

“El precio de la vivienda sube a doble dígito impulsado por el abaratamiento de las hipotecas: el segundo mayor incremento de toda la serie histórica”

Madrid, 06 de junio de 2025

El Índice de Precios (IPV) correspondiente al primer trimestre de 2025, publicado hoy por el Instituto Nacional de Estadística (INE), refleja una variación trimestral del **3,5%** y un incremento anual del **12,2%**. “El fuerte ritmo de encarecimiento de la vivienda responde a una combinación de demanda sólida, condiciones hipotecarias más favorables y escasez de oferta. Aunque el crecimiento de precios es notable, **no estamos próximos a una burbuja inmobiliaria, ya que las condiciones financieras siguen siendo prudentes** y se mantienen dentro de los criterios de solvencia exigidos por las entidades”, **explica María Matos, directora de Estudios de Fotocasa.**

“La senda de recortes de tipos de interés iniciada por el Banco Central Europeo en junio de 2024, y mantenida durante ocho reuniones consecutivas hasta situarse en el 2% en junio de 2025, marca un cambio de rumbo en la política monetaria. El descenso del Euríbor y la mejora de las condiciones de financiación, facilitan el acceso al crédito para la compra de vivienda. Esta situación representa una oportunidad para **el 21% de compradores que llevaban tiempo esperando un entorno más propicio y volverán con fuerza al mercado.** Sin embargo, esta mayor presión compradora se producirá en un contexto en el que los precios ya venían registrando fuertes subidas desde 2022 (precisamente desde el inicio del ciclo de subidas de tipos), **acelerará aún más el encarecimiento como consecuencia del nuevo empuje de la demanda**”, explica la portavoz del portal María Matos.

“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 mayor a la registrada en 2019 (12%). Los indicadores del mercado laboral y los niveles de renta familiar sugieren que la demanda se mantendrá sólida a lo largo del año 2025. Detectamos que un **volumen muy representativo de la demanda está conformado por una figura solvente, con alto poder adquisitivo, con foco inversor del 10% y también con peso extranjero de doble dígito**. Sin embargo, también existe un perfil más modesto que interactúa con el mercado esperando a que el precio pueda llegar a descender y encontrar una buena oportunidad, como el público joven que busca emanciparse. También, **la compra por reposición, sin necesitar gran financiación bancaria y que ya alcanza el 25% dominará el mercado los próximos meses**”, comenta María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#).

“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 81% quiere comprar frente al 12% que vende. Esta situación tensiona los precios, los empuja al alza y probablemente **este encarecimiento se acentuará en durante 2025, 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](#).

“**El problema radica en la limitada oferta de viviendas disponibles. En las zonas de mayor demanda, la capacidad habitacional de España está bajo presión**. Se estima que cada año se necesitan alrededor de 240.000 viviendas para satisfacer la creación de nuevos hogares, pero el sector inmobiliario solo produce 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, del lado de la oferta, se observa cómo el volumen de viviendas disponibles va menguando año tras año. Hay que tener en cuenta que el mercado ha atravesado tres años consecutivos de *boom* de compraventas y que por lo tanto el número de viviendas a la venta se reduce. Esto refuerza las tensiones entre oferta y demanda, lo que dificulta una estabilización del precio”, añade la directora de Estudios.

La obra nueva roza el 10% de subida interanual

En la vivienda de obra nueva, el incremento del precio también es muy abultado. El primer trimestre inicia una estela al alza con una subida del **12,2%** a nivel interanual. “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 la inflación, que afecta al coste de los materiales, a la producción y logística, 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 para 2025

“La mejora de las condiciones de financiación está teniendo un impacto directo y visible en el mercado inmobiliario. Según datos de Fotocasa Research, el 21% de la demanda actual ha vuelto al mercado motivada específicamente por este abaratamiento de las hipotecas. De hecho, un 7% de los compradores ya ha adquirido vivienda, y un 14% adicional está reconsiderando activamente la compra. Este fenómeno, sumado al efecto de políticas incentivadoras como los avales ICO y a la vivienda como valor refugio en un contexto geopolítico inestable, está sobredimensionando la demanda y ejerciendo una presión creciente sobre una oferta muy limitada. Por ello, la previsión es que los precios de la vivienda continúen al alza durante todo 2025”, prevé María Matos, portavoz de Fotocasa.

“Sin embargo, **esta mayor accesibilidad hipotecaria no garantiza una mejora real en la capacidad de compra de los ciudadanos.** El encarecimiento de la vivienda, que ya supera el 10% interanual, neutraliza parcialmente el efecto de unas hipotecas más baratas. La combinación de alta demanda y falta de producto disponible seguirá dificultando el acceso a la vivienda y podría dejar fuera a una parte importante de la demanda insatisfecha. Por tanto, **aunque el contexto financiero mejora, encontrar la vivienda adecuada seguirá siendo un reto creciente en los próximos meses**”, concluye la directora de Estudios.



fotocasa

COMUNICADO DE PRENSA

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs López

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26