



El precio de la vivienda en España sube un 12,7 % en 2025, su mayor alza desde 2007

AEC
07/03/2026

El precio de la vivienda en España sube un 12,7 % en 2025, su mayor alza desde 2007

El Instituto Nacional de Estadística (INE) ha confirmado que en 2025 el precio medio de la vivienda en España aumentó un 12,7 %, marcando la mayor subida anual desde 2007, justo antes del estallido de la burbuja inmobiliaria. Este incremento supera con creces el crecimiento del 8,4 % registrado en 2024, consolidando ya 13 años consecutivos de alzas en el sector.

La escasez estructural de viviendas en España, combinada con una demanda creciente, sigue siendo el principal motor que impulsa los precios al alza, dificultando el acceso a la vivienda para jóvenes y colectivos con menos recursos.

Diferencias entre vivienda nueva y de

segunda mano

El aumento del precio no ha sido homogéneo. Las viviendas de segunda mano experimentaron una subida media anual del 12,9 %, mientras que las viviendas nuevas aumentaron un 11,3 %. A lo largo de 2025, el índice de precios mostró una tendencia ascendente trimestre a trimestre: 12,2 % en el primer trimestre, 12,7 % en el segundo, 12,8 % en el tercero y 12,9 % en el cuarto.

Precio medio de la vivienda en 2025: 2.230 euros/m²
(13,1 % interanual) – Máximo desde 1995.



El impacto del intervencionismo y la falta de oferta

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana confirma que el precio medio alcanzó los 2.230 euros por metro cuadrado, la cifra más alta desde 1995, superando incluso los niveles del boom inmobiliario. Las viviendas libres de hasta cinco años son las más caras, con valores superiores a 2.600 euros por metro cuadrado.

Este escenario refleja un mercado inmobiliario tensionado por la escasez de oferta, en parte consecuencia de las políticas públicas que no han incentivado suficientemente la construcción libre ni han facilitado la entrada de nuevos actores privados. La rigidez normativa y la presión fiscal elevan los costes y limitan la

capacidad de respuesta del mercado, afectando especialmente a los jóvenes y a las familias con menos recursos.

«La subida de precios refleja la falta de viviendas disponibles y la insuficiente respuesta del sector privado ante las trabas administrativas y fiscales.» – Análisis de mercado, 2026.

Conclusión: la necesidad de liberalizar el mercado

El aumento récord del precio de la vivienda en 2025 pone de manifiesto la urgencia de adoptar reformas estructurales que fomenten la libertad de mercado y la seguridad jurídica. Solo así será posible incrementar la oferta de viviendas, reducir los costes y facilitar el acceso a la propiedad, especialmente para los sectores más vulnerables.

El intervencionismo estatal, lejos de solucionar el problema, ha contribuido a agravar la crisis de acceso a la vivienda, perpetuando la escasez y encareciendo los precios. Es imprescindible un giro hacia políticas que promuevan la competencia, la desregulación y la inversión privada para garantizar un mercado inmobiliario dinámico y accesible.