



Dos Velocidades en el Mercado Inmobiliario

CMS INMOBILIARIA BY KELLER WILLIAMS

FUERTE INVERSIÓN INSTITUCIONAL Y MEJORA HIPOTECARIA CONVIVEN CON EL DILEMA ESTRUCTURAL DE LA FALTA DE STOCK RESIDENCIAL.

La Compraventa de Viviendas Rota la Tendencia y Cae Ligeramente

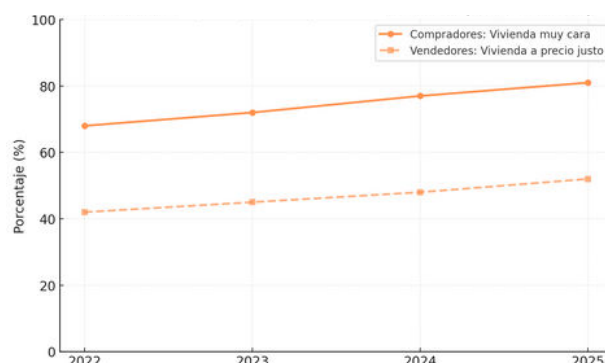
Tras un prolongado periodo de crecimiento, la compraventa de viviendas ha registrado su primera caída en 14 meses (cae alrededor de un 3,4% según datos de finales de octubre), un dato que llama a la cautela. Si bien el mercado sigue mostrando una solidez subyacente, esta moderación indica una normalización tras el boom post-pandemia y la adaptación a las nuevas condiciones de financiación.

- **Clave del Experto:** Este descenso no es una señal de crisis, sino de un mercado que se equilibra. La base de transacciones sigue siendo alta, pero la subida de tipos hipotecarios y la escasez de oferta están limitando el crecimiento desmedido.

Continúa la Tensión en los Precios: Percepción de "Vivienda Cara" en Máximos

La percepción de que el precio de la vivienda es "muy caro" alcanza un récord. 8 de cada 10 compradores y más del 60% de los vendedores consideran que los precios actuales son excesivamente altos. A pesar de esta percepción, la mayoría de los agentes y demandantes esperan que los precios sigan al alza en 2026 debido a la escasez de oferta, especialmente en obra nueva.

GRÁFICO 1. PERCEPCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA (2022 - OCT. 2025).



Inversión Inmobiliaria Roza los 13.000 Millones hasta Septiembre

El segmento de la inversión inmobiliaria en España mantiene su atractivo. La inversión total ha alcanzado los 12.900 millones de euros hasta septiembre de 2025. Destacan los segmentos Logístico, que mantiene un crecimiento estable, y el sector Healthcare (residencias de mayores, clínicas).

- **El Resurgir del Lujo:** El mercado residencial de lujo muestra una notable expansión, con ventas de propiedades superiores a 2,5 millones de euros creciendo más de un 23% en el primer semestre de 2025, impulsado por el comprador extranjero.

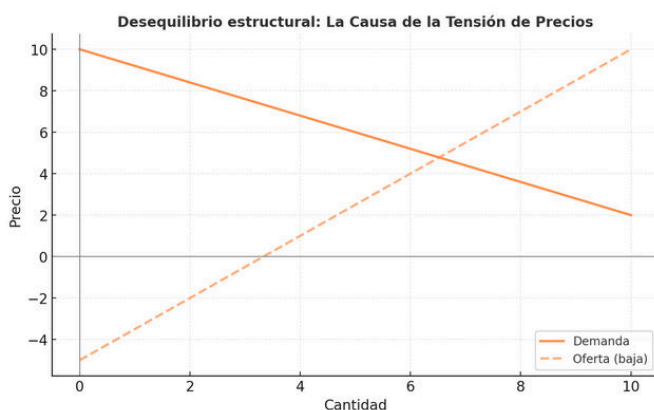
Tipos Hipotecarios

El Euríbor a un año se estabiliza (2,172% en septiembre). La banca responde con ofertas muy competitivas en hipotecas fijas (2,50% TIN bonificado) y mixtas, buscando mantener el atractivo del crédito.

Mercado Residencial de Venta: El Desafío de la Oferta

El mercado de vivienda en venta se caracteriza por un fuerte desequilibrio entre oferta y demanda que impulsa la escalada de precios. La demanda se mantiene robusta, apoyada por la solidez laboral y la inversión extranjera. Sin embargo, la oferta es insuficiente debido a la falta de nueva construcción, el encarecimiento de costes y la escasez de suelo, lo que hace que las ventas sean muy rápidas. Aunque no se prevé un crash como el de 2008 por el control crediticio, la rápida subida de precios frente a las rentas familiares genera tensión y riesgo de sobrevaloración, especialmente en Madrid, Baleares y Cataluña.

GRÁFICO 2. DIAGRAMA DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.



Mercado de Alquiler: Estabilización con Alta Tensión

El mercado del alquiler muestra signos de estabilización en el precio medio, aunque a niveles muy elevados.

- **Efecto Ley de Vivienda:** El contexto de incertidumbre legal sigue contribuyendo a la reducción de la oferta, que no logra recuperarse. La oferta de habitaciones ha crecido un 20%, una señal de que el alto coste está forzando a compartir vivienda.
- **Contención de Renta:** El índice de referencia para la actualización de rentas (en torno al 2,2% a principios de 2025) ha supuesto una contención nominal de las subidas interanuales, aunque no resuelve el problema de la falta de stock y los precios de entrada.

Consejo del experto

El mercado inmobiliario ha entrado en una fase de madurez, marcada por el fin del "dinero barato" pero manteniendo un potencial sólido. Dada la oferta limitada y el rápido movimiento del mercado, la clave para compradores e inversores es la rapidez y la profesionalidad. Es crucial tener una preaprobación hipotecaria y contar con asesoramiento experto para asegurar las propiedades de calidad o bien ubicadas, las cuales se venden en tiempo récord y con precios al alza.