

EXPERIENCIA EN COMPRAVENTA EN 2025

El precio de la vivienda es determinante para el 90% de los demandantes de vivienda

- Tras la cuestión económica, los aspectos más relevantes en la búsqueda de un inmueble son el número de habitaciones (78%) y la cercanía de servicios (76%)
- Otros elementos que valoran los demandantes son el barrio, las conexiones de transporte público o por carretera, o que la vivienda tenga terraza
- El 63% de los compradores de los últimos doce meses han tenido en cuenta la opción de adquirir una vivienda de obra nueva

Madrid, 8 de octubre de 2025

El precio continúa siendo el factor clave en la decisión de compra de vivienda en España. **Nueve de cada diez demandantes de inmuebles en propiedad (90%) aseguran que el presupuesto disponible es el elemento determinante a la hora de elegir**, un porcentaje que se sitúa un punto por encima del registrado en 2024. Este elemento presupuestario recibe una valoración media de 8,7 puntos sobre 10, un dato idéntico al registrado en 2024. Tras el factor económico, los aspectos más relevantes en la elección de un inmueble son el número de habitaciones (el 78% de los demandantes así lo indican) y la cercanía de servicios (76%), según las cifras del **informe “[Experiencia en compraventa en 2025](#)”, elaborado por [Fotocasa Research](#).**

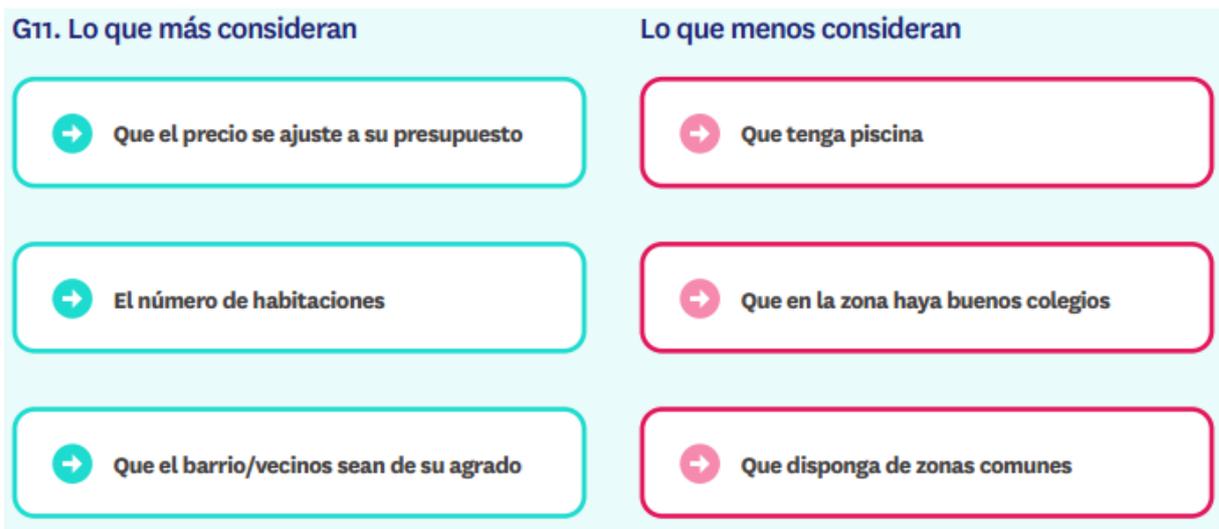
“El precio de la vivienda se ha encarecido un 46% en los últimos 5 años, lo que convierte al factor económico en el principal condicionante de la decisión de compra. Este encarecimiento ha elevado el esfuerzo financiero de los hogares y ha reforzado el papel del presupuesto como primer filtro en la búsqueda de vivienda. Por ello, ahora, la mayoría de los compradores deben ajustar el precio a su capacidad de endeudamiento antes de considerar otros criterios como el número de habitaciones o la ubicación de la vivienda. Es el mismo factor que ha

hecho que se reduzca el decantarse por obra nueva: el precio de la vivienda a estrenar es difícil de asumir para una gran parte de la demanda, lo que empuja a muchos compradores a optar por el mercado de segunda mano, donde encuentran mayor oferta y precios algo más ajustados a su capacidad adquisitiva”, explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#).

G12. Demandantes de vivienda en propiedad que consideran cada característica en su elección de inmueble (en %)

	2022	2023	2024	2025
Que el precio encaje con el presupuesto	90 %	89 %	89 %	90 %
El número de habitaciones	81 %	77 %	78 %	78 %
Que el barrio/vecinos sean de mi agrado	76 %	73 %	71 %	72 %
La distribución	77 %	75 %	74 %	73 %
Los metros cuadrados	75 %	76 %	75 %	73 % ▼
Los materiales de la vivienda	74 %	72 %	73 %	71 %
La orientación	74 %	74 %	71 %	66 % ▼
Que disponga de servicios cerca	72 %	74 %	75 %	76 %
Que tenga buenas conexiones de transporte público	62 %	64 %	65 %	64 %
Que tenga plaza de garaje	64 %	63 %	64 %	63 %
Que tenga buenos accesos por carretera	62 %	63 %	65 %	66 % ▲
Que tenga terraza	74 %	68 %	67 %	65 %
No tener que invertir en reformas	59 %	59 %	64 %	61 %
Que sea un piso de una altura que yo busco	55 %	55 %	51 %	50 % ▼
Que esté cerca de mi familia/amigos	44 %	45 %	45 %	46 %
Que sea una vivienda de obra nueva	37 %	36 %	37 %	36 %
Que esté cerca del trabajo o centro de estudios	42 %	46 %	50 %	51 %
En un barrio residencial/alejado de las aglomeraciones y el tráfico	48 %	47 %	50 %	48 %
Que tenga trastero	44 %	44 %	45 %	43 %
En una zona con mucha actividad y muchas opciones de ocio	31 %	37 %	35 %	34 %
Que sea una zona en crecimiento	30 %	34 %	32 %	32 %
Que tenga zonas comunes	36 %	38 %	38 %	34 %
En una zona con buenos colegios	28 %	30 %	31 %	30 %
Que tenga piscina	22 %	25 %	22 %	21 %

A continuación, aparecen otros aspectos con un nivel de valoración algo inferior, como la distribución (algo que valoran como importante el 73% de los demandantes a la hora de buscar una vivienda en propiedad), el número de metros cuadrados (73%), la calidad del entorno, es decir, que el barrio o los vecinos resulten de agrado (72%), o los materiales de la vivienda (71%). A una cierta distancia de estos motivos, los demandantes señalan también la orientación (66%), los buenos accesos por carretera (66%), la disponibilidad de conexiones de transporte público (64%), que la vivienda tenga terraza (65%), que cuente con una plaza de garaje (63%), o el hecho de no tener que invertir en reformas (61%).

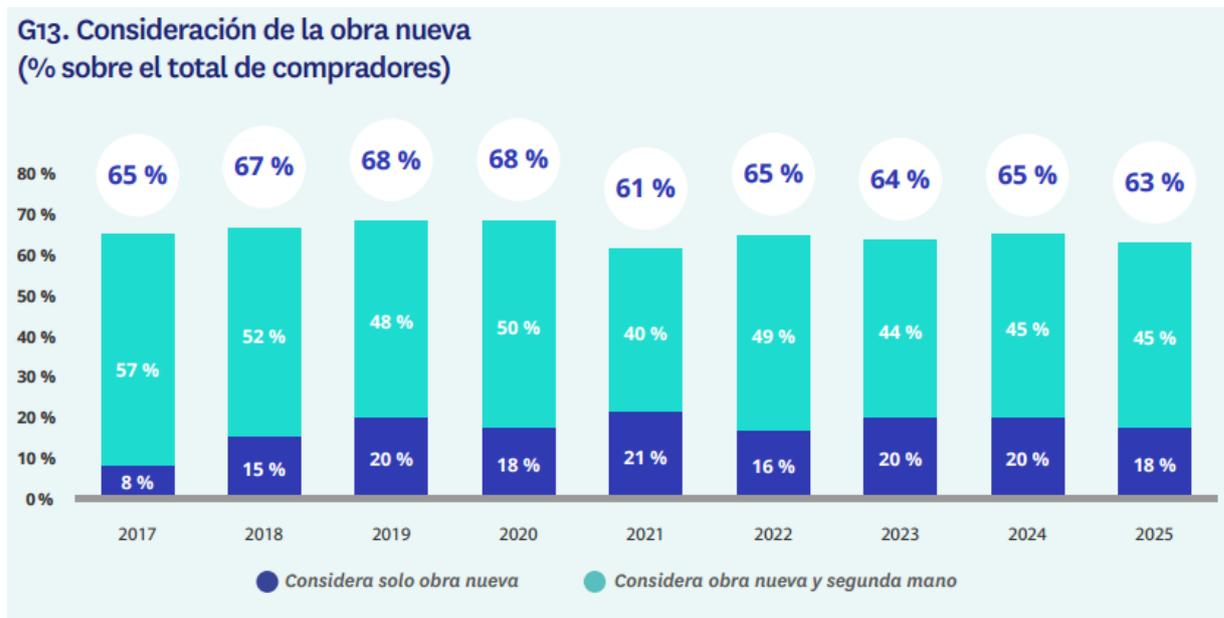


En el otro extremo, se encuentran las características menos influyentes en la decisión de compra. **Apenas un 21% de los compradores conceden importancia a que la vivienda disponga de piscina, mientras que un 30% valoran la existencia de buenos colegios en la zona, y un 34% la disponibilidad de zonas comunes.** Estas cifras se mantienen en niveles muy similares a las del año anterior, lo que confirma que este tipo de elementos siguen sin condicionar la decisión de la mayoría de los demandantes.

Menor interés en la obra nueva

Más allá de las características concretas de las viviendas, el informe analiza también las preferencias en cuanto al tipo de inmueble. Según los datos, **el 63% de los compradores de los últimos doce meses han tenido en cuenta la opción de adquirir una vivienda de obra nueva, un porcentaje inferior al 65%**

registrado en 2024. Esta caída aproxima la cifra a los niveles de 2021, cuando el interés por la vivienda de obra nueva se situaba en el 61%.



El porcentaje de demandantes que contempla tanto la compra de obra nueva como de segunda mano se mantiene estable en el 45%. En cambio, los que se centran exclusivamente en obra nueva descienden del 20% en 2024 al 18% en 2025, mientras que los que solo consideran inmuebles de segunda mano aumentan ligeramente hasta el 37%. Este ajuste en las preferencias se refleja en la compra efectiva: solo el 27% de los compradores de 2025 han adquirido obra nueva, frente al 31% del año anterior. Se trata de una proporción que iguala el dato de 2022 y que se sitúa por debajo de los niveles registrados en 2020 y 2021, cuando la obra nueva alcanzó el 32% y el 30%, respectivamente.

[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