



Índice inmubi

Mercado de Venta de Créditos con subyacente inmobiliario en España

Junio 2026 · Secure NPLs · NPL + CDR

inmubi | Inteligencia de Inversión Inmobiliaria

SNAPSHOT NPL Y CDR – JUNIO 2026

Indicadores clave



14.764

préstamos NPL analizados



2.795 M€

deuda total agregada



1.459

activos CDR jun 2026



190,8 M€

valor CDR agregado

INTRODUCCIÓN

Introducción

El presente informe del Índice inmubi analiza el mercado de venta de créditos en España a partir de los perímetros de NPLs consolidados durante junio de 2026.

El objetivo es ofrecer una visión estructurada de la oferta activa, su distribución geográfica y las principales características económicas e inmobiliarias de los activos.

Universo Analizado

El universo analizado se compone exclusivamente de los perímetros comercializados por inmubi a junio de 2026.

Las métricas económicas se calculan sobre el universo limpio de 14.764 préstamos, excluyendo registros con anomalías identificadas en el proceso de homogeneización.

Las métricas económicas se calculan utilizando la deuda viva o histórica como referencia homogénea.

VISIÓN GENERAL DEL MERCADO

Visión General del Mercado

El análisis provincial confirma un mercado de créditos en venta altamente concentrado, tanto en volumen de oportunidades como en importe de deuda. El universo analizado comprende **14.764 préstamos**, con una deuda total agregada de **2.795,4 millones de euros**, lo que refleja un mercado de tamaño relevante y atractivo para inversores individuales.

Barcelona, Madrid y Sevilla lideran claramente el mercado por número de préstamos, superando conjuntamente las 1.800 oportunidades en el universo limpio analizado.

El arco mediterráneo –Alicante, Málaga, Valencia, Murcia y Tarragona– concentra un volumen muy significativo de oportunidades, confirmando su papel estructural dentro del mercado. En paralelo, provincias como Cáceres, Valladolid o Toledo presentan deudas medias muy elevadas pese a un menor número de préstamos, lo que apunta a oportunidades selectivas de gran tamaño.

En conjunto, el mercado presenta una clara polarización: pocas provincias concentran la mayor parte de la actividad, mientras el resto configura un entorno oportunista y altamente segmentado para estrategias especializadas.

Total mercado analizado: 14.764 préstamos | 2.795,4 millones de euros de deuda total.

Indicadores clave del mercado – Junio 2026

14.764 préstamos analizados	2.795,4 M€ deuda total agregada	104.628 € deuda mediana
13.003 muestra ajustada (P5–P95)	128.917 € deuda media ajustada	

ESTRUCTURA DE LA DEUDA

Estructura de la Deuda: Análisis por Tramos

La distribución por tramos confirma que el **tique central del mercado minorista** de NPLs en España se sitúa entre 50.000 € y 250.000 €, concentrando el **60,7% de las oportunidades** y 1.096,5 M€ de deuda agregada.

El tramo 100.000 €–250.000 € es el más representativo con 5.306 oportunidades (36,7%), confirmando su papel como el segmento natural del inversor particular activo. El segmento superior a 1 millón de euros, aunque marginal en número (216 oportunidades, 1,5%), concentra **793,2 M€ de deuda** —el 28,4% del total— evidenciando la presencia de activos singulares de elevado nominal que alteran estructuralmente las medias del mercado.

Desde la perspectiva de los cierres, la distribución confirma la naturaleza minorista del mercado: el **57,7% de las oportunidades se sitúa por debajo de 100.000 €**, mientras que el 34,4% se concentra entre 100.000 € y 250.000 €. En conjunto, **más del 92% de las oportunidades están por debajo de 250.000 €**. Los tramos superiores tienen un peso mucho menor: el 5,8% se encuentra entre 250.000 € y 500.000 €, y solo el 2,1% supera los 500.000 €.

Tramo de deuda	Oportunidades	% oportunidades	Deuda agregada
< 50.000 €	3.436	23,8%	95,1 M€
50.000 € – 100.000 €	3.473	24,0%	260,5 M€
100.000 € – 250.000 €	5.306	36,7%	836,0 M€
250.000 € – 500.000 €	1.590	11,0%	529,6 M€
500.000 € – 1 M€	428	3,0%	281,0 M€
> 1.000.000 €	216	1,5%	793,2 M€

Relación Deuda / Precio de los Activos

El análisis de la relación deuda/precio se ha realizado sobre las oportunidades con precio recomendado y deuda positiva. Los resultados revelan una estructura de mercado marcadamente asimétrica:

- El precio medio informado es de 84.306 €, frente a una deuda media bruta de 193.464 €.
- El ratio deuda/precio medio es $>1,5x$, lo que refleja la existencia de activos con deuda muy superior al valor de tasación.
- En el 79,0% de los activos con precio informado, la deuda supera al precio de venta; es decir se venden a descuento sobre la deuda informada.
- En el 41,3% de los casos, la deuda duplica el precio.

Tramo ratio deuda/precio	% activos con precio
$\leq 0,75x$	15,8%
$0,75x - 1,25x$	17,2%
$1,25x - 1,50x$	9,0%
$1,50x - 2,00x$	16,8%
$> 2,00x$	41,3%

El tramo con mayor peso es el de ratio superior a 2x (41,3% de los activos con precio). Para el inversor especializado, esta asimetría representa la principal fuente de rentabilidad: comprar deuda por encima del precio actual con expectativa de recuperación parcial mediante proceso judicial o acuerdo extrajudicial.

ANÁLISIS PROVINCIAL Y MUNICIPAL

Número de Oportunidades Activas por Provincia

El análisis provincial del universo limpio confirma la concentración estructural del mercado. Las diez provincias con mayor número de oportunidades son:

NÚMERO DE OPORTUNIDADES ACTIVAS POR PROVINCIA

El análisis provincial del universo limpio confirma la concentración estructural del mercado. Las diez provincias con mayor número de oportunidades representan el 61,4% del total de oportunidades activas.

- 5.685** Oportunidades activas totales
- 61,4%** Concentración en las 10 principales provincias
- 1.358,4 ME** Deuda total en las 10 principales provincias
- 104.781 €** Mediana ajustada promedio en las 10 principales

TOP 10 PROVINCIAS POR NÚMERO DE OPORTUNIDADES



TOP 10 PROVINCIAS – MÉTRICAS PRINCIPALES

Provincia	Oportunidades	Deuda total	Mediana ajustada	Media ajustada
Barcelona	911	184,5 ME	152.252 €	169.288 €
Madrid	889	310,7 ME	139.363 €	156.600 €
Sevilla	638	144,2 ME	98.796 €	123.604 €
Alicante	599	106,3 ME	96.230 €	116.617 €
Valencia	576	220,2 ME	102.360 €	124.864 €
Murcia	492	63,9 ME	100.571 €	117.882 €
Almería	433	61,1 ME	95.507 €	122.537 €
Málaga	406	121,8 ME	127.267 €	147.758 €
Cádiz	380	51,0 ME	106.895 €	126.553 €
Toledo	361	119,6 ME	120.183 €	143.045 €



CLAVES DEL ANÁLISIS

- Barcelona y Madrid concentran el 29,7% de las oportunidades activas del universo analizado.
- La deuda total se concentra principalmente en Madrid, Valencia y Barcelona, que acumulan el 52,7% de la deuda de las 10 principales.
- Las medianas ajustadas se sitúan en torno a los 95 mil € - 152 mil €, con medias ajustadas entre 116 mil € y 169 mil €.

Top 10 provincias por oportunidades activas | Fuente: Índice inmubi, Junio 2026

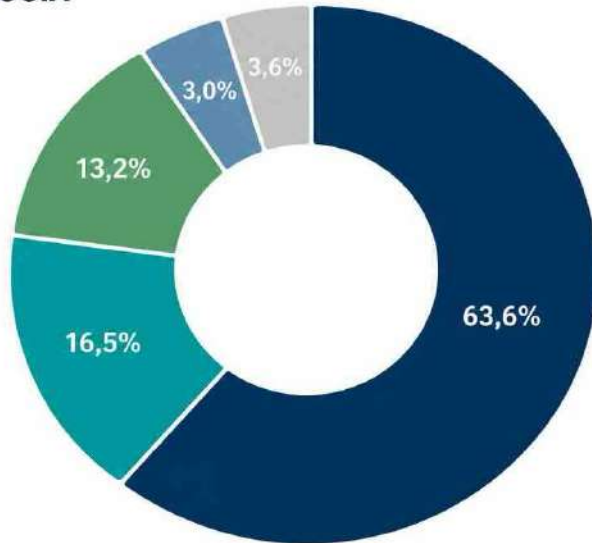
La comparación entre deuda mediana ajustada y deuda media ajustada pone de manifiesto una fuerte asimetría en numerosas provincias. **Madrid presenta la mayor deuda total agregada (310,7 ME)** pese a no liderar por número de oportunidades, lo que refleja un mercado de mayor tique medio. Barcelona lidera por número de oportunidades (911) con una mediana ajustada de 152.252 €, la más elevada entre las grandes provincias.

Distribución por Tipologías

DISTRIBUCIÓN DE ACTIVOS POR TIPOLOGÍA

Junio 2025
Snapshot NPL

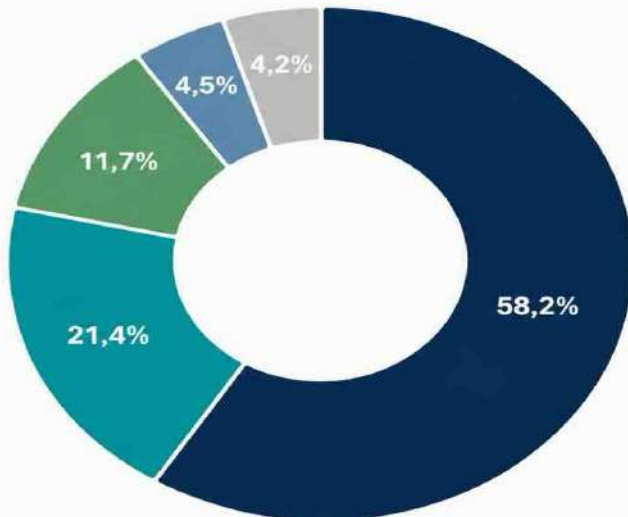
Residencial	63,6%
Comercial	16,5%
Suelo	13,2%
Industrial	3,0%
Otros (Garaje, Trastero, Dotacional, Mixto)	3,6%



DISTRIBUCIÓN DE LA DEUDA TOTAL (M€) POR TIPOLOGÍA DE ACTIVO

Junio 2025
Snapshot NPL

Residencial	58,2%
Comercial	21,4%
Suelo	11,7%
Industrial	4,5%
Otros (Garaje, Trastero, Dotacional, Mixto)	4,2%



Top Municipios Más Activos

El análisis municipal permite identificar los principales focos de actividad a nivel más granular. El Top 10 de municipios por número de oportunidades combina grandes capitales y municipios con perfiles específicos de actividad:

Municipio	Provincia	Opor.	Deuda total	Mediana
Madrid	MADRID	242	57,2 M€	136.202 €
Sevilla	SEVILLA	108	16,2 M€	92.004 €
Roquetas de Mar	ALMERÍA	104	12,7 M€	111.711 €
Barcelona	BARCELONA	97	15,7 M€	150.966 €
Málaga	MÁLAGA	82	17,6 M€	110.710 €
Murcia	MURCIA	76	10,6 M€	130.149 €
Almería	ALMERÍA	76	8,8 M€	79.691 €
Torre Vieja	ALICANTE	72	6,7 M€	71.273 €
Jerez de la Frontera	CÁDIZ	61	11,7 M€	125.273 €
Córdoba	CÓRDOBA	61	7,0 M€	95.418 €



Top 10 municipios más activos | Fuente: Índice inmubi, Junio 2026

Códigos Postales con Mayor Concentración

El análisis por código postal permite identificar focos de actividad con alta concentración de oportunidades, de especial relevancia para estrategias de compra en lote:

C.P.	Municipio	Provincia	Opor.	Deuda total
04740	Roquetas de Mar	ALMERÍA	82	9,3 M€
11130	Chiclana de la Frontera	CÁDIZ	45	5,7 M€
47155	Santovenia de Pisuerga	VALLADOLID	40	11,0 M€
11500	El Puerto de Santa María	CÁDIZ	39	4,4 M€
41500	Alcalá de Guadaíra	SEVILLA	38	11,1 M€
45600	Talavera de la Reina	TOLEDO	38	5,2 M€
11300	La Línea de la Concepción	CÁDIZ	38	5,0 M€
04700	El Ejido	ALMERÍA	29	5,3 M€
45223	Seseña	TOLEDO	27	5,4 M€
45300	Ocaña	TOLEDO	27	4,2 M€

El arco gaditano concentra más de 120 oportunidades en tres CPs. Santovenia de Pisuerga (47155) destaca con 40 oportunidades y 11,0 M€ – deuda media de 274.500 €, perfil de activos de gran tamaño en mercado de baja competencia.

CÓDIGOS POSTALES CON MAYOR NÚMERO DE OPORTUNIDADES DE NPLs

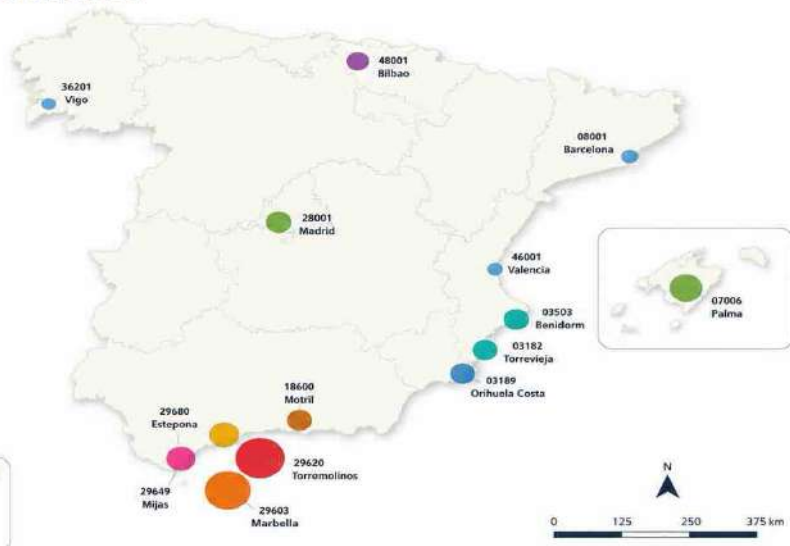
Junio 2026
Mapa de España

TOP 10 CÓDIGOS POSTALES

#	CP	Municipio	Deuda (M€)	Nº Oper.
1	29620	Torremolinos	308,9	639
2	29603	Marbella	272,0	749
3	07006	Palma	196,0	466
4	29670	San Pedro Alcántara	147,3	369
5	03503	Benidorm	138,5	386
6	29680	Estepona	117,3	342
7	18600	Motril	94,5	255
8	03189	Orihuela Costa	89,3	243
9	29649	Mijas	80,6	213
10	03182	Torreveija	72,4	221

DEUDA (M€)

- ≥ 300
- 150 – 300
- 75 – 150
- 40 – 75
- < 40



Distribución por tramos de deuda – más del 92% por debajo de 250.000 € | Fuente: Índice inmubi, Junio 2026

MERCADO CDR: CESIONES DE REMATE – JUNIO 2026

Mercado CDR: Cesiones de Remate – Junio 2026

El presente apartado analiza el universo de Cesiones de Remate (CDR) comercializadas por inmubi durante junio de 2026, totalizando **1.459 activos con un valor agregado de 190,8 millones de euros**.

<p>1.459 activos CDR mayo-junio 2026</p>	<p>190,8 M€ valor total agregado</p>	<p>99.975 € valor mediano</p>
<p>139.409 € valor medio</p>	<p>14,4% haircut medio individual</p>	<p>89,2% oportunidades < 250.000 €</p>

NPL vs. CDR: mercados complementarios, no competidores

El universo CDR de 1.459 activos representa el 9,9% en volumen y el 6,8% en valor del universo NPL (190,8 M€ vs. 2.795,4 M€). Esta diferencia de escala refleja la naturaleza de ambos productos: el NPL es la deuda hipotecaria en venta antes del proceso de ejecución; la CDR es la oportunidad que surge una vez celebrada la subasta judicial, cuando el acreedor cede el derecho de adjudicación a un tercero.

La **mediana CDR es de 99.975 €**, un 4,4% inferior a la mediana NPL de 104.628 €. El 89,2% de las CDRs están por debajo de 250.000 €, frente al 92,1% del mercado NPL, confirmando que ambos productos operan en rangos de tique similares.

La dinámica real del mercado CDR

El hallazgo más relevante de los CDR analizados es la asimetría entre activos que adjudica el propio fondo –subasta desierta o puja del propio acreedor– con una mediana de 88.078 €, y los que salen del perímetro por inversores que han pujado y ganado la subasta, con una mediana de 141.175 € –un 60% superior–.

Los activos de mayor valor se adjudican en subasta, reforzando la idea de una ventana de oportunidad para el inversor que accede a ellos en la fase de NPL.

Haircut: descuentos reales sobre responsabilidad hipotecaria

El haircut medio del universo CDR es del **14,4%** sobre la responsabilidad hipotecaria. En los últimos meses se observa un descenso de los haircuts respecto al valor de mercado del inmueble, reflejo de la tensión que la demanda inmobiliaria ejerce sobre los precios de la vivienda libre.

Geografía CDR: solapamiento y divergencias con el mercado NPL

Barcelona, Madrid, Sevilla, Alicante, Murcia y Almería aparecen en el top 10 de ambos mercados. El CDR añade cuatro provincias no presentes en el top NPL:

Provincia CDR-only	Activos	Mediana CDR	Perfil vs. NPL
Alicante	139	77.805 €	2ª CDR, 5ª NPL. Fuerte peso del listado Junio26
Toledo	66	78.850 €	Confirma emergencia en ambos mercados
Huelva	42	78.289 €	Costa atlántica, perfil mixto residencial-rural
Ciudad Real	35	33.000 €	Interior manchego, tiques muy bajos, alta concentración

Alicante emerge como la segunda provincia CDR con 139 activos – posición que no ocupa en el ranking NPL, donde figura en quinto lugar. Toledo confirma su emergencia con 66 activos CDR, coherente con su entrada en el top 10 del mercado NPL.

Tipología: piso como activo dominante

El piso representa el 66% de las CDRs. Los activos CRE (comercial, industrial, retail) tienen la mayor media del fichero con 445.989 €. El local comercial, con 77 activos y una media de 191.406 €, es el segmento no residencial más activo.

CONCLUSIÓN: VISIÓN INTEGRADA NPL + CDR

La lectura conjunta del mercado NPL y del mercado CDR de junio 2026 permite construir una visión completa del ciclo del activo en dificultad en España. El NPL opera con mayor profundidad de universo (14.764 activos, 2.795 M€); el CDR ofrece descuentos directos sobre valor de adjudicación con tiques que convergen hacia el mismo rango minorista.

- NPL y CDR no compiten: se complementan a lo largo del ciclo del activo en dificultad.
- inmubi es la única plataforma en España que agrega oportunidades NPL, CDR y VSP de los principales servicers en un único punto de acceso abierto, sin registro obligatorio.

LIMITACIONES · AVISO LEGAL

Limitaciones del Análisis

El informe refleja únicamente los perímetros analizados y no pretende representar la totalidad del mercado español de NPLs. Algunas métricas, como el precio medio por m² o el descuento frente a tasación, requieren una mayor homogeneidad de datos para su cálculo global.

Los datos y estimaciones presentados tienen un carácter meramente orientativo, se basan en información agregada y en supuestos de mercado generales, y no sustituyen el análisis individual de cada activo.

El universo analizado ha sido objeto de un proceso de homogeneización que ha excluido registros con anomalías de deuda o inconsistencias catastrales. El universo limpio resultante de 14.764 préstamos es la base de todos los cálculos del presente informe.

Aviso Legal

Este informe tiene carácter meramente informativo y se elabora como apoyo orientativo para el análisis de oportunidades de inversión. Los datos y estimaciones presentados no constituyen asesoramiento financiero ni una recomendación individual de inversión.

inmubi.com

Madrid

comercial@inmubi.com

¿Dónde quieres invertir?

inmubi es una firma especializada en la intermediación, estructuración y distribución de oportunidades inmobiliarias y de inversión vinculadas a activos singulares, procedimientos judiciales y deuda inmobiliaria.

La compañía opera como plataforma profesional para inversores, family offices y operadores patrimoniales, facilitando el acceso a activos procedentes de ejecuciones hipotecarias, cesiones de remate, deuda NPL, activos adjudicados y operaciones fuera de mercado.

Su actividad se centra en la presentación de oportunidades con potencial de valor, la correcta estructuración de las operaciones y el acompañamiento del inversor durante todo el proceso de adquisición.

inmubi es una marca registrada de Apartners Consultores Inmobiliarios, s.l.

Únete a nuestra base de inversores → inmubi.com/donde-quieres-invertir/