

## 2023: PRECIO VIVIENDA EN VENTA

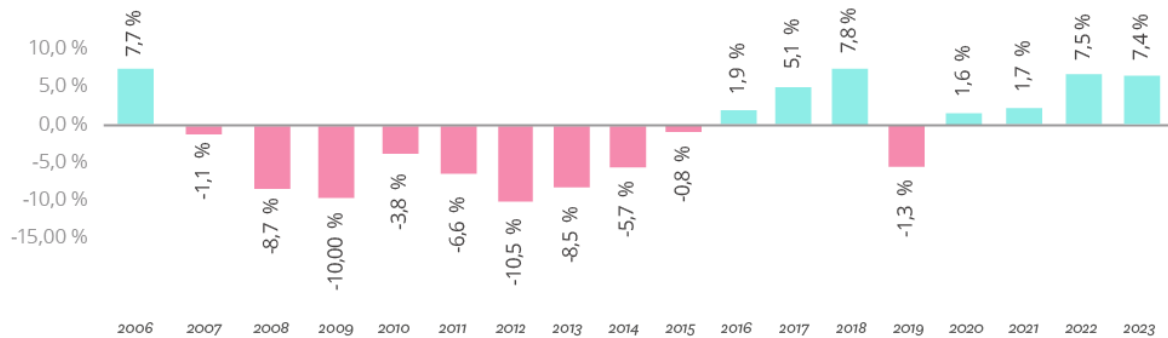
# El precio de la vivienda sube un 7,4% en 2023, la cuarta subida más abultada de los últimos 17 años

- En España el precio medio de la vivienda de segunda mano se sitúa en diciembre en 2.203 €/m<sup>2</sup>, 152 euros más que hace un año
- Si la variación interanual de Baleares se desinfla en 2023 (pasa del 25,6% de abril al 16,9% de diciembre), en Canarias se dispara (pasa del 12,1% de enero al 22,5% de diciembre)
- En diciembre de 2023 tres ciudades (Eivissa, Donostia - San Sebastián y Zarautz) sobrepasan los 6.000 euros/m<sup>2</sup>, mientras que en 2022 ninguna lo había hecho
- [Aquí se puede ver un vídeo con la valoración de la directora de Estudios](#)

Madrid, 10 de enero de 2024

El precio de la vivienda de segunda mano en España cierra 2023 con un incremento anual del 7,4% y sitúa el precio de diciembre en 2.203 €/m<sup>2</sup>, según los datos del informe de [“La vivienda en venta en 2023”](#) elaborado a partir del Índice Inmobiliario [Fotocasa](#). Así, la subida anual de este 2023 (7,4%) es la octava registrada en el Índice Inmobiliario Fotocasa en sus 18 años de análisis y el cuarto incremento en cadena después de la última caída producida en 2019 (-1,3%).

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



“El 2023 cierra con una subida de precios muy significativa, una de las más abultadas de la historia, que es fruto de la aceleración de la demanda de compra provocada por la escalada de los tipos de interés. Una parte del mercado ha menguado al perder la sobredemanda surgida tras la pandemia, pero el interés por comprar se mantiene en niveles intensos gracias a un volumen importante de compradores que buscan el valor refugio del ladrillo para invertir y evitar que sus ahorros pierdan valor. Además, los demandantes se encuentran vigilantes por si los precios bajan y encuentran buenas oportunidades. Sin embargo, la falta de oferta suficiente es la responsable de que los precios se mantengan en niveles altos”, **comenta María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.**

[Declaraciones de María Matos, directora de Estudios de Fotocasa](#)



## Por Comunidades Autónomas

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%), Andalucía (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).

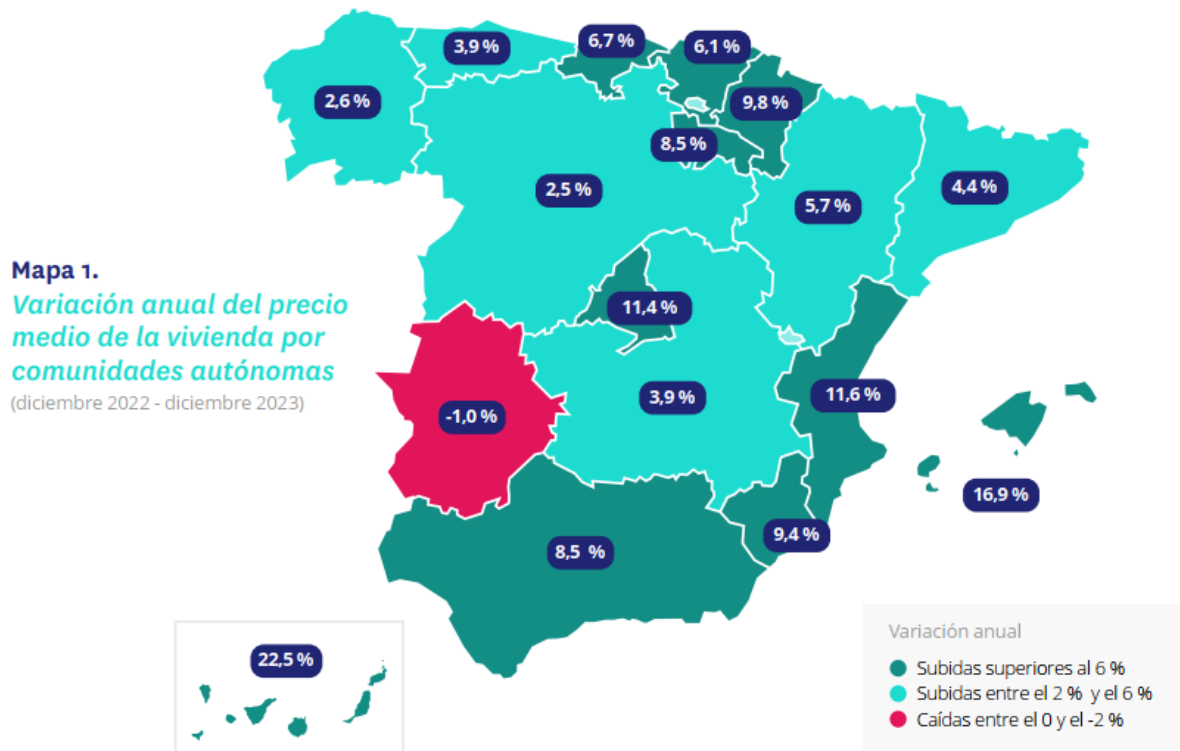
Así, **Baleares, que supera los 3.000 euros/m<sup>2</sup> desde junio de 2022, se sitúa en el primer puesto del ranking de los más caros con 3.847 euros/m<sup>2</sup> (desde que superó los 3.000 euros euros/m<sup>2</sup>, en apenas 19 meses el precio de la vivienda se ha incrementado 777 euros por m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

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%).

## Variación anual 2023 por comunidades autónomas



## Por provincias

**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%).

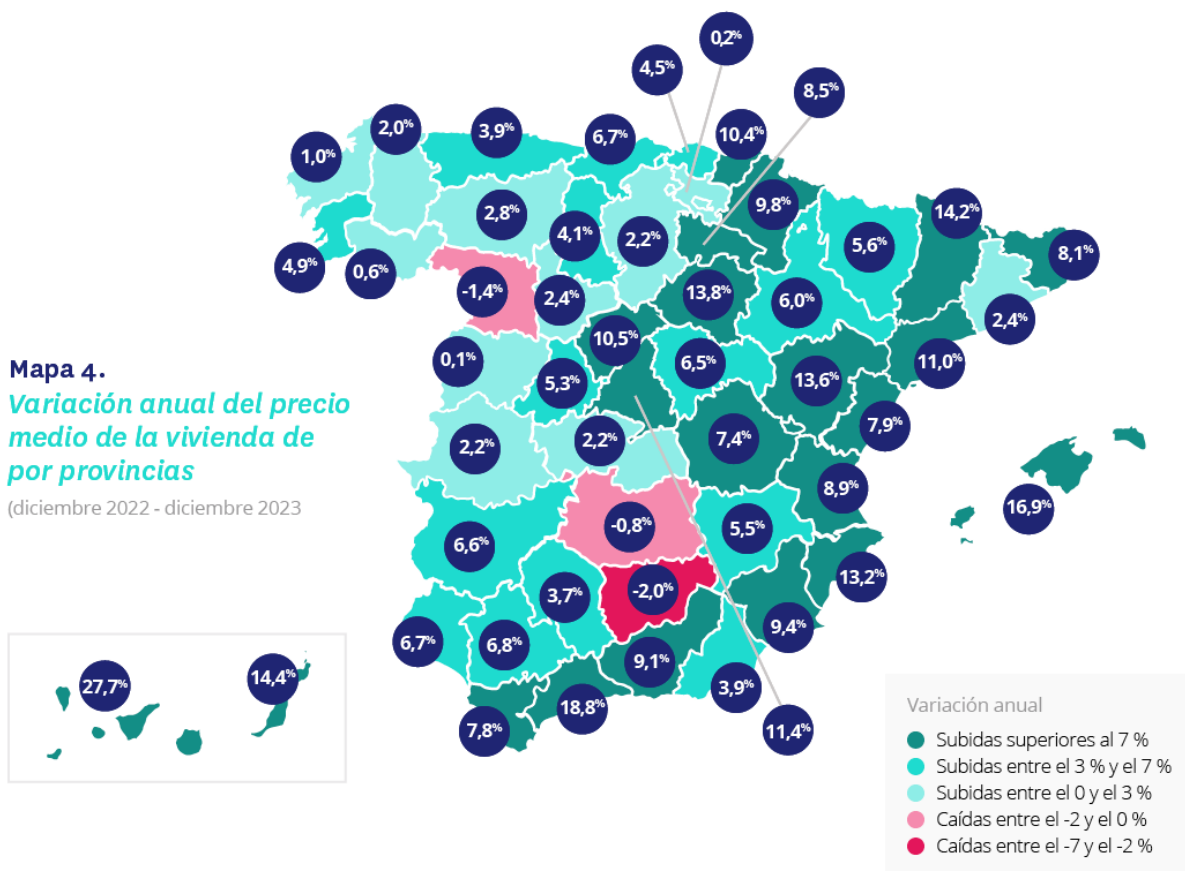
Si en 2013 (hace 10 años) todas las provincias se sometían a reducciones interanuales, en 2018 (hace 5 años) se redujeron las caídas a 13, para que finalmente, en 2023, **el número de provincias en donde el precio de la vivienda desciende pasa a ser de cuatro:** Badajoz con -3,2%, Jaén con -2,0%, Zamora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

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%.

Así, **Baleares 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 Barcelona 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).

**Mapa 4.**  
*Variación anual del precio medio de la vivienda de por provincias*  
(diciembre 2022 - diciembre 2023)



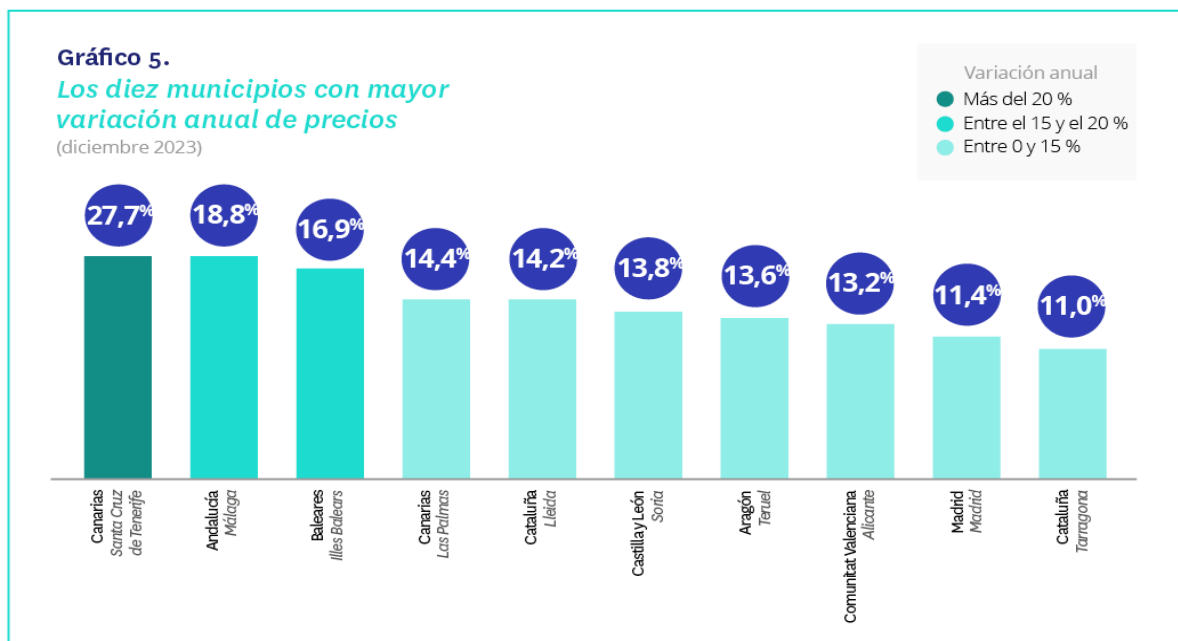
## Por municipios

En términos de variación anual, la tendencia observada en los municipios españoles 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**. 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 Torrepacheco 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.

## Variación anual por capitales de provincia



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>).

TABLAS DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN VENTA Y DE EVOLUCIONES ANUALES (7)

Tabla 1: CCAA de mayor a menor variación anual (dic.22– dic.23)

Comunidad Autónoma	Diciembre 2023 (€/m <sup>2</sup> )	Variación anual (%)	% respecto media nacional
Canarias	2.421 €	22,5%	10%
Baleares	3.847 €	16,9%	75%
Comunitat Valenciana	1.758 €	11,6%	-20%
Madrid	3.767 €	11,4%	71%
Navarra	2.064 €	9,8%	-6%
Región de Murcia	1.308 €	9,4%	-41%
La Rioja	1.670 €	8,5%	-24%
Andalucía	1.994 €	8,5%	-9%
Cantabria	1.912 €	6,7%	-13%
País Vasco	3.091 €	6,1%	40%
Aragón	1.746 €	5,7%	-21%
Cataluña	2.760 €	4,4%	25%
Castilla-La Mancha	1.201 €	3,9%	-45%
Asturias	1.658 €	3,9%	-25%
Galicia	1.720 €	2,6%	-22%
Castilla y León	1.481 €	2,5%	-33%
Extremadura	1.192 €	-1,0%	-46%
<b>España</b>	<b>2.203 €</b>	<b>7,4%</b>	<b>0%</b>

Tabla 2: Provincias de mayor a menor variación anual (dic.22– dic.23)

Comunidad	Provincia	Diciembre 2023 (€/m <sup>2</sup> )	Variación anual (%)
Canarias	Santa Cruz de Tenerife	2.691 €	27,7%
Andalucía	Málaga	3.295 €	18,8%
Baleares	Illes Balears	3.847 €	16,9%
Canarias	Las Palmas	2.095 €	14,4%
Cataluña	Lleida	1.343 €	14,2%
Castilla y León	Soria	1.445 €	13,8%
Aragón	Teruel	1.234 €	13,6%



Comunitat Valenciana	Alicante	2.024 €	13,2%
Madrid	Madrid	3.767 €	11,4%
Cataluña	Tarragona	1.809 €	11,0%
Castilla y León	Segovia	1.498 €	10,5%
País Vasco	Gipuzkoa	3.523 €	10,4%
Navarra	Navarra	2.064 €	9,8%
Región de Murcia	Murcia	1.308 €	9,4%
Andalucía	Granada	1.910 €	9,1%
Comunitat Valenciana	Valencia	1.629 €	8,9%
La Rioja	La Rioja	1.670 €	8,5%
Cataluña	Girona	2.477 €	8,1%
Comunitat Valenciana	Castellón	1.265 €	7,9%
Andalucía	Cádiz	1.826 €	7,8%
Castilla-La Mancha	Cuenca	1.275 €	7,4%
Andalucía	Sevilla	1.805 €	6,8%
Andalucía	Huelva	1.468 €	6,7%
Cantabria	Cantabria	1.912 €	6,7%
Castilla-La Mancha	Guadalajara	1.520 €	6,5%
Aragón	Zaragoza	1.821 €	6,0%
Aragón	Huesca	1.590 €	5,6%
Castilla-La Mancha	Albacete	1.398 €	5,5%
Castilla y León	Ávila	1.097 €	5,3%
Galicia	Pontevedra	2.061 €	4,9%
País Vasco	Bizkaia	2.999 €	4,5%
Castilla y León	Palencia	1.389 €	4,1%
Andalucía	Almería	1.308 €	3,9%
Asturias	Asturias	1.658 €	3,9%
Andalucía	Córdoba	1.497 €	3,7%
Castilla y León	León	1.288 €	2,8%
Castilla y León	Valladolid	1.624 €	2,4%
Cataluña	Barcelona	3.044 €	2,4%
Castilla-La Mancha	Toledo	1.053 €	2,2%
Extremadura	Cáceres	1.217 €	2,2%
Castilla y León	Burgos	1.520 €	2,2%
Galicia	Lugo	1.239 €	2,0%
Galicia	A Coruña	1.675 €	1,0%

Galicia	Ourense	1.459 €	0,6%
País Vasco	Araba - Álava	2.629 €	0,2%
Castilla y León	Salamanca	1.713 €	0,1%
Castilla-La Mancha	Ciudad Real	980 €	-0,8%
Castilla y León	Zamora	1.151 €	-1,4%
Andalucía	Jaén	1.006 €	-2,0%
Extremadura	Badajoz	1.175 €	-3,2%

Tabla 3: Capitales de provincia de mayor a menor variación anual (dic.22– dic.23)

Provincia	Municipio	Diciembre 2023 (€/m <sup>2</sup> )	Variación anual (%)
Soria	Soria Capital	1.728 €	<b>28,3%</b>
Teruel	Teruel Capital	1.549 €	<b>18,9%</b>
Santa Cruz de Tenerife	Santa Cruz de Tenerife Capital	2.197 €	<b>18,6%</b>
Málaga	Málaga Capital	3.331 €	<b>16,7%</b>
Valencia	Valencia Capital	2.597 €	<b>15,5%</b>
Madrid	Madrid Capital	4.828 €	<b>15,0%</b>
Illes Balears	Palma de Mallorca	4.099 €	<b>14,6%</b>
Alicante	Alicante / Alacant	2.224 €	<b>13,8%</b>
Huesca	Huesca Capital	1.653 €	<b>13,3%</b>
Lleida	Lleida Capital	1.404 €	<b>12,5%</b>
Huelva	Huelva Capital	1.425 €	<b>12,2%</b>
Las Palmas	Las Palmas de Gran Canaria	2.469 €	<b>11,3%</b>
Cantabria	Santander	2.466 €	<b>10,4%</b>
Granada	Granada Capital	2.301 €	<b>10,2%</b>
Gipuzkoa	Donostia - San Sebastián	6.120 €	<b>8,9%</b>
Pontevedra	Pontevedra Capital	2.057 €	<b>8,6%</b>
Murcia	Murcia Capital	1.546 €	<b>8,3%</b>
Segovia	Segovia Capital	1.898 €	<b>8,3%</b>
Girona	Girona Capital	2.671 €	<b>8,2%</b>
Sevilla	Sevilla Capital	2.396 €	<b>7,7%</b>
Albacete	Albacete Capital	1.621 €	<b>7,6%</b>
Asturias	Oviedo	1.885 €	<b>7,0%</b>
Navarra	Pamplona / Iruña	3.041 €	<b>6,7%</b>
Zaragoza	Zaragoza Capital	2.069 €	<b>6,5%</b>

Castellón	Castellón de la Plana / Castelló de la Plana	1.388 €	<b>6,5%</b>
Burgos	Burgos Capital	1.866 €	<b>6,3%</b>
La Rioja	Logroño	1.969 €	<b>6,2%</b>
Toledo	Toledo Capital	1.623 €	<b>6,1%</b>
León	León Capital	1.573 €	<b>6,1%</b>
Bizkaia	Bilbao	3.572 €	<b>5,5%</b>
Ávila	Ávila Capital	1.312 €	<b>5,2%</b>
Córdoba	Córdoba Capital	1.646 €	<b>5,0%</b>
Cádiz	Cádiz Capital	2.903 €	<b>4,7%</b>
A Coruña	A Coruña Capital	2.631 €	<b>4,3%</b>
Ciudad Real	Ciudad Real Capital	1.352 €	<b>3,9%</b>
Tarragona	Tarragona Capital	1.707 €	<b>3,8%</b>
Palencia	Palencia Capital	1.479 €	<b>3,7%</b>
Guadalajara	Guadalajara Capital	1.697 €	<b>3,4%</b>
Cáceres	Cáceres Capital	1.383 €	<b>3,1%</b>
Barcelona	Barcelona Capital	4.439 €	<b>3,1%</b>
Ourense	Ourense Capital	1.594 €	<b>2,9%</b>
Valladolid	Valladolid Capital	1.794 €	<b>2,6%</b>
Jaén	Jaén Capital	1.320 €	<b>2,1%</b>
Cuenca	Cuenca Capital	1.473 €	<b>1,5%</b>
Araba - Álava	Vitoria - Gasteiz	2.797 €	<b>0,4%</b>
Salamanca	Salamanca Capital	1.995 €	<b>-0,1%</b>
Almería	Almería Capital	1.487 €	<b>-0,5%</b>
Lugo	Lugo Capital	1.398 €	<b>-0,7%</b>
Badajoz	Badajoz Capital	1.558 €	<b>-1,6%</b>
Zamora	Zamora Capital	1.259 €	<b>-2,7%</b>

## 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 10 países. El conjunto de sus plataformas locales recibe un promedio de 3.000 millones de visitas cada mes.

Más información en [adevinta.es](http://adevinta.es)

Departamento Comunicación Fotocasa

**Anaïs López**

[comunicacion@fotocasa.es](mailto:comunicacion@fotocasa.es)

620 66 29 26

Llorente y Cuenca

**Ramon Torné**

[rtorne@llorenteycuenca.com](mailto:rtorne@llorenteycuenca.com)

638 68 19 85

**Fanny Merino**

[emerino@llorenteycuenca.com](mailto:emerino@llorenteycuenca.com)

663 35 69 75