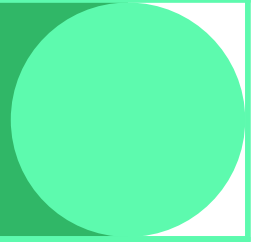


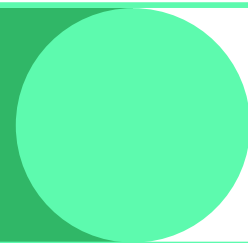


Evolución del mercado residencial español 3T 2025: precios al alza y señales de estabilización



Noviembre 2025

EVOLUCIÓN DEL MERCADO RESIDENCIAL ESPAÑOL 3T 2025: PRECIOS AL ALZA Y SEÑALES DE ESTABILIZACIÓN



A las puertas del último trimestre de 2025, el mercado residencial español continúa en una fase de expansión, aunque comienzan a apreciarse **signos de moderación que invitan a interpretar el ciclo con mayor cautela**. La evolución de los principales indicadores muestra que, pese a la ligera desaceleración en la actividad, la demanda de vivienda sigue siendo notablemente sólida, sostenida por la mejora gradual de las condiciones financieras, la estabilidad del empleo y el atractivo que mantiene el sector inmobiliario como valor refugio.

El contexto macroeconómico, marcado por el inicio de la relajación de la política monetaria del Banco Central Europeo tras más de dos años de endurecimiento, ha permitido aliviar parcialmente la presión financiera sobre los hogares. Según los últimos datos del INE, el tipo de interés medio de las nuevas hipotecas sobre vivienda se situó en el **2,94% en julio de 2025**¹, lo que ha contribuido a abaratar progresivamente el coste de financiación y a favorecer una reactivación gradual del crédito.

Sin embargo, esta mejora no ha sido suficiente para resolver el **desequilibrio estructural entre oferta y demanda** que caracteriza al mercado español. La falta de suelo disponible, los costes crecientes de construcción y la complejidad administrativa de los nuevos desarrollos urbanísticos siguen limitando la capacidad de respuesta de la oferta, especialmente en las grandes capitales, lo que **está generando un auténtico “shock de oferta”**, con un déficit estimado por el Banco de España² de 700.000 nuevas viviendas que no se cubren.

De este modo, el mercado avanza con una dinámica dual: mientras los precios continúan encareciéndose por la falta de oferta disponible, el volumen de compraventas muestra signos de estabilización y el **alquiler se ha convertido, más que en una elección, en una alternativa forzada para una parte cada vez mayor de la población**, que no dispone del ahorro necesario para acceder a la compra.

Con este contexto, Urbanitae desglosa y analiza en este informe **las claves que han marcado el tercer trimestre 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 Y OBRA NUEVA

El mercado residencial español sigue mostrando una dinámica de precios al alza, tanto en vivienda nueva como usada, que refleja de manera clara la tensión existente entre la demanda y la oferta. Según recoge Tinsa, **en el tercer trimestre de 2025, el valor medio de la vivienda (nueva y usada) aumentó un 11,7% interanual y un 3,0% trimestral en términos nominales**³. Al descontar el efecto de la inflación, este crecimiento se sitúa en un 8,6% interanual, lo que supone una aceleración respecto a la tasa registrada el trimestre anterior.

Si desgranamos más en profundidad los datos de la vivienda usada, se observa que ha seguido una trayectoria ascendente y, según recoge el portal Hogaria.net, **en septiembre de 2025 el precio de este segmento creció un 7,5% interanual, con incrementos del 1,5% trimestral y del 0,3% mensual, situando el precio medio del metro cuadrado en 2.070 euros**, frente a los 2.062 euros de agosto⁴. Además, 35 provincias españolas registraron subidas de precio, evidenciando que el aumento no se limita a unos pocos núcleos urbanos, sino que afecta de forma generalizada al mercado.

¹Datos del INE, julio de 2025

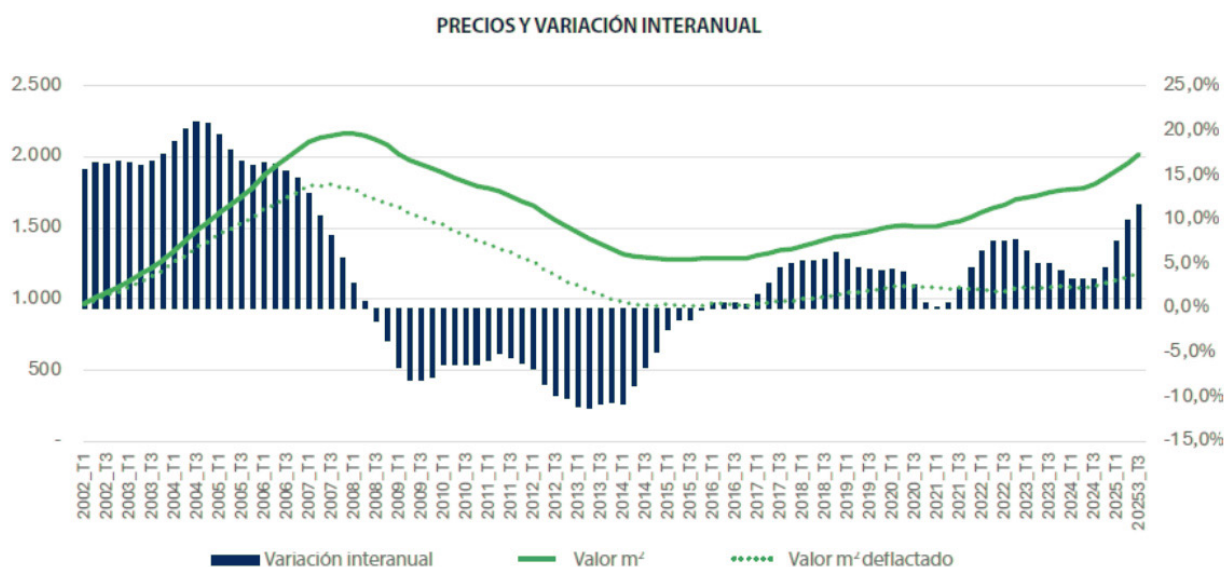
²Datos del Banco de España, septiembre de 2025

³Datos de Tinsa, 3T de 2025

⁴Datos de Hogaria.net, septiembre de 2025

El motor de este incremento de precios se encuentra en un **desequilibrio estructural entre oferta y demanda**, hecho que se viene repitiendo a lo largo de todo el año. En las zonas más tensionadas, los portales inmobiliarios detectan hasta **cuatro compradores por cada vivienda disponible**, un indicador claro de la presión que recae sobre el parque existente. Esta situación se ve reforzada por los bajos costes de financiación: a pesar de la reciente bajada del euríbor, la compra sigue siendo más atractiva que el alquiler, cuyos precios también se mantienen disparados.

Mirando a la oferta residencial en curso, **los visados de obra nueva superaron las 84.000 unidades hasta julio de 2025⁵**, **lo que supone un incremento del 10,9% respecto al mismo periodo del año anterior**, según recoge el portal inmobiliario Idealista. Si bien esta cifra refleja una recuperación de la actividad constructora, resulta insuficiente si se compara con la creación de nuevos hogares, que según el INE supera las 200.000 unidades al año. Esta diferencia evidencia el desequilibrio estructural entre la oferta y la demanda que venimos analizando y que explica que la presión sobre los precios se mantenga incluso ante un aumento de la construcción.



Evolución del valor de la vivienda hasta el 3T de 2025 Fuente:Tinsa

En línea, la diferencia entre el ritmo de crecimiento de los precios de la vivienda y la evolución de los salarios en España se ha vuelto cada vez más evidente y preocupante. Durante 2024, el coste de la vivienda aumentó un 11,3 %⁶, según el Índice de Precios de Vivienda del INE, mientras que el salario medio anual por trabajador apenas creció un 3,8 % respecto al año anterior⁷. **Este desfase genera una brecha real entre los ingresos de los hogares y el coste de acceder a una vivienda, afectando de manera especial a los jóvenes y a la clase media, que ven cada vez más difícil alcanzar la propiedad.** La consecuencia es un mercado residencial cada vez más desigual, donde las diferencias sociales y territoriales se acentúan y que pone de manifiesto la necesidad de impulsar medidas que aumenten la oferta y faciliten el acceso a la vivienda para quienes hoy se sienten excluidos del mercado.

COMPORTAMIENTO DE LA COMPRAVENTA

El mercado de la compraventa de viviendas en España ha mostrado estos últimos meses un patrón de crecimiento sólido, pero con señales de moderación, reflejando el ajuste natural de un ciclo que ha estado marcado por precios elevados y una oferta limitada. En este contexto, según los últimos datos disponibles del Colegio de Registradores de la Propiedad, **en agosto de 2025 se registró una caída del 3,5% en las transacciones respecto al mismo mes del año anterior⁸**, **marcando la primera disminución en 14 meses**. Este retroceso no implica un desplome del mercado, sino más bien un ajuste moderado después de varios meses de crecimiento sostenido. **Se trata de un reflejo**

⁵Datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, julio de 2025

⁶Datos del INE, Cuarto trimestre de 2024

⁷Datos del INE, encuesta anual del coste laboral, 2024

⁸Datos del Colegio de Registradores, agosto de 2025

de las crecientes dificultades de acceso a la vivienda en las zonas más tensionadas, donde los precios elevados y la limitada disponibilidad de inmuebles obligan a los potenciales compradores a replantearse sus opciones, muchas veces retrasando la decisión de compra o recurriendo al alquiler como alternativa, lo que a su vez mantiene la presión en el mercado del arrendamiento.

El análisis portipo de vivienda confirma que **la segunda mano concentra la mayor parte de las operaciones**, mientras que la **obra nueva**, aunque en expansión, representa un porcentaje menor del total.

En términos geográficos, las caídas más notables se registran en áreas con precios más altos y fuerte demanda, como Madrid y las islas, mientras que en regiones con precios más moderados la actividad se mantiene estable. **Este patrón evidencia un mercado a dos velocidades, en el que la evolución de la compraventa y los precios varía notablemente según la localización.** Mientras que en los grandes centros urbanos y áreas metropolitanas los precios se mantienen elevados y las compraventas muestran una moderada estabilización, en las ciudades medianas y zonas periféricas se observa un crecimiento más dinámico tanto en la compraventa como en el alquiler, debido a que ofrecen mayores márgenes de rentabilidad y una accesibilidad relativamente mayor para los compradores y arrendatarios. Esta divergencia refleja cómo los desplazamientos hacia las periferias y municipios colindantes se han convertido en una estrategia cada vez más habitual para familias y pequeños inversores que buscan equilibrar rentabilidad y coste de adquisición.

Compraventa de viviendas en España (agosto de 2025)

CCAA	Agosto 2024	Agosto 2025	Variación %
Andalucía	10 238	9 414	-8
Aragón	1 194	1 238	4
Asturias	1 060	925	-13
Baleares	940	1 007	7
Canarias	2 178	1 745	-20
Cantabria	690	748	8
Castilla y León	2 304	2 689	17
Castilla-La Mancha	2 416	2 544	5
Cataluña	7 678	7 639	-1
Extremadura	720	770	7
Galicia	1 897	1 938	2
Madrid	5 524	5 718	-6
Murcia	1 867	1 704	-9
Navarra	543	567	4
País Vasco	2 050	1 857	-9
La Rioja	301	401	33
Valencia	7 784	7 264	-7
Ceuta	39	57	46
Melilla	53	44	-17
NACIONAL	49476,00	47729,00	-3,50

Gráfico realizado por Urbanitae
Fuente: Colegio de Registradores • Creado con Datawrapper

COMPORTAMIENTO DEL ALQUILER

El mercado del alquiler ha dado un respiro durante el tercer trimestre de 2025, aunque sin abandonar la tensión de fondo que arrastra desde hace años. Según datos de Fotocasa⁹, **el precio ha caído un 4,8% en términos trimestrales, pero sigue creciendo con fuerza en comparación con el año anterior, con un aumento del 14,3% interanual**. Esa combinación revela un ajuste coyuntural que no altera la tendencia estructural del mercado.

El precio medio nacional se sitúa en **13,69 €/m² al mes**, es decir, unos **1.095 euros mensuales** para una vivienda de 80 metros. **Esta corrección trimestral no indica un cambio de ciclo en el mercado, sino más bien una moderación temporal vinculada a factores estacionales y estructurales**, como la menor movilidad durante el verano y la presión de los elevados precios y la limitada disponibilidad de viviendas en los grandes núcleos urbanos, que ralentizan el ritmo de los incrementos sin que ello suponga una caída generalizada del mercado.

La caída trimestral no ha sido homogénea y en provincias como **Lugo, Ávila, Huelva, Cádiz, Almería, Teruel o Pontevedra**, los descensos han sido especialmente visibles, con ajustes que en varios casos se mueven en una horquilla que oscila entre el **4% y el 7%**. En estas zonas, la presión sobre la oferta es menor y la demanda presenta un comportamiento más elástico, lo que favorece correcciones puntuales sin alterar la tendencia de fondo.

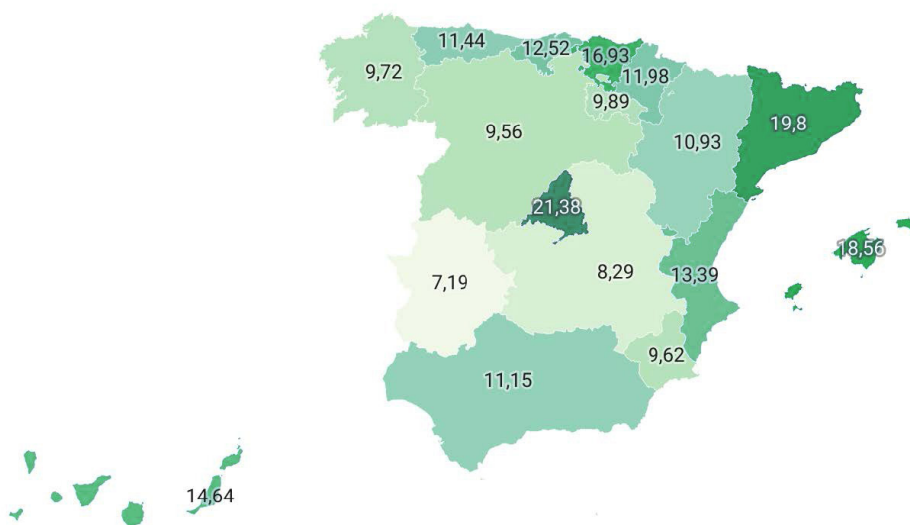
Sin embargo, el contraste con los grandes mercados es evidente y territorios como **Madrid, Málaga, Baleares o Valencia** mantienen subidas interanuales de doble dígito, sostenidas por la escasez de vivienda disponible, la concentración de empleo y el peso del alquiler estructural frente a la vivienda en propiedad. Aquí, el ajuste trimestral ha sido marginal o inexistente.

A pesar del retroceso trimestral, **el impacto sobre los hogares sigue siendo elevado: el 79% de los inquilinos considera que alquilar es “muy caro”**, porcentaje dos puntos superior al del año anterior¹⁰. La percepción social acompaña a los datos, porque la caída del trimestre no compensa las tensiones acumuladas desde 2022.

Precio del alquiler 3T25 (€/m²)

CC.AA

7,19 21,38



Mapa: Urbanitae • Fuente: Fotocasa • Creado con Datawrapper

⁹Datos de Fotocasa, 3T de 2025

¹⁰Conclusiones del informe “[Experiencia en alquiler en 2025](#)”, elaborado por Fotocasa Research

PRECIOS Y SEMÁFORO DE CIUDADES, QUÉ SUBE Y QUÉ BAJA

El mercado de la vivienda continúa mostrando diferencias territoriales bastante pronunciadas. Mientras algunos focos urbanos concentran la mayor presión y lideran las subidas, otras provincias avanzan a ritmos más suaves o incluso se mantienen prácticamente planas. La fotografía actual permite agrupar la evolución de los precios en tres niveles: crecimiento intenso, avances moderados y variaciones mínimas o en negativo.

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

En este grupo se encuentran los lugares que han experimentado los aumentos más significativos en el precio de la vivienda de segunda mano durante el tercer trimestre de 2025:

Madrid (+19,4%; 3.647 €/m²): la capital vuelve a situarse a la cabeza con fuerza, como viene produciéndose en anteriores informes de Urbanitae. Con un incremento del 19,4% interanual y un precio medio de 3.647 €/m², la Comunidad concentra una demanda que supera con creces la oferta disponible. La actividad inversora tanto nacional como internacional, la atracción empresarial y la falta de suelo en zonas céntricas, especialmente dentro de la almendra de la M-30, continúan empujando los precios a máximos.

Málaga (+15,3%; 2.615 €/m²): Málaga mantiene un mercado muy dinámico, impulsado por la demanda turística y la fuerte presencia de compradores extranjeros. Como es habitual en los últimos años, las zonas costeras y los barrios con mayor proyección (centro histórico, Malagueta y El Limonar) concentran los incrementos, mientras que la presión sobre el stock disponible mantiene los precios en constante ascenso.

Alicante / Alacant (+15,3%; 1.758 €/m²): en Alicante, la subida se concentra en áreas con alta demanda de segunda residencia y atractivo turístico. Como es habitual en los últimos años, la competencia por los enclaves más cotizados mantiene los precios tensionados, consolidando la provincia como uno de los mercados más dinámicos a nivel nacional.

Luz ámbar: estabilidad o crecimiento moderado

En este segmento se sitúan provincias donde el precio de la vivienda se ha mantenido prácticamente sin cambios, o bien ha registrado leves variaciones, tanto al alza como a la baja. Este comportamiento podría interpretarse como un signo de estabilización en estos mercados, en contraste con el impulso vivido en otras regiones.

Cáceres (+2,2%; 901 €/m²): en la provincia, la oferta de vivienda logra cubrir la demanda de manera equilibrada, evitando tensiones excesivas en los precios. Los incrementos se producen de forma gradual, y reflejan la dinámica de un mercado que combina tranquilidad con actividad controlada, donde los compradores pueden planificar sus operaciones sin enfrentarse a subidas abruptas o escasez de producto.

Palencia (+1,9%; 1.039 €/m²): en Palencia, el crecimiento responde a una demanda concentrada en núcleos urbanos con mejor conectividad y servicios, mientras que otras zonas del territorio mantienen estabilidad. La rotación de vivienda es moderada y la presión sobre los precios es limitada, lo que permite que los incrementos sean leves y que el mercado se mantenga predecible, sin sobresaltos ni fluctuaciones fuertes.

León (+1,8%; 963 €/m²): en la provincia, la actividad responde principalmente a la demanda local y de reposición, mientras que la oferta disponible permite absorberla sin generar tensiones. Las subidas son graduales y reflejan la dinámica de un mercado con movimientos pausados, donde la estabilidad impera y las decisiones de compra pueden planificarse con seguridad, sin riesgos de incrementos inesperados.

Ceuta (+0,5%; 1.986 €/m²): Ceuta se mantiene prácticamente estable, con un incremento muy leve del 0,5% y un precio medio de 1.986 €/m². El tamaño reducido del mercado hace que cualquier operación pueda influir en los precios promedio, pero sin generar una tendencia clara. La oferta y la demanda se equilibran, y la actividad de compraventa se mantiene moderada, reflejando un escenario de estabilidad casi absoluta.

Ourense (+0,7%; 980 €/m²): Ourense registra un aumento muy limitado del 0,7%, con un precio medio de 980 €/m². La presión sobre los precios es mínima y la rotación de viviendas es lenta, lo que genera un mercado muy tranquilo. Los incrementos se producen de forma gradual y localizada, consolidando una situación de estabilidad general, sin que la demanda alcance niveles que tensionen el mercado.

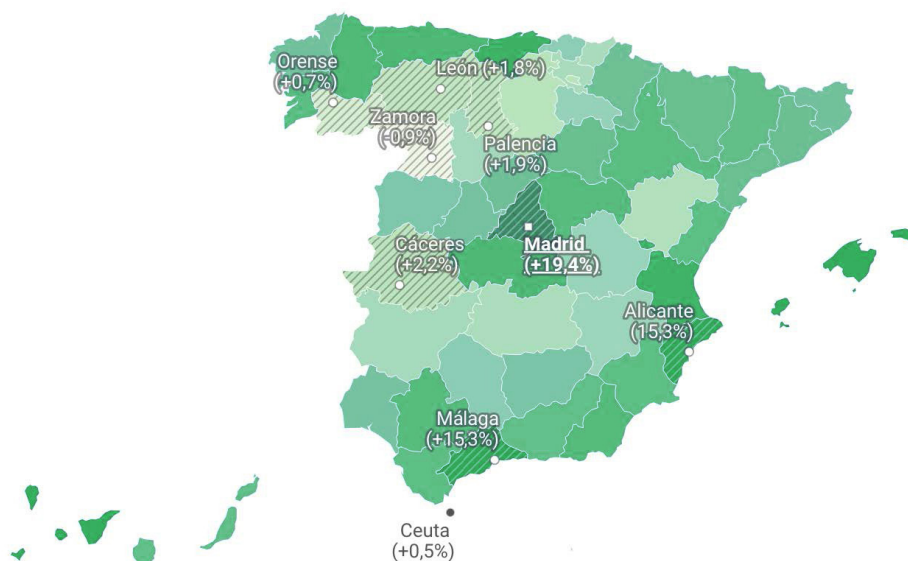
Luz verde: lugares donde el precio descende

Aunque el mercado inmobiliario en España muestra una tendencia mayoritariamente alcista, también existen provincias donde los precios están comenzando a ajustarse a la baja, o que registran subidas mínimas

Zamora (-0,9%; 869 €/m²): Zamora es la única provincia que registra una pequeña caída en los precios en este tercer trimestre. La demanda es limitada y la población envejece, lo que reduce la rotación de vivienda. La escasa presión inversora y la baja actividad en el mercado generan ajustes a la baja, sobre todo en municipios con menor atractivo económico o con oferta abundante frente a la demanda local.

Precio de la vivienda por provincias en el 3T 2025

Variación interanual (%)



Mapa: Urbanitae • Fuente: Tinsa • Creado con Datawrapper

PERSPECTIVAS PARA EL RESTO DEL AÑO

El mercado residencial español se aproxima al cierre de 2025 con una dinámica que, si bien mantiene su impulso, muestra señales de estabilización en varios frentes. Los precios de la vivienda continúan su senda alcista, aunque con un ritmo más moderado que en años anteriores. De hecho, según datos de CaixaBank Research¹¹, **se prevé un incremento del 9,6% en el precio de la vivienda para este año y un 6,3% en 2026**, lo que refleja una desaceleración progresiva en el ritmo de crecimiento y apunta a una moderación en la tendencia alcista del mercado.

A estas previsiones se suma la evolución reciente de indicadores clave como las compraventas y las hipotecas, que siguen creciendo, pero sin los repuntes extraordinarios de trimestres anteriores. **De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística (INE), en el acumulado del segundo trimestre de 2025 las transacciones aumentaron un 19,5%, mientras que las hipotecas crecieron un 25,9%**¹², cifras recogidas en el Informe de Vivienda 3T 2025 de Gesvalt. Este dinamismo está respaldado por la caída del euríbor y una mayor flexibilidad en la financiación (con un LTV medio del 65% y un aumento del 58% en los préstamos por encima del 80% del valor de tasación), según datos del **Banco de España**¹³.

De cara al cierre de 2025, las previsiones apuntan a una moderación gradual de las subidas de precios, mientras que la compraventa tenderá a la estabilidad y el alquiler mantendrá un tono alcista. **El Banco de España prevé que la economía cierre el año con un crecimiento del PIB del 2,6%, una inflación del 2,5% y una tasa de paro en torno al 10,5%**¹⁴, configurando un escenario de crecimiento moderado pero suficiente para sostener la actividad inmobiliaria.

¹¹[Previsiones de CaixaBank Research](#), 2S de 2025

¹²[Datos de Gesvalt](#), 3T 2025

¹³[Cifras recogidas en el informe de Gesvalt](#), 3T de 2025

¹⁴[Cifras recogidas en el informe de Gesvalt](#), 3T de 2025

•urbanitae

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