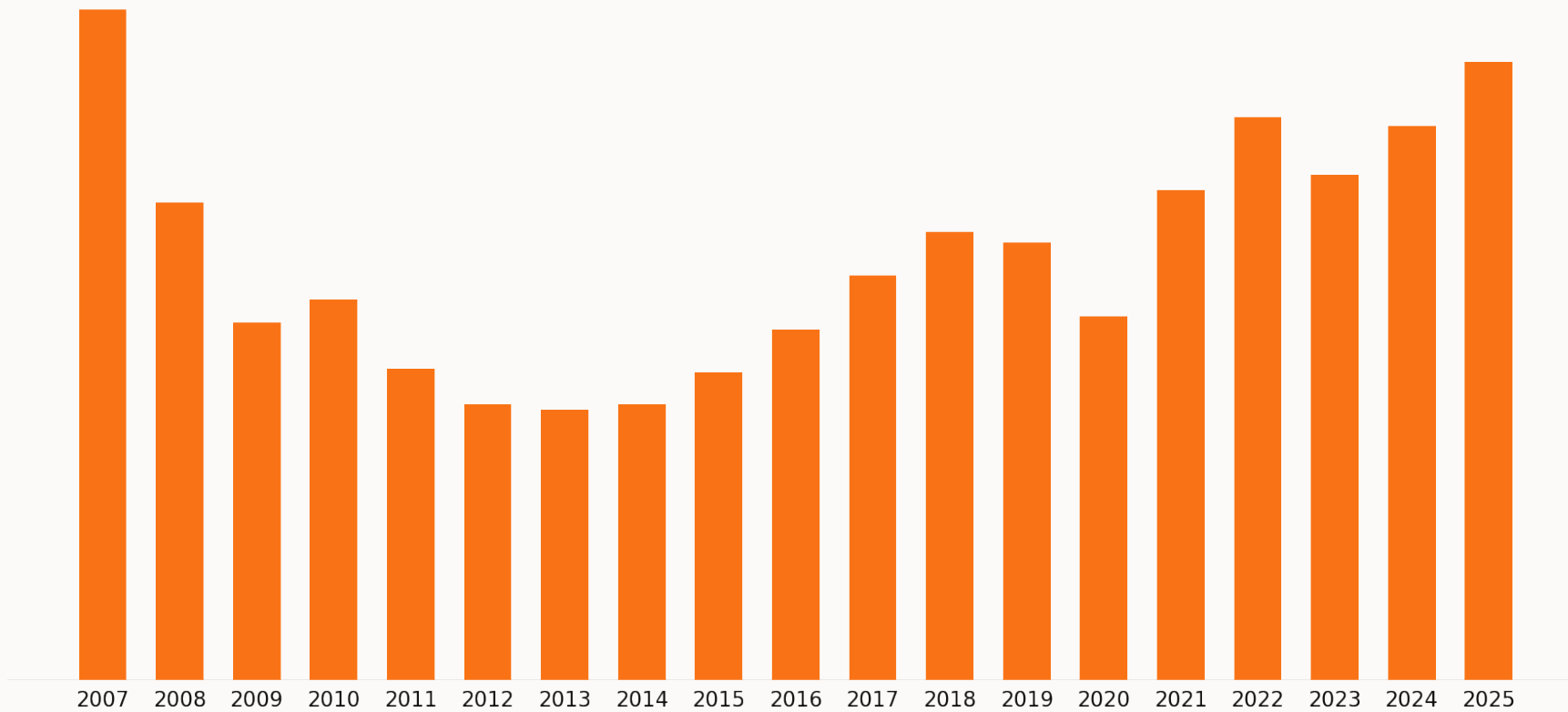


MERCADO RESIDENCIAL ESPAÑOL

El mercado en cifras

714.174 compraventas de vivienda en 2025 · **+11,5%** frente a 2024 · máximo desde 2007

Un año récord: la recuperación se ha completado

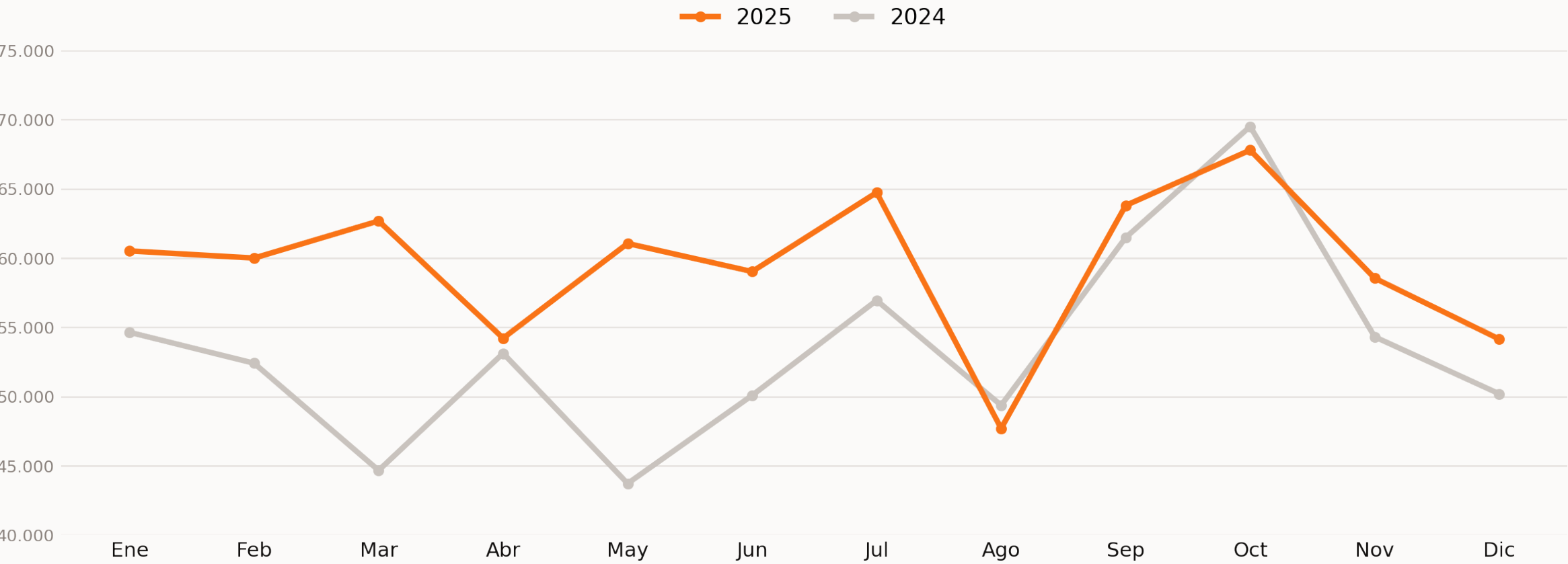


714.174

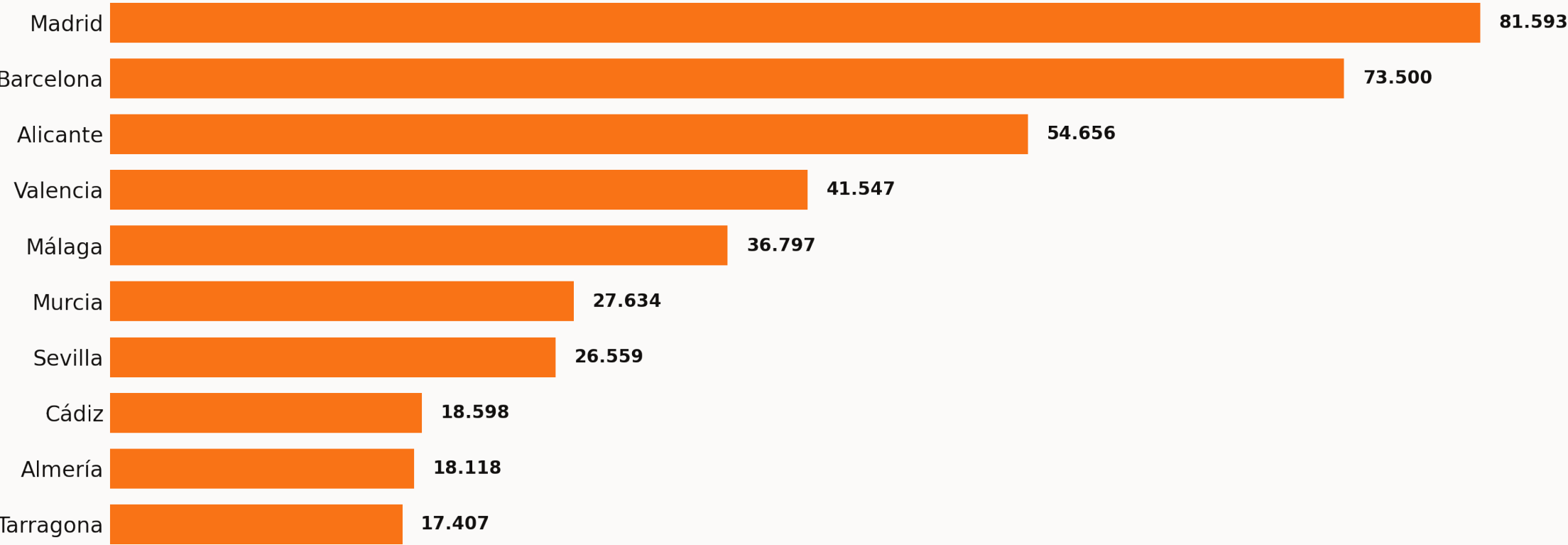
compraventas en 2025, la cifra más alta desde el máximo de 2007 (775.300)

La demanda se dispara en otoño y cae en agosto

El mismo patrón aparece en el interés de búsqueda: una ventana útil para planificar anuncios y campañas.



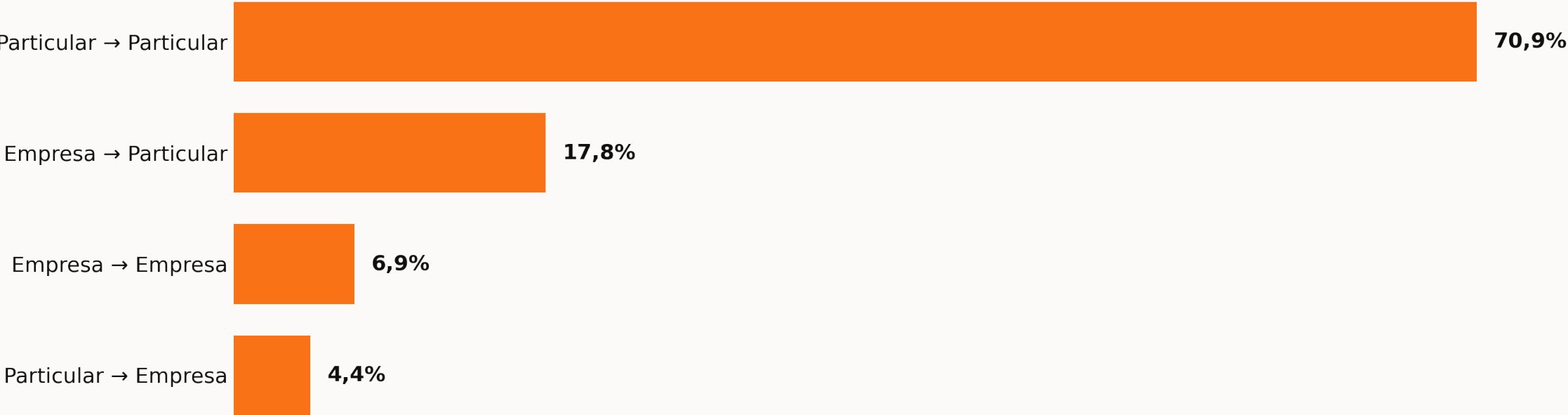
Dónde está el volumen: principales provincias, 2025



Fuente: INE — Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad (ETDP). Compraventas de vivienda registradas.

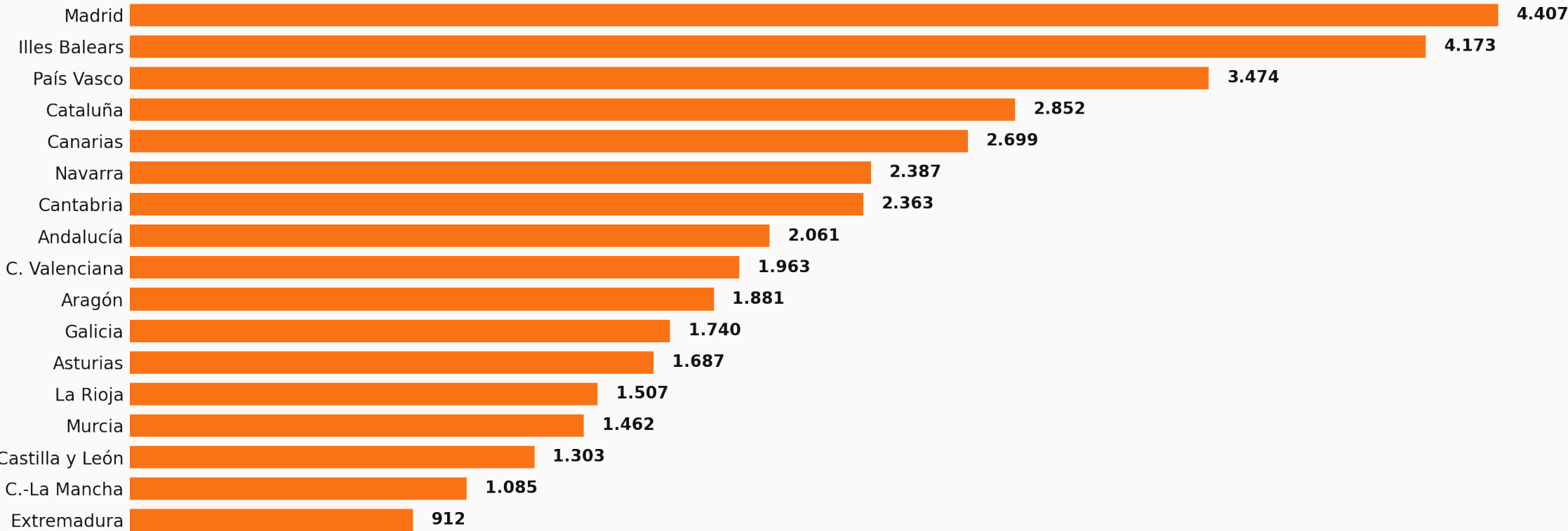
Siete de cada diez operaciones son entre particulares

Comprar a una promotora o empresa (Empresa → Particular) supone en torno a una de cada seis operaciones, un indicador aproximado del peso de la obra nueva y la inversión institucional.



El precio por m² marca máximos y varía casi ×5 por región

Precio declarado medio nacional: 2.429 €/m² (máximo histórico). De Madrid (4.407 €/m²) a Extremadura (912 €/m²).



Fuente: Colegio de Registradores — Estadística Registral Inmobiliaria, 1T 2026. Precio declarado por m², general.

La obra nueva: más cara y con más tirón

Precio medio nacional por m² (1T 2026) y crecimiento de compraventas en 2025.

OBRA NUEVA

2.655 €/m²

+16,1% compraventas en 2025

SEGUNDA MANO

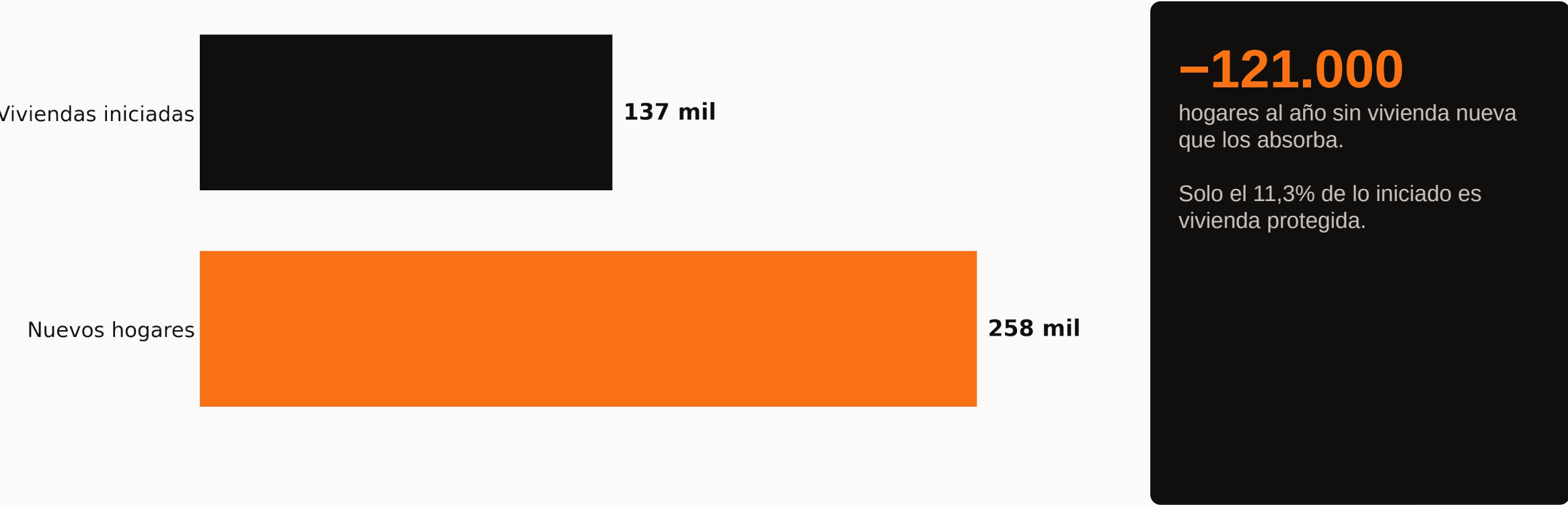
2.366 €/m²

+10,3% compraventas en 2025

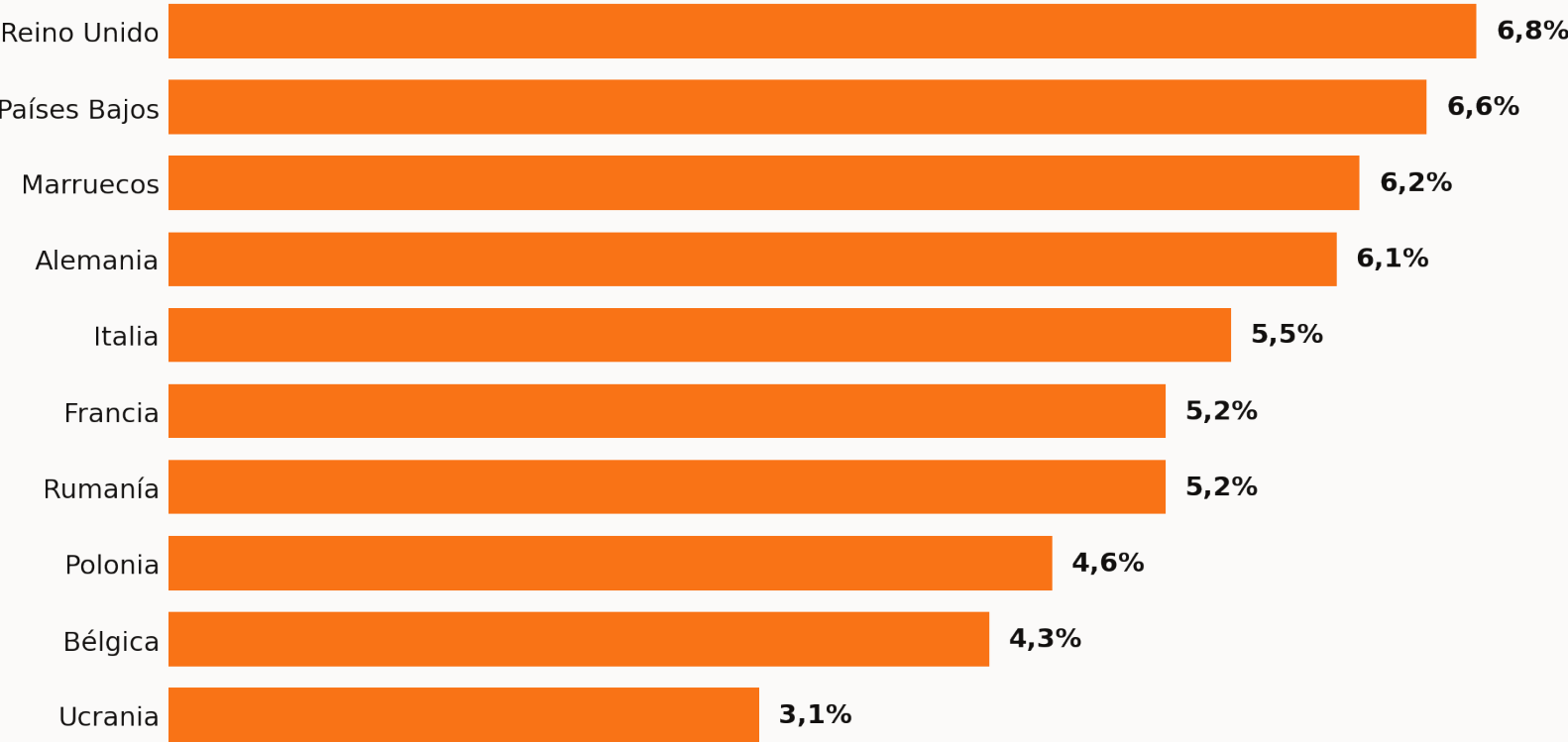
La obra nueva cotiza un ~12% por encima de la usada y sus ventas crecen más rápido, pese a ser el segmento con menos oferta disponible.

Se forman casi el doble de hogares que viviendas se inician

Nuevos hogares netos frente a viviendas iniciadas, 2025. El déficit estructural de oferta sostiene los precios.



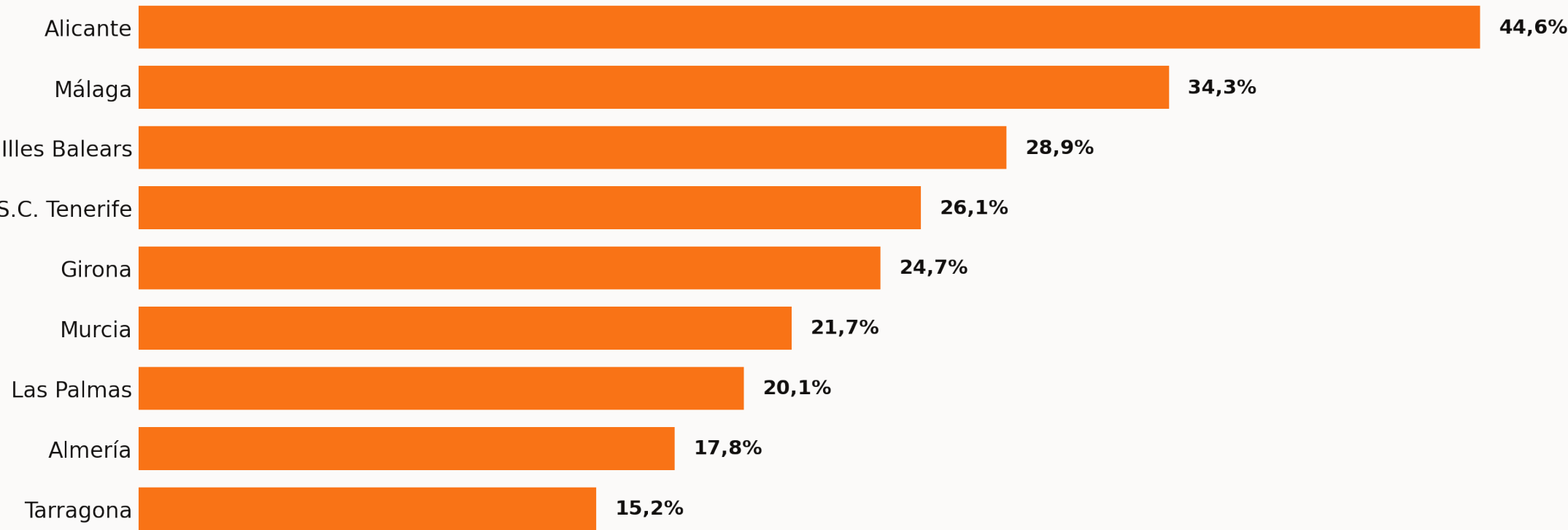
Top 10 nacionalidades que compran desde fuera



13,9%
de todas las compraventas son de extranjeros; el 58% de ellos, de la UE

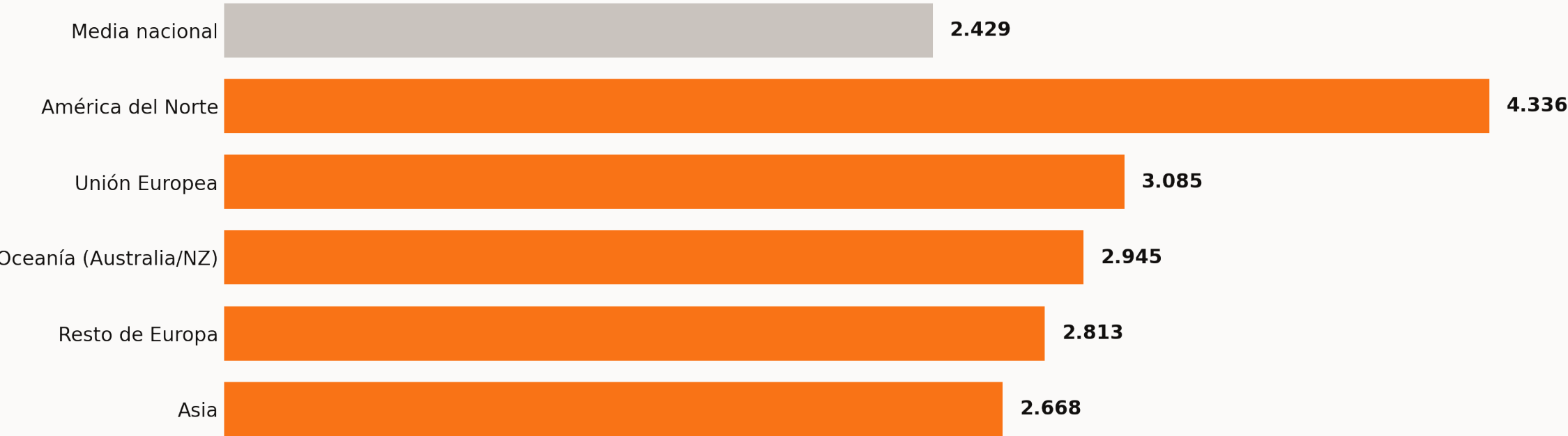
Dónde pesa más: cuota extranjera por provincia

En Alicante casi la mitad de las compraventas son de extranjeros. El arco mediterráneo y las islas concentran la demanda foránea.



Cuánto paga cada origen: el extranjero paga una prima

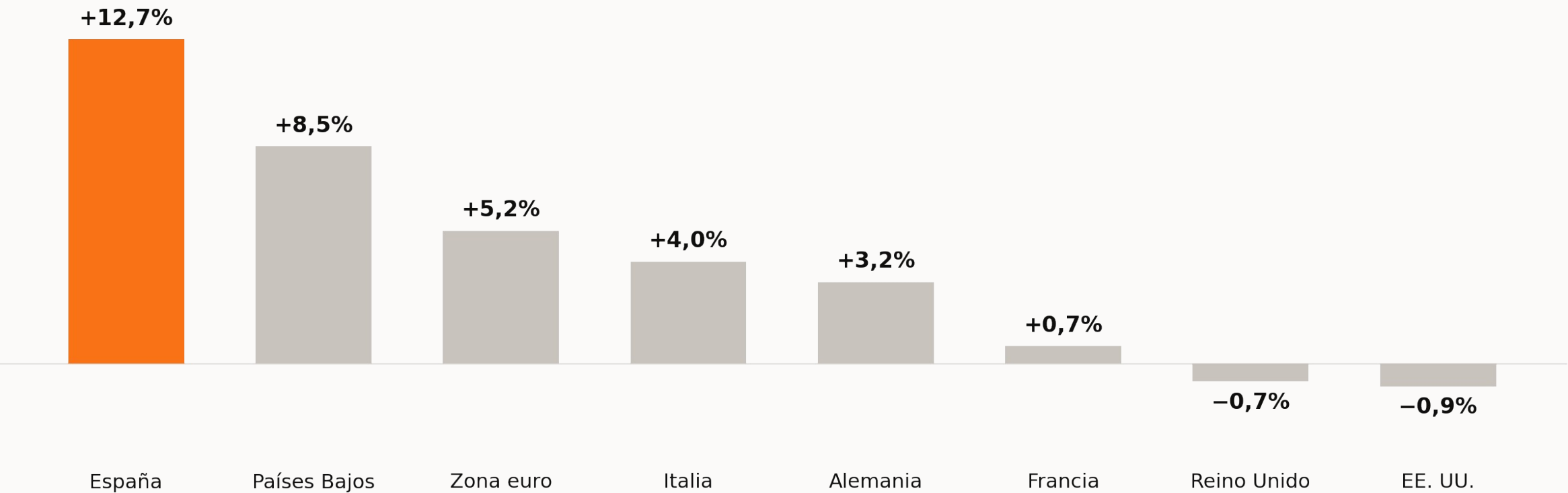
Precio medio por m² según la procedencia del comprador (1T 2026). Todos los orígenes superan la media nacional (2.429 €/m²).



Fuente: Colegio de Registradores — Estadística Registral Inmobiliaria, 1T 2026. Precio medio por m² por zona de procedencia.

España lidera el crecimiento de precios en Europa

Variación interanual del índice de precios de la vivienda en términos reales, 2025.



Fuente: Banco de España (a partir de BCE/OCDE/BIS). Índices de precios reales, tasa interanual, 2025.

Viento de cola para el comprador y el inversor

2,8 %

Tipo medio de las
nuevas hipotecas (2025)

5,5 %

Rentabilidad bruta
por alquiler (2025)

64,8 %

Relación préstamo/valor
media (LTV)

34,3 %

Esfuerzo teórico:
% de renta para pagar

La rentabilidad total de la vivienda (alquiler + revalorización) acumuló un 18,4% en 2025, muy por encima de bonos y depósitos.

LO QUE DICEN LOS DATOS

01

Mercado en máximos

714.174 compraventas en 2025 (+11,5%), las más altas desde 2007, con precios en récord histórico.

02

El extranjero, pilar estructural

El 13,9% de las compras son de foráneos; británicos y neerlandeses lideran y en Alicante rozan el 45%.

03

España, líder de precios en Europa

Los precios reales suben un 12,7%, muy por encima de la zona euro (5,2%), con financiación cada vez más barata.