MENOR CRECIMIENTO DE LAS TRANSACCIONES EN LAS ZONAS CARAS (diciembre de 2025)

La reciente publicación del número de transacciones para el mes de octubre de 2025 por parte del INE muestra un pequeño descenso respecto al mismo mes de 2024, aunque el número de transacciones acumuladas a lo largo de los últimos 12 meses sigue siendo superior a los doce meses del año anterior y la expectativa es que 2025 cierre con más transacciones que 2024.
Este artículo intenta analizar en que Comunidades Autónomas se producen mayores crecimientos de las transacciones y si existe alguna relación con sus precios medios.

Resultados por Comunidades Autónomas.

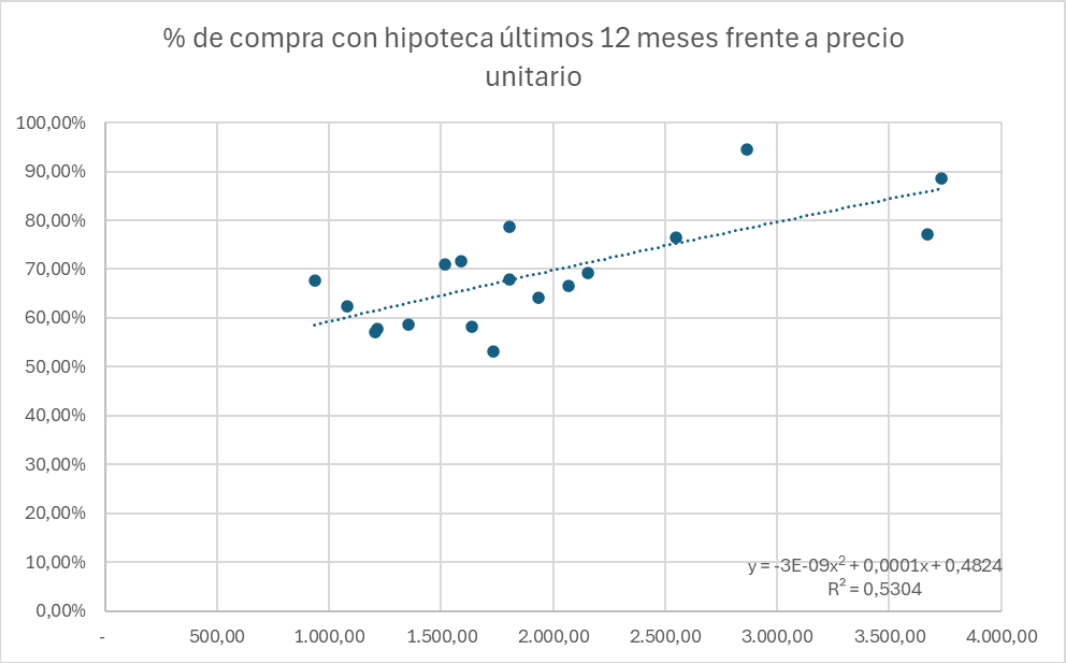
La reciente publicación del número de transacciones para el mes de octubre de 2025 por parte del INE muestra una disminución del 2,46% en el número de transacciones respecto a octubre de 2024 y una enorme dispersión en cada Comunidad Autónoma (entre el -11,68% de Madrid y el +8,89% de Cantabria). Para intentar minimizar los problemas de comparar los datos de un solo mes, hemos calculado la diferencia entre los meses de agosto, septiembre y octubre de 2025 con los mismos meses de 2024 y la diferencia entre los últimos 12 meses desde octubre de 2025 con los mismos meses de 2024. La tabla siguiente muestra los resultados junto con los precios unitarios medios publicados por el MITMA para el tercer trimestre de 2025 ordenados por estos precios medios:

Octubre	Variación con octubre de 2024	Variación ultimos 3 meses de 2025 con los mismos de 2024	Variación últimos 12 meses de 2025 con los mismos meses de 2024	Precio unitario MITMA tercer trimestre de 2025
13 Madrid, Comunidad de	-11,68%	-7,16%	11,33%	3.732,50
04 Balears, Illes	-10,97%	-7,23%	5,48%	3.672,40
16 País Vasco	-0,89%	0,42%	17,66%	2.866,10
09 Cataluña	2,98%	2,96%	16,40%	2.548,00
Total Nacional	-2,46%	-0,59%	13,94%	2.153,40
05 Canarias	-10,98%	-9,60%	1,73%	2.067,60
06 Cantabria	8,89%	4,94%	15,09%	1.933,50
15 Navarra, Comunidad Foral de	-5,88%	3,15%	1,18%	1.804,70
01 Andalucía	4,08%	2,94%	14,56%	1.804,00
10 Comunitat Valenciana	-6,00%	-4,73%	9,51%	1.734,80
03 Asturias, Principado de	-4,24%	-9,66%	14,05%	1.638,10
02 Aragón	-4,14%	1,67%	15,24%	1.589,00
12 Galicia	-1,35%	1,45%	17,90%	1.517,50
17 Rioja, La	-9,03%	2,57%	25,10%	1.351,60
14 Murcia, Región de	2,78%	0,68%	17,02%	1.216,30
07 Castilla y León	-5,30%	3,63%	22,82%	1.203,70
08 Castilla - La Mancha	-5,05%	6,28%	20,42%	1.079,80
11 Extremadura	3,08%	2,02%	19,23%	936,20

Aunque la correlación dista de ser perfecta se puede decir en términos generales que las transacciones han crecido menos en las zonas caras. Tres de las comunidades con precios más altos (Madrid, Baleares y Canarias) muestran bajadas importantes en octubre y en la comparación de los últimos tres meses y subidas inferiores a la media en la comparación con el acumulado de los últimos 12 meses. Las ocho comunidades con precios más bajos han visto incrementos en las transacciones superiores a la media nacional en los últimos 12 meses y en los últimos tres meses.

Es posible que la evolución de las transacciones tenga algo que ver con el hecho de que las comunidades con precios más altos son las que registran mayor porcentaje de compras con crédito hipotecario como muestran el cuadro y el gráfico siguientes:

	Hipotecas	Transacciones	
	Ultimos 12 meses	Ultimos 12 meses	Porcentaje con hipoteca
Total Nacional	490.374	707.761	69,29%
01 Andalucía	94.945	139.997	67,82%
02 Aragón	13.434	18.764	71,59%
03 Asturias, Principado de	9.186	15.777	58,22%
04 Balears, Illes	11.322	14.674	77,16%
05 Canarias	16.847	25.287	66,62%
06 Cantabria	6.480	10.085	64,25%
08 Castilla - La Mancha	20.541	36.025	57,02%
07 Castilla y León	21.769	34.943	62,30%
09 Cataluña	85.063	111.327	76,41%
10 Comunitat Valenciana	58.896	110.877	53,12%
11 Extremadura	8.539	12.625	67,64%
12 Galicia	18.902	26.631	70,98%
13 Madrid, Comunidad de	74.131	83.656	88,61%
14 Murcia, Región de	15.442	26.689	57,86%
15 Navarra, Comunidad Foral de	5.757	7.308	78,78%
16 País Vasco	24.723	26.132	94,61%
17 Rioja, La	3.308	5.632	58,74%



Conclusiones

Aunque todavía es pronto para estar seguros, parece que las transacciones podrían disminuir en los próximos meses, especialmente en las zonas más caras, principalmente por la dificultad de pagar los altos precios de las viviendas.

La mayor proporción de hipotecas sobre transacciones en las zonas caras muestra la mayor dificultad de comprar en estas zonas. No hay expectativas de que los tipos de interés sigan bajando y, probablemente, el impulso a la capacidad de compra provocado por la bajada de los tipos de interés desde 2024 hasta hace pocos meses haya quedado sobradamente neutralizado por las grandes subidas del precio de la vivienda.

La disminución de las transacciones, de producirse, tendría un efecto moderador sobre la subida de los precios de las viviendas. Aunque la principal razón para las subidas de precios es la escasez de viviendas y su única solución es construir más, la capacidad de compra de muchas familias es un límite infranqueable que podría llevar a un número de transacciones menor y, a continuación, a una moderación en los precios. Tendremos que esperar a los próximos meses para ver que pasa realmente.