

# La vivienda en venta en España en el año 2022



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 (10)
- D** Precio de la vivienda por municipios (13)
- E** Precio de la vivienda por distritos en Madrid y Barcelona (16)
- F** Precio de la vivienda por barrios en Madrid y Barcelona (20)

# Prólogo

El precio de la vivienda cierra el 2022 no solo con el incremento más alto del año, sino con la cifra más elevada registrada en un mes de diciembre de los últimos 17 años. Este aumento anual de la vivienda de segunda mano es del 7,5 %, casi dos puntos por encima del posicionamiento de la inflación (5,8 %) en este pasado ejercicio.

Lo cierto es que *-salvo la tasa de cierre de 2021 (6,5 %) a raíz de la pandemia-*, no se sufría una inflación tan elevada desde 1990. El aumento de los bienes y servicios ha afectado al mercado de la vivienda en su totalidad, y prácticamente al mismo tiempo, ya que tanto venta como alquiler comenzaron a presentar subidas a partir del segundo trimestre del año. Sin embargo, no han crecido al mismo ritmo. Mientras el alquiler inició una escalada con variaciones abultadas desde el principio, el comportamiento de la venta fue muy sosegado durante el primer semestre del año, en el que mostraba aumentos moderados por debajo del 3,5 % interanual.

Es a partir de la primera subida de tipos de interés, ejecutada por el Banco Central Europeo (BCE) en julio, cuando el precio de la vivienda comienza su ascenso más significativo. El cambio en la política monetaria causa la subida récord del Euríbor y el mayor encarecimiento de las hipotecas de los últimos 20 años. El coste de la financiación bancaria se está endureciendo y los créditos se encarecen, lo que afecta a más del 60 % de los compradores que se disponen a comprar una vivienda.

Sin embargo, lejos de frenar la demanda por completo, lo que se detecta en el mercado es un aceleramiento por comprar y un aumento del interés de los ciudadanos mayor. La intención es clara: intentar sortear las

subidas de los tipos y obtener un préstamo hipotecario con un interés lo más rebajado posible. La sociedad ha vivido una especie de *“ahora o nunca”* en relación a la adquisición de un inmueble. Por ello, en el último trimestre del año, se ha activado la demanda de compra de vivienda de forma robusta, lo que ha impulsado el tensionamiento de los precios desembocando en incrementos del coste de la vivienda superiores al 7 %.

Aun así, en 2023 se espera que el precio vuelva a la senda estable, como la que presentaba al comienzo del 2022. A medida que el Euríbor siga aumentando, el enfriamiento de la demanda cambiará la tendencia y podrá provocar enfriamiento en determinados mercados por lo que es probable que asistamos a correcciones de precios durante 2023.

En este informe del Índice Inmobiliario Fotocasa se analiza en profundidad el comportamiento del precio en el mercado residencial más activo y en el año en el que se cerrarán, presumiblemente, más de 600.000 compraventas. Un ejercicio será recordado como el *año dorado del inmobiliario*, en lo que a número de transacciones se refiere, tras el boom de 2007.



**María Matos**  
Directora de Estudios y Portavoz  
de Fotocasa

# La vivienda en el año 2022

El *Índice Inmobiliario Fotocasa* ha completado ya 17 años de análisis y de recogida de información estadística sobre el precio de oferta de la vivienda de segunda mano en España.



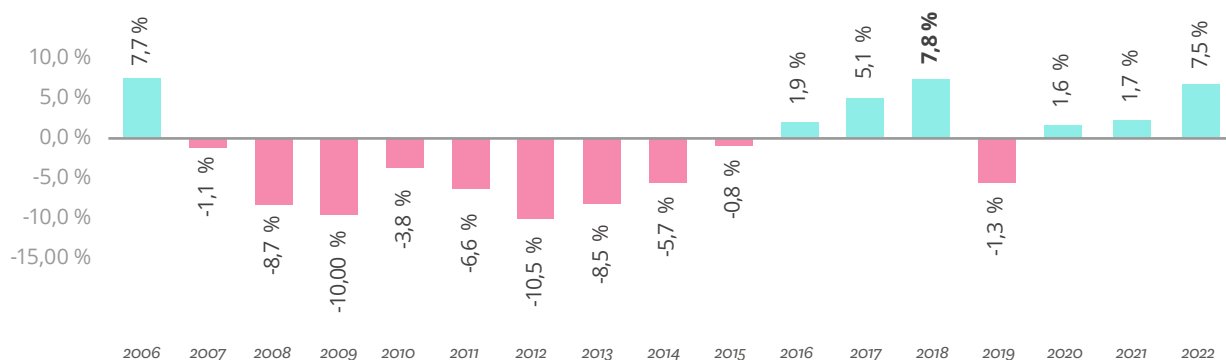
# A Precio de la vivienda en España

## Variación anual

La variación anual del precio de la vivienda (*de diciembre a diciembre*) es un incremento del 7,5 % en 2022. Es el tercer incremento anual más alto que experimenta el *Índice Inmobiliario Fotocasa* en sus 17 años de serie histórica (*desde 2005*). Así, la subida anual de este 2022 (7,5 %) es la séptima registrada en el *Índice Inmobiliario Fotocasa* en sus 17 años de análisis y el tercer incremento después de la última caída producida en 2019 (-1,3 %).

Gráfico 1.

Variación anual del precio medio de la vivienda en España

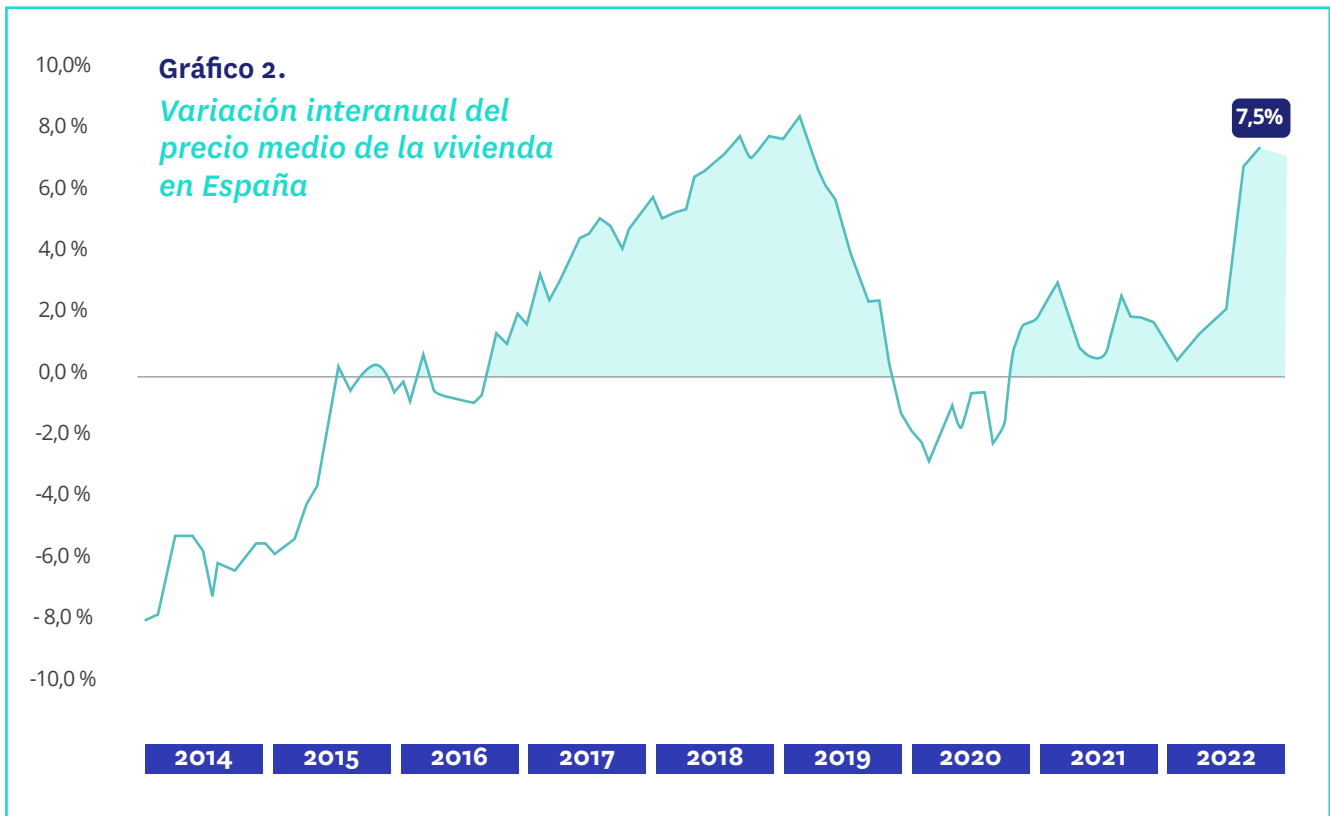


## Variación interanual

Desde junio de 2013 las tasas de variación interanual (*de cada mes sobre el mismo mes del año anterior*) se han ido desacelerando poco a poco. Si en junio de 2013 se alcanzó la caída interanual más acusada de todo el histórico (-11,8 %), a partir de ese momento las tasas negativas fueron desacelerándose hasta llegar a las tasas positivas que se han ido registrando a partir de octubre de 2016 (1,2 %). Si desde 2016 hasta 2018 todos los meses registraron datos interanuales positivos, en diciembre de 2019 se registra

la primera (-1,3 %) de las once caídas en cadena (*de diciembre de 2019 a octubre de 2020*). Diciembre es el mes que rompe la cadena de 38 meses de incrementos interanuales (*de octubre de 2015 hasta noviembre de 2019*). Desde entonces, se encadena once meses de caídas interanuales (*de diciembre de 2019 hasta octubre de 2020*). A partir del cuarto trimestre de 2020 solo se han detectado incrementos hasta diciembre de 2022 con un 7,5 %.

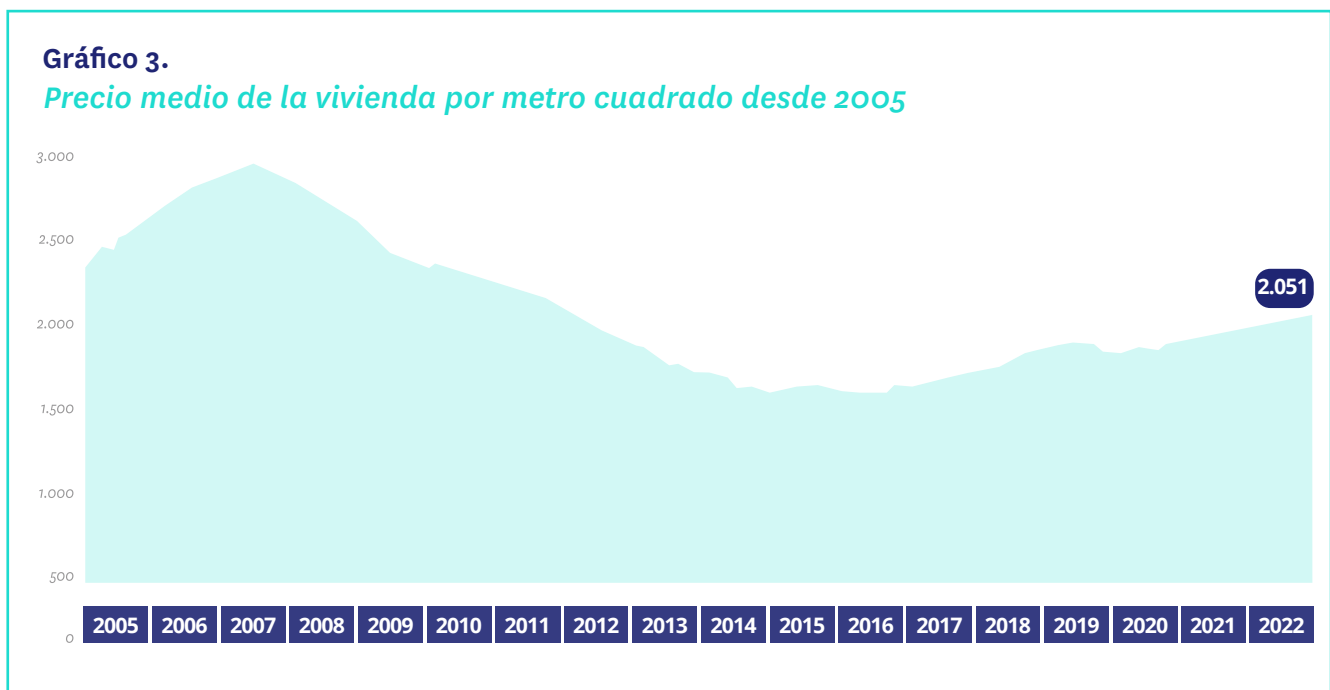




## Precio de la vivienda por metro cuadrado

El precio medio de la vivienda de segunda mano en España ha ido fluctuando a lo largo de 2022 hasta situarse en diciembre en los 2.051 euros/m<sup>2</sup> y nos devuelve a cifras de 2012 (*marzo*). Cabe destacar que el precio superó los 2.000 euros en septiembre, después de haber estado 123 meses (*10,25 años*) por debajo de ese valor. 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 a finales de 2022 es de 2.051 euros/m<sup>2</sup>, el valor del índice se posiciona en 855 puntos. 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 -30 %.



# B Precio de la vivienda por comunidades autónomas

## Variación anual

Una segunda aproximación, más detallada, del precio medio de la vivienda de segunda mano en España, es la derivada de analizar la información en función de la comunidad autónoma.

El precio medio de la vivienda de segunda mano se ha incrementado en las 17 comunidades autónomas analizadas. De esta manera, el *Índice Inmobiliario Fotocasa* se acerca con paso firme a cifras similares a las registradas en 2006, cuando todas las comunidades experimentaron incrementos a cierre de año.

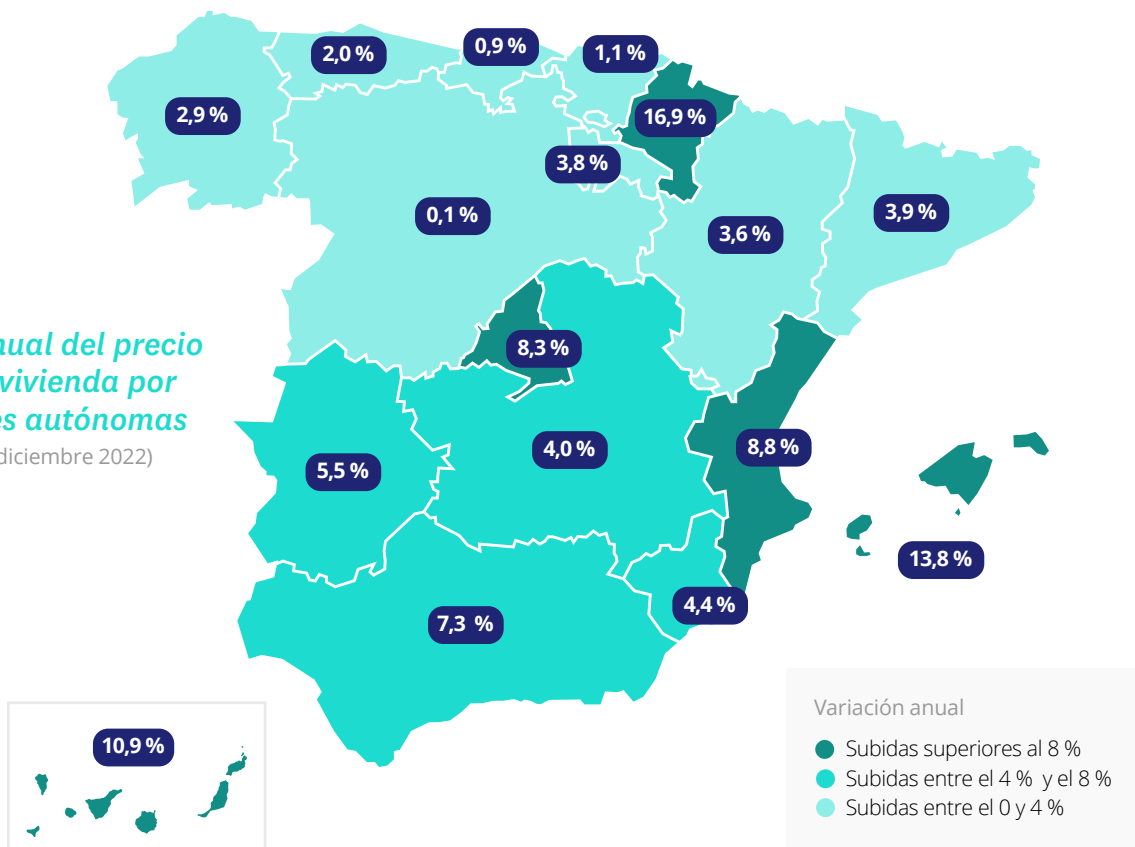
A cierre de 2022, Navarra es la comunidad que más aumenta (16,9%), seguido de Baleares (13,8%), Canarias (10,9%), Comunitat Valenciana (8,8%), Madrid (8,3%), Andalucía (7,3%), Extremadura (5,5%), Región de Murcia (4,4%), Castilla-La Mancha (4,0%), Cataluña (3,9%),

La Rioja (3,8%), Aragón (3,6%), Galicia (2,9%), Asturias (2,0%), País Vasco (1,1%), Cantabria (0,9%) y Castilla y León (0,1%). En 2019 el incremento anual no superó el 1% (apenas llegó al 0,3%); en 2020 y 2021 la máxima subida superó el 5% de variación anual y en 2022 en tres comunidades los incrementos superan los dos dígitos.

En diciembre de 2022 no se han registrado descensos en el precio de la vivienda en venta. De hecho, hemos dejado atrás las caídas de dos dígitos que reinaron a cierre de 2012 y 2013.

Las comunidades de Andalucía, Baleares y Madrid encadenan su octavo año de incrementos anuales en 2022. El resto de las comunidades encadenan incrementos desde el 2016 (*Comunitat Valenciana*) y 2018 (*Cantabria*).

Mapa 1.  
*Variación anual del precio medio de la vivienda por comunidades autónomas*  
(diciembre 2021 - diciembre 2022)



## Precio de la vivienda por metro cuadrado

Aunque en general en 2022 los precios absolutos por comunidades autónomas han presentado caídas a lo largo del año, cabe destacar que los precios de todas las comunidades han ido aumentando, presentando al final subidas importantes en diciembre. En el ranking por precio de la vivienda, Madrid sigue a la cabeza de la lista de las comunidades con el precio más elevado por quinto año consecutivo, desde 2018, después de destronar a País Vasco tras 13 años monopolizando el primer puesto.

Así, Madrid, que supera los 3.000 euros/m<sup>2</sup> desde 2010, se sitúa en el primer puesto del ranking de los más caros con 3.382 euros/m<sup>2</sup>. Le sigue Baleares con un precio medio en diciembre de 2022 de 3.290 euros/m<sup>2</sup>, País Vasco con un precio medio de 2.913 euros/m<sup>2</sup> y Cataluña con un precio medio de 2.643 euros/m<sup>2</sup>,

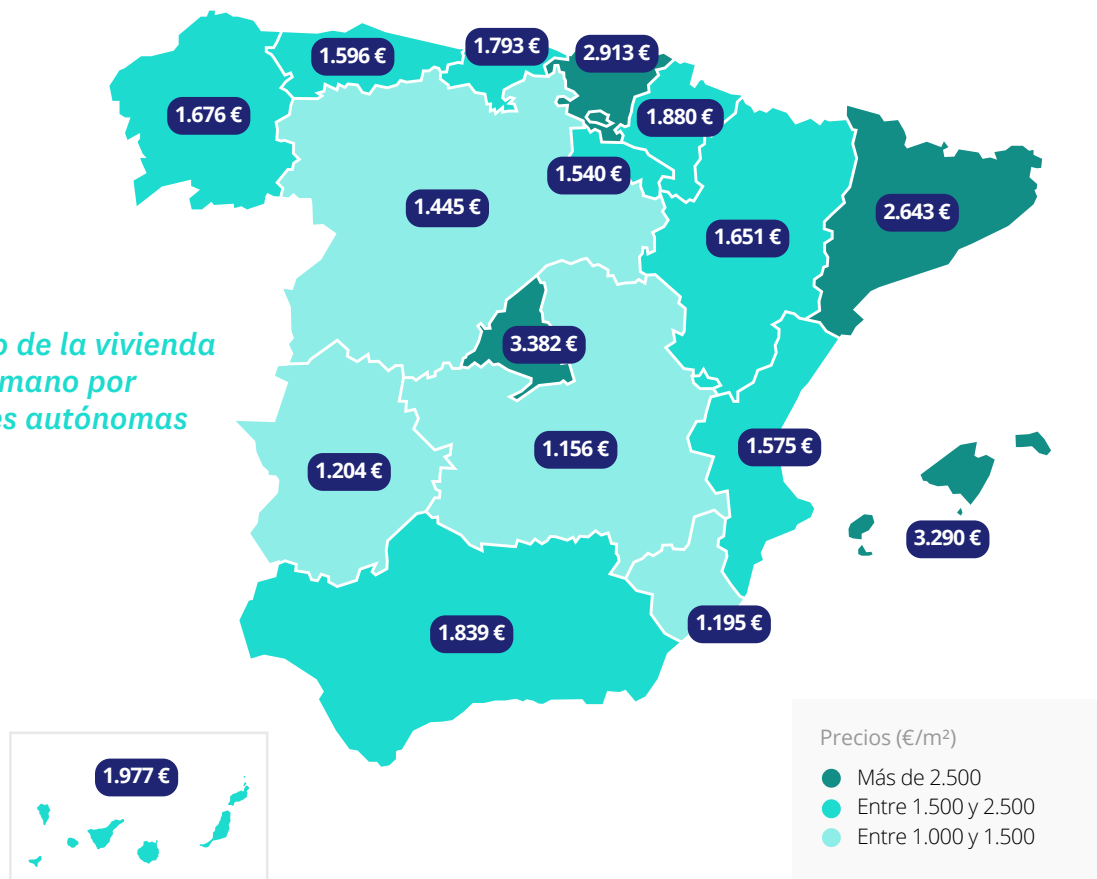
como las cuatro comunidades que lideran el ranking con los precios más altos desde 2014.

Aunque los precios anteriormente mencionados son superiores a la media nacional de 2.051 euros/m<sup>2</sup>, no todos ellos superan dicha media en la misma medida. Madrid supera a la media nacional en un 65 %, Baleares en un 60 %, País Vasco en un 42 % y Cataluña en un 29 %. A lo largo del año 2022, el precio de la vivienda en Baleares ha llegado a máximos los últimos diez meses (*de marzo a diciembre*), cerrando el año 2022 con el precio de 3.290 euros/m<sup>2</sup>, frente a los 2.890 euros/m<sup>2</sup> del año 2021 (*13,8% de variación anual*). A cierre de 2022 (*y como los últimos cuatro años*), cuatro de las 17 comunidades autónomas superan el precio medio de la vivienda de segunda mano de 2.000 euros/m<sup>2</sup>, cuando en 2005, eran 14; en 2010 eran diez, 2015 eran tan solo tres y en 2020 apenas fueron cuatro comunidades las que superaban dicha cifra.

Mapa 2.

### Precio medio de la vivienda de segunda mano por comunidades autónomas

(diciembre 2022)

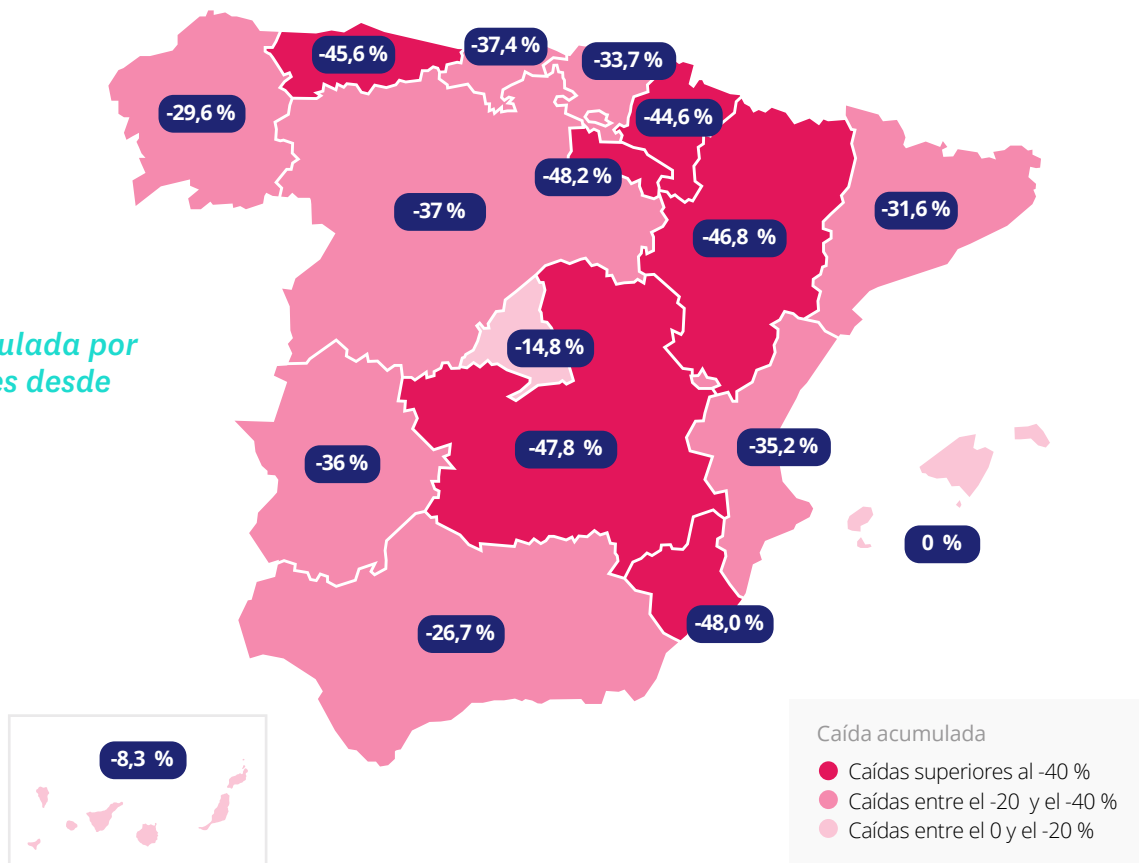


En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado en abril de 2007 (2.952 euros/m<sup>2</sup>), a nivel de España, el precio de la vivienda de segunda mano se ha reducido un -30%. Por comunidades, La Rioja es la que más ha caído desde que registró el precio máximo en marzo de 2007, en concreto un -48%, seguido de Región de Murcia (-48%), Castilla-La Mancha (-48%), Aragón (-47%), Asturias (-46%), Navarra (-45%), Cantabria (-37%), Castilla y León (-37%), Extremadura (-36%), Comunitat Valenciana (-35%), País Vasco (-34%), Cataluña (-32%), Galicia (-30%), Andalucía (-27%), Madrid (-15%), Canarias (-8%) y Baleares (0%).



**Mapa 3.**  
*Caída acumulada por comunidades desde máximos*

(diciembre 2022)





# Precio de la vivienda por provincias

## Variación anual

Este apartado recoge la evolución del precio de la vivienda mediante la desagregación de la información estadística recogida por provincias. Al igual que en los apartados descritos anteriormente, se comparará la situación a cierre de 2022 con la reflejada en informes anuales de años anteriores.

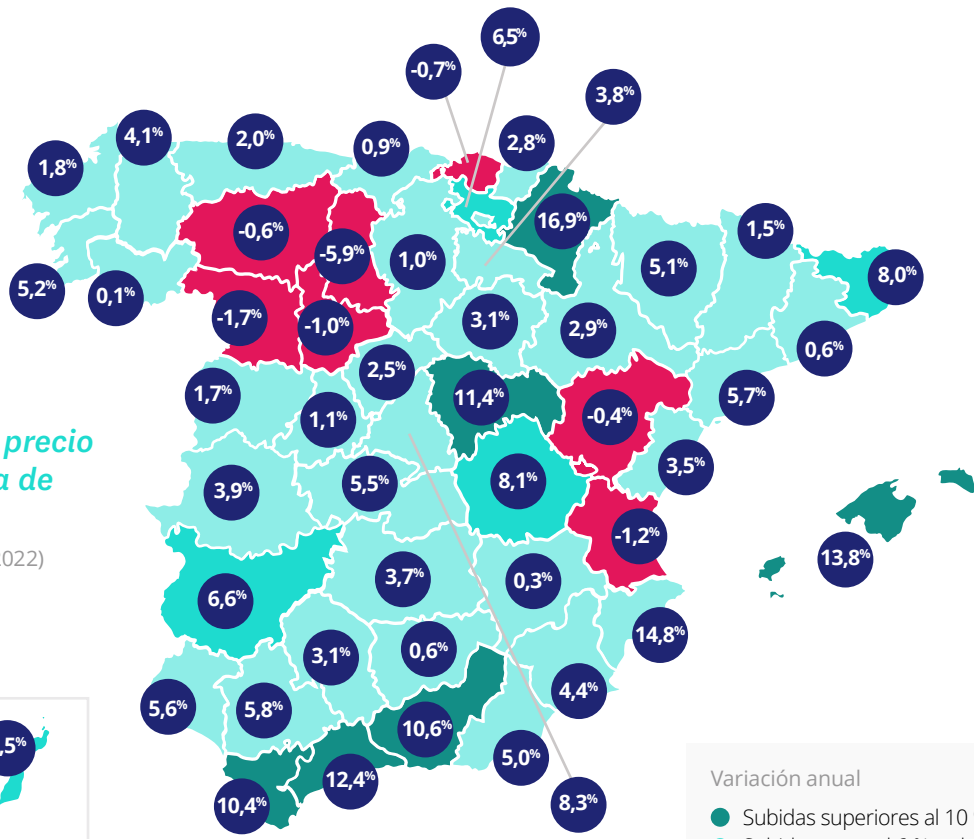
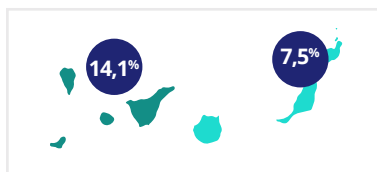
Si a cierre de 2021 el precio se incrementaba en 34 provincias, a cierre de 2022 son 44 las provincias que suben el precio, es decir, el 88 % de las provincias españolas suben los precios. Navarra es la que más incrementa, en concreto un 16,9 %, seguida de

Alicante (14,8 %), Santa Cruz de Tenerife (14,1 %), Illes Balears (13,8 %), Málaga (12,4 %), Guadalajara (11,4 %), Granada (10,6 %) y Cádiz (10,4 %).

Si en 2012 (*hace 10 años*) todas las provincias se sometían a reducciones interanuales, en 2017 (*hace 5 años*) se redujeron las caídas a 13, para que finalmente en 2022 el número de provincia en donde el precio de la vivienda descendiera pasará a ser seis: Palencia con -5,9 %, Zamora con -1,7 %, Valladolid con -1,0 %, Bizkaia con -0,7 %, León con -0,6 % y Teruel con -0,4 %.

Mapa 4. Variación anual del precio medio de la vivienda de por provincias

(diciembre 2021 - diciembre 2022)

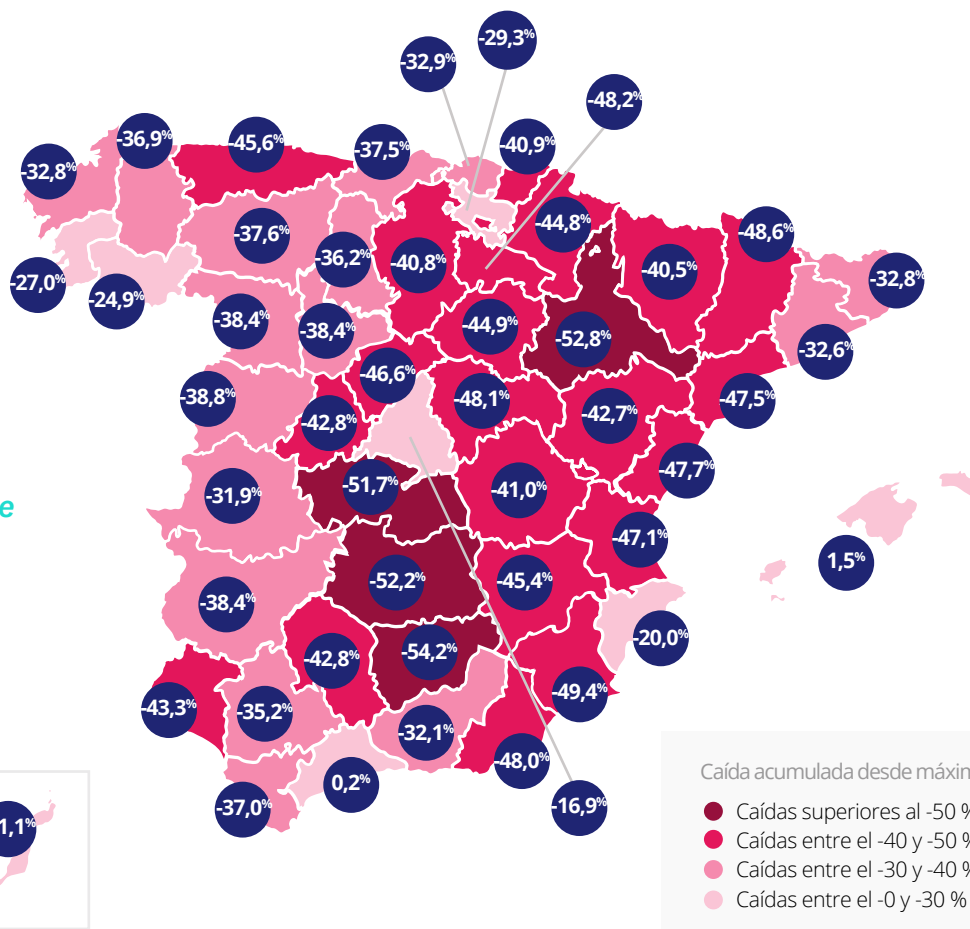


Variación anual

- Subidas superiores al 10 %
- Subidas entre el 6 % y el 10 %
- Subidas entre el 0 y el 6 %
- Caídas entre el 0 y el -6 %

En cuanto a la variación acumulada desde el máximo registrado por provincias, Jaén y Zaragoza son las que más han caído desde que alcanzaron el precio máximo en enero de 2007 y en septiembre de 2006, respectivamente. En concreto, han reducido el precio un -54 %

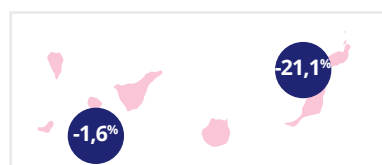
y un -53 %. Le siguen con un descenso mayor al -50 %: Ciudad Real (-54 %) y Toledo (-52 %). En el otro extremo, las provincias con descensos igual o por debajo del -20 % son: Alicante con una caída del -20 %, seguida de Madrid con -17 % y Santa Cruz de Tenerife con un -2 %.



Mapa 5.

### Caída acumulada por provincias desde máximos

(diciembre 2022)



## Precio de la vivienda por metro cuadrado

Las cinco provincias españolas con el precio medio de la vivienda más elevado en 2022 serían las mismas desde hace ocho años, aunque el orden haya cambiado. Así, Madrid en 2022 con 3.382 euros/m<sup>2</sup>, se mantiene por tercer año en la cabeza del ranking. Por otro lado, Illes Balears da un salto del cuarto al segundo lugar; Gipuzkoa deja el segundo puesto por el tercero, mientras que la provincia de Barcelona se coloca en el cuarto puesto, seguida de Bizkaia.

A lo largo del año 2022, el precio de la vivienda en Illes Balears ha llegado a máximos los últimos diez meses (de marzo a diciembre), cerrando el año con el precio de 3.290 euros/m<sup>2</sup>, frente a los 2.890 euros/m<sup>2</sup> del año 2021 (13,8 % de variación anual). Por otro lado, la provincia de Málaga también alcanzó precios máximos de la vivienda en dos ocasiones, en septiembre (2.769 euros/m<sup>2</sup>) y en diciembre de 2022 (2.774 euros/m<sup>2</sup>).



# D Precio de la vivienda por municipios

En este apartado se ofrece una aproximación aún más detallada de la situación del precio de la vivienda de segunda mano en España con el estudio del precio en todo el territorio segmentado por municipios. Se comentará primero la situación de los precios de la vivienda a nivel municipal para la totalidad de municipios estudiados y después para éstos, clasificados por comunidades autónomas. Si en diciembre de 2005 había un total de 150 municipios españoles en los que se había recogido observaciones, en 2010 fue un total de 376 municipios, en 2020 un total de 742 y a cierre de 2022 han sido un total de 676. Se mantiene de este modo año a año la validez estadística y el detalle de la información presentada en comparación con los informes anuales anteriores.

## Variación anual (Todos los municipios)

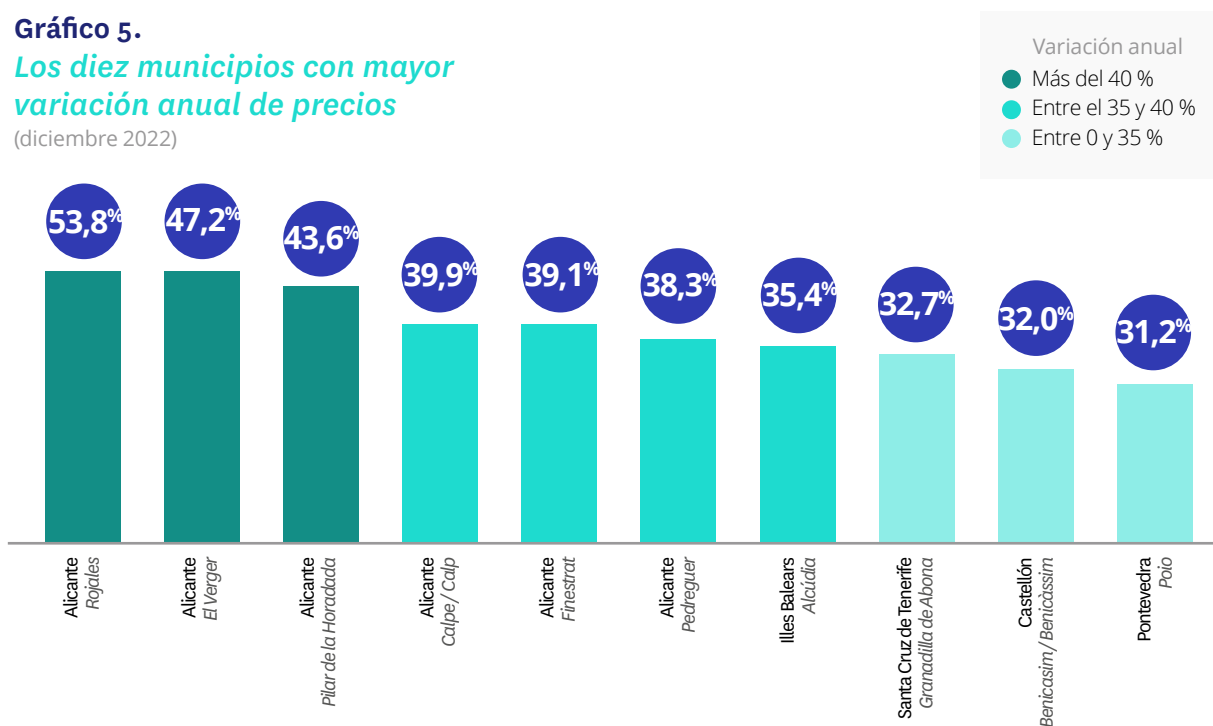
En términos de variación anual, la tendencia observada en los municipios españoles estudiados es la del incremento del precio, y se dejan atrás los descensos recogidos en informes anteriores. Así, los municipios que en 2022 incrementan el precio de la vivienda de segunda mano son 483 frente a 144 descendieron el precio.

Este incremento no se puede comparar con años anteriores, ya que la muestra analizada por Fotocasa ha ido variando los últimos años. Aun así, como referencia, en 2020 el precio se incrementó en 328 municipios y en 2015 subió en 266 municipios.

La subida interanual más destacada se produce en la provincia de Alicante, en concreto en Rojales con aumento de un 53,8 %; seguido de El Verger con 47,2 %, Pilar de la Horadada con un 43,6 %, Calpe / Calp con un 39,9%, Finestrat con un 39,1 % y Pedreguer con un 38,3 %.

En cuanto a las caídas más destacadas a cierre de 2022, destacan los descensos de Rafelbuñol / Rafelbunyol (Valencia) que cae un -26,7 %, Albox en Almería (-22,8 %), Alguazas en Murcia (-20,8 %), La Muela en Zaragoza (-19,1 %), Peñaranda de Bracamonte en Murcia (-18,5 %), entre otros.

**Gráfico 5.**  
**Los diez municipios con mayor variación anual de precios**  
(diciembre 2022)





## Precio de la vivienda por metro cuadrado (Todos los municipios)

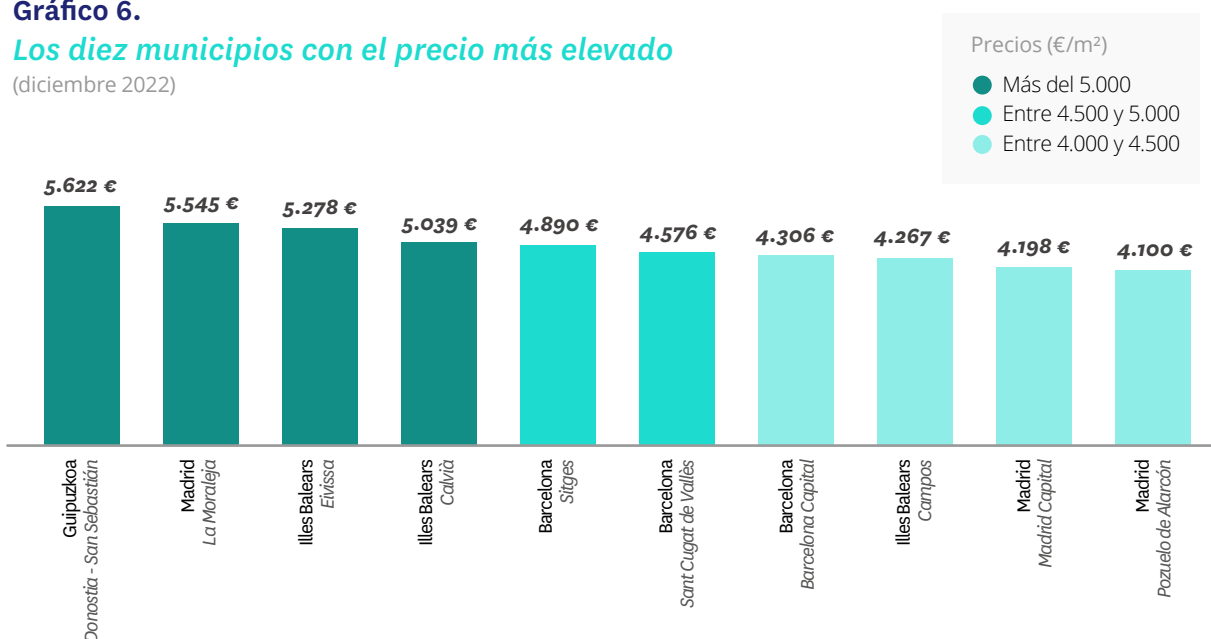
La observación del precio de la vivienda en términos absolutos y no de variación, arroja ciertas consideraciones relevantes. Donostia - San Sebastián es el municipio más caro con 5.622 euros/m<sup>2</sup>, le siguen La Moraleja (5.545 euros/m<sup>2</sup>), Eivissa (5.278 euros/m<sup>2</sup>) y Calvià (5.039 euros/m<sup>2</sup>).

En el otro extremo, Alguazas es el municipio más barato para comprar una vivienda de segunda mano. En concreto cuesta 619 euros/m<sup>2</sup>, seguido de Burguillos en Sevilla (643 euros/m<sup>2</sup>), Canals en Valencia (646 euros/m<sup>2</sup>), Mancha Real en Jaén (648 euros/m<sup>2</sup>) y Magán en Toledo (649 euros/m<sup>2</sup>).

### Gráfico 6.

#### Los diez municipios con el precio más elevado

(diciembre 2022)





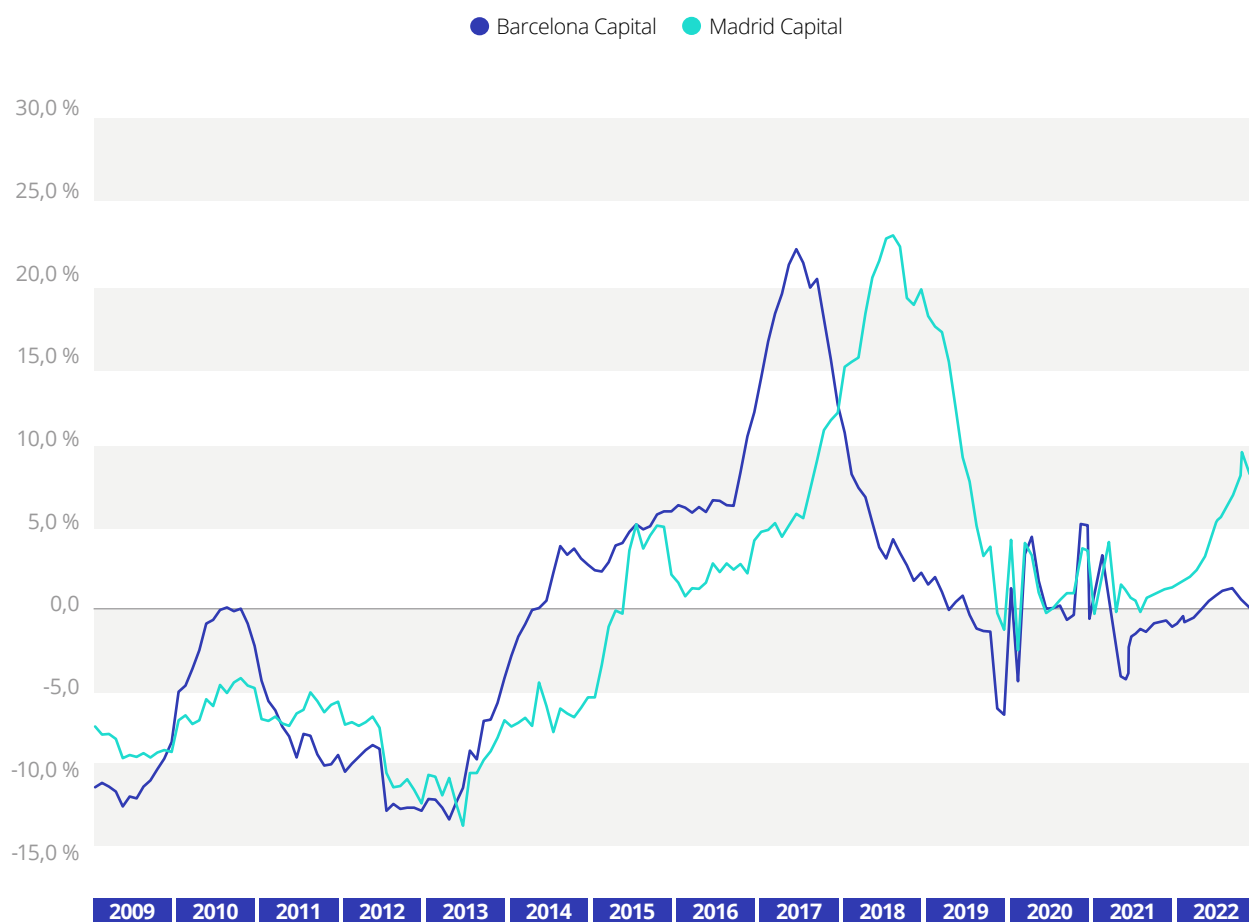
## Los municipios de Madrid y Barcelona

Un apartado destacado merece los municipios de Madrid y Barcelona, que durante todo el tiempo han sido protagonistas de incrementos en el precio de la vivienda de segunda mano. Así, la ciudad de Madrid cierra 2022 con un incremento anual de un 7,5 % (*en 2021 lo hizo con un incremento del 1,7 %*) respecto al año anterior. Mientras, en el caso de Barcelona, la variación anual desciende un -0,5 % respecto a 2021 (*en 2021 lo hizo con un descenso del -1,7 %*). Atrás quedan las variaciones interanuales de dos dígitos que se mostraban en estas dos ciudades en 2017 y 2018. Respecto a los precios, la ciudad de Barcelona se sitúa en diciembre en 4.306 euros/m<sup>2</sup> y en el caso de Madrid el

precio medio se sitúa en 4.198 euros/m<sup>2</sup>. De hecho, Barcelona se encuentra actualmente un 110 % por encima de la media nacional y en el caso de Madrid está un 105 % por encima.

En cuanto al precio máximo, Barcelona lo alcanzó en diciembre de 2007, cuando llegó a los 5.378 euros/m<sup>2</sup> y en el caso de Madrid lo hizo en agosto de 2007, con un precio de 4.523 euros/m<sup>2</sup>. Actualmente el precio de la vivienda de segunda mano tiene un descenso acumulativo de un -20 % por debajo del precio máximo en Barcelona y un -14 % en Madrid.

**Gráfico 7.**  
*Evolución interanual de la vivienda de los municipios de Madrid y Barcelona*



## E

# Precio de la vivienda por distritos en Madrid y Barcelona

Una última desagregación territorial permite analizar el precio medio de la vivienda por distritos. En este caso solo se analizará este valor para aquellas ciudades de mayor población; Madrid y Barcelona. En Madrid se han analizado 21 distritos y en Barcelona diez.

## Madrid capital

En Madrid capital en diciembre de 2022 son 21 los distritos estudiados en el *Índice Inmobiliario Fotocasa*. Casi todos los distritos superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 2.051 euros/m<sup>2</sup>. La mayor diferencia de este precio medio con el más caro en la capital se produce en el distrito de Salamanca, que es superior a la media nacional en un 342 %, al situar el precio medio en 7.016 euros/m<sup>2</sup>.

A cierre de 2022 el precio sube anualmente en 20 de los 21 distritos de la capital. A partir de 2016 el precio de la vivienda se incrementa anualmente en todos los

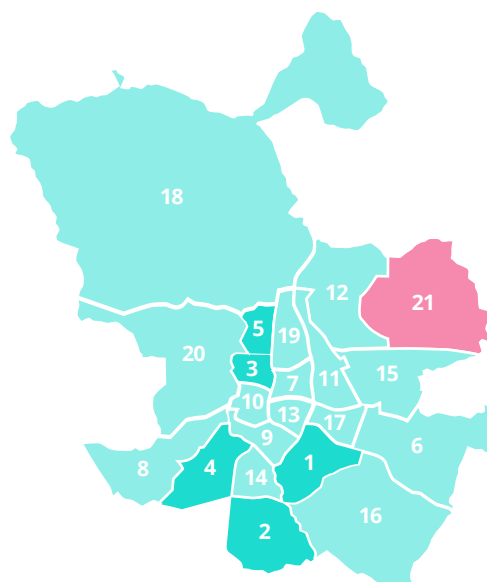
distritos, pero el panorama cambia en 2020 cuando vuelven las caídas generalizadas de 2014, en donde ningún distrito incrementó el precio de la vivienda. Así, el incremento anual más significativo se produce en el distrito de Puente de Vallecas (15,8 %), Villaverde (11,6 %), Chamberí (10,7 %), Carabanchel (10,3 %), Tetuán (10,2 %), Vicálvaro (7,7 %), Barrio de Salamanca (7,6 %), Latina (6,5 %), Arganzuela (5,6 %), Centro (5,5 %), Ciudad Lineal (5,2 %), Hortaleza (4,5 %), Retiro (4,2 %), Usera (4,1 %), San Blas (3,6 %), Villa de Vallecas (3,1 %), Moratalaz (2,3 %), Fuencarral - El Pardo (1,8 %), Chamartín (0,9 %) y Moncloa - Aravaca (0,7 %).

### Mapa 7.

#### Variación anual del precio medio de la vivienda de segunda mano en Madrid

(diciembre 2021 - diciembre 2022)

1. Puente de Vallecas	15,8 %
2. Villaverde	11,6 %
3. Chamberí	10,7 %
4. Carabanchel	10,3 %
5. Tetuán	10,2 %
6. Vicálvaro	7,7 %
7. Barrio de Salamanca	7,6 %
8. Latina	6,5 %
9. Arganzuela	5,6 %
10. Centro	5,5 %
11. Ciudad Lineal	5,2 %
12. Hortaleza	4,5 %
13. Retiro	4,2 %
14. Usera	4,1 %
15. San Blas	3,6 %
16. Villa de Vallecas	3,1 %
17. Moratalaz	2,3 %
18. Fuencarral - El Pardo	1,8 %
19. Chamartín	0,9 %
20. Moncloa - Aravaca	0,7 %
21. Barajas	-1,9 %



Variación anual

- Entre 10 y 20 %
- Entre 0 y 10 %
- Menos de 0 %

Los cinco distritos madrileños con el precio medio de la vivienda más elevado en 2022 son los mismos desde hace ocho 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 7.016 €/m<sup>2</sup> después de subir anualmente un 7,6 %. Le sigue como segundo más caro el distrito de Chamberí, cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2022 en 6.161 €/m<sup>2</sup>. En tercera y cuarta posición se encuentra el distrito de Chamartín (5.595 €/m<sup>2</sup>) y Centro (5.536 €/m<sup>2</sup>).

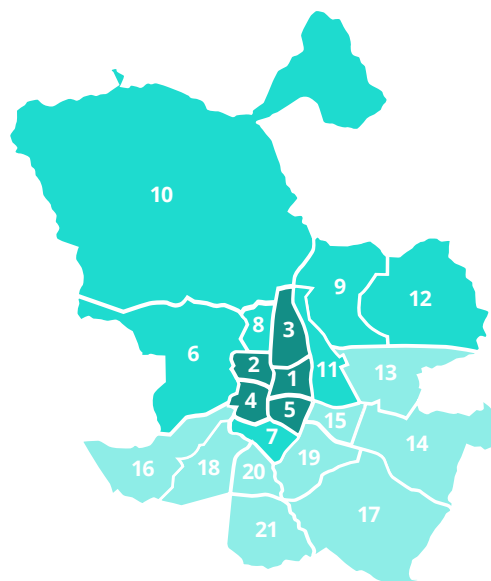
En el otro extremo, Villaverde es el barrio más económico con un valor medio de la vivienda de 1.951 €/m<sup>2</sup> y registra un incremento en el precio de la vivienda de un 11,6 % respecto a 2021. Le sigue el distrito de Usera (2.241 €/m<sup>2</sup>), Puente de Vallecas (2.402 €/m<sup>2</sup>) y Carabanchel (2.511 €/m<sup>2</sup>). En 2022, en cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, 18 de los 21 distritos de Madrid superaron sus precios este año.

## Mapa 8.

### Precio medio de la vivienda de segunda mano en Madrid

(diciembre 2022)

1. Barrio de Salamanca	7.016
2. Chamberí	6.161
3. Chamartín	5.595
4. Centro	5.536
5. Retiro	5.244
6. Moncloa - Aravaca	4.648
7. Arganzuela	4.422
8. Tetuán	4.311
9. Hortaleza	4.050
10. Fuencarral - El Pardo	4.017
11. Ciudad Lineal	3.555
12. Barajas	3.368
13. San Blas	2.953
14. Vicálvaro	2.838
15. Moratalaz	2.692
16. Latina	2.621
17. Villa de Vallecas	2.563
18. Carabanchel	2.511
19. Puente de Vallecas	2.402
20. Usera	2.241
21. Villaverde	1.951



Precios (€/m<sup>2</sup>)

- Más de 5.000
- Entre 3.000 y 5.000
- Entre 1.000 y 3.000



## Barcelona Capital

En Barcelona capital, en diciembre de 2022 son 10 los distritos estudiados en el presente informe. Todos los distritos de la ciudad condal superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 2.051 euros/m<sup>2</sup>. La diferencia entre este precio medio y el más caro en Barcelona se produce en el distrito de Nou Barris que es superior a la media nacional en un 277 %, y se sitúa en los 5.675 euros/m<sup>2</sup>.

En lo referente a la variación anual del precio se puede observar, al concluir el año 2022, que el precio cae en seis distritos de la ciudad condal. Vuelven los descensos del año 2013 con fuerza, llegando a contabilizarse seis distritos con datos negativos en 2020

también. Cabe destacar que en menos de seis años el panorama ha cambiado por completo en Barcelona: a finales de 2013 descendía el precio en nueve distritos, en 2014 lo hizo en cuatro y en 2015 tan solo uno. En 2016 y 2017, en ningún distrito se localizó variaciones anuales negativas, aunque en 2018 y 2019 apenas dos distritos descendieron.

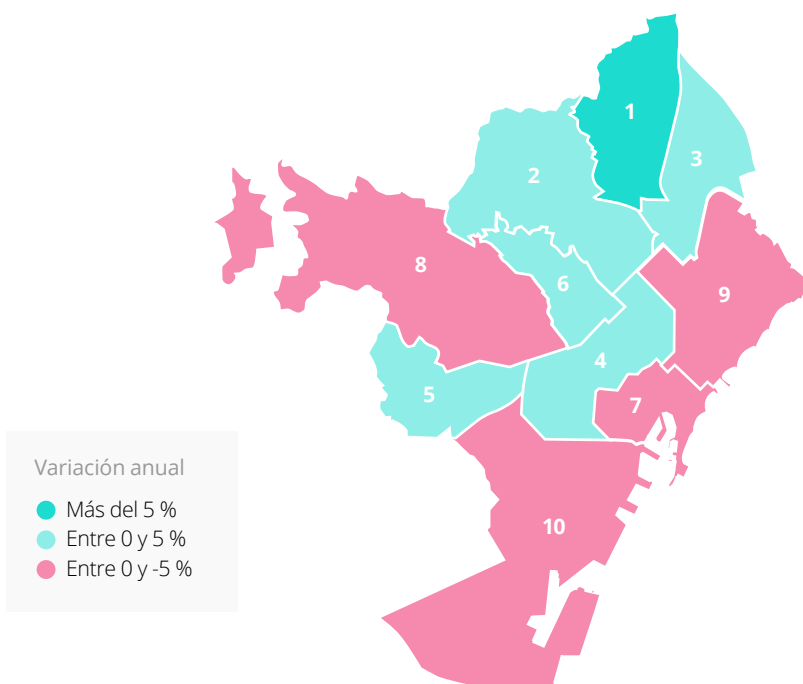
Las variaciones negativas anuales van desde el -3,4 % de Sants – Montjuïc al -1,2 % de Ciutat Vella. En cuanto a los distritos con incrementos anuales, Nou Barris ha subido un 7,5 % y Gràcia un 1,8 %.

### Mapa 9.

#### Variación anual del precio medio de la vivienda Barcelona

(diciembre 2021 - diciembre 2022)

1. Nou Barris	7,5 %
2. Horta - Guinardó	4,8 %
3. Sant Andreu	4,5 %
4. Eixample	4,4 %
5. Les Corts	3,4 %
6. Gràcia	1,8 %
7. Ciutat Vella	-1,2 %
8. Sarrà - Sant Gervasi	-1,7 %
9. Sant Martí	-2,7 %
10. Sants - Montjuïc	-3,4 %





A cierre de 2022, los tres distritos más caros de la capital catalana han superado los 5.000 €/m<sup>2</sup> y tan solo el distrito de Nou Barris se encuentra por debajo de los 3.000 €/m<sup>2</sup>. Los cinco distritos barceloneses con el precio medio de la vivienda más elevado en 2022 son los mismos desde hace nueve 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 5.675 €/m<sup>2</sup>. Eixample es el segundo dis-

trito más caro con un precio de 5.510 euros/m<sup>2</sup>, seguido de Les Corts con 5.384 €/m<sup>2</sup>.

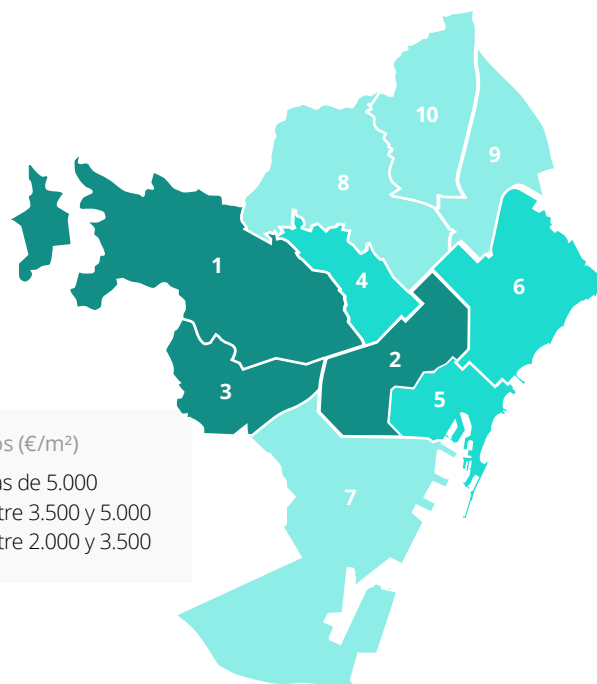
En el otro extremo, Nou Barris es el distrito catalán más barato con un precio medio de 2.639 €/m<sup>2</sup>. Le sigue Sant Andreu (3.185 €/m<sup>2</sup>) y Horta - Guinardó (3.379 €/m<sup>2</sup>). En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, solo uno, el distrito de Eixample superó su precio máximo en octubre de 2022 (5.510 €/m<sup>2</sup>).

## Mapa 10.

### Precio medio de la vivienda de segunda mano en Barcelona

(diciembre 2022)

1. Sarrià - Sant Gervasi	5.675
2. Eixample	5.510
3. Les Corts	5.384
4. Gràcia	4.588
5. Ciutat Vella	4.562
6. Sant Martí	3.976
7. Sants - Montjuïc	3.469
8. Horta - Guinardó	3.379
9. Sant Andreu	3.185
10. Nou Barris	2.639



# F Precio de la vivienda por barrios en Madrid y Barcelona

Una última desagregación territorial permite analizar el precio medio de la vivienda por barrios. En este caso solo se analizará este valor para aquellas ciudades de mayor población, Madrid y Barcelona. En Madrid se han analizado 76 barrios y en Barcelona 58.

## Madrid capital

En Madrid capital en diciembre de 2022 son 76 los barrios estudiados en el Índice Inmobiliario Fotocasa. De los 76 barrios, 70 superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 2.051 euros/m<sup>2</sup>. La diferencia entre este precio medio y el más caro en la capital se produce en el barrio de Recoletos (*distrito Salamanca*) que es superior a la media nacional en un 326%, al situar el precio medio en 8.735 euros/m<sup>2</sup>.

A cierre de 2022, el precio sube en 52 de los 76 barrios de la capital con precio en el mes de diciembre. Vuelven los años en el que los incrementos anuales eran

mayoría, en 2016 el precio anual bajó solo en 14 barrios y en 2017 y 2018 en un barrio de todos los estudiados esos años.

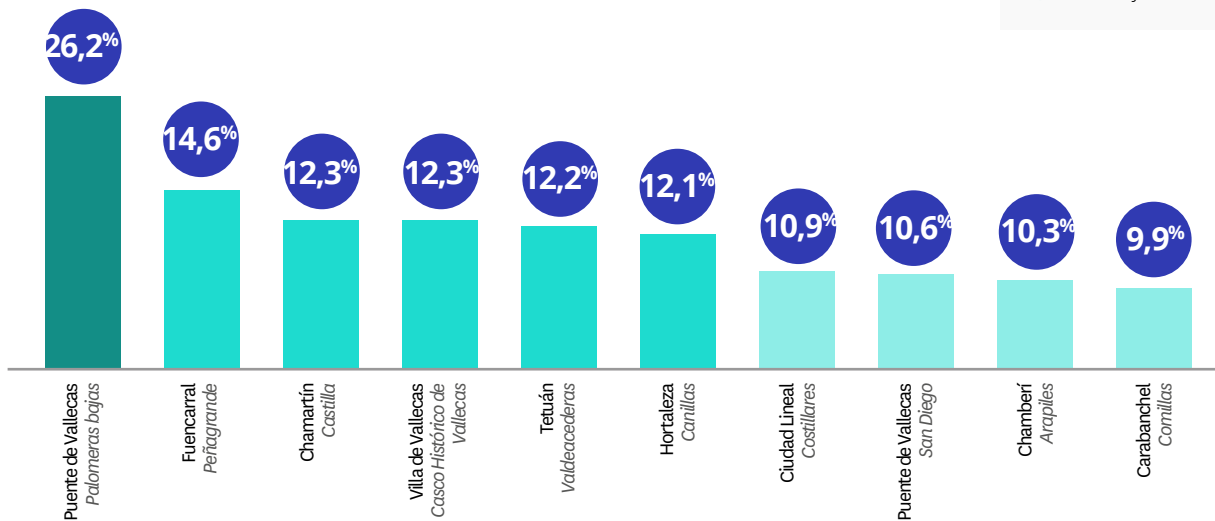
Así, los incrementos anuales más significativos se producen en los barrios de Palomeras bajas, Puente de Vallecas, (26,2 %) y el barro de Peñagrande (14,6 %). Por otro lado, el barrio con mayor descenso anual es Buenavista, en el distrito de Carabanchel con un descenso del -7,8 %.



Gráfico 8.

### Variación anual del precio medio de la vivienda en Madrid

(diciembre 2021 - diciembre 2022)



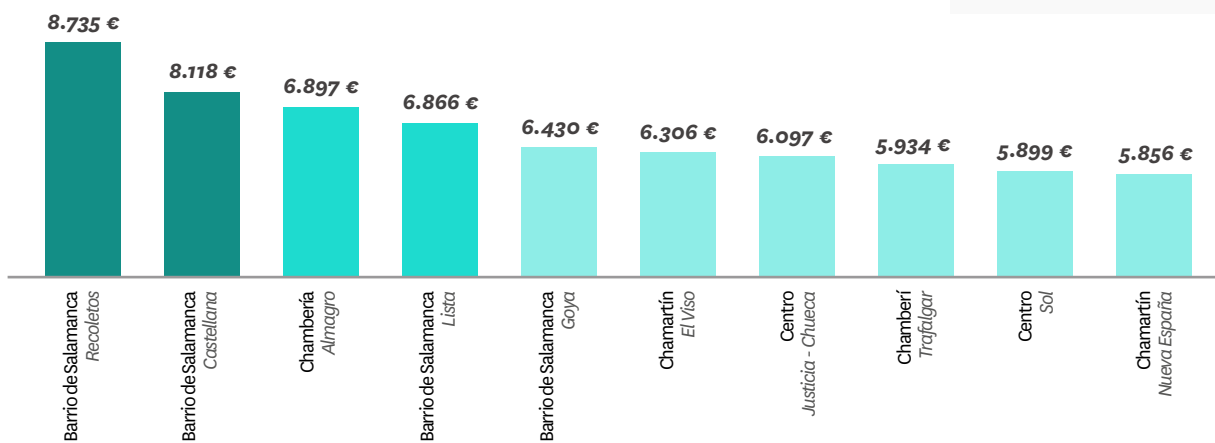
En cuanto a los precios, el barrio de Recoletos (*distrito de Salamanca*) encabeza la lista de la capital como barrio más caro para comprar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 8.735 €/m<sup>2</sup>. Le sigue como segundo más caro el barrio de Castellana (*distrito de Salamanca*), cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2022 en 8.118 €/m<sup>2</sup>.

En el otro extremo, San Cristóbal, de Villaverde es el barrio más económico con un valor medio de la vivienda de 1.503 €/m<sup>2</sup>. Le sigue el barrio de Entrevías en Puente de Vallecas (1.699 €/m<sup>2</sup>), San Andrés de Villaverde en Villaverde (1.826 €/m<sup>2</sup>) y Los Rosales en Villaverde (1.902 €/m<sup>2</sup>).

Gráfico 9.

### Precio medio de la vivienda de segunda mano en Madrid

(diciembre 2022)







# Barcelona

capital

En Barcelona capital, en diciembre de 2022 son 58 los barrios estudiados en el Índice Inmobiliario Fotocasa. Todos los barrios superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 2.051 euros/m<sup>2</sup>. La diferencia entre este precio medio y el más caro en la capital se produce en el barrio de Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou (*Sant Martí*) que es superior a la media nacional en un 267 %, al situar el precio medio en 7.526 euros/m<sup>2</sup>.

A cierre de 2022, el precio cae en 27 barrios de los 58 de la capital catalana con variación anual. En 2016 y 2017 el

precio anual bajó tan solo en tres barrios. Es a partir de 2018 cuando los descensos anuales de los barrios aumentan a 22 valores negativos, a 31 en 2019 y a 29 en 2020.

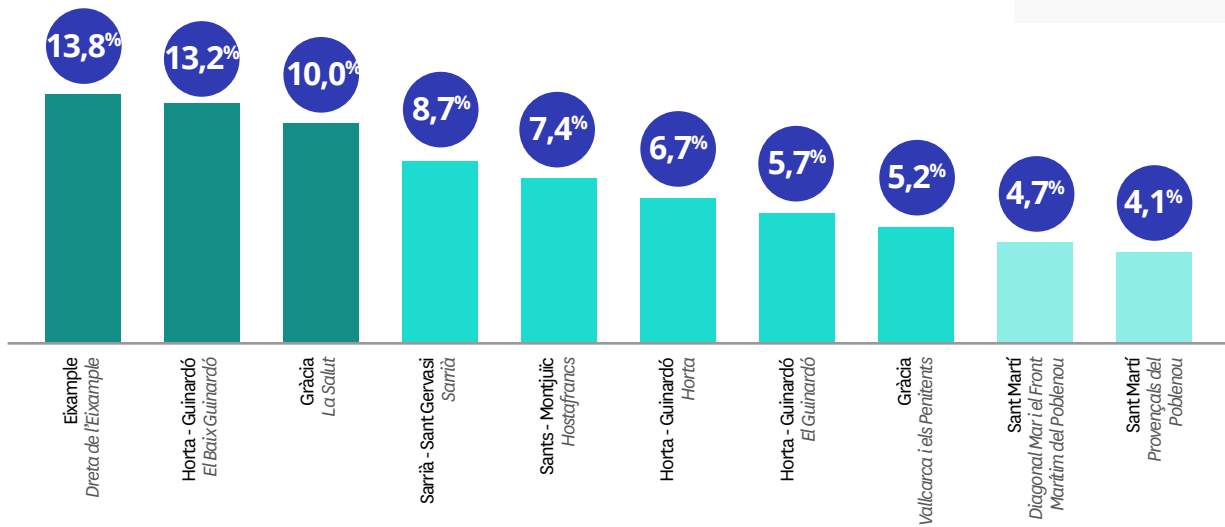
Por otro lado, el incremento anual más significativo se produce en el barrio de Dreta de l'Eixample en el distrito Eixample con una subida del 13,8 %. Por otro lado, el barrio con mayor descenso anual es La Teixonera en el distrito de Horta - Guinardó (-14,4 %), seguido de El Besós i el Maresme en el distrito de Nou Barris (-8,9 %).



**Gráfico 10.**

**Variación anual del precio medio de la vivienda en Barcelona**

(diciembre 2021 - diciembre 2022)



En cuanto a los precios, el barrio de Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou (*distrito de Sant Martí*) encabeza la lista de la capital como barrio más caro para comprar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 7.529 €/m<sup>2</sup>. Le sigue como segundo más caro Sarrià (*distrito de Sarrià - Sant Gervasi*), cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2022 en 6.795 €/m<sup>2</sup>.

En el otro extremo, Ciutat Meridiana de Nou Barris es el barrio más económico con un valor medio de la vivienda de 1.699 €/m<sup>2</sup>. Le sigue los barrios de Trinitat Vella de Sant Andreu (1.892 €/m<sup>2</sup>), Les Roquetes de Nou Barris (2.081 €/m<sup>2</sup>) y La Trinitat Nova de Nou Barris (2.087 €/m<sup>2</sup>).

**Gráfico 11.**

**Precio medio de la vivienda de segunda mano en Barcelona**

(diciembre 2022)





**Anaïs López García**

✉ [anais.lopez@adevinta.com](mailto:anais.lopez@adevinta.com)

☎ 620 66 29 26

# InformeFotocasa

🐦 @fotocasa

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

🌐 <https://research.fotocasa.es/>