

## EVOLUCIÓN DEL PORCENTAJE DE VIVIENDAS FINANCIADAS POR PROVINCIA. (abril de 2026)

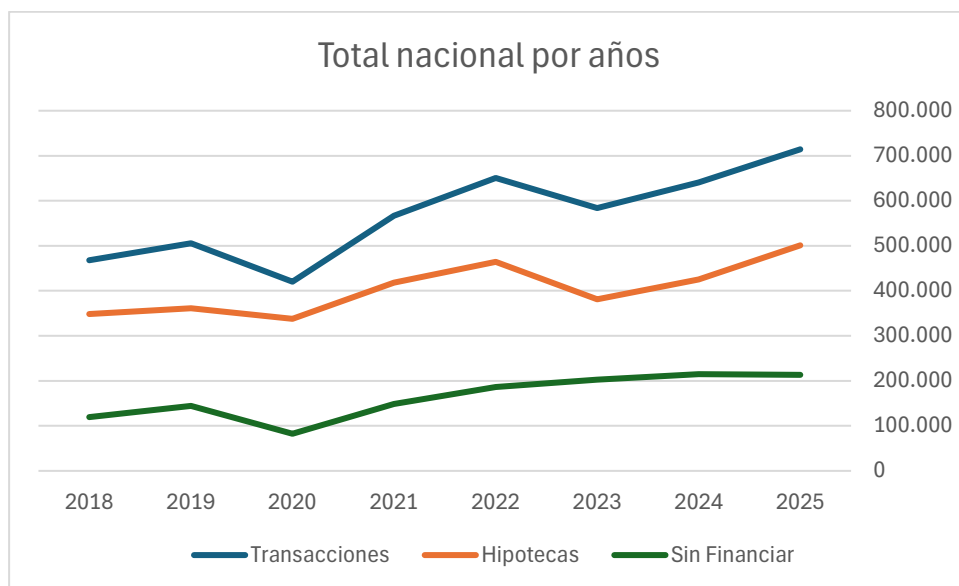
El número de viviendas financiadas es un indicador del tipo de comprador. A partir de los datos publicados recientemente por el INE sobre número de transacciones y de hipotecas de vivienda podemos ver la evolución del porcentaje de viviendas financiadas y podemos identificar las provincias en las que el porcentaje de financiación es mayor. Estas provincias serán las más afectadas por la evolución de los tipos hipotecarios.

### Porcentaje de viviendas financiadas por provincias

Para evitar distorsiones mensuales usamos datos anualizados (la suma de los últimos doce meses de viviendas vendidas e hipotecadas para cada mes).

A nivel nacional sólo se financiaron el 71,56% de las viviendas vendidas en los últimos 12 meses, pero las proporciones varían mucho por provincias.

La evolución a nivel nacional desde 2018 es la siguiente:



año	Ventas	Hipotecas	Sin H	% con H
2025	714.237	501.013	213.224	70,15%
2024	640.401	425.522	214.879	66,45%
2023	583.651	380.966	202.685	65,27%
2022	650.265	464.107	186.158	71,37%
2021	566.485	418.058	148.427	73,80%
2020	420.238	337.752	82.486	80,37%
2019	505.467	361.291	144.176	71,48%
2018	467.644	348.326	119.318	74,49%

Las viviendas sin financiación no dejan de crecer, aunque se estancan en 2025. Sólo en 2020 (año del confinamiento) los inversores disminuyeron sus compras. Las hipotecas

también disminuyeron por el confinamiento, pero lo hicieron con más moderación que las compras no financiadas. La subida de los tipos de interés hizo que las hipotecas disminuyeran, pero no afectó a las viviendas no financiadas.

Las provincias en las que se financiaron un porcentaje mayor de viviendas que la media son, por orden de porcentaje de financiación:

Provincia	Transac.	Hipotecas	H/T
Araba/Álava	4.216	4.151	98,46%
Madrid	80.000	75.834	94,79%
Bizkaia	14.092	13.323	94,54%
Gipuzkoa	8.603	7.664	89,09%
Sevilla	26.868	23.898	88,95%
Barcelona	73.799	64.639	87,59%
Pontevedra	7.868	6.356	80,78%
Ceuta	712	569	79,92%
Guadalajara	5.312	4.238	79,78%
Balears, Illes	14.344	11.335	79,02%
Valladolid	7.640	6.023	78,84%
Navarra	7.746	6.056	78,18%
Badajoz	7.978	6.120	76,71%
Cádiz	18.594	14.229	76,52%
Coruña, A	12.329	9.355	75,88%
Zaragoza	13.351	10.094	75,60%
Palmas, Las	13.524	10.039	74,23%
Valencia/València	41.203	29.740	72,18%
<b>Total Nacional</b>	<b>711.083</b>	<b>508.824</b>	<b>71,56%</b>

Son provincias con grandes ciudades (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Zaragoza, Bilbao, Vigo, Valladolid, Jerez, A Coruña), provincias del País Vasco y Navarra, dos provincias insulares (Las Palmas y Baleares), más Guadalajara, Badajoz y Ceuta.

Si vemos las provincias con un porcentaje menor de viviendas compradas con financiación tenemos:

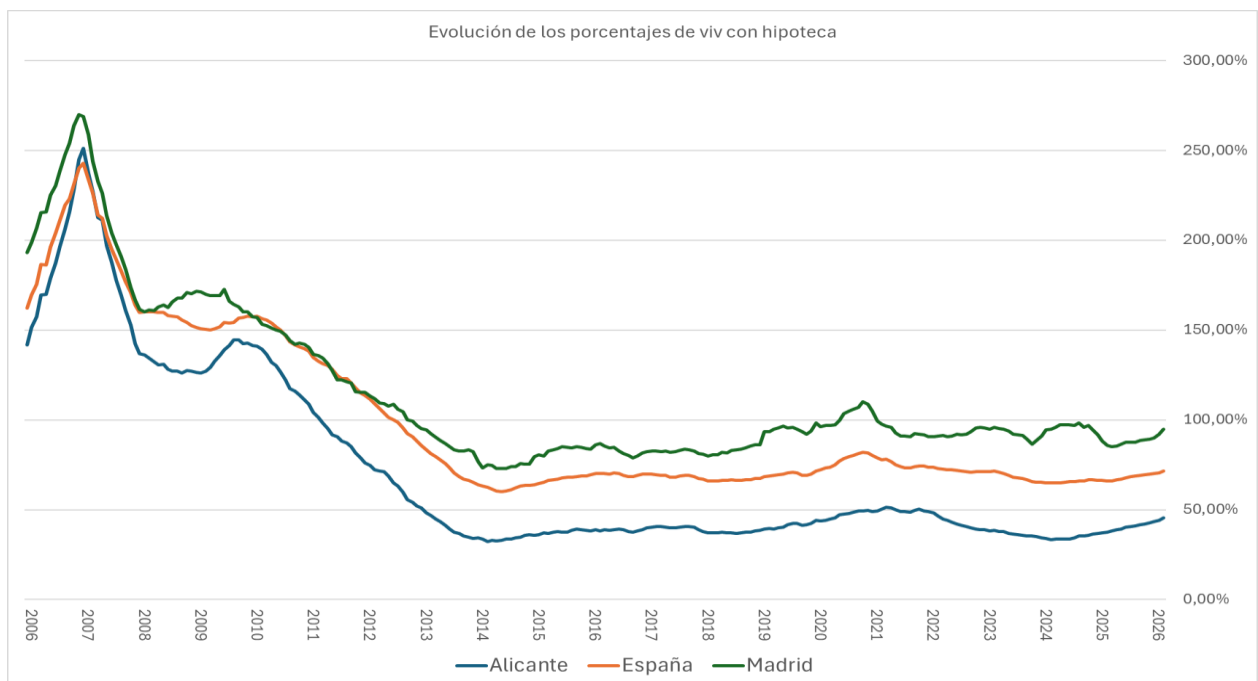
Provincia	Transac.	Hipotecas	H/T
Huelva	8.596	6.126	71,27%
Melilla	726	507	69,83%
Albacete	4.798	3.311	69,01%
Cantabria	10.331	6.964	67,41%
Málaga	36.351	23.826	65,54%
Salamanca	4.591	2.943	64,10%
Córdoba	11.538	7.348	63,69%
Lugo	3.649	2.322	63,63%
Granada	16.064	10.215	63,59%
Girona	15.033	9.539	63,45%
Segovia	2.907	1.797	61,82%
Toledo	14.554	8.939	61,42%
Burgos	5.613	3.421	60,95%
Asturias	15.265	9.270	60,73%
Tarragona	17.277	10.490	60,72%
Santa Cruz de Ter	11.911	7.089	59,52%
Huesca	3.854	2.291	59,44%

Provincia	Transac.	Hipotecas	H/T
Rioja, La	5.587	3.310	59,24%
Murcia	26.891	15.745	58,55%
Cáceres	4.912	2.874	58,51%
Jaén	8.313	4.854	58,39%
Cuenca	2.389	1.391	58,23%
Castellón/Castell	14.381	8.251	57,37%
León	6.617	3.771	56,99%
Ourense	2.885	1.557	53,97%
Palencia	2.321	1.251	53,90%
Lleida	7.193	3.843	53,43%
Ciudad Real	7.822	4.168	53,29%
Almería	18.348	9.755	53,17%
Alicante/Alacant	53.780	24.422	45,41%
Soria	1.330	597	44,89%
Zamora	2.247	991	44,10%
Ávila	2.987	1.300	43,52%
Teruel	1.843	683	37,06%

Aquí hay dos grupos de provincias: provincias con fuerte componente turístico (Alicante, Castellón, Murcia, Almería, Santa Cruz de Tenerife, Girona, Tarragona, Málaga, Granada, algunas contienen también grandes ciudades) y provincias con muy poca actividad inmobiliaria.

### Evolución de los porcentajes de viviendas financiadas

El gráfico siguiente muestra la evolución del porcentaje de viviendas financiadas desde principios de 2006 para la provincia de Madrid (línea superior), para España (línea intermedia) y para Alicante (línea inferior)



Desde 2007 hasta 2014 el porcentaje desciende sin parar hasta llegar al 60,12% para España, el 72,80% para Madrid y el 32,55% para Alicante. Para entender por qué tenemos porcentajes superiores al 100% antes del 2014 hay que recordar que era una práctica habitual hipotecar o rehipotecar la vivienda para obtener un crédito que se destinaba al consumo. Desde 2014 (inicio del ciclo que terminó en 2024) hasta finales de 2020 (el año del confinamiento) los porcentajes aumentan hasta el 81,59% para España, el 108,74% para Madrid y el 51,04% para Alicante y bajan, a partir de ese momento hasta los actuales 71,56 para España, 94,79% para Madrid y 45,41% para Alicante

## Conclusiones.

Aunque la evolución general del porcentaje de viviendas es semejante para España, Madrid y Alicante (y en general para todas las provincias) Los porcentajes varían entre el 98,46 de Álava y el 37,06% de Teruel. Las razones de estas enormes diferencias hay que buscarla en el tipo de comprador. Los usuarios finales que viven en grandes ciudades necesitan financiación para comprar; los inversores nacionales o extranjeros no lo necesitan o se financian por otras vías y suelen elegir las zonas turísticas para invertir. En la España con menor actividad inmobiliaria la creación de familias es muy escasa y la demanda de vivienda también y los precios bajos hacen que sea más fácil acceder a la vivienda sin financiación.

Desde el inicio del nuevo ciclo a mediados de 2024 el porcentaje de viviendas financiadas ha aumentado levemente, pero las expectativas de subidas de tipos de interés por la guerra de Irán podrían hacer que el número de hipotecas disminuya.

Germán Pérez Barrio  
**UVE VALORACIONES**