

La vivienda en el primer trimestre de 2019



fotocasa



Indice

- A** Precio de la vivienda en España (5)
- B** Precio de la vivienda por comunidades autónomas (7)
- C** Precio de la vivienda por provincias (11)
- D** Precio de la vivienda por municipios ... (16)
- E** Precio de la vivienda por distritos en Madrid, Barcelona y Valencia (21)

La vivienda en el primer trimestre de 2019

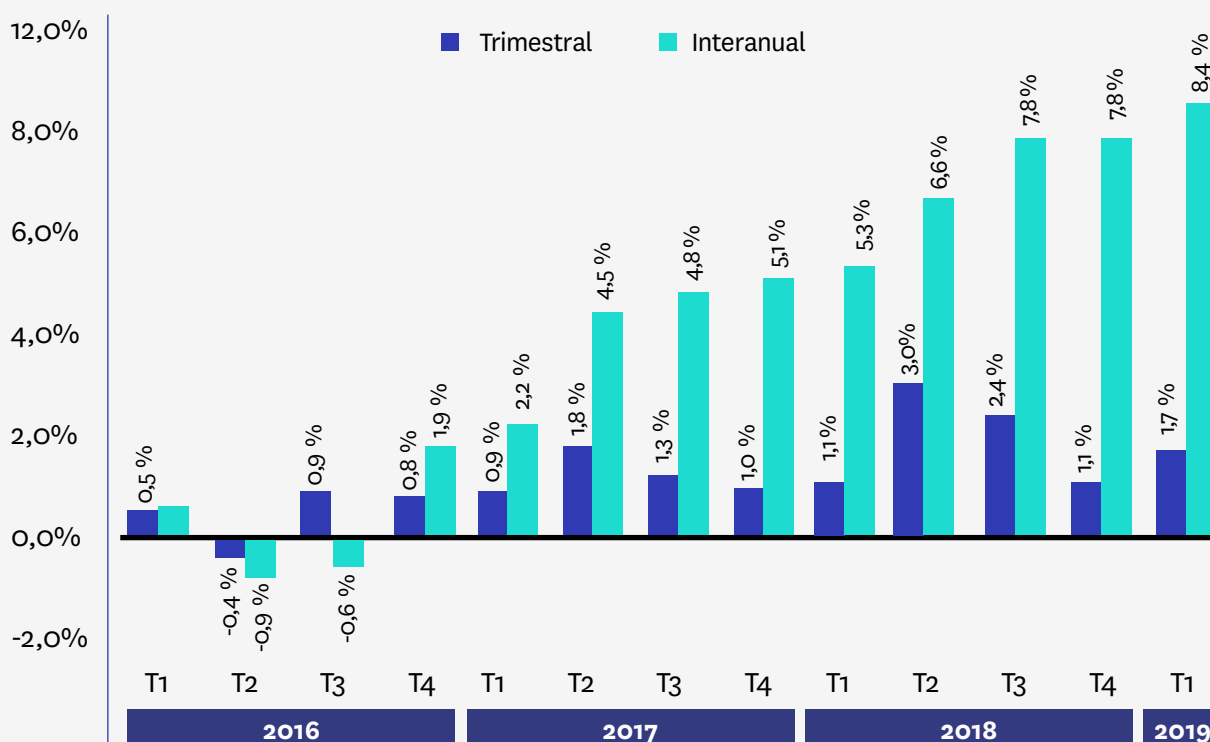
A cierre del mes de marzo de 2019, el **Índice Inmobiliario Fotocasa** ha completado 171 meses (14,25 años) de análisis y de recogida de información estadística sobre el precio de la vivienda de segunda mano en España. Para calcular el precio medio de la vivienda de segunda mano por comunidades autónomas, provincias, municipios y distritos; se han analizado **1.578.293 anuncios de pisos y áticos**, en régimen de oferta en Fotocasa; entre los meses de enero y marzo de 2019.



A Precio de la vivienda en España

El precio medio de la vivienda en España ha experimentado un **incremento interanual del 8,4%** en el primer trimestre de 2019, mientras que la variación trimestral ha sido de un 1,7%. Se trata de la décima subida interanual y la décimo primera subida trimestral que se lleva a cabo en cadena en los 14 años de análisis del Índice Inmobiliario Fotocasa.

Gráfico 1.
Variación interanual y trimestral del precio de la vivienda en España



Precio de la vivienda por metro cuadrado

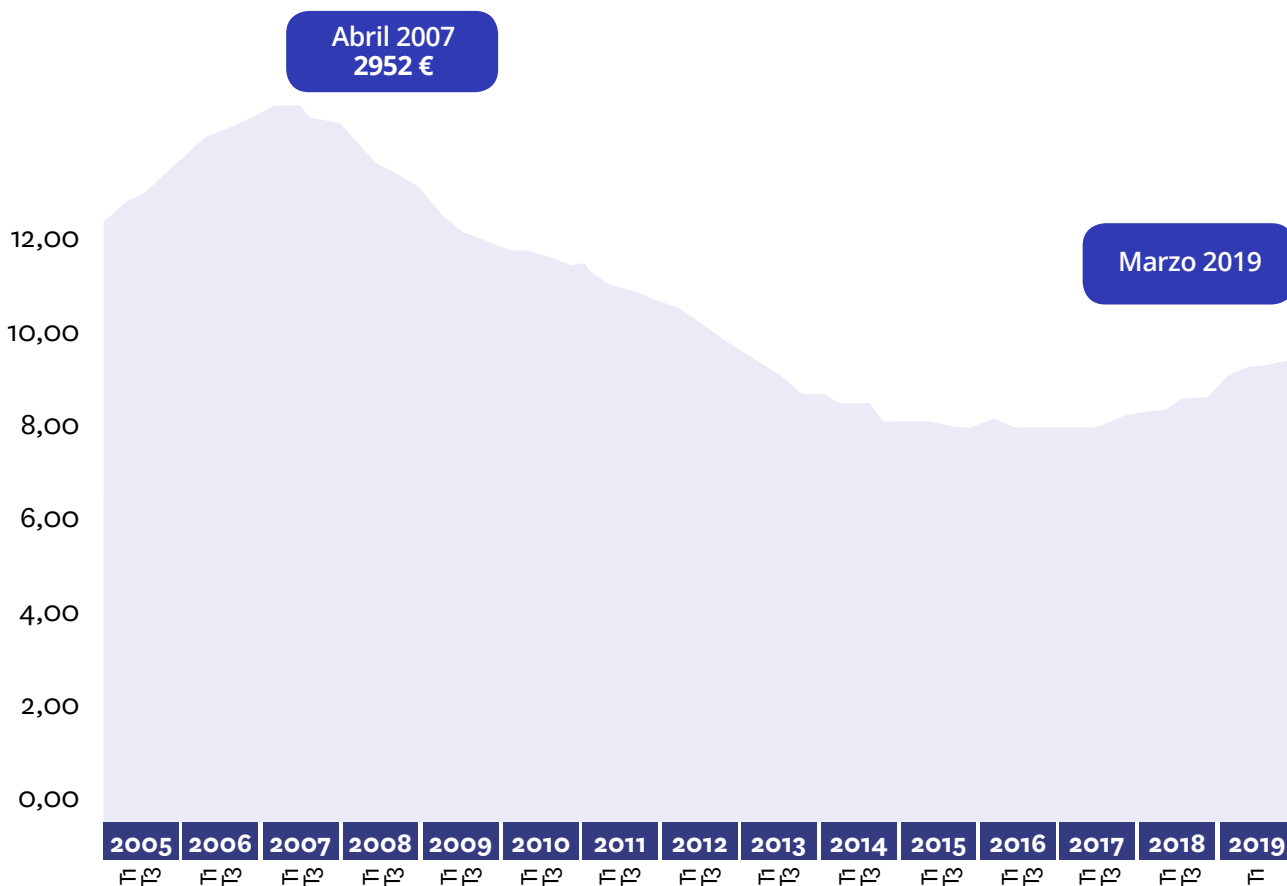
El precio medio de la vivienda de segunda mano en España en el primer trimestre del año 2019 se sitúa en 1.900 euros/m². Este valor nos devuelve a precios de la vivienda de principios de 2013.

La cota máxima del precio de la vivienda de segunda mano en España se recogió el mes de abril de 2007, con un precio medio de 2.952 euros por metro cuadrado y 1.230 puntos. Desde entonces la caída acumulada es de un -35,6%.

El Índice Inmobiliario Fotocasa se inició en enero de 2005, con una base igual a 1.000, cuando el precio de la vivienda se situaba en 2.400 euros por metro cuadrado. Puesto que el precio medio el primer trimestre de 2019 es de 1.900 euros/m², el valor del índice se posiciona en 792 puntos

Gráfico 2.

Precio medio de la vivienda en España por trimestres



B Precio de la vivienda por comunidades autónomas

Variación interanual

El precio medio de la vivienda interanual se ha incrementado en 16 de las 17 comunidades autónomas. Tres experimentan incrementos interanuales de dos dígitos, Madrid (19%), Baleares (12,5%) y Canarias (11,8%). Madrid es la comunidad con mayor variación interanual y los incrementos de las comunidades autónomas van del 19% de Madrid hasta el 0,5% de Extremadura. Por otro lado, Asturias es la única que experimenta caídas interanuales en el primer trimestre de 2019, un -0,03%.

Distintas comunidades autónomas experimentan subidas continuas desde hace cuatro años. En total son 12 las que experimentan cada trimestre incrementos interanuales en cadena desde el año 2015 (Andalucía con -15- subidas continuas, Baleares -16- y Madrid -16-), 2016 (Canarias -13- y Cataluña -10-) y 2017 (Aragón -8-, Castilla-La Mancha -8-, La Rioja -7- y País Vasco -6-). Por otro lado, el resto de las comunidades mantiene su valor con subidas y bajadas interanuales uniformes en los distintos trimestres analizados.

Mapa 1.

Variación interanual del precio medio de la vivienda por comunidades autónomas.

(Marzo 2018 - marzo 2019)

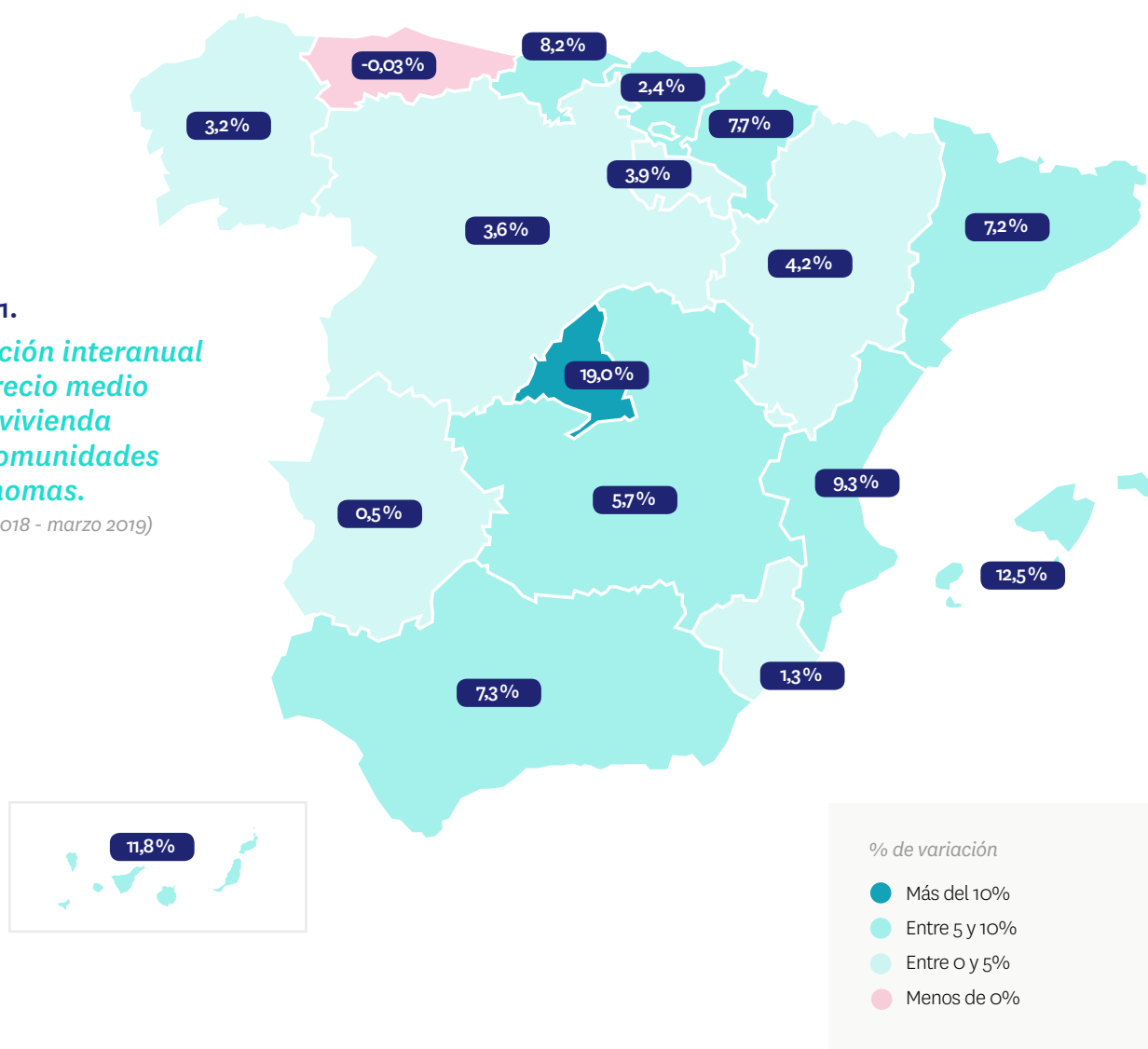
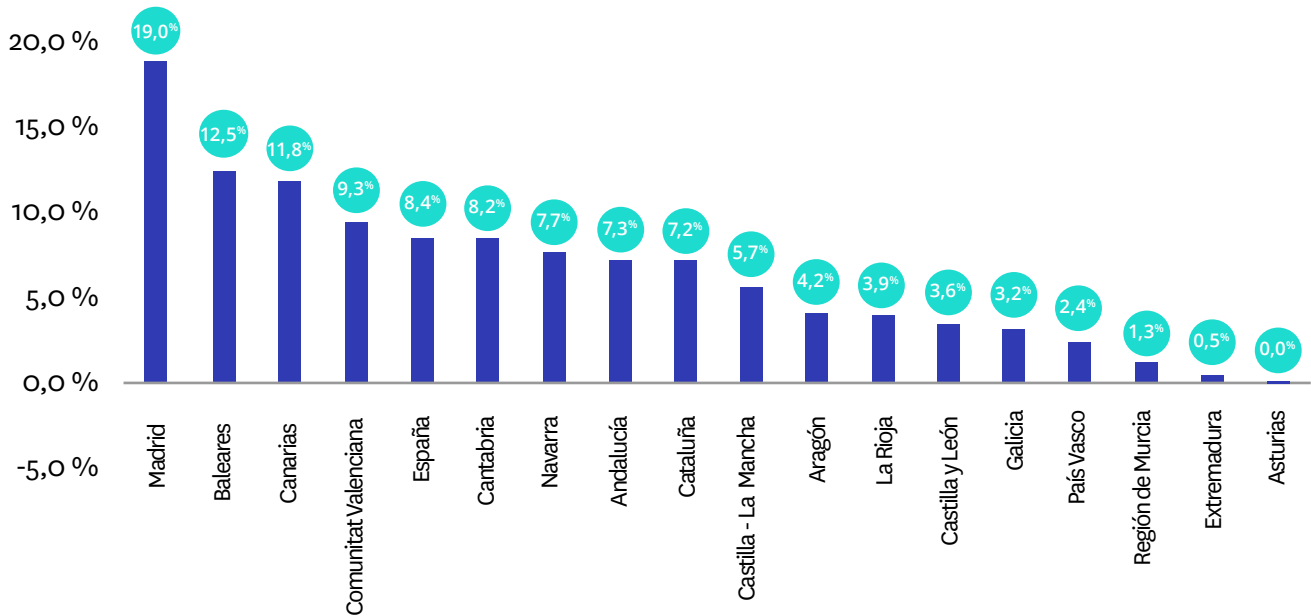


Gráfico 3.

Ranking de la variación interanual del precio de la vivienda en España

(Marzo 2018 - marzo 2019)



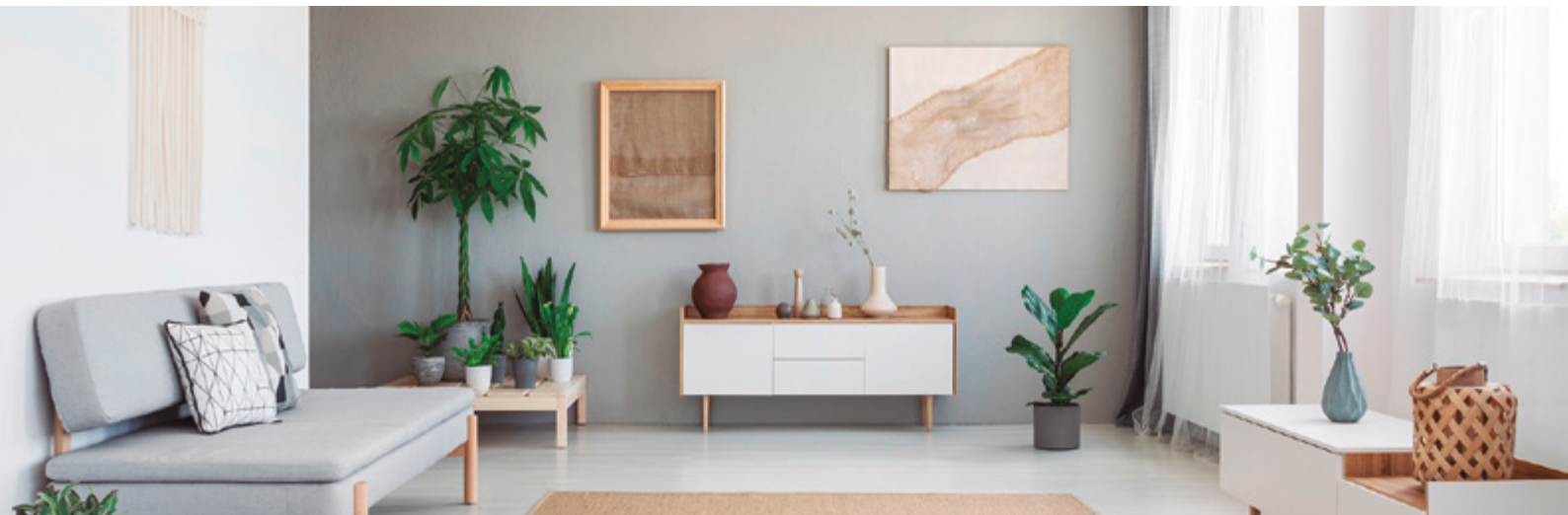
Variación trimestral

El precio medio trimestral de la vivienda en el primer trimestre de 2019 se ha incrementado en 16 de las 17 comunidades autónomas analizadas. Navarra es la comunidad con mayor variación trimestral y los incrementos de las comunidades autónomas van del 5,4% de Navarra hasta los 0,4% de País Vasco. Por otro lado, Extremadura es la única que experimenta caídas interanuales en marzo, un -0,2%.

Distintas comunidades autónomas experimentan subidas continuas trimestrales desde hace cuatro años.

En total son cinco las que experimentan incrementos trimestrales en cadena desde el año 2015 (*Baleares con -14- subidas continuas*), 2016 (*Canarias -11- y Cataluña -11-*) y en 2017 (*Madrid -9- y La Rioja -7-*).

Las comunidades de Andalucía, Aragón, Asturias, Cantabria, Castilla y León, Comunitat Valenciana, Extremadura, Galicia, Navarra, País Vasco y Región de Murcia mantienen una línea más conservadora con subidas y descensos moderados en los distintos trimestres de los últimos dos años.



Mapa 2.

Variación trimestral del precio medio de la vivienda por comunidades autónomas

(Diciembre 2018 - marzo 2019)

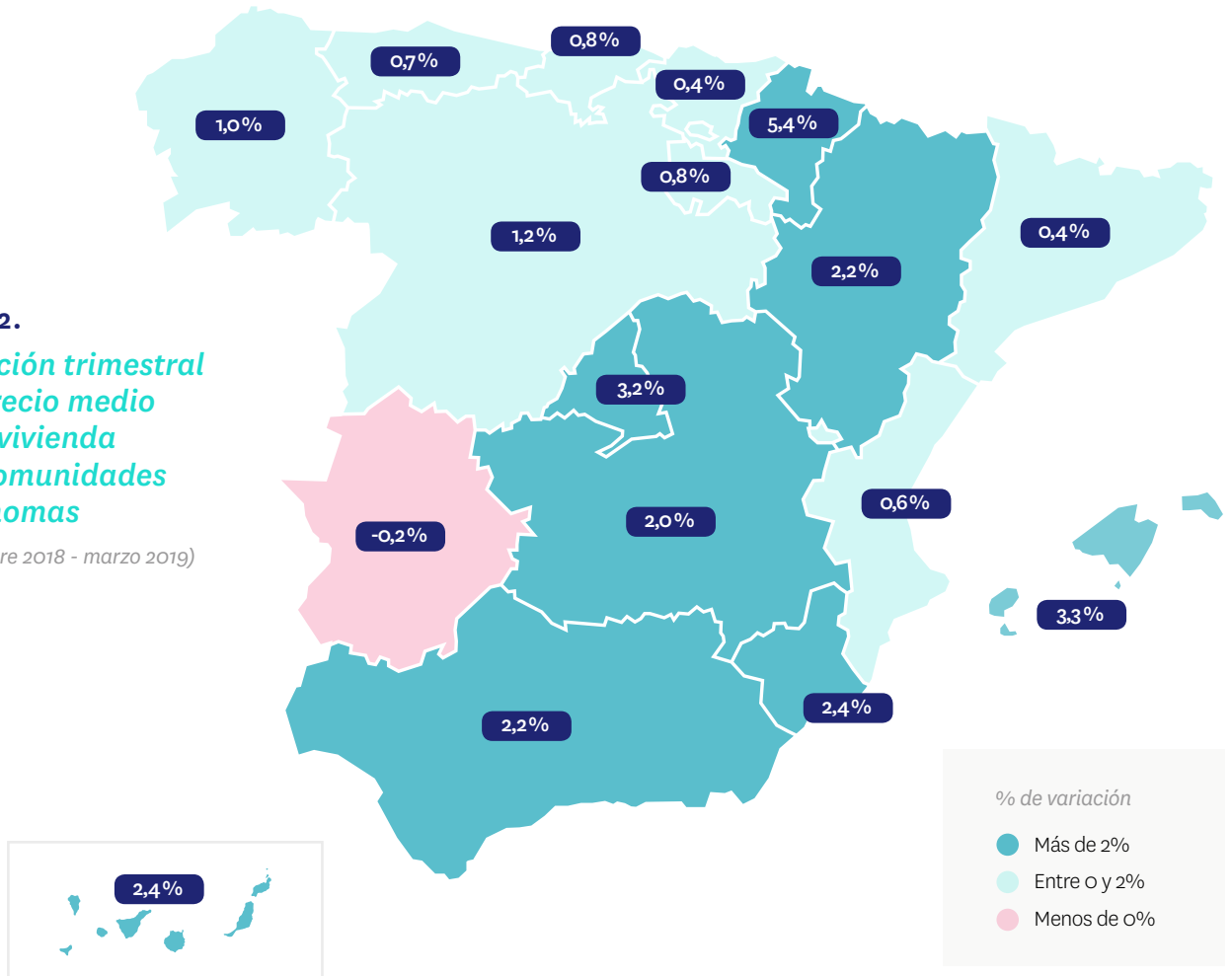
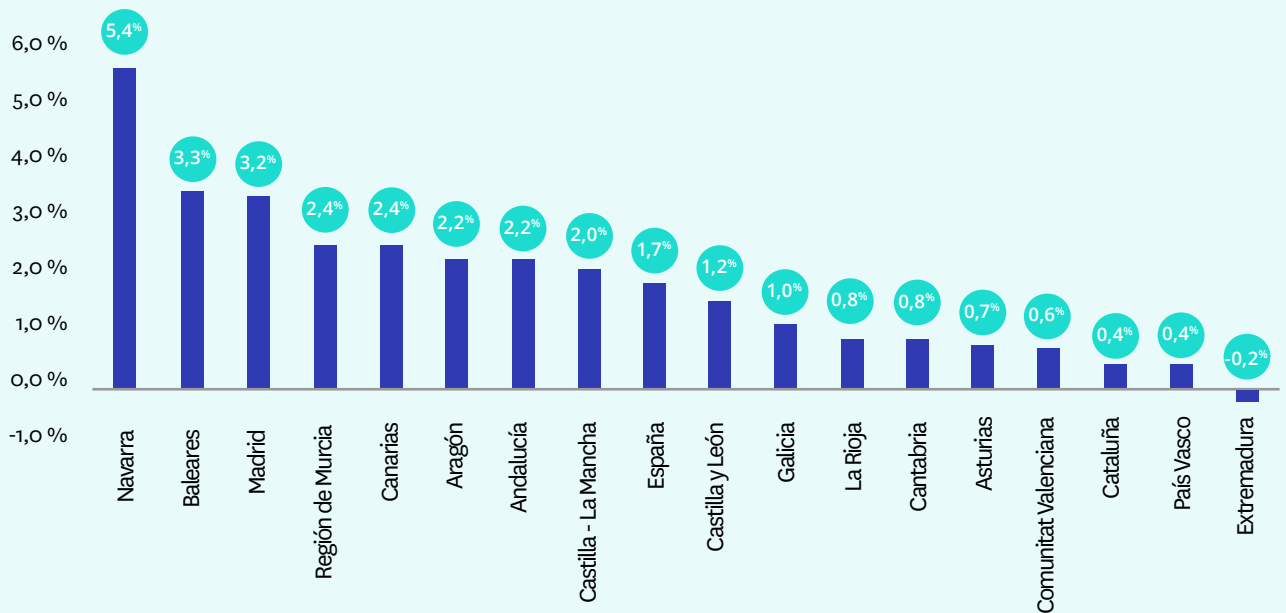


Gráfico 4.

Ranking de la variación trimestral del precio de la vivienda por comunidad autónoma

(Diciembre 2018 - marzo 2019)



Precio de la vivienda por metro cuadrado

En el ranking por precio de la vivienda, Madrid desbancó del primer puesto a País Vasco después 13 años consecutivos monopolizando la primera posición de los primeros trimestres de cada año (desde 2005 hasta julio de 2018).

Así, Madrid se mantiene en el primer puesto del ranking desde agosto de 2018 y en el primer trimestre de 2019 sitúa su precio en 2.976 euros/m². Le sigue, País Vasco con un precio medio de 2.810 euros/m², Baleares con un precio medio de 2.617 euros/m² y Cataluña con un precio medio de 2.555 euros/m²; como las comunidades que lideran el ranking de las comunidades autónomas con los precios más altos.

Tabla 1.

Variación interanual, trimestral y precio medio de la vivienda por CCAA

Ranking precio	Comunidad Autónoma	Marzo 2019 (€/m ²)	Variación interanual	Variación trimestral
1	Madrid	2.976 €	3,2%	19,0%
2	País Vasco	2.810 €	0,4%	2,4%
3	Baleares	2.617 €	3,3%	12,5%
4	Cataluña	2.555 €	0,4%	7,2%
5	Cantabria	1.719 €	0,8%	8,2%
6	Canarias	1.719 €	2,4%	11,8%
7	Navarra	1.672 €	5,4%	7,7%
8	Andalucía	1.642 €	2,2%	7,3%
9	Galicia	1.635 €	1,0%	3,2%
10	Aragón	1.589 €	2,2%	4,2%
11	Asturias	1.551 €	0,7%	0,0%
12	Castilla y León	1.490 €	1,2%	3,6%
13	Comunitat Valenciana	1.409 €	0,6%	9,3%
14	La Rioja	1.402 €	0,8%	3,9%
15	Región de Murcia	1.164 €	2,4%	1,3%
16	Castilla-La Mancha	1.141 €	2,0%	5,7%
17	Extremadura	1.108 €	-0,2%	0,5%





Precio de la vivienda por provincias

El precio medio de la vivienda interanual se ha incrementado en el primer trimestre de 2019 en 44 provincias (88%). Siete experimentan incrementos interanuales de dos dígitos: Madrid (19%), Alicante (15,6%), Illes Balears (12,5%), Málaga (12,4%), Las Palmas (12,1%), Santa Cruz de Tenerife (11,4%) y Guadalajara (10,9%). Madrid es la comunidad con mayor variación interanual y los incrementos van desde el 19% de Madrid hasta los 0,6% de León. La provincia con mayor descenso es Ávila con un -2,7%, seguida de Soria (-0,7%) y Almería (-0,6%).

En cuanto a las subidas en cadena, distintas comunidades experimentan subidas continuas desde hace cuatro años. En total son 24 las provincias que experimentan

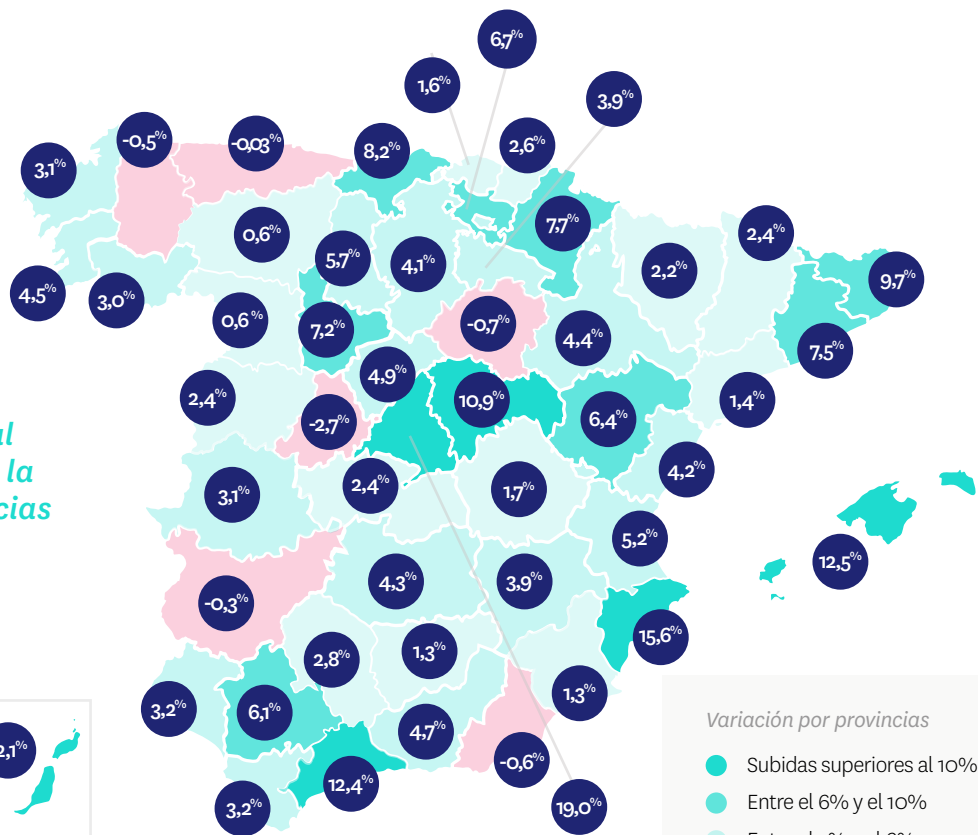
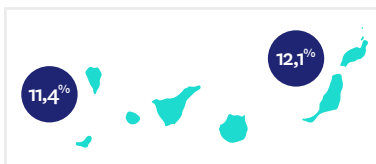
cada trimestre incrementos interanuales continuados desde 2015 (Illes Balears -16 meses continuos-, Granada -15-, Madrid -16-, Málaga -16- y Santa Cruz de Tenerife -15-), 2016 (Barcelona -10-, Cáceres -10-, Cádiz -13-, Córdoba -12-, Girona -10-, Las Palmas -13-, Lleida -10-, Tarragona -10- y Valencia -13-), 2017 (Albacete -8-, Araba - Álava -7-, Bizkaia -6-, Burgos -9-, Ciudad Real -6-, Cuenca -8-, Guadalajara -8-, La Rioja -7-, Palencia -6- y Zaragoza -8-).

Por otro lado, el resto de las provincias mantiene su valor con subidas y bajadas interanuales normales en los distintos trimestres analizados.

Mapa 4.

Variación interanual del precio medio de la vivienda por provincias

(Marzo 2018 - marzo 2019)



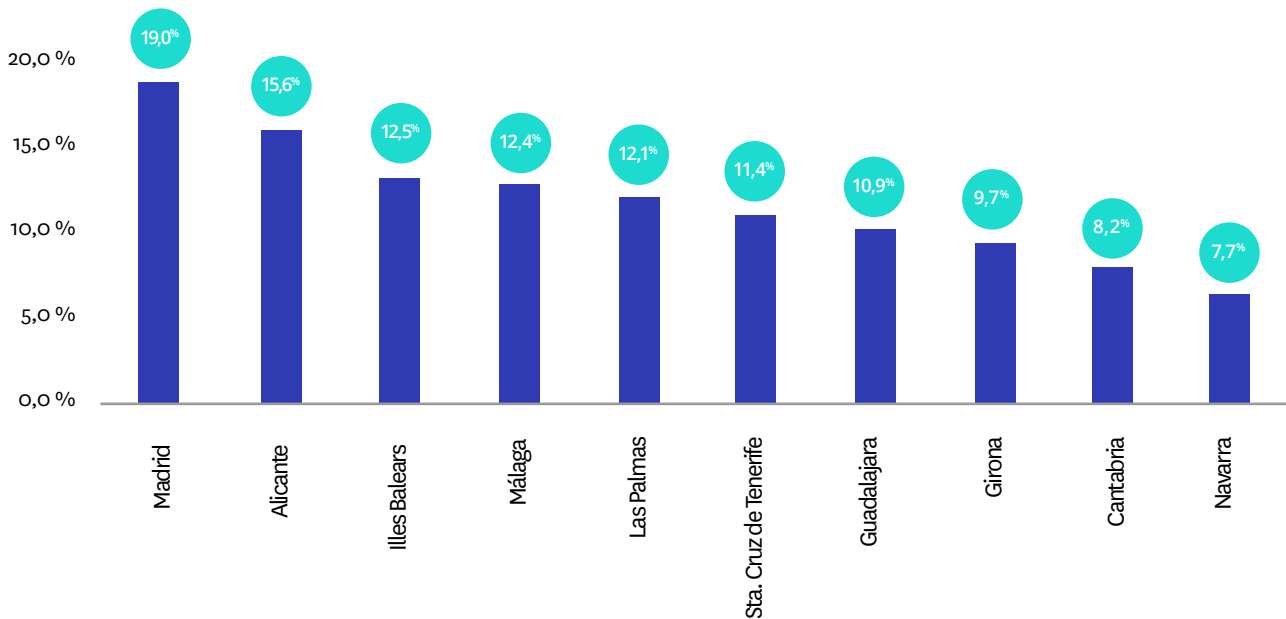
Variación por provincias

- Subidas superiores al 10%
- Entre el 6% y el 10%
- Entre el 3% y el 6%
- Entre el 0% y el 3%
- Bajadas inferiores al 0%

Gráfico 5.

Ranking de la variación interanual del precio medio de la vivienda por provincias

(Marzo 2018 - marzo 2019)



Variación trimestral

Navarra es la provincia con mayor variación trimestral y los incrementos van del 5,4% de hasta los 0,02% de Córdoba. La provincia con mayor descenso es Lleida con un -2%, seguida de Almería (-1,1%) y Ávila (-0,8%).

En el primer trimestre de 2019, 44 provincias (88%) incrementan sus precios trimestrales (25 en el mismo periodo de 2018, 33 en 2017, 30 en 2016 y 13 en 2015). Nunca en toda la serie histórica, desde que se analiza todas las provincias al completo (50), se habían producido tantos incrementos trimestrales en los distintos trimestres de toda la serie histórica.

Distintas provincias experimentan subidas continuas trimestrales desde hace cuatro años.

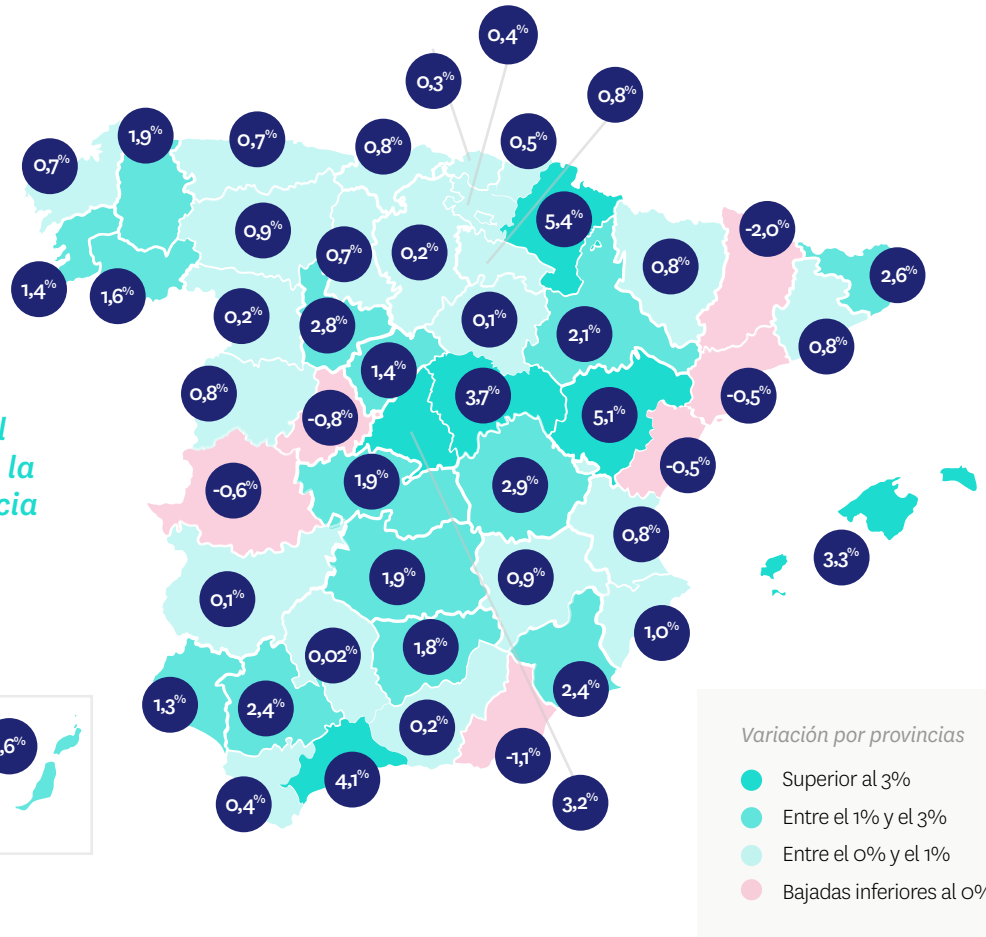
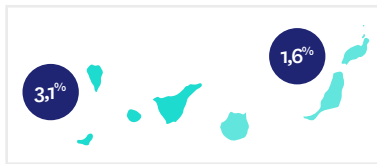
En total son diez las que experimentan incrementos trimestrales en cadena desde el año 2015 (Illes Balears con -14- subidas continuas), 2016 (Málaga -13-, Las Palmas -11- y Santa Cruz de Tenerife -11-) y en 2017 (La Rioja -7-, Madrid -9-, Araba -Álava -9-, Guadalajara -6-, Valencia -6- y Pontevedra -6-).



Mapa 5.

Variación trimestral del precio medio de la vivienda por provincia

(Diciembre 2018 - marzo 2019)



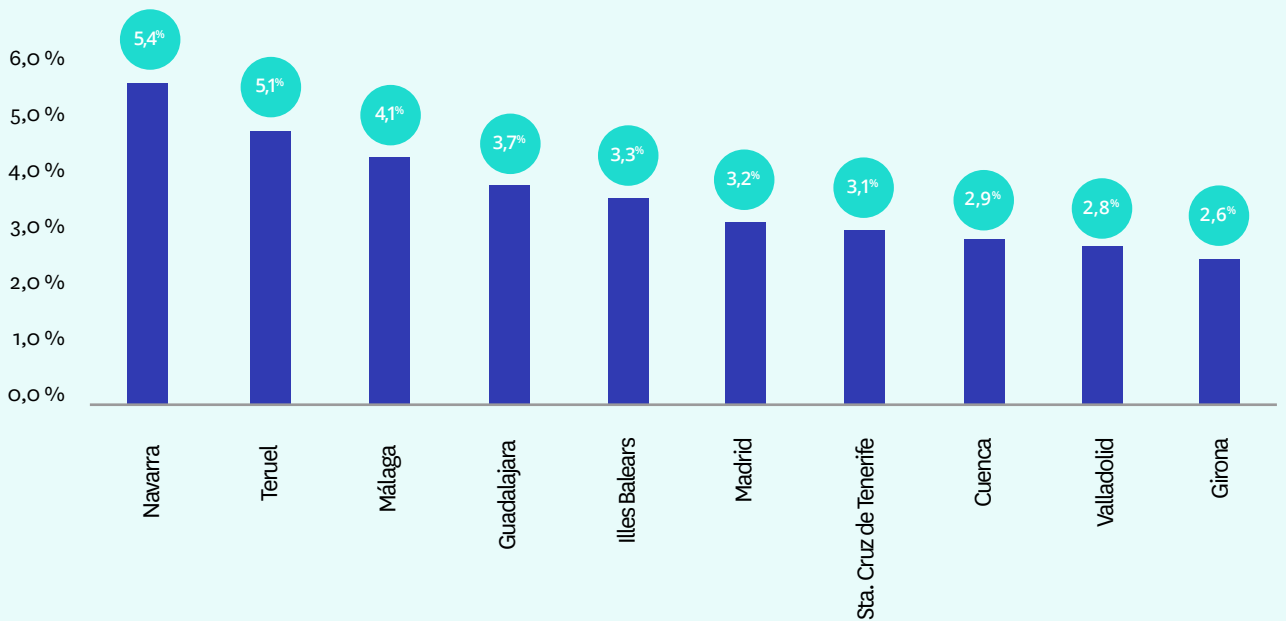
Variación por provincias

- Superior al 3%
- Entre el 1% y el 3%
- Entre el 0% y el 1%
- Bajadas inferiores al 0%

Gráfico 6.

Ranking de la variación trimestral del precio medio de la vivienda por provincias

(Diciembre 2018 - marzo 2019)



Precio de la vivienda por metro cuadrado

Las cinco provincias españolas con el precio medio de la vivienda más elevado en 2018 son las mismas desde hace tres años, aunque el orden haya cambiado.

Así, Guipúzcoa se mantiene a la cabeza del ranking por 11 años consecutivos con un precio medio de 3.098 euros/m², sin embargo, a diferencia de lo que ocurrió desde 2005 hasta 2010, ya no supera los 4.000 euros/m².

La provincia de Barcelona ocupa el segundo puesto con 3.018 euros/m², lugar que no ocupaba desde 2006. Madrid escala un puesto y se coloca en el tercer lugar con 2.976 euros/m², después de haber estado en el cuarto lugar desde 2014 hasta 2017.

Bizkaia después de diez años ocupando el segundo puesto del ranking ha descendido dos lugares y se coloca en el cuarto con 2.802 euros/m². Illes Balears en 2005 ocupaba un digno puesto número 17 en el ranking, en 2010 el puesto diez y desde el año 2016 ocupa un privilegiado quinto puesto con el precio de (2.617 euros/m²).

Tabla 2.

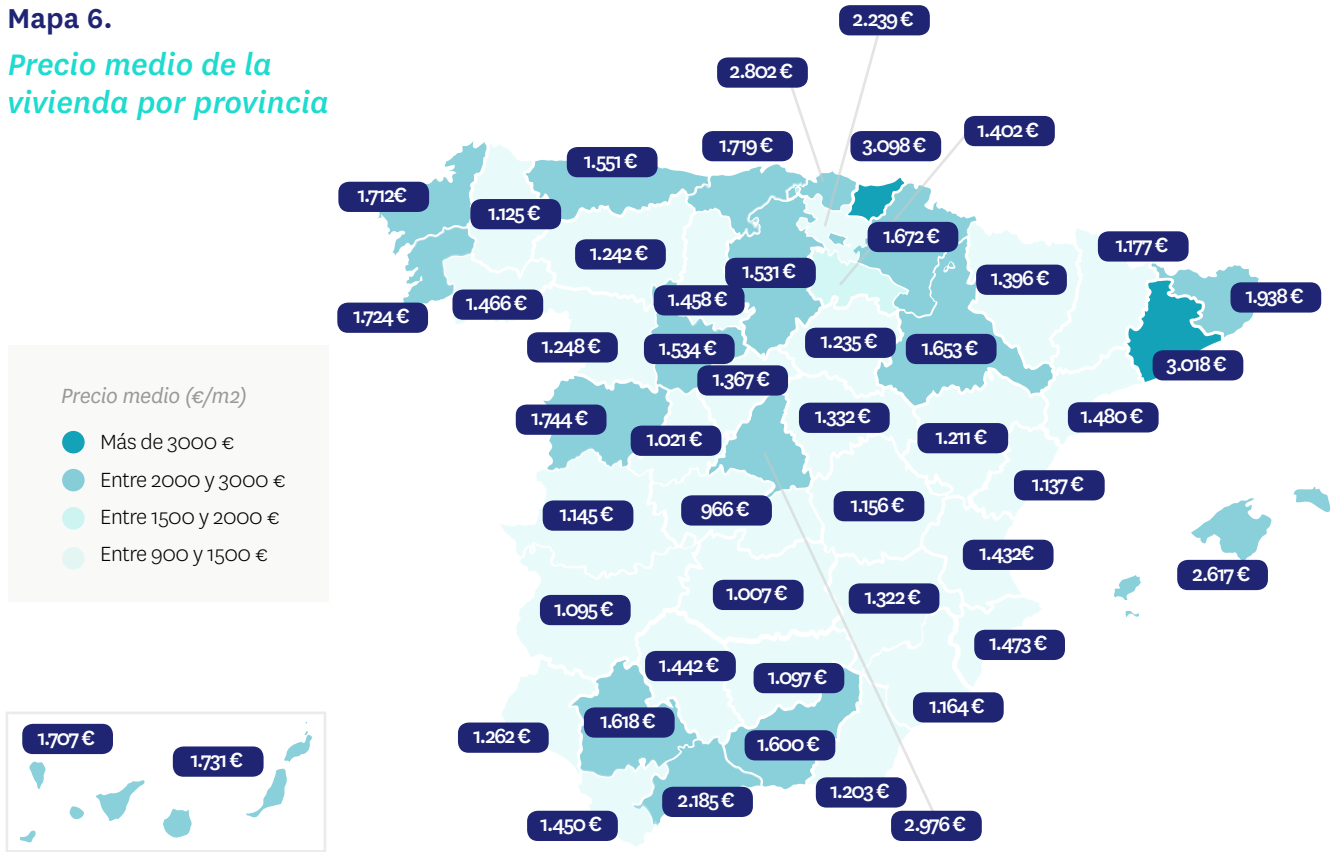
Variación interanual, trimestral y precio medio de la vivienda por provincias

Ranking precio	Comunidad Autónoma	Marzo 2019 (€/m ²)	Variación interanual	Variación trimestral
1	Gipuzkoa	3.098 €	2,6%	0,5%
2	Barcelona	3.018 €	7,5%	0,8%
3	Madrid	2.976 €	19,0%	3,2%
4	Bizkaia	2.802 €	1,6%	0,3%
5	Illes Balears	2.617 €	12,5%	3,3%
6	Araba - Álava	2.239 €	6,7%	0,4%
7	Málaga	2.185 €	12,4%	4,1%
8	Girona	1.938 €	9,7%	2,6%
9	Salamanca	1.744 €	2,4%	0,8%
10	Las Palmas	1.731 €	12,1%	1,6%
11	Pontevedra	1.724 €	4,5%	1,4%
12	Cantabria	1.719 €	8,2%	0,8%
13	A Coruña	1.712 €	3,1%	0,7%
14	Sta. Cruz de Tenerife	1.707 €	11,4%	3,1%
15	Navarra	1.672 €	7,7%	5,4%
16	Zaragoza	1.653 €	4,4%	2,1%
17	Sevilla	1.618 €	6,1%	2,4%
18	Granada	1.600 €	4,7%	0,2%
19	Asturias	1.551 €	0,0%	0,7%
20	Valladolid	1.534 €	7,2%	2,8%
21	Burgos	1.531 €	4,1%	0,2%
22	Tarragona	1.480 €	1,4%	-0,5%
23	Alicante	1.473 €	15,6%	1,0%
24	Ourense	1.466 €	3,0%	1,6%
25	Palencia	1.458 €	5,7%	0,7%

Ranking precio	Comunidad Autónoma	Marzo 2019 (€/m ²)	Variación interanual	Variación trimestral
26	Cádiz	1.450 €	3,2%	0,4%
27	Córdoba	1.442 €	2,8%	0,0%
28	Valencia	1.432 €	5,2%	0,8%
29	La Rioja	1.402 €	3,9%	0,8%
30	Huesca	1.396 €	2,2%	0,8%
31	Segovia	1.367 €	4,9%	1,4%
32	Guadalajara	1.332 €	10,9%	3,7%
33	Albacete	1.322 €	3,9%	0,9%
34	Huelva	1.262 €	3,2%	1,3%
35	Zamora	1.248 €	0,6%	0,2%
36	León	1.242 €	0,6%	0,9%
37	Soria	1.235 €	-0,7%	0,1%
38	Teruel	1.211 €	6,4%	5,1%
39	Almería	1.203 €	-0,6%	-1,1%
40	Lleida	1.177 €	2,4%	-2,0%
41	Murcia	1.164 €	1,3%	2,4%
42	Cuenca	1.156 €	1,7%	2,9%
43	Cáceres	1.145 €	3,1%	-0,6%
44	Castellón	1.137 €	4,2%	-0,5%
45	Lugo	1.125 €	-0,5%	1,9%
46	Jaén	1.097 €	1,3%	1,8%
47	Badajoz	1.095 €	-0,3%	0,1%
48	Ávila	1.021 €	-2,7%	-0,8%
49	Ciudad Real	1.007 €	4,3%	1,9%
50	Toledo	966 €	2,4%	1,9%

Mapa 6.

Precio medio de la vivienda por provincia



D Precio de la vivienda por municipios

El precio medio de la vivienda interanual se ha incrementado en el primer trimestre de 2019 en 545 municipios (68%) de los 799 con muestra interanual. 152 municipios (27%) experimentan incrementos interanuales de dos dígitos y van desde el 31,2% de Nerja (Málaga) hasta el 10% de Morata de Tajuña (Madrid). Por otro lado, el municipio con mayor descenso es Boñar (León) con un -33,1%, seguida de Pedreguer (Alicante) con -26,6% y Gójar (Granada) con -20,4%.

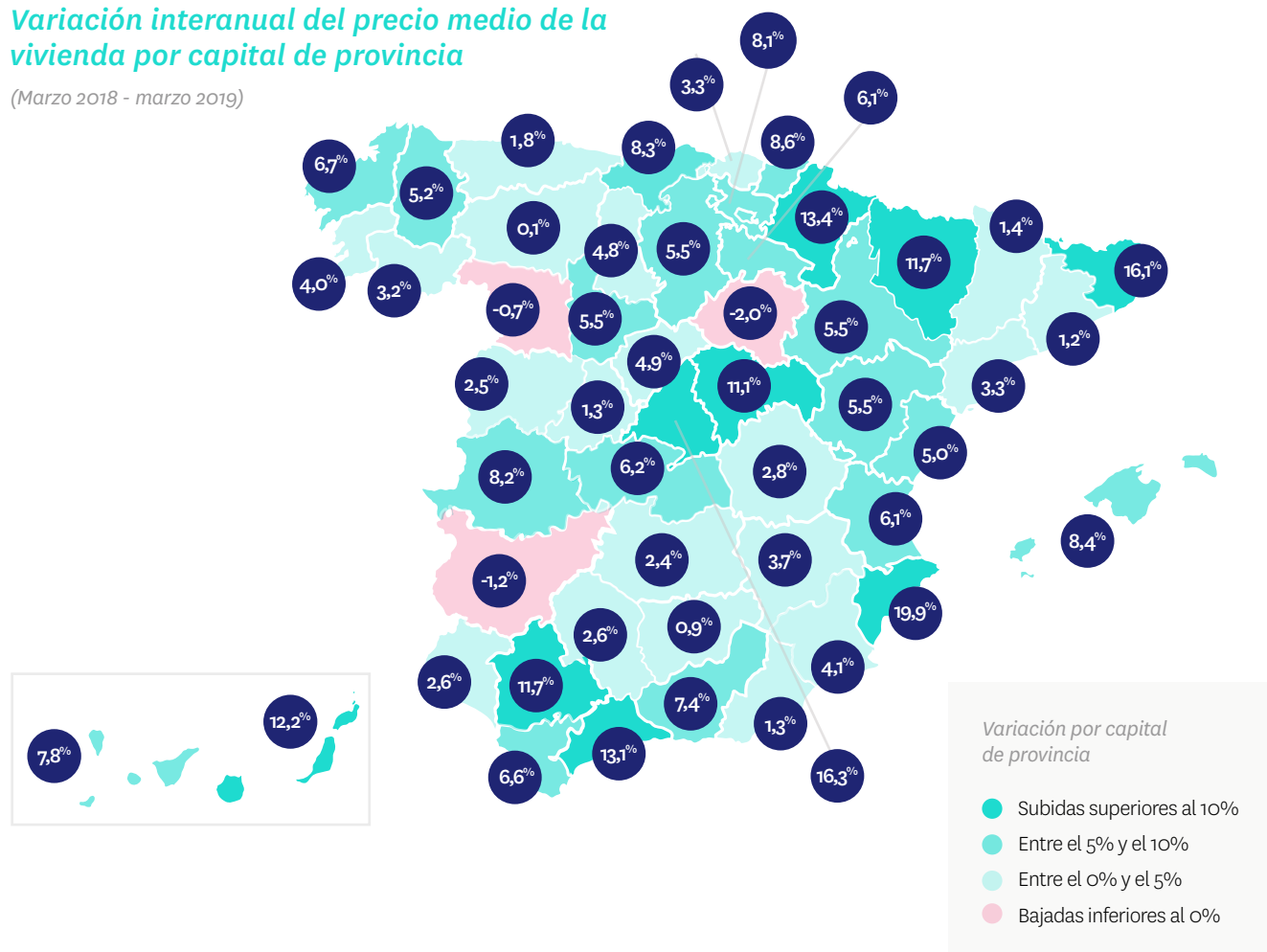
En cuanto a las capitales de provincias, son 27 las que experimentan cada trimestre incrementos interanuales

en cadena desde 2014: Barcelona (con -20- incrementos interanuales en cadena), 2015 (Cádiz -16-, Palma de Mallorca -16-, Las Palmas de Gran Canaria -15-, Madrid -16-, Málaga -15- y Pontevedra -14-), 2016 (Granada -13-, Donostia - San Sebastián -13-, Pamplona / Iruña -11-, Sevilla -11-, Tarragona -10- y Guadalajara -10-), 2017 (Burgos Capital -9-, Zaragoza Capital -8-, Albacete -8-, Cuenca -8-, Córdoba -8-, Logroño -8-, Girona -8-, Vitoria - Gasteiz -8-, Valladolid -7-, Bilbao -7-, Toledo -7-, A Coruña -6- y Murcia -6-). Por otro lado, el resto de las capitales mantienen su valor con subidas y bajadas interanuales normales en los distintos trimestres analizados.

Mapa 7.

Variación interanual del precio medio de la vivienda por capital de provincia

(Marzo 2018 - marzo 2019)



El precio medio de la vivienda trimestral se ha incrementado en el primer trimestre de 2019 en 554 municipios (68%) de los 823 con muestra trimestral.

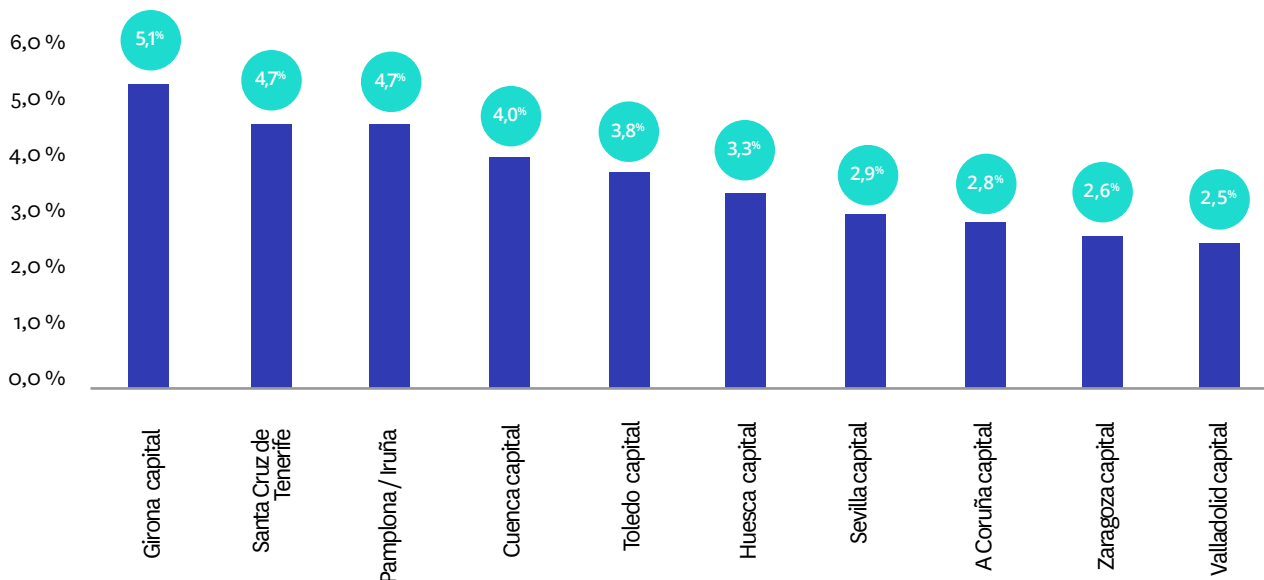
De éstos, 22 municipios (4%) experimentan incrementos trimestrales de dos dígitos y van desde el 31,5% de Ojén (Málaga) hasta el 10,2% de Cartes (Cantabria). Por otro lado, el municipio con mayor descenso es Alcalà de Xivert (Castellón) con un -16,9%, seguida de Real de Gandia (Valencia) con -9,3% y Boñar (León) con -8,6%.

En cuanto a las capitales de provincias, son ocho las que experimentan cada trimestre incrementos trimestrales en cadena desde 2015: Palma de Mallorca (con -14- incrementos trimestrales en cadena), 2016 (Granada -10-, Las Palmas de Gran Canaria -10-, Madrid -13- y Málaga -11-) y 2017 (Girona -6-, Guadalajara -6- y Vitoria - Gasteiz -9-).

Gráfico 8.

Ranking de la variación trimestral del precio medio de la vivienda por capitales de provincia

(Diciembre 2018 - marzo 2019)



Todos los municipios. Precio de la vivienda por metro cuadrado

Según el informe de primer trimestre de 2019 del Índice Inmobiliario de Fotocasa, la ciudad de Eivissa es el lugar más caro para comprar una vivienda de segunda mano con 5.133 euros/m². Le siguen Donostia - San Sebastián (4.967 euros/m²), Zarautz (4.730 euros/m²) y Barcelona capital (4.435 euros/m²).

En el otro extremo, Boñar es el municipio más barato para comprar una vivienda de segunda mano. En concreto cuesta 608 euros/m², seguido de Pozuelo de Calatrava

(617 euros/m²), Cabezasada (641 euros/m²), Olula del Río (665 euros/m²) y Fuensalida (696 euros/m²).

En el ranking de precios de las capitales de provincia, desde 2006 (45 trimestres) Donostia - San Sebastián lidera la lista de los municipios más caros de España. En el segundo lugar, con diez trimestres (desde 2015) se encuentra Barcelona capital, seguida de Madrid (desde 2017) con siete trimestres en el tercer lugar.

Mapa 9.

Precio medio de la vivienda por capital provincia



Tabla 3.

Variación interanual, trimestral y precio medio de la vivienda por capitales de provincia

Ranking precio	Municipio	Marzo 2019 (€/m²)	Variación interanual	Variación trimestral
1	Donostia - San Sebastián	4.967 €	8,6%	1,8%
2	Barcelona	4.435 €	1,2%	0,2%
3	Madrid	3.810 €	16,3%	2,4%
4	Bilbao	3.168 €	3,3%	-0,1%
5	Palma de Mallorca	2.792 €	8,4%	0,5%
6	Pamplona / Iruña	2.378 €	13,4%	4,7%
7	Vitoria - Gasteiz	2.345 €	8,1%	0,4%
8	A Coruña	2.251 €	6,7%	2,8%
9	Cádiz	2.245 €	6,6%	2,2%
10	Málaga	2.235 €	13,1%	2,2%
11	Girona	2.224 €	16,1%	5,1%
12	Santander	2.079 €	8,3%	1,6%
13	Sevilla	2.038 €	11,7%	2,9%
14	Las Palmas de Gran Canaria	2.000 €	12,2%	1,1%
15	Granada	1.911 €	7,4%	0,6%
16	Salamanca	1.899 €	2,5%	0,5%
17	Valencia	1.868 €	6,1%	-1,9%
18	Zaragoza	1.788 €	5,5%	2,6%
19	Burgos	1.779 €	5,5%	0,1%
20	Pontevedra	1.707 €	4,0%	0,8%
21	Valladolid	1.679 €	5,5%	2,5%
22	Oviedo	1.642 €	1,8%	1,5%
23	Logroño	1.622 €	6,1%	0,9%
24	Tarragona	1.609 €	3,3%	-3,7%
25	Segovia	1.603 €	4,9%	1,6%

Ranking precio	Municipio	Marzo 2019 (€/m²)	Variación interanual	Variación trimestral
26	Alicante	1.574 €	19,9%	-0,1%
27	Ourense	1.534 €	3,2%	1,7%
28	Santa Cruz de Tenerife	1.530 €	7,8%	4,7%
29	Palencia	1.520 €	4,8%	0,9%
30	Guadalajara	1.514 €	11,1%	0,1%
31	Córdoba	1.500 €	2,6%	-0,4%
32	Toledo	1.484 €	6,2%	3,8%
33	Huesca	1.483 €	11,7%	3,3%
34	León	1.451 €	0,1%	0,5%
35	Albacete	1.411 €	3,7%	1,0%
36	Murcia	1.382 €	4,1%	2,2%
37	Teruel	1.366 €	5,5%	2,2%
38	Zamora	1.325 €	-0,7%	0,0%
39	Cuenca	1.318 €	2,8%	4,0%
40	Soria	1.314 €	-2,0%	-0,9%
41	Cáceres	1.314 €	8,2%	1,6%
42	Lugo	1.310 €	5,2%	1,0%
43	Jaén	1.284 €	0,9%	0,1%
44	Almería	1.279 €	1,3%	1,1%
45	Ciudad Real	1.261 €	2,4%	1,1%
46	Badajoz	1.248 €	-1,2%	-1,4%
47	Castellón de la Plana	1.236 €	5,0%	0,5%
48	Lleida	1.235 €	1,4%	-3,7%
49	Huelva	1.195 €	2,6%	0,4%
50	Ávila	1.174 €	1,3%	0,3%

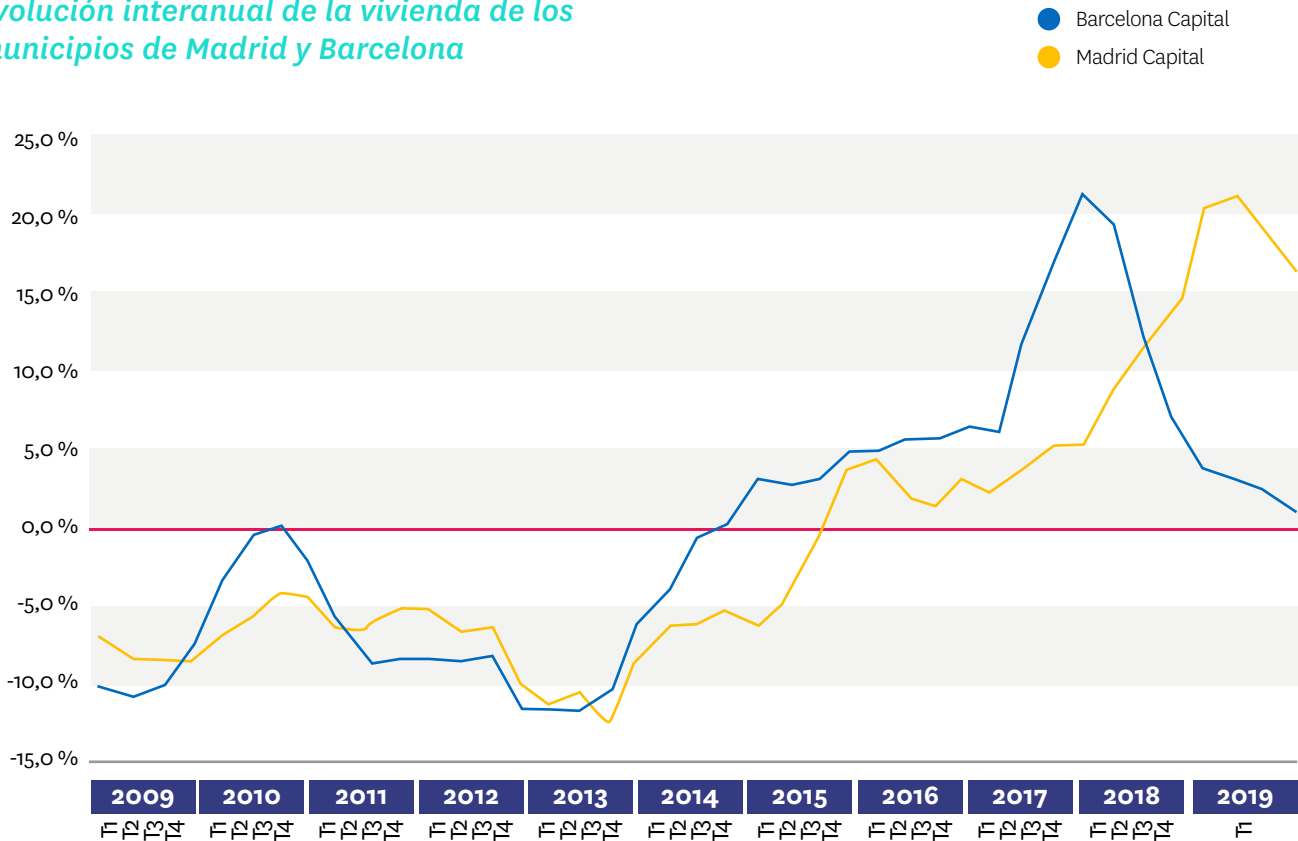
Los municipios de Madrid y Barcelona

Un apartado destacado merecen los municipios de Madrid y Barcelona que durante todo el tiempo han sido protagonistas de llamativos incrementos en el precio de la vivienda de segunda mano. Así, la ciudad de Madrid cierra el primer trimestre de 2019 con un incremento interanual de un 16,3% respecto al año anterior, mientras que en el caso de Barcelona la variación interanual es de un 1,2% respecto a 2018. Estos datos confirman la tendencia interanual (*mes a mes*) que se ha venido dando a lo largo de 2018; que Madrid no para de subir su precio de forma abultada, mientras que Barcelona sube el precio de la vivienda de forma más cautelosa mes a mes.

Respecto a los precios, la ciudad de Barcelona se sitúa en diciembre en 4.435 euros/m² y en el caso de Madrid el precio medio se sitúa en 3.810 euros/m². De hecho, Barcelona se encuentra actualmente un 133% por encima de la media nacional y en el caso de Madrid está un 100% por encima.

En cuanto al precio máximo, Barcelona registró su máximo en diciembre de 2007 cuando alcanzó los 5.378 euros/m² y en el caso de Madrid lo hizo en agosto de 2007 con un precio de 4.523 euros/m². Actualmente el precio de la vivienda de segunda mano se encuentra un -15,8% en Madrid y un -17,5% en Barcelona por debajo del precio máximo.

Gráfico 9.
Evolución interanual de la vivienda de los municipios de Madrid y Barcelona



E Precio de la vivienda por distritos en Madrid, Barcelona y Valencia



Madrid capital

En Madrid capital en marzo de 2019 son 21 los distritos estudiados en el Índice Inmobiliario Fotocasa. 20 de ellos superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido en marzo de 2019 en 1.900 euros/m².

En el primer trimestre de 2019 el precio medio de la vivienda interanual se ha incrementado en todos los distritos, 12 de ellos (57%) experimentan incrementos interanuales de dos dígitos y todos los incrementos van

desde el 15,6% de Barajas hasta el 3,7% de Moncloa. En cuanto al valor trimestral, 18 distritos suben de precio en marzo de 2019 respecto a diciembre de 2018. El distrito que destaca por su incremento es Carabanchel con un 4%, seguido de Vicálvaro y Barajas con un 3,5%, cada uno. Los distritos que disminuyeron su valor han sido Chamartín (-3,3%), Latina y Usera con un -0,4%, cada uno.

Tabla 4.

Variación interanual, trimestral y precio medio de la vivienda por distritos de Madrid

Ranking precio	Distritos	Marzo 2019 (€/m ²)	Variación interanual	Variación trimestral
1	Salamanca	6.176 €	12,7%	0,4%
2	Chamberí	5.445 €	8,3%	1,1%
3	Centro	5.256 €	10,0%	3,0%
4	Chamartín	5.086 €	4,9%	-3,3%
5	Retiro	4.857 €	11,4%	2,1%
6	Moncloa	4.410 €	3,7%	1,5%
7	Arganzuela	4.258 €	13,3%	2,1%
8	Tetuán	3.836 €	7,4%	0,8%
9	Hortaleza	3.806 €	9,1%	2,3%
10	Fuencarral	3.555 €	8,5%	3,0%
11	Barajas	3.444 €	15,6%	3,5%
12	Ciudad Lineal	3.153 €	13,0%	2,7%
13	San Blas	2.617 €	7,0%	1,0%
14	Moratalaz	2.533 €	8,7%	0,1%
15	Villa de Vallecas	2.434 €	8,9%	2,4%
16	Latina	2.427 €	10,7%	-0,4%
17	Vicálvaro	2.327 €	11,4%	3,5%
18	Carabanchel	2.290 €	15,6%	4,0%
19	Usera	2.131 €	13,5%	-0,4%
20	Puente de Vallecas	1.938 €	10,5%	0,9%
21	Villaverde	1.808 €	10,8%	1,9%

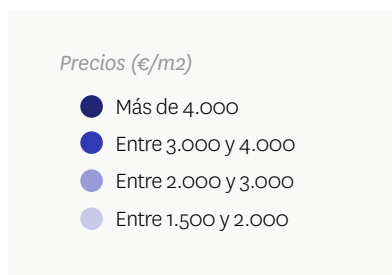
Los cinco distritos madrileños con el precio medio de la vivienda más elevado en el primer trimestre de 2019 serán los mismos desde hace cuatro años. En cuanto a los precios, el distrito de Salamanca sigue encabezando la lista de la capital como distrito más caro para comprar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 6.176 €/m². Le sigue como segundo más caro el distrito de Chamberí, cuyo precio medio se sitúa en marzo de 2019 en 5.445 €/m². En tercera y cuarta posición se encuentran el distrito de Centro (5.256 €/m²) y Chamartín (5.086 €/m²).

En el otro extremo, Villaverde es el barrio más económico, con un valor medio de la vivienda de 1.808 €/m². Le sigue el distrito de Puente de Vallecas (1.938 €/m²), Usera (2.131 €/m²) y Carabanchel (2.290 €/m²).

En cuanto a las subidas en cadena, los distritos de Chamberí, Retiro, Salamanca, Tetuán, Centro y Chamartín han experimentado su décimo séptima (17) subida interanual en marzo de 2019. El resto de los distritos también experimentan subidas interanuales como las de Arganzuela (16), Latina y Moncloa (15), Barajas, Ciudad Lineal y Fuencarral (14), Carabanchel, Hortaleza, San Blas y Usera (13), Moratalaz (12), Villa de Vallecas (10), Vicálvaro y Villaverde (8).

Mapa 10.

Precio medio de la vivienda en los distritos de Madrid





Barcelona

capital

En Barcelona capital son diez los distritos estudiados en el Índice Inmobiliario Fotocasa. Todos ellos superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido en marzo de 2019 en 1.900 euros/m².

En el primer trimestre de 2019 el precio medio de la vivienda interanual se ha incrementado en siete distritos y los incrementos van desde el 6% de Nou Barris hasta el 0,5% de Sant Andreu. El distrito que ha experimentado la

mayor caída interanual ha sido Les Corts con un -2,9%. En cuanto al valor trimestral, cinco distritos suben de precio respecto a diciembre de 2018. El distrito que destaca por su incremento es Sants – Montjuïc con 1,9%, seguido de Sarrià – Sant Gervasi (1,4%) y Gràcia (1,2%). El distrito que ha experimentado la mayor caída trimestral ha sido Sant Martí con un -1,1%.

Tabla 5.

Variación interanual, trimestral y precio medio de la vivienda por distritos de Barcelona

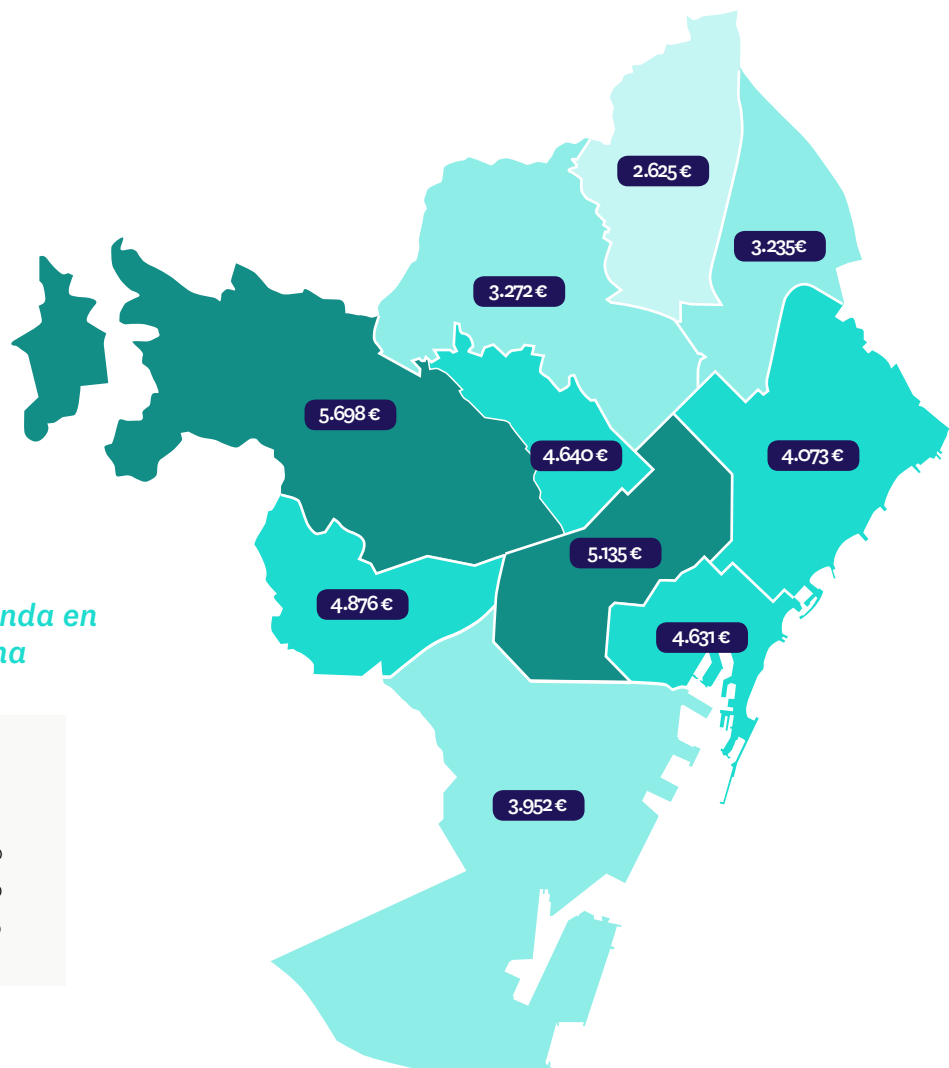
Ranking precio	Distritos	Marzo 2019 (€/m²)	Variación interanual	Variación trimestral
1	Sarrià - Sant Gervasi	5.698 €	2,9 %	1,4 %
2	Eixample	5.135 €	-0,3 %	-0,2 %
3	Les Corts	4.876 €	-2,9 %	-0,7 %
4	Gràcia	4.640 €	2,5 %	1,2 %
5	Ciutat Vella	4.631 €	-2,2 %	-0,2 %
6	Sant Martí	4.073 €	1,1 %	-1,1 %
7	Sants - Montjuïc	3.952 €	0,9 %	1,9 %
8	Horta - Guinardó	3.272 €	1,1 %	1,2 %
9	Sant Andreu	3.235 €	0,5 %	0,4 %
10	Nou Barris	2.625 €	6,0 %	-0,4 %

Los tres distritos barceloneses con el precio medio de la vivienda más elevado en el primer trimestre de 2019 serían los mismos desde hace siete años.

En el ranking por precio de la vivienda, Sarrià - Sant Gervasi ocupa el primer lugar en el ranking de los distritos más caros de la ciudad con 5.698 €/m². Eixample es el segundo distrito más caro con un precio de 5.135 euros/m², obligando a Les Corts (4.876 €/m²) a descender un puesto después de seis años consecutivos en el mismo lugar.

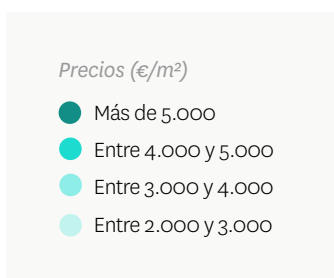
En el primer trimestre de 2019, los dos distritos más caros (Sarrià - Sant Gervasi y Eixample) han superado los 5.000 €/m² y tan solo el distrito de Nou Barris se encuentra por debajo de los 3.000 €/m². En el otro extremo, Nou Barris es el distrito catalán más barato con un precio medio de 2.625 €/m². Le siguen Sant Andreu (3.235 €/m²) y Horta - Guinardó (3.272 €/m²).

En cuanto a las subidas en cadena, el distrito de Sarrià - Sant ha experimentado su vigésimo primera -21- subida interanual en marzo de 2019. El resto de los distritos también experimentan subidas interanuales, como los de Sants - Montjuïc, Gràcia, Horta - Guinardó y Sant Martí (16), Nou Barris y Sant Andreu (11).



Mapa 11.

Precio medio de la vivienda en los distritos de Barcelona





Valencia

capital

En Valencia capital son 22 los distritos estudiados en el Índice Inmobiliario Fotocasa. Solo siete superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido en marzo de 2019 en 1.900 euros/m².

En el primer trimestre de 2019 el precio medio de la vivienda interanual se ha incrementado en 17 distritos y los incrementos van desde el 18,6% de Benimàmet hasta el 1,4% de Ciutat Vella. El distrito que ha experimentado la

mayor caída interanual ha sido La Torre con un -9,1%. En cuanto al valor trimestral, 11 distritos suben de precio respecto a diciembre de 2018. El distrito que destaca por su incremento es Benimàmet con 5,9%, seguida de La Torre (3,4%) y El Perellonet (3%). El distrito que ha experimentado la mayor caída trimestral ha sido El Castellar i l'Oliverar con un -6,8%.

Tabla 6.

Variación interanual, trimestral y precio medio de la vivienda por distritos de Valencia

Ranking precio	Distritos	Marzo 2019 (€/m²)	Variación interanual	Variación trimestral
1	L'Eixample	3.103 €	3,6%	-0,2%
2	Ciutat Vella	2.852 €	1,4%	-3,1%
3	El Pla del Real	2.760 €	8,0%	0,4%
4	Campanar	2.203 €	9,7%	-2,3%
5	Extramurs	2.128 €	10,3%	1,8%
6	Camins al Grau	2.071 €	6,5%	-0,3%
7	Benimaclet	1.953 €	8,9%	-0,9%
8	Algirós	1.893 €	12,6%	1,9%
9	Quatre Carreres	1.680 €	7,0%	0,9%
10	Poblats Marítims	1.671 €	12,5%	-3,2%
11	La Saïdia	1.640 €	17,5%	2,3%
12	Benicalap	1.589 €	9,1%	-0,4%
13	El Perellonet	1.528 €	4,7%	3,0%
14	Patraix	1.454 €	12,1%	1,8%
15	L'Olivereta	1.378 €	16,9%	1,3%
16	Jesús	1.353 €	13,9%	2,2%
17	Faitanar	1.252 €	-4,5%	-3,6%
18	Rascanya	1.234 €	-1,1%	-4,9%
19	Benimàmet	1.148 €	18,6%	5,9%
20	La Torre	1.122 €	-9,1%	3,4%
21	El Castellar i l'Oliverar	982 €	-	-6,8%
22	El Forn d'Alcedo	726 €	-	-

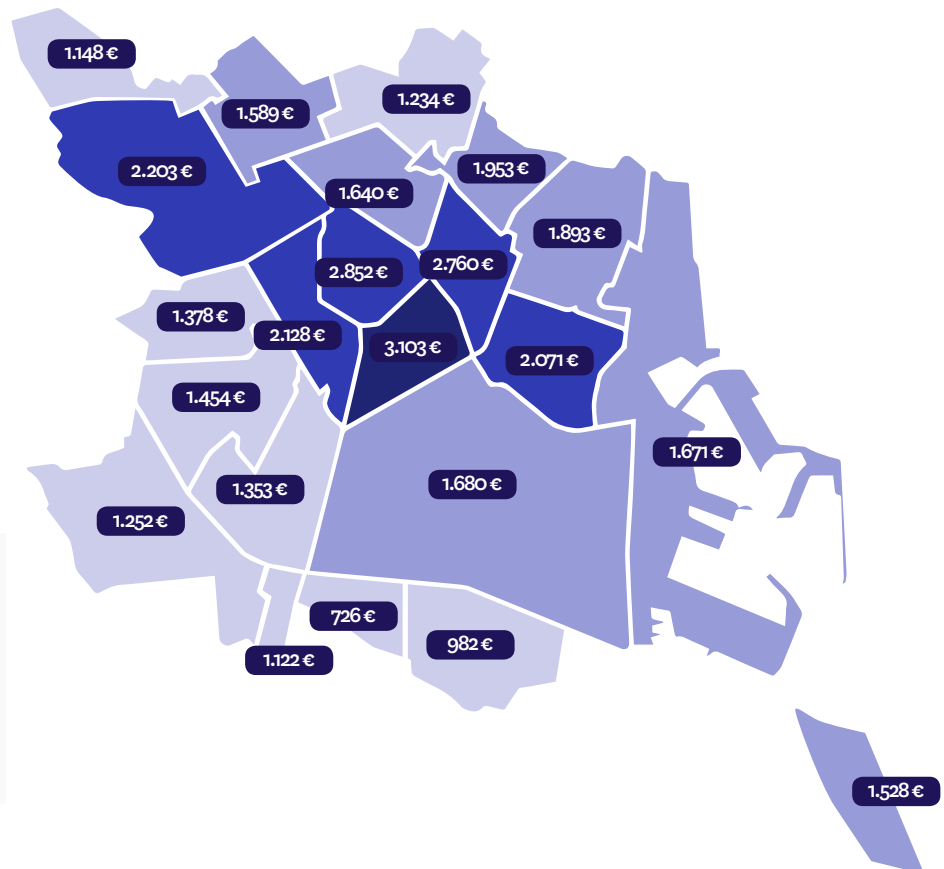
Los tres distritos valencianos con el precio medio de la vivienda más elevado en 2018 serían los mismos desde hace siete años. En el ranking por precio de la vivienda, L'Eixample ocupa el primer lugar en el ranking de los distritos más caros de la ciudad con 3.103 €/m2. Ciutat Vella es el segundo distrito más caro con un precio de 2.852 euros/m² y El Pla del Real es el tercero con 2.760 €/m2.

En el primer trimestre de 2019, solo el distrito más caro ha superado los 3.000 €/m2 y el precio de 14 distritos se encuentra por debajo de los 2.000 €/m2. En el otro extremo, El Castellar i l'Oliverar y El Forn d'Alcedo son los distritos valencianos más baratos con un precio medio de 982 €/m2 y 726 €/m2.

En cuanto a las subidas en cadena, los distritos de Extramurs, La Saïdia y L'Eixample (15) han experimentado su décimo quinta (15) subida interanual en marzo de 2019. El resto de los distritos también experimentan subidas interanuales en cadena como los de Ciudad Vella (14), Camins al Grau y Jesús (13), L'Olivereta y Patraix (12), Campanar (11), Algirós, Benimaclet, Poblats Marítims y Quatre Carreres (10) y El Pla del Real (9) y Benicalap (8).

Mapa 12.

Precio medio de la vivienda en los distritos de Valencia



Precios (€/m2)

- Más de 3.000
- Entre 2.000 y 3.000
- Entre 1.500 y 2.000
- Entre 700 y 1.500





Anais López García

✉ anais.lopez@scmspan.com
☎ 620 66 29 26

InformeFotocasa

🐦 @fotocasa

f [Facebook.com/fotocasa](https://www.facebook.com/fotocasa)

🌐 <https://research.fotocasa.es/>