

CÁTEDRA GRUPO TECNOCASAS – UPF DE ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA
20 AÑOS ANALIZANDO EL MERCADO INMOBILIARIO Y FINANCIERO EN ESPAÑA

La fuerte demanda y la falta de oferta empujan la subida del precio de la vivienda

El precio de la vivienda de segunda mano crece un 16,29% en el primer semestre de 2025. La negociación del precio está en mínimos históricos, por lo que es un buen momento para vender.

Barcelona, 16 de julio de 2025.- La fuerte demanda de compraventa de vivienda, que en un año crece el 32%, y la falta de oferta disponible, que disminuye un 15,6%, empujan la subida del precio de la vivienda de segunda mano en España.

Con ello, el precio de la vivienda crece un 16,29% en el primer semestre de 2025 en tasa interanual y sitúa el precio del metro cuadrado en 3.025 euros (hace un año fue de 2.601 euros/m²). Se trata de la mayor tasa de crecimiento desde el año 2006.

Barcelona es la ciudad con el precio de la vivienda usada más alto (con el metro cuadrado a 3.851 euros y una subida interanual del 16,33%), seguida de Madrid (3.576 euros/m² y una variación del 17,87%). Talavera de la Reina presenta en el semestre analizado la mayor subida interanual (20,29%), pero también el menor precio por metro cuadrado (1.018 euros).

Con estos datos, el precio de la vivienda de segunda mano está ahora a niveles del segundo semestre de 2005 (3.059 euros), aunque no se ha alcanzado el máximo de la serie histórica, que se sitúa en el segundo semestre de 2006, cuando el metro cuadrado ronzó los 3.500 euros.

COMPRAVENTAS DE SEGUNDA MANO EN MÁXIMOS HISTÓRICOS

Prueba del dinamismo actual del mercado inmobiliario en España es que las operaciones de segunda mano realizadas en el periodo enero – marzo de 2025, un total de 167.865 transacciones (según fuentes oficiales del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana) han crecido un 15,23% en el último año, y se encuentran en máximos históricos de la serie, que empezó en el año 2004. Además, y según las mismas fuentes oficiales, en el periodo analizado la segunda mano copa el 91,2% de las operaciones, lo que demuestra el papel poco significativo de la obra nueva (8,8%).

Por su parte, la hipoteca media se sitúa en el primer semestre de 2025 en 151.244€, con una variación interanual del 17,30%. De nuevo, es la ciudad de Barcelona la que presenta la hipoteca media más alta (184.955€ y una variación del 17,60%).

Son conclusiones extraídas del *XLI Informe sobre el mercado de la vivienda*, estudio elaborado semestralmente por la Cátedra Grupo Tecnocasa - Universitat Pompeu Fabra (UPF) de Análisis del mercado de la vivienda, cuya última edición ha sido presentada esta mañana en el Campus de la Ciutadella de la UPF por parte de Paolo Boarini, consejero delegado del Grupo Tecnocasa España, Lázaro Cubero, director de Análisis del grupo y Jose García-Montalvo, Catedrático de Economía de la UPF y coordinador de la Cátedra.

SECTOR INMOBILIARIO: ES UN BUEN MOMENTO PARA VENDER

Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, ha destacado que *'ahora es un buen momento para vender una vivienda pues la negociación entre comprador y vendedor está en mínimos históricos'*. Esta negociación se sitúa en una rebaja del 6,1%, porcentaje similar al valor del año 2007. Además, según

las operaciones realizadas por el Grupo Tecnocasa durante este año, **el tiempo medio necesario para vender una vivienda es bajo, 75 días, aunque un poco superior al dato de 2024 (73 días).**

PERFIL DEL COMPRADOR ACTUAL

La persona que compra un inmueble en 2025 tiene las siguientes características: compra primera vivienda con el objetivo de residir en ella (72,6%) y para la compra necesita acceder a financiación (con una hipoteca en el 71,5% de los casos). La edad media predominante de los nuevos compradores es la de entre 35 y 44 años (35,8%) y, mayoritariamente, se trata de personas solteras (43,3%).

Del perfil actual del comprador podemos destacar dos datos significativos: **la importante bajada que durante los dos últimos años han supuesto las compras hechas como inversión**, que han descendido del 28,4% en 2023 al 22,7% actual. También es destacable que **la franja de edad de compradores de entre 25 y 34 años crece por segundo año consecutivo**. En 2025, esta franja de edad realiza el 29,4% de las operaciones de compraventa.

UN SECTOR FINANCIERO ESTABLE

El *Informe sobre el mercado de la vivienda* también analiza los principales datos relativos a la concesión de hipotecas. Paolo Boarini, consejero delegado del Grupo Tecnocasa, ha repasado durante su intervención los principales indicadores de riesgo de una hipoteca. La evolución de estos indicadores durante el primer semestre de 2025 muestra estabilidad y está en línea con los estándares crediticios que los bancos aplican a la hora de conceder hipotecas a sus clientes.

Así, por ejemplo, la ratio préstamo a valor se sitúa en el primer semestre de 2025 en el 70%, mientras que la ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado está en el 32%. Otro dato que está en línea con la actual política conservadora de los bancos es que el 80% de los nuevos hipotecados cuenta con un contrato laboral indefinido y, de media, el plazo de la hipoteca no supera los 28 años, lejos de los 35 años de 2007. Boarini también ha destacado que en el primer semestre de 2025 el 69% de las nuevas hipotecas ha sido a tipo de interés fijo.

CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN Y NECESIDAD DE NUEVOS HOGARES

En la rueda de prensa también se ha tratado el crecimiento de la población en España y la necesidad de nuevos hogares. Para ello, la Cátedra ha realizado y presentado un análisis interactivo *online* que, basado en datos oficiales del Instituto Nacional de Estadística (INE), muestra que la población española crecerá de 2025 a 2030 en 2.611.006 habitantes (España contará en cinco años con un total de 51.876.057 personas). Ante este crecimiento poblacional, el país necesitará 1.573.581 nuevos hogares. A modo de ejemplo, la provincia de Barcelona necesitará en el año 2030 un total de 209.166 nuevos hogares, un 8,9% más de los actuales, pues la población crecerá en 402.530 personas (un 6,7% más).

El análisis interactivo presenta datos nacionales, por Comunidades Autónomas y provincia, y está a disposición de entidades públicas y privadas y del público en general.

Puedes consultar el informe aquí:

<https://app.powerbi.com/view?r=ev-rljciMTcXNTA50WMNIA2ZS00ZTE1LThiOWUjYmQxYzdmMzBhYyxiwidiClGjYwODQ0GMzLWVvNjAtNGU0OC04ZDFmLWVwNTUzZGZmNDIzZjlsinMjCjB>

SOBRE EL GRUPO TECNOCASA

La historia de Tecnocasa empieza en 1980 en Milán (Italia). En 1986 adopta la fórmula de franquicia, la misma que utiliza en España. Con una innovadora estrategia comercial basada en la exclusividad de servicios para la red de oficinas, el Grupo Tecnocasa es el grupo inmobiliario y de intermediarios de crédito líder en España y en Europa, con presencia en 10 países de todo el mundo y más de 4.100 oficinas franquiciadas. El Grupo Tecnocasa abrió sus primeras oficinas en España en 1994. Desde entonces, ha evolucionado hasta convertirse en la red inmobiliaria y de intermediarios de crédito líder del país, donde opera a través de 3 marcas en franquicia: Tecnocasa, Kiron y Tecnorete, y cuenta con más de 920 oficinas franquiciadas. Kiron, la red de intermediarios de crédito del Grupo Tecnocasa, cumple este año sus 30 años de actividad en España. Más información en: www.tecnocasa.es y en <https://prensa.tecnocasa.es>.