

Solvia Market View IT 2025

Balance y previsiones
del mercado inmobiliario

Solvia



Índice ↘



- 00 **Prólogo** *pág. 05*
- 01 **Entorno macroeconómico** *pág. 06*
- 02 **Tendencias** *pág. 08*
- 03 **Transacciones** *pág. 10*
- 04 **Obra nueva** *pág. 12*
- 05 **Precio de la vivienda** *pág. 14*
- 06 **Hipotecas** *pág. 18*
- 07 **Mercado del alquiler** *pág. 20*
- 08 **Foco grandes ciudades: Madrid y Barcelona** *pág. 24*
- 09 **Vivienda de costa** *pág. 30*



Prólogo

El mercado residencial español cerró 2024 en plena expansión, con elevados niveles de actividad y una fuerte presión sobre los precios de venta y alquiler. Esta dinámica se ha consolidado en el [primer trimestre de 2025](#), con [subidas interanuales del 19,9% en las transacciones y del 11,4% en los precios de compraventa](#). También destaca el repunte del 19,4% en los visados de obra nueva, un avance que, aunque contribuirá a aliviar gradualmente el déficit de activos disponibles para comprar y alquilar, sigue siendo insuficiente para equilibrar la oferta. Como consecuencia, [el encarecimiento de los activos](#), que también supera el 10% en el caso del alquiler, [continúa siendo uno de los principales desafíos en materia de acceso a la vivienda](#).

Este contexto de elevada demanda, presión sobre los precios y crecimiento de la actividad constructora plantea un escenario de gran dinamismo, pero también de tensiones estructurales que es necesario abordar. El acceso a la vivienda se está convirtiendo en una barrera creciente para algunos segmentos de la población, especialmente

para los jóvenes, y superar este reto exigirá medidas estructurales que fomenten la promoción de vivienda asequible, impulsen la colaboración público-privada y favorezcan el desarrollo de nuevos modelos residenciales adaptados a la realidad demográfica y económica. En este escenario, [actores como Solvia tenemos un papel clave como dinamizadores del mercado](#).

Con este contexto como punto de partida, en las páginas que siguen ofrecemos un análisis detallado de la evolución del mercado inmobiliario durante el primer trimestre de 2025. Examinamos el entorno macroeconómico, las dinámicas de compraventa, la evolución de precios, el comportamiento del mercado de costa y otros factores clave que están configurando el sector. Asimismo, incorporamos previsiones actualizadas que ayudarán a anticipar los principales movimientos del mercado en los próximos meses, en un escenario económico en transformación constante.

Enrique Tellado,
CEO de Intrum y
presidente de Solvia

Entorno
macroeconómico

¿Cuáles fueron los principales indicadores macroeconómicos que impactaron el mercado inmobiliario español en el primer trimestre de 2025?

Principales datos económicos

Según los datos provisionales del INE, el Producto Interior Bruto (PIB) de España creció un 0,6% en el primer trimestre de 2025 respecto al trimestre anterior. En comparación con el mismo periodo del año pasado, el avance fue del 2,8%, una cifra que, aunque positiva, se sitúa por debajo de los incrementos del 3,5%, 3,3% y 3,2% registrados en los trimestres anteriores, en una coyuntura internacional marcada por la inestabilidad geopolítica y la ralentización del comercio global.

Según las últimas previsiones del Banco de España, la economía española crecerá un 2,4% en 2025, lo que confirma una evolución favorable a corto plazo, pese a una ligera revisión a la baja. A partir de 2026, se prevé que el crecimiento se modere progresivamente, un 1,8% en 2026 y 1,7% en 2027, reflejando un escenario más estabilizado y propio de una fase de madurez del ciclo económico.

Por otro lado, en marzo, la tasa interanual del Índice de Precios de Consumo (IPC) se

situó en el 2,3%, lo que supone una caída de cinco décimas frente al 2,8% registrado al cierre del último trimestre de 2024, y por debajo también del 2,9% de enero y el 3% de febrero, lo que apunta a una progresiva contención de las presiones inflacionistas. En términos mensuales, el IPC subió un 0,1%, un ritmo más moderado en comparación con el 0,5% de diciembre, el 0,2% de enero y el 0,4% de febrero.

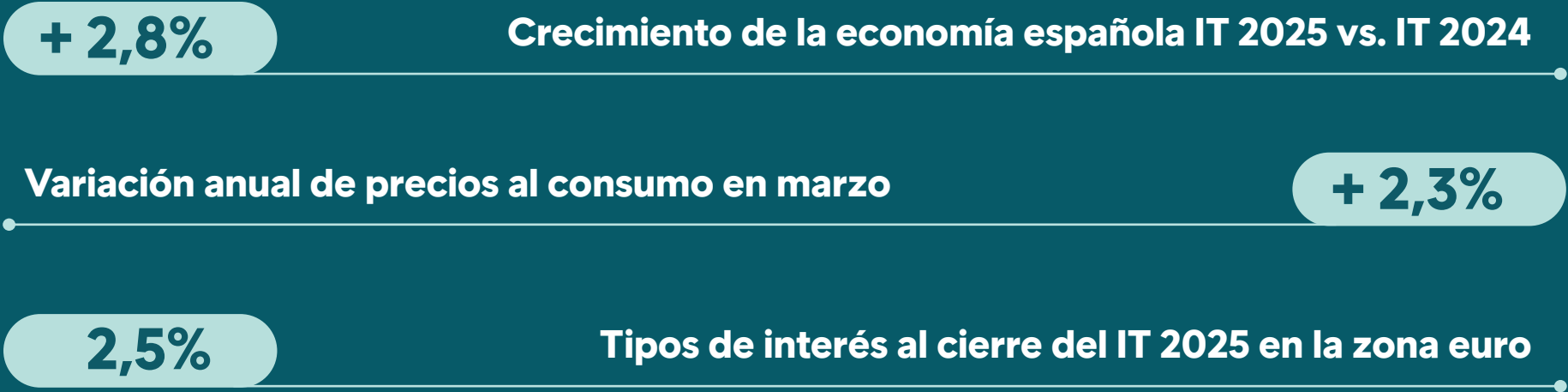
En este contexto, el Banco de España ha revisado al alza sus estimaciones de inflación para finales de 2025, situándola en un 2,4%, cuatro décimas más que la previsión anterior, lo que indica que la presión sobre los precios no disminuirá a corto plazo. Para 2026, se espera una moderación hasta el 1,7%, aunque en 2027 podría repuntar hasta el 2,5%, reflejando la persistencia de factores que complican la estabilidad de precios y el poder adquisitivo.

Al mismo tiempo, en marzo, el Banco Central Europeo (BCE) decidió bajar los

tipos de interés hasta el 2,5%, una caída significativa desde el 3% de diciembre y el 4,5% registrado en marzo de 2024. Esta medida representa un alivio para los hipotecados y seguiría reactivando el mercado inmobiliario, estimulando tanto la adquisición de viviendas como la entrada de nuevos inversores en el sector.

Simultáneamente, el euríbor a 12 meses, la referencia clave para las hipotecas variables en España, terminó marzo en un 2,398%, mostrando una caída superior a un punto respecto al 3,718% registrado hace un año. También se mantuvo por debajo de las cifras de enero (2,525%) y febrero (2,407%), lo que podría reducir la presión financiera sobre los hipotecados y dinamizar la demanda de crédito, facilitando así el acceso a la vivienda.

*Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España.



Tendencias

En el primer trimestre de 2025, aumentan los precios de la vivienda en compra y alquiler y se incrementan las compraventas y los visados de obra nueva, mientras que la contratación de hipotecas cae trimestralmente.

Balance y previsiones

Entre enero y marzo, el mercado inmobiliario en España mostró un aumento en los precios de la vivienda, tanto en compra como en alquiler, y un crecimiento en las transacciones y la concesión de visados de obra nueva, pero la contratación de hipotecas disminuyó. Todo esto, en un contexto económico de inflación controlada y una nueva reducción de los tipos de interés.

Durante este periodo, el precio medio de la vivienda se situó en 2.226 €/m², reflejando un crecimiento del 2,9% respecto al trimestre anterior y un aumento del 11,4% en comparación con el mismo trimestre del año pasado, reafirmando la tendencia alcista.

Asimismo, se registraron un total de 181.625 compraventas de viviendas, lo que supone un aumento del 5,3% respecto al trimestre anterior y un fuerte crecimiento del 19,9% en comparación con el mismo periodo del año pasado. En el sector hipotecario, se formalizaron 119.026 préstamos, lo que supone una caída del 3,9% respecto al trimestre anterior, pero un aumento del 9,3% en comparación con el mismo periodo de 2024. Estos números reflejan un mercado hipotecario que, aunque muestra una

desaceleración puntual, justificada por unas compraventas menos dependientes de este tipo de créditos, sigue creciendo a nivel interanual gracias a una demanda constante y unas condiciones financieras relativamente favorables.

Paralelamente, el mercado del alquiler siguió su curso al alza, alcanzando un precio medio mensual de 13,9 €/m². Esto supone un incremento moderado del 2,2% respecto al trimestre anterior y un crecimiento más marcado, del 11,2%, comparado con los primeros meses de 2024. Como ocurre en el sector de compraventa, estos datos ponen de manifiesto el constante desequilibrio entre oferta y demanda, especialmente en las grandes ciudades, donde la falta de viviendas disponibles continúa empujando los precios.

En cuanto a la obra nueva, durante el primer trimestre del año, se concedieron 36.102 licencias para la construcción de viviendas, lo que supone un incremento del 10,4% respecto al trimestre anterior y un crecimiento interanual del 19,4%. Este aumento refleja un dinamismo creciente en el sector promotor, que podría ayudar a reducir el desajuste entre la oferta y la demanda, contribuyendo

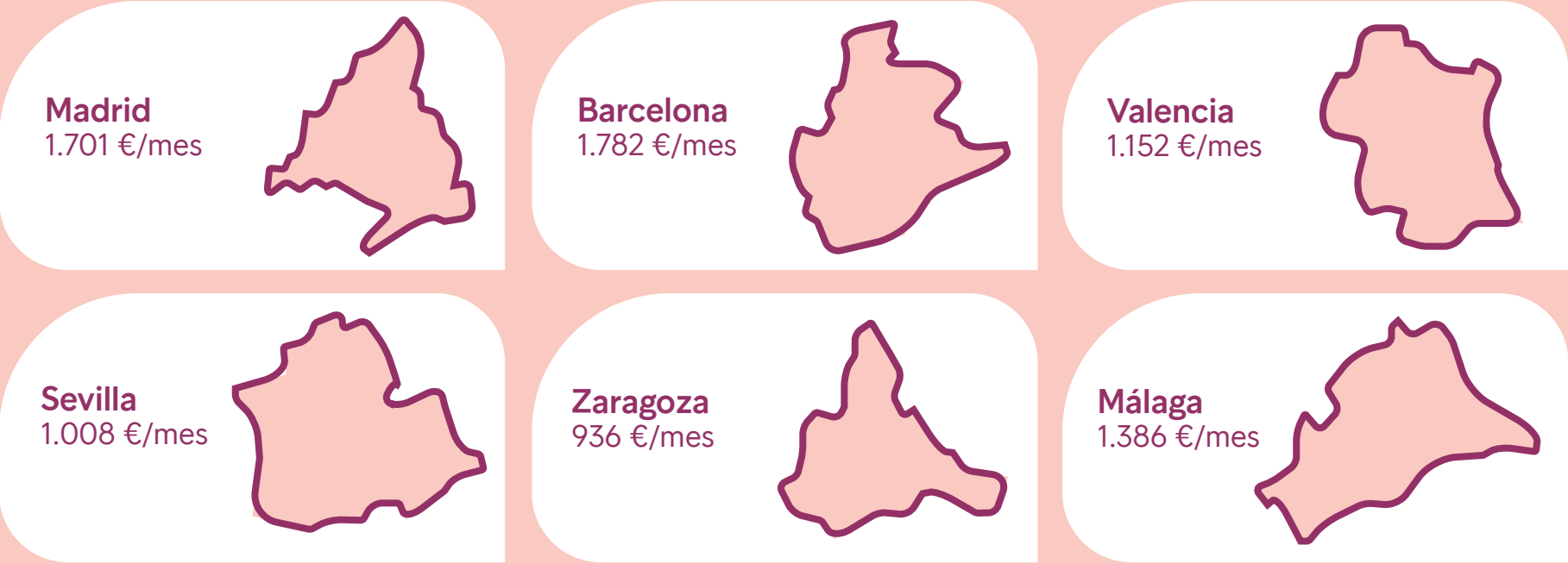
así a moderar la subida de los precios en el mercado residencial.

Para finales de 2025, se espera que el mercado inmobiliario español continúe con su crecimiento en transacciones, estimándose un aumento interanual de entre el 5% y el 7%. Asimismo, se prevé que los precios de la vivienda mantengan una tendencia al alza, con incrementos estimados también entre el 5% y el 7%.

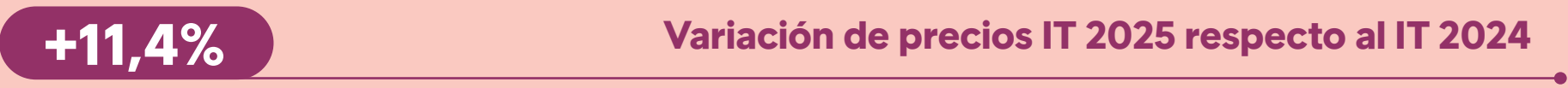
Por su parte, todo indica que los precios de los alquileres seguirán subiendo, con un incremento esperado por encima del 10%, impulsado, sobre todo, por la continua falta de oferta y una demanda que se mantiene fuerte y constante.

Por último, pese a los desafíos que enfrenta el sector de obra nueva, como la incertidumbre en la normativa, la limitada disponibilidad de suelo urbanizable, la escasez de mano de obra cualificada y el elevado coste de los materiales, se espera que la concesión de visados aumente entre un 8% y un 10% para finales de 2025.

El mercado del alquiler en algunas de las provincias principales*



*Fuente: agregadores inmobiliarios y análisis Solvia



- “El precio medio de las viviendas continúa creciendo debido al desequilibrio entre oferta y demanda, alcanzando un aumento interanual de doble dígito.”
- “En el primer trimestre de 2025, las compraventas aumentaron un 5,3% respecto al trimestre anterior y un 19,9% en comparación con el mismo periodo del año pasado.”
- “Durante los primeros tres meses del año, se aprobaron 36.102 permisos de construcción, un 10,4% más que en el trimestre anterior y un 19,4% más que en el mismo periodo de 2024.”

* Aplicado a una vivienda con una superficie de 90m²

03

Transacciones

Las operaciones de compraventa aumentaron un 19,9% interanual durante los tres primeros meses de 2025.

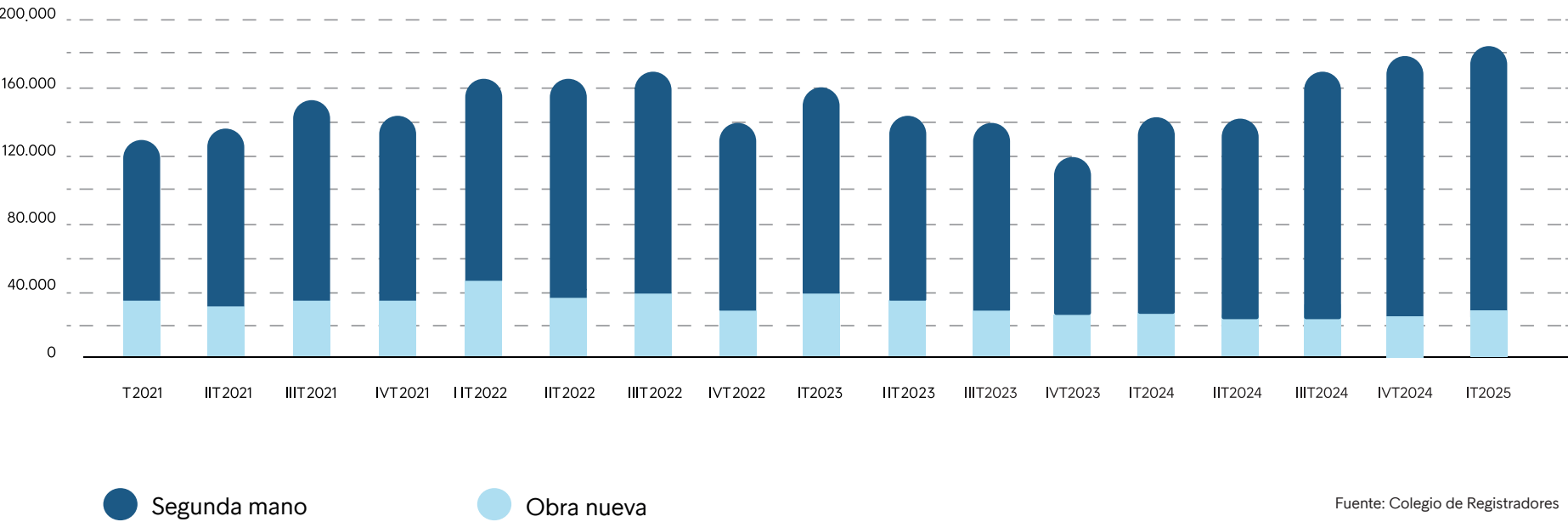
Evolución de las transacciones 2021/2025 (IT) en España

En los tres primeros meses del año, se cerraron 181.625 operaciones de compraventa, alcanzando el nivel más alto desde mediados de 2007. Esta cifra representa un aumento del 5,3% respecto al trimestre anterior y un destacado incremento del 19,9% en comparación con el mismo periodo de 2024, arrancando el año con una notable actividad y dinamismo.

Las compraventas de viviendas de segunda mano sumaron 139.669 operaciones, lo que

supone el 76,9% del total. Este segmento creció un 4,3% respecto al trimestre anterior y un sólido 16,1% en comparación con el mismo periodo de 2024. En cuanto a la obra nueva, se registraron 41.956 transacciones, equivalentes a 23,1% del mercado, lo que supone un incremento interanual del 34,4% y un avance trimestral del 8,5%.

Según las previsiones de Solvia, el mercado inmobiliario cerrará 2025 con un incremento interanual en el volumen de transacciones



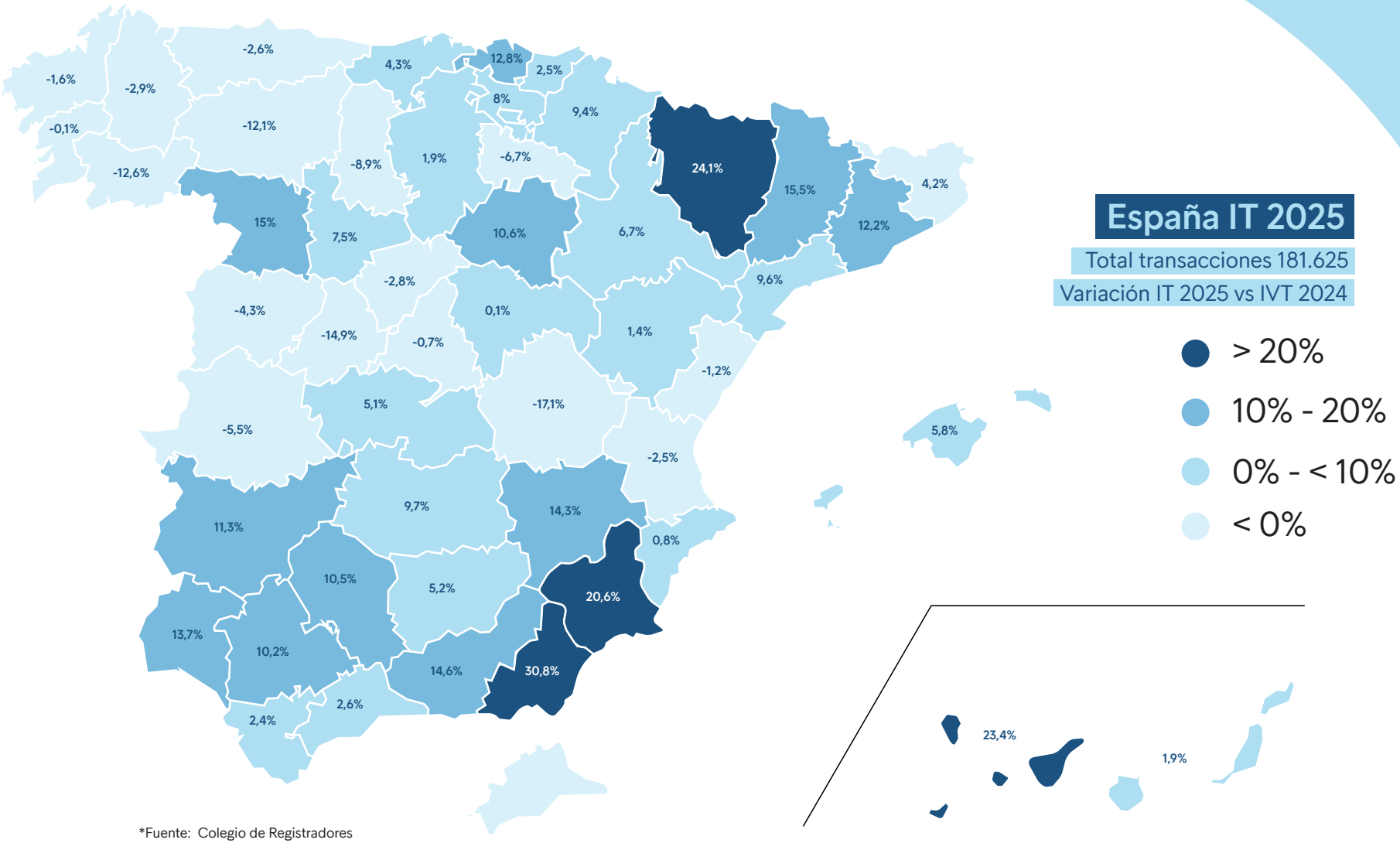
Evolución trimestral de las transacciones por provincias

El análisis de las operaciones de compraventa de vivienda pone de manifiesto marcadas disparidades territoriales. Un total de dieciséis provincias registraron descensos en el número de transacciones, siendo las caídas más severas las de Cuenca (-17,1%), Ávila (-14,9%) y Ourense (-12,6%). En el lado opuesto, el mercado mostró un notable dinamismo en Almería, Huesca, Tenerife y la Región de Murcia, donde las operaciones repuntaron más de un 20%. Además, otras once provincias experimentaron subidas de doble dígito, lo que confirma la solidez de la demanda en diversas zonas del país.

En términos interanuales, solo Lugo y Navarra registraron descensos en las transacciones inmobiliarias, con caídas del 12,6% y del 11,7%. En el lado opuesto, Almería, Zamora y Toledo

lideraron los aumentos, con incrementos del 48,1%, 47,8% y 42,3%, reflejando un atractivo crecente en estas áreas. Por su parte, Las Palmas, Huesca y Girona registraron crecimientos más moderados, que oscilaron entre el 1,9% y el 4,9%, lo que refleja mercados con una demanda sólida pero más estable.

En cuanto al volumen total de transacciones, Madrid volvió a liderar el ranking con más de 20.000 operaciones, pese a registrar una ligera reducción del 0,7% respecto al trimestre anterior. Barcelona se situó en segundo lugar con 19.618 compraventas, mientras que Alicante y Valencia continuaron consolidándose al superar nuevamente la barrera de las 10.000. En el extremo opuesto, Palencia, Teruel y Soria registraron menos de 500 operaciones, mostrando, por su tamaño, un mercado mucho más reducido.



04

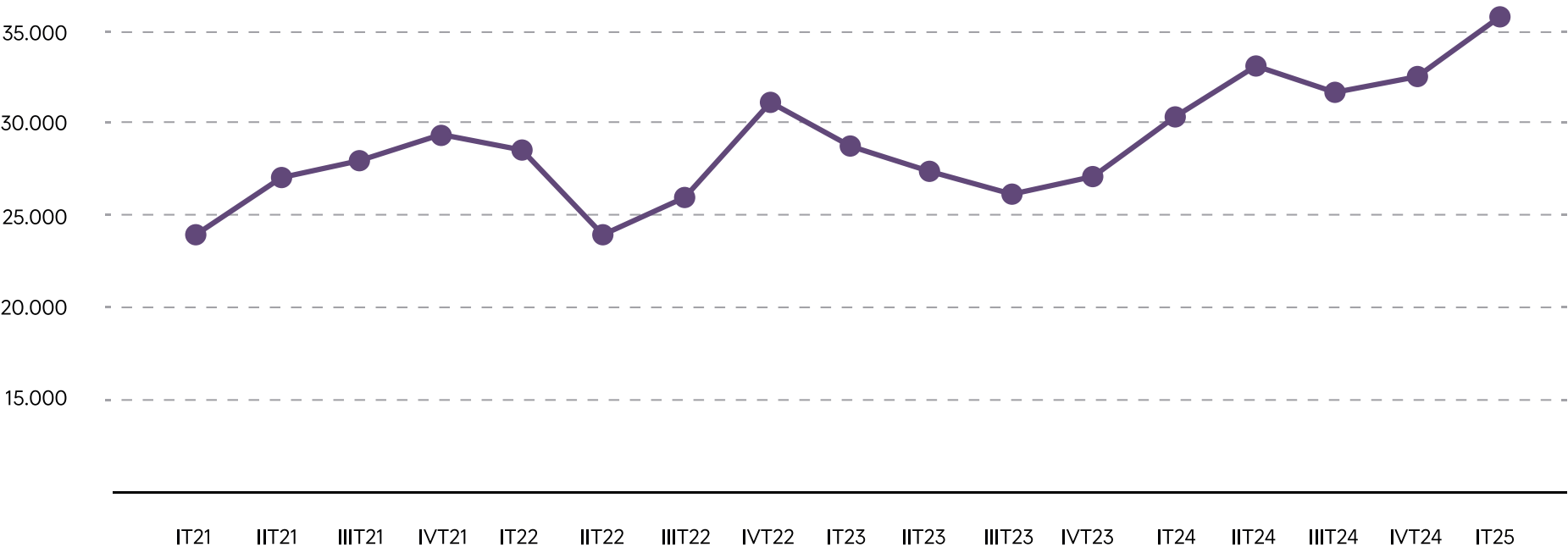
Obra nueva

Los permisos de construcción de viviendas nuevas aumentaron casi un 20% interanual en el primer trimestre de 2025, con Madrid y Sevilla como las áreas con mayor volumen de actividad.

Evolución de las viviendas visadas por trimestre

Durante el primer trimestre de 2025, se aprobaron 36.102 permisos para la construcción de nuevas viviendas, lo que representa un avance del 10,4% en comparación con las 32.713 licencias emitidas en los tres meses anteriores. En términos interanuales, el aumento es aún más notable: un 19,4% más que las 30.248 autorizaciones contabilizadas entre enero y marzo de 2024.

Así, se consolida una tendencia ascendente en la actividad promotora, lo que podría contribuir a paliar el desequilibrio existente entre oferta y demanda, aliviando parcialmente la presión alcista sobre los precios residenciales y facilitando un acceso



*Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Evolución de las viviendas visadas por año

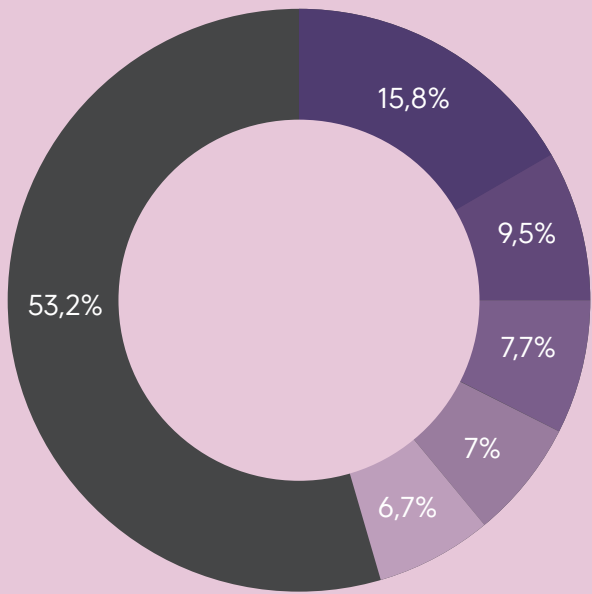


*Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Distribución regional de los visados de obra nueva (% sobre el total)

Durante los tres primeros meses de 2025, Madrid, Sevilla, Barcelona, Almería y Valencia destacaron como las provincias con el mayor número de licencias concedidas para nuevos proyectos residenciales, acumulando entre todas el 46,8% del total nacional.

En este periodo, la Comunidad de Madrid recuperó el primer puesto en el número de licencias, superando a Sevilla, que lideraba el trimestre anterior. Con 5.722 autorizaciones, concentró el 15,8% del total nacional y registró un fuerte repunte del 80,7% frente al trimestre previo.



- Madrid (5.722)
- Sevilla (3.443)
- Barcelona (2.786)
- Almería (2.520)
- Valencia (2.408)
- Resto de España (19.223)

*Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Precio de la vivienda

Los precios de los inmuebles residenciales mantienen su tendencia alcista en 2025, con una subida del 2,9% frente al trimestre anterior y del 11,4% en términos interanuales.

Evolución de precios 2021 – 2025 (IT) en España

Entre los meses de enero y marzo, el precio promedio de la vivienda se situó en 2.226 €/m², marcando un alza del 2,9% respecto al trimestre previo y un avance del 11,4% en comparación con el primer trimestre de 2024. Estos datos confirman un interés constante de nuevos compradores y la escasez de inmuebles disponibles.

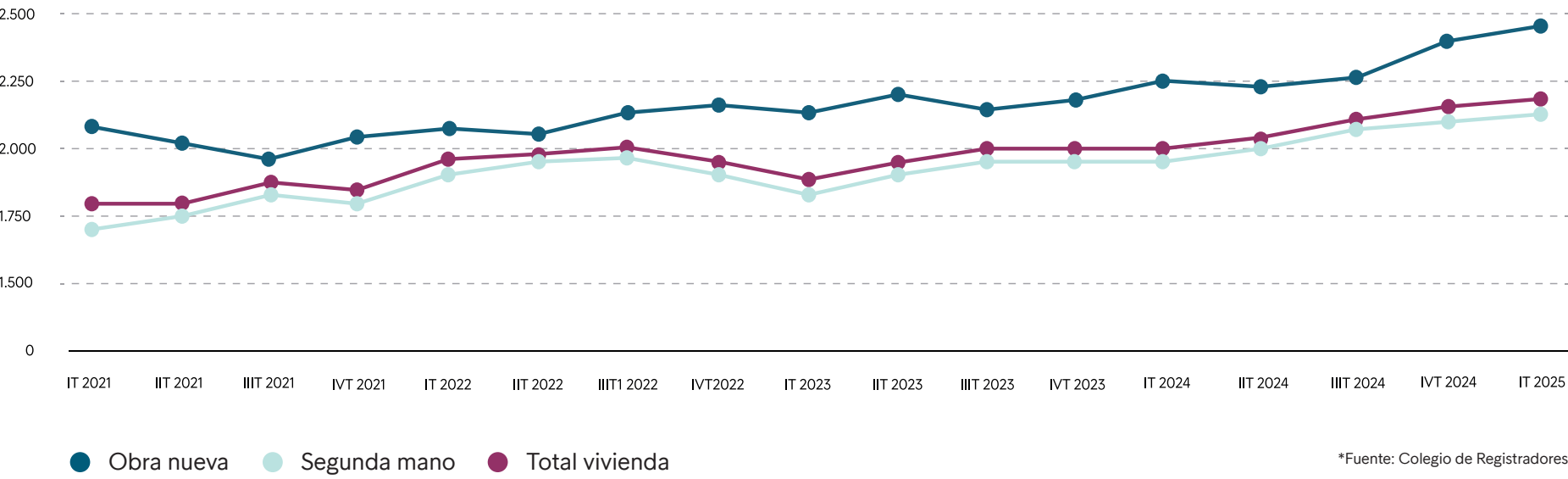
Por su parte, el sector de viviendas de obra nueva experimentó un sólido

aumento del 11% en comparación con el primer trimestre de 2024, alcanzando un precio medio de 2.467 €/m², y reflejando la fortaleza sostenida del mercado. A nivel trimestral, el crecimiento fue del 5,5%.

En cuanto a las viviendas de segunda mano, el precio medio alcanzó los 2.153 €/m², registrando un crecimiento trimestral del 1,9%. El avance interanual fue del 11%, igualando, así, el ritmo de subida registrado en el mercado de obra

nueva, y mostrando la solidez y fortaleza que sostiene a ambos segmentos.

Se espera que hacia finales de 2025, los precios continúen su tendencia al alza, con un incremento estimado de entre el 5% y el 7%. Un crecimiento motivado por la escasez de viviendas disponibles y por un contexto económico favorable, que continúa reforzando la confianza de promotores, compradores e inversores en el sector.



Precio de compra medio IT 2025 por provincias

Madrid se mantiene como la provincia con los precios residenciales más elevados, situándose en 3.955 €/m². Justo detrás se coloca Guipúzcoa, que escala al segundo puesto con 3.847 €/m², desbancando a Islas Baleares, que pasa al tercero con 3.822 €/m². Málaga, Vizcaya, Barcelona y Tenerife también figuran entre las más caras, todas con valores por encima de los 2.800 €/m². En contraste, Cáceres y Ciudad Real destacan como los mercados más accesibles, con precios que no alcanzan los 800 €/m².

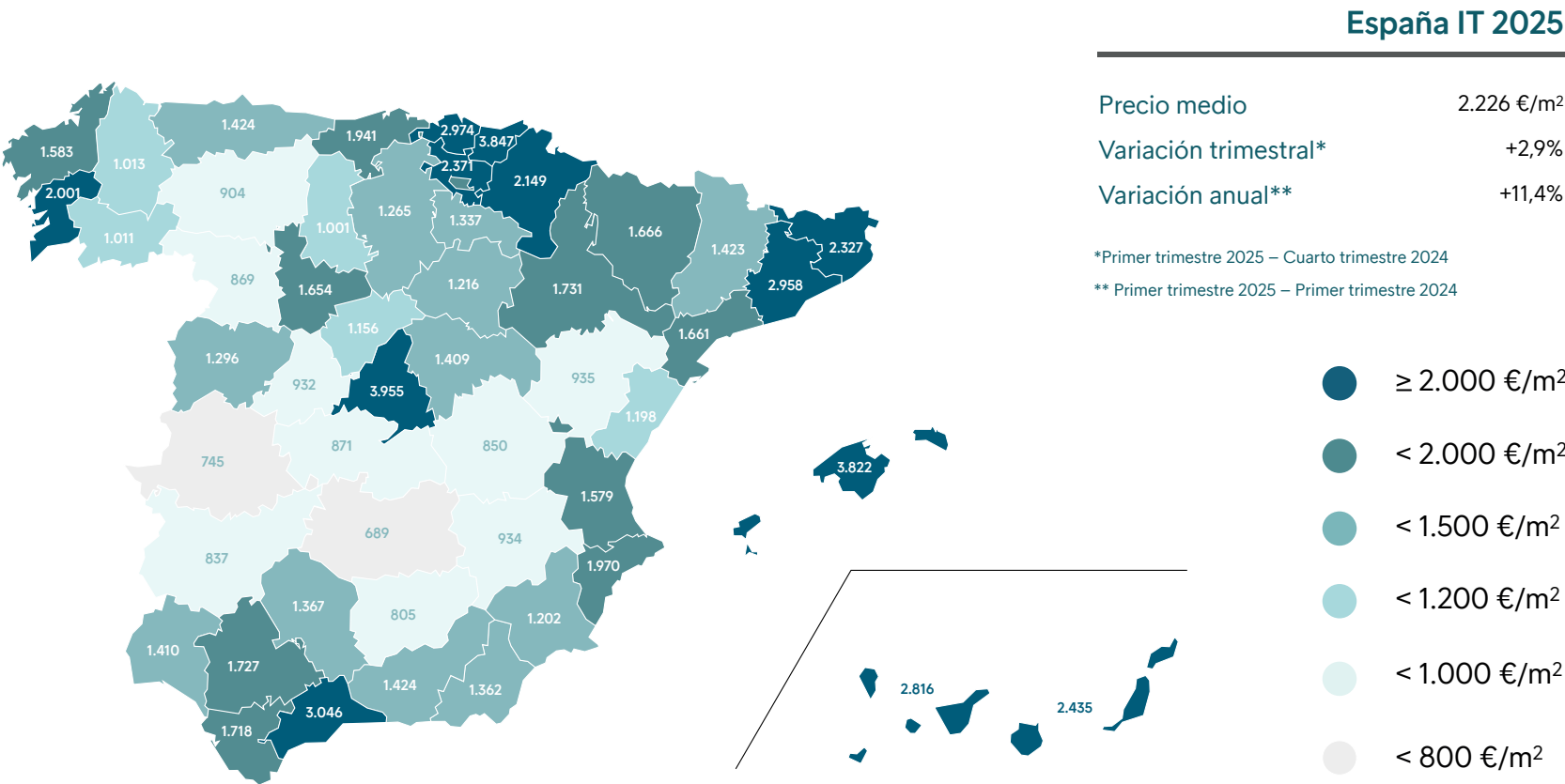
Frente al mismo periodo del año pasado, 45 provincias registraron incrementos en el precio de la vivienda. Sevilla lideró este repunte con un destacado 23,9%, seguida de cerca por Tenerife, Málaga, Madrid y Segovia, que también protagonizaron subidas relevantes, con variaciones que oscilaron entre el 18,2% y el 20,7%. En el lado opuesto, Cáceres fue la única provincia con una caída pronunciada, anotando un retroceso del 17,6%.

En términos trimestrales, 33 provincias registraron incrementos en el precio de la vivienda, siendo Córdoba la más destacada con una subida del 19%. También sobresalieron Teruel, Las Palmas, Sevilla, Tenerife, Málaga y Guadalajara, todas con alzas superiores al 10%, reflejando un impulso significativo en estas zonas. Por el contrario,

Cáceres y Cuenca protagonizaron los retrocesos más acusados, con bajadas del 15,3% y el 23,6%, respectivamente, lo que pone de relieve la volatilidad de algunos mercados.

El mercado de vivienda nueva mantuvo los precios más altos en Guipúzcoa (4.792 €/m²), Madrid (4.003 €/m²) y las Islas Baleares (3.749 €/m²), replicando la tendencia del trimestre previo. En el extremo opuesto, Ciudad Real (790 €/m²), Cáceres (747 €/m²) y Jaén (733 €/m²) destacaron por sus precios más accesibles. Respecto a la variación trimestral, Ávila y Córdoba encabezarón los aumentos con incrementos superiores al 30%, mientras que Castellón y Cáceres sufrieron fuertes caídas, del 34,4% y 51,9% respectivamente.

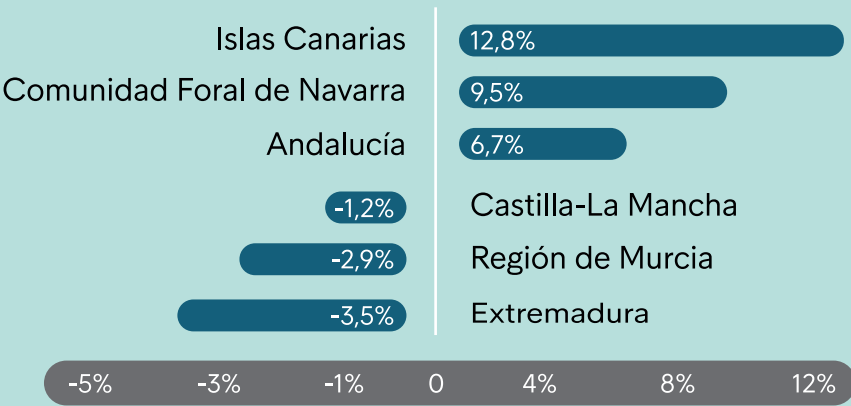
En el segmento de vivienda usada, Madrid, Islas Baleares y Guipúzcoa destacaron con precios que superaron los 3.500 €/m². Por otro lado, doce provincias presentaron valores por debajo de los 1.000 €/m², entre las que sobresalen Badajoz, Cuenca, Cáceres y Ciudad Real. En cuanto a la evolución trimestral, Las Palmas, Teruel, Tenerife y Soria mostraron incrementos superiores al 10%, a la vez que Cáceres sufrió una fuerte caída del 51,9%, y Almería, Salamanca y Ávila registraron descensos que oscilaron entre el 5,1% y el 9,6%.



Evolución de los precios de vivienda por comunidades autónomas IT 2025 - IVT 2024

Pese al repunte generalizado en los precios de compraventa a nivel nacional, cinco comunidades autónomas rompieron la tendencia con descensos. Extremadura lideró las caídas con un retroceso del 3,5%, seguida por la Región de Murcia (-2,9%), Castilla-La Mancha (-1,2%), Cataluña (-0,6%) y La Rioja (-0,3%), lo que refleja una evolución a la baja en ciertas regiones de España.

En el resto del territorio nacional, los precios de la vivienda subieron de forma generalizada. Islas Canarias encabezó las subidas con un 12,8%, seguidas de Navarra (9,5%) y Andalucía (6,7%).



*Fuente: Colegio de Registradores



06

Hipotecas

La formalización de hipotecas disminuye un 3,9% respecto al trimestre anterior, pero mantiene una trayectoria positiva a nivel interanual.

Evolución del número de hipotecas (IT 2025) en España

En los tres primeros meses de 2025, se registraron 119.026 hipotecas sobre viviendas, lo que representa una caída del 3,9% frente al trimestre previo, pero un aumento del 9,3% en relación con el primer trimestre de 2024, cuando se firmaron 108.910 préstamos. Estos datos evidencian un mercado hipotecario que, a pesar de cierta ralentización puntual, mantiene una tendencia de crecimiento anual, impulsada por una demanda sostenida y condiciones financieras relativamente accesibles.

La disminución en el número de hipotecas, pese al aumento en las compraventas, podría estar relacionada con que solo el 65,5% de las operaciones se financiaron mediante crédito hipotecario. Una cifra que representa una caída de 6,3 puntos respecto al último trimestre de 2024 y que se acerca a niveles del tercer trimestre. Asimismo, este porcentaje es inferior al

71,9% registrado en el mismo periodo del año anterior, lo que sugiere un posible menor recurso a la financiación hipotecaria en estas transacciones frente a los niveles de hace un año.

La cuota hipotecaria media alcanzó los 745,3 euros mensuales, mostrando un ligero repunte del 0,2% respecto al trimestre anterior y un aumento del 1,4% en comparación con el mismo periodo de 2024. Las regiones con los pagos mensuales más elevados continúan siendo las Islas Baleares y la Comunidad de Madrid, con 1.332,4 y 1.137,1 euros, respectivamente, mientras que en Extremadura los importes se mantienen por debajo de los 500 euros. En cuanto a las mayores subidas trimestrales, destacaron Islas Baleares, La Rioja y Aragón, con incrementos del 11,7%, 9,8% y 4,7%, respectivamente.

Respecto a los tipos de interés, las hipotecas a tipo fijo continúan siendo las más demandadas, representando el 67,1% del total, una cifra superior al 64,5%, 62,4% y 56,3% registrado en los tres trimestres anteriores. Por otro lado, la duración media de los préstamos hipotecarios ha bajado ligeramente, ubicándose en 25,25 años, lo que implica una reducción del 0,3% respecto al trimestre previo, aunque sigue siendo un 4,9% más alta que en el mismo periodo de 2024.

Si la tendencia a la baja en los tipos de interés continúa hasta finales de 2025, se espera un entorno crediticio más favorable. Esto impulsaría que la formalización de hipotecas sea mayor que hace un año, pero que el crecimiento que venimos experimentando en los últimos meses se modere a causa de factores como una mayor presencia de compradores por reposición o inversores extranjeros.

Variación trimestral de la contratación de hipotecas por comunidades autónomas

Andalucía (22.546), Cataluña (21.586) y la Comunidad de Madrid (16.720) continúan liderando la actividad hipotecaria, consolidándose como los principales motores del mercado inmobiliario. En contraste, Navarra, con 1.352 contratos, y La Rioja, con 853, registran los niveles más bajos de formalización de hipotecas.

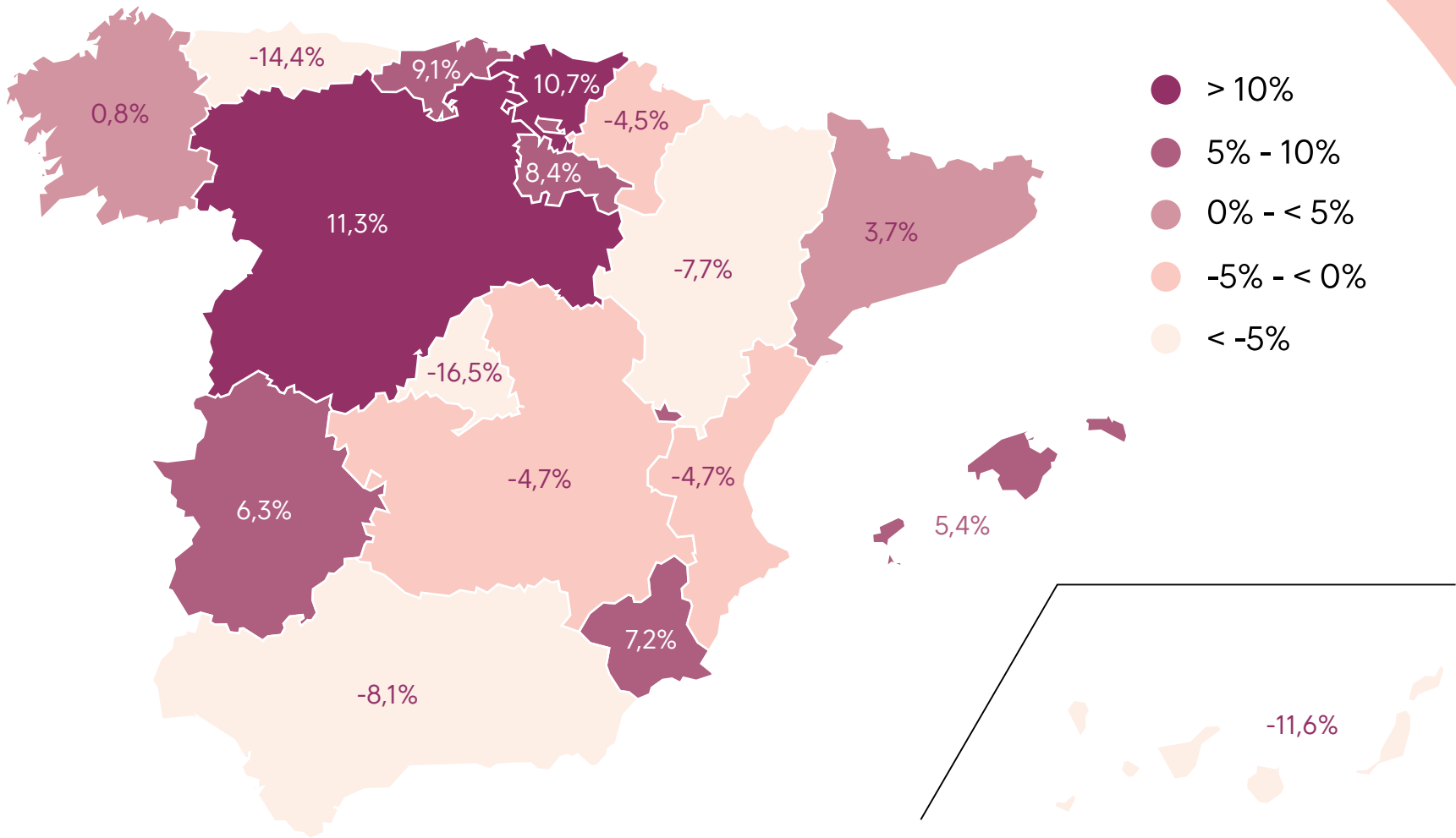
En el último trimestre, nueve comunidades autónomas han visto un aumento en la contratación de hipotecas. Castilla y León lidera con un crecimiento del 11,3%, seguida por el País Vasco con un 10,7% y Cantabria con un 9,1%. En contraste, la Comunidad de Madrid y el Principado de Asturias sufrieron los mayores ajustes, con descensos del 16,5% y 14,4%, respectivamente.

En cuanto a la evolución interanual, La Rioja, Cantabria y la Región de Murcia sobresalen con incrementos destacados del 54,8%, 44,7% y 41,5%, respectivamente, mostrando un fuerte dinamismo. Por otro lado, únicamente en las Islas Canarias, la Comunidad Foral de Navarra y la Comunidad de Madrid se observaron disminuciones, siendo muy leve en Canarias con apenas un 0,1%, mientras que en Navarra y Madrid las caídas fueron mucho más pronunciadas, del 16,1% y del 35%, respectivamente.

España IT 2025

Variación trimestral*	-3,9%
Variación interanual**	+9,3%

*Primer trimestre 2025 – Cuarto trimestre 2024
**Primer trimestre 2025 – Primer trimestre 2024



*Fuente: Colegio de Registradores

Mercado del alquiler

El precio del alquiler se incrementa tanto a nivel trimestral como en tasa interanual, con Barcelona, Madrid e Islas Baleares manteniéndose como las provincias con los costes más elevados.

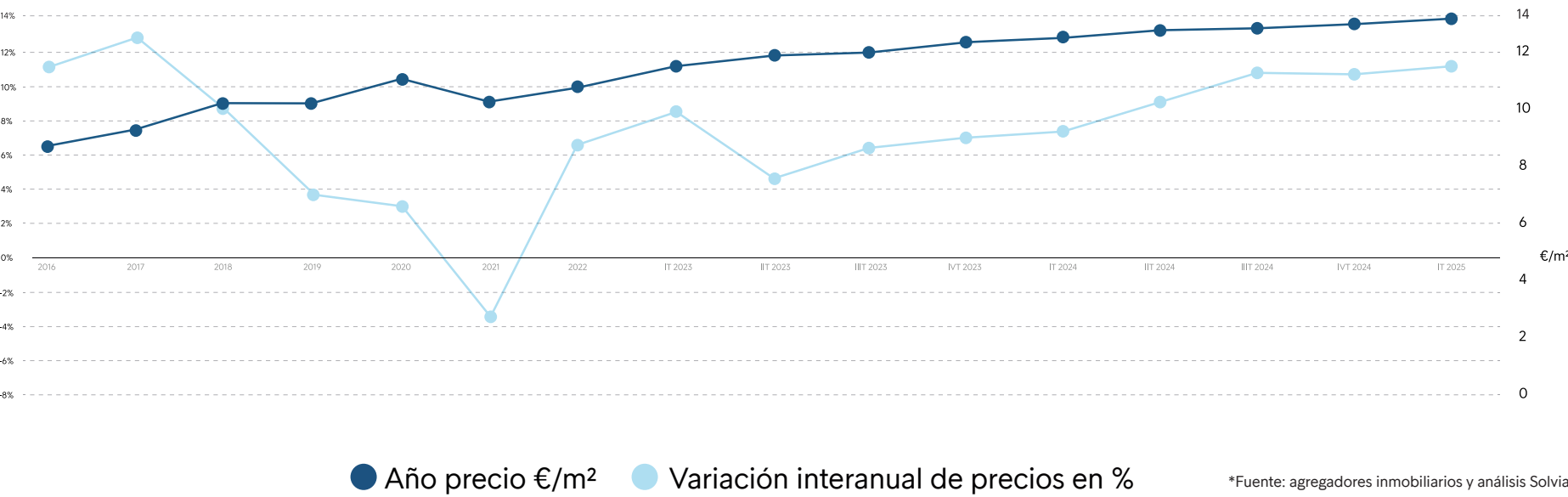
Evolución de los precios 2016-2025 (IT) en España

En los primeros tres meses de 2025, el precio medio del alquiler se situó en 13,9 euros por metro cuadrado al mes, con un aumento trimestral del 2,2%, ligeramente por debajo del 2,3% registrado en el trimestre anterior. En términos interanuales, el alza fue del 11,2%, superando en seis décimas el crecimiento del 10,6% del periodo previo.

Este escenario evidencia que el mercado continúa enfrentando una demanda mucho mayor que la oferta disponible. Una diferencia que intensifica las dificultades para los inquilinos que buscan alquileres asequibles, especialmente en las áreas metropolitanas, donde la presión sobre la vivienda es más fuerte. Como consecuencia, muchos arrendatarios se ven impulsados

a buscar alternativas en zonas periféricas, donde los precios suelen ser más bajos.

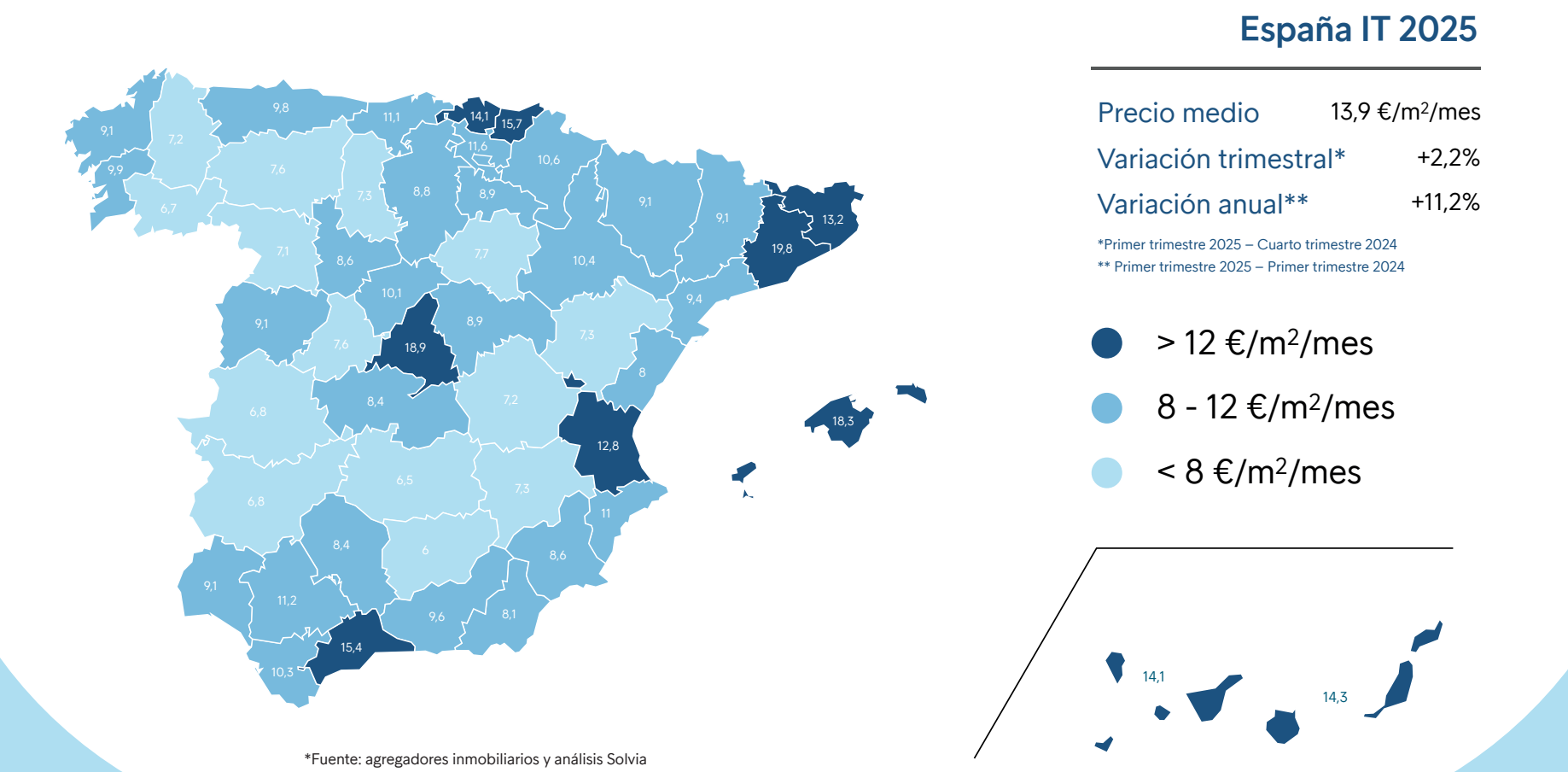
Para el cierre de 2025, se proyecta que los precios del alquiler mantengan un crecimiento superior al 10% interanual, lo que sugiere que la presión en el mercado seguirá siendo elevada a lo largo del ejercicio.



Rentas medias de alquiler IT 2025 por provincias €/m²/mes

El mercado del alquiler en España presenta marcadas diferencias territoriales, con una brecha cada vez más evidente entre las zonas de mayor presión y aquellas con menor tensión. Barcelona se mantiene a la cabeza con los precios más elevados, situándose en 19,8 €/m² al mes, seguida por la Comunidad de Madrid, con 18,9 €/m², e Islas Baleares, con 18,3 €/m². También destacan Guipúzcoa, Málaga, Las Palmas, Tenerife y Vizcaya, donde los precios superan los 14 €/m², consolidándose como puntos con fuerte presión arrendataria.

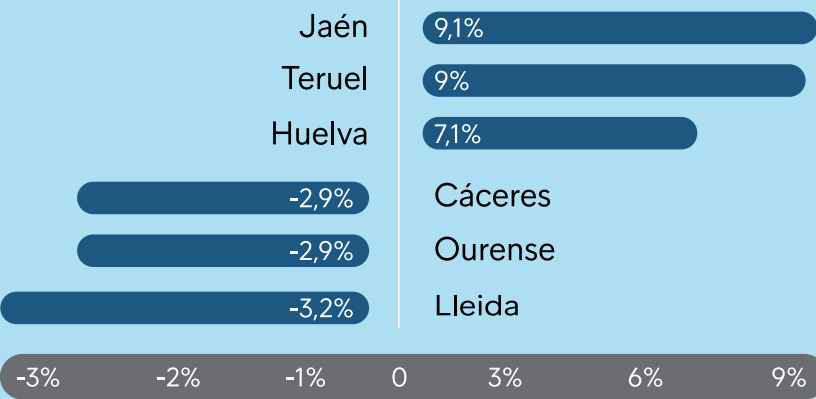
En el extremo opuesto del espectro, provincias como Zamora, Badajoz, Cáceres, Ourense, Ciudad Real y Jaén ofrecen alquileres mucho más accesibles. En estas zonas, los precios se sitúan entre los 6 €/m² y los 7,1 €/m², evidenciando la notable brecha existente con respecto a los mercados más tensionados y cómo las dinámicas locales condicionan el comportamiento del alquiler en cada territorio.



Evolución de las rentas de alquiler IT 2025

Entre enero y marzo, solo seis provincias registraron descensos en el precio del alquiler, frente a la tónica general de incrementos en la mayoría del territorio. Jaén, Teruel, Huelva y Ciudad Real lideraron las subidas, con alzas que oscilaron entre el 6,6% y el 9,1%. En el lado contrario, Lleida, Ourense, Cáceres y Albacete anotaron las mayores caídas, con retrocesos que fueron desde el 2,7% hasta el 3,2%.

En términos interanuales, ninguna provincia registró descensos en los precios del alquiler. Los incrementos más destacados se concentraron en varias provincias del interior. Teruel encabezó la lista con una subida del 19,7%, seguida de cerca por Zamora, donde el alza fue del 18,3%. También se registraron fuertes aumentos en Cuenca, con un 16,1%, así como en Ávila y León, que compartieron un crecimiento del 15,2%.





Foco grandes ciudades: Madrid y Barcelona

El precio de la vivienda continúa al alza en las dos principales ciudades de España, aunque el ritmo de crecimiento es notablemente más elevado en Madrid.

Durante el primer trimestre de 2025, Madrid se mantuvo como la segunda ciudad con los precios de vivienda más elevados en España, solo por debajo de San Sebastián, después de superar a Barcelona en el segundo trimestre de 2023. Este escenario responde a la combinación entre una alta demanda y la escasez de oferta inmobiliaria, factores que continúan impulsando la actividad del mercado en ambas urbes.

El precio medio de la vivienda en la capital creció un 6,3% en el último trimestre frente a los tres meses anteriores, superando el aumento del 3,5% registrado en el periodo anterior, y alcanzando los 4.285 €/m², lo que confirma una clara tendencia al alza en el mercado inmobiliario de la capital. En términos interanuales, el incremento fue aún más significativo, llegando al 15,1%, frente al 7,1% del trimestre previo. Esto refleja

el impacto de diversos factores macroeconómicos que están impulsando esta dinámica.

En cambio, en la Ciudad Condal el precio promedio de la vivienda residencial alcanzó los 3.998 €/m², reflejando un aumento del 1,5% respecto al cuarto trimestre, un crecimiento mucho más moderado que el observado en Madrid y menor al 2,3% registrado en el periodo anterior. Analizando la evolución interanual, el alza fue del 8%, superior al 5,7% de los tres meses previos, aunque sigue estando considerablemente por debajo del ritmo de subida que presenta Madrid.

A continuación, se examina en profundidad la evolución reciente de los precios de la vivienda y las tasas de rentabilidad del alquiler en estas dos ciudades clave.

Madrid

Al igual que en los dos trimestres anteriores, al analizar los distintos distritos de la ciudad, las áreas con los precios más elevados continuaron siendo Salamanca (6.615 €/m²), Chamberí (6.186 €/m²) y Chamartín (5.548 €/m²). En términos trimestrales, los precios aumentaron en todos los distritos, destacando especialmente Ciudad Lineal, Usera, Chamartín y Chamberí, donde se registraron las subidas más pronunciadas, con incrementos que oscilaron entre el 3,9% y el 5,8%.

A nivel interanual, todas las zonas de la ciudad registraron incrementos en los precios de la vivienda. Sobresalen Ciudad Lineal, Usera y Moncloa-Aravaca, con alzas que superaron el 12%, como los distritos con mayor crecimiento. Por su parte, Barajas, Hortaleza y San Blas experimentaron las subidas más moderadas, con aumentos del 3,9%, 5,3% y 6,6%, respectivamente.

En cuanto a la rentabilidad del alquiler, las zonas que ofrecieron los mayores rendimientos fueron Salamanca, Ciudad Lineal, Vicálvaro y Chamberí. En contraste, Arganzuela, San Blas y Barajas se situaron entre las áreas con los retornos más bajos. La rentabilidad media en la ciudad alcanzó el 6,3%, por encima del 5,3%, 5% y 4,7% registrados en los tres trimestres anteriores. Una evolución que resulta especialmente atractiva para los inversores que buscan maximizar el retorno de sus propiedades en el mercado madrileño.

Comportamiento del mercado residencial en Madrid por barrios

Barrio/zona	€/m²	Variación trimestral	Variación interanual	Rentabilidad alquiler
Salamanca	6.615	3%	11,2%	6,9%
Chamberí	6.186	3,9%	10,8%	6%
Chamartín	5.548	4,1%	10%	5,3%
Centro	5.542	3,4%	10,9%	4,8%
Retiro	5.157	3,1%	9%	5,2%
Arganzuela	4.694	1,6%	9,8%	4,5%
Moncloa-Aravaca	4.649	3,6%	12,4%	5,2%
Tetuán	4.267	2,5%	8,2%	5,4%
Hortaleza	4.116	1%	5,3%	4,7%
Fuencarral-El Pardo	4.256	3,4%	7,5%	4,9%
Barajas	3.677	2,8%	3,9%	4,1%
Ciudad Lineal	3.733	5,8%	13,6%	6,5%
Vicálvaro	3.254	2,7%	9,4%	6,3%
Moratalaz	3.077	3,2%	11,7%	5,5%
Villa de Vallecas	2.943	2,3%	7,7%	4,6%
San Blas	2.906	2,9%	6,6%	4,2%
Latina	2.803	3,1%	10,2%	5,7%
Carabanchel	2.696	2,5%	10,2%	6%
Usera	2.480	5,3%	13,2%	5,4%
Puente de Vallecas	2.293	3,2%	8,8%	5,1%
Villaverde	2.236	2,5%	9,8%	5,2%

*Fuente: Tinsa y análisis Solvia

Variación interanual

- > 11%
- 9% - 11%
- 7% - <9%
- 0% - <7%



Barcelona

En Barcelona, Sarrià-Sant Gervasi volvió a posicionarse como el distrito con el precio medio más alto, alcanzando los 5.278 €/m², seguido por Les Corts, con 4.725 €/m², y L'Eixample, con 4.607 €/m². Frente al trimestre anterior, solo Ciutat Vella registró una ligera bajada del 0,8% en sus precios. Por el contrario, los incrementos más destacados, que se situaron entre el 1,6% y el 2,2%, se produjeron en Nou Barris, Sarrià-Sant Gervasi, Les Corts y Sant Andreu, lo que confirma el sostenido atractivo de las zonas más demandadas de la ciudad.

En términos interanuales, los distritos de Sant Martí, L'Eixample y Sant Andreu registraron los mayores aumentos en el precio de la vivienda, con subidas del 7,9%, 7,3% y 6,7%, respectivamente. En contraste, Ciutat Vella mostró el crecimiento más contenido, con apenas un 2,4%, lo que evidencia una evolución desigual entre los distintos barrios de la ciudad, que podría estar vinculada a una mayor saturación del mercado en las zonas más céntricas y consolidadas.

La rentabilidad del alquiler en Barcelona alcanzó el 2,7% en el primer trimestre de 2025, lo que representa un aumento de cuatro décimas respecto al trimestre anterior y casi un punto porcentual por encima del 1,8% registrado en el mismo periodo de 2024. Los distritos con mayores niveles de rentabilidad fueron Sant Martí, Sant Andreu y Sarrià-Sant Gervasi, con retornos situados entre el 2,8% y el 3,8%, consolidándose como zonas atractivas para los inversores. En el otro extremo, Ciutat Vella volvió a destacar por su baja rentabilidad, con cifras por debajo del 2%.

Comportamiento del mercado residencial en Barcelona por barrios

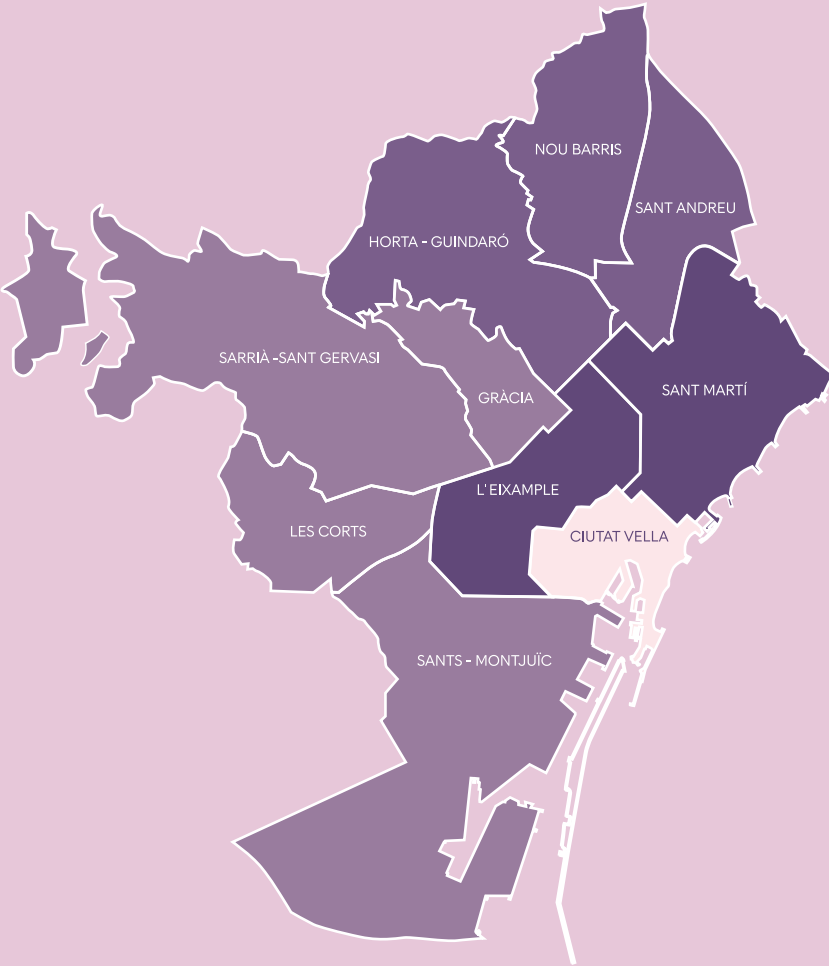
Barrio/zona	€/m²	Variación trimestral	Variación interanual	Rentabilidad alquiler
Sarrià-Sant Gervasi	5.278	1,8%	5,4%	2,8%
Les Corts	4.725	1,6%	4,6%	2,6%
L' Eixample	4.607	1,2%	7,3%	2,6%
Gràcia	4.252	0,9%	5,6%	2,2%
San Martí	3.849	1,2%	7,9%	3,8%
Ciutat Vella	3.820	-0,8%	2,4%	0,9%
Sants-Montjuïc	3.542	0,5%	4,7%	2,1%
Sant Andreu	3.253	1,6%	6,7%	2,8%
Horta Guinardó	3.218	1,4%	6,4%	2,6%
Nou Barris	2.644	2,2%	6%	2,3%

*Fuente: Tinsa y análisis Solvia



Variación interanual

- > 7%
- 6% - 7%
- 4% - <6%
- < 4%





Vivienda de costa

Benicarló, Marbella, Valencia y Málaga capital, entre los municipios de playa donde más ha subido el precio de la vivienda en el último año.

Con la llegada del buen tiempo y la cercanía del verano, la vivienda vacacional vuelve a captar la atención de numerosos compradores. Este interés se concentra especialmente en zonas costeras, que ofrecen un entorno privilegiado para del descanso y una mayor seguridad en la revalorización del inmueble a largo

plazo. Ante el aumento de la demanda y la situación económica actual, se presenta un análisis sobre la evolución del precio de la vivienda en las principales localidades costeras de España, que servirá para entender mejor las tendencias del mercado.

Coste de la vivienda y evolución de los precios en las principales localidades costeras de España

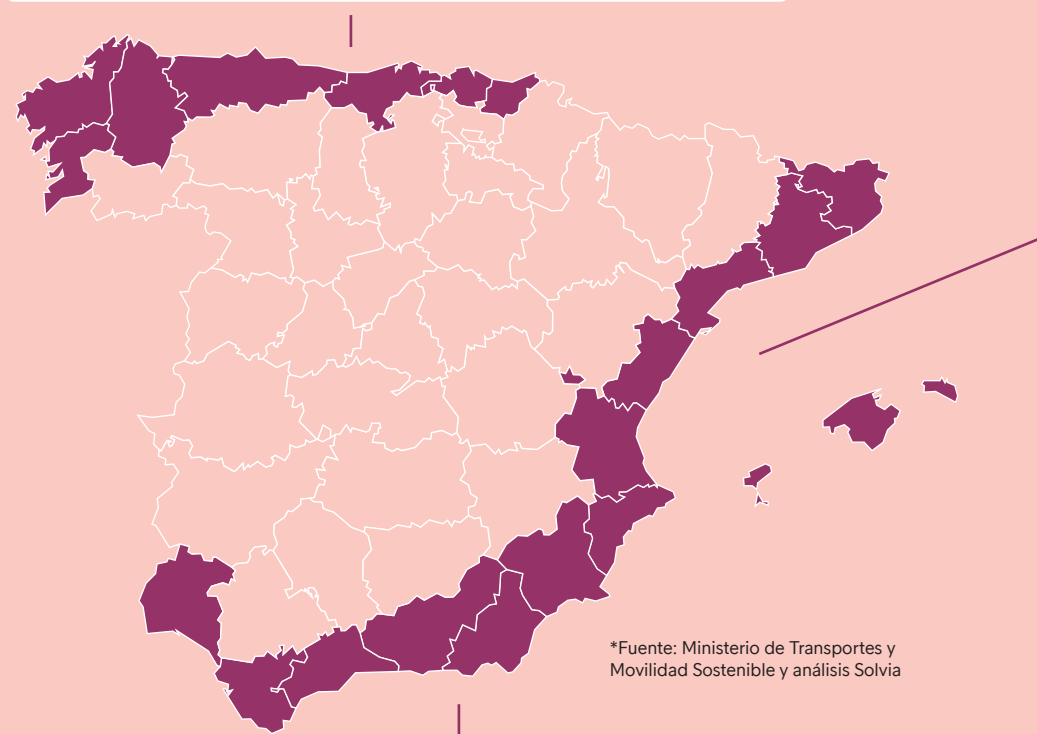
Tomando como referencia el valor tasado de la vivienda libre en municipios con más de 25.000 habitantes durante el primer trimestre de 2025, algunas de las zonas costeras turísticas con los precios más altos son Santa Eulalia del Río (Islas Baleares, 5.829 €/m²), la ciudad de Ibiza (Islas Baleares, 5.113 €/m²), San Sebastián (4.809 €/m²), Sitges (Barcelona, 4.335 €/m²) o Marbella (Málaga, 3.912 €/m²). Por otro lado, entre las localidades con precios más asequibles se encuentran Burriana (Castellón, 888 €/m²), Carballo (A Coruña, 989 €/m²), Marín (Pontevedra, 1.079 €/m²) o Águilas (Murcia, 1.218 €/m²). También destacan otras como Algeciras (Cádiz, 1.267 €/m²), Benicarló (Castellón, 1.299 €/m²), Cartagena (Murcia, 1.311 €/m²) o Vinaròs (Castellón, 1.314 €/m²). Unos contrastes que reflejan la diversidad del mercado inmobiliario costero español, donde la demanda y la ubicación juegan un papel clave en los precios.

Al comparar con el mismo trimestre del año anterior, los mayores incrementos en el precio de la vivienda se han registrado en Carballo (A Coruña, +22,9%), Benicarló (Castellón, +21,5%), Marbella (Málaga, +20,2%), Valencia (Valencia, +20,2%) y Málaga capital (+19,5%). En contraste, lugares como Burriana (Castellón, +5,80%), Badalona (Barcelona, +5,70%), Algeciras (Cádiz, +5%), Salou (Tarragona, 4,70%) o Marín (Pontevedra, 2%) han mostrado aumentos mucho más modestos, por debajo del 6%.

Precio y variación de las principales localidades costeras de España (IT 2025)

Costa Norte

Municipio	Provincia	€/m²	Variación interanual
San Sebastián / Donosti	Guipuzkoa	4.809	9,9%
Getxo	Bizkaia	3.596	7,8%
Castro-Urdiales	Cantabria	2.440	9,3%
A Coruña	La Coruña	2.358	13,5%
Santander	Cantabria	2.302	6,3%
Gijón	Asturias	2.029	18,4%
Arteixo	La Coruña	1.384	15,4%
Ribeira	La Coruña	1.230	6%
Redondondela	Pontevedra	1.192	7,9%
Marín	Pontevedra	1.079	2%
Carballo	La Coruña	989	22,9%



*Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y análisis Solvia

Costa Sur

Municipio	Provincia	€/m²	Variación interanual
Marbella	Málaga	3.912	20,2%
Benalmádena	Málaga	3.269	17,2%
Torremolinos	Málaga	3.245	19,1%
Fuengirola	Málaga	3.075	10,6%
Estepona	Málaga	2.927	15,8%
Málaga	Málaga	2.869	19,5%
Cádiz	Cádiz	2.832	10,6%
Mijas	Málaga	2.800	11,2%
Rota	Cádiz	2.545	10,2%
Puerto de Santa Maria	Cádiz	2.181	11,6%
Sanlúcar de Barrameda	Cádiz	1.794	13,9%
Puerto Real	Cádiz	1.627	14,8%
Roquetas de Mar	Almería	1.514	18,4%
Almería	Almería	1.478	8,6%
Algeciras	Cádiz	1.267	5%

Costa de Levante

Municipio	Provincia	€/m²	Variación interanual
Santa Eulalia del Río	Islas Baleares	5.829	12,2%
Eivissa	Islas Baleares	5.113	10,6%
Sitges	Barcelona	4.335	7%
Castelldefels	Barcelona	3.884	7,1%
Palma de Mallorca	Islas Baleares	3.303	14,8%
Ciutadella de Menorca	Islas Baleares	3.212	12,7%
Jávea	Alicante	3.008	13,8%
Benidorm	Alicante	2.834	17,9%
Calpe	Alicante	2.714	13,3%
Mahón	Islas Baleares	2.548	18,6%
Badalona	Barceloona	2.523	5,7%
Valencia	Valencia	2.486	20,2%
Denia	Alicante	2.477	18%
Mataró	Barcelona	2.273	7,2%
Salou	Tarragona	2.222	4,7%
Cambrils	Tarragona	2.169	8,6%
Alicante	Alicante	2.028	19%
Lloret de Mar	Girona	2.026	8,9%
Blanes	Girona	2.010	14,9%
Torrevieja	Alicante	1.886	13,4%
Tarragona	Tarragona	1.672	8,6%
Mazarrón	Murcia	1.425	13,6%
Gandía	Valencia	1.354	11,2%
Vinarós	Castellón	1.314	6,4%
Cartagena	Murcia	1.311	6,4%
Benicarló	Castellón	1.299	21,5%
Águilas	Murcia	1.311	6,1%
Burriana	Castellón	888	5,8%

Costa Canaria

Municipio	Provincia	€/m²	Variación interanual
Puerto de la Cruz	Tenerife	2.435	6,5%
Candelaria	Tenerife	2.346	11,3%
Las Palmas de Gran Canaria	Las Palmas	2.101	14,4%
Santa Cruz de Tenerife	Tenerife	1.961	13,1%
Arrecife	Las Palmas	1.668	14,1%
Puerto del Rosario	Las Palmas	1.646	18,2%

Nota Metodológica

La presente nota metodológica detalla las principales características y procedimientos utilizados para la elaboración del Solvia Market View (SMV). La información utilizada para su confección proviene de la base de datos de Solvia, que reúne información de más de 20 portales inmobiliarios y datos de cierre de operaciones propios y de mercado procedentes de diversas fuentes.

El objetivo de este informe es elevar y hacer públicas las previsiones y tendencias que Solvia, como empresa líder en

servicios inmobiliarios, espera que influyan en el comportamiento del mercado inmobiliario español como parte de su compromiso en la transparencia del sector.

La información de este estudio hace referencia a los resultados obtenidos en el primer trimestre de 2025 y las previsiones para el resto del año. El ámbito geográfico se refiere al conjunto de España, haciendo foco en las principales ciudades que concentran las operaciones del mercado: Madrid y Barcelona.

Metodología utilizada a la hora de realizar la estimación de las variables

Las variables de análisis son las siguientes:

- Indicadores macroeconómicos
- Volumen de transacciones y evolución (% de crecimiento)
- Visados, proyectos y su evolución (% de crecimiento)
- Precio medio unitario (€/m²) y evolución (% de crecimiento)
- Volumen de hipotecas sobre viviendas registradas y evolución (% de crecimiento)
- Tipología de hipotecas, periodo medio de contratación y cuota mensual
- Importe medio de las hipotecas
- Rentas medias de alquiler (€/m²/mes) y evolución (% de crecimiento)
- Precio medio de la vivienda y evolución (% de crecimiento) en las grandes ciudades de España
- Precio medio de la vivienda y evolución (% de crecimiento) en las principales localidades costeras de España

Todos los datos, variables y previsiones que recoge este informe están sujetos a revisión constante y podrán registrar variaciones en futuras versiones del informe, actualizándose con el comportamiento del mercado durante el año. Los contenidos tienen una finalidad meramente ilustrativa e informativa y no deben considerarse, en ningún momento, y en ninguna circunstancia, una oferta de compra o venta o una recomendación de inversión o contratación de activos inmobiliarios.

Solvía Invertir. Crear. Desarrollar.

¿Cómo transformamos el sector inmobiliario?

- **Gestión integral de todo el ciclo de vida del activo inmobiliario:** migración de datos al sistema, adecuación del inmueble para su comercialización, mantenimiento del activo, contabilidad y reporting durante el proceso de venta o alquiler, gestión de alquileres y gestión de incidencias y reclamaciones.
- **Unidades específicas** para portfolios de obra nueva, alquiler, suelos, terciario y singulares.
- **Servicio para inversores:** predicción de precios, análisis riguroso del mercado, valoración de activos, amplia oferta y acompañamiento durante la formalización de transacciones.
- **Equipo multidisciplinar especializado,** encargado de asesorar en todo momento al cliente durante el proceso de compra, venta o alquiler de un inmueble.
- **Equipo de comercialización** con presencia en todo el país, y alrededor de 80 Solvia Stores repartidas por toda la geografía española.
- **Web inmobiliaria líder,** con más de 5 millones de usuarios y más de 500.000 solicitudes de información al año.

www.solvía.es





Solvia