

INFORME “EXPERIENCIA EN COMPRAVENTA EN 2025”

El mercado consolida su desequilibrio: la demanda de vivienda en propiedad cuadruplica a una oferta cada vez más reducida

- Un 13% de los españoles mayores de edad quiere comprar una vivienda, pero solo el 3% la ofrece en el mercado
- La mayoría de los potenciales compradores no pueden cerrar una operación: la demanda insatisfecha también multiplica por tres a la efectiva
- La actividad total en el segmento de compraventa se mantiene prácticamente estable y se sitúa en el 15%

Madrid, 2 de octubre de 2025

El desequilibrio en el mercado de compraventa se cronifica y la demanda cuadruplica la oferta de vivienda. Actualmente, **un 13% de los españoles mayores de 18 años quiere comprar un inmueble en propiedad, pero únicamente el 3% lo ofrecen en el mercado**. Se trata de dos porcentajes que han disminuido, respectivamente, en un punto porcentual en comparación con 2024. Si se desglosan estas cifras, en el ámbito de la demanda, sólo el 3% de los españoles ha logrado comprar una vivienda de forma efectiva, mientras que un 10% lo ha intentado sin conseguirlo. En la vertiente de la oferta, un 2% de los encuestados han vendido una vivienda, mientras que el 1% lo han intentado sin éxito, según las cifras del **informe “[Experiencia en compraventa en 2025](#)”, elaborado por [Fotocasa Research](#).**

“El desequilibrio entre oferta y demanda es cada vez más acusado. Ha pasado de mostrar 3 puntos de diferencia en el periodo de 2018 a 10 puntos en el de 2025. Esta situación de gran desfase impacta directamente en los precios y dificulta la accesibilidad. Es especialmente preocupante que, de ese 13% de ciudadanos con intención de compra, solo un 3% haya logrado cerrar la operación. Esto significa que por cada comprador que consigue acceder a una vivienda hay más de tres

que se quedan fuera del mercado, lo que incrementa la frustración de los demandantes. Del lado de la oferta, el porcentaje de particulares que venden su vivienda se ha reducido a la mitad en comparación con hace 7 años. Esta contracción es uno de los principales obstáculos que impiden que la elevada demanda se traduzca en un mayor volumen de transacciones”, **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.**

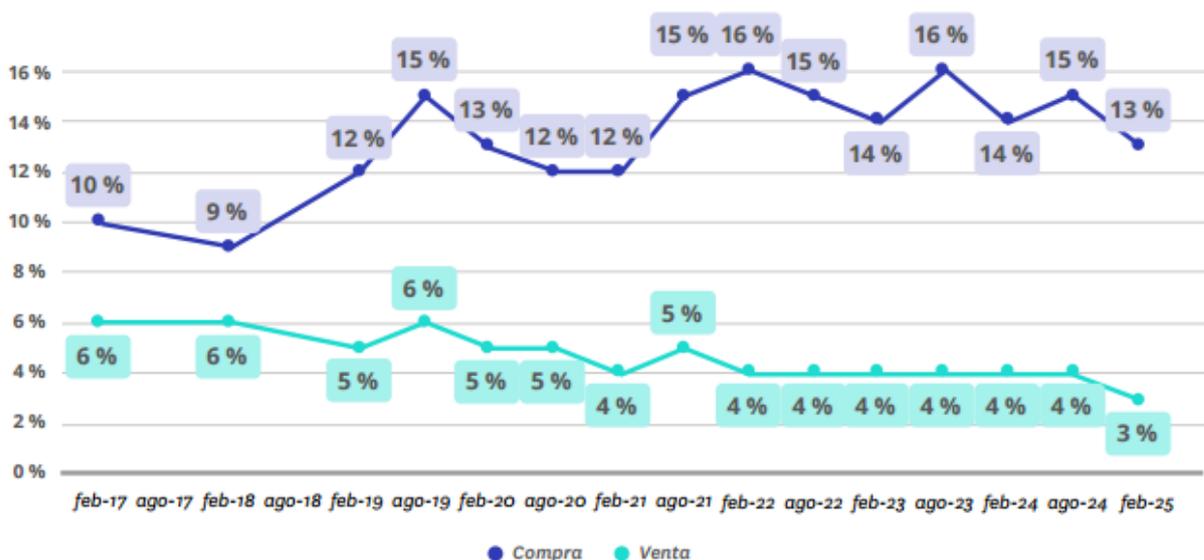
G2. Acciones múltiples en el mercado de la vivienda en los últimos doce meses (% sobre la población mayor de 18 años)

Compra	Feb. 24	Ago. 24	Feb. 25
Ha comprado vivienda	3 %	4 %	3 %
Ha buscado vivienda para comprar (no lo ha conseguido)	11 %	11 %	10 %
	14 %	15 %	13 %
Venta			
Ha vendido vivienda	2 %	3 %	2 %
Ha tratado de vender vivienda (no lo ha conseguido)	2 %	2 %	1 %
	4 %	4 %	3 %
Alquiler (inquilino)			
Ha alquilado vivienda (inquilino)	6 %	7 %	5 %
Ha alquilado habitación en un piso compartido (inquilino)	2 %	2 %	2 %
Ha buscado vivienda para alquilar como inquilino (no lo ha conseguido)	5 %	5 %	5 %
Ha buscado una habitación en piso compartido (no lo ha conseguido)	2 %	2 %	1 %
	12 %	14 %	12 %
Alquiler (oferta)			
Ha alquilado a otros una vivienda (propietario)	3 %	3 %	3 %
Ha tratado de alquilar a otros una vivienda como propietario (no lo ha conseguido)	1 %	1 %	1 %
	3 %	4 %	3 %

Analizando estas cifras a nivel histórico, se puede observar que **en la última década se ha incrementado progresivamente el desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda en propiedad en España**, tanto por el paulatino auge de quienes quieren comprar como por la contracción ininterrumpida del porcentaje de vendedores de inmuebles. Concretamente, esta oferta se ha reducido a la mitad en comparación con el periodo 2017-2019, cuando el porcentaje de españoles vendedores de vivienda alcanzaba el 6% en el mercado, mientras que actualmente se encuentran en el mencionado 3% (la tasa más baja de la serie). Por su parte, la demanda ha ido incrementándose con vaivenes, pero creciendo claramente del 9% registrado en 2018 al 13% actual.

Según los datos del informe, el 13% de los españoles mayores de 18 años ha manifestado intención de comprar una vivienda en el último año. De ellos, únicamente un 3% ha logrado materializar la operación, mientras que el 10% restante no ha podido cerrarla. **Esto supone que la demanda insatisfecha es tres veces superior a la demanda efectiva.** El gráfico anterior refleja de forma clara esta distribución, mostrando cómo la mayor parte de los potenciales compradores permanece activa en el mercado sin llegar a completar la transacción.

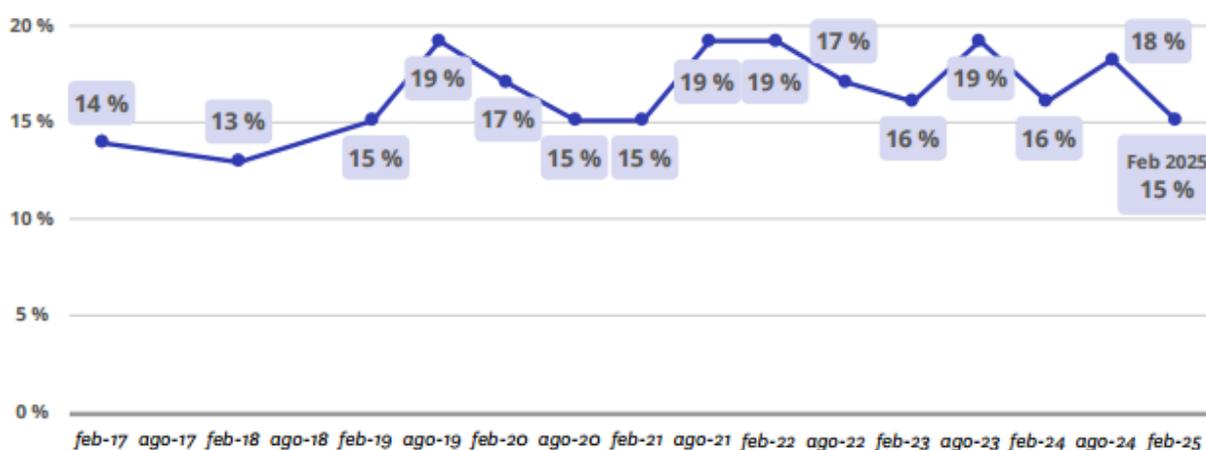
G9. Particulares participando en la compra y en la venta de vivienda (% sobre la población mayor de 18 años)



La participación total en el mercado de compraventa se mantiene, pero ligeramente a la baja

Por otro lado, si se observa la participación total de los españoles mayores de 18 años en el mercado de compraventa, se ha producido un ligero retroceso. Así, si **en el primer semestre de 2024 un 16% de los encuestados se encontraba activo en este mercado, tanto desde la vertiente de la oferta como de la demanda, actualmente esta cifra se ha reducido un punto porcentual, hasta el 15%**. Se trata de una tasa algo inferior a la media de los últimos años, especialmente en comparación con el repunte que se produjo en la época postpandemia.

G1. Particulares participando en el mercado de la compraventa
(% Sobre la población mayor de 18 años)



Por último, cabe reseñar que este 15% de particulares mayores de 18 años que han participado en operaciones de compraventa en el último año constituyen un grupo que puede analizarse en conjunto desde la perspectiva de la oferta y la demanda. **Dentro de este colectivo, el 81% se ha vinculado únicamente a la compra de vivienda** (eran un 78% en 2024), mientras que un 12% solo ha participado en la venta (tres puntos porcentuales menos que el año pasado, cuando fueron el 15%). En cambio, un 7% ha intervenido en ambas posiciones del mercado (un punto más que en el ejercicio anterior). Tal y como reflejan el resto de datos a través de este ángulo también se ha ampliado la brecha entre compradores y vendedores.

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](#).

[Más información sobre Fotocasa](#).

Sobre Adevinta

Adevinta es un grupo de empresas líder en marketplaces digitales y una de las principales empresas del sector tecnológico del país, con más de 18 millones de usuarios únicos 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