

Snapshot Residencial

T4 2025

Los indicadores sectoriales se elaboran trimestralmente tras un estudio detallado realizado por los profesionales de la oficina de España, basándose en datos reales y tendencias de mercado.

knightfrank.es/research

El continuo aumento del número de transacciones en 2025 evidencia la fortaleza del mercado nacional

- El fortalecimiento de la demanda se refleja en el aumento de la actividad hipotecaria en 2025, anticipando un cierre de año entre los niveles más altos de la última década.

SITUACIÓN EN ESPAÑA

El año 2025 cierra manteniendo la fase expansiva en el mercado residencial impulsada por el crecimiento demográfico y permanece la presión sobre el precio de la vivienda.

Aunque surgen preguntas relacionadas con la formación de una burbuja, no hay similitudes de la situación actual con la de 2007, dado que la presión sobre los precios se debe principalmente al déficit de viviendas. Por otro lado, el sistema financiero no se encuentra sobreendeudado, como ocurría en 2007.

Aunque la oferta de nuevas viviendas se haya reactivado y se prevé que mantenga esa tendencia, sigue siendo insuficiente para absorber la demanda y solucionar el déficit acumulado de viviendas (estimado actualmente en unas 700.000 unidades).

El número de hipotecas, a cierre de año, ha aumentado en un 18% en comparación con el año 2024, indicando un total de más de 500.000 firmas de hipotecas durante el año y consolidando la tendencia alcista de los últimos dos años.

España

Sept-Nov 2025 vs Sept-Nov 2024

+7,1% 37.120 visados inicio obra
-20,6% 22.860 certificados fin obra

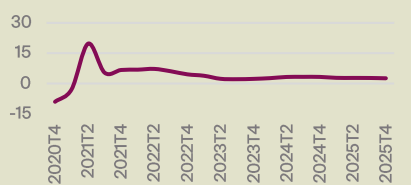
T3 2025 vs T3 2024

+2,7% 166.060 nº transacciones
+12,1% 2.140 €/m²

Fuente: Ministerio de Fomento.

Evolución PIB

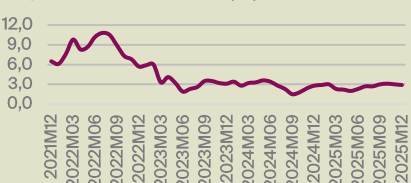
y-o-y %



Fuente: INE

IPC España

España. Tasa interanual (%)

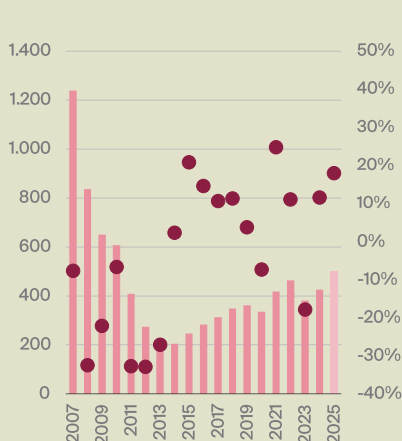


Fuente: INE

Nº de hipotecas en España

Miles

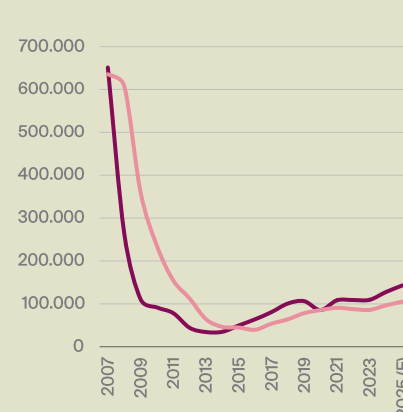
■ N° de hipotecas (izq.) ● y-o-y (der.)



Fuente: INE

Visados de inicio de obra y certificados fin de obra

— Visados de inicio de obra
— Certificados fin de obra



Fuente: Ministerio de Fomento

TRANSACCIONES Y PRECIOS EN ESPAÑA

El incremento del precio medio de la vivienda desde 2021 ha sido significativo, pero se ha producido en un contexto inflacionista. Según CaixaBank Research el precio de la vivienda en términos reales no ha alcanzado los niveles de 2007 y se mantiene alrededor del 20% de los precios alcanzados en el tercer trimestre de 2007.

Los datos reflejan que en el tercer trimestre los precios continuaron aumentando tanto en obra nueva como en segunda mano, alrededor de un 11,5% y un 12% interanual, respectivamente. Se espera que el próximo año esta tendencia de crecimiento continúe, impulsado por la escasez de oferta y el aumento demográfico en las grandes ciudades.

A cierre de 2025, los datos del mercado de vivienda libre también evidencian un incremento interanual en la variación de los precios, con especial relevancia en Murcia (+23,6%), Valencia (+22,8%) y Madrid (+21%).

En los tres primeros trimestres de 2025 se han registrado en España alrededor de 537.000 transacciones de vivienda libre, siendo un 7% superior respecto al mismo período de 2024.

El mercado se muestra dinámico, y la previsión a cierre de 2025 es que el número de transacciones aumente alrededor de un 8% con respecto al pasado 2024 evidenciando el impulso del mercado y el interés de los inversores.

Nos gustan las preguntas. Si tiene alguna sobre nuestros informes o necesita consultoría sobre propiedades, nos encantaría saber de usted.

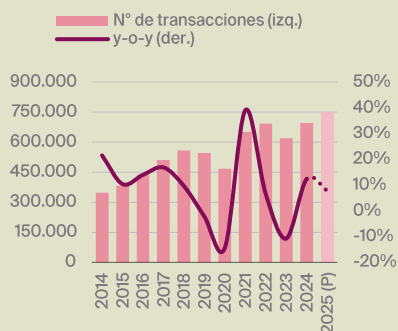


Carlos Zamora
Partner, Head of Residential
+34 600 919 041
carlos.zamora@es.knightfrank.com



Daniel Caprarin
Head of Research, Marketing & PR
+34 600 919 087
daniel.caprarin@es.knightfrank.com

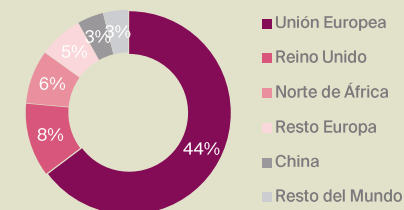
Nº transacciones



Fuente: Knight Frank Research, Ministerio de Fomento

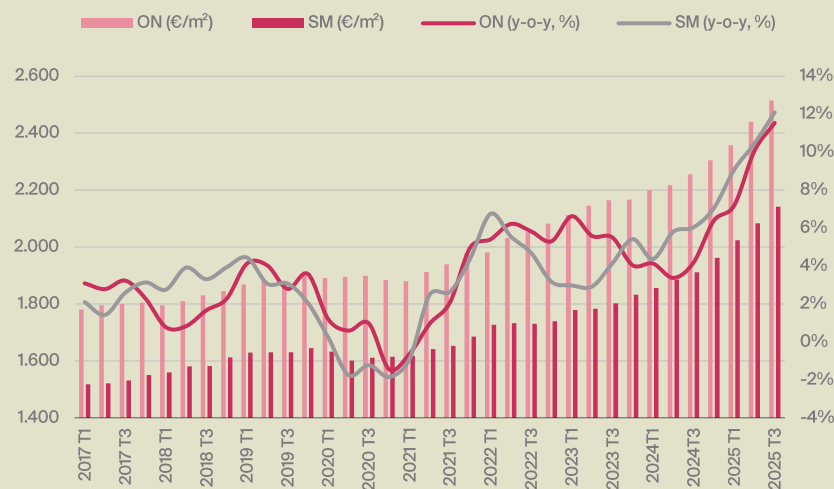
Origen comprador extranjero de vivienda en España

T4 2025. %



Fuente: Registradores

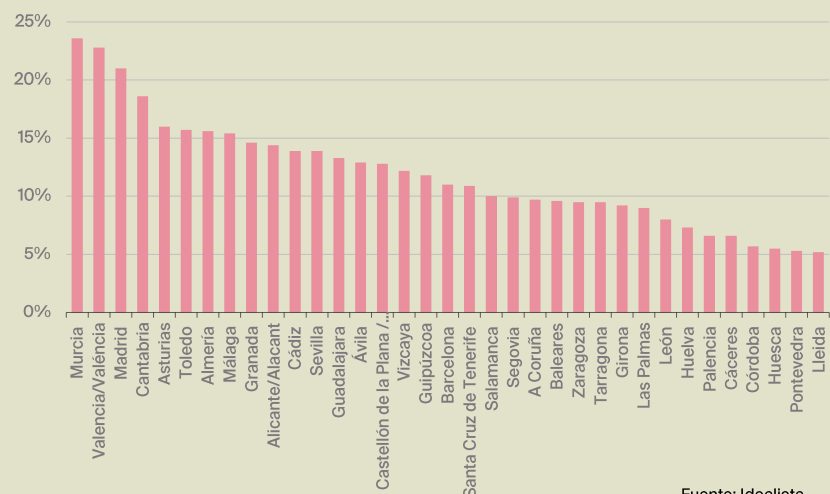
Precios obra nueva (ON) y segunda mano (SM). €.



Fuente: Ministerio de Fomento

Variación anual del precio de vivienda libre por provincia

Diciembre 2025



Fuente: Idealista