

RADIOGRAFÍA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN MADRID

Desequilibrio en el mercado inmobiliario madrileño: un 27% quiere cambiar de vivienda, pero solo un 6% oferta un inmueble

- La descompensación entre oferta y demanda se acrecienta en el mercado de vivienda en propiedad
- Un 30% de madrileños han participado en el mercado inmobiliario en el último año, un porcentaje que se encuentra cuatro puntos por encima de la media nacional (26%)
- En la Comunidad de Madrid los particulares activos en la compraventa (19%) se distancian de los que prefieren el alquiler (16%)

Madrid, 25 de junio de 2025

Un 27% de los madrileños desearían cambiar de vivienda, pero únicamente el 6% ha puesto un inmueble residencial en el mercado en los últimos doce meses. Este notable desequilibrio del mercado inmobiliario madrileño se ha acrecentado durante el último año, puesto que la demanda ha aumentado en tres puntos porcentuales, pero la oferta se ha mantenido congelada, según las cifras extraídas del informe "[**Radiografía del mercado de la vivienda en la Comunidad de Madrid en el primer semestre de 2025**](#)", elaborado por [**Fotocasa Research**](#).

Con relación al segmento de compraventa, **un 18% de los madrileños desearía adquirir una vivienda, pero únicamente el 3% ha puesto un inmueble en el mercado en los últimos doce meses**. Este desequilibrio en el lado de la compra también se ha incrementado durante el último año, puesto que la demanda ha crecido en cuatro puntos (alcanzaba el 14% en febrero de 2024), mientras que la oferta se ha mantenido inalterada.

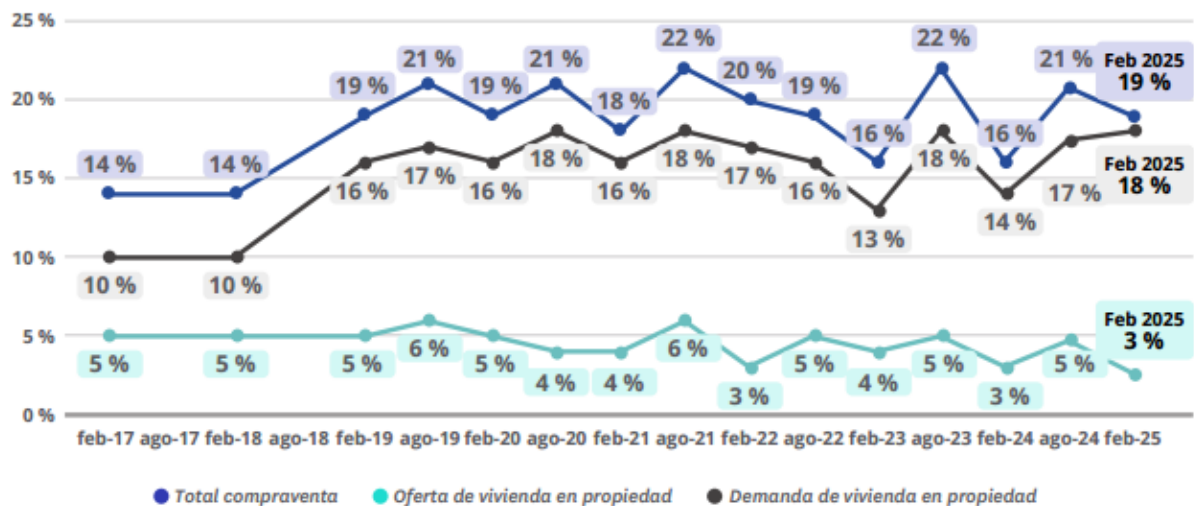
G3. Acciones múltiples en el mercado de la vivienda en Madrid en los últimos doce meses (% sobre la población mayor de 18 años)

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 %
		14 %	17 %	18 %
Venta				
	Ha vendido vivienda	2 %	4 %	2 %
	Ha tratado de vender vivienda (no lo ha conseguido)	2 %	1 %	1 %
		3 %	5 %	3 %
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 %
		13 %	13 %	12 %
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 %
		3 %	5 %	4 %

Si se desglosan estos porcentajes (cabe señalar que se trata de una encuesta con respuestas múltiples, en las que un individuo puede estar realizando varias acciones al mismo tiempo), se observa que, entre los demandantes, un 3% ha comprado efectivamente una vivienda (un punto menos que en 2024), mientras que un 15% lo ha intentado sin conseguirlo (cinco puntos más que hace un año).

Por su parte, entre los oferentes, un 2% ha vendido de forma efectiva un inmueble, mientras que un 1% no lo ha logrado.

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



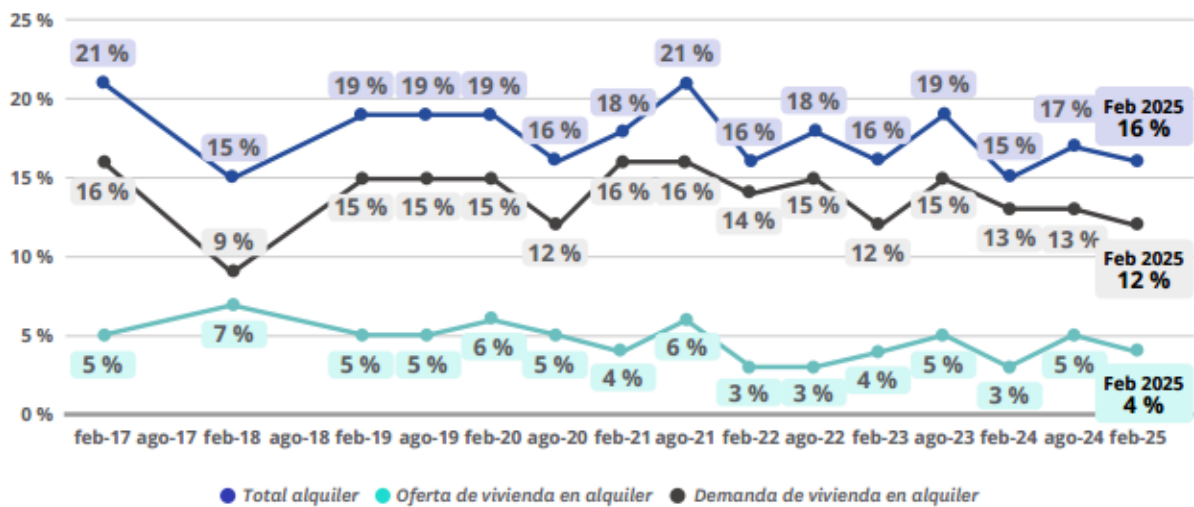
“En el mercado de compraventa, la brecha entre oferta y demanda es muy acusada: un 18% de los madrileños muestra un interés activo por comprar vivienda, pero solo un 3% ha puesto un inmueble a la venta. Llevamos cuatro años con una demanda muy elevada que no encuentra respuesta en la oferta, lo que está generando una fuerte presión sobre los precios que suben a un ritmo de casi el 20%. Esta misma dinámica se repite en el alquiler, donde la demanda ha crecido hasta alcanzar el 12%, mientras que la oferta sigue reduciéndose paulatinamente. Lo que ha llevado a que Madrid haya alcanzado máximos en el precio del arrendamiento en mayo de 2025. Este desequilibrio que se mantiene en el tiempo dificulta cada vez más el acceso a la vivienda para los madrileños, tanto en propiedad como en régimen de arrendamiento”, **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.**

La demanda efectiva de alquiler se frena en la Comunidad de Madrid

Por otro lado, el segmento del alquiler también presenta un sensible desequilibrio entre la oferta y la demanda, aunque algo menor que en el caso de la compraventa. Así, **un 12% de los madrileños participan actualmente de alguna forma en la demanda de vivienda de alquiler, un punto menos que hace un año.** Este porcentaje se desgrana en un 4% que ha alquilado efectivamente una

vivienda completa (dos puntos menos que en 2024), un 2% que reside como inquilino en una habitación, un 6% que ha buscado vivienda de alquiler sin lograrlo y un 2% que ha demandado alquilar una habitación sin conseguirlo (estas tres últimas variables, sin variación interanual). En la vertiente de la oferta, esta se incrementa hasta el 4% de particulares que ponen un piso de alquiler en el mercado, un punto más que hace un año.

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

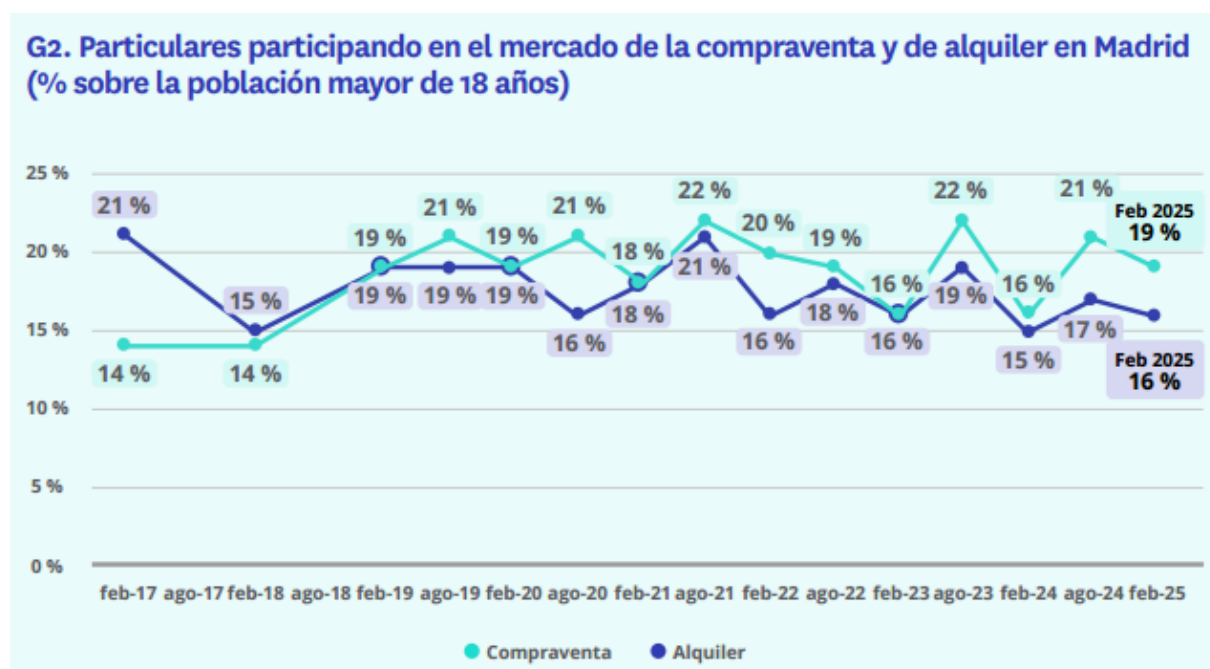


Repunta la actividad total en el mercado inmobiliario madrileño

Si se observa la actividad total del mercado inmobiliario madrileño, esta ha experimentado sensibles oscilaciones en los últimos años. Actualmente, se está registrando un repunte de esta actividad en términos interanuales, aunque las cifras de 2025 son relativamente bajas en comparación con la serie histórica. En general, **un 30% de los madrileños ha participado en el mercado inmobiliario en el último año**, un porcentaje que se encuentra cuatro puntos por encima de la media nacional (26%).

En el caso madrileño, se trata de una tasa de participación que se sitúa dos puntos por encima que la registrada hace doce meses. No obstante, como se ha mencionado, esta participación del 30% es relativamente baja en comparación con otros periodos. **Y es que el porcentaje de madrileños activos en el mercado de la vivienda se ha situado alrededor del 35% en varias ocasiones desde 2019.**

Por último, el peso de la compraventa y el del alquiler se está desequilibrado en el conjunto del mercado de la vivienda en la actualidad. Si se desglosa la actividad en función del segmento, se aprecia que en la Comunidad de Madrid ambos atraen a un volumen distinto de encuestados. Así, **un 19% de los particulares participa actualmente en el mercado de la compraventa (tres puntos más que en 2024), mientras que un 16% lo hace en el segmento del alquiler (un punto más que hace un año)**. Esta desigualdad contradice el peso histórico de ambos segmentos, puesto que en el pasado el alquiler se encontraba generalmente más igualado a la compraventa (o incluso por encima, si nos remontamos a 2017).



Sobre Fotocasa

Portal inmobiliario que cuenta con inmuebles de segunda mano, promociones de obra nueva y viviendas de alquiler. Cada mes genera un tráfico de 34 millones de visitas (75% a través de dispositivos móviles). Mensualmente elabora el [índice inmobiliario Fotocasa](#), un informe de referencia sobre la evolución del precio medio de la vivienda en España,

tanto en venta como en alquiler. Toda nuestra información la puedes encontrar en nuestra [Sala de Prensa](#).

Fotocasa pertenece a [Adevinta](#), una empresa 100% especializada en Marketplaces digitales y el único “pure player” del sector a nivel mundial.

[Más información sobre Fotocasa.](#)

Sobre Adevinta

Adevinta Spain es una compañía líder en marketplaces digitales y una de las principales empresas del sector tecnológico del país, con más de 18 millones de usuarios al mes en sus plataformas de los sectores inmobiliario ([Fotocasa](#) y [habitaclia](#)), empleo ([InfoJobs](#)), motor ([coches.net](#) y [motos.net](#)) y compraventa de artículos de segunda mano ([Milanuncios](#)).

Los negocios de Adevinta han evolucionado del papel al online a lo largo de más de 40 años de trayectoria en España, convirtiéndose en referentes de Internet. Con sede en Barcelona, la compañía cuenta con una plantilla de más de 1.000 personas comprometidas con fomentar un cambio positivo en el mundo a través de tecnología innovadora, otorgando una nueva oportunidad a quienes la están buscando y dando a las cosas una segunda vida.

Adevinta tiene presencia mundial en 10 países. El conjunto de sus plataformas locales recibe un promedio de 2.500 millones de visitas cada mes.

Más información en [adevinta.es](#)

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs López

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26

