

ANÁLISIS ACUMULATIVO PRECIO DE LA VIVIENDA DE COMPRA

El precio medio de un piso de 80m² en España ha subido de 130.000€ a 200.000€ en diez años

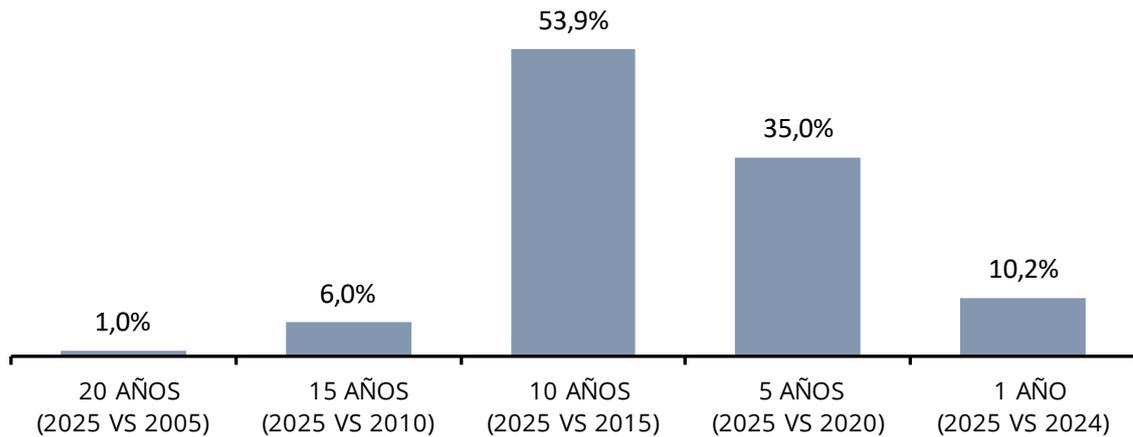
- Esta evolución equivale a un crecimiento del 54% en las valoraciones del mercado inmobiliario nacional en una década
- Actualmente los precios son un 35% más caros en comparación con 2020 y un 10% en relación con 2024
- Baleares (176%), Canarias (121%) y la Comunidad de Madrid (106%) han registrado los mayores incrementos en los últimos diez años
- Por capitales, Palma de Mallorca (173%), Málaga (153%), Madrid (119%), y Valencia (103%) han más que duplicado sus precios desde 2015

Madrid, 16 de abril de 2025

El precio medio de una vivienda de 80 metros cuadrados ha subido de 129.420 euros en 2015 a 199.114 euros en 2025. Esto representa un incremento del 54% en el valor de un piso promedio en el mercado inmobiliario español entre 2015 y 2025. Por otro lado, **el actual auge de los precios de la vivienda ha provocado que el valor del metro cuadrado de un inmueble de compra se sitúe en febrero de este año en 2.489 euros, un 1% por encima del que se registró hace justo 20 años**, a principios de 2005, en pleno boom inmobiliario en España.

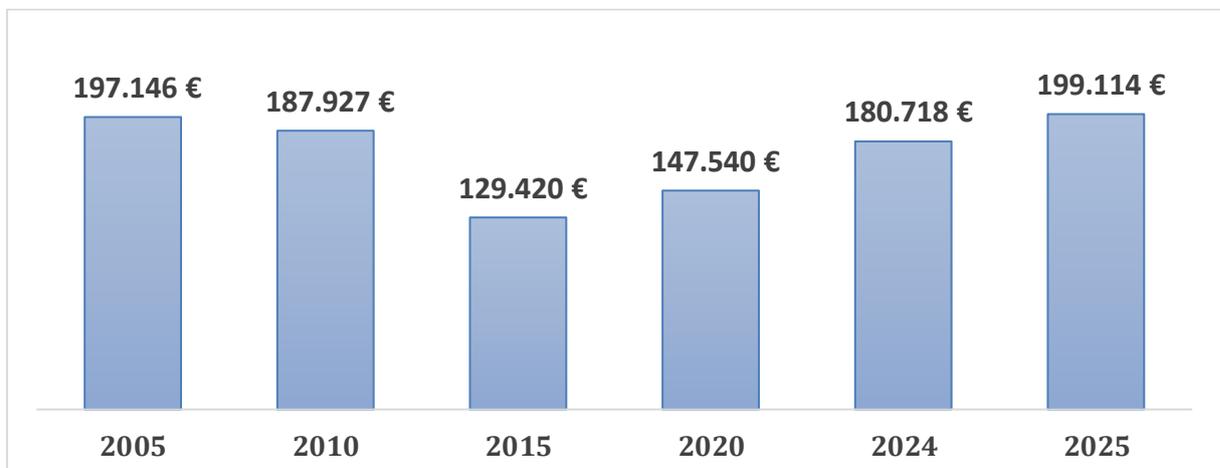
Asimismo, los precios actuales se encuentran un 6% más altos que hace 15 años, cuando se había iniciado ya el declive por la crisis del ladrillo. En un plazo más reciente, las valoraciones actuales del mercado inmobiliario son un 35% más elevadas que en 2020, hace cinco años, y están un 10% más caras que hace solo un año, según el análisis **"Variación acumulativa de la vivienda en España en 2025"**, basado en los precios de la vivienda en venta del mes de febrero de los últimos 20 años del Índice Inmobiliario [Fotocasa](#).

Variación acumulativa (%) por años en España



“El encarecimiento tan significativo de la vivienda en los últimos años se puede atribuir, en gran medida, a la reducción de la construcción de vivienda social por parte de la administración pública desde 2013, lo que ha limitado la oferta en un contexto de recuperación económica y aumento de la demanda desde 2014. A partir de 2020 el desajuste entre oferta y demanda ha acelerado incrementos significativos en los precios. Sin embargo, lo que resulta preocupante es el ritmo anual de aumento (10,2%) que, de mantenerse en los próximos cinco años, podría duplicar el crecimiento registrado en la última década. Además, el hecho de que los precios actuales se sitúen al mismo nivel que hace 20 años indica que nos encontramos en un escenario de precios similares a la burbuja de 2007”, explica **María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.**

Evolución del precio medio en España para un piso de 80m2



Baleares, Canarias y Madrid se consolidan como las zonas más afectadas por las alzas de precios

Analizando la distinta evolución de las comunidades autónomas, se pueden observar diferencias muy significativas entre ellas. **Si se mantiene la comparación con el periodo comprendido entre 2015 y 2025, todas las regiones han registrado crecimientos de precios**, pero con notables divergencias. Baleares (+176%), Canarias (+121%) y la Comunidad de Madrid (+106%) han registrado incrementos de precios por encima del 100% en los últimos diez años, mientras que otras autonomías han experimentado alzas mucho más moderadas, como es el caso de Castilla-La Mancha (+8,5%), Castilla y León (+8,8%) o Extremadura (+9,0%).

CCAA con porcentajes (%) acumulativos por años con relación a 2025

CCAA	20 AÑOS (2005)	15 AÑOS (2010)	10 AÑOS (2015)	5 AÑOS (2020)	1 AÑO (2024)
Andalucía	8,1%	18,1%	67,2%	43,9%	13,9%
Aragón	-33,4%	-28,2%	14,1%	12,1%	1,4%
Asturias	-9,9%	-19,0%	16,2%	20,9%	12,8%
Baleares	138,8%	112,2%	175,8%	80,2%	25,3%
Canarias	59,6%	58,3%	120,6%	61,0%	11,9%
Cantabria	-6,8%	-19,0%	22,6%	23,7%	8,9%
Castilla y León	-17,8%	-21,4%	8,8%	10,5%	6,1%
Castilla-La Mancha	-31,1%	-30,7%	8,5%	7,8%	-0,04%
Cataluña	-3,6%	-6,5%	43,7%	20,4%	3,2%
C. Valenciana	9,5%	19,8%	74,1%	56,8%	22,2%
Extremadura	-13,1%	-28,2%	9,0%	10,4%	1,7%
Galicia	14,6%	-9,7%	20,2%	23,6%	10,1%
La Rioja	-30,7%	-23,6%	28,2%	18,5%	1,0%
Madrid	33,5%	46,5%	105,8%	46,7%	13,5%
Navarra	5,9%	-22,0%	23,7%	23,1%	2,2%
País Vasco	-15,2%	-10,2%	19,7%	21,5%	8,5%
Región de Murcia	-22,6%	-8,1%	37,4%	37,4%	17,5%
España	1,0%	6,0%	53,9%	35,0%	10,2%

Por otro lado, si la comparación se realiza con las valoraciones del mercado inmobiliario de hace veinte años, en 2005 el mercado se encontraba más caro en la mayoría de las comunidades autónomas que en la actualidad. **Destacan casos como el de Aragón (donde en 2025 los precios son un 33% más bajos), Castilla-La Mancha (-31%), o La Rioja (-31%).** En cambio, ya se encuentran con crecimientos positivos en la actualidad en relación con 2005 otras siete comunidades, sobresaliendo de nuevo los incrementos de Baleares (139%), Canarias (60%) y Madrid (34%).

Evolución del precio medio de una vivienda de 80m2 por CCAA

CCAA	2005	2010	2015	2020	2024	2025
Andalucía	174.560 €	159.771 €	112.847 €	131.086 €	165.595 €	188.655 €
Aragón	210.400 €	195.054 €	122.688 €	124.917 €	138.038 €	140.023 €
Asturias	166.880 €	185.749 €	129.447 €	124.410 €	133.292 €	150.382 €
Baleares	166.480 €	187.341 €	144.134 €	220.698 €	317.418 €	397.593 €
Canarias	143.760 €	144.940 €	104.021 €	142.549 €	205.058 €	229.493 €
Cantabria	182.800 €	210.152 €	138.957 €	137.674 €	156.340 €	170.297 €
Castilla y León	154.640 €	161.718 €	116.844 €	115.051 €	119.837 €	127.164 €
Castilla-La Mancha	139.680 €	138.892 €	88.686 €	89.248 €	96.281 €	96.238 €
Cataluña	242.080 €	249.689 €	162.519 €	193.991 €	226.142 €	233.478 €
C. Valenciana	161.600 €	147.756 €	101.625 €	112.848 €	144.827 €	176.979 €
Extremadura	113.040 €	136.708 €	90.042 €	88.910 €	96.502 €	98.177 €
Galicia	133.680 €	169.655 €	127.438 €	123.933 €	139.098 €	153.191 €
La Rioja	193.200 €	175.169 €	104.446 €	112.946 €	132.468 €	133.855 €
Madrid	272.560 €	248.517 €	176.868 €	248.089 €	320.636 €	363.999 €
Navarra	155.440 €	210.999 €	133.061 €	133.634 €	160.951 €	164.566 €
País Vasco	321.280 €	303.434 €	227.565 €	224.118 €	251.101 €	272.335 €
Región de Murcia	163.280 €	137.456 €	91.943 €	91.963 €	107.502 €	126.314 €
España	197.146 €	187.927 €	129.420 €	147.540 €	180.718 €	199.114 €

Incrementos en casi todas las capitales de provincia

Si se analiza el incremento del precio de la vivienda de los últimos 10 años por capitales de provincia, **destaca el hecho de que todas las ciudades registran crecimientos, excepto el caso de Zamora** (donde una vivienda es un 4% más barata ahora que hace una década). Los más notables son los casos de Palma de

Mallorca (+173%), Málaga (+153%), Madrid (+119%), y Valencia (+103%), mientras que existen evoluciones más modestas, como por ejemplo Ourense capital (+13%), Ávila (+8%), Palencia (+7%), o Jaén (+4%).

Capitales con porcentajes (%) acumulativos por años con relación a 2025

Municipio	20 AÑOS (2005)	15 AÑOS (2010)	10 AÑOS (2015)	5 AÑOS (2020)	1 AÑO (2024)
A Coruña Capital	42,1%	2,5%	36,3%	23,2%	4,7%
Albacete Capital	-	-	35,9%	31,8%	13,4%
Alicante / Alacant	42,3%	40,1%	91,1%	61,4%	17,0%
Almería Capital	-	-21,4%	21,1%	25,8%	6,6%
Ávila Capital	-	-	8,2%	13,4%	2,3%
Badajoz Capital	-	-	33,4%	31,1%	8,5%
Barcelona Capital	22,8%	19,4%	52,2%	9,3%	7,9%
Bilbao	1,1%	-2,1%	26,5%	15,9%	5,2%
Burgos Capital	-	-9,4%	40,4%	27,3%	18,0%
Cáceres Capital	-	-17,1%	14,7%	19,6%	9,0%
Cádiz Capital	-	11,3%	58,3%	28,6%	8,8%
Castelló de la Plana	-8,3%	-12,7%	45,9%	40,0%	20,3%
Ciudad Real Capital	-	-26,6%	17,9%	15,3%	4,4%
Córdoba Capital	-11,6%	-20,1%	25,3%	17,4%	5,6%
Cuenca Capital	-	-	44,7%	36,5%	16,3%
Donostia - San Sebastián	-	20,8%	66,6%	23,9%	7,2%
Girona Capital	4,9%	-6,2%	51,4%	14,5%	1,7%
Granada Capital	20,8%	16,3%	67,3%	39,3%	13,3%
Guadalajara Capital	-14,9%	-3,6%	56,5%	41,1%	14,1%
Huelva Capital	-13,1%	-13,2%	27,4%	28,0%	10,3%
Huesca Capital	-	-26,6%	22,0%	2,9%	-6,9%
Jaén Capital	-	-28,5%	3,5%	6,2%	6,6%
Las Palmas de Gran Canaria	-	34,4%	73,6%	33,0%	9,1%
León Capital	-	-8,2%	30,5%	24,7%	17,4%
Lleida Capital	-6,8%	-14,7%	40,4%	28,1%	10,5%
Logroño	-	-10,9%	40,5%	22,7%	5,9%
Lugo Capital	-	-	27,2%	23,9%	18,3%
Madrid Capital	46,6%	60,1%	118,7%	47,7%	13,7%
Málaga Capital	73,8%	74,9%	153,0%	66,1%	7,0%

Murcia Capital	-16,2%	-6,7%	34,9%	26,3%	8,3%
Ourense Capital	-	-13,6%	12,7%	14,9%	8,9%
Oviedo	6,8%	-5,4%	34,4%	35,8%	18,4%
Palencia Capital	-	-19,3%	7,3%	11,2%	11,6%
Palma de Mallorca	136,5%	116,0%	172,9%	64,5%	19,9%
Pamplona / Iruña	-	-1,8%	51,2%	26,3%	1,2%
Pontevedra Capital	-	16,6%	59,2%	36,5%	7,4%
Salamanca Capital	-	-14,7%	20,3%	18,2%	13,2%
Santa Cruz de Tenerife	42,6%	19,2%	68,6%	48,7%	2,5%
Santander	-0,2%	-13,5%	30,5%	24,1%	0,9%
Segovia Capital	-	-	39,1%	27,9%	13,3%
Sevilla Capital	7,5%	-2,0%	46,6%	20,6%	4,4%
Soria Capital	-	-	43,7%	43,4%	9,3%
Tarragona Capital	-8,9%	-31,5%	22,6%	4,2%	2,4%
Teruel Capital	-	-	31,4%	39,4%	25,7%
Toledo Capital	-	-23,2%	36,8%	19,3%	5,4%
Valencia Capital	43,7%	38,8%	102,9%	52,7%	14,5%
Valladolid Capital	-12,9%	-0,3%	43,3%	26,2%	14,5%
Vitoria - Gasteiz	-	-8,3%	40,5%	17,0%	6,4%
Zamora Capital	-	-31,3%	-4,0%	4,7%	6,2%
Zaragoza Capital	-22,2%	-18,4%	36,1%	23,8%	10,6%

Evolución del precio medio de una vivienda de 80m2 por ciudades

Municipio	2005	2010	2015	2020	2024	2025
A Coruña	161.362 €	223.628 €	168.187 €	186.103 €	218.973 €	229.264 €
Albacete	-	-	111.824 €	115.272 €	133.998 €	151.970 €
Alicante / Alacant	154.319 €	156.793 €	114.902 €	136.094 €	187.786 €	219.629 €
Almería	-	169.518 €	110.059 €	105.981 €	124.982 €	133.278 €
Ávila	-	-	100.149 €	95.622 €	105.983 €	108.401 €
Badajoz	-	-	103.061 €	104.941 €	126.723 €	137.530 €
Barcelona	326.398 €	335.742 €	263.327 €	366.858 €	371.518 €	400.804 €
Bilbao	303.178 €	312.912 €	242.183 €	264.278 €	291.221 €	306.363 €
Burgos	-	197.077 €	127.163 €	140.145 €	151.287 €	178.474 €
Cáceres	-	148.149 €	107.048 €	102.635 €	112.654 €	122.761 €
Cádiz	-	228.762 €	160.915 €	198.121 €	234.074 €	254.708 €
Castellón/n de la Plana	149.807 €	157.464 €	94.226 €	98.132 €	114.283 €	137.431 €

Ciudad Real	-	157.735 €	98.176 €	100.407 €	110.933 €	115.781 €
Córdoba	160.552 €	177.490 €	113.232 €	120.818 €	134.437 €	141.899 €
Cuenca	-	-	95.317 €	101.010 €	118.553 €	137.922 €
Donostia - San Sebastián	-	444.608 €	322.353 €	433.287 €	501.019 €	536.964 €
Girona	209.415 €	234.179 €	145.034 €	191.702 €	216.014 €	219.584 €
Granada	180.751 €	187.658 €	130.469 €	156.687 €	192.632 €	218.270 €
Guadalajara	195.885 €	172.929 €	106.450 €	118.092 €	145.975 €	166.622 €
Huelva	145.153 €	145.238 €	99.009 €	98.537 €	114.333 €	126.123 €
Huesca	-	172.005 €	103.495 €	122.746 €	135.656 €	126.249 €
Jaén	-	161.899 €	111.837 €	109.032 €	108.603 €	115.759 €
Las Palmas de Gran Canaria	-	162.446 €	125.756 €	164.090 €	200.026 €	218.302 €
León	-	162.128 €	114.062 €	119.393 €	126.818 €	148.868 €
Lleida	136.112 €	148.725 €	90.386 €	99.046 €	114.808 €	126.907 €
Logroño	-	186.766 €	118.389 €	135.638 €	157.057 €	166.372 €
Lugo	-	- €	102.394 €	105.138 €	110.083 €	130.218 €
Madrid	319.504 €	292.495 €	214.076 €	317.136 €	411.680 €	468.255 €
Málaga	181.400 €	180.247 €	124.606 €	189.869 €	294.636 €	315.302 €
Murcia	168.086 €	150.997 €	104.387 €	111.537 €	130.045 €	140.838 €
Ourense	-	159.332 €	122.236 €	119.883 €	126.488 €	137.737 €
Oviedo	169.074 €	190.956 €	134.381 €	133.042 €	152.491 €	180.618 €
Palencia	-	163.830 €	123.158 €	118.856 €	118.423 €	132.168 €
Palma de Mallorca	168.151 €	184.090 €	145.740 €	241.768 €	331.792 €	397.702 €
Pamplona / Iruña	-	248.208 €	161.137 €	192.897 €	240.863 €	243.694 €
Pontevedra	-	162.761 €	119.248 €	139.063 €	176.799 €	189.807 €
Salamanca	-	215.223 €	152.603 €	155.292 €	162.089 €	183.556 €
Santa Cruz de Tenerife	134.290 €	160.676 €	113.580 €	128.770 €	186.833 €	191.518 €
Santander	212.294 €	245.043 €	162.385 €	170.776 €	209.962 €	211.859 €
Segovia	-	-	122.540 €	133.343 €	150.483 €	170.486 €
Sevilla	191.782 €	210.398 €	140.619 €	170.963 €	197.455 €	206.098 €
Soria	-	-	111.215 €	111.443 €	146.165 €	159.827 €
Tarragona	154.713 €	205.853 €	115.037 €	135.311 €	137.720 €	141.018 €
Teruel	-	-	115.680 €	109.022 €	120.905 €	152.023 €
Toledo	-	187.510 €	105.348 €	120.730 €	136.663 €	144.069 €
Valencia	176.646 €	182.823 €	125.076 €	166.191 €	221.658 €	253.784 €
Valladolid	201.860 €	176.327 €	122.672 €	139.234 €	153.430 €	175.740 €

Vitoria - Gasteiz	-	258.559 €	168.719 €	202.604 €	222.754 €	237.042 €
Zamora	-	159.901 €	114.300 €	104.853 €	103.374 €	109.776 €
Zaragoza	232.118 €	221.335 €	132.724 €	145.899 €	163.263 €	180.626 €

Evolución del precio medio de una vivienda de 80m2 por ciudades

Municipio	2005	2010	2015	2020	2024	2025
A Coruña	161.362 €	223.628 €	168.187 €	186.103 €	218.973 €	229.264 €
Albacete	-	-	111.824 €	115.272 €	133.998 €	151.970 €
Alicante / Alacant	154.319 €	156.793 €	114.902 €	136.094 €	187.786 €	219.629 €
Almería	-	169.518 €	110.059 €	105.981 €	124.982 €	133.278 €
Ávila	-	-	100.149 €	95.622 €	105.983 €	108.401 €
Badajoz	-	-	103.061 €	104.941 €	126.723 €	137.530 €
Barcelona	326.398 €	335.742 €	263.327 €	366.858 €	371.518 €	400.804 €
Bilbao	303.178 €	312.912 €	242.183 €	264.278 €	291.221 €	306.363 €
Burgos	-	197.077 €	127.163 €	140.145 €	151.287 €	178.474 €
Cáceres	-	148.149 €	107.048 €	102.635 €	112.654 €	122.761 €
Cádiz	-	228.762 €	160.915 €	198.121 €	234.074 €	254.708 €
Castellón/n de la Plana	149.807 €	157.464 €	94.226 €	98.132 €	114.283 €	137.431 €
Ciudad Real	-	157.735 €	98.176 €	100.407 €	110.933 €	115.781 €
Córdoba	160.552 €	177.490 €	113.232 €	120.818 €	134.437 €	141.899 €
Cuenca	-	-	95.317 €	101.010 €	118.553 €	137.922 €
Donostia - San Sebastián	-	444.608 €	322.353 €	433.287 €	501.019 €	536.964 €
Girona	209.415 €	234.179 €	145.034 €	191.702 €	216.014 €	219.584 €
Granada	180.751 €	187.658 €	130.469 €	156.687 €	192.632 €	218.270 €
Guadalajara	195.885 €	172.929 €	106.450 €	118.092 €	145.975 €	166.622 €
Huelva	145.153 €	145.238 €	99.009 €	98.537 €	114.333 €	126.123 €
Huesca	-	172.005 €	103.495 €	122.746 €	135.656 €	126.249 €
Jaén	-	161.899 €	111.837 €	109.032 €	108.603 €	115.759 €
Las Palmas de Gran Canaria	-	162.446 €	125.756 €	164.090 €	200.026 €	218.302 €
León	-	162.128 €	114.062 €	119.393 €	126.818 €	148.868 €
Lleida	136.112 €	148.725 €	90.386 €	99.046 €	114.808 €	126.907 €
Logroño	-	186.766 €	118.389 €	135.638 €	157.057 €	166.372 €

Lugo	-	- €	102.394 €	105.138 €	110.083 €	130.218 €
Madrid	319.504 €	292.495 €	214.076 €	317.136 €	411.680 €	468.255 €
Málaga	181.400 €	180.247 €	124.606 €	189.869 €	294.636 €	315.302 €
Murcia	168.086 €	150.997 €	104.387 €	111.537 €	130.045 €	140.838 €
Ourense	-	159.332 €	122.236 €	119.883 €	126.488 €	137.737 €
Oviedo	169.074 €	190.956 €	134.381 €	133.042 €	152.491 €	180.618 €
Palencia	-	163.830 €	123.158 €	118.856 €	118.423 €	132.168 €
Palma de Mallorca	168.151 €	184.090 €	145.740 €	241.768 €	331.792 €	397.702 €
Pamplona / Iruña	-	248.208 €	161.137 €	192.897 €	240.863 €	243.694 €
Pontevedra	-	162.761 €	119.248 €	139.063 €	176.799 €	189.807 €
Salamanca	-	215.223 €	152.603 €	155.292 €	162.089 €	183.556 €
Santa Cruz de Tenerife	134.290 €	160.676 €	113.580 €	128.770 €	186.833 €	191.518 €
Santander	212.294 €	245.043 €	162.385 €	170.776 €	209.962 €	211.859 €
Segovia	-	-	122.540 €	133.343 €	150.483 €	170.486 €
Sevilla	191.782 €	210.398 €	140.619 €	170.963 €	197.455 €	206.098 €
Soria	-	-	111.215 €	111.443 €	146.165 €	159.827 €
Tarragona	154.713 €	205.853 €	115.037 €	135.311 €	137.720 €	141.018 €
Teruel	-	-	115.680 €	109.022 €	120.905 €	152.023 €
Toledo	-	187.510 €	105.348 €	120.730 €	136.663 €	144.069 €
Valencia	176.646 €	182.823 €	125.076 €	166.191 €	221.658 €	253.784 €
Valladolid	201.860 €	176.327 €	122.672 €	139.234 €	153.430 €	175.740 €
Vitoria - Gasteiz	-	258.559 €	168.719 €	202.604 €	222.754 €	237.042 €
Zamora	-	159.901 €	114.300 €	104.853 €	103.374 €	109.776 €
Zaragoza	232.118 €	221.335 €	132.724 €	145.899 €	163.263 €	180.626 €

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 comprometida 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

620 66 29 26