



La vivienda se encarece en España el doble que la media de la UE al cierre del año 2025

El mercado inmobiliario español fue el cuarto de la UE en el que más subieron los costes

Celia López MADRID.

España fue el cuarto país en el que más se incrementaron los precios de la vivienda en la UE en el cuarto trimestre de 2025, con un repunte del 12,9% con respecto a 2024, lo que supone más del doble de la media de los 27 países de la Unión Europea, que se situó en el 5,5%, según los últimos datos publicados ayer por Eurostat, la oficina de estadística de la UE.

El mercado inmobiliario español sufre actualmente un déficit estructural de oferta por falta de obra nueva que está llevado a los precios de venta y alquiler de la vivienda a cotas similares a las de 2007, justo antes del estallido de la burbuja inmobiliaria de principios de siglo. Esta situación se acentúa con fuerza en las zonas más demandas por su dinamismo económico, como Madrid, Barcelona, Valencia o Málaga, Zaragoza o Bilbao. Pese a los altos precios, algunas estadísticas ya empiezan a mostrar un frenazo en las compraventas

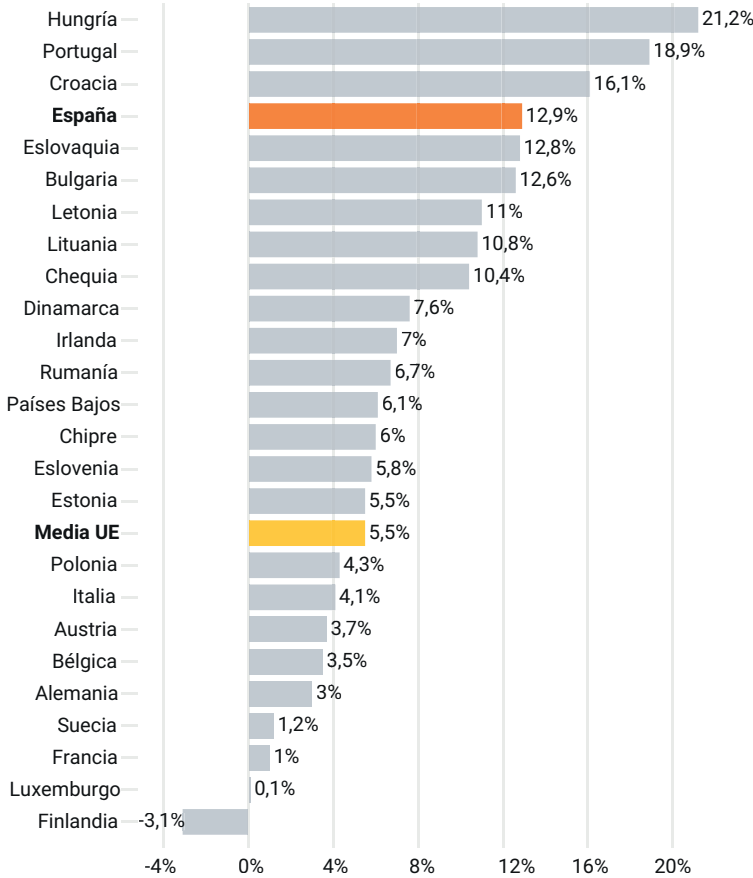
España fue el cuarto país de la zona euro en la que más se encareció la vivienda, solo por detrás de Croacia (+16,1%), Portugal (+18,9%) y Hungría (+21,2%). Es reseñable el caso húngaro, cuyo mercado inmobiliario se encuentra inmerso en una burbuja incentivada por las numerosas ayudas estatales para la compra de inmuebles para las familias, la falta de oferta y una financiación muy favorable.

Subidas de dos dígitos

En el conjunto de la UE, de los 27 países, nueve de ellos registraron subidas interanuales de dos dígitos en el cuarto trimestre de 2025: además de España, Portugal, Croacia y Hungría, se encuentran Bulgaria (12,6%), Eslovaquia (12,8%), Letonia (11%), Lituania (10,8%) y Chequia (10,4%). Finlandia fue el úni-

Precio de la vivienda

Variación interanual del precio de la vivienda en el cuarto trimestre de 2025 en porcentaje



Fuente: Eurostat.

eE

co país en el que cayó el precio de la vivienda a finales de 2025 y lo hizo un 3,1 %. En el resto de Europa, subió en todos, aunque en Luxemburgo el alza quedó casi plano, al ser de un 0,1 %.

En España se registró un incremento interanual del precio de la vivienda los cuatro trimestres de 2025 por encima del 12%, el más bajo un 12,3% el primero, de enero a marzo, y el más alto, de octubre a diciembre, con un 12,9%. Las crecidas medias en la UE sobrepasaron el 5 % durante todos los trimestres del año con respecto a 2024.

Si comparamos con el tercer trimestre de 2025, los precios de la vivienda se encarecieron en el cuarto trimestre un 1,8 %. Un porcentaje por encima de la media europea situada en el 0,8 %.

España fue el décimo país en el que más se encareció la vivienda en este cuarto trimestre con respecto al tercero, por detrás de Eslovenia, con 5,1%; Hungría, con 4,2%; Portugal, con 4%; Croacia, 3,4%; Eslovaquia, 3,1%;

Precios en máximos en venta y alquiler

El mercado inmobiliario español es más caro que nunca, según el Índice Inmobiliario de Fotocasa. Los precios de alquiler y venta de la vivienda alcanzaron su máximo al mismo tiempo por primera vez el pasado marzo y lo han convertido en uno de los meses más complicados para acceder a una casa. El coste del metro cuadrado a la venta se situó en los 3.014 euros por metro cuadrado. Los arrendamientos escalaron en el tercer mes del año hasta los 14,46 euros por metro cuadrado.

Lituania, 2,4%; Irlanda, 2%; Chequia, 2,% y Letonia, 1,9%.

Si se ajusta el precio por la inflación, la vivienda se encareció en España un 9,7% en 2025, siendo el cuarto país donde más crecieron los precios, por detrás nuevamente de Portugal, 14,7%, Hungría, 11,7% Croacia, 10%.

Los precios ajustados con la inflación cayeron en cinco países: Finlandia, 3,6%; Rumanía, 1,7%; Suecia, 1,6%; Luxemburgo, 0,5 %; y Austria, 0,1 %.

En el conjunto de la UE, desde el 2010 la tasa de crecimiento anual alcanzó un máximo del 10,7% en el primer trimestre de 2022 y un mínimo del -2,5% en el segundo y tercer trimestre de 2012, así como en el primer trimestre de 2013. A partir del primer trimestre de 2020, las tasas de crecimiento anual tanto de la zona del euro como de la UE aumentaron a niveles no registrados desde 2006.