

## Mercado Inmobiliario

# El 'boom' español: el precio de la vivienda se dispara un 81% en la última década, frente al 54% de la zona euro

- BEATRIZ AMIGOT Actualizado 16 MAY. 2026 - 21:13

**En la última década el metro cuadrado se ha encarecido en el mercado español un 81%, frente al 54% registrado de media en la zona euro. Una demanda de compra creciente junto a una oferta muy escasa explican este comportamiento.**

El mercado inmobiliario español ha dado un giro en la última década. El precio de la vivienda ha pasado de marcar mínimos en 2015 -tras el fuerte ajuste vivido con el pinchazo de la burbuja- a protagonizar una intensa escalada, que le ha llevado a encarecerse un 80,6% en los últimos diez años. Además, hay que destacar que las subidas se han acelerado en la recta final del periodo, con un alza del 8,5% en 2024 y del 12,7% en 2025.

De esta forma, el metro cuadrado se ha encarecido en España con más intensidad que en la UE (61,9%) y en la zona euro (54,1%), según destaca un reciente informe elaborado por Pisos.com basado en datos de Eurostat.

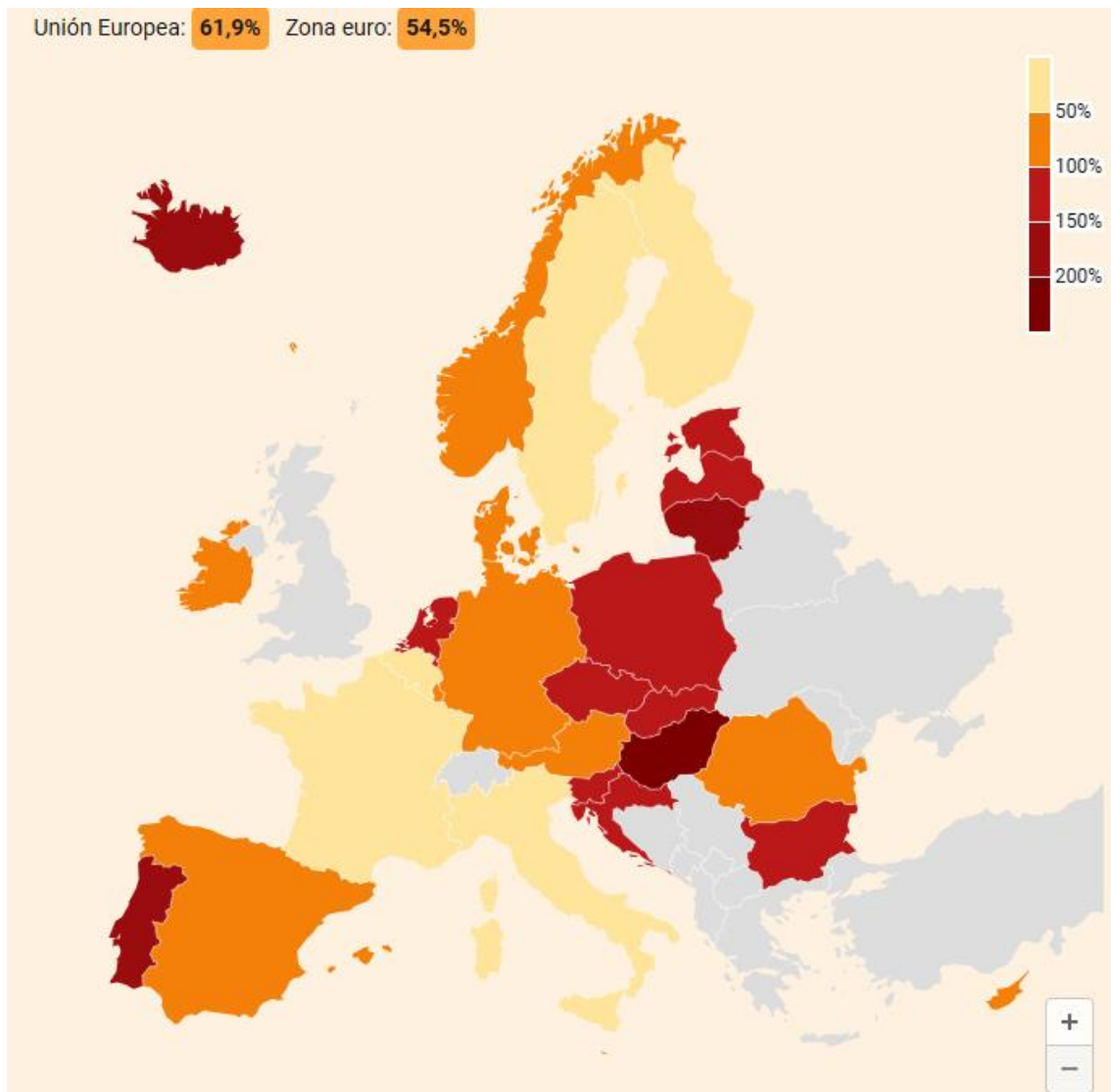
"El 2025 ha consolidado la reactivación del mercado residencial. La demanda se mantiene sólida, incluso en un contexto financiero todavía exigente, lo que pone de manifiesto el carácter estructural del interés por la vivienda. Además, la evolución de los precios sigue condicionada por una oferta limitada, especialmente en los principales núcleos urbanos", explica Ferrán Font, director de Estudios de Pisos.com. En estos momentos, el Banco de España calcula un déficit acumulado de 700.000 viviendas y las cifras no dan señales de que esta situación vaya a revertirse. El ejercicio pasado se formaron 104.500 nuevos hogares y sólo se iniciaron 111.548 pisos.

En este contexto, la accesibilidad continúa siendo uno de los principales retos. A juicio de Gonzalo Bernardos, profesor de Economía y director del máster inmobiliario de la Universidad de Barcelona, "una de las grandes diferencias de España respecto al resto de Europa es el escaso volumen de compra de los jóvenes durante la década pasada. La precariedad laboral, los salarios bajos y el excesivo gasto corriente les impidió ahorrar y poder adquirir un piso a pesar de los precios asequibles".

A esto se suma que las políticas de los últimos años, como el control de precios o la ley antidesahucios, han generado inseguridad jurídica, la oferta de alquiler ha caído y ha llevado las rentas a máximos. Ante esta situación, "al caer el segmento del alquiler el mercado de compraventa se ha puesto al rojo vivo", defiende Bernardos.

### **Evolución del precio de la vivienda en Europa**

Variación en la última década (2015-2025), en porcentaje.



### Diferencias en Europa

España es el país en el que más crecieron los precios entre las principales economías de la zona euro en los últimos diez años, muy lejos de socios como Italia (16,2%), Francia (27,3%) y Alemania (52,7%).

En estos casos, el mercado inmobiliario se encuentra en una fase distinta del ciclo. Venían de años de subidas importantes y de niveles de precio ya muy elevados. Por ejemplo, en el caso alemán, los precios no se ajustaron a la baja durante la gran recesión e iniciaron una senda de fuerte crecimiento que supuso a mediados de 2020 doblar los valores nominales de 2007. Sin embargo, estas circunstancias le hicieron más sensibles a las subidas de tipos y que la vivienda se abaratara en 2023 (-8,4%) y 2024 (-1,5%). Tras estas caídas, en 2025, subió un 3,2%.

En el conjunto de la UE, el mapa inmobiliario es muy diverso. A la cabeza de las subidas en la década pasada se sitúa Hungría, con un alza del 266,6%. En esta etapa la vivienda se ha encarecido por encima del 10% en ocho ejercicios y cerró 2025 con un avance del 18,3%. En este país del Este, se está viendo un proceso claro de convergencia económica, en el que los salarios están creciendo y la clase media gana peso, sobre un parque inmobiliario que todavía parte de precios relativamente bajos.

Tras éste se situaron otros como Portugal (163,9%), Islandia (163,1%), Lituania (158,1%), Bulgaria (149,2%), República Checa (145,4%), Croacia (126,5%), Estonia (120,7%), Polonia (116,8%), Países Bajos (115,1%), Letonia (114,3%), Eslovenia (108,9%) y Eslovaquia (104,2%). En total, hay hasta trece países en los que el precio de la vivienda más que se ha duplicado (de hecho, en el mercado húngaro se ha triplicado).

En el otro extremo, está Finlandia, el único estado en el que cayeron los precios entre 2015 y 2025, concretamente, lo hicieron un 1,1%. La vivienda lleva ajustándose tres años consecutivos en el país nórdico, que arrastra una crisis económica y de deuda.

Por su parte, los avances más discretos en el periodo se observaron -además de los ya mencionados en Italia (16,2%) y Francia (27,3%)- en Suecia (33,4%), Bélgica (44,9%) y Chipre (50,9%).

### **Hungría protagoniza un auge histórico y triplica el precio**

Es el país europeo en el que más ha escalado el precio de la vivienda en los últimos diez años, al aumentar un 266,6%. Esto significa que el coste de adquirir un piso en Hungría se ha más que triplicado en ese periodo. Los ejercicios en los que más se disparó el importe del metro cuadrado fueron 2022 (22,3%) y 2025 (18,3%). Estas cifras se explican por el proceso de convergencia económica que está viviendo Hungría, así como otros países del Este donde también se observan fuertes subidas como Lituania (158,1%), Bulgaria (149,2%), Chequia (145,4%), entre otros. Son estados donde la actividad económica y los salarios están creciendo, con una clase media que gana peso, sobre un parque de vivienda que todavía parte de precios relativamente bajos.

### **Portugal continúa en plena espiral alcista**

En el mercado luso, los precios han escalado un 163,9% entre 2015 y 2025, siendo el segundo estado europeo en el que más se ha encarecido la compra de un piso. Ha seguido un patrón similar al español, pero más exacerbado. Portugal comparte con España su atractivo como destino residencial y turístico, pero es un mercado más pequeño y con menos oferta. Además, durante la última década este país impulsó beneficios fiscales para los extranjeros que comprasen vivienda, para relanzar la inversión tras la crisis de deuda. Zonas como Lisboa y el Algarve concentraron esa demanda internacional y se convirtieron en los destinos más dinámicos. Buena parte de estas políticas han sido retiradas en los últimos años, pero los precios siguen al alza.

### **Países Bajos sigue subiendo a pesar de la intervención**

En este país la vivienda está en plena efervescencia y el precio se ha duplicado en una década (+115,1%). Los ejercicios en los que más se revalorizó fueron 2021 (14,5%) y 2022 (13,3%). En 2023, coincidiendo con la época en la que los tipos estaban más altos, el precio retrocedió un 1,9%, pero volvió a aumentar en 2024 (8,2%) y en 2025 (8,5%). Países Bajos arrastra un problema de escasez de oferta, con un déficit de unas 410.000 viviendas. En estos años el país ha intervenido el mercado con la Ley de Protección Contra la Compra, que pretendía limitar la inversión en vivienda (prohibiendo ponerla en alquiler en cuatro años) y que ha inspirado al Govern catalán de Salvador Illa. Además, también se ha establecido un control en los precios del alquiler.

### **Finlandia, el único país en el que es más barato comprar**

Es el único estado europeo en el que el precio de la vivienda ha bajado en el pasado decenio. Concretamente, retrocedió un 1,1%. Es decir, comprar una casa es más barato ahora que en 2015. El comportamiento no ha sido homogéneo a lo largo de la etapa analizada: hasta 2020 creció en torno al 1%, después se aceleró al 4,6% en 2021 y, finalmente, entró en el terreno negativo en los últimos tres años. La economía del país se vio lastrada por el impacto que tuvo la ruptura comercial y energética con la vecina Rusia, tras la invasión de Ucrania (en 2022). El PIB de este país nórdico se contrajo un 1,3% en 2023, apenas avanzó un 0,4% en 2024 y creció un exiguo 0,2% en 2025. Este frenazo económico, generó desempleo y ha paralizado la demanda de vivienda.

### **Italia, subida contenida por una demanda débil**

En este país el metro cuadrado sólo se ha encarecido un 16,2% en el último decenio. De hecho, en esta etapa el precio llegó a caer en tres ejercicios (2017, 2018 y 2019) y tuvo un avance moderado el resto, siendo en 2025 cuando más creció (4%). En el caso italiano hay una menor presión de la demanda, ya que en este país la población arrastra un envejecimiento acelerado y un descenso continuado. Así, Italia cerró 2025 con una población de 58.934.000 personas, 9.464 ciudadanos menos que el año anterior. Además, el comportamiento de la economía también ha ejercido de freno. El PIB ha registrado avances moderados en todo el periodo (con la excepción de 2021 y 2022 cuando subió un 8,9% y un 4,8%). En 2025, el crecimiento fue del 0,5%.

### **Francia, entre los países en los que menos crece el precio**

El inmobiliario francés se revalorizó un 27,3% desde 2015 hasta la actualidad, convirtiéndose en el mercado con el incremento más moderado tras Italia. En esta década el precio descendió en Francia en 2023 (-0,4%) y 2024 (-3,7%) y aumentó un 0,7% en 2025. La vivienda en Francia venía de un periodo alcista y, cuando se encareció la financiación, la demanda se contrajo (con caídas interanuales de hasta el 25%), lo que provocó el ajuste de los precios. Además, a esta desaceleración ha contribuido también la situación económica del país, que arrastra unas tasas de crecimiento moderadas. En 2024, el PIB de Francia avanzó un 1,2% y, en 2025, un 0,8%. Este contexto ha contenido el interés por comprar en este periodo.