



Evolución del acceso y precio de la vivienda en propiedad y alquiler en España (2000-2025)

Un primer análisis general nos llevaría a indicar que la evolución del precio de la vivienda en España entre 2000 y 2025 ha estado marcada por **cinco etapas**: el crecimiento acelerado del periodo expansivo previo a la crisis financiera, el posterior ajuste tras el estallido de la burbuja inmobiliaria, la recuperación gradual iniciada en 2014, los cambios experimentados tras la pandemia y el actual escenario de aumento sostenido en los precios.

Asimismo, este enfoque general nos traslada que desde 1995 el precio de compra ha crecido sistemáticamente por encima de las rentas, **si entonces un hogar necesitaba de media 4 años de salario para adquirir una vivienda, ya en 2022 la cifra se habría –al menos– duplicado hasta los 8 años (Jofre-Monseny, 2025).**

Junto a ello, tras la crisis financiera, el endurecimiento de las condiciones hipotecarias y otras situaciones económicas dieron lugar a un desplazamiento de parte de la demanda hacia el mercado del alquiler. En este contexto, la foto que nos arroja es

que entre 2014 y 2024 el precio del alquiler ha experimentado un crecimiento acusado, **y actualmente el 40% de los hogares arrendatarios –y hasta el 75% en el caso de los situados en el primer quintil de renta– destinan más del 40% de sus ingresos al pago del alquiler. Esta presión se concentra especialmente en grandes áreas urbanas y zonas con elevada actividad turística, donde la emergencia habitacional es más visible.**

Visto este escenario, en esta Clave Económica se aborda un análisis –necesariamente sintético y sistematizado– de la **evolución de los precios de la vivienda**, tanto en régimen de propiedad como de alquiler, a lo largo del periodo 2000-2025. Asimismo, se examinan los principales factores de carácter estructural que podrían explicar el encarecimiento observado, con especial énfasis en el posible desajuste entre la oferta efectiva de vivienda y la demanda real existente, enmarcado en las particularidades del mercado residencial español.

¿Cómo ha evolucionado el precio de la vivienda en propiedad y alquiler en España?

AÑOS 90 Y PRIMEROS 2000

El crecimiento económico y la facilidad de crédito impulsaron un fuerte boom inmobiliario, con subidas anuales de dos dígitos. La vivienda se consolidó como una inversión rentable y su peso en el coste de vida aumentó notablemente.



2008-2014

La crisis financiera provocó una caída en los precios y redujo el poder adquisitivo de los hogares.



2015-2019

Con la recuperación económica y los tipos de interés en mínimos, el mercado volvió a crecer de forma sostenida.



2020-2021

La pandemia de COVID-19 generó una crisis en el mercado inmobiliario.





2022-2025

El mercado ha entrado en una nueva fase alcista, impulsada por la **escasez de oferta** y el **retorno de la inversión**.

En 2025, el precio medio alcanzó su **nivel máximo en los últimos 17 años**.



Fuente: Elaboración propia basada en Ponz, 2025

La infografía anterior resume cinco etapas clave que permiten entender, de forma simplificada, la evolución de los precios de la vivienda en España, tanto en compraventa como en alquiler. Este último segmento ha sido el que más se ha encarecido, especialmente en las denominadas *ciudades de éxito*, donde el **aumento del precio de compra ha trasladado presión directa al mercado del arrendamiento**.

A continuación profundizaremos en cuatro momentos del ciclo, explicando qué entendemos que ocurrió en cada uno, sus causas principales y las consecuencias asociadas.

1. Boom inmobiliario (2000-2007)

- **QUÉ OCURRIÓ:** La vivienda se encareció rápidamente, duplicando su precio medio en solo siete años.
- **POR QUÉ:** Tipos de interés bajos, crédito fácil, crecimiento económico y confianza en que “el ladrillo nunca baja”.
- **CONSECUENCIA:** Se generó una burbuja inmobiliaria alimentada por una demanda masiva, incluidos inversores y compradores extranjeros.

2. Estallido de la burbuja (2008-2013)

- **QUÉ OCURRIÓ:** Con la crisis financiera se desplomó la demanda y los precios cayeron cerca del 40%.
- **POR QUÉ:** El crédito se contrajo, bajaron los ingresos familiares y se frenó en seco la construcción.
- **CONSECUENCIA:** Se acumuló un enorme stock de viviendas sin vender (650.000 en 2009), y muchas empresas del sector inmobiliario quebraron.

3. Recuperación (2014-2019)

- **QUÉ OCURRIÓ:** La vivienda tocó fondo en 2013 y los precios comenzaron a subir de forma lenta y constante.
- **POR QUÉ:** Mejora económica, vuelta del crédito hipotecario y tipos de interés mínimos.
- **CONSECUENCIA:** Aunque los precios se recuperaron parcialmente, aún en 2019 estaban un 20% por debajo del pico de 2007. **La construcción seguía rezagada, con oferta aún débil, no se facilitaba el desarrollo del sector.**

4. Situación actual y proyecciones (2020-2025)

- **QUÉ OCURRIÓ:** En una primera fase, la pandemia no se tradujo en una reducción generalizada de los precios de la vivienda, sino en una cierta alteración de las preferencias residenciales, ya fuera como resultado de decisiones voluntarias de los hogares o como consecuencia directa de la experiencia vivida durante ese período. Posteriormente, la concurrencia de nuevos condicionantes de naturaleza económica y social introdujo tensiones adicionales en el mercado. En este contexto, a partir de 2021, esta reconfiguración del entorno residencial y económico post-pandemia se tradujo en un repunte sostenido de los precios.
- **POR QUÉ:**
 - **Reactivación demográfica:** la recuperación económica ha atraído nuevos flujos migratorios y ha acelerado la formación de hogares, especialmente unipersonales y monoparentales.
 - **Transformación social:** hogares más pequeños implican más demanda de viviendas por habitante, incluso sin grandes crecimientos poblacionales.
 - **Oferta rígida:** la construcción de nueva vivienda no responde al mismo ritmo debido a la escasez de *suelo finalista*, bloqueado por trámites urbanísticos complejos y lentos, junto a las dificultades adicionales –económicas, sociales y de apoyo/incentivo público– para que nuevos actores apuesten por este sector e incrementen la oferta con nuevas viviendas.
 - **Efecto aglomeración:** en las denominadas “ciudades de éxito” (Madrid, Barcelona, Málaga, Bilbao, Valencia, entre otras), la combinación de empleo, servicios y conectividad genera una concentración de demanda que tensiona los precios aún más por la falta de espacio urbanizable.
- **CONSECUENCIA:** En 2025, el precio y el esfuerzo necesario para adquirir una vivienda sigue alcanzado máximos históricos.
- **PERSPECTIVA:** Se prevén que continúen las subidas (+4-5% nominal anual), con precios tensionados por el desajuste estructural entre una demanda creciente y una oferta muy limitada.



Evolución del acceso y precio de la vivienda en propiedad y alquiler en España (2000-2025)



economistas
Consejo General

SERVICIO DE ESTUDIOS

ÚLTIMOS DATOS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA



PRECIOS

12,7%

2025TII

Tasa interanual
(IPV-INE)

2.094

2025TII

Euros por m2
(Tasaciones-MITMA)



COMPRAS/VENTAS

174.393

2025TII

Viviendas vendidas
(Registradores-INE)

18,7 %

2025TII

Tasa interanual
(Registradores-INE)

Según los últimos datos disponibles del Banco de España sobre el mercado de la vivienda, en el segundo trimestre de 2025 los precios registraron una **variación interanual del 12,7%**, mientras que el número de transacciones se **incrementó un 18,7%** respecto al mismo periodo del año anterior.

Fuente: Banco de España

Concretamente, la evolución en los precios de la vivienda total –nueva y de segunda mano– la podemos apreciar en los siguientes gráficos donde se visualiza el crecimiento sostenido del IPV (índice del precio de la vivienda) y el precio medio del M2 (metro cuadrado) de la vivienda libre de tasaciones a partir de finales del 2013.

GRÁFICO 1. EVOLUCIÓN DEL IPV (ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA) · Índice 2015=100 · Tasa interanual de crecimiento (%)



Fuente: Banco de España

GRÁFICO 2. PRECIO MEDIO DEL M2 DE LA VIVIENDA LIBRE DE TASACIONES

Euros por metro cuadrado · Nivel (euros) y tasa interanual de crecimiento (%)



Fuente: Banco de España

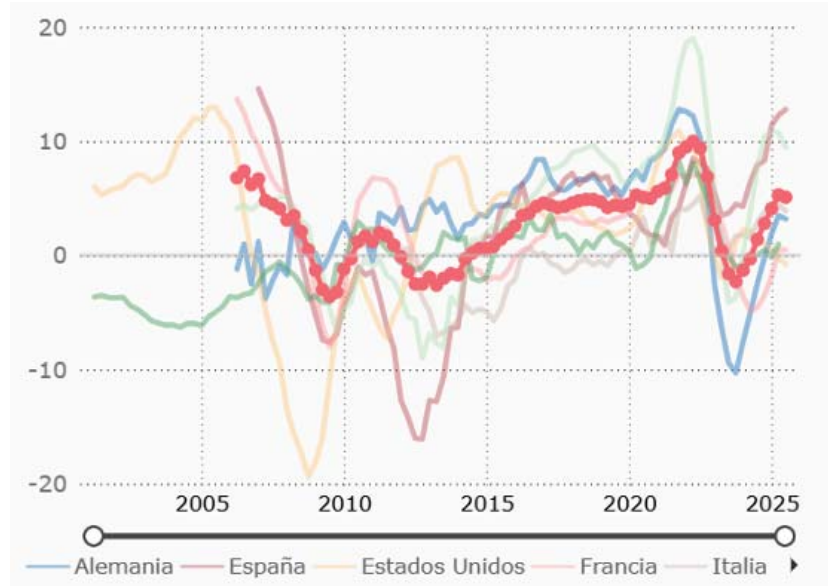


¿Es un fenómeno exclusivo de España?

El encarecimiento de la vivienda no es un fenómeno exclusivo de España. Tal como muestra la siguiente comparativa internacional (Gráfico 3), países como Alemania, Estados Unidos, Italia, Países Bajos, Francia o Japón han experimentado una evolución similar en los precios de la vivienda. Sin embargo, esta tendencia no se distribuye de forma homogénea dentro de cada país.

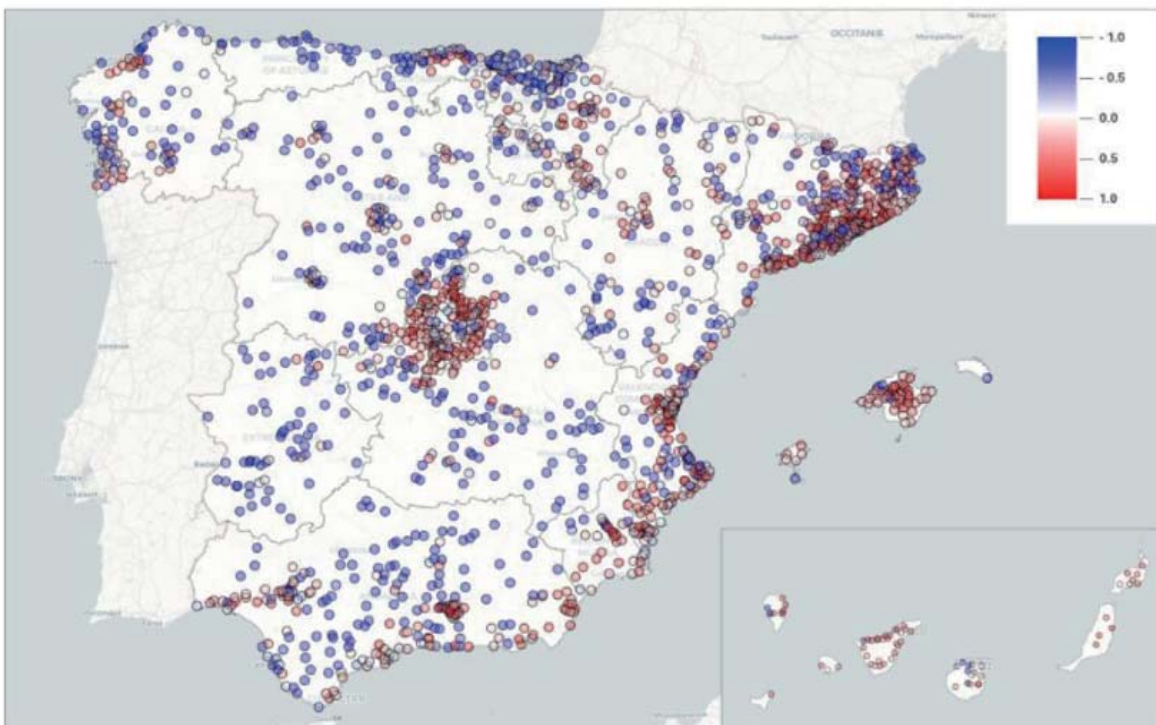
El aumento de precios se concentra especialmente en determinadas áreas metropolitanas, impulsado por la migración interna y externa hacia las llamadas "ciudades de éxito", aquellas que concentran empleo, servicios y oportunidades. Este patrón responde al llamado efecto aglomeración, donde la concentración de personas y empresas genera economías de escala, redes productivas más eficientes y mayores rendimientos urbanos.

GRAFICO 3. EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN DISTINTOS PAÍSES
Euros por metro cuadrado descontada inflación · Tasa interanual de crecimiento (%)



En el caso de España, la figura 2 (mapa por ubicación geográfica) refleja, por ejemplo, la presión sobre el mercado de la vivienda en regiones como Cataluña y el área metropolitana de Barcelona, donde la escasez de vivienda no solo afecta al núcleo urbano, sino también a su periferia inmediata.

FIGURA 2. MUNICIPIOS CON MAYOR ESCASEZ DE VIVIENDA · ¿EN QUÉ MUNICIPIOS AHAY MÁS ESCASEZ DE VIVIENDA?
El color rojo indica oferta insuficiente para cubrir la demanda por formación de hogares. Azul indica oferta suficiente



Notas: La escasez relativa de vivienda nueva en una localización se mide a partir de la comparación entre el número de visados de obra nueva acumulados entre 2020 y 2022, y la creación neta de hogares en ese mismo periodo. En concreto, calculamos la métrica Desequilibrio = (nuevos hogares - visados) / (nuevos hogares + visados). Valores positivos indican la creación de más hogares que viviendas nuevas (insuficiente oferta de vivienda).
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, MITMA y estimaciones propias.



¿En qué se centraría –principalmente– el debate actual del aumento del precio de vivienda en propiedad y alquiler, y a qué se debe?

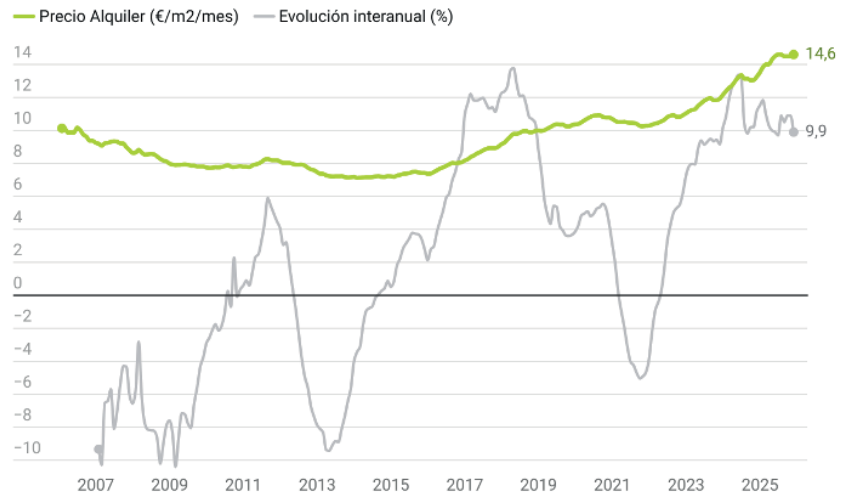
El debate actual sobre el aumento del precio de la vivienda en propiedad y en alquiler se centra en un **desequilibrio persistente entre la demanda y una oferta limitada**, condicionado por posibles factores estructurales y **propios del mercado español**. Entre 1995 y 2022, el acceso a la propiedad se ha deteriorado de forma muy significativa, el precio de compra ha pasado de equivaler a aproximadamente **4 años de renta familiar** a situarse en como mínimo **8 años**, lo que desplaza a una parte creciente de la población hacia el alquiler.

Este desplazamiento coincide, por tanto, con un período **–2014-2024–** en el que el alquiler ha registrado incrementos sostenidos y que tensionan a la población en necesidad de vivienda (ver Gráfico 4). Segmento de la población en el que, además, sus salarios no han experimentado un crecimiento acorde con el resto de incrementos.

Actualmente, alrededor del **40% de los hogares arrendatarios** y hasta el **75% de los situados en el primer quintil de renta** destinan –como mínimo– más del 40% de sus ingresos al pago del alquiler, una situación que no es sostenible y que refleja una presión creciente sobre los hogares con menor capacidad económica.

En la siguiente tabla trataremos de abordar, de manera resumida, algunos de los factores que consideramos que explican este fenómeno de escasez de oferta:

GRAFICO 4. ÍNDICE DE PRECIOS DE ALQUILER Y EVOLUCIÓN INTERANUAL
Enero 2026 - Noviembre 2025



Fuente: Idealista

TABLA 1. FACTORES DE OFERTA QUE EXPLICAN EL AUMENTO DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

Factor	Descripción	Efectos sobre el mercado
Escasez de suelo finalista	Disponibilidad limitada de suelo apto para edificar en zonas de alta demanda.	Restringe el desarrollo de nueva vivienda, eleva precios de compra y del alquiler.
Carga administrativa y lentitud urbanística	Procedimientos prolongados de planeamiento, licencias y autorizaciones.	Reduce el ritmo de producción de vivienda y retrasa la entrada de nueva oferta.
Oferta insuficiente de vivienda en alquiler social	España dispone de un parque de alquiler social inferior al 2 %, muy por debajo de la media europea (~9 % en la OCDE).	Limita la capacidad del sector público para colaborar en la contención de precios y absorber demanda, aumentando la presión sobre el mercado privado.
Uso alternativo de parte del parque residencial	Derivación de viviendas hacia alquiler turístico, de temporada o habitaciones.	Reduce la oferta de alquiler estable, especialmente en zonas urbanas y turísticas.
Condiciones de financiación más estrictas para promotores	Costes de financiación elevados y requisitos más exigentes para el desarrollo de proyectos.	Disminuye la entrada de nuevos proyectos y limita la oferta futura.
Distorciones derivadas de la Ley de Vivienda	Declaración de zonas tensionadas, límites a rentas y mayor incertidumbre regulatoria en general (tanto administrativa, legal como de seguridad ante las ocupaciones, etc).	Algunos propietarios retiran viviendas del alquiler o cambian su uso, reduciendo la oferta disponible.
Costes crecientes de construcción y sensación de falta de apoyo al sector	Incrementos en materiales, energía y escases de mano de obra. Cierta conciencia trasladada de ser un sector no apoyado o incentivado desde la crisis financiera.	Dificulta el incremento de oferta a ritmos suficientes para equilibrar el mercado. No activación de nuevos actores en el mercado.



Evolución del acceso y precio de la vivienda en propiedad y alquiler en España (2000-2025)



economistas
Consejo General

SERVICIO DE ESTUDIOS

La combinación de una oferta limitada, parque de alquiler (social y general) cada vez más reducido y la competencia por un número insuficiente de viviendas disponibles incrementa la presión sobre los hogares con menor capacidad económica. Estos grupos, especialmente los situados en el **primer quintil de renta concentran las tasas más elevadas de sobreesfuerzo**, al tener que destinar una parte muy significativa de sus ingresos al pago del alquiler y viendo lejana la posibilidad de adquirir una vivienda en propiedad.

Por tanto, **las consecuencias de esta situación recaen con mayor intensidad sobre los hogares de menor renta y, por tanto, también sobre los jóvenes, cuyo acceso a la vivienda se ve condicionado por precios crecientes y por un mercado de alquiler restringido.**

En el caso de estos últimos, la dificultad para asumir los costes asociados a la vivienda no solo limita su acceso al alquiler, sino que como ya hemos indicado aleja cada vez más la posibilidad de adquirir una vivienda en propiedad, dada la evolución de los precios y los

requisitos financieros para acceder al crédito hipotecario. **Esta realidad retrasa decisiones esenciales, como la emancipación y la formación de nuevos hogares, reduce la movilidad residencial y prolonga la permanencia en el hogar de origen.**

El conjunto de estos factores acentúa la desigual capacidad de los distintos grupos para afrontar las tensiones del mercado residencial y nos pone de manifiesto la clara necesidad de ampliar la oferta de vivienda para mitigar, entre otras, las implicaciones distributivas del problema. **Resulta necesario, por tanto, favorecer el incremento de la actividad del sector de la construcción –hay que construir más–, evitando la penalización de nuevos agentes y del propio sector, en un marco orientado a la generación de consensos entre todas las partes implicadas. Asimismo, deben establecerse incentivos que refuercen el atractivo de esta actividad económica, integrándola en una estrategia de país basada en criterios de racionalidad económica y sostenibilidad a largo plazo.**

LEEMOS POR TI

La evolución del precio de la vivienda en España entre 2000 y 2025 muestra un ciclo compuesto por varias fases: **el crecimiento inicial del periodo expansivo, el estallido de la burbuja inmobiliaria y la crisis financiera, la recuperación gradual a partir de 2014, los cambios de preferencias tras la pandemia –propios y obligados– y una etapa reciente de incrementos sostenidos en los precios.**

Esta trayectoria **refleja un nítido desajuste entre una demanda creciente –impulsada por la formación de hogares y por factores demográficos y territoriales– y una oferta muy limitada por la escasez de suelo finalista, el bajo ritmo de nueva vivienda visada, la carga administrativa asociada a la actividad urbanística y la percepción de la situación del sector que desincentiva la entrada de nuevos actores o la reactivación de los existentes.** Este desequilibrio ha intensificado la presión sobre el mercado de propiedad y de alquiler, afectando especialmente a los hogares de menor renta y a los jóvenes.

La oferta disponible no se ajusta al ritmo de creación de hogares ni a la localización preferente de la demanda, lo que genera presiones diferenciadas según el territorio. Las dinámicas urbanas, la movilidad laboral y la concentración de actividad económica intensifican estas diferencias y producen escenarios donde la capacidad de respuesta del mercado es limitada.

Desde el **Servicio de Estudios del Consejo General de Economistas se plantean las siguientes propuestas**, con el objetivo de someterlas a debate y contribuir a la mejora del acceso a la vivienda, estructuradas en torno a una serie de líneas de actuación prioritarias:

- **Reformar la Ley de Suelo** para agilizar la obtención de suelo finalista y reducir los tiempos de tramitación urbanística.
- **Movilizar suelo de titularidad pública** y ponerlo a disposición de proyectos destinados a vivienda asequible.
- **Reducir la carga fiscal asociada a la vivienda**, mediante la revisión de tributos como IVA, ITPyAJD, ICIO y tasas de licencias.
- **Agilizar licencias y trámites administrativos**, incorporando mejoras normativas y el uso de herramientas tecnológicas.
- **Reforzar la seguridad jurídica**, evitando cambios normativos frecuentes que generen incertidumbre y limiten la inversión o la puesta a disposición del stock de vivienda para alquiler.
- **Fomentar la colaboración público-privada** para incrementar la oferta de vivienda en propiedad y en alquiler.
- **Incrementar la financiación destinada a vivienda asequible**, acelerando la ejecución de los recursos previstos y ampliando los instrumentos de apoyo financiero.



Evolución del acceso y precio de la vivienda en propiedad y alquiler en España (2000-2025)



economistas
Consejo General

SERVICIO DE ESTUDIOS

- **Ampliar el parque de vivienda social en alquiler**, garantizando una distribución equilibrada en el territorio.
- **Impulsar la modernización y el reconocimiento del sector de la construcción**, mediante la promoción de procesos industrializados que permitan mejorar la eficiencia en costes y plazos. Asimismo, resulta necesario fomentar acuerdos y consensos entre los distintos agentes implicados, enviar señales claras de apoyo al sector y enmarcar estas actuaciones en una estrategia de país que permita situar su aportación al PIB en niveles acordes con su relevancia económica, al tiempo que se avance hacia un reconocimiento social equilibrado de la actividad.
- **Promover un acuerdo político estable** que asegure un marco regulatorio predecible y facilite la planificación a largo plazo.

En conjunto, consideramos que estas actuaciones se orientan a abordar algunos **factores estructurales** que limitan la capacidad del mercado para generar nueva oferta y a establecer un marco que permita mejorar progresivamente el acceso a la vivienda. Su aplicación requiere una planificación muy coordinada, clara e intensa en distintos horizontes temporales, con medidas que actúen de forma complementaria, cuanto antes, a corto, medio y largo plazo.