

INFORME “VIVIENDA EN VENTA EN 2022”

Madrid y Baleares, las comunidades más caras para comprar vivienda

- Madrid sigue a la cabeza de la lista de las comunidades con el precio de la vivienda más elevado por quinto año consecutivo
- Por segundo año consecutivo Baleares es la segunda comunidad más cara, desbancando definitivamente al País Vasco, tercera en el ranking
- El precio medio de Madrid es de 3.382 euros/m², Baleares de 3.290 euros/m², País Vasco de 2.913 euros/m² y Cataluña de 2.643 euros/m²
- El precio medio de España todavía se encuentra un -30% del máximo histórico detectado en abril de 2007
- [Aquí se puede ver una valoración en vídeo de la directora de Estudios de Fotocasa, María Matos](#)

Madrid, 19 de enero 2023

Como cada año, el informe “[La vivienda de segunda mano en 2022](#)” analiza al detalle cómo han evolucionado los precios de la vivienda en venta. Indica el cierre anual del precio medio de la vivienda de segunda mano en España y permite las comparativas con años anteriores para conocer el punto exacto en el que se encuentra el mercado. A nivel de España, se cierra el año con una subida anual del 7,5% y es la tercera subida más abultada desde hace 17 años según el [Índice Inmobiliario Fotocasa](#).

En 2022 el precio medio de la vivienda se ha incrementado en las 17 comunidades autónomas y, de esta manera, el mercado ya se ha acercado a las cifras registradas en 2006, cuando todas las comunidades experimentaron incrementos a cierre de año.

Respecto al ranking por precio de la vivienda, la Comunidad de Madrid sigue a la cabeza de la lista de las comunidades con el precio más elevado, por quinto año consecutivo, desde que en 2018 destronó al País Vasco como la comunidad más cara para comprar vivienda, después de 13 años monopolizando el primer puesto.

Así, Madrid, que supera los 3.000 euros/m² desde 2010, se sitúa en el primer puesto del ranking de los más caros con 3.382 euros/m². Le sigue Baleares con un precio medio en diciembre de 2022 de 3.290 euros/m², País Vasco con un precio medio de 2.913 euros/m² y Cataluña con un precio medio de 2.643 euros/m², 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/m², 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/m², frente a los 2.890 euros/m² 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/m², 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.



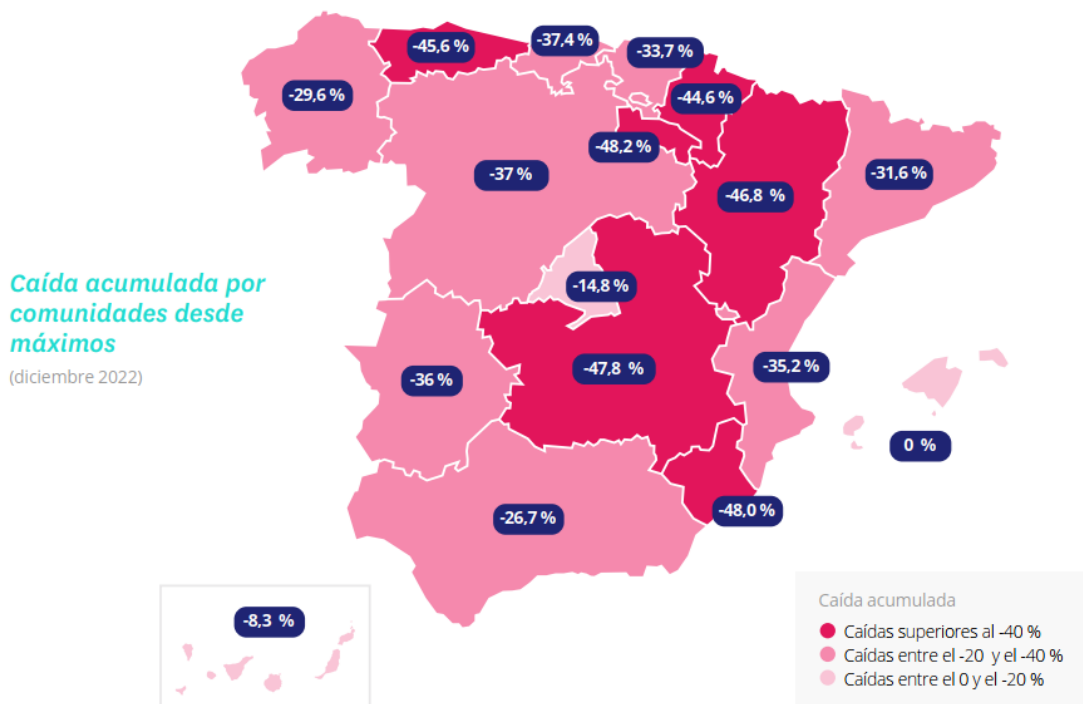
¿Dónde sube más el precio de la vivienda de compra?

Como se ha comentado, el precio de la vivienda de compra se ha incrementado en 2022 en todas las comunidades autónomas. 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).



No obstante, **el precio de la vivienda en España se encuentra todavía en un -30% por debajo del precio máximo registrado, en abril de 2007 (2.952 euros/ m²)**. 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%).

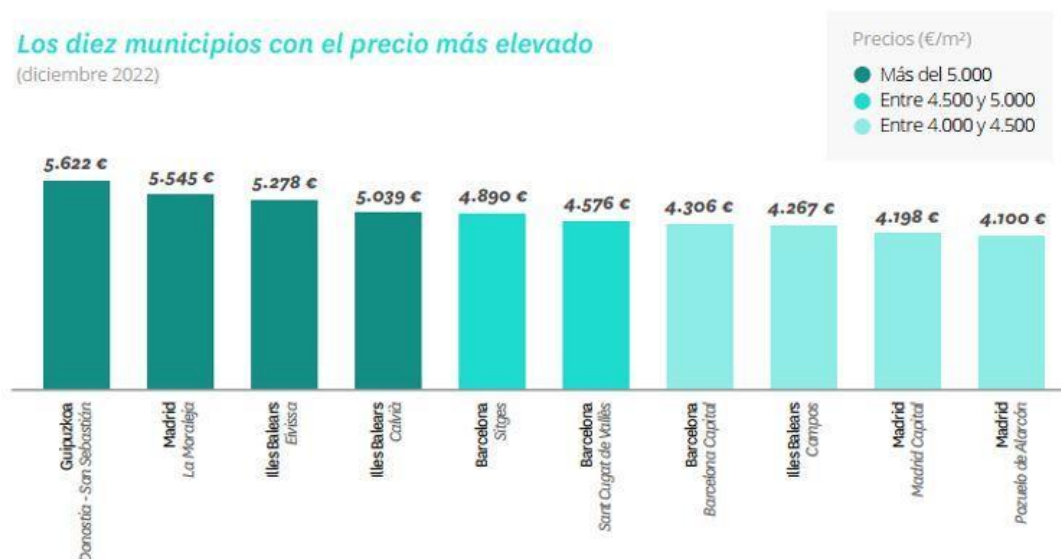


¿En qué ciudades es más caro comprar?

Respecto a las ciudades en las que es más caro comprar una vivienda de segunda mano, a finales de 2022 la que presenta el precio más elevado es Donostia – San Sebastián, con un precio medio de 5.622 €/m², le siguen La Moraleja (5.545 euros/m²), en Madrid, Eivissa (5.278 euros/m²) y Calvià (5.039 euros/m²), ambas en las Islas Baleares.

Los diez municipios con el precio más elevado

(diciembre 2022)



En el otro extremo, Alguazas es el municipio más barato para comprar una vivienda de segunda mano. En concreto cuesta 619 euros/m², seguido de Burguillos en Sevilla (643 euros/m²), Canals en Valencia (646 euros/m²), Mancha Real en Jaén (648 euros/m²) y Magán en Toledo (649 euros/m²).

Sobre Fotocasa

Portal inmobiliario que cuenta con inmuebles de segunda mano, promociones de obra nueva y viviendas de alquiler. Cada mes genera un tráfico de 34 millones de visitas (75% a través de dispositivos móviles). Mensualmente elabora el [índice inmobiliario Fotocasa](#), un informe de referencia sobre la evolución del precio medio de la vivienda en España, tanto en venta como en alquiler. Toda nuestra información la puedes encontrar en nuestra [Sala de Prensa](#).

Fotocasa pertenece a [Adevinta](#), una empresa 100% especializada en Marketplaces digitales y el único “pure player” del sector a nivel mundial. [Más información sobre Fotocasa](#).

Sobre Adevinta Spain

Adevinta Spain es una compañía líder en marketplaces digitales y una de las principales empresas del sector tecnológico del país, con más de 18 millones de usuarios al mes en sus plataformas de los sectores inmobiliario ([Fotocasa](#) y [habitaclia](#)), empleo ([InfoJobs](#)), motor ([coches.net](#) y [motos.net](#)) y compraventa de artículos de segunda mano ([Milanuncios](#)).

Los negocios de Adevinta han evolucionado del papel al online a lo largo de más de 40 años de trayectoria en España, convirtiéndose en referentes de Internet. La sede de la compañía está en Barcelona y cuenta con una plantilla de 1.200 personas comprometidas con fomentar un cambio positivo en el mundo a través de tecnología innovadora, otorgando una nueva oportunidad a quienes la están buscando y dando a las cosas una segunda vida.

Adevinta tiene presencia mundial en 11 países. El conjunto de sus plataformas locales recibe un promedio de 3.000 millones de visitas cada mes.

Más información en adevinta.es

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs López

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26

Llorente y Cuenca

Ramon Torné

rtorne@llorenteycuenca.com

638 68 19 85

Fanny Merino

emerino@llorenteycuenca.com

663 35 69 75

Paula Iglesias

piglesias@llorenteycuenca.com

662 450 236