

EXPERIENCIA EN COMPRAVENTA EN 2025

Nuevos propietarios: crece hasta el 45% el porcentaje de demandantes de vivienda de compra que no son propietarios de ningún inmueble

- La tasa de potenciales compradores no propietarios ha aumentado en catorce puntos en dos años
- Caen ocho puntos los inversores que quieren destinar una vivienda al alquiler de larga duración
- Únicamente un tercio de los vendedores en 2025 se ha desprendido de su vivienda habitual

Madrid, 16 de octubre de 2025

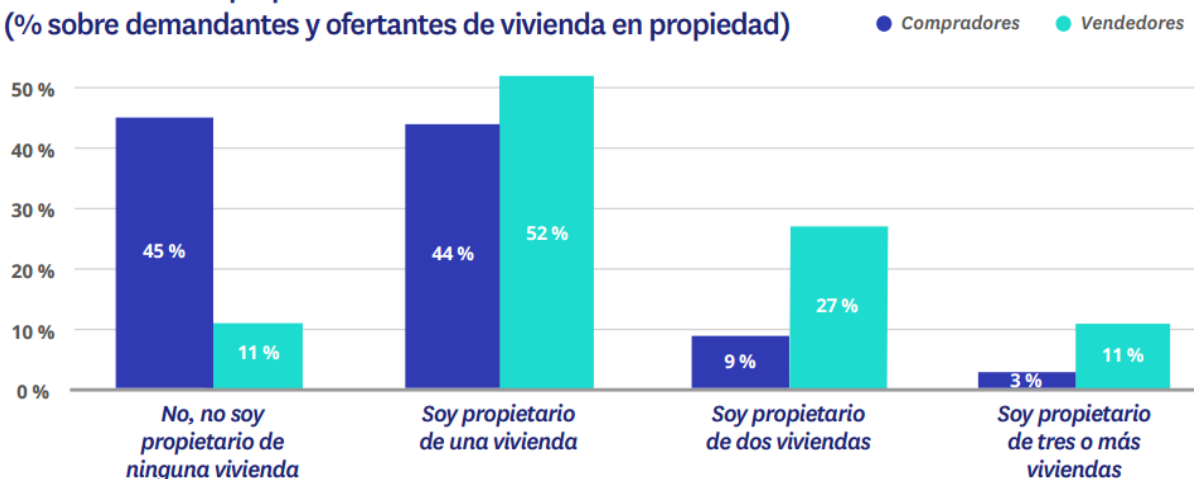
El mercado de la vivienda en España refleja un cambio de perfil entre los compradores: cada vez hay más demandantes que no poseen ninguna propiedad previa. Actualmente, **el 45% de quienes han comprado o intentado comprar una vivienda en el último año no tenía ningún inmueble en propiedad**, lo que supone un crecimiento de seis puntos respecto al 39% registrado en 2024 y de catorce puntos frente al 31% de 2023. Por consiguiente, un 55% de los compradores de vivienda en el primer semestre de 2025 ya eran propietarios de una vivienda. En el extremo opuesto, los vendedores mantienen una situación mucho más ligada a la posesión de inmuebles. El 89% de quienes han vendido o intentado vender en el último año disponían al menos de una vivienda, un porcentaje muy superior al de los compradores, aunque dos puntos por debajo del 91% registrado en 2024, según las cifras del **informe “[Experiencia en compraventa en 2025](#)”, elaborado por [Fotocasa Research](#).**

“El aumento de compradores de primera vivienda muestra que las nuevas condiciones hipotecarias más favorables y las ayudas públicas están empezando a dar resultados. La mejora del acceso al crédito y los programas de apoyo a jóvenes y primerizos están reactivando la demanda, especialmente entre quienes antes quedaban fuera del mercado. Por otro lado, la reducción de compradores

con un perfil inversor y el aumento de aquellos que adquieren para uso habitual muestran que el mercado se orienta hacia la necesidad residencial, más que hacia la rentabilidad. La vivienda continúa siendo un bien esencial y un símbolo de estabilidad, pero la capacidad de compra se concentra en quienes aún logran acceder al crédito o cuentan con ahorro acumulado”, **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.**

G16. Viviendas en propiedad

(% sobre demandantes y ofertantes de vivienda en propiedad)



Retrocede la tasa de propietarios en los tramos de edad más senior

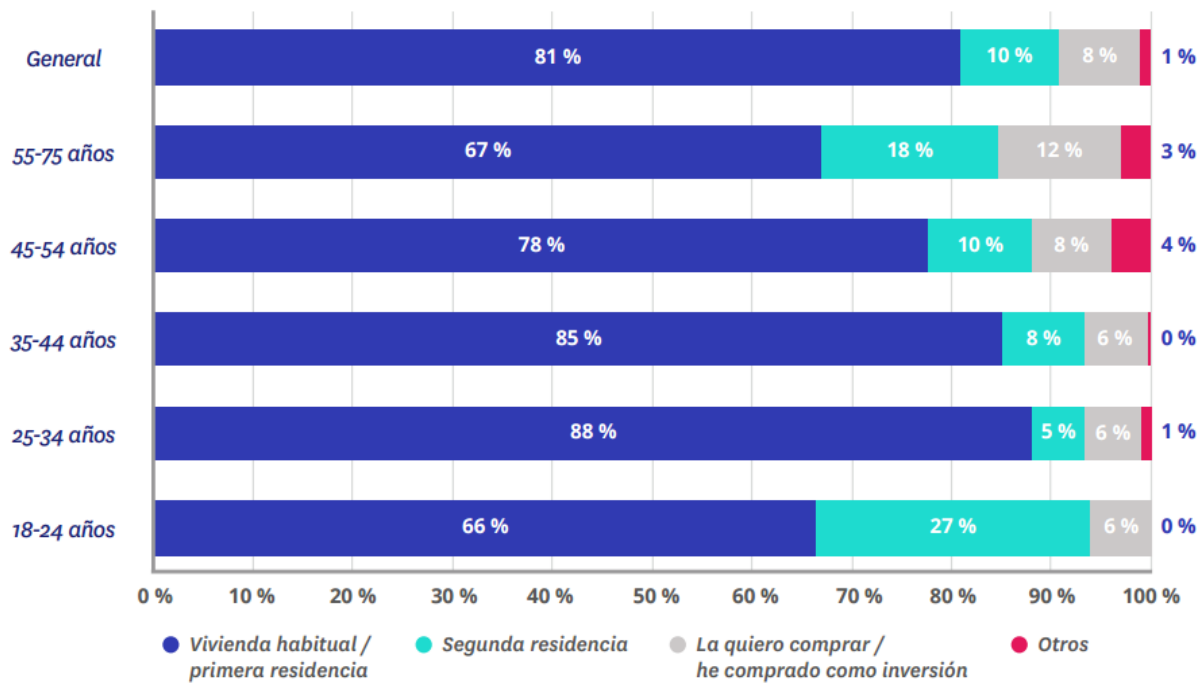
La variación en la tasa de propietarios presenta matices importantes según los tramos de edad. **Entre los demandantes de 35 a 44 años, la proporción de propietarios cae diez puntos en un año**, pasando del 59% en 2024 al 49% en 2025. Por su parte, los mayores de 55 años siguen siendo el grupo con mayor porcentaje de propietarios, aunque también sufren un retroceso: la tasa de demandantes que poseen al menos una vivienda pasa del 87% en 2024 al 82% en 2025. Dentro de este grupo, destaca la caída en quienes declaran ser propietarios de dos viviendas, que bajan del 20% al 15%.

Entre los más jóvenes (18 a 24 años), en cambio, se produce una ligera mejora: el 28% de quienes buscan vivienda ya poseen un inmueble, frente al 24% del año anterior. Igualmente, en el grupo de 25 a 34 años, el porcentaje de demandantes propietarios de vivienda ha pasado del 35% en 2024 al 41% en la actualidad, aunque esta cifra se encuentra por debajo de la registrada en 2023, cuando alcanzó una tasa del 49%.

La gran mayoría de compradores quiere convertir la vivienda en su residencia habitual

Con relación al uso de la vivienda, los compradores efectivos en España siguen deseando convertir el inmueble en su residencia habitual. En 2025, el 81% de los compradores se marca este objetivo, un porcentaje que supera al 79% registrado en 2024 y que es aún mayor del 72% de hace dos años. En cambio, la compra con fines de inversión pierde terreno. El 8% de los demandantes declara esta intención, frente al 10% del año anterior. Por su parte, la adquisición de segundas residencias se mantiene estable en el 10%. El retroceso del perfil inversor es generalizado en casi todas las franjas de edad, aunque resulta especialmente evidente en los segmentos donde antes era más fuerte. Entre los compradores de 45 a 54 años, la intención de invertir cae del 11% al 8%, y entre los mayores de 55 años desciende del 14% al 12%.

G17. Uso de la vivienda objeto de la compra por edad
(% sobre el total de compradores efectivos en cada tramo)

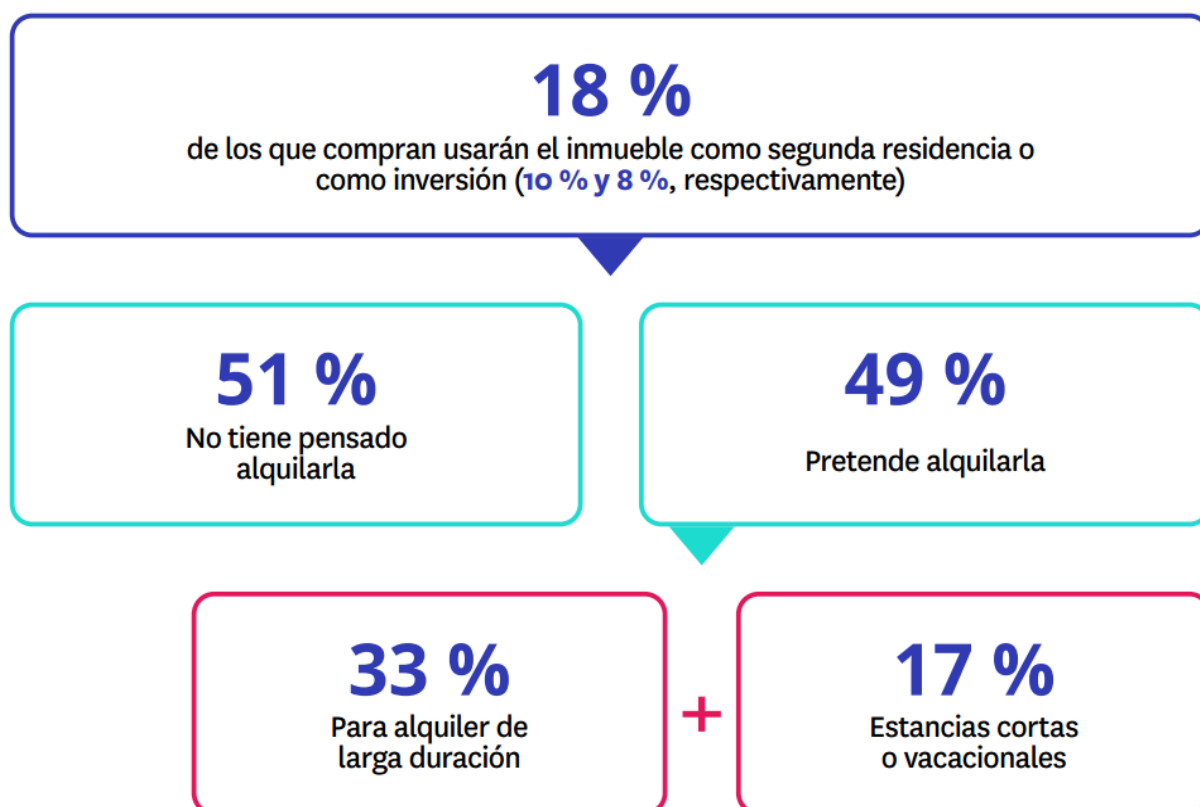


Se reduce la apuesta por el alquiler entre los compradores inversores

El informe también analiza al detalle este segmento de los compradores que adquieren una vivienda como inversión o segunda residencia. Entre este grupo, **se observa una caída importante en la intención de destinar los inmuebles al alquiler**. En conjunto, menos de la mitad de los compradores que adquieren como inversión o segunda residencia (49%) optan por el alquiler como vía de rentabilidad, frente al 57% del año pasado. El alquiler vacacional o de corta duración se mantiene en el 17%, sin variaciones respecto al ejercicio anterior, lo que indica que la caída se concentra en el arrendamiento tradicional de larga estancia. Concretamente, en 2025, el 33% de los encuestados manifiesta este objetivo, frente al 41% de 2024, lo que supone una disminución de ocho puntos porcentuales.

G18. Intención de poner la vivienda en alquiler

(% demandantes de compra como segunda residencia o como inversión)



Las motivaciones que impulsan a los compradores inversores se mantienen estables. **La principal es la rentabilidad, citada por el 68% de los encuestados, el mismo porcentaje que en 2024.** En segundo lugar, se encuentra la posibilidad de pagar la hipoteca con los ingresos del alquiler, que gana peso y pasa del 29% en 2024 al 33% en 2025. Un 10% declara que su intención es esperar a que la vivienda aumente de valor para venderla más adelante, lo que representa un ligero incremento frente al 9% del año anterior.

Cae la venta de vivienda por reposición

En el ámbito de la oferta, también se detectan cambios significativos. **Únicamente el 35% de los vendedores en 2025 se ha desprendido de su vivienda habitual,** lo que supone un descenso de siete puntos respecto al 42% del año anterior. Este retroceso devuelve la proporción a niveles de 2023 (34%) y rompe con el repunte experimentado en 2024. Por detrás de este grupo, destacan los propietarios que venden inmuebles recibidos en herencia y sin uso, que aumentan del 21% en 2024 al 23% en 2025. También gana protagonismo la venta de viviendas que estaban destinadas al alquiler, que representa ya el 19% del total, tres puntos más que un año antes.

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

