

INFORME TRIMESTRAL

La *vivienda* en España en 2025:

 un mercado en expansión sostenido por la demanda y condicionado por la escasez de oferta



La vivienda en España en 2025: un mercado en expansión sostenido por la demanda y condicionado por la escasez de oferta

El año 2025 ha supuesto un punto de inflexión para el mercado inmobiliario español, consolidando una tendencia de crecimiento que, lejos de moderarse, se ha intensificado a lo largo de los últimos doce meses. El ejercicio se ha caracterizado por una combinación de factores macroeconómicos, demográficos y financieros que han actuado de forma simultánea, **reforzando la presión sobre los precios y manteniendo la actividad en niveles elevados**, especialmente en los principales polos de empleo, zonas turísticas y grandes áreas urbanas.

La inflación continuó moderándose a lo largo del ejercicio, hasta situarse en el 2,9% interanual en diciembre de 2025, según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE)¹, lo que permitió una progresiva normalización del poder adquisitivo de los hogares tras los repuntes registrados en años anteriores. Al mismo tiempo, las decisiones del Banco Central Europeo (BCE)² llevaron el tipo principal de las operaciones de refinanciación hasta el 2,15%, consolidando un entorno de mayor estabilidad financiera. **Este contexto de menor presión inflacionista y tipos más contenidos ayudó a abaratar y dotar de mayor previsibilidad al coste de la financiación hipotecaria frente a los máximos de ejercicios anteriores**, facilitando el acceso al crédito y sosteniendo una demanda residencial que ya partía de niveles elevados.

A este escenario se ha sumado un factor estructural de gran relevancia: el intenso crecimiento de la población y del número de hogares desde la pandemia ha elevado de forma significativa la necesidad de vivienda en España. **El Banco de España³ ha revelado que el déficit acumulado podría situarse en torno a las 700.000 viviendas hasta 2025, consecuencia de un ritmo de construcción claramente insuficiente frente al aumento demográfico y a la formación de nuevos hogares.** Esta brecha estructural ayuda a explicar la persistencia de las tensiones en el mercado residencial.

En paralelo, informes del sector⁴ confirman que esta presión de demanda se ha concentrado especialmente en la obra nueva, donde la limitada capacidad de producción ha intensificado el encarecimiento en los mercados más dinámicos, tanto económicos como turísticos.

En este contexto, **el debate sobre una posible burbuja inmobiliaria ha vuelto a ganar protagonismo en el discurso público y mediático.** Las comparaciones con el ciclo expansivo previo a la crisis de 2008 son recurrentes, especialmente por el elevado volumen de compraventas y el fuerte encarecimiento de la vivienda. Sin embargo, los indicadores estructurales muestran diferencias relevantes respecto a aquel periodo: el endeudamiento de los hogares es más contenido, la concesión de crédito es más prudente y los ratios préstamo-valor se mantienen en niveles moderados. De hecho, aunque en términos nominales algunas zonas ya superan los máximos alcanzados en 2007, en términos reales, descontando el efecto de la inflación, los precios aún se sitúan por debajo de aquellos niveles.

¹**Datos del INE**, diciembre de 2025

²**Datos del Banco de España**, diciembre de 2025

³**Datos de Idealista**, septiembre de 2025

⁴**Datos de Tinsa**, 4T de 2025

Comportamiento del precio de la vivienda y obra nueva

El comportamiento de los precios de la vivienda en 2025 ha sido claramente alcista, tanto en el mercado de obra nueva como en el conjunto del parque residencial. Como explica Tinsa⁵, **el valor medio de la vivienda terminada (nueva y usada) en España aumentó un 13,1% interanual en el cuarto trimestre de 2025**, confirmando una aceleración sostenida de los precios a lo largo del ejercicio.

Desde una perspectiva complementaria basada en precios efectivos de transacción, la Estadística Registral Inmobiliaria del Colegio de Registradores⁶ refleja que **el precio medio de la vivienda creció un 9,5% en el conjunto de 2025, alcanzando los 2.354 €/m², el nivel más elevado de la serie histórica**. Además, en el último trimestre del año el incremento fue del 2,2% trimestral, lo que confirma que la tendencia alcista se mantuvo también en la recta final del ejercicio. Esta diferencia de intensidad respecto a Tinsa responde a metodologías distintas, tasaciones frente a precios registrados en operaciones cerradas, pero ambas fuentes coinciden en señalar un año de fuerte revalorización.

En el segmento de obra nueva, otros datos⁷ apuntan a que **el precio de la vivienda nueva cerró 2025 con un incremento interanual del 8,9%, alcanzando máximos históricos en términos nominales en numerosas capitales**. Este comportamiento responde, en gran medida, a la escasez estructural de oferta, derivada de un ritmo de construcción insuficiente para absorber la demanda acumulada en los últimos años.

En esta misma línea, voces como Idealista⁸ subrayan que el encarecimiento responde a una combinación de factores que actúan simultáneamente: **el aumento de los costes de construcción, la limitada disponibilidad de suelo finalista y, sobre todo, un déficit estructural de oferta acumulado durante la última década**. Otras, por su parte, señalan que, aunque la actividad promotora repuntó en 2025, con un aumento del 6,5% en los visados de obra nueva entre enero y octubre, el ritmo de producción sigue siendo insuficiente para cubrir las necesidades reales del mercado.

Desde una perspectiva territorial, el incremento de precios ha sido generalizado, aunque con importantes diferencias regionales. **Once de las diecinueve comunidades autónomas registran subidas interanuales superiores al 10%**, destacando especialmente la Comunidad de Madrid (+19,6%), la Comunidad Valenciana (+15,9%), Cantabria (+15,8%) y las Islas Baleares. En términos nominales, Baleares, Madrid y Melilla ya superan los máximos alcanzados durante la burbuja de 2007; no obstante, en términos reales, descontando la inflación acumulada, todas las comunidades permanecen aún por debajo de aquellos niveles.

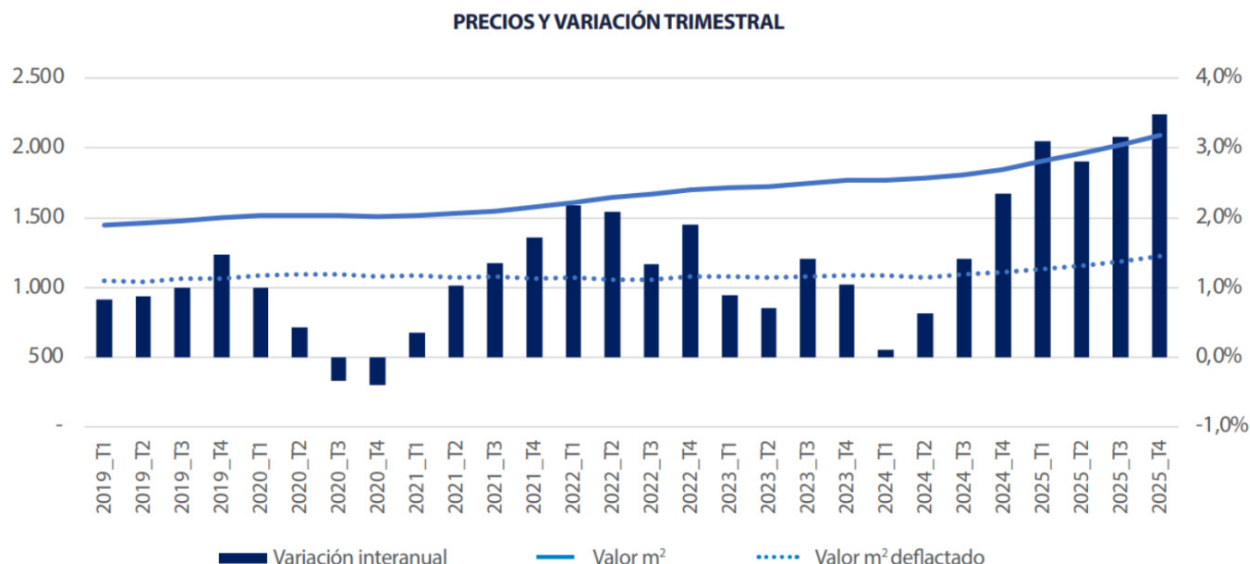
En las capitales, las tensiones son aún más evidentes. **Madrid encabeza el ranking con un precio medio próximo a los 4.900 €/m²** y una variación interanual superior al 20%, seguida por San Sebastián y Barcelona. Este comportamiento confirma que los principales núcleos urbanos concentran la mayor presión de demanda, impulsada por la actividad económica, la inversión y la limitada disponibilidad de suelo finalista.

⁵ Datos de Tinsa, cuarto trimestre de 2025

⁶ Datos del Colegio de Registradores, cuarto trimestre de 2025

⁷ Datos de la Sociedad de Tasación, 2 semestre 2025

⁸ Datos Idealista, diciembre de 2025



Evolución del valor de la vivienda hasta el 4T de 2025 Fuente: Tinsa

Comportamiento de la compraventa

El mercado de la compraventa de vivienda ha sido uno de los grandes protagonistas de 2025, consolidando un nivel de actividad excepcional que sitúa al ejercicio entre los más dinámicos de las últimas dos décadas. **A lo largo del año, el número de operaciones se ha mantenido en cotas muy elevadas**, con un contexto marcado por una demanda robusta y por unas condiciones financieras que, sin llegar a ser tan expansivas como en ciclos anteriores, han sido sensiblemente más favorables que en 2023 y 2024, lo que ha permitido reactivar decisiones de compra aplazadas y sostener el dinamismo residencial.

El INE⁹ ha confirmado que el **mercado residencial español mantuvo en 2025 un elevado nivel de actividad, con 714.237 compraventas de vivienda, lo que supone un incremento interanual del 11,5% y la cifra más alta desde 2007**, situando el volumen de operaciones en niveles no observados desde el periodo previo a la crisis financiera.

Este avance se produjo en un contexto de encarecimiento sostenido de los precios, que cerraron el ejercicio con una subida del 13,1% hasta alcanzar los 2.230 euros por metro cuadrado, máximo de la serie histórica. **La actividad continuó liderada por la vivienda de segunda mano, que concentró más del 78% del total y sumó 558.327 transacciones tras crecer un 10,3%**, mientras que la vivienda nueva mostró un comportamiento especialmente sólido, con un aumento del 16,1% y 155.910 operaciones, su mayor volumen desde 2011. El peso de la vivienda protegida se mantuvo reducido apenas el 6,8% de las compraventas, reflejando el persistente desequilibrio entre oferta y demanda, y a nivel territorial todas las comunidades autónomas registraron incrementos, con mayor intensidad en Castilla y León, Castilla-La Mancha y La Rioja.

En paralelo, el INE recoge una clara consolidación del mercado hipotecario¹⁰, que acompañó la expansión de la actividad inmobiliaria a lo largo del ejercicio. **En 2025 se constituyeron 501.073 hipotecas sobre vivienda, un 17,8% más que el año anterior y la cifra más elevada en 16 años, superando nuevamente el umbral del medio millón de operaciones**. El importe medio se incrementó un 12,6% hasta los 163.738 euros, mientras

⁹[Datos del INE](#), febrero del 2026

¹⁰[Datos del INE](#), febrero del 2026

que el capital total prestado ascendió a 82.044,7 millones de euros, lo que supone un crecimiento del 32,6%. La mejora del acceso al crédito, en un entorno de tipos de interés más favorables, contribuyó a sostener la demanda residencial y a reforzar la actividad en todas las comunidades autónomas, con subidas especialmente destacadas en Cantabria, La Rioja y Murcia. **En términos de condiciones financieras, el tipo de interés medio de las hipotecas sobre vivienda se situó en el 2,87%**, con un plazo medio de 25 años, manteniéndose el predominio del tipo fijo, que concentró el 63,4% de las operaciones, frente al variable.

Un elemento adicional que explica la fortaleza de la demanda es el peso del comprador extranjero. El Colegio de Registradores ha notificado que **las adquisiciones por parte de no residentes representaron el 13,8% del total de compraventas en 2025**, con una incidencia especialmente elevada en mercados como Baleares (32,8%), Comunidad Valenciana (29,6%), Canarias (27,7%) y Región de Murcia (23,4%). Este componente internacional actúa como factor de soporte estructural en determinadas zonas, contribuyendo a mantener niveles de actividad elevados incluso en un contexto de encarecimiento progresivo de los precios.

Compraventa de viviendas en España (noviembre de 2025)

CCAA	Noviembre 2024	Noviembre 2025	Variación %
Andalucía	10 367	11 974	15,5
Aragón	1 446	1 570	8,6
Asturias	1 317	1 239	-5,9
Baleares	1 122	1 119	-0,3
Canarias	1 836	2 349	27,9
Cantabria	816	883	8,2
Castilla y León	2 848	3 166	11,2
Castilla-La Mancha	2 876	2 937	2,1
Cataluña	8 516	8 804	3,4
Extremadura	961	992	3,2
Galicia	2 037	2 265	11,2
Madrid	6 983	6 206	-11,1
Murcia	1 883	2 294	21,8
Navarra	574	665	15,9
País Vasco	1 878	2 172	15,7
La Rioja	473	489	3,4
Valencia	8 631	9 290	7,6
Ceuta	66	75	13,6
Melilla	33	44	33,3
Nacional	54663,00	58533,00	7,10

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

Comportamiento del alquiler

El mercado del alquiler ha mantenido en 2025 un elevado grado de tensión, con subidas generalizadas de las rentas y una presión especialmente intensa en los principales núcleos urbanos y zonas de mayor atractivo económico y turístico. Según los datos publicados por Fotocasa Research¹¹, **el precio medio del alquiler en España cerró el ejercicio con una subida interanual del 6,9%, situándose en torno a los 14,21 €/m² al mes**, lo que consolida cuatro años consecutivos de incrementos significativos en el mercado arrendaticio.

Otras fuentes reflejan una intensidad incluso mayor. De acuerdo con los datos de Idealista¹², el alquiler en España terminó 2025 con un incremento anual del 8,5%, **confirmando que la tendencia alcista ha sido sostenida a lo largo del ejercicio**. Aunque las metodologías difieren, oferta anunciada frente a análisis estadístico propio, ambas coinciden en señalar un año de clara revalorización de las rentas.

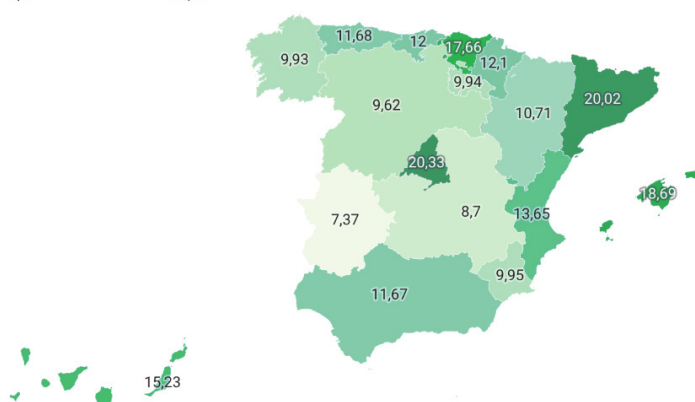
La presión territorial es uno de los rasgos más destacados del año: **Cataluña, Baleares y la Comunidad de Madrid¹³ concentran los municipios con los alquileres más elevados del país al cierre de 2025**, reflejo de una demanda muy intensa en mercados donde la oferta disponible es estructuralmente limitada.

Este comportamiento no responde únicamente a factores coyunturales, sino a un desequilibrio de fondo. **La oferta de vivienda en alquiler no ha crecido al mismo ritmo que la demanda, en un contexto marcado por el aumento del número de hogares, la mayor movilidad laboral y la dificultad de acceso a la compra para determinados perfiles, especialmente los más jóvenes**. A ello se suma la retirada de parte del stock del mercado tradicional hacia otras modalidades de uso o hacia la venta. En particular, diversos grandes propietarios institucionales y fondos inmobiliarios han iniciado procesos de rotación de cartera que implican la desinversión progresiva de viviendas en alquiler, especialmente en mercados con mayor presión regulatoria. Esta estrategia, orientada a materializar plusvalías tras los fuertes incrementos de precios registrados en los últimos años, reduce el volumen disponible en arrendamiento y contribuye a estrechar aún más la oferta efectiva.

La tensión también se manifiesta en la dinámica del propio mercado. La competencia por cada inmueble disponible sigue siendo elevada y los tiempos de búsqueda se han prolongado respecto a ejercicios anteriores: según los análisis de Fotocasa Research, en 2025 sólo el **23% de los inquilinos logró encontrar vivienda en menos de dos semanas, frente al 28% del año anterior**, lo que indica que el ajuste no se está produciendo por la vía de la ampliación de la oferta, sino fundamentalmente a través del precio. Este patrón es especialmente visible en los grandes entornos metropolitanos, donde el alquiler actúa como principal puerta de acceso a la vivienda para amplios segmentos de población.

Precio del alquiler diciembre 2025 (€/m²)

CC.AA
7,37 20,33



Mapa: Urbanitae • Fuente: Fotocasa • Creado con Datawrapper

¹¹ Datos de Fotocasa Research, enero de 2026

¹² Datos de Idealista, enero del 2026

¹³ Datos del INE, enero del 2026

PRECIOS Y SEMÁFORO DE CIUDADES: QUÉ SUBE Y QUÉ BAJA

El mercado de la vivienda en España sigue avanzando a distintas velocidades según el territorio. Los datos disponibles confirman que, **mientras algunas provincias concentran la mayor presión de precios y encadenan subidas muy intensas, otras evolucionan de forma mucho más contenida o incluso permanecen prácticamente estables**. Esta disparidad territorial permite trazar una fotografía clara del mercado y agrupar la evolución de los precios en tres grandes bloques: provincias claramente tensionadas, mercados en una fase de crecimiento moderado y territorios donde los precios apenas se mueven.

Luz roja: donde la presión sigue al alza

En este primer grupo se sitúan las provincias que registran las subidas más intensas del país, con incrementos interanuales muy por encima de la media y una demanda que continúa superando con claridad a la oferta disponible.

Madrid (+19,6%): vuelve a liderar el ranking nacional. El mercado madrileño mantiene una tensión constante, impulsada por la concentración de empleo, la llegada de población y la escasez de vivienda en las zonas más consolidadas, especialmente dentro de la M-30. La competencia entre compradores sigue siendo elevada y los precios continúan avanzando con fuerza trimestre tras trimestre.

Alicante (+17,0%): consolida su posición como uno de los mercados más dinámicos, apoyado en la demanda de segunda residencia y en el atractivo del litoral. La presión se concentra especialmente en las áreas costeras y en los enclaves con mayor interés internacional, donde la oferta disponible es claramente insuficiente.

Cantabria (+15,8%): mantiene un crecimiento muy intenso, apoyado en una oferta limitada y en el interés creciente por los mercados del norte, que combinan calidad de vida y proximidad a grandes núcleos urbanos.

Valencia (+15,5%): sigue mostrando un comportamiento muy sólido. El dinamismo económico y demográfico, junto con una producción de vivienda que no logra cubrir la demanda, explica que los precios sigan avanzando con intensidad, especialmente en la capital y su área metropolitana.

Santa Cruz de Tenerife (+15,4%): se mantiene entre las provincias más tensionadas. La combinación de demanda residencial y turística sostiene un mercado en el que los precios continúan creciendo a ritmos elevados.

Luz amarilla: avances suaves y mercados estables

En este segundo bloque se agrupan las provincias donde el precio de la vivienda sigue creciendo, pero lo hace de manera mucho más moderada. Son mercados en los que la oferta y la demanda guardan un mayor equilibrio y donde no se aprecian tensiones significativas.

Palencia (+1,8%): presenta un comportamiento estable, propio de un mercado con baja rotación y una demanda fundamentalmente local. Las subidas son suaves y permiten una evolución previsible de los precios.

León (+2,0%): muestra una dinámica similar. La actividad se apoya principalmente en operaciones de reposición y la oferta disponible permite absorber la demanda sin generar presiones relevantes.

Ourense (+2,6%): registra incrementos muy contenidos, con un mercado tranquilo y una presión de demanda limitada. Las variaciones de precios son puntuales y no alteran el equilibrio general.

Luz verde: ajustes mínimos y mercado relajado

Aunque la tendencia general sigue siendo alcista, el informe de Tinsa identifica una provincia donde los precios muestran todavía un ligero ajuste.

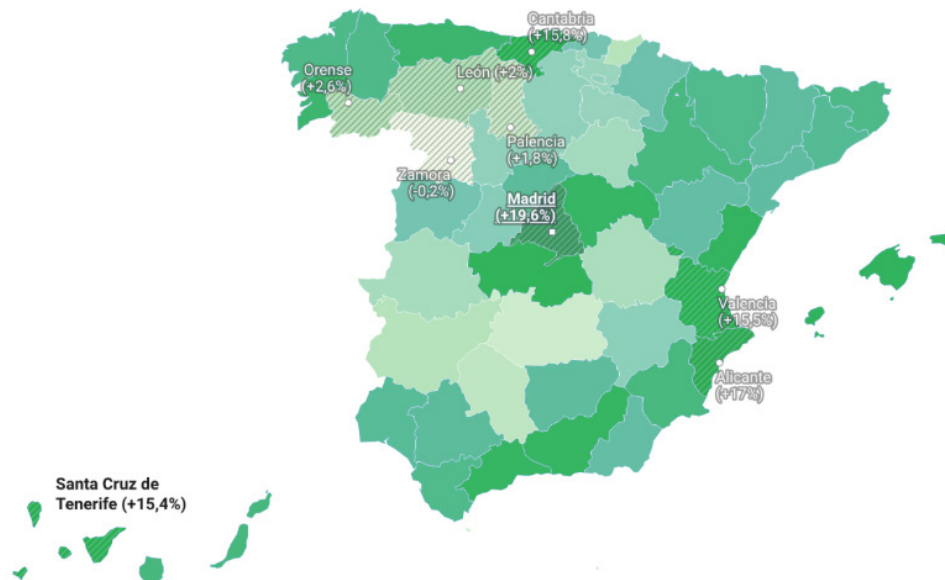
Zamora (-0,2%): continúa siendo el único territorio con una variación interanual negativa, si bien la caída es ya muy limitada. La demanda reducida y el envejecimiento de la población siguen condicionando la actividad, dando lugar a un mercado con escasa presión sobre los precios.

Precio de la vivienda por provincias en el 4T 2025

Variación interanual (%)



-0,2 19,6



Mapa: Urbanitae • Fuente: Tinsa • Creado con Datawrapper

PERSPECTIVAS PARA 2026

Todo apunta a que **2026 no supondrá un cambio de ciclo en el mercado inmobiliario español**, sino más bien una fase de normalización tras el fuerte dinamismo de los últimos ejercicios. Las previsiones coinciden en señalar que **los precios seguirán subiendo, aunque ya no con la intensidad vista en 2025**. El mercado entraría así en una etapa de crecimiento más moderado, pero sostenido, apoyado en una demanda que continúa activa y en una oferta que sigue siendo claramente insuficiente en muchos territorios.

Esa tensión estructural no es exclusiva de España. El análisis de CaixaBank Research¹⁴ subraya que la **vivienda se ha convertido en una de las principales preocupaciones de la ciudadanía europea**, precisamente por el encarecimiento acumulado y las dificultades de acceso en los grandes núcleos urbanos. En el caso español, mientras no se produzca un aumento significativo de la oferta, especialmente de vivienda nueva, es difícil anticipar una corrección de precios a corto plazo.

En paralelo, el posicionamiento de España en el mapa inversor europeo refuerza esa visión de continuidad. Según CBRE¹⁵, el país se sitúa como el destino europeo preferido para la inversión inmobiliaria en 2026, un dato que no es menor en el contexto actual. **Este liderazgo refleja no solo la confianza en los fundamentales macroeconómicos, sino también en la profundidad y liquidez de los principales mercados urbanos españoles**, en la estabilidad jurídica comparativa y en el atractivo de segmentos como el residencial, el “living” o los activos alternativos vinculados al alojamiento. Además, en un entorno europeo todavía marcado por la incertidumbre económica, España se percibe como un mercado con recorrido, donde las oportunidades de inversión combinan potencial de rentabilidad con una base de demanda sólida y diversificada.

En conjunto, el **escenario más probable para 2026 es el de un mercado que continúa creciendo, aunque con un ritmo más contenido y posiblemente más selectivo**. No se observan, por ahora, señales de agotamiento generalizado, pero sí una evolución más equilibrada, en la que la capacidad de generar nueva oferta y la estabilidad financiera serán factores decisivos para determinar la intensidad del crecimiento.

¹⁵[Datos de CaixaBank Research](#), febrero de 2026

¹⁶[Datos de CBRE](#), febrero de 2026

La mirada del CEO

— por Diego Bestard

2025 ha sido, en muchos sentidos, el año en el que el mercado ha dejado de debatir sobre si había un problema de vivienda para pasar a asumir cuál es el tamaño real del reto. La demanda sigue muy viva y, sobre todo, muy concentrada en los polos de empleo, las grandes áreas urbanas y los destinos con presión internacional. A la vez, la oferta continúa sin acompañar: el déficit acumulado de vivienda es ya estructural y explica buena parte de la tensión que vemos en precios y en alquiler.

En paralelo, el entorno macro ha ayudado a sostener esa actividad. La inflación se moderó y los tipos se estabilizaron, lo que devuelve algo de previsibilidad al coste de la financiación. Y, aun así, el debate sobre una supuesta burbuja reaparece cíclicamente. Mi lectura es clara: no estamos en 2008. **El sector no está sobreapalancado, el crédito es más prudente y, sobre todo, se construye por debajo de la demanda.** Por eso, aunque los precios no pueden subir eternamente, tampoco espero un desplome. Lo más probable es una fase de normalización: subidas más moderadas, más selectividad y, con el tiempo, un ajuste real vía inflación más que vía caída nominal.

Ahora bien, que una parte muy relevante del producto que sale al mercado se venda con rapidez no significa que toda la demanda sea solvente. Existe un volumen importante de hogares que quiere comprar, pero no puede hacerlo en las condiciones actuales. Esa es la cara social de un desequilibrio estructural que no se resolverá sin más oferta.

En este contexto, **la financiación alternativa ha dejado de ser una categoría alternativa para convertirse en una pieza estructural del ecosistema.** No es una opción de último recurso ni un sustituto de la banca, sino un complemento. El banco seguirá siendo la fuente de capital más barata y el pilar del sistema, pero el mercado está evolucionando hacia estructuras más sofisticadas, híbridas,



donde conviven deuda senior, deuda junior y distintos formatos de equity. Esta hibridación permite que proyectos que no encajan en el modelo operativo tradicional puedan salir adelante sin degradar criterios de calidad. De hecho, los estándares de análisis son hoy más estrictos que hace años.

Desde Urbanitae estamos evolucionando en esa misma dirección. Hemos ampliado el foco desde el equity residencial hacia la deuda estructurada y reforzamos nuestra apuesta por el commercial real estate de cara a 2026. El coste de la financiación alternativa no debe compararse con el del banco, sino con el coste de oportunidad de no hacer el proyecto. **Si no dotamos al sector de herramientas complementarias para estructurar capital, la consecuencia es simple: menos oferta y más tensión.** Por eso creemos que el futuro no pasa por sustituir a nadie, sino por construir un ecosistema más diversificado, más profesional y más capaz de responder al reto real del mercado.

De cara a 2026, todo apunta a continuidad más que a ruptura: demanda activa, oferta insuficiente y un sector cada vez más sofisticado. La prioridad sigue siendo desbloquear suelo, agilizar trámites y aportar capital con criterio. El problema de la vivienda no se resolverá en 2026 –los plazos del inmobiliario son más largos–. Pero si alineamos esas palancas, pondremos los cimientos para destensar el mercado y consolidar un modelo mejor preparado para crecer con los pies en el suelo.

•urbanitae

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