ÍNDICE INMUBI · EDICIÓN OCTUBRE 2026 · RESUMEN

Deuda hipotecaria impagada en venta en España: un mercado de préstamos pequeños

El primer Índice inmubi tras el decreto de vivienda analiza 15.486 préstamos impagados en venta en las 52 provincias. La oferta crece, los préstamos son cada vez más pequeños y el límite del 70 % del decreto no afecta a quien compra como persona física.

15.486	93.728 €	9 de cada 10	+8,4 %
préstamos impagados en venta en 52 provincias	la mitad de los préstamos debe menos de esta cifra	préstamos con deuda inferior a 250.000 €	más préstamos en venta que en junio

1. EL DECRETO DE VIVIENDA: QUÉ CAMBIA Y A QUIÉN AFECTA

El Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, prohíbe hasta el 31 de diciembre de 2030 a las entidades compradoras de carteras de préstamos y a los grandes tenedores adquirir viviendas por menos del 70 % de su valor de mercado, acreditado con la tasación de una sociedad homologada. También suspende los lanzamientos de hogares vulnerables sin alternativa habitacional cuando el demandante es una de estas entidades.

El límite no se aplica a las personas físicas. Y en un mercado donde la mitad de los préstamos debe menos de 93.728 €, los principales compradores son inversores particulares: pueden seguir comprando como hasta ahora.

> **¿Y si compro a través de una sociedad?**
>
> Lo primero es comprobar si la sociedad encaja en la definición del decreto: entidades dedicadas a adquirir inmuebles o carteras de préstamos, y grandes tenedores. Si encaja, el NPL con deuda alta y salida por dación en pago pactada con el deudor es la vía con menos fricción, porque la deuda que se cancela cuenta como parte del precio. Las cesiones de remate y los inmuebles sin posesión con descuentos fuertes son, de momento, terreno más cómodo para la persona física. El límite alcanza también a quien actúe por cuenta de la sociedad. Revisa cada estructura con tu asesor legal y fiscal.

Para las entidades sujetas al límite, el decreto prevé una excepción si se adhieren a un Código de Buenas Prácticas que deberá aprobar el Consejo de Ministros y que todavía no existe. No menciona expresamente las cesiones de remate, pero podrían quedar dentro del límite cuando compra una entidad sujeta a él. La norma está en vigor y la Diputación Permanente del Congreso tiene previsto votar su convalidación en noviembre.

2. MÁS OFERTA Y PRÉSTAMOS MÁS PEQUEÑOS

Con el mismo criterio de cálculo que en junio, hay un 8,4 % más de préstamos en venta y la deuda típica baja un 9,6 %. Bancos y fondos están sacando al mercado más préstamos y de menor importe. La deuda total (2.392,6 M€) está muy concentrada: 16 préstamos de 10 millones o más suman casi la quinta parte. Por eso el ranking provincial se ordena por número de préstamos y no por deuda.

3. LAS 10 PROVINCIAS CON MÁS PRÉSTAMOS EN VENTA

#	Provincia	Préstamos	La mitad debe menos de	Deuda total
1	Madrid	1.104	142.031 €	277,7 M€
2	Barcelona	842	143.454 €	250,0 M€
3	Almería	814	75.224 €	92,1 M€
4	Sevilla	781	92.004 €	143,8 M€
5	Málaga	773	105.280 €	169,9 M€
6	Alicante	673	90.446 €	88,1 M€
7	Valencia	652	97.983 €	221,2 M€
8	Cádiz	650	87.243 €	85,8 M€
9	Murcia	513	93.124 €	90,7 M€
10	Toledo	449	119.780 €	76,5 M€

Préstamos con deuda informada. Fuente: Índice inmubi, octubre 2026.

Hay dos mercados: en Madrid y Barcelona la mitad de los préstamos debe más de 140.000 €; en Andalucía, menos de 88.112 €, y en Extremadura, menos de 50.568 €. **Málaga es la excepción:** es la única gran provincia donde los vendedores piden de forma habitual algo más que la deuda pendiente, por la confianza en el valor de la vivienda en la capital y la Costa del Sol.

4. EL DESCUENTO SOBRE LA DEUDA NO ES EL MARGEN DEL INVERSOR

El descuento habitual que piden los vendedores sobre la deuda ronda el 19 %, y crece con el tamaño del préstamo: apenas un 3 % por debajo de 50.000 € y más del 40 % a partir de 250.000 €. Pero ese descuento se calcula sobre el principal pendiente. Quien compra el préstamo puede reclamar también intereses y costas, y su resultado depende sobre todo del valor del inmueble en garantía.

Deuda del préstamo	Préstamos con precio	Descuento habitual pedido
Menos de 50.000 €	196	3,0 %
50.000 – 100.000 €	243	13,8 %
100.000 – 250.000 €	370	26,7 %
250.000 – 500.000 €	69	40,3 %
500.000 € – 1 M€	10	57,4 %
Más de 1 M€	5	66,7 %

Descuento pedido sobre la deuda informada en 893 préstamos con precio publicado. Es un precio de salida, no de cierre.

5. CESIONES DE REMATE: EN TORNO AL 70 % DE LA DEUDA

Una cesión de remate es la compra del derecho a quedarse con un inmueble ya subastado. Hay 918 en venta en 47 provincias, con un precio habitual de 87.568 €. Lo habitual es que se pidan por en torno al 70 % de la deuda del procedimiento, y una de cada cuatro, por menos de la mitad. Barcelona (123), Murcia (76) y Alicante (55) concentran más de una de cada cuatro cesiones.

DATOS ABIERTOS Y FICHAS POR PROVINCIA

Todos los datos del Índice se publican en abierto (CSV y JSON, licencia CC BY 4.0), con la metodología completa y una ficha para cada una de las 52 provincias en **inmubi.com/indice-inmubi-npl-cdr/**. Esta edición cuenta por préstamo y no por inmueble en garantía, por lo que las comparaciones con junio se hacen siempre con el mismo criterio.

El Índice inmubi describe la oferta de deuda hipotecaria impagada que distribuye inmubi, no todo el mercado español. Las cifras son precios pedidos por los vendedores, no precios de cierre ni rentabilidades. Documento informativo y estadístico: no constituye asesoramiento financiero, jurídico ni fiscal. inmubi es distribuidor de oportunidades, no asesor financiero.