

Compraventas de viviendas por tipología del comprador: persona física y persona jurídica

De enero 2007 a agosto 2025

Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN)

Madrid, 4 de diciembre de 2025

INTRODUCCIÓN

La adquisición de vivienda es una decisión patrimonial de gran relevancia tanto para personas físicas como para personas jurídicas. Dada la importancia económica y legal de estas operaciones, la intervención notarial es clave para garantizar seguridad jurídica, claridad en los acuerdos y protección de las partes.

Las personas físicas son individuos que actúan en su propio nombre y asumen personalmente los derechos y obligaciones derivados de la compra de un inmueble. Por su parte, **las personas jurídicas** — como empresas, asociaciones o fundaciones— operan como entidades con personalidad legal propia, capaces de contratar, poseer bienes y responder ante la ley de manera independiente a las personas que las integran.

Distinguir entre ambos tipos de compradores resulta esencial para entender la estructura del mercado de la vivienda en España. Mientras que las personas físicas suelen adquirir inmuebles principalmente para uso residencial o patrimonial familiar, las personas jurídicas suelen hacerlo con fines de inversión, actividad económica o gestión de activos. Estas diferencias influyen en el volumen de operaciones, los precios pagados, las características de las viviendas adquiridas y el impacto que su actividad tiene sobre el mercado.

En el presente se examina la evolución del mercado nacional de compraventa de viviendas diferenciando entre personas físicas y jurídicas, analizando su comportamiento desde 2007 hasta agosto de 2025. Se estudian el volumen de operaciones, los precios y las superficies promedio adquiridas, así como las variaciones y datos más recientes.

ANÁLISIS NACIONAL DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS POR TIPOLOGÍA DEL COMPRADOR

Operaciones de compraventa de viviendas por tipología del comprador

Las personas físicas representan la mayor parte de las operaciones de compraventa de viviendas¹. Tras el auge del mercado previo a la crisis financiera, que alcanzó su punto máximo en 2007, las transacciones experimentaron un fuerte retroceso hasta 2013. A partir de 2014, el mercado de personas físicas inició una fase de recuperación sostenida, alcanzando su nivel más alto en 2022 con 625.885 operaciones y suponiendo el 90% de las compras. El 10% restante correspondió a compras efectuadas por personas jurídicas. En 2023 se registró un descenso hasta 553.302 operaciones, para remontar en 2024 hasta las 624.459 operaciones y se estima una proyección anual para 2025 de unas 640.000 operaciones para personas físicas y unas 74.000 para personas jurídicas.

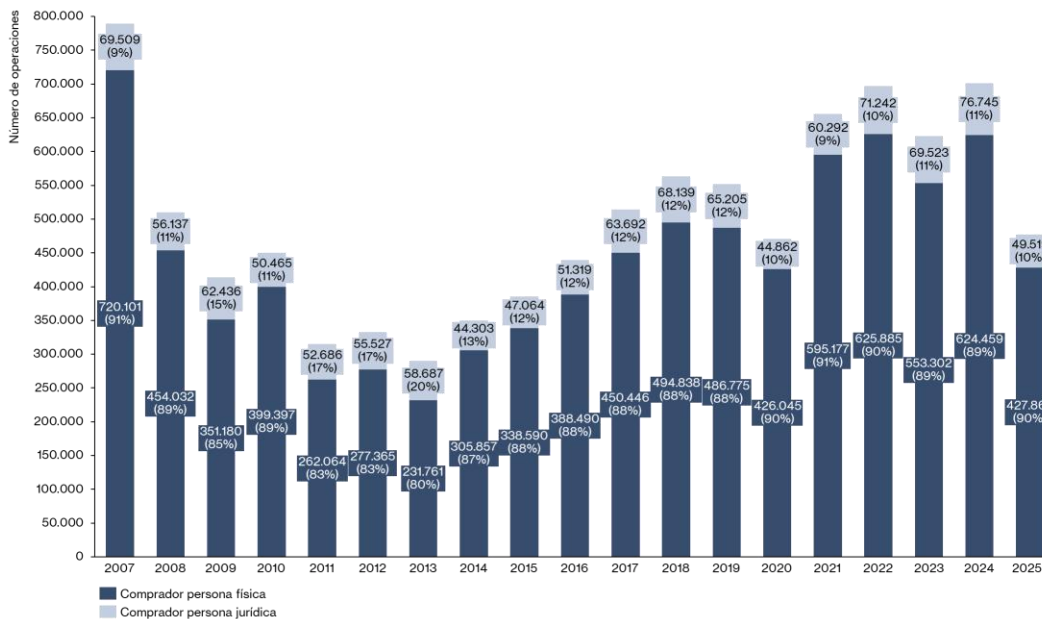
Las compras realizadas por personas jurídicas mantienen un peso notablemente menor y se mantienen en torno al 10% del total en la mayoría de los años desde 2007, con la excepción del trienio 2011-2013, donde el peso aumentó hasta el 17-20%. En esos años, este tipo de comprador aprovechó oportunidades del mercado, en un contexto difícil para una parte significativa del segmento de las personas físicas. El

¹ La estadística reflejada en este informe se refiere exclusivamente a la información sobre la compra de viviendas en régimen de libre mercado, excluyendo tanto las viviendas de protección oficial como otros tipos de inmuebles de carácter comercial.

máximo número de operaciones anuales realizadas por personas jurídicas se produjo en 2024 con 76.745 operaciones.

En conjunto, tanto las personas físicas como las jurídicas muestran una trayectoria marcada por la sensibilidad del mercado inmobiliario ante los ciclos económicos. Cabe destacar que las operaciones llevadas a cabo por las personas jurídicas retornaron a partir de 2022 niveles parecidos a los de 2007, cosa que no ha ocurrido con las compras realizadas por personas físicas.

Gráfico 1: Operaciones de compraventa de vivienda en España por tipología de comprador (2007-2025²)



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN)

El entre enero 2024 a agosto de 2025.

Las personas físicas realizaron 427.860 operaciones entre enero y agosto de 2025, un 5,4% más que en el mismo periodo de 2024, cuando se produjeron 405.790 operaciones. Por su parte, las personas jurídicas realizaron 49.519 transacciones entre enero y agosto de 2025, lo que supone un crecimiento del 8,9% frente al mismo periodo de 2024, en el que se realizaron 45.465 compras.

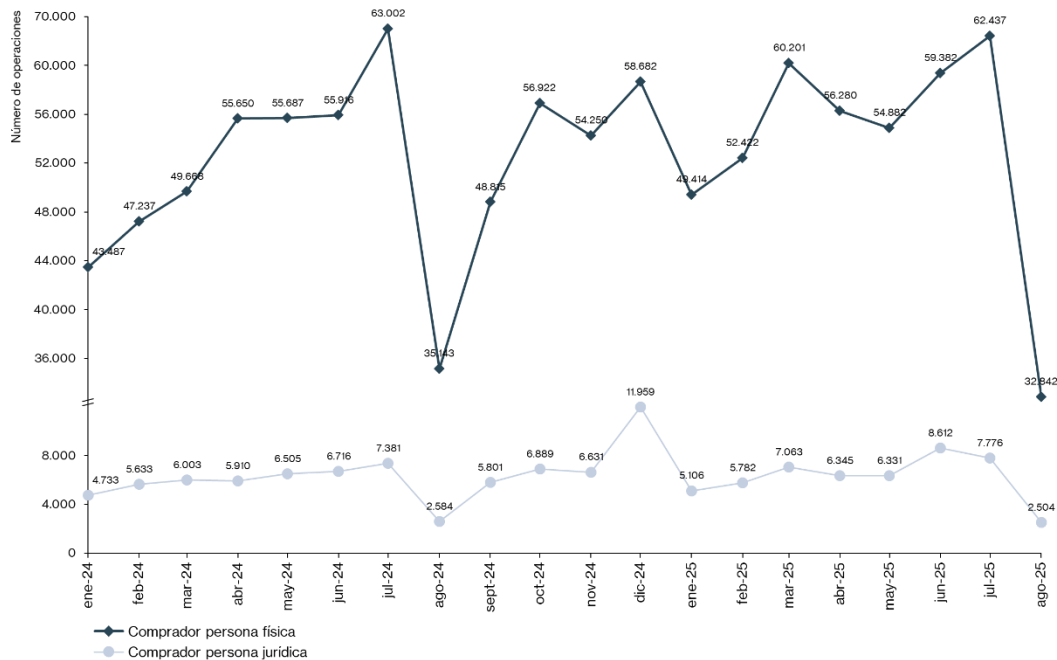
Gráfico 2 muestra el detalle de la información disponible más reciente, al ilustrar la evolución mensual del número de operaciones de compra de vivienda entre enero 2024 a agosto de 2025.

Las personas físicas realizaron 427.860 operaciones entre enero y agosto de 2025, un 5,4% más que en el mismo periodo de 2024, cuando se produjeron 405.790 operaciones. Por su parte, las personas jurídicas

² Los datos de 2025 comprenden desde enero de 2025 hasta agosto de 2025, inclusive. Esto aplica a todos los gráficos donde se incluye información anual y el avance de 2025.

realizaron 49.519 transacciones entre enero y agosto de 2025, lo que supone un crecimiento del 8,9% frente al mismo periodo de 2024, en el que se realizaron 45.465 compras.

Gráfico 2: Operaciones de compraventa de vivienda en España por tipología de comprador (ene-24 - ago-25)



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN)

Mayores precios en la compra de viviendas

El Gráfico 3 muestra la evolución del precio promedio de las compras de vivienda en España por tipo de comprador. En 2025, los precios siguieron la senda ascendente de los últimos años y se situaron en 1.887 €/m² para personas físicas y 2.347 €/m² para personas jurídicas, manteniéndose la diferencia estructural entre ambos grupos.

Si comparamos estos valores con los mínimos de 2013 —1.238 €/m² para personas físicas y 1.668 €/m² para personas jurídicas—, la variación entre 2013 y 2025 muestra un incremento del 52% en el caso de las personas físicas y del 41% para las personas jurídicas, confirmando una recuperación sostenida a lo largo del periodo.

Gráfico 3: Precio promedio de las operaciones de compra realizadas (2007-2025)

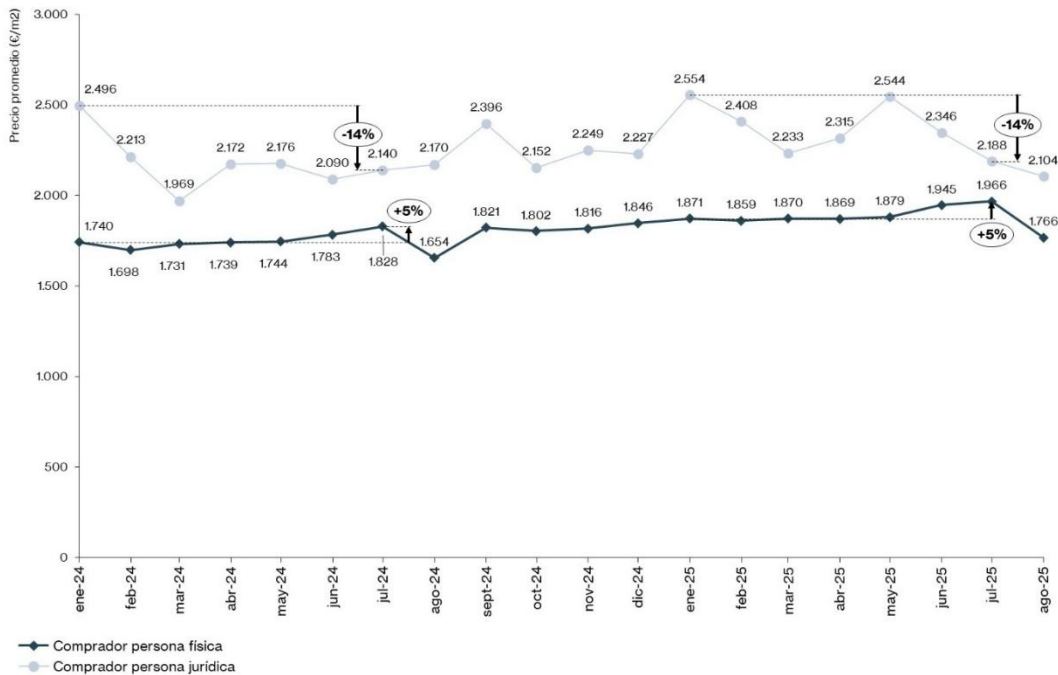


Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN)

Si se analizan los datos mensuales recientes de 2024 y 2025, el Gráfico 4 muestra que los precios continúan aumentando en ambos tipos de comprador. La trayectoria de las personas físicas presenta un crecimiento más estable y lineal, mientras que la de las personas jurídicas resulta más irregular, con oscilaciones mensuales más marcadas. Esta mayor volatilidad estaría relacionada con el menor número de operaciones que realizan las personas jurídicas y con la presumible mayor heterogeneidad de los activos que adquieren.

Entre enero y agosto, los precios promedio pagados por las personas físicas pasaron de 1.740 €/m² en 2024 a 1.878 €/m² en 2025, lo que supone un incremento del 7,9%. En el caso de las personas jurídicas, el precio promedio aumentó de 2.178 €/m² en 2024 a 2.337 €/m² en 2025, un crecimiento del 7,3%.

Gráfico 4: Precio promedio de las operaciones de compra realizadas (ene-24 - ago-25)



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN)

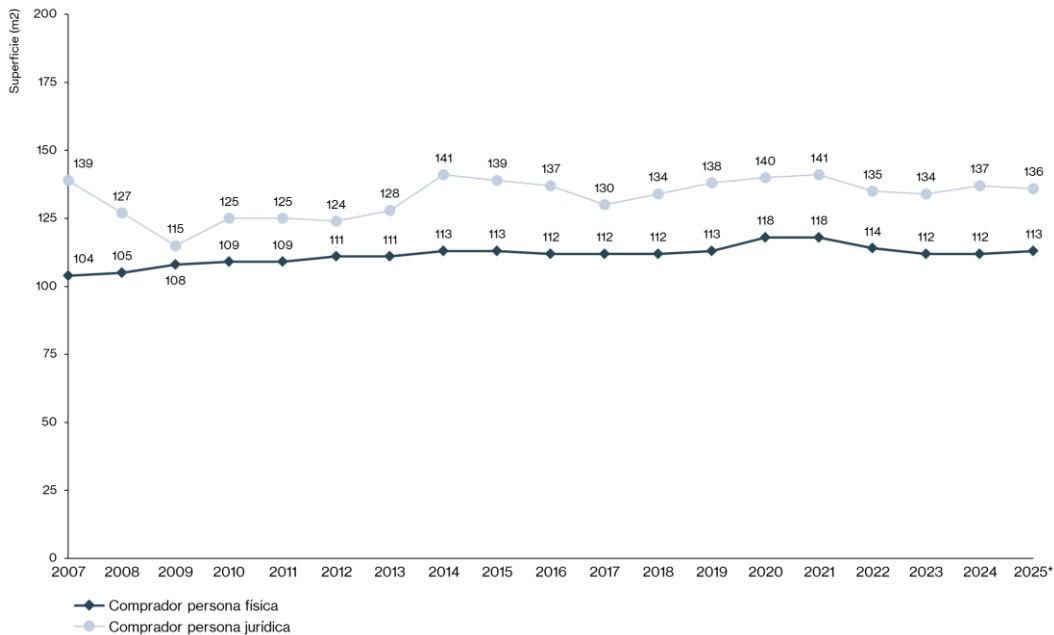
Mayores superficies en la compra de viviendas

El Gráfico 5 muestra que, también en términos de superficie, las personas jurídicas continúan comprando viviendas de mayor tamaño que las personas físicas, una diferencia que se mantiene de forma constante a lo largo del período analizado.

En 2025, la superficie promedio adquirida por las personas físicas se sitúa en 113 m², mientras que las personas jurídicas alcanzan los 136 m², manteniendo una diferencia de 23 m², similar a la observada durante los últimos años.

La evolución reciente muestra que la superficie comprada por las personas físicas mantiene una trayectoria muy estable y lineal, moviéndose en un rango estrecho entre 112 m² y 118 m² durante más de una década. Por el contrario, la superficie adquirida por las personas jurídicas presenta un comportamiento más irregular, con oscilaciones y periodos de ajuste, como los descensos registrados entre 2014–2017 y 2021–2023.

Gráfico 5: Superficie promedio de las operaciones de compra realizadas (2007-2025)



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN)

Análisis de nacionalidad en compra de viviendas de personas jurídicas y físicas

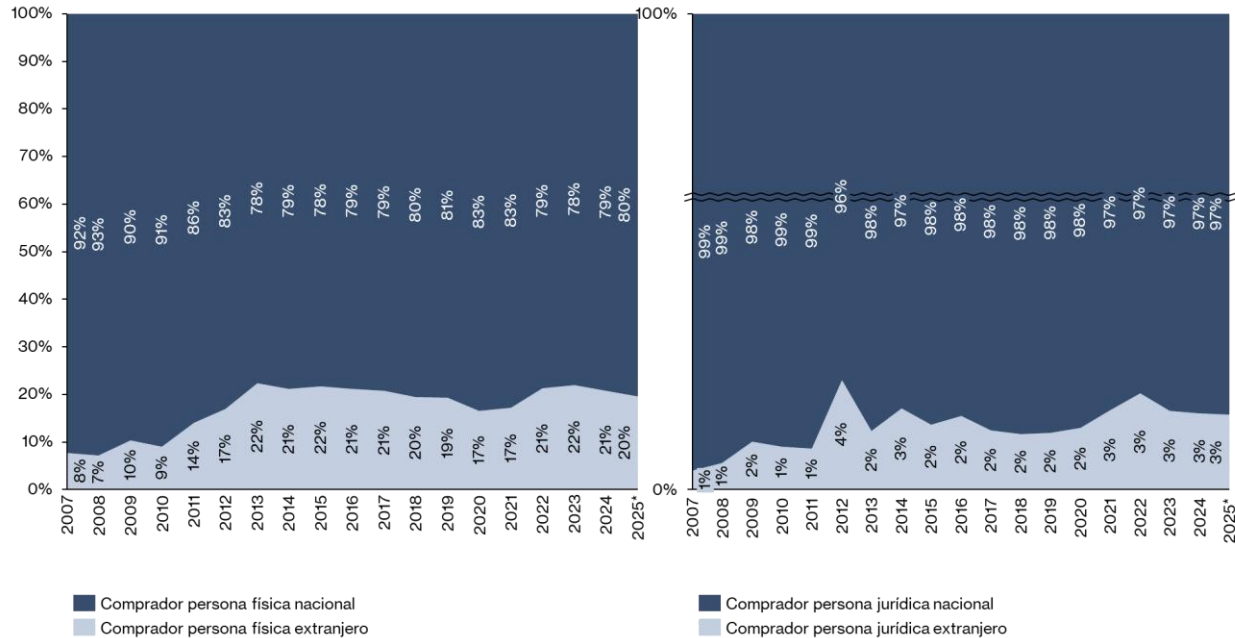
El Gráfico 6 muestra que, durante 2024 y lo que va de 2025, la participación de los compradores extranjeros en el mercado de vivienda en España se mantiene estable, consolidando el crecimiento observado en años anteriores, especialmente desde 2021.

En el caso de las personas físicas, los extranjeros representaron el 21% de las transacciones en 2024, una proporción que se mantiene muy similar en los primeros meses de 2025 (20%).

Por su parte, dentro de las personas jurídicas, las nacionales continúan dominando el mercado de viviendas mientras que las extranjeras tienen un peso casi residual: en 2024, las personas jurídicas extranjeras realizaron el 3% de las compras, cifra que se mantiene sin variaciones significativas en 2025.

En conjunto, los datos confirman una tendencia de estabilidad en la distribución por nacionalidad en los años recientes, tanto para personas físicas como jurídicas, con una mayoría nacional y una participación extranjera consolidada en torno al 20% del total de operaciones en personas físicas y al 3% en personas jurídicas.

Gráfico 6: Distribución por nacionalidad de las personas físicas y jurídicas compradoras de vivienda (2007-2025)



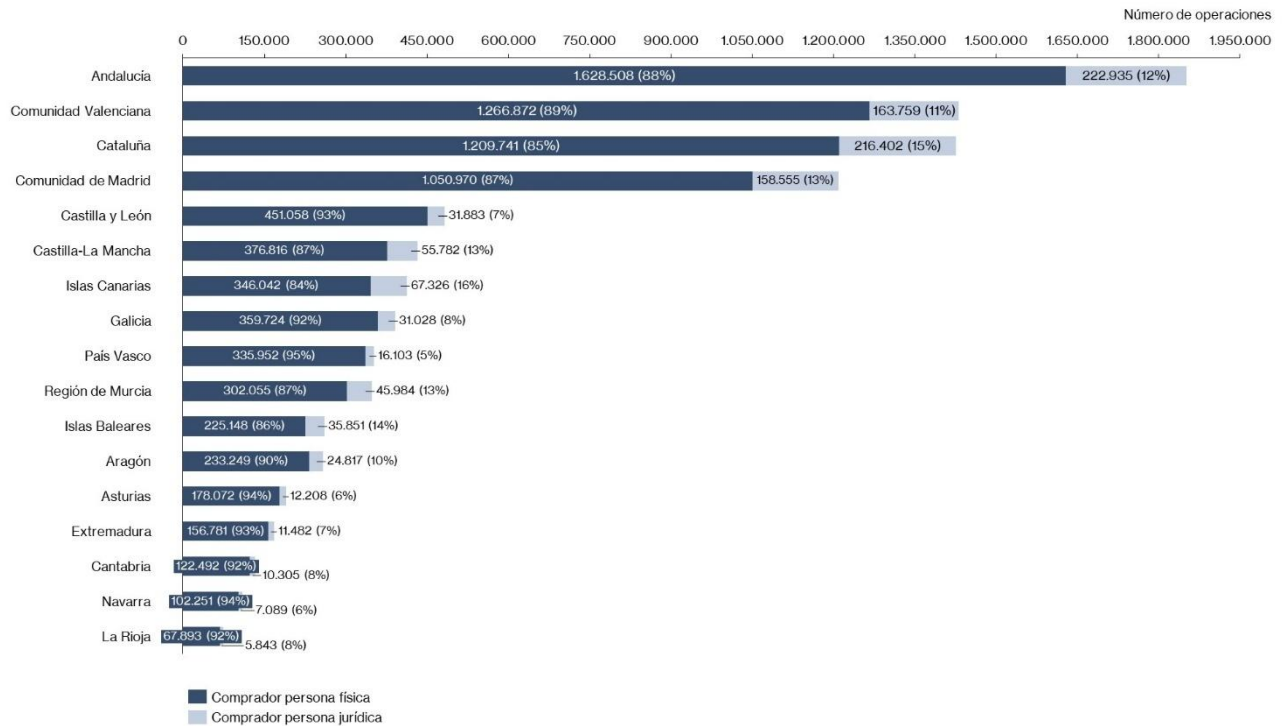
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN)

ANÁLISIS POR CC.AA.

Análisis por comunidades autónomas: influencia de la demografía

El Gráfico 7 muestra que Andalucía, Comunidad Valenciana, Cataluña y la Comunidad de Madrid concentran la mayor parte de las transacciones de compraventa realizadas hasta 2025, representando en conjunto más del 62% del total nacional. Estas comunidades mantienen su liderazgo tanto en operaciones realizadas por personas físicas como jurídicas, reflejando una alta actividad inmobiliaria vinculada a su peso demográfico y económico. En contraste, regiones como Cantabria, Navarra y La Rioja registran un volumen reducido de operaciones, en línea con su menor población y una demanda más contenida de vivienda.

Gráfico 7: Operaciones de compraventa acumuladas por tipología de comprador y por C.A. (2007-2025)



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN)

Con los datos hasta agosto de 2025, cabe destacar que las personas jurídicas concentran una mayor proporción de compras de vivienda en Islas Canarias (16%), Cataluña (15%) e Islas Baleares (14%). En contraste, en el País Vasco (5%), Asturias (6%) y Navarra (6%), la presencia de personas jurídicas es mucho menor.

Diferencias de precio y superficie de la vivienda adquirida entre comunidades autónomas

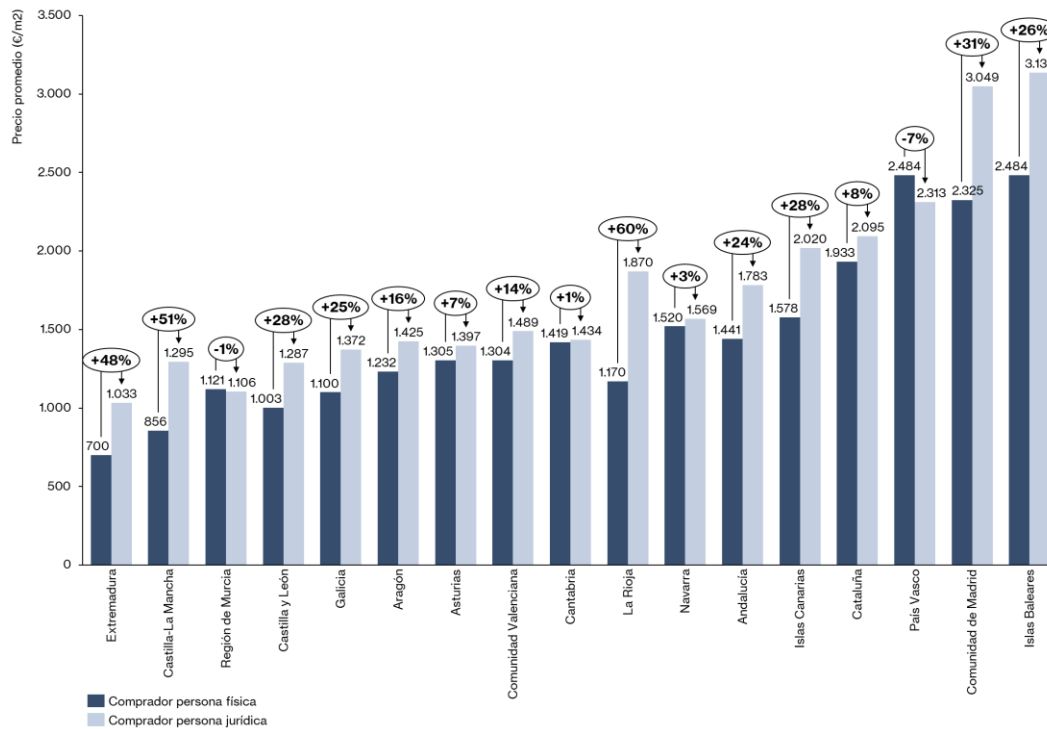
El Gráfico 8 muestra diferencias en el precio promedio por metro cuadrado entre personas físicas y jurídicas. En la mayoría de las comunidades, las personas jurídicas compran viviendas a precios más altos, salvo en País Vasco y la Región de Murcia.

Entre las personas físicas, los precios más elevados se registran en el País Vasco e Islas Baleares (2.484€/m² en ambas), mientras que los más bajos se observan en Extremadura (700 €/m²) y Castilla-La Mancha (856 €/m²).

En el caso de las personas jurídicas, los precios más altos corresponden a Islas Baleares (3.137 €/m²) y la Comunidad de Madrid (3.049 €/m²) y los más bajos a Extremadura (1.033 €/m²) y la Región de Murcia (1.106 €/m²).

Las mayores diferencias entre ambos tipos de comprador, en favor de las personas jurídicas, se dan en La Rioja (60%), Castilla-La Mancha (51%) y Extremadura (48%). Los precios pagados por las personas jurídicas son superiores a los pagados por las personas físicas en todas las CC.AA. salvo en la Región de Murcia y el País Vasco.

Gráfico 8: Precio promedio por tipología de comprador y por C.A. (2007-2025)



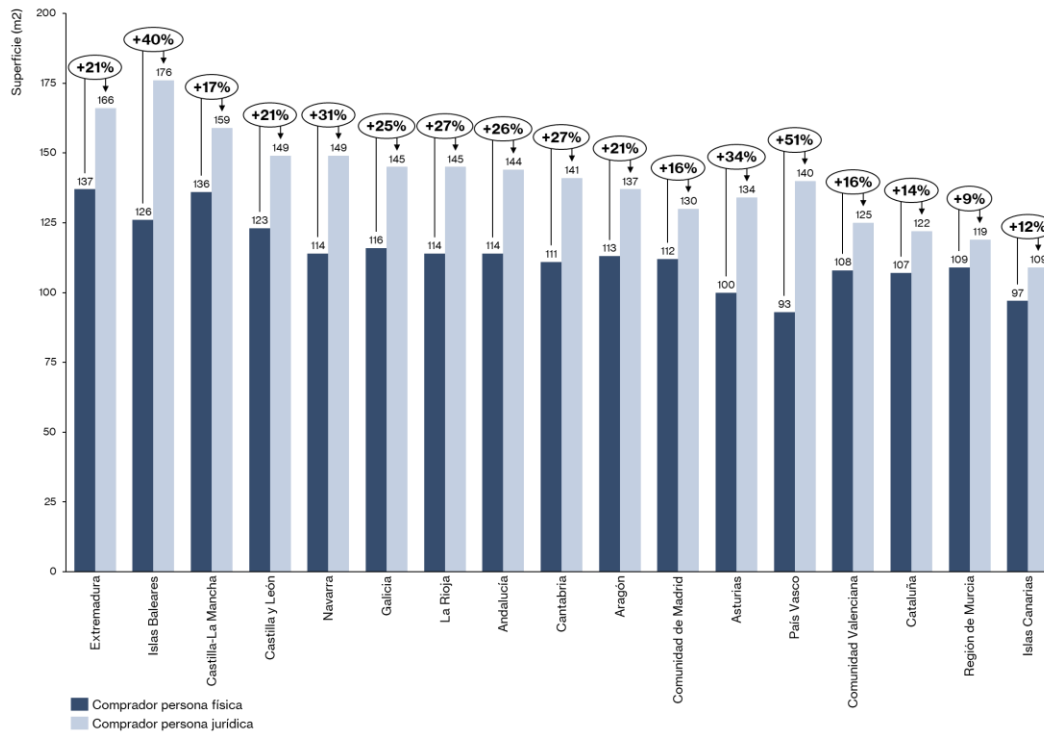
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN)

En el Gráfico 9 se puede apreciar que con los datos disponibles hasta agosto de 2025 las personas jurídicas adquieren viviendas de mayor superficie que las personas físicas en todas las comunidades autónomas.

Entre las personas físicas, las mayores superficies promedio se registran en Extremadura (137 m²) y Castilla-La Mancha (136 m²), mientras que los valores más bajos se observan en el País Vasco (93 m²) e Islas Canarias (97 m²). En el caso de las personas jurídicas, las superficies más altas corresponden a Islas Baleares (176 m²) y Extremadura (166 m²), mientras que las más reducidas se dan en Islas Canarias (109 m²) y la región de Murcia (119 m²).

Las diferencias entre ambos tipos de comprador son especialmente amplias en el País Vasco (+51%) y en Baleares (+40%), donde las empresas adquieren viviendas considerablemente más grandes que las personas físicas. Por el contrario, las brechas más pequeñas se observan en la Región de Murcia (+9%) e Islas Canarias (+12%), lo que indica una mayor similitud en el tamaño de las viviendas compradas por particulares y empresas en estas regiones.

Gráfico 9: Superficie promedio por tipología de comprador y por C.A. (2007-2025)



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN)

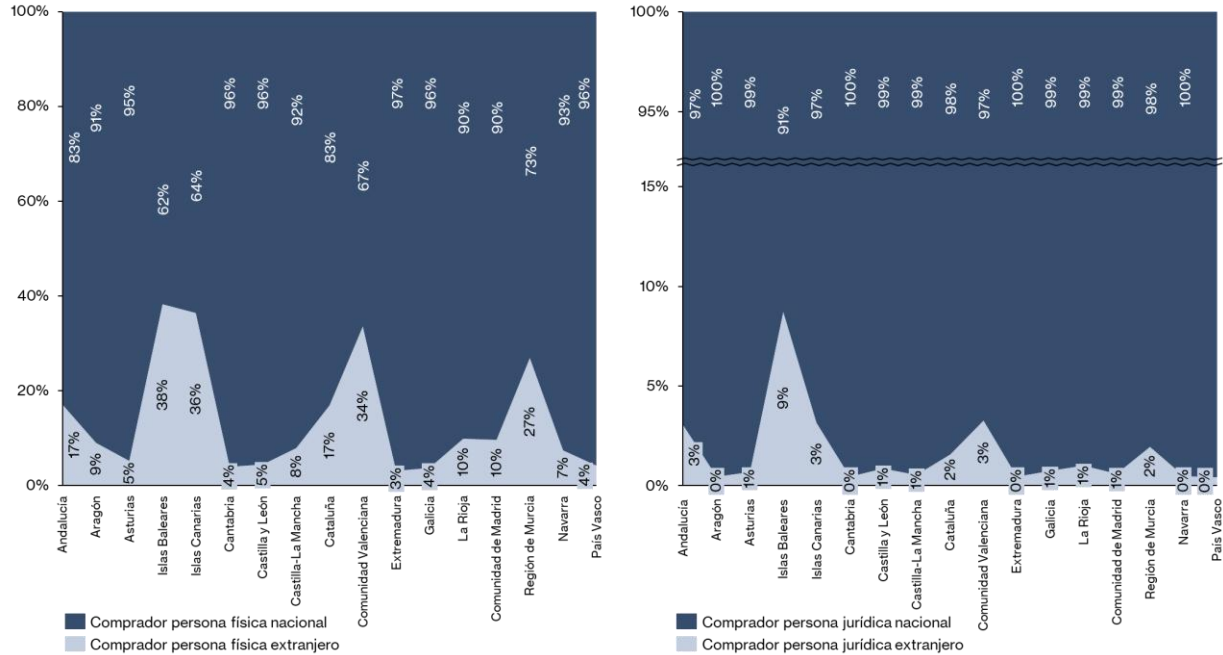
Diferencias significativas por CC.AA. en la participación de extranjeros y nacionales en la compra de vivienda

El Gráfico 10 muestra marcadas diferencias regionales en la participación de compradores nacionales y extranjeros en la compra de vivienda con los datos disponibles desde 2007 hasta agosto de 2025.

En cuanto a compradores personas físicas, en las regiones del interior y norte, como Extremadura (97%), Galicia (96%) y Cantabria (96%), predomina claramente la compra por parte de nacionales, con una presencia extranjera menor al 5%. Por su parte, las zonas costeras y turísticas presentan una participación extranjera mucho mayor: Islas Baleares (38%), Islas Canarias (36%) y Comunidad Valenciana (34%) encabezan las cifras, seguidas por la Región de Murcia (27%). En Cataluña (17%) y Andalucía (17%), la presencia internacional también es relevante.

Respecto a las personas jurídicas, se evidencia una clara predominancia de compradores nacionales en la mayoría de las comunidades autónomas, con las excepciones de los archipiélagos balear (9%) y canario (3%) y la Comunidad Valenciana y Andalucía (3% en ambas), donde existe cierta presencia de compradores extranjeros.

Gráfico 10: Distribución por nacionalidad de las personas físicas y jurídicas compradoras de vivienda entre 2007-2025 por C.A.



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN)

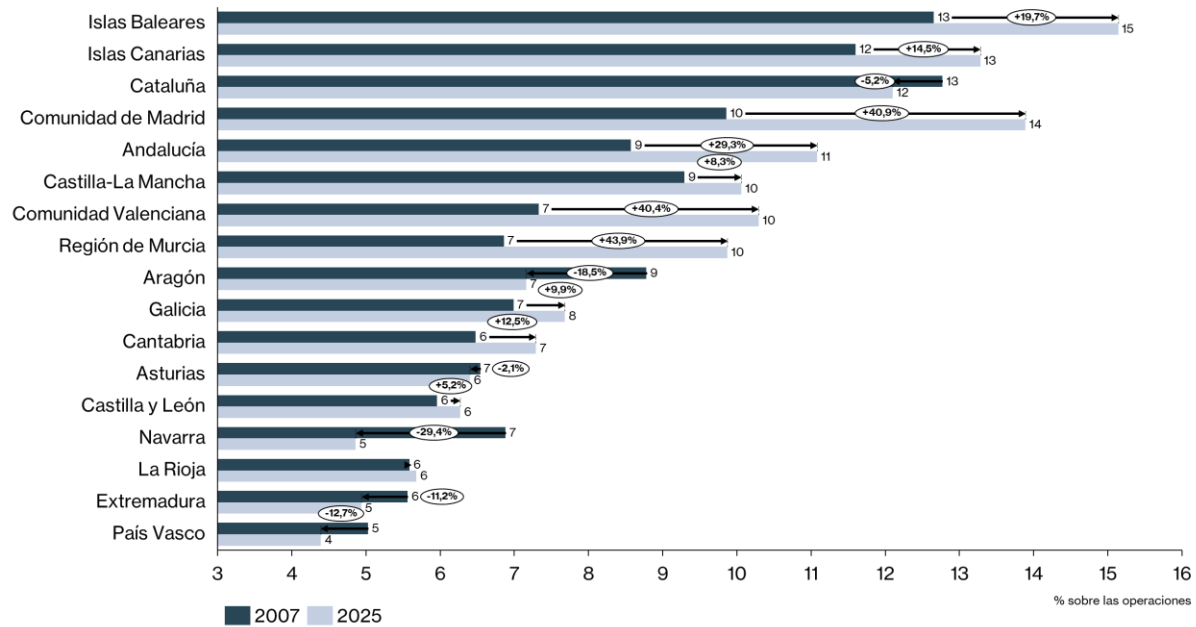
El Gráfico 11 muestra cómo ha evolucionado el peso de las personas jurídicas sobre el total de las operaciones de compraventa de vivienda si se compara 2025 frente a 2007.

En 2025, las personas jurídicas tienen una presencia mayor en el mercado de la vivienda en varias comunidades respecto a 2007. El crecimiento más destacado se da en la Comunidad de Madrid, donde su participación pasa del 10% al 14%, lo que supone un aumento de más del 40%. También destacan la Comunidad Valenciana y Murcia, que suben del 7% al 10%, mientras que Islas Baleares e Islas Canarias registran avances más moderados, con incrementos de dos y un punto porcentual, respectivamente.

En cambio, algunas comunidades han visto reducirse el peso de las compras realizadas por personas jurídicas. En Aragón, por ejemplo, la participación baja del 9% al 7% y en Navarra, del 7% al 5%. También Extremadura y el País Vasco registran caídas más moderadas, de un punto porcentual cada una.

En conjunto, las cifras muestran que las mayores subidas se concentran en comunidades costeras y metropolitanas, mientras que varios territorios del interior registran retrocesos respecto a 2007.

Gráfico 11: Participación de personas jurídicas por C.A. en compra de viviendas (2007 vs 2025)



El Notariado hoy:

Los notarios son funcionarios públicos que, por delegación del Estado, tienen atribuidas importantes funciones, como la de dar fe pública y controlar la legalidad. Así, los documentos y acuerdos redactados y/o autorizados por un notario adquieren la entidad de documentos públicos, a los que la Ley reconoce veracidad, firmeza y fuerza probatoria. Los notarios proporcionan la seguridad jurídica preventiva que ampara la Constitución. El notario es garantía de autenticidad, legalidad y seguridad, tanto para los ciudadanos y empresas como para el Estado.