

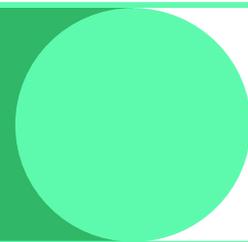


Claves del sector inmobiliario en el 1Q25: entre la incertidumbre y la recuperación



Mayo 2025

CLAVES DEL SECTOR INMOBILIARIO EN EL 1Q25



El mercado inmobiliario en España ha arrancado 2025 con un escenario lleno de retos y oportunidades, en el que confluyen factores como **la incertidumbre económica, la evolución de los tipos de interés, una “guerra” de aranceles y una oferta de vivienda que, lejos de ajustarse a la demanda, sigue presentando importantes desequilibrios entre distintas zonas y segmentos del mercado**. A todo ello se suma la presión de la inflación que, aunque controlada en el 2,3% hasta marzo, continúa afectando tanto a los costes de construcción como al poder adquisitivo de los hogares. Por otro lado, cabe mencionar las diversas medidas gubernamentales en materia de vivienda que se han ido anunciando en este trimestre que, si bien buscan mejorar el acceso a la vivienda y estabilizar el mercado, han generado diferencias notables entre distintos actores del sector y han provocado incertidumbre tanto en compradores como en inversores, los cuales se enfrentan a un panorama cambiante y condicionado por factores externos difíciles de prever.

Con este contexto, Urbanitae desglosa y analiza en este informe **las claves que han marcado el primer 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

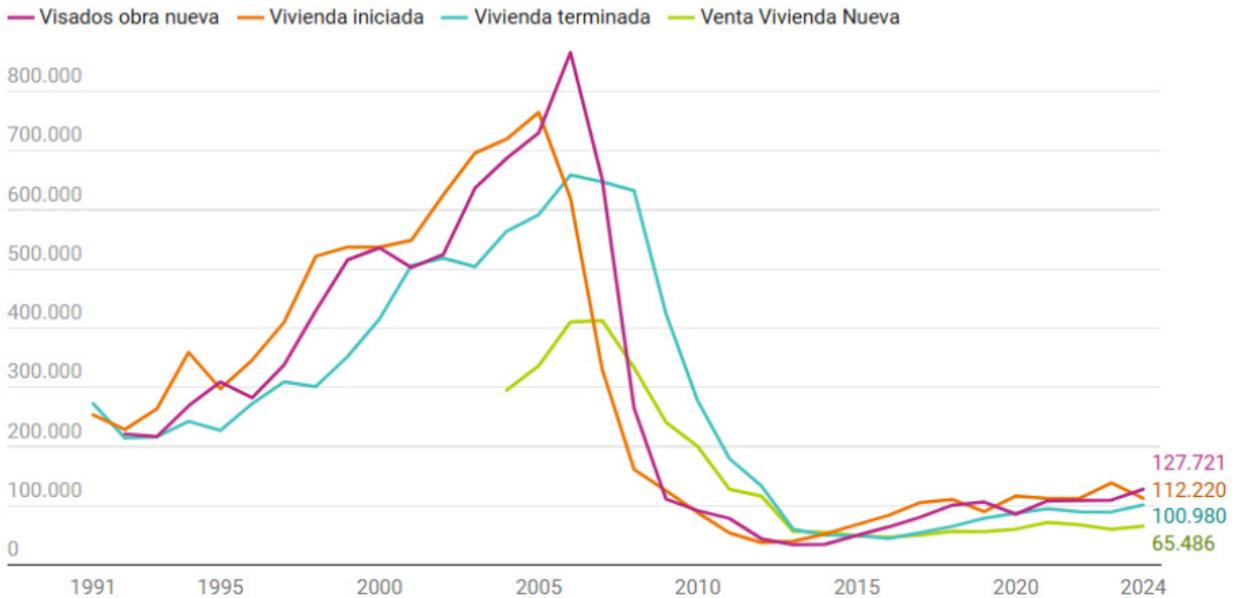
El arranque de 2025 ha confirmado la buena salud del mercado de obra nueva, que continúa atrayendo tanto a compradores particulares como a inversores, gracias a su estabilidad y a la calidad creciente de los proyectos. **Según datos de Tinsa, el precio medio de la vivienda, tanto nueva como usada, ha subido un 2,9% en el primer trimestre**, un ritmo que, sin ser excesivo, refleja una demanda constante, especialmente en zonas urbanas con fuerte dinamismo económico.

En este ámbito, los promotores siguen lidiando con costes de construcción al alza, normativas urbanísticas exigentes y dificultades para acceder a financiación, lo que ralentiza la puesta en marcha de nuevos proyectos y limita la oferta disponible. **La escasez de suelo finalista en muchas ciudades tensiona aún más el mercado**, mientras que la sostenibilidad y la eficiencia energética se han convertido en factores clave para el desarrollo de nuevas promociones. Ante esta situación, **la CNMC, mediante la publicación de su último estudio**, propone acelerar los procesos de urbanización del suelo, simplificando la burocracia y modernizando la normativa vigente que, en ocasiones, actúa como barrera para el desarrollo urbanístico. Además, la entidad invita a actores del sector, desde promotores hasta ciudadanos interesados, a aportar información que enriquezca el diagnóstico, en línea con su compromiso de transparencia y colaboración.

Según recoge Idealista, en 2024, la vivienda de obra nueva en España registró 65.486 ventas, lo que supone un crecimiento del 8,7% respecto al año anterior, aunque solo representó el 9,1% del total de operaciones inmobiliarias. Madrid fue el municipio con más ventas (3.729), con un aumento interanual del 24%, mientras que Málaga destacó a nivel provincial con 5.410 unidades vendidas. A nivel nacional se iniciaron más de 100.000 nuevas construcciones, de las cuales un 86% corresponden a vivienda libre.

1991-2024 | La vivienda nueva en España

Evolución de los visados de obra nueva, vivienda iniciada*, vivienda terminada** y compraventa de viviendas en España



*Los datos de vivienda iniciada incluyen a la vivienda libre y las viviendas con calificación provisional de protegida.

**Los datos de vivienda terminada incluyen a la vivienda libre y las viviendas con calificación definitiva de protegida.

Gráfico: idealista/news • Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible • Creado con Datawrapp

En el ámbito de la vivienda usada, los precios han experimentado un crecimiento que no solo sorprende por su magnitud, sino también por su persistencia en un entorno económico todavía condicionado por la incertidumbre. **Así, el precio medio de la vivienda de segunda mano¹ ha registrado un incremento del 4,2%, hasta los 2.489 euros por metro cuadrado, en tan solo tres meses**, lo que supone el mayor aumento trimestral de la última década, un dato que refleja claramente la presión que ejerce una demanda sostenida sobre una oferta que continúa siendo limitada en muchos de los núcleos urbanos más cotizados del país.

COMPORTAMIENTO DE LA COMPRAVENTA

Las compraventas de viviendas han vivido su mejor febrero desde 2008, según datos del INE, alcanzando registros de hasta 59.682 transacciones de viviendas en toda España, un 13,9% más interanual, lo que refleja un gran inicio de año para el sector inmobiliario. Pese a ello, **la compraventa muestra signos de desaceleración en algunas zonas, mientras que en otras mantiene el ritmo gracias a la solidez de la demanda y a la creciente inversión extranjera – que aumentó en 2024 un 15% –** siendo los ingleses y los marroquíes los principales compradores, [según la última estadística del Consejo General del Notariado](#).

Sin embargo, durante este semestre esperamos que este repunte de inversión por parte de inversores extranjeros decaiga, debido a modificaciones legislativas clave en nuestro país, como la [eliminación de las Golden Visa desde el pasado 3 de abril](#) y los planes del Gobierno para aumentar la presión fiscal sobre los compradores extracomunitarios no residentes que adquieran una vivienda en España.

En paralelo, el acceso al crédito hipotecario sigue siendo un factor determinante, condicionado por las decisiones del Banco Central Europeo y la evolución del Euríbor. En enero de 2025, el mercado hipotecario en España mostró signos de recuperación, con un **aumento interanual del 11% en la firma de hipotecas**, alcanzando un total de 38.058 operaciones, la cifra más alta para un mes de

¹[Datos Fotocasa trimestrales](#)

enero desde 2020, según recoge el INE. Este repunte se vio favorecido por la moderación del tipo de interés medio, que descendió al 3,08%, su nivel más bajo desde abril de 2023.

COMPORTAMIENTO DEL ALQUILER

El alquiler, por su parte, continúa en plena escalada, con una **demanda creciente impulsada por las dificultades para acceder a una vivienda en propiedad y los cambios en los hábitos de vida de las nuevas generaciones**. Como resultado, los precios han seguido subiendo, especialmente en las principales capitales y en zonas de alta demanda, lo que ha avivado el debate sobre la efectividad de las regulaciones vigentes y la necesidad de nuevas medidas para equilibrar el mercado. Además, cabe destacar el auge del mercado 'build to rent' (BTR), el cual está ganando terreno en nuestro país, con más de 11.000 viviendas, distribuyéndose principalmente en Madrid, Andalucía y la Comunidad Valenciana.

Por otro lado, a cierre de marzo, el precio del alquiler de viviendas en España² se incrementó un 10,3% durante los últimos 12 meses, sobre todo en las grandes ciudades y en las zonas con alta demanda turística o laboral. Con esto, arrendar una vivienda en nuestro país tiene, de media, un coste de 14 euros por metro cuadrado. En este sentido, Barcelona es la capital más cara para alquilar una vivienda, con 23,5 euros/m², seguida por Madrid (21,2 euros/m²) y San Sebastián (17,7 euros/m²).

2006 - 2025 | Índice de precios del alquiler y evolución interanual

Enero 2006 - marzo 2025 | Precio medio de la vivienda en alquiler y evolución interanual en cada mes

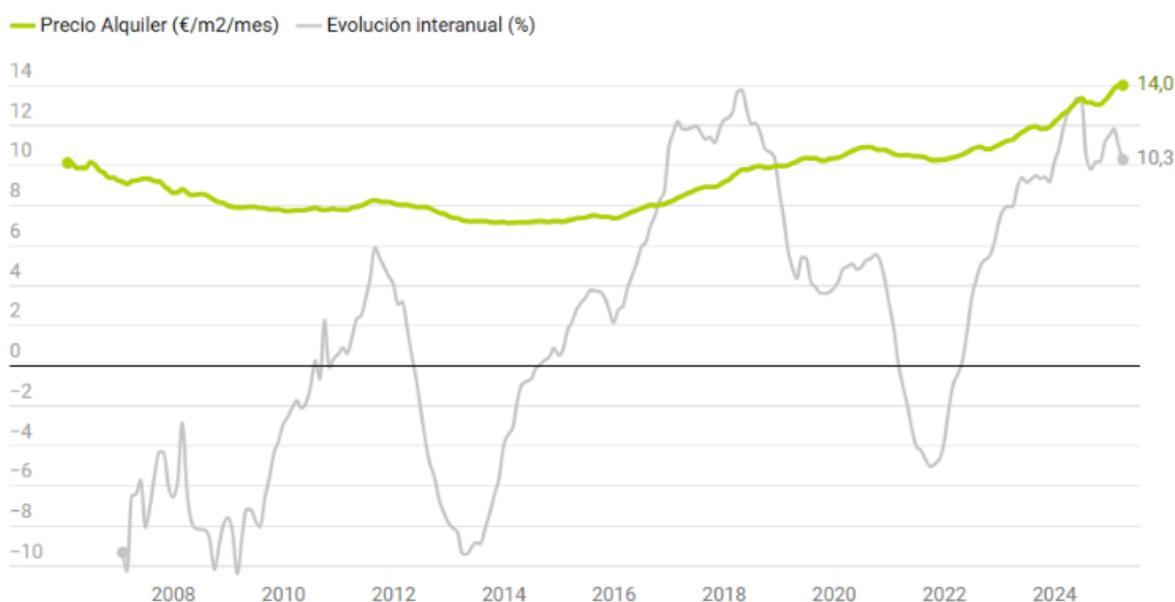


Gráfico: idealista/news • Fuente: idealista • Descargar los datos • Descargar la imagen • Creado con Datawrapper

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 trimestre de 2025, se presenta un análisis a través de un semáforo inmobiliario. Este enfoque clasifica las zonas según la magnitud de la variación de sus precios: rojo para las ciudades donde los precios experimentan un aumento significativo, ámbar para aquellas que mantienen estabilidad o experimentan subidas moderadas, y verde para las que registran descensos en sus precios.

²Datos Idealista

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 primer trimestre de 2025:

Baleares: con un aumento del **8,1% trimestral (4.970 euros/m²)**, lidera el ranking nacional, lo que evidencia el alto interés por parte de compradores, tanto nacionales como internacionales, en un mercado con oferta muy limitada y destino turístico por excelencia.

Madrid: registra **una subida del 6,3% (4.550 euros/m²)**, manteniéndose como una de las zonas más dinámicas y tensionadas, con un precio medio que continúa al alza debido a la elevada demanda urbana.

Región de Murcia: también con un **incremento del 6,3% (1.579 euros/m²)**, se consolida como una de las sorpresas del trimestre, reflejando una evolución alcista en uno de los territorios tradicionalmente se han considerado más asequibles.

Luz amarilla: 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.

Albacete: con un **incremento del 0,1% (1.458 euros/m²)**, refleja una evolución prácticamente plana, en un entorno donde el equilibrio entre oferta y demanda evita grandes oscilaciones.

Cáceres: registra una **ligera caída del -0,1% (1.209 euros/m²)**, consolidando su perfil como un mercado sin grandes tensiones de precios.

Teruel: también **desciende apenas un -0,1% (1.249 euros/m²)**, lo que sugiere una contención natural del mercado en un entorno sin fuerte presión de compra.

Luz verde: lugares donde el precio desciende

Aunque el mercado inmobiliario en España muestra una tendencia mayoritariamente alcista, también existen provincias donde los precios están comenzando a ajustarse a la baja. Estos descensos pueden estar motivados por un exceso de oferta, menor presión compradora o una pérdida de dinamismo económico en la zona.

Toledo: es la provincia con el mayor descenso trimestral, con una caída del **-7,7%**, situando su precio medio en torno a **1.095 €/m²**.

Ávila: registra una bajada del **-6,8% (1.061 euros/m²)**, una de las más pronunciadas, posiblemente asociada a la pérdida de dinamismo de la demanda y la corrección de precios tras picos anteriores.

Guadalajara: completa el trío de provincias con bajadas destacadas, con un descenso del **-4,6% (1.699 euros/m²)**, en un contexto de cierta contención del mercado tras varios trimestres de crecimiento sostenido.

Variación trimestral en el primer trimestre por provincias y precio medio

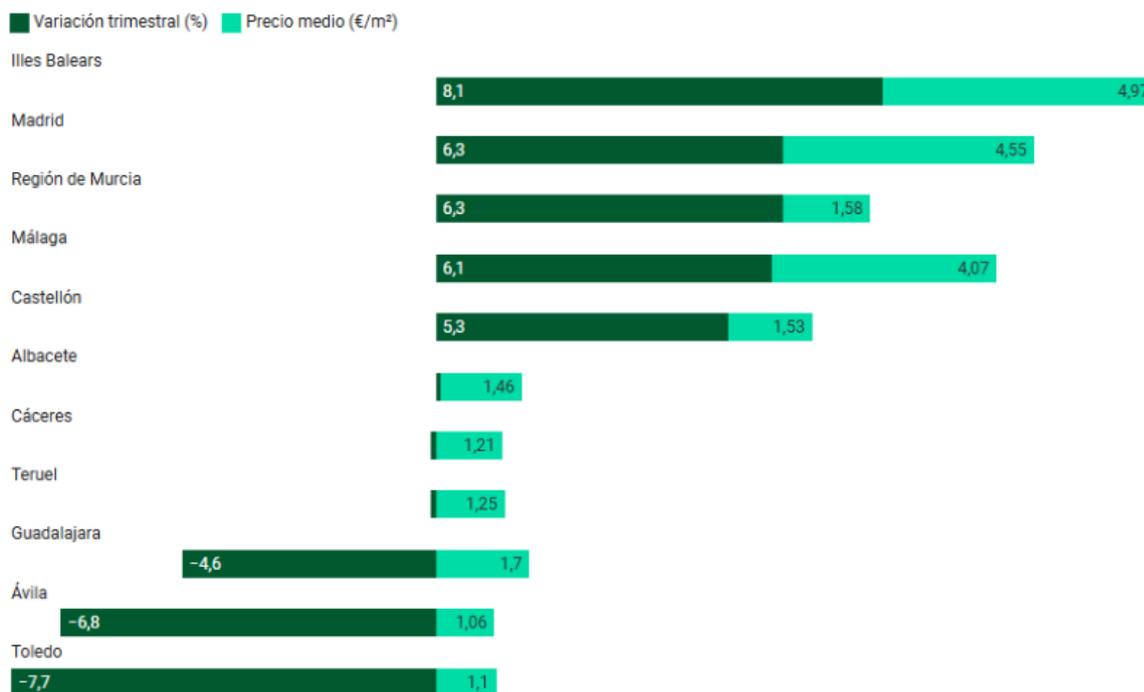


Gráfico realizado por Urbanitae

Fuente: Fotocasa • Descargar los datos • Descargar la imagen • Creado con Datawrapper

PERSPECTIVAS PARA EL RESTO DEL AÑO

De acuerdo con las últimas estimaciones publicadas por **CaixaBank Research**, el sector inmobiliario español continuará mostrando un comportamiento positivo durante 2025. En concreto, se prevé un incremento del **7,2% en el precio de la vivienda**³, una cifra que, si bien modera el crecimiento observado en años anteriores, sigue reflejando la solidez de la demanda en un entorno de mejora macroeconómica.

Este aumento de precios se ve respaldado por varios factores clave. Por un lado, la previsión de una **paulatina reducción de los tipos de interés**, esperada a lo largo del año, contribuirá a una financiación más asequible para los hogares. Por otro, **el crecimiento de la población**, especialmente en los grandes núcleos urbanos y zonas costeras, continuará ejerciendo presión sobre la oferta disponible.

En términos de actividad, **la entidad financiera** estima que se alcanzarán en torno a **650.000 operaciones de compraventa**, cifras que equiparan los niveles registrados en 2022, y que evidencian un mercado todavía muy activo. A su vez, el volumen de **visados de obra nueva** se situará en torno a las **135.000 unidades**, mostrando una recuperación progresiva de la actividad promotora, aunque todavía insuficiente para compensar completamente la demanda estructural de vivienda.

Estas previsiones del sector inmobiliario se producen en un contexto económico general también favorable. Según la **Cámara de Comercio de España**, el Producto Interior Bruto podría crecer en torno al **2,7% en 2025**, una mejora impulsada principalmente por el **incremento del consumo privado y la buena marcha del mercado laboral**. Esta combinación de factores, según el organismo supervisor, podría dar lugar a un entorno de mayor estabilidad económica y, por ende, reforzar la confianza de consumidores e inversores.

³ Datos extraídos del análisis sectorial de [CaixaBank Research](#)

•urbanitae

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