

Índice Sintético de Vivienda ASUFIN

Segundo 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 inmobiliario. 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 de 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%), precio de la vivienda IPV (25%), financiación (15%), importe medio de hipoteca (15%), oferta (10%) y demanda extranjera (10%). El precio de la vivienda recibe una ponderación relevante por ser el indicador más directo de la tensión del mercado, utilizándose 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 segundo trimestre

El segundo trimestre muestra un empeoramiento importante y lo hace por casi todas las vías a la vez: el importe medio financiado vuelve a subir, el tipo de interés medio repunta hasta el 2,96% y el plazo medio de la nueva contratación regresa a los 25 años, de modo que la cuota pasa de 789,93 a 842,12 euros. En consecuencia, el **esfuerzo sobre el salario medio** sube del 33,11% al 35,30%.

En este contexto, la financiación se tensa de nuevo y **el tipo variable sube** un 2,10%, muy probablemente por el crecimiento de las hipotecas mixtas, consideradas estadísticamente como variables por ser el plazo más largo, tras la importante subida de las fijas, y ya supone el 38,30% de la nueva contratación. La **demanda extranjera también marca máximos** de la serie registral y el precio de la vivienda mantiene un ritmo trimestral de incremento del 3,40%. Solo **la oferta aporta un alivio marginal** ya que la obra nueva apenas gana dos décimas de peso.

EVOLUCIÓN DEL SEGUNDO TRIMESTRE

Componente	Peso	Valor 2T 2026	Valor vs 1T 2026
Accesibilidad (cuota/salario)	25%	35,30% media	+2,19 p.p.
Precio vivienda (IPV acum.)	25%	+12,09% (acum.)	+3,69 p.p.
Financiación (% variable)	15%	38,30% variable	+2,10 p.p.
Importe medio hipoteca	15%	178.365€	+2,43 p.p.
Oferta (% vivienda nueva)	10%	21,50%	+0,20 p.p.
Demanda extranjera	10%	15,98%	+2,11 p.p.
ÍNDICE SINTÉTICO	**100%**	**106,86**	**+5,16 pts**

©ASUFIN 2026 · www.asufin.com

Cifras clave del 2T 2026

Hipotecas sobre vivienda (junio)

45.907

Tipo **fijo** **2,89%** | **+10,80 interanual**

Mejor dato para un mes de junio desde 2010.

Tipo de interés medio

2,96%

Tipo **fijo** **2,89%**
Tipo **variable** **3,07%**

Composición de la nueva contratación

61,70%
Tipo **fijo**

38,30%
Tipo **variable**

El variable encadena su segundo trimestre de avance.

Importe medio de hipoteca

178.365€

+6,00% interanual

+9,80% en el acumulado del año

Máximo de la serie.

Cuota mensual estimada

842,12€

25 años al **2,96%**

Supone el 35,30% del salario medio mensual.

Compraventas de vivienda en junio

59.288

+1,60% interanual

Mejor junio desde 2007.
Rompe cinco meses de caídas.

Visados de obra nueva enero-febrero 2026

24.991

+9,3% interanual

Compra por extranjeros

26.800

15,98% del total

Un 11,00% más que un año antes.

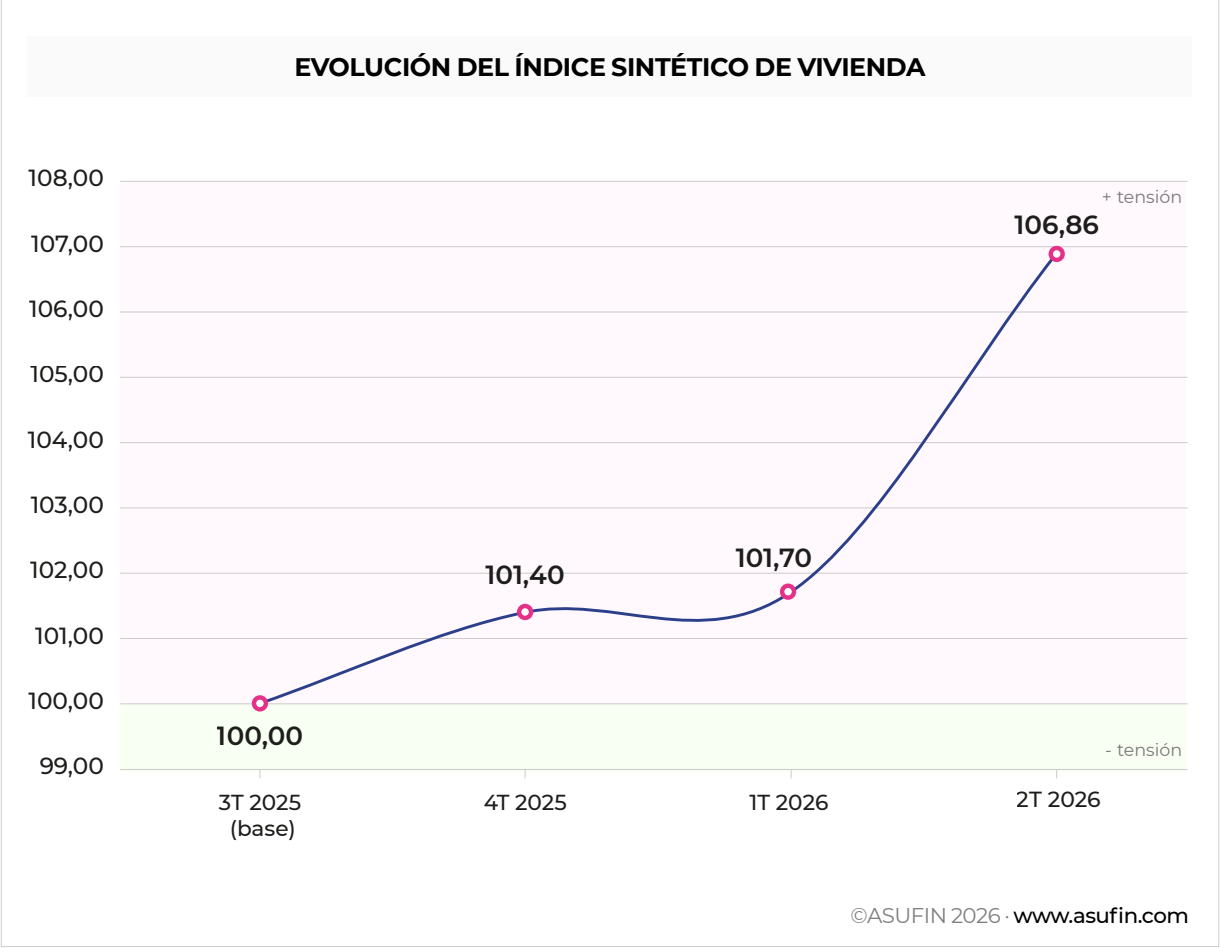
Precio de la vivienda (IPV) en el 2T 2026

+3,40% trimestral | **+12,20%** interanual		**+7,40%** interanual	**+12,90%** interanual
45 trimestres consecutivos al alza		Vivienda nueva	Vivienda 2º mano

Fuentes: INE (IPV, Estadística de Hipotecas y Transmisiones de Derechos de la Propiedad), Colegio de Registradores y Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Evolución del índice Sintético

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



El índice avanza hasta los 106,86 puntos en el 2T 2026 (+5,16 puntos), el mayor salto trimestral desde que se comenzó a realizar su cálculo. La tensión llega esta vez por casi todas las variables: la accesibilidad aporta +1,65 pts, la demanda extranjera +1,52 pts, la financiación +0,87 pts, el precio de la vivienda +0,85 pts y el importe medio de la hipoteca +0,36 pts. Solo la oferta resta, y de forma testimonial (-0,09 pts). **A diferencia de trimestres anteriores, el empuje ya no viene solo del precio: el encarecimiento de la financiación por la subida de tipos multiplica su efecto**.



El salto del índice revela **un deterioro brusco a la vivienda**, que ya no **depende** solo **del precio**, sino **también del coste de financiarlo**

1 Accesibilidad.
Se rompe la mejora del 1º trimestre

La **ratio cuota/salario empeora en todos los tramos de edad** respecto a marzo de 2026, y lo hace sin que medie ningún cambio en los salarios. Los **menores de 25 años destinarían el 61,34%** de su salario. El tramo de 25 a 34 años, núcleo de la demanda de primera vivienda, supera el 41,00%, seis puntos por encima del umbral del 35,00% recomendado por el Banco de España. Ni siquiera el tramo de 45 a 54 años se libra de esta subida y rebasa el 33,00% por primera vez desde el inicio de la serie.

RATIO/CUOTA POR TRAMOS DE EDAD

Tramo de edad	Salario mes	% cuota/ salario	Dif. vs marzo 2026
De **16 a 24** años	1.372,80€	61,34%	+3,80 p.p.
De **25 a 34** años	2.030,00€	41,48%	+2,57 p.p.
De **35 a 44** años	2.300,00€	34,61%	+2,27 p.p.
Media	**2.385,60€**	**35,30%**	**+2,19 p.p.**
De **45 a 54** años	2.547,00€	33,06%	+2,05 p.p.
De **55 y más** años	2.680,70€	31,41%	+1,95 p.p.

©ASUFIN 2026 · www.asufin.com

Salarios: INE, Decil de salarios del empleo principal

2 Precio de la vivienda (IPV). 45 trimestres consecutivos al alza

El Índice de Precios de Vivienda del INE publicado el 7 de septiembre de 2026 sitúa la subida interanual en el 12,20% y la trimestral en el 3,40%. Es el **45 trimestre consecutivo al alza y el sexto seguido por encima del 12,00%**. La tasa interanual se modera siete décimas respecto al primer trimestre, pero la situación de fondo apenas cambia.

La brecha entre tipologías se ensancha. La vivienda de **segunda mano sube un 12,90% interanual** y un 3,70% en el trimestre, su mayor avance trimestral en un año. **La nueva, en cambio, se modera al 7,40%**, su tasa más baja desde el 1T 2023. La presión se concentra más en el mercado usado, que es donde se produce la inmensa mayoría de las operaciones y donde la escasez de stock, especialmente en los centros de las ciudades es estructural.

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%
2T 2026	**+3,40%**	**+12,20%**	**+12,09%**

©ASUFIN 2026 · www.asufin.com

Salarios: INE, Decil de salarios del empleo principal

3 Financiación.
El variable avanza contra el viento

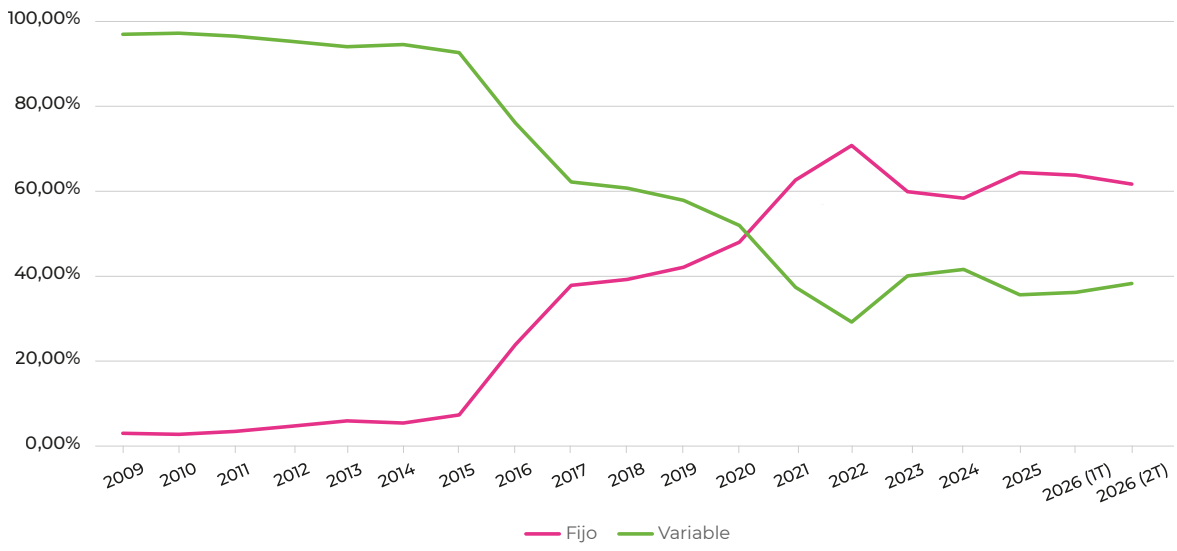
El giro hacia la hipoteca variable que se apuntaba en el primer trimestre se confirma y se acelera: el tipo fijo cede 2,10% y baja al 61,70%, mientras el variable sube al 38,30%. Este fenómeno se produce porque el **tipo medio de la hipoteca fija ha subido con fuerza** y las **entidades financieras están volviendo a trasladar buena parte de su oferta a las hipotecas mixtas**. Estas, como tienen un pequeño plazo fijo frente a un más largo variable se considera como estas últimas estadísticamente.
Por ello, y aunque el propio INE sitúa el tipo inicial medio de las hipotecas variables (3,07%) está por encima del fijo (2,89%), la contratación de las hipotecas a tipo fijo está descendiendo.

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
2026 (2T)	**61,70%**	**38,30%**	**+2,10**

©ASUFIN 2026 · www.asufin.com

CONTRATACIÓN HIPOTECAS FIJAS Y VARIABLES



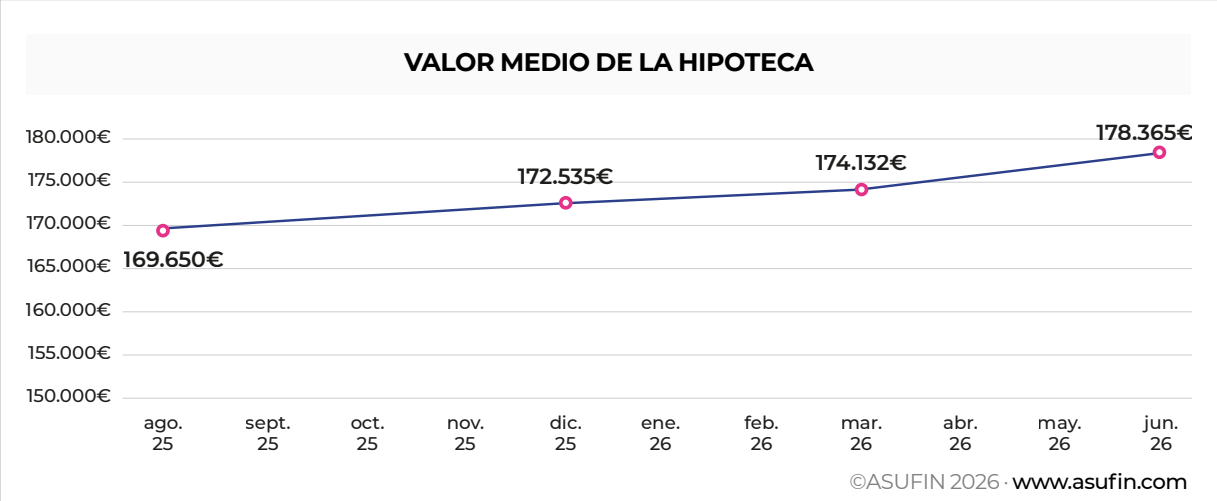
©ASUFIN 2026 · www.asufin.com

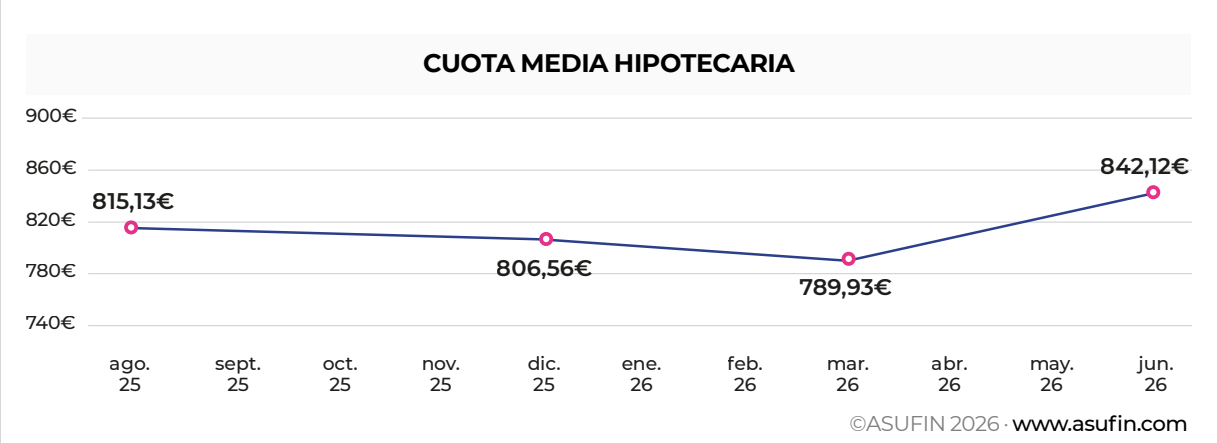
Fuente: INE, Estadística de Hipotecas. Datos de 2026 referidos a marzo (1T) y junio (2T).

4 Importe medio de la hipoteca. Subida de un 2,43% trimestral con tipos al alza

El importe medio sube hasta 178.365 euros, un 2,43% en tres meses y un 6,00% interanual. En el trimestre anterior, el alargamiento del plazo y unos tipos a la baja habían permitido que esa subida no se trasladase a la cuota. Esta vez ocurre lo contrario: el **plazo medio** vuelve a los **25 años** y el tipo medio repunta al 2,96%, de manera que los tres factores empujan en la misma dirección. La cuota sube 52,19 euros al mes, hasta 842,12 euros, y el esfuerzo financiero pasa del 33,11% al 35,30% del salario medio mensual.

Indicador	Agosto 2025	Dic. 2025	Marzo 2026	Junio 2026
Importe medio hipoteca	169.650€	172.535€	174.132€	178.365€
Tipo medio	3,12%	2,87%	2,84%	2,96%
Cuota mensual (26 años)	815,13€	806,56€	789,93€	842,12€
%cuota/ salario medio	**35,86%**	**35,48%**	**33,11%**	**35,30%**





Fuente: INE, Estadística de Hipotecas.

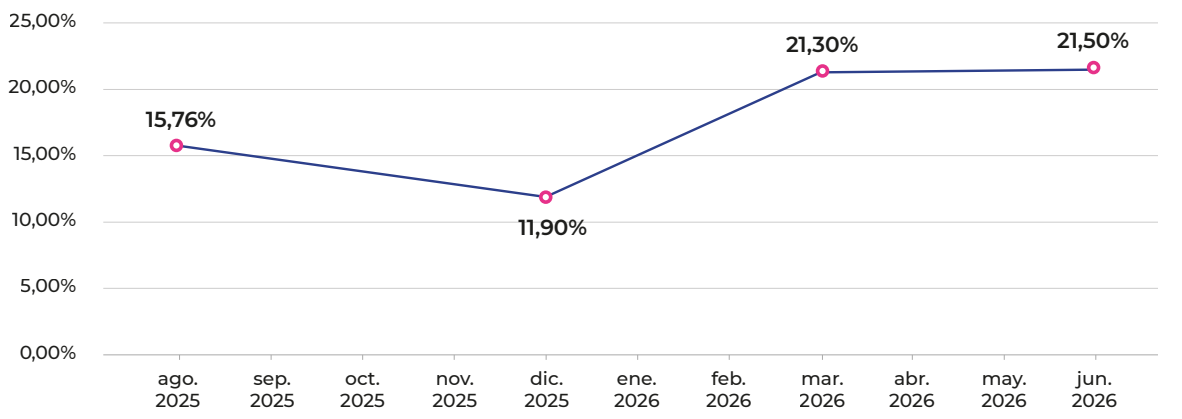
5 Oferta.

Se estanca el peso de la obra nueva

La obra nueva pesa el 21,50% sobre el total de transacciones registradas en junio, frente al 21,30% de marzo. El **avance es de apenas dos décimas** y apenas ayuda a amortiguar el empeoramiento del resto de los indicadores.

Con respecto a los visados de obra, al ritmo actual 2026 cerraría en torno a 150.000 visados, una cifra todavía muy alejada de la demanda estimada de 180.000 a 250.000 viviendas al año, aumentando la tensión en un mercado ya de por sí muy presionado.

EVOLUCIÓN DEL % DE VIVIENDA NUEVA SOBRE TOTAL VENDIDAS



©ASUFIN 2026 · www.asufin.com

Fuente: INE, Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad.

6 Demanda extranjera.

La compra de vivienda de no residentes roza ya el 16% del total

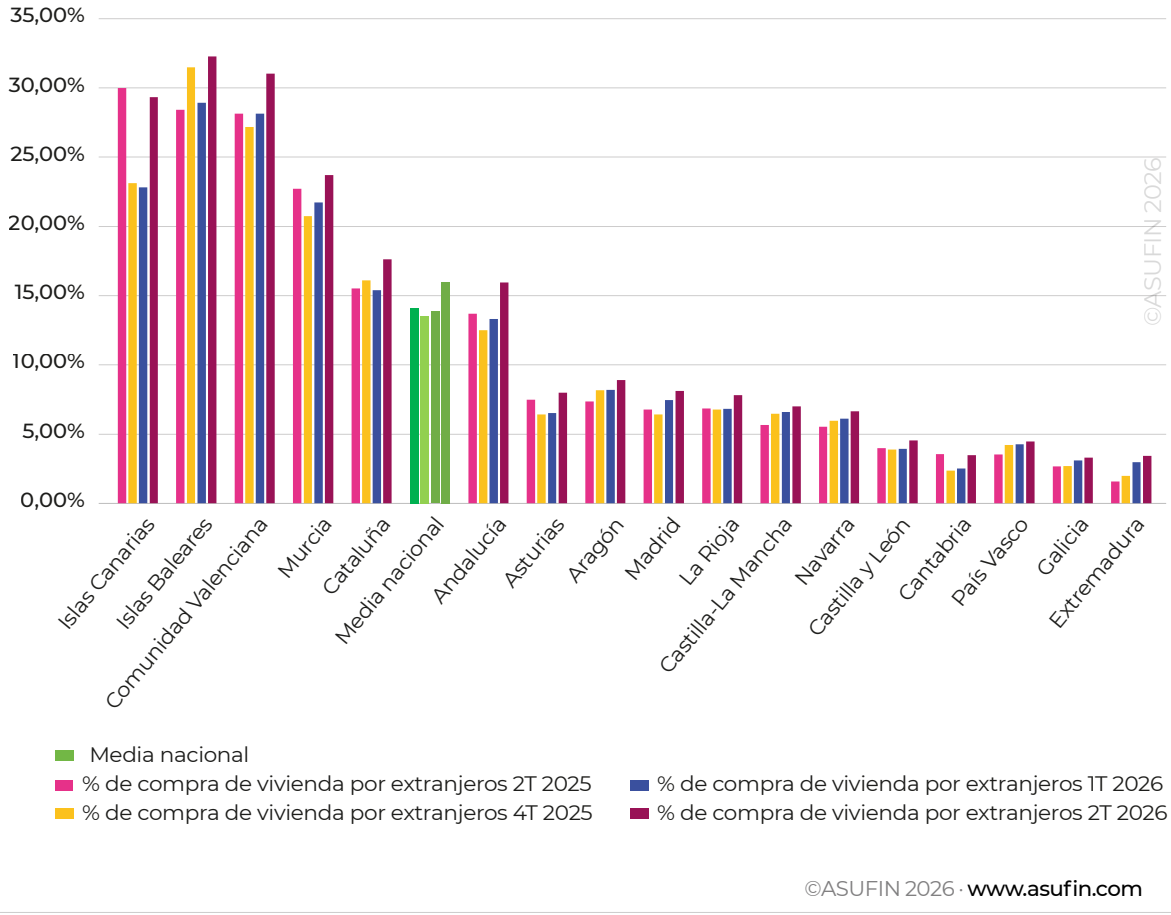
El **comprador extranjero firma el 15,98% de todas las compraventas** de vivienda del trimestre, el porcentaje más alto de toda la serie registral. Son unas 26.800 operaciones, un 11% más que un año antes.

Todas las comunidades autónomas registran incrementos. Baleares y la Comunidad Valenciana superan por primera vez el 30,00% y Canarias se acerca, con un fuerte rebote tras dos trimestres flojos. En el arco mediterráneo y los archipiélagos, casi un tercio del mercado es ya extranjero.

DEMANDA EXTRANJERA POR COMUNIDAD AUTÓNOMA

Comunidad Autónoma	2T 2025	1T 2026	2T 2026
Islas Baleares	28,42%	28,93%	32,27%
Comunidad Valenciana	28,13%	28,13%	31,03%
Islas Canarias	29,98%	22,81%	29,33%
Murcia	22,72%	21,72%	23,71%
Cataluña	15,51%	15,40%	17,63%
Media nacional	14,10%	13,87%	15,98%
Andalucía	13,70%	13,31%	15,95%
Aragón	7,37%	8,20%	8,90%
Madrid	6,77%	7,45%	8,13%
Asturias	7,49%	6,52%	8,00%
La Rioja	6,84%	6,83%	7,81%
Castilla- La Mancha	5,65%	6,60%	7,00%
Navarra	5,54%	6,11%	6,66%
Castilla y León	3,99%	3,95%	4,54%
País Vasco	3,54%	4,27%	4,47%
Cantabria	3,57%	2,51%	3,47%
Extremadura	1,58%	2,98%	3,43%
Galicia	2,66%	3,11%	3,30%

©ASUFIN 2026 · www.asufin.com



Fuente: Colegio de Registradores y estimación propia.

Conclusiones

En este índice del segundo trimestre de 2026 destacan **tres rasgos**:

1. Si hasta este trimestre el incremento de la tensión se producía fundamentalmente por la subida de precios, en este trimestre la accesibilidad (+1,65 puntos) y la demanda extranjera (+1,52 puntos) empujan más al alza el índice que el precio y el importe de la hipoteca sumados. Con un entorno de subida de tipos, **el problema ya no es solo cuánto cuesta la vivienda, sino cuánto cuesta financiarla**.

2. La **reducción del plazo a 25 años y la subida de tipos dispara el importe de la cuota media 52 euros al mes** y que el esfuerzo se sitúe por encima del 35,00%. Con una perspectiva de subida de tipos en los siguientes meses, las cuotas seguirán elevándose.

3. El **comprador extranjero gana peso** con un crecimiento del 11,00% interanual hasta el 15,98% del total. En Baleares y la Comunidad Valenciana ya supera el 30,00%. La competencia adicional se concentra en alguna de las zonas más tensionadas.

Igualmente nos muestra una coyuntura compleja por estos motivos:

- El **tipo variable avanza**. Por esta razón, más hogares quedan ligados a un Euribor que ha pasado del 2,22% de febrero al 2,95% de agosto, especialmente bajo la estructura de las hipotecas mixtas.
- El **crecimiento de la oferta de vivienda nueva sigue siendo insuficiente**. Su ligero incremento aún no cubre la demanda anual de vivienda y si sigue el ritmo actual generará un déficit adicional de 30.000 a 100.000 viviendas a final de año.
- La **moderación del incremento del precio** es muy reducida y no atisba cambios importantes. La tasa interanual baja siete décimas, pero toda la moderación procede de la vivienda nueva (+7,40%), que es una fracción pequeña del mercado. La elevación de tipos y con ello la dificultad de acceso a la hipoteca conllevará probablemente que los incrementos de precio sigan moderándose en los siguientes trimestres.

En definitiva, el **Índice Sintético (106,86) avanza 5,16 puntos respecto al 1T 2026**, el mayor salto desde que arrancó la serie, y se aleja con claridad del nivel base. Si el Euríbor continúa subiendo, el componente de financiación seguirá tensionando en el tercer trimestre, **esta vez sin el colchón de unos tipos moderados**.

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