

Las ejecuciones hipotecarias suben un 17,7% mientras los titulares dicen que los desahucios caen

En junio de 2026 la prensa recogió que los desahucios habían caído un 45% según el CGPJ. En ese mismo periodo, las ejecuciones hipotecarias INICIADAS que publica el INE subieron hasta 14.962. Las dos cifras son oficiales y las dos son ciertas: miden cosas distintas.

14.962

ejecuciones hipotecarias iniciadas en 2025, +17,7% sobre el año anterior

33 / 10

provincias donde suben frente a donde bajan: no es un repunte de dos capitales, es general

44

provincias con muestra suficiente, cruzadas con su precio medio de vivienda

Por qué las dos cifras pueden moverse en direcciones opuestas

Una ejecución hipotecaria INICIADA es el arranque del procedimiento: el banco reclama judicialmente la deuda. Un lanzamiento —lo que se suele llamar desahucio— es el final del camino. Entre una cosa y otra pueden pasar años, y muchos procedimientos terminan en acuerdo, dación o venta. El dato del CGPJ mide lo que se está acabando y el del INE lo que está empezando: que los lanzamientos caigan mientras las ejecuciones aumentan describe un embudo que se llena por arriba.

Provincia a provincia

PROVINCIA	EJECUCIONES 2025	VARIACIÓN	PRECIO MEDIO
Barcelona	1.968	+18%	1.940 EUR/m2
Madrid	1.328	+14,4%	2.270 EUR/m2
Valencia	1.180	+28,3%	1.230 EUR/m2
Alicante	1.001	-3,5%	1.470 EUR/m2
Sevilla	739	+37,4%	1.170 EUR/m2
Murcia	667	-2,5%	940 EUR/m2
Málaga	613	+46%	1.450 EUR/m2
Cádiz	562	+31%	1.440 EUR/m2
Almería	478	+3,2%	940 EUR/m2
Tarragona	425	-6,4%	1.160 EUR/m2
Toledo	417	+55%	940 EUR/m2
Granada	416	+26,4%	980 EUR/m2
Girona	407	-7,9%	1.900 EUR/m2
Córdoba	353	+75,6%	830 EUR/m2

PROVINCIA	EJECUCIONES 2025	VARIACIÓN	PRECIO MEDIO
Castellón/Castelló	341	+27,2%	940 EUR/m2
Santa Cruz de Tenerife	308	+9,6%	2.490 EUR/m2
Asturias	269	+33,2%	1.100 EUR/m2
Jaén	254	+35,8%	690 EUR/m2
Zaragoza	227	+9,7%	760 EUR/m2
Huelva	183	+44,1%	980 EUR/m2
Pontevedra	176	+15,8%	1.270 EUR/m2
Badajoz	158	+33,9%	660 EUR/m2
Lleida	137	+33%	900 EUR/m2
Bizkaia	133	+18,8%	2.870 EUR/m2
León	125	+27,6%	660 EUR/m2
Cantabria	106	-0,9%	1.440 EUR/m2
Cáceres	97	+70,2%	680 EUR/m2
Ciudad Real	95	+18,8%	640 EUR/m2
Gipuzkoa	84	+33,3%	3.090 EUR/m2
Albacete	80	+42,9%	810 EUR/m2
Valladolid	80	-42,4%	820 EUR/m2
Guadalajara	78	-1,3%	920 EUR/m2
Navarra	62	+10,7%	1.770 EUR/m2
Huesca	58	+5,5%	950 EUR/m2
Salamanca	56	+107,4%	760 EUR/m2
Burgos	46	-13,2%	780 EUR/m2
Ourense	42	+75%	750 EUR/m2
Zamora	36	+89,5%	640 EUR/m2
Ávila	35	-23,9%	680 EUR/m2
Segovia	33	+230%	920 EUR/m2
Palencia	32	+128,6%	670 EUR/m2
Araba/Alava	29	-6,5%	2.350 EUR/m2
Lugo	27	0%	750 EUR/m2
Cuenca	24	+20%	660 EUR/m2

Cómo está hecho

- Ejecuciones: serie general de cada provincia, no las de vivienda nueva y usada, que son subconjuntos.
- Precio: mediana de los municipios de cada provincia con estimación propia. Se usa la mediana y no la capital, que tira del dato hacia arriba donde hay una gran ciudad.
- Se excluyen las provincias con menos de 20 ejecuciones: por debajo, un año atípico mueve el dato entero.
- Esto NO es una tasa de desahucios: una ejecución iniciada no equivale a una familia en la calle.
- No está normalizado por población ni por parque hipotecado. Comparar volumen entre provincias caras y baratas solo mediría población, así que se publica volumen y variación.
- Los porcentajes de provincias pequeñas son volátiles; el listado de mayores subidas exige 50 ejecuciones mínimas.
- Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) — API Tempus3, Estadística sobre Ejecuciones Hipotecarias

Cómo citar este informe

Observatorio de la Vivienda Real (OVR) (agosto de 2026). Índice de Ejecuciones y Precio. Disponible en <https://tasacionviviendaonlinegratis.com/observatorio/ejecuciones-hipotecarias> · DOI: 10.5281/zenodo.21916227
Reutilización libre bajo licencia CC BY 4.0, citando la fuente y enlazando al informe.

[Descargar los datos en CSV](#)