

Mayo

2025



Profesional ERA

análisis del mercado inmobiliario

Estadísticas oficiales

Previsión del mercado inmobiliario

Opinión

2025

An aerial photograph of a modern, multi-story building with a vibrant red facade. The building features a grid of rectangular windows. It is situated next to a paved road lined with lush green trees. In the background, other urban buildings are visible under a clear blue sky. The year "2025" is prominently displayed in large white numerals on the upper part of the red building.

El mercado residencial español ha iniciado 2025 con cifras que no se veían desde antes de la crisis financiera. Según el último informe elaborado por ERA España, en colaboración con su red de más de 200 agentes inmobiliarios, el primer trimestre ha registrado el mayor número de compraventas desde 2007, con un crecimiento significativo tanto en la vivienda nueva como en la de segunda mano.

Récord de operaciones y precios al alza

El número de compraventas ha superado las 181.000 operaciones, lo que representa un crecimiento del 19,9% interanual. La vivienda nueva ha sido el principal motor, con un aumento del 34,3%, mientras que la usada ha crecido un 16,1%.

A este ritmo se le suma la evolución de los precios: el metro cuadrado alcanza un nuevo récord nacional con 2.226 euros, y en el caso de la vivienda nueva, se sitúa ya en 2.467 €/m². En vivienda usada, el precio medio es de 2.153 €/m².

Canarias: tensión máxima en el mercado

ERA señala que un alto porcentaje de las respuestas del informe provienen de agentes que operan en Canarias, donde la situación es especialmente llamativa. En las islas, el precio de la vivienda ha subido un 12,8% solo en este trimestre, impulsado sobre todo por la vivienda usada, que se encareció un 16,7%.

A pesar del aumento de precios, la demanda se mantiene fuerte, lo que evidencia el desajuste entre la oferta disponible y las necesidades reales del mercado.

Faltan viviendas, no compradores

Uno de los mensajes más claros del informe es que el problema ya no es la demanda, sino la falta de oferta. Según los profesionales consultados, la escasez de viviendas en venta, tanto nuevas como de segunda mano, está limitando cualquier posibilidad de moderación en los precios.

Inversión internacional

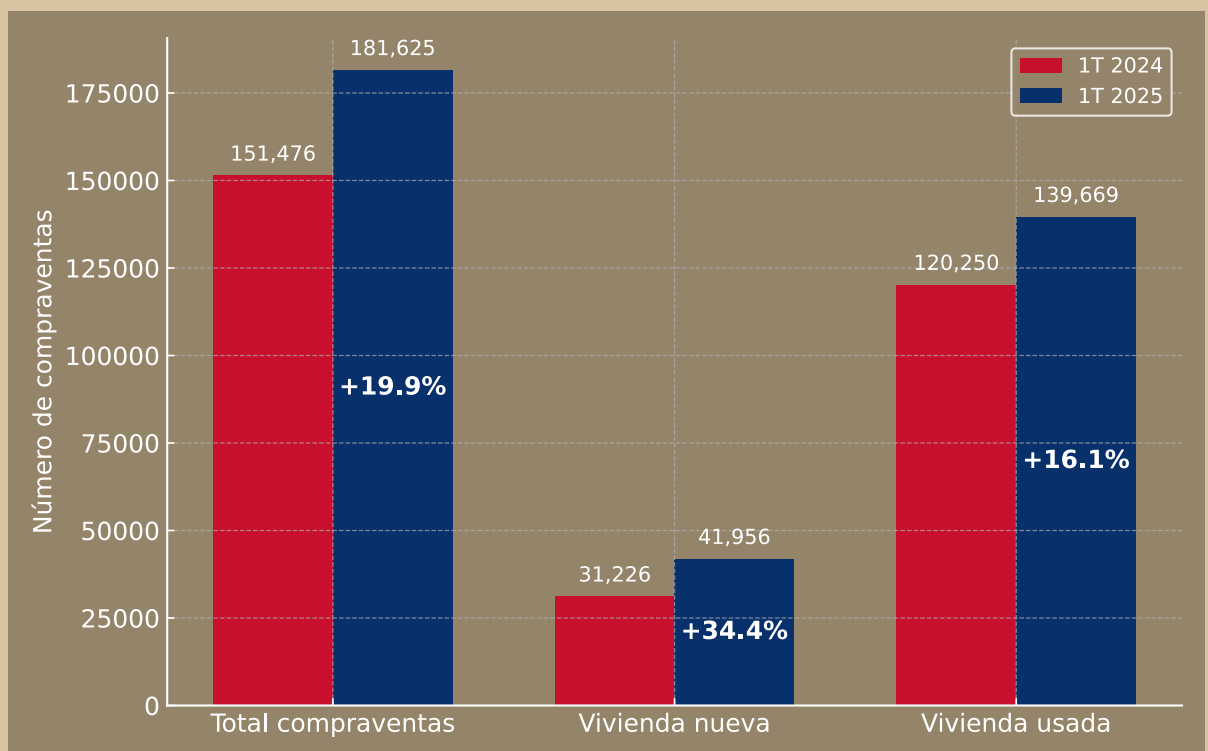
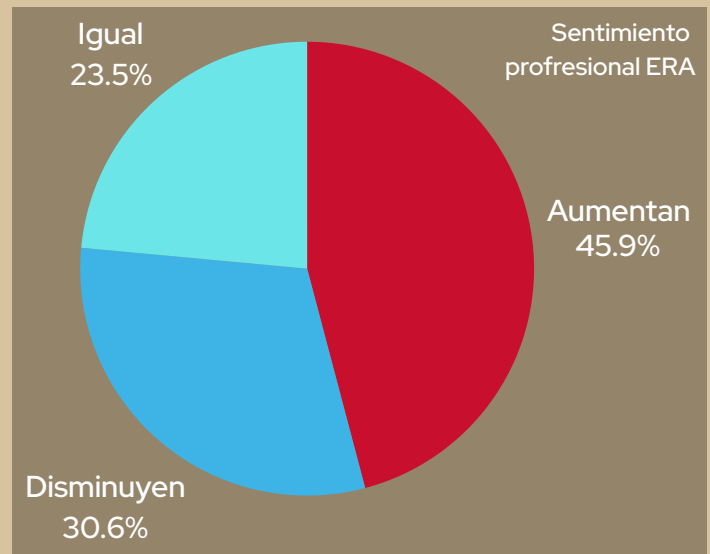
El interés internacional sigue firme: En todo el litoral, archipiélagos y principales capitales de provincia. Los británicos siguen liderando las compras, seguidos por alemanes, neerlandeses y franceses. Un aporte importante de capital externo pero también un elemento adicional que tensiona el mercado.

Hipotecas: tipos más bajos, esfuerzo más alto

El tipo de interés medio de los nuevos créditos hipotecarios ha bajado hasta el 3,12%, lo que ha supuesto un alivio. Sin embargo, el esfuerzo económico sigue siendo elevado: en Canarias, la cuota hipotecaria representa el 36,5% del salario medio, una de las cifras más altas del país.

La mayoría de los agentes inmobiliarios consultados coincide en que las ventas han aumentado en su mercado durante el año 2024. Solamente para un 30,6% comunican que el volumen de ventas ha disminuido. Esto puede deberse a diferentes factores del mercado donde el agente tenga su actividad.

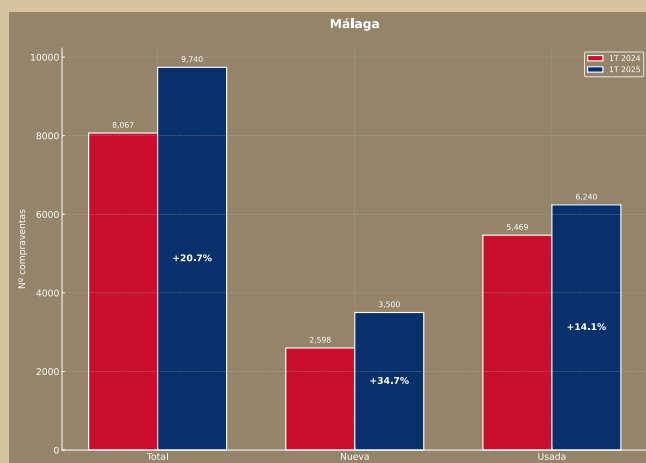
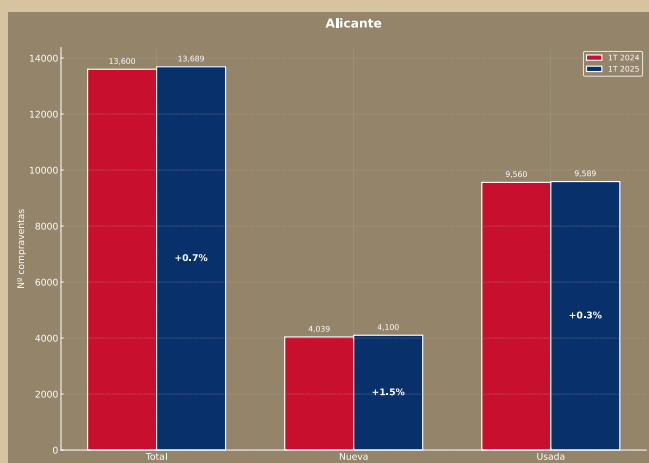
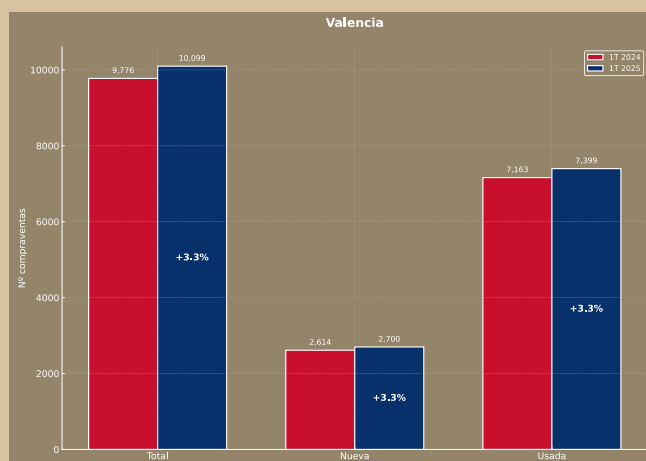
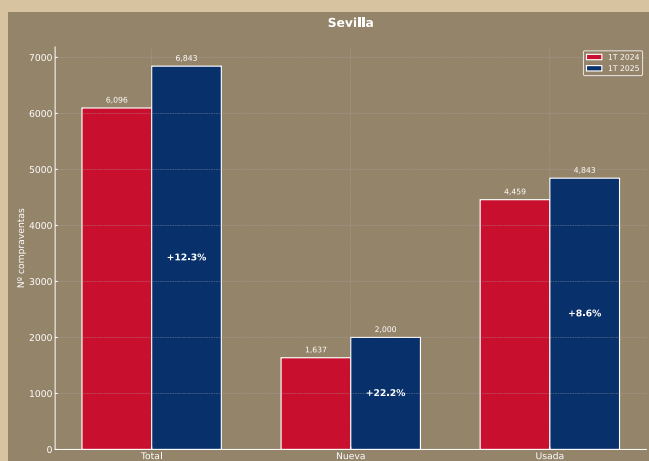
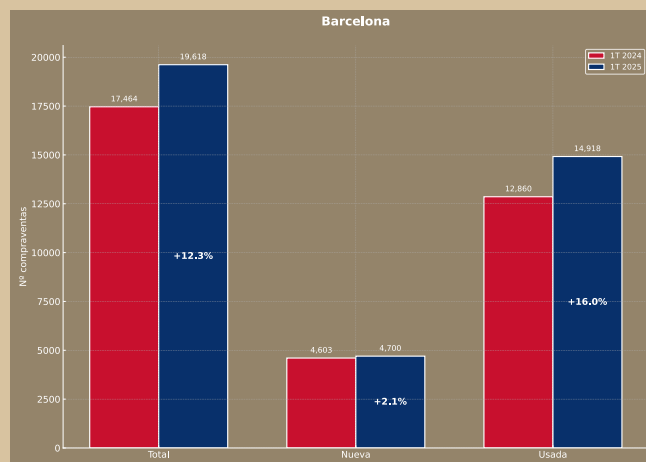
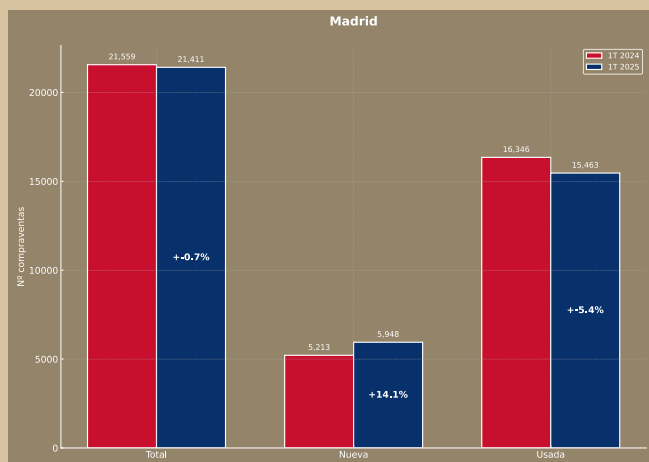
Los procedentes del registro de la propiedad corroboran este sentimiento. Durante el primer trimestre de 2025, el mercado de la vivienda en España ha experimentado un notable impulso en comparación con el mismo periodo de 2024. Las compraventas registradas aumentaron un 19,9% interanual, alcanzando un total de 181.625 operaciones, el volumen más alto desde 2007. Este crecimiento se ha visto impulsado tanto por la vivienda nueva, cuyas transacciones subieron un 34,3%, como por la vivienda usada, que creció un 16,1%



Mercado: España venta de viviendas (cualquier tipología y régimen)

Fuente: INE Informe primer trimestre 2025

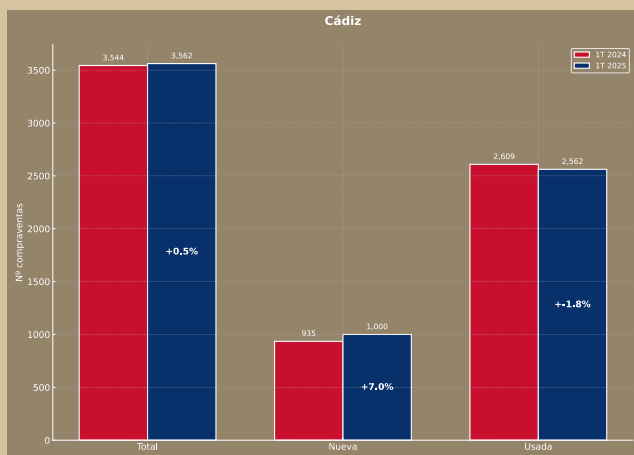
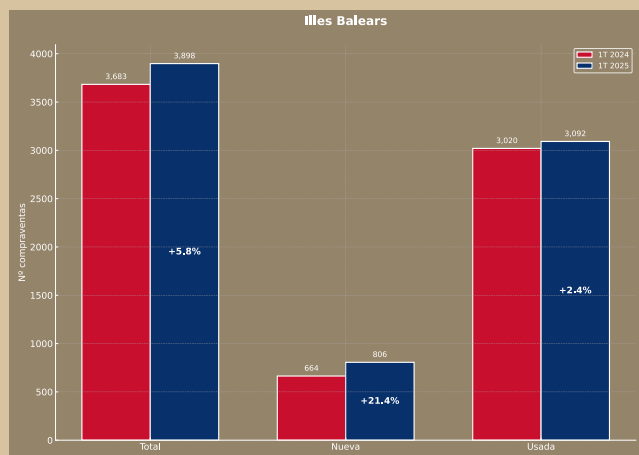
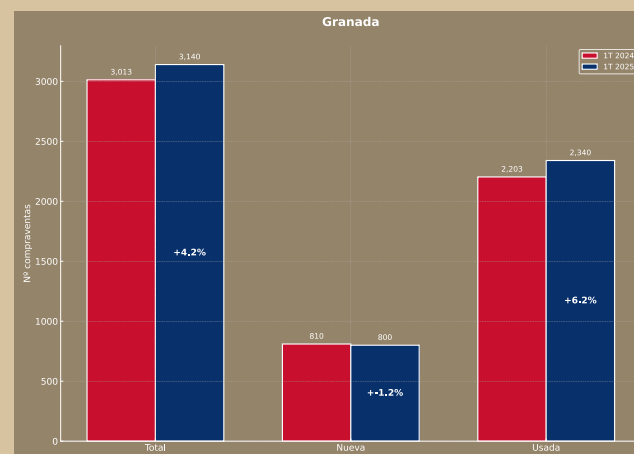
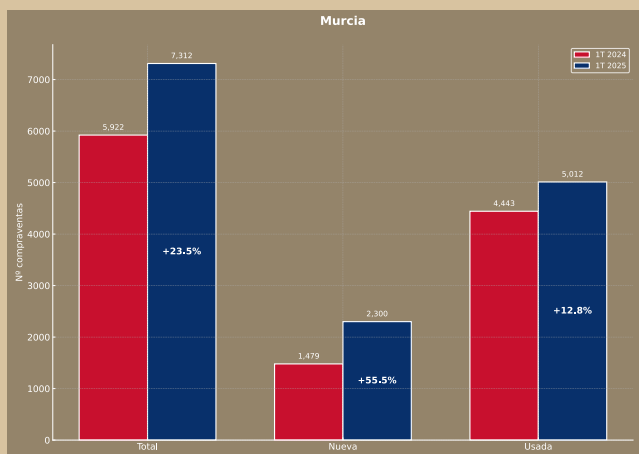
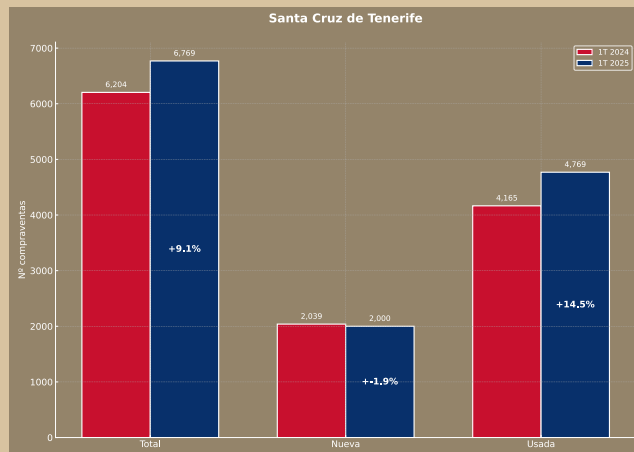
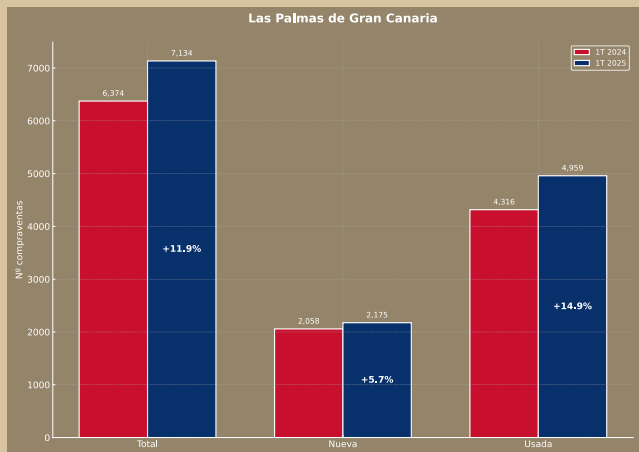
DATOS PROVINCIALES



Mercado: Provincias España venta de viviendas (cualquier tipología y régimen)

Fuente: INE informe primer trimestre 2025

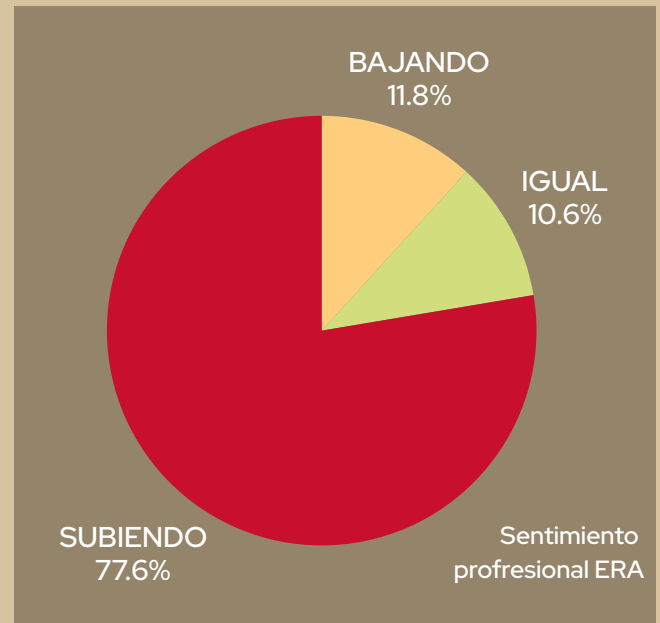
DATOS PROVINCIALES



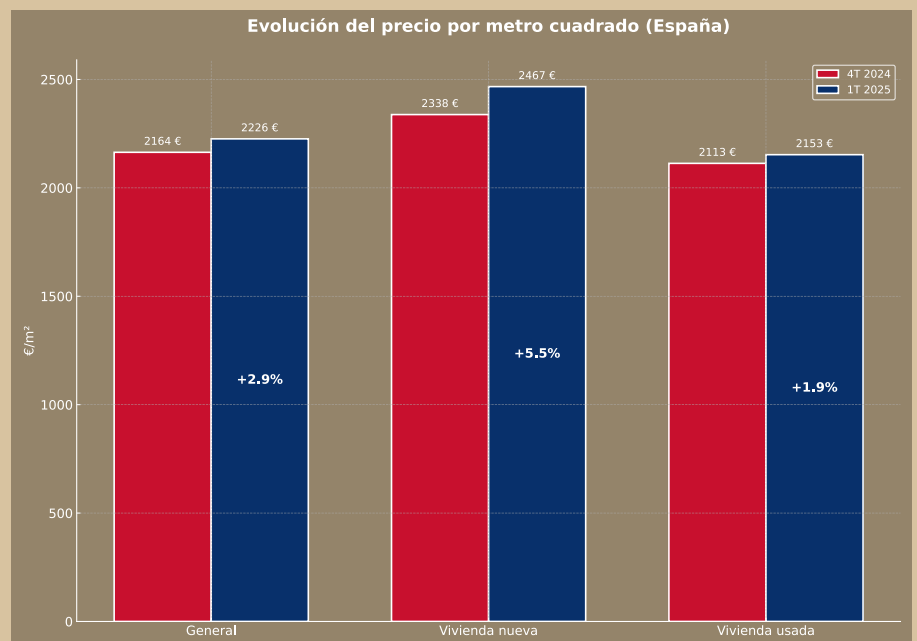
Mercado: Provincias España venta de viviendas (cualquier tipología y régimen)

Fuente: INE informe primer trimestre 2025

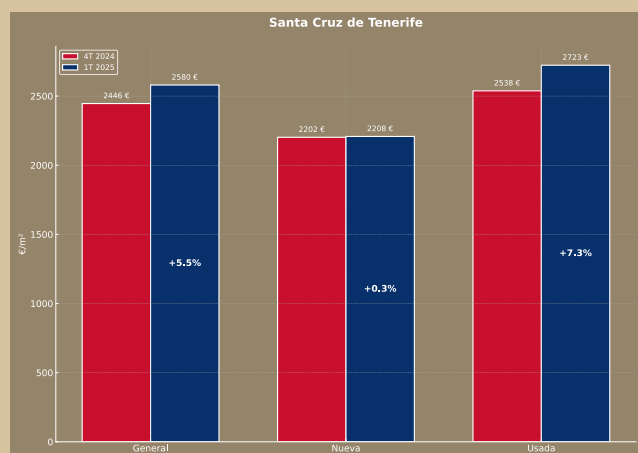
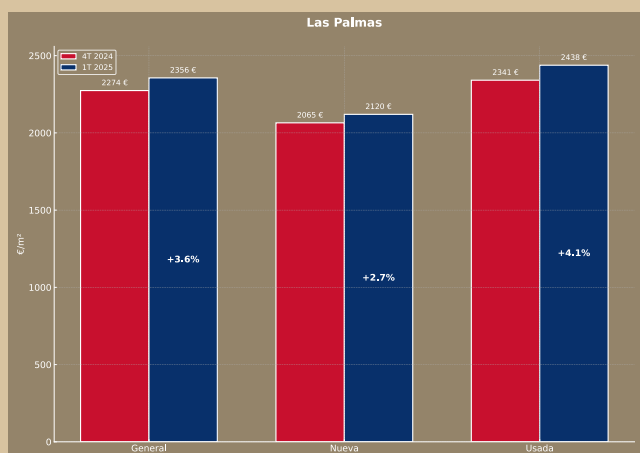
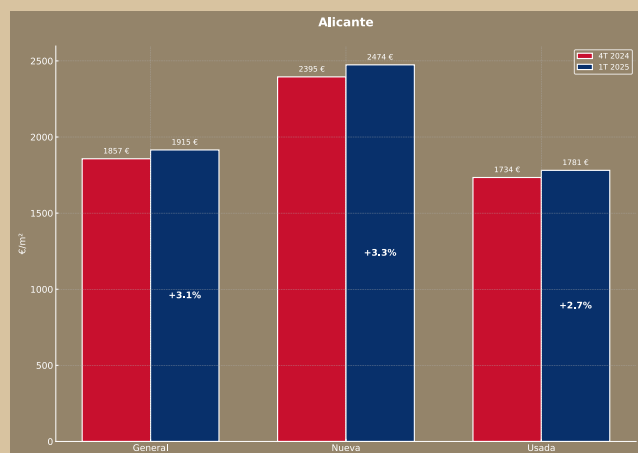
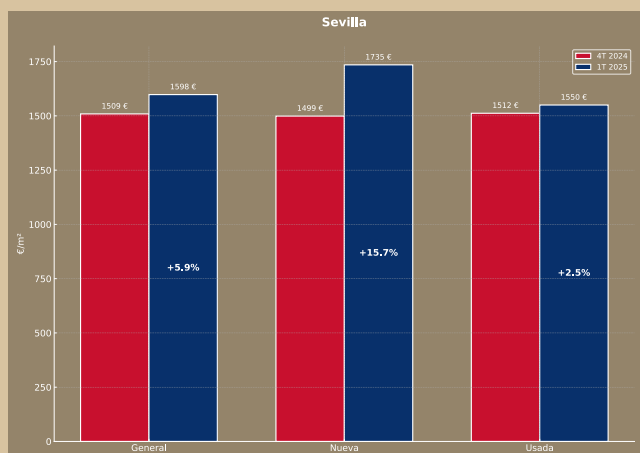
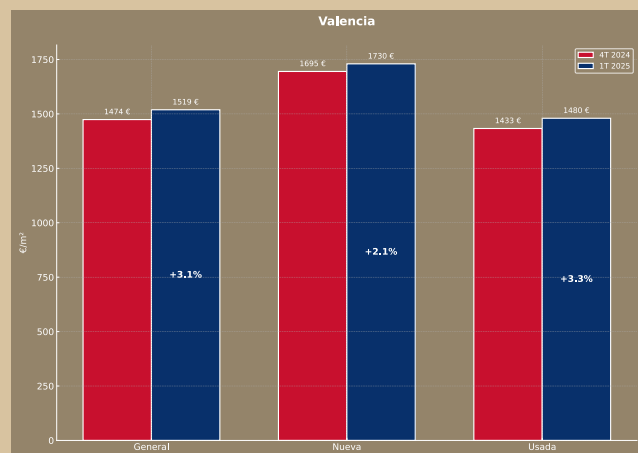
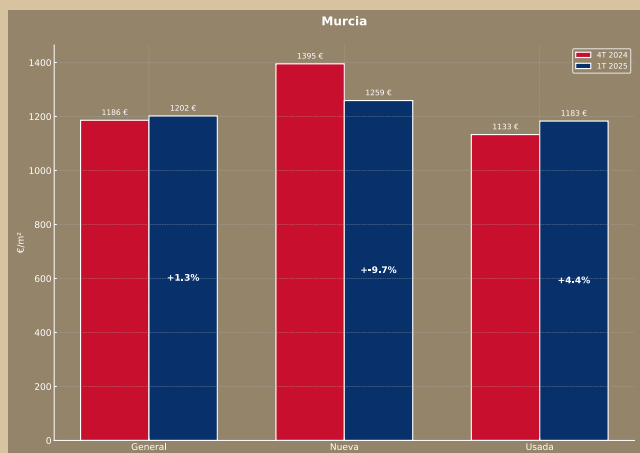
El análisis ERA refleja de forma clara la percepción del mercado: más del 77% de los asesores considera que los precios de la vivienda están subiendo, frente a apenas un 11,8% que cree que bajan. Esta visión está plenamente alineada con los datos oficiales, que confirman un aumento generalizado del precio por metro cuadrado en el primer trimestre de 2025. Según el Colegio de Registradores, el precio medio de la vivienda en España creció un 2,9% trimestral, alcanzando máximos históricos



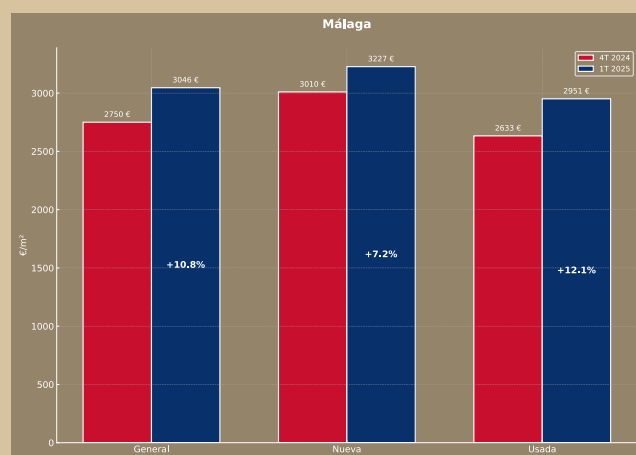
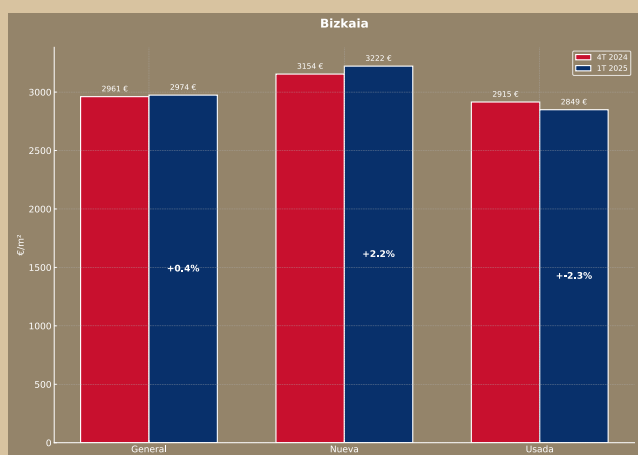
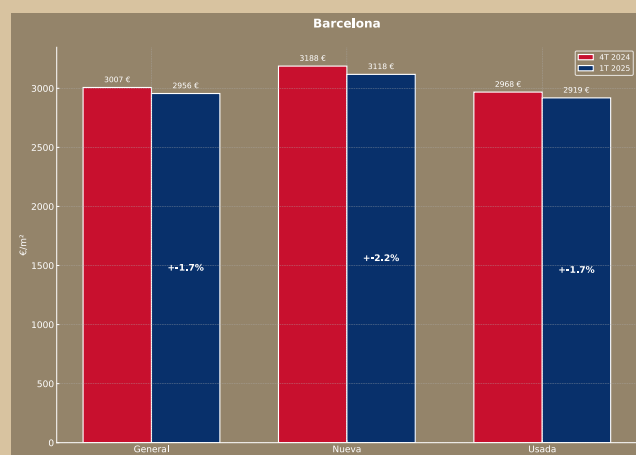
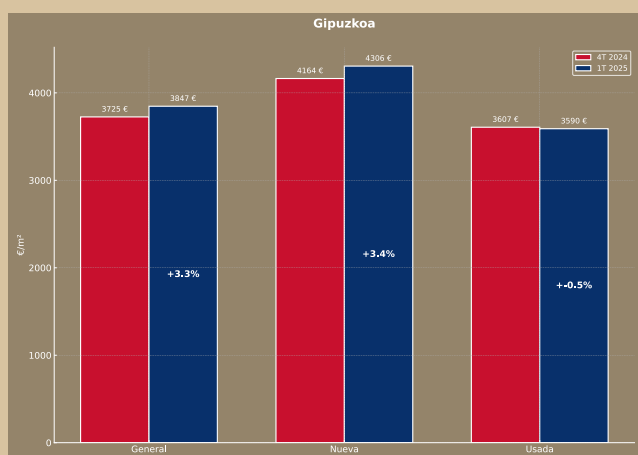
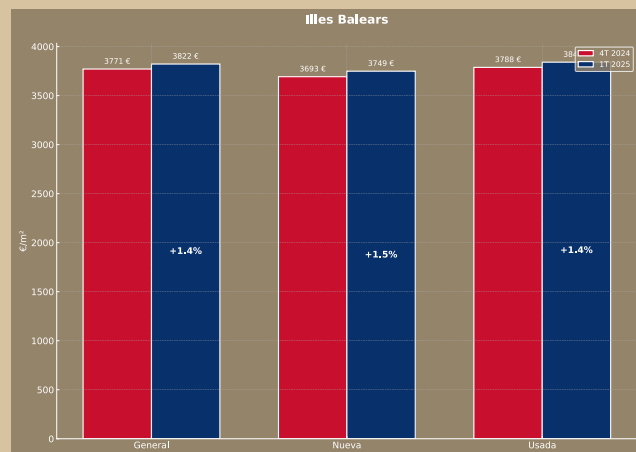
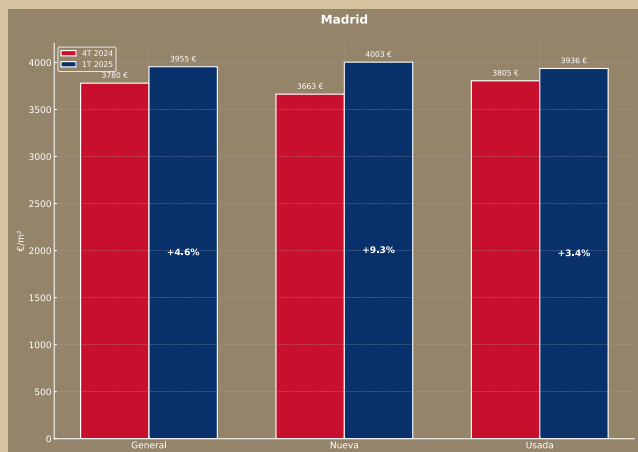
tanto en la vivienda nueva (+5,5%) como en la vivienda usada (+1,9%). Esta coincidencia entre el análisis profesional y la estadística oficial refuerza la idea de que el mercado mantiene una dinámica claramente alcista, condicionada por una demanda activa y una oferta todavía insuficiente.



DATOS PROVINCIALES



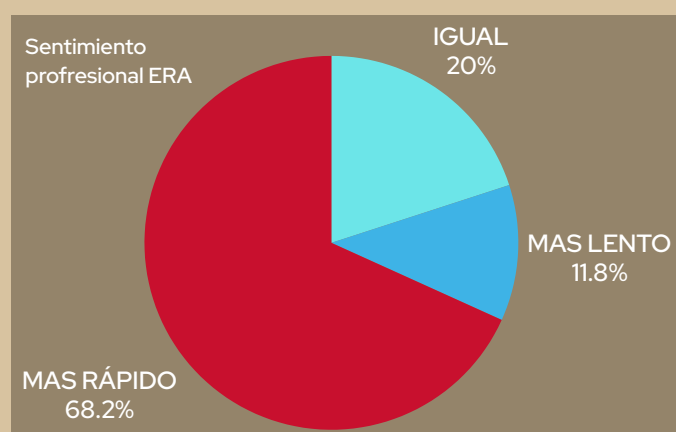
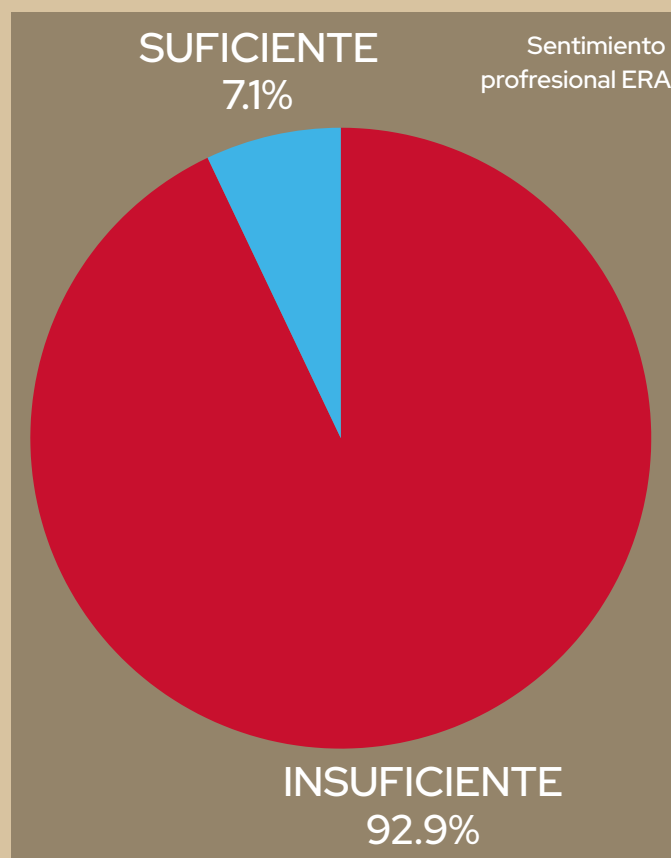
DATOS PROVINCIALES



Stock de viviendas en venta y plazos de venta 2025

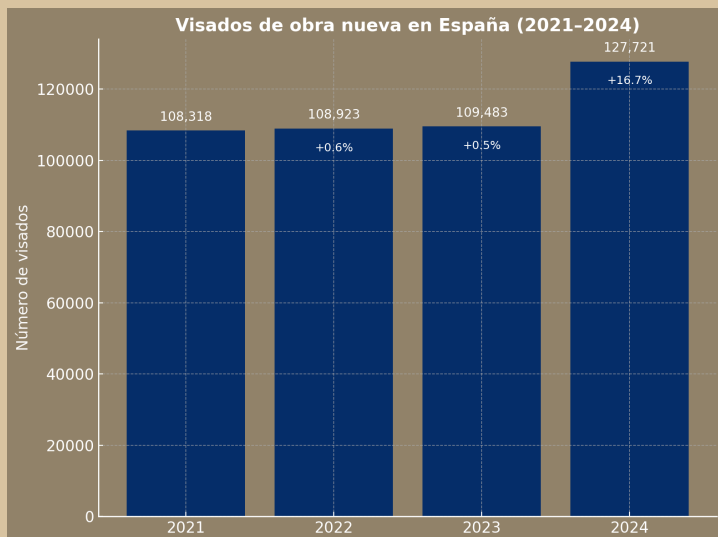
Sentimiento del profesional ERA

El análisis ERA revela una gran preocupación respecto a la disponibilidad de viviendas en venta. Un contundente 92,9% de los asesores considera que el stock actual es insuficiente para atender la demanda existente, una percepción que refleja claramente la tensión estructural del mercado. Esta falta de producto no solo limita las opciones para los compradores, sino que también influye en los plazos de venta, que según el 68,2% de los profesionales se están acortando. La alta competencia entre compradores y la escasa oferta están provocando operaciones más rápidas, lo que a su vez reduce las posibilidades de negociación y eleva la presión sobre los precios. En este contexto, el mercado se muestra dinámico, pero condicionado por un desequilibrio evidente entre oferta y demanda.



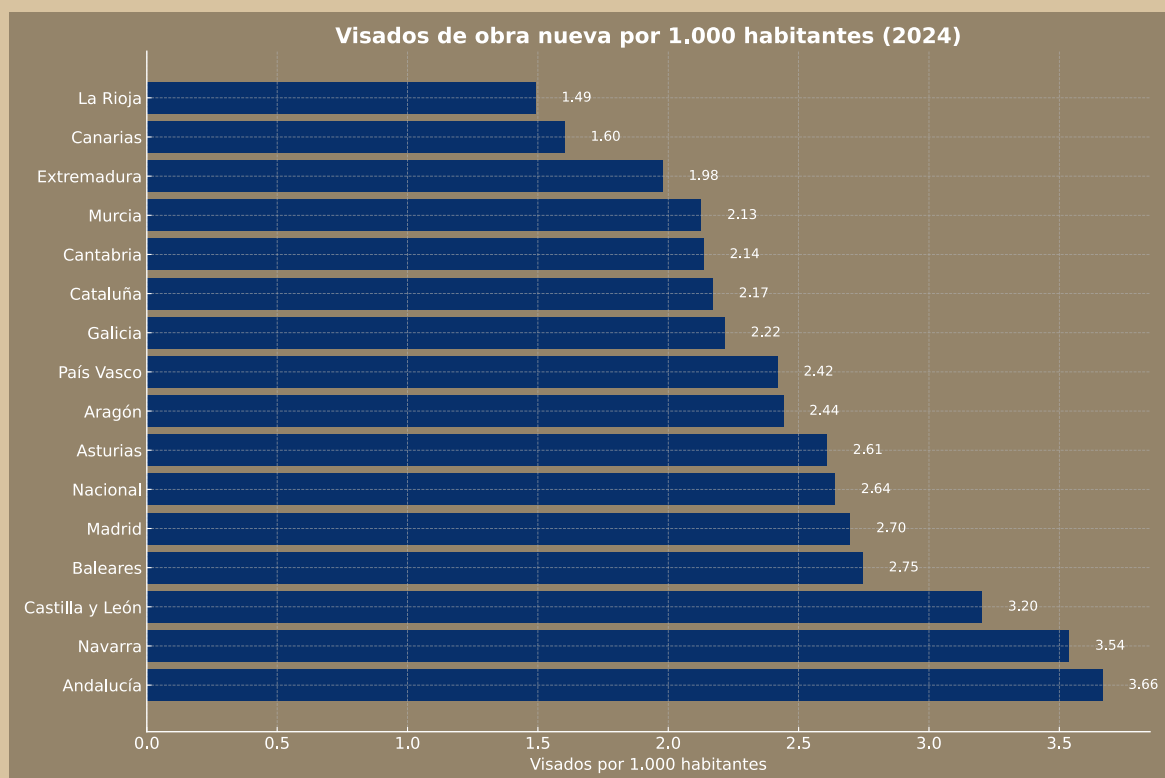
El repunte de visados en 2024 revela graves desequilibrios territoriales. España cerró 2024 con 127.721 visados de obra nueva, lo que representa un aumento del 16,7% respecto al año anterior. La cifra marca una recuperación clara para el sector, pero al observar los datos en proporción a la población, afloran diferencias preocupantes entre comunidades autónomas.

Andalucía, Navarra, Castilla y León y Baleares muestran un ritmo notable de construcción nueva por cada 1.000 habitantes por el contrario, otras comunidades presentan niveles preocupantemente bajos. La Rioja (1,49), Canarias (1,60), Extremadura,



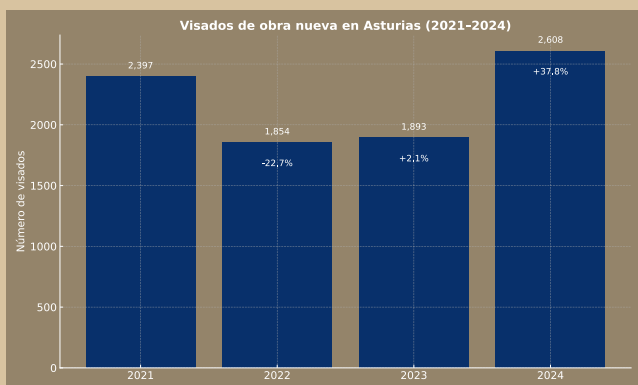
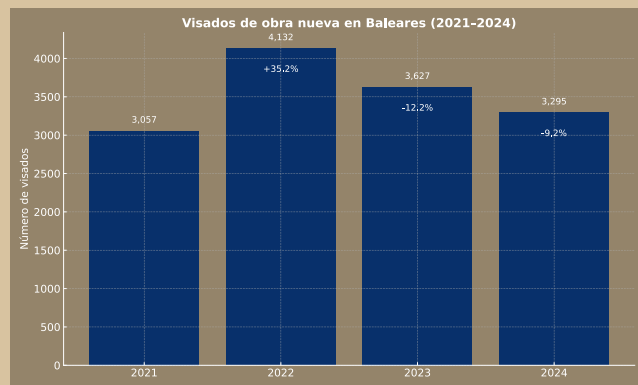
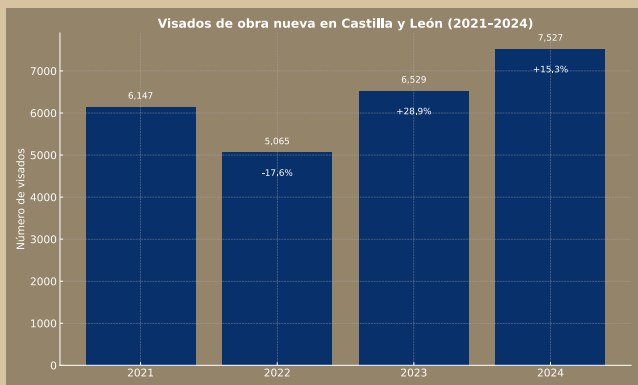
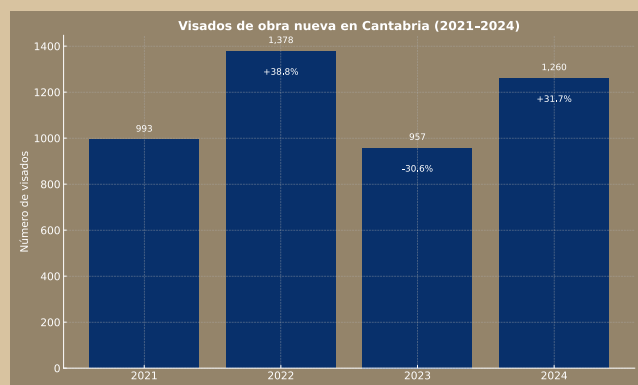
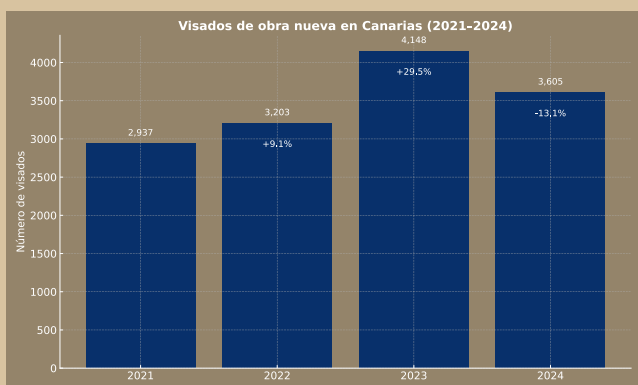
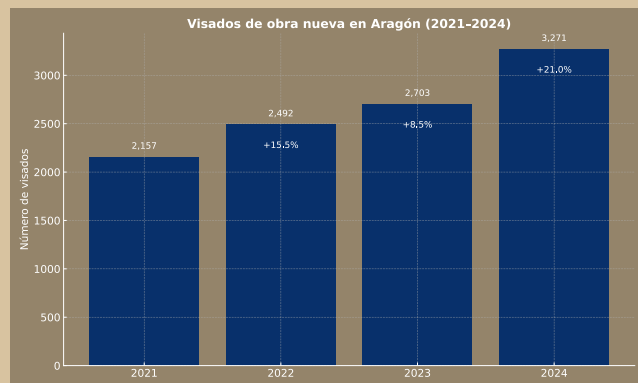
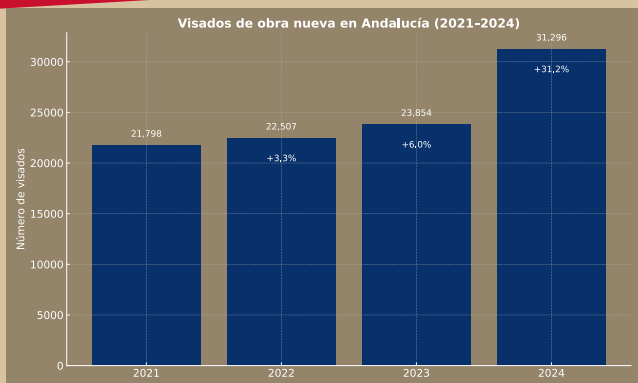
Murcia (2,13) y Cantabria (2,14) ocupan las últimas posiciones del ranking nacional.

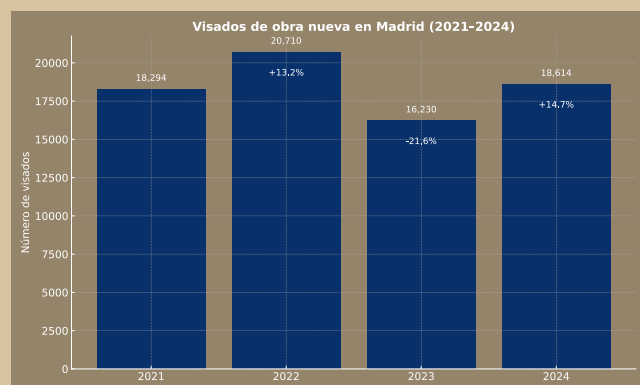
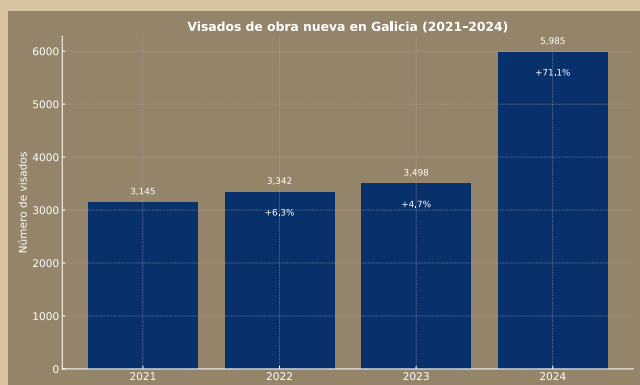
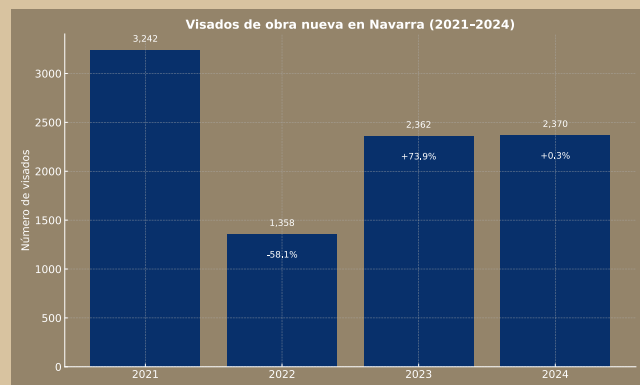
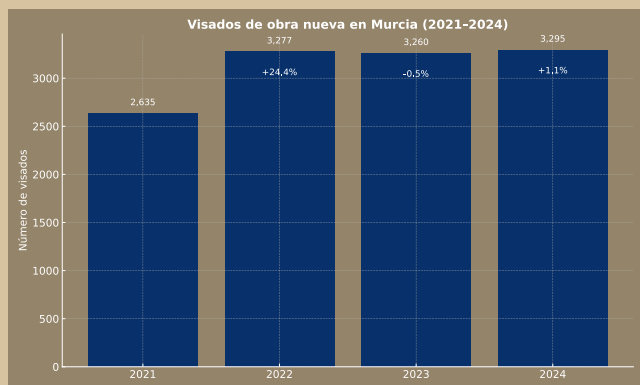
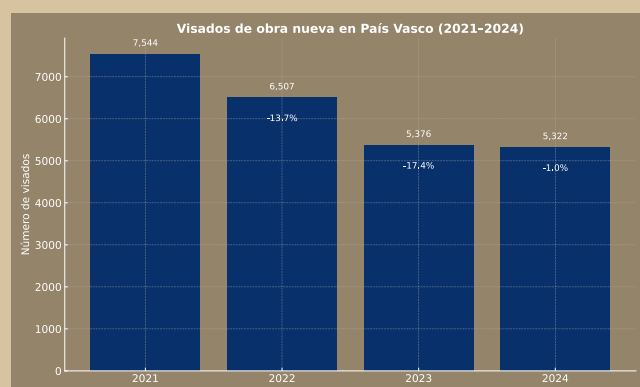
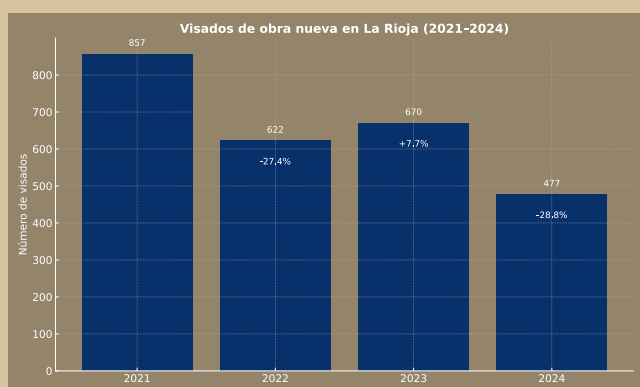
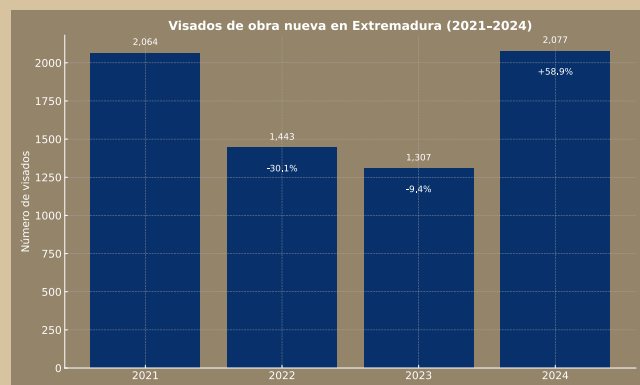
<https://www.observatoriodelaconstruccion.com/barometro/visados-obra>



OBRA NUEVA

Visados de obra nueva

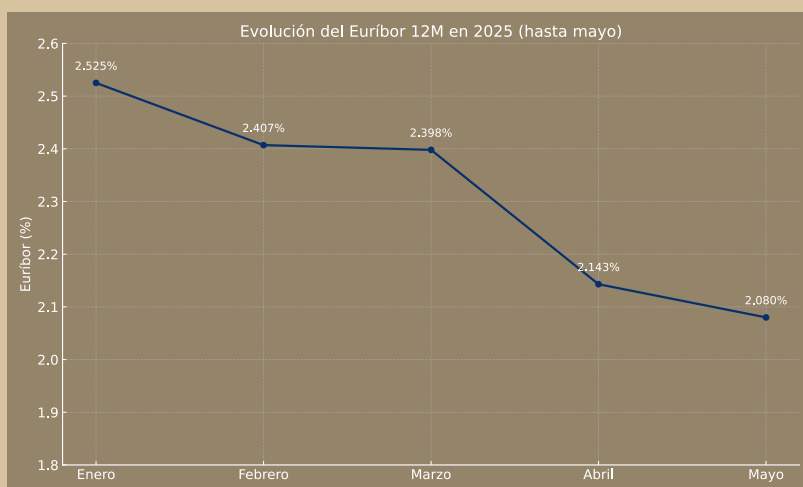
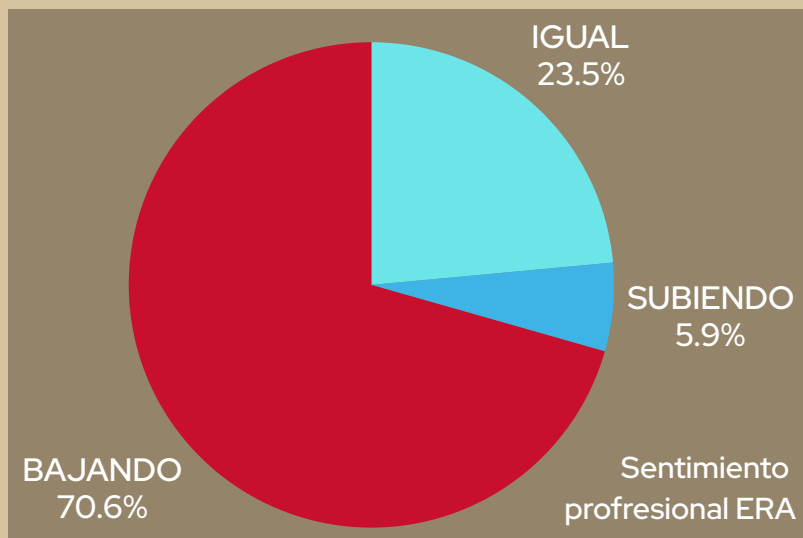




Tipo de interés de las hipotecas

Sentimiento del profesional ERA y datos Euribor mensual.

Los asesores profesionales consultados durante el primer semestre de 2025 señalan que en la mayoría de sus operaciones inmobiliarias el Euribor muestra una tendencia a la baja, lo que ha generado un clima de mayor confianza entre los compradores con financiación hipotecaria. Tal y como refleja la gráfica, el Euríbor a 12 meses comenzó el año en el 2,525% en enero, pero ha mantenido una senda descendente mes a mes, situándose en 2,080% a mediados de mayo. Esta bajada sostenida –de casi medio punto porcentual en cinco meses– está alineada con las expectativas del mercado ante una posible relajación de la política monetaria del Banco Central Europeo. Aunque los niveles siguen lejos de los mínimos históricos, el escenario actual supone un alivio financiero progresivo para quienes revisan sus hipotecas variables en este periodo.



fuelle: euribordiarlo.es

Previsión 2025

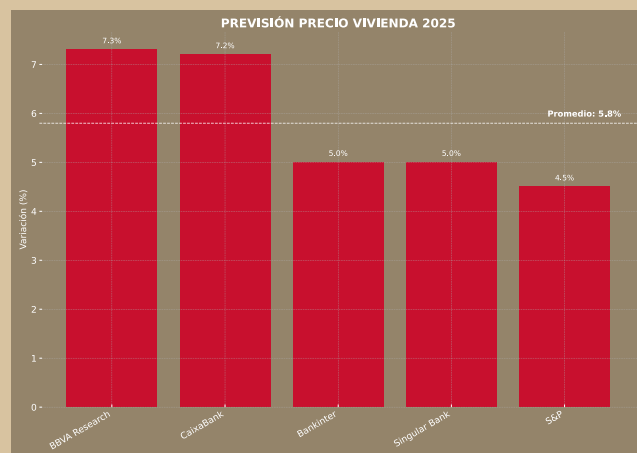
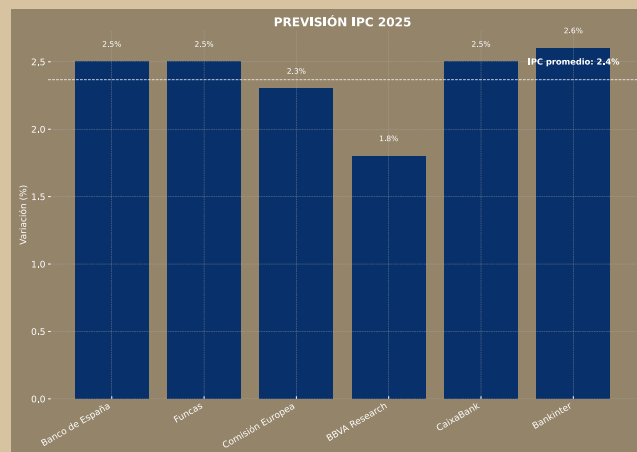
Evolución del IPC y el precio de la vivienda.

Fuentes: Entidades publicas y financieras.

En 2025, la economía española se mueve en un entorno de estabilidad relativa, con una inflación prevista del 2,5% según el Banco de España, Funcas y CaixaBank, reflejando la moderación tras los sobresaltos de años anteriores.

Sin embargo, las estimaciones para el precio de la vivienda dibujan otro panorama. BBVA Research anticipa un incremento del 7,3%, CaixaBank lo sitúa en el 7,2% y otras entidades confirman la tendencia. La causa principal es una oferta insuficiente frente a una demanda estructuralmente alta, sostenida por la mejora del empleo y condiciones financieras todavía asumibles.

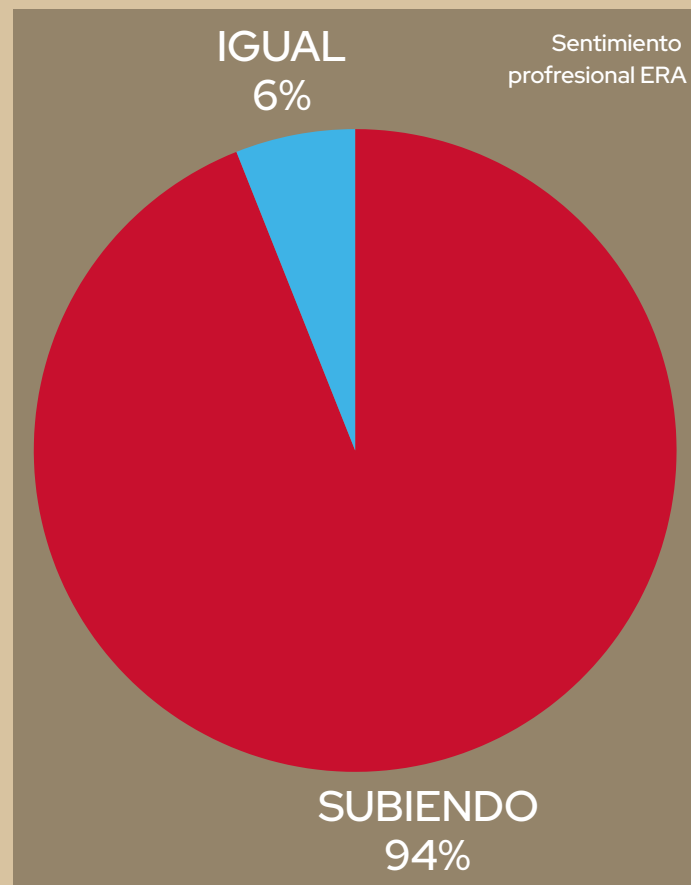
Esta brecha entre inflación general y encarecimiento inmobiliario señala una tensión creciente: aunque los precios de consumo se contienen, el coste de acceder a una vivienda sigue escalando. Para muchas familias, la sensación de pérdida de poder adquisitivo persiste, especialmente en el ámbito más esencial: el lugar donde vivir.



Evolución del precio del alquiler

Sentimiento del profesional ERA

El análisis profesional ERA muestra un consenso prácticamente unánime sobre la evolución del mercado del alquiler: **el 94% de los asesores considera que los precios están subiendo**, mientras que solo un 6% cree que se mantienen estables. Esta percepción se alinea con la creciente preocupación de muchos ciudadanos que buscan una vivienda en alquiler y se enfrentan a un mercado cada vez más tensionado. La escasez de oferta, combinada con una alta demanda y falta de vivienda asequible, está generando un contexto de incertidumbre, donde acceder a un alquiler se convierte en un reto especialmente difícil para jóvenes, familias monoparentales o trabajadores con ingresos medios. Los profesionales ERA constatan cada día un incremento en las consultas, la urgencia de los inquilinos y la dificultad para cerrar operaciones que se ajusten a sus presupuestos.



Nuevo índice para la actualización de los alquileres.

Evolución del IPC y el precio de la vivienda.

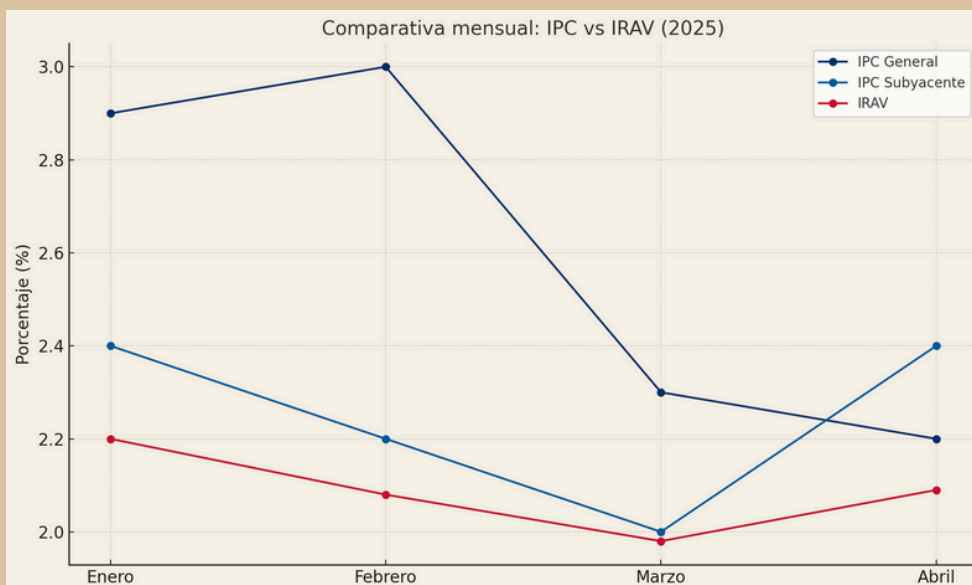
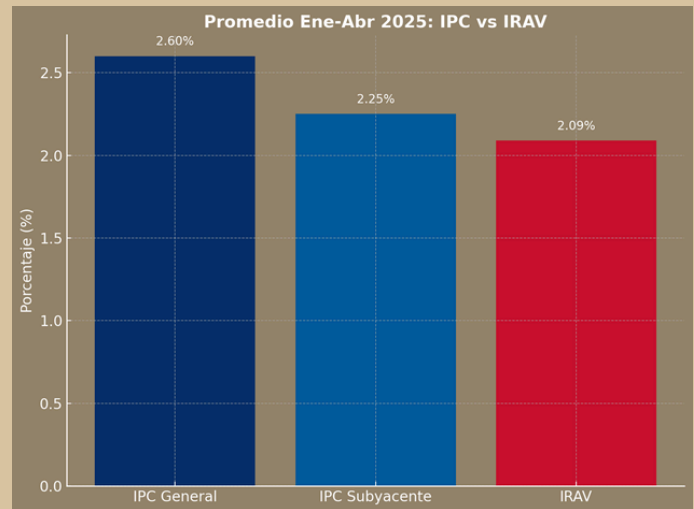
Fuentes: Entidades publicas y financieras.

En 2025, el nuevo Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (**IRAV**) ha reemplazado al IPC como fórmula para actualizar los alquileres en contratos firmados desde mayo de 2023. La intención es evitar subidas excesivas y proteger al inquilino en un contexto económico marcado por la incertidumbre.

Sin embargo, los datos de los primeros meses del año del IPC, han mostrado una subida moderada con respecto a periodos anteriores pero aun así el IRAV se ha mantenido por debajo del **IPC**: mientras el IPC general promedia un 2,6%, el subyacente está en el 2,25% y el **IRAV** se queda en un 2,09%. Por lo que la norma no solo está protegiendo a los inquilinos ante periodos adversos del IPC, sino que de forma sistemática puede suponer un desfase de la renta con respecto a la evolución de la economía y por lo tanto menor rentabilidad.

Es importante que el propietario e inquilino conozcan el índice correspondiente en el periodo que les toque revisar el importe de la renta.

Si tiene cualquier duda puede consultar a su agente inmobiliario o bien consultar el INE, organismo encargado de su publicación cada mes.



MENOS VIVIENDAS DISPONIBLES, MÁS CARAS Y MENOS LIBRES

Opinión

Hablar de vivienda es hablar de una de las libertades fundamentales del individuo. De la libertad de elegir dónde vivir, cómo hacerlo, y con qué proyecto vital. En definitiva de la libertad de movernos libremente. Y sin embargo, en España, esta libertad se ve cada vez más constreñida por intervenciones que, en su intento de proteger, acaban paralizando. Por una escasez de viviendas imparable en el corto plazo y en el largo si seguimos actuando como lo estamos haciendo.

Hoy nos encontramos en un momento crítico no sólo para el sector inmobiliario, sino también para todas las personas que están en la búsqueda de una vivienda en alquiler o compra.

Alicante, Málaga, Madrid, Barcelona, Valencia, Baleares y Canarias son los principales ejemplos y lideran el número de compra-ventas y el incremento de los precios, es aquí donde el mercado, la política y la demografía se cruzan con mayor intensidad. Y también donde se pone a prueba nuestra capacidad como sociedad para dar respuestas más eficaces y, a ser posible, menos ideológicas.

Observo como se señala, habitualmente de forma interesada para eludir responsabilidades, a “culpables” que más que menos, también están siendo víctimas de esta realidad.

La obra nueva está comprometida por **los costes de construcción, los impuestos, trámites y plazos administrativos y la escasez de suelo a precio asequible.**

Construir hoy en España es caro y lento. Los costes de materiales y mano de obra se han disparado, los tiempos de tramitación urbanística normalmente son bastante más largos de lo deseado. y la localización de suelo, compleja. Además, usualmente, enmarañado por las legislaciones a diferentes niveles, transposiciones normativas y enfrentamiento entre administraciones.

La administración pública tiene un papel clave: puede actuar sobre tres palancas que afectan al precio final de la vivienda:

El suelo, que representa una parte importante del coste total. Aflorar suelos en desuso, reactivar desarrollos bloqueados y fomentar una oferta planificada de suelo urbano, es vital y el desarrollo de nuevo suelo en muchas zonas, tema que tiene una alta carga ideológica en la sociedad actualmente.

La fiscalidad afecta tanto a la transmisión como a la inversión. Eliminar trabas, rebajar impuestos de compraventa y ofrecer incentivos fiscales reales a quien construye o rehabilita es imprescindible si queremos aumentar la oferta. Comprar una vivienda en España supone un coste fiscal que entre, ITP, IBI, AJD, IRPF son costos que se tratarán de trasladar al precio y que en función del tipo de transmisión puede llegar a suponer un alto porcentaje del precio final, Consiste en abaratar el precio, incentivar la rotación de vivienda y hacer el mercado más accesible para todos.

En cuanto a los **trámites administrativos** es habitual encontrarnos con Promotores y sus organizaciones representativas quejándose de la lentitud y maraña burocrática para la concesión de las licencias.

MENOS VIVIENDAS DISPONIBLES, MÁS CARAS Y MENOS LIBRES

Opinión

Hay muchas viviendas vacías en España. Pero no tantas disponibles. Algunas están en zonas sin demanda, otras en mal estado, otras atrapadas en herencias o litigios, o segundas residencias con muy baja ocupación. Y muchas más, simplemente, fuera del mercado por miedo a impagos y ocupaciones, efectos derivados de la mal llamada "ley de vivienda", **Necesitamos seguridad jurídica, programas de rehabilitación y colaboración público-privada** que ayuden a sacar al mercado el mayor número de viviendas.

La Ley de Vivienda de 2023 desprotege al propietario. La falta de seguridad jurídica ha retraído la oferta en todo el país, sobre todo la de pequeños propietarios. atemorizados con las consecuencias de una suerte de lotería, que porcentualmente puede parecer irrelevante, pero que cuando toca puede arruinar la economía y la salud de cualquier "agraciado". España es un país de pequeños propietarios, con un gran reparto de la riqueza patrimonial, propietarios que se ven desasistidos por las propias administraciones que deben garantizar sus derechos.

En definitiva, un atropello, de fácil solución, **garantizar el pago de las rentas por parte de las administraciones públicas y que estas administraciones atiendan de forma efectiva a las personas y familias vulnerables.**

Los compradores no residentes aportan inversión, dinamismo y riqueza. son una fuente estable de recursos sin sustraer patrimonio del territorio. El verdadero problema está en la falta de oferta estructural. Es urgente y necesario calcular los beneficios y perjuicios reales, muchas veces las mayores críticas provienen de quienes más necesitan este flujo económico.

La economía es cíclica, frenar la inversión hoy no garantiza que mañana vuelva.

La inmigración regular e irregular plantea desafíos reales en términos de vivienda básica. finalmente estos nuevos residentes también pulsarán el mercado. La falta de una política de vivienda adecuada dificulta ya en la actualidad la disponibilidad de vivienda también para todas estas personas.

El acceso a la vivienda es un derecho del individuo y una necesidad de la sociedad para continuar desarrollándose. La falta de viviendas también afecta a la economía, trunca emprendimientos personales y desarrollos empresariales.

Las soluciones pasan por acelerar licencias, desbloquear suelo, ofrecer incentivos fiscales y dar seguridad a propietarios e inversores. Muchas de estas cosas se pueden activar de inmediato. y los primeros en hacerlo saldrán beneficiados, los recursos humanos y materiales no son infinitos.

Porque, al final, el derecho a la vivienda se defiende construyendo vivienda, **si se construyen suficientes viviendas, esta se volverá más asequible por si misma y recuperaremos esa libertad.**



Rafa Tarajano
CEO ERA España

Comienza la búsqueda
de tu hogar perfecto
con

ERA[®]

COMPRA · VENDE · ALQUILA · INVIERTE



Mayo
2025

