

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 53
Primer trimestre 2025



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
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 53, primer trimestre 2025
Autor: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo
Año de edición: 2025

Características edición digital:

1ª edición electrónica: julio 2025

Formato: PDF

Tamaño: 2,73 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 RESIDENCIAL5
- 2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES.. 14
- 3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES30
- 4. REHABILITACIÓN.....35
- 5. ALQUILER DE VIVIENDA..... 40
- 6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA.....43
- 7. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS52
- 8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....57

o. PRESENTACIÓN.

La situación actual del mercado de vivienda y suelo

En términos generales, en el primer trimestre de 2025 se observa una notable actividad inmobiliaria: el total de transacciones de vivienda escrituradas se ha situado en 184.087, lo que supone un incremento del 14,7 % en relación con el mismo trimestre del año anterior, con un claro predominio de las transacciones de vivienda usada, que constituyen el 91 % del total.

En relación con la actividad edificatoria, el presupuesto total de ejecución de los visados de dirección de obra ha aumentado en un 18 % respecto al mismo periodo del año anterior, manteniendo una elevada actividad y alcanzando los 6.427 millones de euros. Por su parte, el importe de ejecución de obra nueva ha crecido hasta situarse en los 4.881,6 millones de euros en el primer 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 primer trimestre de 2025 se ha situado en 667,1 millones de euros, lo que supone un crecimiento del 27,3 % con respecto al mismo trimestre del año anterior, y representa un 14,5 % del total de la edificación. Esta evolución favorable de la actividad coincide 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 primer trimestre de 2025 el precio medio de la vivienda libre ha experimentado un incremento interanual del 9 %, situándose en 2.033 €/m².

En lo que respecta a la compra de vivienda por extranjeros, ésta supone en torno a un 14,1 % del total. Por nacionalidades, destacan una vez más los compradores de Reino Unido, Alemania y Países Bajos, que representan, respectivamente, el 8,2 %, el 6,4 % y el 6,1 %, 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 4,13 %, hasta situarse en el 3,25 % en el primer 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 continuado incremento en los últimos años, hasta situarse en los 7,3 años, si bien, por el contrario, en el esfuerzo para la compra de una vivienda en el primer trimestre del año 2025 se ha registrado un decremento interanual del 5,4 %.

En cuanto a la financiación, se puede destacar que los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda han experimentado un significativo aumento interanual en el primer trimestre de 2025, alcanzando las 119.973 hipotecas, lo que supone un incremento del 18,3 % respecto al año anterior, con una media de 155.386 euros por vivienda. El importe total del valor prestado se ha situado, por su parte, en los 18.642 millones de euros, lo que representa un aumento interanual del 35,2 %.

En relación con el crédito dudoso a la construcción, en el primer trimestre de 2025 se ha situado en el 7,62 % y el de la actividad inmobiliaria en el 2,26 %, 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 primer trimestre de 2025 en el 2,2 % y el 3,3 % respectivamente.

Estructura y contenidos del boletín

Este boletín estadístico del Observatorio de Vivienda y Suelo, correspondiente al primer trimestre de 2025, recoge los principales datos publicados hasta el 10 de julio de 2025 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

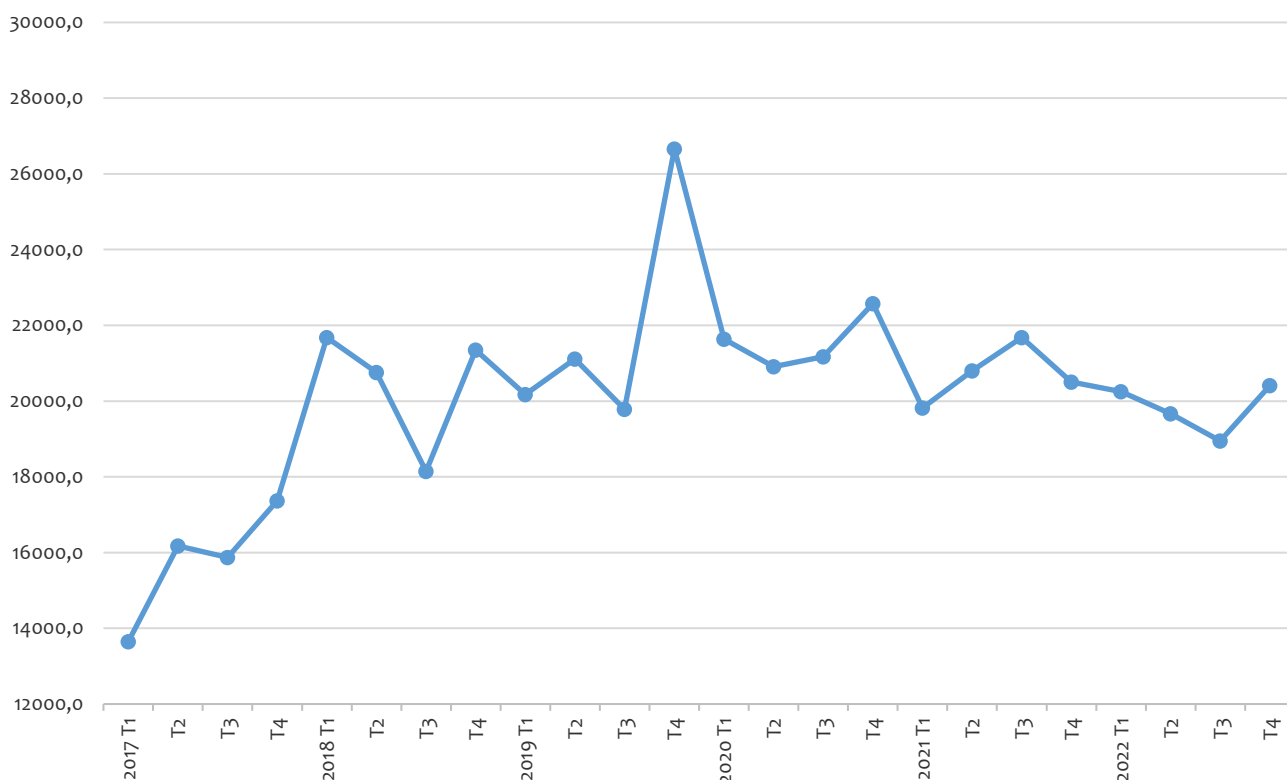
En la **Tabla y Gráfico 1.1** se presenta la evolución del número de viviendas autorizadas en las licencias municipales de obra. En el cuarto trimestre de 2022 se concedieron licencias para un total de 20.411 viviendas de nueva planta y 2.568 para rehabilitaciones de vivienda, según los últimos datos 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 |
|---------|-------------------|---------------------|-----------------|---------|---------|----------------------|
| 2017 T1 | 13646,0 | 2722,0 | 1.745 | 19,9 | 12,8 | 24,7 |
| T2 | 16179,0 | 2362,0 | 1.890 | 14,6 | 11,7 | 5,3 |
| T3 | 15868,0 | 1942,0 | 1.755 | 12,2 | 11,1 | 27,8 |
| T4 | 17370,0 | 2475,0 | 1.815 | 14,2 | 10,4 | -6,0 |
| 2018 T1 | 21680,0 | 2916,0 | 2.054 | 13,5 | 9,5 | 58,9 |
| T2 | 20756,0 | 2921,0 | 1.850 | 14,1 | 8,9 | 28,3 |
| T3 | 18142,0 | 2085,0 | 1.467 | 11,5 | 8,1 | 14,3 |
| T4 | 21348,0 | 2695,0 | 1.832 | 12,6 | 8,6 | 22,9 |
| 2019 T1 | 20178,0 | 2472,0 | 1.532 | 12,3 | 7,6 | -6,9 |
| T2 | 21114,0 | 2656,0 | 1.509 | 12,6 | 7,1 | 1,7 |
| T3 | 19786,0 | 2427,0 | 1.470 | 12,3 | 7,4 | 9,1 |
| T4 | 26661,0 | 2391,0 | 1.800 | 9,0 | 6,8 | 24,9 |
| 2020 T1 | 21633,0 | 3052,0 | 1.336 | 14,1 | 6,2 | 7,2 |
| T2 | 20908,0 | 2684,0 | 2.085 | 12,8 | 10,0 | -1,0 |
| T3 | 21172,0 | 2091,0 | 1.338 | 9,9 | 6,3 | 7,0 |
| T4 | 22576,0 | 1859,0 | 1.331 | 8,2 | 5,9 | -15,3 |
| 2021 T1 | 19817,0 | 1876,0 | 1.302 | 9,5 | 6,6 | -8,4 |
| T2 | 20803,0 | 2060,0 | 2.249 | 9,9 | 10,8 | -0,5 |
| T3 | 21679,0 | 2101,0 | 1.409 | 9,7 | 6,5 | 2,4 |
| T4 | 20505,0 | 2180,0 | 2.308 | 10,6 | 11,3 | -9,2 |
| 2022 T1 | 20254,0 | 2414,0 | 1.903 | 11,9 | 9,4 | 2,2 |
| T2 | 19665,0 | 2237,0 | 2.614 | 11,4 | 13,3 | -5,5 |
| T3 | 18949,0 | 2475,0 | 2.358 | 13,1 | 12,4 | -12,6 |
| T4 | 20411,0 | 2568,0 | 1.906 | 12,6 | 9,3 | -0,5 |

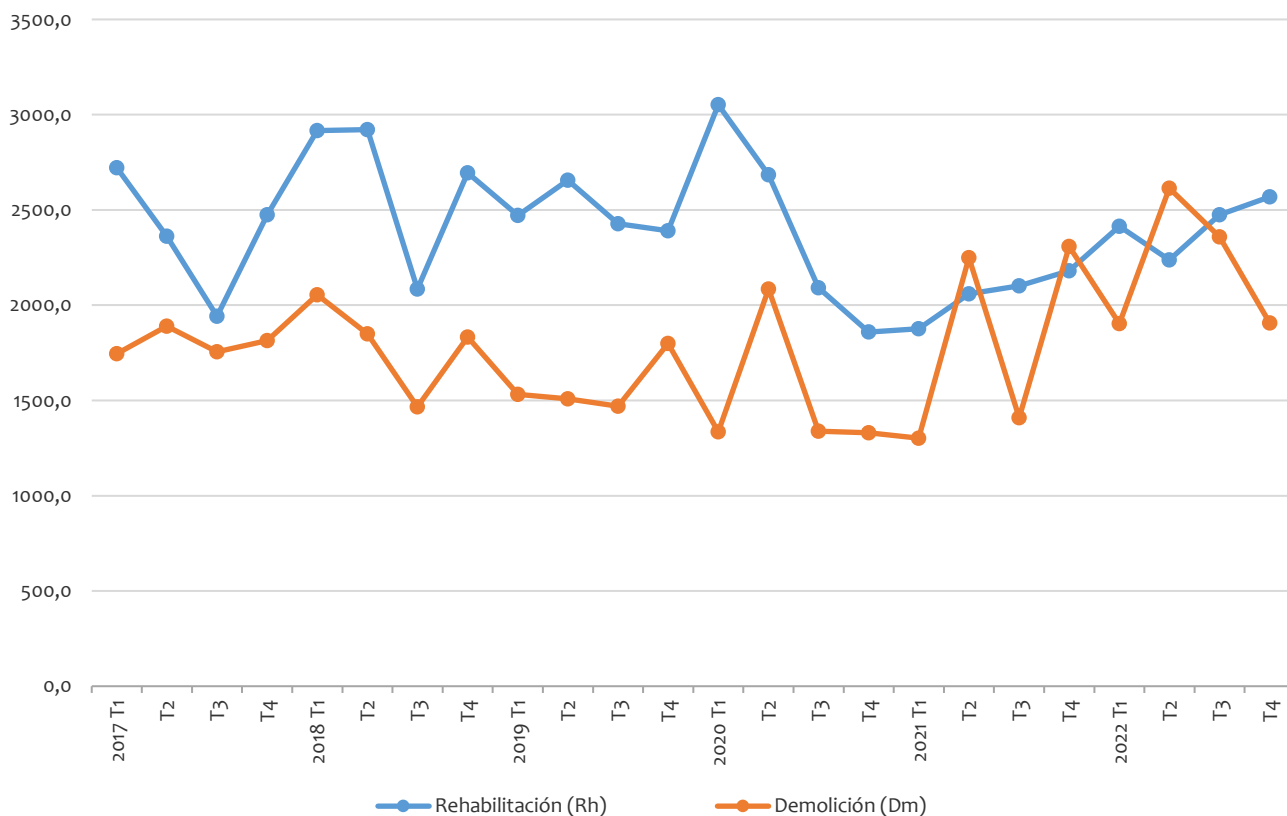
Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

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.

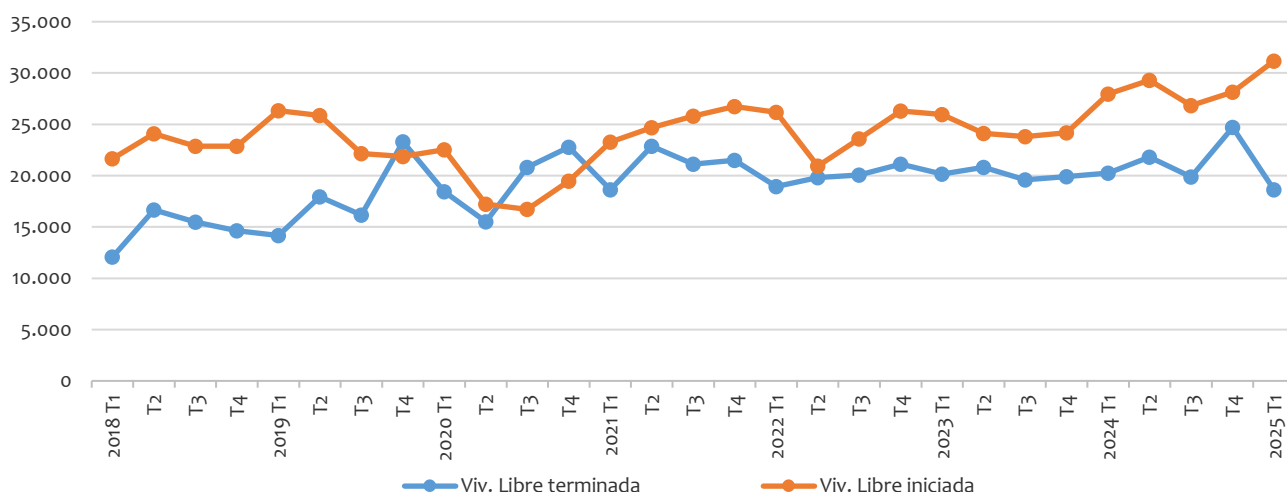
| | Viv. Libre iniciada | Viv. Libre terminada | Vivienda Protegida Calificación Provisional | Vivienda Protegida Calificación Definitiva | Total Viviendas iniciadas | Total Viviendas terminadas | Var. Anual (sobre viv. libre) % | |
|---------|---------------------|----------------------|---|--|---------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------|
| | | | | | | | 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 | 3.237 | 2.497 | 34.416 | 21.139 | 11,5 | -7,9 |

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

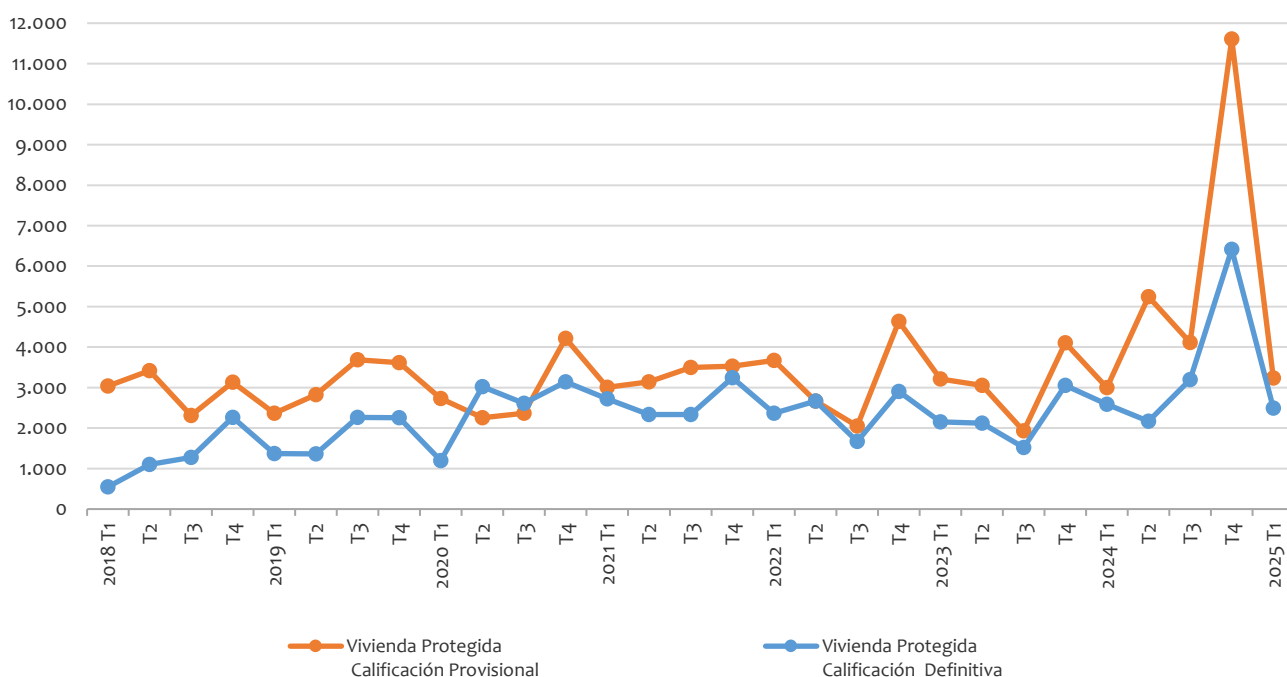
Los datos estadísticos de vivienda libre muestran que el número de viviendas libres terminadas en el primer trimestre de 2025 ha sido de 18.642, un 7,9 % menos que el año anterior, mientras que, por el contrario, el número de viviendas libres iniciadas se ha incrementado un 11,5 % con respecto al mismo trimestre del año anterior, alcanzando las 34.416 viviendas.

Por su parte, en el primer trimestre de 2025 se han concedido un total de 2.497 calificaciones definitivas y 3.237 calificaciones provisionales de vivienda protegida.

En conjunto, en el primer trimestre de 2025 se han iniciado 31.179 viviendas, representando éstas un 11,5 % más en relación con el mismo trimestre 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.

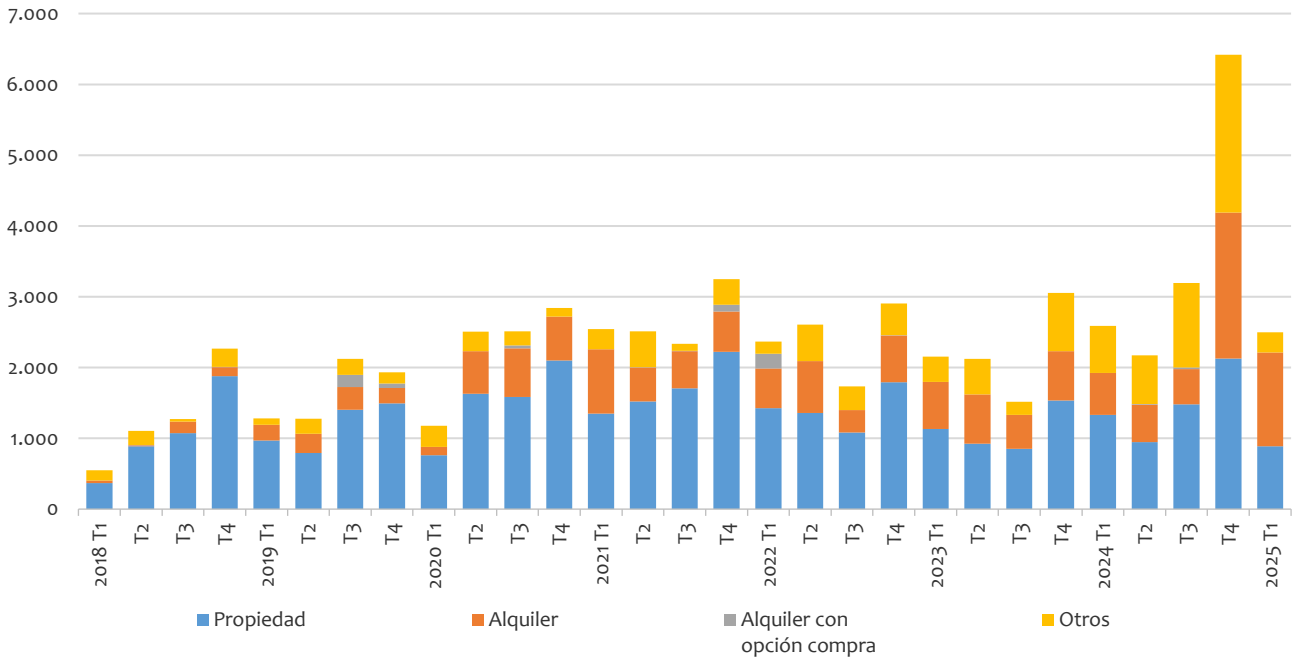
Como se puede observar en la **Tabla 1.3**, a lo largo del primer trimestre de 2025 se han concedido un total de 2.497 calificaciones definitivas de vivienda protegida, destacando que un 60 % de ellas pertenecen al régimen general de protección. En cuanto al tipo de promotor de dichas viviendas, un 85 % corresponde a promociones privadas y, en lo relativo a su régimen de tenencia, el 36 % son viviendas en propiedad. No obstante, resulta destacable el aumento de las viviendas protegidas en régimen de alquiler, que en el primer trimestre de 2025 llegaron a representar algo más de la mitad 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 | 2.497 | 1.500 | 90 | 876 | 2.125 | 372 | 888 | 1.326 | 0 | 283 |

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.

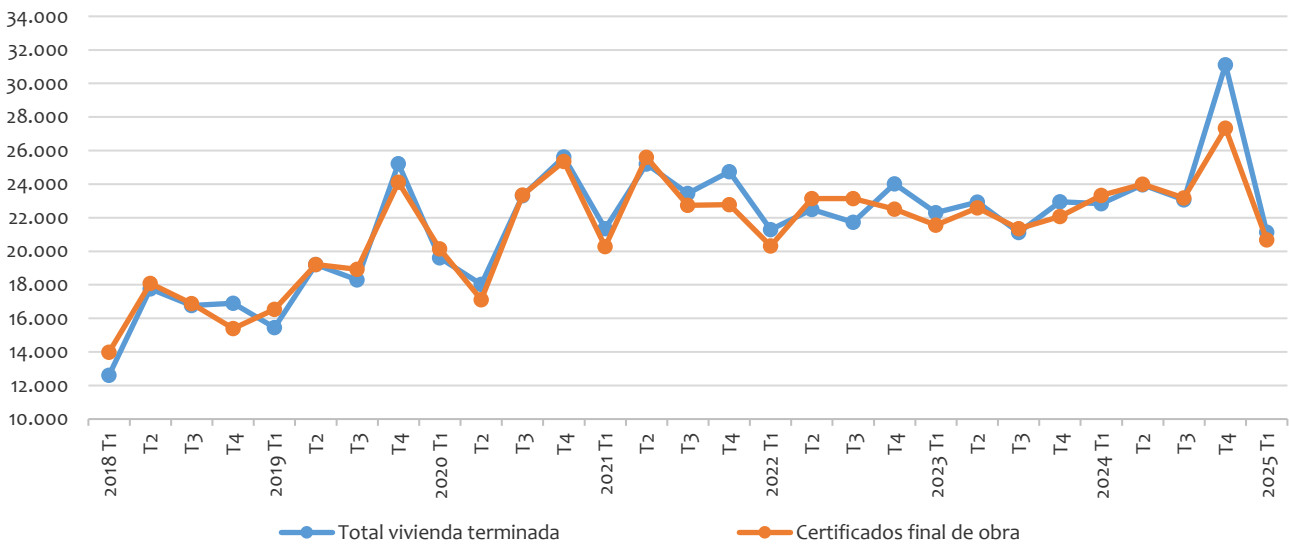
Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 1.4** se comparan las viviendas terminadas (que incluyen tanto las viviendas libres como las calificaciones definitivas de vivienda protegida) con los certificados de final de obra. El número de viviendas terminadas en el primer trimestre de 2025 fue de 21.139, lo que representa una disminución del 7,4 % respecto al mismo trimestre del año anterior. Al mismo tiempo, los certificados finales de obra también han disminuido interanualmente, situándose en 20.674, lo que supone una caída del 11,4 % 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 | 21.139 | 20.674 | -7,4 | -11,4 |

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.

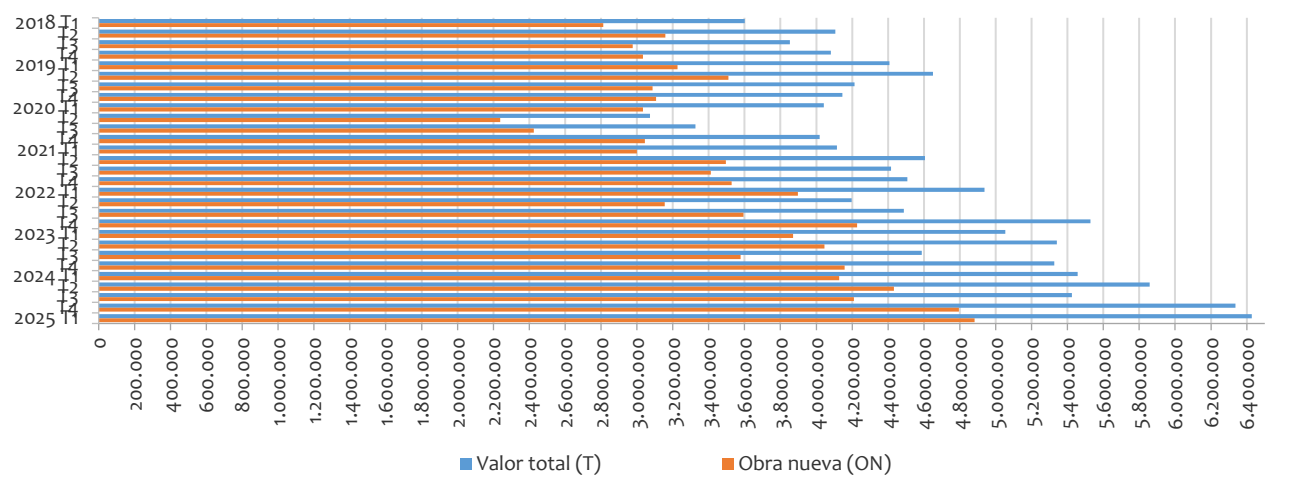
Como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 1.5.**, el valor total de los presupuestos de ejecución que constan en los visados de dirección de obra nueva del primer trimestre de 2025 ascendió a 4.881,57 millones de euros y representa el 76 % del valor total presupuestado en los proyectos visados de todo tipo de obras de edificación. Por su parte, el valor total de los presupuestos de ejecución del primer trimestre de 2025 alcanzó los 6.426,95 millones de euros, lo que representa un aumento del 18 % 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 |

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 primer trimestre de 2025 representa el 80,4 % 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 18,3 %, habiéndose situado el valor total presupuestado en 4.881,57 millones de euros.

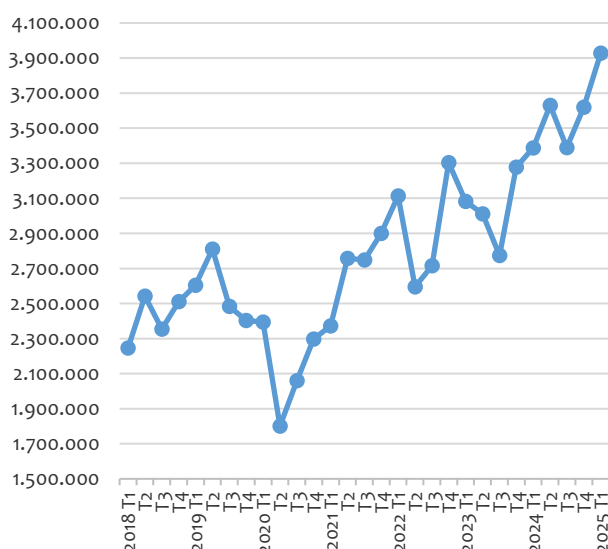
Tabla 1.6. Presupuestos de ejecución material en obra nueva: residencial y no residencial (miles de euros).

| | 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 | 741.149 | 82,0 | 6,6 |
| T2 | 4.433.339 | 3.630.224 | 803.116 | 81,9 | 9,6 |
| T3 | 4.209.423 | 3.389.375 | 820.048 | 80,5 | 17,6 |
| T4 | 4.795.680 | 3.619.959 | 1.175.723 | 75,5 | 15,4 |
| 2025 T1 | 4.881.566 | 3.927.177 | 954.388 | 80,4 | 18,3 |

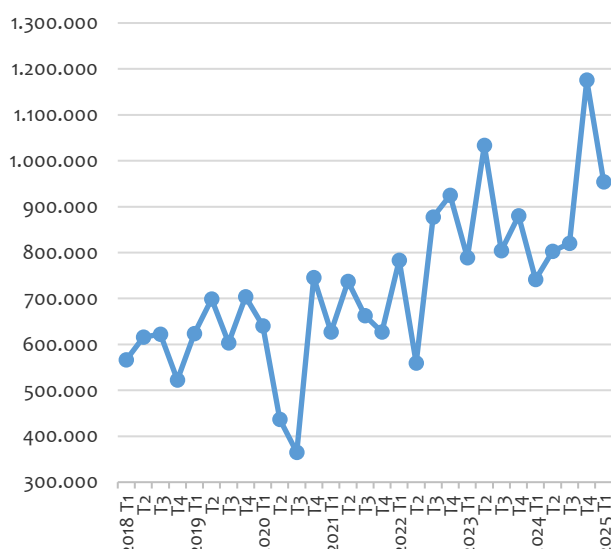
Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

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 primer trimestre de 2025 aumentó un 18 % 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 5,3 %. En cifras absolutas, el presupuesto de ejecución material (PEM) en el primer trimestre alcanzó los 6.426 millones de euros, mientras que el valor de liquidación, que incluye gastos generales, financieros e IVA, ascendió a 2.813 millones de euros.

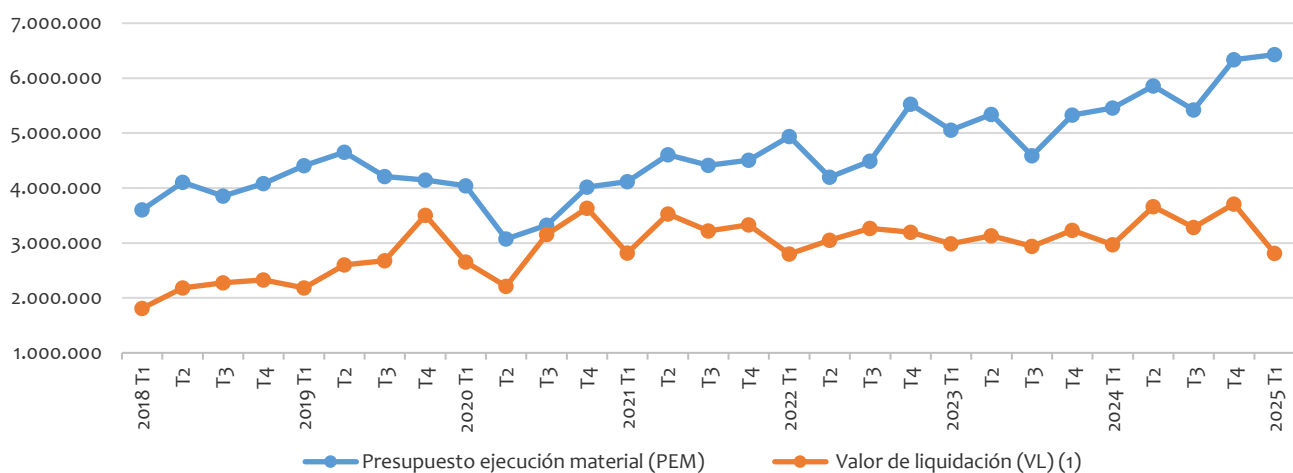
Tabla 1.7. Presupuestos de ejecución de los visados de obra y valor de liquidación de los certificados de final de obra (Miles de euros). Incluye obra nueva, ampliación y reforma.

| | 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 |

(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.

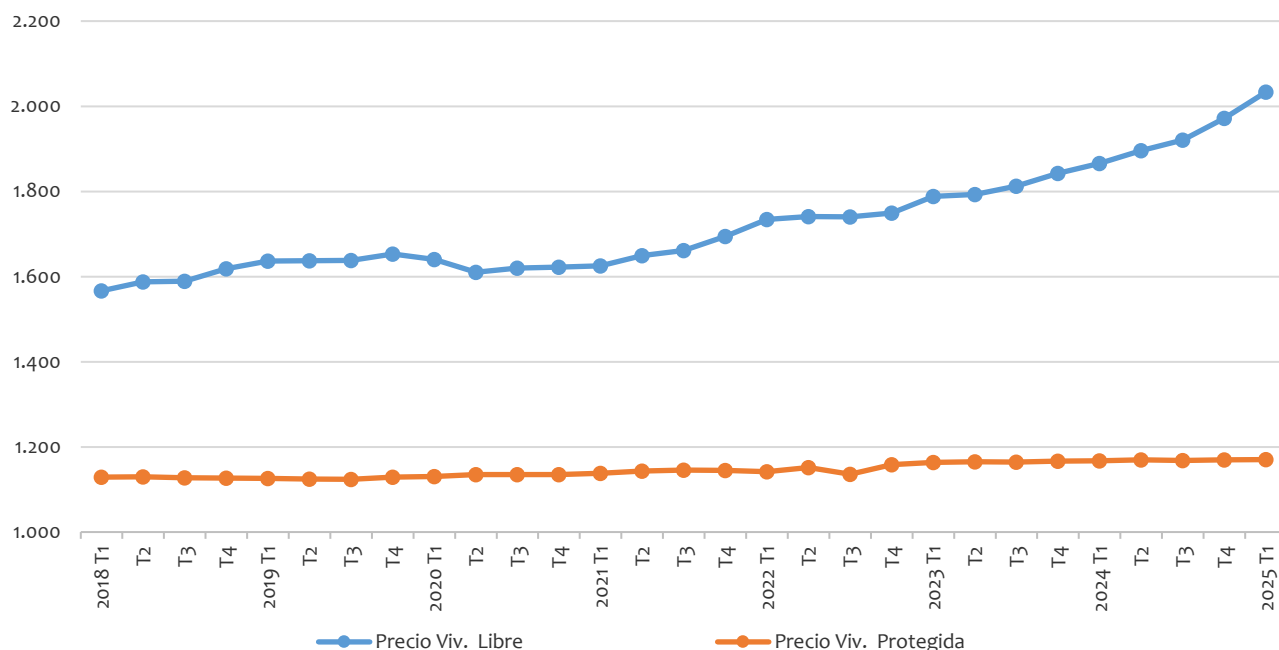
En la **Tabla 2.1.** se presentan los precios medios de la vivienda libre (VL) y de la vivienda protegida (VP), y en la **Tabla 2.2.** los de la vivienda libre nueva y usada, ofrecidos por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana a partir de valores de tasación, y que se recogen en las series estadísticas 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 tercer trimestre de ese mismo año, la tendencia creciente se recupera, de manera que el valor de compraventa del primer trimestre de 2025 supone el más elevado de todo el periodo analizado (2.033 €/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 74 % 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 |

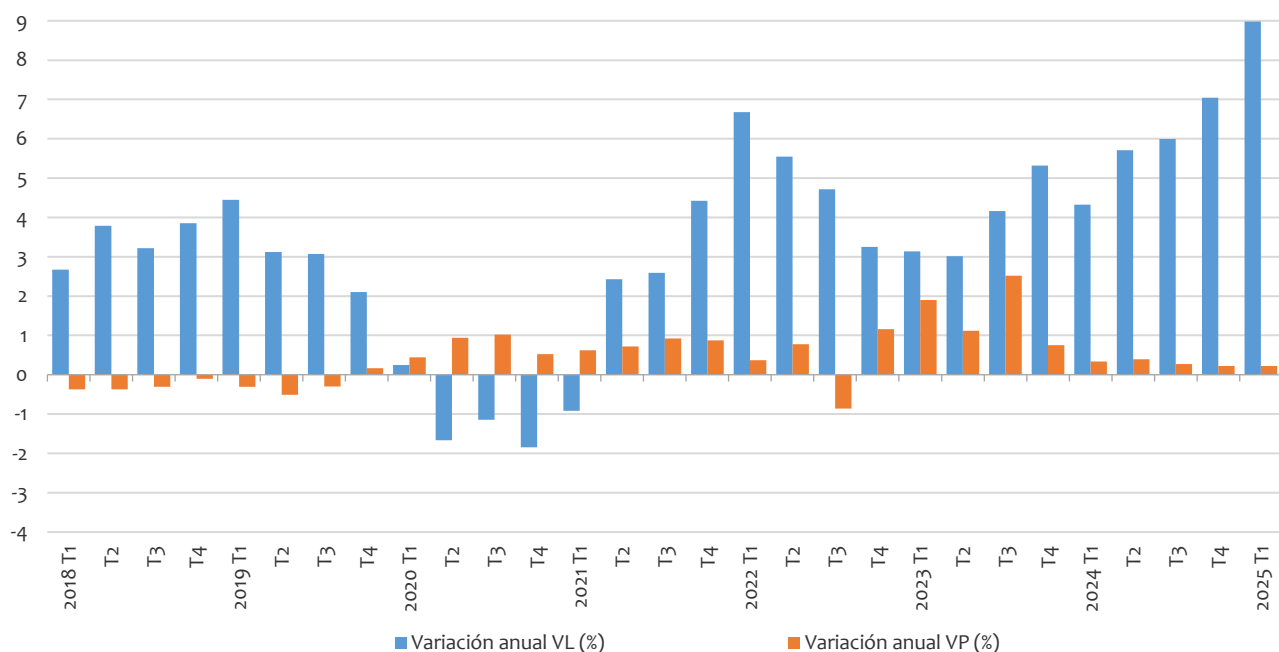
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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 tercer trimestre de 2020 se ha producido 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 incluso superiores a los de 2020, especialmente, en lo que a vivienda libre se refiere.

En términos de precios totales, cabe destacar que los incrementos interanuales han sido, en general, moderados, con un aumento del 9 % en el último trimestre, siendo este el pico máximo del periodo analizado.

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

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

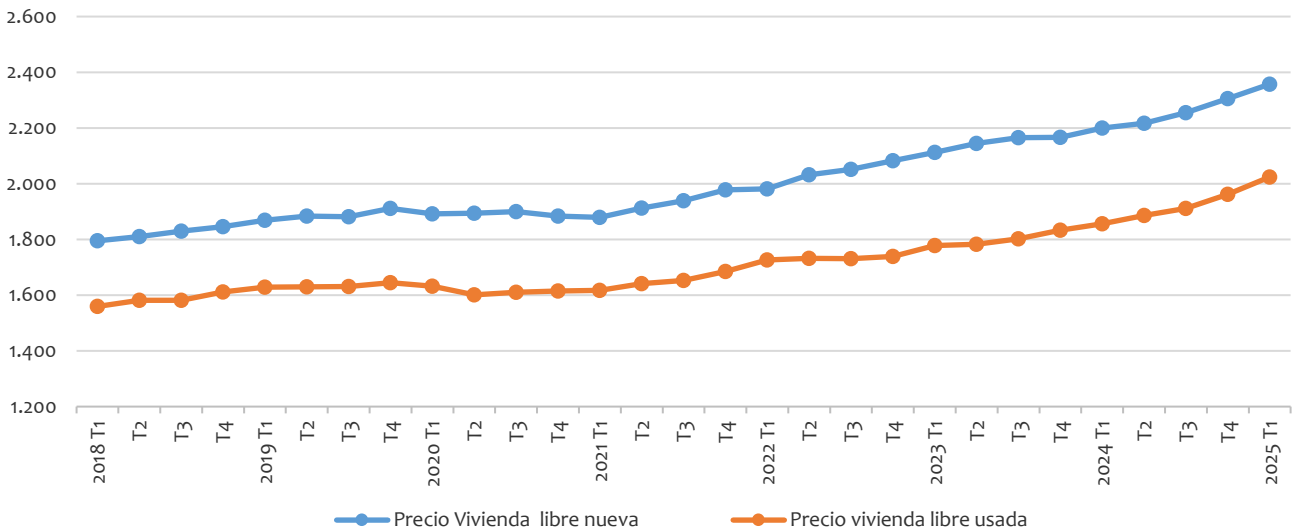
Tabla 2.2. Precio medio de la vivienda libre: total, nueva y usada (€/m²).

| | 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 |

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

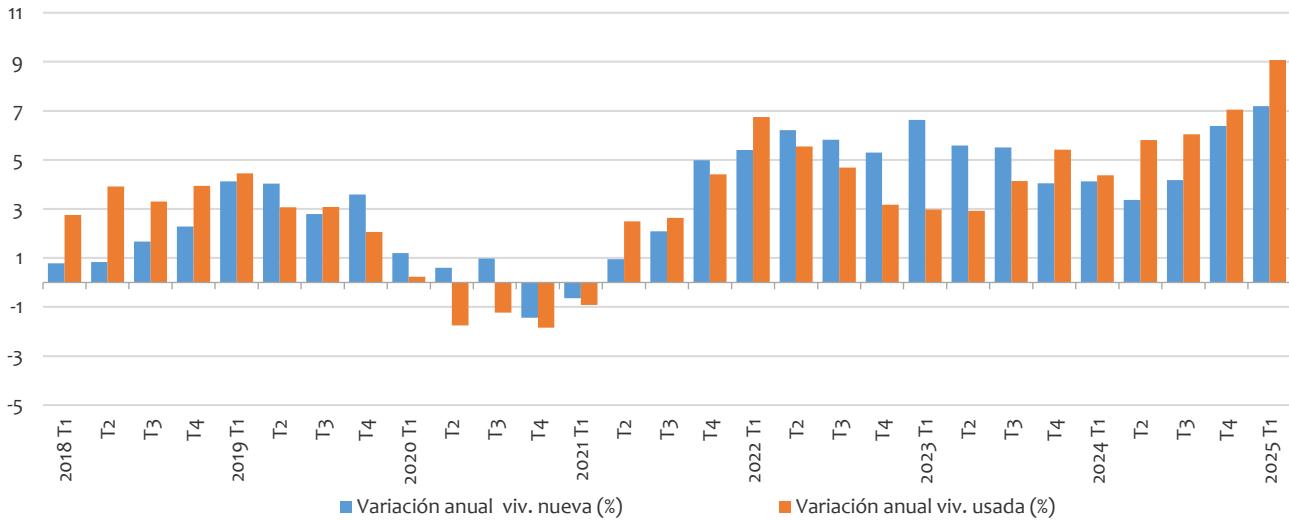
Tal como recogen la **Tabla 2.2.** y los **Gráficos 2.2.a. y 2.2.b.**, los precios de la vivienda libre, tanto de nueva construcción como usada, refiriéndose esta última a la de más de cinco años de antigüedad (según el criterio de cómputo establecido por el MIVAU a partir de 2015), ambas han registrado incrementos interanuales en el primer trimestre de 2025, siendo más acentuado el de la vivienda usada (9,1 %) que del de la obra nueva (7,2 %).

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 (%).

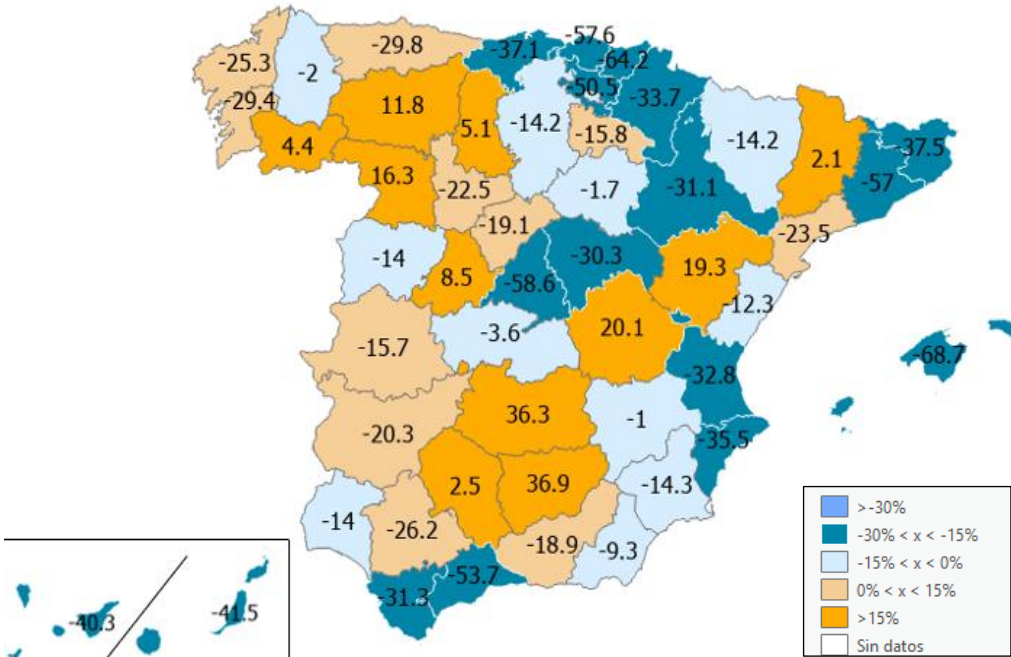


Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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 -42,2 % en el primer 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 primer 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 |



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.

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 da en Baleares, con un -68,7 %, Guipúzcoa (-64,2 %), Madrid (-58,6 %), Vizcaya (-57,6 %), Barcelona (-57,0 %), Málaga (-53,7 %), Álava (-50,5 %), Las Palmas (-41,5 %), Santa Cruz de Tenerife (-40,3 %), Gerona (-37,5 %), Cantabria (-37,1 %), Alicante (-35,5 %), Navarra (-33,7 %), Valencia (-32,8 %), Cádiz (-31,3 %), Zaragoza (-31,1 %) y Guadalajara (-30,3 %).

Por su parte, otras once provincias presentan proporciones de entre el -15 % y el -30 %. Mientras que en otras once, el precio de la vivienda protegida es hasta un 15 % inferior al precio de la vivienda libre usada.

Por otro lado, en once de las provincias el precio de la vivienda protegida ha superado el de la vivienda libre usada, es decir, aquella con más de cinco años de antigüedad. De mayor a menor, la relación de precios es la siguiente: Jaén (36,9 %), Ciudad Real (36,3 %), Cuenca (20,1 %), Teruel (19,3 %), Zamora (16,3 %), León (11,8 %), Ávila (8,5 %), Palencia (5,1 %), Ourense (4,4 %), Córdoba (2,5 %) y Lérida (2,1 %).

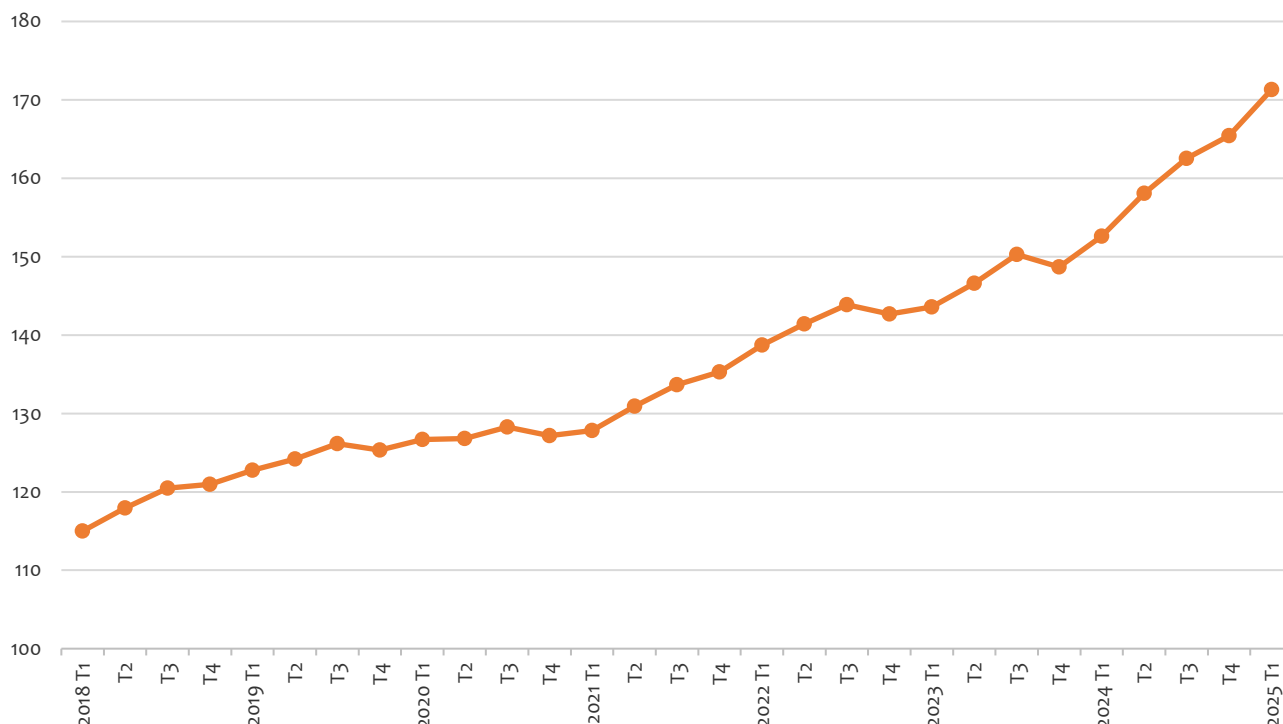
Por su parte, la **Tabla 2.4.** y el **Gráfico 2.4.** muestran la evolución del Índice General de Precios de la Vivienda (IPV), con base en el año 2015, proporcionado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), a partir de los precios declarados en las escrituras de compraventa formalizadas ante notario. Se puede observar que, a lo largo de los últimos cinco años, el crecimiento, si bien moderado, ha sido continuo, hasta este último registro que ha descendido ligeramente, alcanzando el 171,3 % en el primer trimestre de 2025.

En el **Gráfico 2.4** se observa claramente cómo el índice general de precios de la vivienda, pese a haber experimentado ligeros descensos inter trimestrales en el cuarto trimestre de algunos años, mantiene una tendencia generalizada al alza desde 2017, hasta alcanzar en los dos últimos trimestres los valores relativos más altos del periodo cronológico recogido en la tabla a continuación.

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 |

Fuente: INE.

Gráfico 2.4. Índice general de precios de la vivienda.

Fuente: INE.

En los **Mapas 2.5.a. y 2.5.b.** a continuación, se muestra la distribución provincial de los precios medios de vivienda libre en el primer 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, Barcelona, con 2.865 €/m², Vizcaya, con 2.627,5 €/m², Málaga, con 2.614,2 €/m² y Álava, con 2.250,6 €/m², superan los 2.200 €/m² de precio medio de la vivienda.

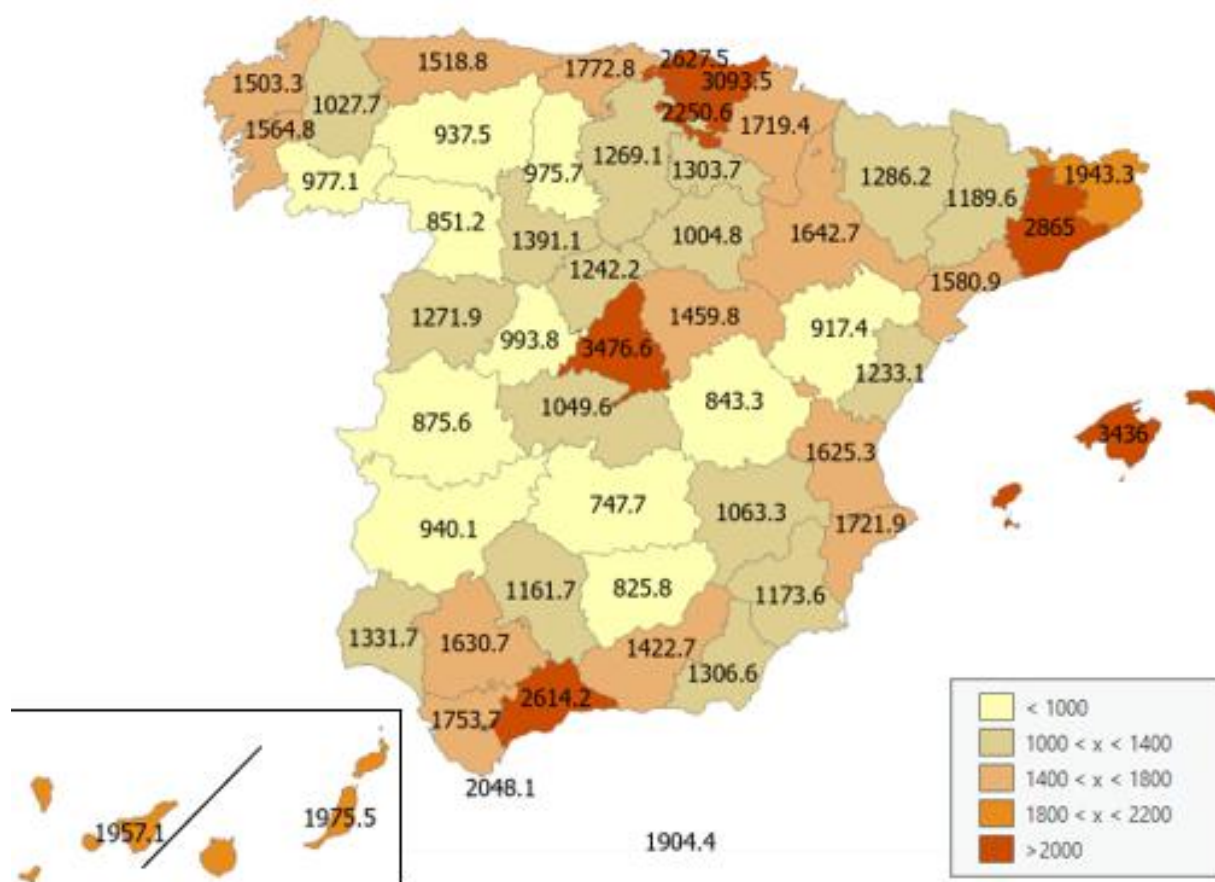
En este trimestre también han superado la media las siguientes provincias: Madrid, con 3.476,60 €/m²; Islas Baleares, con un precio medio de vivienda libre de 3.436 €/m² y Guipúzcoa, con 3.093,5 €/m².

Con un precio entre los 1.800 y 2.200 €/m² se encuentran las provincias de Ceuta, con 2.048,1 €/m²; Las Palmas, con 1.975,5 €/m², Santa Cruz de Tenerife, con 1.957,1 €/m², Gerona, con 1.943,3 €/m² y Melilla, con 1.904,40 €/m².

Con precios medios situados entre los 1.400 y 1.800 €/m², encontramos las siguientes provincias: Cantabria, con 1.772,8 €/m²; Cádiz, con 1.753,7 €/m²; Alicante, con 1.721,9 €/m²; Navarra, con 1.719,4 €/m²; Zaragoza, con 1.642,7 €/m²; Sevilla, con 1.630,7 €/m²; Valencia, con 1.625,3 €/m²; Tarragona, con 1.580,9 €/m²; Pontevedra, con 1.564,8 €/m²; Asturias, con 1.518,8 €/m²; La Coruña, con 1.503,3 €/m²; Guadalajara, con 1.459,8 €/m² y Granada, con 1.422,70 €/m².

Por su parte, un total de dieciséis provincias presentan un precio medio de vivienda entre los 1.000 y los 1.400 €/m². Y, finalmente, con un precio medio de la vivienda libre inferior a 1.000 €/m², encontramos once provincias: Ávila, Orense, Palencia, Badajoz, León, Teruel, Cáceres, Zamora, Cuenca, Jaén y Ciudad Real.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

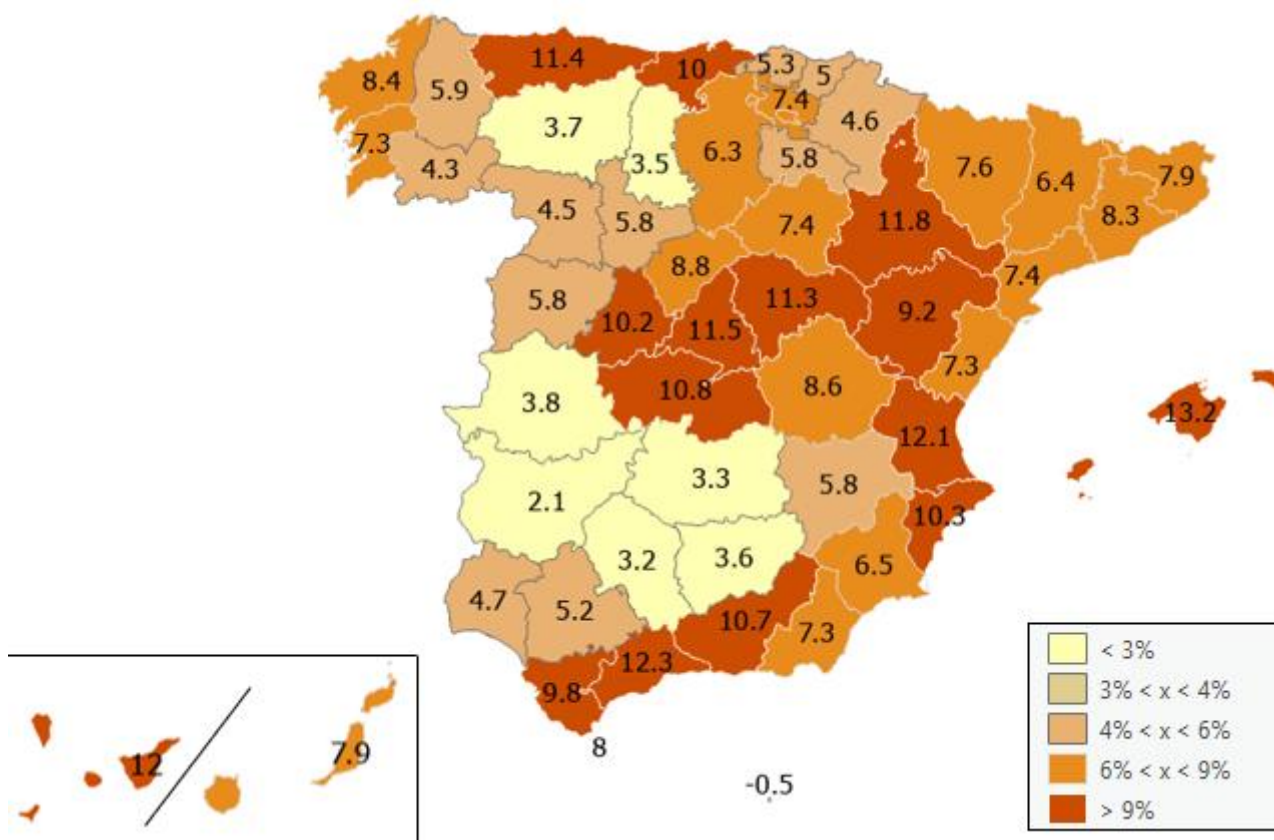
En cuanto a la variación interanual de los precios medios de la vivienda libre que muestra el **Mapa 2.5.b.**, en él se puede observar que los incrementos producidos en dichos precios han sido, con carácter general, moderados en el conjunto del territorio.

En siete provincias, como se puede observar en el mapa, la variación interanual de precios de la vivienda libre se sitúa entre el 1 % y el 4 %. En otras doce provincias, esta variación se encuentra entre el 4 % y el 6 %.

Un incremento entre el 6 % y el 9 % se registra en otras diecisiete provincias: Burgos (6,3 %), Lérida (6,4 %), Murcia (6,5 %), Almería, Castellón y Pontevedra (7,3 %), Tarragona, Álava y Soria (7,4 %), Huesca (7,6 %), Las Palmas y Gerona (7,9 %), Ceuta (8 %), Barcelona (8,3 %), La Coruña (8,4 %), Cuenca (8,6 %) y Segovia (8,8 %).

Con una variación interanual superior al 9 %, tenemos a Teruel (9,2 %), Cádiz (9,8 %), Cantabria (10 %), Ávila (10,2 %), Alicante (10,3 %), Granada (10,7 %), Toledo (10,8 %), Guadalajara (11,3 %), Asturias (11,4 %), Madrid (11,5 %), Zaragoza (11,8 %), Santa Cruz de Tenerife (12 %), Valencia (12,1 %), Málaga (12,3 %) y Baleares (13,2 %).

En este último trimestre solo Melilla ha registrado variaciones interanuales negativas del -0,5 %.

Mapa 2.5.b. Variación interanual de precios medios provinciales en el primer trimestre de 2025 (%).

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Transacciones de vivienda registradas y escrituradas. Tasaciones.

En el primer trimestre de 2025 se han registrado un total de 181.625 operaciones de transacción de vivienda en España, pese a la brusca caída que éstas experimentaron a partir del tercer trimestre de 2020, a consecuencia de la situación ocasionada por la Covid-19. El número de operaciones se ha venido recuperando desde entonces, hasta alcanzar cifras que no se registraban desde el año 2008.

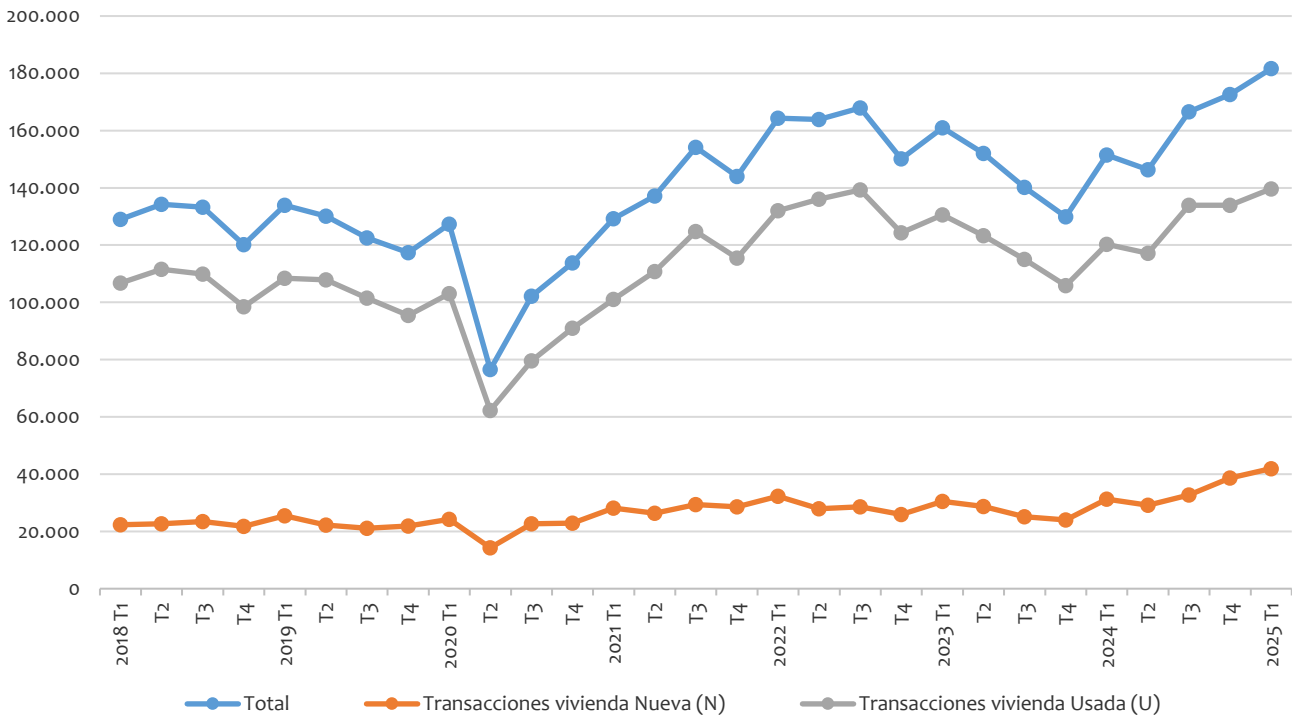
Actualmente, el número de transacciones de vivienda usada es algo más de tres veces superior al de la vivienda nueva, mientras que, en 2011, estas cifras eran similares. A lo largo del año 2019, el total de transacciones de vivienda registradas fue de 503.875, de las cuales, menos de dos de cada diez se correspondieron con viviendas de nueva construcción; es decir, tan sólo 90.690 transacciones eran de vivienda nueva; mientras que el resto, 413.185 se correspondieron con vivienda usada. En 2020, el número total de transacciones se redujo un 17 %, hasta un total de 419.898. Sin embargo, a partir del 2021 la tendencia creciente se recupera, ascendiendo en ese año la cifra global de transacciones escrituradas a 564.569, la mayor de los últimos años. En el primer trimestre de 2025, por su parte, el número total de transacciones se ha incrementado en un 19,9 %, respecto al mismo trimestre del año anterior, hasta alcanzar las 181.625 transacciones de viviendas, entre nuevas y usadas.

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 |

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 primer trimestre de 2025, el número total de viviendas escrituradas fue de 184.087. De manera que la variación interanual del total de las transacciones escrituradas supuso un aumento del 14,7 % 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 10 viviendas usadas por cada vivienda nueva. Es decir que, del total de las 184.087 viviendas escrituradas en el primer trimestre de 2025, tan sólo 16.170, un 8,8 %, se corresponden con obra nueva.

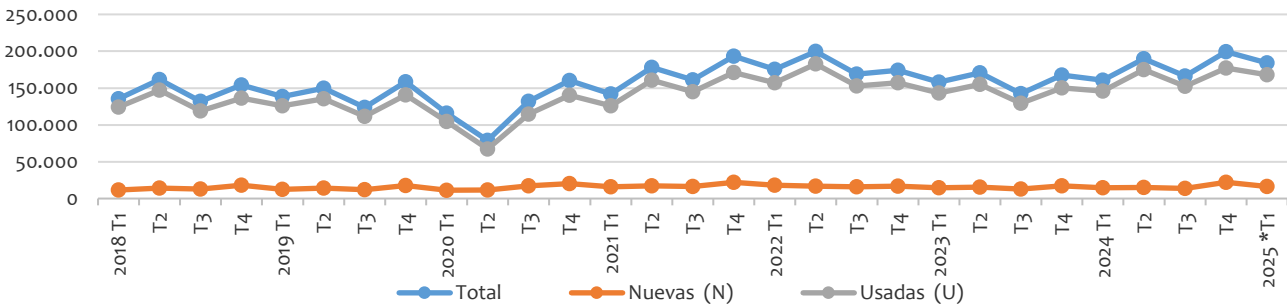
Tabla 2.7. Transacciones escrituradas de vivienda: total, vivienda nueva y usada.

| | 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 | 184.087 | 16.170 | 167.917 | 10,4 | 14,7 |

(*): Datos provisionales.

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).

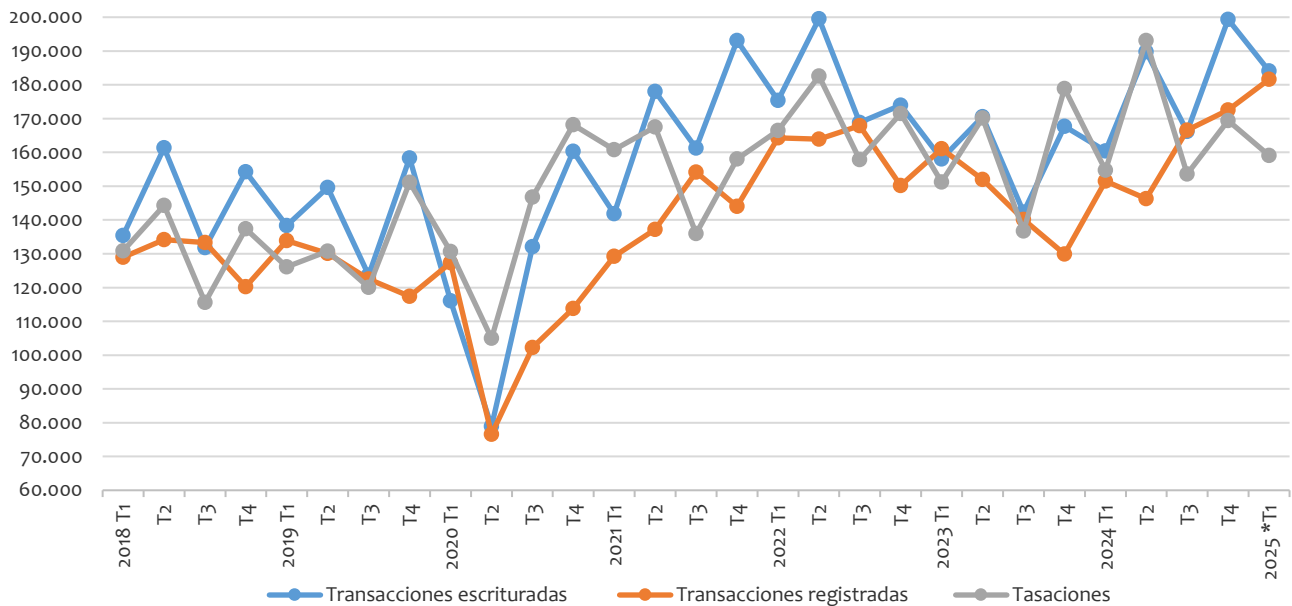
| | Transacciones escrituradas | Transacciones registradas | Tasaciones |
|----------------------|----------------------------|---------------------------|------------|
| 2018 T1 | 135.438 | 128.990 | 130.821 |
| T2 | 161.374 | 134.196 | 144.317 |
| T3 | 131.800 | 133.295 | 115.605 |
| T4 | 154.276 | 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 | 184.087 | 181.625 | 159.079 |
| Total 2018 - 1T 2025 | 4.570.574 | 4.052.839 | 4.374.416 |

Nota: (*) El dato del 1T 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 6,7 billones de euros en el cuarto trimestre de 2024.

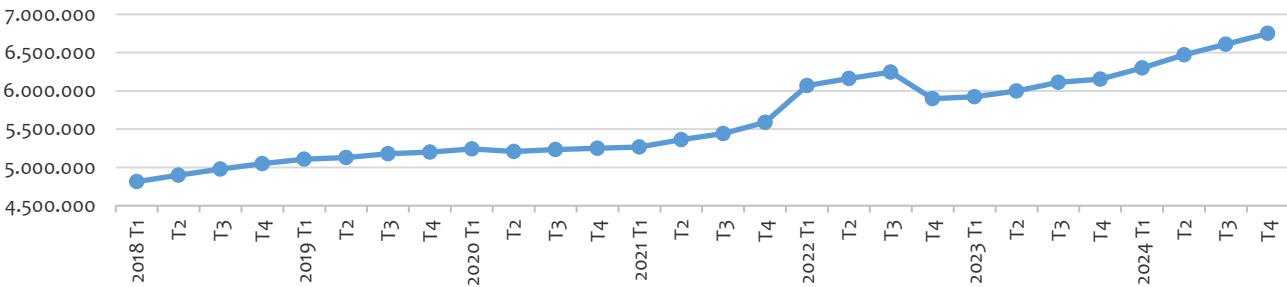
El **Gráfico 2.9.** muestra cómo se están recuperando los valores de riqueza inmobiliaria, de manera que su crecimiento interanual, hasta el año 2018, se sitúa entre el 5 % y el 6 %. A partir del tercer trimestre de 2019, se advierte una progresiva ralentización que sitúa los incrementos de riqueza inmobiliaria de los hogares en porcentajes que alcanzan sus cotas más bajas: 0,5 % en el primer trimestre de 2021. Posteriormente, se observa una rápida recuperación, con incrementos interanuales del 15,3 %, 14,9 % y 14,7 % en los tres primeros trimestres de 2022. El último dato de incremento relativo de riqueza de los hogares, correspondiente al cuarto trimestre de 2024, ha sido del 9,7 %.

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

| | Riqueza inmobiliaria | B100 (2009T1) | Var. anual (%) |
|---------|-------------------------|---------------|----------------|
| 2018 T1 | 4.813.881 | 81,0 | 5,5 |
| T2 | 4.899.275 | 82,4 | 6,2 |
| T3 | 4.979.367 | 83,8 | 6,4 |
| T4 | 5.047.144 | 84,9 | 6,0 |
| 2019 T1 | 5.106.600 | 85,9 | 6,1 |
| T2 | 5.128.687 | 86,3 | 4,7 |
| T3 | 5.178.048 | 87,1 | 4,0 |
| T4 | 5.200.465 | 87,5 | 3,0 |
| 2020 T1 | 5.241.045 | 88,2 | 2,6 |
| T2 | 5.207.405 | 87,6 | 1,5 |
| T3 | 5.233.314 | 88,1 | 1,1 |
| T4 | 5.251.465 | 88,4 | 1,0 |
| 2021 T1 | 5.266.405 | 88,6 | 0,5 |
| T2 | 5.360.930 | 90,2 | 2,9 |
| T3 | 5.442.824 | 91,6 | 4,0 |
| T4 | 5.589.013 | 94,0 | 6,4 |
| 2022 T1 | 6.069.639 | 102,1 | 15,3 |
| T2 | 6.162.058 | 103,7 | 14,9 |
| T3 | 6.243.332 | 105,1 | 14,7 |
| T4 | 5.899.644 | 99,3 | 5,6 |
| 2023 T1 | 5.924.237 | 99,7 | -2,4 |
| T2 | 5.999.441 | 101,0 | -2,6 |
| T3 | 6.111.027 | 102,8 | -2,1 |
| T4 | 6.153.466 | 103,5 | 4,3 |
| 2024 T1 | 6.300.775 | 106,0 | 6,4 |
| T2 | 6.469.219 | 108,9 | 7,8 |
| T3 | 6.607.568 | 111,2 | 8,1 |
| T4 | 6.748.787 | 113,6 | 9,7 |

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 primer trimestre de 2025 se observa que el valor de las transacciones de vivienda libre por parte de extranjeros residentes en España alcanzó los 3.631.073,5 millones de euros, representando un incremento del 26,5 % con respecto al mismo trimestre de 2024. El valor medio de dichas transacciones fue, por su parte, de 197.019,7 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 primer trimestre de 2025, se observa que un 90,7 % de estas transacciones se corresponden con viviendas de segunda mano y, únicamente el 9,3 %, con viviendas nuevas.

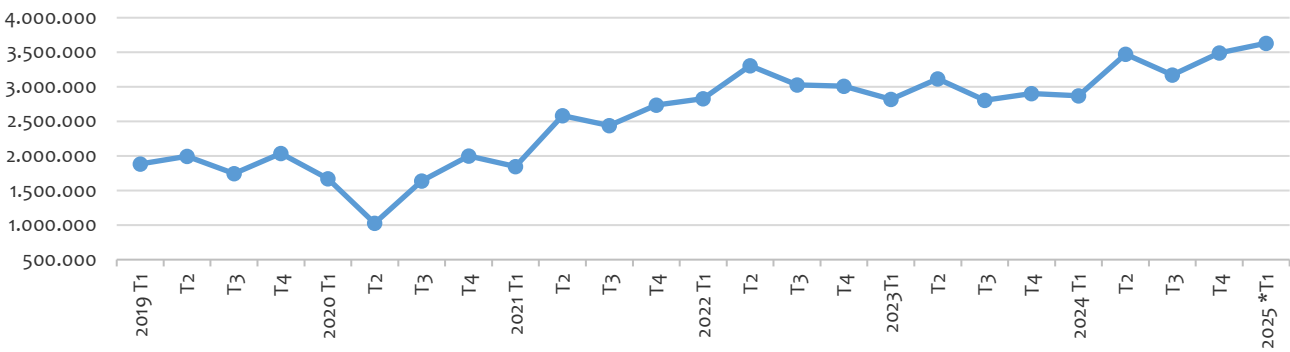
Tabla 2.10. Valor de las transacciones de vivienda libre de extranjeros residentes en España (miles €).

| | valor de las transacciones | | | variación anual de total (%) | valor medio de las transacciones | | |
|----------|----------------------------|----------------|------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------|------------------|
| | Total | vivienda nueva | vivienda 2ª mano | | 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 | 3.631.073,5 | 337.395,5 | 3.293.678,0 | 26,5 | 197.019,7 | 348.549,0 | 188.619,7 |

(*): 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 primer trimestre del año 2025, los compradores extranjeros realizaron 32.895 transacciones de vivienda escrituradas, lo que supone un aumento interanual del 7 %. 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 primer trimestre de 2025 este porcentaje ha alcanzado el 17,9 %, lo que evidencia un notable incremento en los últimos diez años. También es relevante señalar que la mayoría de los compradores extranjeros son residentes en nuestro país (57,3 %) y que, en su mayoría, adquieren viviendas de segunda mano.

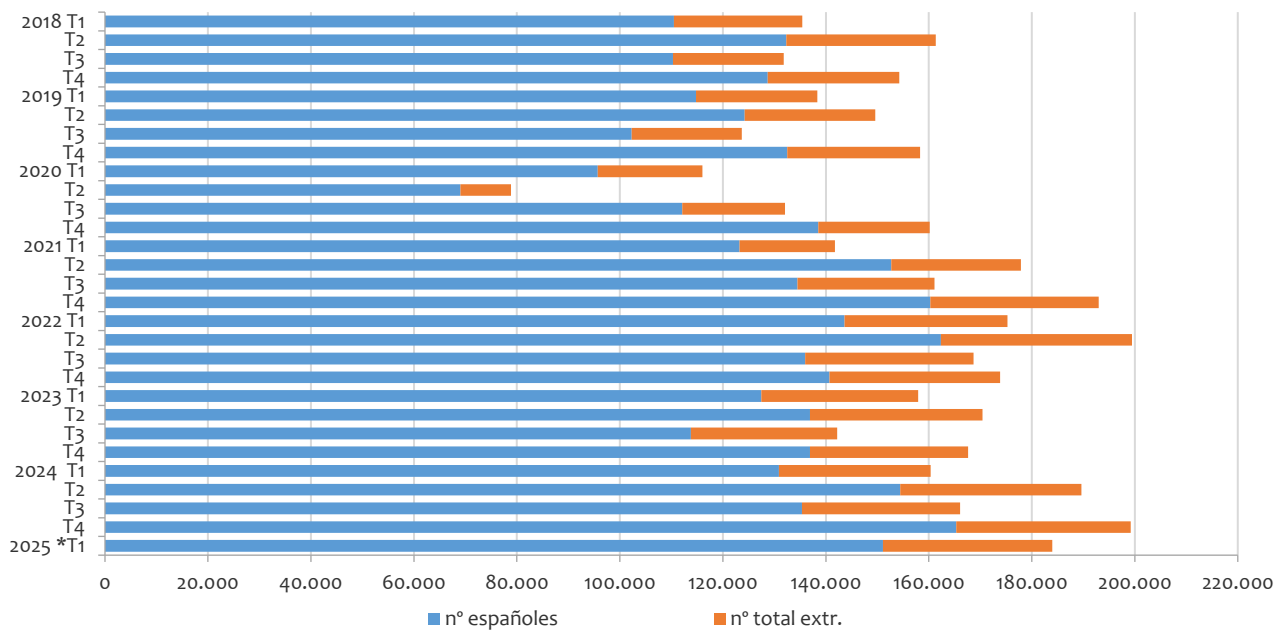
Tabla 2.11. Transacciones de vivienda, según residencia del comprador.

| | 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 | 184.087 | 151.065 | 82,1 | 18.839 | 14.056 | 32.895 | 17,9 | 127 | 0,1 |

* Datos provisionales.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

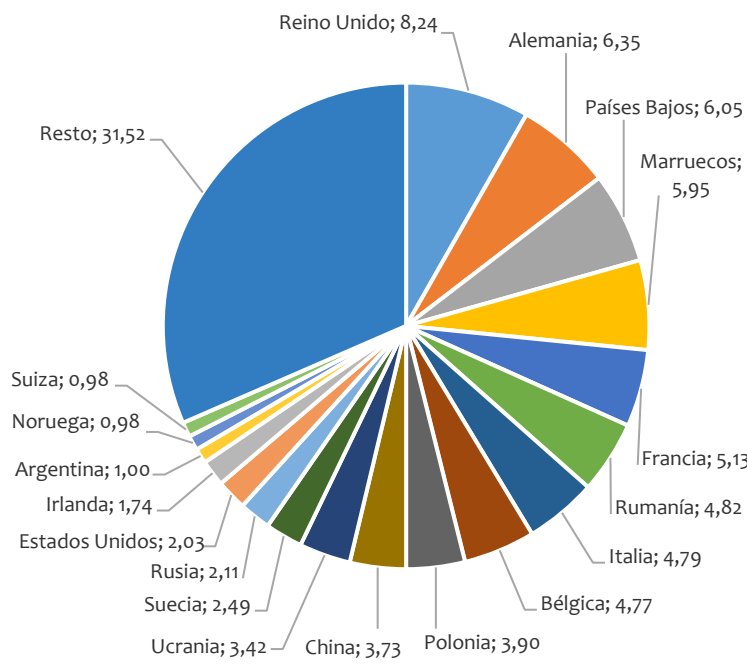


Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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 primer trimestre de 2025, el 14,10 % de los compradores de vivienda son extranjeros, de los cuales, la nacionalidad mayoritaria (8,24 % del total de extranjeros compradores) es británica; a continuación, encontramos a los compradores procedentes de Alemania, que representan el 6,35 % del total de compradores extranjeros, así como a los de Países Bajos (6,05 %), Marruecos (5,95 %), Francia (5,13 %), Rumanía (4,82 %) e Italia, representando este último el 4,79 % del total de extranjeros que han adquirido una vivienda en España en dicho primer trimestre del año 2025.

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

| 2025 T1 | Nacionalidad | % | % s/ext. |
|---------|----------------|--------|----------|
| | Reino Unido | 1,16 | 8,24 |
| | Alemania | 0,90 | 6,35 |
| | Países Bajos | 0,85 | 6,05 |
| | Marruecos | 0,84 | 5,95 |
| | Francia | 0,72 | 5,13 |
| | Rumanía | 0,68 | 4,82 |
| | Italia | 0,68 | 4,79 |
| | Bélgica | 0,67 | 4,77 |
| | Polonia | 0,55 | 3,90 |
| | China | 0,53 | 3,73 |
| | Ucrania | 0,48 | 3,42 |
| | Suecia | 0,35 | 2,49 |
| | Rusia | 0,30 | 2,11 |
| | Estados Unidos | 0,29 | 2,03 |
| | Irlanda | 0,25 | 1,74 |
| | Argentina | 0,14 | 1,00 |
| | Noruega | 0,14 | 0,98 |
| | Suiza | 0,14 | 0,98 |
| | Resto | 4,52 | 31,52 |
| | Extranjeros | 14,10 | 100,00 |
| | Nacionales | 85,90 | |
| | 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.

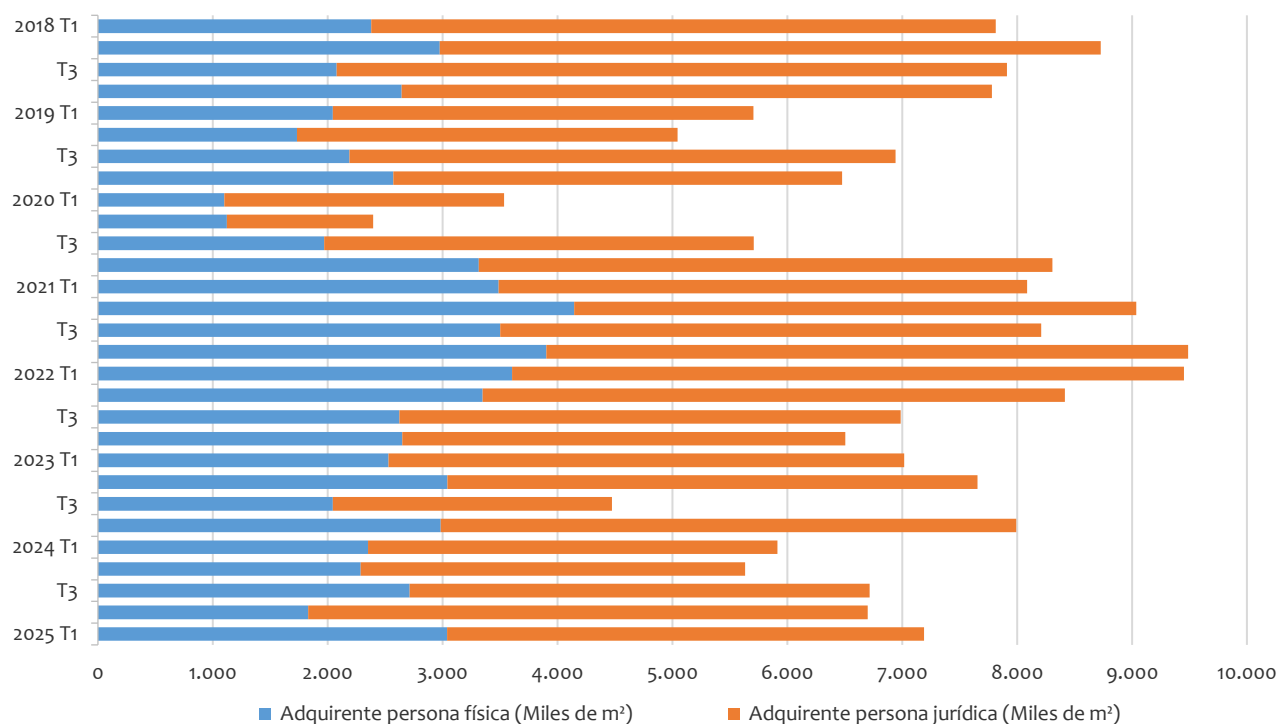
Según los últimos datos disponibles, la superficie de suelo objeto de transacción ha alcanzado las 719 hectáreas en el primer trimestre de 2025, lo que supone un aumento del 21,6 % con respecto al mismo trimestre de 2024.

En cuanto al valor de estas transacciones de suelo, en el primer trimestre de 2025, alcanzaron un valor de 879,8 millones de euros, lo que representa un aumento del 1,5 % 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 |

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

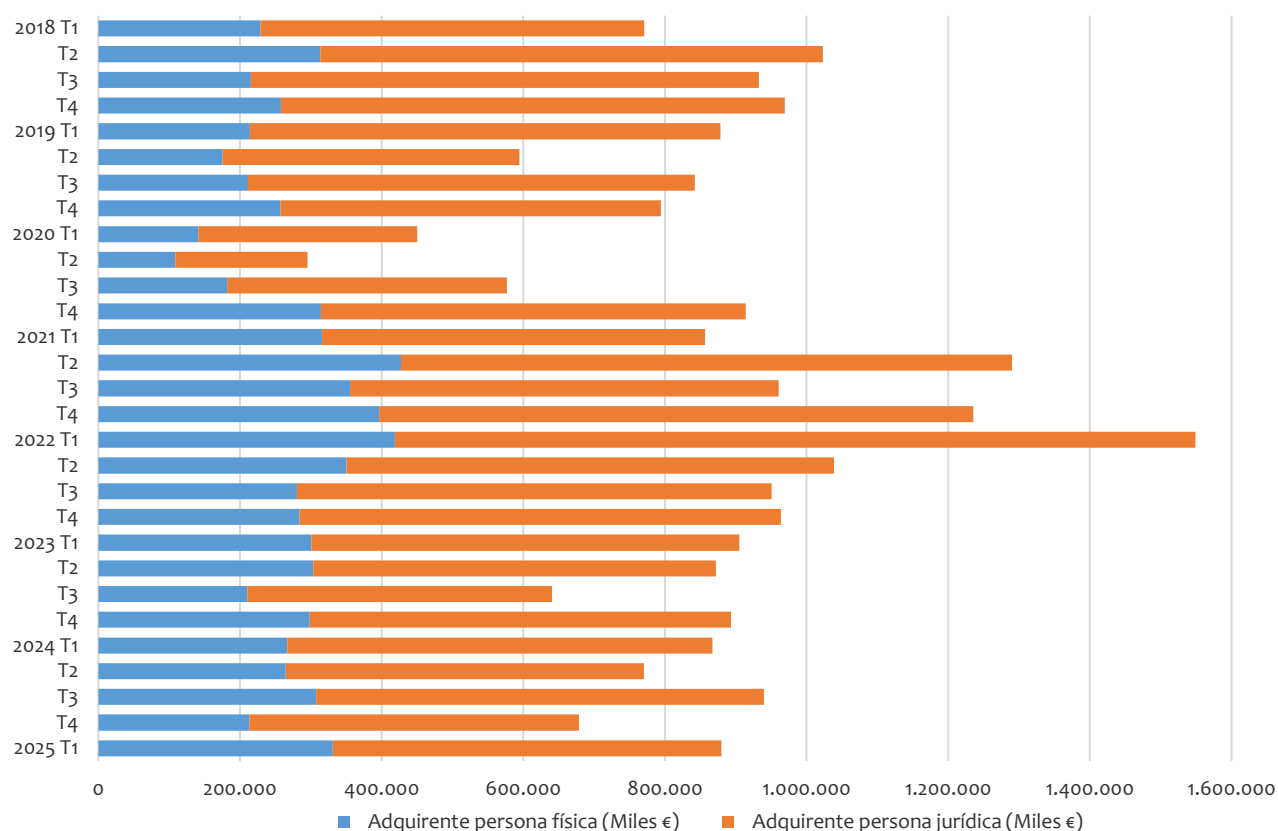
Gráfico 3.1. Superficie de suelo objeto de transacción (miles de m²). Personas físicas y jurídicas.

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

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.

En la **Tabla 3.3** se presenta la información sobre los precios medios del suelo urbano objeto de transacción. En el primer trimestre de 2025, el precio medio del suelo urbano se sitúa en 172,7 €/m², lo que supone un incremento interanual del 3,2 %.

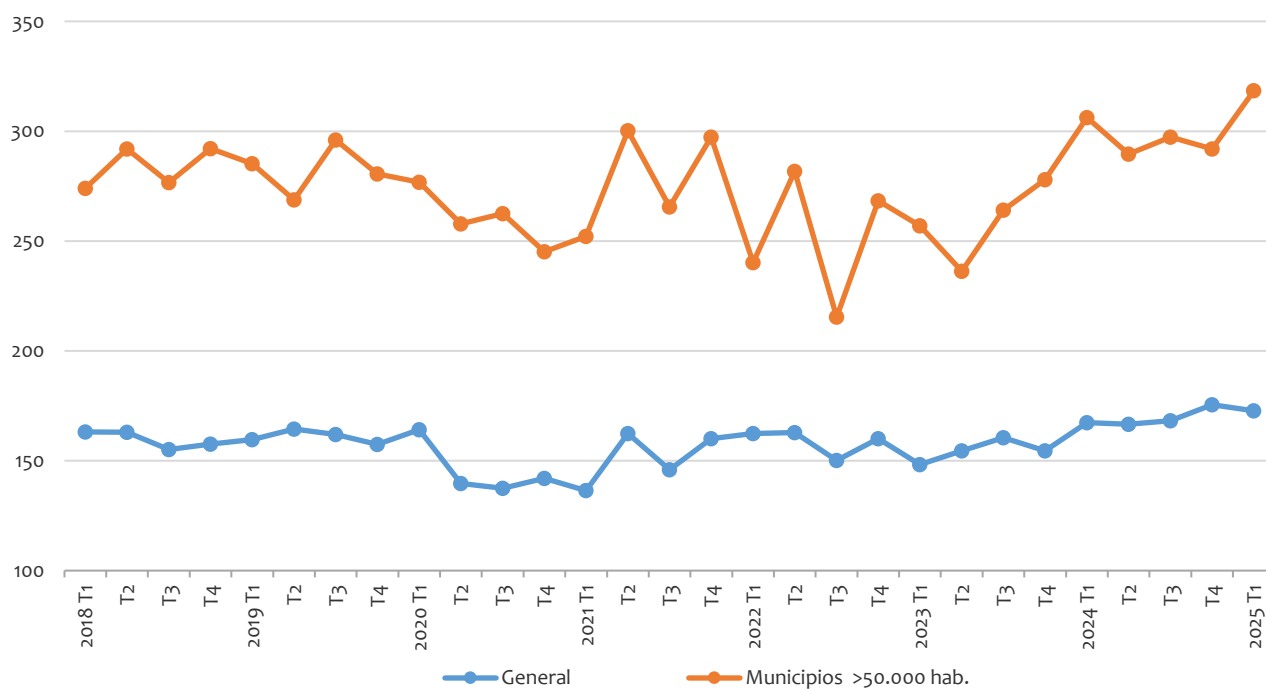
Si se analizan los valores de los últimos años, desde 2020 se observan oscilaciones significativas, con una tendencia inicial a la baja durante los primeros trimestres de la pandemia, seguida de una recuperación progresiva a partir de 2021. Esta evolución contrasta con la mayor estabilidad observada 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 primer trimestre de 2025 su valor máximo en todo el periodo analizado, con 318,4 €/m², lo que representa una variación interanual positiva del 4 % 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 (%) |
|---------|---------|-------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 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 | 7,8 | 22,6 |
| T3 | 168,3 | 297,4 | 1,8 | 4,9 | 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 |

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.

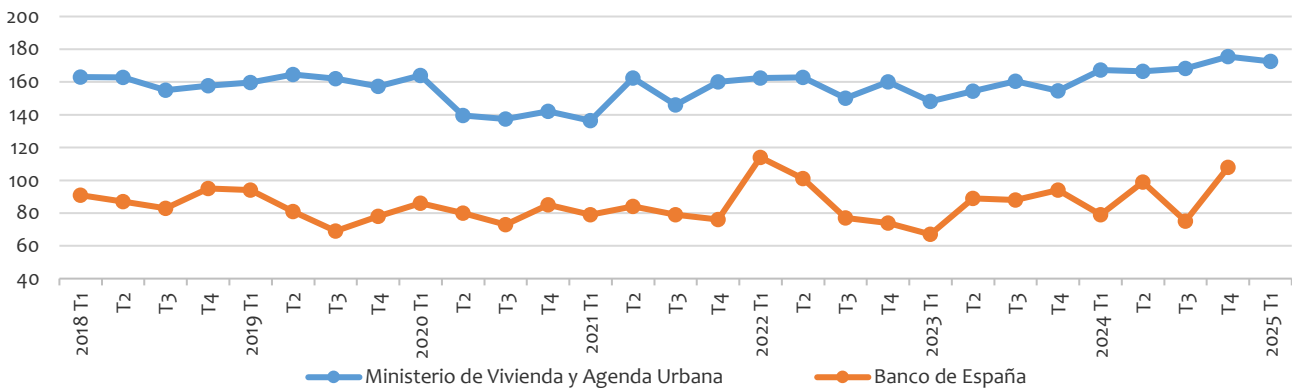
Según los últimos datos, el precio medio del suelo urbano recogido por el Banco de España, en el cuarto trimestre de 2024, se situó en los 108 €/m², frente a los 175,5 €/m² que refleja la estadística del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

| | Ministerio de Vivienda 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 | s.d |

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 2022. El cuarto trimestre del 2022 es, pues, el último dato reflejado en la **Tabla 4.1.**, habiéndose concedido entonces licencias para un total de 20.411 viviendas de nueva planta y para 2.568 obras de rehabilitación, estableciéndose la relación entre ambas en el 12,6 %.

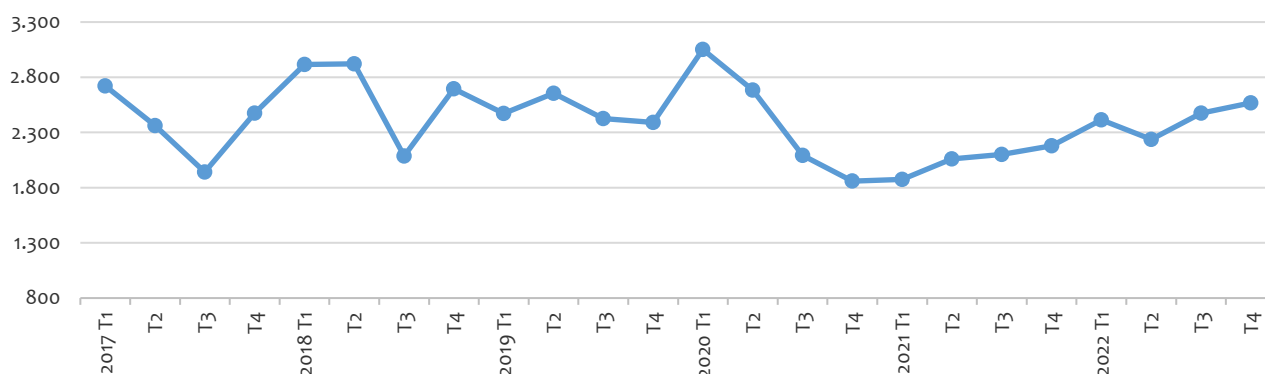
Otros datos relacionados con la información procedente de las licencias, como es la información contenida en los visados de dirección de obra de los COAT, publicados por el mismo Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, también señalan un repunte y posterior estabilidad de la actividad residencial, desde 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 |
|---------|--------------|----------------|-------------|
| 2017 T1 | 13.646 | 2.722 | 19,9 |
| T2 | 16.179 | 2.362 | 14,6 |
| T3 | 15.868 | 1.942 | 12,2 |
| T4 | 17.370 | 2.475 | 14,2 |
| 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 |

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 indica en la **Tabla 4.2**, en el primer trimestre de 2025 los visados de dirección de obra, en número de viviendas, para ampliación y, fundamentalmente, reforma, representaron el 16,1 % del total de los visados, alcanzando las 6.939 viviendas, lo que representa un aumento del 6,1 % en variación interanual.

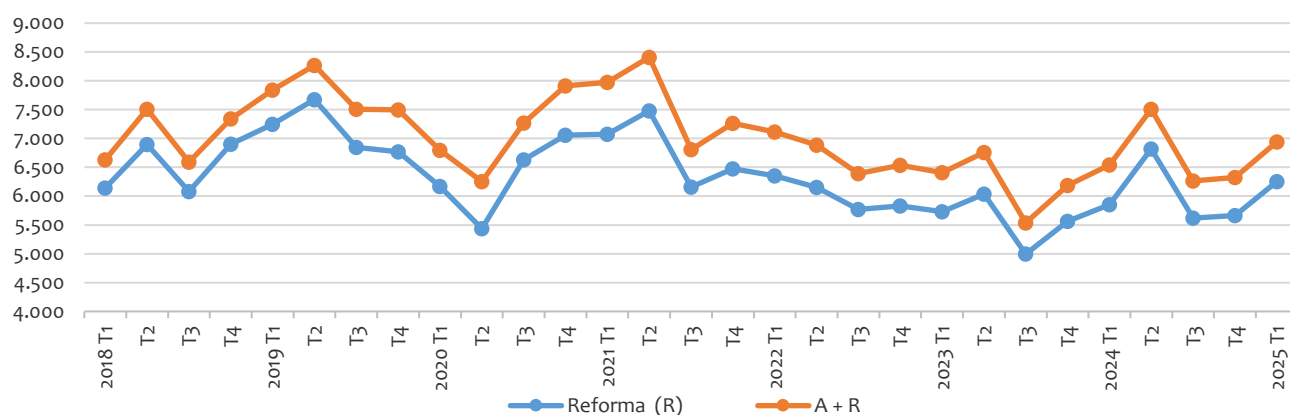
Por su parte, el número total de visados ha mostrado una evolución variable en los últimos seis años. Desde los 35.725 visados registrados en el primer trimestre de 2019, se produjo una caída hasta los 24.285 en el segundo trimestre de 2020, el valor más bajo del periodo. A partir de entonces, la cifra ha ido aumentando de forma general, alcanzando los **43.041 visados** en el primer trimestre de 2025, el valor más alto del periodo analizado, lo que representa un aumento interanual del **17 %**, tal y como muestra 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 |

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 primer trimestre de 2025, se otorgaron 10.975 calificaciones provisionales de rehabilitación protegida, lo que representa una disminución interanual del 14,8 % respecto al mismo trimestre de 2024. Sin embargo, las calificaciones definitivas de rehabilitación aumentaron un 148,4 % en comparación con el mismo trimestre de 2024, alcanzando un total de 26.834 en el primer trimestre de 2025.

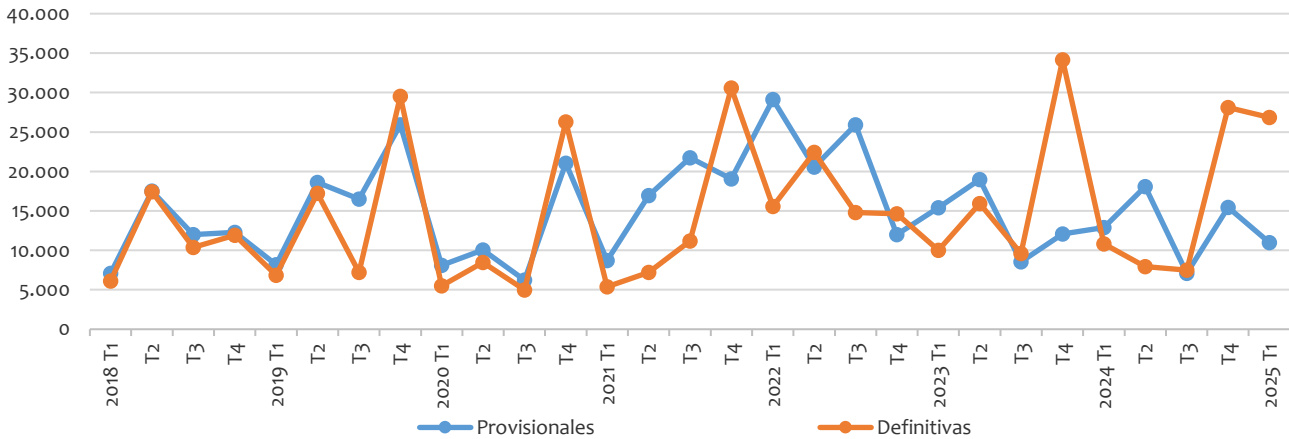
Por último, es de destacar en el **Gráfico 4.3**, los picos que se producen al finalizar cada año, consecuencia de la acumulación en esos periodos, tanto de las calificaciones provisionales como de las definitivas.

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 | 10.975 | 26.834 |

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).

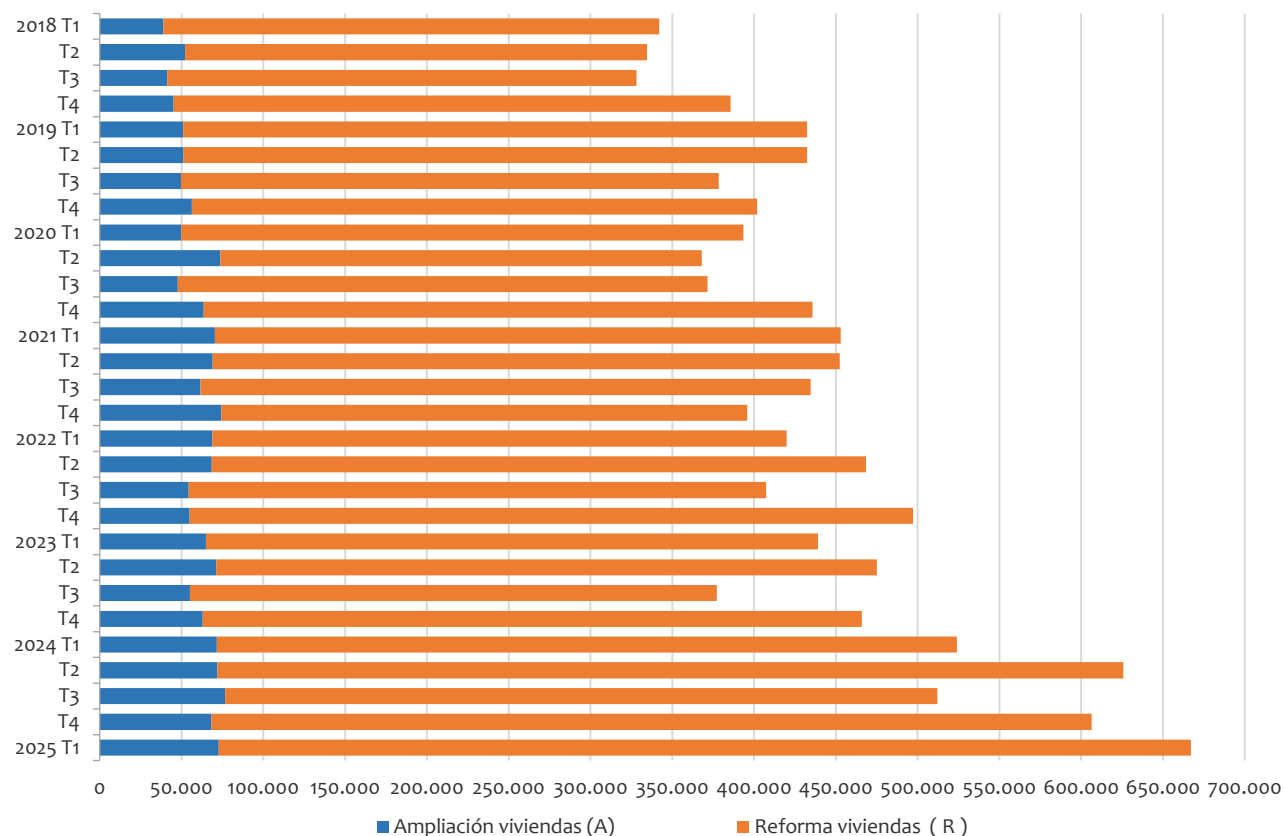
Los datos del primer trimestre de 2025 suponen un presupuesto total de 4.594,3 millones de euros, de tal manera que un 14,5 % del mismo se corresponde con obras de ampliación y reforma. Por otro lado, en lo que al PEM de este tipo de obras se refiere, se registró un aumento interanual del 27,3 %. Dichas obras de ampliación y reforma representan, en el primer trimestre del año, 667 millones de euros, tal y como se recoge en la **Tabla 4.4.** El presupuesto correspondiente a obra nueva, por su parte, en este primer trimestre de 2025, representó un aumento interanual del 15,9 %, situándose en los 3.927 millones de euros.

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

| | TOTAL | Obra nueva 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 |

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.** recogen 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 cinco últimos años, ambos índices han experimentado incrementos más o menos constantes. En el caso del IGP de vivienda libre en venta, uno de los valores más elevados del periodo se corresponde con el primer trimestre de 2025, con un 142,2 %. Por su parte, el IPCA del alquiler se ha elevado hasta el 111 % en el mismo primer 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 |

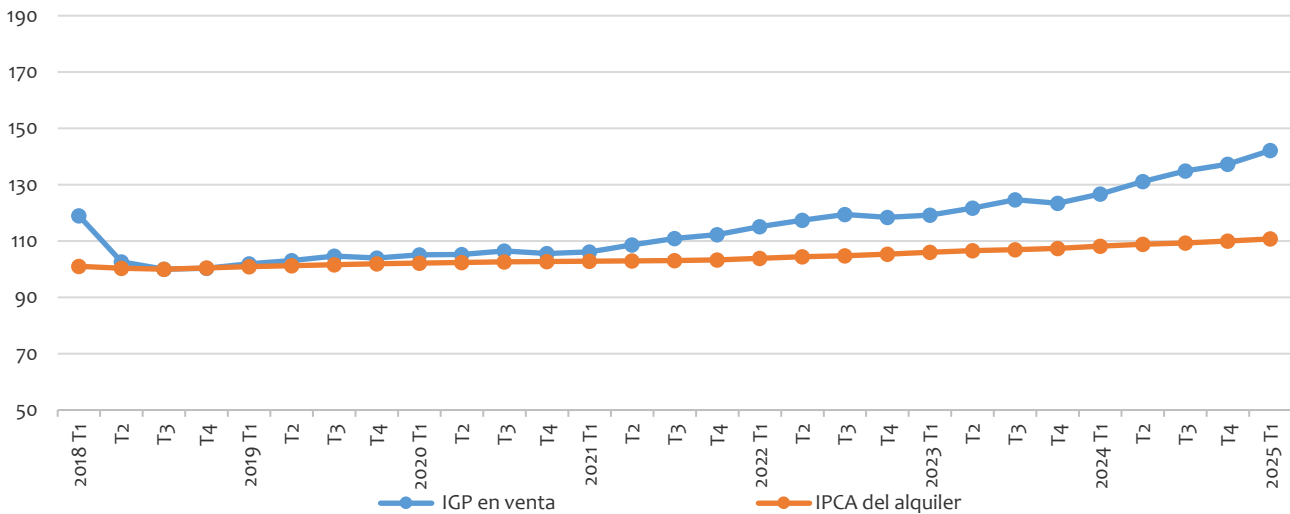
Fuente: Instituto Nacional de Estadística y elaboración propia.

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 2,3 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 han recogido 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.

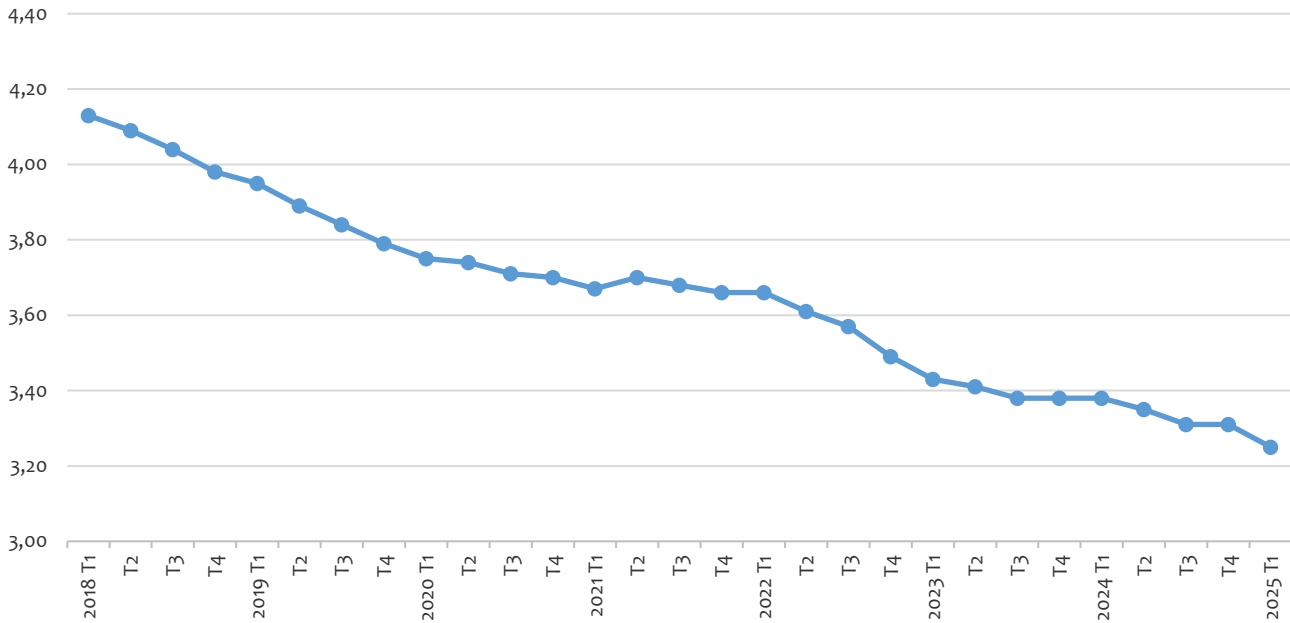
La rentabilidad bruta del alquiler mantuvo un crecimiento continuado, desde el 2,8 % que registraba a mediados de 2008, hasta situarse en valores máximos de 4,64 %, en el cuarto trimestre de 2014. Por su parte, en la **Tabla y Gráfico 5.2**, que muestran su evolución a lo largo de los últimos siete años, se puede observar que, a partir de 2018, la rentabilidad inicia un ligero pero continuado descenso, de manera que los datos recogidos para el primer trimestre del año 2025 reflejan que dicha rentabilidad ha descendido hasta el 3,25 %.

Tabla 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%).

| | Rentabilidad bruta (%) |
|---------|------------------------|
| 2018 T1 | 4,13 |
| T2 | 4,09 |
| T3 | 4,04 |
| T4 | 3,98 |
| 2019 T1 | 3,95 |
| T2 | 3,89 |
| T3 | 3,84 |
| T4 | 3,79 |
| 2020 T1 | 3,75 |
| T2 | 3,74 |
| T3 | 3,71 |
| T4 | 3,70 |
| 2021 T1 | 3,67 |
| T2 | 3,70 |
| T3 | 3,68 |
| T4 | 3,66 |
| 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 |

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 en comparación con el resto de los valores, situándose en 482.226 millones de euros en el primer trimestre de 2025. Esta cifra multiplica por más de seis el crédito destinado a la actividad inmobiliaria y por más de diecinueve veces el crédito relativo 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.**

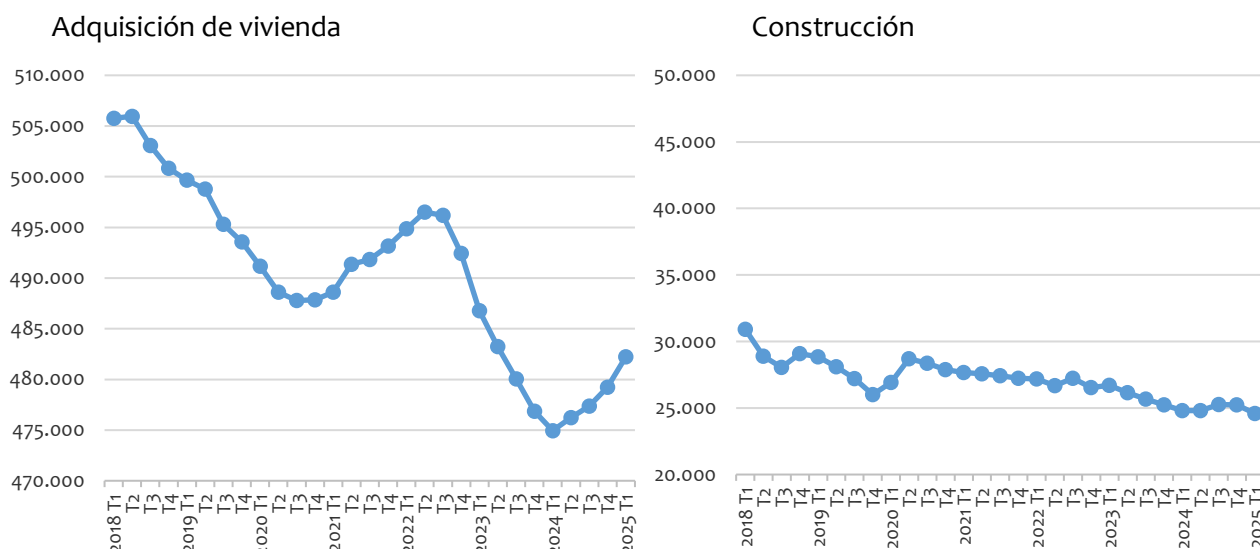
El crédito para la adquisición de vivienda alcanzó valores máximos a mediados de 2011, cuando se situó en los 628.000 millones de euros, habiéndose reducido en un 23 % a lo largo de los catorce últimos años. Mientras tanto, el valor de los créditos para la actividad inmobiliaria y la construcción se ha reducido a prácticamente la mitad a lo largo de este mismo periodo temporal.

Por último, cabe señalar que el crédito para rehabilitación de vivienda alcanzó los 14.905 millones de euros en el primer trimestre de 2025, suponiendo una disminución en la variación interanual del -3,4 %. De esta manera, aún se sitúa por debajo de las cifras alcanzadas al inicio del periodo recogido en la tabla, cuando la rehabilitación alcanzó en España cifras de crédito de más de 18.000 millones de euros.

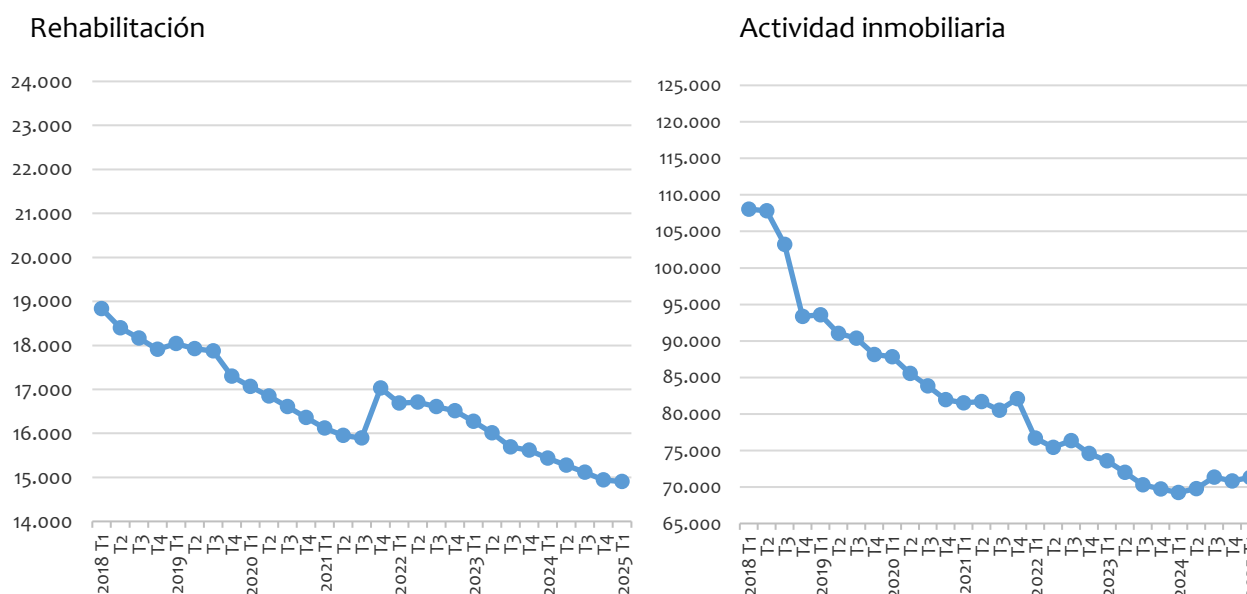
Tabla 6.1. Crédito inmobiliario vivo: totales en millones de euros y variación anual porcentual.

| | crédito inmobiliario vivo, millones € | | | | Variación anual (%) | | | |
|---------|---------------------------------------|-------------------------|--------------|------------------------|---------------------|--------|-----------|-------------|
| | 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 |

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 primer trimestre de 2025 se han constituido 119.973 hipotecas sobre vivienda, con un aumento interanual del 18,3 % y un valor medio de 155.386 euros por vivienda.

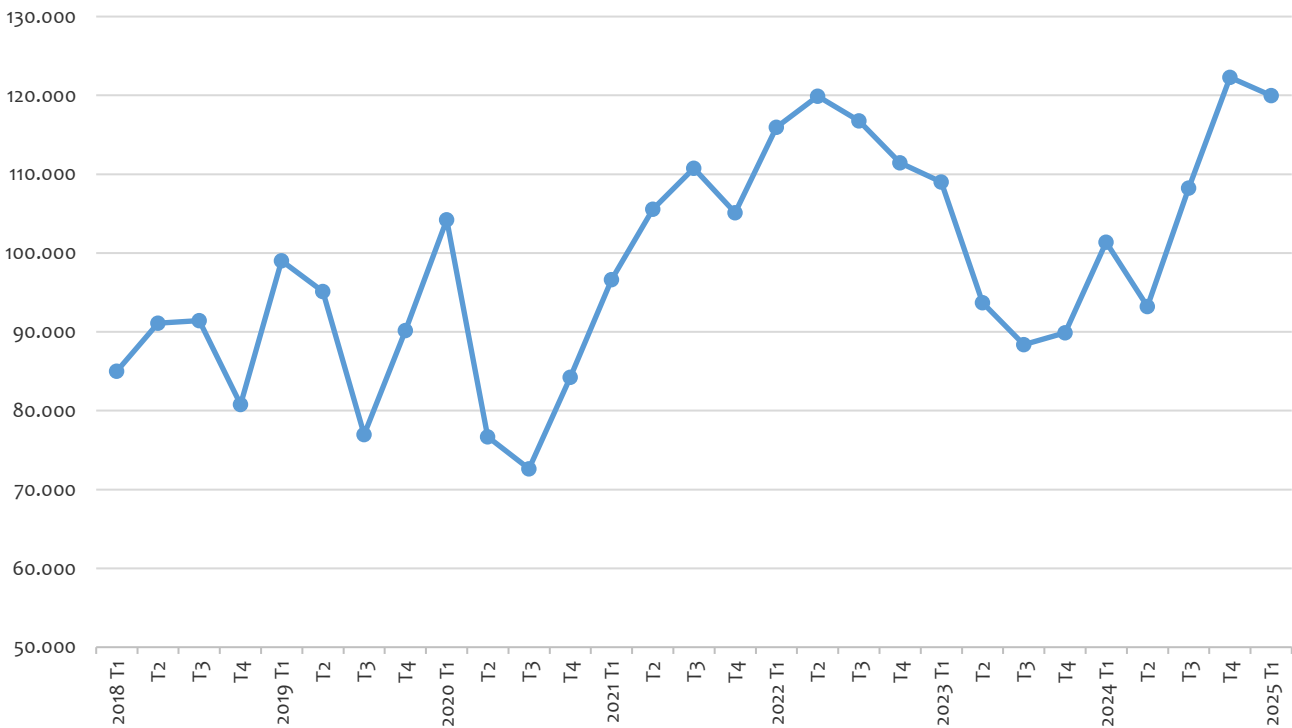
Este aumento interanual en el número de hipotecas se produce después de una ralentización de la actividad hipotecaria durante el año 2020, con un total de 337.752 hipotecas constituidas sobre vivienda, lo que supuso una caída del 6,5 % con respecto al año anterior (361.291). No obstante, se ha producido 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. Sin embargo, el importe total del crédito hipotecario en el primer trimestre de 2025, todavía elevado, ascendió a 18.642 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 | 93.225 | 13.261.302 |
| T3 | 108.242 | 16.186.015 |
| T4 | 122.281 | 18.570.216 |
| 2025 T1 | 119.973 | 18.642.095 |

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.

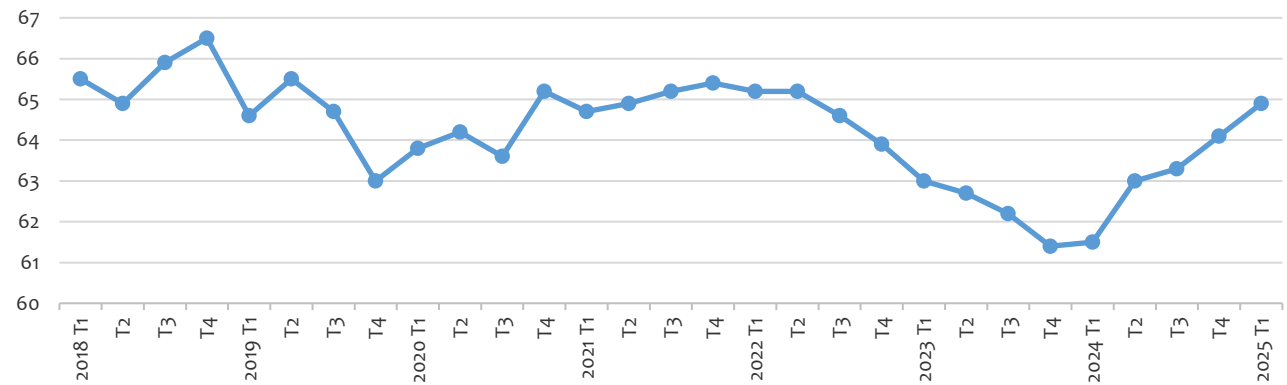
Por otra parte, la evolución de la relación entre el principal del préstamo y el valor de tasación del inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad se presenta en la **Tabla y Gráfico 6.3.** En ellos se observa que en los seis últimos años esta relación se ha mantenido en el entorno del 61-65 %. En el primer trimestre de 2025 la relación entre el principal del préstamo y el valor de tasación se sitúa en 64,9 %.

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 |

Fuente: Banco de España.

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



Fuente: Banco de España.

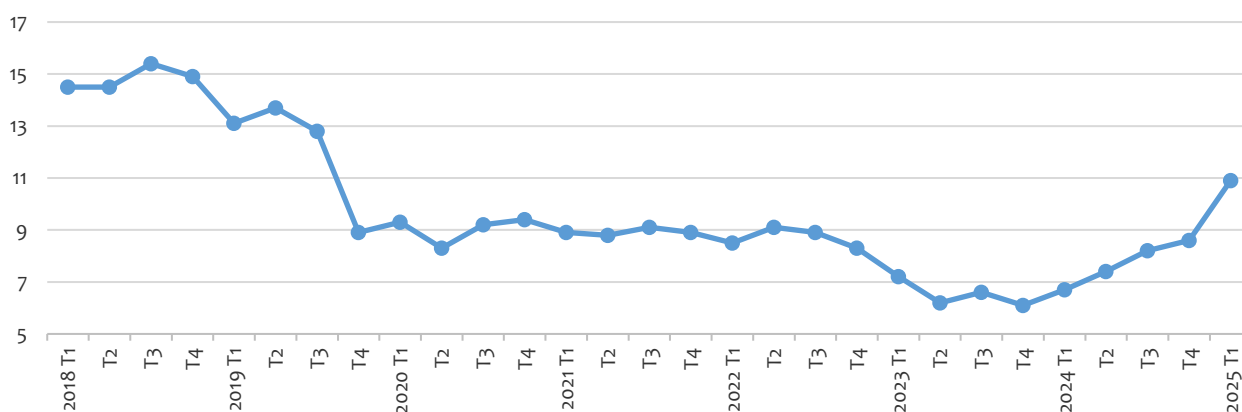
En la **Tabla y Gráfico 6.4.** se puede comprobar que la proporción de créditos hipotecarios que superaron el 80 % en la relación préstamo/valor alcanzó el 15,4 % en el tercer trimestre de 2018, suponiendo éste el porcentaje máximo del periodo analizado. A continuación, se produce un descenso de dicha proporción, que se acentúa a partir del tercer trimestre de 2019, tal y como muestra el gráfico; de manera que el último dato recogido, del primer trimestre de 2025, el porcentaje de operaciones cuyo préstamo supera el 80 % del valor tasado de vivienda se sitúa en el 10,9 %.

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 | 10,9 |

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.

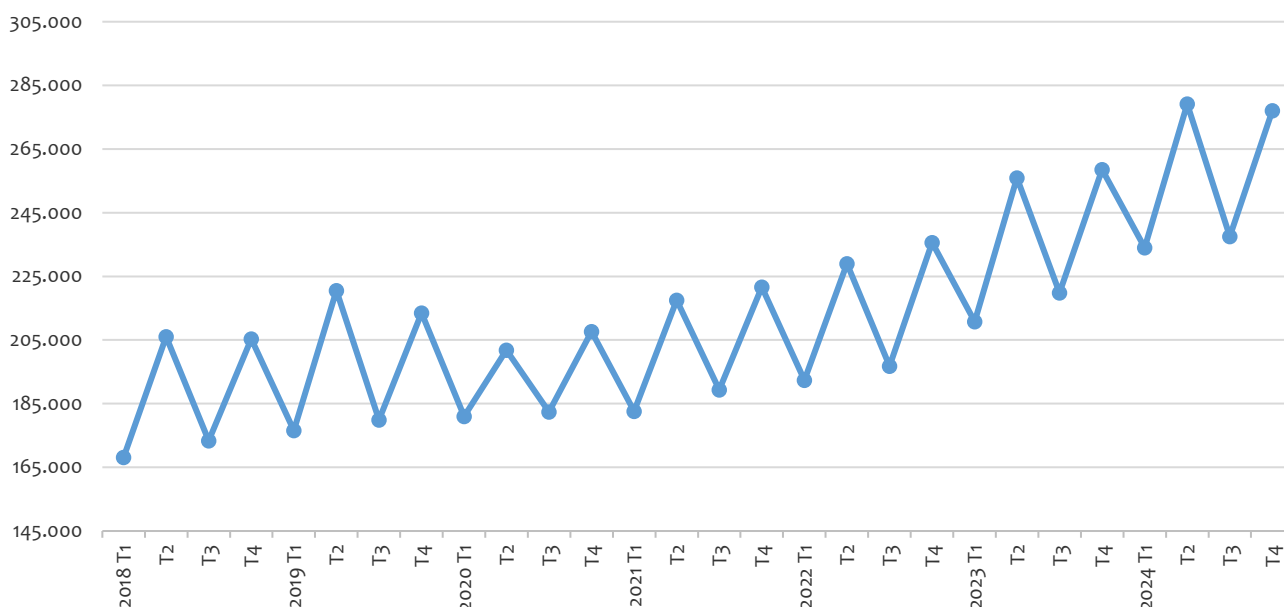
El dato de renta bruta disponible de los hogares que se presenta en la **Tabla y Gráfico 6.5.**, registra un comportamiento estacional caracterizado por repuntes en el tercer y segundo trimestre de cada año. El último dato disponible al cierre de este boletín, del cuarto trimestre de 2024, representa una cifra de 277.052 millones de euros. En relación con el mismo trimestre del año anterior, se produce un aumento de la renta bruta disponible del 7,2 %.

Por su parte, el endeudamiento de los hogares en relación con el PIB mantiene un descenso continuado en los últimos años, de manera que del 84,9 % que representó en el tercer trimestre de 2013, descendió hasta el 60,2 % del PIB registrado al comienzo del periodo cronológico que muestra la **Tabla 6.5.** En el cuarto trimestre de 2024, el endeudamiento de los hogares con respecto al PIB se ha situado, por su parte, en el 43,7 %.

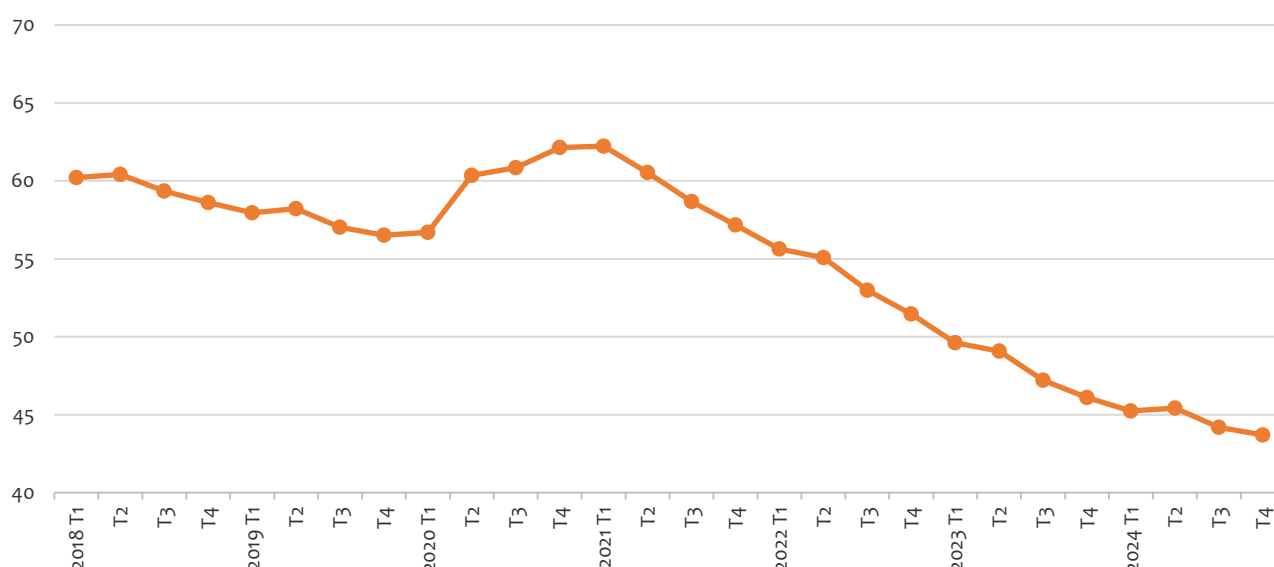
Tabla 6.5. Situación económica de los hogares.

| | 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 | 192.349 | 5,3 | 55,6 |
| T2 | 229.002 | 5,3 | 55,1 |
| T3 | 196.847 | 3,9 | 53,0 |
| T4 | 235.666 | 6,3 | 51,5 |
| 2023 T1 | 210.802 | 9,6 | 49,6 |
| T2 | 255.928 | 11,8 | 49,1 |
| T3 | 219.792 | 11,7 | 47,2 |
| T4 | 258.549 | 9,7 | 46,1 |
| 2024 T1 | 234.008 | 11,0 | 45,2 |
| T2 | 279.132 | 9,1 | 45,4 |
| T3 | 237.523 | 8,1 | 44,2 |
| T4 | 277.052 | 7,2 | 43,7 |

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 deducciones para la compra de la vivienda se situó a lo largo de 2018 en el entorno del 30 %. Desde entonces, ha tenido una mayor estabilidad. En el primer trimestre del año 2025, se observa un decremento interanual del 5,4 %, situándose en el 33,5 % de la renta disponible por hogar.

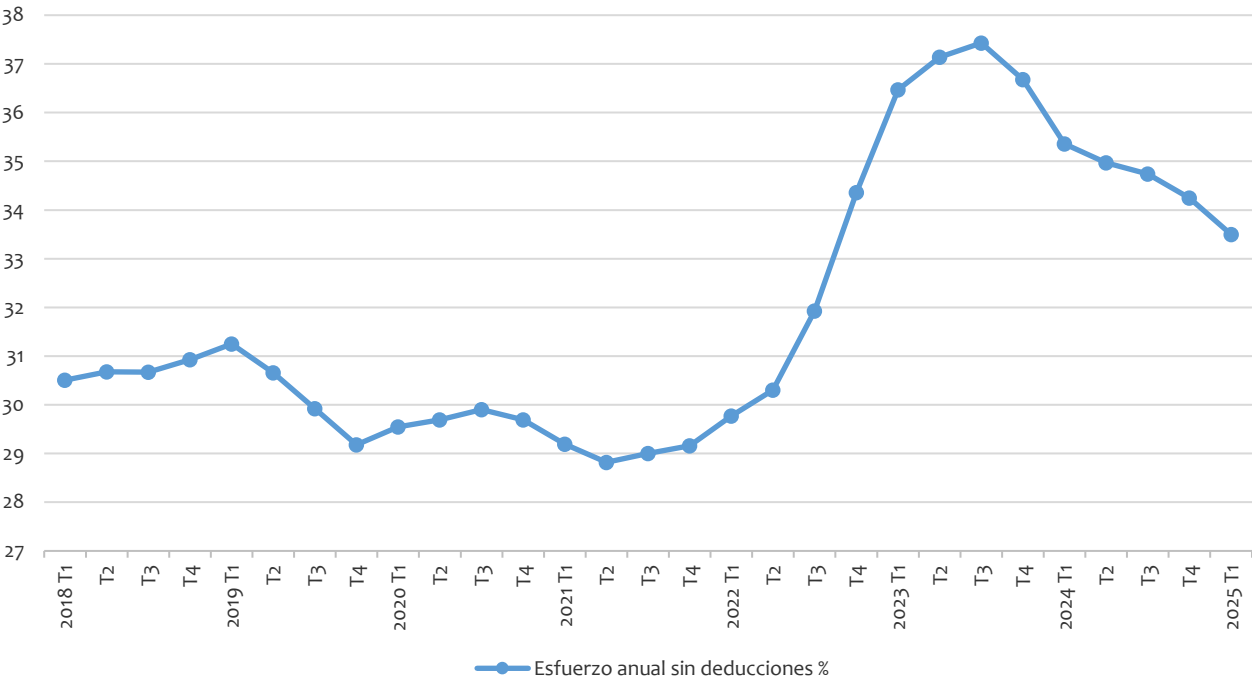
Por otra parte, como puede observarse en el indicador que relaciona la renta del hogar y el precio de la vivienda, el número de años necesarios para comprar una vivienda en relación con la renta disponible del hogar también ha venido incrementándose durante los últimos seis años. Desde los cerca de 7 años que implicaba la compra a comienzos de 2018, hasta 7,25 en el primer 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 | 6,96 | 31,3 |
| T2 | 6,85 | 30,7 |
| T3 | 6,84 | 29,9 |
| T4 | 6,80 | 29,2 |
| 2020 T1 | 6,86 | 29,6 |
| T2 | 7,00 | 29,7 |
| T3 | 7,03 | 29,9 |
| T4 | 7,11 | 29,7 |
| 2021 T1 | 7,07 | 29,2 |
| T2 | 7,08 | 28,8 |
| T3 | 7,17 | 29,0 |
| T4 | 7,26 | 29,2 |
| 2022 T1 | 7,39 | 29,8 |
| T2 | 7,41 | 30,3 |
| T3 | 7,47 | 31,9 |
| T4 | 7,44 | 34,4 |
| 2023 T1 | 7,32 | 36,5 |
| T2 | 7,24 | 37,1 |
| T3 | 7,19 | 37,4 |
| T4 | 7,06 | 36,7 |
| 2024 T1 | 7,04 | 35,4 |
| T2 | 7,07 | 35,0 |
| T3 | 7,10 | 34,7 |
| T4 | 7,22 | 34,3 |
| 2025 T1 | 7,25 | 33,5 |

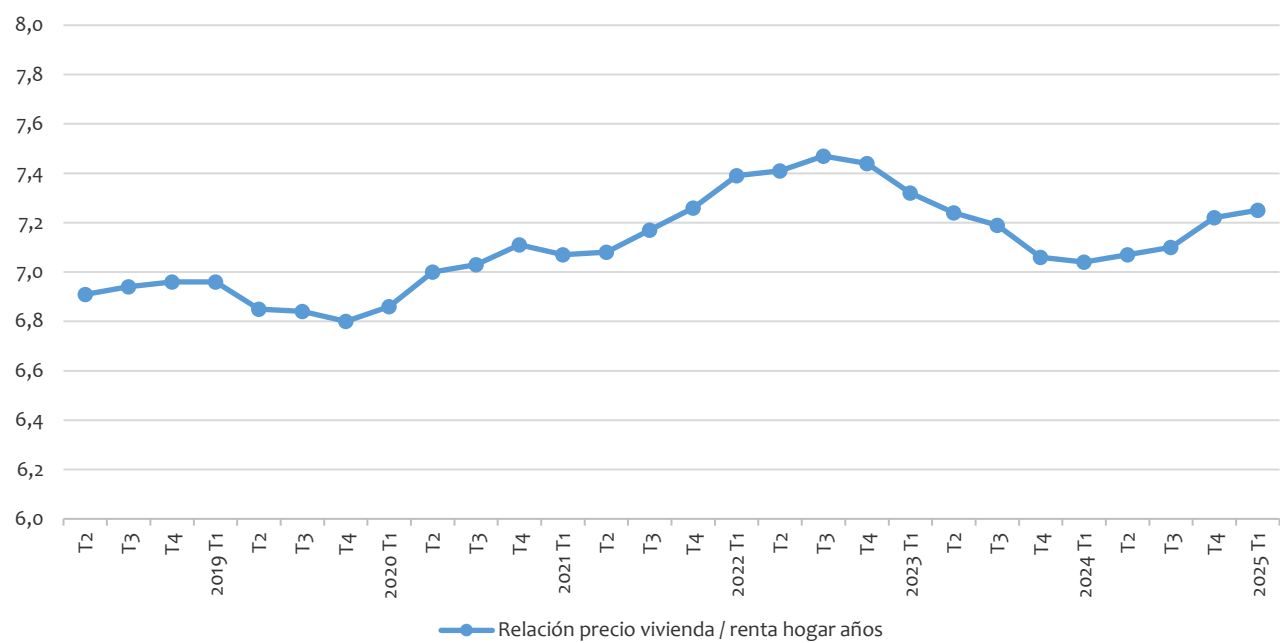
Fuente: Banco de España.

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

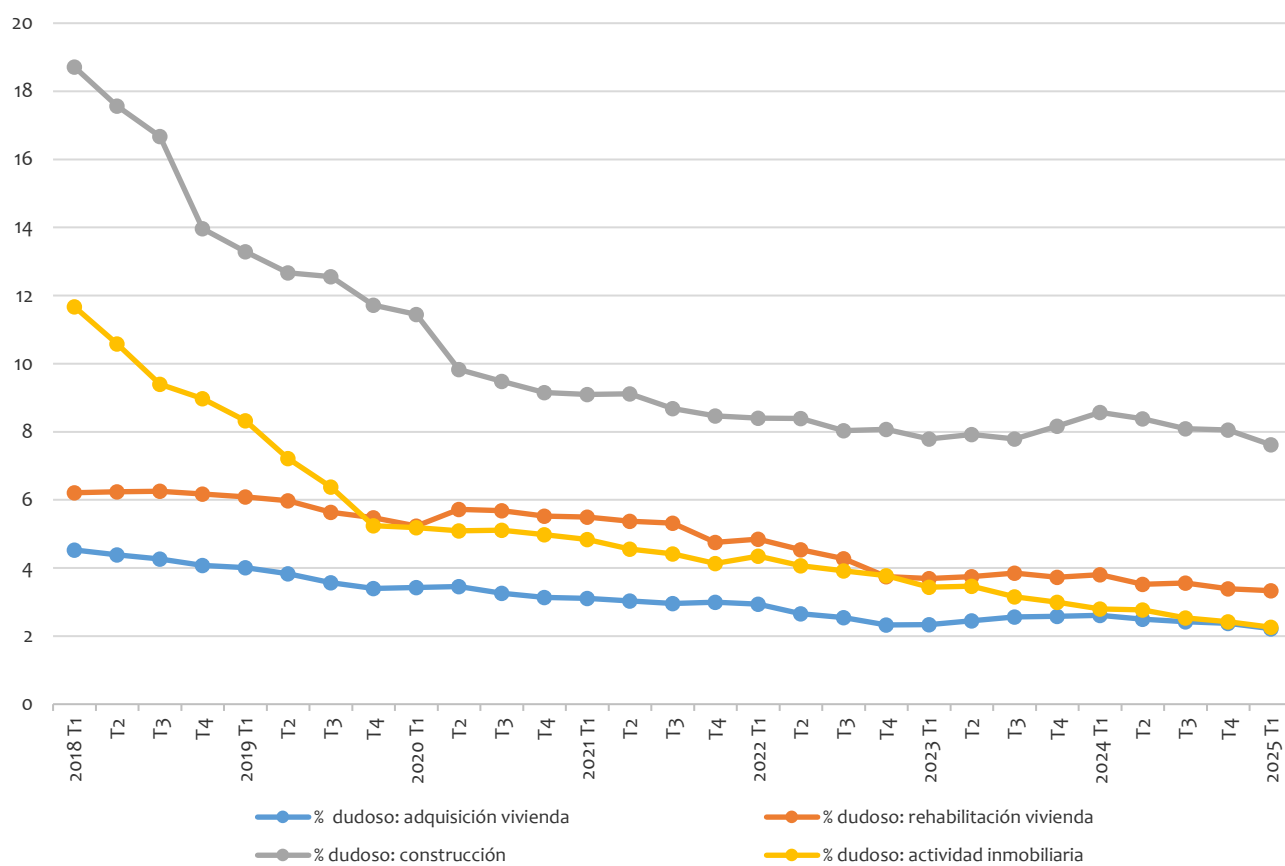
La información sobre créditos dudosos, proporcionada por el Banco de España, se recoge en la **Tabla y Gráfico 7.1**. A partir de 2014, no se dispone de información relativa a la dudosidad de los créditos concedidos a los hogares para la adquisición de vivienda con garantía hipotecaria, recogándose únicamente, por tanto, los datos de dudosidad para el conjunto de las adquisiciones de vivienda que, según el último dato publicado, se sitúa en el 2,2 %, 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 3,3 %. 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 8 % en el primer 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 2,3 %.

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 |

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 tercer trimestre de 2010, para descender posteriormente de manera progresiva, hasta las 6.903 ejecuciones en el primer trimestre de 2018. Según el último dato disponible en la **Tabla 7.2**, correspondiente al primer trimestre de 2025, se registraron 6.120 ejecuciones hipotecarias. Esta cifra representa una reducción del 78 % respecto al máximo de 2010, aunque supone un incremento del 8,2 % en comparación con el mismo trimestre del año anterior.

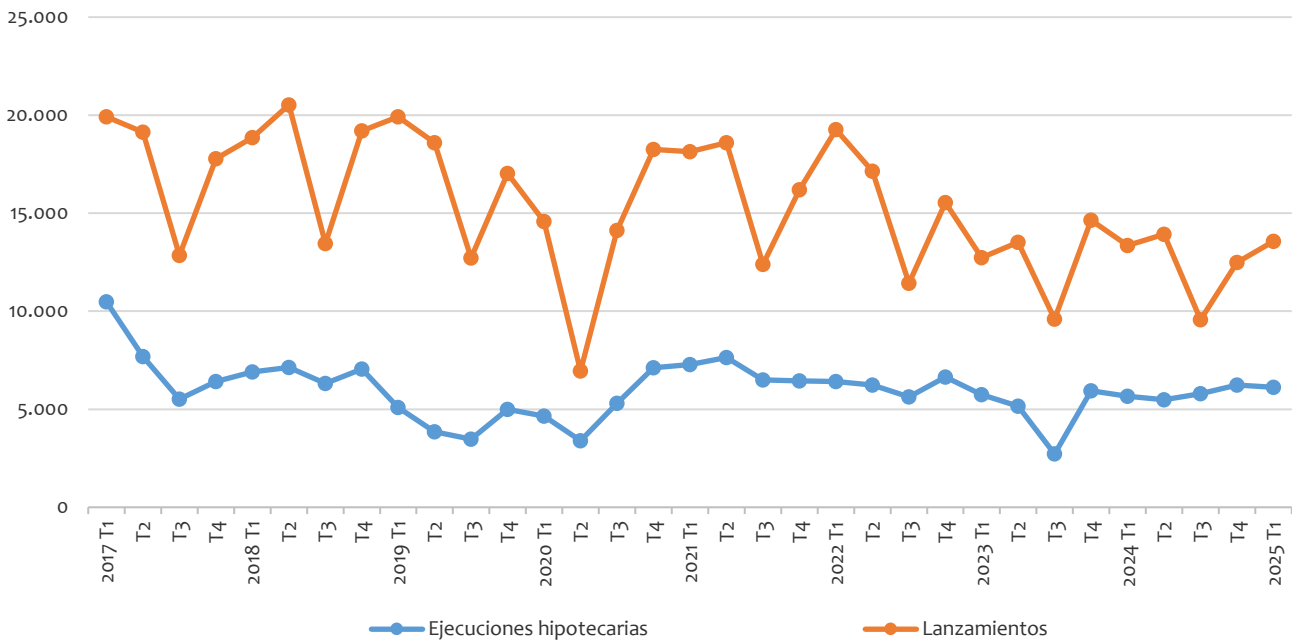
Por su parte, las demandas de lanzamiento presentadas han ido aumentando desde 2008, pasando de los 5.600 realizados ese año, a superar los 19.000 a principios de 2012. No obstante, según el último dato disponible, en el primer trimestre de 2025 se contabilizaron 13.563 nuevas demandas de lanzamiento, lo que representa un ligero aumento del 1,5 % 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 | |

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 de ejecuciones hipotecarias iniciadas en el primer trimestre de 2025. De manera que, de las 5.531 ejecuciones iniciadas sobre el total de fincas, algo menos de dos terceras partes (62 %) corresponden con viviendas. El total de las viviendas afectadas es de 3.429, de las cuales 2.426 son viviendas habituales de personas físicas. Estas últimas han experimentado un incremento interanual del 2,4 % y una disminución trimestral de 5,3 %.

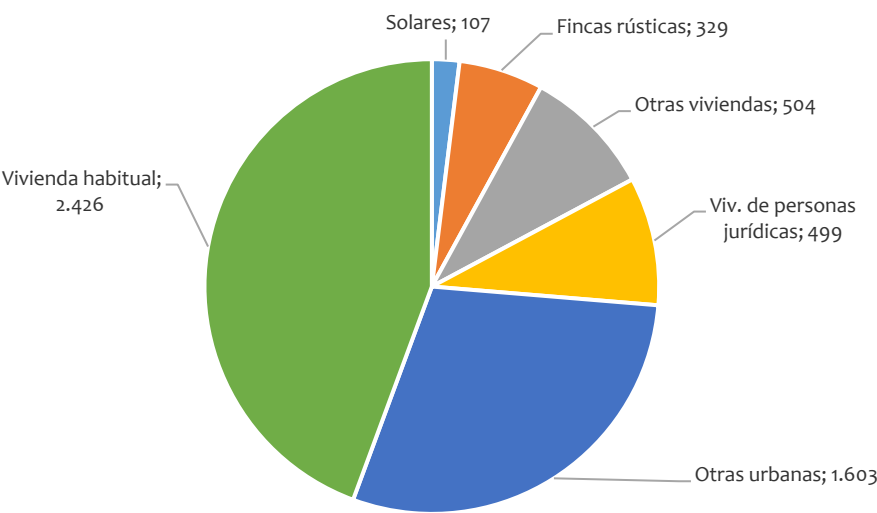
Tabla 7.3. Ejecuciones hipotecarias iniciadas. 1T de 2025.

| | 2022 | 2023 | | | | 2024 | | | | 2025 | % variación último trimestre | |
|--------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------------------------|---------|
| | 4T | 1T | 2T | 3T | 4T | 1T | 2T | 3T | 4T | 1T | trimestral | anual |
| total fincas | 6.309 | 5.182 | 5.356 | 3.355 | 5.433 | 5.400 | 5.534 | 4.121 | 5.207 | 5.531 | 6,2 % | 2,4 % |
| Fincas urbanas | 6.030 | 4.958 | 5.073 | 3.175 | 5.241 | 4.950 | 5.177 | 3.874 | 4.841 | 5.139 | 6,2 % | 3,8 % |
| 1. Total viviendas | 4.159 | 3.714 | 3.716 | 2.336 | 3.385 | 3.317 | 3.225 | 2.575 | 3.538 | 3.429 | -3,1 % | 3,4 % |
| -viviendas de personas físicas | 3.679 | 3.130 | 3.260 | 2.089 | 2.806 | 2.831 | 2.727 | 2.079 | 3.076 | 2.903 | -5,6 % | 2,5 % |
| -vivienda habitual | 3.049 | 2.543 | 2.697 | 1.721 | 2.297 | 2.370 | 2.247 | 1.718 | 2.562 | 2.426 | -5,3 % | 2,4 % |
| - otras viviendas | 630 | 587 | 563 | 368 | 519 | 437 | 480 | 361 | 514 | 504 | -1,9 % | 15,3 % |
| - viv. de personas jurídicas | 480 | 563 | 417 | 217 | 571 | 486 | 498 | 496 | 462 | 499 | 8,0 % | 2,7 % |
| 2. Solares | 148 | 145 | 126 | 81 | 148 | 102 | 103 | 100 | 115 | 107 | -7,0 % | 4,9 % |
| 3. Otras urbanas ¹ | 1.723 | 1.099 | 1.231 | 758 | 1.708 | 1.531 | 1.849 | 1.199 | 1.188 | 1.603 | 34,9 % | 4,7 % |
| Fincas rústicas | 336 | 224 | 283 | 180 | 192 | 450 | 357 | 247 | 366 | 329 | -10,1 % | -26,9 % |

Notas:
Los datos del T2 del año 2024 y posteriores son 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. 1T de 2025.



Fuente: INE.

En la **Tabla y Gráfico 7.4.** se recogen, por comunidades autónomas, las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada en el primer trimestre de 2025, según el estado de la vivienda y su titular. Del total de 3.429 viviendas con ejecución iniciada, el 6,6 % se corresponde con vivienda nueva, y el restante 93,4 % con vivienda usada. En cuanto a su titular, el 85,4 % de viviendas corresponden a personas físicas, y tan sólo el 14,6 % a personas jurídicas.

Las comunidades con mayor número de ejecuciones hipotecarias de vivienda iniciadas son: Andalucía (816), Cataluña (794), Comunidad Valenciana (525) y Madrid (249). En cambio, las de menor número han sido Melilla (4), Ceuta (12), Navarra (14), La Rioja (24) y Cantabria (25).

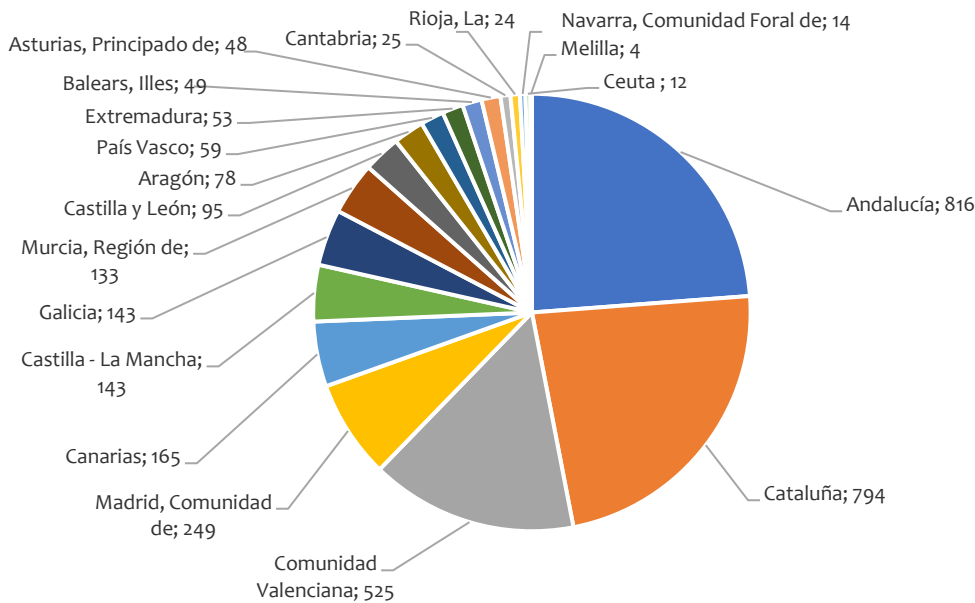
Tabla 7.4. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada, según estado y titular. 1T de 2025.

| | Viviendas | Por estado | | Por titular | |
|-----------------------------|-----------|------------|-------|-------------|----------|
| | | Nueva | Usada | Física | Jurídica |
| TOTAL | 3.429 | 226 | 3.203 | 2.930 | 499 |
| Andalucía | 816 | 98 | 718 | 706 | 110 |
| Aragón | 78 | 2 | 76 | 75 | 3 |
| Asturias, Principado de | 48 | 4 | 44 | 42 | 6 |
| Balears, Illes | 49 | 1 | 48 | 31 | 18 |
| Canarias | 165 | 7 | 158 | 122 | 43 |
| Cantabria | 25 | 1 | 24 | 22 | 3 |
| Castilla - La Mancha | 143 | 17 | 126 | 123 | 20 |
| Castilla y León | 95 | 2 | 93 | 85 | 10 |
| Cataluña | 794 | 17 | 777 | 654 | 140 |
| Comunidad Valenciana | 525 | 44 | 481 | 483 | 42 |
| Extremadura | 53 | 0 | 53 | 52 | 1 |
| Galicia | 143 | 4 | 139 | 99 | 44 |
| Madrid, Comunidad de | 249 | 7 | 242 | 226 | 23 |
| Murcia, Región de | 133 | 17 | 116 | 119 | 14 |
| Navarra, Comunidad Foral de | 14 | 0 | 14 | 14 | 0 |
| País Vasco | 59 | 2 | 57 | 57 | 2 |
| Rioja, La | 24 | 0 | 24 | 15 | 9 |
| Ceuta | 12 | 0 | 12 | 1 | 11 |
| Melilla | 4 | 3 | 1 | 4 | 0 |

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

Fuente: INE.

Gráfico 7.4. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada 1T 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 53 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 primer trimestre de 2025. En ellos se observa que el valor del PIB se ha situado en 411.366 millones de euros en dicho trimestre, presentando un cierto aumento con respecto al trimestre anterior, así como un aumento interanual del 5,2 %.

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 primer trimestre de 2025 fue de 43.875 millones de euros, situándose su participación sobre el total del PIB en el 11 %.

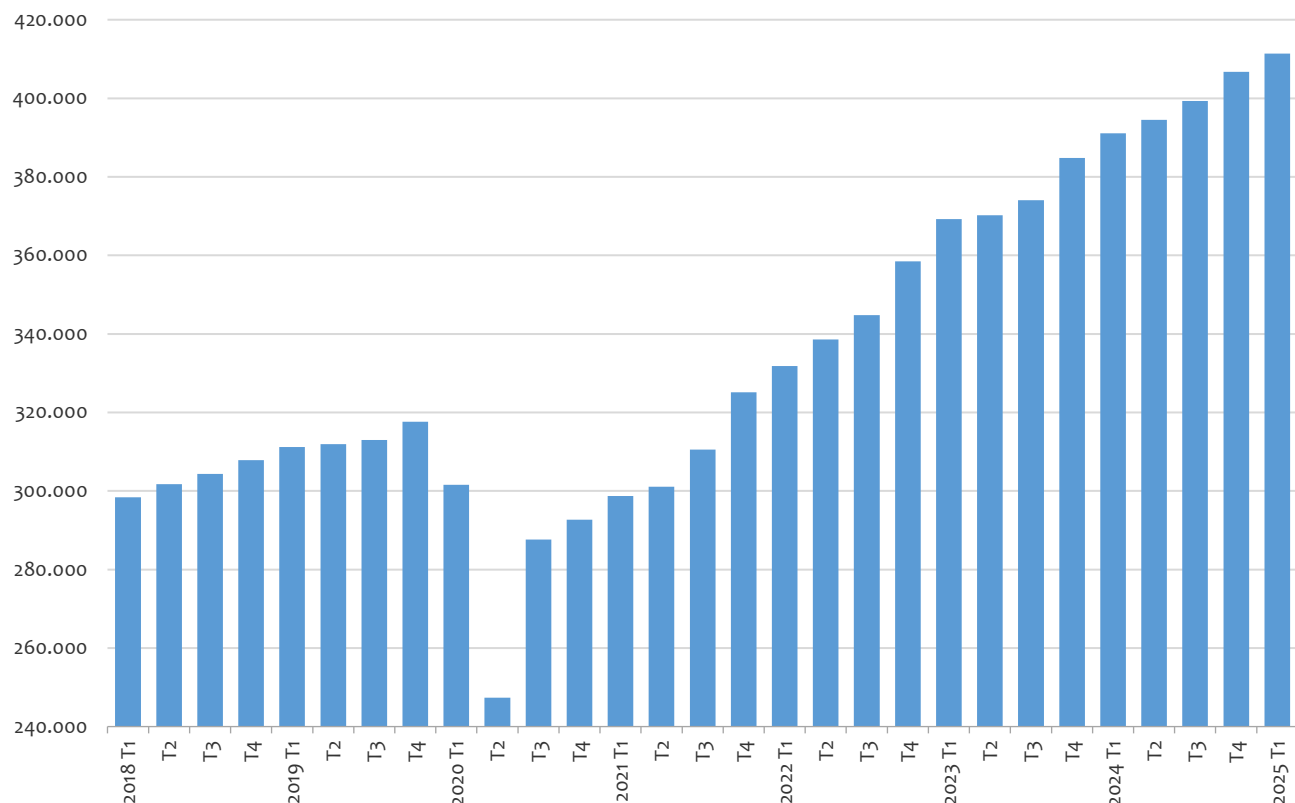
En el **Gráfico 8.1.c**, en el que se representa la variación anual del PIB y de la FBCF, se puede observar que, en el primer trimestre de 2025, la FBCF de la construcción ha experimentado un incremento interanual del 3,5 %. La FBCF de vivienda ha tenido una variación interanual del 3,9 %.

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

| | Datos Base | | | | | Variación anual | | | | | Participación en PIB | | |
|---------|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------------------|-------|-------|-------|-------|----------------------|------|-------|
| | PIB | FBCF | FBCF | FBCF | FBCF | PIB | FBCF | FBCF | FBCF | FBCF | FBCF | FBCF | FBCF |
| | Constr. Viv. Otros | | | | | Constr. Viv. Otros | | | | | Constr. | Viv. | 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 | 331.851 | 67.735 | 34.877 | 19.731 | 15.146 | 11,1 | 12,0 | 14,5 | 17,5 | 10,7 | 10,5 | 5,9 | 4,6 |
| T2 | 338.571 | 69.250 | 36.286 | 20.827 | 15.459 | 12,4 | 14,7 | 18,0 | 22,0 | 13,1 | 10,7 | 6,2 | 4,6 |
| T3 | 344.745 | 72.388 | 37.760 | 21.434 | 16.326 | 11,0 | 14,3 | 14,4 | 23,8 | 4,1 | 11,0 | 6,2 | 4,7 |
| T4 | 358.462 | 71.009 | 37.483 | 21.224 | 16.259 | 10,3 | 8,6 | 8,5 | 16,8 | -0,6 | 10,5 | 5,9 | 4,5 |
| 2023 T1 | 369.227 | 72.859 | 39.540 | 21.643 | 17.897 | 11,3 | 7,6 | 13,4 | 9,7 | 18,2 | 10,7 | 5,9 | 4,8 |
| T2 | 370.217 | 72.254 | 38.396 | 22.140 | 16.256 | 9,3 | 4,3 | 5,8 | 6,3 | 5,2 | 10,4 | 6,0 | 4,4 |
| T3 | 374.050 | 73.324 | 38.119 | 22.320 | 15.799 | 8,5 | 1,3 | 1,0 | 4,1 | -3,2 | 10,2 | 6,0 | 4,2 |
| T4 | 384.830 | 76.881 | 40.852 | 23.150 | 17.702 | 7,4 | 8,3 | 9,0 | 9,1 | 8,9 | 10,6 | 6,0 | 4,6 |
| 2024 T1 | 391.110 | 77.575 | 42.404 | 22.864 | 19.540 | 5,9 | 6,5 | 7,2 | 5,6 | 9,2 | 10,8 | 5,8 | 5,0 |
| T2 | 394.493 | 76.077 | 40.640 | 23.087 | 17.553 | 6,6 | 5,3 | 5,8 | 4,3 | 8,0 | 10,3 | 5,9 | 4,4 |
| T3 | 399.284 | 76.256 | 39.924 | 23.066 | 16.858 | 6,7 | 4,0 | 4,7 | 3,3 | 6,7 | 10,0 | 5,8 | 4,2 |
| T4 | 406.740 | 81.007 | 42.149 | 23.433 | 18.716 | 5,7 | 5,4 | 3,2 | 1,2 | 5,7 | 10,4 | 5,8 | 4,6 |
| 2025 T1 | 411.366 | 82.163 | 43.875 | 23.749 | 20.126 | 5,2 | 5,9 | 3,5 | 3,9 | 3,0 | 10,7 | 5,8 | 4,9 |

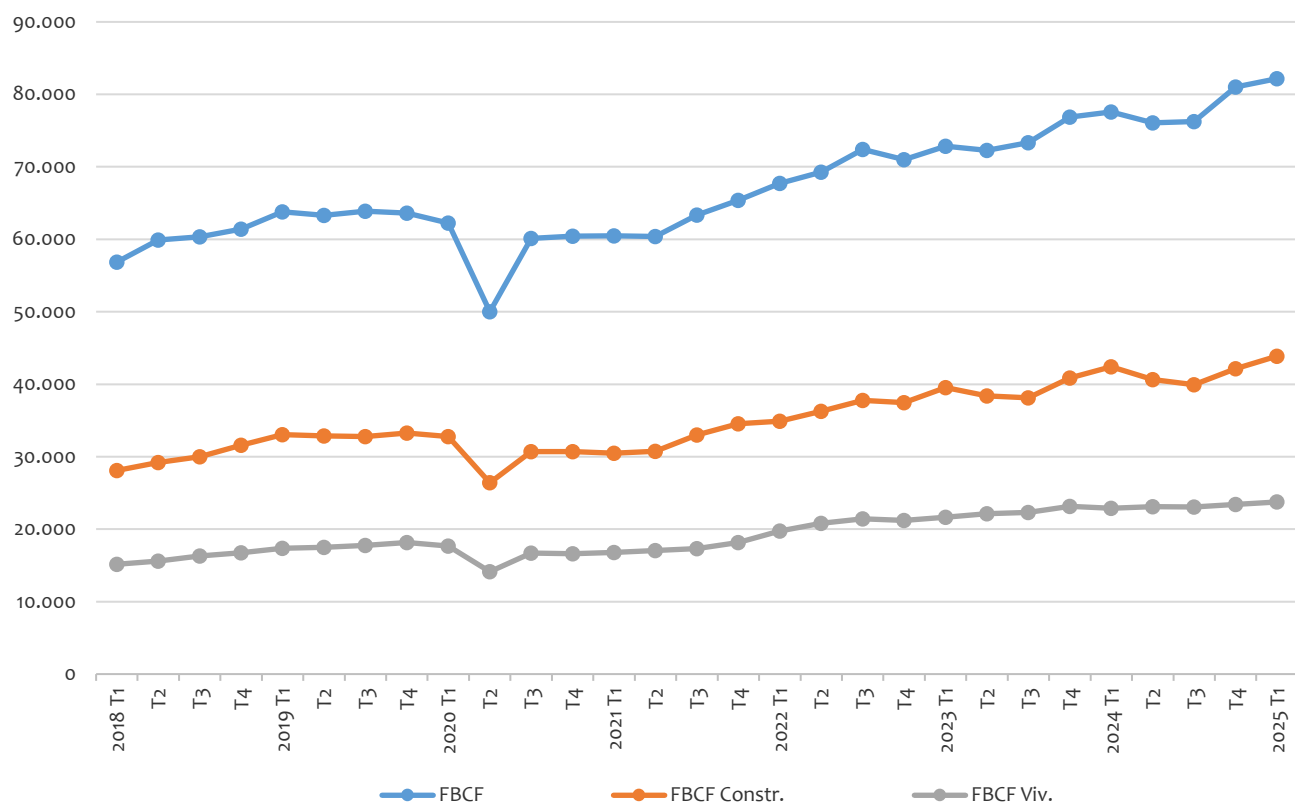
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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



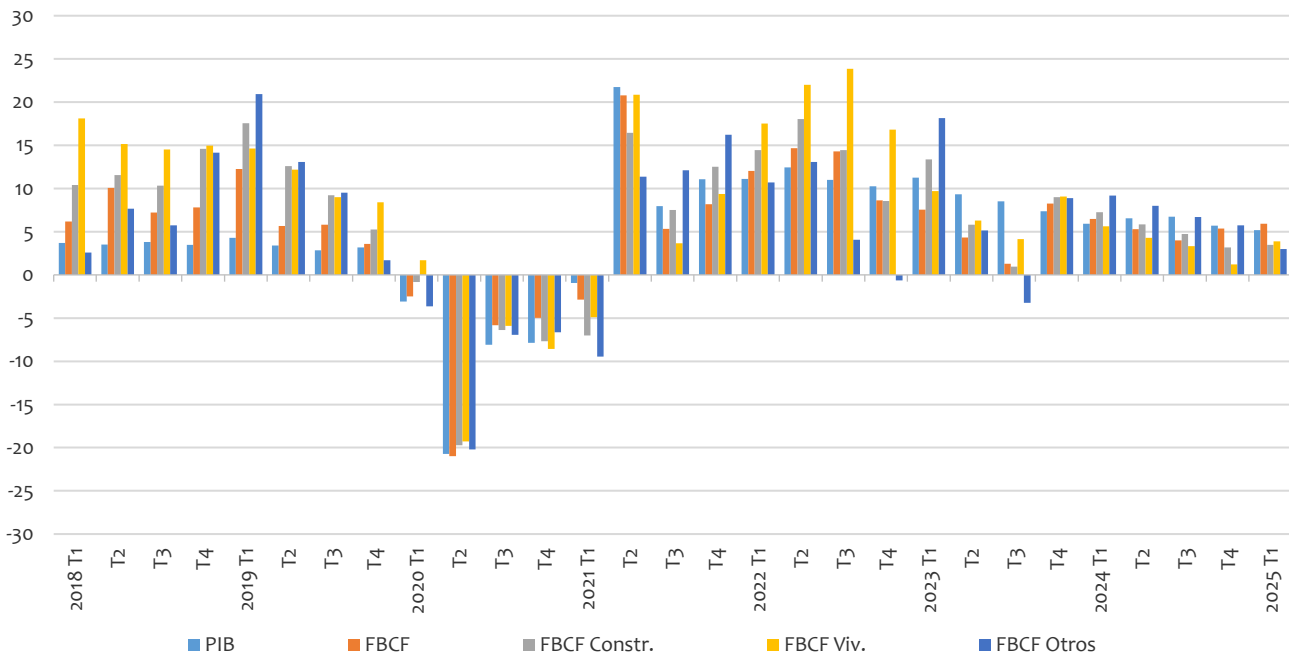
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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 (%).



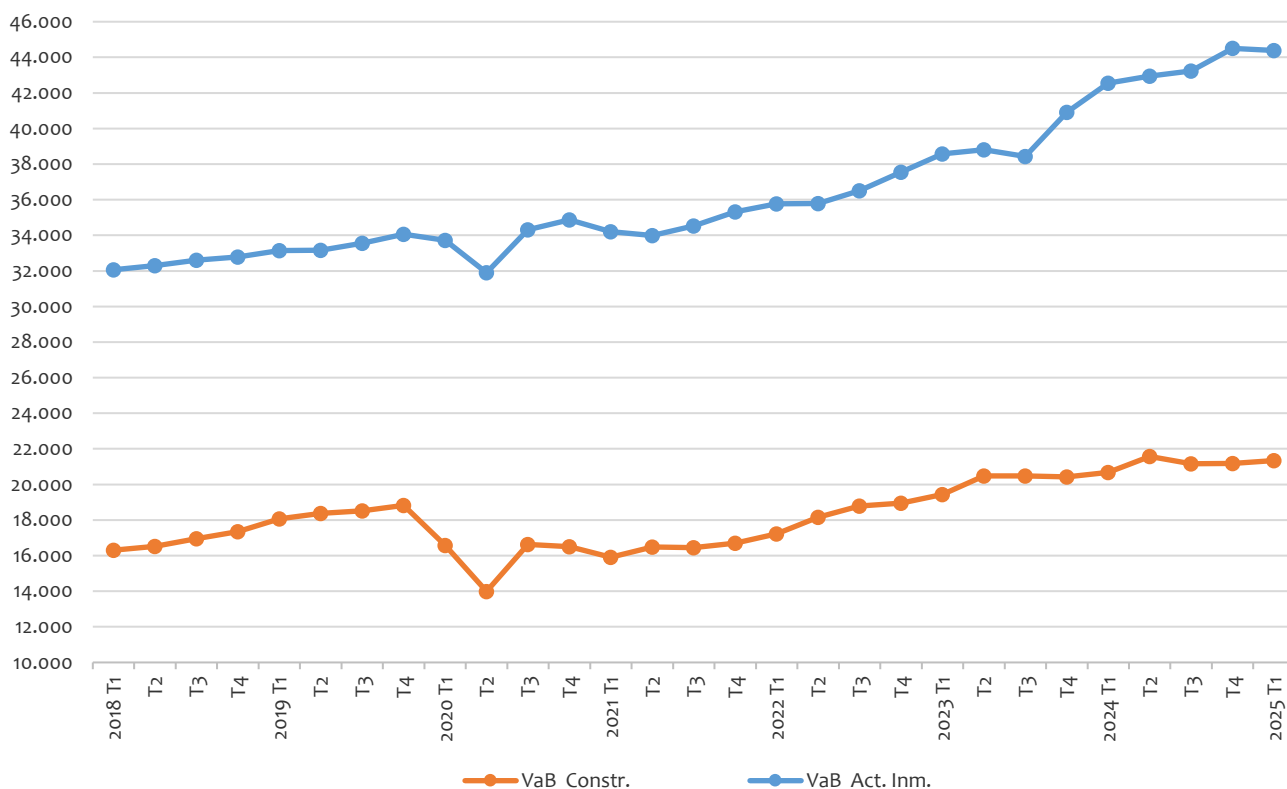
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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 | 331.851 | 17.231 | 35.761 | 11,09 | 8,32 | 4,53 | 5,2 | 10,8 |
| T2 | 338.571 | 18.164 | 35.790 | 12,44 | 10,17 | 5,32 | 5,4 | 10,6 |
| T3 | 344.745 | 18.785 | 36.502 | 11,01 | 14,22 | 5,73 | 5,4 | 10,6 |
| T4 | 358.462 | 18.956 | 37.557 | 10,27 | 13,49 | 6,31 | 5,3 | 10,5 |
| 2023 T1 | 369.227 | 19.433 | 38.579 | 11,26 | 12,78 | 7,88 | 5,3 | 10,4 |
| T2 | 370.217 | 20.473 | 38.811 | 9,35 | 12,71 | 8,44 | 5,5 | 10,5 |
| T3 | 374.050 | 20.472 | 38.423 | 8,50 | 8,98 | 5,26 | 5,5 | 10,3 |
| T4 | 384.830 | 20.427 | 40.918 | 7,36 | 7,76 | 8,95 | 5,3 | 10,6 |
| 2024 T1 | 391.110 | 20.684 | 42.551 | 5,93 | 6,44 | 10,30 | 5,3 | 10,9 |
| T2 | 394.493 | 21.572 | 42.948 | 6,56 | 5,37 | 10,66 | 5,5 | 10,9 |
| T3 | 399.284 | 21.160 | 43.236 | 6,75 | 3,36 | 12,53 | 5,3 | 10,8 |
| T4 | 406.740 | 21.190 | 44.502 | 5,69 | 3,74 | 8,76 | 5,2 | 10,9 |
| 2025 T1 | 411.366 | 21.340 | 44.382 | 5,18 | 3,17 | 4,30 | 5,2 | 10,8 |

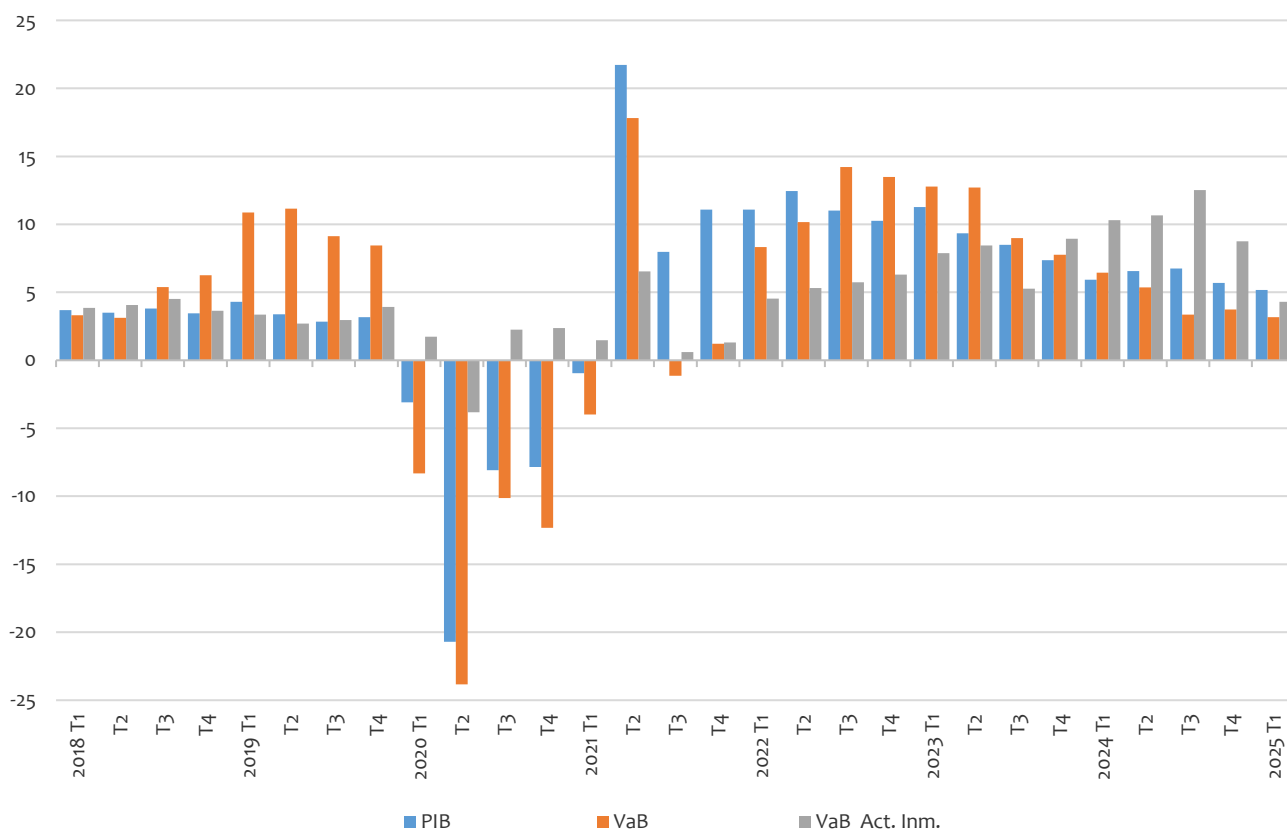
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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 primer trimestre de 2025, presenta una cifra algo superior a la de hace un año (+2,6 %).

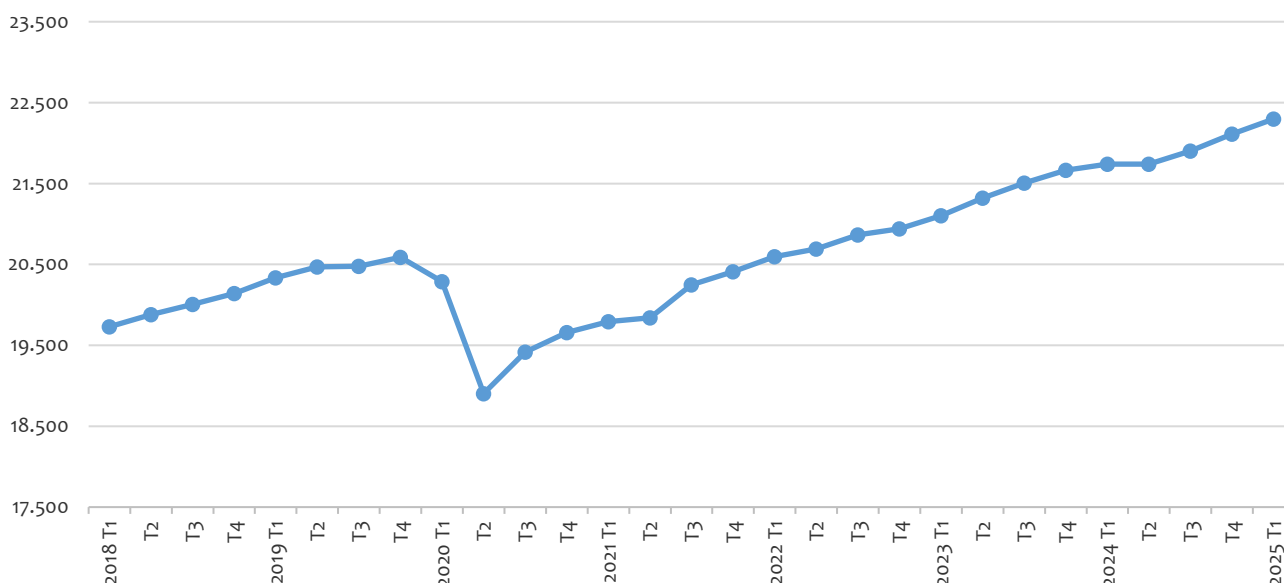
Del total de empleos, un 7,1 % se corresponde con la construcción y un 1,2 % con otras actividades inmobiliarias. En lo que respecta a la construcción, dicha proporción se ha venido incrementando, desde el 6 % que representaba a comienzos de 2018, hasta el 7,1 % correspondiente al último trimestre, tal 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 | 20.597,0 | 1.421,7 | 233,0 | 4,1 | 6,2 | 0,4 | 6,9 | 1,1 |
| T2 | 20.692,7 | 1.407,3 | 232,8 | 4,3 | 3,5 | 6,9 | 6,8 | 1,1 |
| T3 | 20.864,5 | 1.432,7 | 242,4 | 3,0 | 6,0 | 7,8 | 6,9 | 1,2 |
| T4 | 20.940,2 | 1.420,3 | 256,6 | 2,6 | 5,4 | 11,8 | 6,8 | 1,2 |
| 2023 T1 | 21.104,5 | 1.437,8 | 245,0 | 2,5 | 1,1 | 5,2 | 6,8 | 1,2 |
| T2 | 21.319,5 | 1.459,6 | 252,5 | 3,0 | 3,7 | 8,5 | 6,8 | 1,2 |
| T3 | 21.506,5 | 1.486,3 | 252,3 | 3,1 | 3,7 | 4,1 | 6,9 | 1,2 |
| T4 | 21.666,3 | 1.529,9 | 249,4 | 3,5 | 7,7 | -2,8 | 7,1 | 1,2 |
| 2024 T1 | 21.740,8 | 1.531,4 | 240,5 | 3,0 | 6,5 | -1,8 | 7,0 | 1,1 |
| T2 | 21.741,1 | 1.540,2 | 234,9 | 2,0 | 5,5 | -7,0 | 7,1 | 1,1 |
| T3 | 21.900,2 | 1.553,2 | 244,4 | 1,8 | 4,5 | -3,1 | 7,1 | 1,1 |
| T4 | 22.112,3 | 1.572,0 | 263,0 | 2,1 | 2,8 | 5,5 | 7,1 | 1,2 |
| 2025 T1 | 22.297,7 | 1.593,0 | 268,6 | 2,6 | 4,0 | 11,7 | 7,1 | 1,2 |

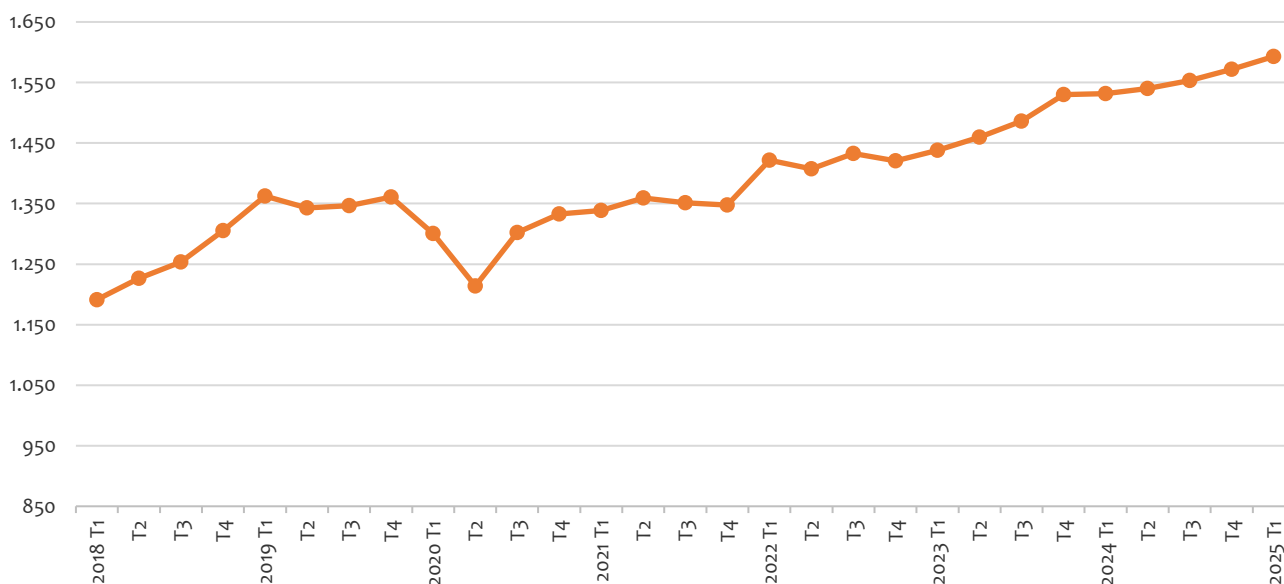
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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 primer trimestre de 2025, en 22,3 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.

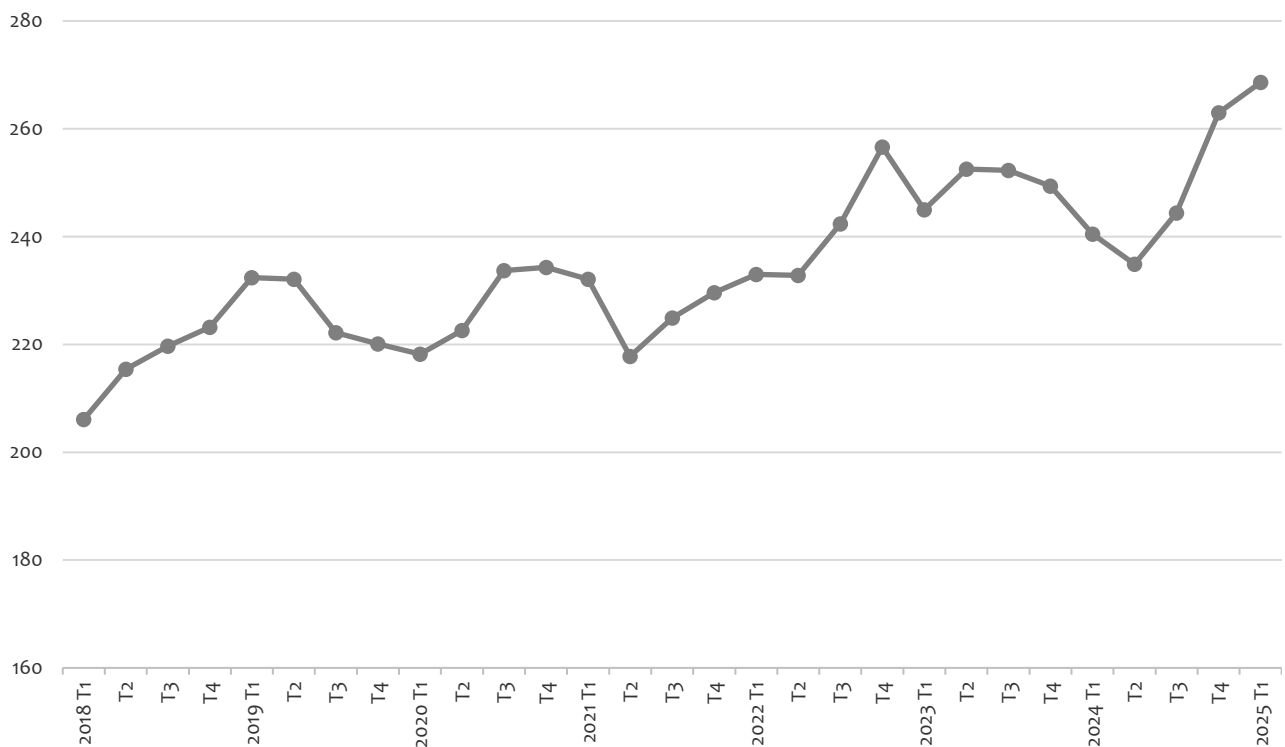
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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 tercer trimestre de 2020, se observa una rápida recuperación progresiva del mercado laboral, ascendiendo la cifra del empleo en la construcción a 1,59 millones en el primer trimestre de 2025.

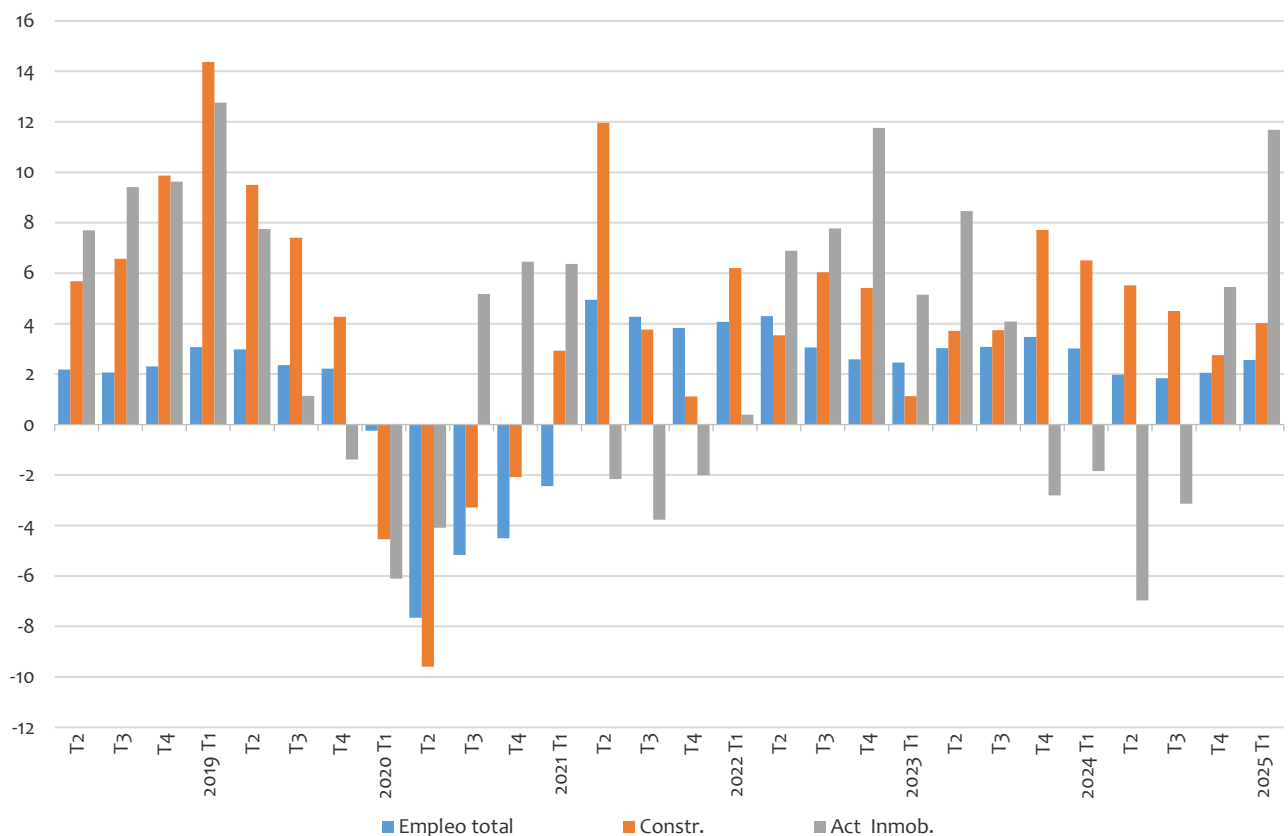
Gráfico 8.3.b. Empleo por ramas de actividad: construcción. Miles de personas.

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 268.600 empleos en el primer 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.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE VIVIENDA
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL
DE AGENDA URBANA,
VIVIENDA Y ARQUITECTURA

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA