

## 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€/m<sup>2</sup>, veinte años después es de 2.405€/m<sup>2</sup>, 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](#)

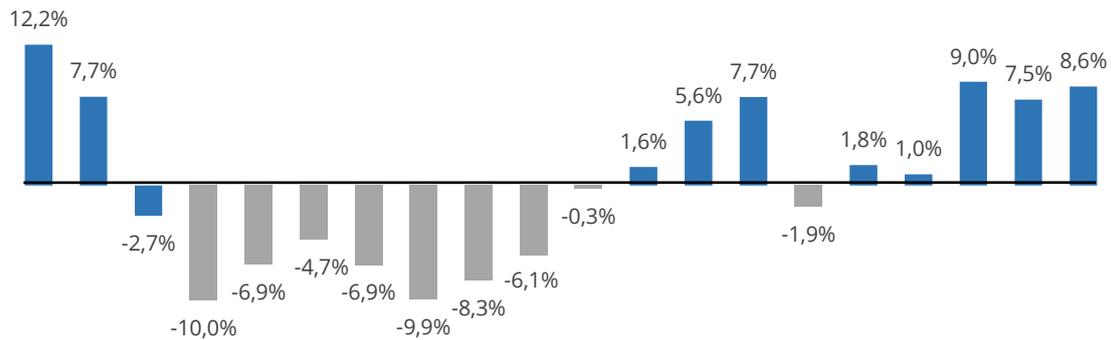
Madrid, 04 de febrero de 2025

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€/m<sup>2</sup>. **Veinte años después, en enero de este año es de 2.405 €/m<sup>2</sup>, 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 €/m<sup>2</sup>**, tras su estallido en 2010 descendió a los **2.366 €/m<sup>2</sup>**, y con la crisis económica en 2015 se situó en **1.629 €/m<sup>2</sup>**. Tras la recuperación y antes de la pandemia en 2020 alcanzó los **1.841 €/m<sup>2</sup>** y siguió aumentando de forma continuada hasta llegar al último precio registrado en enero de 2025 (**2.405€/m<sup>2</sup>**).

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



2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024

“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.**

### [Declaraciones de María Matos, directora de Estudios de Fotocasa](#)



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 (€/m <sup>2</sup> )	Enero 2025 (€/m <sup>2</sup> )	% 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	<b>2.400 €</b>	<b>2.405 €</b>	<b>0,2%</b>	<b>8,6%</b>

## 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.**

### 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](#), 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](#).

[Más información sobre Fotocasa.](#)

### 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](#) y [habitaclia](#)), empleo ([InfoJobs](#)), motor ([coches.net](#) y [motos.net](#)) y compraventa de artículos de segunda mano ([Milanuncios](#)).

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](#)

Departamento Comunicación Fotocasa

**Anaïs López**

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

620 66 29 26