

NEWSLETTER



Análisis Detallado del Mercado Residencial

CMS INMOBILIARIA BY KELLER WILLIAMS

EL PRECIO DE LA VIVIENDA USADA SE DISPARA: MÁXIMOS DE 20 AÑOS

Noviembre de 2025 cierra con una noticia contundente: el precio de la vivienda de segunda mano en España experimentó un incremento interanual del 18,8%, la tasa más alta en dos décadas. Este dato, según Fotocasa, sitúa el precio medio en **2.828 €/m²**.

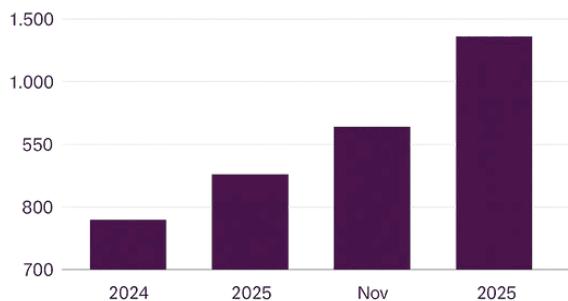
La tendencia alcista es generalizada, pero las grandes capitales y zonas costeras muestran subidas espectaculares:

Ciudad / Área	Precio Nov. 2025 (€/m ²)	Variación Interanual (%)
Baleares	5.206 €	14,8%
Madrid	5.059 €	14,9%
Región de Mucia	1.830 €	24,4%
Comunidad Valenciana	2.550 €	23,5%

Rentabilidad del Alquiler en Ascenso: Rozando Nuevos Máximos

El mercado del alquiler mantiene su inercia alcista. Noviembre cerró con una subida interanual del 9,9% en el precio del arrendamiento, situándose en 14,6 €/m² al mes (Idealista).

GRÁFICO 1. AUMENTO DEL PRECIO DEL ALQUILER EN ESPAÑA DESDE 2024 HASTA NOVIEMBRE DE 2025



La **intervención regulatoria en Cataluña** sigue generando efectos contrarios a los deseados, con estudios (como el de Idealista/news) indicando un **hundimiento de los contratos y un consecuente disparo de los precios** en esta comunidad. La OCDE también ha cuestionado los topes al alquiler, señalando la falta de incentivos para promover la vivienda asequible.

El Momento Hipotecario: Aumenta el Dinamismo

Según datos del Notariado correspondientes a septiembre (últimos datos disponibles en noviembre), los préstamos para compra de vivienda aumentaron un **11,4%** interanual. Además, la cuantía media del préstamo hipotecario subió un **15,2%**, alcanzando los 183.118 €.

- **Dato Clave:** El **50,3%** de las compras de vivienda se financiaron mediante hipoteca, lo que indica un mercado activo, aunque la subida en el importe medio sugiere que los compradores necesitan un mayor apalancamiento ante el aumento de los precios.

Tendencias, Novedades Legislativas y Perspectivas de Inversión

Resumen Legislativo y Político

- Oferta Pública:** Cataluña compró 1.064 viviendas para alquiler social y el Gobierno agilizó trámites para que los ayuntamientos impulsen proyectos.
- Lucha contra la Ocupación:** Se avanzó en la ley para permitir el corte de suministros en viviendas ilegalmente ocupadas.
- Alquiler Asequible:** El País Vasco trabaja en un seguro público de impago para fomentar la oferta de alquiler.

Inversión y Desarrollo Inmobiliario: Las Grandes Transacciones de Noviembre

- Noviembre se caracterizó por una continuidad en las grandes transacciones inmobiliarias, con especial interés en los mercados prime y el sector de nueva construcción.



*[IMAGEN GENERADA CON IA]

La inversión en noviembre de 2025 se enfocó en dos áreas clave:

- Vivienda de Lujo (Standing):** Se destacaron avances en proyectos de alto nivel, como el inicio del rascacielos de 97 viviendas de lujo en Cádiz (Torre ABU) y nuevos desarrollos en la Costa del Sol. La inversión se concentra aquí debido a la escasez de producto en este segmento.
- Mercado Terciario (Retail y Oficinas):** Hubo grandes transacciones en este segmento, con inversores priorizando activos prime y contratos a largo plazo para asegurar rentabilidades estables.

Resumen: Perspectivas del Experto para Cierre de 2025

El cierre de año se proyecta con las siguientes tendencias clave:

- Precios al Alza Sostenida:** No se anticipan grandes correcciones. La escasez de oferta y la demanda sólida mantendrán los precios en aumento, especialmente en áreas de alta demanda.
- Comprador Cauto:** Los compradores son más analíticos y negociadores debido a los altos precios y la incertidumbre, resultando en procesos de compra más largos.
- Reto de Asequibilidad:** La principal preocupación futura es la accesibilidad a la vivienda, ya que el coste del metro cuadrado sigue disparándose en grandes ciudades.