

## “El mercado inmobiliario muy caliente, con una demanda en máximos y una oferta de vivienda insuficiente”

Madrid, 07 de marzo de 2025

El Índice de Precios (IPV) correspondiente al último trimestre de 2024, publicado hoy por el Instituto Nacional de Estadística (INE), refleja una subida trimestral del **1,8%**, un incremento anual del **11,3%**. “Estos datos reflejan la velocidad a la que se está encareciendo el precio de la vivienda. Un ritmo de crecimiento muy significativo, propio de una demanda fuerte y sostenida presionando una oferta de vivienda insuficiente y propiciado por la combinación de una transformación económica con un nuevo ciclo de condiciones hipotecarias favorables. El calentamiento experimentado en 2024 hace que el año cierre con **subidas similares a las de 2007, aunque la situación ahora no indica burbuja**”, explica **María Matos, directora de Estudios de Fotocasa**.

“La demanda de compra continúa siendo muy alta. Según los datos de *Fotocasa Research*, el 15% de la población española está buscando una vivienda en propiedad, una cifra que roza máximos (el punto más álgido de la demanda se produjo en febrero de 2022, el momento anterior a las diez subidas de tipos de interés con un 16%). El crecimiento demográfico, sumado a los indicadores del mercado laboral resiliente y los niveles de renta familiar estables sugieren que la demanda crecerá a lo largo del año 2025”, comenta la portavoz de Fotocasa.

“Durante 2024 **la tendencia que ha dominado el mercado es la compra por reposición, con un volumen del 42%** de compradores que han vendido su vivienda actual para adquirir una mejor. Otra corriente que se ha consolidado es la demanda está conformada por una figura solvente, con alto poder adquisitivo, así como el peso extranjero (15%). Se abre paso, también, el perfil más joven que busca su primera vivienda con intención de emanciparse, impulsado por la ayuda familiar y

continúa ese perfil más modesto que interactúa con el mercado esperando una buena oportunidad. Sin embargo, **el foco inversor se reduce 3 puntos porcentuales hasta el 10% del volumen de la demanda, desincentivado por el incremento de los precios**", asegura María Matos, directora de Estudios del portal.

"El problema radica en la limitada oferta de viviendas disponibles. **En las zonas de mayor demanda, la capacidad habitacional de España en las principales capitales está bajo presión.** Se estima que cada año se crean 240.000 nuevos hogares, pero el sector inmobiliario solo construye unas 100.000 unidades nuevas. Esta brecha entre la oferta y la demanda sigue aumentando, y actualmente la oferta limitada no es capaz de cubrir la elevada demanda, lo que está generando una fuerte tensión en los precios. Además, se observa cómo el volumen de viviendas disponibles va menguando año tras año. Hay que tener en cuenta que el mercado ha atravesado cuatro años consecutivos de *boom* de compraventas y que por lo tanto el número de viviendas a la venta se reduce. Esto refuerza el desequilibrio entre oferta y demanda, lo que dificulta una estabilización del precio", añade la directora de Estudios.

## La obra nueva supera el 10% de subida anual

En la vivienda de obra nueva, **el incremento del precio también es todavía más abultado.** El cuarto y último trimestre del año cierra con una estela al alza con una subida del **12,3%**. "Esta tendencia de **fuertes incrementos en el precio de la obra nueva se mantendrá en el largo** plazo debido a que esta tipología de vivienda a estrenar está viviendo un auge sin precedentes. Se puede afirmar que la vivienda de nueva construcción no va a sufrir moderaciones en su coste, ya que los obstáculos que rodean esta tipología parece que tienen un largo recorrido. No solo por el aumento del coste de los materiales, sino por los escasos niveles productivos de la obra nueva. Las dificultades de los promotores y constructores para comprar suelo finalista, la excesiva burocracia que rodea los trámites y la falta de mano de obra cualificada en el sector está causando que el stock esté bajo mínimos. Esta situación provoca un déficit de producción de obra nueva que el sector lleva arrastrando desde hace más de una década", explica María Matos.

## Pronóstico de evolución del precio en 2025

"La desescalada de tipos de interés iniciada a mitad de 2024 y que continúa en **2025 marcará otro año de encarecimiento en el precio de la vivienda, al estimular la demanda.** Es lógico pensar que si el mercado va a recibir más demanda y sigue con la misma oferta, los precios tenderán a subir. La vivienda está en un contexto de gran desequilibrio entre oferta y demanda, en el que según los datos de *Fotocasa*

*Research*, de los ciudadanos que interactúan con el mercado de la compraventa, un 78% quiere comprar frente al 16% que vende. Esta situación tensiona los precios, los empuja al alza y probablemente este encarecimiento se acentuará en el próximo ejercicio, sobre todo, en las zonas donde la presión de la demanda es mayor, como las **grandes capitales y zonas costeras que tienen una gran capacidad de atracción, ejerciendo de polos de captación de movimientos migratorios y de compradores extranjeros**", apunta María Matos, portavoz de Fotocasa.

"La democratización del acceso a los préstamos hipotecarios con ofertas muy atractivas por parte de las entidades bancarias, hará que un alto volumen de compradores que necesitan financiación vuelvan a interesarse por adquirir una vivienda. Este momento será idóneo para el comprador ya que se esperan todavía ligeras mejoras en los créditos hipotecarios. Las políticas incentivadoras que fomentan la compra de vivienda como los avales ICO también tendrán su efecto e impulsarán la demanda. Todo ello, **fomentará una sobredimensión de la demanda de compra, que pondrá más presión sobre la oferta, por lo que la tendencia del precio de la vivienda será al alza para 2025**" prevé María Matos, portavoz de Fotocasa.

"Sin embargo, aunque se esperan mejoras en las condiciones de las hipotecas, estas podrían no ser suficientes para contrarrestar el acelerado incremento del valor de las viviendas. En este escenario, **los compradores podrían obtener hipotecas más accesibles, pero enfrentarse a precios de compra más altos**. Esto podría llevar a que muchos potenciales compradores continúen postergando su decisión de compra", concluye la directora de Estudios.

Departamento Comunicación Fotocasa

**Anais López**

[comunicacion@fotocasa.es](mailto:comunicacion@fotocasa.es)

620 66 29 26