

La vivienda se encarece a doble dígito como en 2007: el abaratamiento hipotecario dispara la demanda

Madrid, 05 de septiembre de 2025

El Índice de Precios (IPV) correspondiente al segundo trimestre de 2025, publicado hoy por el Instituto Nacional de Estadística (INE), refleja una variación trimestral del **4,0%** y un incremento anual del **12,7%**. “El fuerte ritmo de encarecimiento de la vivienda responde a la combinación de una demanda sólida que no deja de crecer, unas condiciones hipotecarias más favorables y una oferta muy limitada. Sin embargo, aunque el crecimiento se acelera cada vez más, **no estamos próximos a una burbuja inmobiliaria, ya que las condiciones hipotecarias siguen siendo prudentes** y se mantienen dentro de los criterios de solvencia exigidos por el BCE”, 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, 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 han devuelto al mercado a un 21% de compradores que habían quedado fuera. Ahora, en muchos casos, resulta más barato comprar que alquilar**. Esta situación representa una oportunidad para quienes llevaban tiempo esperando un entorno más propicio y volverán con fuerza al mercado. Sin embargo, esta mayor presión compradora se produce en un contexto en el que los precios ya venían registrando fuertes subidas desde 2022, lo que **acelerará aún más el encarecimiento como consecuencia del nuevo empuje de la demanda**”, explica María Matos.

“Precisamente la demanda de compra continúa siendo muy alta y responde a múltiples motivos. Tras la pandemia, muchos ciudadanos siguen viendo la compra de vivienda como una forma de ganar calidad de vida, a lo que se suman fenómenos estructurales como el aumento de los flujos migratorios y el auge de

los hogares unipersonales, que generan una necesidad de al menos 100.000 hogares más de los que se construyen anualmente. 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%). Además, detectamos que un volumen muy representativo de esta demanda está conformado por un perfil solvente, con alto poder adquisitivo, con foco inversor del 10% y con un peso extranjero que ya alcanza el 15% de las operaciones. No obstante, **el grueso de la actividad lo concentra la compra de vivienda habitual, que representa cerca del 80% de las operaciones**. También existe un perfil más modesto que interactúa con el mercado esperando a que el precio pueda llegar a descender y encontrar una oportunidad, como el público joven que busca emanciparse. Asimismo, **la compra por reposición, sin necesidad de gran financiación bancaria, y que ya alcanza el 25%, dominará el mercado en los próximos meses**", comenta María Matos.

"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 atracción 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 cuatro años consecutivos de *boom* de compraventas y que por lo tanto el número

de viviendas a la venta no crece al mismo ritmo que la demanda. Esto refuerza las tensiones entre oferta y demanda, lo que dificulta una estabilización del precio”, añade la directora de Estudios.

La obra nueva supera el 10% de subida interanual

En la vivienda de obra nueva, el incremento del precio también es muy abultado. El segundo trimestre inicia una estela al alza con una subida del **12,1%** 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 aumento del 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 en 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. Con este escenario, la previsión es clara: **los precios de la vivienda seguirán escalando a lo largo de 2025, con aumentos más intensos en las grandes capitales y zonas costeras**, donde la tensión entre oferta y demanda es más acusada”, apunta la portavoz.

“Ahora bien, 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 en gran medida el efecto de unas hipotecas más baratas.** La combinación de alta demanda y escasez de producto disponible mantendrá la presión en máximos, dejando fuera del mercado a una parte importante de la demanda insatisfecha. Por tanto, **aunque el contexto financiero mejora, encontrar la vivienda ideal seguirá siendo un reto creciente** en los próximos meses y no se prevé una moderación en el corto plazo”, **concluye la directora de Estudios.**

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs López

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26