

# Radiografía del mercado de la vivienda en Madrid en el primer semestre de **2025**

# Índice



|  |    |
|--|----|
| 1. Repunta la participación en el mercado      | 3  |
| 2. La oferta se mantiene en niveles bajos      | 7  |
| 3. Opinión: la vivienda es una buena inversión | 9  |
| 4. Nota metodológica                           | 11 |

# 1. Repunta la participación en el mercado



La medición de febrero de 2025 revela un incremento de la participación en el mercado de la vivienda en Madrid. De este modo, respecto al mismo mes del año anterior se observa que la cifra global se sitúa en un 30 %, dos puntos porcentuales más que el 28 % registrado en los dos años anteriores. En relación con el promedio nacional, este porcentaje se sitúa cuatro puntos por encima (30 % frente a 26 %).

*De un 28 % de particulares activos en el mercado en febrero de 2024 se ha pasado a un 30 % un año después*

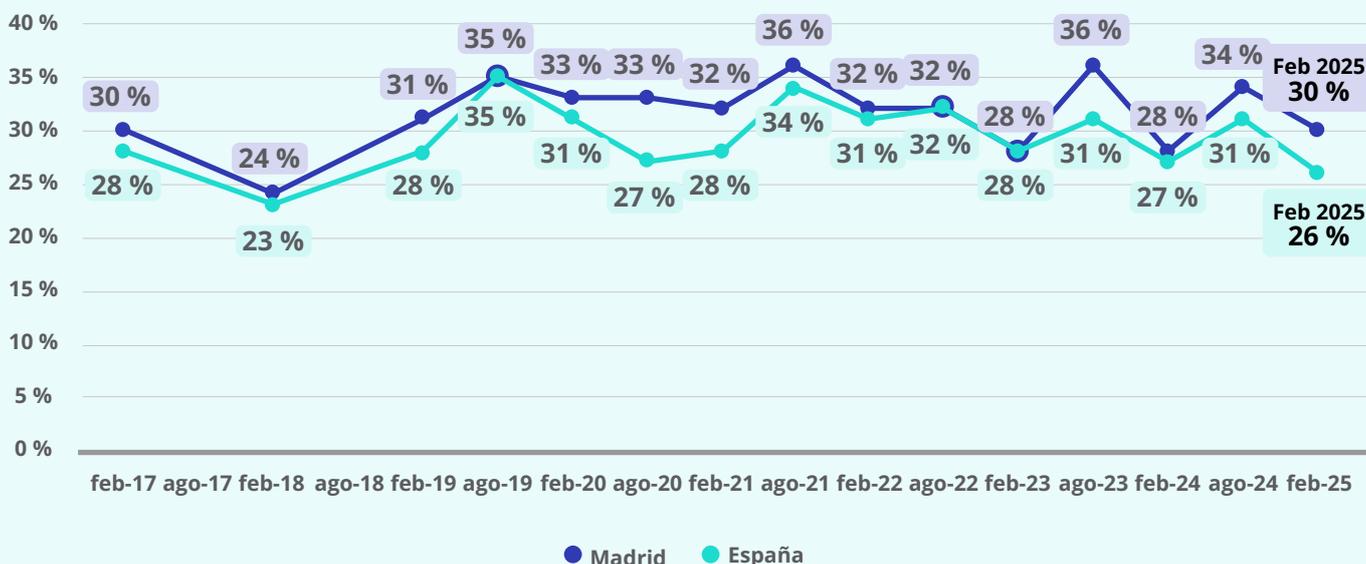
Hay que recordar que la cifra corresponde a los particulares mayores de 18 años que han llevado a cabo alguna acción inmobiliaria —bien de oferta o de demanda; en la compraventa o en el alquiler— en los últimos doce meses.

Estos números, con todo, están claramente por debajo de los anotados en agosto de 2024, cuando alcanzó el 34 %. En este sentido, debe recordarse que durante la temporada estival el sector inmobiliario suele experimentar un repunte estacional, habitual tendencia que siguen los registros de participación realizados por Fotocasa Research en ese periodo.

Por otra parte, este repunte de la participación se aproxima los registros a los del año 2022, cuando el porcentaje alcanzó el 32 %.



## G1. Particulares participando en el mercado de la vivienda de Madrid (% sobre la población mayor de 18 años)



## La compraventa se distancia del alquiler

En el mercado inmobiliario de Madrid las acciones vinculadas a la compraventa, sobre todo la búsqueda para comprar, tiene un peso significativamente mayor que las del alquiler. Esto podría indicar una preferencia por la propiedad sobre el alquiler en la mentalidad del consumidor madrileño. De hecho, Madrid es la comunidad autónoma donde más acciones de compraventa se registran.

Aunque es importante destacar la diferencia entre la demanda efectiva (*acciones de demanda que se concretan*) y la demanda no efectiva (*acciones que no se concretan*), ya que el hecho de que la demanda no efectiva sea considerablemente más alta (*alrededor del doble de la efectiva*) y con un aumento significativo durante el último periodo, indica cierta frustración en el mercado, posiblemente debido a precios elevados o falta de oferta adecuada.

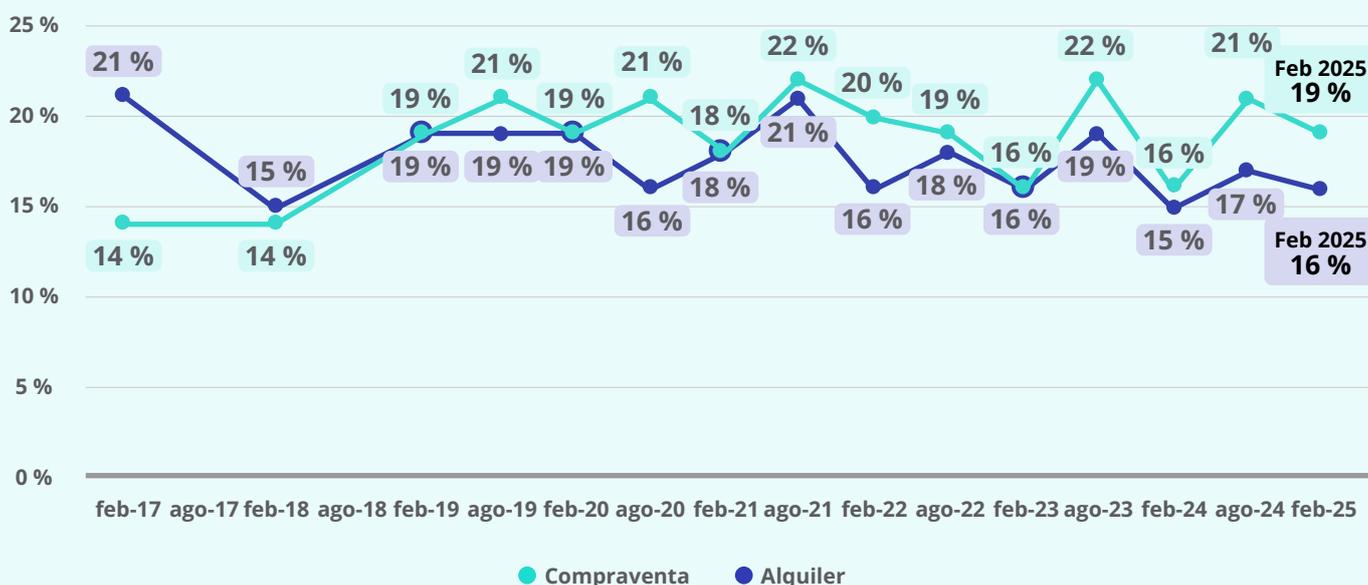
En cifras, vemos que mientras que las acciones vinculadas a la compraventa se incrementan desde el 16 %



de 2024 hasta el 19 % de doce meses después, las relacionadas con el mercado del alquiler solo suben del 15 % al 16 %. Es decir, hablamos de una distancia entre ambos mercados de tres puntos de diferencia.

Esta evolución confirma la tendencia de los últimos años, ya que el mercado de compraventa lleva ya seis años, desde 2019, imponiéndose al del arrendamiento en Madrid.

### G2. Particulares participando en el mercado de la compraventa y de alquiler en Madrid (% sobre la población mayor de 18 años)





A la hora de leer los datos desde el prisma de las acciones (*una o varias*) llevadas a cabo por los particulares vemos que los que han comprado una vivienda en los últimos doce meses se contraen del 4 % al 3 %, mientras que los que han buscado un inmueble para su adquisición pero aún no han materializado su propósito se incrementan significativamente, del 10 % al 15 %.

Sigue resultando relevante el hecho de que en Madrid las acciones de demanda son muy superiores a las de la oferta, una brecha que, además, vuelve a ampliarse un año más. Así, mientras que la oferta se mantiene en el mismo 6 % del pasado año, la demanda crece desde el 24 % de febrero de 2024 al 27 % un año más tarde.

**La demanda inefectiva de vivienda en Madrid se incrementa significativamente (del 16 % al 20 %), mientras que la efectiva cae dos puntos: del 11 % al 9 %**

Si dirigimos la mirada al escenario que recoge los porcentajes de la demanda efectiva y a la no efectiva, nos topamos otra vez con que las diferencias se abren aún más, de manera que la segunda se incrementa desde el 16 % al 20 %, mientras que la efectiva decae del 11 % al 9 %.

Es decir, nos hallamos ante un aumento relevante de la demanda no efectiva. Se trata de un auge en este sentido que cabe atribuir, una vez más, a los elevados precios del alquiler alcanzados en este territorio. Pero, a diferencia de lo que sucede en otros territorios, esta búsqueda infructuosa no está por el momento suponiendo una renuncia que conlleve al abandono del mercado.

Si ponemos el foco en los porcentajes de venta o intento de venta, comprobamos que mientras que la venta efectiva se mantiene en el 2 %, la inefectiva baja del 2 % al 1 %.

También se observa una variación significativa en lo que se refiere al arrendamiento. Así, los que han alquilado en los últimos doce meses una vivienda para vivir en ella como inquilinos pasan del 6 % del año anterior al 4 % de febrero de 2025. Por el contrario, los que han buscado alquilar un inmueble para habitar en él y aún no han materializado sus propósitos se mantienen en el 6 %.

El porcentaje que sí se incrementa es el de los propietarios que ofertan su vivienda en alquiler, que sube desde el 3 % al 4 %.

Nos encontramos, así, con una situación en la que los demandantes de vivienda que no culminan sus propósitos aumentan de forma notable, mientras que los demandantes efectivos se reducen, si bien en menor medida que los anteriores.

Cuando cotejamos estos porcentajes con los anotados en el conjunto nacional, se observa que los compradores efectivos madrileños (3 %) coinciden con la media española (*el pasado año la superaban en un punto porcentual, al ser del 4 %*). Por el contrario, nos encontramos con un salto notable en la distancia de los compradores no efectivos madrileños respecto al promedio del país (*15 % frente al 10 %*). Esto supone un drástico vuelco a la situación del año anterior, cuando los no efectivos madrileños eran menos que los del conjunto del Estado (*10 % frente al 11 % nacional*).

### G3. Acciones múltiples en el mercado de la vivienda en Madrid en los últimos doce meses (% sobre la población mayor de 18 años)

#### Compra

|  | Feb. 24     | Ago. 24     | Feb. 25     |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Ha comprado vivienda                                   | 4 %         | 4 %         | 3 %         |
| Ha buscado vivienda para comprar (no lo ha conseguido) | 10 %        | 14 %        | 15 %        |
|  | <b>14 %</b> | <b>17 %</b> | <b>18 %</b> |

#### Venta

|   |            |            |            |
|---|------------|------------|------------|
| Ha vendido vivienda                                 | 2 %        | 4 %        | 2 %        |
| Ha tratado de vender vivienda (no lo ha conseguido) | 2 %        | 1 %        | 1 %        |
|   | <b>3 %</b> | <b>5 %</b> | <b>3 %</b> |

#### Alquiler (demanda)

|  |             |             |             |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Ha alquilado vivienda (inquilino)                                      | 6 %         | 7 %         | 4 %         |
| Ha alquilado habitación en piso compartido (inquilino)                 | 2 %         | 2 %         | 2 %         |
| Ha buscado vivienda para alquilar como inquilino (no lo ha conseguido) | 6 %         | 4 %         | 6 %         |
| Ha buscado una habitación en piso compartido (no lo ha conseguido)     | 2 %         | 2 %         | 2 %         |
|  | <b>13 %</b> | <b>13 %</b> | <b>12 %</b> |

#### Alquiler (oferta)

|  |            |            |            |
|--|------------|------------|------------|
| Ha alquilado a otros una vivienda (propietario)                                    | 3 %        | 4 %        | 4 %        |
| Ha tratado de alquilar a otros una vivienda como propietario (no lo ha conseguido) | 0 %        | 1 %        | 0 %        |
|  | <b>3 %</b> | <b>5 %</b> | <b>4 %</b> |

## 2. La oferta se mantiene en niveles bajos

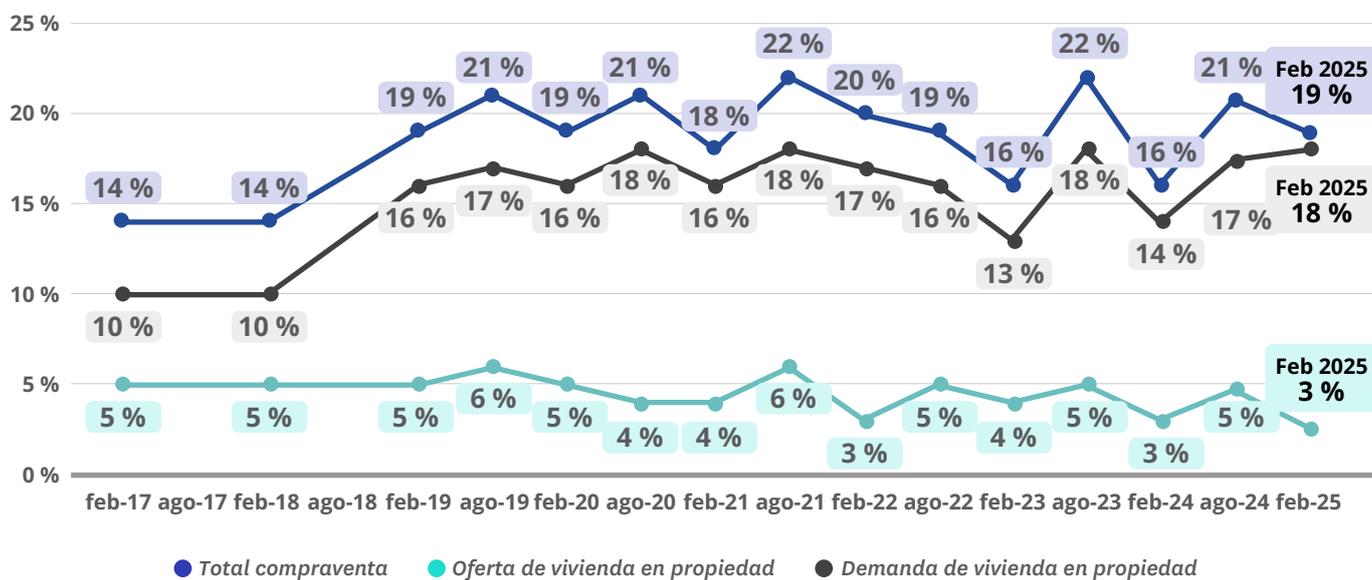


La revisión de las cifras de madrileños que ofertan vivienda, tanto para su venta como para su alquiler, permite comprobar que los porcentajes persisten en los niveles bajos del año anterior. En el caso de la oferta de venta, el dígito es todavía del 3 %, pero con clara tendencia a la baja. Por su parte, los que ofertan un inmueble de su propiedad en alquiler suben del 3 % al 4 %, pero por apenas unas décimas y gracias al redondeo. Seguimos hablando, por lo tanto, de números que se sitúan entre los niveles más bajos de toda la serie histórica de Fotocasa Research que se remonta a 2017.

Frente a este dato, encontramos que crece con fuerza la participación en la demanda de vivienda, tanto en uno como en otro mercado, alcanzando el 18 %, lo que representa cuatro puntos porcentuales más que el 14 % de 2024. Este impulso se cobra a costa del descenso en la demanda de alquiler, que cae del 13 % al 12 %, si bien por apenas unas décimas.



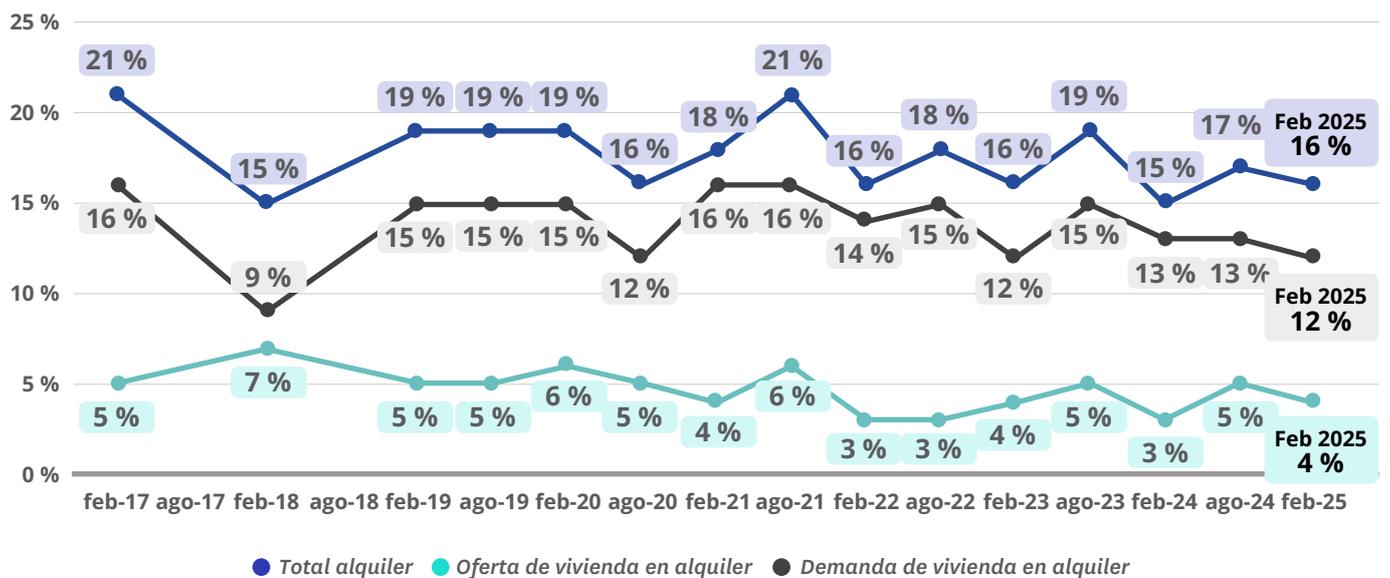
### G4. Particulares en el mercado de compraventa en Madrid (% sobre la población mayor de 18 años)



Estas fluctuaciones nos dejan una conclusión evidente: el avance en la demanda de compra se produce a costa del retroceso de la del alquiler, lastrada por los elevados precios de los arrendamientos. La tensión en el mercado de alquiler también se palpa por el hecho de que el mercado de alquiler está más participado por no efectivos que por efectivos.



## G5. Participantes en el mercado de alquiler en Madrid (% sobre la población mayor de 18 años)



### 3. Opinión: la vivienda es una buena inversión



Pese a la continuada bajada del euríbor a lo largo de los doce meses anteriores, todavía existe un consenso generalizado de que las condiciones hipotecarias actuales dificultan la compra de vivienda, aunque aumentan las valoraciones neutras sobre las mismas. De este modo, el 65 % de los madrileños activos en el mercado aún sostiene esta opinión, si bien se trata de un porcentaje muy inferior al del año anterior, cuando la cifra alcanzó el 78 %, trece puntos porcentuales más. También se reduce la puntuación que los consultados otorgan a esta cuestión, de 8 a 7,3.

Por otro lado, sigue aumentando de manera tendencial la sensación de que comprar una vivienda es una buena inversión, de manera que este se convierte en una de las cuestiones con mayor grado de apoyo entre la población involucrada en el mercado de vivienda de la Comunidad de Madrid. Así, este concepto recibe el respaldo del 74 % de los encuestados, que le dan 7,7 puntos.

En este sentido, también resulta mayoritario el consenso sobre que, dados los actuales precios del alquiler, resulta preferible pagar una hipoteca antes que un arrendamiento. Lo sostienen de ese modo el 76 % de los particulares, cuatro puntos porcentuales más que doce meses antes. La puntuación de esta idea alcanza el 7,7.

En esa misma línea, la consideración de que vivir de alquiler es tirar el dinero mantiene su vigencia e incluso la refuerza, al ser compartida ya por el 50 % de la población, que puntúa esta cuestión con un 6,5, tres décimas más que el 6,2 de 2024.

También aumenta la población que no piensa que la tendencia siga en alquilar más y comprar menos (*suben del 13 % al 20 % los que están en contra de esta percepción*), hecho que tiene también que ver con el aumento de la búsqueda de compra

Por otra parte, los madrileños son los que más prevén una próxima burbuja inmobiliaria. Así lo creen el 58 % de los particulares, cuatro puntos porcentuales más que en la anterior radiografía. Y entre estos se apunta como responsabilidad de esa posible burbuja inmobiliaria a los precios de compra y alquiler de la vivienda.

Finalmente, la ley de vivienda continúa sin despertar entusiasmo entre los participantes en el mercado inmobiliario, que le otorgan una puntuación de 4,9 sobre diez y un respaldo de únicamente el 30 %, dos puntos menos que en 2024.



## G6. Opinión sobre el mercado de la vivienda en Madrid (% sobre las personas activas en el mercado de la vivienda)

|  | Valoración media |          |            | Febrero 2025 |        |             |
|--|------------------|----------|------------|--------------|--------|-------------|
|  | Feb 2024         | Ago 2024 | Feb 2025   | En contra    | Neutro | A favor     |
| Las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de vivienda                                    | 8                | 7,6      | <b>7,3</b> | 7 %          | 28 %   | <b>65 %</b> |
| El sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles                                | 7,9              | 7,4      | <b>7,5</b> | 4 %          | 25 %   | <b>71 %</b> |
| El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler                           | 7,5              | 7,6      | <b>7,9</b> | 5 %          | 19 %   | <b>76 %</b> |
| Comprar una vivienda es una buena inversión  | 7,6              | 7,6      | <b>7,7</b> | 2 %          | 24 %   | <b>74 %</b> |
| Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos  | 6,8              | 7,2      | <b>7,2</b> | 8 %          | 24 %   | <b>69 %</b> |
| La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos  | 6                | 6        | <b>5,5</b> | 20 %         | 45 %   | <b>35 %</b> |
| Vivir de alquiler es tirar el dinero   | 6,2              | 6,2      | <b>6,5</b> | 13 %         | 37 %   | <b>50 %</b> |
| Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria  | 6,7              | 6,7      | <b>6,8</b> | 9%           | 34 %   | <b>58 %</b> |
| La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda | 4,8              | 4,4      | <b>4,9</b> | 29%          | 41%    | <b>30%</b>  |



# 4. Nota metodológica



## Bases de los gráficos

### G1. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN MADRID (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

**Base particulares mayores de 18 años. Madrid.**

Feb-17: 743 / Feb-18: 756 / Feb-19: 746 / Ago-19: 726 / Feb-20: 756 / Ago-20: 684 / Feb-21: 730 / Ago-21: 712 / Base Feb-22: 1.084 / Ago-22: 717 / Feb-23: 700 / Ago-23: 679 / Feb-24: 1.186 / Ago-24: 1.193 / Feb-25: 822

**Base particulares mayores de 18 años. España.**

Feb-17: 5.029 / Feb-18: 5.042 / Feb-19: 5.061 / Ago-19: 5.011 / Feb-20: 5.025 / Ago-20: 5.002 / Feb-21: 5.000 / Ago-21: 5.000 / Feb-22: 7.402 / Ago-22: 5.002 / Feb-23: 5.002 / Ago-23: 5.002 / Feb-24: 8.270 / Ago-24: 8.318 / Feb-25: 5.652

### G2. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE LA COMPRAVENTA Y DEL ALQUILER EN MADRID (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

**Base particulares mayores de 18 años. Madrid.**

Feb-17: 743 / Feb-18: 756 / Feb-19: 746 / Ago-19: 726 / Feb-20: 756 / Ago-20: 684 / Feb-21: 730 / Ago-21: 712 / Base Feb-22: 1.084 / Ago-22: 717 / Feb-23: 700 / Ago-23: 679 / Feb-24: 1.186 / Ago-24: 1.193 / Feb-25: 822

### G3. ACCIONES MÚLTIPLES EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN MADRID EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

**Base particulares mayores de 18 años. Madrid.**

Feb-24: 1.186 / Ago-24: 1.193 / Feb-25: 822

### G4. PARTICIPANTES EN EL MERCADO DE COMPRAVENTA EN MADRID (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

**Base particulares mayores de 18 años. Madrid.**

Feb-17: 743 / Feb-18: 756 / Feb-19: 746 / Ago-19: 726 / Feb-20: 756 / Ago-20: 684 / Feb-21: 730 / Ago-21: 712 / Base Feb-22: 1.084 / Ago-22: 717 / Feb-23: 700 / Ago-23: 679 / Feb-24: 1.186 / Ago-24: 1.193 / Feb-25: 822

### G5. PARTICIPANTES EN EL MERCADO DE ALQUILER EN MADRID (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

**Base particulares mayores de 18 años. Madrid.**

Feb-17: 743 / Feb-18: 756 / Feb-19: 746 / Ago-19: 726 / Feb-20: 756 / Ago-20: 684 / Feb-21: 730 / Ago-21: 712 / Base Feb-22: 1.084 / Ago-22: 717 / Feb-23: 700 / Ago-23: 679 / Feb-24: 1.186 / Ago-24: 1.193 / Feb-25: 822

### G6. OPINIÓN SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN MADRID (% SOBRE LAS PERSONAS ACTIVAS EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA)

**Base particulares mayores de 18 años. Madrid.**

Feb-24: 333 / Ago-24: 410 / Feb-25: 248





**Anaïs López García**

✉ [anaïs.lopez@adevinta.com](mailto:anaïs.lopez@adevinta.com)  
☎ 620 66 29 26

# InformeFotocasa

✕ @fotocasa

🌐 <https://research.fotocasa.es/>