

EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA. MAYO 2026

Situación actual

El mercado inmobiliario español mantiene su fase expansiva, apoyada en una demanda todavía sólida, una fuerte presencia de compradores extranjeros y un mercado hipotecario en crecimiento. Sin embargo, persisten tensiones derivadas del fuerte incremento de los precios, principalmente en grandes ciudades, en las que aparecen señales de fatiga.

Los principales elementos que caracterizan la situación actual son:

- ✓ El ISYRAV permanece en zona de sensatez (23,6%), aunque continúa aumentando.
- ▲ Los precios de la vivienda siguen registrando crecimientos de dos dígitos y alcanzan nuevos máximos.
- ▲ La demanda de vivienda vuelve a acelerarse y recupera dinamismo.
- ▲ La demanda extranjera mantiene una elevada incidencia en determinados mercados provinciales.
- ▲ El mercado hipotecario muestra una fuerte expansión, especialmente en el importe financiado.
- ✓ La deuda asociada a la vivienda continúa reduciéndose en relación con el PIB.

1. Índice de Sensatez y Riesgo (ISYRAV¹)

El ISYRAV se sitúa en **23,6 puntos (2025T4)**, frente a los 23,4 del trimestre anterior, registrando un incremento trimestral del **0,8%** y una variación interanual del **8,4%**.

La **deuda asociada a la vivienda en porcentaje del PIB** se reduce hasta el **30,4%**.

2. Precios de la vivienda

La combinación de crecimiento demográfico, demanda inversora y escasez de nueva producción residencial continúa impulsando la presión alcista sobre el mercado.

Principales indicadores

- Índice de Precios de Vivienda (INE): **+12,9%**
- Precio medio Fotocasa: **3.089 €/m² (+21,9%)**
- Precio medio Idealista: **2.748 €/m² (+16,9%)**

¹ El Índice de Sensatez y Riesgo en la Adquisición de la Vivienda (ISYRAV), elaborado por MWCC y DS Ranking valora el esfuerzo que realizan los hogares en la adquisición de la vivienda. Valores por debajo de 30 puntos suponen decisiones sensatas; por encima señala una situación de desequilibrio.

La [metodología](https://dsranking.com/es/vivienda) puede consultarse en: <https://dsranking.com/es/vivienda>

3. Demanda de vivienda

Tras los signos de moderación observados durante los últimos meses, la demanda residencial muestra nuevamente una evolución positiva.

- Demanda estimada de vivienda: **2,377 millones de hogares**
- Variación mensual: **+5,3%**
- Variación interanual: **-0,8%**
- Intención de compra de vivienda: **12,0% de los hogares**

Demanda extranjera

La demanda internacional representa el **13,6% del total nacional**, concentrándose en áreas costeras y destinos turísticos, destacando:

- Alicante: 44,65%
- Málaga: 34,3%

4. Mercado hipotecario

- Importe medio de las hipotecas: **172.430 euros**
- Hipotecas a tipo fijo: **67,1%**
- Duración media: **25,4 años**
- Cuota media hipotecaria: **808 euros mensuales (+9,4%)**

Destacar el incremento en el número de hipotecas que aumenta un **8,9%**, pero aún más destacable es el importe financiado que lo hace en un **21%**, reflejando el fuerte incremento de los precios residenciales y el aumento del esfuerzo económico.