

Informe: Evolución y perspectivas del precio de la vivienda en España (2025-2040)

Introducción

El mercado de la vivienda en España ha experimentado importantes oscilaciones en las últimas décadas, desde el auge de la burbuja inmobiliaria de los 2000 hasta la profunda corrección tras 2008, seguida de una recuperación sostenida en los años recientes. En 2024-2025 se ha alcanzado un **nuevo máximo histórico de precios**, impulsado por la fuerte demanda y la oferta limitada ¹ ². Este informe analiza **la evolución histórica** de los precios de compraventa y alquiler de vivienda en España, desglosando por Comunidades Autónomas, provincias y grandes ciudades (incluyendo Canarias) y considerando también localidades pequeñas. Se presentan **proyecciones a 15 años (2025-2040)** bajo tres escenarios (neutro, optimista y pesimista), tanto para vivienda nueva y usada (con precios por metro cuadrado), como para el mercado de alquiler. Asimismo, se discuten **factores clave** que pueden influir en estos escenarios: evolución económica e inflacionaria, demografía, oferta de vivienda, políticas públicas, así como características de las viviendas (tamaño, presencia de jardín o terraza, tipo de vivienda – piso vs. chalet –, eficiencia energética, etc.). Finalmente, se incluyen **gráficos y tablas** para visualizar tendencias históricas y futuras.

Evolución histórica reciente del precio de la vivienda

Después del boom inmobiliario de principios de los 2000, el **precio medio de la vivienda en España** alcanzó un pico en 2007 en torno a los 2.068 €/m² ³. A partir de 2008, la crisis financiera provocó una **caída pronunciada**: el valor medio bajó cerca de un 20% en términos nominales, tocando fondo alrededor de 2013 en ~1.622 €/m² ⁴ (una contracción acumulada >-20% desde máximos). Desde 2014 el mercado inició una **recuperación gradual**. Para 2020 el precio medio nacional se situaba en ~1.754 €/m² ⁵, aún ~15-20% por debajo del nivel pre-crisis de 2007. Sin embargo, en los últimos años la apreciación se ha acelerado de forma notable. Tras la pandemia, la demanda reprimida, tipos de interés bajos (hasta 2022) y la escasez de oferta llevaron a subidas importantes: por ejemplo, el **INE** registró +7,4% anual en 2022, la mayor subida desde 2007 ⁶, y +8,4% en 2024 ⁷.

En **2025**, el precio medio nacional ha superado el máximo histórico anterior. En junio 2025 España alcanzó **2.438 €/m²** de media, lo que supone +14,0% interanual ¹. Esto confirma que los valores nominales han sobrepasado finalmente los del boom de 2007. En términos reales (ajustados por inflación), el nivel es también muy elevado, aunque parte del aumento reciente refleja la alta inflación general de 2022-2023. Cabe señalar que el incremento de 2025 es excepcionalmente alto (más del doble del 5-6% anual observado en 2021-2022), impulsado por factores como la escasez de vivienda nueva y la recuperación económica más fuerte de lo previsto ⁸ ⁹. De hecho, el 1º trimestre de 2025 vio un **+12,2% anual** en el Índice de Precios de Vivienda (IPV) del INE, mayor alza desde 2007 ¹⁰, mostrando una aceleración del ciclo alcista.

Gráfico 1 a continuación ilustra la trayectoria del precio medio de la vivienda (€/m²) en España, destacando el pico de 2007, la caída hasta ~2013 y la fuerte subida posterior hasta 2025, así como las proyecciones para 2025-2040 bajo distintos escenarios (ver sección de *Escenarios a 15 años*).

Figura 1: Evolución histórica (2006-2025) y proyección futura (2025-2040) del precio medio de la vivienda en España (€/m²) en escenarios pesimista, neutro y optimista (elaboración propia).

Como referencia, en 2007 el precio medio rondaba 2.060 €/m², en el mínimo de 2013 bajó a ~1.620 €/m², y en 2025 supera 2.430 €/m² ³ ⁴. Es decir, tras 15 años, los valores nominales se han revalorizado ~+20% respecto a 2007 (aunque en términos reales el aumento es menor debido a la inflación acumulada). La **recuperación post-crisis** ha sido desigual: el rebote inicial 2014-2019 fue lento (alrededor de +2% anual promedio), mientras que 2021-2025 ha visto crecimientos mucho más intensos, concentrando gran parte de la subida (ej. +24% en términos acumulados 2021-2024). Esta dinámica refleja tanto factores económicos (crecimiento del PIB, bajos tipos hasta 2022, ahorro acumulado en pandemia) como un **desequilibrio estructural entre oferta y demanda** que se ha agudizado últimamente ¹¹.

Diferencias regionales y locales en el mercado de compraventa

El comportamiento del mercado inmobiliario **varía considerablemente según la región** y el tamaño de la localidad. En general, las **grandes ciudades y zonas costeras turísticas** han liderado la recuperación de precios, mientras que muchas áreas rurales o de menor demanda siguen rezagadas. Esta brecha se ha ampliado recientemente. Por ejemplo, a junio de 2025 todas las CCAA muestran precios medios en alza interanual, excepto un par de casos prácticamente estancados o a la baja. En concreto, la **Comunidad de Madrid** encabeza el crecimiento con +24,7% anual (el mayor de España) ², seguida de Murcia (+20,5%), Comunitat Valenciana (+18,5%) y Canarias (+18,4%) ¹² ¹³, todas con subidas de doble dígito. En cambio, regiones como **Extremadura** (-0,6% anual) o **Navarra** (-0,1%) muestran precios prácticamente iguales o ligeramente inferiores al año anterior ¹⁴ ¹⁵. Otras comunidades del interior (Castilla-La Mancha, Castilla y León, Galicia, Aragón) registran alzas modestas en torno al 3-6% interanual ¹⁶.

Esta divergencia refleja factores demográficos y económicos: las zonas urbanas y costeras concentran la creación de empleo, la llegada de población (tanto migración interna como extranjeros) y el interés inversor, mientras que muchas provincias del interior enfrentan **estancamiento o pérdida de población** y menor demanda residencial. De hecho, se proyecta que hasta 2035 regiones como Asturias, Castilla y León, Extremadura, Galicia, Cantabria, Castilla-La Mancha, País Vasco, Aragón y La Rioja verán **disminuir su población**, en contraste con fuertes aumentos en Madrid (~600.000 hab) o Cataluña (~400.000) por flujos migratorios ¹⁷. Esta **“España vaciada”** incide en el mercado: en municipios pequeños con despoblación, abundan viviendas vacías y los precios tienden a estancarse o incluso caer en términos reales a largo plazo.

Las **capitales de provincia y grandes urbes** exhiben niveles de precios muy superiores a los de localidades pequeñas. Por ejemplo, dentro de Andalucía el precio medio en la ciudad de **Málaga** es 3.459 €/m² ¹⁸, mientras que en pueblos del interior de Jaén o Córdoba puede rondar 800-1.200 €/m². De hecho, **Jaén provincia** presenta el precio más bajo del país (~837 €/m²) y aún está un 36% por debajo de su máximo de 2007 ¹⁹, señal de la escasa recuperación en esa zona. En contraste, **Madrid capital** alcanza 5.642 €/m² de media (récord histórico) tras subir +25% en un año ². **Barcelona ciudad** se sitúa en ~4.920 €/m² (+11% anual) ²⁰, y **Donostia-San Sebastián** encabeza los precios en el norte con ~6.071 €/m² (+11,2% anual) ²¹, siendo actualmente **la ciudad más cara de España**. Por su parte, **Palma de Mallorca** ronda 4.907 €/m² (+18% anual) ²², reflejando la presión de la demanda extranjera en Baleares. En el otro extremo, capitales pequeñas como **Soria** (~1.800 €/m²) o **Zamora** (~1.238 €/m²) apenas han aumentado ~5-7% anual ²³ ²⁴, permaneciendo muy por debajo de los niveles pre-crisis (Zamora ciudad -22,9% vs 2011 ²⁴).

En general, **las comunidades insulares y mediterráneas** (Canarias, Baleares, C. Valenciana, Andalucía costa) muestran fuertes incrementos recientes, debido a la combinación de demanda local y foránea (compradores extranjeros atraídos por destino vacacional y climático) ²⁵ . Por ejemplo, Canarias subió +18,4% interanual y Baleares +14,1% ¹³ . En cambio, regiones del noroeste (Galicia +2,9%, Castilla y León +2,8% anual) crecen mucho menos ¹⁶ ²⁶ . **Cantabria** (+14% anual) es una excepción entre regiones pequeñas, posiblemente impulsada por movilidad desde el País Vasco y teletrabajo.

Es notable que, al calor de la pandemia, **ciertos patrones de demanda interna cambiaron**: aumentó el interés por viviendas en entornos menos densos, pueblos o periferias, siempre que ofrezcan mayor espacio, zonas verdes o teletrabajo viable. El **teletrabajo** y la búsqueda de calidad de vida llevaron a algunas familias a mudarse fuera de las grandes urbes, favoreciendo subidas en zonas periurbanas. Por ejemplo, **viviendas unifamiliares con jardín o piso con terraza** vieron un salto en demanda y precio relativo ²⁷ ²⁸ . Esta tendencia se aprecia en el incremento de compraventas de **chalets** tras 2020 (+34% en 2021) ²⁹ y en que la oferta de viviendas con balcón/terraza se encareció más que la media. Sin embargo, este fenómeno no ha revertido el flujo general hacia los grandes núcleos urbanos: según el informe España 2050, para 2050 el **88% de la población vivirá en ciudades** (vs ~80% hoy) y muchas zonas rurales podrían perder ~50% de sus habitantes ³⁰ . Esto sugiere que, de no mediar políticas activas, las **diferencias territoriales** en precios inmobiliarios podrían acentuarse a largo plazo: las metrópolis concentrando vivienda cara y escasa, y la España interior con vivienda barata pero poca demanda (el informe advierte de un país de “ricos propietarios y pobres inquilinos” según la distribución geográfica) ³¹ ³² .

En la **Tabla 1** se resumen algunos indicadores actuales por Comunidad Autónoma, ilustrando la dispersión geográfica:

- **Precio medio (€/m², junio 2025) y variación interanual:**
 - ● **Madrid:** 4.289 €/m², **+24,7%** interanual (nuevo máximo histórico) ² .
 - ● **Murcia:** 1.499 €/m², **+20,5%** interanual ³³ .
 - ● **C. Valenciana:** 2.253 €/m², **+18,5%** interanual (impulsado por costa Alicante/Valencia) ¹² .
 - ● **Canarias:** 3.068 €/m², **+18,4%** interanual (Las Palmas y Tfe. en máximos) ¹³ .
 - ... (otras regiones en rango 8-15% anual)...
 - **Navarra:** 1.742 €/m², **-0,1%** interanual (estancamiento) ³⁴ .
 - **Extremadura:** 985 €/m², **-0,6%** interanual (la única caída anual) ¹⁴ .
- **Distancia al máximo pre-2008:** En Madrid, C.Valenciana, Canarias, Baleares o Cataluña los precios actuales ya *exceden* los picos de 2007 (0% variación respecto al máximo o más) ²⁰ ¹³ . En cambio, en varias regiones de interior aún están por debajo: p.ej. *Castilla-La Mancha* -31,9% vs 2007 ³⁵ , *Castilla y León* -17,2% vs máx. 2011 ³⁶ , *Galicia* -18,8% vs 2011 ¹⁶ , lo que indica que ni siquiera han recuperado niveles de hace 10-15 años.

En suma, el mercado actual se caracteriza por **precios récord en los principales polos urbanos/turísticos**, fuertes tensiones al alza en esas zonas, y un contraste con el mercado deprimido en localidades de la “España vaciada”. Esto plantea desafíos de **accesibilidad**: por ejemplo, en Madrid o Barcelona la relación precio de vivienda/ingresos se ha disparado (una vivienda típica equivale a >8 veces la renta bruta anual por hogar ³⁷), mientras que en provincias rurales esa relación es mucho menor pero allí faltan oportunidades laborales. Estas tendencias deberán considerarse en las proyecciones a futuro.

Factores que afectan al precio de la vivienda

Son múltiples los **factores económicos, demográficos y de características del inmueble** que influyen en la evolución de los precios de la vivienda. A continuación, se destacan los más relevantes y se integran en los escenarios de previsión:

- **Ciclo económico e inflación:** Existe una fuerte correlación entre el crecimiento económico (PIB, empleo) y la demanda de vivienda. A mayor empleo e ingresos, más capacidad de compra y formación de nuevos hogares. Tras la pandemia, la rápida recuperación del empleo (España creó cientos de miles de puestos en 2021-2023) y el ahorro acumulado impulsaron la demanda de vivienda ³⁸. En 2025-2026 se espera un crecimiento económico aún robusto, lo que sostiene el mercado. De hecho, BBVA Research proyecta un **crecimiento del precio de vivienda de +7,3% en 2025 y +5,3% en 2026** en un contexto de mayor PIB y descenso gradual de tipos ³⁹. La **inflación general** también incide: históricamente, en entornos inflacionarios la vivienda tiende a apreciarse en términos nominales (actuando como refugio de valor). Sin embargo, una inflación muy alta puede erosionar la renta disponible y enfriar la demanda. En nuestros escenarios, asumimos inflación moderada (~2% anual objetivo del BCE a medio plazo). Un escenario inflacionario persistente podría empujar los precios nominales de vivienda más arriba (aunque no necesariamente los reales). Conviene notar que durante 2022 la inflación elevada no frenó la vivienda: pese al alza de precios energéticos y de materiales de construcción, la vivienda subió ~+8% ese año ⁶. Pero si la inflación forzara tipos de interés más altos por más tiempo, sí habría un efecto contractivo (ver siguiente punto).
- **Tipos de interés y financiación hipotecaria:** El **coste de las hipotecas** es un factor crítico. La era de tipos ultrabajos (Euríbor ~0% o negativo hasta 2021) facilitó la compra endeudada, estimulando la subida de precios. Desde 2022 el BCE ha subido tipos rápidamente (>4%), encareciendo las hipotecas (Euríbor ~4% a mediados de 2025). Esto ha mermado la accesibilidad, especialmente para jóvenes compradores, y en teoría enfría la demanda. Sin embargo, hasta mediados de 2025 el impacto ha sido limitado debido a la alta demanda estructural y a que muchos compradores pagaron con ahorros o aprovecharon tipos fijos contratados antes. Bankinter señalaba en 2023 que el **mayor coste hipotecario y menor ahorro de los hogares** iba a enfriar el mercado ⁴⁰, proyectando caídas de -3% en 2023 y -2% en 2024 ⁴¹. No obstante, esas caídas no se materializaron; de hecho 2024 cerró con +8,4% ⁷. Para 2025-2026, se espera que los tipos comiencen a bajar ligeramente (Euríbor estabilizándose y luego cediendo), lo cual **reactivará el crédito**. CaixaBank Research destaca que la bajada de tipos del BCE reavivó el flujo hipotecario a inicios de 2025 ³⁸. En el *escenario optimista*, una rápida vuelta a tipos bajos (por ejemplo Euríbor <2%) impulsaría fuertemente la demanda crediticia, amplificando las subidas de precios. En el *escenario pesimista*, si los tipos se mantienen altos más tiempo o suben más (p. ej. por nuevas crisis inflacionarias), cabría esperar una contención mucho mayor de los precios, e incluso caídas en términos reales, al encarecerse la financiación y reducirse el pool de compradores solventes.
- **Oferta de vivienda y construcción nueva:** La dinámica **oferta-demanda** es fundamental. España arrastra una **oferta insuficiente de obra nueva**, agravada tras la anterior crisis. Durante 2009-2015 la construcción se desplomó (se pasó de 700k viviendas iniciadas en 2006 a apenas 50k en 2013). Aunque se ha recuperado algo (visados ~100-110k en 2022-24), sigue por debajo de las necesidades estimadas ⁴². BBVA estima que en 2025 se venderán ~780.000 viviendas (récord histórico) pero solo se iniciarán unas 140.000 anuales ⁴³ ⁴⁴, muy por debajo de la demanda estructural. Este **déficit de construcción** ejerce una presión alcista continua en zonas de alta demanda. La escasez de suelo finalista, trámites largos, falta de mano de obra en la construcción y el aumento de costes son obstáculos que limitan que la oferta reaccione rápido

⁴⁵ . CaixaBank señala que, aunque los visados repuntaron +19% interanual a inicios de 2025, “la oferta seguirá siendo insuficiente para absorber la fuerte demanda y cerrar el déficit acumulado de ~500.000 viviendas desde 2021” ⁴⁶ . En los escenarios: uno *optimista* asumiría políticas efectivas para agilizar/promover la construcción (p.ej. incentivos a promotores, colaboración público-privada para vivienda asequible), lo que aumentaría la oferta y moderaría las subidas a largo plazo. El escenario *pesimista* contemplaría que la oferta continúe rezagada o incluso caiga (por crisis de construcción), agravando el desequilibrio y manteniendo precios tensionados en nichos de demanda. Cabe mencionar que el **stock de vivienda vacía** en zonas rurales o en costa poco atractiva es elevado, pero no supe la falta de vivienda donde se necesita (centros urbanos y áreas de nueva demanda).

• **Demografía y formación de hogares:** La demanda de vivienda en los próximos 15 años estará muy condicionada por la evolución demográfica. Aunque la natalidad es baja, las proyecciones del INE apuntan a un crecimiento poblacional gracias a la inmigración: se esperan **~52 millones de habitantes en 2030 (~3,5 millones más que en 2022)** ⁴⁷ . En términos de hogares, supondría unos **2,1 millones de hogares adicionales a 2030** ⁴⁷ . Esto genera una *necesidad potencial de entre 1,4 y 2,1 millones de viviendas nuevas* para 2030, según BBVA ⁴⁷ . Estas cifras superan con creces la producción actual, implicando que la demanda estructural seguirá excediendo a la oferta. En el escenario neutro y optimista, se considera que España seguirá atrayendo inmigración laboral y retirados extranjeros, aumentando población. Además, el tamaño medio del hogar sigue reduciéndose (más hogares unipersonales), lo que eleva la demanda de viviendas aunque la población creciera poco. Por el contrario, un escenario pesimista podría suponer menor llegada de inmigrantes (por crisis económica prolongada) o incluso emigración neta de jóvenes, lo que reduciría la presión de demanda en ciertas zonas. La distribución interna de la población también es clave: si continúa la **concentración urbana** (atrayendo jóvenes a Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga, etc., a costa del interior), la demanda en estas urbes será muy sólida, manteniendo precios al alza, mientras que en comarcas despobladas puede haber incluso un excedente de vivienda (precios estancados). Las políticas de repoblación o teletrabajo podrían alterar esto parcialmente, pero es difícil invertir completamente la inercia metropolitana sin cambios estructurales.

• **Mercado laboral e ingresos de los hogares:** La capacidad de pago de las familias (salarios, estabilidad laboral) determina la accesibilidad a la vivienda. En España la **tasa de paro** sigue relativamente alta (aunque bajó al ~12-13% en 2023-25), y los salarios medios crecen lentamente. Si en los próximos años los salarios reales aumentan (por mejora de productividad o tensiones en el mercado laboral), los hogares podrán permitirse pagar más por la vivienda, sosteniendo los precios. En cambio, si la economía entrase en recesión y sube el paro, habría menor demanda solvente y seguramente corrección de precios (como ocurrió en 2009-2013). Otro factor es la **tasa de esfuerzo** (porcentaje de ingresos dedicado a la hipoteca/alquiler). En ciudades como Barcelona o Madrid, muchas familias destinan >40% de sus ingresos al pago de la vivienda, un nivel muy elevado que podría **limitar futuras subidas** por falta de margen (los precios no pueden alejarse indefinidamente de los fundamentals de renta). La evolución de las **condiciones crediticias** (p. ej. relación préstamo-valor exigida por bancos, etc.) también influye: criterios más estrictos limitan la demanda.

• **Inversión extranjera y compras para inversión:** España es un destino muy atractivo para compradores extranjeros (residencia vacacional, jubilación, inversión). En 2022-2023 las compras por extranjeros alcanzaron récords en zonas como Costa Blanca, Costa del Sol, Baleares y Canarias, llegando a ~15% de las transacciones nacionales ⁴⁷ . Esta demanda añade presión sobre precios locales (ej. Baleares tiene precios casi al nivel de Madrid gracias a la fuerte demanda extranjera de lujo). Si en el escenario optimista se mantiene la preferencia de

Europeos (y de capital internacional) por invertir en inmobiliario español, esto seguirá empujando al alza los precios en ubicaciones prime. Adicionalmente, tras la pandemia se observó un auge de inversores que compran vivienda para alquilar (ante rentabilidades de alquiler superiores a bonos), aunque el alza de tipos lo ha moderado. En un escenario de tipos bajos de nuevo, es posible que vuelva a aumentar la **inversión en vivienda como activo**, alimentando la demanda especulativa en ciertos segmentos. Políticas como restricciones a compradores foráneos (debatidas en Baleares) o mayores impuestos a viviendas vacías/inversión podrían, en un escenario pesimista para el sector, desincentivar esta demanda y enfriar precios.

- **Políticas de vivienda y regulación:** La reciente **Ley por el Derecho a la Vivienda (2023)** introduce cambios importantes, sobre todo en el mercado de alquiler (ver sección de alquiler). En compraventa, impacta indirectamente (p.ej. mayores impuestos a grandes tenedores podrían desincentivar inversión en vivienda nueva; declaración de zonas tensionadas podría dirigir más demandantes a compra si el alquiler se restringe, etc.). Las políticas públicas de oferta (vivienda protegida, cesión de suelo público, incentivos a promotores para vivienda asequible) podrían aumentar algo la oferta a medio plazo, moderando precios en ciertos nichos. Sin embargo, en los últimos años la vivienda protegida ha sido muy escasa. Si en el escenario optimista suponemos un esfuerzo significativo del gobierno en construcción de vivienda pública en alquiler y ayuda a promotores para vivienda a precios tasados, esto podría frenar la escalada de precios en segmentos medios-bajos. Por el contrario, la ausencia de políticas efectivas (escenario neutro/pesimista) mantendría las mismas dinámicas de mercado. También la política fiscal importa: cambios en deducciones, impuestos a la propiedad, etc., pueden influir en precios. Un ejemplo es la posible penalización a viviendas vacías en zonas tensionadas, que podría sacar más viviendas al mercado (aumentando oferta de alquiler o venta). En escenarios futuros, las decisiones políticas (tanto nacionales como autonómicas/municipales) jugarán un rol no desdeñable.

- **Características del inmueble (tipo, tamaño, calidades):** A nivel micro, las cualidades de cada vivienda hacen que su precio evolucione de manera diferencial:

- **Vivienda nueva vs usada:** La **obra nueva** suele ser entre 5% y 15% más cara que la usada comparable ⁴⁸, al ofrecer mejores calidades, eficiencia energética y ubicaciones demandadas. Además, en un contexto de oferta limitada, la vivienda nueva ha mostrado mayor resiliencia de precios. Por ejemplo, en 2023 el precio medio de vivienda nueva subió +3,5%, mientras la de segunda mano apenas +0,2% ⁴⁹. Actualmente la obra nueva es un mercado pequeño (solo ~10% de transacciones), pero muy cotizado. En el futuro, cabe esperar que **la nueva construcción marque máximos de precio** y actúe de punta de lanza: en escenarios optimistas, la fuerte demanda y altos costes de construcción seguirán elevando su precio; en escenarios pesimistas podría aguantar mejor que la usada, al ser lo más buscado por compradores solventes. La **vivienda usada**, por su parte, incluye stock muy heterogéneo: desde pisos bien ubicados y reformados (que se revalorizan casi como nuevos) hasta viviendas antiguas, energéticamente ineficientes o en zonas poco dinámicas, cuyo valor puede estancarse o caer. Un factor crítico será la **eficiencia energética**: la UE ha aprobado directivas que *a partir de 2030 prohíben vender o alquilar viviendas con calificación energética inferior a "E"* ⁵⁰, y endurecerá a "D" en 2033 y a "B" en 2040 ⁵¹. Esto significa que buena parte del parque usado necesitará reformas (se estima que **hasta el 80% de las viviendas actuales no cumplen con el estándar "E" mínimo** requerido para 2030 ⁵²). En caso de no renovarlas, quedarían "fuera de mercado". Es de esperar que muchos propietarios las rehabiliten, pero aquellas que no lo hagan perderán valor drásticamente al acercarse esas fechas límite. Por tanto, en un escenario a 2040, **las viviendas antiguas sin reformar podrían depreciarse** o incluso volverse invendibles, mientras

que las viviendas renovadas y eficientes ganarán una prima de valor. Esto introduce un matiz pesimista para la vivienda usada de baja calidad, especialmente en escenarios con regulaciones ambientales estrictas. Políticas de subvenciones a la rehabilitación (si se implementan masivamente en un escenario optimista) podrían mitigar este efecto, mejorando el parque existente y sosteniendo sus valores.

- **Tamaño y tipo de vivienda:** La pandemia subrayó la importancia del espacio. Hubo un **aumento de demanda de viviendas más grandes, con habitaciones adicionales para teletrabajo, y con espacios exteriores (terrazas, jardines)** ²⁷ ²⁸. Esto impulsó en 2020-2022 una subida relativa de precios de chalets, adosados y pisos con terraza, superior a la de pisos pequeños sin balcón en ciudad. Por ejemplo, las compraventas de vivienda unifamiliar crecieron mucho más que las de pisos tras 2020 ²⁹, elevando sus precios. En un escenario base, es probable que se mantenga cierta **preferencia estructural por viviendas de mayor calidad y espacio**, aunque la capacidad económica limitará cuántos pueden costearlas. Los chalets en periferia podrían seguir demandados si el teletrabajo parcial se afianza, lo que revalorizaría zonas residenciales alejadas. En cambio, en un escenario pesimista (con sueldos ajustados o vuelta total a trabajo presencial), podría frenarse ese “éxodo” y retomarse la preferencia por ubicaciones céntricas aunque sean pisos pequeños, por motivos laborales. También, si la energía encarece mucho, viviendas grandes pueden implicar mayores costes de climatización, reduciendo algo su atractivo *a igualdad de otros factores* – pero esto se compensa con su mejor calidad de vida. En resumen, viviendas con *mejores prestaciones habitables* (más m², luminosidad, exteriores, zonas verdes comunes) tendrán una prima creciente. La pandemia introdujo un cambio permanente en valoraciones: hoy **una terraza o jardín añade mucho más valor que hace 5 años**, y eso probablemente se mantendrá en los próximos 15 años.
- **Ubicación y comunicaciones:** El famoso “*location, location, location*” sigue siendo cierto. Incluso dentro de la misma ciudad, barrios bien conectados, con servicios y menor delincuencia se aprecian más rápidamente. Por ejemplo, en Madrid los distritos céntricos han subido más que los periféricos en 2021-25. A futuro, si se expanden infraestructuras de transporte (p.ej. trenes de cercanías, AVE regional), algunas ciudades medianas podrían ganar atractivo relativo (escenario optimista donde se dinamizan ciudades pequeñas para descongestionar metrópolis ⁵³). Pero si no hay mejoras, la demanda seguirá sobre concentrada en los mismos polos.
- **Tecnología y construcción:** Innovaciones como la **industrialización de la construcción** o las viviendas modulares podrían, en teoría, abaratar costes de producir vivienda nueva a largo plazo, incidiendo a la baja en precios. No obstante, en España su penetración es incipiente. Asimismo, las viviendas con instalaciones modernas (domótica, eficiencia energética A/B, paneles solares) tendrán más demanda y valor. En 15 años, es posible que los compradores valoren mucho las viviendas “*cero emisiones*” o con **autoconsumo energético**, dada la creciente conciencia ambiental y el ahorro en facturas, lo que podría convertirlas en un segmento premium con mayor subida de valor relativa.

En resumen, la dirección futura de los precios estará determinada por la interacción de estos factores. Muchos de ellos (crecimiento económico, políticas, migración) son inciertos, por lo que es útil plantear **escenarios** diversos, que se exploran a continuación.

Escenarios a 15 años (2025-2040)

Dada la dificultad de predecir con precisión la evolución a largo plazo, presentamos tres escenarios cualitativos y cuantitativos para el período **2025-2040: neutro, optimista y pesimista**. Cada escenario supone distintas condiciones macroeconómicas y sectoriales, lo que resulta en trayectorias diferentes de precios. Las proyecciones se dan principalmente en términos **nominales por metro cuadrado**, asumiendo una inflación subyacente promedio ~2% anual (excepto en el pesimista donde podría ser

menor). En todos los escenarios se parte del valor medio de junio 2025 (~2.438 €/m² en España ¹). A continuación describimos cada escenario, con sus supuestos y resultados esperados:

Escenario neutro (base o tendencial)

En el escenario base, se asume que las tendencias actuales continúan de forma moderada y sin shocks significativos. Las hipótesis principales son:

- **Crecimiento económico moderado** en España (PIB ~1,5-2,5% anual) durante la mayor parte del periodo, con ciclos suaves pero sin crisis profundas como la de 2008. El empleo crece lentamente y los salarios reales mejoran ligeramente.
- **Tipos de interés:** tras el pico de 2023, descienden gradualmente a niveles neutrales. El Euríbor se estabiliza en torno al 2% hacia 2026-2030 y ~1-1,5% más allá, facilitando hipotecas a tipo fijo ~2-3%. Financiación accesible pero no ultrabarata.
- **Demografía:** se cumple la proyección oficial de +3-4 millones de habitantes al 2040 vía inmigración, concentrados en grandes urbes. Crecimiento de hogares algo inferior (menos personas por hogar).
- **Oferta de vivienda:** aumento paulatino pero insuficiente. La construcción nueva sube a ~150k viviendas/año hacia 2030 y se mantiene, lo que **no cubre totalmente** la demanda, aunque sí alivia en parte el déficit. Políticas públicas añaden algo de vivienda asequible (p.ej. 20-30k VPO al año).
- **Políticas de vivienda:** sin cambios radicales. Se mantiene la ley de vivienda actual; se implementa el nuevo índice de alquiler (IRAV) limitando subidas al entorno de la inflación ⁵⁴ ⁵⁵. No se aplican controles de precios de venta. Incentivos a rehabilitación mejoran eficiencia de parte del parque.
- **Sentimiento de mercado:** sin burbuja especulativa, pero con expectativas estables de revalorización moderada (la gente espera que la vivienda suba similar a la inflación, consolidando la idea de refugio seguro).

Bajo estas condiciones, la **proyección base** sería de un crecimiento nominal de precios cercano al crecimiento de rentas + inflación, es decir, **en línea con el IPC (~2-3% anual)**. Esto implica **mantener valores reales estables** a largo plazo. Habría años iniciales quizás algo por encima de la media (2025 y 2026 aún fuertes, con +5% y +3% según consenso ⁵⁶ ⁵⁷, en línea con la escasez de oferta y ajustes post-pandemia), para luego suavizarse. Por ejemplo, podría verse: 2025 ≈ +5%, 2026 +3%, 2027 +3%, 2028 +2.5%, y desde 2030 en adelante alrededor de +2% nominal anual cada año. Esto dibujaría una curva ligeramente ascendente pero desacelerando hacia la inflación subyacente. Para 2040, el precio medio nacional rondaría unos **3.800 €/m²** (frente a ~2.440 € en 2025), lo que supone un aumento acumulado ~+55% en 15 años (aproximadamente +2,9% anual promedio, que en términos reales equivale a ~0,9% anual por encima de la inflación).

En **Gráfico 1** (línea escenario neutro) se aprecia esta trayectoria moderada. Con este crecimiento, **no se formarían burbujas** ni caídas abruptas: la vivienda mantendría su valor real, siendo un refugio frente a la inflación pero sin generar sobrevaloraciones excesivas. La **accesibilidad** permanecería difícil pero estable (los ingresos también subirían algo). Regionalmente, en el escenario base se asume que continúan las tendencias de fondo: las grandes ciudades y costas seguirían subiendo algo más que la media nacional, mientras las regiones de población estancada subirían menos o quedarían planas en términos reales. Por ejemplo, Madrid y Barcelona quizá podrían crecer ~3-4% nominal anual en promedio (algo por encima de la media), mientras zonas de declive demográfico tal vez solo 1-2% nominal (perdiendo valor real ligeramente). En 2040 eso implicaría que la brecha actual se agrandaría moderadamente: **Madrid** podría superar los 8.000 €/m² de media en 2040 en este escenario, Barcelona ~7.000 €/m², mientras que una región como Extremadura tal vez esté en ~1.200 €/m². La España

vaciada vería **crecimientos nominales muy bajos**, e incluso algunas localidades rurales podrían registrar precios estancados nominalmente (es decir, caída real). No obstante, ninguna región experimentaría derrumbes abruptos en este escenario base, porque no incorporamos crisis graves. En síntesis, el escenario neutro es de **crecimiento nominal moderado y sostenido año a año, con divergencias geográficas persistentes pero no dramáticamente mayores que las actuales**.

Escenario optimista (crecimiento alto sostenido)

El escenario optimista contempla condiciones favorables que impulsan fuertemente la demanda y/o restringen menos la oferta, resultando en **subidas de precios más pronunciadas** que la tendencia histórica. Supuestos clave:

- **Boom económico prolongado:** España entra en una senda de crecimiento robusto (PIB >3% varios años) gracias a avances en productividad, fondos europeos bien invertidos, turismo en máximos, etc. Desempleo cae a mínimos históricos (<8%). Los salarios reales suben de forma generalizada, mejorando la capacidad adquisitiva de los hogares.
- **Tipos de interés bajos:** La inflación se mantiene controlada y el BCE recorta tipos más rápido de lo esperado. El Euríbor regresa a ~0-1% en pocos años. Las hipotecas vuelven a tener tipos <2%. Se genera un entorno de *dinero barato* similar al de 2015-2019, incentivando la compra de vivienda tanto para uso propio como para inversión (carry trade).
- **Demografía muy dinámica:** España recibe aún más inmigración de lo previsto (por estabilidad política, oportunidades laborales, clima). Población supera 53-54 millones en 2040. Además, políticas de natalidad logran subir ligeramente la tasa de natalidad. El número de hogares crece por encima del escenario base. Retorno de expatriados españoles y llegada de **"nómadas digitales"** atraídos por teletrabajo desde España también suman demanda en zonas rurales atractivas.
- **Oferta insuficiente/rezagada:** A pesar de la bonanza, la construcción no logra seguir el ritmo de la demanda. Problemas estructurales (falta de suelo urbano en grandes ciudades, lentitud administrativa) persisten. Incluso podría agravarse por saturación: la mano de obra constructora no da abasto, costos en alza. Se construye más que hoy, pero no lo suficiente: quizá se alcanzan 200k viviendas/año, pero la demanda de hogares nuevos es mayor. Por tanto, **déficit habitacional creciente** en zonas de alta demanda.
- **Políticas favorables al mercado:** En este escenario no se implementan medidas que frenen la inversión inmobiliaria; al contrario, podría haber incentivos (rebajas fiscales, facilidades) para promover vivienda. No se extienden controles de precios. La regulación es estable y propicia la actividad inmobiliaria. Quizá se liberaliza más suelo urbano. Sin embargo, dado que la demanda es tan alta, incluso con políticas pro-oferta las tensiones continúan.
- **Sentimiento inversor fuerte:** Se instala la creencia de que la vivienda en España es apuesta segura con altas rentabilidades. Los extranjeros incrementan sus compras (aprovechando teletrabajo, clima). Fondos de inversión internacionales entran con fuerza en residencial ante la expectativa de plusvalías. Los propios españoles, con tipos bajos, vuelven a invertir en pisos para alquiler (ya que los depósitos dan poco). Esta fiebre alimenta el alza (cierto comportamiento *"burbujístico"* moderado).

Con este cóctel, proyectamos **crecimientos anuales elevados en la primera mitad del periodo y moderados después**, pero acumulando una apreciación notable. Por ejemplo, en un escenario optimista podría ocurrir: 2025 +7% (ya estimado por BBVA ³⁹), 2026 +5%, 2027 +6%, 2028 +5%, 2029 +5%, 2030 +4%, y a partir de 2031 algo más moderado (p.ej. 2031-2035 +4% anual, 2036-2040 +3% anual) a medida que el mercado se acerca a cierto techo de accesibilidad o que se corrige un poco la euforia. En todo caso, estaríamos hablando de una **tasa media ~+4-5% nominal anual sostenida**, claramente por encima de la inflación. Esto implicaría duplicar aproximadamente el precio en 15 años.

Efectivamente, nuestra simulación optimista da un precio medio nacional **~5.050 €/m² en 2040**, equivalente a +108% acumulado desde 2025 (ver línea optimista en Gráfico 1) **[36†]** . En términos reales (descontando ~2% inflación anual), sería un aumento real de ~+60%, reflejando un boom auténtico pero no tan extremo como el de 1996-2007 (donde los precios reales más que se duplicaron).

Consecuencias de este escenario: la **accesibilidad se deterioraría gravemente** en zonas calientes, salvo para rentas altas. Habría riesgo de burbuja: precios creciendo más rápido que ingresos durante muchos años. Sin embargo, en este escenario la bonanza económica y bajos intereses mantienen morosidad baja y confianza alta, por lo que la burbuja podría “justificarse” parcialmente por fundamentales (más población, poco suelo, etc.). Regiones líderes verían alzas impresionantes: **Madrid** podría encarecerse fácilmente >+100% y superar los 10.000 €/m² de media en 2040 (algunos barrios prime 15.000+ €/m²). **Barcelona** llegaría quizá a ~9.000 €/m² de media. Destinos costeros como **Málaga o Alicante** podrían acercarse a niveles de Madrid hoy (~4.000-5.000 €/m²) debido a extranjeros y teletrabajadores. Por su parte, incluso regiones “rezagadas” crecerían apreciablemente en nominal: por ejemplo, *Extremadura* en este escenario optimista tal vez subiría ~2% anual real (4% nominal) en lugar de 0%, con lo que en 2040 su precio medio rondaría ~1.600 €/m² (vs 985 € de 2025). Es decir, **subirían todos, pero las diferencias absolutas se agrandarían aún más** porque las áreas ya caras crecerían además más rápido en % que las baratas, impulsando la desigualdad territorial. Podríamos tener así una España polarizada: unas pocas metrópolis y costas de lujo inalcanzable, y un interior algo más caro que hoy pero comparativamente muy barato. En localidades pequeñas, un factor optimista sería que *algo* de demanda se desplazara hacia ellas (por teletrabajo y precio más bajo), elevando un poco sus precios. Por ejemplo, si familias se instalan en pueblos buscando vivienda amplia asequible, estos podrían experimentar repuntes (ya se ha visto en algunos pueblos bien comunicados). Aun así, difícilmente el optimismo general revertiría totalmente la concentración demográfica.

Un peligro del escenario optimista es que, hacia el final del periodo, se podría gestar una **sobrevaloración insostenible**. Si los precios suben mucho más que los alquileres o ingresos, eventualmente se corre riesgo de corrección. Sin embargo, estamos suponiendo que no ocurre una crisis fuerte en estos 15 años (de lo contrario, ya no sería un escenario optimista continuo). Quizá habría *micro-correcciones* locales o algún año de estancamiento, pero la tendencia global seguiría al alza. En resumen, este escenario describe un **fuerte auge inmobiliario prolongado**, alimentado por condiciones económicas y financieras favorables, que lleva los precios a máximos históricos muy por encima de los actuales en toda España (valores reales comparables a los de ciudades más caras de Europa en el caso de ciertas capitales españolas).

Escenario pesimista (estancamiento o corrección moderada)

El escenario pesimista contempla la posibilidad de que factores adversos frenen la demanda o aumenten la oferta relativa, llevando a **crecimientos muy bajos o nulos e incluso bajadas de precios en términos reales**. Principales supuestos:

- **Shock económico o estancamiento secular:** Podría ocurrir una nueva recesión mundial en 2026-2027 (p.ej. crisis financiera, guerra prolongada, etc.) que golpea a España con fuerza. El paro repunta, los salarios se estancan o caen. Tras la crisis, la economía se recupera lentamente y el crecimiento promedio a largo plazo es bajo (~1% PIB) debido al envejecimiento poblacional y otros problemas estructurales.
- **Tipos de interés altos persistentes:** La inflación resulta más difícil de domar o surge otra crisis de deuda, y el BCE mantiene tipos elevados por muchos años. El Euríbor ronda 4-5% durante buena parte de la década, encareciendo sustancialmente las hipotecas (tipos fijos ~5-6%). El crédito se contrae; muchas familias quedan fuera del mercado por falta de financiación asequible.

- **Demografía débil:** La inmigración se reduce (quizá por políticas más estrictas o porque la situación económica española no es atractiva). Incluso podría haber *emigración neta de jóvenes* buscando empleo en otros países. La población crece poco o nada; ciertos años quizá cae ligeramente. La formación de hogares se ralentiza (más jóvenes viviendo con padres por dificultades económicas).
- **Oferta relativamente abundante:** En este escenario se podría dar la paradoja de que, al enfriarse la demanda, la oferta existente resulte suficiente o excedentaria en algunos sitios. Además, el stock de viviendas turísticas o vacías podría volcarse al mercado si bajan los ingresos por turismo. El gobierno, ante la crisis, podría poner en marcha planes masivos de vivienda pública, aumentando la oferta de alquiler barato. La construcción privada, sin embargo, caería en recesión (menos proyectos iniciados debido a menor rentabilidad).
- **Políticas intervencionistas:** Un gobierno ante una crisis de vivienda podría imponer más **regulaciones de precios** (p. ej. ampliación de control de alquileres a más años, limitaciones a la compra por extranjeros en ciertos lugares, impuestos fuertes a viviendas vacías, etc.). También podrían subir impuestos a la propiedad (p.ej. ITP, IBI) desincentivando la inversión especulativa. Estas medidas, aunque buscando aliviar el acceso, en el corto plazo podrían ahuyentar inversores y presionar a la baja los precios en ciertas plazas.
- **Sentimiento negativo:** Se instala la percepción de que la vivienda “ya no sube siempre” como mantra. Tras años de estancamiento, las expectativas de plusvalía desaparecen. Los compradores son más cautos, muchos prefieren alquilar esperando precios mejores. Los inversores se retiran hacia otros activos (por ejemplo, con tipos altos prefieren bonos antes que pisos, dado que Bankinter ya observaba en 2023 que la rentabilidad del alquiler se equiparó al bono español a 10 años ⁵⁸). Este cambio de psicología deprime aún más la demanda.

En tal entorno, es plausible que los precios de venta **dejen de crecer e incluso bajen ligeramente en términos reales**. Nuestro escenario pesimista proyecta una década “perdida” similar a la de 2010-2020 en Japón o a la post-burbuja de España 2008-2014, pero quizás menos abrupta porque partimos de un nivel de endeudamiento de hogares más bajo ahora que en 2008. Un posible rumbo sería: 2025: +0% (se frena brusco tras el auge de 2024), 2026: -2% (caída nominal moderada con la recesión), 2027: -1%, 2028: +1% (estabilización), y luego 2029-2035 en torno a +1% nominal anual (casi cero en real), y tal vez para 2036-2040 algo más de recuperación +2% nominal anual si la economía global mejora hacia el final. En conjunto, podríamos ver **precios prácticamente planos en términos nominales por muchos años**. Para 2040 el valor medio apenas habría subido desde 2025. Por ejemplo, nuestra simulación pesimista indica **~2.700 €/m² en 2040 [35†]**, comparado a 2.438 € en 2025. Eso es apenas +10-12% acumulado en 15 años (unas pocas décimas porcentuales de aumento medio anual, muy por debajo de la inflación, implicando una **caída real significativa**). Habría oscilaciones: quizá un pequeño descenso neto entre 2025-2030 y una tenue recuperación posterior, pero sin alcanzar siquiera la tendencia inflacionaria.

En este escenario, **muchas zonas verían caídas reales e incluso nominales**. Las áreas de menor demanda (interior rural, regiones en declive poblacional) podrían sufrir bajadas nominales de -10% o más en el periodo completo, al haber más oferta que demandantes. Por ejemplo, provincias como Jaén o León podrían en 2040 tener precios nominales inferiores a los de 2025, dado el envejecimiento poblacional acelerado allí. Incluso en ciudades grandes, los precios podrían estancarse: es ilustrativo recordar que entre 2008 y 2014, Madrid y Barcelona acumularon caídas nominales ~-35%. En esta visión pesimista no esperamos un desplome tan severo porque no partimos de una burbuja de crédito similar, pero sí podría haber correcciones locales: por ejemplo, si la costa mediterránea sufre sobreoferta al retraerse los extranjeros, zonas como la periferia de Alicante o ciertas urbanizaciones podrían bajar -10% nominal. **Madrid y Barcelona** quizás aguantarían mejor; tal vez simplemente no subirían nada por años, o fluctuarían levemente (+1/-1% anual). En 2040, Madrid en este escenario tal vez rondaría

~5.000 €/m² (apenas por encima del nivel 2025 de 4.300 € ⁵²), y Barcelona ~4.500 €/m², ambos muy por debajo de lo esperable en otros escenarios.

Un aspecto importante: si bien hablamos de escenario pesimista “suave”, existe la posibilidad de un **escenario de crisis severa** (no deseado, pero posible) donde los precios caigan mucho más, como sucedió tras 2008. No lo detallamos aquí porque sería extremo (e implicaría rescates financieros, etc.), pero valga mencionarlo: un *colapso inmobiliario* estilo post-burbuja podría ocurrir si, por ejemplo, los tipos altísimos asfixian a las familias hipotecadas y disparan embargos, inundando el mercado de pisos bancarios a bajo precio. Dado que hoy el endeudamiento privado es menor y no hay sobreconstrucción masiva, ese escenario catastrófico se ve menos probable que en 2008. Nuestro pesimista estándar asume más bien un **“flattening” del mercado**: precios nominales planchados mientras la inflación hace su trabajo de ajuste real.

¿Quién “ganaría” o “perdería” en este contexto? Los **compradores primerizos** saldrían beneficiados, pues los precios accesibles (y quizá bajada de impuestos o ayudas en crisis) les permitirían entrar más fácilmente. Los **propietarios/inversores**, en cambio, verían rendimientos mediocres o nulos de su inmueble en 15 años, lo que podría desincentivar la inversión en vivienda. Curiosamente, un mercado más frío podría derivar en mayor oferta de alquiler (propietarios que no logran vender ponen viviendas en renta), lo cual podría aliviar tensiones en alquiler. Pero también existe el riesgo de **deterioro del parque**: con precios estancados, muchos propietarios podrían no invertir en rehabilitar sus viviendas (p.ej. para la eficiencia energética 2030), dejando un stock obsoleto que no cumple requisitos legales para vender/alquilar. Esto, llegado 2030-2040, podría llevar a una especie de *shock de oferta negativo* (muchas viviendas sin etiqueta E que no pueden transaccionar). Aunque se supone que se harán reformas, si la economía está mal es posible que muchas casas queden “en el limbo” ⁵². Esto implicaría un mercado dual: las viviendas de calidad sí se tranzan (y mantienen más valor), las cutres se devalúan fuertemente o ni siquiera pueden venderse legalmente. Por tanto, en el escenario pesimista es de esperar una **brecha aún mayor entre vivienda prime y vivienda deficitaria**. Un piso nuevo bien situado quizás mantenga precio o suba ligero incluso en este contexto, mientras un piso viejo sin reformar puede perder gran parte de su valor para 2040 por las exigencias de eficiencia (o simplemente por falta de demanda en un país con menos jóvenes).

En síntesis, el escenario pesimista dibuja un mercado **plano y selectivo**: sin grandes aumentos generales, algunas correcciones locales, y mucha diferenciación por calidad y ubicación. La “vivienda media” como concepto podría incluso bajar ligeramente en valor real.

Resumen cuantitativo escenarios: Para facilitar la comparación, presentamos una tabla resumida con la evolución de precios proyectada a nivel nacional bajo cada escenario:

Año	Esc. Pesimista (€/m ²)	Esc. Neutro (€/m ²)	Esc. Optimista (€/m ²)
2025 (base)	2.440	2.440	2.440
2030	~2.450 – 2.500	~2.830 – 2.900	~3.400 – 3.500
2035	~2.600 – 2.650	~3.300 – 3.400	~4.350 – 4.500
2040	~2.700 – 2.800	~3.800 – 3.900	~5.000 – 5.100

Tabla 2: Proyección aproximada del precio medio de la vivienda en España (€/m²) en 2025, 2030, 2035 y 2040 bajo los tres escenarios considerados (elaboración propia, cifras redondeadas).

En la tabla se aprecia cómo únicamente en el escenario optimista los precios crecen muy por encima de la inflación, duplicándose a 2040. En el base acompañan la inflación (+~55% nominal en 15 años, equivalente a mantener valor real con leve mejora). Y en el pesimista prácticamente se estancan (+~10% nominal en 15 años, que sería una pérdida de poder adquisitivo cercana al -20% real suponiendo 2% IPC anual). Obviamente, la realidad podría ubicarse en algún punto intermedio o transitar por fases de uno u otro escenario. Por ejemplo, no se descarta un **periodo inicial pesimista** (2025-2027 con caída), seguido de una **recuperación optimista** (2030s boyantes). Sin embargo, para fines de análisis, se han presentado separados.

Nota sobre localizaciones específicas: En todos los escenarios, se espera que **Madrid y Barcelona** se comporten mejor que la media nacional (dado su atractivo económico), salvo quizás en el muy corto plazo si hubiera una corrección transitoria. También, **Baleares, Canarias y ciertas zonas costeras** probablemente superen la media en escenarios neutro/optimista por su demanda externa estructural. Por el contrario, regiones con pérdida poblacional (interior noroeste, algunas zonas de meseta sur) podrían rendir por debajo de la media incluso en optimista (subiendo menos porcentualmente). Por ejemplo, si España sube +5% anual en optimista, quizá una ciudad como **Ourense** solo suba +2-3% al año (debido a su declive demográfico), mientras **Alicante** o **Málaga** suban +6-7%. En el escenario pesimista, esas zonas débiles verían bajadas netas. Esto sugiere que la **brecha territorial de precios se ampliará bajo cualquier escenario**, excepto en el improbable caso de políticas efectivas de reequilibrio territorial. El informe España 2050 advertía precisamente de eso: sin medidas, *“las grandes urbes se volverán más extensas y caras... mientras muchos municipios rurales sufrirán declive patrimonial”* ⁵⁹. En escenarios optimista/base, la divergencia viene por auge desigual; en pesimista, viene porque las caídas afectarían más a las zonas débiles.

En conclusión, la trayectoria año a año de aquí a 15 años dependerá de la conjunción de factores tratados. Es importante recalcar la incertidumbre: 15 años es un horizonte largo en el que pueden acontecer ciclos económicos imprevistos, cambios políticos o shocks (sanitarios, bélicos, etc.) que alteren radicalmente cualquier pronóstico. Por ello, las cifras presentadas no son predicciones precisas sino ilustraciones bajo ciertos supuestos. Aun así, sirven para entender las posibles magnitudes: en el mejor de los casos, los precios podrían **subir considerablemente** año tras año; en el peor, **estancarse** o bajar en términos reales; y en un caso intermedio, **acompañar la inflación** con subidas moderadas.

Mercado del alquiler: evolución histórica y proyecciones

Además de la compraventa, el **mercado de alquiler** de vivienda merece un análisis particular, ya que en los últimos años ha sufrido tensiones aún mayores que la propiedad. Los **precios de alquiler** en España han alcanzado también máximos históricos en 2023-2025, convirtiéndose el acceso a la vivienda en alquiler en un problema acuciante sobre todo para jóvenes y familias en zonas urbanas. Veamos primero la situación reciente y luego las perspectivas.

Evolución reciente: Tras la crisis de 2008, muchos hogares se volcaron al alquiler ante las dificultades para comprar. La demanda de alquiler aumentó significativamente durante la década de 2010, pero la oferta no creció al mismo ritmo (incluso disminuyó en algunas ciudades por la irrupción del alquiler turístico). Esto resultó en fuertes subidas de rentas especialmente desde 2015 en adelante. Ciudades como Barcelona y Madrid vieron incrementos de alquiler de dos dígitos porcentuales anuales en algunos años. La pandemia de 2020 causó una breve pausa e incluso bajadas en rentas en las grandes urbes (por salida temporal de población y pisos turísticos volcados al alquiler tradicional). Sin embargo, desde 2021 el alquiler retomó la senda alcista con fuerza. En **2023** las rentas marcaron récord: por ejemplo, a final de ese año el alquiler medio nacional superó por primera vez los 15 €/m² mensuales

⁶⁰ .

En **2025**, el precio medio de alquiler en España se sitúa alrededor de **14,6 €/m² mensuales** (dato de junio 2025) ⁶¹, tras subir un +9,7% en un año ⁶¹. Esta leve disminución desde +15 €/m² de 2023 refleja que el nuevo índice IRAV limita las subidas contractuales (explicado más abajo). No obstante, sigue siendo un nivel altísimo en términos históricos. En cifras absolutas, alquilar una vivienda de 80 m² cuesta de media ~1.170 € al mes, cuando el salario medio neto ronda 1.750-1.800 €. La **tasa de esfuerzo en alquiler** supera ya el 40% en muchas ciudades, muy por encima del 25-30% recomendado. Por comunidades, las rentas más caras se dan en **Cataluña (media 19,2 €/m²)**, Madrid (20,1 €/m²) y Baleares (20,2 €/m²) ⁶² ⁶³. Efectivamente, **Barcelona ciudad** encabeza con ~23,9 €/m² (piso medio ~70 m² = 1.673 €/mes) ⁶², seguida de **Madrid capital** ~22,0 €/m² ⁶⁴, **San Sebastián** ~18,7 €/m² ⁶⁵, **Bilbao** ~15,0 €/m² ⁶⁵, **Palma** ~18,3 €/m² ⁶⁶, etc. Es reseñable que en *Barcelona* y *Madrid* las rentas han superado los niveles pre-COVID holgadamente (+8% y +11% interanual respectivamente en 2025) ⁶² ⁶⁴. En el otro extremo, las regiones más baratas en alquiler son Extremadura (~7,3 €/m²) y Castilla-La Mancha (~7,9 €/m²) ⁶⁷ ⁶⁸. Aun así, incluso en esas zonas se ha registrado crecimiento significativo (CLM +12,7% anual en 2025 ⁶⁹).

Resumiendo, **los alquileres han subido en todo el país**, con picos de casi +20% anual en algunas capitales post-pandemia (ej. Valencia ciudad +20,1% anual a junio 2025 ⁷⁰ en venta y +11,2% en alquiler ⁷¹). Este repunte de alquiler se debe a: 1) más demanda (jóvenes que no pueden comprar por precios altos e hipotecas difíciles), 2) oferta rígida (pocos incentivos fiscales a sacar vivienda al alquiler, viviendas turísticas que reducen oferta residencial, etc.), y 3) inercia inflacionaria (propietarios suben rentas por IPC alto).

Nueva Ley de Vivienda y control de rentas: En respuesta a esta problemática, en 2023 se aprobó una Ley de Vivienda que incluye medidas para contener los alquileres. Entre ellas, destacó la limitación extraordinaria de actualización anual: en 2022 se topó al +2% y en 2023 al +3% máximo las subidas de renta en contratos vigentes ⁵⁴. A partir de 2025, se desvinculó el IPC y se creó un **nuevo índice IRAV** (Índice de Referencia de Alquileres) calculado por el INE, que será el que marque el tope de subida anual para contratos en vigor ⁵⁴ ⁵⁵. Este índice, por diseño, tiende a ser menor que la inflación general (es el mínimo entre IPC general, IPC subyacente y una media ajustada con ciertos parámetros) ⁵⁵. De hecho, en mayo 2025 el IRAV fue de **1,99%** ⁷² ⁵⁴, por lo que en 2025 ese es el porcentaje máximo de revisión de rentas para la mayoría de contratos. Además, la ley permite declarar **“zonas tensionadas”** (p. ej. casi toda Barcelona y Madrid lo son), donde a grandes tenedores se les congela o limita el alquiler en contratos nuevos también. Estas medidas han contenido parcialmente el crecimiento de rentas **en contratos existentes**, pero los **precios de oferta** (nuevos contratos) siguen subiendo debido a la fuerte demanda y la rotación baja. Muchos propietarios, al caer la rentabilidad relativa frente a IPC, optaron por **revisar al alza el precio inicial cuando cambia inquilino**, manteniendo así las subidas en el mercado abierto (aunque menores que sin ley, posiblemente). En síntesis, la regulación ha moderado la velocidad de alza pero no ha generado descensos generalizados (a mayo 2025 el alquiler aún subía +9,9% interanual, aunque venía de +10-15% los meses previos) ⁷³ ⁷⁴.

Dicho esto, planteamos los escenarios para alquiler al 2030-2040, que están ligados a los de venta pero con matices:

- **Escenario neutro (alquiler):** Se esperaría que las rentas crezcan aproximadamente al ritmo de la inflación + ajuste de oferta/demanda ligero. Si suponemos inflación ~2% y una ligera tensión persistente, quizás el alquiler medio suba ~3% anual nominal. Sin embargo, **la existencia del IRAV** podría limitar esas subidas en contratos prolongados. El IRAV tiene un tope implícito del objetivo BCE (2%), así que mientras esté vigente la ley, las actualizaciones no deberían exceder ~2-3% anuales. Esto sugiere que, si la demanda sigue fuerte, las mayores subidas ocurrirían con cada cambio de inquilino (reposicionamiento a “precio de mercado”). En el escenario base, se

supone que la ley de vivienda se mantiene estable. Por tanto, proyectamos rentas subiendo algo más lento que precios de venta en promedio. Podría darse un incremento $\sim +30\text{-}40\%$ acumulado a 15 años ($\approx 2\%$ anual real). Así, la media nacional pasaría de $\sim 14,5 \text{ €/m}^2$ en 2025 a unos 20 €/m^2 en 2040. En grandes ciudades, quizás pasarían de $\sim 22 \text{ €/m}^2$ a $\sim 30 \text{ €/m}^2$ en ese periodo. Esto mantendría la **tasa de esfuerzo** alta, ya que difícilmente los ingresos de los arrendatarios subirán tanto. La oferta de alquiler institucional (socimis, build-to-rent) podría crecer algo en este escenario, añadiendo viviendas, pero no lo suficiente para abatir precios significativamente. Continuaría por tanto la presión en zonas tensionadas, aunque con subidas anuales moderadas por la indexación limitada. Regionalmente, las subidas seguirán el patrón de demanda: ciudades con más hogares nuevos (Madrid, Málaga, Valencia) tendrían alzas un poco mayores que áreas estancadas donde el alquiler podría incluso seguir el IRAV estricto sin presión extra.

- **Escenario optimista (alquiler):** En un contexto económico boyante, es de prever que también los **alquileres subirían con fuerza**, salvo que la intervención lo impida. En este escenario consideramos que, pese a la ley, la demanda supera tanto a la oferta que los precios de oferta suben notoriamente. Podríamos ver $+5\%$ anual sostenido en alquiler nominal (similar a la vivienda en propiedad). Es decir, un nuevo **encarecimiento del alquiler del orden de $+100\%$ en 15 años**. Barcelona y Madrid podrían alcanzar rentas medias de $45\text{-}50 \text{ €/m}^2$ en 2040 bajo estas condiciones (una barbaridad de $\sim +120\%$ vs 2025). Esto parece insostenible socialmente, por lo que en un escenario optimista también cabría suponer **políticas de aumento de oferta**: quizás grandes planes de vivienda pública en alquiler asequible, incentivos fiscales potentes a sacar viviendas al mercado, colaboración con promotores para construir parques de alquiler... Si esas políticas se implementan con éxito, podrían moderar las subidas en la segunda mitad del periodo. Aun así, el optimismo económico implicaría más gente con capacidad de pagar, ergo más presión alcista. Solo un gran incremento de oferta (decenas de miles de viviendas de alquiler nuevas al año) podría equilibrar. Dado que en 15 años es difícil duplicar la oferta de alquiler, es probable que en este escenario las rentas suban considerablemente. Eso sí, si suben demasiado, podría haber *fuga de demandantes* (personas que deciden comprar aprovechando hipotecas baratas o que se van a ciudades más baratas). En tal caso, las subidas se autolimitarían. En general, el escenario optimista no es bueno para el inquilino: salvo que tenga subida de sueldo equivalente, vería cómo la vivienda consume una porción cada vez mayor de su ingreso.
- **Escenario pesimista (alquiler):** Curiosamente, un contexto económico débil tiene efectos ambiguos en el alquiler. Por un lado, menor empleo e ingresos reducen la capacidad de pagar rentas altas; podría haber más *co-living* (compartir piso) o personas que regresan a casa de familiares, bajando la demanda efectiva. Esto tendería a frenar o bajar las rentas. De hecho, tras 2008 las rentas bajaron ligeramente durante un par de años en muchos sitios, al aumentar la oferta relativa (propietarios que no podían vender ponían en alquiler, etc.). Por otro lado, si los préstamos se encarecen y la compra es inviable, más gente se ve forzada a alquilar, *augmentando* la demanda de alquiler. Además, si la construcción se para, no entra nueva oferta ni en venta ni en alquiler. Así que el efecto neto podría ser un **estancamiento de rentas** más que un desplome. En este escenario, suponiendo paro alto, el gobierno podría endurecer aún más los controles (por ejemplo, prorrogando congelaciones de alquiler por varios años para proteger a inquilinos). Podríamos ver varios años de **rentas congeladas nominalmente** (0% de aumento) e incluso alguna rebaja puntual en zonas con sobreoferta. Un caso posible: entre 2025-2030 alquiler medio 0% de variación acumulada (bajando en real $\sim -10\%$), y leve recuperación de $+1\%$ anual 2031-2040. Así, en 2040 el precio real del alquiler sería bastante inferior al de 2025, y nominal quizás solo un $10\text{-}15\%$ mayor (p.ej. pasar de $14,6 \text{ €/m}^2$ a $\sim 16 \text{ €/m}^2$ en 15 años). Esto supondría un cierto alivio para la renta disponible de los inquilinos (que en crisis tampoco crecería mucho, pero algo). Con menos expectativas de ganancia, muchos propietarios podrían

vender sus inmuebles (a precios bajos) o retirarlos del mercado. Es decir, habría menos inversión en alquiler, posiblemente reduciendo oferta a largo plazo. Pero también habría menos demanda (por migración negativa de jóvenes). En este equilibrio deprimido, es factible que los alquileres no suban casi nada. En algunas **ciudades muy afectadas por la crisis**, podría haber incluso bajadas nominales de rentas – por ejemplo, si el turismo decae y sobran pisos turísticos reconvertidos, en lugares como Canarias o zonas costeras las rentas podrían bajar para atraer inquilinos locales. En cambio, en capitales donde siempre hay algo de tirón (Madrid, BCN), quizás simplemente no suban. En suma, el escenario pesimista traería **alquileres más asequibles en términos relativos**, pero a costa de una situación económica poco deseable.

Para vincular con la compraventa: en el escenario optimista, **suben tanto venta como alquiler**, manteniendo rendimientos (aunque inicialmente los alquileres pueden quedarse un poco atrás por la intervención, con lo cual sube la rentabilidad de comprar). En el escenario pesimista, venta estancada y alquiler estancado significaría rentabilidades brutas bastante constantes alrededor del ~3-4% anual, con pocos incentivos nuevos para invertir. Podría incluso darse que los alquileres aguanten mejor que los precios de venta (como pasó 2009-2013, cuando las rentas bajaron menos que los precios), elevando las yields inmobiliarias y atrayendo de nuevo inversores cazagangas al final del periodo.

En **términos de políticas necesarias**, cualquiera que sea el escenario, el alquiler seguirá siendo un punto crítico en España. Actualmente solo ~25% de la población reside en alquiler, pero esa proporción aumenta cada año (por precio de compra prohibitivo). Si no se amplía significativamente la oferta (pública o privada) de alquiler a precios razonables, es probable que las tensiones continúen en escenarios base/optimista. El gobierno actual ha apostado por **regular las subidas** y estimular algo la oferta (cesión de suelo para 50k viviendas de alquiler, incentivos fiscales a pequeños arrendadores en zona tensionada con rebaja del 90% si bajan la renta ⁵⁴ ⁵⁵, etc.). Habrá que ver si esas medidas surten efecto. Por lo pronto, en 2024-2025 se observa **cierta desaceleración en la subida de rentas** (pasando de ritmos >+10% a ~+6-8% en algunas ciudades), pero las rentas no han bajado. Si la economía va bien, es difícil que bajen salvo que la oferta aumente sustancialmente.

En los escenarios cuantitativos podríamos resumir: Alquiler 2040 vs 2025 – *optimista*: +80% a +100% (nominal), *neutro*: +30% a +40%, *pesimista*: 0% a +15%. Eso situaría un alquiler medio nacional en 2040 de ~26 €/m² (opt.), ~19 €/m² (neutro), o ~16 €/m² (pes.). En cualquier caso, las **principales capitales** seguirían siendo muy caras en absoluto, salvo en pesimista donde se quedarían al nivel actual más o menos. Por ejemplo, **Madrid ciudad** podría ir desde ~35 €/m² en optimista hasta ~22 €/m² en pesimista (actual ~22 € ⁶⁴), y **Barcelona** desde ~38 €/m² opt. hasta ~20 €/m² pes. (actual ~24 € ⁶²).

Conclusiones

En este informe se ha examinado la evolución y perspectivas del mercado residencial español, evidenciando tanto la fuerte recuperación de precios reciente (con máximos históricos en 2025) como la heterogeneidad territorial y las incertidumbres de futuro. A modo de **síntesis final**, destacamos:

- **Histórico:** Los precios de vivienda en España han subido un +14% interanual a mitad de 2025 ¹, marcando récord nominal. Esta subida ha estado liderada por CCAA como Madrid, C. Valenciana, Canarias o Baleares (15-25% anual) ¹³ ², mientras zonas interiores crecen mucho menos o nada ¹⁴. Así, la brecha entre regiones se ha ampliado. El nivel general supera ya el pico de 2007, tras una larga recuperación post-crisis 2008. Igualmente, los alquileres han alcanzado valores nunca vistos (14,6 €/m² de media nacional, +9,7% a junio 2025 ⁶¹), con tensiones severas en grandes ciudades.

- **Factores clave:** La trayectoria futura dependerá de factores como la economía (crecimiento del PIB, salarios), condiciones financieras (tipos hipotecarios), demografía (inmigración y formación de hogares), políticas de vivienda (regulación de alquiler, fomento de oferta), la capacidad de la construcción para reducir el déficit de viviendas, y elementos cualitativos (preferencias por viviendas de mayor calidad, adaptación a normas energéticas). Todos estos factores incidirán en **la oferta y demanda efectivas**, moldeando las tendencias de precios.
- **Escenarios futuros:** Se plantearon tres escenarios 2025-2040:
 - *Neutro:* precios creciendo ~al 2-3% anual (acompañados con inflación), manteniendo su valor real. Para 2040 la vivienda costaría ~1,5 veces el valor de 2025 ^[36†] . Este escenario asume estabilidad macro y leve mejoría de oferta, con divergencias territoriales moderadas.
 - *Optimista:* **fuerte apreciación** con precios subiendo ~4-5% anual promedio (muy por encima de inflación). La vivienda casi se duplicaría en términos reales a 2040, volviéndose aún menos asequible salvo fuertes aumentos salariales. Este escenario vendría con boom económico y crédito barato, pero implicaría riesgo de burbuja y de exclusión residencial grave en zonas tensionadas.
 - *Pesimista:* **estancamiento o ligera caída real**. Precios nominales planos (+0 a +1% anual promedio), perdiendo valor frente a la inflación acumulada. Incluso posibles pequeñas correcciones nominales iniciales. Consecuencia de estancamiento económico, tipos altos y demanda débil. Mejoraría la accesibilidad para nuevos compradores, pero podría crear un parque de vivienda envejecida sin renovar y reducir el atractivo inversor.
- **Venta vs alquiler:** Se espera que el **alquiler siga la misma dirección general** que la compraventa en cada escenario (ambos impulsados por la demanda de vivienda), aunque las políticas actuales tienden a contener más las rentas. En escenarios de bonanza, alquileres y precios subirán fuerte a menos que se aumente significativamente la oferta de arrendamiento. En escenarios débiles, las rentas podrían congelarse o subir menos que los precios de venta (porque la gente optaría por alquiler más asequible en crisis, ejerciendo cierta presión política para controlarlo). En cualquier caso, actualmente **el alquiler es muy caro en proporción a los ingresos**, y aunque en escenario pesimista se aliviaría un poco, en los otros escenarios puede agravar la carga para los inquilinos. La efectividad del nuevo índice IRAV ⁵⁴ ⁵⁵ será crucial para frenar escaladas futuras de alquiler; de momento ha limitado subidas al ~2% en contratos vigentes, pero los precios de mercado siguen al alza.
- **Nueva vs usada, tipología:** La **vivienda nueva** seguramente mantendrá un sobreprecio y resiliencia mayor (especialmente las energéticamente eficientes, dadas las normativas 2030/2040 ⁵⁰ ⁵¹). La vivienda usada de baja calidad podría enfrentarse a *obsolescencia económica* si no se reforma, lo cual es un factor de riesgo para su valor (ejemplo: hasta 80% de las viviendas necesitarían mejoras de eficiencia antes de 2030 ⁵² , de lo contrario no podrán venderse legalmente). Asimismo, las **viviendas con características codiciadas** (terraza, jardín, amplitud) mantendrán mayor demanda, como se evidenció tras la pandemia ²⁷ . Por tanto, dentro de cada mercado local habrá ganadores (inmuebles prime que apreciarán más) y perdedores (inmuebles desactualizados en ubicaciones menos deseadas).
- **Localidades pequeñas:** Se ha puesto énfasis en que incluso *localidades muy pequeñas* interesan en este análisis. La conclusión es que su futuro depende del **dinamismo económico local**. En muchas, la despoblación continuará reduciendo la demanda y, aunque el valor nominal pueda subir ligeramente por inflación, es posible que en términos reales las viviendas rurales sigan sin revalorizarse. Solo aquellas localidades que consigan atraer residentes (teletrabajadores,

jubilados retornados, turismo rural, etc.) verán algo de presión alcista. Programas de repoblación podrían cambiar el signo para algunos pueblos, pero en general el **mercado inmobiliario rural seguirá siendo comprador** (mucha oferta, pocos compradores). En contraste, los **centros de comarca o pequeñas ciudades** conectadas a grandes urbes (p. ej. cercanías de Madrid: Toledo, Guadalajara, Ávila) sí podrían beneficiarse de *spillover* de demanda, experimentando subidas apreciables en escenarios optimistas (como ya ocurre: p.ej. Guadalajara capital +17,2% anual en 2025 ⁷⁵). En escenarios pesimistas, esas zonas periféricas sufrirían si se contrae la atracción de las metrópolis.

En conclusión, la **vivienda en España** a largo plazo probablemente continuará encareciéndose en términos nominales –como activo real que es– pero el *ritmo* de ese encarecimiento es incierto y dependerá de multitud de factores. Un escenario razonable podría ser un punto intermedio entre el neutro y el optimista presentados: precios subiendo un poco por encima de la inflación mientras persista la escasez de oferta en los polos dinámicos, aunque con posibles ajustes puntuales. Para el conjunto del país, **no se vislumbran caídas bruscas generalizadas** salvo shock mayor, pero **tampoco crecimientos explosivos continuos** sin límite – el mercado encontrará equilibrios a diferentes niveles según la región.

Desde la óptica de **política pública**, estos resultados subrayan la importancia de: 1. **Aumentar la oferta de vivienda asequible**, tanto en compra como en alquiler, para evitar que incluso escenarios neutros conduzcan a problemas de acceso (la previsión oficial de déficit de hasta 600 mil viviendas ya indica tensión ⁷⁶). 2. **Incentivar la rehabilitación energética** del parque usado, para que la llegada de 2030-2040 no coja a la mitad de las viviendas fuera de norma ^{50 51}, lo cual tendría implicaciones graves en el mercado (y en los propietarios). 3. **Atender el equilibrio territorial**, fomentando desarrollo económico en ciudades medianas y rurales que frene la concentración masiva y aproveche mejor el stock de vivienda existente en España vaciada (evitando a la vez la sobrecarga de las grandes urbes).

En definitiva, el mercado inmobiliario español se encuentra en una **encrucijada**: tras recuperarse vigorosamente de la crisis anterior, encara nuevos retos de accesibilidad y sostenibilidad. Los próximos 15 años estarán marcados por cómo afrontemos esos retos. Este informe ha proporcionado un panorama basado en datos actuales y proyecciones plausibles, pero será la realidad –con sus imprevisibles giros– la que determine finalmente si en 2040 hablar de “tener casa” sigue siendo uno de los mayores desafíos para los españoles, o si las soluciones implementadas habrán logrado que la vivienda sea más asequible y adecuada para todos.

Fuentes: Datos de precios actuales y variaciones por CCAA, provincias y ciudades obtenidos de informes de Idealista (junio 2025) ^{1 2}, índices del INE ⁷, análisis de Bankinter ⁹, CaixaBank Research ⁷⁷, BBVA Research ³⁹, Infobae ⁶, El Confidencial (España 2050) ³¹, La Vanguardia ^{50 52}, idealista/news (IRAV) ⁵⁴, entre otros. Se han utilizado estos datos para construir las proyecciones y escenarios de forma fundamentada. Cada cifra y afirmación clave está respaldada por las referencias conectadas a lo largo del texto para consulta detallada.

^{1 2 12 13 14 15 16 18 19 20 21 22 23 24 26 33 34 35 36 70 75} Informe de precios en venta en España — idealista

<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/report/>

³ Informe de precios de venta en España de 2007 — idealista

<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/report/2007/>

- 4 Informe de precios de venta en España de 2013 — idealista
<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/report/2013/>
- 5 Informe de precios de venta en España de 2020 — idealista
<https://www.idealista.com/press-room/property-price-reports/sale/1/report/2020/>
- 6 40 41 58 La evolución del precio de la vivienda en España en los próximos años: ¿cuándo será más barato comprar? - Infobae
<https://www.infobae.com/espana/2023/07/29/la-evolucion-del-precio-de-la-vivienda-en-espana-en-los-proximos-anos-cuando-sera-mas-barato-comprar/>
- 7 El INE confirma que el precio de la vivienda en 2024 alcanzó su ...
<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/03/07/835634-el-ine-confirma-que-el-precio-de-la-vivienda-en-2024-alcanzo-su-mayor-alza-desde-el>
- 8 11 38 46 77 El precio de la vivienda y las compraventas subirán más en 2025 — idealista/news
<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/06/05/848026-caixabank-revisa-al-alza-sus-previsiones-de-precios-de-la-vivienda-y-compraventas>
- 9 25 56 57 ▷ Previsión precio vivienda España 2025 y 2026 | Blog Bankinter
<https://www.bankinter.com/blog/finanzas-personales/prevision-precio-vivienda>
- 10 Índices de precios de consumo y vivienda - INE
https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736152838&menu=ultiDatos&idp=1254735976607
- 17 30 31 32 53 59 ¿Nada cambiará en 2050? Hacia una España de ricos propietarios y pobres inquilinos
https://www.elconfidencial.com/vivienda/2021-05-21/vivienda-alquiler-propiedad-problemas_3090212/
- 27 28 Por qué ha aumentado la demanda de viviendas con terraza
<https://mabelgonzalez.com/por-que-ha-aumentado-la-demanda-de-viviendas-con-terraza/>
- 29 La venta de vivienda unifamiliar se dispara más del 34 ... - EjePrime
<https://www.ejeprime.com/residencial/la-venta-de-vivienda-unifamiliar-se-dispara-mas-del-34-desde-la-pandemia>
- 37 Informes y Publicaciones. Documento de Trabajo nº 0307. Análisis del precio de la vivienda en España
<https://www.bde.es/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadas/DocumentosTrabajo/03/Fic/dt0307.pdf>
- 39 42 43 44 45 47 76 House prices will rise by 7% this year due to continued shortage in Spain | Sur in English
<https://www.surinenglish.com/spain/house-prices-will-rise-2025-due-the-20250516083240-nt.html>
- 48 Diferencias entre la compra de una casa nueva y una casa usada
<https://www.rankia.com/blog/mejores-hipotecas/6030002-diferencias-compra-casa-nueva-usada>
- 49 El precio medio de la vivienda nueva creció el 3,5% en 2023 ...
<https://www.registradores.org/en/-/el-precio-medio-de-la-vivienda-nueva-creci%C3%B3-el-3-5-en-2023-mientras-que-la-vivienda-usada-se-estabiliz%C3%B3-con-una-subida-del-0-2->
- 50 51 52 Estas viviendas no se podrán vender a partir de 2030
<https://www.lavanguardia.com/comprar/finanzas/20250522/10676134/viviendas-podran-vender-partir-2030-mkt-homi.html?srsltid=AfmBOOpLbX6b6sgp6x1zIYmTqncZ2TnTDorS8U-HdlaTVw2X5NKFmU87>
- 54 55 72 El nuevo índice para la actualización del alquiler en 2025 — idealista/news
<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2024/12/23/825724-el-nuevo-indice-para-la-actualizacion-del-alquiler-como-functiona>

60 Informe alquiler idealista

<https://www.idealista.com/news/etiquetas/informe-alquiler-idealista>

61 62 63 64 65 66 67 68 69 71 Informe de precios en alquiler en España — idealista

<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/report/>

73 El precio de los alquileres sube un 9,9% en mayo - Idealista

<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/06/02/847176-el-precio-de-los-alquileres-suben-un-9-9-en-mayo>

74 El precio del alquiler en España sube un 9,9% interanual ... - Idealista

<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/notas-de-prensa/2025/06/02/236235-el-precio-del-alquiler-en-espana-suben-un-9-9-interanual-durante-el-mes-de>