Patrón de fondo

Descripción generada automáticamente con confianza baja

**20º ANIVERSARIO ÍNDICE INMOBILIARIO FOTOCASA**

**La vivienda en venta en España inicia 2025 con el mismo precio que hace 20 años**

* En 2005 el precio medio de la vivienda era de 2.400€/m2, veinte años después es de 2.405€/m2, solo un 0,2% más
* El precio registrado en 2025 está todavía a un 18% de distancia de alcanzar el precio máximo registrado en 2007 de 2.952€
* El precio medio de la vivienda aumenta un 8,6% interanual en enero
* [**Aquí se puede ver un vídeo de la directora de Estudios de Fotocasa**](https://youtu.be/nlHqAW45x5s)

**Madrid, 04 de febrero de 2025**

Con motivo del **20º aniversario del Índice Inmobiliario Fotocasa**, que cumple dos décadas midiendo la evolución del precio de la vivienda de segunda mano en España, se realiza un análisis comparativo entre los datos del precio registrado en enero de 2005 y el correspondiente al mismo periodo de 2025.

En España, el precio de la vivienda de segunda mano en enero de 2005 era de 2.400€/m2. **Veinte años después, en enero de este año es de 2.405 €/m2, lo que supone solo un 0,2% más o, lo que es lo mismo, 5 euros más el metro cuadrado**.

En los 20 años de trayectoria del **Índice Inmobiliario Fotocasa**, el precio de la vivienda en venta ha fluctuado de forma significativa. En 2005, en plena formación de la burbuja, el coste del metro cuadrado de una vivienda era de **2.405 €/m2**, tras su estallido en 2010 descendió a los **2.366 €/m2**, y con la crisis económica en 2015 se situó en **1.629 €/m2**. Tras la recuperación y antes de la pandemia en 2020 alcanzó los **1.841 €/m2** y siguió aumentando de forma continuada hasta llegar al último precio registrado en enero de 2025 (**2.405€/m2**).

**Variación interanual de enero por CC.AA. durante los últimos 20 años**

“Tras cinco años de incrementos continuados en el precio de la vivienda y en un contexto de gran tensión entre oferta y demanda, reflejada en las altas variaciones, seguramente no esperábamos que comprar una vivienda hoy nos fuese a costar lo mismo que 20 años atrás. La razón es porque el precio de la vivienda a nivel nacional ya era elevado en aquella etapa, en la que existió una sobrevaloración de los inmuebles. La mayoría de las autonomías presentan un precio menor al registrado en 2005, lo que indica que el precio todavía no ha recuperado los niveles de la burbuja y que todavía tiene recorrido al alza. Sin embargo, hay siete comunidades que han recuperado los niveles de 2005 y que superan el precio de forma significativa”, **comenta María Matos, directora de Estudios y portavoz de** [**Fotocasa**](https://www.fotocasa.es/es/)**.**

[**Declaraciones de María Matos, directora de Estudios de Fotocasa**](https://youtu.be/nlHqAW45x5s)

[Una persona con un traje de color azul

Descripción generada automáticamente con confianza media](https://youtu.be/nlHqAW45x5s)

Sin embargo, el precio de la media nacional no siempre representa el comportamiento de cada zona del territorio, en las que por diversos factores la dinámica de los precios muestra diferentes ritmos y direcciones. A continuación, se realiza **la comparativa del precio de la vivienda de hace 20 años con el actual por comunidades autónomas, provincias y municipios**. En las gráficas, también se incluye una columna con la variación interanual correspondiente que en enero ha sido del 8,6%.

**Comparativa por CC.AA. durante los últimos 20 años**

A inicio de 2025, **Baleares es la comunidad que más aumenta su precio acumulado desde 2005**, con un incremento del 124,1%, seguida de Canarias (59,4%), Madrid (23,1%), Comunitat Valenciana (15,5%), Galicia (11,3%), Navarra (5,7%) y Andalucía (4,9%).

En el lado opuesto, La Rioja (-29,7%), Castilla-La Mancha (-28,5%), Región de Murcia (-22,7%), País Vasco (-16,1%), Extremadura (-14%), Asturias (-14,6%), Aragón (-31,4%), Castilla y León (-11,8%), Cataluña (-0,7%) y Cantabria (-4,5%) son las comunidades que han experimentado las mayores caídas acumuladas en el precio de la vivienda en estos últimos 20 años.

**Tabla 1: CCAA con precio y variaciones (ene.05– ene.25)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Comunidad Autónoma | Enero 2005  (€/m²) | Enero 2025  (€/m²) | % variación 20 años | % variación interanual ene.2025 |
| Andalucía | 2.125 € | 2.229 € | 4,9% | 10,9% |
| Aragón | 2.544 € | 1.746 € | -31,4% | -1,2% |
| Asturias | 2.121 € | 1.811 € | -14,6% | 9,3% |
| Baleares | 2.064 € | 4.626 € | 124,1% | 19,4% |
| Canarias | 1.758 € | 2.802 € | 59,4% | 14,4% |
| Cantabria | 2.216 € | 2.116 € | -4,5% | 9,5% |
| Castilla y León | 1.751 € | 1.544 € | -11,8% | 4,3% |
| Castilla-La Mancha | 1.698 € | 1.214 € | -28,5% | 1,0% |
| Cataluña | 2.899 € | 2.879 € | -0,7% | 3,9% |
| Comunitat Valenciana | 1.841 € | 2.127 € | 15,5% | 20,4% |
| Extremadura | 1.429 € | 1.229 € | -14,0% | 2,9% |
| Galicia | 1.700 € | 1.893 € | 11,3% | 10,5% |
| La Rioja | 2.386 € | 1.677 € | -29,7% | -1,1% |
| Madrid | 3.549 € | 4.369 € | 23,1% | 13,4% |
| Navarra | 1.954 € | 2.065 € | 5,7% | 0,7% |
| País Vasco | 3.940 € | 3.306 € | -16,1% | 7,1% |
| Región de Murcia | 1.955 € | 1.510 € | -22,7% | 14,4% |
| España | **2.400 €** | **2.405 €** | **0,2%** | **8,6%** |

**Comparativa por provincias en el periodo de 20 años**

A inicio de 2025, **Baleares lidera el ranking de incrementos acumulados con un aumento del 124%**, **seguida por Santa Cruz de Tenerife (87%), Málaga (61%) y Alicante (34%).** También presentan subidas destacadas Madrid (23%), Girona (18%), Cádiz (5,2%), Granada (4,1%) y A Coruña (3,6%). Por su parte, Valencia registra un incremento más moderado del 1,3%.

En contraste, las provincias que presentan caídas acumuladas en los últimos 20 años son Toledo (-33,4%), Almería (-34%), Zaragoza (-33%), y Córdoba (-28%). Les siguen La Rioja (-29%), Huesca (-24%), Murcia (-22%), Guadalajara (-20,8%), Huelva (-19%), Badajoz (-16%), Sevilla (-16%), Castellón (-15,0%), Lleida (-14%), Asturias (-14%) y Bizkaia (-9,0%). Otras provincias como Tarragona (-7,5%), Barcelona (-4,5%) y Cantabria (-4,5%) muestran caídas más leves.

**Tabla 2: Provincias con precio y variaciones (ene.05– ene.25)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| CCAA | Provincia | Enero 2005 (€/m²) | Enero 2025 (€/m²) | % variación 20 años | % interanual ene.2025 |
| Andalucía | Almería | 2.137 € | 1.411 € | -34,0% | 6,7% |
| Andalucía | Cádiz | 1.967 € | 2.068 € | 5,2% | 12,4% |
| Andalucía | Córdoba | 1.995 € | 1.426 € | -28,5% | -5,0% |
| Andalucía | Granada | 2.036 € | 2.118 € | 4,1% | 11,0% |
| Andalucía | Huelva | 1.926 € | 1.549 € | -19,5% | 5,1% |
| Andalucía | Jaén | - | 992 € | - | -2,1% |
| Andalucía | Málaga | 2.402 € | 3.868 € | 61,0% | 15,9% |
| Andalucía | Sevilla | 2.243 € | 1.885 € | -16,0% | 4,3% |
| Aragón | Huesca | 2.195 € | 1.662 € | -24,3% | 4,4% |
| Aragón | Teruel | - | 1.275 € | - | 3,2% |
| Aragón | Zaragoza | 2.743 € | 1.828 € | -33,3% | -0,9% |
| Asturias | Asturias | 2.121 € | 1.811 € | -14,6% | 9,3% |
| Baleares | Illes Balears | 2.064 € | 4.626 € | 124,2% | 19,4% |
| Canarias | Las Palmas | - | 2.350 € | - | 10,8% |
| Canarias | Santa Cruz de Tenerife | 1.631 € | 3.065 € | 87,9% | 12,5% |
| Cantabria | Cantabria | 2.216 € | 2.116 € | -4,5% | 9,5% |
| Castilla y León | Ávila | - | 1.076 € | - | -2,3% |
| Castilla y León | Burgos | - | 1.571 € | - | 4,0% |
| Castilla y León | León | - | 1.297 € | - | 2,4% |
| Castilla y León | Palencia | - | 1.495 € | - | 7,9% |
| Castilla y León | Salamanca | 2.311 € | 1.773 € | -23,3% | 3,1% |
| Castilla y León | Segovia | - | 1.627 € | - | 8,4% |
| Castilla y León | Soria | - | 1.443 € | - | -0,4% |
| Castilla y León | Valladolid | 2.454 € | 1.834 € | -25,3% | 11,8% |
| Castilla y León | Zamora | - | 1.193 € | - | 3,3% |
| Castilla-La Mancha | Albacete | - | 1.440 € | - | 2,0% |
| Castilla-La Mancha | Ciudad Real | - | 954 € | - | -2,6% |
| Castilla-La Mancha | Cuenca | - | 1.262 € | - | -1,1% |
| Castilla-La Mancha | Guadalajara | 2.116 € | 1.676 € | -20,8% | 11,7% |
| Castilla-La Mancha | Toledo | 1.715 € | 1.142 € | -33,4% | 9,2% |
| Cataluña | Barcelona | 3.311 € | 3.161 € | -4,5% | 3,3% |
| Cataluña | Girona | 2.315 € | 2.733 € | 18,1% | 8,7% |
| Cataluña | Lleida | 1.729 € | 1.472 € | -14,9% | 10,9% |
| Cataluña | Tarragona | 2.051 € | 1.896 € | -7,5% | 3,2% |
| Comunitat Valenciana | Alicante | 1.832 € | 2.466 € | 34,6% | 21,1% |
| Comunitat Valenciana | Castellón | 1.728 € | 1.468 € | -15,0% | 15,2% |
| Comunitat Valenciana | Valencia | 1.879 € | 1.902 € | 1,3% | 16,9% |
| Extremadura | Badajoz | 1.459 € | 1.219 € | -16,4% | 3,6% |
| Extremadura | Cáceres | - | 1.242 € | - | 1,9% |
| Galicia | A Coruña | 1.729 € | 1.791 € | 3,6% | 7,9% |
| Galicia | Lugo | - | 1.420 € | - | 14,4% |
| Galicia | Ourense | - | 1.503 € | - | 3,8% |
| Galicia | Pontevedra | - | 2.362 € | - | 14,6% |
| La Rioja | La Rioja | - | 1.677 € | - | -1,1% |
| Madrid | Madrid | 3.549 € | 4.369 € | 23,1% | 13,4% |
| Navarra | Navarra | - | 2.065 € | - | 0,7% |
| País Vasco | Araba - Álava | - | 2.698 € | - | 2,5% |
| País Vasco | Bizkaia | 3.505 € | 3.190 € | -9,0% | 6,0% |
| País Vasco | Gipuzkoa | - | 3.722 € | - | 6,9% |
| Región de Murcia | Murcia | 1.955 € | 1.510 € | -22,8% | 14,4% |

**Tabla 3: Municipios con precio y variaciones (ene.05– ene.05)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Provincia | Municipio | Enero 2005 (€/m²) | Enero 2025 (€/m²) | % variación 20 años | % interanual ene.2025 |
| Almería | Almería capital | - | 1.683 € | - | 11,2% |
| Cádiz | Cádiz capital | - | 3.186 € | - | 9,3% |
| Córdoba | Córdoba capital | - | 1.708 € | - | 2,9% |
| Granada | Granada capital | - | 2.610 € | - | 12,6% |
| Huelva | Huelva capital | - | 1.560 € | - | 6,9% |
| Jaén | Jaén capital | - | 1.397 € | - | 4,2% |
| Málaga | Málaga capital | - | 3.857 € | - | 14,0% |
| Sevilla | Sevilla capital | - | 2.603 € | - | 8,5% |
| Huesca | Huesca capital | - | 1.628 € | - | -3,2% |
| Teruel | Teruel capital | - | 1.819 € | - | 15,3% |
| Zaragoza | Zaragoza capital | - | 2.208 € | - | 5,4% |
| Asturias | Oviedo | - | 2.206 € | - | 16,4% |
| Illes Balears | Palma de Mallorca | - | 4.617 € | - | 12,6% |
| Las Palmas | Las Palmas de Gran Canaria | - | 2.689 € | - | 6,2% |
| Santa Cruz de Tenerife | Santa Cruz de Tenerife capital | - | 2.320 € | - | 3,7% |
| Cantabria | Santander | - | 2.725 € | - | 7,4% |
| Ávila | Ávila capital | - | 1.465 € | - | 10,3% |
| Burgos | Burgos capital | - | 2.058 € | - | 9,3% |
| León | León capital | - | 1.691 € | - | 8,0% |
| Palencia | Palencia capital | - | 1.609 € | - | 9,1% |
| Salamanca | Salamanca capital | - | 2.180 € | - | 8,9% |
| Segovia | Segovia capital | - | 2.049 € | - | 8,0% |
| Soria | Soria capital |  | 1.927 € |  | 12,5% |
| Valladolid | Valladolid capital | - | 2.088 € | - | 15,1% |
| Zamora | Zamora capital | - | 1.353 € | - | 6,6% |
| Albacete | Albacete capital | - | 1.847 € | - | 12,6% |
| Ciudad Real | Ciudad Real capital | - | 1.412 € | - | 2,2% |
| Cuenca | Cuenca capital | - | 1.720 € | - | 16,1% |
| Guadalajara | Guadalajara capital | - | 1.990 € | - | 15,9% |
| Toledo | Toledo capital | - | 1.793 € | - | 10,4% |
| Barcelona | Barcelona capital | - | 4.892 € | - | 8,7% |
| Girona | Girona capital | 2.519 € | 2.818 € | 12% | 5,6% |
| Lleida | Lleida capital | 1.693 € | 1.535 € | -9% | 10,1% |
| Tarragona | Tarragona capital | 1.923 € | 1.734 € | -10% | 0,6% |
| Alicante | Alicante / Alacant | 1.756 € | 2.674 € | 52% | 18,3% |
| Castellón | Castellón de la Plana | 1.803 € | 1.627 € | -10% | 15,4% |
| Valencia | Valencia capital | 2.092 € | 3.101 € | 48% | 17,6% |
| Badajoz | Badajoz capital | - | 1.671 € | - | 7,2% |
| Cáceres | Cáceres capital | - | 1.508 € | - | 8,6% |
| A Coruña | A Coruña capital | 1.920 € | 2.910 € | 52% | 11,3% |
| Lugo | Lugo capital | - | 1.589 € | - | 14,9% |
| Ourense | Ourense capital | - | 1.696 € | - | 6,9% |
| Pontevedra | Pontevedra capital | - | 2.374 € | - | 13,4% |
| La Rioja | Logroño | - | 2.074 € | - | 4,2% |
| Madrid | Madrid capital | 4.093 € | 5.599 € | 37% | 13,0% |
| Navarra | Pamplona / Iruña | - | 3.094 € | - | 2,2% |
| Araba - Álava | Vitoria - Gasteiz | - | 2.940 € | - | 5,4% |
| Bizkaia | Bilbao | 3.725 € | 3.643 € | -2% | 1,3% |
| Gipuzkoa | Donostia - San Sebastián | - | 6.605 € | - | 9,0% |
| Murcia | Murcia capital | 2.071 € | 1.690 € | -18% | 6,5% |

“En Fotocasa estamos orgullosos de conmemorar 20 años de datos, con nuestro **Índice Inmobiliario**, una herramienta que se ha convertido en un referente en el análisis del precio de la vivienda en España. Durante estas dos décadas, hemos trabajado con rigor y compromiso para ofrecer datos precisos y actualizados, que no solo reflejan la evolución del mercado inmobiliario, sino que también sirven como guía para ciudadanos, profesionales y empresas del sector. Nuestro objetivo siempre ha sido aportar claridad en un mercado complejo, facilitando la toma de decisiones informadas y promoviendo la transparencia. Este aniversario refuerza nuestra vocación de seguir siendo útiles al público, consolidándonos como una fuente de confianza para entender los retos y dinámicas del sector en los próximos años”, **concluye María Matos, directora de Estudios de** [**Fotocasa**](https://www.fotocasa.es/es/)**.**

**Sobre Fotocasa**

Portal inmobiliario que cuenta con inmuebles de segunda mano, promociones de obra nueva y viviendas de alquiler. Cada mes genera un tráfico de 34 millones de visitas (75% a través de dispositivos móviles). Mensualmente elabora el [índice inmobiliario Fotocasa](https://www.fotocasa.es/indice/), un informe de referencia sobre la evolución del precio medio de la vivienda en España, tanto en venta como en alquiler.

Toda nuestra información la puedes encontrar en nuestra [Sala de Prensa](http://prensa.fotocasa.es).

[Más información sobre Fotocasa](https://www.fotocasa.es/es/quienes-somos/).

**Sobre Adevinta**

Adevinta es un grupo de empresas líder en marketplaces digitales y una de las principales empresas del sector tecnológico del país, con más de 18 millones de usuarios únicos al mes en sus plataformas de los sectores inmobiliario ([Fotocasa](https://www.fotocasa.es/es/) y [habitaclia](https://www.habitaclia.com/)), empleo ([InfoJobs](https://www.infojobs.net/)), motor ([coches.net](https://www.coches.net/) y [motos.net](https://motos.coches.net/)) y compraventa de artículos de segunda mano ([Milanuncios](https://www.milanuncios.com/)).

Los negocios de Adevinta han evolucionado del papel al online a lo largo de más de 40 años de trayectoria en España, convirtiéndose en referentes de Internet. Con sede en Barcelona, la compañía cuenta con una plantilla de más de 1.000 personas comprometidas con fomentar un cambio positivo en el mundo a través de tecnología innovadora, otorgando una nueva oportunidad a quienes la están buscando y dando a las cosas una segunda vida.

Adevinta tiene presencia mundial en 10 países. El conjunto de sus plataformas locales recibe un promedio de 2.500 millones de visitas cada mes.

Más información en [adevinta.es](http://adevinta.es)

**Departamento Comunicación Fotocasa**

**Anaïs López**

[comunicacion@fotocasa.es](mailto:comunicacion@fotocasa.es)

620 66 29 26