



# El precio de la vivienda sube un 7,5% en 2025 y supera los máximos de la burbuja

Las compraventas llegan a 752.661 operaciones, el segundo dato más alto de la serie

Celia López MADRID.

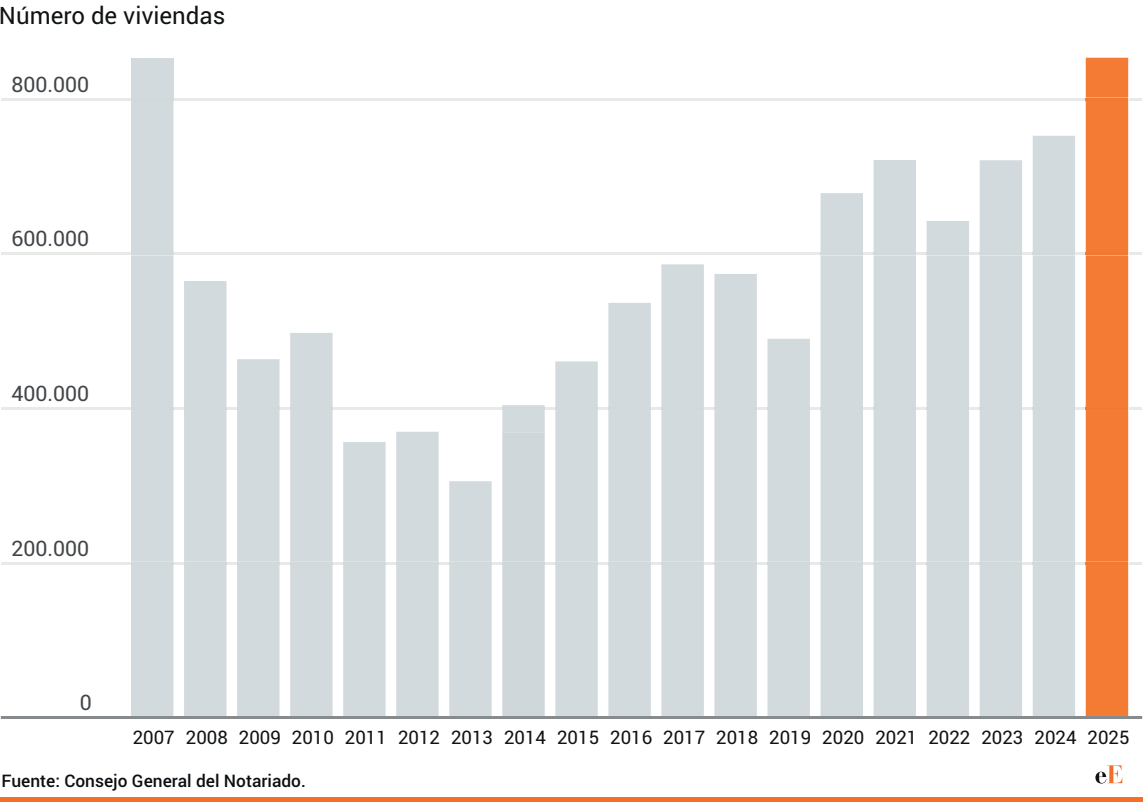
Todas las estadísticas constatan que el mercado inmobiliario vivió en 2025 un periodo de dinamismo con el impulso de compraventas y precios. Los últimos datos publicados por el Consejo General del Notariado ayer confirman una vez más esta tendencia: las compraventas de inmuebles repuntaron un 4,4% el pasado ejercicio hasta las 752.661 operaciones, el segundo mayor valor de la serie histórica, tras las 853.568 operaciones del año 2007. El coste del metro cuadrado también creció con fuerza un 7,5% respecto a 2024 hasta los 1.902 euros y superó el máximo de la burbuja inmobiliaria de 2007, de 1.832 euros. Además, los préstamos para adquisición de vivienda aumentaron un 13,7%, hasta las 389.090 operaciones.

El número de operaciones en el primer trimestre fue especialmente intenso, produciéndose un total de 184.952 operaciones, un 14,6% más que en 2024, en los siguientes dos trimestres se produjo una notable desaceleración en ese crecimiento y se cerró el año con tasas interanuales negativas en cada uno de los tres meses del último trimestre. “A diferencia de las compraventas, que muestran en los últimos meses signos de estancamiento con una ligera flexión a la baja, la dinámica alcista en los precios no muestra síntomas de ralentizarse”, alertan los notarios en el informe presentado ayer.

### Diferencias por autonomías

La compraventa de viviendas en 2025 subió en catorce autonomías y decreció en las tres restantes. El aumento fue de doble dígito en Castilla y León (13,6%) y País Vasco (12%), pero también se pudieron observar incrementos en Extremadura (9,9%), Aragón (9,1%), Casti-

## Evolución de las compraventas de vivienda de 2007 a 2025



Los notarios destacan que no han detectado una ralentización de los costes de las casas

lla-La Mancha (8,8%), Galicia (7,6%), Cataluña (7,3%), Región de Murcia (6,8%), Navarra (6,6%), Andalucía (6,3%), La Rioja (5,0%) y Asturias (4,7%). Las autonomías que presentaron variaciones negativas fueron Comunidad de Madrid (-4,7%), Islas Canarias (-4,7%) e Islas Baleares (-0,4%). Los mayores ascensos de precios se dieron en Región de Murcia (+14,4%), Canta-

bria (+14,4%), Comunidad de Madrid (+13,3%), Islas Canarias (+12%) y Castilla-La Mancha (+9,6%). A lo largo del año, los precios mostraron un crecimiento sostenido durante todos los trimestres, con tasas interanuales oscilando entre el 6% y el 9%, produciéndose un mayor vigor en el crecimiento de precios también en el primer trimestre. Así, la dinámica alcista en los precios no muestra síntomas de ralentizarse, aseguran los notarios.

Por tipo de vivienda, al cierre de 2025 las compraventas de pisos aumentaron un 2,3% interanual, alcanzando las 567.564 unidades y todavía por debajo de las 675.187 de 2007. Por su lado, las compraventas de viviendas unifamiliares avanzaron un 11,5%, hasta llegar a

las 185.097 unidades y superar el máximo histórico de 178.381 operaciones de 2007. Respecto a los precios de los pisos, avanzaron un 10,1% con respecto a 2024, hasta alcanzar los 2.186 euros por metro cuadrado, mientras que el precio de las viviendas tipo unifamiliar promedió los 1.424 euros (+3,8%).

Los notarios han señalado que mientras que los precios de los pisos sí han superado el máximo de 2007, que fue de 2.070 euros, aunque los de las viviendas unifamiliares todavía no han superado el máximo de 1.429 euros.

La superficie media de la vivienda en España aumentó un 0,5% interanual, alcanzando los 112,7 metros cuadrados en 2025 frente a los 112,1 del año anterior.

## Los indicadores descartan una situación similar a 2008

Agencias MADRID.

Un estudio de Funcas concluye que no existe evidencia macroeconómica de una burbuja inmobiliaria generalizada en España comparable a la que causó la crisis financiera e inmobiliaria de 2008, aunque sí se observa un episodio de “fuerte tensión de precios” en muchos mercados locales.

El autor del análisis, José García Montalvo, explicó ayer que, a pesar

de que el rápido crecimiento del precio de la vivienda en 2024 y 2025 ha generado el temor de que el sector inmobiliario esté entrando en un nuevo proceso de formación de una burbuja inmobiliaria similar a la del periodo anterior de 2008, los resultados macro muestran que el auge actual se apoya en fundamentos reales.

El crecimiento del PIB y del empleo, el notable aumento de la población y los menores tipos de inte-

rés explican la mayor parte del incremento de los precios, mientras que la tasa de construcción se sitúa muy por debajo de la formación de hogares y el crédito al sector inmobiliario y a los hogares se mantiene en niveles moderados, con indicadores alejados de los observados en la crisis de 2008.

Así, la parte del aumento de los precios que no puede atribuirse a los fundamentales es “acotada”, en contraste con el episodio ante-

rior, cuando una proporción muy elevada del encarecimiento resultaba inexplicable por los factores fundamentales.

Por su parte, las finanzas familiares están mucho más saneadas que en el año 2008, y el crédito a actividades inmobiliarias y la construcción está en una proporción muy inferior del PIB, siendo los indicadores de la calidad del crédito también son mejores que en el proceso que derivó en la crisis inmobiliaria.