

## RADIOGRAFÍA DEL MERCADO – ANÁLISIS COMPARATIVO TERRITORIAL

# Grandes desequilibrios en el mercado inmobiliario español: la demanda quintuplica a la oferta en los principales mercados de la vivienda

- Madrid y la Comunidad Valenciana experimentan fuertes desequilibrios entre la oferta y la demanda de vivienda, pero en diferentes segmentos
- La participación en el mercado catalán se desplaza del alquiler hacia la compra, mientras que en Canarias esta tendencia se da en sentido inverso
- En Baleares se contrae la demanda en todos los segmentos, al tiempo que en Andalucía se reduce la oferta de vivienda en propiedad

Madrid, 17 de julio de 2025

El mercado inmobiliario español está experimentando un ciclo expansivo en la mayoría de sus principales magnitudes, como son los precios de la vivienda en propiedad o de alquiler, el número de operaciones de compraventa, la reactivación de la financiación hipotecaria o la inversión total. Con todo, los principales mercados a nivel regional están experimentando este boom de forma particular, a causa de la evolución de sus propias variables socioeconómicas, como se refleja en las distintas [Radiografías del mercado de la vivienda en el primer semestre de 2025](#), elaboradas por [Fotocasa Research](#), y centradas en **varias de las autonomías con un sector inmobiliario más dinámico.**

Así, mientras en la **Comunidad de Madrid** la descompensación entre oferta y demanda se acrecienta en el mercado de vivienda en propiedad, en la **Comunidad Valenciana** este fenómeno se centra en el alquiler. Por su lado, la participación en el mercado inmobiliario **catalán** se desplaza del alquiler hacia la compra, mientras que en **Canarias** esta tendencia se da en sentido inverso. O bien, en **Baleares** se está reduciendo la demanda de vivienda, tanto en compra como en alquiler, mientras que en **Andalucía** se resiente especialmente la oferta de inmuebles en propiedad.

“En el mercado de compraventa, la brecha entre oferta y demanda es muy acusada. 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 del 15%. Esta misma dinámica se repite en el alquiler, donde la demanda ha crecido sustancialmente, mientras que la oferta sigue reduciéndose paulatinamente. Lo que ha llevado a que la mayoría de comunidades hayan alcanzado máximos en el precio del arrendamiento durante algún momento de 2025. Este desequilibrio que se mantiene en el tiempo dificulta cada vez más el acceso a la vivienda para los españoles, tanto en propiedad como en régimen de arrendamiento”, **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#).**

## La mayor demanda de compra desequilibra el mercado madrileño

**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.

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.

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.** 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.

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

	Feb. 24	Ago. 24	Feb. 25
<b>Compra</b>			
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>
<b>Venta</b>			
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>
<b>Alquiler (demanda)</b>			
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>
<b>Alquiler (oferta)</b>			
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>

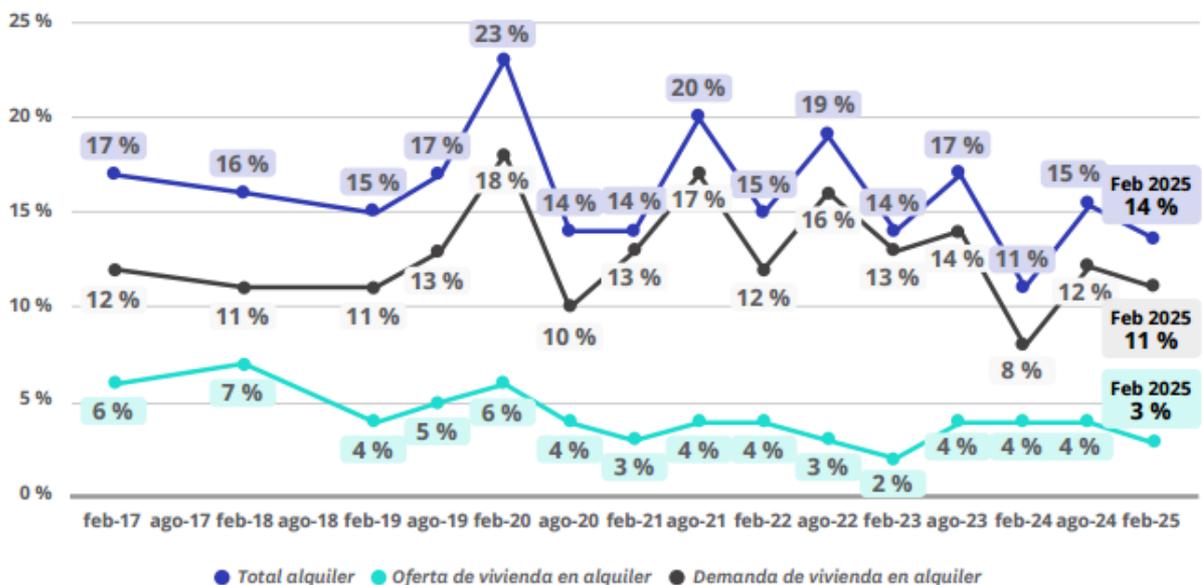
## La mayor demanda de alquiler descompensa el mercado valenciano

Un 21% de los valencianos 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 valenciano se ha acrecentado durante el último año, puesto que la demanda ha aumentado un punto porcentual, mientras la oferta se ha reducido dos puntos.

Con relación al segmento de compraventa, un 12% de los valencianos desearían adquirir una vivienda, pero únicamente el 4% han puesto un inmueble en el

**mercado en los últimos doce meses.** Este desequilibrio en el lado de la compra se ha mantenido estable durante el último año, puesto que la demanda ha bajado en un punto (alcanzaba el 13% en febrero de 2024), mientras que la oferta se ha reducido del 5% al 4% en el mismo periodo.

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

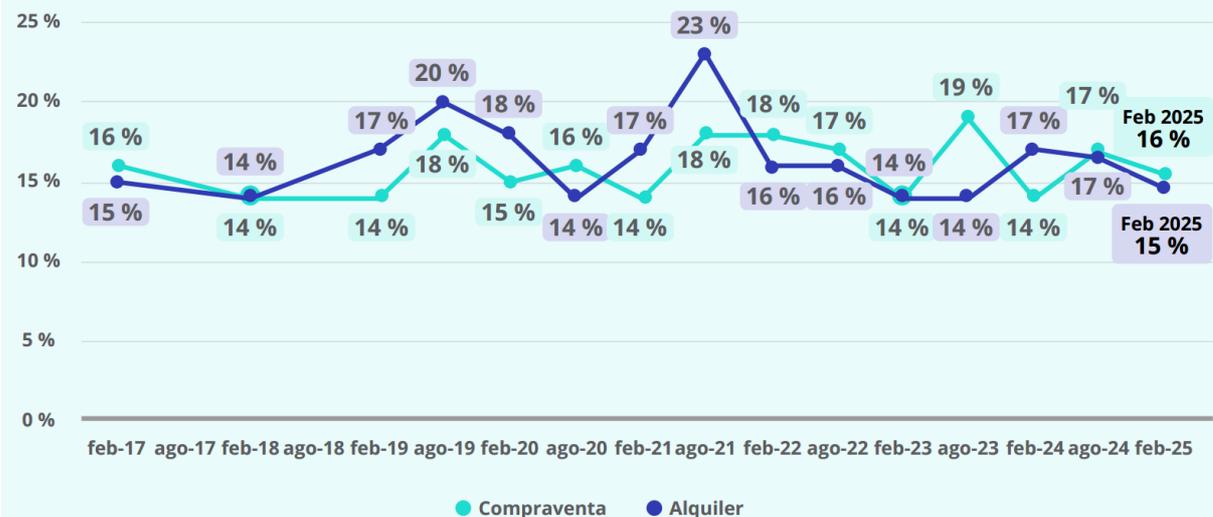


Por otro lado, el segmento del alquiler también presenta un sensible desequilibrio entre la oferta y la demanda, pero en aumento, especialmente en lo relativo a los potenciales inquilinos. Así, **un 11% de los valencianos participan actualmente de alguna forma en la demanda de vivienda de alquiler, tres puntos más que hace un año.** En lo relativo a la oferta, esta se reduce hasta el 3% de particulares que ponen un piso de alquiler en el mercado, un punto menos que hace un año.

#### La participación en el mercado catalán se desplaza hacia la compra

La participación total en el mercado inmobiliario catalán se ha desplazado parcialmente en el último año del segmento del alquiler hacia la compraventa. Concretamente, **el porcentaje de particulares que ofertan y demandan vivienda en el mercado de compraventa ha pasado del 14% al 16%** en los últimos doce meses (dos puntos porcentuales más), mientras que las personas activas en el segmento del alquiler se han reducido del 17% al 15% (dos puntos porcentuales menos) en el mismo periodo.

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



Poniendo el foco en la evolución del mercado de compraventa en Cataluña este 2025, **actualmente un 14% de los catalanes 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 se ha incrementado durante el último año, puesto que la demanda ha crecido un punto porcentual, pero la oferta se ha mantenido invariable.

Asimismo, el segmento del alquiler se ha contraído en los últimos doce meses. Además, este sigue presentando un importante desequilibrio entre la oferta y la demanda, pero algo menor que en el caso de la compraventa. Así, **un 12% de los catalanes participan actualmente de alguna forma en la demanda de vivienda de alquiler, dos puntos menos que hace un año**. En el lado de la oferta, esta se reduce hasta el 3% de los particulares que ponen un piso de alquiler en el mercado, un punto menos que hace un año.

## La demanda en Canarias se decanta de la compraventa al alquiler

En sentido inverso, **la demanda de vivienda en Canarias se está desplazando desde el segmento de la compraventa hacia el alquiler**. Así, si en 2024 un 18% de los particulares mayores de edad en la comunidad canaria estaban buscando adquirir o habían comprado una vivienda en propiedad, este porcentaje se ha reducido al 14% un año después. El mercado del alquiler ha absorbido parcialmente este descenso: actualmente, el 15% de los canarios demanda algún

tipo de vivienda de alquiler, lo que representa un crecimiento de dos puntos en el último año.

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

	Feb. 24	Ago. 24	Feb. 25
<b>Compra</b>			
Ha comprado vivienda	1 %	4 %	2 %
Ha buscado vivienda para comprar (no lo ha conseguido)	17 %	16 %	12 %
	<b>18 %</b>	<b>19 %</b>	<b>14 %</b>
<b>Venta</b>			
Ha vendido vivienda	2 %	2 %	1 %
Ha tratado de vender vivienda (no lo ha conseguido)	1 %	1 %	1 %
	<b>3 %</b>	<b>3 %</b>	<b>2 %</b>
<b>Alquiler (demanda)</b>			
Ha alquilado vivienda (inquilino)	6 %	6 %	5 %
Ha alquilado habitación en piso compartido (inquilino)	2 %	3 %	1 %
Ha buscado vivienda para alquilar como inquilino (no lo ha conseguido)	7 %	9 %	7 %
Ha buscado una habitación en piso compartido (no lo ha conseguido)	3 %	2 %	2 %
	<b>13 %</b>	<b>17 %</b>	<b>15 %</b>
<b>Alquiler (oferta)</b>			
Ha alquilado a otros una vivienda (propietario)	4 %	4 %	2 %
Ha tratado de alquilar a otros una vivienda como propietario (no lo ha conseguido)	2 %	1 %	0 %
	<b>6 %</b>	<b>5 %</b>	<b>3 %</b>

Como se ha mencionado, **un 14% de los canarios desearía adquirir una vivienda en propiedad, pero únicamente el 2% ha puesto un inmueble en el mercado en los últimos doce meses**, un punto menos que en 2024. Por su parte,

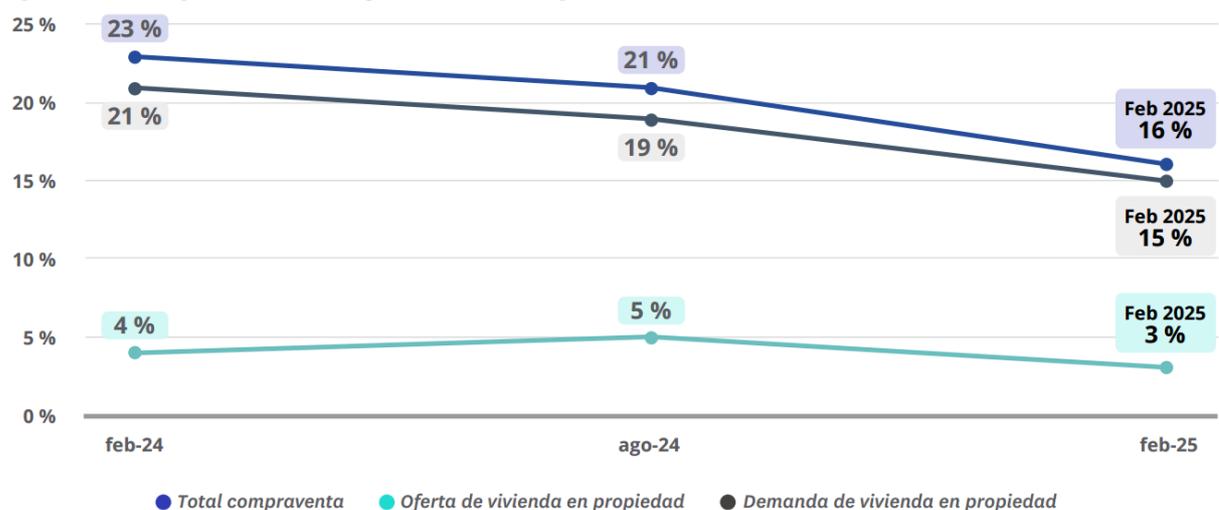
entre los oferentes, un 1% ha vendido de forma efectiva un inmueble, mientras que otro 1% no lo ha logrado.

Por otro lado, el segmento del alquiler también presenta un sensible desequilibrio entre la oferta y la demanda. Así, **un 15% de los canarios participan actualmente de alguna forma en la demanda de vivienda de alquiler, dos puntos más que hace un año**. En la vertiente de la oferta, esta se reduce hasta el 3% de particulares que ponen un piso de alquiler en el mercado, tres puntos menos que hace un año.

### La participación en el mercado balear da síntomas de saturación

La participación total en el mercado inmobiliario balear empieza a dar síntomas de saturación y ha caído ocho puntos porcentuales en 2025. Concretamente, **los particulares mayores de 18 que han estado activos en el mercado de la vivienda, tanto en la demanda como en la oferta de inmuebles de compra o de alquiler, se sitúan actualmente en el 30%**, mientras que hace un año este porcentaje era del 38%. El porcentaje se encuentra aún por encima de la media nacional (26%), pero mientras en el conjunto de España este se ha mantenido estable en los últimos meses, en la comunidad insular ha sufrido un notable retroceso.

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



Poniendo el foco en la evolución del mercado de compraventa en Baleares este 2025, **actualmente un 15% de los encuestados en esta comunidad 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 se ha reducido durante el último año, puesto que la demanda ha bajado seis punto porcentual, mientras que la oferta se ha reducido solo un punto.

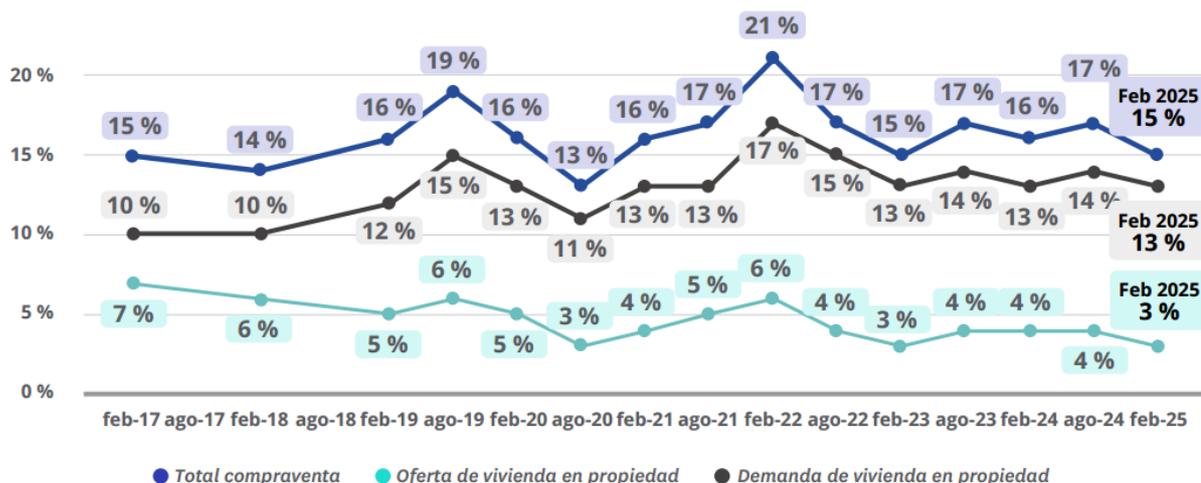
Por otro lado, el segmento del alquiler también se ha contraído en los últimos doce meses. Además, este sigue presentando un sensible desequilibrio entre la oferta y la demanda, pero algo menor que en el caso de la compraventa. Así, **un 12% de los baleares participan actualmente de alguna forma en la demanda de vivienda de alquiler, seis puntos menos que hace un año.** En lo relativo a la oferta, esta se mantiene en el 6% de los particulares que ponen un piso de alquiler en el mercado, igual que hace un año.

### **La oferta de compra en Andalucía se reduce a la mitad en tres años**

**Únicamente un 3% de los andaluces mayores de 18 años ofrece una vivienda en el mercado** de su comunidad autónoma en la actualidad, un porcentaje que se ha reducido a la mitad en los últimos tres años, puesto que en el primer semestre de 2022 esta tasa se elevaba al 6%. Esta cifra de oferta es relativamente baja en comparación con la serie histórica en Andalucía, donde se alcanzaron porcentajes del 7% de oferentes de vivienda en el mercado de compraventa en el periodo previo a la pandemia.

Siguiendo en segmento de compraventa y poniendo el foco en la evolución de este mercado en el último año, **actualmente un 13% de los andaluces 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 se ha incrementado durante el último año, puesto que la demanda se ha mantenido inalterable, pero la oferta se ha contraído en un punto porcentual (los vendedores representaban el 4% en 2024).

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



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 andaluces participan actualmente de alguna forma en la demanda de vivienda de alquiler, un punto más que hace un año.** En la vertiente de la oferta, esta se mantiene en un 3% de particulares que ponen un piso de alquiler en el mercado, la misma tasa que hace un año.

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 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](mailto:comunicacion@fotocasa.es)

620 66 29 26