

Índice Sintético de Vivienda ASUFIN

Primer trimestre de 2026

El proyecto Sobrendeudamiento de los hogares y prácticas del crédito al consumo en un entorno financiero en transformación ha sido subvencionado por el Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030 siendo su contenido responsabilidad exclusiva de ASUFIN.

asufin
ASOCIACIÓN DE USUARIOS FINANCIEROS

MINISTERIO
DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO
Y AGENDA 2030

Sobre **ASUFIN**

ASUFIN, la Asociación de Usuarios Financieros, fundada en 2009 para la defensa y protección del consumidor financiero. Inscrita en el REACU, es miembro del CCU (Consejo de Consumidores y Usuarios), del BEUC (*Bureau Européen des Unions de Consommateurs*), la mayor organización europea de asociaciones de consumo y de *Finance Watch*.

ASUFIN tiene presencia, a través de su presidenta Patricia Suárez, en el Consejo Consultivo (BSG) de la EBA (Autoridad Bancaria Europea) y el Grupo de usuarios de servicios financieros (FSUG) de la DG FISMA de la Comisión Europea donde ostenta la vicepresidencia.

A nivel nacional, **ASUFIN** participa activamente en el impulso a las finanzas verdes, a través de Spainsif.

Forma parte del programa Finanzas para todos que coordinan el Banco de España y la CNMV. En este marco, la asociación desarrolla, entre otros, programas de educación financiera y digital, sobreendeudamiento y préstamo responsable, vivienda, seguros, inversión y finanzas sostenibles en el marco de la Agenda 2030. Por todo ello, recibió el Premio a la trayectoria en Educación Financiera 2021 del programa Finanzas para todos.

Sobre **el autor**

Estudio realizado por el Departamento de Estudios de **ASUFIN**, con la colaboración de Antonio Luis Gallardo Sánchez-Toledo. Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Autónoma de Madrid, con las especialidades de Dirección Financiera e Investigación Económica. Tras haber trabajado en la sociedad de valores de La Caixa (hoy CaixaBank) y en el Grupo Santander, lleva más de 18 años desarrollando su labor en el ámbito de la protección de los consumidores y la educación financiera, realizando labores divulgativas que incluyen la elaboración de estudios en el ámbito de las finanzas personales y los seguros.

Introducción

ASUFIN elabora un índice sintético de vivienda como modo de obtener una lectura rápida del mercado. Sus variables permiten la comparación trimestral y observar la evolución de la presión del mercado residencial. Cada magnitud se somete a un valor relativo (mayor o menor que 100, que es el valor base), lo que permite anticipar cambios estructurales antes de que sean visibles en cada estadística individual. **Todo valor por encima de 100, supone una mayor tensión desde el momento de origen del índice (agosto 2025) y por debajo de 100 lo contrario, distensión y mayor facilidad de acceso**.

El índice agrega seis dimensiones del mercado con la siguiente ponderación: accesibilidad (25%), financiación (15%), oferta (10%), demanda extranjera (10%), importe medio de hipoteca (15%) y precio de la vivienda IPV (25%). El precio de la vivienda recibe una ponderación relevante por ser el indicador más directo de la tensión del mercado: se utiliza el crecimiento acumulado desde el periodo base, construido a partir de las variaciones trimestrales del IPV publicadas por el INE.

Los **seis componentes del índice**, en detalle:

1 **Accesibilidad** Peso 25%	Ratio entre la cuota mensual de una hipoteca media a 26 años y el salario medio mensual. Cuando sube, el esfuerzo financiero del hogar crece.
2 **Precio de la vivienda IPV** Peso 25%	Crecimiento acumulado del Índice de Precios de Vivienda.
3 **Financiación** Peso 15%	Porcentaje de la nueva contratación firmado a tipo variable. Cuando crece la cuota de variable aumenta la exposición de los hogares a la subida del Euribor y, por tanto, la tensión del mercado.
4 **Importe medio de la hipoteca** Peso 15%	Cuantía media financiada. Refleja la escalada del importe que las familias necesitan financiar para comprar.
5 **Oferta** Peso 10%	Porcentaje de vivienda nueva sobre el total de transacciones. Un mayor peso de obra nueva alivia la presión sobre la usada y reduce tensión, pero lo hace de forma relativa, en la medida en que la vivienda nueva sigue soportando subidas de precios importantes (aunque menos que la de segunda mano).
6 **Demanda extranjera** Peso 10%	Porcentaje de compraventas realizadas por compradores extranjeros, que concentra competencia adicional especialmente en zonas tensionadas.

Resultado primer trimestre

La accesibilidad mejora por la actualización de los salarios y aumento del plazo que compensa el aumento del importe. La financiación se tensa porque el peso del tipo variable avanza 0,6 p.p. frente al cierre de 2025, exponiendo a más hogares al riesgo de subida del Euribor. La oferta gana terreno gracias al repunte de los visados de obra nueva, mientras que el importe medio de la hipoteca y, especialmente, del precio de la vivienda que sigue al alza, al igual que la demanda extranjera se mantiene en niveles altos.

EVOLUCIÓN DEL PRIMER TRIMESTRE

Componente	Peso	Valor 1T 2026	Valor vs 4T 2025
Accesibilidad (cuota/salario)	25%	33,10% media	-2,24 p.p.
Precio vivienda (IPV acum.)	25%	+8,40% (acum.)	+3,70 p.p.
Financiación (% variable)	15%	36,2% variable	+0,60 p.p.
Importe medio hipoteca	15%	174.132€	+0,90 p.p.
Oferta (% vivienda nueva)	10%	21,30%	+4,70 p.p. (ef.)
Demanda extranjera	10%	13,87%	+0,35 p.p.
ÍNDICE SINTÉTICO	**100%**	**101,70%**	**+0,30 pts**

©ASUFIN 2026 · www.asufin.com

Cifras clave del 1T 2026

Hipotecas constituidas sobre vivienda en marzo 2026

46.661

(**+9,00%** interanual)

Mejor marca desde 2010, pero desacelerando su crecimiento.

Tipo de interés medio

2,84%

Tipo **fijo** **2,83%** | Tipo **variable** **2,86%**

No refleja aún la subida que se percibe desde abril por la elevación del Euribor.

Composición de la nueva contratación

63,80% Tipo **fijo**

36,20% Tipo **variable**

Con apenas cambios con respecto al cierre de 2025.

Importe medio de hipoteca

174.132€

+10,10% interanual

+0,90% vs diciembre 2025

Sigue elevándose.

Cuota mensual estimada

789,93€

26 años al **2,84%**

Supone el 33,10% del salario medio mensual.

Compraventas de vivienda en marzo

61.295

-2,20% interanual

Un 21,30% vivienda nueva que gana posiciones.

Visados de obra nueva enero-febrero 2026

24.991

+9,3% interanual

Compra por extranjeros

24.791

13,87% del total

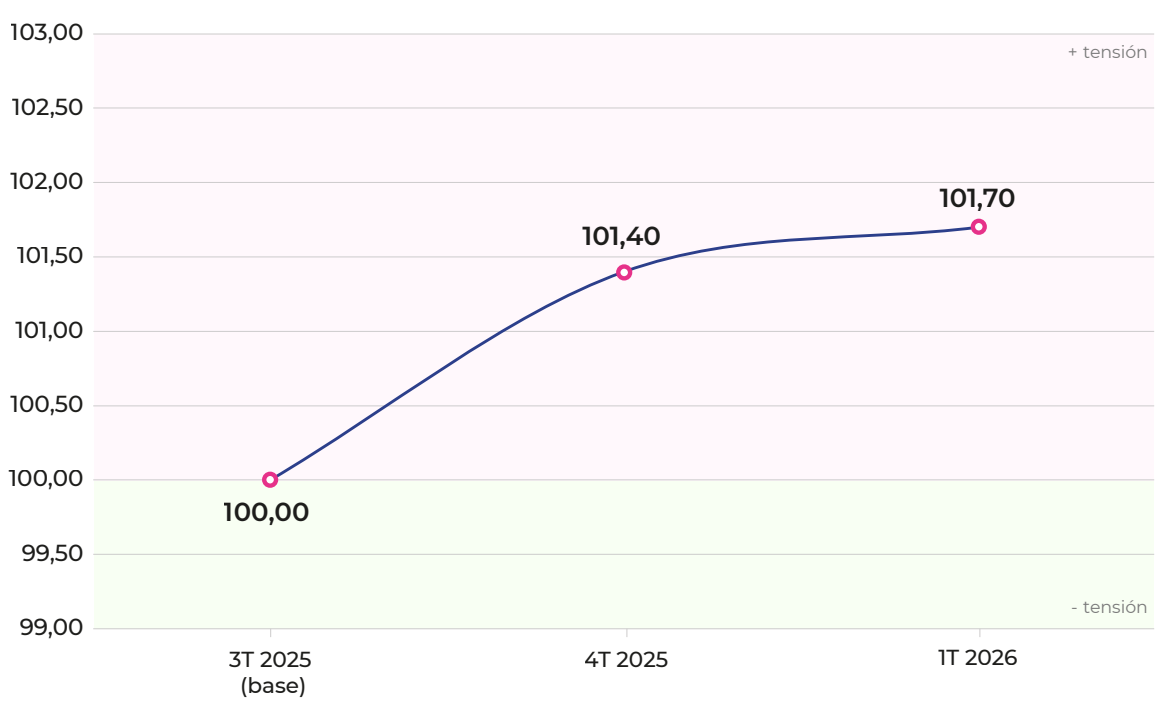
Cuarto mejor dato histórico, pero se mantiene muy estable.

Precio de la vivienda (IPV) en el 1T 2026

+3,50% trimestral | **+12,90%** interanual	**+9,10%** interanual	**+13,50%** interanual
La mayor variación interanual desde el 1T 2007	Vivienda nueva	Vivienda 2º mano

Evolución del índice Sintético

Serie histórica del índice tomando como base 100 el primer dato disponible (agosto 2025):



El índice avanza hasta los 101,7 pts en el 1T 2026 (+0,3 pts). El alivio que aporta la mejora de la accesibilidad (-0,7 pts) y el mayor peso de la vivienda nueva (-0,1 pts) se queda corto frente a la tensión acumulada del precio (+2,1 pts) y el avance del importe medio de la hipoteca (+0,4 pts). **La proyección para los próximos trimestres dependerá de la senda del Euribor y del ritmo de crecimiento del IPV**.

El avance del índice revela
mayor dificultad de acceso a la vivienda,
en especial **por la subida de precios**

1 Accesibilidad.
Persiste la ratio deficiente

La ratio cuota / salario mejora en todos los tramos de edad respecto a diciembre 2025. Aun así, los menores de 25 años siguen muy lejos de un nivel sostenible (57,50% de su salario), mientras que el tramo 25-34 años (núcleo de la demanda de primera vivienda) supera el 38,00%, por encima del umbral del 35,00% recomendado por el Banco de España.

RATIO/CUOTA POR TRAMOS DE EDAD

Tramo de edad	Salario mes	% cuota/ salario	Dif. vs diciembre 2025
De **16 a 24** años	1.372,80€	57,54%	-0,59 p.p.
De **25 a 34** años	2.030,00€	38,91%	-1,18 p.p.
De **35 a 44** años	2.300,00€	34,34%	-1,04 p.p.
Media	**2.385,60€**	**33,11%**	**-2,37 p.p.**
De **45 a 54** años	2.547,00€	31,01%	-0,96 p.p.
De **55 y más** años	2.680,70€	29,47%	-3,08 p.p.

©ASUFIN 2026 · www.asufin.com

2 Precio de la vivienda (IPV). Fuerte aceleración trimestral

El Índice de Precios de Vivienda del INE publicado el 8 de junio de 2026 confirma que el precio de la vivienda sigue siendo el principal foco de tensión del mercado. En el 1T 2026 los precios suben un 3,50% trimestral y un 12,90% interanual, la mayor subida interanual desde el 1T 2007 (entonces +13,10%, ya en plena burbuja). Es el 44 trimestre consecutivo al alza.

VARIACIÓN TRIMESTRAL vs VARIACIÓN INTERANUAL

Período	Var. trimestral	Var. Interanual	Acum. vs base
2T 2025	+4,00%	+12,50%	0,00%
3T 2025	+2,90%	+12,80%	+2,90%
4T 2025	+1,80%	+12,90%	+4,80%
1T 2026	**+3,50%**	**+12,90%**	**+8,40%**

©ASUFIN 2026 · www.asufin.com

3 Financiación.
Nuevas contrataciones a variable

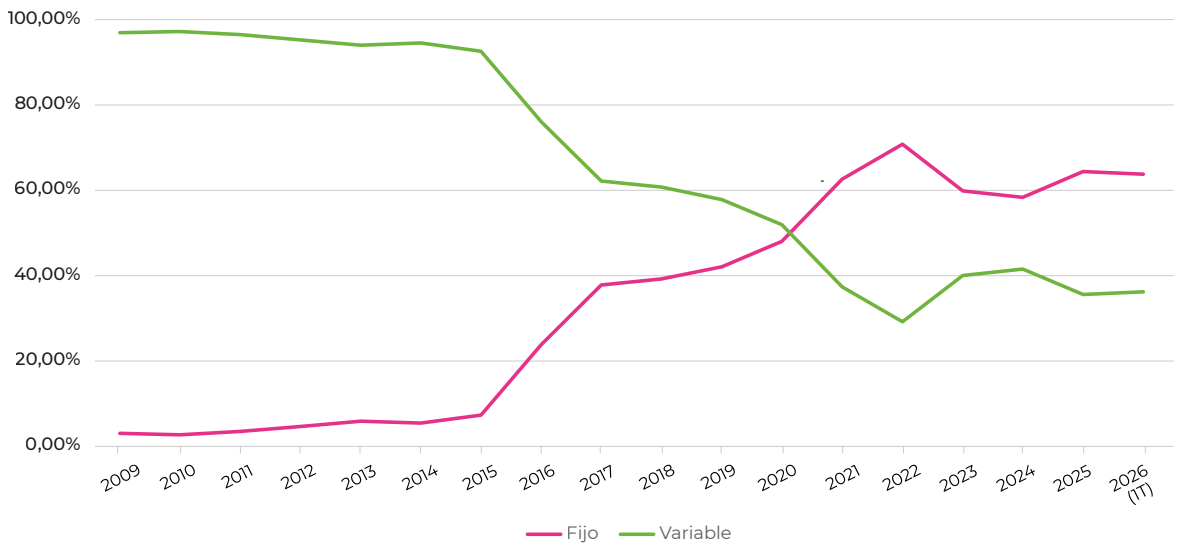
Tras el repunte del tipo fijo en 2025 (64,40%), el primer trimestre de 2026 muestra un primer giro hacia el variable: el fijo cede 0,6 p.p. hasta el 63,80%. Es coherente con la senda bajista del Euribor descontada por los mercados, que vuelve a hacer atractivo el tipo variable para perfiles con horizonte corto.

HIPOTECAS CONTRATADAS POR TIPO (%)

Período	% Tipo fijo	% Tipo variable	Var. variable (p.p.)
2023	59,90%	40,10%	+10,90
2024	58,40%	41,60%	+1,50
2025	64,40%	35,60%	-6,00
2026 (1T)	63,80%	36,20%	+0,60

©ASUFIN 2026 · www.asufin.com

CONTRATACIÓN HIPOTECAS FIJAS Y VARIABLES



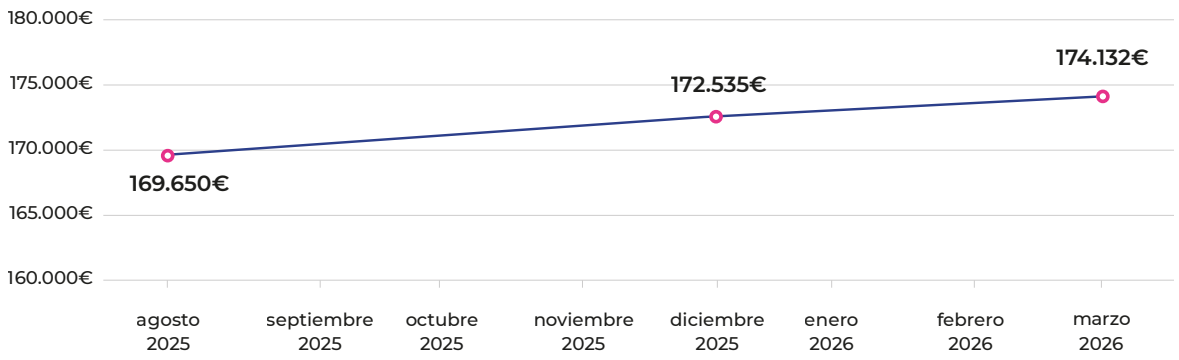
©ASUFIN 2026 · www.asufin.com

4 Importe medio de la hipoteca. Los tipos y plazos compensan la subida de precios.

El importe medio sube hasta 174.132 euros (+0,9% en tres meses, +10,1% interanual), pero sus tipos medios y la actualización de los salarios INE permiten reducir la cuota a 789,93 euros y el esfuerzo financiero a un 33,11% del salario medio mensual, frente al 35,48% de diciembre 2025.

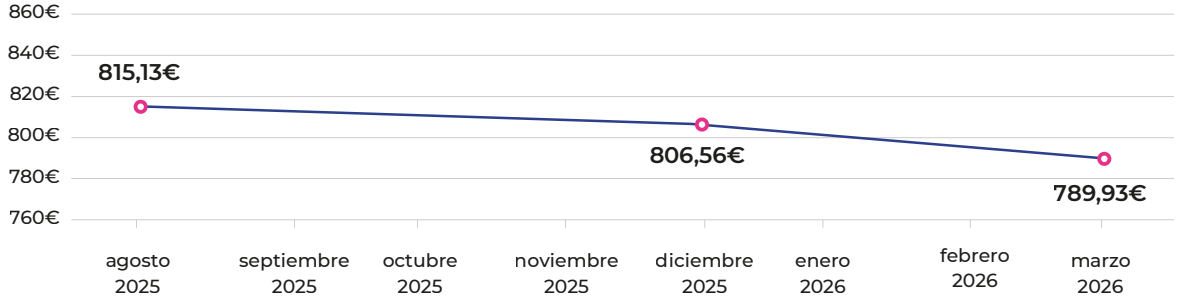
Indicador	Agosto 2025	Diciembre 2025	Marzo 2026
Improte medio hipoteca	169.650€	172.535€	174.132€
Tipo medio	3,12%	2,87%	2,84%
Cuota mensual (26 años)	815,13€	806,56€	789,93€
%cuota/ salario medio	**35,86%**	**35,48%**	**33,11%**

VALOR MEDIO DE LA HIPOTECA



©ASUFIN 2026 · www.asufin.com

CUOTA MEDIA HIPOTECARIA



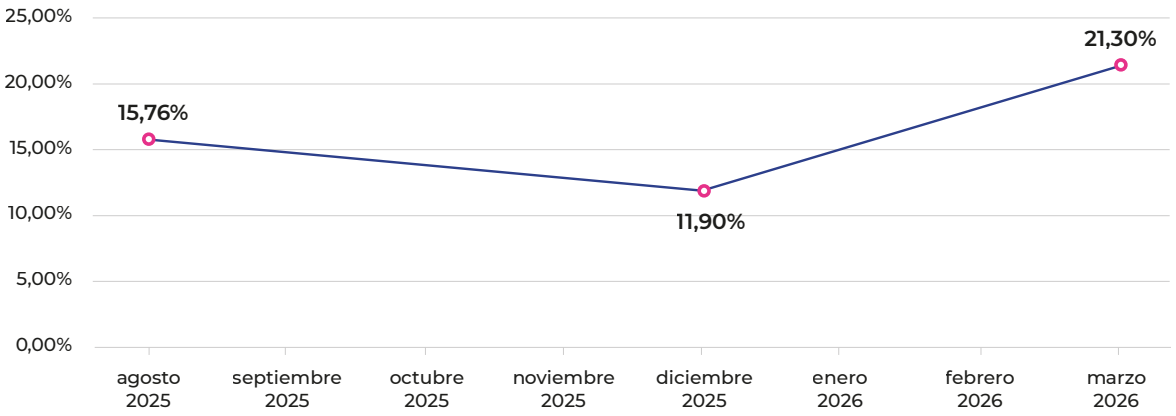
©ASUFIN 2026 · www.asufin.com

5 Oferta.

La obra nueva sigue siendo insuficiente, aunque repunta.

Los visados de dirección de obra repuntan un 9,30% en enero-febrero 2026 hasta 24.991 unidades. Si el ritmo se sostiene, 2026 cerraría en torno a 150.000 visados, una cifra todavía muy alejada de la demanda estimada (180.000-250.000 viviendas/año). La obra nueva pesa el 21,30% sobre el total de transacciones registradas en marzo, frente al 11,90% de diciembre 2025, pero las operaciones absolutas caen con lo que la subida de su peso se relativiza.

EVOLUCIÓN DEL % DE VIVIENDA NUEVA SOBRE TOTAL VENDIDAS



©ASUFIN 2026 · www.asufin.com

6 Demanda extranjera. Subida importante en Madrid

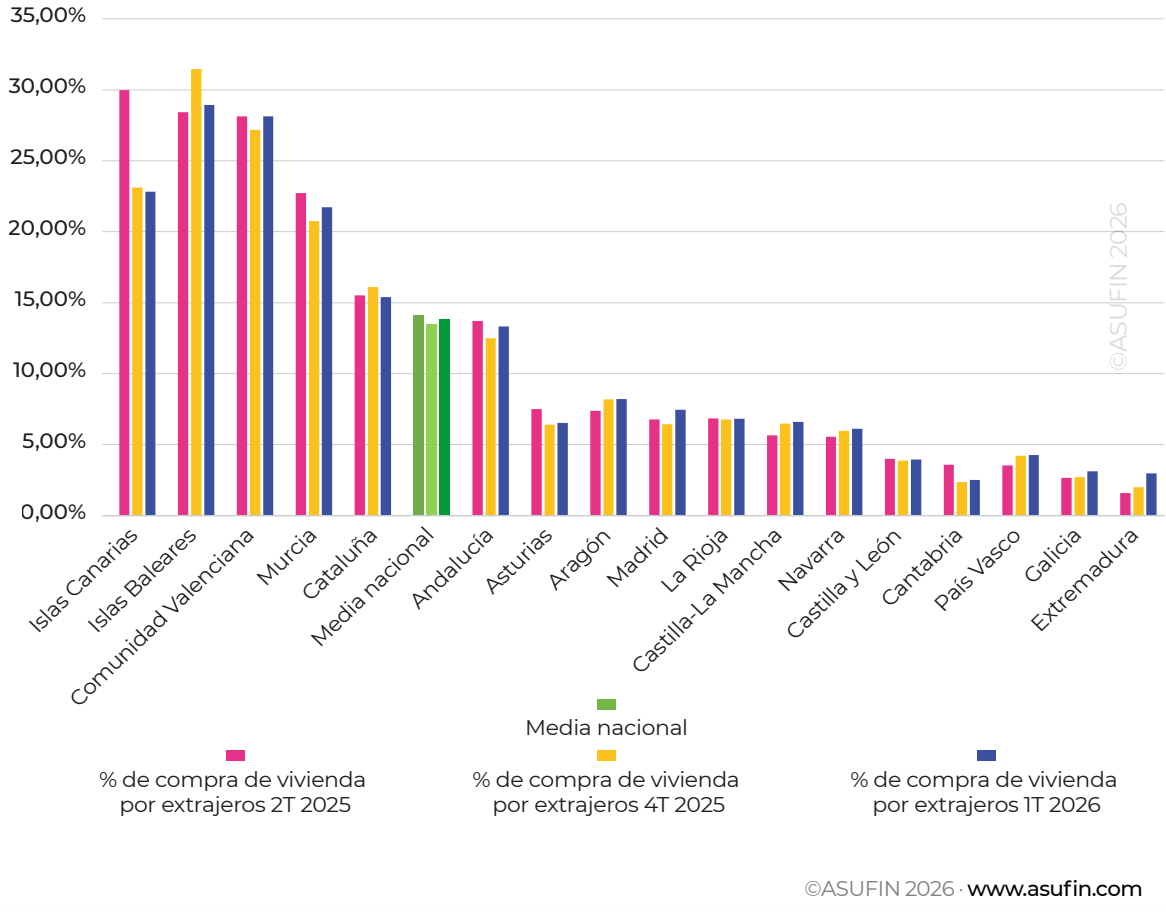
Islas Baleares, Comunidad Valenciana y Canarias siguen liderando el peso del comprador extranjero, con cuotas entre el 22,00% y el 29,00%. La media nacional sube hasta el 13,87%. Madrid, Galicia y Extremadura registran los mayores avances relativos.

DEMANDA EXTRANJERA POR COMUNIDAD AUTÓNOMA

Comunidad Autónoma	2T 2025	4T 2025	1T 2026
Islas Baleares	28,42%	31,47%	28,93%
Comunidad Valenciana	28,13%	27,10%	28,13%
Islas Canarias	29,98%	23,12%	22,81%
Murcia	22,72%	20,74%	21,72%
Cataluña	15,51%	16,09%	15,40%
Media nacional	14,10%	13,52%	13,87%
Anadalucía	13,70%	12,50%	13,31%
Aragón	7,37%	8,18%	8,20%
Madrid	6,77%	6,43%	7,45%
La Rioja	6,84%	6,78%	6,83%
Castilla- La Mancha	5,65%	6,47%	6,60%
Asturias	7,49%	6,41%	6,52%
Navarra	5,54%	5,97%	6,11%
País Vasco	3,54%	4,22%	4,27%
Castilla y León	3,99%	3,88%	3,95%
Galicia	2,66%	2,70%	3,11%
Extremadura	1,58%	1,99%	2,98%
Cantabria	3,57%	2,36%	2,51%

©ASUFIN 2026 · www.asufin.com

Demanda extranjera



Fuente: Colegio de Registradores

Conclusiones

En este índice del primer trimestre de 2026 **destacan tres rasgos que empujan el precio**:

1. **La vivienda de segunda mano (crece su precio un 13,50% interanual) sigue siendo el principal aspecto que empuja la subida del índice, por encima de la obra nueva que sube un 9,10%**), lo que refleja la escasez estructural de stock disponible para puesta a disposición.

2. **El ritmo de subida trimestral repunta tras una menor subida en el 4T 2025 (+1,80%)**: se rompe la tendencia a la moderación que se intuía al cierre del año, posiblemente por crecimiento estacional y unos tipos de interés que aún no habían subido con fuerza.

3. **El crecimiento acumulado desde el 2T 2025 alcanza ya el 8,40%, muy por encima de la subida del salario medio** (+5,00% interanual según el decil del INE). El resultado es que es, los precios siguen siendo el componente principal de tensión inmobiliaria y de subida del índice.

Igualmente nos muestra una **coyuntura compleja por** estos motivos:

- **El mantenimiento de tipos y la ampliación de plazo mejora la accesibilidad, en teoría, a la hipoteca, y se ve reforzada por la actualización de los salarios** (cuota/salario pasa del 35,50% al 33,10%). Pero al subir el importe total de la vivienda, la entrada y los gastos son cada vez más complejos de cubrir, especialmente para los más jóvenes.

- El tipo fijo pierde cuota frente al variable por primera vez desde 2023, aunque de forma muy ligera. Hay **incertidumbre de cómo variarán en los próximos meses por el encarecimiento del Euribor**.

- La oferta de obra nueva crece pero sigue por debajo de la demanda; la ratio de **compradores extranjeros mantiene presión en arcos turísticos y aparecen avances notables en Madrid (+1,00%) y Galicia (+0,40%)**.

En definitiva, el **Índice Sintético (101,7) avanza 0,3 puntos respecto al 4T 2025** y se sitúa por encima del nivel base. La **subida de tipos esperada para los siguientes meses puede empeorar las expectativas**, más si sigue **subiendo el precio de la vivienda, tensionando la cuota hipotecaria por esta doble vía**.

Contacto
¿Hablamos?

TELÉFONO
91 483 61 02

EMAIL
info@asufin.com

DIRECCIÓN
C/ Valderribas, 59, 3º, puerta 1.
28007 Madrid

HORARIO
L-J: de 08:00 a 17:00h.
V: de 8:00 a 15:00h.

asufin
ASOCIACIÓN DE USUARIOS FINANCIEROS

www.asufin.com