

Una visión general y actualizada de la vivienda en España



ALBERTO MARTÍNEZ LACAMBRA
Director del Centro Tecnológico del Notariado

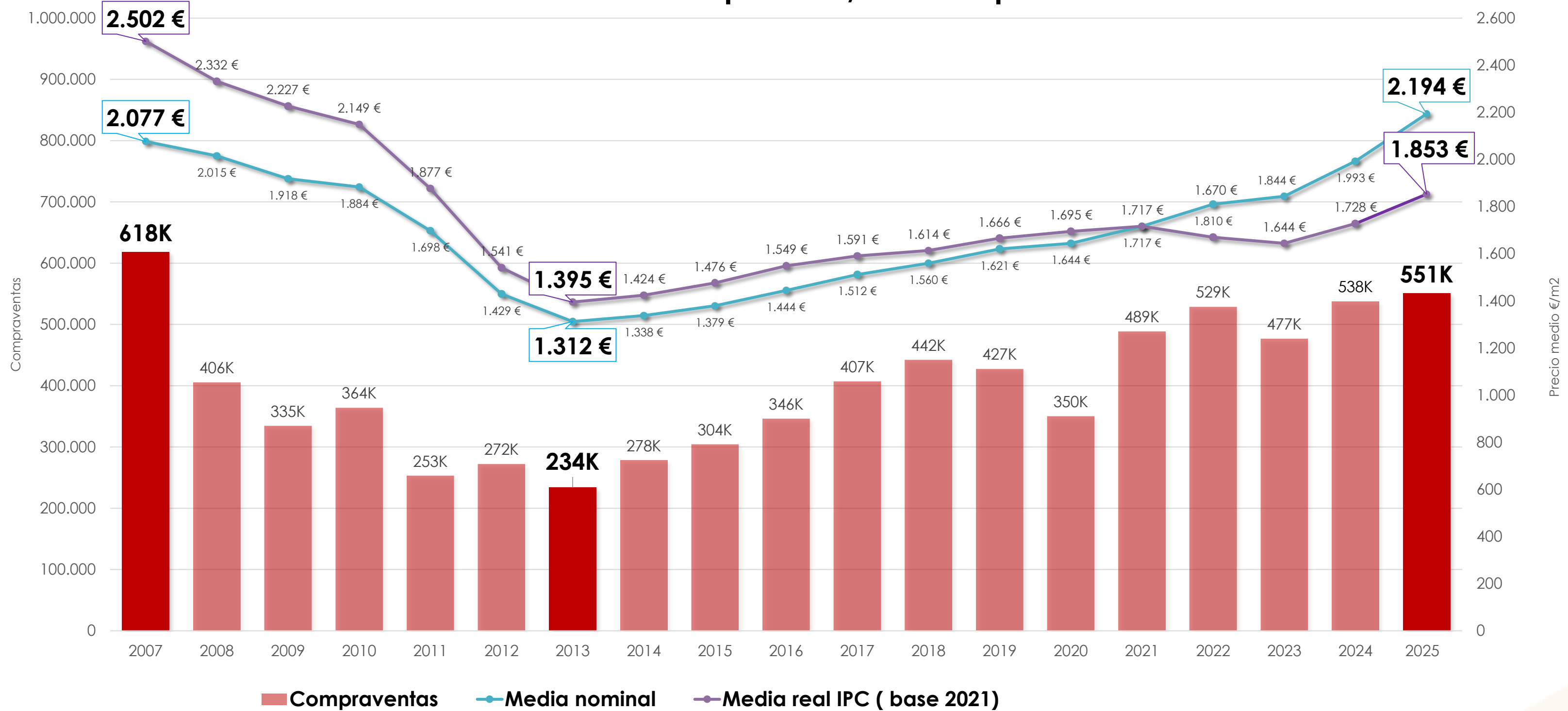
JORNADAS ARQUITECTOS-NOTARIADO
3 de junio de 2026

Evolución del precio de la vivienda 2007-2025



El precio medio de la vivienda plurifamiliar en España 2007- 2025

Evolución precio €/m2 en España



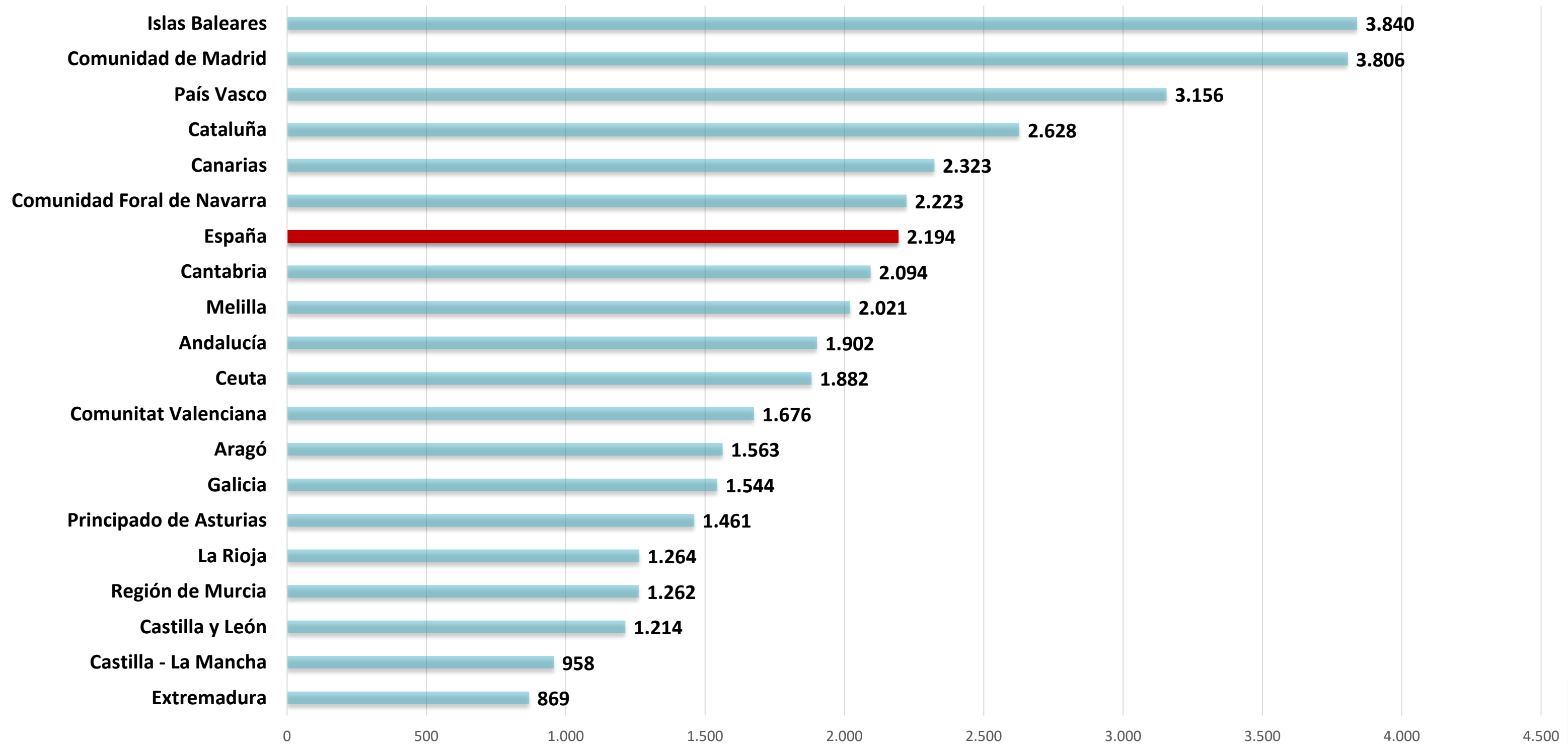
| Renta neta familiar España | | | |
|----------------------------|--------|-------|-------|
| 2008 | 28.787 | | |
| 2013 | 26.775 | -7,0% | |
| 2025 | 38.994 | 45,6% | 35,5% |

| | Media nominal | Media real (base 2021) |
|------------|---------------|------------------------|
| 2007- 2013 | -36,8% | -44,2% |
| 2013- 2025 | +67,1% | +32,7% |
| 2007- 2025 | +5,6% | -25,9% |



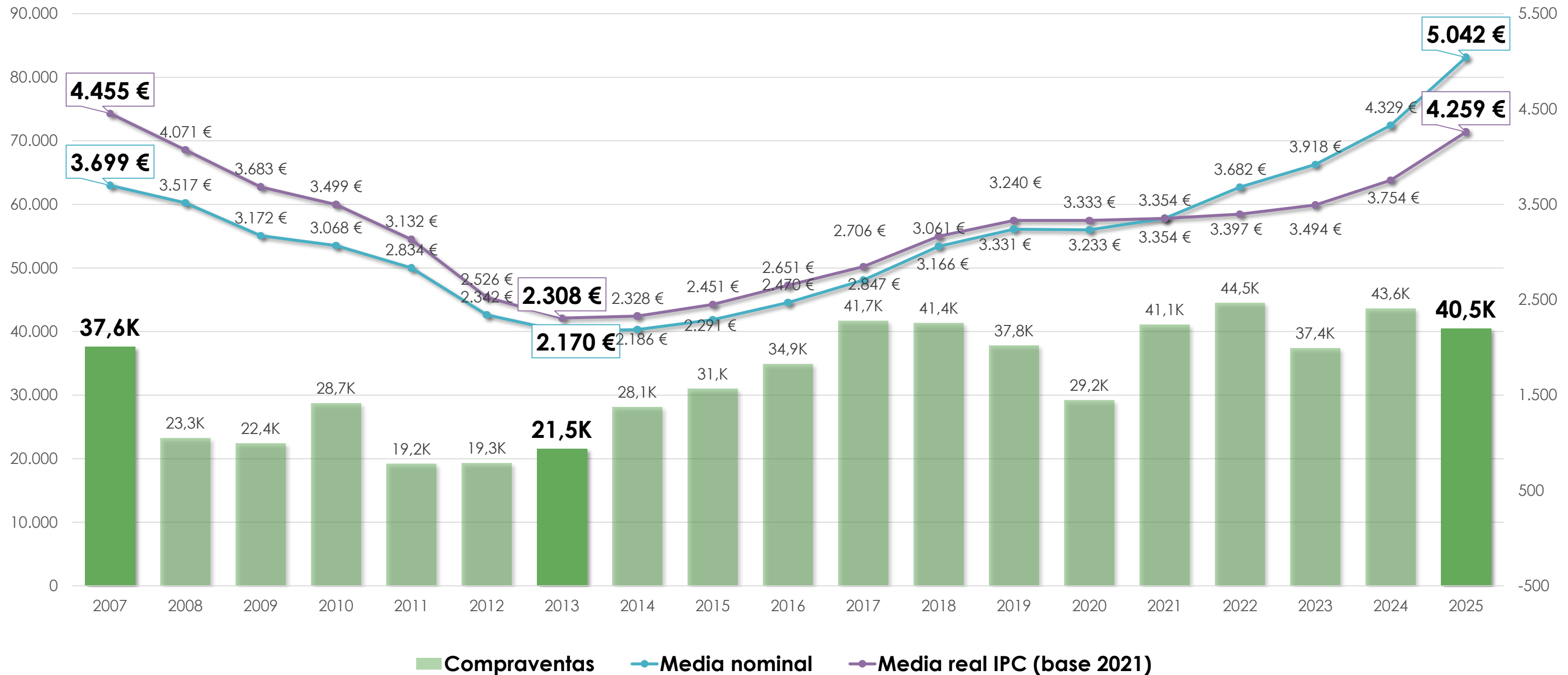
Precio medio €/m2 de la vivienda plurifamiliar en las Comunidades Autónomas

Precio medio €/m2 CCAA 2025



Precio medio €/m2 de la vivienda plurifamiliar en el municipio de Madrid

Evolución precio medio €/m2 en Madrid



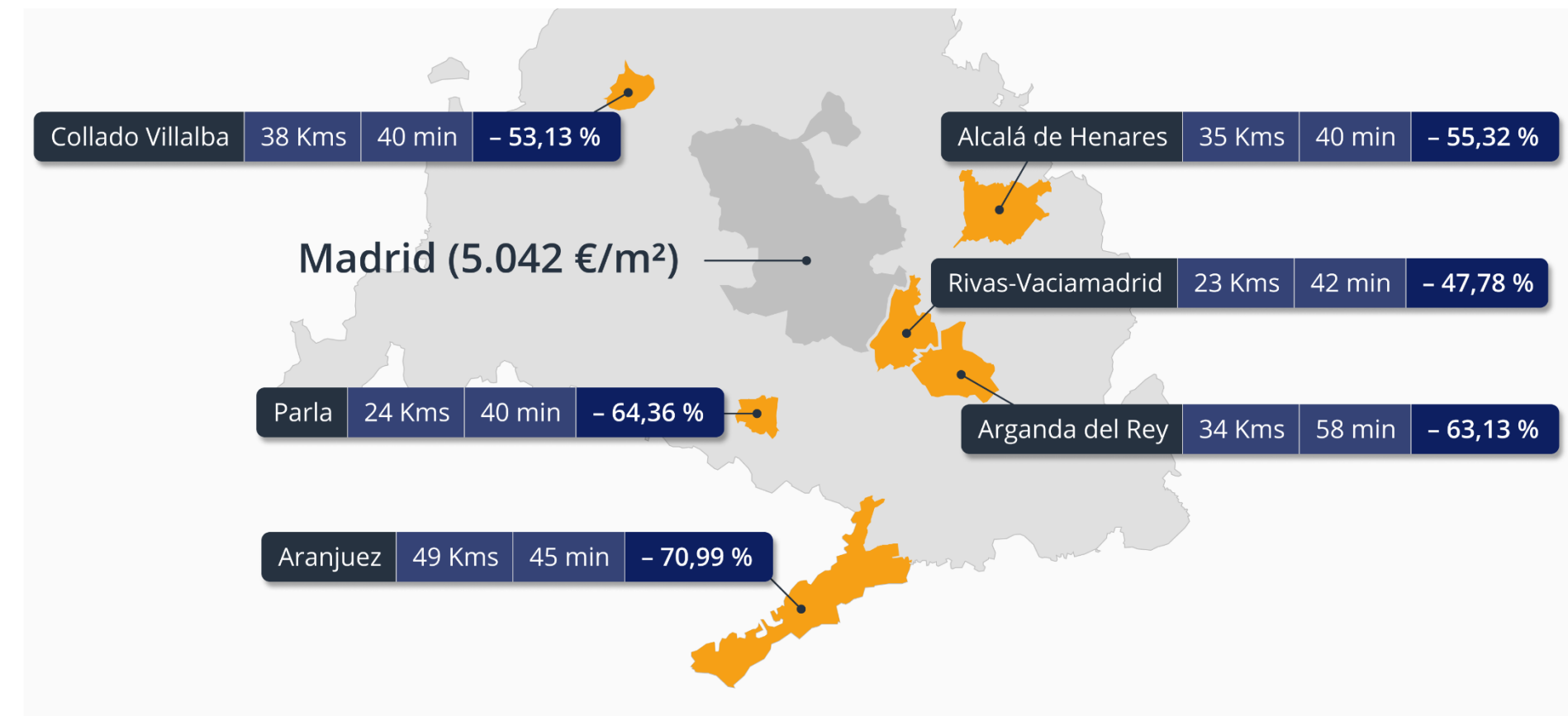
| | Media nominal | Media real (base 2021) |
|------------|---------------|------------------------|
| 2007- 2013 | -41,3% | -48,2% |
| 2013- 2025 | +132,4% | +84,6% |
| 2007- 2025 | +36,3% | -4,4% |



Comparativa de precios medios €/m2 en la provincia de Madrid

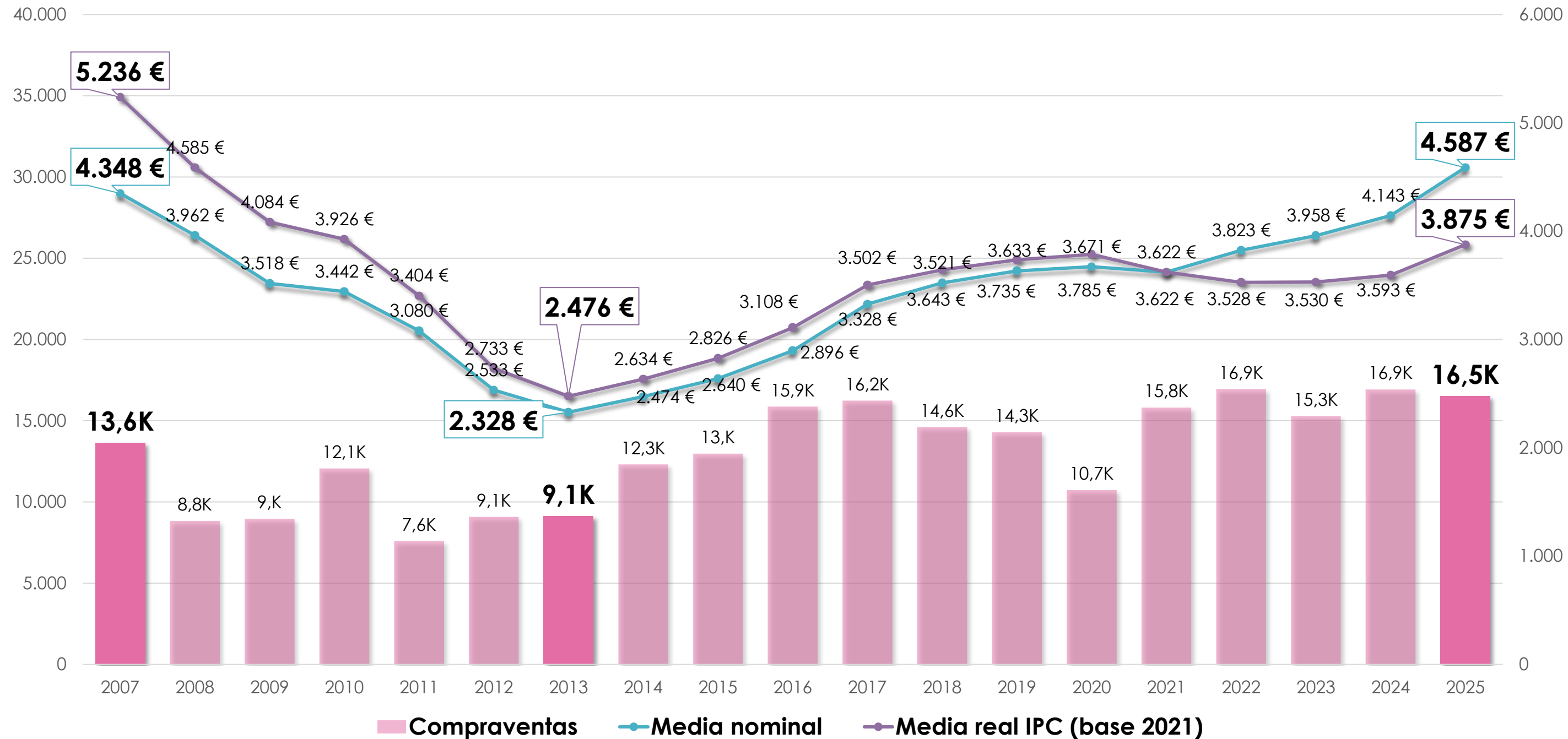
MADRID

| Municipio | Distancia a Madrid (Km) | Tiempo transporte público | Precio €/m2 | Diferencia con Madrid (5.042€/m2) |
|-------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|-----------------------------------|
| Rivas-Vaciamadrid | 23 | 0:42 | 2.633 | -47,78% |
| Parla | 24 | 0:40 | 1.797 | -64,36% |
| Arganda del rey | 34 | 0:58 | 1.859 | -63,13% |
| Alcalá de Henares | 35 | 0:40 | 2.281 | -54,76% |
| Collado Villalba | 38 | 0:40 | 2.363 | -53,13% |
| Aranjuez | 49 | 0:45 | 1.463 | -70,99% |



Precio medio €/m2 de la vivienda plurifamiliar en el municipio de Barcelona

Evolución precio medio €/m2 en Barcelona



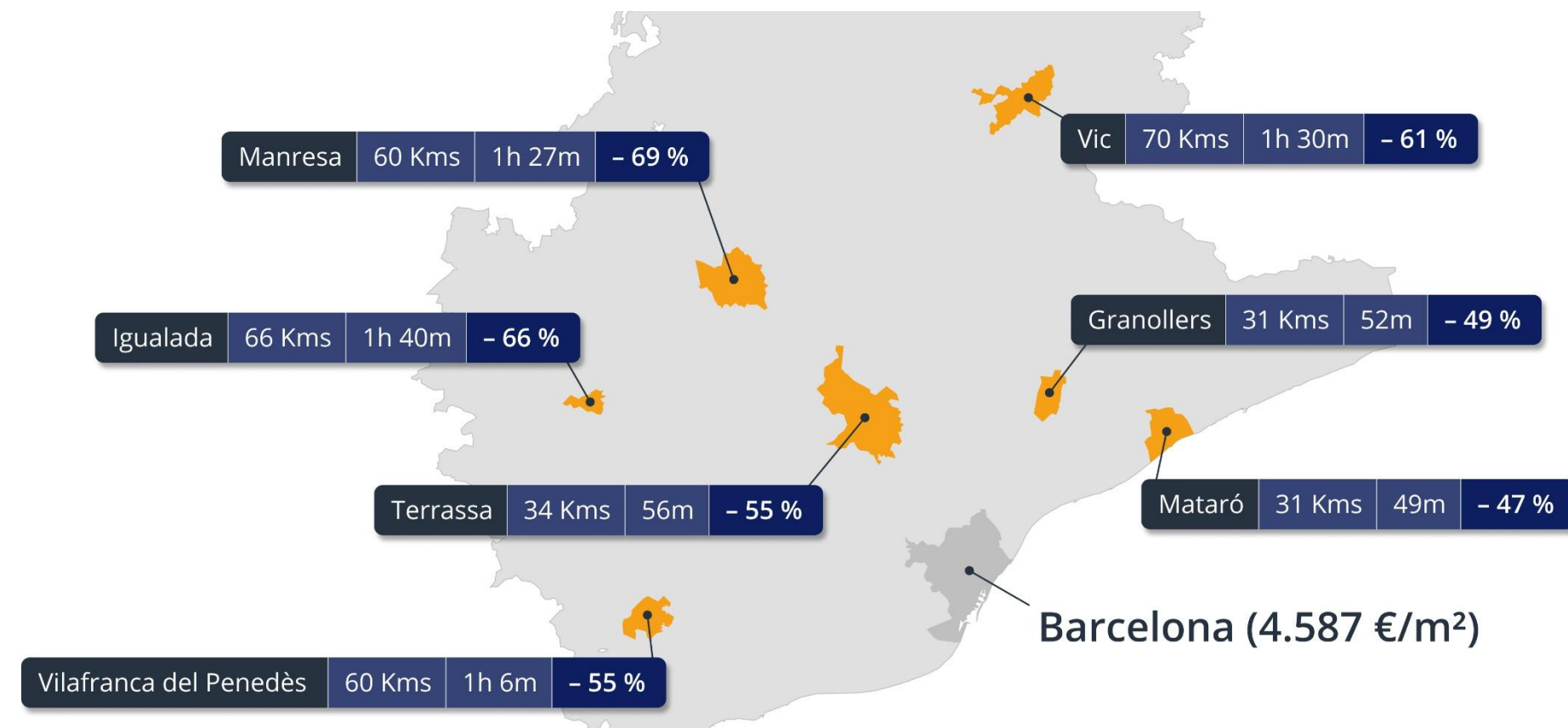
| | Media nominal | Media real IPC (base 2021) |
|------------|---------------|----------------------------|
| 2007- 2013 | -46,5% | -52,7% |
| 2013- 2025 | +97,1% | +56,5% |
| 2007- 2025 | +5,5% | -26,0% |



Comparativa de precios medios €/m2 en la provincia de Barcelona

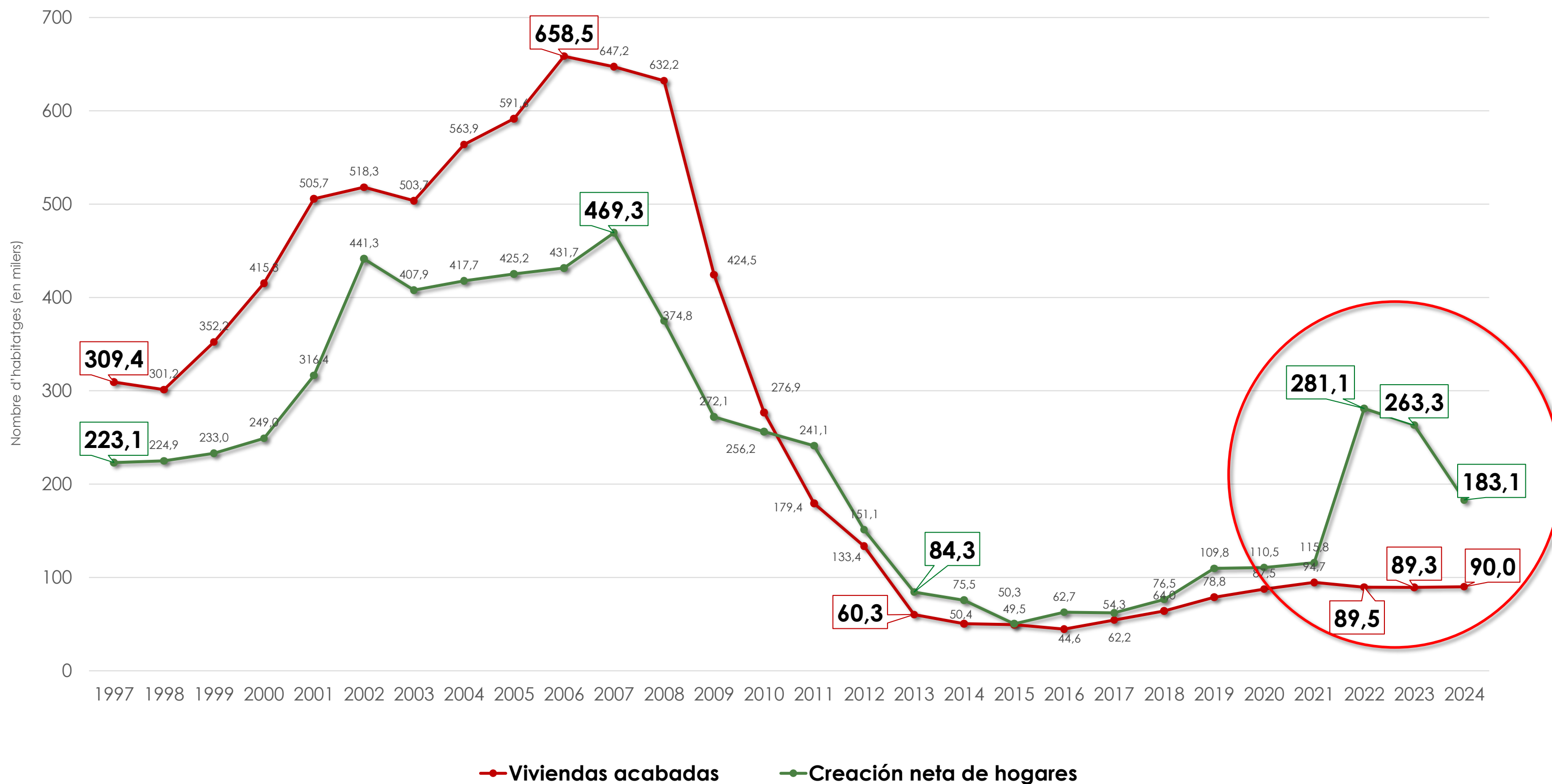
BARCELONA

| Municipio | Distancia a BCN (Km) | Tiempo transporte público | Precio €/m2 | Diferencia con BCN (4.587€/m2) |
|------------------------|----------------------|---------------------------|-------------|--------------------------------|
| Mataró | 31 | 0:49 | 2.436 | -47% |
| Granollers | 31 | 0:52 | 2.328 | -49% |
| Terrassa | 34 | 0:56 | 2.042 | -55% |
| Vilafranca del Penedès | 60 | 1:06 | 2.061 | -55% |
| Manresa | 60 | 1:27 | 1.417 | -69% |
| Igualada | 66 | 1:40 | 1.574 | -66% |
| Vic | 70 | 1:30 | 1.777 | -61% |

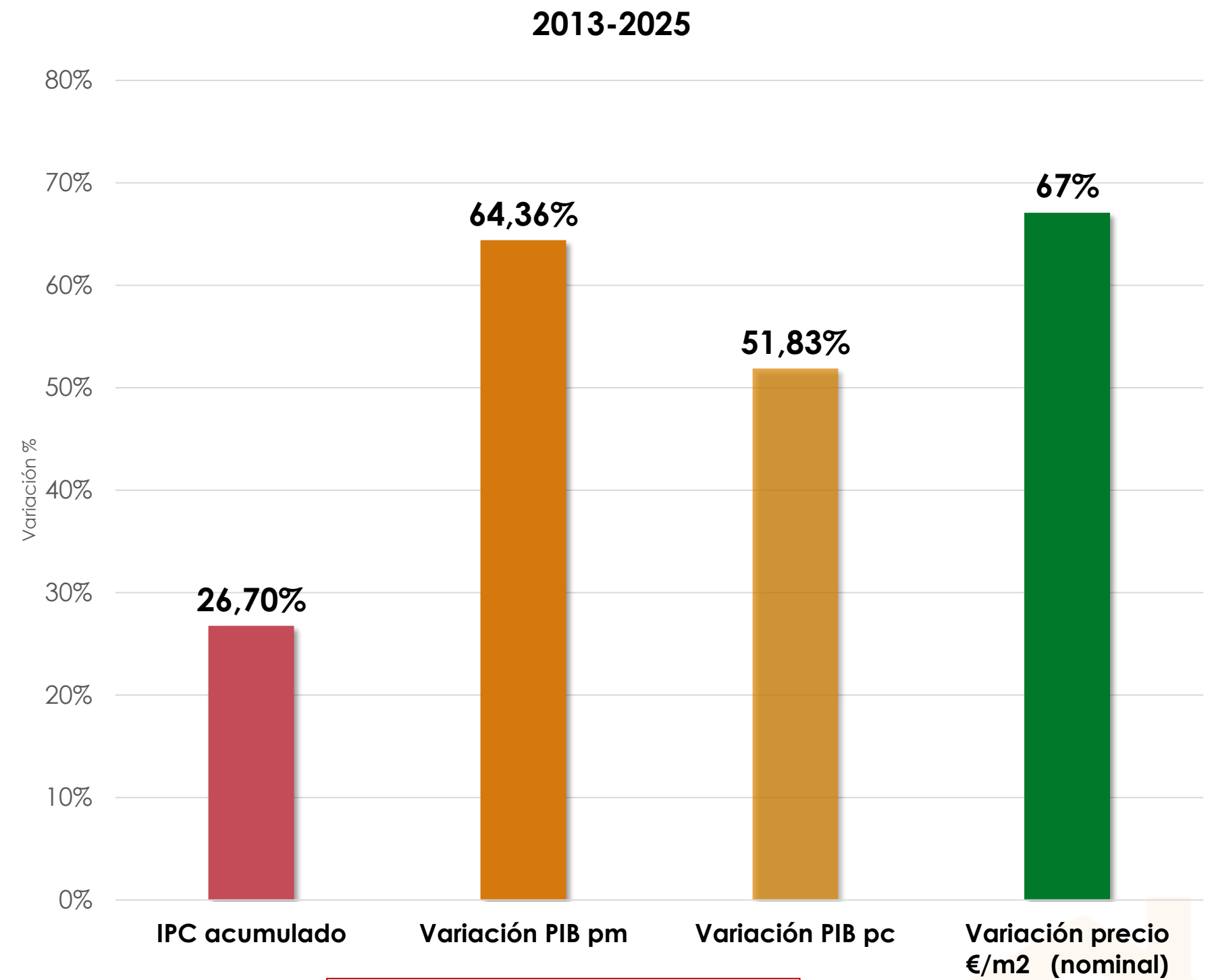
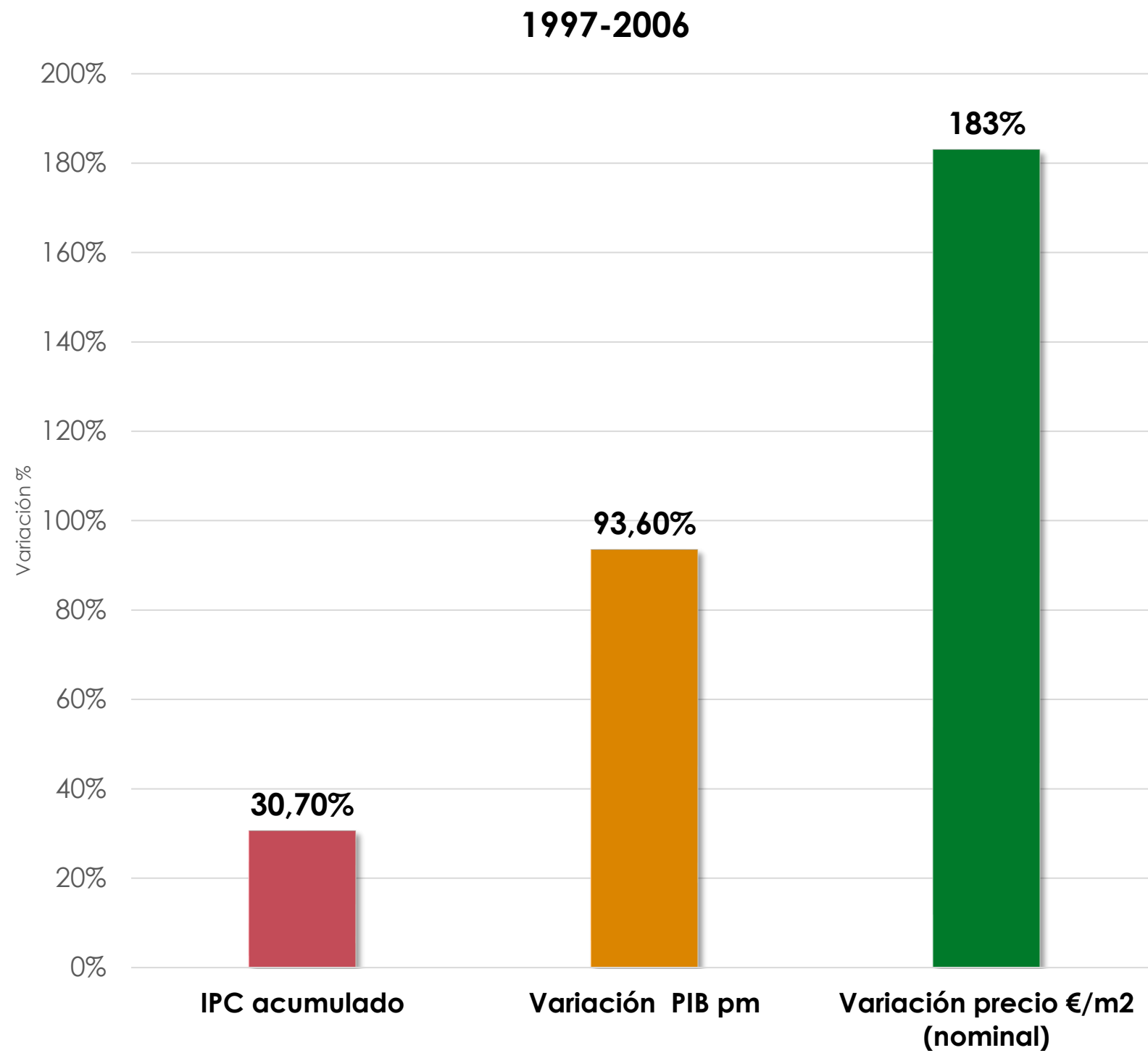


Comparativa viviendas acabadas vs. creación neta de hogares en España

Viviendas acabadas vs creación neta de hogares 1997-2024 (en miles)

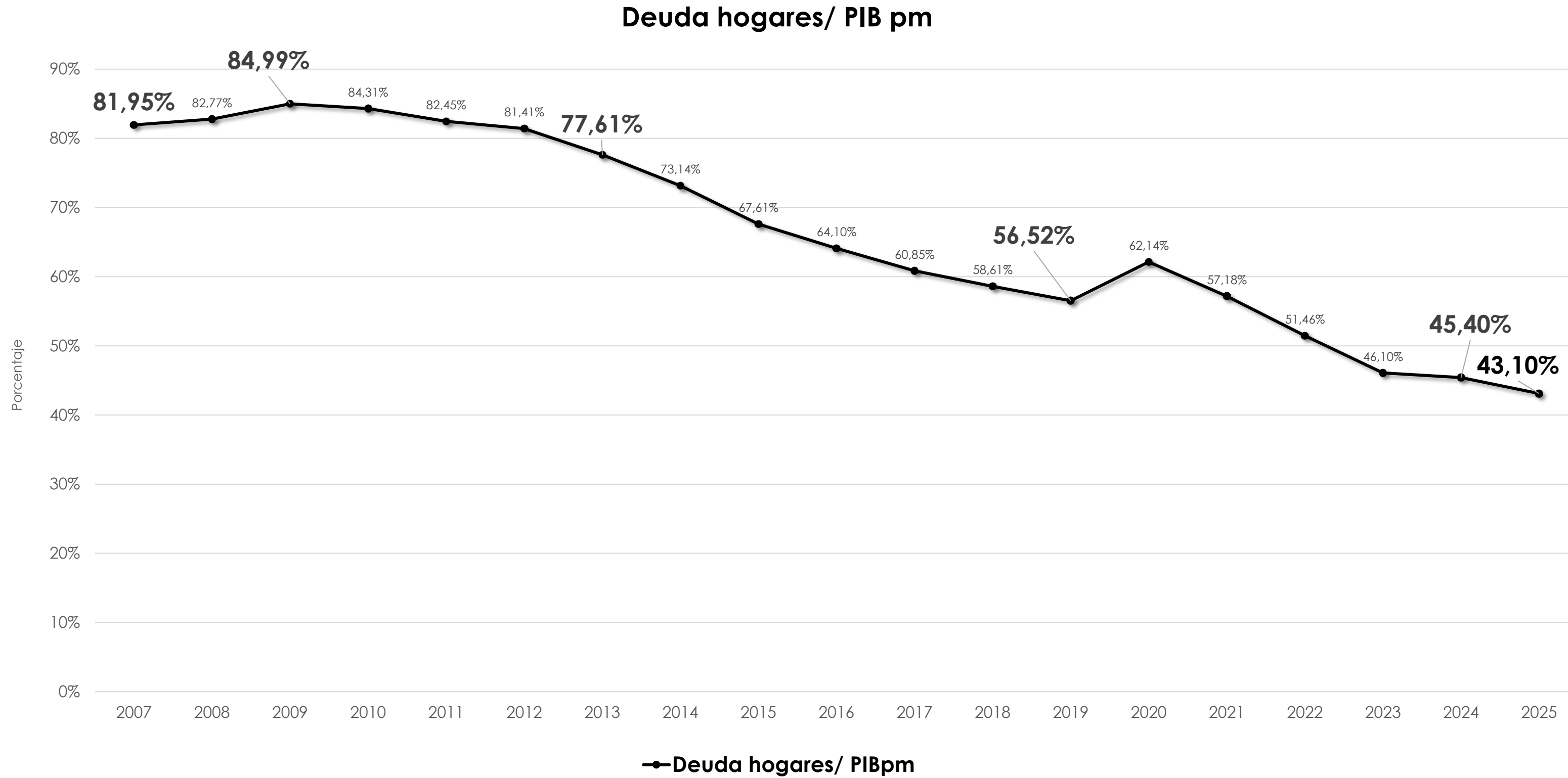


¿Burbuja inmobiliaria?



PRESIÓN DE LA DEMANDA

Endeudamiento de los hogares respecto al PIB

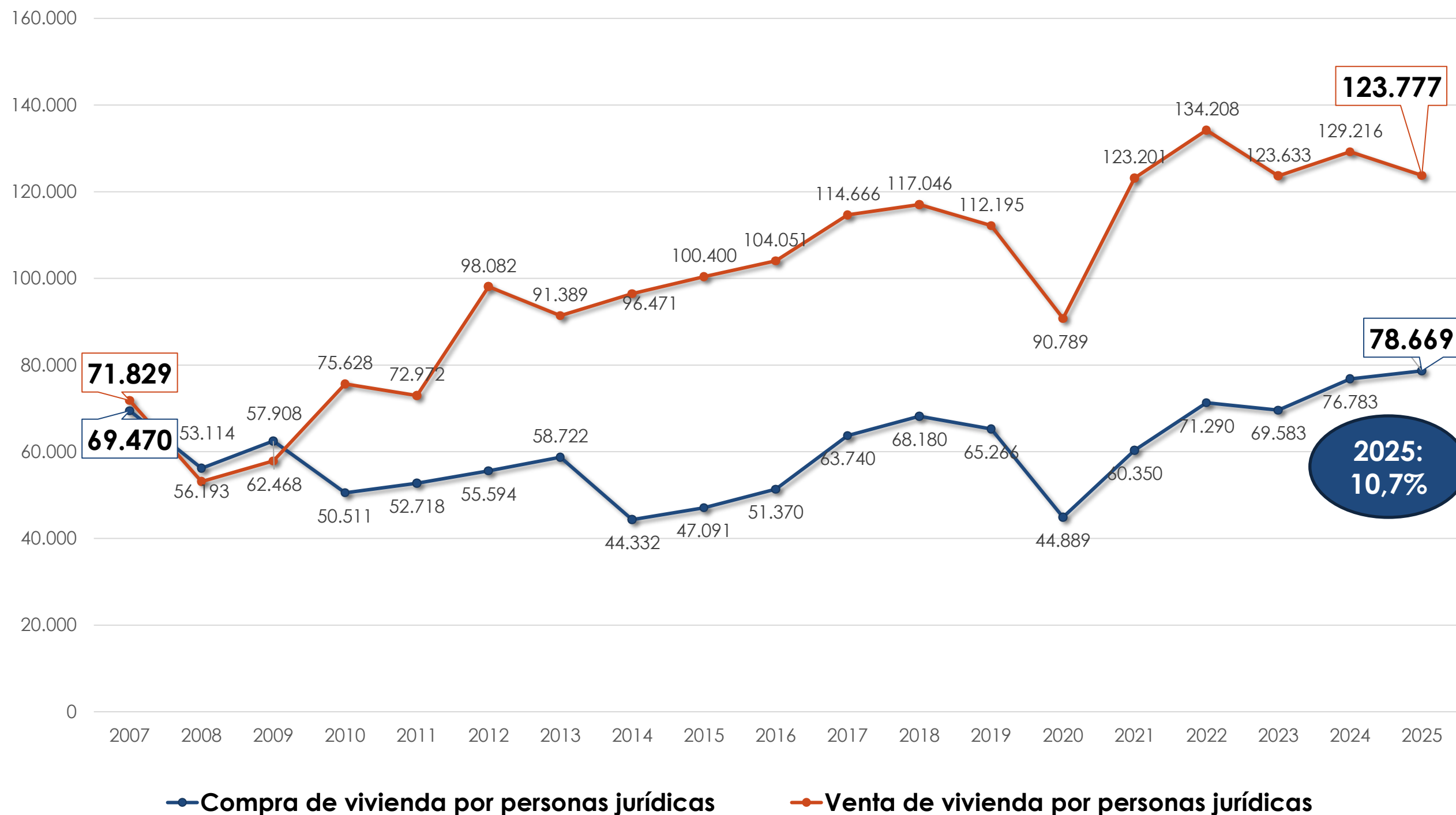


Personas jurídicas



Compra y venta de vivienda por personas jurídicas en España

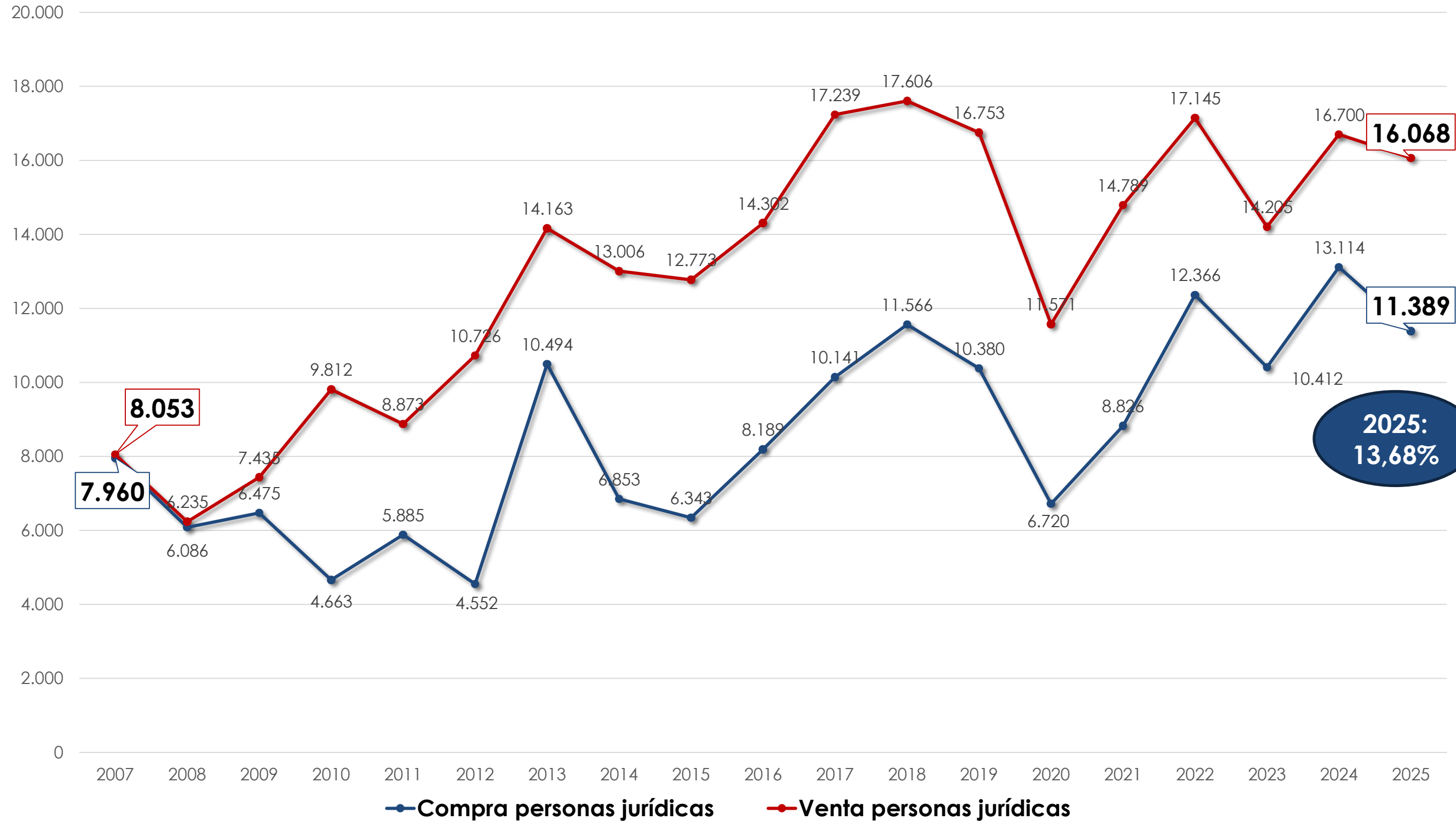
Compra y venta de vivienda por personas jurídicas en España



| Diferencia entre compra y venta de vivienda | |
|---|---------|
| 2007 | -2.359 |
| 2008 | 3.079 |
| 2009 | 4.560 |
| 2010 | -25.117 |
| 2011 | -20.254 |
| 2012 | -42.488 |
| 2013 | -32.667 |
| 2014 | -52.139 |
| 2015 | -53.309 |
| 2016 | -52.681 |
| 2017 | -50.926 |
| 2018 | -48.866 |
| 2019 | -46.929 |
| 2020 | -45.900 |
| 2021 | -62.851 |
| 2022 | -62.918 |
| 2023 | -54.050 |
| 2024 | -52.433 |
| 2025 | -45.108 |

Compra y venta de vivienda por personas jurídicas en la Comunidad de Madrid

Compra y venta de vivienda por personas jurídicas en la Comunidad de Madrid

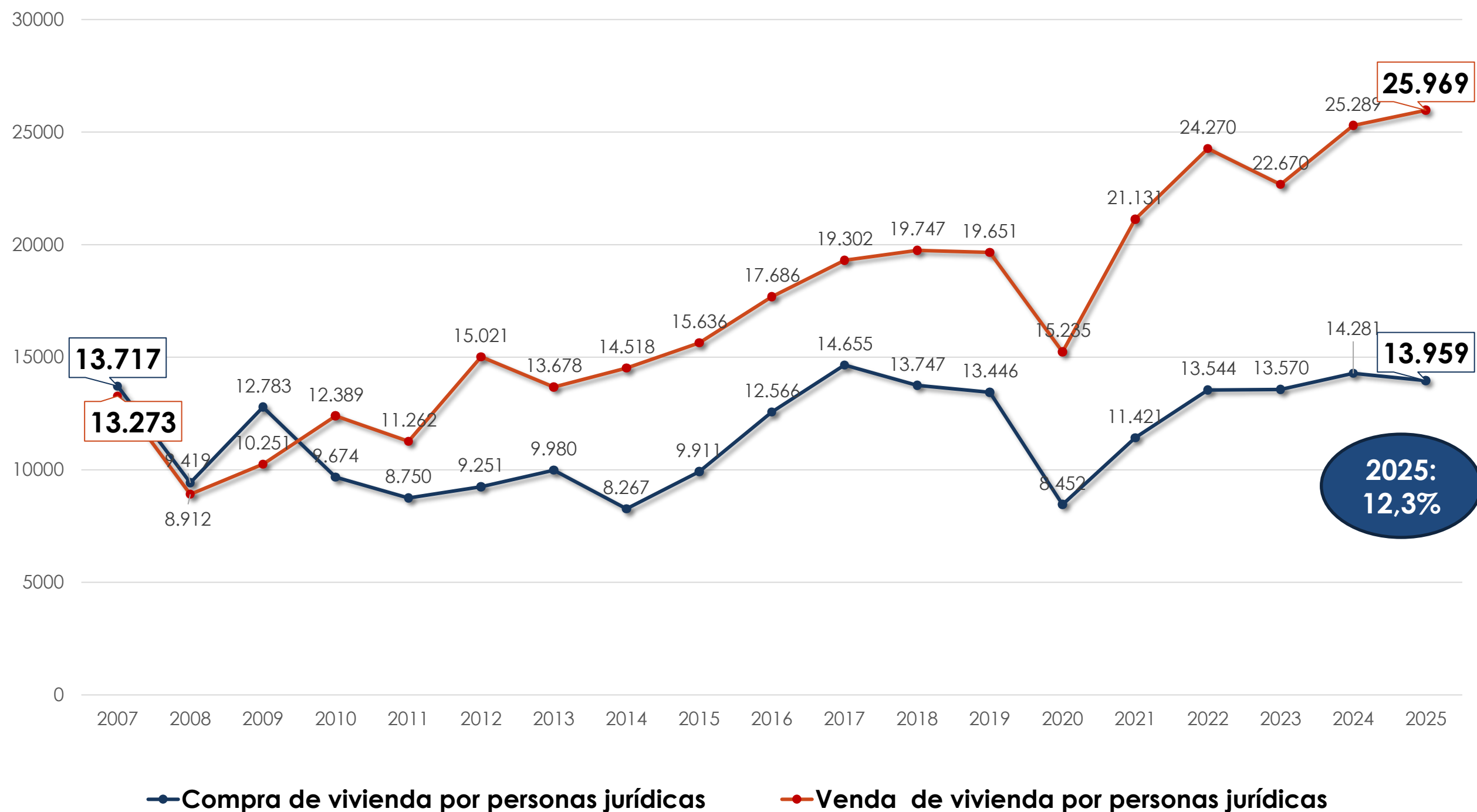


| Diferencia entre compra y venta de vivienda | |
|---|--------|
| 2007 | -93 |
| 2008 | -149 |
| 2009 | -960 |
| 2010 | -5.149 |
| 2011 | -2.988 |
| 2012 | -6.174 |
| 2013 | -3.669 |
| 2014 | -6.153 |
| 2015 | -6.430 |
| 2016 | -6.113 |
| 2017 | -7.098 |
| 2018 | -6.040 |
| 2019 | -6.373 |
| 2020 | -4.851 |
| 2021 | -5.963 |
| 2022 | -4.779 |
| 2023 | -3.793 |
| 2024 | -3.586 |
| 2025 | -4.679 |



Compra y venta de vivienda por personas jurídicas en Catalunya

Compra y venta de vivienda por personas jurídicas en Catalunya



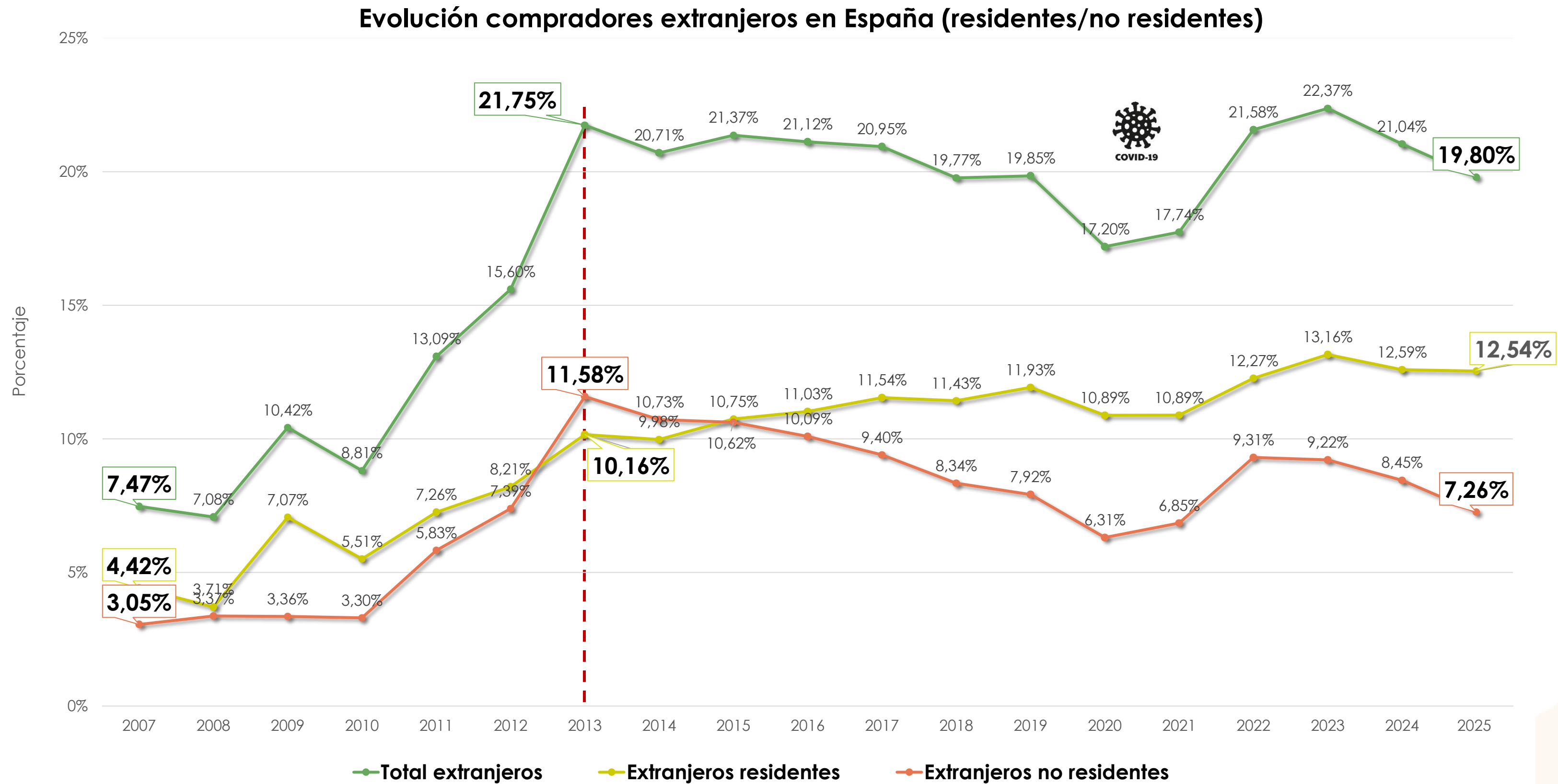
| Diferencia entre compra y venta de vivienda | |
|---|---------|
| 2007 | 444 |
| 2008 | 507 |
| 2009 | 2.532 |
| 2010 | -2.715 |
| 2011 | -2.512 |
| 2012 | -5.770 |
| 2013 | -3.698 |
| 2014 | -6.251 |
| 2015 | -5.725 |
| 2016 | -5.120 |
| 2017 | -4.647 |
| 2018 | -6.000 |
| 2019 | -6.205 |
| 2020 | -6.783 |
| 2021 | -9.710 |
| 2022 | -10.726 |
| 2023 | -9.100 |
| 2024 | -11.008 |
| 2025 | -12.010 |



Extranjeros

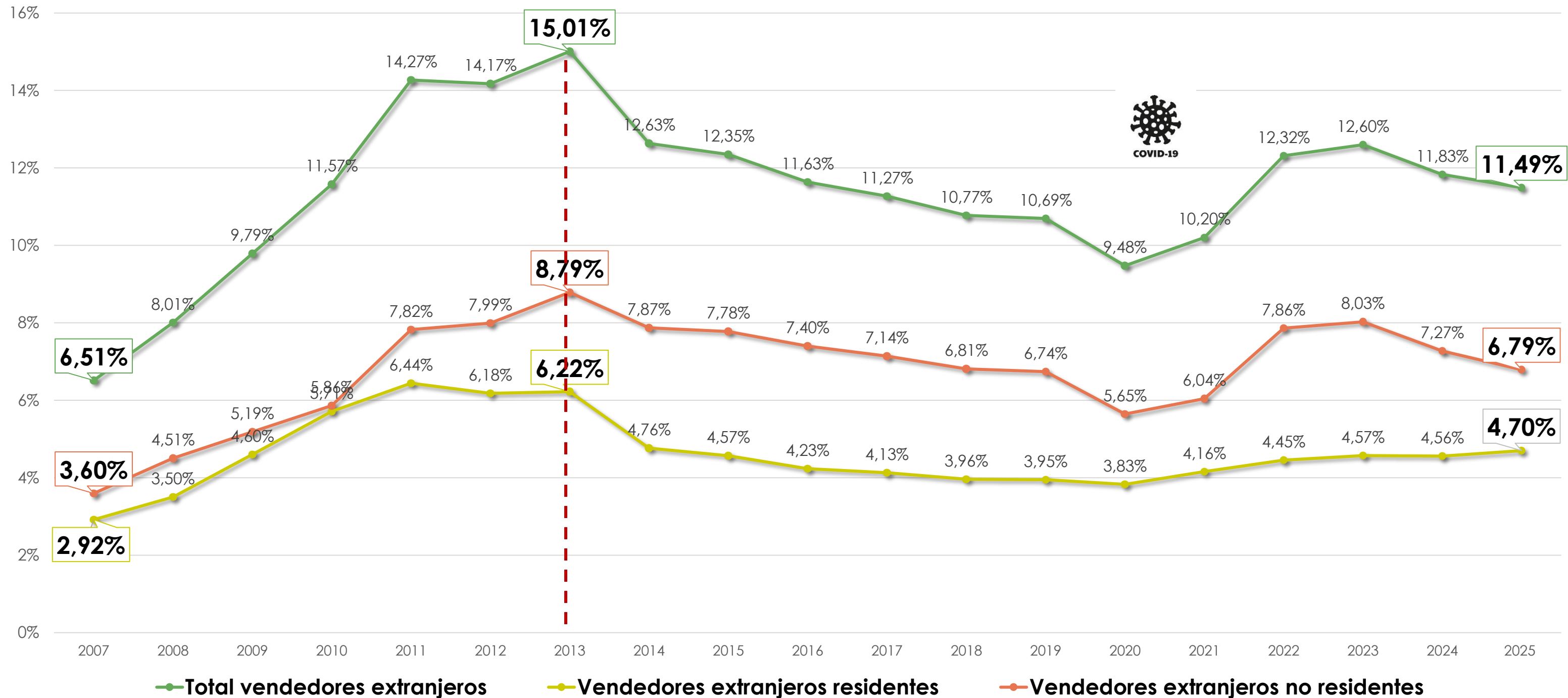


Porcentaje de compradores extranjeros en España (residentes/no residentes)



Porcentaje de vendedores extranjeros en España (residentes/no residentes)

Evolución vendedores extranjeros en España (residentes/no residentes)



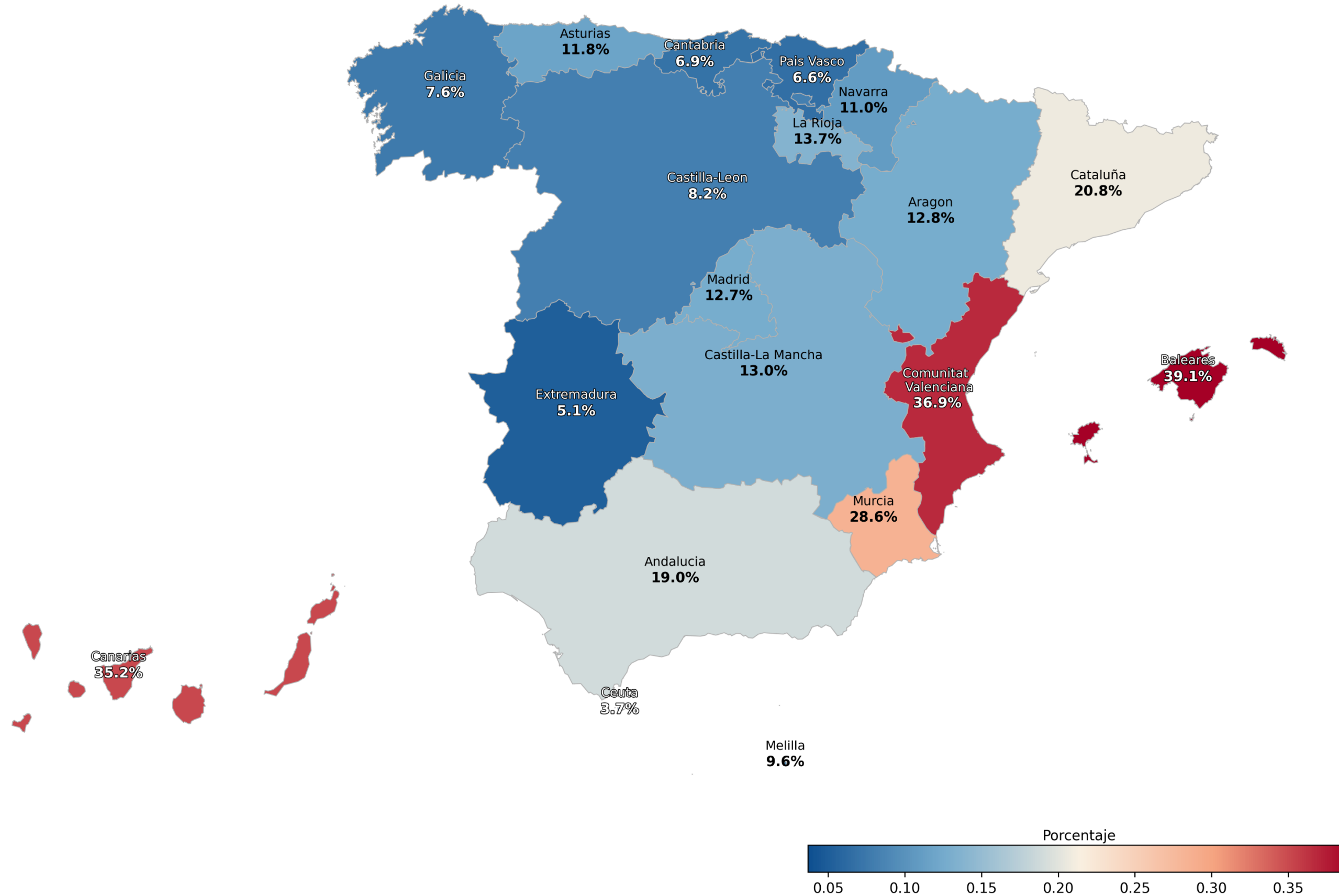
| Extranjeros no residentes | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Compradores extranjeros no residentes | 9,31% | 9,22% | 8,45% | 7,26% |
| Vendedores extranjeros no residentes | 7,86% | 8,03% | 7,27% | 6,79% |
| Diferencia (Compradores - Vendedores) | 1,45% | 1,19% | 1,18% | 0,47% |

Fuente: IUIIN y elaboración propia



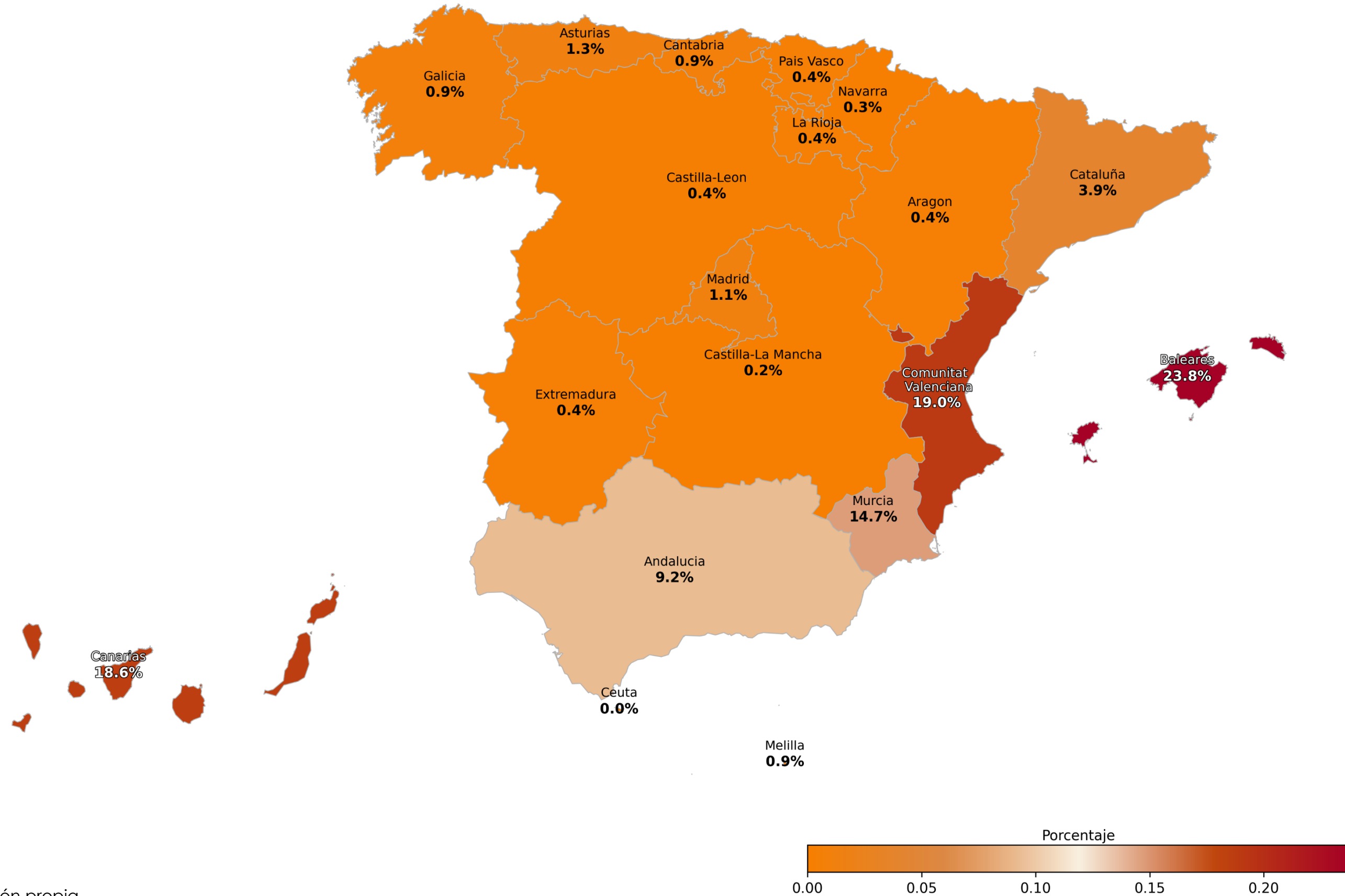
Porcentaje de compradores extranjeros en España por CC.AA 2025

Porcentaje de compradores extranjeros (2025)



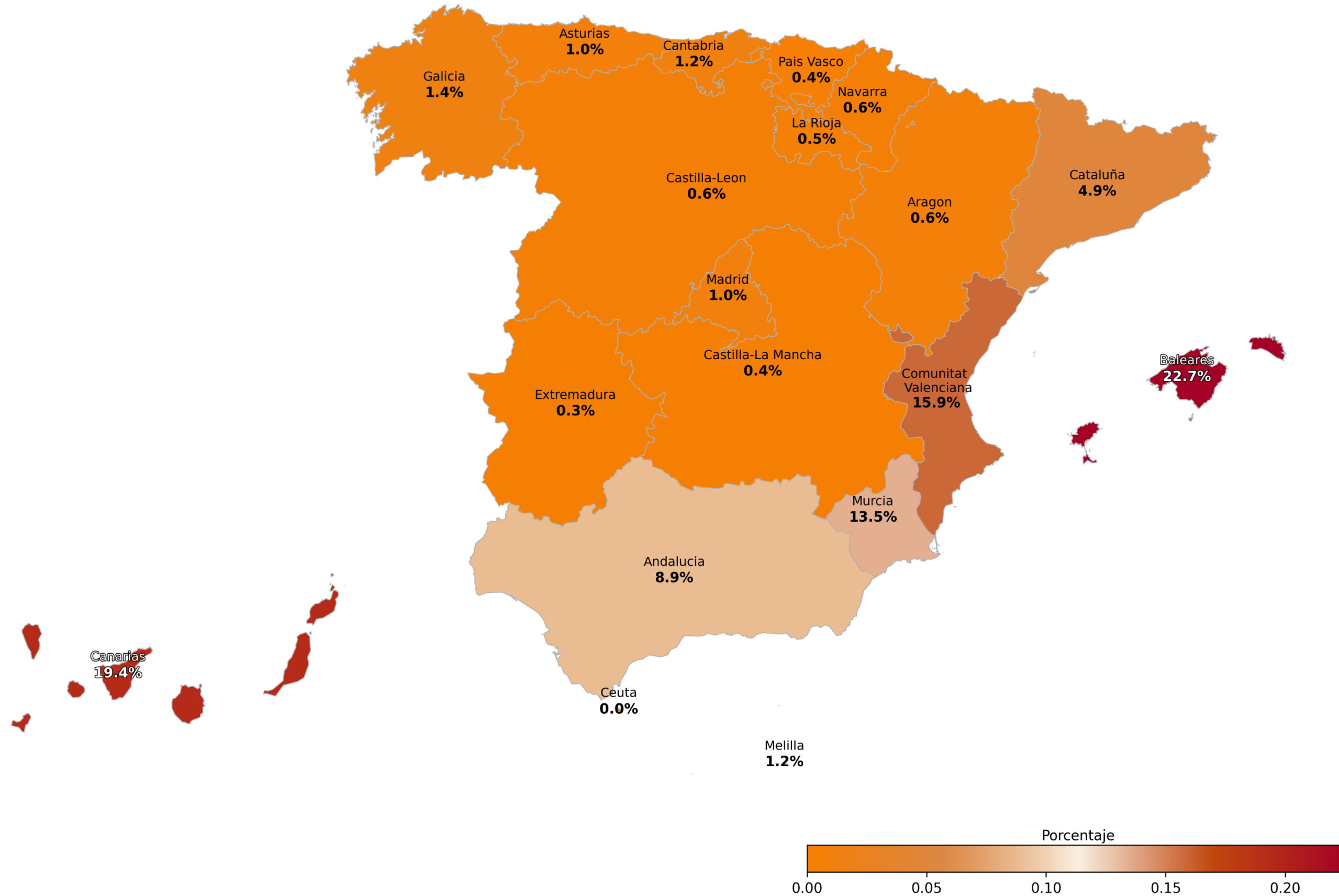
Porcentaje de compradores extranjeros no residentes en España por CC.AA 2025

Porcentaje de compradores extranjeros no residentes sobre el total de compradores (2025)



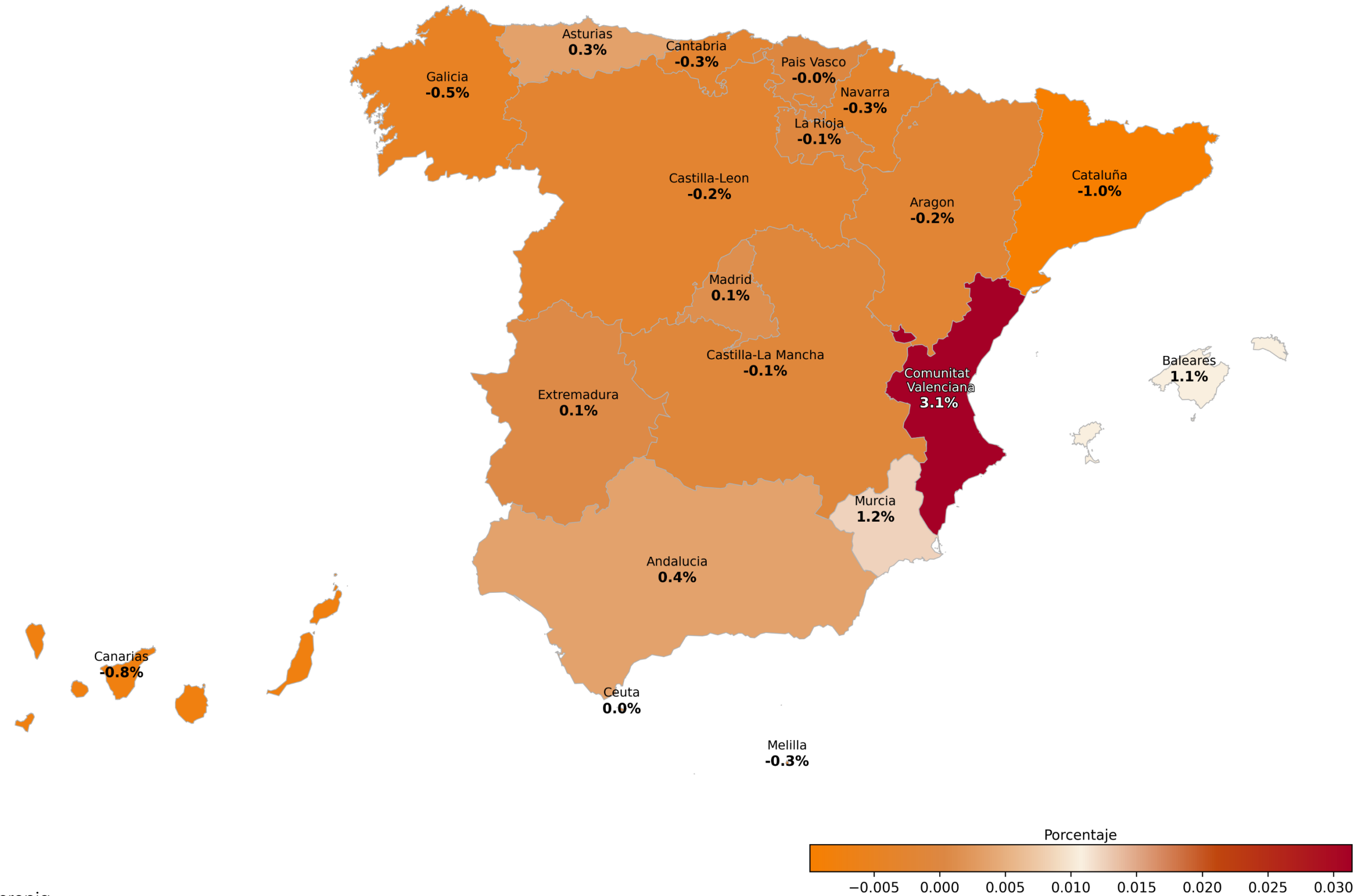
Porcentaje de vendedores extranjeros no residentes en España por CC.AA 2025

Porcentaje de vendedores extranjeros no residentes sobre el total de vendedores (2025)



Diferencia entre compradores y vendedores extranjeros no residentes por CCAA 2025

Diferencia entre compradores y vendedores extranjeros no residentes por CCAA (2025)

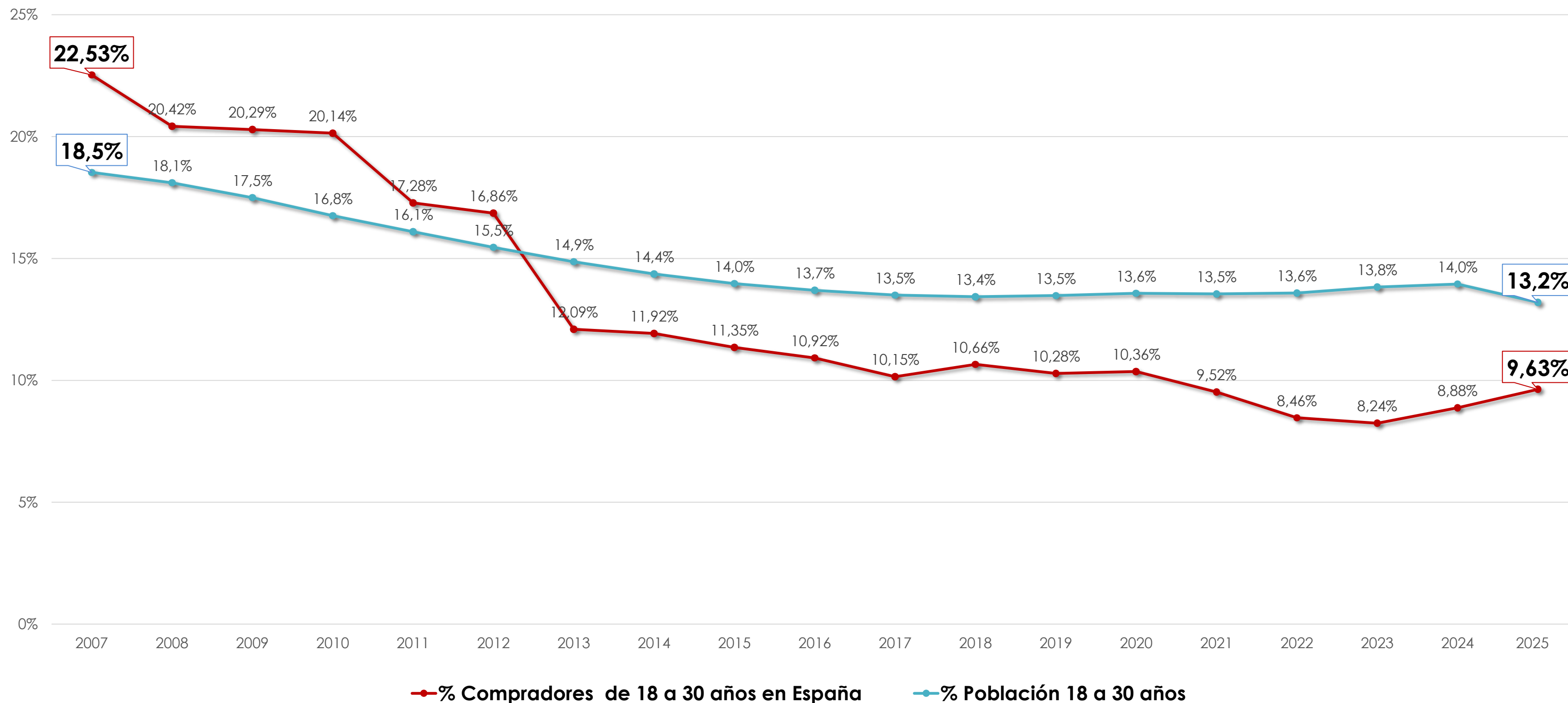


Jóvenes y el mercado de la vivienda



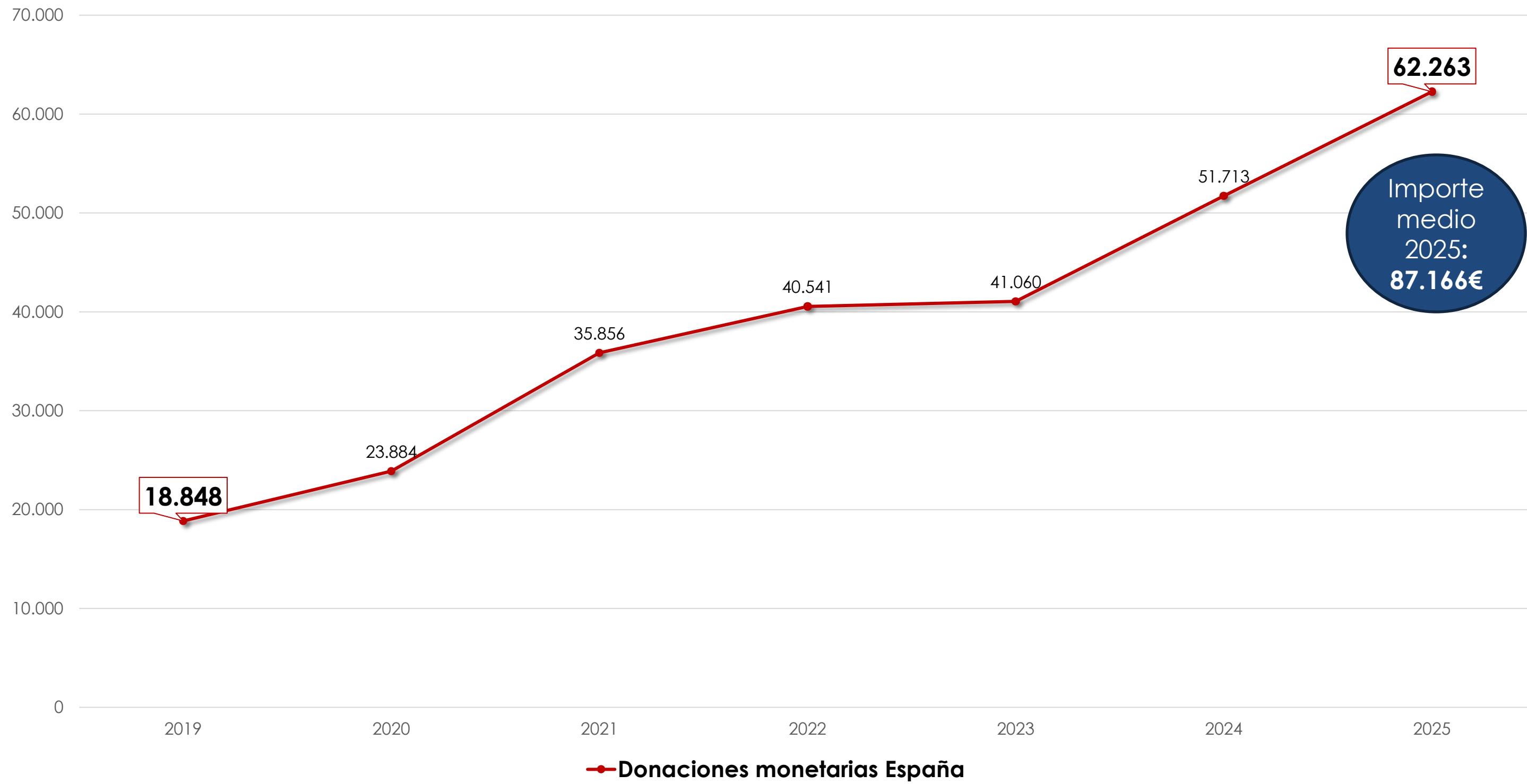
La compra de vivienda por los jóvenes en España

Compradores de 18 a 30 años vs. población de 18 a 30 años en España



Donación monetaria de padres a hijos en España

Donación monetaria de padres a hijos en España



Var. 2019-2025

+230,3%

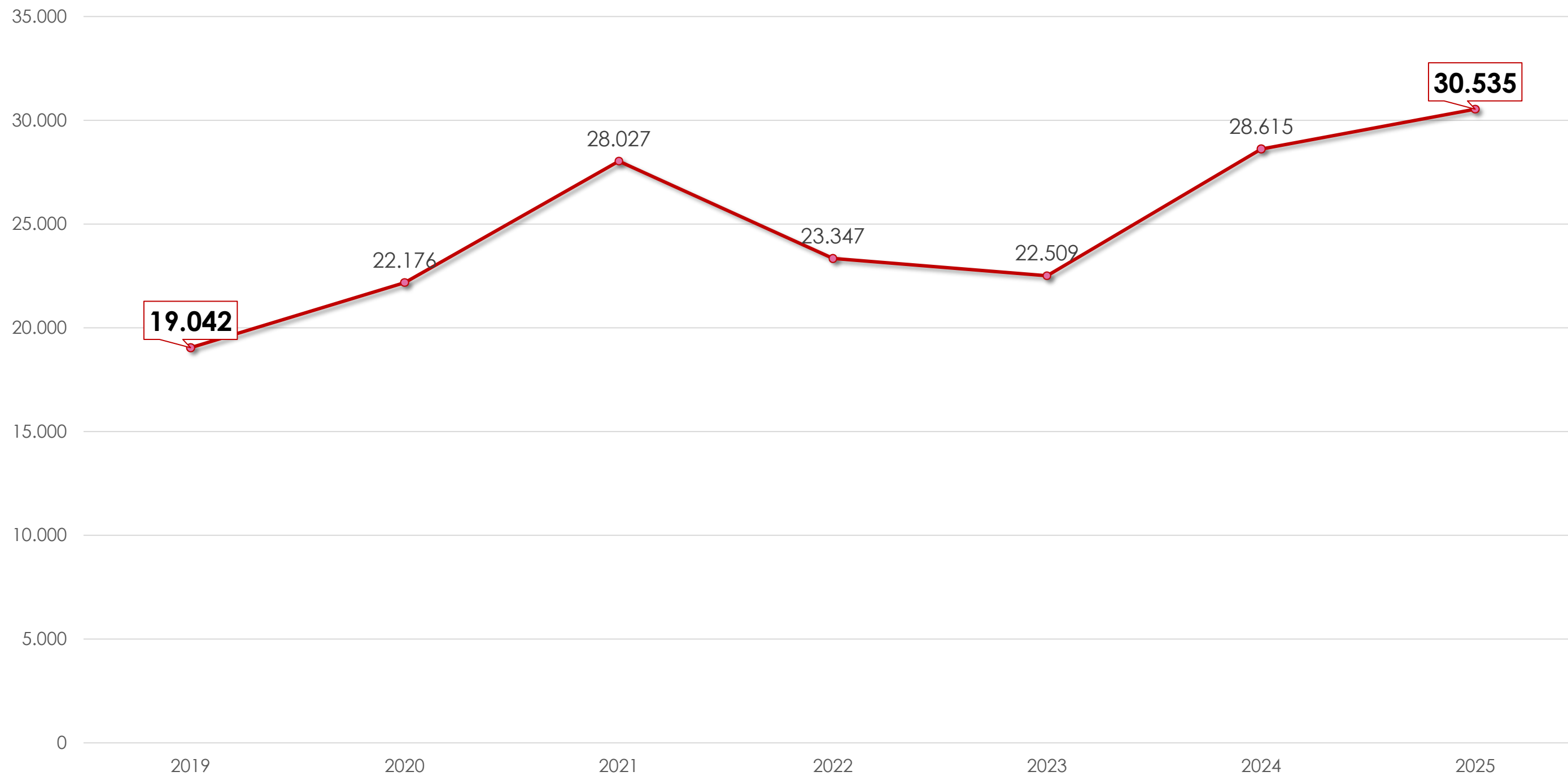
Donación monetaria
x cada 10.000 habitantes

| | |
|------|-------|
| 2019 | 4,01 |
| 2020 | 5,04 |
| 2021 | 7,56 |
| 2022 | 8,53 |
| 2023 | 8,53 |
| 2024 | 10,63 |
| 2025 | 12,67 |



Donación de viviendas de padres a hijos en España

Viviendas donadas de padres a hijos en España



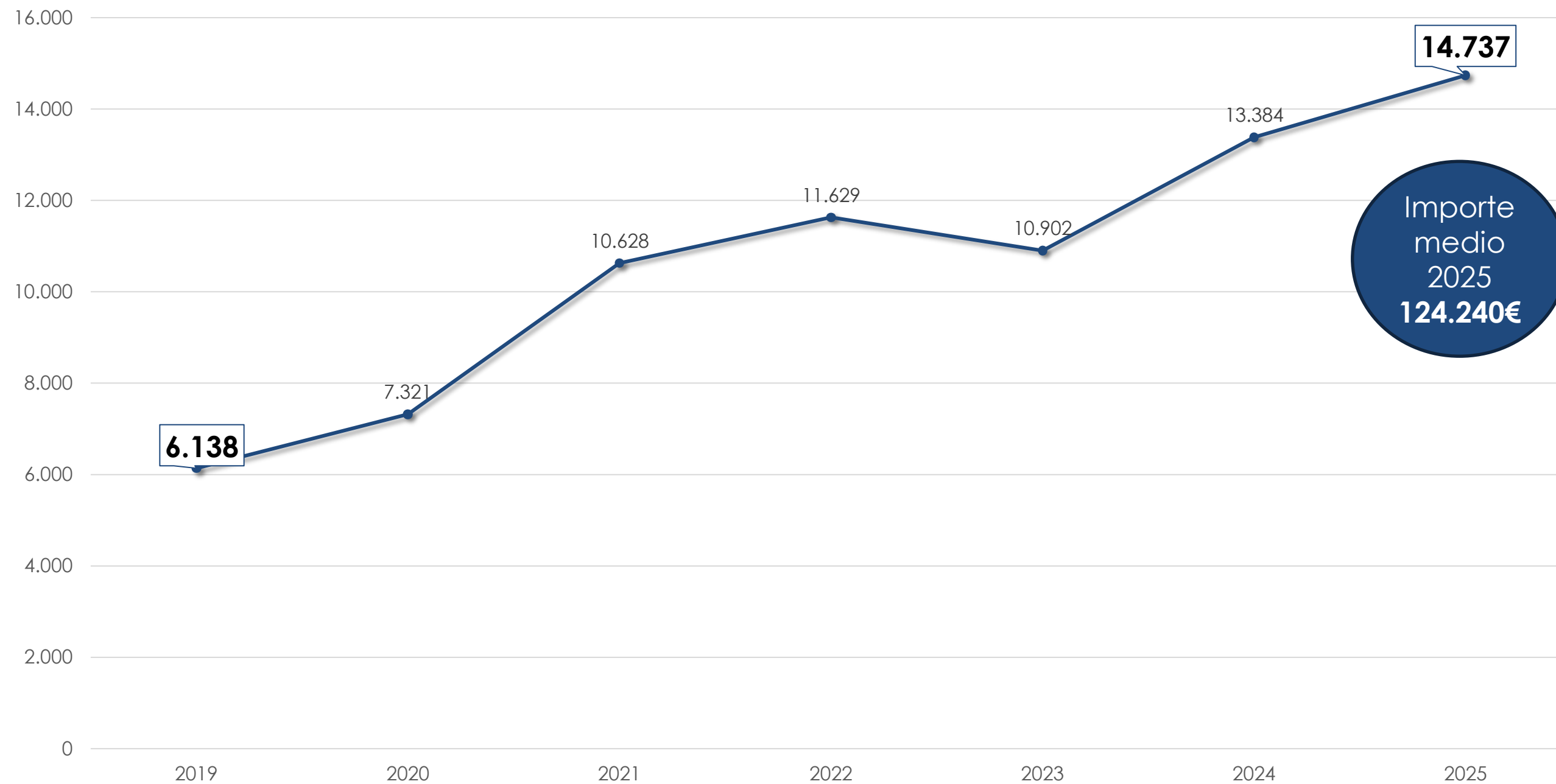
Var. 2019-2025
+60,36%

| Donación de vivienda x cada 10.000 habitantes | |
|---|------|
| 2019 | 4,05 |
| 2020 | 4,69 |
| 2021 | 5,91 |
| 2022 | 4,92 |
| 2023 | 4,73 |
| 2024 | 5,89 |
| 2025 | 6,22 |



Donación monetaria de padres a hijos en la Comunidad de Madrid

Donaciones monetarias de padres a hijos en la Comunidad de Madrid (actos)



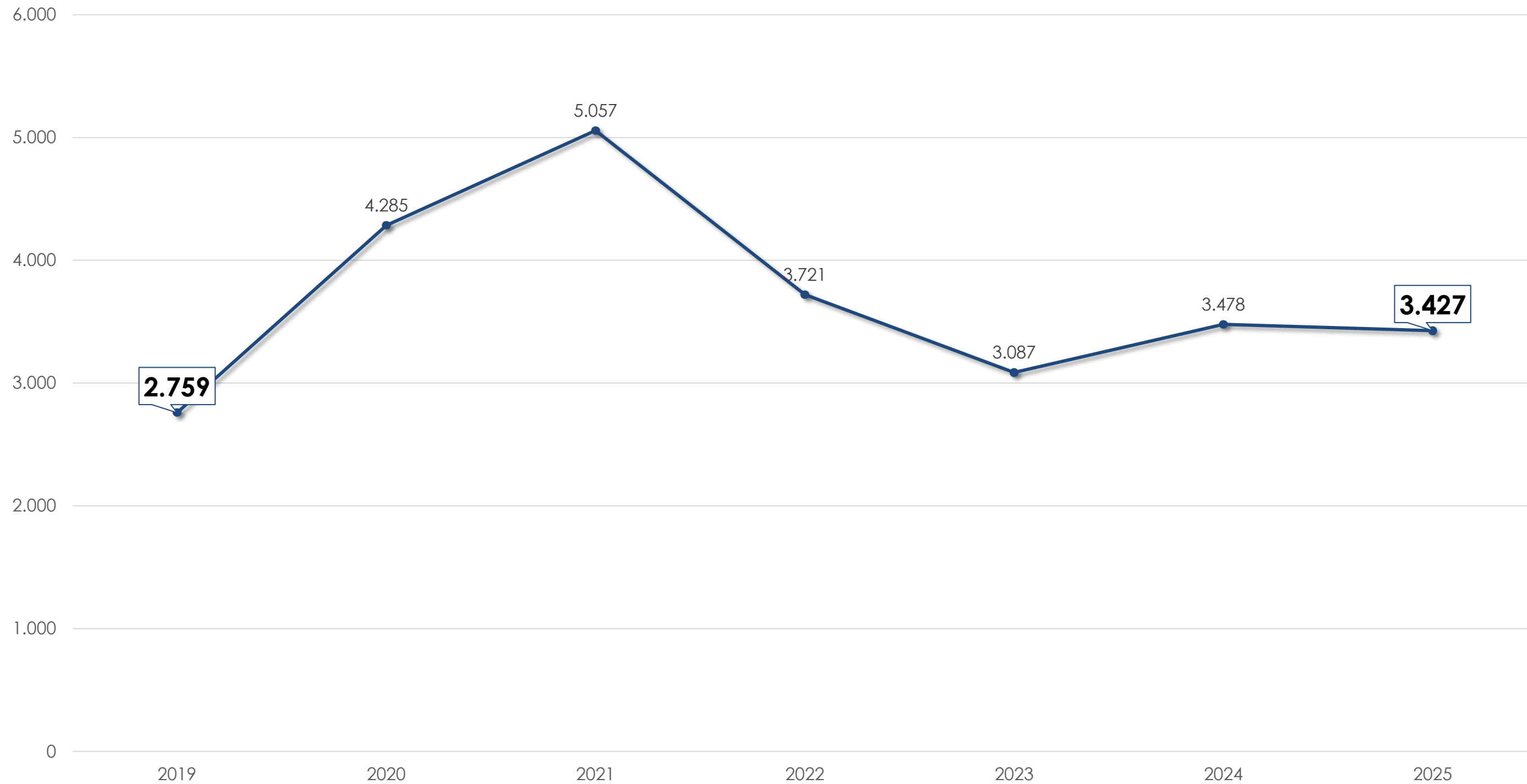
Var. 2019-2025
+140,10%

| Donación monetaria x cada 10.000 habitantes | |
|---|-------|
| 2019 | 9,09 |
| 2020 | 10,79 |
| 2021 | 15,74 |
| 2022 | 17,22 |
| 2023 | 15,86 |
| 2024 | 19,11 |
| 2025 | 20,71 |



Donación de vivienda de padres a hijos en la Comunidad de Madrid

Viviendas donadas de padres a hijos en la Comunidad de Madrid



Var. 2019-2025
+23,74%

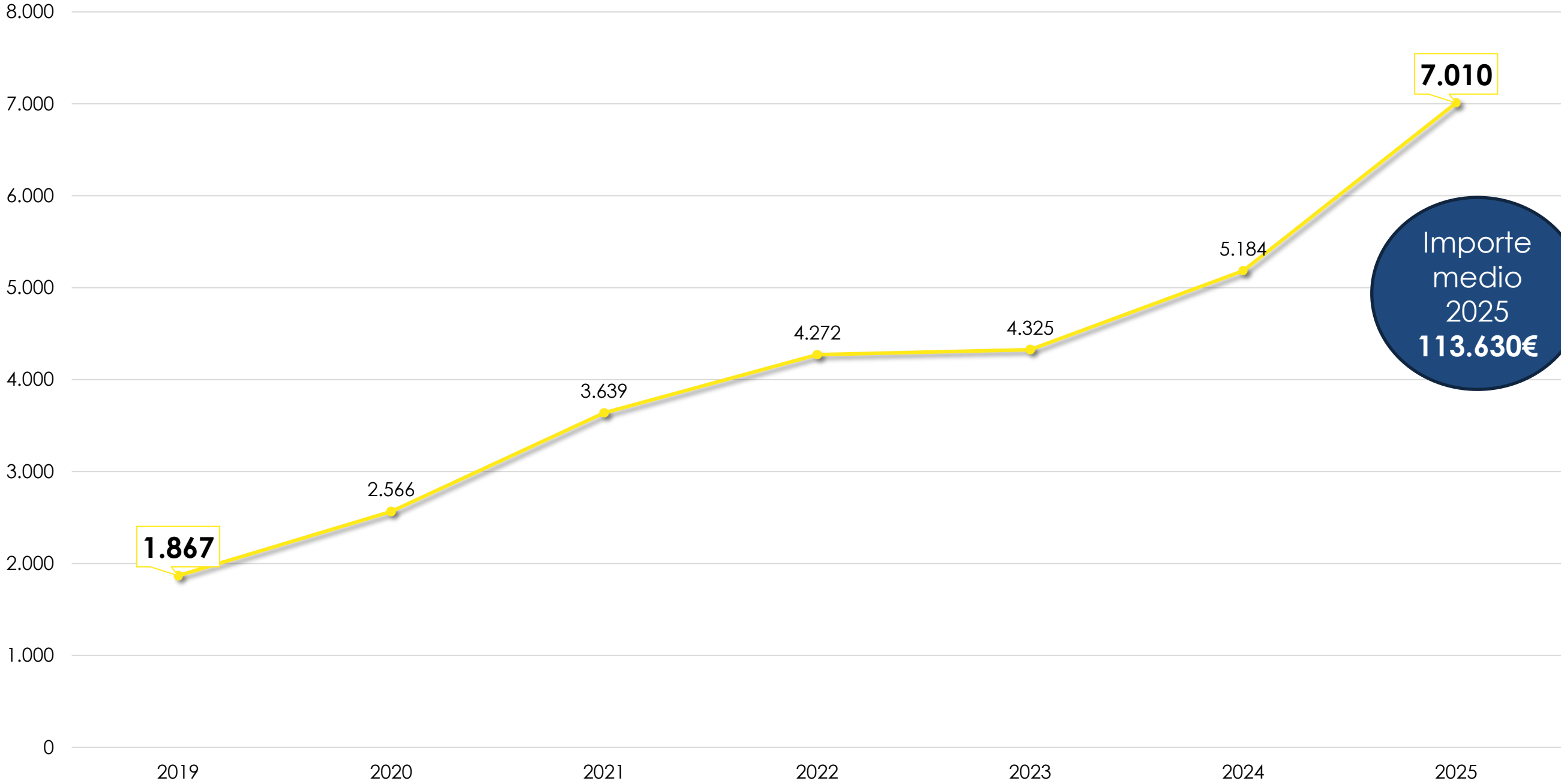
Donación de vivienda x cada 10.000 habitantes

| | |
|------|------|
| 2019 | 4,14 |
| 2020 | 6,34 |
| 2021 | 7,45 |
| 2022 | 5,51 |
| 2023 | 4,49 |
| 2024 | 4,96 |
| 2025 | 4,79 |



Donación monetaria de padres a hijos en Cataluña

Donaciones monetarias de padres a hijos en Cataluña (actos)



Var. 2019-2025
+275,5%

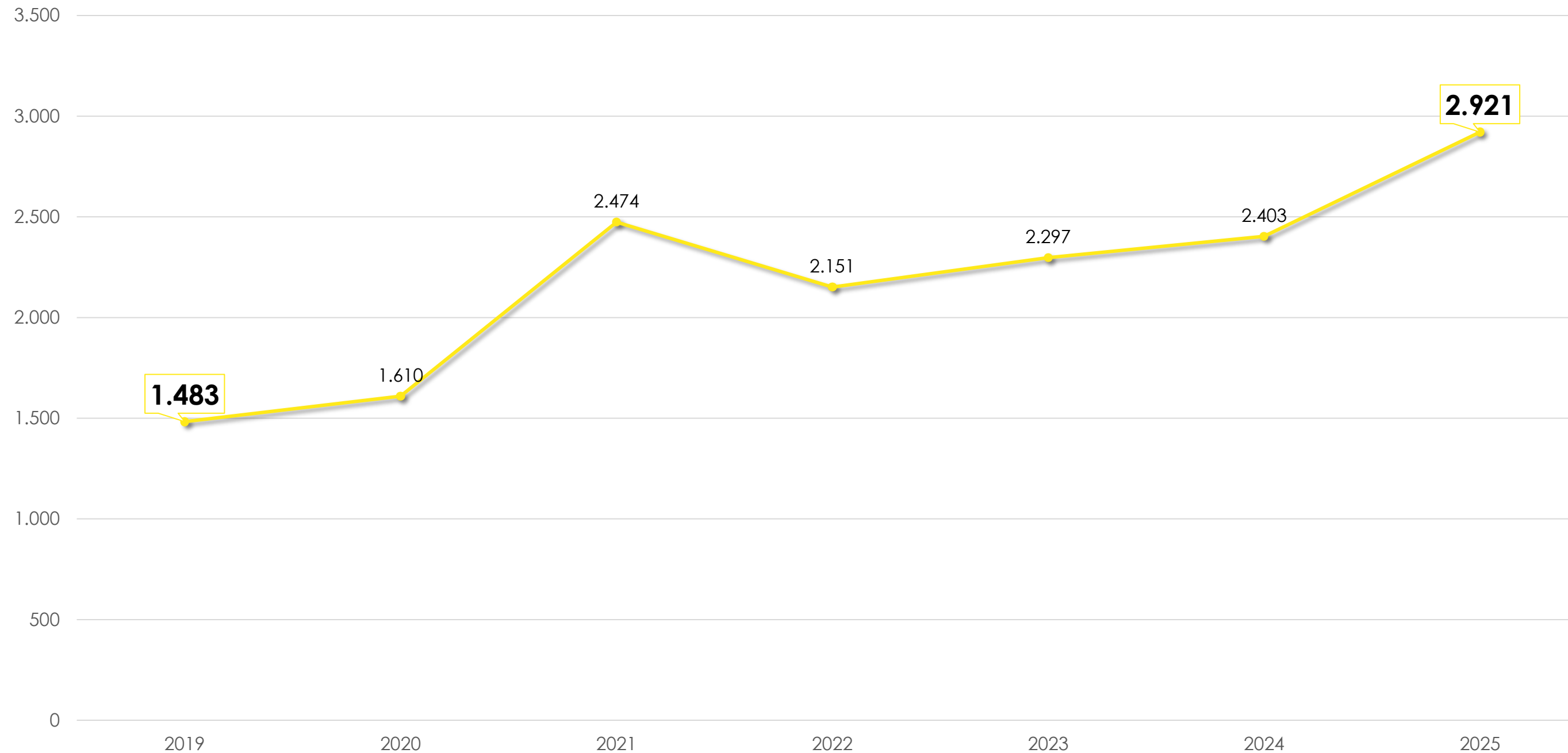
| Donación monetaria x cada 10.000 habitantes | |
|---|------|
| 2019 | 2,43 |
| 2020 | 3,32 |
| 2021 | 4,69 |
| 2022 | 5,48 |
| 2023 | 5,47 |
| 2024 | 6,38 |
| 2025 | 8,53 |

Fuente: IUIIN, INE y elaboración propia



Donación de vivienda de padres a hijos en Cataluña

Viviendas donadas de padres a hijos en Cataluña



Var. 2019-2025

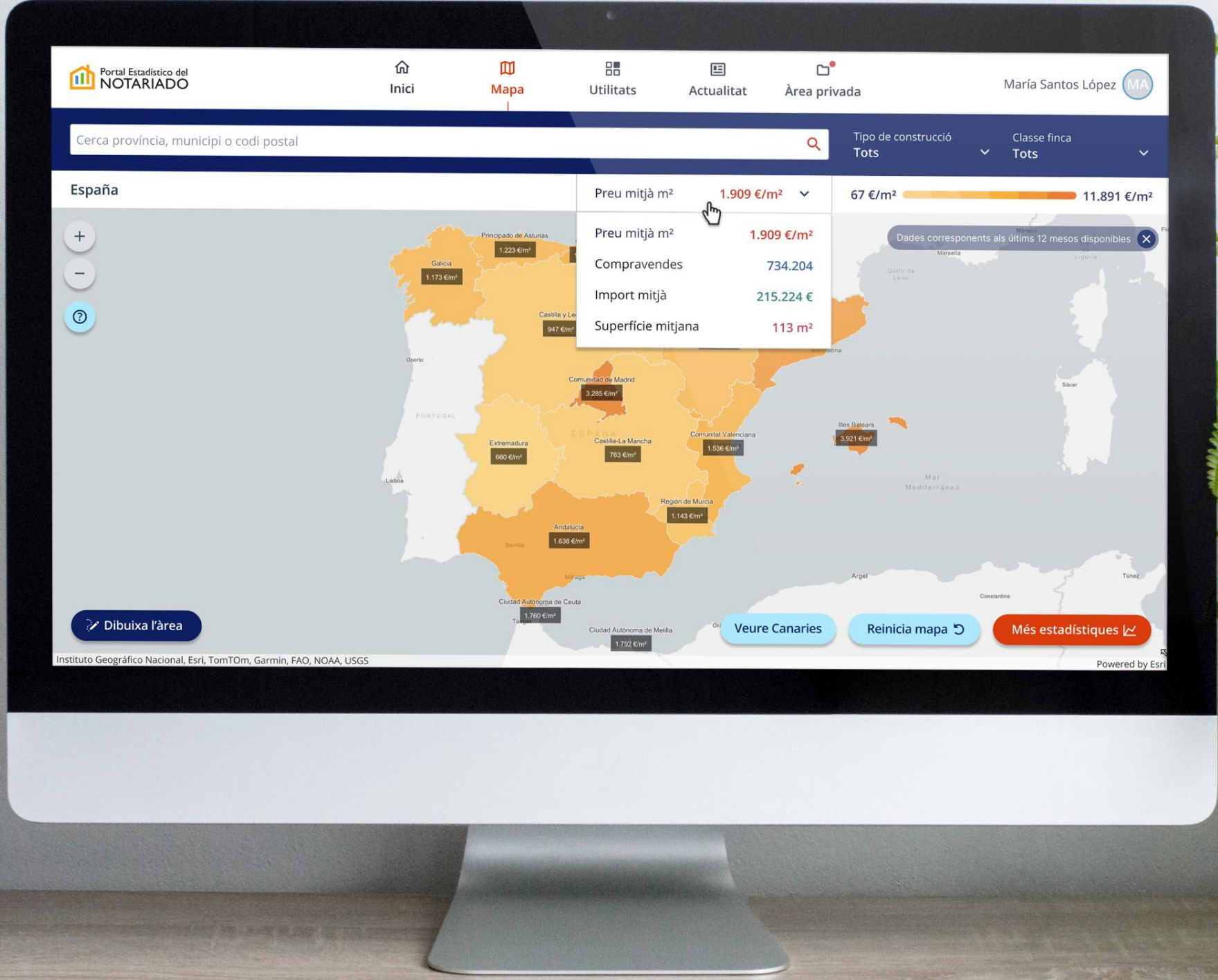
+96,97%

**Donación de vivienda
x cada 10.000 habitantes**

| | |
|------|------|
| 2019 | 1,95 |
| 2020 | 2,08 |
| 2021 | 3,19 |
| 2022 | 2,76 |
| 2023 | 2,91 |
| 2024 | 3,00 |
| 2025 | 3,60 |



www.penotariado.com





CENTRO
TECNOLÓGICO
DEL NOTARIADO