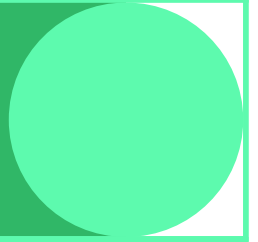




El mercado inmobiliario español resiste y crece: **análisis del primer semestre de 2025**



Septiembre 2025

CLAVES DEL SECTOR INMOBILIARIO EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2025

INTRODUCCIÓN

El primer semestre de 2025 ha confirmado que **el sector residencial español no solo ha resistido con solvencia el endurecimiento de las condiciones financieras de los dos últimos años, sino que ha sabido recuperar y consolidar dinamismo**, mostrando un crecimiento notable tanto en términos de actividad como de inversión. En concreto, España ha seguido reforzando su posición como uno de los mercados más atractivos de Europa, aupada por una recuperación sostenida del consumo, la normalización del turismo y un mercado laboral que, sin estar exento de desafíos, ha mantenido una trayectoria positiva.

Tras varios ejercicios marcados por el endurecimiento de las condiciones financieras, la estabilización de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, que en su última reunión de julio los mantuvo en el 2%, y el retroceso de la inflación han contribuido a devolver **cierta confianza al tejido económico**. Esta mejora generalizada se ha trasladado con fuerza al sector inmobiliario, que históricamente ha funcionado como un valor refugio, y que en esta ocasión ha respondido con **cifras sólidas tanto en inversión como en operaciones cerradas**.

No obstante, lo más significativo de este primer semestre no ha sido solo el volumen de actividad, sino la **persistencia de los desequilibrios estructurales** que afectan a la vivienda en España, especialmente en términos de acceso, oferta disponible y distribución geográfica. El país continúa enfrentándose a una **escasez sostenida de obra nueva**, agravada por la **lentitud de los procesos urbanísticos**, la **ausencia de suelo finalista** en zonas de alta demanda y un marco regulatorio que, en ocasiones, introduce **incertidumbre adicional a promotores e inversores**.

En este sentido, según recoge el portal inmobiliario Fotocasa, **la demanda residencial en estos momentos supera en un 25% a la oferta disponible**¹, un desequilibrio que se traduce en una competencia creciente y persistente por el acceso a viviendas, especialmente en las áreas urbanas de mayor densidad demográfica y atractivo económico. **Este fenómeno se ve acentuado por el hecho de que, mientras la demanda sigue aumentando, la promoción de obra nueva se mantiene en niveles históricamente bajos**, con apenas unas 80.000 viviendas terminadas al año, una cifra que, según estimaciones sectoriales², está muy por debajo de las 150.000-180.000 que serían necesarias para dar respuesta al crecimiento poblacional y a la renovación del parque existente.

Al mismo tiempo, la población sigue creciendo, especialmente en determinados núcleos urbanos que concentran oportunidades laborales, educativas y servicios, alimentando así **una presión sobre la demanda que no encuentra una respuesta proporcional en el parque residencial disponible**.

Con este contexto, Urbanitae desglosa y analiza en este informe **las claves que han marcado el primer semestre de 2025 en el sector inmobiliario**: el comportamiento de la obra nueva, la compraventa y el alquiler, así como la evolución de los precios en diferentes zonas del país.

COMPORTAMIENTO DEL PRECIO DE LA VIVIENDA DE SEGUNDA MANO Y OBRA NUEVA

Durante los primeros seis meses de 2025, el precio de la vivienda en España ha mantenido una **tendencia al alza sostenida y generalizada**, impulsada por una combinación de factores estructurales

¹Datos Fotocasa, primer semestre de 2025

²Datos de Tinsa, segundo trimestre de 2025

y coyunturales que presionan tanto el mercado de segunda mano como el de obra nueva. En un contexto marcado por una alta demanda, una oferta estructuralmente escasa y una recuperación progresiva de la actividad promotora, los precios han subido de manera especialmente significativa en las principales áreas urbanas, turísticas y con buena conexión logística, **alcanzando un récord histórico de 2.251 €/m²** en el segundo trimestre, según recoge el Colegio de Registradores³.

En cuanto a la vivienda usada, el precio medio experimentó un incremento interanual del 14,7% en julio de 2025⁴, **representando uno de los aumentos más significativos de los últimos cinco años**. Esta subida refleja una demanda sostenida que, sumada a la escasez creciente de oferta, mantiene una fuerte presión alcista sobre los precios, en un escenario donde la mejora del poder adquisitivo y las condiciones hipotecarias reactivan la intención de compra, pero el mercado aún no puede absorber ese exceso de demanda. **De hecho, en el segundo trimestre, el precio medio de la vivienda usada se situó en 2.215 €/m², tras crecer un 2,9% respecto al trimestre anterior**⁵.

Por su parte, el precio medio de la vivienda nueva mostró una ligera disminución del 2,9% en el mismo periodo, situándose alrededor de los 2.396 €/m². Esta caída puntual no desvirtúa la tendencia general del segmento, que se sigue enfrentando a importantes desafíos, entre ellos, el encarecimiento de los costes de construcción y del suelo, la ralentización en la concesión de licencias urbanísticas y un entorno regulatorio restrictivo limitan la capacidad del sector promotor para incrementar la oferta, dificultando la consecución de un equilibrio en el mercado.



Fuente: Tinsa

Cabe destacar que el primer semestre del año ha estado marcado por un **comportamiento claramente inflacionista en los precios de la vivienda**. De mantenerse las actuales condiciones, es razonable esperar que esta presión alcista continúe en el corto y medio plazo, especialmente en los mercados más dinámicos y con mayor atracción de capital, tanto nacional como extranjero.

Precisamente, **la demanda extranjera de vivienda se mantuvo constante en términos porcentuales**, aunque mostró variaciones en cifras absolutas. **El porcentaje de compras realizadas por compradores extranjeros se situó en un 14,1%**, igualando el resultado del trimestre anterior y permaneciendo en el nivel elevado dentro de la serie histórica. Las nacionalidades predominantes

³Datos del Colegio de Registradores, segundo trimestre de 2025

⁴Datos de Idealista, crecimiento interanual julio de 2025

⁵Datos del Colegio de Registradores, segundo trimestre de 2025

⁶Datos del Colegio de Registradores, segundo trimestre de 2025

entre estos compradores fueron **británicos** (7,8%), **alemanes** (6,6%), **neerlandeses** (6,5%), **marroquíes** (5,7%), **franceses** (5,2%), **italianos** (5,2%) y **rumanos** (5,1%)⁷.

COMPORTAMIENTO DE LA COMPRAVENTA

La evolución de la compraventa de viviendas durante el primer semestre de 2025 ha sorprendido incluso a los analistas más optimistas, marcando **un nuevo hito en el crecimiento del mercado residencial español**. Según recoge el Instituto Nacional de Estadística (INE), se vendieron cerca de 360.000 viviendas entre enero y junio, alcanzando de esta forma el volumen más alto de operaciones en un primer semestre desde el año 2007⁸, lo que refleja no solo la **fortaleza de la demanda**, sino también la **resiliencia estructural del sector** en un contexto económico todavía condicionado por la incertidumbre y la moderación del crecimiento.

Compraventa de viviendas en España 1S25

Tipo de Vivienda	Número de Compraventas	Porcentaje del Total
Segunda mano	278 000	78
Nueva	79 533	22
Total	357 533	100

Gráfico realizado por Urbanitae
Fuente: INE • Creado con Datawrapper

Esta cifra representa no sólo una recuperación clara de los niveles prepandémicos, sino también **una aceleración significativa respecto a los registros de los últimos tres ejercicios**⁹, lo que pone en manifiesto **un fuerte impulso de la demanda, especialmente en las grandes capitales, zonas costeras y entornos metropolitanos**, donde la oferta podría comenzar a tensionarse aún más debido a la elevada rotación del stock disponible.

Este comportamiento se explica por varios factores que actúan de forma conjunta: por un lado, **la estabilización de los tipos de interés y una ligera flexibilización en las condiciones de acceso al crédito hipotecario han devuelto capacidad de maniobra a muchos compradores**, especialmente a aquellos que estaban en pausa desde mediados de 2023. Por otro lado, la percepción de que los precios seguirán al alza a lo largo de 2025 ha generado una **cierta sensación de urgencia en la demanda**, impulsando decisiones de compra que en otro escenario habrían podido postergarse.

Además, la entrada de inversores institucionales y particulares, tanto nacionales como internacionales, ha impulsado notablemente el volumen de transacciones en el mercado inmobiliario español durante la primera mitad de 2025. **En este periodo, como explica CBRE, la inversión alcanzó más de 7.300 millones de euros, lo que supone un aumento del 22% respecto al mismo intervalo del año anterior**¹⁰, concentrándose especialmente en ciudades como Madrid, Barcelona, Málaga y Valencia, donde la convivencia entre la actividad promotora y el mercado de segunda mano ha estado acompañada por una creciente presión inversora que está moldeando el dinamismo del sector. Esto responde, en buena medida, **a que la vivienda vuelve a percibirse como un activo seguro y rentable** en un contexto de elevada volatilidad global¹¹, lo que se traduce en una mayor rotación de activos y un incremento del volumen de operaciones.

⁷Datos del Colegio de Registradores, segundo trimestre de 2025

⁸Datos del INE, primer semestre de 2025

⁹Datos de Fotocasa, comparativa de los últimos tres años, a junio de 2025

¹⁰Datos de CBRE, primer semestre de 2025

¹¹Análisis de Metrovacesa R3search, julio de 2025

Finalmente, hay que tener en cuenta que la mejora de las expectativas económicas, especialmente en términos de crecimiento del PIB y estabilidad financiera, junto con la reducción progresiva del desempleo, **según reflejan diversos centros de análisis¹², han consolidado un clima de confianza que se traslada directamente al comportamiento de los hogares** y al apetito por la inversión en vivienda principal o patrimonial.

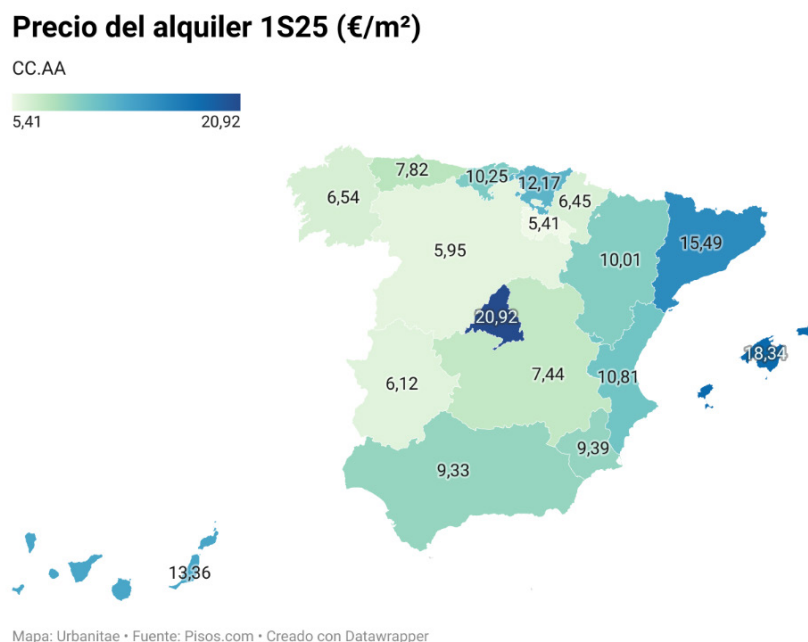
COMPORTAMIENTO DEL ALQUILER

Durante el primer semestre de 2025, el mercado del alquiler en España ha consolidado una **tendencia alcista tanto en términos de demanda como de precios**, en un contexto marcado por el auge del alquiler como opción cada vez más habitual para quienes no pueden, o no quieren, acceder a una vivienda en propiedad. Esta evolución responde, por un lado, a **factores estructurales** como las dificultades de acceso a la vivienda en propiedad y, por otro, a **dinámicas coyunturales** que han reducido la oferta disponible, elevando la presión sobre un parque de vivienda ya de por sí tensionado.

Actualmente, **uno de cada cuatro españoles, es decir, el 25% de la población, reside en alquiler¹³**, una proporción que ha crecido de forma sostenida en los últimos años y que **refleja un cambio de paradigma en las preferencias y posibilidades de acceso residencial en el país**. Esta consolidación del alquiler como una opción estable de vivienda tiene implicaciones directas sobre la evolución de los precios, especialmente en los mercados urbanos más dinámicos.

En este sentido, y según recoge el portal inmobiliario Pisos.com, **el precio medio del alquiler en España se ha incrementado un 9,93% en los primeros seis meses del año, alcanzando un valor medio de 13,39 euros por metro cuadrado¹⁴**. Esta subida consolida una tendencia de encarecimiento sostenido que se ha intensificado en determinadas localizaciones con alta demanda y baja rotación del parque residencial, como Madrid, Barcelona, o Valencia.

El análisis territorial revela además **disparidades significativas entre comunidades autónomas**. A cierre del mes de junio, las regiones con mayor precio medio del alquiler han sido **Madrid (20,92 €/m²)**, **Baleares (18,34 €/m²)** y **Cataluña (15,49 €/m²)**, mientras que las zonas con valores más contenidos se han situado en **La Rioja (5,41 €/m²)**, **Castilla y León (5,95 €/m²)** y **Extremadura (6,12 €/m²)**¹⁵.



¹²Previsiones de Funcas para España en el segundo semestre, a julio de 2025

¹³Datos de Fotocasa, primer semestre de 2025

¹⁴Datos de Pisos.com, primer semestre de 2025

¹⁵Datos de Pisos.com, primer semestre de 2025

La combinación de una **demanda estructuralmente elevada**, la **escasez de nueva oferta** y la **creciente presión demográfica** en determinadas áreas urbanas está generando un desequilibrio persistente en el mercado del alquiler, cuyo impacto se traduce en una **menor movilidad residencial**, un **aumento del esfuerzo financiero de los hogares** y una **mayor dificultad para la emancipación de los jóvenes**.

Como ya adelantaba la Agencia Tributaria en junio, Idealista¹⁶ revela en uno de sus últimos análisis que **cada vez más inversores están mirando hacia las zonas periféricas de las grandes ciudades**, donde la rentabilidad del alquiler está creciendo de forma destacada. Estas áreas, con precios más asequibles que el centro, atraen a quienes buscan opciones más económicas y a inversores que ven una oportunidad para obtener buenos retornos. Este movimiento contribuye a diversificar el mercado, aunque también plantea nuevos retos en planificación y gestión de servicios urbanos, ya que algunas de estas zonas del extrarradio aún no están preparadas para absorber un alto volumen de habitantes.

Asimismo, estas tensiones están captando el **interés creciente del capital institucional**, que identifica en el segmento del alquiler una vía de inversión estratégica, con **retornos estables y proyección a largo plazo**. De hecho, el sector 'living', que abarca modelos como **build to rent (BTR)**, residencias de estudiantes y flex-living, **ha liderado la inversión inmobiliaria en España durante el primer semestre de 2025**, movilizando **más de 1.720 millones de euros**, un 14% más que en el mismo periodo del año anterior, según datos de CBRE¹⁷.

PRECIOS Y SEMÁFORO DE CIUDADES, QUÉ SUBE Y QUÉ BAJA

Para comprender de manera visual y clara cómo están evolucionando los precios de la venta de vivienda en diferentes regiones de España durante el primer semestre de 2025, se presenta un análisis a través de un semáforo inmobiliario.

Luz roja: las provincias donde el precio no deja de subir

Durante el segundo trimestre de 2025, varias provincias españolas han registrado incrementos significativos en el precio medio de la vivienda. Este comportamiento está especialmente presente en zonas con fuerte atracción económica o turística. Entre las provincias con mayores subidas destacan Madrid, Islas Baleares y Santa Cruz de Tenerife.

Madrid: la capital marca el ritmo del mercado español. El precio medio del metro cuadrado se sitúa en 3.489 euros tras encarecerse un 16,1% en el último año. La fuerte demanda, alimentada por la llegada de nuevos residentes y un mercado laboral muy activo, sigue presionando al alza.

Islas Baleares: en el archipiélago, el metro cuadrado cuesta ya 3.417 euros, un 14,4% más que hace un año. La demanda vinculada al turismo y a la compra por parte de extranjeros mantiene la presión sobre una oferta limitada.

Santa Cruz de Tenerife: la provincia canaria roza los 1.927 euros por metro cuadrado, tras subir un 14,2% en doce meses. El tirón del turismo y el atractivo de un clima estable todo el año sostienen el repunte.

Luz ámbar: estabilidad o crecimiento moderado

Aunque el mercado en conjunto avanza, hay provincias donde el movimiento es mínimo. Son zonas

¹⁶Datos de Idealista, segundo trimestre de 2025

¹⁷Datos de CBRE a julio de 2025

donde los precios apenas se mueven, reflejando un equilibrio entre la oferta y la demanda o una presión compradora limitada.

Melilla: el metro cuadrado ronda los 1.834 euros, apenas un 1,4% más que hace un año. La actividad inmobiliaria es reducida y su condición geográfica particular ayuda a mantener la calma en los precios.

Teruel: destaca en este grupo con un precio medio de 972 euros por metro cuadrado y un modesto aumento del 1,2%. La provincia mantiene un mercado inmobiliario tranquilo, con poca volatilidad, que refleja su carácter rural y una demanda estable pero limitada.

Burgos: la provincia castellana se mueve poco, un 1,2% al alza hasta los 1.274 euros por metro cuadrado. Un mercado maduro, sin alarmas y lejos de las tensiones que se ven en otros territorios.

Luz verde: lugares donde el precio desciende

En un contexto de crecimiento generalizado, algunas provincias destacan por registrar descensos en el precio medio de la vivienda. Aunque las caídas no son acusadas, sí reflejan dinámicas locales más débiles, posiblemente ligadas a factores demográficos, económicos o de oferta.

Córdoba: es la provincia con el mayor retroceso, con un descenso del 1,9% y un precio medio de 1.160 euros por metro cuadrado. Esta caída se explica porque la demanda se ha moderado y el mercado local está ajustando los precios para adaptarse a una realidad con menos compradores y más oferta disponible.

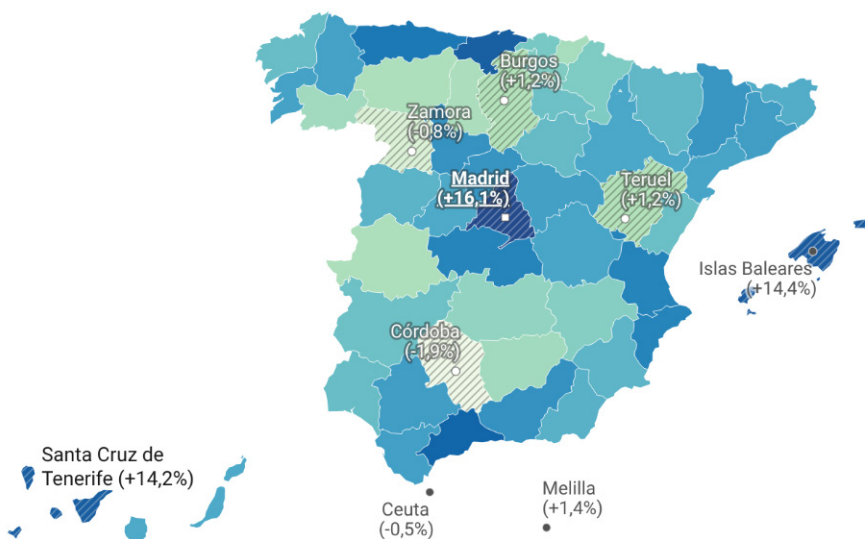
Zamora: el metro cuadrado baja a 869 euros, un -0,8% respecto al año anterior. Es una de las provincias con precios más bajos del país y con una actividad inmobiliaria muy reducida.

Ceuta: también entra en este grupo con un ajuste del -0,5% y un precio medio de 1.972 euros. Un movimiento suave que encaja con su patrón de estabilidad con ligera tendencia a la baja.

Precio de la vivienda por provincias en el 2T 2025

Variación interanual (%)

-1,9 16,1



Mapa: Urbanitae • Fuente: Tinsa • Creado con Datawrapper

PERSPECTIVAS PARA EL RESTO DEL AÑO

De cara a la segunda mitad del año, **el mercado inmobiliario español se encuentra en una encrucijada marcada por una serie de factores que influirán de manera determinante en su evolución**, tanto desde la perspectiva del precio como en términos de volumen de transacciones y dinámica del alquiler, dos aspectos fundamentales para comprender el comportamiento global del sector.

No obstante, persisten desequilibrios como la falta de sintonía entre la oferta y la demanda, además de la creciente presión sobre el mercado del alquiler. A esto se suman las incertidumbres del contexto económico global, marcado recientemente por el aumento de las tensiones comerciales y la imposición de nuevos aranceles por parte del presidente de Estados Unidos, Donald Trump. Estos aranceles **podrían encarecer materiales clave como el acero, el aluminio o la madera**, lo que probablemente trasladará esos sobrecostes al precio final de la vivienda, y condicione con ello la evolución del mercado, haciendo necesaria una actuación conjunta de todos los agentes implicados.

Para asegurar la sostenibilidad a largo plazo del sector inmobiliario, muchos actores del mercado¹⁸ creen que es **imprescindible afrontar dos grandes desafíos**: por un lado, **aumentar significativamente la construcción de vivienda nueva**¹⁹ que responda a la demanda actual y futura; y por otro, **impulsar de manera decidida la inversión en alquiler asequible**, facilitando así el acceso a una vivienda digna para un mayor número de personas.

Por otro lado, los análisis sectoriales **apuntan a que el mercado residencial español está acelerando su actividad gracias a una mejora en los indicadores de compraventa y precio**, aunque **advierten sobre la importancia de vigilar las tensiones inflacionarias que podrían afectar la estabilidad del mercado** a medio plazo. En concreto, CaixaBank señala que, **pese a las condiciones financieras más restrictivas y el aumento de los tipos de interés, la demanda residencial sigue siendo sólida, impulsada por factores demográficos y cambios en las preferencias habitacionales**. Este dinamismo, no obstante, se enfrenta a un ritmo de construcción y renovación que no logra seguir el paso, lo que intensifica la presión sobre los precios y la accesibilidad.

En línea con este escenario, estimaciones del sector²⁰ apuntan a que el precio medio de la vivienda en España en el segundo semestre de 2025 **podría incrementarse alrededor de un 7 %, superando los 1.900 €/m²**, mientras que en las principales capitales podría rebasar los 3.900 €/m². Asimismo, se estima que el volumen anual de compraventas alcance las 800.000 operaciones, lo que reflejaría un dinamismo notable en el mercado pese a las tensiones estructurales aún presentes.

En este contexto, resulta imprescindible que promotores, inversores, administraciones públicas y demás actores involucrados colaboren de manera coordinada para alcanzar un equilibrio sostenible que permita aumentar la oferta de vivienda sin generar tensiones en el mercado ni comprometer la asequibilidad. En línea con este objetivo, **el Gobierno de España puso en marcha diversas medidas orientadas a regular y apoyar el sector inmobiliario**, entre las que se encuentran la creación de una empresa pública de vivienda destinada a gestionar un parque de viviendas en alquiler asequible, así como la implementación de un sistema de garantías públicas para asegurar el pago de rentas en contratos que contemplen precios regulados, proporcionando mayor seguridad a propietarios e inquilinos. Asimismo, se ha establecido una exención del 100% en el IRPF para aquellos propietarios que alquilen sus inmuebles conforme al Sistema Estatal de Referencia de Precios.

Por ello, durante los próximos seis meses de 2025, **se prevé una etapa marcada por un equilibrio complejo entre oportunidades y desafíos**, en la que la planificación estratégica, la cooperación multisectorial y el respaldo institucional serán fundamentales para consolidar un mercado inmobiliario español más estable, accesible y adaptado a las necesidades reales de la sociedad.

¹⁸Previsiones Sociedad de Tasación, segundo semestre de 2025

¹⁹Previsiones de CaixaBank Research, segundo semestre 2025

²⁰Previsiones de Don Piso, segundo semestre de 2025

•urbanitae

C/ Castelló 23, 28001
Madrid 911 232 522
urbanitae.com