OBSERVATORIO DE LA VALORACIÓN

XXIV EDICIÓN. SEPTIEMBRE 2026
INFORME SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA. ESPAÑA.
Año 2026
Paloma Taltavull - Universidad de Alicante

Contenido:

· Informe sobre el mercado de la vivienda 1
· Cuadro de mando del mercado de la vivienda 17

RESUMEN EJECUTIVO

1. El PIB español crece al 2,5% interanual apoyado en la demanda interna, sirviendo de refugio de capitales aunque con frenazos en la inversión (3,7%) y en la demanda externa (1,7%).

2. La vivienda experimenta un incremento nominal cercano al 15% a mediados de 2026, con ritmos de subida idénticos entre obra nueva y segunda mano.

3. Hay un horizonte de relajación en 2028: La presión sobre los precios se mantendrá alta durante al menos tres trimestres más y solo empezará a moderarse a partir de 2028 en la vivienda usada.

4. El mercado del alquiler suaviza su escalada por debajo del 8% a nivel nacional, con mayores tensiones localizadas en la costa mediterránea e islas.

5. Los altos precios no logran reactivar la edificación residencial, fijada en niveles moderados de 12.000 viviendas iniciadas y 8.000 terminadas al mes.

6. El encarecimiento de los costes de construcción (>5%) y la contracción del crédito bancario (-2,18%) bloquean la aceleración de la obra nueva.

7. Las transacciones superan las 179.000 en el primer trimestre de 2026, rotando anualmente cerca del 3% del stock de vivienda usada.

8. Hay un cambio marginal en el perfil comprador, yq que aumenta la presencia de extranjeros residentes (impulsados por el trabajo en remoto) mientras caen las compras de no residentes.

9. El volumen de inmuebles transmitidos por herencia equivale ya al 30% del total de las compraventas de viviendas.

10. El crédito hipotecario medio alcanza casi los 180.000 €, rebasando el pico de 2007 en términos nominales, aunque un 25% por debajo en términos reales.

Paloma Taltavull
Doctora en Ciencias Económicas

ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE ANÁLISIS DE VALOR

Universitat d'Alacant
Universidad de Alicante

INTRODUCCIÓN

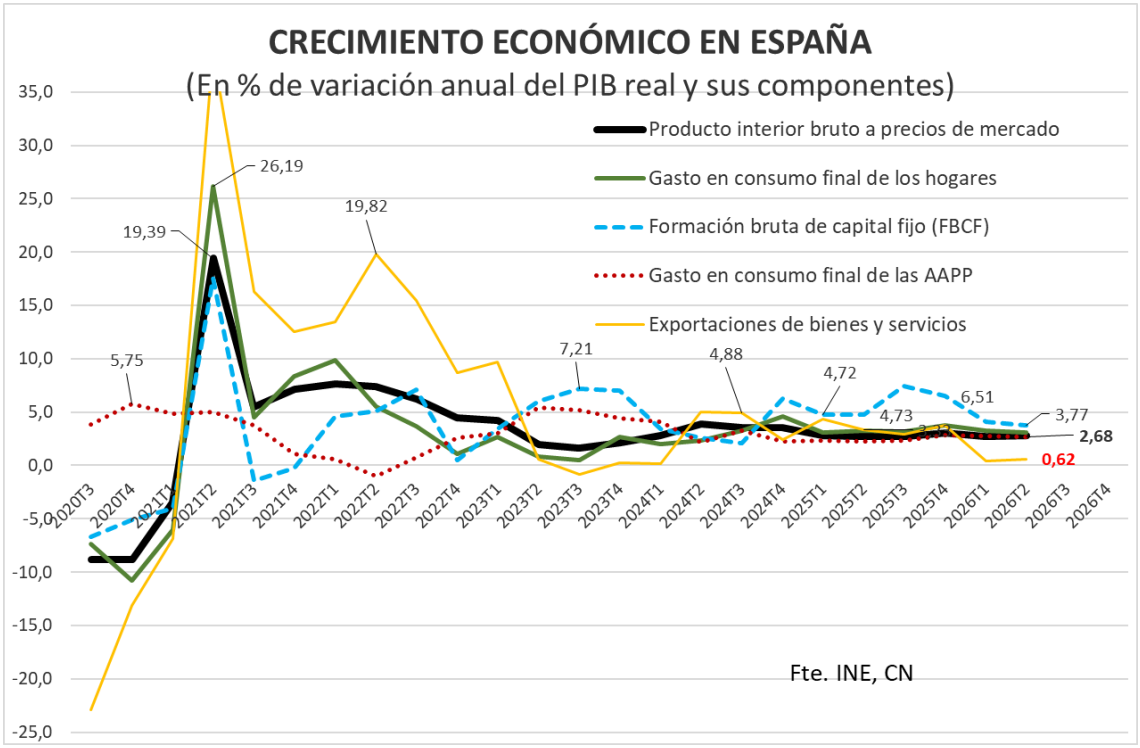
La economía española sigue mostrando una fortaleza que le hace destacar sobre el resto de las economías europeas. La incertidumbre internacional no ha cedido y aparece de forma creciente en los frentes en conflicto, pero también en la evolución de grandes economías como la americana que, pese al marketing, languidece en sus mejores fortalezas. En este marco internacional, no es de extrañar que España aparezca como un área de refugio para hogares, capital y actividades, y esta tendencia está ejerciendo un efecto positivo sobre la economía, como se observa en las estadísticas. Donde no tiene este impacto es en el sector de la vivienda. Crecientes flujos de demanda y la lenta vuelta al equilibrio en cuanto a la oferta están tensionando la situación de accesibilidad para los hogares residentes, y tensionando a la sociedad, que no entiende ni esas lentas velocidades ni el propio mecanismo del mercado en la recuperación. Es muy necesario explicar con detenimiento el estatus en el que se encuentra el mercado residencial español, aunque no solo en nuestra geografía, y evaluar el diseño de las intervenciones para garantizar que esta situación se resuelva, lenta pero firmemente. Por supuesto, la coyuntura internacional podría acelerar las soluciones, pero no sería en una vía de asentamiento del crecimiento y la estabilidad.

En este informe se revisan, como en los pasados, los indicadores que explican la evolución de los precios. Se aproxima el momento económico y se hacen predicciones de su trayectoria, a sabiendas de que reflejan las tensiones que experimenta el mercado, las dos barreras que actúan desde hace más de una década (financiación y oferta) y las influencias dinámicas que esconden los cambios que esas situaciones de inestabilidad internacional incitan. Los efectos del aumento de los precios son evidentes en las áreas más densamente pobladas del territorio, pero no en todo. No obstante, la tensión sostenida de los precios tiene la particularidad de extender su influencia, como las manchas de aceite, a las poblaciones de su área de influencia, y esa generalización es la que pone sobre la mesa los problemas relacionados con la falta de accesibilidad.

Evolución general de la economía como base para entender el precio de la vivienda.

Siguiendo la senda de períodos anteriores, la economía española sigue mostrando un ritmo de crecimiento sostenido y fuerte, alrededor del 2,5% interanual (Gráfico 1). Desde 2026, esta expansión no se basa en el efecto motor de un componente en concreto, sino que todas las fuentes de demanda tienden a crecer a similar ritmo. La inversión se ralentiza hasta crecer un 3,7% en el segundo trimestre tras casi dos años de mostrar un dinamismo que duplicaba el crecimiento del PIB. Las exportaciones, por otro lado, evolucionan a una tasa mucho más suave, del 1,7%, indicando el debilitamiento de la demanda exterior de nuestros productos. El resto de los componentes de la demanda interna evolucionan al ritmo del PIB, con un crecimiento nada desdeñable del 2,6% en media

Gráfico 1. Crecimiento económico en España (en % de variación anual del PIB real y sus componentes)

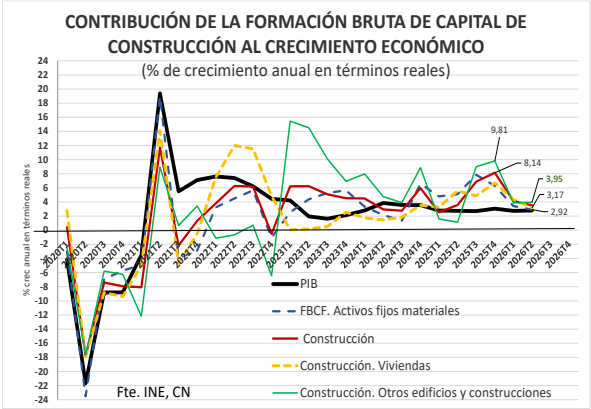


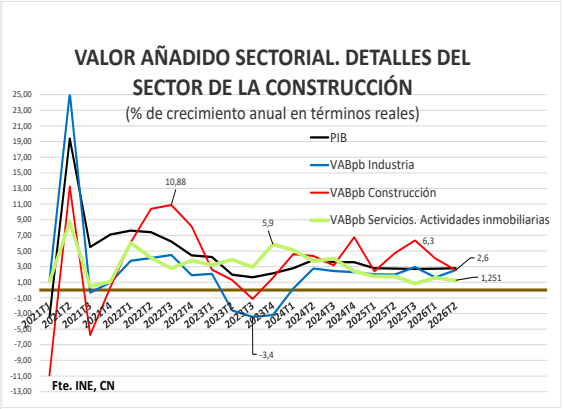
El El Gráfico 2 muestra cómo la ralentización inversora es el reflejo del final de un ciclo común en casi todos los sectores, y los de la construcción no son una excepción, aunque manteniendo niveles de crecimiento por encima de la media de la economía: la construcción en su conjunto, tanto la edificación residencial como la no residencial, ha reducido su ritmo expansivo desde un 8-9% hasta alrededor del 3% en los dos trimestres observados de 2026.

Gráfico 2

Panel A. Contribución de la formación bruta de capital de construcción al crecimiento económico (% de crecimiento anual en términos reales)

Panel B. Valor añadido sectorial. Detalles del sector de la construcción (% de crecimiento anual en términos reales)



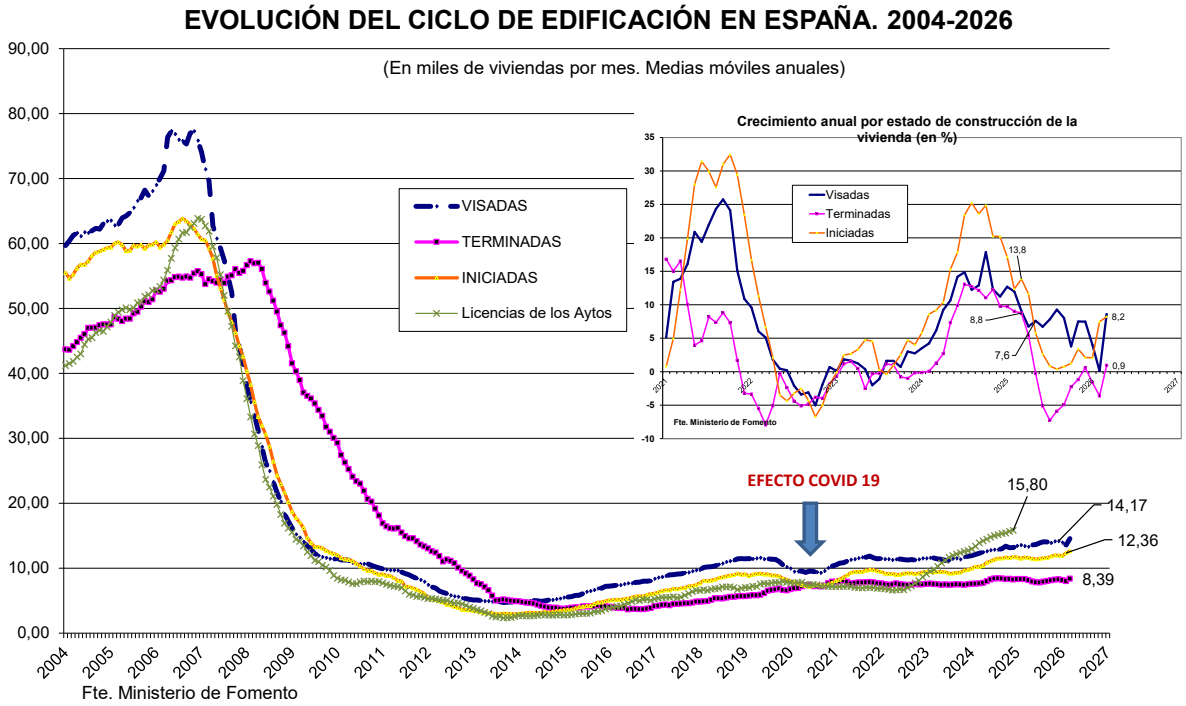


Esta ralentización se refleja en un menor crecimiento del valor añadido bruto (Gráfico 2B) de la construcción, que es el subsector que se había destacado en cuanto a la aportación de riqueza neta durante el año 2025, mientras la aportación de la industria y de las actividades inmobiliarias quedaban en ritmos estables y reducidos, en los que continúa durante la primera mitad del 2026. Esto indica que el aumento de la edificación continúa a ritmos más pausados. Dado que la construcción suele tener efectos de empuje sobre la actividad durante el período entre inicios y finales de obra, esta menor aportación muestra que las actividades iniciadas durante el año anterior pueden estar ralentizándose o no han entrado en la fase de mayor aportación de valor, por lo que es posible que veamos un final de año en que el sector acelere su valor añadido.

El sector de la vivienda

La evolución de la edificación residencial sigue la senda de los últimos años, sin ningún repunte que llame la atención sobre la evolución suave de los años anteriores (Gráfico 3). Las viviendas iniciadas han alcanzado una media de 12.000 unidades por mes en el conjunto de la economía, las terminadas de 8.000 (cifra muy estable desde los años precovid) y las visadas alrededor de 14.000. Éstas y las iniciadas experimentan un suave repunte que no indica que el ciclo de edificación comience a arrancar con mayor dinamismo. Las barreras al desarrollo de la oferta parece que siguen operando en el conjunto del mercado español, continuando el patrón ya descrito en anteriores informes y, pese al repunte que parecen mostrar a mediados de 2026 (gráfico pequeño imbuido en el Gráfico 3), no es seguro que mantenga una aceleración persistente en los próximos trimestres.

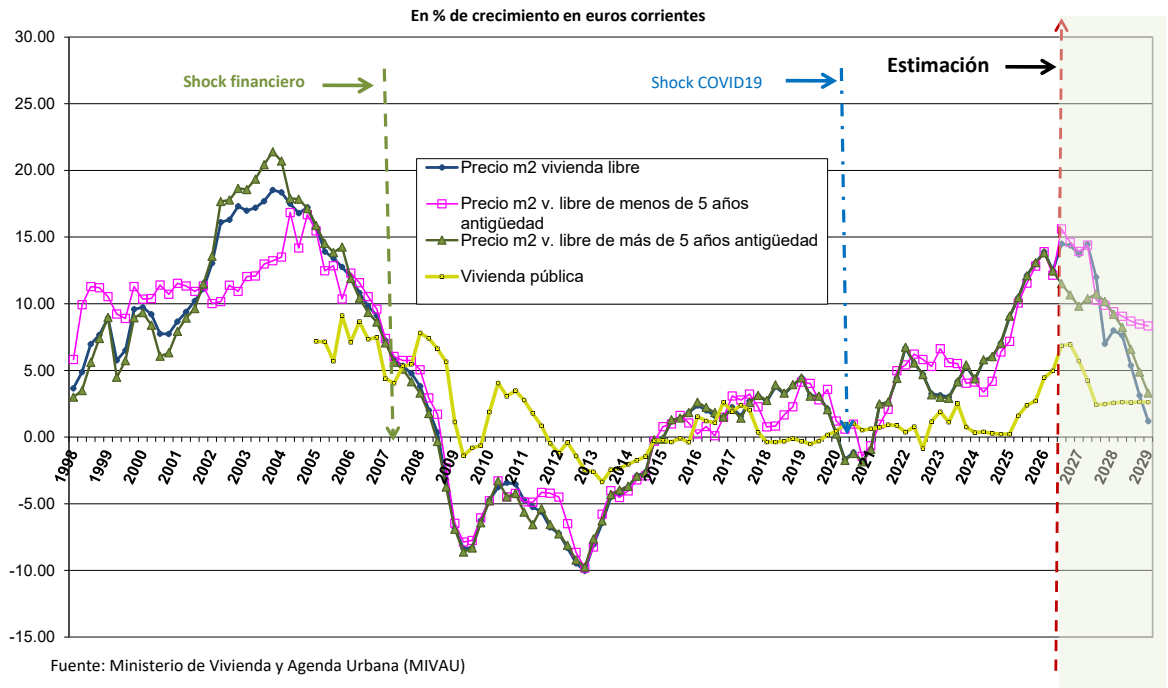
Gráfico 3. Evolución del ciclo de edificación en España. 2004-2026 (sept) (en miles de vivienda por mes. Medias móviles anuales). Subgráfico: crecimiento anual por estado de construcción de las viviendas (en %).



Los precios residenciales han llegado a un pico de crecimiento a mediados de 2026 en una cifra próxima al 15% en términos nominales, siguiendo el fuerte repunte ya comentado desde estas líneas, que arrancó en 2024, mimetizando lo que estaba ocurriendo en algunas áreas urbanas y generalizándolo al conjunto del mercado residencial español. El ritmo de expansión se iguala tanto en la evolución de los precios de las viviendas nuevas como de las existentes, que han convergido a tasas similares durante los dos trimestres del presente año observados, sin práctica diferencia. Este hecho no es tan común dado que, habitualmente, ambos tipos de viviendas serían sustitutivas para la demanda, pero el hecho de que sus valores crezcan a similar intensidad es reflejo de la existencia de una situación de fuerte demanda que absorbe las unidades que están disponibles.

Ese fuerte crecimiento (reflejado en las elevadas transacciones que luego se ven) indica una concentración de flujos de inversión que deberían incentivar fuertemente la actividad edificatoria (un crecimiento del 15% anual en los valores de un bien de capital es suficiente incentivo para atraer más capitales a este mercado); sin embargo, el aumento de la construcción (como se ha visto) no acaba de arrancar con la misma fuerza y el valor añadido de las actividades inmobiliarias (donde se contabiliza la actividad promotora) tampoco crece más allá del ritmo estable de años anteriores, dibujando una especie de contradicción económica que llama a una explicación basada en la existencia de barreras o fallos de mercado. El aumento de los precios es el resultante de esta situación.

Gráfico 4. Precios residenciales en España. Observados y predicción



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU)

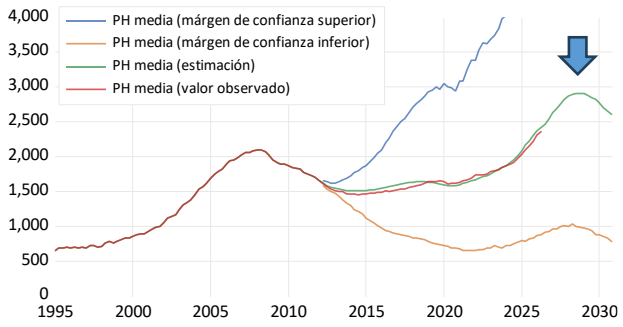
El modelo de predicción[1] estima que los precios medios seguirán a los de las viviendas nuevas durante, al menos, tres trimestres en ritmos de alrededor del 15%, y las viviendas existentes reducirán un poco su intensidad expansiva hasta el 10%. La aceleración de los precios de venta de las viviendas con alguna ayuda pública en el mercado, que ha seguido el ciclo de revalorización desde inicios de 2025, llegará a un 6% a finales de año para luego ralentizar su evolución. La tensión sobre los precios de propiedad, como se ve, no parece que vaya a desaparecer y su suavización puede empezar a llegar a partir de 2028, según los modelos utilizados. De hecho, esta ralentización aparece en las predicciones de los precios de viviendas existentes y

[1] Se basan en un modelo de demanda de largo plazo para el conjunto de la economía. Las estimaciones realizadas han sido muy precisas, aunque la inclusión de datos de 2026 ha generado un reajuste de los modelos. Se han seleccionado, para la predicción, como mejores los que generaban un error inferior al 2% durante el período observado.

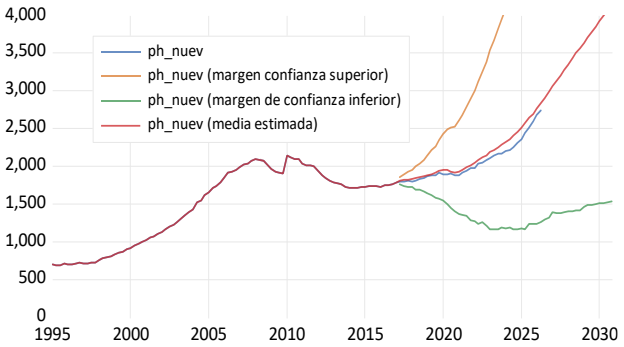
el precio medio agregado, como se observa en el panel de predicciones del Gráfico 5 (paneles A y C), indicando cómo la media refleja las condiciones del mercado de viviendas de segunda mano (el submercado de mayor dimensión por número de transacciones). Los resultados de la predicción reflejan un techo de crecimiento de los precios en este último mercado que se alcanzará en 2028, pero no es capaz de identificar una situación similar en las viviendas nuevas (Gráfico 5, Panel B).

Gráfico 5. Precios residenciales en España. Predicción (euros/m2).

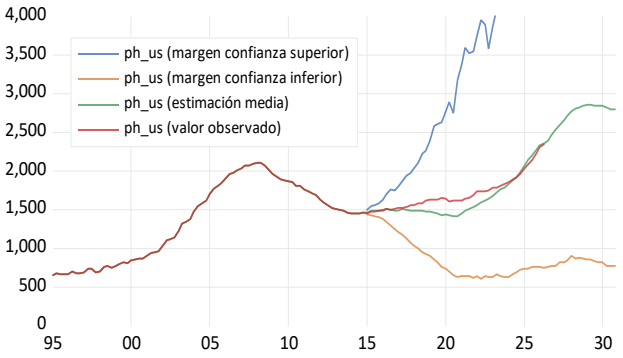
Panel A
Precios medios. Patrón de largo plazo



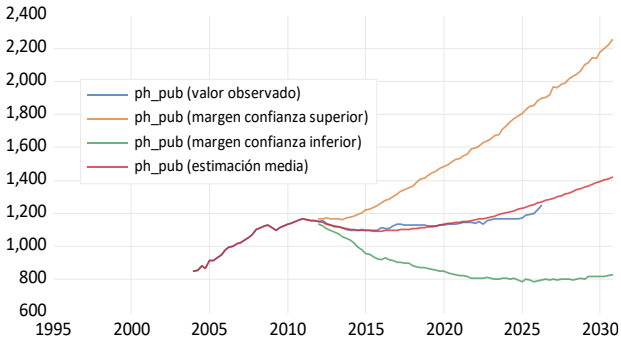
Panel B
Viviendas nuevas



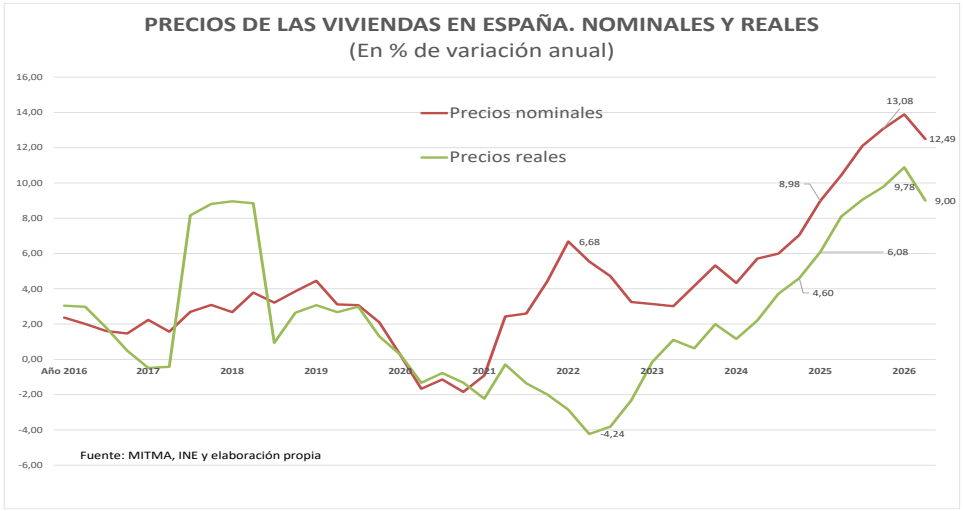
Panel C
Viviendas usadas



Panel D
Viviendas públicas



Panel E. Crecimiento nominal y real

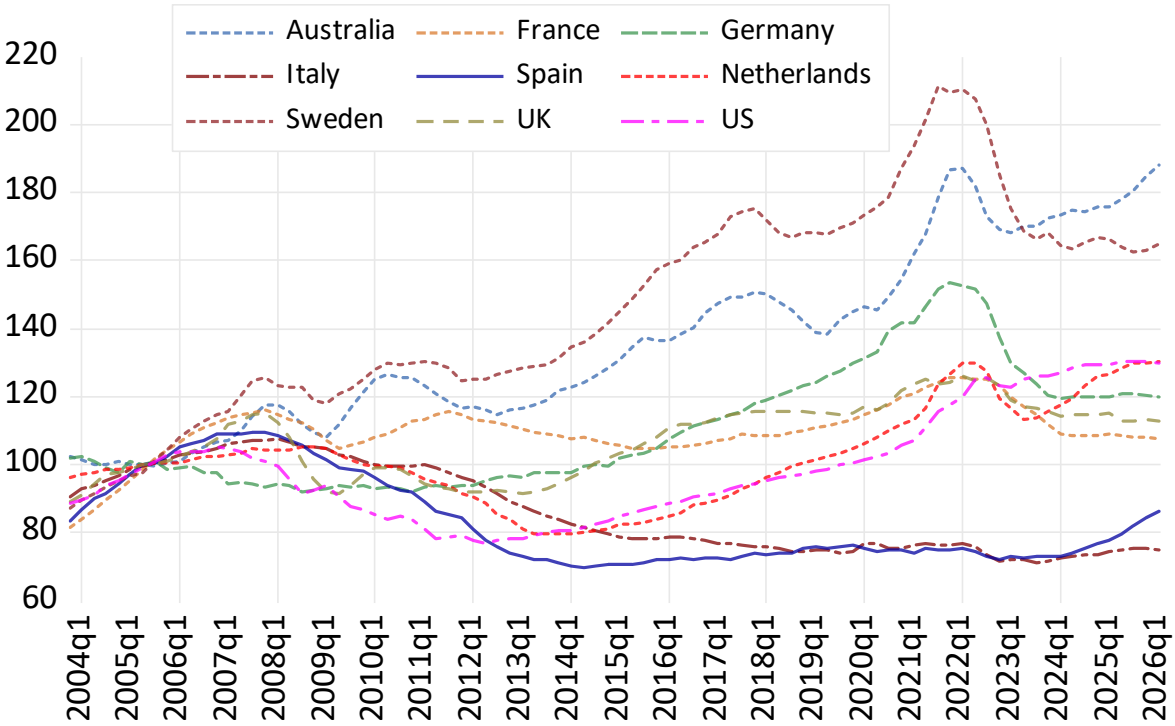


Fte. Elaboración propia. Predicción de un modelo de comportamiento de largo plazo

A finales de 2025 y en el presente año, el leve aumento de la tasa de inflación diferencia la evolución de los precios reales y nominales, ambos crecientes, sin cancelar el incentivo inversor asociado a la revalorización de las viviendas.

A nivel internacional, los precios residenciales han ralentizado su crecimiento en la mayoría de los países durante los últimos trimestres observados. Tras la fase de ajuste duro postcovid de los precios en algunos países (Suecia, Alemania, Australia, Francia, Países Bajos), se producen dos patrones de evolución (Gráfico 6): los países cuyos precios siguen creciendo reflejando la recuperación del mercado (Australia, Países Bajos...), y otros en los que siguen cayendo (Suecia, Alemania, Francia, Reino Unido). El repunte de precios en España parece bastante alejado de la fuerza con la que el resto de los países ven o han visto crecer los suyos, lo que da una idea de lo extendido de los problemas de accesibilidad en el contexto internacional.

Gráfico 6. Precios nominales de las viviendas. Países seleccionados (índice base 2005 = 100). Fuente: Dallas Fed[2]



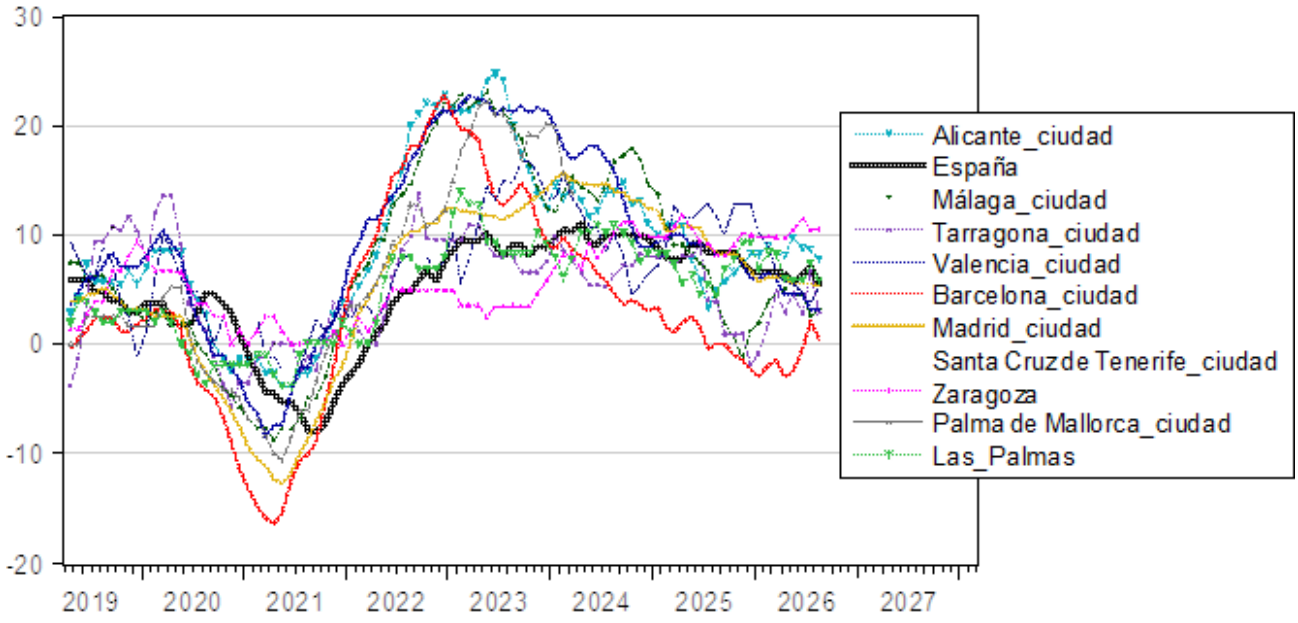
Fuente: Dallas Fed2

Por su parte, los precios de alquiler3 han seguido suavizando sus ritmos de crecimiento hasta tasas algo menores del 8% a nivel nacional (mantenido desde 2023, Gráfico 7), con una mayoría de ciudades mostrando la trayectoria de alquiler alrededor del perfil medio español. Las que mayores crecimientos han experimentado en los últimos años han sido las ciudades de la costa mediterránea (Málaga, Valencia, Alicante) y las islas (Palma, Santa Cruz). Una excepción la muestra Barcelona, que presenta un ciclo de revalorización de los alquileres adelantado al resto de las ciudades, y que alcanza un decrecimiento a mediados de 2025 muy breve, junto con Tarragona y Málaga, que se difumina dos trimestres después.

[2] Agradecemos la autorización para el uso de la base de datos descrita en Martínez-García (2011).
Mack, A., and E. Martínez-García. 2011. "A Cross-Country Quarterly Database of Real House Prices: A Methodological Note." Globalization and Monetary Policy Institute Working Paper No. 99, Federal Reserve Bank of Dallas.

[3] Esta fuente, el Idealista, muestra las rentas publicadas de las propiedades. El volumen de información manejado en la plataforma nos garantiza que los valores que se publican se aproximen a la evolución del mercado y confiamos en el correcto tratamiento de la información en la fuente.

Gráfico 7. Precios de alquiler en ciudades españolas elegidas. (% de crecimiento sobre euros/m2). Fuente: Idealista.com

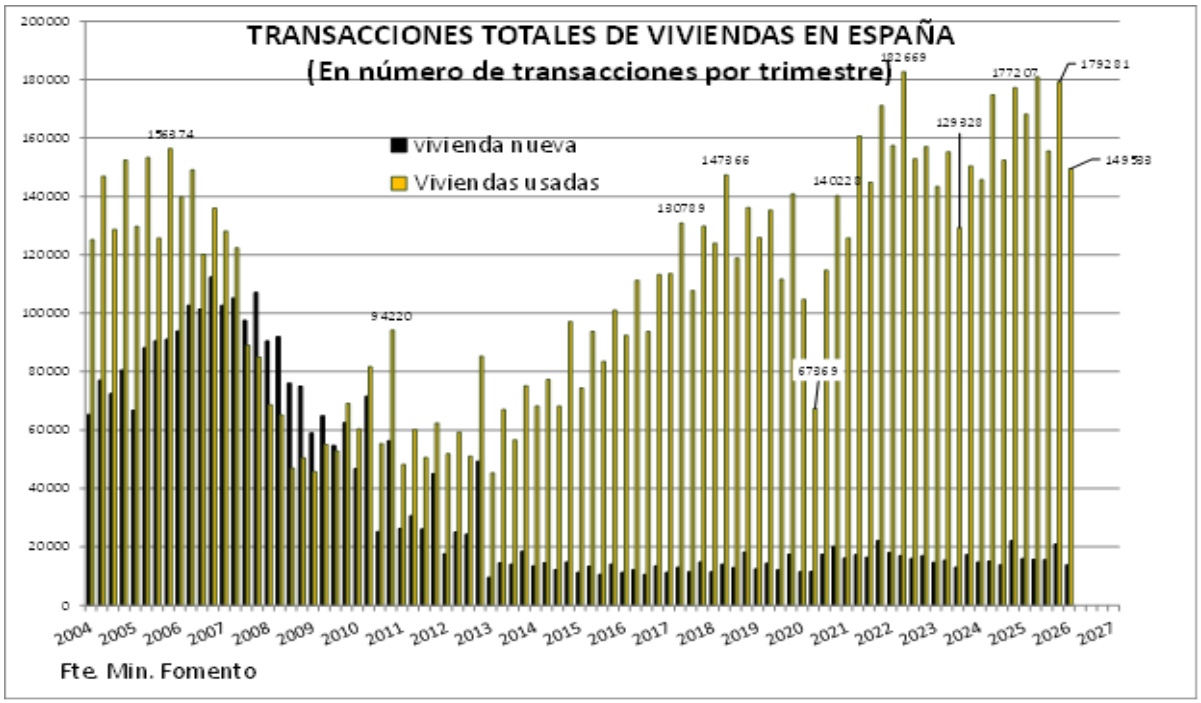


Son casos paradigmáticos de caída puntual en las rentas de alquiler que comparten estas tres ciudades, no general, y no achacables a cambios regulatorios dada la distinta pertenencia de esas capitales a ámbitos regionales diferentes.

Las transacciones de viviendas

La evolución del número de transacciones residenciales continúa mostrando máximos de actividad de intercambio de viviendas, con algo más de 179.000 solo en el primer trimestre de 2026 (Gráfico 8), cifra que, por sí misma, muestra la intensificación en la que se encuentra el mercado residencial español en propiedad.

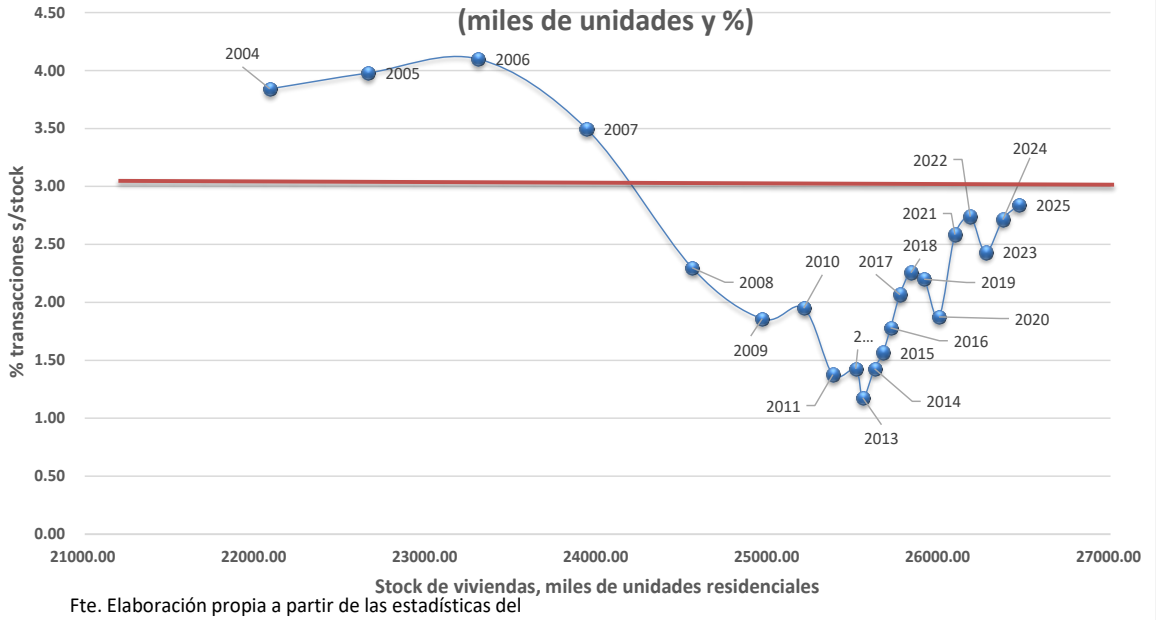
Gráfico 8. Transacciones totales de viviendas en España (en número de transacciones por trimestre).



Estas cifras sostienen la idea de una notable rotación del stock existente en el mercado. Si se calcula anualmente el ratio entre el total de transacciones de viviendas usadas y el parque total, la cifra obtenida muestra que casi el 3% del stock total cambia de propietarios en cada uno de los últimos dos años completos (2024 y 2025, Gráfico 9, Panel A). Esta cantidad muestra el elevado grado de liquidez de nuestro mercado de viviendas, llegando ya a lo que se considera el máximo potencial de liquidez.

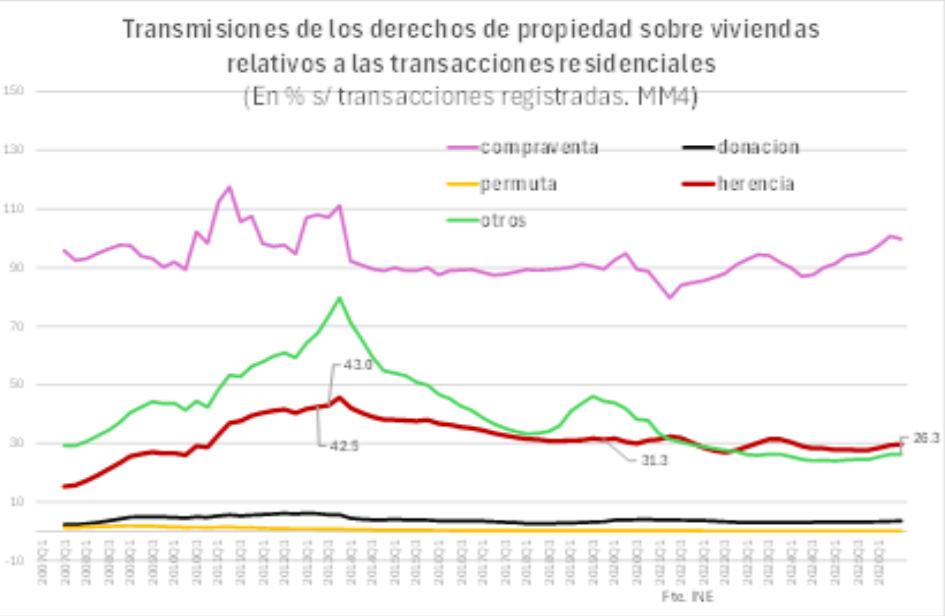
Gráfico 9

Panel A. Transacciones de viviendas y % sobre el stock residencial. Miles de unidades y %. Fte: Elaboración propia a partir de las estadísticas del MITMA e INE



Fte. Elaboración propia a partir de las estadísticas del

Panel B[4]. Transmisiones de los derechos de propiedad sobre viviendas relativos a las transacciones residenciales. En % sobre transacciones registradas MM4.

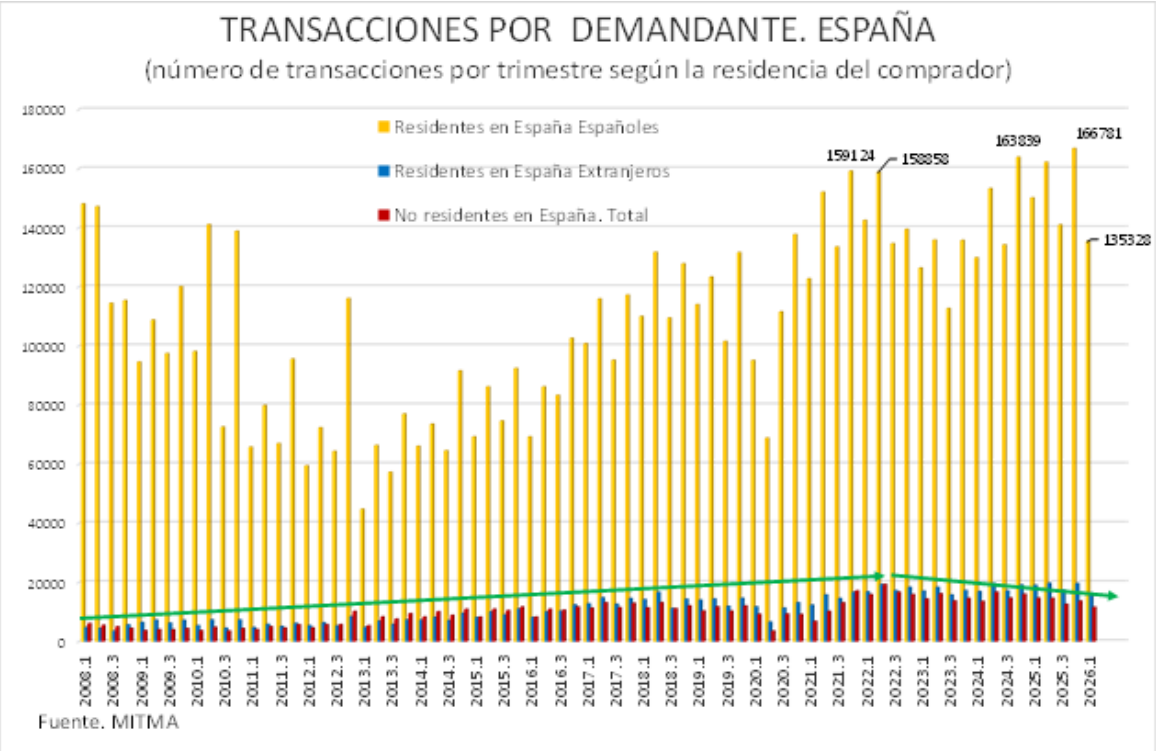


[4] Aunque son el 20% del total de derechos de propiedad transmitidos. El cálculo sobre las transacciones aumenta la relevancia de esta forma de adquisición de la propiedad de una vivienda en el contexto actual.

Las transacciones son la vía más habitual de acceder a la propiedad de la vivienda. Los registros sobre transmisión de derechos de propiedad recogen, además, otras fórmulas que permiten alcanzar los derechos de propiedad, como son la donación, la permuta, la herencia y otras vías. El total implica que las viviendas cambian de propietario en más de la mitad que indican las transacciones (es decir, las transmisiones de derechos de propiedad suponen un 150% de las transacciones de viviendas). Entre las que no se cuentan dentro de las compraventas, aparecen las viviendas heredadas y otras formas de transmisión. Calculado su peso sobre el total de transacciones, el número de viviendas que son heredadas alcanza, en cifras, un 30% de las viviendas que son compradas[4] (Gráfico 9B). Posiblemente, parte de estas viviendas son luego vendidas en el mercado, aunque se desconoce cuántas, pero, en cualquier caso, la herencia se convierte en una fuente relevante de entrada de viviendas para cubrir las necesidades residenciales, fuente que aumentará seguramente a lo largo de la siguiente década.

En cuanto a la tipología de los compradores de viviendas en el mercado español, parece que el perfil está cambiando desde 2024, con un aumento de compradores extranjeros que son residentes y una disminución de los no residentes (Gráfico 10). Los españoles residentes siguen siendo la mayoría en el contexto nacional (aunque no en provincias como Alicante, Málaga o Baleares), por lo que determinan las condiciones de precios y características de las viviendas. La disminución de transacciones de no residentes muestra un cambio en el patrón que coincide con el aumento de las compras de extranjeros residentes. La idea de desiguales condiciones de competencia que se lanzaba en el anterior informe (no residentes con rentas más elevadas que los residentes que compiten por las pocas unidades existentes) se mantiene, especialmente si los nuevos residentes extranjeros son masivamente trabajadores en remoto.

Gráfico 10. Transacciones por demandante en España. Número de transacciones por trimestre según la residencia del comprador. Fuente MITMA.

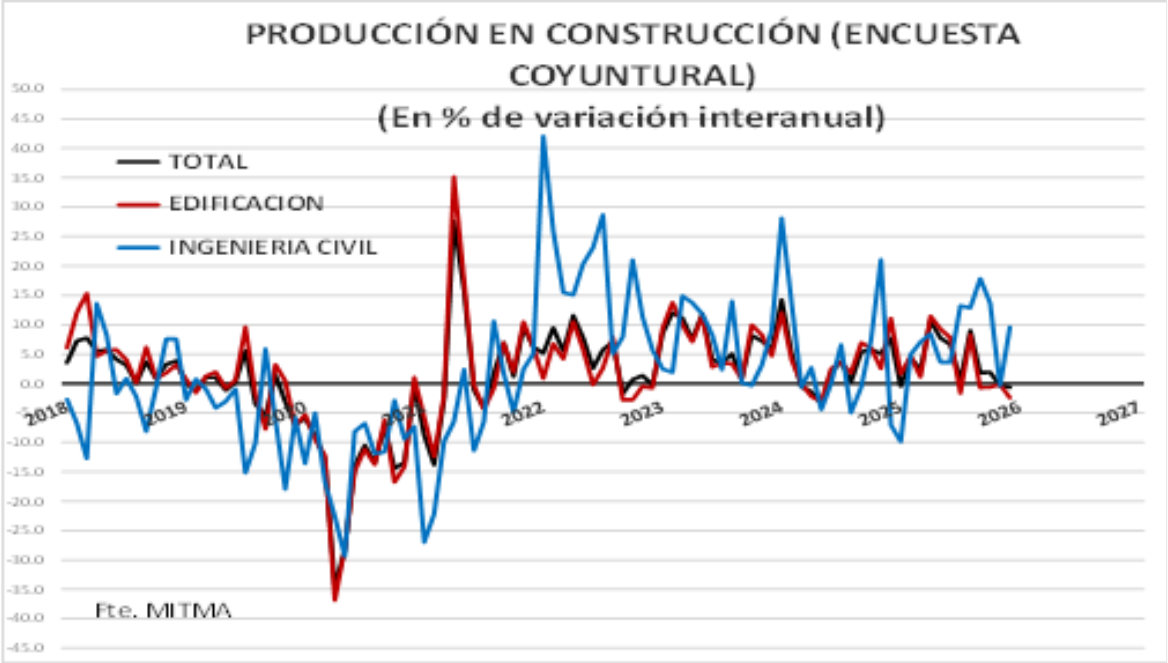


En resumen, el mercado de vivienda en España sigue mostrando un perfil de tensión en los precios junto con una intensa actividad de intercambio, manteniendo la dinámica de años anteriores y con una cierta ralentización en los precios observada en los modelos de predicción, que estarían indicando que el mercado está próximo a alcanzar su máximo y niveles de saturación que no pueden prolongarse. A esta idea se le añade la ralentización en la inversión y la alineación de la aportación al VAB sectorial con un pequeño repunte de la edificación.

EVOLUCIÓN DE LA OFERTA EN DETALLE

La encuesta de coyuntura respalda los datos macroeconómicos sobre el crecimiento más lento en la producción del sector, manteniendo el patrón diferencial en la intensidad de producción entre la ingeniería civil y la edificación. La primera, tras una fuerte concentración de actividad desde mediados de 2025, se reduce de forma drástica a primeros de 2026. Por su parte, la edificación reduce su ritmo expansivo desde mediados del pasado año y no parece recuperar su intensidad (Gráfico 11). Este vaivén en la evolución es una característica típica de este sector, que concentra la inversión (y producción) en un momento del tiempo y la reduce de inmediato posteriormente hasta que la obra requiere de nueva inversión (o se comienzan obras nuevas. El empleo se mantiene creciendo a ritmos del 3%, similares a los períodos anteriores desde 2024, sin cambios. Esto indica que se mantiene la tendencia a la ampliación y estabilidad de la mano de obra en la construcción, lo que es una buena noticia dadas las quejas por falta de este recurso de una buena parte de las empresas de promoción.

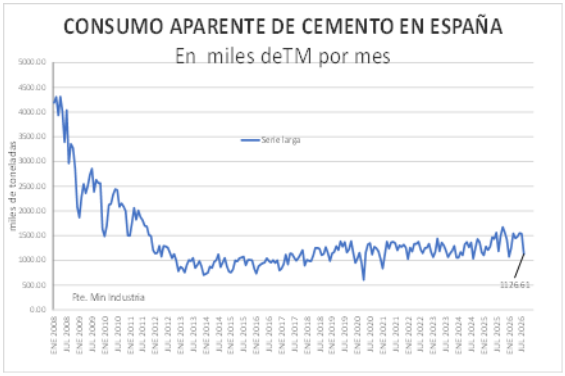
Gráfico 11. Coyuntura de la vivienda. Producción en construcción (encuesta coyuntural). En % de variación interanual. Fte: MITMA



La mayor actividad registrada sigue sin tener un efecto significativo en el consumo de cemento en España según las últimas cifras disponibles (Gráfico 12, Panel A). Adicionalmente, los costes de construcción se aceleran desde finales de 2025 hasta superar el 5% de crecimiento anual, posiblemente reflejando el repunte estabilizado de los precios de la energía, y poniendo una nueva dificultad a la ya compleja combinación de factores para relanzar la construcción. Por tanto, la imagen de este sector vuelve a repetirse: creación dinámica de empleo, pero con los inputs casi inalterados, indicando que la construcción real debe ser escasa, y con costes crecientes, lo que podrá lastrar un poco el inicio del dinamismo.

Gráfico 12

Panel A. Consumo aparente de cemento en España (en miles de TM por mes)

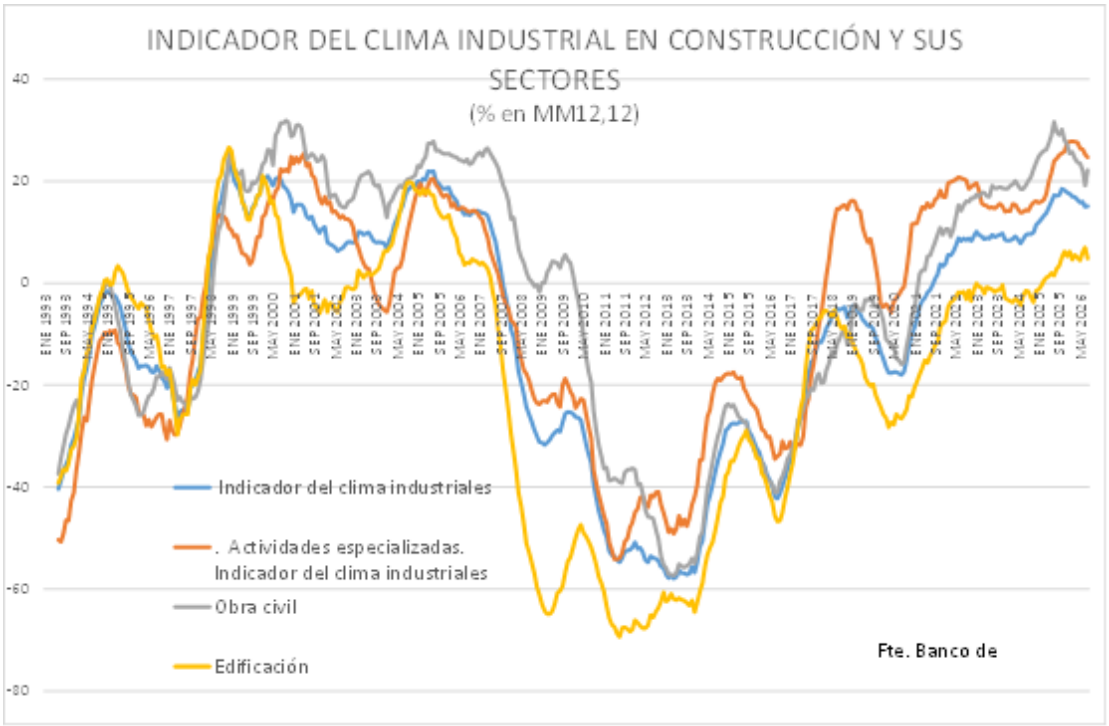


Panel B. Índice de costes de construcción. Materiales y mano de obra (en % anual de variación sobre el índice en base 2021 = 100)



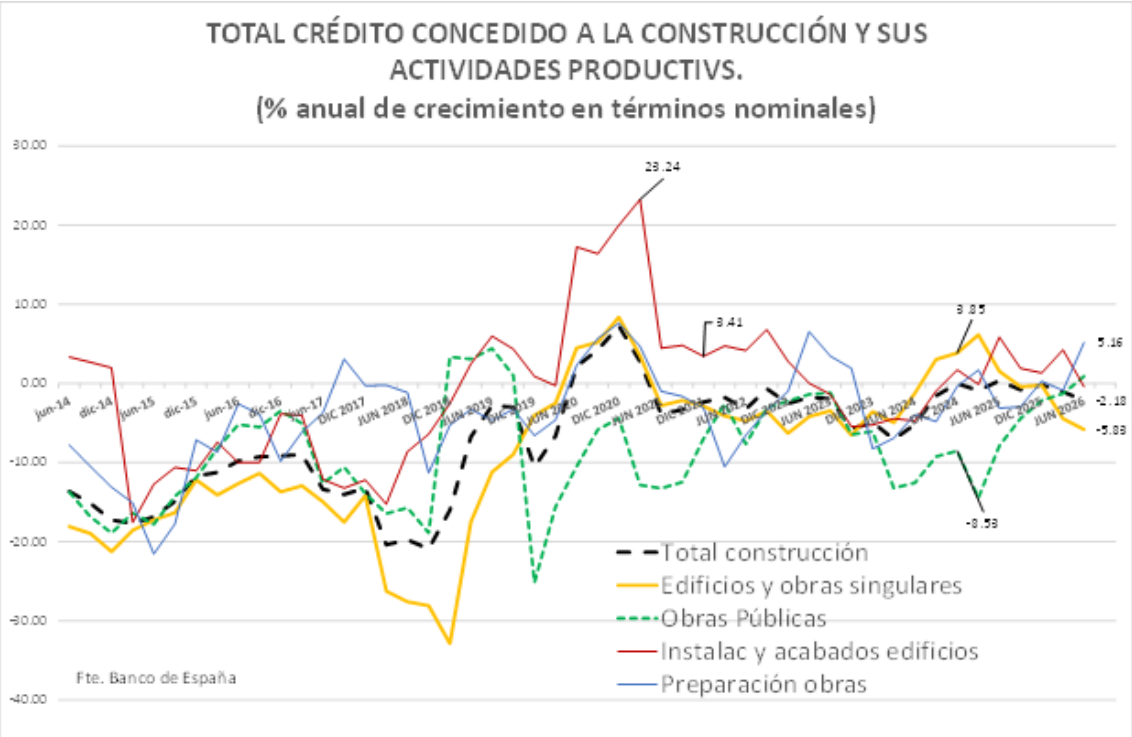
Sin embargo, el clima industrial en construcción muestra un optimismo generalizado en cuanto a la actividad (Gráfico 13), más en obra civil y actividades especializadas (edificación no residencial) que en residencial. Hay que destacar que 2025 ha sido un año en que el clima en residencial ha vuelto a ser positivo desde la crisis financiera, aunque en los meses observados de 2026 aparece una ralentización de esta «alegría» sectorial.

Gráfico 13. Indicador del clima industrial en construcción y sus sectores. % en MM12,12)



La financiación al sector también respalda este proceso, tanto su recuperación durante 2025 como su retraimiento durante 2026. De hecho, este es un comentario de mínimos, ya que si se sigue la información sobre el stock de crédito vivo por actividades productivas (Gráfico 14), se observa con claridad la continuidad del proceso de adelgazamiento de este sector en el sistema financiero: los créditos totales a la construcción existentes no crecen tras el ajuste posterior a la crisis de 2007 que aparentemente terminó en 2020, ya que los saldos continúan minorándose a distintas intensidades, con un crecimiento del -2,18% nominal en junio de 2026.

Gráfico 14. Créditos a la actividad constructora Variación. Total, crédito concedido a la construcción y sus actividades productivas (% anual de crecimiento en términos nominales)



El respaldo financiero a instalaciones y acabados de edificios (actividades especializadas) es el que más ha crecido desde la pandemia, y repuntó de nuevo durante 2025 hasta mitad del 2026, junto con los créditos a edificios y obras singulares, mientras que las obras públicas y la preparación de las obras se reducían sistemáticamente. Esta evolución, en concreto de la obra civil, sigue siendo consistente con su comportamiento pasado y, como ya se remarcaba en anteriores informes, la falta de recurso a la financiación regular muestra la existencia de sistemas alternativos de financiación que las empresas pueden estar utilizando.

SITUACIÓN DE LA DEMANDA

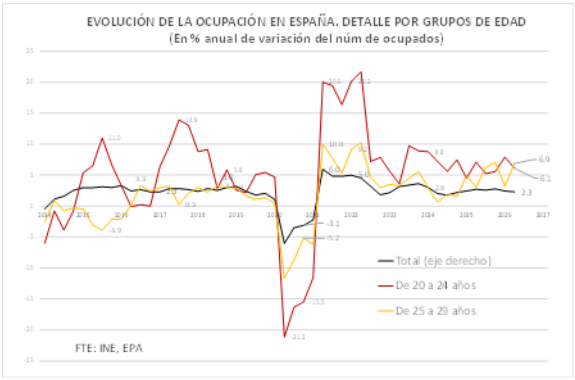
Las fuentes de demanda procedentes de la movilidad observada para 2025 reflejan la existencia de necesidades fundamentales de viviendas procedentes de una intensa relocalización de los hogares en el territorio, posiblemente siguiendo al empleo, y una inmigración internacional que también se estabiliza en cifras elevadas, con una aportación neta positiva a la población. Esta dinámica se mostraba en el anterior informe.

La generación de empleo es, posiblemente, el impulsor de parte de esta movilidad. El dinamismo exhibido tras el postcovid (Gráfico 15A) se ha mantenido con una estabilidad en la generación de empleo alrededor de ritmos del 2,3% anual y con un aumento más intenso en la contratación de trabajadores jóvenes, tanto entre los 20 y 24 años como entre los de 25 y 30 años (6,9% de crecimiento en ambos en el segundo trimestre de 2026).

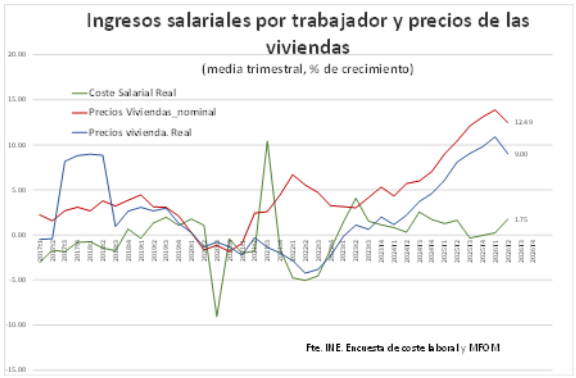
El Gráfico 15B muestra un crecimiento sustancialmente menor de la capacidad de compra de los salarios, hundida a medida que la inflación y los precios de las viviendas aumentan. Esta situación no ha cambiado durante el último año, aunque se ha recuperado un 1,25% en el segundo trimestre de 2026.

Gráfico 15.

Panel A. Evolución de la ocupación en España. Detalle por grupos de edad (en % anual de variación del número de ocupados)



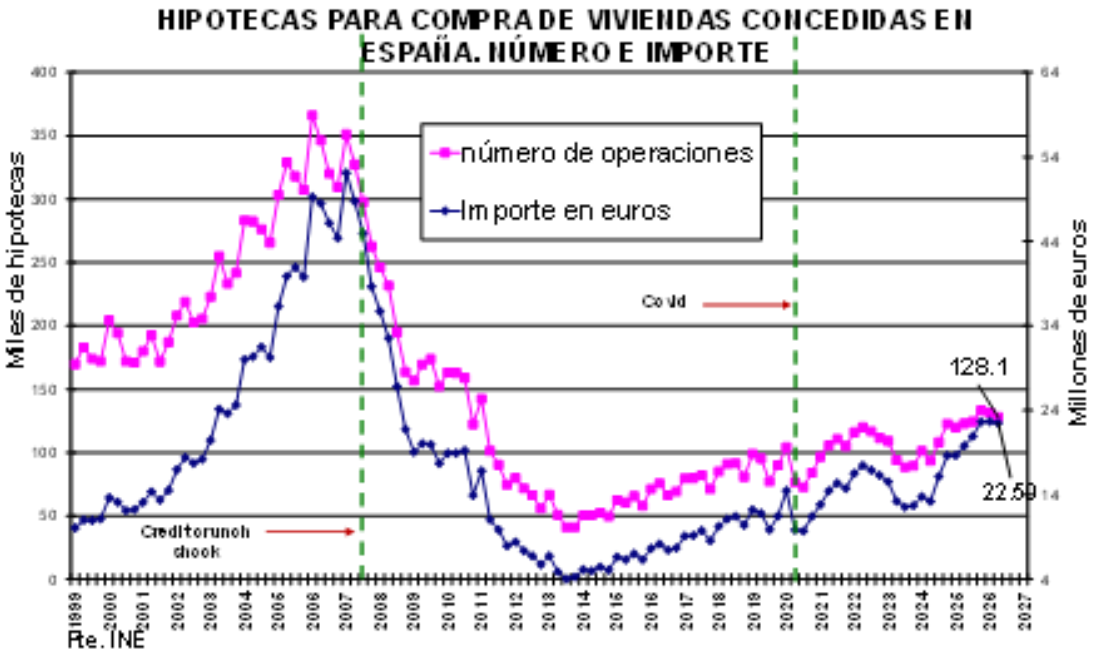
Panel B. Ingresos salariales por trabajador y precios de las viviendas (media trimestral, % de crecimiento)



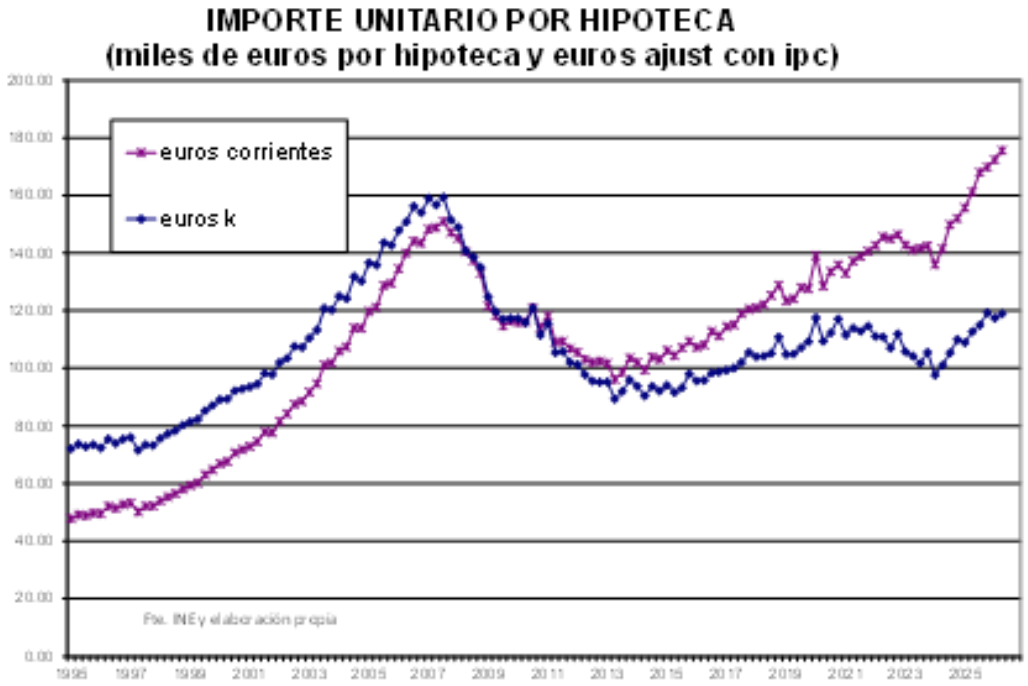
La financiación para la compra de viviendas se estabiliza alrededor de las 128.000 operaciones desde finales de 2025 (Gráfico 16) mostrando una evolución muy cauta, que también se observó en la financiación a la oferta. Por su parte, el importe unitario de las hipotecas (el ratio entre el total concedido y el número de operaciones) se puede ver en el Panel B del Gráfico 16. Sigue un perfil que asemeja la evolución de los precios de las viviendas, aunque con particulares variaciones que son significativas de la política hipotecaria.

Los importes nominales han superado el pico histórico de 2007 (143.000 euros por crédito) y se aceleraron desde finales de 2024, reflejando la evolución de los precios residenciales. El importe al primer trimestre de 2026 se encuentra en casi 180.000 euros por crédito en media. Por su parte, en términos reales este aumento es más moderado, mostrando valores unitarios de hipoteca que se encuentran un 25% por debajo del valor en términos reales de 2007.

Gráfico 16.
Panel A. Hipotecas urbanas concedidas en España. Número e importe



Panel B. Importe unitario por hipoteca. Miles de euros por hipoteca y euros ajustado con IPC.



CONCLUSIÓN

En este informe se ha podido constatar la continuación de las tendencias en el mercado de vivienda anteriormente identificadas. La economía española mantiene una posición de fortaleza relativa frente al contexto europeo, con un crecimiento del PIB cercano al 2,5% interanual impulsado por la demanda interna. Esta dinámica la sitúa como un área de refugio para capitales y hogares en medio de la incertidumbre internacional. Sin embargo, se observa una ralentización en la inversión (3,7%) y una desaceleración en las exportaciones (1,7%), lo que refleja el enfriamiento de la demanda exterior y el cierre de ciclo en diversos sectores de actividad.

Esta solidez macroeconómica no ha logrado mitigar los problemas del sector residencial, donde la persistente tensión entre oferta y demanda encarece el acceso a la vivienda. Los precios alcanzaron un pico del 15% nominal a mediados de 2026, mimetizándose el ritmo de subida de la vivienda nueva y de segunda mano debido a la rápida absorción del stock disponible. Según los modelos de previsión, la tensión de precios se prolongará y su estabilización no llegará hasta 2028, mientras que el mercado del alquiler ralentiza sus incrementos por debajo del 8% nacional, concentrando las mayores subidas en áreas costeras e insulares.

Existe una clara contradicción entre las señales de precio y la respuesta de la producción: las altas revalorizaciones no han desencadenado un repunte de la edificación, que continúa atascada en promedios de 12.000 viviendas iniciadas y 8.000 terminadas al mes. El sector promotor enfrenta rigideces estructurales severas, marcadas por el repunte de los costes de construcción (>5%), el estancamiento en el consumo de cemento y la continua contracción del crédito bancario (-2,18%), lo que empuja a las empresas hacia vías alternativas de financiación.

A pesar de estas barreras productivas, la actividad transaccional se mantiene en máximos, alcanzando las 179.000 operaciones en el primer trimestre de 2026 y rotando casi el 3% del parque total de vivienda usada al año. Paralelamente, el perfil del comprador se desplaza hacia un mayor peso de los extranjeros residentes y una notable aportación de las viviendas recibidas por herencia. La creación de empleo empuja la demanda, pero la pérdida del poder adquisitivo salarial tensiona la capacidad de pago, elevando el importe medio de las hipotecas a un máximo nominal histórico de casi 180.000 euros por crédito.

CUADRO DE MANDO DEL MERCADO DE LA VIVIENDA (Descargar aquí en formato PDF).

	Evolución temporal de las variables												
	Anual			Timestral									
	2023	2024	2025	I -24	II -24	III -24	IV -24	I -25	II -25	III -25	IV -25	I -26	II -26
I. Precios													
I.1.- Índice de Precios de la Vivienda (INE) (Tasas interanuales)													
Total nacional	4,0	8,4	12,7	6,3	7,8	8,1	11,3	12,2	12,7	12,8	12,9	12,9	12,2
Vivienda nueva	8,1	10,9	11,3	10,1	11,2	9,8	12,3	12,2	12,1	9,7	11,2	9,1	7,4
Vivienda de segunda mano	3,2	8,0	12,9	5,7	7,3	7,9	11,1	12,3	12,8	13,4	13,1	13,5	12,9
I.2.- Tasaciones (MITMA). Precio medio del m2 de la vivienda libre													
Total Nacional (euros/m2)	1.809	1.914	2.128	1.866	1.896	1.921	1.972	2.033	2.094	2.153	2.230	2.316	2.355
(Tasas interanuales)	3,9	5,8	11,2	4,3	5,7	6,0	7,0	9,0	10,4	12,1	13,1	13,9	12,5
Madrid y Barcelona (Tasas interanuales)	3,5	6,1	11,9	3,8	6,1	6,7	7,6	9,9	11,5	12,4	13,6	14,2	11,2
II. Oferta													
II.1.- Viviendas visadas en los últimos 12 meses (MITMA)													
Total nacional (Miles)	134,4	154,4	166,4	36,8	40,5	38,0	39,0	43,0	41,0	36,7	45,6	...	...
Total nacional (Tasas interanuales)	-1,1	14,9	7,8	5,4	20,0	21,6	13,3	17,0	1,3	-3,4	16,8	...	...
II.2.- Viviendas iniciadas en los últimos 12 meses (MITMA)													
Total nacional (Miles)	110,3	136,2	137,3	31,0	34,5	31,0	39,7	34,8	34,5	30,2	37,8	39,2	...
Total nacional (Tasas interanuales)	0,3	23,4	0,8	6,1	27,1	20,3	40,5	12,3	0,0	-2,5	-4,8	12,7	...
II.3.- Viviendas terminadas en los últimos doce meses (MITMA)													
Total nacional (miles)	89,3	101,0	93,7	22,8	24,0	23,1	31,1	21,6	23,9	21,2	26,9	25,5	...
Total nacional (Tasas internanuales)	-0,3	13,1	-7,3	2,4	4,5	9,2	35,6	-5,3	-0,2	-8,0	-13,6	17,8	...
II. 4 .- Consumo de Cemento (Toneladas Miles, BE)	14.460	14.898	16.653	3.325	3.959	3.649	3.966	3.590	4.181	4.236	4.646	3.875	4.481
Total nacional (Tasas interanuales)	-2,8	3,0	11,8	-9,7	3,4	7,1	11,9	8,0	5,6	16,1	17,2	7,9	7,2

CUADRO DE MANDO DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

	Evolución temporal de las variables												
	Anual			Timestral									
	2023	2024	2025	I -24	II -24	III -24	IV -24	I -25	II -25	III -25	IV -25	I -26	II -26
III. Demanda													
III.1.- Transacciones de compraventa de viviendas ante Notario (MITMA)													
Total nacional (Miles)	638,5	715,7	751,9	160,4	189,8	166,2	199,3	184,0	196,6	171,1	200,3	163,3	...
Total nacional (Tasas interanuales)	-11,0	12,1	5,1	1,5	11,3	16,8	18,9	14,7	3,6	2,9	0,5	-11,3	...
Prov. Madrid y Barcelona (Tasas interanuales)	-15,2	15,8	1,1	2,2	13,7	21,7	26,2	15,0	2,1	-4,3	-6,4	-11,5	...
III.2.- Nº tasaciones dirigidas al mercado hipotecario (Fuente AEV)													
Viviendas (miles)	397,6	460,9	507,7	110,2	125,0	102,4	123,3	128,8	130,0	111,6	137,4	129,2	130,8
(Tasas interanuales)	-11,0	15,9	10,2	8,4	21,8	17,4	16,2	16,9	3,9	9,0	11,5	0,3	0,7
Total Inmuebles (miles)	570,6	639,0	691,3	147,9	170,8	143,6	176,8	176,9	176,0	150,4	188,0	172,6	174,9
(Tasas interanuales)	-15,1	12,0	8,2	-4,5	18,2	18,3	17,9	19,6	3,1	4,7	6,3	-2,4	-0,6
Importe medio de las viviendas tasadas (miles)													
Viviendas en bloque	211,1	220,5	249,3	213,0	218,8	220,1	230,2	235,5	245,7	249,6	265,7	266,6	271,3
Viviendas unifamiliares	305,4	315,3	346,9	306,3	315,0	314,4	325,6	325,0	346,9	350,1	364,2	361,0	373,4
Superficies medias en m2 de las viviendas tasadas para MH													
Viviendas en bloque	110,1	108,4	101,9	108,3	107,8	108,1	109,3	107,2	107,3	100,4	93,0	91,1	88,6
Viviendas unifamiliares	198,3	195,0	190,4	194,1	193,3	197,6	194,9	193,4	198,6	184,7	184,6	175,4	170,7
III.3.- Población >=25 años (INE) (Variación internanual - miles)	451,0	428,0	447,0	420,0	397,0	385,0	428,0	438,0	439,0	457,0	447,0	471,0	477,0
Número de Hogares (INE) (millones)	19,46	19,60	19,9	19,51	19,49	19,55	19,60	19,67	19,74	19,77	19,85	19,92	20,00
Variación interanual (miles)	265,0	136,0	258,0	238	150	149	136	162	250	220	258	245	254
IV. Empleo y Salarios													
IV. 1.- Ocupados EPA (Variación interanual e intertrimestral) (miles)	749,0	468,2	605,4	-139,7	434,7	138,3	34,9	-92,5	503,3	118,4	76,2	-170,3	486
Tasa paro juvenil (20-29 años)	19,6	17,5	16,3	19,6	17,5	19,0	17,5	18,5	16,7	17,2	16,3	17,0	15,1
IV. 2. - Construcción y Empleo													
Ocupados EPA en Construcción *(miles)*	1.435,0	1.479,8	1.559,3	1.417,6	1.478,7	1.479,2	1.479,8	1.479,1	1.524,5	1.557,1	1.559,3	1.555,4	1.612,0
Ocupados EPA en Construcción *(Variación interanual)*	7,5	3,1	5,4	6,1	5,3	4,4	3,1	4,3	3,1	5,3	5,4	5,2	5,7
Ocupados EPA en actividades inmobiliarias *(Variación interanual)*	-3,6	6,4	-4,5	-5,9	-12,6	-6,4	6,4	12,5	16,7	14,1	-4,5	14,2	13,3
Empleo CN en Construcción *(miles de personas)*	1.585,4	1.631,9	1.717,7	1.538,3	1.596,8	1.595,4	1.631,9	1.601,2	1.643,6	1.675,9	1.717,7	1.714,3	1.766,9
Empleo CN en Construcción *(Variación interanual)*	9,8	2,8	5,3	6,8	5,7	4,6	2,9	4,1	2,9	5,0	5,3	7,1	7,5
Empleo CN en actividades inmobiliarias *(miles)*	250,1	270,3	251,7	232,5	218,7	250,4	264,8	261,3	249,4	281,2	251,7	266,5	253,4
Empleo CN en actividades inmobiliarias *(Variación interanual)*	-1,7	8,5	-4,9	-3,8	-10,3	-6,6	5,9	12,4	14,0	12,3	-4,9	2,0	1,6
IV. 3.- Salarios													
Coste salarial Total por trabajador *(Encuesta coste laboral, euros/mes, media trimestral, INE)*	2.216,6	2.301,9	2.376,5	2.206,1	2.353,6	2.205,4	2.442,3	2.290,5	2.416,5	2.268,0	2.531,2	2.403,8	2.512,7
Total nacional (Tasas interanuales)	4,8	3,8	3,2	3,7	4,0	4,1	3,5	3,8	2,7	2,8	3,6	4,9	4,0

CUADRO DE MANDO DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

	Evolución temporal de las variables												
	Anual			Timestral									
	2023	2024	2025	I -24	II -24	III -24	IV -24	I -25	II -25	III -25	IV -25	I -26	II -26
V. Financiación y Accesibilidad													
V.1.- Saldos													
Crédito total al sector privado no financiero BE (Tasa interanual)	-2,1	0,2	2,6	-1,8	0,2	1,6	2,5	2,5	2,7	2,5	3,0	4,5	3,7
Crédito a los hogares para adquisición de viviendas BE (Tasa interanual)	-2,3	-1,2	2,4	-2,6	-1,8	-0,6	0,2	1,2	2,1	2,8	3,3	3,8	3,8
Ratio de dudosidad (BE)	2,52	2,51	2,00	2,65	2,53	2,46	2,40	2,25	2,07	1,89	1,80	1,63	...
Crédito a las actividades inmobiliarias BE (Tasa interanual)	-6,3	1,2	1,3	-6,4	-3,7	0,7	1,2	2,1	3,7	2,3	1,3	2,0	1,3
V. 2.- Flujos													
Préstamos hipotecarios nuevos sobre vivienda (INE)													
Tasa interanual	-17,7	11,7	17,6	-7,0	-0,3	22,3	36,5	18,2	31,5	15,2	8,7	9,7	4,4
Número (miles cada trimestre)	381,0	425,5	500,5	101,4	93,4	108,1	122,7	119,9	122,8	124,5	133,4	131,6	128,1
Importe medio de las hipotecas *(miles €)*	141,8	144,9	163,7	136,0	141,6	149,9	152,0	155,7	161,3	168,1	169,8	172,4	175,6
Plazo medio de las nuevas hipotecas *(años)*	24,5	24,7	25,4	24,1	24,8	24,7	25,3	25,3	25,3	25,4	25,6	25,4	...
V.3.- Accesibililad													
LTV medio BE *(%)*	62,3	63,0	64,8	61,5	63,0	63,3	64,1	64,9	65,0	64,8	64,6	64,2	63,7
% prestamos con LTV >80% BE	6,5	7,7	11,3	6,7	7,4	8,2	8,6	11,0	11,6	11,1	11,2	10,5	9,6
Precio medio de la vivienda/sobre renta bruta disponible anual BE *(años)*	7,1	7,1	7,6	7,0	7,1	7,1	7,3	7,5	7,5	7,7	7,9	8,0	8,4
Esfuerzo teórico anual BE (%)	36,5	34,5	34,3	35,0	34,7	34,7	34,2	34,0	34,1	34,3	34,9	36,1	38,0