-2,7	-4,2	-1,9	-4,5
T3	480.039	15.693	25.670	70.308	-3,3	-5,5	-5,8	-7,9
T4	476.847	15.621	25.236	69.748	-3,2	-5,4	-4,9	-6,5
2024 T1	474.947	15.437	24.811	69.235	-2,4	-5,2	-7,1	-5,9
T2	476.242	15.275	24.805	69.754	-1,4	-4,6	-5,2	-3,1
T3	477.377	15.115	25.265	71.339	-0,6	-3,7	-1,6	1,5
T4	479.221	14.938	25.228	70.830	0,5	-4,4	0,0	1,6
2025 T1	482.226	14.905	24.582	71.314	1,5	-3,4	-0,9	3,0
T2	487.837	14.929	24.889	73.277	2,4	-2,3	0,3	5,0
T3	491.866	14.877	25.060	73.910	3,0	-1,6	-0,8	3,6
T4	496.676	15.011	25.179	72.393	3,6	0,5	-0,2	2,2

Fuente: Banco de España.

Gráfico 6.1.a. Crédito inmobiliario vivo: adquisición de vivienda y construcción (millones de €).

Fuente: Banco de España y elaboración propia.

Gráfico 6.1.b. Crédito inmobiliario vivo: rehabilitación y actividad inmobiliaria (millones de €).

Fuente: Banco de España y elaboración propia.

En la **Tabla y Gráfico 6.2.** se ofrece la información sobre hipotecas constituidas sobre vivienda, que facilita el INE, a partir de los datos que le proporcionan los Registros de la Propiedad.

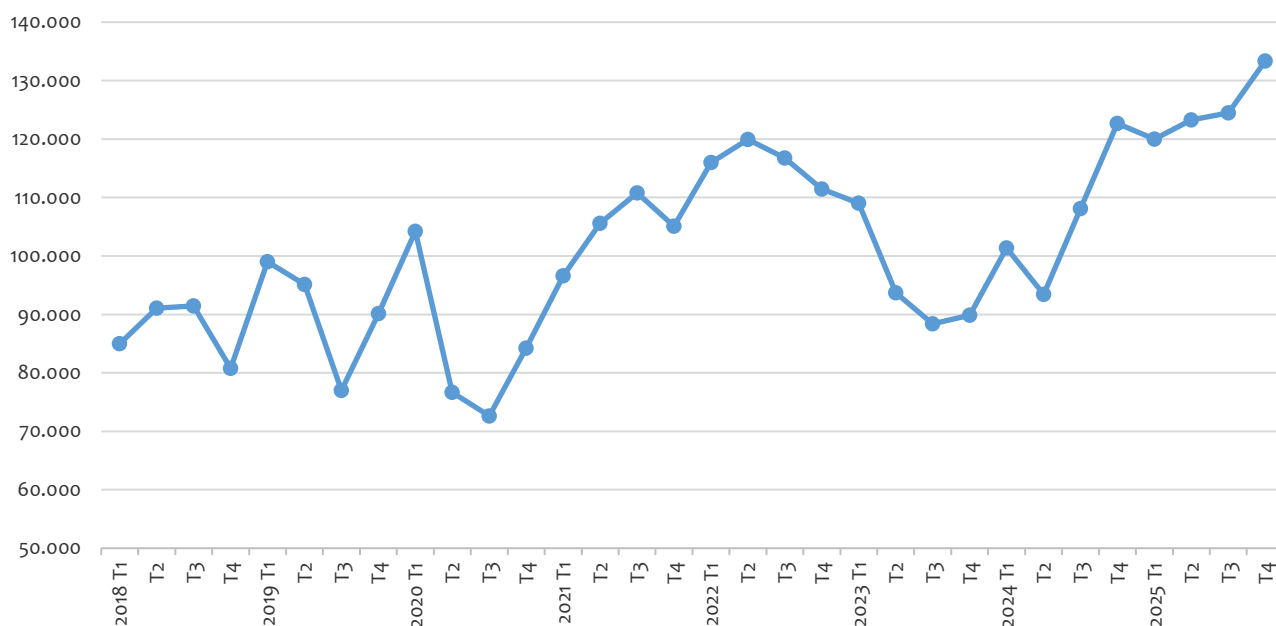
Como puede observarse, en el cuarto trimestre de 2025 se han constituido 133.358 hipotecas sobre vivienda, con un aumento interanual del 8,7 % y un valor medio de 169.827 euros por vivienda.

Este aumento interanual en el número de hipotecas se produce después de una ralentización de la actividad hipotecaria durante el año 2020, con un total de 337.752 hipotecas constituidas sobre vivienda, lo que supuso una caída del 6,5 % con respecto al año anterior (361.291). No obstante, se ha producido un importante repunte de la actividad desde el último trimestre de dicho año, manteniéndose la tendencia al alza, también a lo largo del 2021 y 2022, llegando a alcanzar dichos préstamos cifras superiores a las de antes de la pandemia. En este sentido, el importe total del crédito hipotecario en el cuarto trimestre de 2025 ascendió a 22.648 millones de euros, lo que representa un notorio incremento con respecto a la cifra del mismo trimestre del año anterior.

Tabla 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.

	Nº total de hipotecas	importe (miles €)
2018 T1	85.000	10.289.120
T2	91.087	11.123.850
T3	91.440	11.460.131
T4	80.799	10.411.781
2019 T1	99.010	12.217.401
T2	95.141	11.807.505
T3	76.987	9.857.834
T4	90.153	11.500.710
2020 T1	104.219	14.505.280
T2	76.675	9.852.849
T3	72.634	9.705.652
T4	84.224	11.444.341
2021 T1	96.609	12.839.213
T2	105.574	14.489.022
T3	110.774	15.383.216
T4	105.101	14.781.148
2022 T1	115.962	16.539.961
T2	119.911	17.466.687
T3	116.780	16.929.840
T4	111.454	16.319.076
2023 T1	109.020	15.541.047
T2	93.695	13.215.693
T3	88.378	12.533.064
T4	89.873	12.741.456
2024 T1	101.384	13.786.576
T2	93.397	13.222.366
T3	108.082	16.198.828
T4	122.659	18.646.331
2025 T1	119.973	18.642.095
T2	123.284	19.835.905
T3	124.458	20.918.943
T4	133.358	22.647.751

Fuente: INE. Registro de la Propiedad.

Gráfico 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.

Fuente: INE. Registro de la Propiedad.

Según la información del Consejo General del Notariado, antes de la crisis financiera que estalló en el 2007, dos de cada tres compras de vivienda se hacían mediante préstamo hipotecario. Tras la referida crisis, en cambio, se observó que más de la mitad de las viviendas se compraban al contado. Como muestra la secuencia cronológica recogida en la **Tabla 6.2**, desde 2024 se observa una significativa reactivación de la concesión de crédito hipotecario.

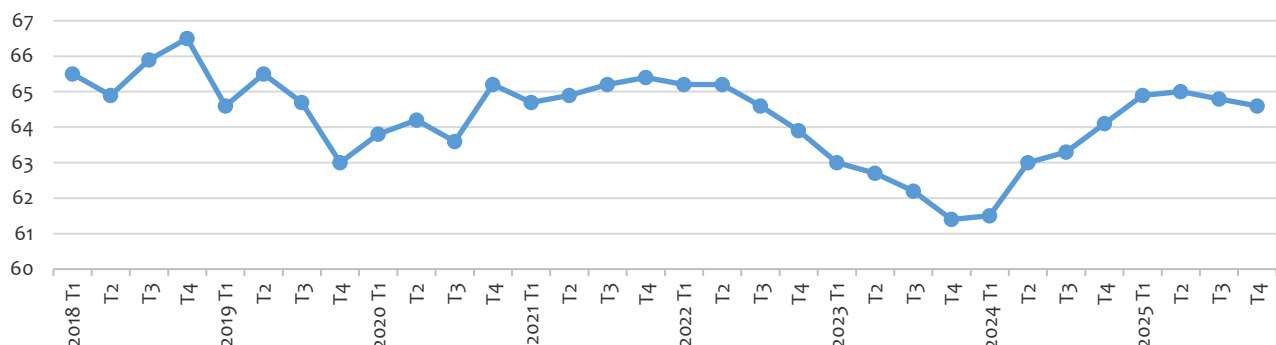
Por otra parte, la evolución de la relación entre el principal del préstamo y el valor de tasación del inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad se presenta en la **Tabla y Gráfico 6.3**. En ellos se observa que en los seis últimos años, esta relación se ha mantenido en el entorno del 61-65 %. En el cuarto trimestre de 2025 la relación entre el principal del préstamo y el valor de tasación se sitúa en 64,6 %.

Tabla 6.3. Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de vivienda: relación préstamo / valor (%).

	Relación préstamo/valor %
2018 T1	65,5
T2	64,9
T3	65,9
T4	66,5
2019 T1	64,6
T2	65,5
T3	64,7
T4	63,0
2020 T1	63,8
T2	64,2
T3	63,6
T4	65,2
2021 T1	64,7
T2	64,9
T3	65,2
T4	65,4
2022 T1	65,2
T2	65,2
T3	64,6
T4	63,9
2023 T1	63,0
T2	62,7
T3	62,2
T4	61,4
2024 T1	61,5
T2	63,0
T3	63,3
T4	64,1
2025 T1	64,9
T2	65,0
T3	64,8
T4	64,6

Fuente: Banco de España.

Gráfico 6.3. Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de vivienda: relación préstamo/valor (%).



Fuente: Banco de España.

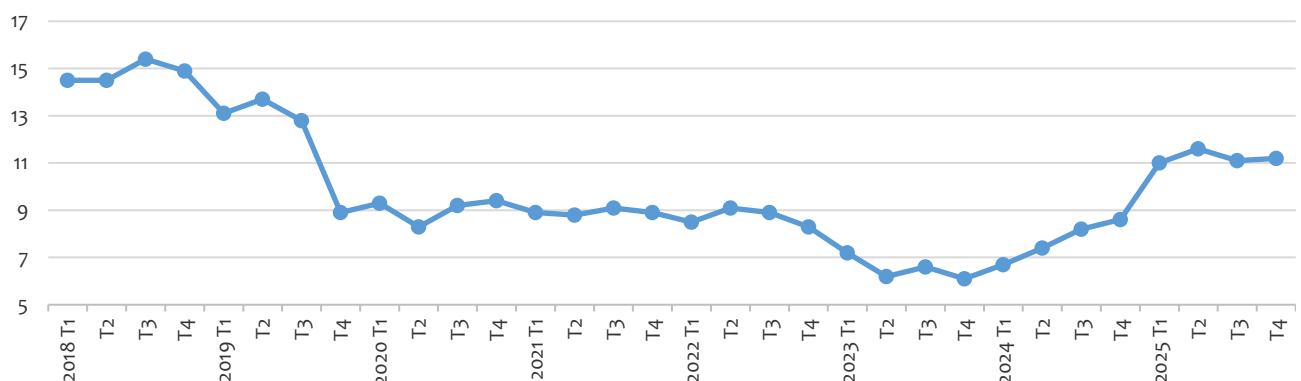
En la **Tabla y Gráfico 6.4.** se puede comprobar que la proporción de créditos hipotecarios que superaron el 80 % en la relación préstamo/valor alcanzó el 15,4 % en el tercer trimestre de 2018, suponiendo éste el porcentaje máximo del periodo analizado. A continuación, se produce un descenso de dicha proporción, que se acentúa a partir del cuarto trimestre de 2019, tal y como muestra el gráfico; de manera que el último dato recogido, del cuarto trimestre de 2025, el porcentaje de operaciones cuyo préstamo supera el 80 % del valor tasado de vivienda se sitúa en el 11,2 %.

Tabla 6.4. Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de vivienda: porcentaje de operaciones con relación préstamo/valor superior al 80 %.

	Operaciones con relación precio/valor > 80%
2018 T1	14,5
T2	14,5
T3	15,4
T4	14,9
2019 T1	13,1
T2	13,7
T3	12,8
T4	8,9
2020 T1	9,3
T2	8,3
T3	9,2
T4	9,4
2021 T1	8,9
T2	8,8
T3	9,1
T4	8,9
2022 T1	8,5
T2	9,1
T3	8,9
T4	8,3
2023 T1	7,2
T2	6,2
T3	6,6
T4	6,1
2024 T1	6,7
T2	7,4
T3	8,2
T4	8,6
2025 T1	11,0
T2	11,6
T3	11,1
T4	11,2

Fuente: Banco de España.

Gráfico 6.4. Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de vivienda: porcentaje de operaciones con relación préstamo / valor superior al 80 %.



Fuente: Banco de España.

La accesibilidad económica a la adquisición de vivienda

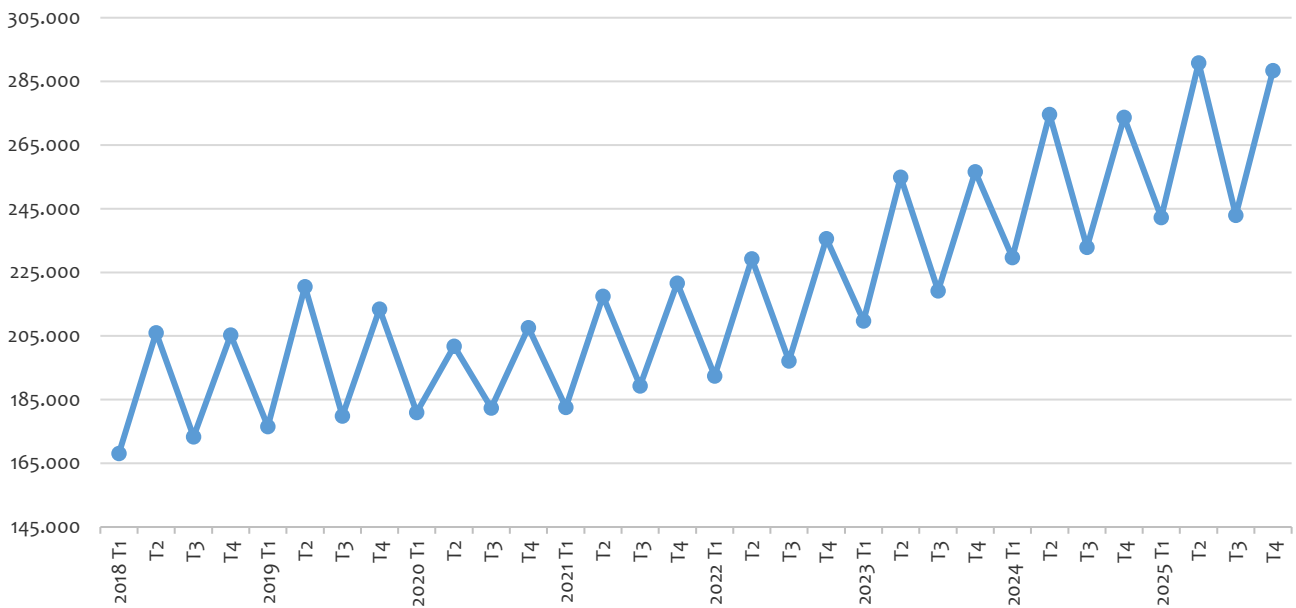
El dato de renta bruta disponible de los hogares, presentado en la **Tabla y Gráfico 6.5**, muestra un comportamiento estacional caracterizado con repuntes habituales en el segundo y cuarto trimestre de cada año. El último dato disponible, correspondiente al cuarto trimestre de 2025, asciende a 288.467 millones de euros. En comparación con el mismo trimestre de año anterior, se observa un incremento del 5,4 % en la renta bruta disponible.

Por otro lado, el endeudamiento de los hogares en relación con el PIB ha mantenido un descenso continuado en los últimos años. Así, del 84,9 % que representaba en el cuarto trimestre de 2013, se redujo hasta el 60,2 % del PIB al inicio del periodo cronológico que muestra la **Tabla 6.5**. En el cuarto trimestre de 2025, el endeudamiento de los hogares respecto al PIB se ha situado en el 42,8 %.

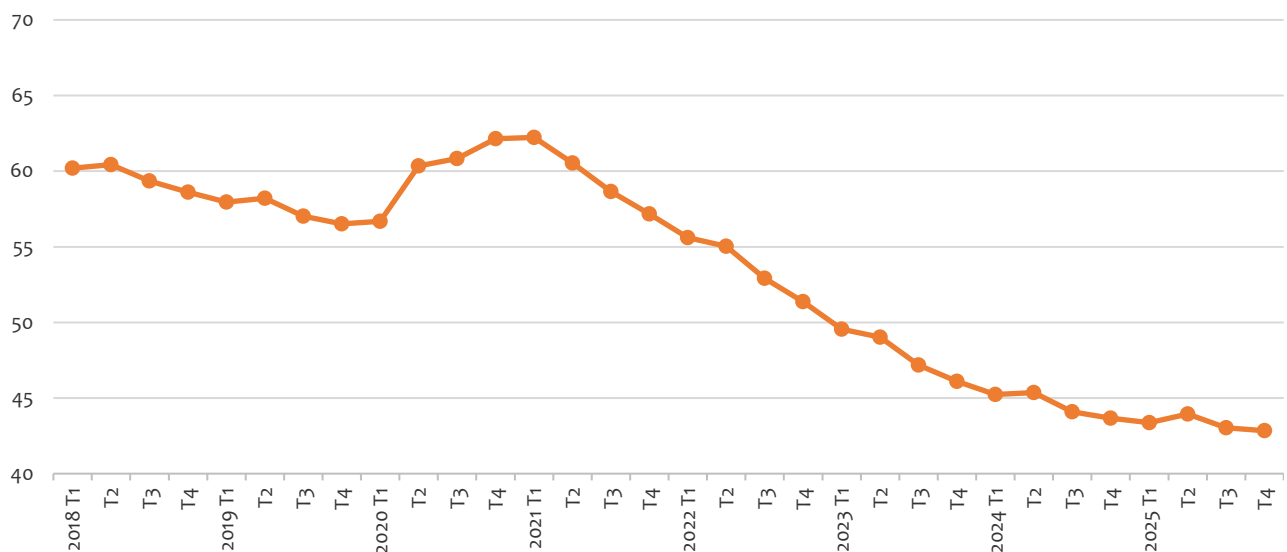
Tabla 6.5. Situación económica de los hogares.

	Renta bruta disponible de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Endeudamiento de los hogares (% PIB)
2018 T1	168.167	3,1	60,2
T2	206.026	2,0	60,4
T3	173.390	3,3	59,3
T4	205.363	3,3	58,6
2019 T1	176.562	5,0	58,0
T2	220.561	7,1	58,2
T3	179.936	3,8	57,0
T4	213.515	4,0	56,5
2020 T1	181.037	2,5	56,7
T2	201.853	-8,5	60,4
T3	182.403	1,4	60,8
T4	207.699	-2,7	62,1
2021 T1	182.617	0,9	62,2
T2	217.506	7,8	60,5
T3	189.381	3,8	58,7
T4	221.675	6,7	57,2
2022 T1	192.488	5,4	55,6
T2	229.289	5,4	55,0
T3	197.172	4,1	52,9
T4	235.610	6,3	51,4
2023 T1	209.806	9,0	49,6
T2	254.966	11,2	49,0
T3	219.221	11,2	47,2
T4	256.667	8,9	46,1
2024 T1	229.657	9,5	45,2
T2	274.645	7,7	45,4
T3	232.924	6,3	44,1
T4	273.721	6,6	43,7
2025 T1	242.246	5,5	43,4
T2	290.814	5,9	43,9
T3	242.931	4,3	43,0
T4	288.467	5,4	42,8

Fuente: Banco de España.

Gráfico 6.5.a. Renta bruta disponible de los hogares (millones de euros).

Fuente: Banco de España.

Gráfico 6.5.b. Endeudamiento de los hogares. (% PIB).

Fuente: Banco de España.

Finalmente, en la **Tabla 6.6** y los **Gráficos 6.6.a. y 6.6.b**, se presentan los indicadores habituales de medición de la asequibilidad de la compra de vivienda.

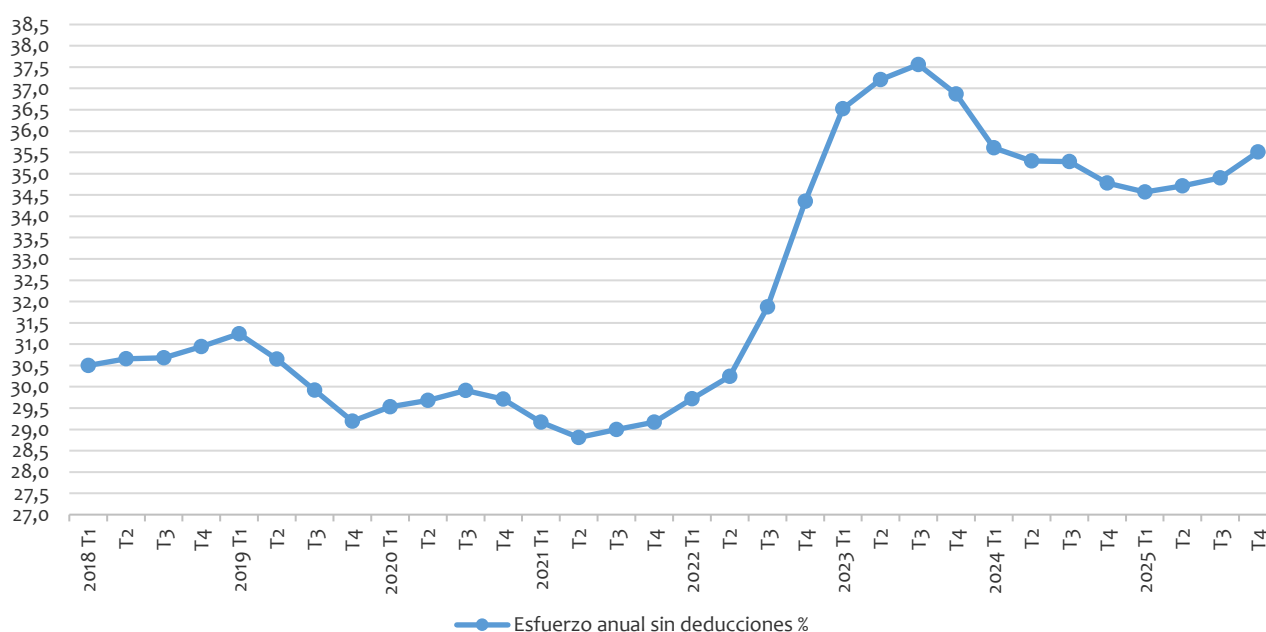
El esfuerzo económico anual, sin aplicar deducciones, para la compra de la vivienda se situó en torno al 30 % a lo largo de 2018. Desde entonces, ha mostrado una mayor estabilidad. En el cuarto trimestre de 2025 se observa un aumento interanual del 2,1 %, situándose en el 35,5 % de la renta disponible por hogar.

Por otra parte, como puede observarse en el indicador que relaciona la renta del hogar y el precio de la vivienda, el número de años necesarios para comprar una vivienda en relación con la renta disponible del hogar también ha venido incrementándose durante los últimos seis años. Desde los cerca de 7 años que implicaba la compra a comienzos de 2018, hasta 7,98 en el cuarto trimestre de 2025, una de las cifras más elevadas dentro del período registrado en la tabla.

Tabla 6.6. Accesibilidad económica de la vivienda.

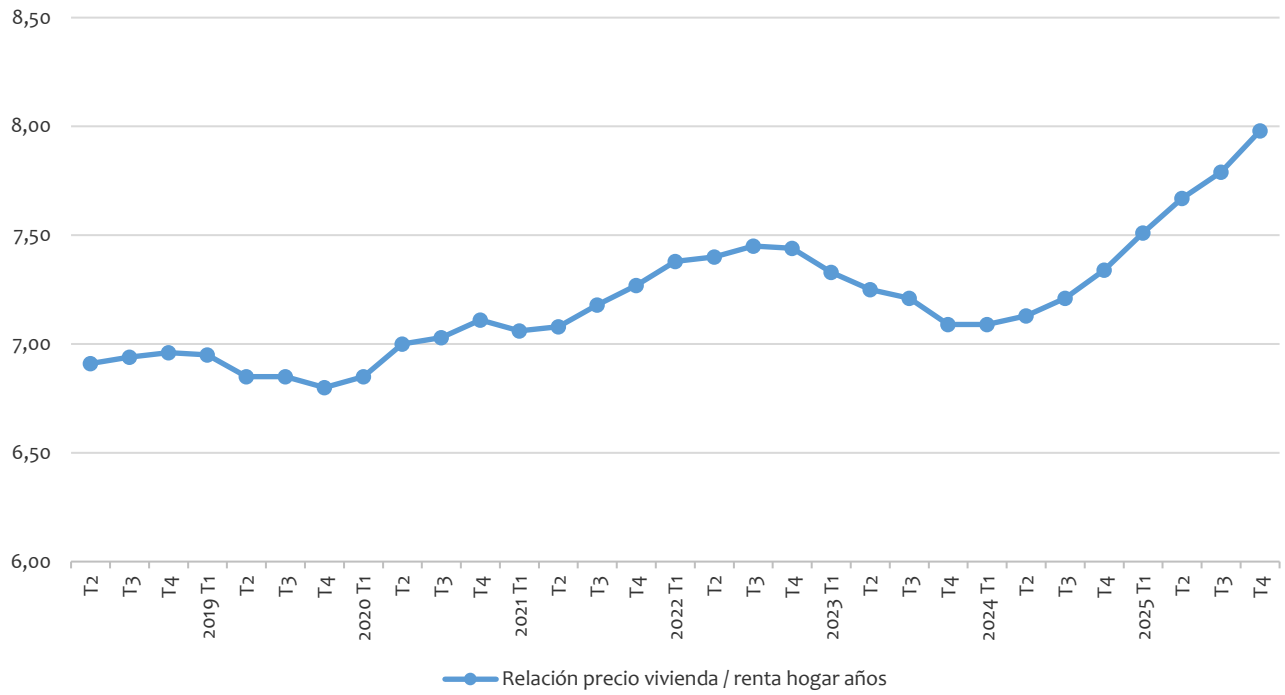
	Relación precio vivienda / renta hogar años	Esfuerzo anual sin deducciones %
2018 T1	6,84	30,5
T2	6,91	30,7
T3	6,94	30,7
T4	6,96	30,9
2019 T1	6,95	31,2
T2	6,85	30,7
T3	6,85	29,9
T4	6,80	29,2
2020 T1	6,85	29,5
T2	7,00	29,7
T3	7,03	29,9
T4	7,11	29,7
2021 T1	7,06	29,2
T2	7,08	28,8
T3	7,18	29,0
T4	7,27	29,2
2022 T1	7,38	29,7
T2	7,40	30,2
T3	7,45	31,9
T4	7,44	34,4
2023 T1	7,33	36,5
T2	7,25	37,2
T3	7,21	37,6
T4	7,09	36,9
2024 T1	7,09	35,6
T2	7,13	35,3
T3	7,21	35,3
T4	7,34	34,8
2025 T1	7,51	34,6
T2	7,67	34,7
T3	7,79	34,9
T4	7,98	35,5

Fuente: Banco de España.

Gráfico 6.6.a. Accesibilidad económica de la vivienda: esfuerzo anual sin deducciones (%).

Fuente: Banco de España.

Gráfico 6.6.b. Accesibilidad económica de la vivienda: número de años necesarios para la compra.



Fuente: Banco de España.

7. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS

La información sobre créditos dudosos, proporcionada por el Banco de España, se recoge en la **Tabla y Gráfico 7.1**. A partir de 2014, no se dispone de información relativa a la dudosidad de los créditos concedidos a los hogares para la adquisición de vivienda con garantía hipotecaria, recogiéndose únicamente, por tanto, los datos de dudosidad para el conjunto de las adquisiciones de vivienda que, según el último dato publicado, se sitúa en el 1,8 %, habiendo experimentado una progresiva disminución a lo largo de la serie cronológica, tal como puede observarse en la **Tabla 7.1**.

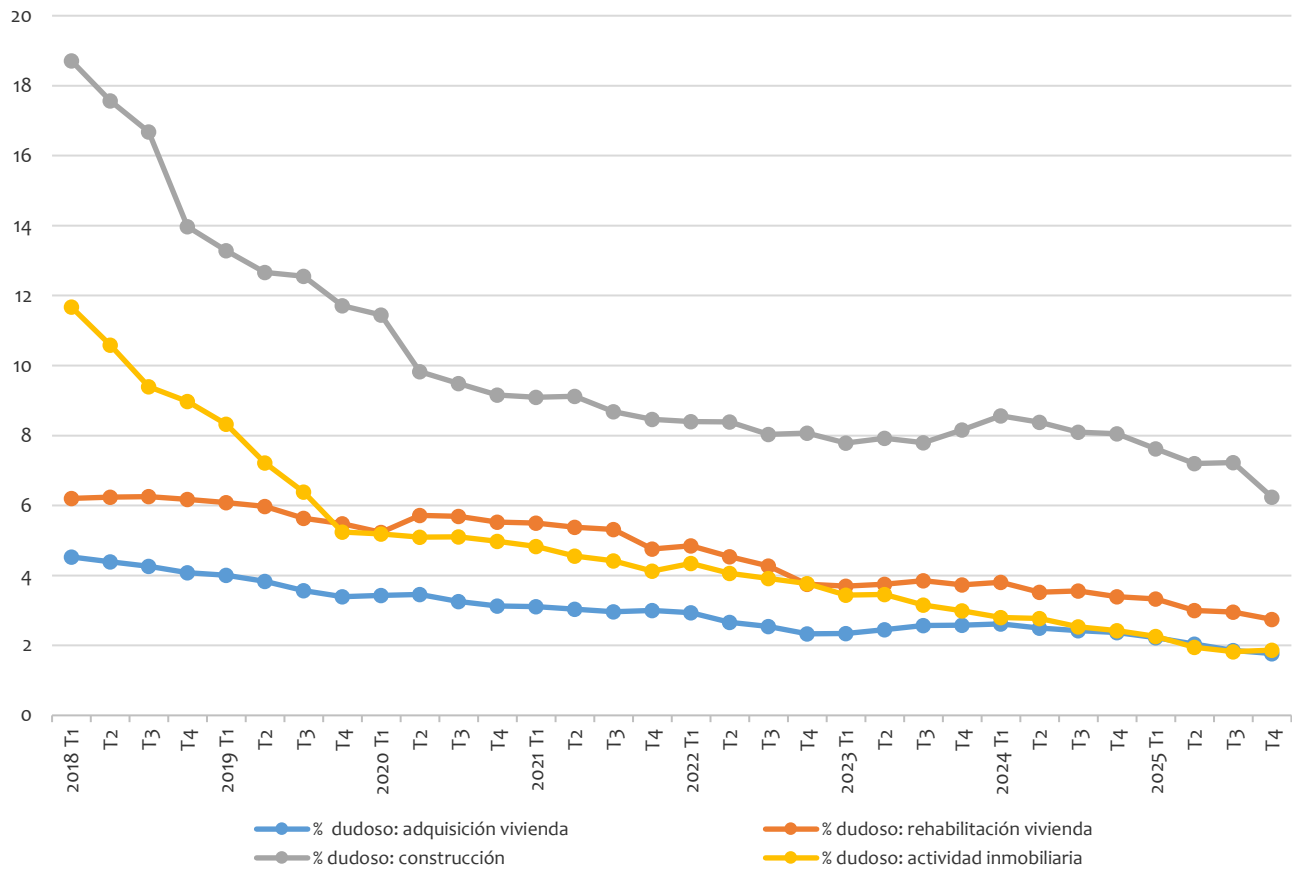
En lo que respecta a la rehabilitación, la morosidad también se ha reducido desde 2018, hasta el 2,7 %. Por su parte, en el caso de la construcción, aunque a principios de 2008 tenían un porcentaje de morosidad de apenas el 1 %, cabe destacar que posteriormente se incrementó hasta alcanzar valores cercanos al 19 % a comienzos de 2018, para disminuir progresivamente, a continuación, hasta alcanzar porcentajes de dudosidad del 6,2 % en el cuarto trimestre de 2025. En lo que respecta a la promoción inmobiliaria, su dudosidad crediticia, de acuerdo con el último dato de 2025, se sitúa en el 1,9 %.

Tabla 7.1. Dudosidad en los créditos de vivienda (%).

	% dudoso: adquisición vivienda	% dudoso: rehabilitación vivienda	% dudoso: construcción	% dudoso: actividad inmobiliaria
2018 T1	4,53	6,21	18,71	11,67
T2	4,39	6,24	17,57	10,58
T3	4,26	6,25	16,68	9,40
T4	4,08	6,17	13,97	8,97
2019 T1	4,01	6,08	13,29	8,32
T2	3,83	5,98	12,67	7,21
T3	3,56	5,63	12,56	6,38
T4	3,40	5,48	11,71	5,24
2020 T1	3,43	5,23	11,45	5,18
T2	3,46	5,72	9,83	5,09
T3	3,26	5,69	9,49	5,11
T4	3,13	5,52	9,15	4,98
2021 T1	3,11	5,49	9,10	4,83
T2	3,03	5,38	9,12	4,55
T3	2,96	5,32	8,68	4,42
T4	3,00	4,76	8,46	4,13
2022 T1	2,93	4,85	8,40	4,35
T2	2,66	4,54	8,39	4,06
T3	2,54	4,27	8,04	3,91
T4	2,33	3,75	8,07	3,77
2023 T1	2,34	3,69	7,78	3,44
T2	2,45	3,75	7,92	3,46
T3	2,57	3,85	7,79	3,15
T4	2,58	3,73	8,16	2,99
2024 T1	2,61	3,80	8,57	2,80
T2	2,50	3,52	8,38	2,77
T3	2,42	3,56	8,09	2,53
T4	2,37	3,39	8,05	2,42
2025 T1	2,22	3,33	7,62	2,26
T2	2,04	3,00	7,20	1,95
T3	1,86	2,95	7,23	1,82
T4	1,77	2,74	6,24	1,87

Fuente: Banco de España.

Gráfico 7.1. Dudosidad en los créditos de vivienda (%).



Fuente: Banco de España.

En la **Tabla y Gráfico 7.2** se recogen estadísticas del Consejo General del Poder Judicial sobre ejecuciones hipotecarias presentadas por el Tribunal Superior de Justicia (TSJ) y los lanzamientos recibidos por el mismo Tribunal, debiendo tenerse en cuenta que en ninguna de ellas se distingue entre vivienda habitual y otros bienes inmuebles.

Haciendo una breve retrospectiva para contextualizar los datos, cabe destacar que las ejecuciones hipotecarias alcanzaron en España un máximo de 27.597 actuaciones en el primer trimestre de 2010. Desde entonces, el volumen descendió progresivamente hasta situarse en 6.903 ejecuciones en el primer trimestre de 2018.

Según el último dato disponible en la **Tabla 7.2**, correspondiente al cuarto trimestre de 2025, se registraron 8.212 ejecuciones hipotecarias, lo que supone una reducción del 70,2% respecto al máximo de 2010, aunque representa un aumento del 31,8% en comparación con el mismo trimestre del año anterior.

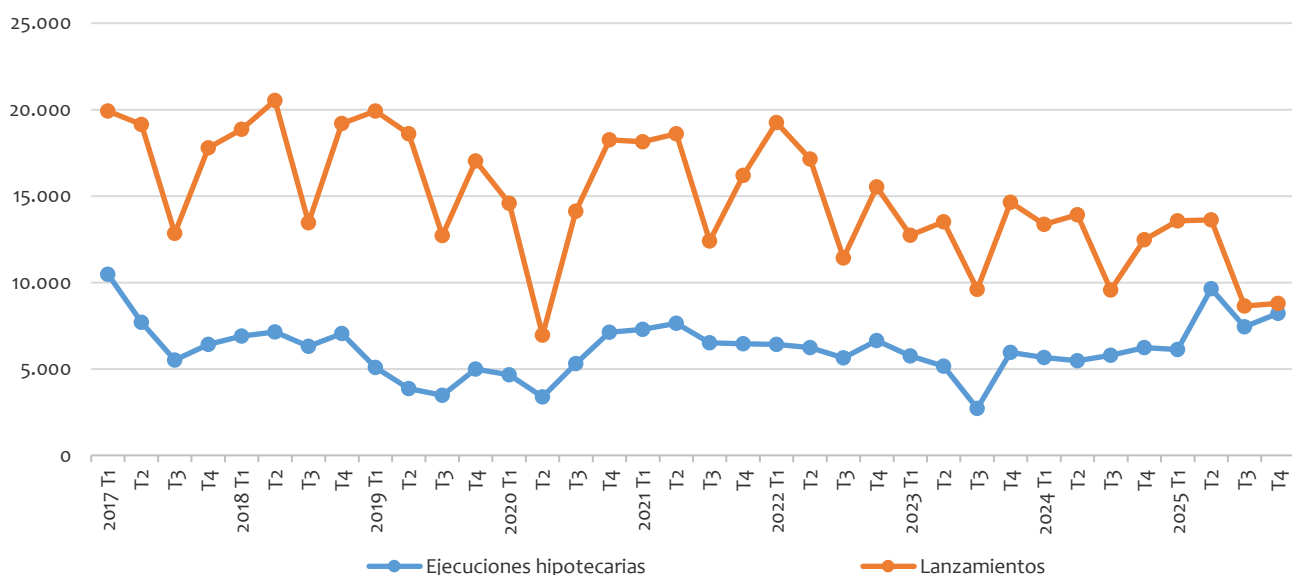
Por su parte, las demandas de lanzamiento presentadas han ido aumentando desde 2008, pasando de 5.600 en el primer trimestre de ese año a superar las 19.000 a principios de 2012. No obstante, según el último dato disponible, en el cuarto trimestre de 2025 se contabilizaron 8.787 nuevas demandas de lanzamiento, cifra que implica una disminución del 29,6% respecto al mismo periodo del año anterior.

Tabla 7.2. Número de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos presentados ante el TSJ.

	Ejecuciones hipotecarias	Variación anual (%)	Lanzamientos	Variación anual (%)
2017 T1	10.478	-26,2	19.926	14,6
T2	7.689	-46,5	19.141	-1,6
T3	5.518	-39,3	12.840	-0,6
T4	6.409	-40,2	17.786	3,0
2018 T1	6.903	-34,1	18.859	-5,4
T2	7.137	-7,2	20.526	7,2
T3	6.315	14,4	13.446	4,7
T4	7.049	10,0	19.192	7,9
2019 T1	5.092	-26,2	19.913	5,6
T2	3.857	-46,0	18.594	-9,4
T3	3.470	-45,1	12.715	-5,4
T4	4.992	-29,2	17.025	-11,3
2020 T1	4.658	-8,5	14.586	-26,8
T2	3.387	-12,2	6.953	-62,6
T3	5.299	52,7	14.117	11,0
T4	7.116	42,5	18.255	7,2
2021 T1	7.280	56,3	18.131	24,3
T2	7.641	125,6	18.598	167,5
T3	6.504	22,7	12.390	-12,2
T4	6.449	-9,4	16.187	-11,3
2022 T1	6.410	-12,0	19.257	6,2
T2	6.242	-18,3	17.134	-7,9
T3	5.637	-13,3	11.425	-7,8
T4	6.646	3,1	15.536	-4,0
2023 T1	5.753	-10,2	12.736	-33,9
T2	5.161	-17,3	13.516	-21,1
T3	2.716	-51,8	9.605	-15,9
T4	5.947	-10,5	14.645	-5,7
2024 T1	5.658	-1,7	13.362	4,9
T2	5.483	6,2	13.926	3,0
T3	5.794	113,3	9.569	-0,4
T4	6.229	4,7	12.481	-14,8
2025 T1	6.120	8,2	13.563	1,5
T2	9.640	75,8	13.628	-2,1
T3	7.444	28,5	8.647	-9,6
T4	8.212	31,8	8.787	-29,6

Fuente: Consejo General del Poder Judicial.

Gráfico 7.2. Número de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos presentados por el TSJ.



Fuente: Consejo General del Poder Judicial.

La ejecución hipotecaria es un procedimiento ejecutivo a través del cual se ordena la venta de un inmueble que está gravado con una hipoteca, por incumplimiento del deudor de las obligaciones garantizadas con dicha hipoteca. Esta información, que facilita el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España (CORPME) abarca todo el territorio nacional.

El Instituto Nacional de Estadística (INE) ofrece, desde el año 2014 y con periodicidad trimestral, información sobre el número y la evolución de las certificaciones de dichas ejecuciones hipotecarias iniciadas, que se inscriben en los registros de la propiedad, relativos a la totalidad de fincas rústicas y urbanas; si bien, conviene señalar, que no todas las que se inician finalizan con el lanzamiento de sus propietarios.

En la **Tabla y Gráfico 7.3** se presentan los datos provisionales correspondientes a las ejecuciones hipotecarias iniciadas en el cuarto trimestre de 2025. De manera que, de las 6.925 ejecuciones iniciadas sobre el total de fincas, algo más de dos terceras partes (67,2 %) corresponden con viviendas. El número total de viviendas afectadas asciende a 4.657, de las cuales 3.460 corresponden a viviendas habituales de personas físicas.

Este último grupo ha experimentado un incremento interanual del 34,5 % respecto al mismo trimestre del año anterior, así como un aumento trimestral del 67,5 % en comparación con el tercer trimestre de 2025.

Tabla 7.3. Ejecuciones hipotecarias iniciadas. 4T de 2025.

	2023		2024				2025				% variación último trimestre	
	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	trimestral	anual
total fincas	3.355	5.433	5.400	5.534	4.121	5.207	5.531	6.407	4.016	6.925	72,4%	33,0%
Fincas urbanas	3.175	5.241	4.950	5.177	3.874	4.841	5.202	6.058	3.778	6.540	73,1%	35,1%
1. Total viviendas	2.336	3.385	3.317	3.225	2.575	3.538	3.429	4.133	2.743	4.657	69,8%	31,6%
-viviendas de personas físicas	2.089	2.806	2.831	2.727	2.079	3.076	2.930	3.522	2.507	4.110	63,9%	33,6%
-vivienda habitual	1.721	2.297	2.370	2.266	1.732	2.572	2.426	2.902	2.066	3.460	67,5%	34,5%
- otras viviendas	368	519	437	480	361	514	504	620	441	650	47,4%	26,5%
- viv. de personas jurídicas	217	571	486	498	496	462	499	611	236	547	131,8%	18,4%
2. Solares	81	148	102	103	100	115	170	228	126	136	7,9%	18,3%
3. Otras urbanas ¹	758	1.708	1.531	1.849	1.199	1.188	1.603	1.697	909	1.747	92,2%	47,1%
Fincas rústicas	180	192	450	357	247	366	329	349	238	385	61,8%	5,2%

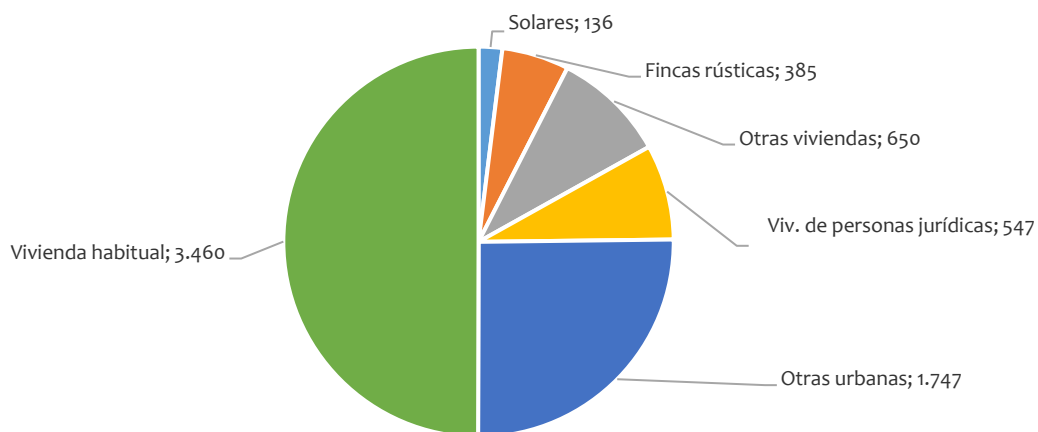
Notas:

Cuarto trimestre 2025 y año 2025. Datos provisionales

⁽¹⁾ Otras urbanas incluye locales, garajes, oficinas, trasteros, naves, edificios destinados a viv., otros edificios y aprovechamientos urbanísticos.

Fuente: INE.

Gráfico 7.3. Ejecuciones hipotecarias iniciadas. 4T de 2025.



Fuente: INE.

En la **Tabla y Gráfico 7.4.** se recogen, por comunidades autónomas, las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada en el cuarto trimestre de 2025, según el estado de la vivienda y su titular. Del total de 4.675 viviendas con ejecución iniciada, el 6,4 % se corresponde con vivienda nueva, y el restante 93,6 % con vivienda usada. En cuanto a su titular, el 88,3 % de viviendas corresponden a personas físicas, y tan sólo el 11,7 % a personas jurídicas.

Las comunidades con mayor número de ejecuciones hipotecarias de vivienda iniciadas son: Andalucía (1.173), Cataluña (568), Comunidad Valenciana (772), Cataluña (775) y Madrid (546). En cambio, las de menor número han sido Melilla (1), Ceuta (3) y Navarra (13).

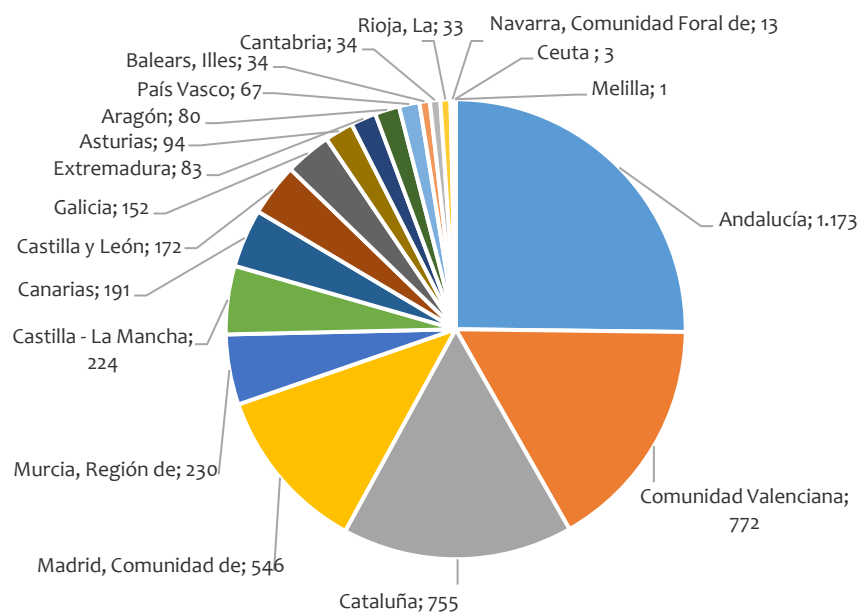
Tabla 7.4. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada, según estado y titular. 4T de 2025.

	Viviendas	Por estado		Por titular	
		Nueva	Usada	Física	Jurídica
TOTAL	4.657	298	4.359	4.110	547
Andalucía	1.173	110	1.063	1.034	139
Aragón	80	3	77	74	6
Asturias, Principado de	94	5	89	93	1
Baleares, Illes	34	2	32	31	3
Canarias	191	19	172	166	25
Cantabria	34	0	34	33	1
Castilla - La Mancha	224	7	217	201	23
Castilla y León	172	4	168	169	3
Cataluña	755	25	730	701	54
Comunidad Valenciana	772	50	722	644	128
Extremadura	83	2	81	73	10
Galicia	152	10	142	127	25
Madrid, Comunidad de	546	34	512	455	91
Murcia, Región de	230	24	206	218	12
Navarra, Comunidad Foral de	13	0	13	13	0
País Vasco	67	2	65	65	2
Rioja, La	33	0	33	10	23
Ceuta	3	1	2	2	1
Melilla	1	0	1	1	0

Los datos del T2 del año 2024 y posteriores son provisionales.

Fuente: INE.

Gráfico 7.4. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada en el 4T de 2025.



Fuente: INE.

8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

En este último apartado se incorpora, como contexto general en el que encuadrar lo expuesto en los capítulos anteriores, la evolución de algunos datos macroeconómicos como el Producto Interior Bruto (PIB), la Formación Bruta de Capital Fijo (FBCF), el Valor Añadido Bruto (VAB) y el Empleo, por encontrarse directamente relacionados con la construcción y la actividad inmobiliaria.

Los datos recogidos en este capítulo del Boletín número 56 del Observatorio de Vivienda y Suelo, corresponden a la serie de la contabilidad trimestral de España, de la Revisión Estadística 2019 (SEC 2010) y han sido publicados por el INE.

En la **Tabla y Gráficos 8.1** se recogen los valores a precios corrientes del cuarto trimestre de 2025. En ellos se observa que el PIB se ha situado en 434.595 millones de euros en dicho trimestre, presentando un cierto aumento con respecto al trimestre anterior, así como un aumento interanual del 6,6 %.

Por otra parte, la participación en el PIB de la FBCF de la construcción ha bajado, desde el 18 % que representaba a comienzos de 2009, hasta valores cercanos al 11 % en el último periodo recogido en la **Tabla 8.1**. De manera que, en el cuarto trimestre de 2025 fue de 47.282 millones de euros, situándose su participación sobre el total del PIB en el 10,9 %.

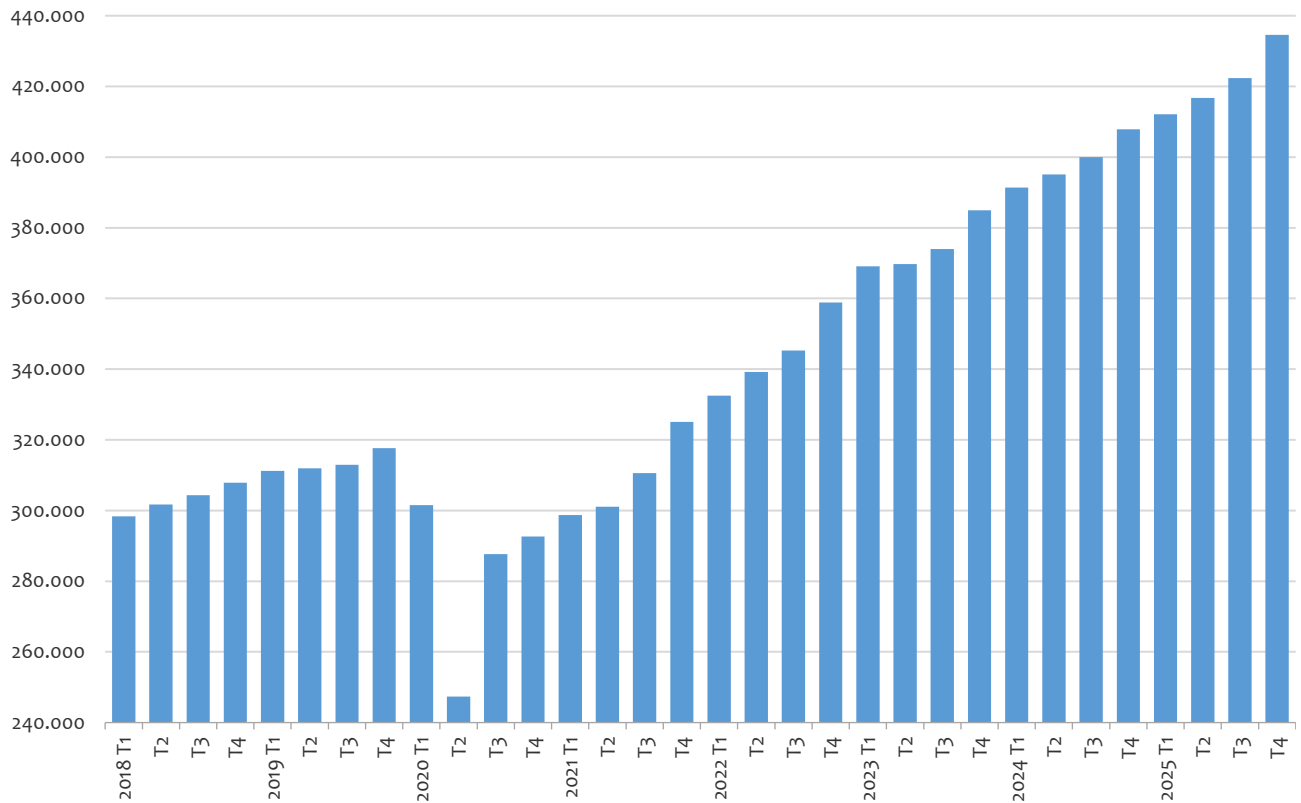
En el **Gráfico 8.1.c**, en el que se representa la variación anual del PIB y de la FBCF, se puede observar que, en el cuarto trimestre de 2025, la FBCF de la construcción ha experimentado un incremento interanual del 10,1 %. La FBCF de vivienda ha tenido una variación interanual del 8,5 %.

Tabla 8.1. Producto Interior Bruto a precios de mercado. Millones de euros y %.

	Datos Base					Variación anual					Participación en PIB		
	PIB	FBCF	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros	PIB	FBCF	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros
2018 T1	298.352	56.848	28.109	15.142	12.967	3,7	6,2	10,4	18,1	2,6	9,4	5,1	4,3
T2	301.749	59.903	29.209	15.604	13.605	3,5	10,1	11,5	15,2	7,7	9,7	5,2	4,5
T3	304.323	60.366	30.005	16.279	13.726	3,8	7,2	10,3	14,5	5,7	9,9	5,3	4,5
T4	307.852	61.385	31.589	16.758	14.831	3,5	7,8	14,6	15,0	14,2	10,3	5,4	4,8
2019 T1	311.179	63.812	33.042	17.359	15.683	4,3	12,3	17,5	14,6	20,9	10,6	5,6	5,0
T2	311.955	63.297	32.885	17.504	15.381	3,4	5,7	12,6	12,2	13,1	10,5	5,6	4,9
T3	312.955	63.862	32.774	17.741	15.033	2,8	5,8	9,2	9,0	9,5	10,5	5,7	4,8
T4	317.621	63.595	33.246	18.166	15.080	3,2	3,6	5,2	8,4	1,7	10,5	5,7	4,7
2020 T1	301.564	62.232	32.765	17.652	15.113	-3,1	-2,5	-0,8	1,7	-3,6	10,9	5,9	5,0
T2	247.347	50.006	26.400	14.127	12.273	-20,7	-21,0	-19,7	-19,3	-20,2	10,7	5,7	5,0
T3	287.632	60.140	30.685	16.695	13.990	-8,1	-5,8	-6,4	-5,9	-6,9	10,7	5,8	4,9
T4	292.671	60.420	30.691	16.610	14.081	-7,9	-5,0	-7,7	-8,6	-6,6	10,5	5,7	4,8
2021 T1	298.714	60.462	30.471	16.789	13.682	-0,9	-2,8	-7,0	-4,9	-9,5	10,2	5,6	4,6
T2	301.107	60.390	30.743	17.073	13.670	21,7	20,8	16,5	20,9	11,4	10,2	5,7	4,5
T3	310.566	63.337	32.994	17.308	15.686	8,0	5,3	7,5	3,7	12,1	10,6	5,6	5,1
T4	325.087	65.371	34.531	18.168	16.363	11,1	8,2	12,5	9,4	16,2	10,6	5,6	5,0
2022 T1	332.545	68.196	35.197	19.755	15.442	11,3	12,8	15,5	17,7	12,9	10,6	5,9	4,6
T2	339.188	69.328	36.722	20.695	16.027	12,6	14,8	19,4	21,2	17,2	10,8	6,1	4,7
T3	345.247	72.450	38.008	21.401	16.607	11,2	14,4	15,2	23,6	5,9	11,0	6,2	4,8
T4	358.883	71.916	37.535	21.197	16.338	10,4	10,0	8,7	16,7	-0,2	10,5	5,9	4,6
2023 T1	369.116	75.280	39.904	21.152	18.752	11,0	10,4	13,4	7,1	21,4	10,8	5,7	5,1
T2	369.733	75.551	39.631	21.371	18.260	9,0	9,0	7,9	3,3	13,9	10,7	5,8	4,9
T3	374.008	77.382	39.781	21.889	17.892	8,3	6,8	4,7	2,3	7,7	10,6	5,9	4,8
T4	384.904	78.316	40.403	22.647	17.756	7,3	8,9	7,6	6,8	8,7	10,5	5,9	4,6
2024 T1	391.390	80.039	42.531	22.477	20.054	6,0	6,3	6,6	6,3	6,9	10,9	5,7	5,1
T2	395.077	79.577	41.769	22.588	19.181	6,9	5,3	5,4	5,7	5,0	10,6	5,7	4,9
T3	400.010	80.577	42.047	22.682	19.365	7,0	4,1	5,7	3,6	8,2	10,5	5,7	4,8
T4	407.853	83.262	42.939	23.313	19.626	6,0	6,3	6,3	2,9	10,5	10,5	5,7	4,8
2025 T1	412.131	84.875	44.351	23.662	20.689	5,3	6,0	4,3	5,3	3,2	10,8	5,7	5,0
T2	416.713	85.662	44.273	24.259	20.014	5,5	7,6	6,0	7,4	4,3	10,6	5,8	4,8
T3	422.344	88.241	45.961	24.512	21.449	5,6	9,5	9,3	8,1	10,8	10,9	5,8	5,1
T4	434.595	90.428	47.282	25.293	21.989	6,6	8,6	10,1	8,5	12,0	10,9	5,8	5,1

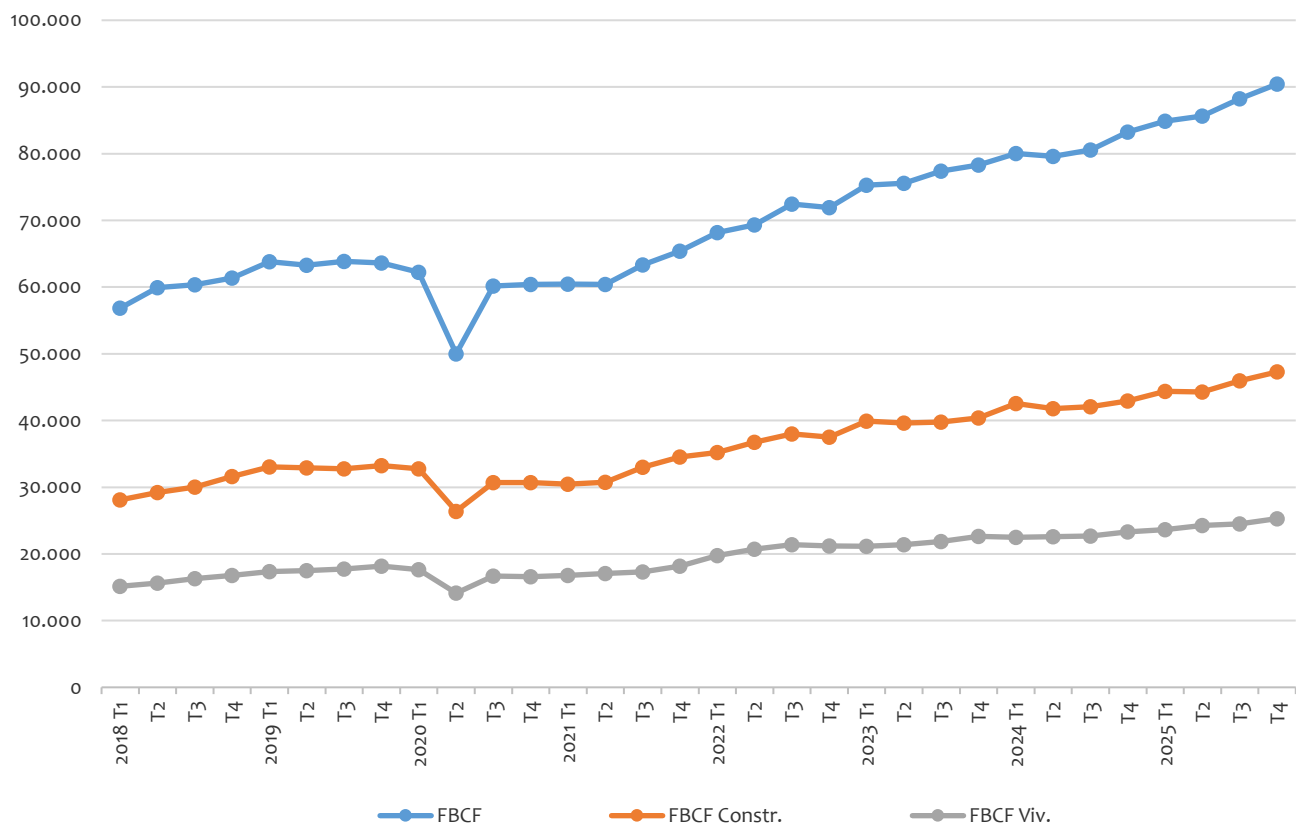
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

Gráfico 8.1.a. Producto Interior Bruto a precios de mercado. Millones de euros.

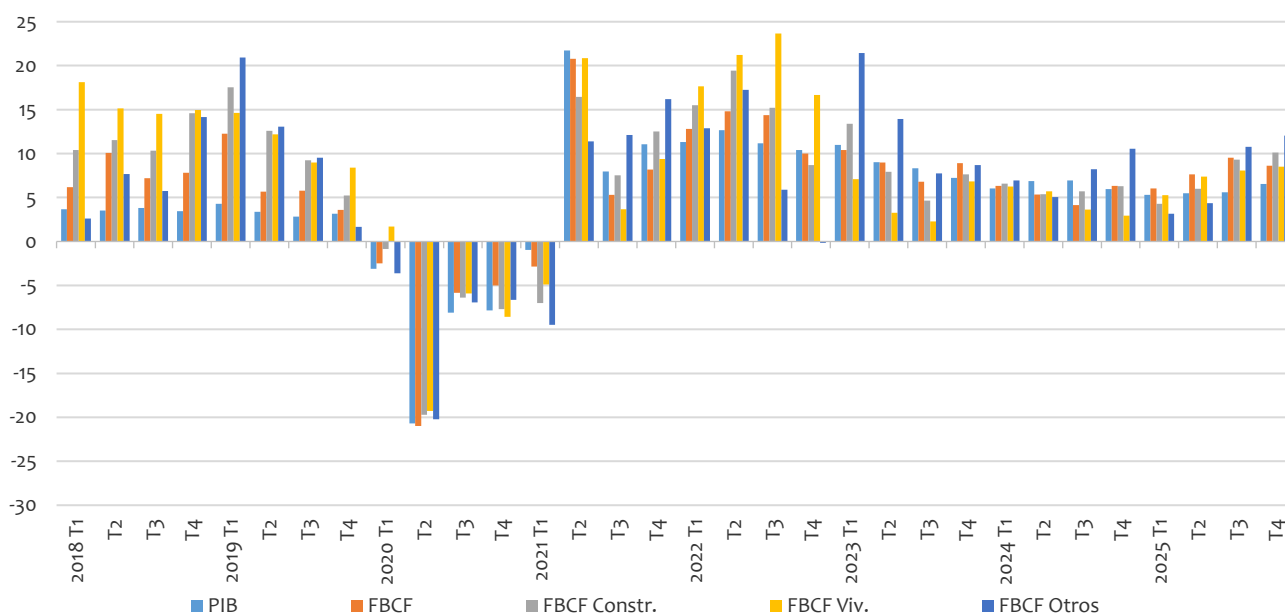


Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

Gráfico 8.1.b. Formación Bruta de Capital Fijo general, de la construcción y de vivienda. Millones de euros.



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

Gráfico 8.1.c. Variación anual del PIB y de la FBCF (%).

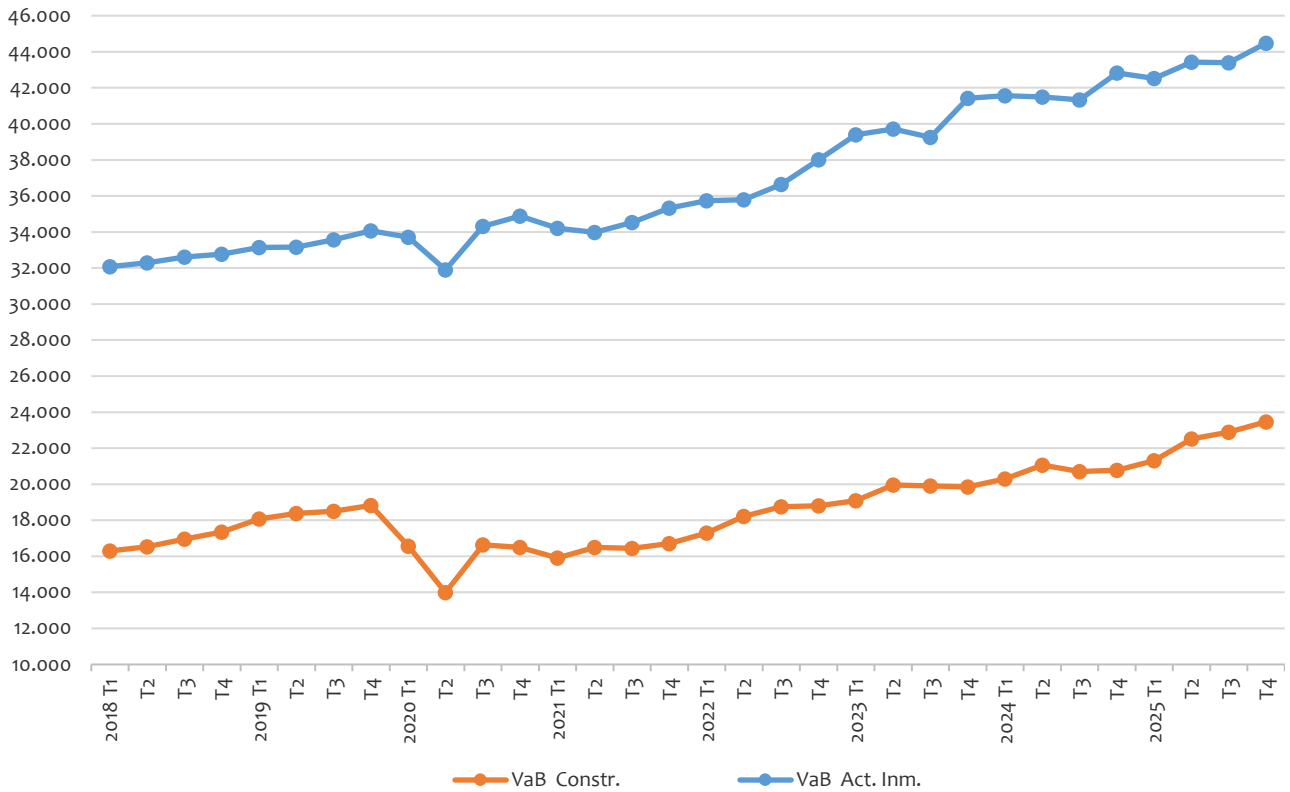
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

Tabla 8.2. Valor Añadido Bruto (Millones de euros y tasas a precios corrientes).

	Datos base (millones de euros)			Variación anual %			Participación PIB %	
	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	VaB Constr.	VaB Act. Inm.
2018 T1	298.352	16.301	32.072	3,68	3,31	3,84	5,5	10,7
T2	301.749	16.526	32.289	3,50	3,12	4,06	5,5	10,7
T3	304.323	16.962	32.602	3,80	5,38	4,50	5,6	10,7
T4	307.852	17.355	32.776	3,46	6,26	3,64	5,6	10,6
2019 T1	311.179	18.071	33.146	4,30	10,86	3,35	5,8	10,7
T2	311.955	18.370	33.162	3,38	11,16	2,70	5,9	10,6
T3	312.955	18.511	33.563	2,84	9,13	2,95	5,9	10,7
T4	317.621	18.822	34.065	3,17	8,45	3,93	5,9	10,7
2020 T1	301.564	16.568	33.718	-3,09	-8,32	1,73	5,5	11,2
T2	247.347	13.993	31.898	-20,71	-23,83	-3,81	5,7	12,9
T3	287.632	16.635	34.316	-8,09	-10,13	2,24	5,8	11,9
T4	292.671	16.504	34.874	-7,86	-12,32	2,37	5,6	11,9
2021 T1	298.714	15.908	34.212	-0,95	-3,98	1,47	5,3	11,5
T2	301.107	16.487	33.981	21,73	17,82	6,53	5,5	11,3
T3	310.566	16.446	34.524	7,97	-1,14	0,61	5,3	11,1
T4	325.087	16.703	35.328	11,08	1,21	1,30	5,1	10,9
2022 T1	332.545	17.300	35.738	11,33	8,75	4,46	5,2	10,7
T2	339.188	18.211	35.786	12,65	10,46	5,31	5,4	10,6
T3	345.247	18.756	36.647	11,17	14,05	6,15	5,4	10,6
T4	358.883	18.798	38.009	10,40	12,54	7,59	5,2	10,6
2023 T1	369.116	19.084	39.389	11,00	10,31	10,22	5,2	10,7
T2	369.733	19.964	39.716	9,01	9,63	10,98	5,4	10,7
T3	374.008	19.909	39.257	8,33	6,15	7,12	5,3	10,5
T4	384.904	19.862	41.421	7,25	5,66	8,98	5,2	10,8
2024 T1	391.390	20.299	41.568	6,03	6,37	5,53	5,2	10,6
T2	395.077	21.062	41.489	6,85	5,50	4,46	5,3	10,5
T3	400.010	20.713	41.334	6,95	4,04	5,29	5,2	10,3
T4	407.853	20.769	42.826	5,96	4,57	3,39	5,1	10,5
2025 T1	412.131	21.317	42.519	5,30	5,02	2,29	5,2	10,3
T2	416.713	22.515	43.420	5,48	6,90	4,65	5,4	10,4
T3	422.344	22.893	43.397	5,58	10,52	4,99	5,4	10,3
T4	434.595	23.468	44.481	6,56	13,00	3,86	5,4	10,2

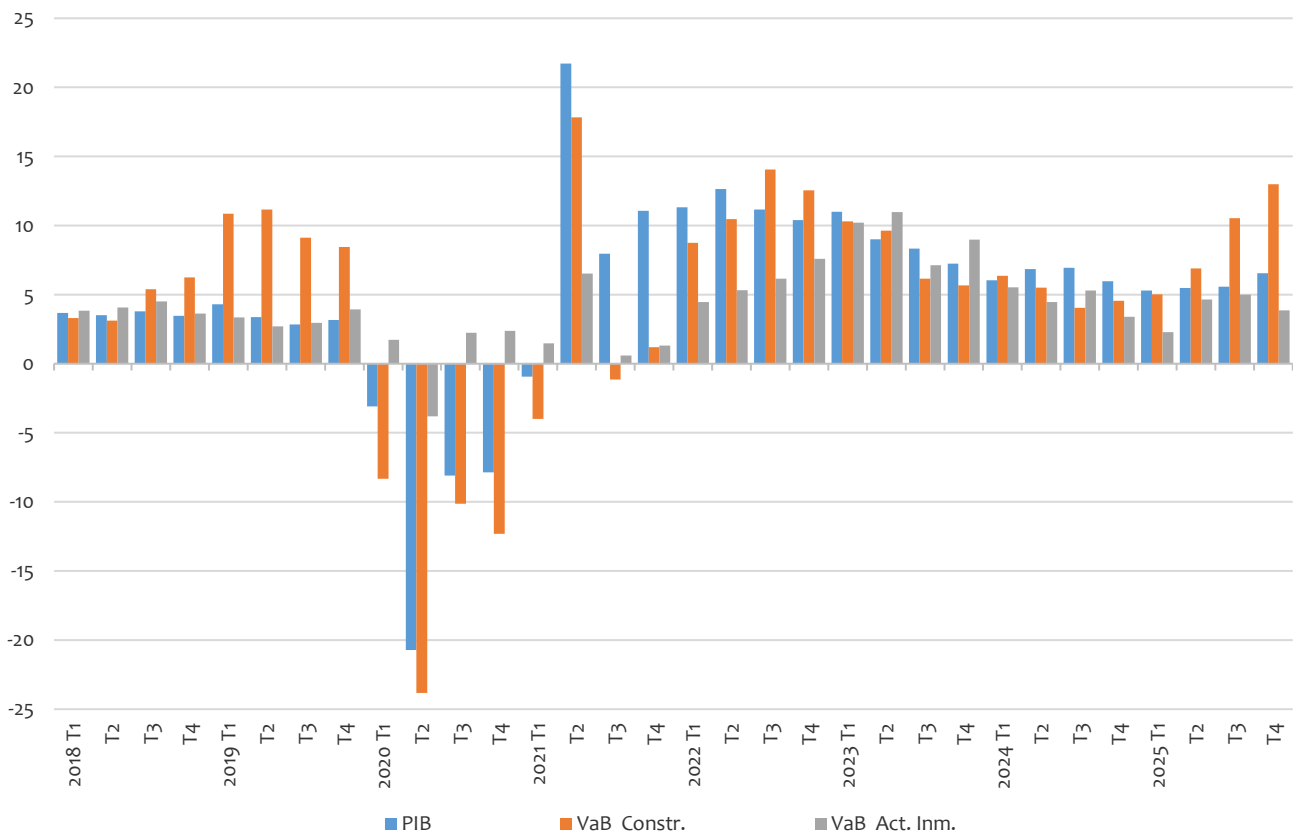
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

Gráfico 8.2.a. Valor Añadido Bruto de la construcción y actividades inmobiliarias. Millones de euros.



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

Gráfico 8.2.b. Variación anual del PIB y del VAB (%).



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

La **Tabla** y los **Gráficos 8.3.** muestran los datos correspondientes al empleo, observándose que el empleo total, en el cuarto trimestre de 2025, presenta una cifra algo superior a la de hace un año (+2,7 %).

Del total de empleos, un 7,4 % se corresponde con la construcción y un 1,1 % con otras actividades inmobiliarias. En lo que respecta a la construcción, dicha proporción se ha venido incrementando, desde el 6 % que representaba a comienzos de 2018, hasta el 7,4 % correspondiente al último trimestre, tal y como muestra la secuencia temporal de la tabla estadística. No obstante, no podemos perder de vista que, en 2007, la participación de la construcción en el empleo total era del doble de la actual (13 %), mientras que la de la actividad inmobiliaria se mantuvo más estable a lo largo del tiempo, en el entorno del 1 %.

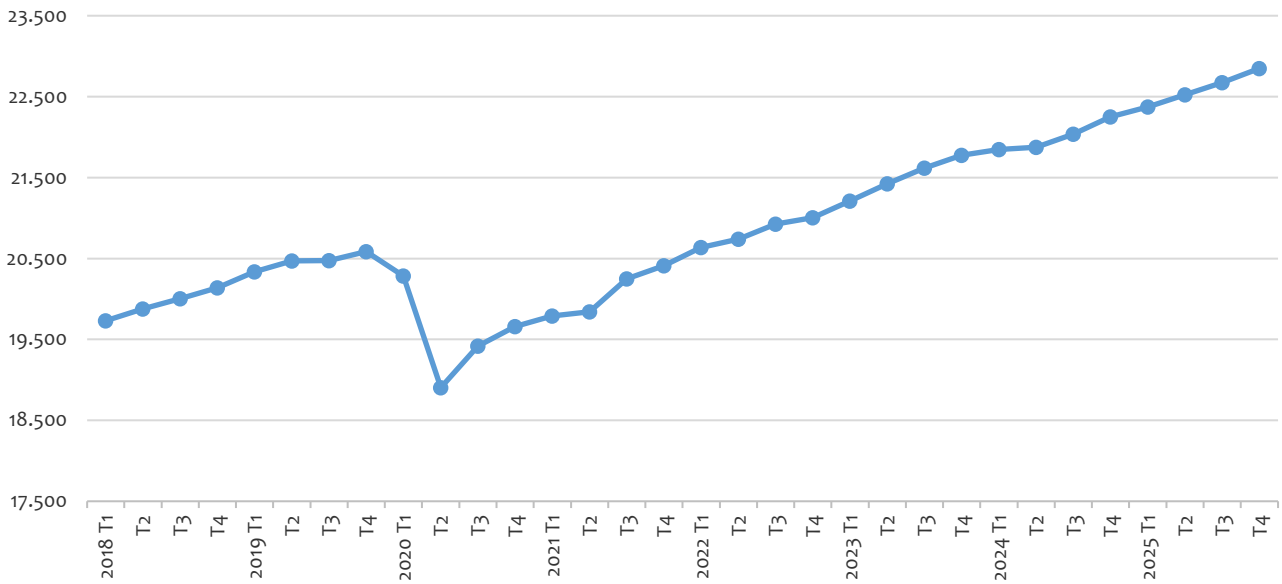
Tabla 8.3. Empleo por ramas de actividad. Ocupados (unidades: miles y tasas).

	Datos base (miles)			Variación anual %			Participación %	
	Empleo total	Constr.	Act Inmob.	Empleo total	Constr.	Act Inmob.	Constr.	Act. Inmob.
2018 T1	19.730,5	1.191,3	206,1	2,2	4,5	4,5	6,0	1,0
T2	19.878,1	1.226,4	215,4	2,2	5,7	7,7	6,2	1,1
T3	20.005,0	1.253,4	219,7	2,1	6,6	9,4	6,3	1,1
T4	20.140,0	1.305,3	223,2	2,3	9,9	9,6	6,5	1,1
2019 T1	20.335,5	1.362,6	232,4	3,1	14,4	12,8	6,7	1,1
T2	20.470,0	1.342,9	232,1	3,0	9,5	7,8	6,6	1,1
T3	20.476,2	1.346,3	222,2	2,4	7,4	1,1	6,6	1,1
T4	20.586,7	1.361,0	220,1	2,2	4,3	-1,4	6,6	1,1
2020 T1	20.286,1	1.300,6	218,2	-0,2	-4,6	-6,1	6,4	1,1
T2	18.904,1	1.214,0	222,6	-7,6	-9,6	-4,1	6,4	1,2
T3	19.418,4	1.302,0	233,7	-5,2	-3,3	5,2	6,7	1,2
T4	19.659,4	1.332,6	234,3	-4,5	-2,1	6,5	6,8	1,2
2021 T1	19.791,6	1.338,7	232,1	-2,4	2,9	6,4	6,8	1,2
T2	19.839,6	1.359,2	217,8	4,9	12,0	-2,2	6,9	1,1
T3	20.247,2	1.351,1	224,9	4,3	3,8	-3,8	6,7	1,1
T4	20.411,6	1.347,4	229,6	3,8	1,1	-2,0	6,6	1,1
2022 T1	20.638,1	1.429,5	233,2	4,3	6,8	0,5	6,9	1,1
T2	20.740,8	1.418,3	233,7	4,5	4,3	7,3	6,8	1,1
T3	20.926,5	1.445,9	243,2	3,4	7,0	8,1	6,9	1,2
T4	21.005,4	1.435,5	253,9	2,9	6,5	10,6	6,8	1,2
2023 T1	21.211,6	1.467,7	246,6	2,8	2,7	5,7	6,9	1,2
T2	21.423,2	1.496,2	256,1	3,3	5,5	9,6	7,0	1,2
T3	21.619,1	1.525,6	255,1	3,3	5,5	4,9	7,1	1,2
T4	21.774,1	1.572,1	245,8	3,7	9,5	-3,2	7,2	1,1
2024 T1	21.846,8	1.567,0	236,8	3,0	6,8	-4,0	7,2	1,1
T2	21.874,0	1.582,1	232,5	2,1	5,7	-9,2	7,2	1,1
T3	22.035,4	1.597,3	239,8	1,9	4,7	-6,0	7,2	1,1
T4	22.249,4	1.616,0	257,3	2,2	2,8	4,7	7,3	1,2
2025 T1	22.373,7	1.631,0	263,9	2,4	4,1	11,4	7,3	1,2
T2	22.523,0	1.635,3	265,7	3,0	3,4	14,3	7,3	1,2
T3	22.674,4	1.674,0	269,9	2,9	4,8	12,6	7,4	1,2
T4	22.848,9	1.698,1	244,1	2,7	5,1	-5,1	7,4	1,1

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

En el **Gráfico 8.3.a**, referido al empleo total, se puede observar cómo, desde la brusca bajada experimentada como consecuencia de la pandemia a comienzos de 2020, las cifras absolutas de empleo se han ido recuperando de manera progresiva, situándose, según los últimos datos correspondientes al cuarto trimestre de 2025, en 22,8 millones de empleos, encontrándose dicha cifra por encima de los 20,5 millones de empleos registrados en el tercer trimestre de 2019, antes del inicio de la pandemia.

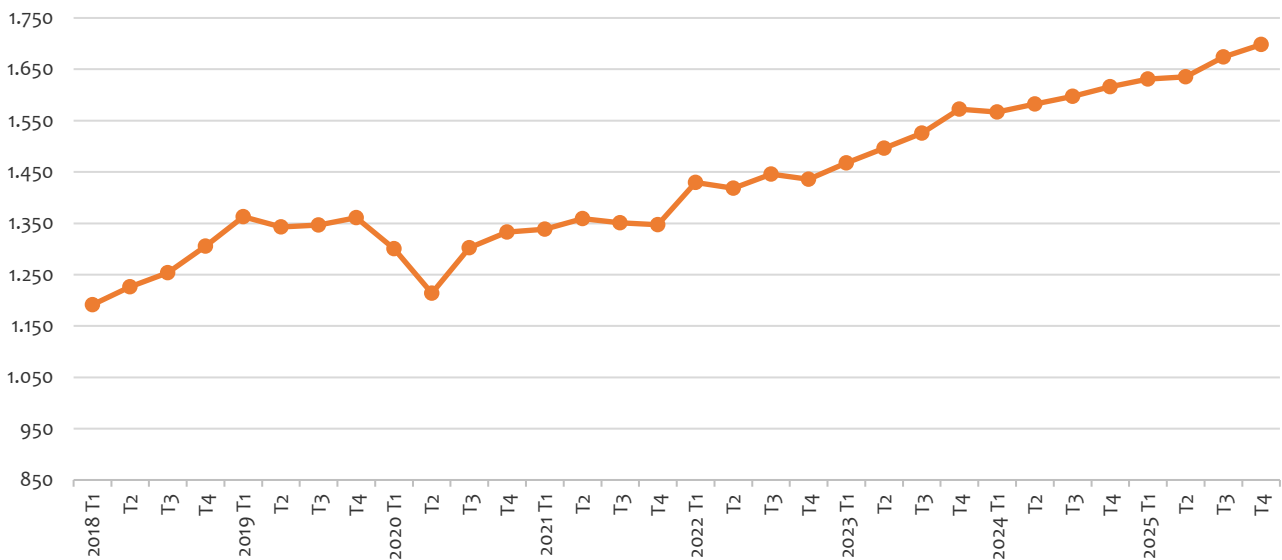
Gráfico 8.3.a. Empleo por ramas de actividad: general. Miles de personas.



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

En el caso concreto de la construcción, en el **Gráfico 8.3.b** se observa, también, una recuperación continua de su actividad entre 2017 y 2019, estabilizándose a partir de ese momento, aunque con una ralentización, durante el 2020, como consecuencia de la pandemia. Sin embargo, a partir del cuarto trimestre de 2020, se observa una rápida recuperación progresiva del mercado laboral, ascendiendo la cifra del empleo en la construcción a 1,7 millones en el cuarto trimestre de 2025.

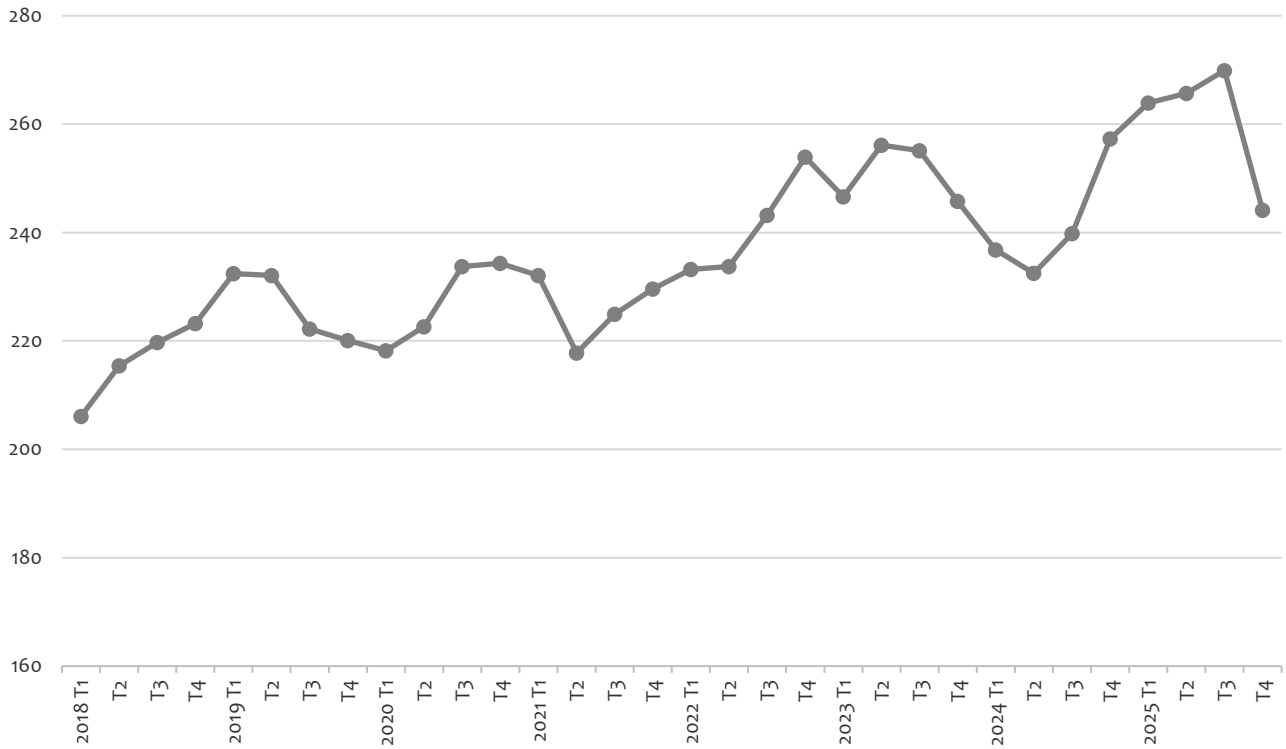
Gráfico 8.3.b. Empleo por ramas de actividad: construcción. Miles de personas.



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

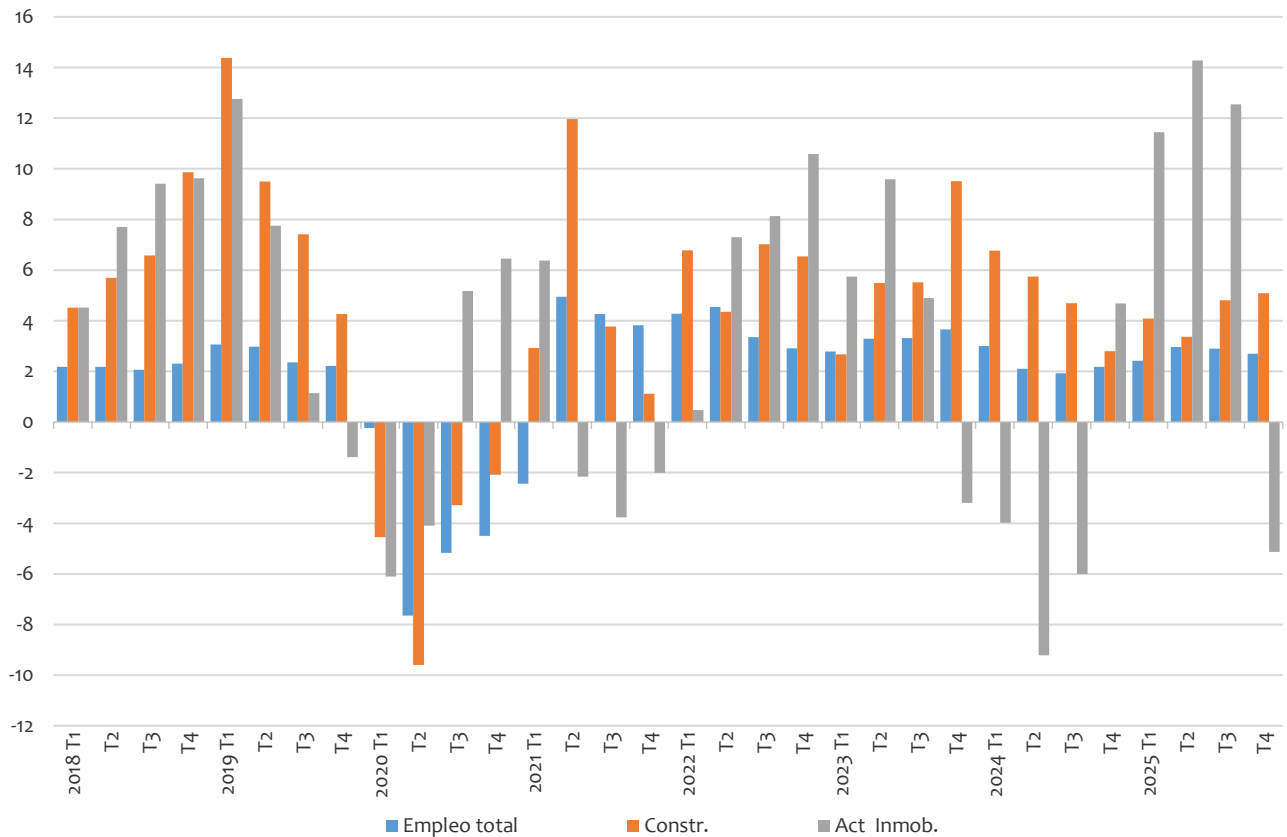
En el caso del empleo de las actividades inmobiliarias, que muestra el **Gráfico 8.3.c.**, se observa que su línea de evolución temporal es más irregular que la anterior; hay una recuperación continua desde 2017 hasta el segundo trimestre de 2019, cuando se alcanzaron los 232.100 empleos en este sector. Sin embargo, a continuación, se inicia un progresivo descenso hasta el segundo trimestre de 2020, en el que fueron 222.600 los empleos de la actividad inmobiliario, momento a partir del cual la tendencia se vuelve a invertir. A partir de la crisis ocasionada por la Covid-19, estas cifras han experimentado altibajos, habiendo alcanzado los 244.100 empleos en el cuarto trimestre de año 2025.

Gráfico 8.3.c. Empleo por ramas de actividad: actividades inmobiliarias. Miles de personas.



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

Gráfico 8.3.d. Variación anual del empleo: total, construcción y actividades inmobiliarias (%).



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO
Boletín núm. 56. Cuarto trimestre 2025



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE VIVIENDA
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL DE AGENDA URBANA,
VIVIENDA Y ARQUITECTURA

DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y SUELO

<https://www.mivau.gob.es/OVS>