



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 diciembre de 2025.

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 diciembre 2025.

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

Visión General del Mercado

El análisis provincial confirma un mercado de créditos en venta altamente concentrado, tanto en volumen de operaciones como en importe de deuda.

Barcelona, Sevilla y Madrid lideran claramente el mercado por número de préstamos.

Número de operaciones activas por provincial

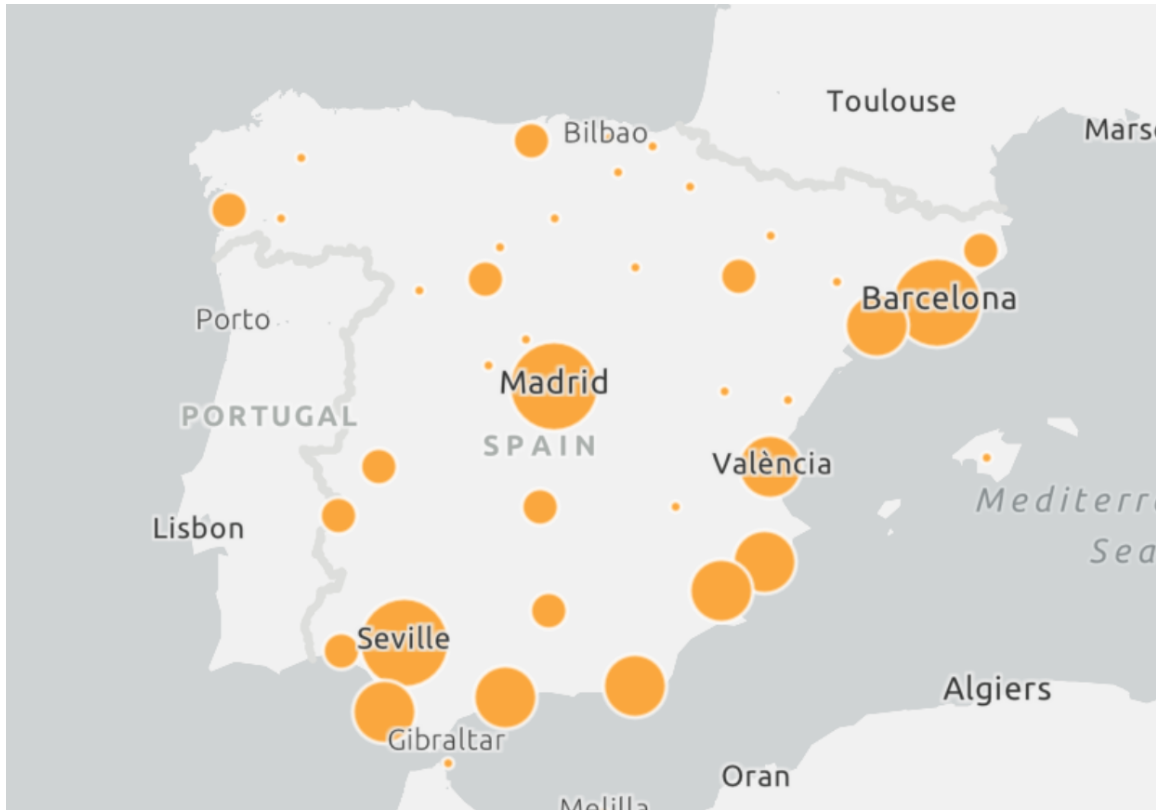
El análisis provincial confirma un mercado de créditos en venta altamente concentrado, tanto en volumen de operaciones como en importe de deuda. El universo analizado comprende 16.591 préstamos, con una deuda total agregada de 3.154,6 millones de euros, lo que refleja un mercado de tamaño relevante y atractivo para inversores individuales.

Barcelona, Sevilla y Madrid lideran claramente el mercado por número de préstamos, superando conjuntamente las 4.500 operaciones. Barcelona destaca de forma singular no solo por volumen, sino por una deuda típica muy elevada, superior a 1,7 millones de euros, reflejo de activos de mayor tamaño y complejidad.

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

inmubi

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: 16.591 préstamos | 3.154.620.658 € de deuda total.

La comparación entre **deuda mediana** y **deuda típica** pone de manifiesto una **fuerte asimetría en la distribución de los préstamos** en la mayoría de las provincias analizadas. En términos generales, la deuda mediana se sitúa en rangos relativamente homogéneos —mayoritariamente entre **60.000 € y 120.000 €**— lo que define con claridad el **ticket “central” del mercado minorista** de NPLs en España.

Sin embargo, la deuda típica (moda) presenta **desviaciones muy significativas** en numerosas provincias, lo que evidencia la presencia de **bolsas recurrentes de activos de mayor tamaño** que alteran la estructura del mercado. Provincias como **Barcelona, León, Las Palmas, Málaga, Valladolid, Sevilla o Murcia** muestran una deuda típica muy superior a su mediana, en algunos casos multiplicándola por más de diez. Este patrón indica que, junto al flujo estándar de préstamos de pequeño y medio importe, existe una **repetición sistemática de operaciones de elevado nominal**.

inmubi

Destaca especialmente **León**, donde la deuda mediana se sitúa en torno a 184.000 €, mientras que la deuda típica supera los **1,87 millones de euros**, revelando un mercado dominado por activos singulares de gran tamaño. Un comportamiento similar se observa en **Barcelona** y **Las Palmas**, donde la deuda típica alcanza niveles superiores a **1,5 millones de euros**, muy por encima del valor central de la distribución.

En contraste, provincias como **Madrid, Alicante, Bizkaia, Girona o Valencia** presentan una deuda típica inferior o cercana a la mediana, lo que sugiere un mercado **más homogéneo**, con menor concentración de activos extraordinarios y una distribución más equilibrada de importes.

En provincias del interior como **Cáceres, Huelva, Jaén, Salamanca o Toledo**, la divergencia entre mediana y típica pone de relieve **nichos claros de oportunidades value-add**, donde un volumen limitado de operaciones de alto importe convive con un mercado base de préstamos pequeños. Por el contrario, territorios como **Castellón, Ourense, Soria o Teruel** reflejan deudas típicas muy reducidas, alineadas con mercados de bajo nominal y menor complejidad.

En conjunto, esta comparación confirma que la **deuda mediana define el mercado "normalizado"**, mientras que la **deuda típica identifica los focos reales de riesgo, complejidad y oportunidad inversora**. Para estrategias institucionales y especializadas, el análisis de la deuda típica resulta clave para detectar provincias donde el mercado no está definido por el volumen, sino por la **repetición de activos singulares de elevado importe**.

Las provincias con mayor deuda media coinciden en gran medida con:

- Zonas de **mayor valor inmobiliario**
- Áreas metropolitanas o de **alta presión residencial**
- Territorios donde los créditos tienden a ser de mayor importe inicial

Top 10 Municipios Más Atractivos (Enfoque NPL)

El análisis municipal permite identificar los principales focos de actividad a un nivel más granular. El Top 10 de municipios concentra una parte significativa del volumen total de operaciones, combinando grandes capitales, municipios turísticos y localizaciones con activos singulares de elevado importe.

Madrid y Barcelona lideran el ranking municipal, confirmando su papel como principales polos de actividad. Junto a las grandes capitales, aparecen municipios turísticos como Torre Vieja y Roquetas de Mar, así como localizaciones menos evidentes con tickets muy elevados, como Carrocería o Sanlúcar la Mayor, lo que refuerza la heterogeneidad del mercado y la existencia de oportunidades fuera de los grandes núcleos urbanos.

La siguiente tabla presenta una selección de los **10 municipios más atractivos desde una perspectiva de inversión en crédito y activos NPL**, combinando información sobre **deuda media, precio de la vivienda y renta media por hogar**. El objetivo es identificar aquellos mercados donde existe un **equilibrio favorable entre tamaño del ticket, calidad del colateral y capacidad económica de la demanda**, factores clave para maximizar las opciones de recuperación y salida.

Municipio	Deuda media (€)	Precio €/m ²	Renta hogar	Paro	Liquidez	Score	Comentario estratégico
Pozuelo de Alarcón	285.000	5.200	85.000	Bajo	Alta	82	Deuda alta totalmente respaldada por renta y colateral premium. Riesgo muy bajo, recovery eficiente. Activo core.
Sant Cugat del Vallès	265.000	4.800	78.000	Bajo	Alta	80	Perfil muy similar a Pozuelo. Mercado profundo y estable. Excelente para ejecución o venta directa.
Las Rozas	250.000	4.300	72.000	Bajo	Alta	78	Deuda elevada pero sana. Alta liquidez y demanda constante. Muy buen equilibrio riesgo-retorno.
Madrid	240.000	4.100	55.000	Medio	Muy alta	72	Mercado muy líquido pero extremadamente heterogéneo. Necesario análisis por distrito y tipología.
Barcelona	230.000	4.000	52.000	Medio	Muy alta	70	Alta liquidez y precio, pero presión regulatoria y judicial. Selección micro imprescindible.
Bilbao	220.000	3.600	50.000	Bajo	Media	68	Mercado sólido y estable. Menos liquidez que Madrid/Barcelona, pero riesgo contenido.
Donostia / San Sebastián	260.000	5.600	54.000	Bajo	Baja	66	Precio muy alto con oferta escasa. Recovery seguro pero lento. Más adecuado para hold que para flip.
Palma de Mallorca	215.000	4.200	48.000	Medio	Media	63	Mercado atractivo pero muy cíclico. Dependencia del turismo y del comprador internacional.
Marbella	235.000	4.900	46.000	Alto	Media	60	Deuda alta con renta local débil. Alta volatilidad. Solo interesante con descuento significativo.
Málaga	210.000	3.300	42.000	Alto	Alta	58	Mercado dinámico pero sensible al ciclo económico. Riesgo mayor en escenarios de estrés.

Códigos Postales con Perfil Oportunista

La siguiente tabla identifica una selección de **códigos postales con perfil oportunista**, entendidos como aquellos mercados que, pese a presentar **riesgos superiores a la media** (ciclo económico, presión regulatoria o menor estabilidad de rentas), ofrecen **potencial de rentabilidad atractivo** cuando los activos se adquieren con el **descuento adecuado**.

Para cada código postal se incluye un **haircut recomendado**, entendido como el descuento mínimo sobre el valor de mercado necesario para compensar el riesgo asumido, así como una estimación del **tiempo medio de salida**, desde la toma de control del activo hasta su desinversión efectiva. Ambos parámetros han sido calculados con un enfoque prudente, orientado a **estrategias value-add y distressed**, y permiten comparar de forma homogénea la relación entre **riesgo, liquidez y retorno potencial**.

Código Postal	Municipio / Zona	Perfil	Haircut recomendado	Tiempo medio de salida	Comentario operativo
29680	Estepona	Costa cíclica	35-45 %	18-24 meses	Upside alto si ciclo acompaña. Riesgo laboral y dependencia turística.
29660	Marbella - Nueva Andalucía / Banús	Internacional volátil	40-50 %	24-30 meses	Precio alto pero muy sensible a shocks externos. Comprar muy bien.
03189	Orihuela Costa	Costa saturada	35-45 %	20-26 meses	Mucho stock, salida lenta. Funciona con demanda extranjera activa.
08014	Barcelona - Sants / Hostafrancs	Urbano tensionado	30-40 %	16-22 meses	Microanálisis imprescindible. Riesgo regulatorio.
28018	Madrid - Puente de Vallecas	Urbano popular	30-35 %	14-20 meses	Alta rotación. Buen value-add si precio entra bien.
28026	Madrid - Usera	Urbano denso	30-40 %	16-22 meses	Demanda constante pero riesgo social. Gestión activa.
03540	Alicante - Playa San Juan	Costa urbana	35-45 %	18-24 meses	Precio alto para renta local. Sensible al ciclo.
07006	Palma - Pere Garau / Levante	Residencial tensionado	35-45 %	20-26 meses	Demanda fuerte, pero riesgo normativo elevado.
35010	Las Palmas - Mesa y López	Mercado pequeño	40-50 %	22-30 meses	Liquidez desigual. Solo entra con margen amplio.
46022	Valencia - Malvarrosa	Costa urbana frágil	30-40 %	16-22 meses	Presión turística y renta débil. Upside si se compra barato.



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**, por lo que los resultados finales pueden variar en función de la ubicación concreta, el estado del inmueble y las condiciones de mercado en el momento de la operación.

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](https://www.inmubi.com)

Madrid

comercial@inmubi.com

¿Dónde quieres invertir?

inmubi es una firma especializada en la intermediación, estructuración y análisis 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, con un enfoque riguroso en el cumplimiento de los procedimientos y cumplimiento normativo que exigen las instituciones financieras para comercializar estos productos.

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 aquí](#)