

# La vivienda en venta en España en el año 2023



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

La evolución del precio de la vivienda ha presentado dos tendencias diferentes durante el 2023 que se podrían dividir por semestres. Durante la primera mitad del año, el coste de la vivienda en España se ha encarecido de forma muy considerable. Ha marcado récord de subida interanual (10,8% en junio de 2023) mostrando el aumento más abultado de los últimos 17 años, dando lugar a la mayor variación del precio desde el 2006, similar a cuando el mercado comenzó a calentarse previo a la burbuja inmobiliaria de 2007. Esta escalada ha sido fruto del cambio del ciclo de aumento de los tipos de interés, que ha ocasionado un efecto rebote en el mercado, acelerando la demanda de compra de vivienda.

Es a partir de la primera subida de tipos de interés, ejecutada por el Banco Central Europeo (BCE), cuando el precio de la vivienda comienza su ascenso más significativo que dura un año, desde julio de 2022 hasta julio de 2023. Sin embargo, a partir de que la variación haya marcado su máximo, se perciben indicios hacia la templanza en el segundo semestre del 2023. El precio de la vivienda deja atrás las subidas de dos dígitos y comienza a ralentizar los ascensos. Llega incluso a registrar un aumento interanual del 6,2% en noviembre, lo que significa el incremento más moderado de este ejercicio.

Aún así, el año cierra con un aumento muy significativo del 7,4% anual, el cuarto más alto desde 2006, y muy similar al presentado a final de 2022 (7,5% anual). El precio de la vivienda de segunda mano se sitúa en los 2.203 €/m<sup>2</sup> y todavía se encuentra a un 25% de alcanzar la cifra récord de 2.952 €/m<sup>2</sup> del 2007. Pero cada vez, esa distancia va estrechándose más, ya que el mercado cuenta con una demanda muy fuerte e intensa y con una oferta reducida. El desequilibrio generalizado produce aumentos en todas las comunidades autónomas (excepto Extremadura) y tensiones en las regiones que aglutinan la mayor demanda.

El tono del discurso de la institución monetaria del Banco Central hace prever que el parón de la subida de tipos se mantendrá en los próximos meses, y es el responsable de que el Euríbor haya cerrado diciembre por debajo del 4%.

Por lo tanto, se produce una situación que vuelve a estimular la demanda de compra y es por ello que las posibles caídas en el precio de la vivienda se alejan cada vez más. Aunque hay que tener en cuenta que el mercado es muy heterogéneo. A partir del segundo trimestre de 2024 podríamos comenzar a ver fluctuaciones a la baja en algunas autonomías con menor demanda y menos atracción turística, debido a la comparativa interanual de altas variaciones presentadas en 2023. Eso sí, habrá que poner en contexto que no serán bajadas de precio como tal, ya que, tras las subidas anómalas, el precio simplemente estará retornando al lugar de partida.

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 580.000 compraventas. Un ejercicio que será recordado como uno de los mejores 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 2023

El *Índice Inmobiliario Fotocasa* ha completado ya 18 años de análisis y de recogida de información estadística sobre el precio de oferta de la vivienda de segunda mano en España.

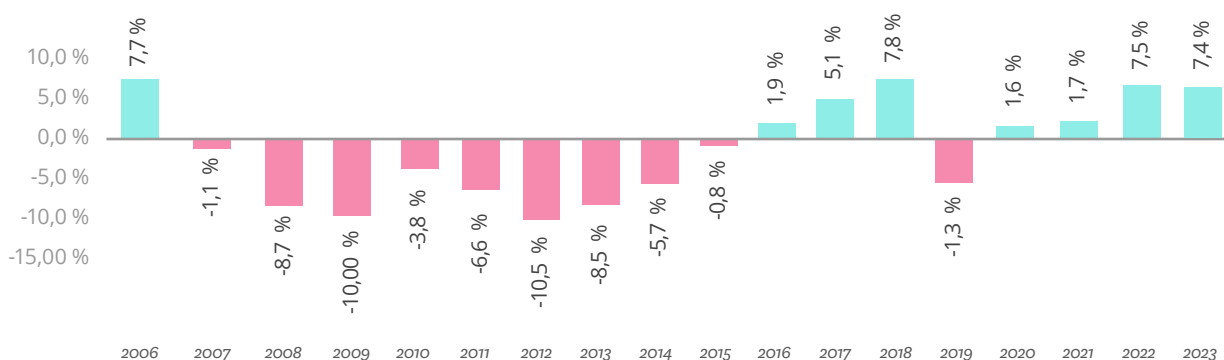


# A. Precio de la vivienda en España

## Variación anual

La variación anual del precio de la vivienda (*de diciembre a diciembre*) es un incremento del 7,4% en 2023. Es el cuarto incremento anual más alto que experimenta el *Índice Inmobiliario Fotocasa* en sus 18 años de serie histórica (*desde 2005*).

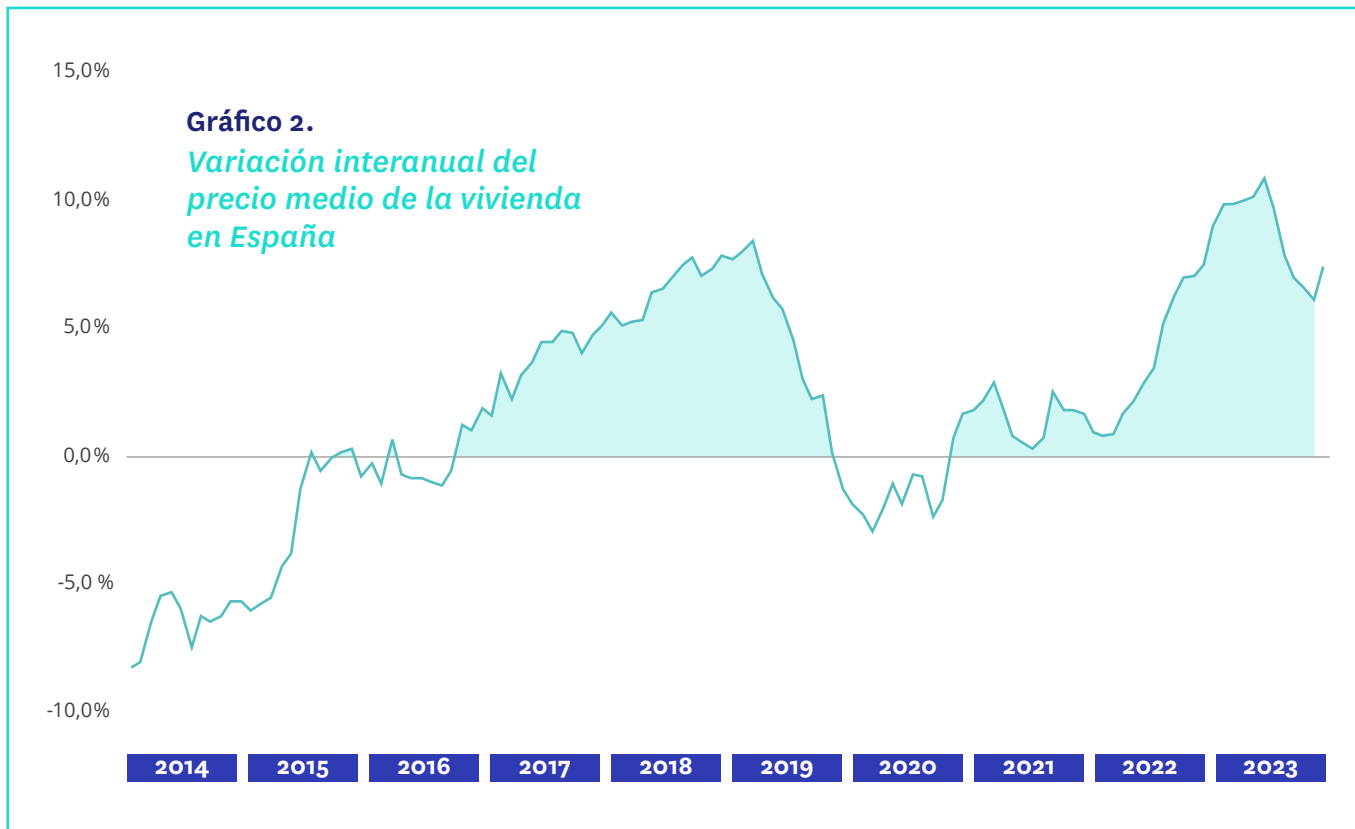
**Gráfico 1.**  
*Variación anual del precio medio de la vivienda en España*



## Variación interanual

Desde noviembre de 2020 las tasas de variación interanual (*de cada mes sobre el mismo mes del año anterior*) se han ido incrementando poco a poco. Atrás quedan las caídas en cadena (*la más acusada de todo el histórico se dio en junio de 2013*) hasta llegar a las tasas positivas de 7,4% de diciembre de 2023 (*7,5% en diciembre de 2022*).

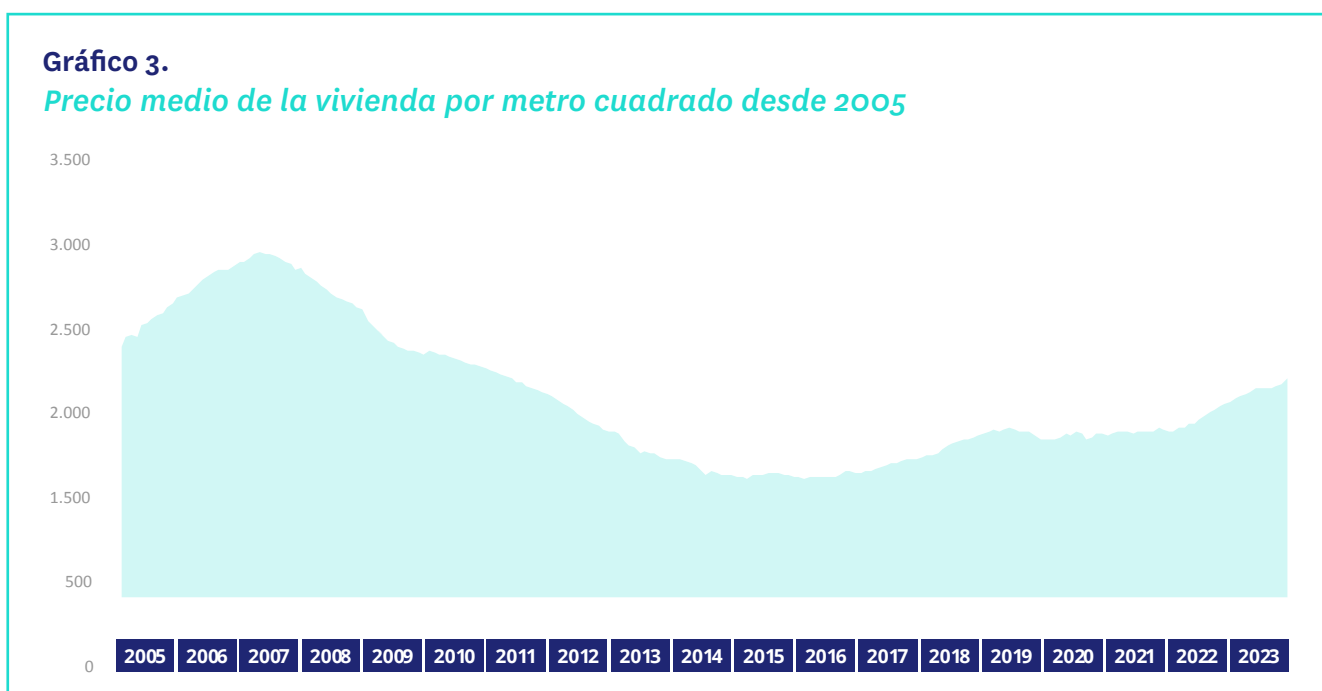
La variación interanual mes a mes del año 2023 ha experimentado incrementos más altos respecto a los mismos periodos de 2022 y 2021. En los siete primeros meses del año las variaciones no bajaban del 9%, llegando incluso a superar el 10% en los meses del segundo trimestre. A partir de agosto los incrementos han sido menores y han llegado al 6,2%, el más bajo detectado desde septiembre de 2022.



## 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 2023 hasta situarse en diciembre en los 2.203 euros/m<sup>2</sup> y nos devuelve a cifras de mayo de 2011. Cabe destacar que el precio está por encima de los 2.000 euros desde septiembre de 2022, 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 vi-

vienda se situaba en 2.400 euros por metro cuadrado. Puesto que el precio medio a finales de 2023 es de 2.203 euros/m<sup>2</sup>, el valor del índice se posiciona en 918 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 con un valor de índice de 1.230 puntos. Desde entonces la caída acumulada es de un -25%.



# 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.

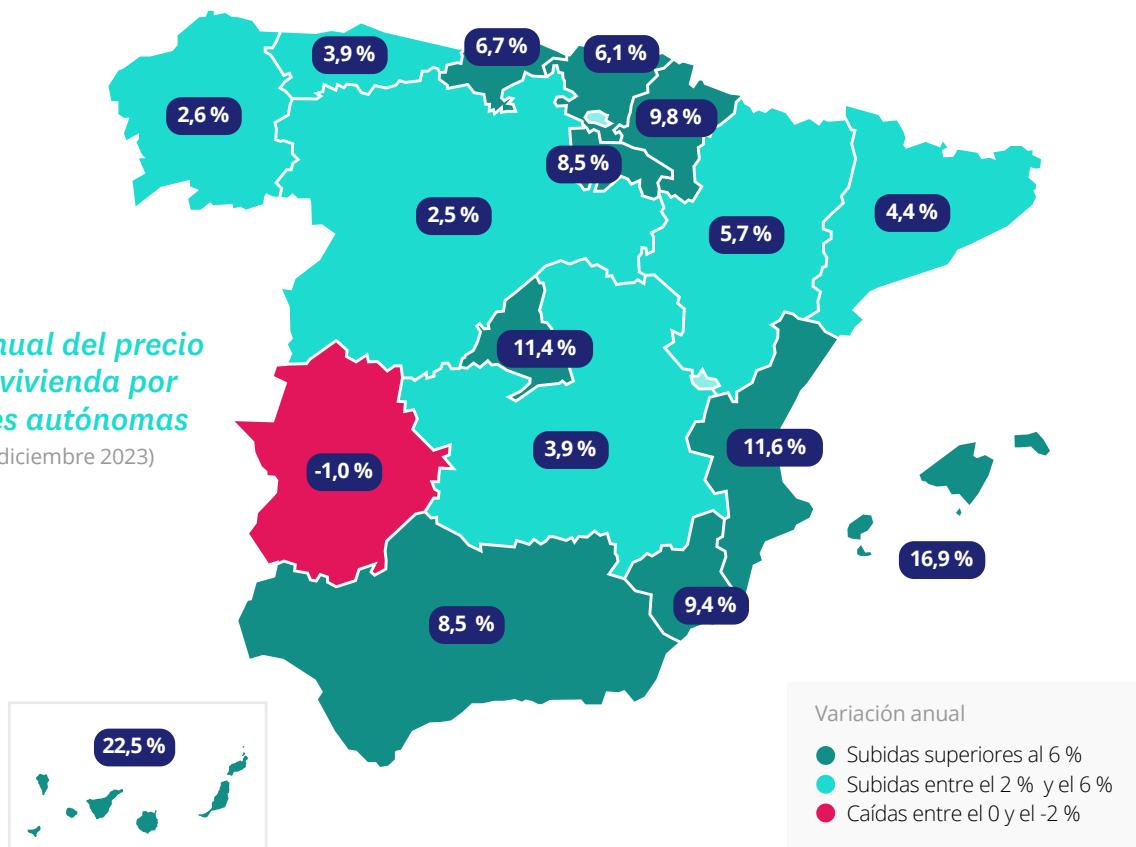
El precio medio de la vivienda de segunda mano se ha incrementado en 16 de las 17 comunidades autónomas analizadas. De esta manera, el *Índice Inmobiliario Fococasa* se acerca con paso firme a cifras similares a las registradas en 2006, cuando todas las comunidades experimentaron incrementos a cierre de año.

A cierre de 2023, Canarias es la comunidad que más aumenta (22,5%), seguida de Baleares (16,9%), Comunitat Valenciana (11,6%), Madrid (11,4%), Navarra (9,8%), Región de Murcia (9,4%), La Rioja (8,5%), An-

dalucía (8,5%), Cantabria (6,7%), País Vasco (6,1%), Aragón (5,7%), Cataluña (4,4%), Castilla-La Mancha (3,9%), Asturias (3,9%), Galicia (2,6%) y Castilla y León (2,5%).

Si en 2022 los incrementos anuales subieron en todas las comunidades y la máxima subida la alcanzó Navarra con un 16,9%, en 2023 el máximo incremento se dio en Canarias con un 22,5%. Si analizamos las variaciones interanuales mes a mes, vemos que solo en Extremadura se detectan datos negativos interanuales (*en noviembre y diciembre*). Por otro lado, mientras que la variación interanual de Baleares se desinfla (*pasa del 25,6% de abril al 16,9% de diciembre*), la variación de la vivienda de Canarias se dispara (*pasa del 12,1% de enero al 22,5% de diciembre*).

Mapa 1.  
*Variación anual del precio medio de la vivienda por comunidades autónomas*  
(diciembre 2022 - diciembre 2023)



# Precio de la vivienda por metro cuadrado

En el ranking por precio de la vivienda, Baleares encabeza la lista de las comunidades con el precio más elevado por primera vez en toda la serie histórica. De esta manera, Madrid ha sido desplazada al segundo puesto después de cinco años presidiendo la lista.

Así, Baleares, que supera los 3.000 euros/m<sup>2</sup> desde junio de 2022, se sitúa en el primer puesto del ranking de los más caros con 3.847 euros/m<sup>2</sup> (desde que superó los 3.000 euros euros/m<sup>2</sup>, en apenas 19 meses el precio de la vivienda se ha incrementado 777 euros por m<sup>2</sup>). Le sigue Madrid con un precio medio de 3.767 euros/m<sup>2</sup>, País Vasco con un precio medio de 3.091 euros/

m<sup>2</sup> y Cataluña con un precio medio de 2.760 euros/m<sup>2</sup>, como las cuatro comunidades que lideran el ranking con los precios más altos desde 2014.

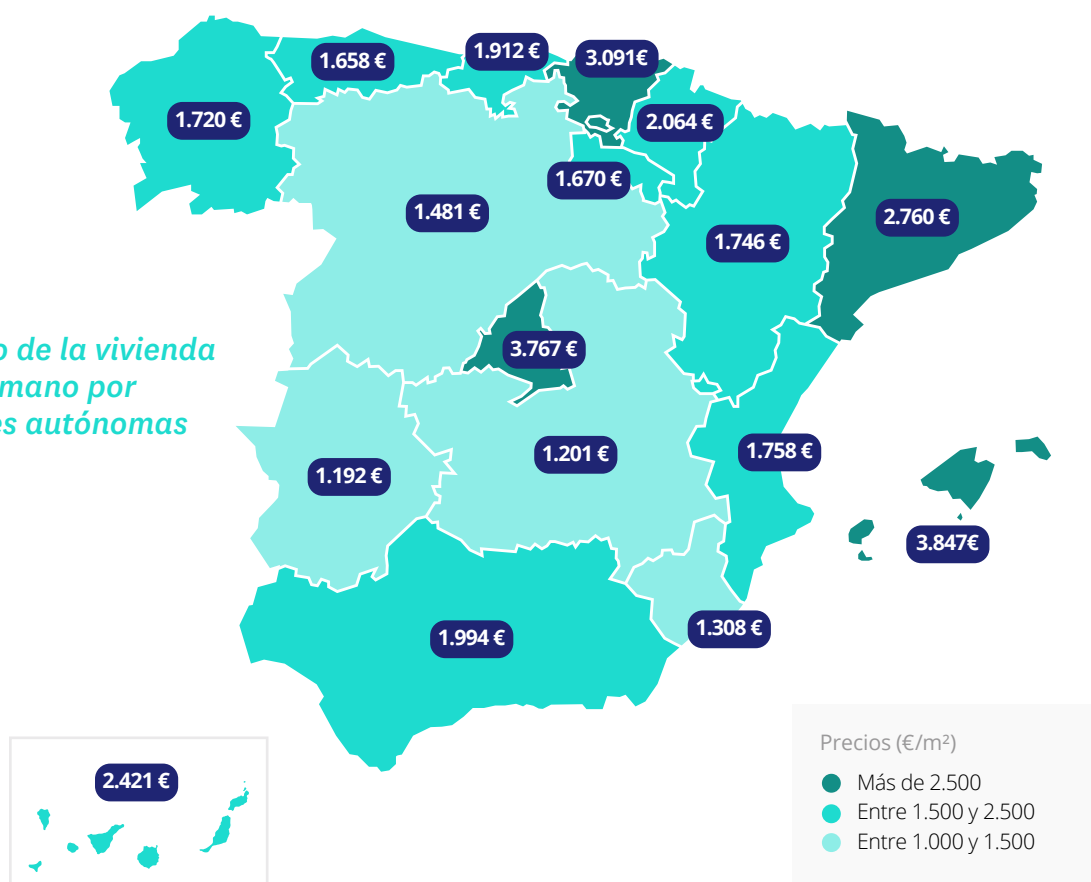
Aunque los precios anteriormente mencionados son superiores a la media nacional de 2.203 euros/m<sup>2</sup>, no todos ellos superan dicha media en la misma medida. Baleares supera a la media nacional en un 75%, Madrid en un 71%, País Vasco en un 40% y Cataluña en un 25%.

A lo largo del año 2023, el precio de la vivienda en Madrid ha pasado de 3.418 euros/m<sup>2</sup> de enero a 3.767 euros/m<sup>2</sup> de diciembre, lo que supone un aumento de 348 euros/m<sup>2</sup> en apenas 12 meses (no se veía un aumento tan alto en un periodo tan corto desde 2018 con 437 por euros por m<sup>2</sup>).

## Mapa 2.

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

(diciembre 2023)

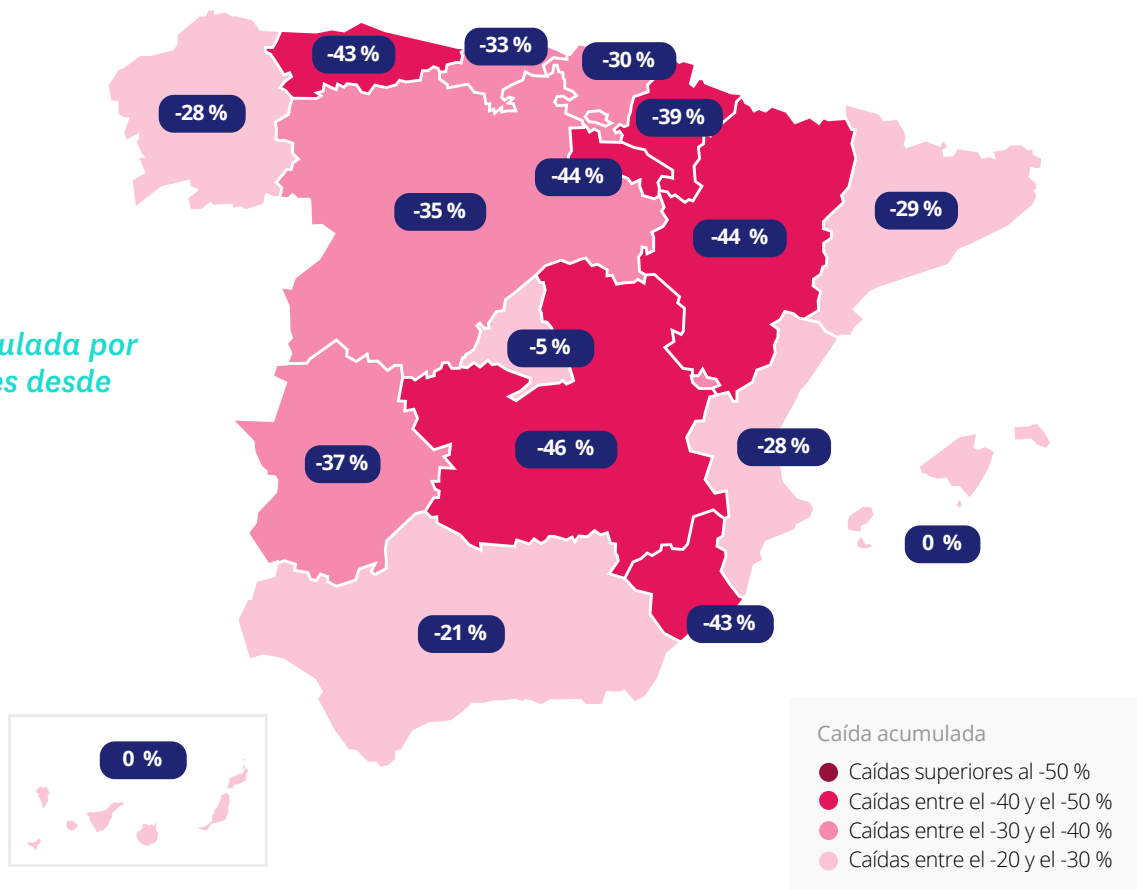


En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado en abril de 2007 (2.952 euros/m<sup>2</sup>), a nivel de España, el precio de la vivienda de segunda mano se ha reducido un -25%. Por comunidades, Extremadura es la que más ha caído desde que registró el precio máximo en marzo de 2007, en concreto un -46%, seguido de Castilla-La Mancha (-45%), Región de Murcia (-41%), Castilla y León (-33%), Asturias (-25%), La Rioja (-24%), Galicia (-22%), Aragón (-21%), Comunitat Valenciana (-20%), Cantabria (-13%), Andalucía (-9%) y Navarra (-6%).



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

(diciembre 2023)



# C. Precio de la vivienda por provincias

## Variación anual

Este apartado recoge la evolución del precio de la vivienda mediante la desagregación por provincias de la información estadística recogida. Al igual que en los apartados descritos anteriormente, se comparará la situación a cierre de 2023 con la reflejada en informes anuales de años anteriores.

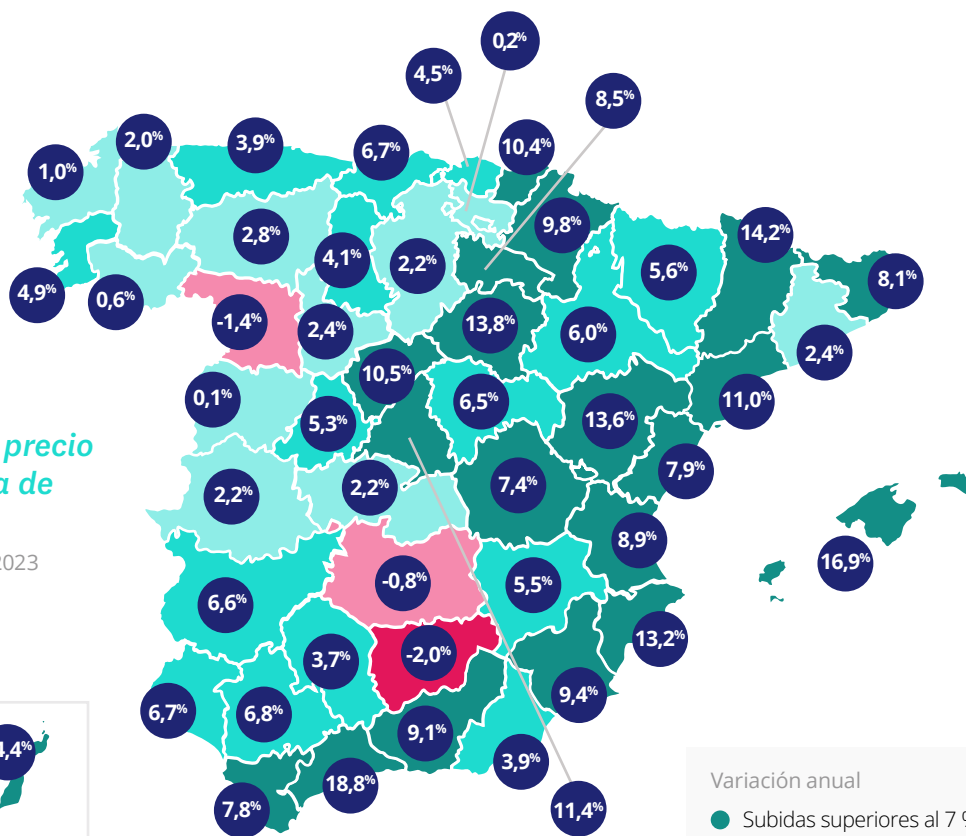
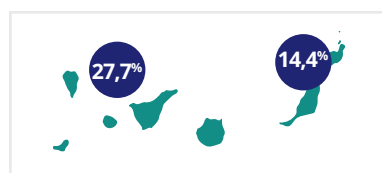
A cierre de 2023 el precio se incrementaba en 46 provincias (44 en 2022), es decir, el 92% de las provincias españolas suben los precios. Santa Cruz de Tenerife es la que más incrementa, en concreto un 27,7%, seguida de Málaga (18,8%), Illes Balears (16,9%), Las

Palmas (14,4%), Lleida (14,2%), Soria (13,8%), Teruel (13,6%), Alicante (13,2%), Madrid (11,4%), Tarragona (11,0%), Segovia (10,5%) y Gipuzkoa (10,4%).

Si en 2013 (*hace 10 años*) todas las provincias se sometían a reducciones interanuales, en 2018 (*hace 5 años*) se redujeron las caídas a 13, para que finalmente, en 2023, el número de provincias en donde el precio de la vivienda desciende pasa a ser de cuatro: Badajoz con -3,2%, Jaén con -2,0%, Zamora con -1,4% y Ciudad Real con -0,8%.

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

(diciembre 2022 - diciembre 2023)



Variación anual

- Subidas superiores al 7 %
- Subidas entre el 3 % y el 7 %
- Subidas entre el 0 y el 3 %
- Caídas entre el -2 y el 0 %
- Caídas entre el -7 y el -2 %

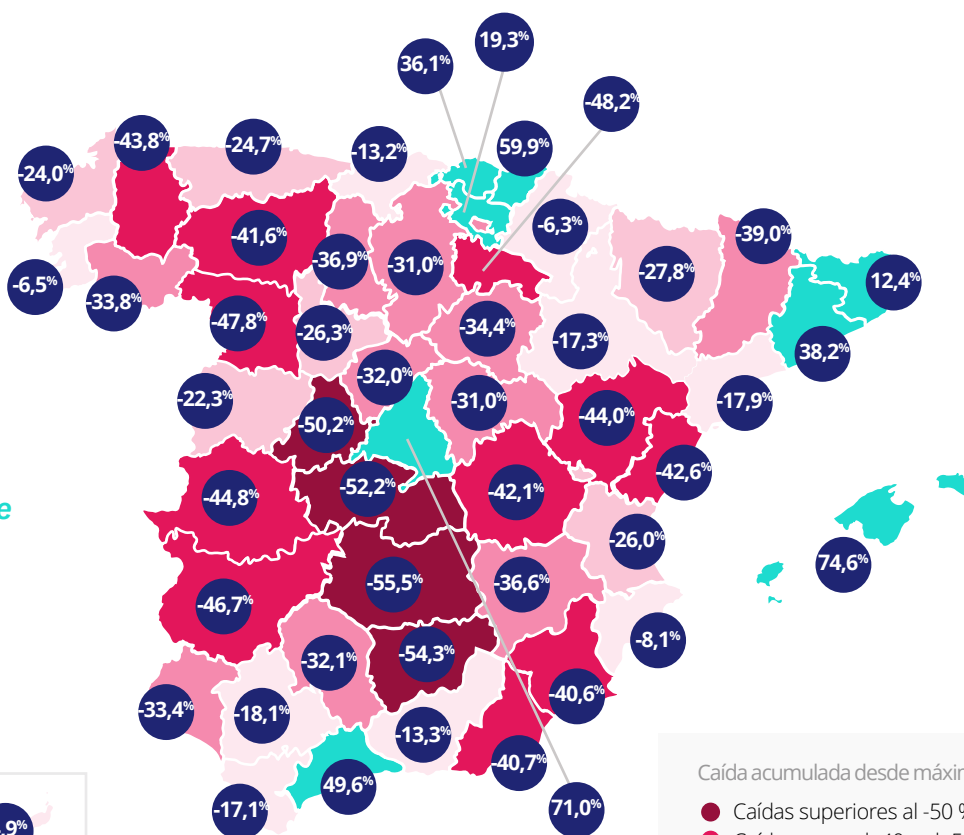
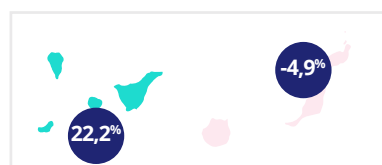
En cuanto a la variación acumulada desde el máximo registrado por provincias, Ciudad Real y Jaén son las que más han caído desde que alcanzaron el precio máximo en diciembre de 2006 y en enero de 2007, respectivamente. En concreto, han reducido el precio un -55% y un

-54%. Le siguen con un descenso mayor al -50%: Toledo (-52,2%) y Ávila (-50,2%). En el otro extremo, las provincias con descensos por debajo del -10% son Alicante con -8,1%, Pontevedra con -6,5%, Navarra con -6,3% y Las Palmas con -4,9%.

### Mapa 5.

### Caída acumulada por provincias desde máximos

(diciembre 2023)



#### Caída acumulada desde máximos

- Caídas superiores al -50 %
- Caídas entre el -40 y el -50 %
- Caídas entre el -30 y el -40 %
- Caídas entre el -20 y el -30 %
- Caídas entre el -10 y el -20 %

## Precio de la vivienda por metro cuadrado

Las cinco provincias españolas con el precio medio de la vivienda más elevado en 2023 son las mismas desde hace ocho años, aunque el orden ha cambiado.

Así, Illes Balears en 2023 se coloca a la cabeza del ranking por primera vez en los 18 años de serie histórica y da un salto del quinto al primer lugar en apenas tres años (desde 2020). El segundo puesto lo ocupa Madrid, el tercero Gipuzkoa, el cuarto Málaga, el quinto Barce-

lona y el sexto Bizkaia. Por primera vez en todo el histórico, Bizkaia deja de ocupar uno de los cinco primeros puestos de las provincias más caras de España.

A lo largo del año 2023, el precio de la vivienda en Illes Balears ha llegado a máximos en siete ocasiones distintas, cerrando el año con el precio de 3.847 euros/m<sup>2</sup>, frente a los 3.290 euros/m<sup>2</sup> del año 2022 (16,9% de variación anual).

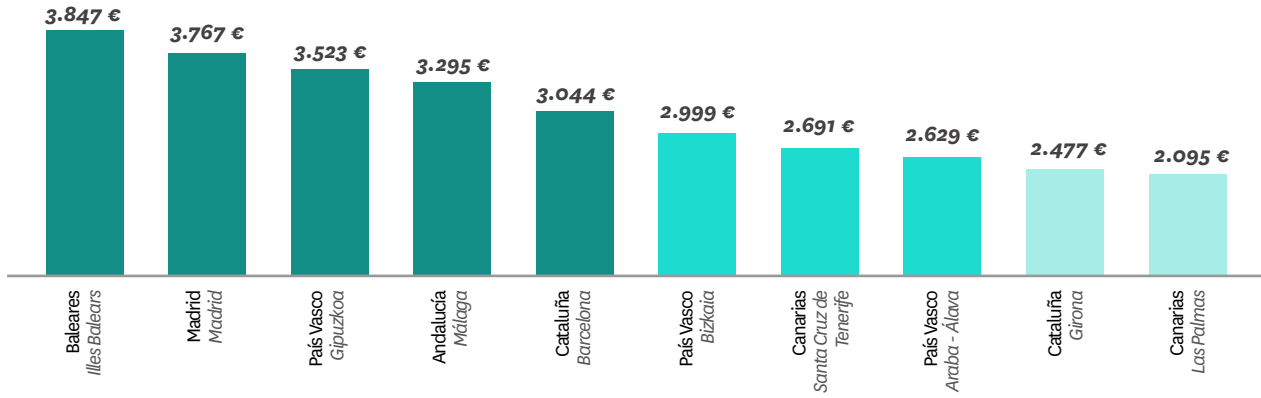
#### Gráfico 4.

### Las diez provincias con mayor precio

(diciembre 2023)

Precios (€/m<sup>2</sup>)

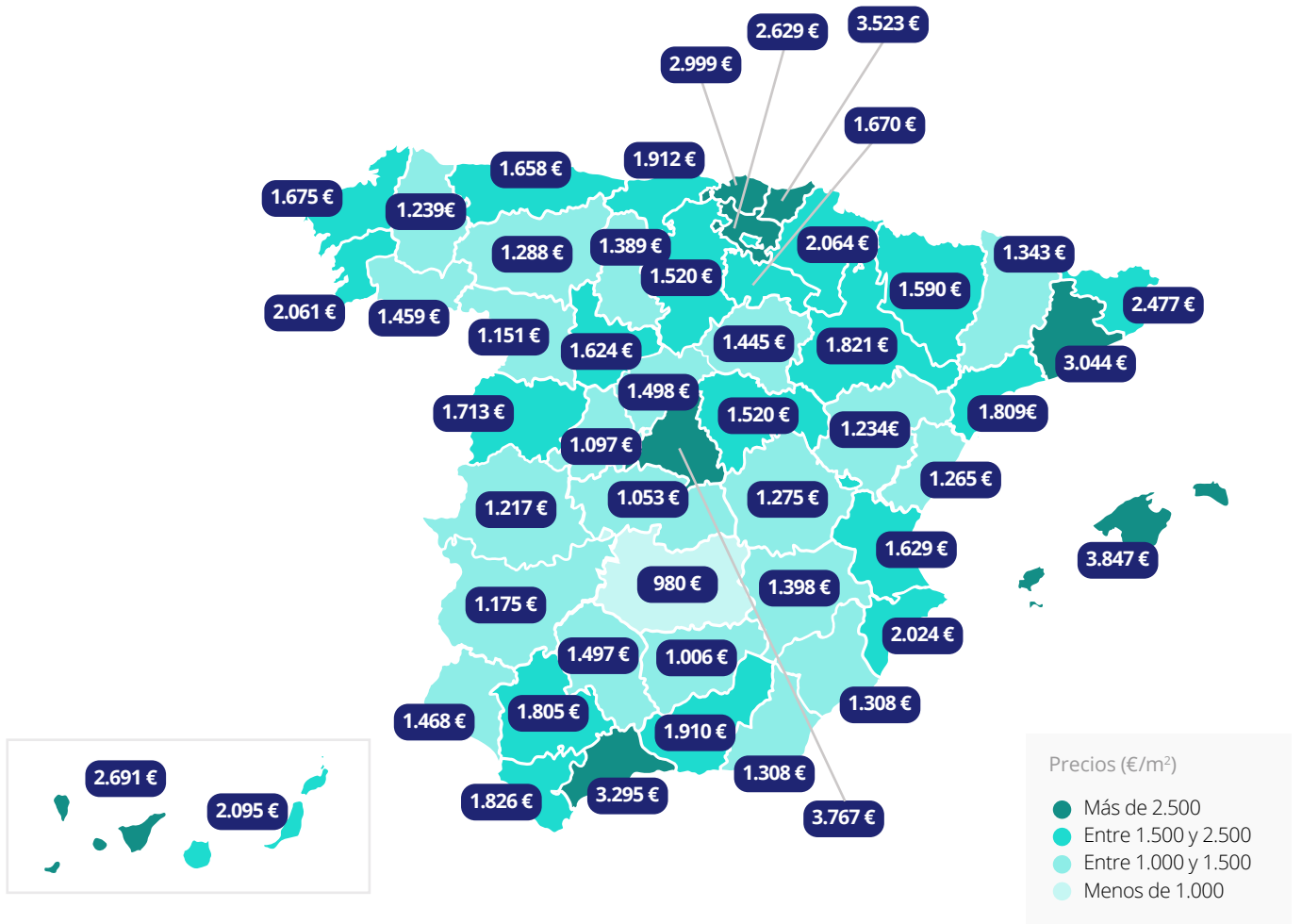
- Más del 3.000
- Entre 2.500 y 3.000
- Entre 2.000 y 2.500



#### Mapa 6.

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

(diciembre 2023)



Precios (€/m<sup>2</sup>)

- Más de 2.500
- Entre 1.500 y 2.500
- Entre 1.000 y 1.500
- Menos de 1.000

# 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 2020 había un total de 742 municipios españoles en los que se había recogido observaciones y en 2022 un total de 676, al cierre de 2023 han sido un total de 928. 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)

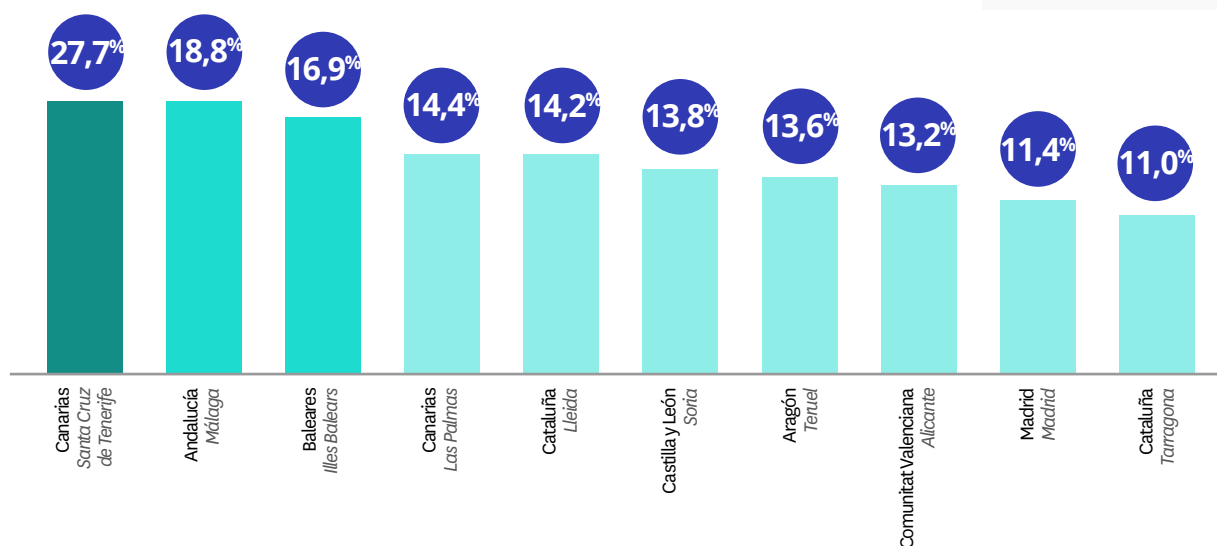
En términos de variación anual, la tendencia observada en los municipios españoles estudiados es la del incremento del precio, y se dejan atrás los descensos recogidos en informes anteriores. Así, en 2023 los municipios que incrementan el precio de la vivienda de segunda mano son 549, frente a 116 en la cae el precio respecto al año anterior. 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 Granada, en concreto en Huétor Vega con aumento de un 55,5%; seguido de Torre-Pacheco con 53%, San Miguel de Salinas con un 52,7%, Santiago del Teide con un 46,6%, Cájjar con un 44,3%, Guía de Isora con un 44% y Ayamonte con 43%.

En cuanto a las caídas más destacadas a cierre de 2023, destacan los descensos de Sant Joan de Vilatorrada (*Barcelona*) que cae un -10,5%, Astorga en León (-10,2%), L'Ampolla en Tarragona (-10%), Montgat en Barcelona (-9,5%), Poio en Pontevedra (-9,4%), entre otros.

**Gráfico 5.**  
**Los diez municipios con mayor variación anual de precios**

(diciembre 2023)

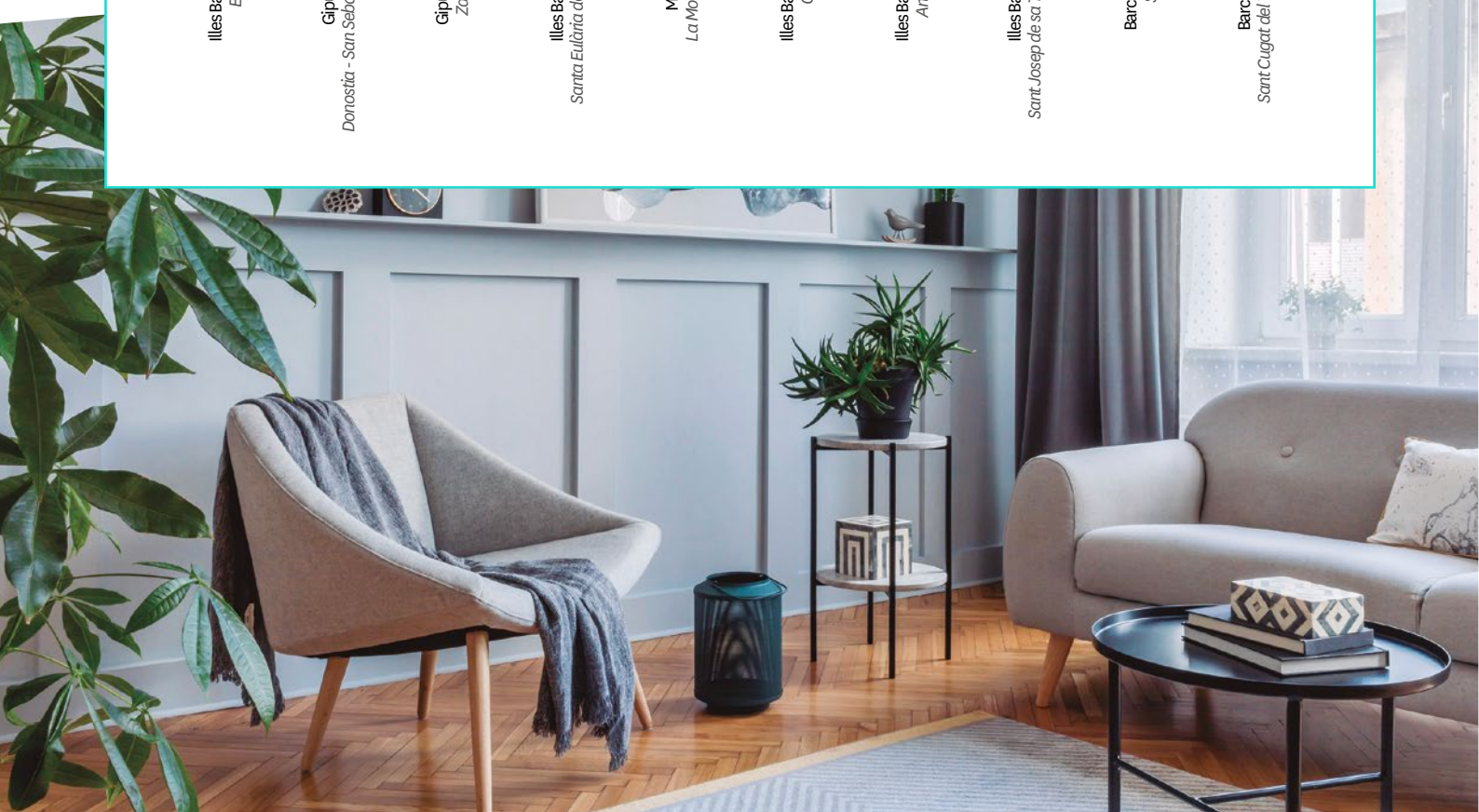
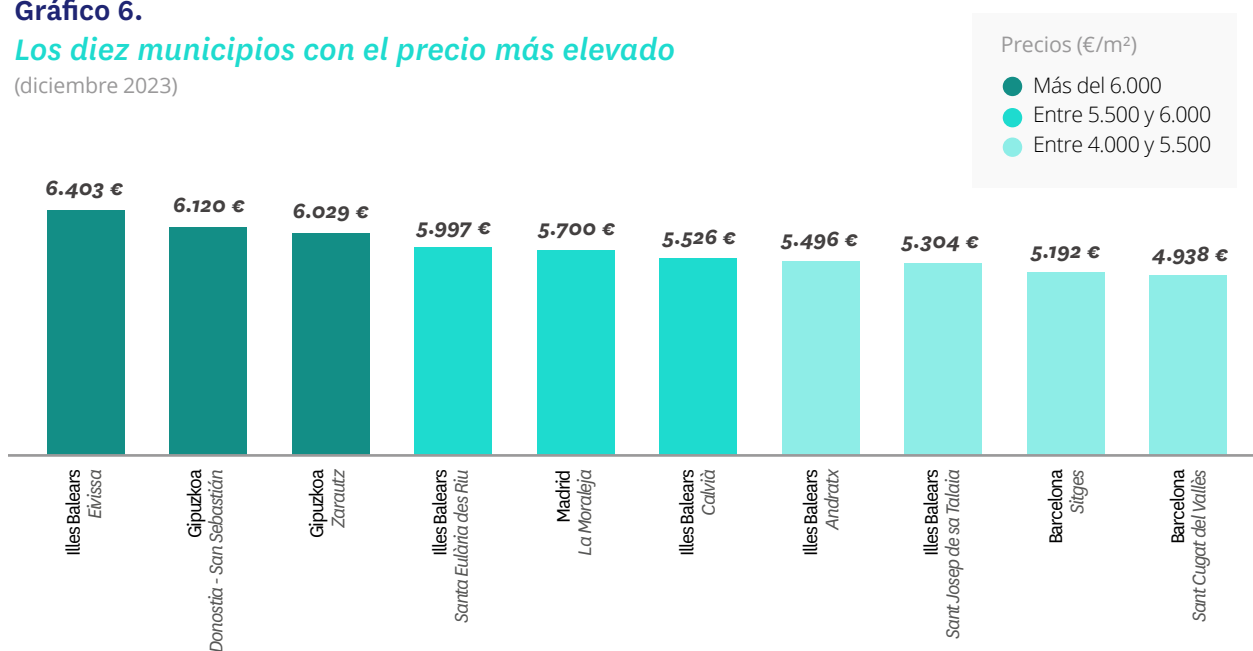


# Precio de la vivienda por metro cuadrado (Todos los municipios)

La observación del precio de la vivienda en términos absolutos y no de variación, arroja ciertas consideraciones relevantes. En diciembre de 2023 tres ciudades sobrepasan los 6.000 euros/m<sup>2</sup>, mientras que en 2022 ninguna lo había hecho. Eivissa es el municipio más caro con 6.403 euros/m<sup>2</sup>, le siguen Donostia - San Sebastián (6.120 euros/m<sup>2</sup>), Zarautz (6.029 euros/m<sup>2</sup>), Santa Eulària des Riu (5.997 euros/m<sup>2</sup>), La Moraleja (5.700 euros/m<sup>2</sup>), Calvià (5.526 euros/m<sup>2</sup>), Andratx (5.496 euros/m<sup>2</sup>) y Sant Josep de sa Talaia (5.304 euros/m<sup>2</sup>).

En el otro extremo, Malagón (Ciudad Real) es el municipio más barato para comprar una vivienda de segunda mano. En concreto cuesta 506 euros/m<sup>2</sup>, seguido de L'Alcúdia de Crespins en Valencia (594 euros/m<sup>2</sup>), Mancha Real en Jaén (637 euros/m<sup>2</sup>), Torreperogil en Jaén (641 euros/m<sup>2</sup>) y La Carolina en Jaén (664 euros/m<sup>2</sup>).

**Gráfico 6.**  
**Los diez municipios con el precio más elevado**  
(diciembre 2023)



# 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.

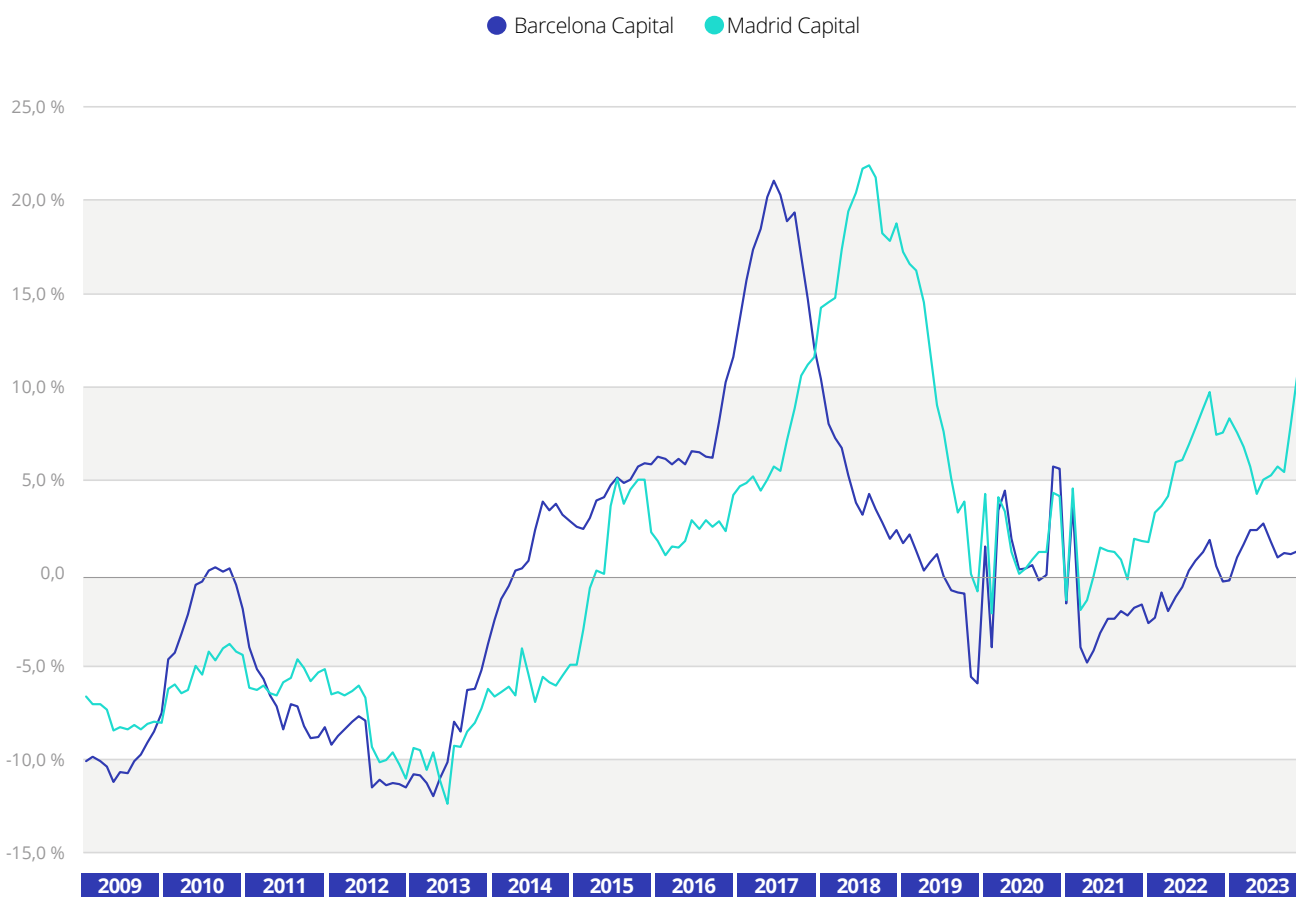
Así, la ciudad de Madrid cierra 2023 con un incremento anual de un 15% (en 2022 lo hizo con un incremento del 7,5%) respecto al año anterior. En ningún mes de este año los incrementos interanuales han superado el 10% y tampoco estos han bajado del 4%. En cuanto a los precios, Madrid capital superó los 4.000 euros/m<sup>2</sup> en marzo de 2022 y el precio de la vivienda se sitúa en

4.828 euros/m<sup>2</sup> (el precio de la vivienda se ha incrementado 828 euros por m<sup>2</sup> en apenas 22 meses).

Mientras, Barcelona cierra el año con un incremento anual de un 3,1% (en 2022 lo hizo con un descenso del -0,5%) respecto al año anterior. Los conservadores incrementos interanuales de cada mes de la ciudad condal apenas han superado el 3% y solo en el mes de enero se produjo un descenso interanual (-0,4%). En cuanto a los precios, la vivienda se sitúa en 4.828 euros/m<sup>2</sup> en diciembre de 2023 y a pesar de que en Barcelona capital se superó los 4.000 euros/m<sup>2</sup> en febrero de 2017, el precio de la vivienda, en esta franja y en euros, se ha incrementado 439 euros por m<sup>2</sup> en casi siete años.

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 2023 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 2.203 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 Barrio de Salamanca, que es superior a la media nacional en un 268%, al situar el precio medio en 7.016 euros/m<sup>2</sup>.

A cierre de 2023 el precio sube anualmente en 20 de los 21 distritos de la capital. A partir de 2021 el precio de la vivienda se incrementa anualmente en la mayoría de los distritos, dejando atrás el panorama de 2020 cuando las caídas se generalizaron.

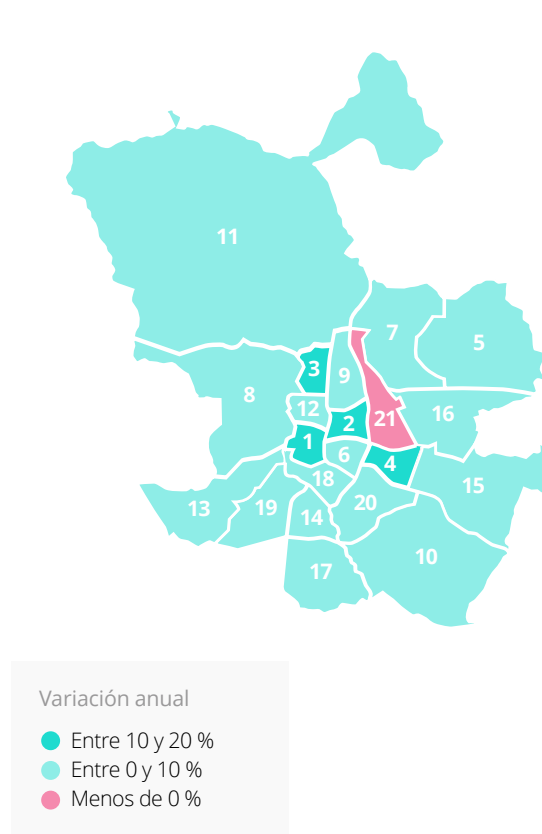
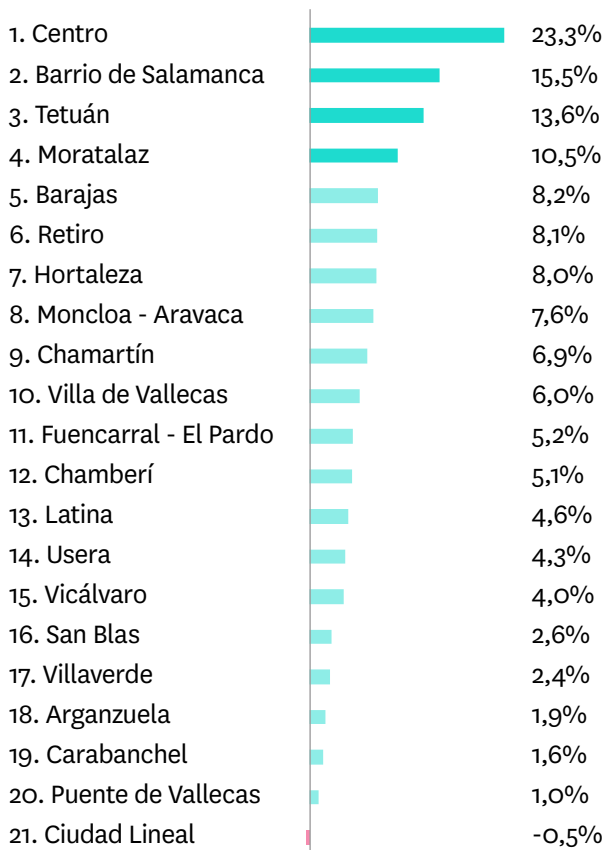
En cuatro distritos los incrementos anuales superaron el 10%, llegando incluso a alcanzar una subida del 23,3% en el distrito Centro. En cuanto a los precios, Madrid superó los 8.000 euros/m<sup>2</sup> en diciembre de 2023 y el precio de la vivienda se sitúa en 8.106 euros/m<sup>2</sup>.

Así, el incremento anual más significativo se produce en el distrito Centro (23,3%), Barrio de Salamanca (15,5%), Tetuán (13,6%), Moratalaz (10,5%), Barajas (8,2%), Retiro (8,1%), Hortaleza (8,0%), Moncloa - Aravaca (7,6%), Chamartín (6,9%), Villa de Vallecas (6,0%), Fuencarral - El Pardo (5,2%), Chamberí (5,1%), Latina (4,6%), Usera (4,3%), Vicálvaro (4,0%), San Blas (2,6%), Villaverde (2,4%), Arganzuela (1,9%), Carabanchel (1,6%) y Puente de Vallecas (1,0%).

### Mapa 7.

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

(diciembre 2022 - diciembre 2023)





Los cinco distritos madrileños con el precio medio de la vivienda más elevado en 2023 son los mismos desde hace nueve 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 8.106 €/m<sup>2</sup> después de subir anualmente un 15,5%. Le sigue como segundo más caro el distrito de Centro, cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2023 en 6.825 €/m<sup>2</sup>. En tercera y cuarta posición se encuentra el distrito de Chamberí (6.475 €/m<sup>2</sup>) y Chamartín (5.978 €/m<sup>2</sup>).

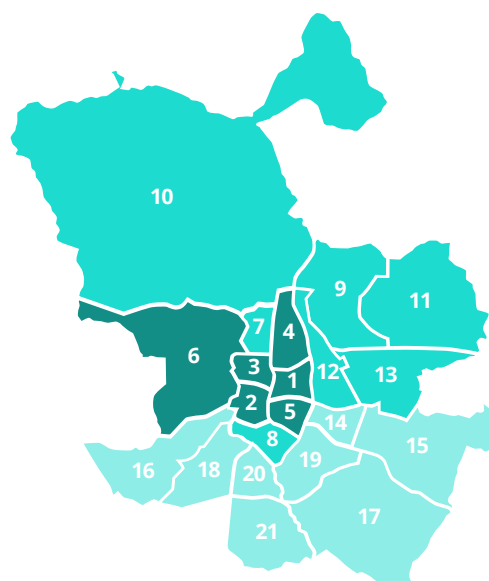
En el otro extremo, Villaverde es el distrito más económico con un valor medio de la vivienda de 1.998 €/m<sup>2</sup> y registra un incremento en el precio de la vivienda de un 2,4% respecto a 2022. Le sigue el distrito de Usera (2.336 €/m<sup>2</sup>), Puente de Vallecas (2.426 €/m<sup>2</sup>) y Carabanchel (2.551 €/m<sup>2</sup>). En 2023, en cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, 19 de los 21 distritos de Madrid superaron sus precios este año.

## Mapa 8.

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

(diciembre 2023)

1. Barrio de Salamanca	8.106
2. Centro	6.825
3. Chamberí	6.475
4. Chamartín	5.978
5. Retiro	5.670
6. Moncloa - Aravaca	5.003
7. Tetuán	4.898
8. Arganzuela	4.507
9. Hortaleza	4.373
10. Fuencarral - El Pardo	4.225
11. Barajas	3.643
12. Ciudad Lineal	3.537
13. San Blas	3.030
14. Moratalaz	2.974
15. Vicalvaro	2.952
16. Latina	2.743
17. Villa de Vallecas	2.716
18. Carabanchel	2.551
19. Puente de Vallecas	2.426
20. Usera	2.336
21. Villaverde	1.998



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 2023 son diez los distritos estudiados en el *Índice Inmobiliario Fotocasa*. Todos los distritos superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 2.203 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 Sarrià - Sant Gervasi, que es superior a la media nacional en un 167%, al situar el precio medio en 5.875 euros/m<sup>2</sup>.

A cierre de 2023 el precio sube anualmente en nueve de los diez distritos de la capital. A partir de 2022 el precio

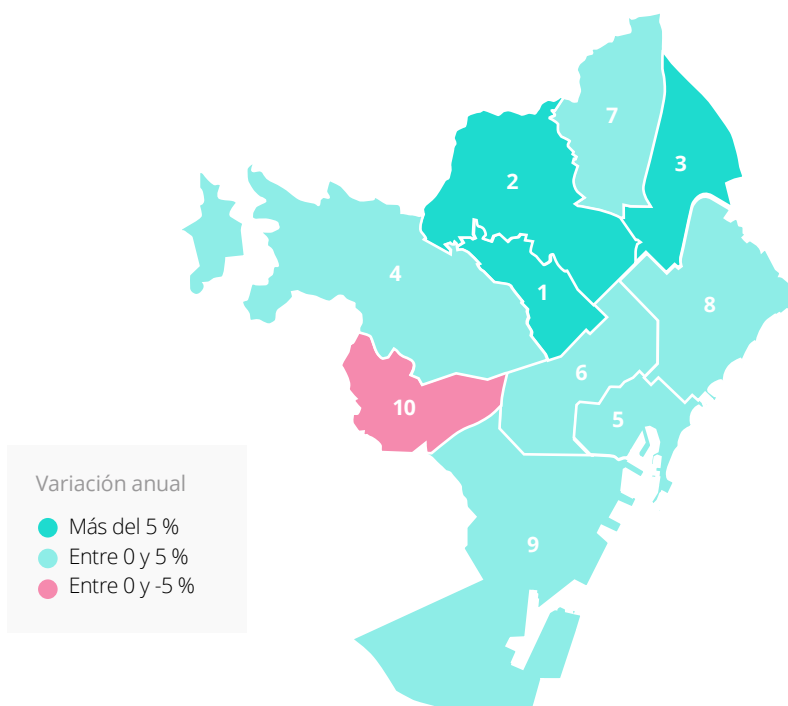
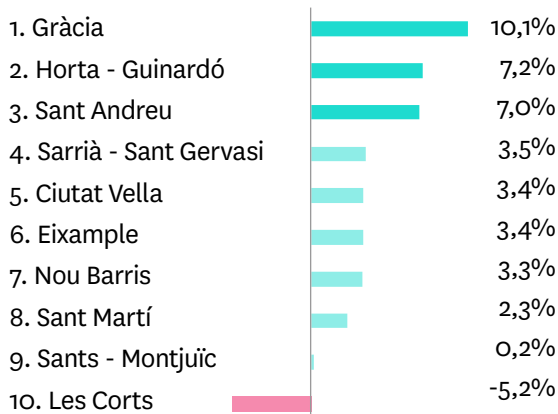
de la vivienda se incrementa anualmente en más de la mitad de los distritos, dejando atrás el panorama de 2020 y 2021 cuando las caídas se generalizaron.

El distrito de Gràcia fue el único que alcanzó el 10% de variación anual en diciembre de 2023. Así, el orden de los incrementos anuales es Gràcia (10,1%), Horta - Guinardó (7,2%), Sant Andreu (7,0%), Sarrià - Sant Gervasi (3,5%), Ciutat Vella (3,4%), Eixample (3,4%), Nou Barris (3,3%), Sant Martí (2,3%) y Sants - Montjuïc (0,2%).

## Mapa 9.

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

(diciembre 2022 - diciembre 2023)



En cuanto a los precios, en el distrito de Sarrià - Sant Gervasi el precio de la vivienda superó los 6.000 euros/m<sup>2</sup> solo en seis meses de 2023 (*de abril a septiembre*), pero el precio de la vivienda en diciembre se sitúa en 5.875 euros/m<sup>2</sup>. Los cinco distritos barceloneses con el precio medio de la vivienda más elevado en 2023 son los mismos desde hace ocho años. En cuanto a los precios, el distrito de Sarrià - Sant Gervasi sigue encabezando la lista de la capital como distrito más caro para comprar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 5.875 €/m<sup>2</sup> después de subir anualmente un 3,5%. Le sigue como segundo más caro el distrito de Eixample, cuyo precio medio se sitúa a di-

ciembre de 2023 en 5.695 €/m<sup>2</sup>. En tercera y cuarta posición se encuentra el distrito de Les Corts (5.106 €/m<sup>2</sup>) y Gràcia (5.052 €/m<sup>2</sup>).

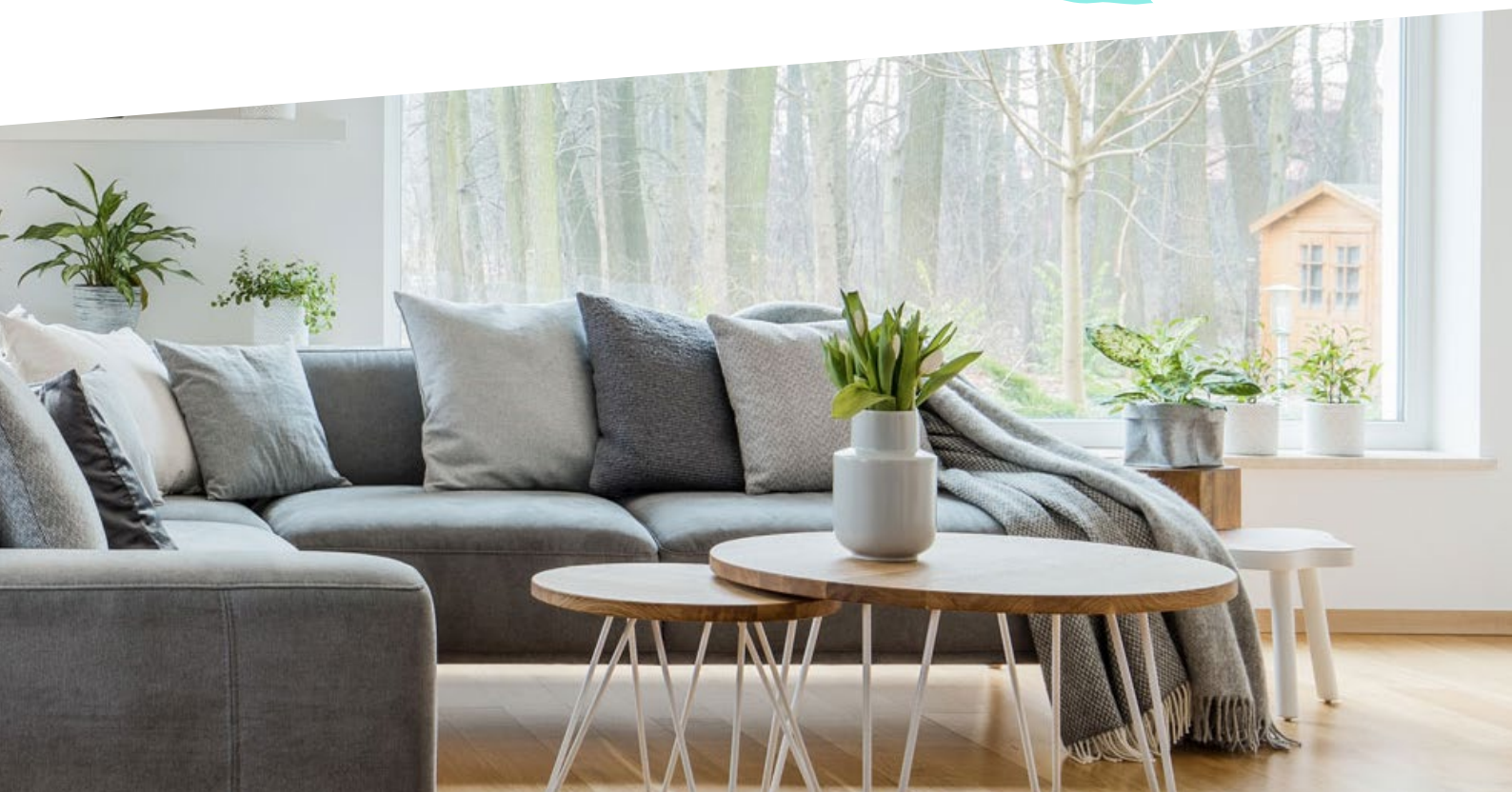
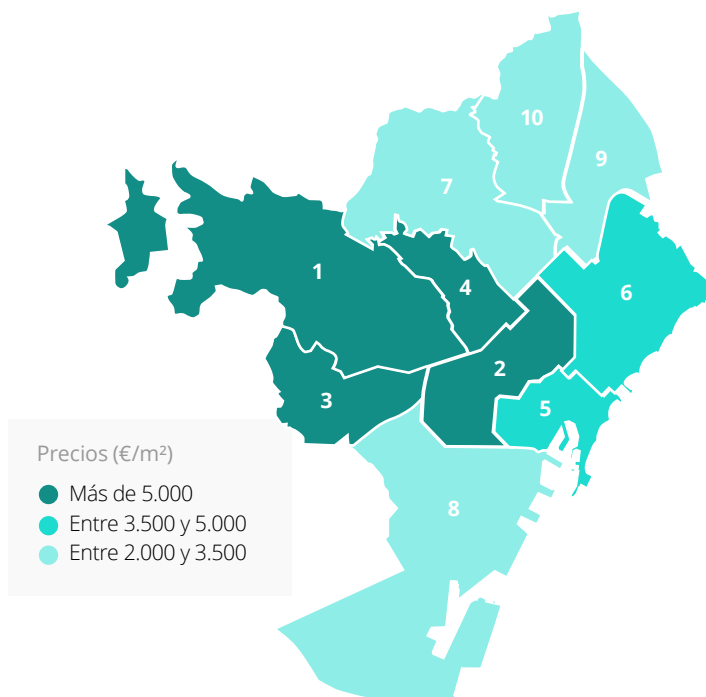
En el otro extremo, Nou Barris es el distrito más económico con un valor medio de la vivienda de 2.727 €/m<sup>2</sup> y registra un incremento en el precio de la vivienda de un 3,3% respecto a 2022. Le sigue el distrito de Sant Andreu (3.407 €/m<sup>2</sup>), Sants - Montjuïc (3.474 €/m<sup>2</sup>) y Horta - Guinardó (3.622 €/m<sup>2</sup>). En 2023, en cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, cinco de los diez distritos de Barcelona superaron sus precios en algún mes de 2023.

## Mapa 10.

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

(diciembre 2023)

1. Sarrià - Sant Gervasi	5.875
2. Eixample	5.695
3. Les Corts	5.106
4. Gràcia	5.052
5. Ciutat Vella	4.715
6. Sant Martí	4.068
7. Horta - Guinardó	3.622
8. Sants - Montjuïc	3.474
9. Sant Andreu	3.407
10. Nou Barris	2.727



# 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 104 barrios y en Barcelona 65.

## Madrid capital

En Madrid capital en diciembre de 2023 son 104 los barrios estudiados en el *Índice Inmobiliario Fotocasa*. A lo largo de este año el precio de la vivienda en venta ha tocado techo en 79 barrios y tan solo tres de ellos siguen con los máximos precios de 2018 y 2019.

A cierre de 2023, la variación anual se incrementa en 63 de los 84 barrios de la capital en diciembre. En 25 barrios los incrementos están por encima del 10% y en concreto en siete el valor supera el 20%. Vuelven los años en el que los incrementos anuales eran mayoría, en 2016 el precio anual bajó solo en 14 barrios y en

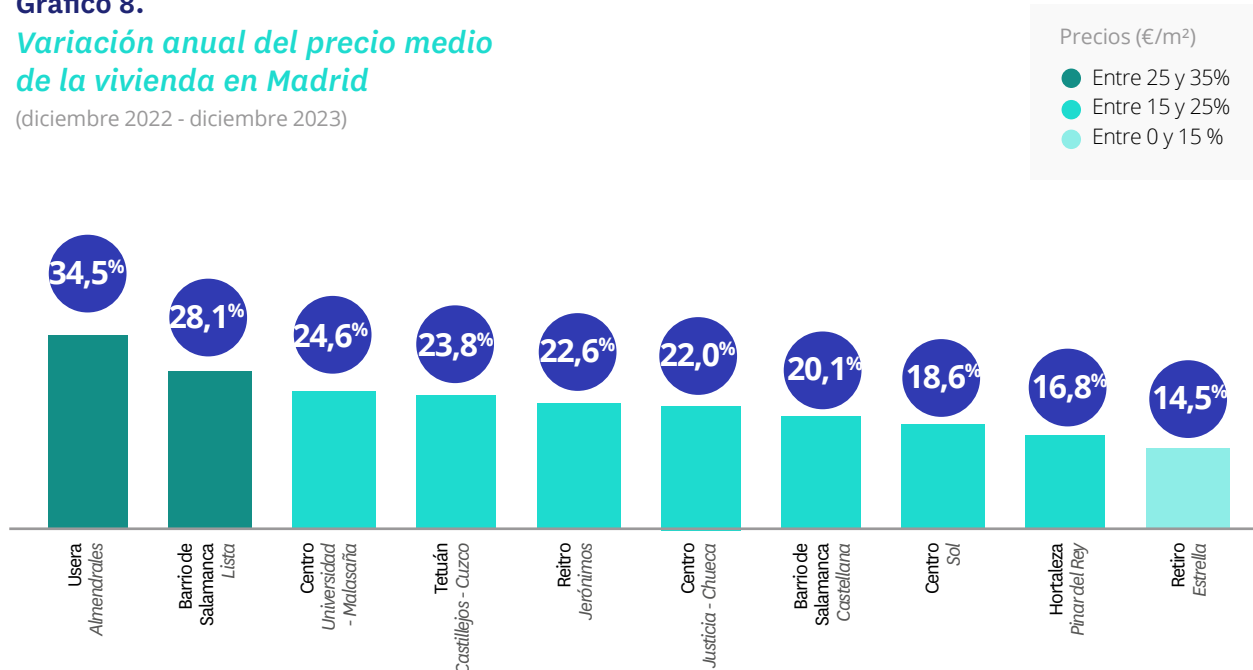
2017 y 2018 en un barrio de todos los estudiados esos años.

Así, los incrementos anuales más significativos se producen en los barrios de Almendrales, Puente de Vallecas, (34,5%) y el barrio de Lista (28,1%). Por otro lado, el barrio con mayor descenso anual es Entrevías, en el distrito de Vallecas con un descenso del -12,4%.



### Gráfico 8. Variación anual del precio medio de la vivienda en Madrid

(diciembre 2022 - diciembre 2023)



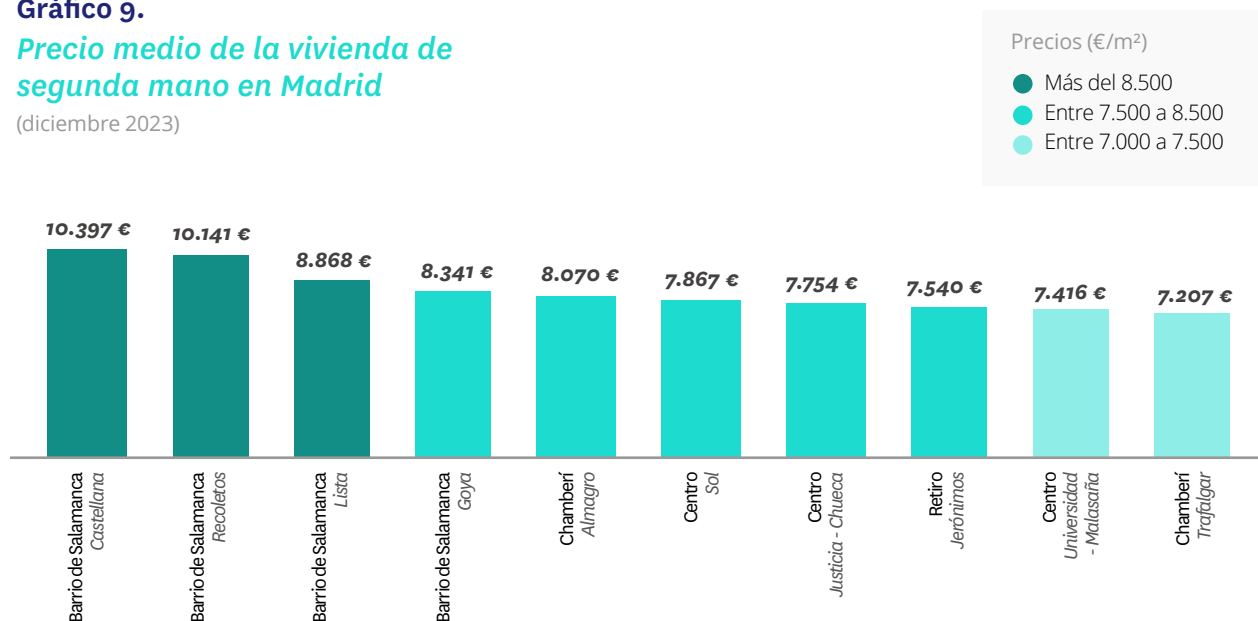
Por primera vez en toda la serie histórica el precio de la vivienda de segunda mano por metro cuadrado de dos barrios de Madrid sobrepasa los 10.000 euros en 2023. El barrio de Castellana (*distrito de Barrio de Salamanca*) encabeza la lista de la capital como el barrio más caro para comprar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 10.397 €/m<sup>2</sup>. Le sigue como segundo más caro el barrio de Recoletos (*distrito de Salamanca*), cuyo

precio medio se sitúa a diciembre de 2023 en 10.141 €/m<sup>2</sup>.

En el otro extremo, San Cristóbal (*distrito de Villaverde*) es el barrio más económico, y el segundo con el mayor descenso anual con -11,9%, sitúa el precio de la vivienda en diciembre en 1.332 €/m<sup>2</sup>. Le sigue el barrio de Entrevías en Puente de Vallecas (1.840 €/m<sup>2</sup>), Los Ángeles en Villaverde (2.007 €/m<sup>2</sup>) y Pradolongo en Usera (2.080 €/m<sup>2</sup>).

### Gráfico 9. Precio medio de la vivienda de segunda mano en Madrid

(diciembre 2023)





# Barcelona

## capital

En Barcelona capital en diciembre de 2023 son 65 los barrios estudiados en el *Índice Inmobiliario Fotocasa*. A lo largo de este año el precio de la vivienda en venta ha tocado techo en 20 barrios y tan solo uno de los barrios de la ciudad condal sigue con los máximos precios de 2015 (*La Verneda i la Pau*).

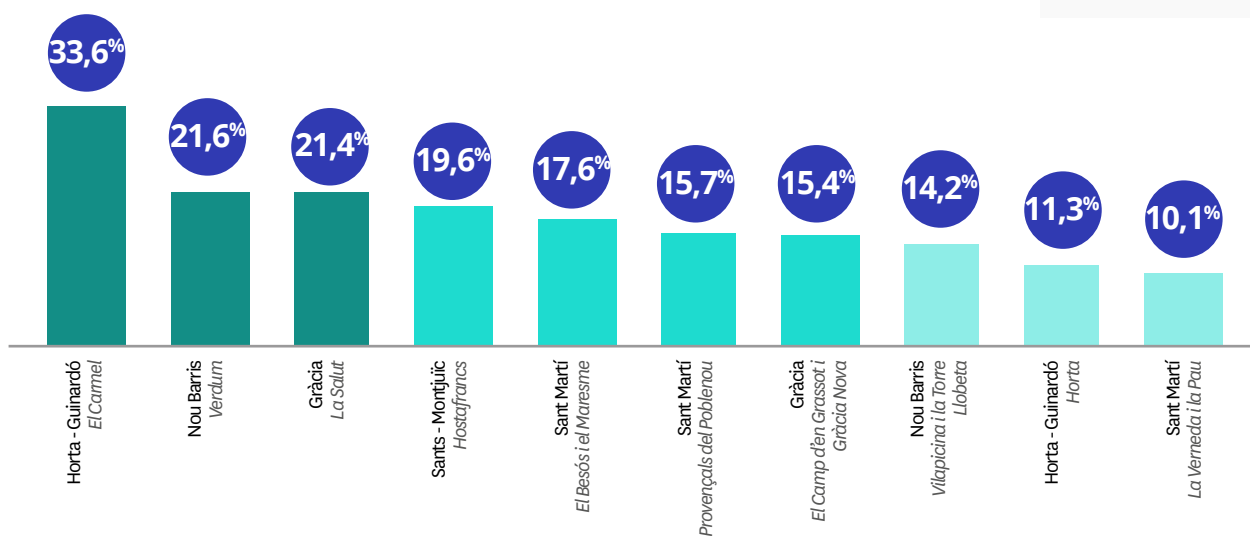
A cierre de 2023, el precio de la vivienda se incrementa en 45 de los 60 barrios de la capital con variación anual en diciembre. En once barrios los incrementos están por encima del 10% y en concreto en tres de ellos el valor supera el 20%. En 2016 y 2017 el precio anual bajó tan

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.

Así, los incrementos anuales más significativos se producen en los barrios de El Carmel, en el distrito de Horta - Guindardó, (33,6%) y el barrio de Verdum, en Nou Barris (21,6%). Por otro lado, el barrio con mayor descenso anual es Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou, en el distrito de Sant Martí con un descenso del -10,7%.

### Gráfico 10. Variación anual del precio medio de la vivienda en Barcelona

(diciembre 2022 - diciembre 2023)

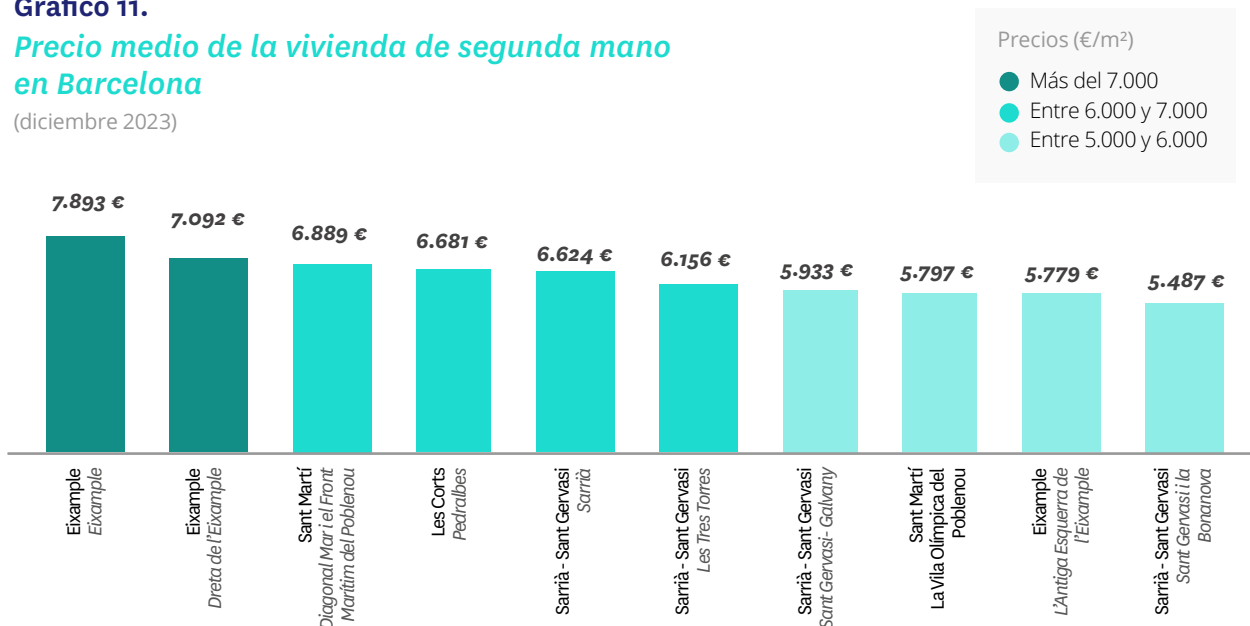


Por primera vez en toda la serie histórica el precio de la vivienda de segunda mano por metro cuadrado de un barrio de Barcelona sobrepasa los 7.000 euros en 2023. El barrio de Dreta de l'Eixample (*distrito de Eixample*) encabeza la lista de la capital como barrio más caro para comprar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 7.092 €/m<sup>2</sup>. Le sigue como segundo más caro el barrio de Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou (*distrito de Sant Martí*), cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2023 en 6.889 €/m<sup>2</sup>.

En el otro extremo, San Cristóbal, de Ciutat Meridiana es el barrio más económico y el segundo que más se abaratado con un descenso anual del -3,4% sitúa el precio de la vivienda en diciembre en 1.574 €/m<sup>2</sup>. Le sigue el barrio de Trinitat Vella en Sant Andreu (2.004 €/m<sup>2</sup>), Les Roquetes en Nou Barris (2.121 €/m<sup>2</sup>) y La Trinitat Nova en Nou Barris (2.344 €/m<sup>2</sup>).

### Gráfico 11. Precio medio de la vivienda de segunda mano en Barcelona

(diciembre 2023)





**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/>