

Radiografía del mercado de la vivienda en Cataluña en 2025



Índice



1. Leves cambios en la participación	3
2. La oferta y la demanda, sin grandes cambios en el último año	7
3. Opinión sobre el mercado: las condiciones hipotecarias preocupan menos	9
4. Nota metodológica	11

1. Leves cambios en la participación



La actividad en el mercado de la vivienda de Cataluña se contrae ligeramente en el arranque de 2025. Según los datos de Fotocasa Research, un 26 % de los particulares mayores de 18 años ha realizado alguna acción —bien de oferta, de demanda o ambas— en el último año. Esta cifra es un punto porcentual más baja que la de hace un año (27 %). Asimismo, siguiendo la tendencia habitual, la interacción con el mercado se reduce con respecto a agosto, cuando se situó en el 29%, si bien el recuerdo de la actividad estival suele producir un sesgo que impulsa al alza los datos de esta medición.

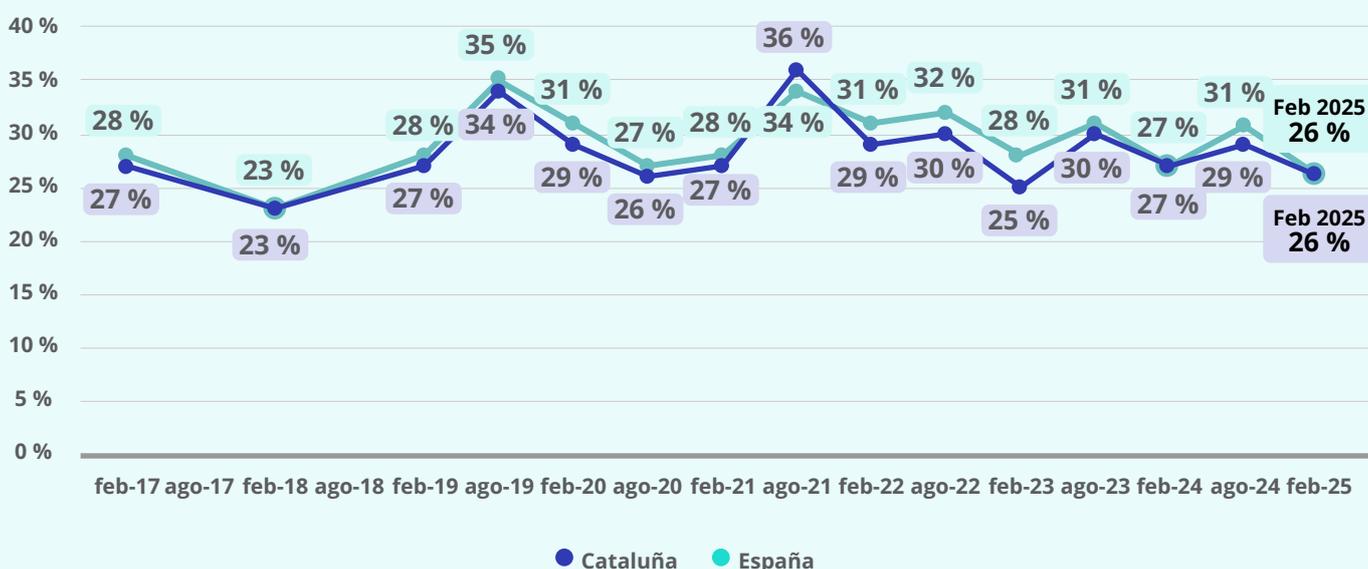
La participación en el mercado de la vivienda en Cataluña está, además, alineada con la del conjunto del país. De hecho, a nivel nacional también son un 26 % los que aseguran haber realizado alguna acción en este mercado durante los últimos doce meses.

Si se observa al reparto por ofertantes y demandantes, tampoco se producen cambios reseñables. Lo mismo sucede con el desglose de los solicitantes de vivienda en función de su efectividad. Así, son un 10 % los que han conseguido comprar o alquilar un inmueble para vivir en él (11 % en febrero de 2024) y un 14 % los que no han alcanzado este objetivo (15 % el año anterior).

Un 26 % de los particulares catalanes mayores de 18 años ha realizado alguna acción en el mercado de la vivienda en los últimos doce meses



G1. Particulares participando en el mercado de la vivienda de Cataluña (% sobre la población mayor de 18 años)



La compraventa crece mientras el alquiler se contrae



Si ponemos el foco sobre la actividad en la compraventa y en el alquiler de manera desglosada se puede apreciar que la concentración de particulares en ambos mercados es similar, aunque sobresale discretamente el de compraventa.

La actividad en el mercado de compraventa crece dos puntos con respecto a hace un año y se sitúa en el 16 %

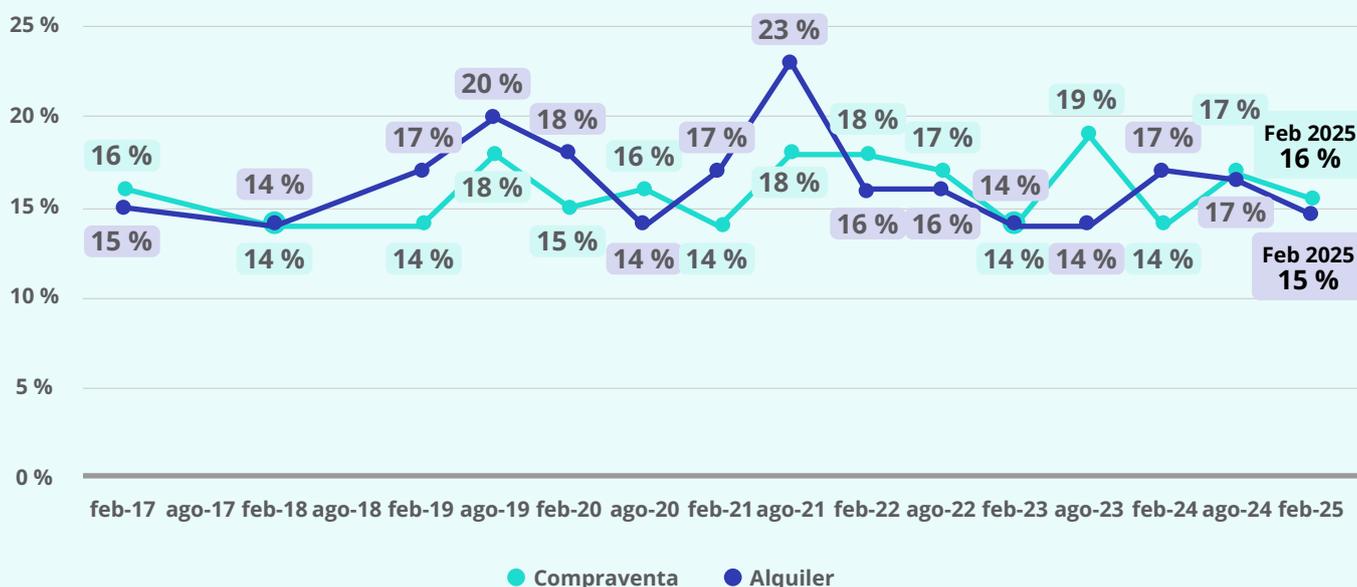
En los últimos doce meses, según los datos correspondientes a febrero de 2025, un 16 % de los particulares de Cataluña han realizado alguna acción vinculada a la compra y/o la venta de viviendas y un 15 % ha hecho lo propio en el mercado del alquiler.

Pese a esto, la actividad en uno y otro durante el último año ha seguido caminos diferentes. Si estos registros se comparan con los de febrero de 2024, se puede

de observar que el mercado de la compraventa ha crecido dos puntos porcentuales, pasando del 14 % de entonces al 16 % actual y el del alquiler cae dos, retrocediendo del 17 % al 15 %. En cualquier caso, se trata de cambios moderados y no significativos en términos estadísticos.

Por otro lado, en lo que sí coinciden ambos es en el retroceso de la actividad con respecto a agosto, cuando ambos se situaron en una participación del 17 %. No obstante, esta fluctuación se puede explicar por el ya mencionado carácter estacional del mercado de la vivienda.

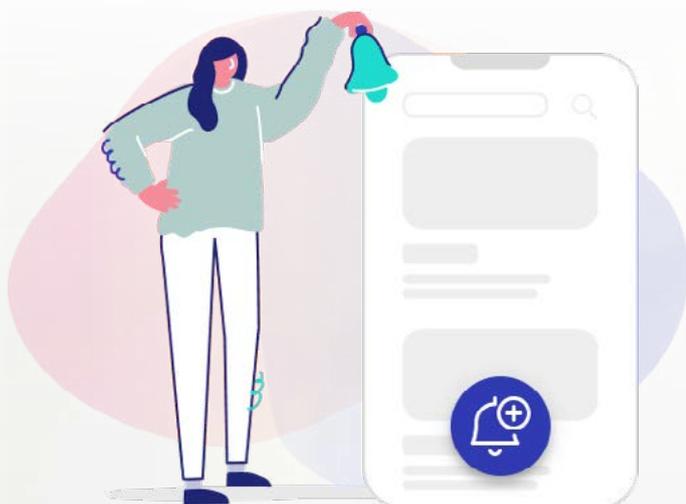
G2. Particulares participando en el mercado de la compraventa y de alquiler en Cataluña (% sobre la población mayor de 18 años)



Cuando las acciones realizadas por los particulares en el mercado de la vivienda catalán se analizan de manera pormenorizada se puede apreciar que en el último año no se han dado cambios llamativos, pese a que sí se observa un moderado retraimiento de prácticamente todas las acciones en el alquiler con respecto a febrero de 2024.



En el caso de la compraventa, la comparativa interanual arroja ligeras subidas en la demanda, tanto efectiva (*quienes han cerrado la operación*) como inefectiva (*quienes continúan buscando*). También aumenta discretamente el volumen de particulares que han intentado vender una vivienda de su propiedad y no lo han conseguido. Por lo tanto, solamente las ventas efectivas presentan un pequeño descenso frente a febrero de 2024.



G3. Acciones múltiples en el mercado de la vivienda en Cataluña en los últimos doce meses (% sobre la población mayor de 18 años)

Compra

	Feb. 24	Ago. 24	Feb. 25
Ha comprado vivienda	3 %	5 %	4 %
Ha buscado vivienda para comprar (no lo ha conseguido)	9 %	10 %	10 %
	13 %	15 %	14 %

Venta

Ha vendido vivienda	2 %	2 %	1 %
Ha tratado de vender vivienda (no lo ha conseguido)	1 %	1 %	2 %
	3 %	3 %	3 %

Alquiler (demanda)

Ha alquilado vivienda (inquilino)	6 %	5 %	5 %
Ha alquilado habitación en piso compartido (inquilino)	2 %	2 %	1 %
Ha buscado vivienda para alquilar como inquilino (no lo ha conseguido)	7 %	7 %	6 %
Ha buscado una habitación en piso compartido (no lo ha conseguido)	1 %	2 %	1 %
	14 %	14 %	12 %

Alquiler (oferta)

Ha alquilado a otros una vivienda (propietario)	4 %	3 %	3 %
Ha tratado de alquilar a otros una vivienda como propietario (no lo ha conseguido)	1 %	1 %	1 %
	4 %	4 %	3 %

2. La oferta y la demanda, sin grandes cambios en el último año



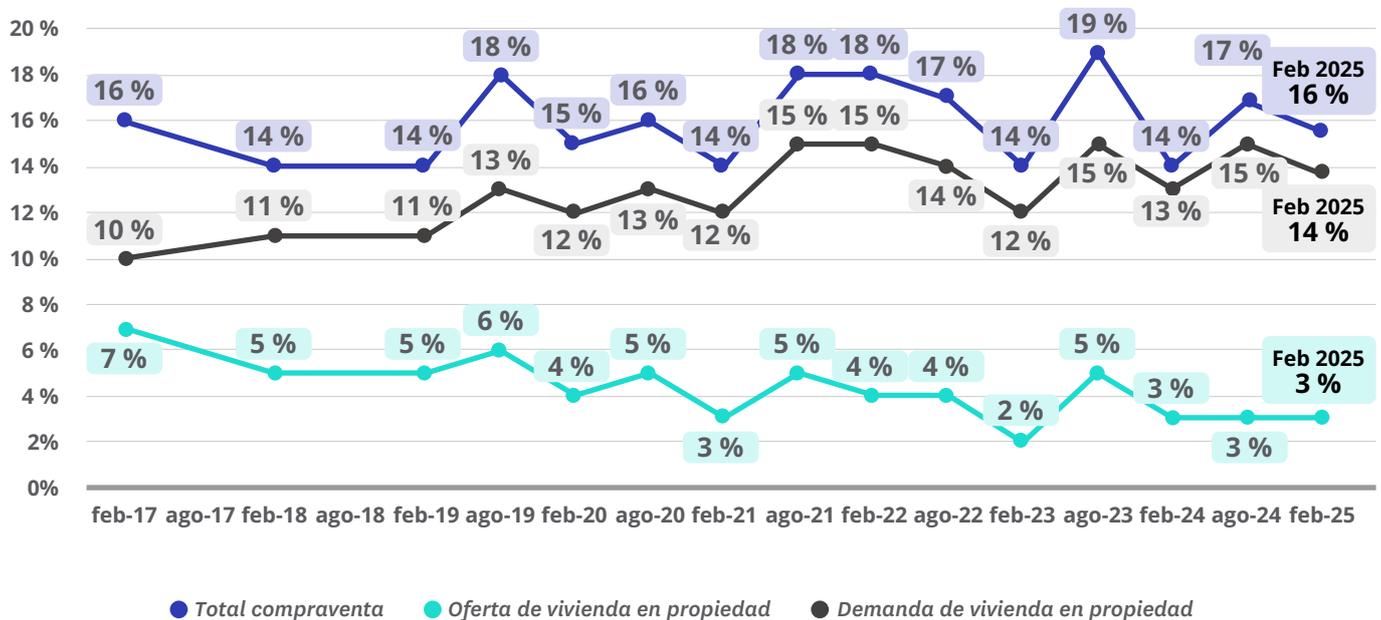
Al analizar las fluctuaciones en el mercado de compraventa en función de la oferta y la demanda, en el corto plazo no se aprecian grandes movimientos. Así, la cifra de particulares que han vendido o intentado vender una vivienda en Cataluña permanece estanca en el 3 % desde febrero de 2024. Por su parte, la de demandantes es ahora un punto porcentual más elevada que la de hace un año (14 %).

Sin embargo, con una visión algo más prolongada en el tiempo se pueden ver dos tendencias diferenciadas. Por un lado, la venta ha ido decreciendo progresivamente: justo antes de la pandemia, en febrero de 2019, alcanzaba al 5 % de los particulares. Tres años

después, se situaba en el 4 % y actualmente en el 3 %. Incluso, si se mira todavía más atrás, a febrero de 2017, llegaron a ser el 7 %. Lo que refleja un descenso progresivo de la participación de particulares como vendedores de vivienda en Cataluña.

Por otro lado, la demanda se ha movido en dirección ascendente, especialmente si se compara con los registros de 2021 y precedentes. En febrero de ese año los demandantes de una vivienda para comprar en esta región eran el 12 %. Y en 2019 eran, incluso, algo menos (11 %).

G4. Particulares en el mercado de compraventa en Cataluña (% sobre la población mayor de 18 años)

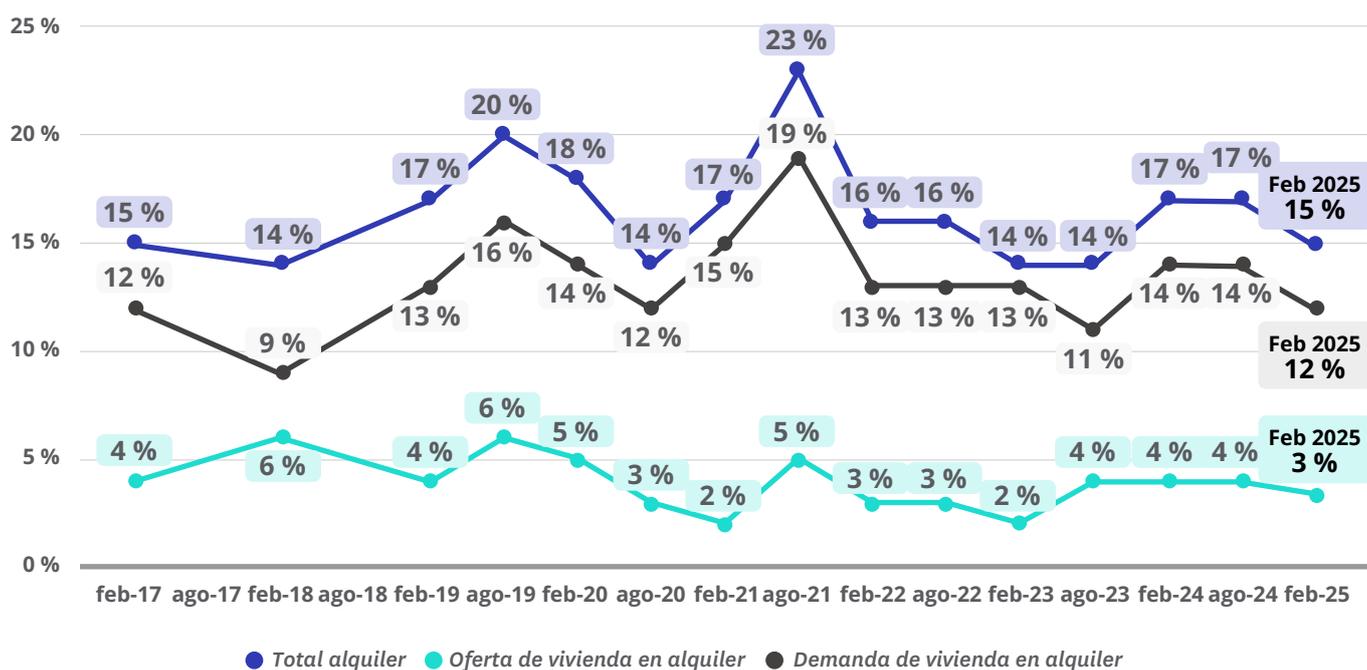




Por lo que se refiere a la evolución de la oferta en el mercado de alquiler catalán, aunque sí que ha decrecido en comparación con sus registros más elevados —en agosto de 2019 llegó a ser del 6 % y del 5 % seis meses después—, desde 2022 ha permanecido bastante estable, oscilando entre el 3 % y el 4 %, con la excepción de febrero de 2023, cuando cayó hasta el 2 %.

En lo relativo a la oferta, en el último año el volumen de demandantes de un alquiler ha decrecido dos puntos, aunque no se trata de una caída estadísticamente significativa. Con un horizonte temporal más amplio se aprecia cómo la demanda de esta parte del mercado ha experimentado más fluctuaciones, tanto al alza como a la baja.

G5. Participantes en el mercado de alquiler en Cataluña (% sobre la población mayor de 18 años)



3. Opinión sobre el mercado: las condiciones hipotecarias preocupan menos



Al ahondar en la opinión que tienen los particulares activos en el mercado de la vivienda de Cataluña sobre el mercado, se puede detectar una variación especialmente relevante con respecto al año anterior. Así, en los últimos doce meses ha decrecido de manera estadísticamente significativa el porcentaje de particulares que creen que las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de vivienda. En febrero de 2024 eran un 79 % los que se mostraban a favor de esta afirmación, frente al 59 % del mismo mes de 2025. Con ello, esta idea recibe una puntuación media de 6,9 puntos sobre diez, un punto menos que hace un año.

Más allá de esta cuestión, la percepción de los particulares de esta comunidad autónoma posiciona a la vivienda como un valor refugio. Así, las cuestiones en torno a las que una mayor proporción de ellos se posicionan favorablemente son que el sentimiento de la propiedad está muy arraigado, que el precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca y que comprar una vivienda es una buena inversión. Todas ellas reciben el respaldo de siete de cada diez particulares.

Pese a esta opinión favorable hacia la compra, en el último año también ha crecido el rechazo a la idea de que vivir de alquiler es tirar el dinero: en febrero de 2024 un 10 % se mostraba en desacuerdo con esta afirmación y doce meses después son el 17 %.



G6. Opinión sobre el mercado de la vivienda en Cataluña (% sobre las personas activas en el mercado de la vivienda)

	Valoración media			Febrero 2025		
	Feb 2024	Ago 2024	Feb 2025	En contra	Neutro	A favor
Las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de vivienda	7,9	7,5	6,9	11 %	31 %	59 %
El sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	7,4	7,2	7,3	5 %	22 %	73 %
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	7,3	7,5	7,7	5 %	22 %	73 %
Comprar una vivienda es una buena inversión	7,3	7,2	7,4	6 %	24 %	70 %
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	6,9	6,5	6,6	15 %	28 %	57 %
La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	5,9	5,7	5,5	18 %	45 %	37 %
Vivir de alquiler es tirar el dinero	6,7	6,1	6,3	17 %	33 %	51 %
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	6,8	6,4	6,3	11 %	42 %	48 %
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	4,9	4,5	4,6	29 %	46 %	25 %



4. Nota metodológica



Bases de los gráficos

G1. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN CATALUÑA (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Cataluña.

Feb-17: 824 / Feb-18: 787 / Feb-19: 777 / Ago-19 794 / Feb-20: 749 / Ago-20: 795 / Feb-21: 783 / Ago-21:781 / Feb-22: 1.154 / Ago-22: 783 / Feb-23: 765 / Ago-23: 808 / Feb-24: 1.353 / Ago-24: 1.361 / Feb-25: 932

Base particulares mayores de 18 años. España.

Feb-17: 5.029 / Feb-18: 5.042 / Feb-19: 5.061 / Ago-19: 5.011 / Feb-20: 5.025 / Ago-20: 5.002 / Feb-21: 5.000 / Ago-21: 5.000 / Feb-22: 7.402 / Ago-22: 5.002 / Feb-23: 5.002 / Ago-23: 5.002 / Feb-24: 8.270 / Ago-24: 8.318 / Feb-25: 5.652

G2. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE LA COMPRAVENTA Y DEL ALQUILER EN CATALUÑA (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Cataluña.

Feb-17: 824 / Feb-18: 787 / Feb-19: 777 / Ago-19 794 / Feb-20: 749 / Ago-20: 795 / Feb-21: 783 / Ago-21:781 / Feb-22: 1.154 / Ago-22: 783 / Feb-23: 765 / Ago-23: 808 / Feb-24: 1.353 / Ago-24: 1.361 / Feb-25: 932

G3. ACCIONES MÚLTIPLES EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN CATALUÑA EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Cataluña.

Feb-24: 1.353 / Ago-24: 1.361 / Feb-25: 932

G4. PARTICIPANTES EN EL MERCADO DE COMPRAVENTA EN CATALUÑA (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Cataluña.

Feb-17: 824 / Feb-18: 787 / Feb-19: 777 / Ago-19 794 / Feb-20: 749 / Ago-20: 795 / Feb-21: 783 / Ago-21:781 / Feb-22: 1.154 / Ago-22: 783 / Feb-23: 765 / Ago-23: 808 / Feb-24: 1.353 / Ago-24: 1.361 / Feb-25: 932

G5. PARTICIPANTES EN EL MERCADO DE ALQUILER EN CATALUÑA (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Cataluña.

Feb-17: 824 / Feb-18: 787 / Feb-19: 777 / Ago-19 794 / Feb-20: 749 / Ago-20: 795 / Feb-21: 783 / Ago-21:781 / Feb-22: 1.154 / Ago-22: 783 / Feb-23: 765 / Ago-23: 808 / Feb-24: 1.353 / Ago-24: 1.361 / Feb-25: 932

G6. OPINIÓN SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN CATALUÑA (% SOBRE LAS PERSONAS ACTIVAS EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA)

Base particulares que han realizado alguna acción en el mercado de la vivienda en los últimos 12 meses. Cataluña.

Feb-23: 244 / Ago-23: 268 / Feb-24: 368 / Ago-24: 399 / Feb-25: 245





Anaïs López García

✉ anaïs.lopez@adevinta.com
☎ 620 66 29 26

InformeFotocasa

✕ @fotocasa

🌐 <https://research.fotocasa.es/>