

La vivienda en venta en España en el año 2024



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 en 2024 ha estado marcada por subidas, pronunciadas a un ritmo apresurado, que consolidan la tendencia alcista iniciada en 2022. Con un incremento anual del 8,4%, este año se ha registrado el mayor aumento de toda la serie histórica del Índice Inmobiliario Fotocasa, que data de 2005.

Este encarecimiento, con un pico interanual del 9,6% en noviembre, ha situado el precio medio del metro cuadrado en España por encima de los 2.380 euros. Aunque a nivel nacional los precios siguen un 19% por debajo del máximo alcanzado en 2007, regiones como Baleares, Canarias y Madrid, junto con diez capitales de provincia, ya han alcanzado récords históricos. Este fenómeno refleja un mercado tensionado, donde el desequilibrio entre la oferta limitada y una demanda cada vez más sólida, particularmente en áreas con gran crecimiento poblacional y atracción turística, presiona los precios al alza.

La bajada de los tipos de interés impulsada por el Banco Central Europeo en la segunda mitad del año, que ha provocado la mayor caída del Euríbor en una década, ha actuado como catalizador para que la demanda que había paralizado el proceso de compra vuelva al mercado. Este contexto, con hipotecas más asequibles, hace que el interés por comprar se intensifique y que la demanda se encuentre en máximos de manera generalizada. De hecho, el precio de la vivienda aumenta en el 90% de las provincias españolas.

A pesar de las subidas sostenidas, el panorama actual dista de ser una burbuja inmobiliaria, dado que el sector bancario opera con mayor prudencia y bajo estrictas normativas económicas. Sin embargo, sí que el mercado comienza un punto de inflexión en el que la producción de vivienda (en torno a 100.000 visados de obra nueva) no puede absorber el ritmo de creación de hogares (casi 300.000 anuales), por lo que el calentamiento del precio será la tónica que continúe en el próximo año 2025.

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 650.000 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 2024

El *Índice Inmobiliario Fotocasa* ha completado ya 19 años de análisis y de recogida de información estadística sobre el precio de oferta de la vivienda de segunda mano en España.

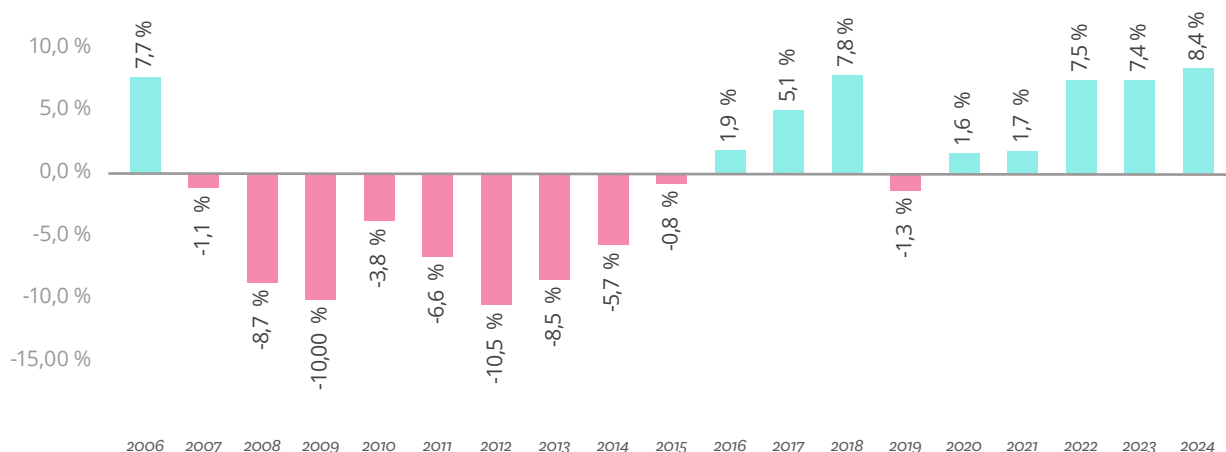


A. Precio de la vivienda en España

Variación anual

La variación anual del precio de la vivienda (de diciembre a diciembre) es un 8,4% en 2024. Es el incremento anual más alto que experimenta el Índice Inmobiliario Fotocasa en sus 19 años de serie histórica (desde 2005).

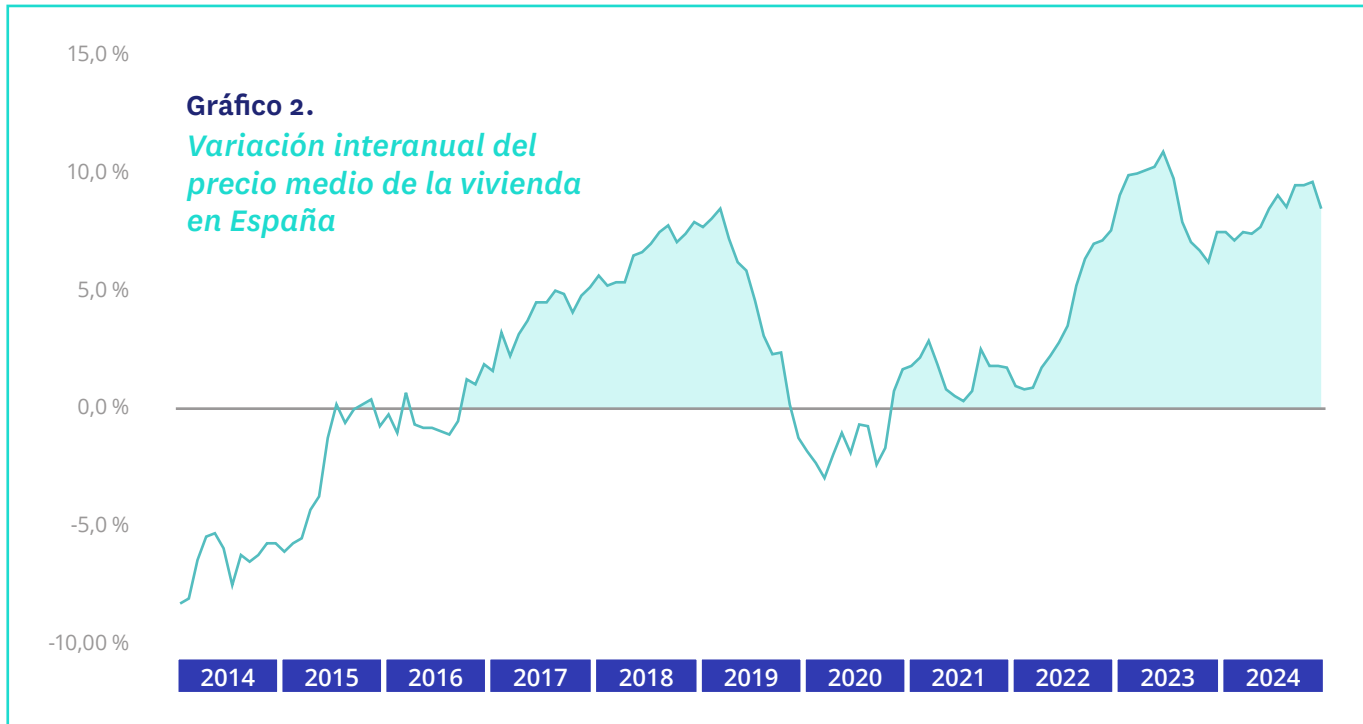
Gráfico 1.
Variación anual del precio medio de la vivienda en España



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 con -11,8%) hasta llegar a las tasas positivas de 8,4% de diciembre de 2024 (7,4% en diciembre de 2023).

La variación interanual mes a mes del año 2024 ha experimentado incrementos muy similares al mismo periodo del año anterior (2023), aunque hay que señalar que en ningún mes los incrementos superaron el 10% como sucediera el año previo. De enero a mayo las subidas se establecieron en la franja del 7% y fue a partir del segundo semestre cuando en todos los meses se detectaron valores interanuales superiores al 8%.

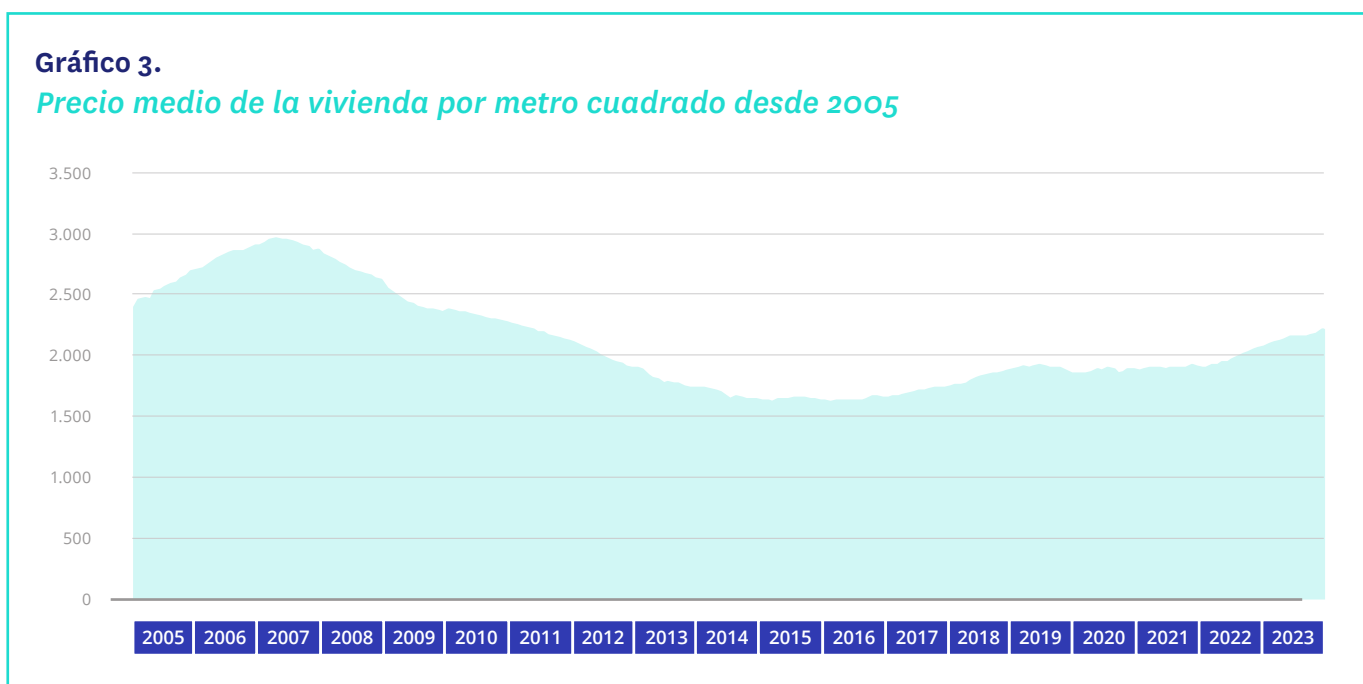


Precio de la vivienda por metro cuadrado

En diciembre de 2024, después de más de dos años (28 meses) con el precio medio de la vivienda de segunda mano por encima de los 2.000 euros/m², el año cierra con 2.389 euros/m²; devolviéndonos a cifras de agosto de 2009 (2.386 euros/m²). Cabe destacar que el precio medio estuvo por encima de los 2.000 euros hasta mayo de 2012 y posteriormente pasó diez años (123 meses) por debajo hasta llegar a su punto más acusado en febrero de 2016 (1.610 euros/m²).

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 2024 es de 2.389 euros/m², el valor del índice se posiciona en 996 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 -19%.



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.

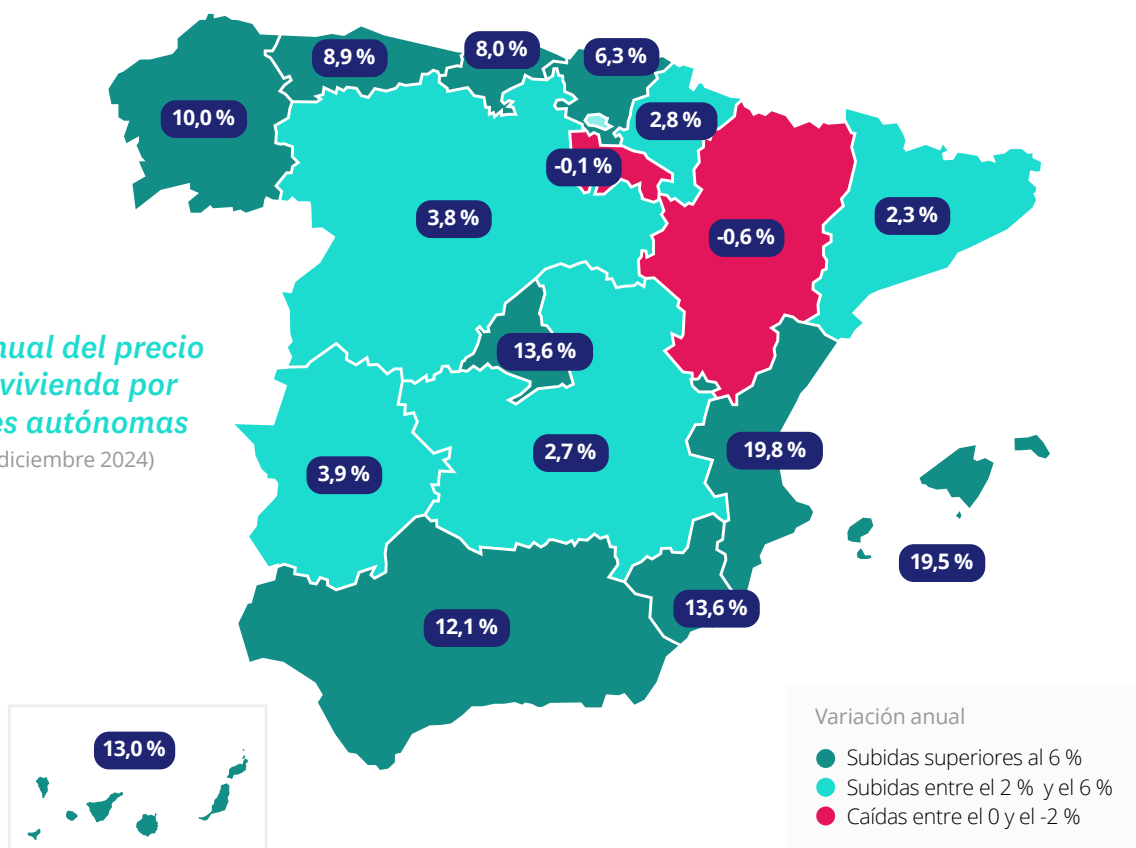
El precio medio de la vivienda de segunda mano se ha incrementado en 15 de las 17 comunidades autónomas analizadas. De esta manera, el *Índice Inmobiliario Fococasa* se acerca a cifras similares a las registradas en 2018, cuando apenas tres comunidades experimentaron descensos a cierre de año.

A cierre de 2024, Comunitat Valenciana es la comunidad que más aumenta (19,8%), seguida de Baleares (19,5%), Madrid (13,6%), Región de Murcia (13,6%), Canarias (13,0%), Andalucía (12,1%), Galicia (10,0%), As-

turias (8,9%), Cantabria (8,0%), País Vasco (6,3%), Extremadura (3,9%), Castilla y León (3,8%), Navarra (2,8%), Castilla-La Mancha (2,7%) y Cataluña (2,3%).

Si en 2023 el máximo incremento se dio en Canarias con un 22,5%, en 2024 el valor llegó al 19,8% en Comunitat Valenciana. Si analizamos las variaciones interanuales mes a mes, vemos que Extremadura encadenó caídas en el primer cuatrimestre del año y Aragón muestra su primera caída interanual (-0,6%) después de 41 meses de incrementos (desde julio de 2021). Por otro lado, La Rioja experimenta mes a mes variaciones inferiores al año anterior (2023), empezando el año 2024 con una subida del 10,5% (enero) y terminándolo con un descenso del -0,1% (diciembre).

Mapa 1.
Variación anual del precio medio de la vivienda por comunidades autónomas
(diciembre 2023 - diciembre 2024)



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 segunda vez en toda la serie histórica. De esta manera, Madrid ha sido desplazada al segundo puesto después de cinco años presidiendo la lista.

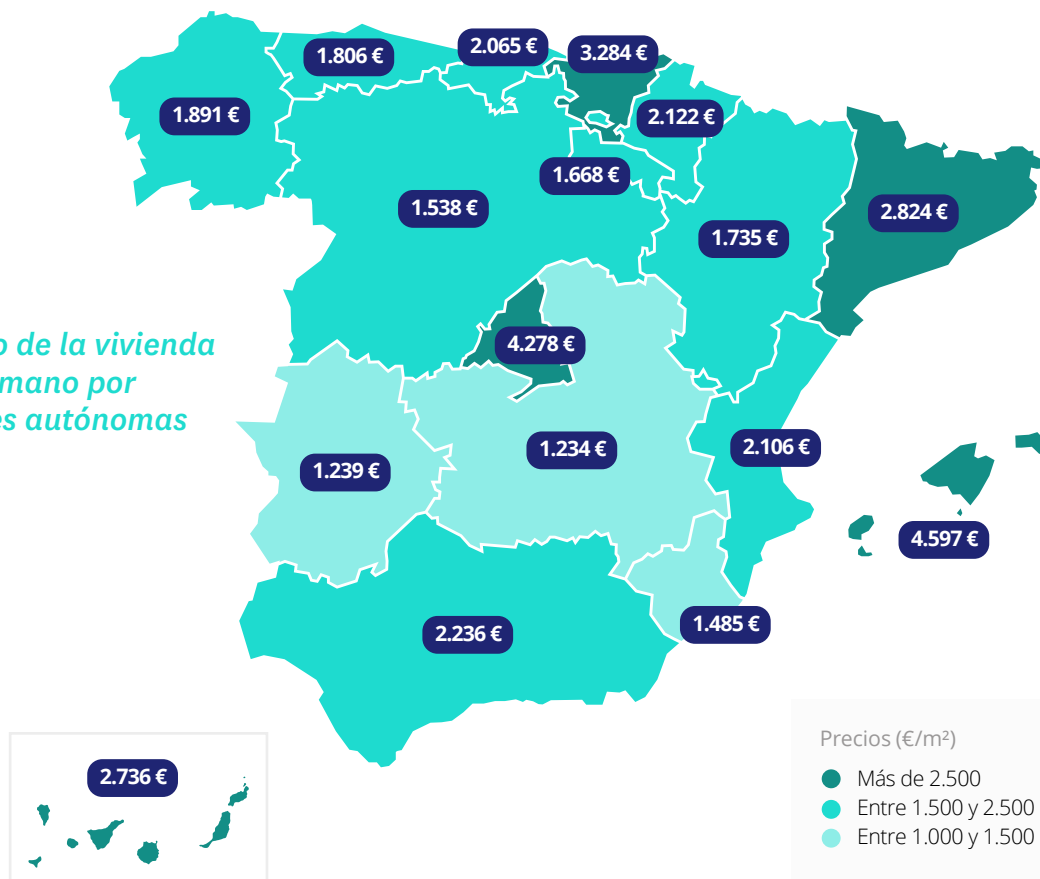
Así, Baleares, que supera los 4.000 euros/m² desde abril de 2024, se sitúa en el primer puesto del ranking de los más caros con 4.597 euros/m². Le sigue Madrid que con un precio medio en diciembre de 4.278 euros/m², ha superado la barrera de los 4.000 euros/m² en marzo. Le siguen País Vasco con 3.284 euros/m² y Cataluña con 2.824 euros/m².

Cinco regiones superan el precio medio de la vivienda en España con precios que no se habían visto desde 2009. La región de Baleares (4.597 euros/m²) casi duplica el precio medio nacional (2.389 euros/m²), en concreto su valor está por encima un 93%, un importe que nunca había estado por encima de los 4.000 euros el metro cuadrado. Otra de las comunidades con precios por encima de la media nacional es Madrid con un precio superior en un 80%, seguida de País Vasco con un 38%, Cataluña con un 19% y Canarias con un 15%.

A lo largo del año 2024, el precio de la vivienda en Baleares ha pasado de 3.847 euros/m² en enero a los 4.597 euros/m² de diciembre, lo que supone un aumento de 725 euros/m² en apenas 12 meses (*no se veía un aumento tan alto en un periodo tan corto desde 2023, con 486 por euros/m² también de Baleares*).

Mapa 2.
Precio medio de la vivienda de segunda mano por comunidades autónomas

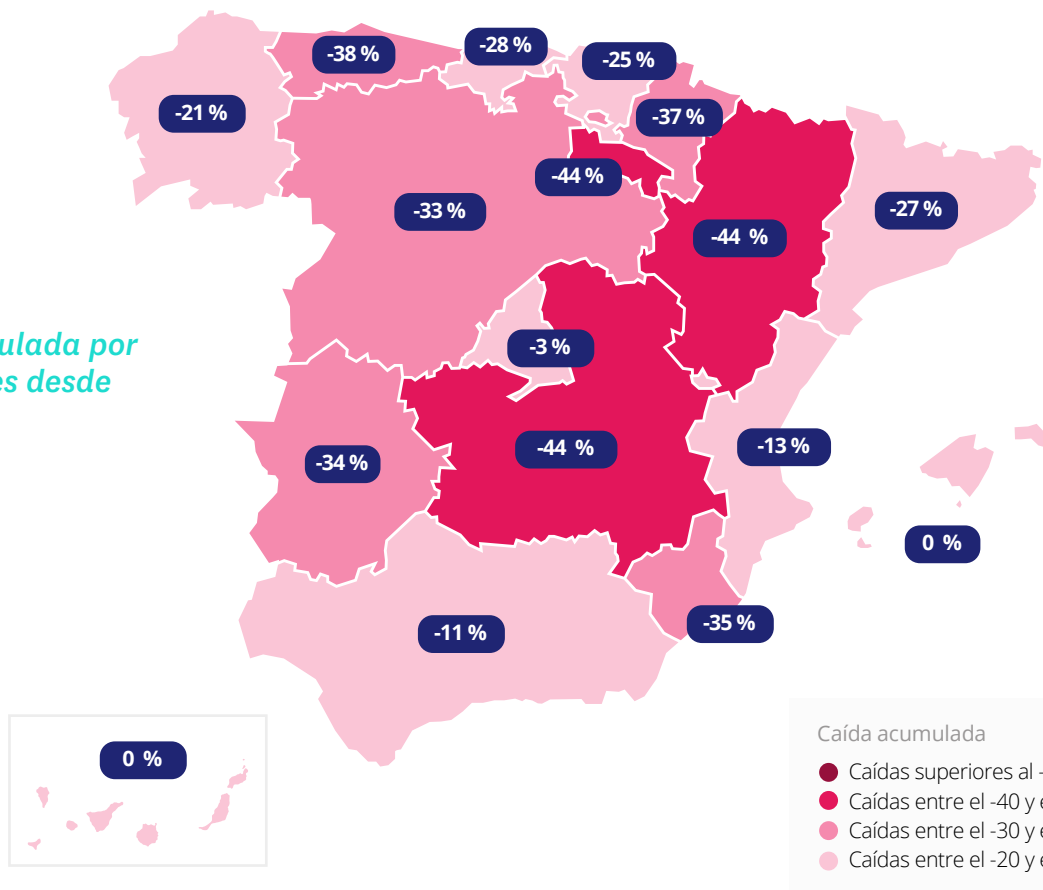
(diciembre 2024)



En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado en abril de 2007 (2.952 euros/m²), a nivel de España, el precio de la vivienda de segunda mano se ha reducido un -19%. Por comunidades, Castilla-La Mancha, Aragón y La Rioja son las que más han caído desde que se registró el precio máximo en 2007, en concreto un -44%, cada una. Le siguen, Asturias (-38%), Navarra (-37%), Región de Murcia (-35%), Extremadura (-34%), Región de Murcia (-35%), Castilla y León (-33%), La Rioja (-44%), Aragón (-44%), Asturias (-38%), Galicia (-21%), Cantabria (-28%), Comunitat Valenciana (-13%), Navarra (-37%) y Andalucía (-11%).

Mapa 3.
Caída acumulada por comunidades desde máximos

(diciembre 2024)



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 2024 con la reflejada en informes anuales de años anteriores.

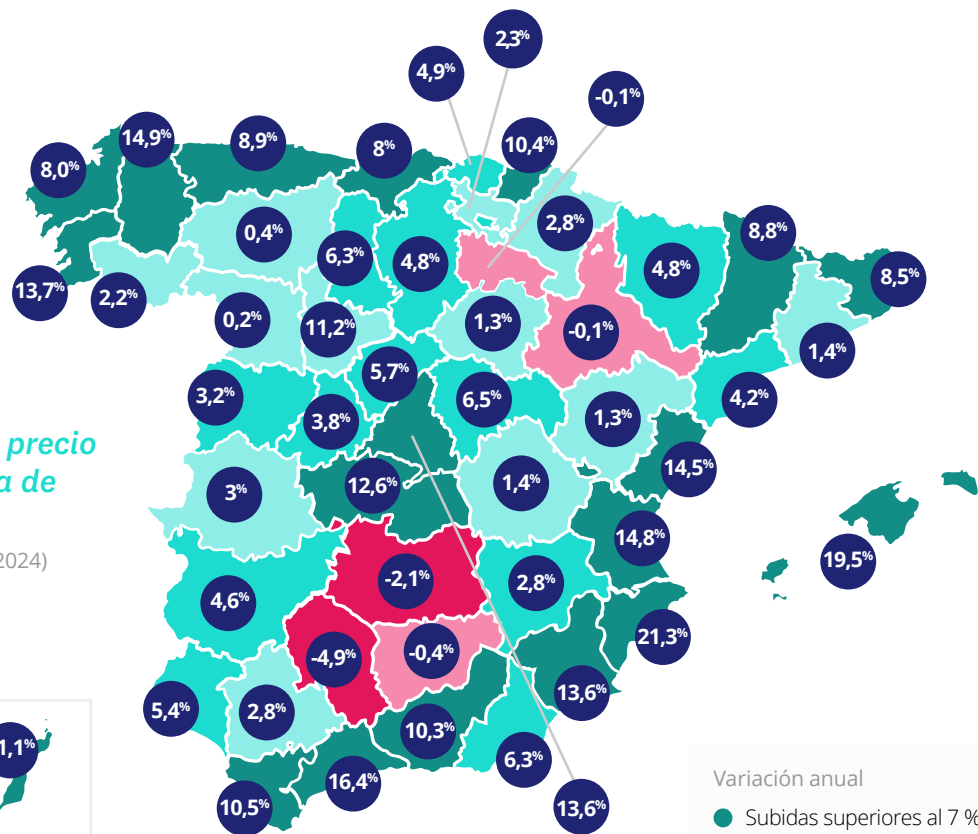
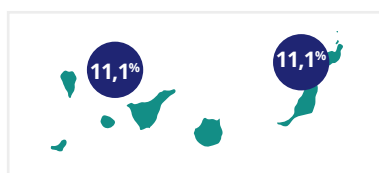
A cierre de 2024 el precio se incrementaba en 45 provincias (46 en 2023), es decir, en el 90% de las provincias españolas suben los precios. Alicante es la que más incrementa, en concreto un 21,3%, seguida de Illes Balears (19,5%), Guadalajara (17,2%), Málaga (16,4%), Lugo (14,9%), Valencia (14,8%), Castellón

(14,5%), Pontevedra (13,7%), Madrid (13,6%), Murcia (13,6%), Toledo (12,6%), Valladolid (11,2%), Santa Cruz de Tenerife (11,1%), Las Palmas (11,1%), Cádiz (10,5%) y Granada (10,3%).

Si en 2014 (*hace 10 años*) todas las provincias se sometían a reducciones interanuales, en 2019 (*hace 5 años*) se redujeron las caídas a 26, para que finalmente, en 2024, el número de provincias en donde el precio de la vivienda desciende pasa a ser de cinco: Córdoba (-4,9%), Ciudad Real (-2,1%), Jaén (-0,4%), Zaragoza (-0,1%) y La Rioja (-0,1%).

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

(diciembre 2023 - diciembre 2024)

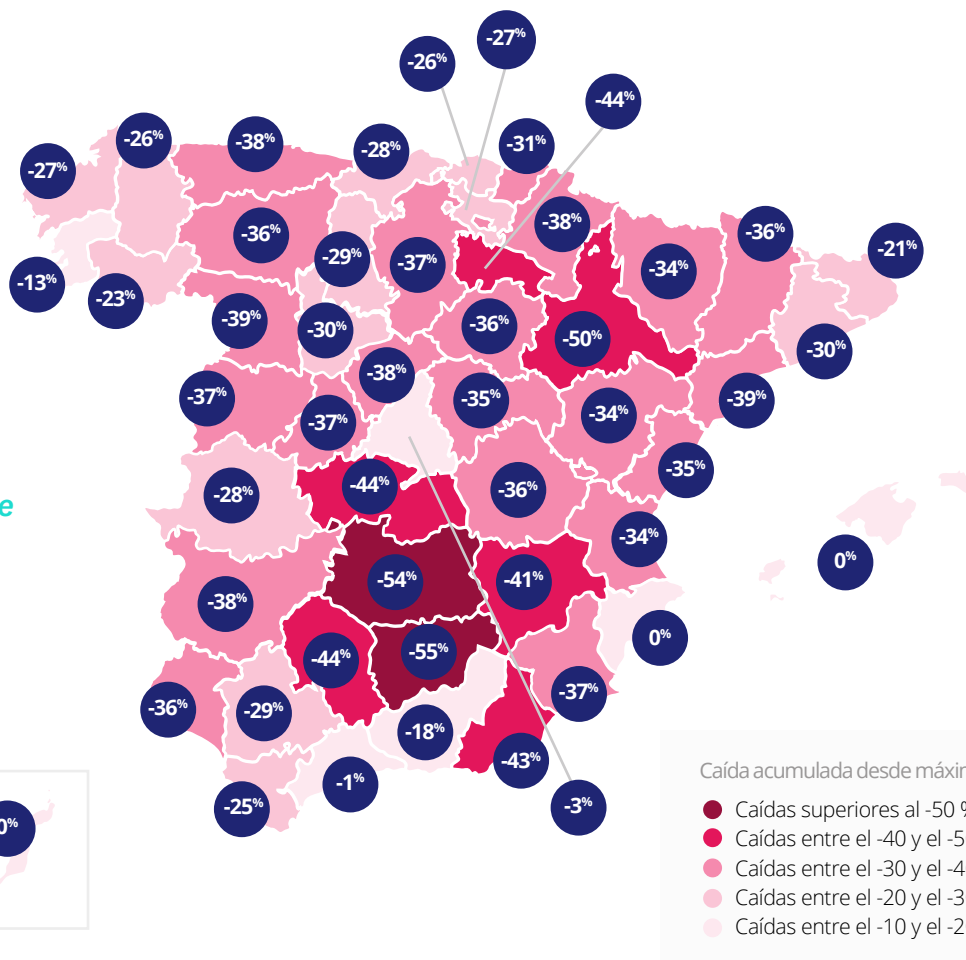


Variación anual

- 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 2007, en concreto han reducido el precio un -60% y un -58%, respectivamente. Le siguen las provincias de Ávila (-52%), Zamora (-52%), Toledo

(-50%), Badajoz (-49%), Teruel (-48%), Cáceres (-48%), León (-46%), Cuenca (-46%), Almería (-42%), Lugo (-40%), Córdoba (-40%) y Albacete (-40%), entre otras. En el otro extremo, las provincias con descensos por debajo del -10% son Pontevedra (-2%) y Las Palmas (-3%).



Mapa 5.

Caída acumulada por provincias desde máximos

(diciembre 2024)



Precio de la vivienda por metro cuadrado

Las cinco provincias españolas con el precio medio de la vivienda más elevado en 2024 son las mismas que los últimos cuatro años, aunque el orden ha cambiado.

Así, Illes Balears se coloca a la cabeza del ranking por segunda vez en los 19 años de serie histórica. Atrás queda el salto del quinto al primer lugar en apenas tres años (desde 2020) que dio el año anterior (2023). El segundo

puesto lo ocupa Madrid, el tercero Málaga, el cuarto Gipuzkoa y el quinto Bizkaia, que vuelve al ranking de las cinco provincias más caras.

A lo largo del año 2024, el precio de la vivienda en Illes Balears ha llegado a máximos en once ocasiones distintas, cerrando el año con el precio de 4.597 euros/m², frente a los 3.847 euros/m² del año 2023 (19,5% de variación anual).

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, al cierre de 2024 han sido un total de 1.020 ciudades. 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 el incremento del precio, y se dejan atrás los descensos recogidos en informes anteriores. Así, en 2024 los municipios que incrementan el precio de la vivienda de segunda mano son 690, frente a los 549 de los del 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 en 266 municipios.

La subida interanual más destacada se produce en la provincia de Toledo, en concreto en Fuensalida, con

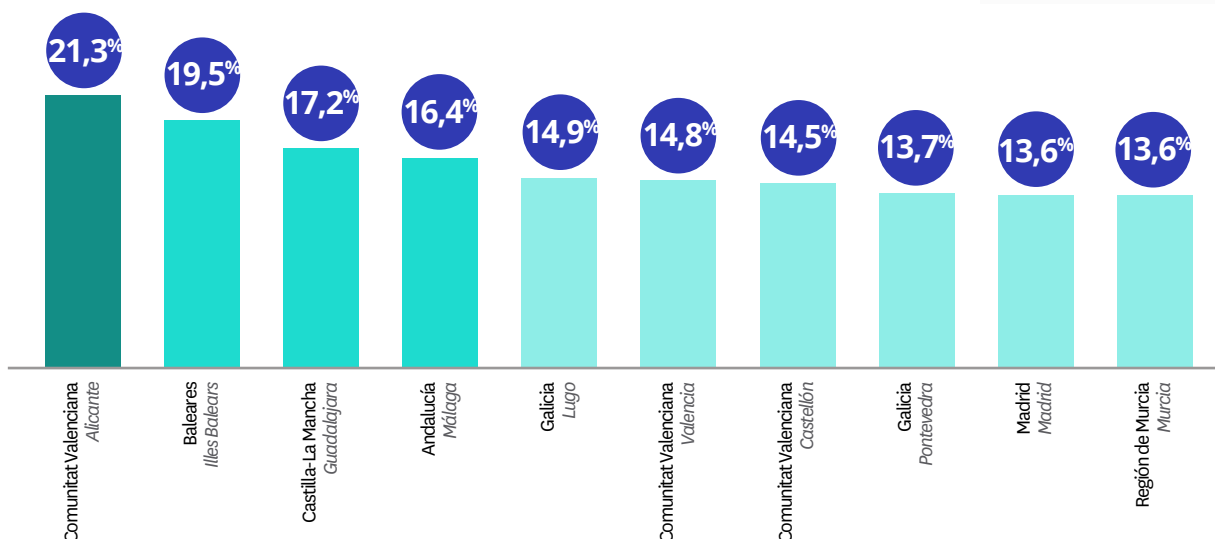
un aumento de un 141,5%; seguido de Cedillo del Condado (119,1%), La Nucia (82,6%), El Verger (81,2%), Viator (67,4%), Carlet (67,1%), Almoradí (63,9%), Los Alcázares (57,1%), Lebrija (57,0%), La Pobla de Mafumet (55,9%), Monforte del Cid (55,1%), Mutxamel (54,6%), Benaguasil (54,5%), Icod de los Vinos (53,4%), Benijófar (53,0%) y Cabanes (52,0%).

En cuanto a las caídas más destacadas a cierre de 2024, destacan los descensos en la provincia de Barcelona, en concreto en Gelida con aumento de un 21,5%; seguido de Montmeló (-21,2%), Huétor Vega (-18,0%), Llagostera (-17,7%), Arbúcies (-16,7%), Pallejà (-15,8%), Sant Andreu de Llavaneres (-15,6%) y Bornos (-15,3%), entre otros.

Gráfico 5.

Los diez municipios con mayor variación anual de precios

(diciembre 2024)

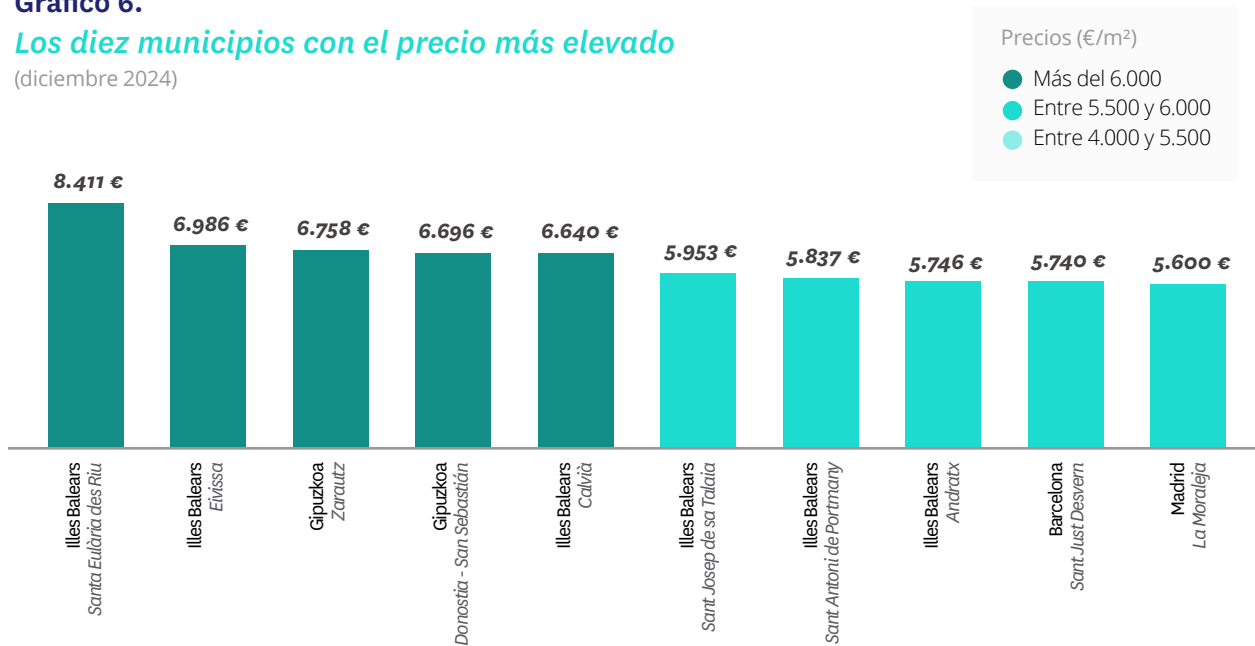


Precio de la vivienda por metro cuadrado (Todos los municipios)

La observación del precio de la vivienda en términos absolutos y no de variación, arroja ciertas consideraciones relevantes. En diciembre de 2024 cinco ciudades sobrepasan los 6.000 euros/m², mientras que en 2022 ninguna lo había hecho. Santa Eulària des Riu es el municipio más caro con 8.411 euros/m², le siguen Eivissa con 6.986 euros/m², Zarautz con 6.758 euros/m², Donostia - San Sebastián con 6.696 euros/m², Calvià con 6.640 euros/m², Sant Josep de sa Talaia con 5.953 euros/m², Sant Antoni de Portmany con 5.837 euros/m², Andratx con 5.746 euros/m², Sant Just Desvern con 5.740 euros/m² y La Moraleja con 5.600 euros/m².

En el otro extremo, Bembibre (*León*) es el municipio más barato para comprar una vivienda de segunda mano. En concreto cuesta 569 euros/m², seguido de Moriles con 600 euros/m², Azuaga con 601 euros/m², Castuera con 628 euros/m², Argamasilla de Alba con 635 euros/m², Torreperogil con 648 euros/m², Montefrío con 667 euros/m², Tobarra con 667 euros/m², Consuegra con 678 euros/m², Miajadas con 682 euros/m², Mancha Real con 686 euros/m², Alhama de Almería con 686 euros/m², Jamilena con 690 euros/m², Socuéllamos con 694 euros/m², Peñarroya-Pueblonuevo con 694 euros/m² y Calasparra con 698 euros/m².

Gráfico 6.
Los diez municipios con el precio más elevado
(diciembre 2024)



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 2024 con un incremento anual de un 14,3% (en 2023 lo hizo con un incremento del 15%) respecto al año anterior. En todos los meses de este año los incrementos interanuales no han estado por debajo del 15%, alcanzando su máxima subida en junio con 23,3%. En cuanto a los precios, Madrid capital superó los 5.000 euros/m² en marzo de 2024 y el precio de la vivienda se sitúa en 5.517 euros/m² (el

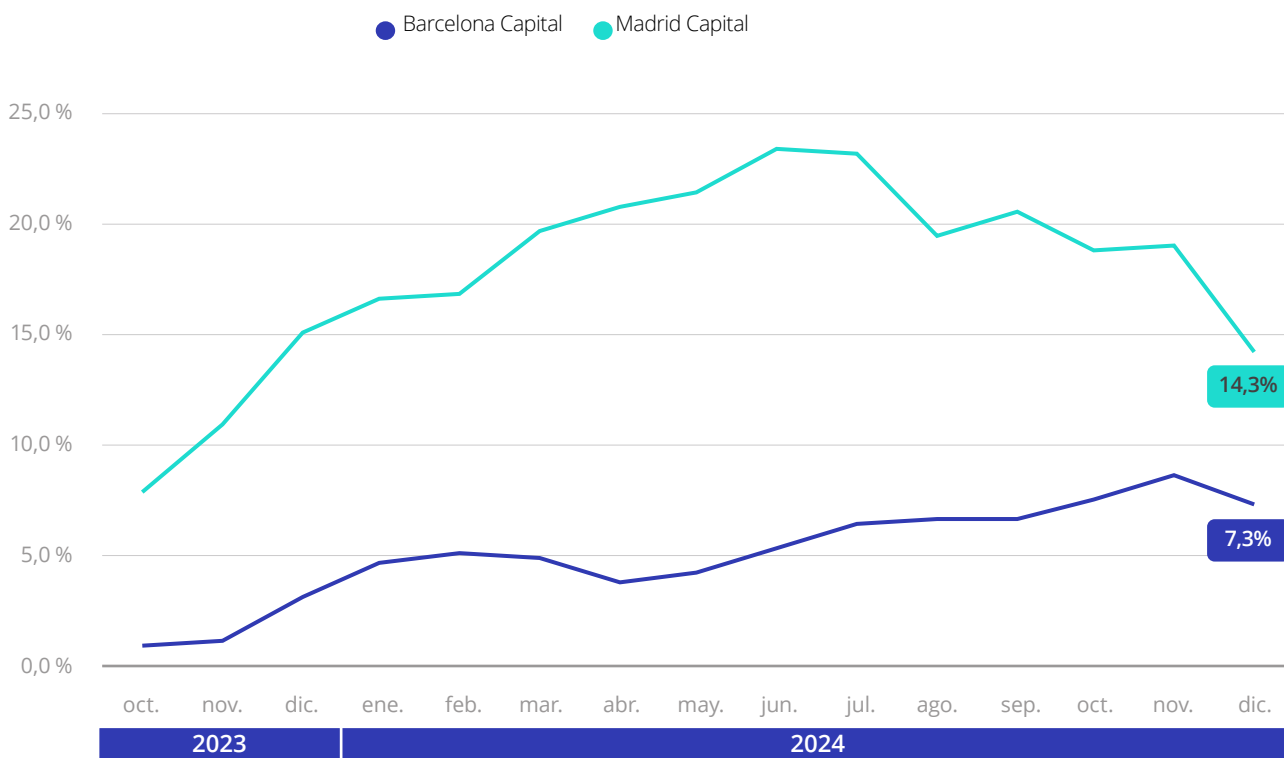
precio de la vivienda se ha incrementado 371 euros por m² en apenas diez meses).

Mientras, Barcelona cierra el año con un incremento anual de un 7,3% (en 2023 lo hizo con un 3,1%) respecto al año anterior. Los incrementos interanuales de cada mes de la ciudad condal no han bajado del 3% y en noviembre se produjo el máximo valor interanual con 8,5%. En cuanto a los precios, la vivienda se sitúa en 4.761 euros/m² en diciembre de 2024 y a pesar de que en Barcelona capital se superó los 4.000 euros/m² en febrero de 2017, el precio de la vivienda, en esta franja y en euros, se ha incrementado 735 euros/m² en casi ocho años.

Gráfico 7.

Evolución interanual de la vivienda de los municipios de Madrid y Barcelona

(diciembre 2024)



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 2024 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 2.389 euros/m². 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 303%, al situar el precio medio en 9.621 euros/m².

A cierre de 2024 el precio sube anualmente en 19 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.

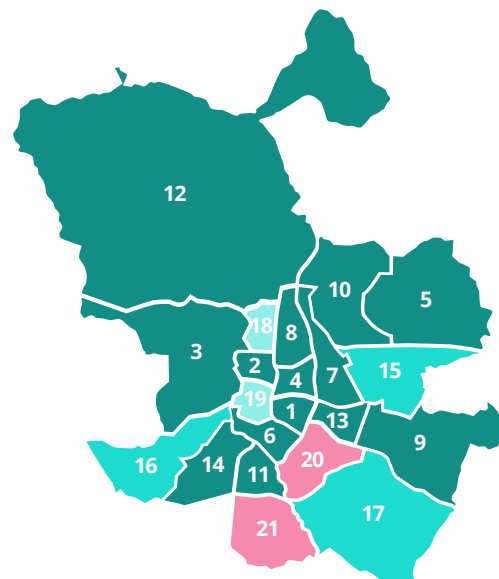
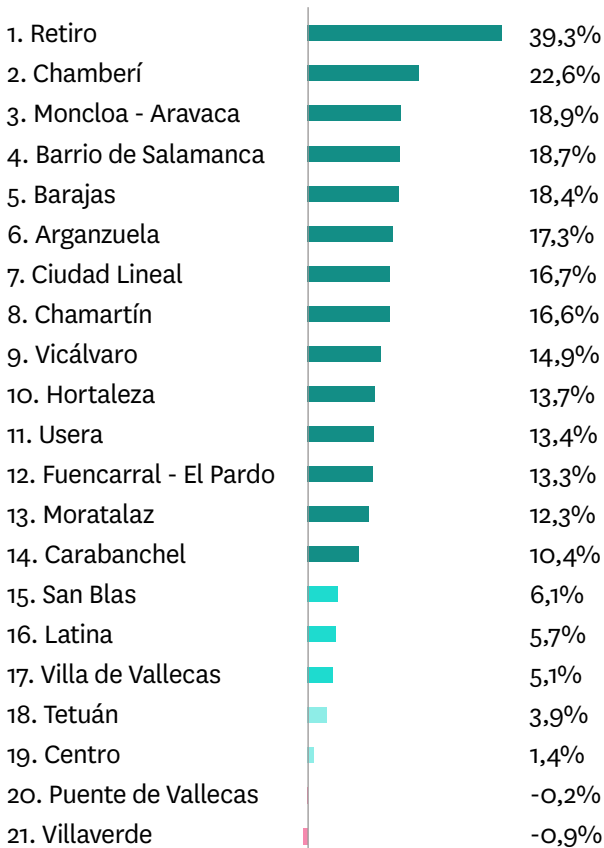
En 14 distritos los incrementos anuales superaron el 10%, llegando incluso a alcanzar una subida del 39,3% en el distrito Retiro. En cuanto a los precios, Barrio de Salamanca superó los 9.000 euros/m² en agosto de 2024 y el precio de la vivienda se sitúa en diciembre en 9.621 euros/m².

Así, el incremento anual más significativo se produce en el distrito Retiro (39,3%), seguido de Chamberí (22,6%), Moncloa - Aravaca (18,9%), Barrio de Salamanca (18,7%), Barajas (18,4%), Arganzuela (17,3%), Ciudad Lineal (16,7%), Chamartín (16,6%), Vicálvaro (14,9%), Hortaleza (13,7%), Usera (13,4%), Fuencarral - El Pardo (13,3%), Moratalaz (12,3%), Carabanchel (10,4%), San Blas (6,1%), Latina (5,7%), Villa de Vallecas (5,1%), Tetuán (3,9%) y Centro (1,4%).

Mapa 7.

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

(diciembre 2023 - diciembre 2024)



Variación anual

- Más del 10 %
- Entre el 5 y el 10 %
- Entre el 0 Y el 5 %
- Menos del 0 %

Los seis distritos madrileños con el precio medio de la vivienda más elevado en 2024 son los mismos desde hace 13 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 9.621 €/m², después de subir anualmente un 18,7%. Le sigue como segundo más caro el distrito de Chamberí, cuyo precio medio se sitúa en 7.937 €/m², seguido del distrito de Retiro con 7.897 €/m² y Chamartín con 6.970 €/m².

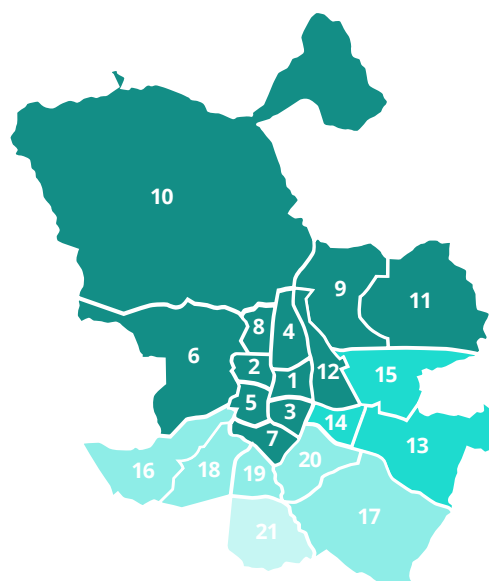
En el otro extremo, Villaverde es el distrito más económico con un valor medio de la vivienda de 1.980 €/m² y registra un descenso en el precio de la vivienda de un -0,9% respecto a 2023. Le sigue el distrito de Puente de Vallecas con 2.421 €/m², Usera con 2.649 €/m², Carabanchel con 2.816 €/m², Villa de Vallecas con 2.854 €/m² y Latina con 2.898 €/m². En 2024, 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 2024)

1. Barrio de Salamanca	9.621 €
2. Chamberí	7.937 €
3. Retiro	7.897 €
4. Chamartín	6.970 €
5. Centro	6.920 €
6. Moncloa - Aravaca	5.949 €
7. Arganzuela	5.285 €
8. Tetuán	5.089 €
9. Hortaleza	4.970 €
10. Fuencarral - El Pardo	4.787 €
11. Barajas	4.315 €
12. Ciudad Lineal	4.128 €
13. Vicálvaro	3.393 €
14. Moratalaz	3.342 €
15. San Blas	3.214 €
16. Latina	2.898 €
17. Villa de Vallecas	2.854 €
18. Carabanchel	2.816 €
19. Usera	2.649 €
20. Puente de Vallecas	2.421 €
21. Villaverde	1.980 €



Precios (€/m²)

- Más de 4.000 €
- Entre 3.000 y 4.000 €
- Entre 2.000 y 3.000 €
- Entre 1.500 y 2.000 €



Barcelona Capital

En Barcelona capital en diciembre de 2024 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 2.389 euros/m². La mayor diferencia de este precio medio con el más caro en la capital se produce en el distrito de Sarrilà - Sant Gervasi, que es superior a la media nacional en un 158%, al situar el precio medio en 6.152 euros/m².

A cierre de 2024 el precio sube anualmente en los diez distritos de la capital. A partir de 2023 el precio de la vi-

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

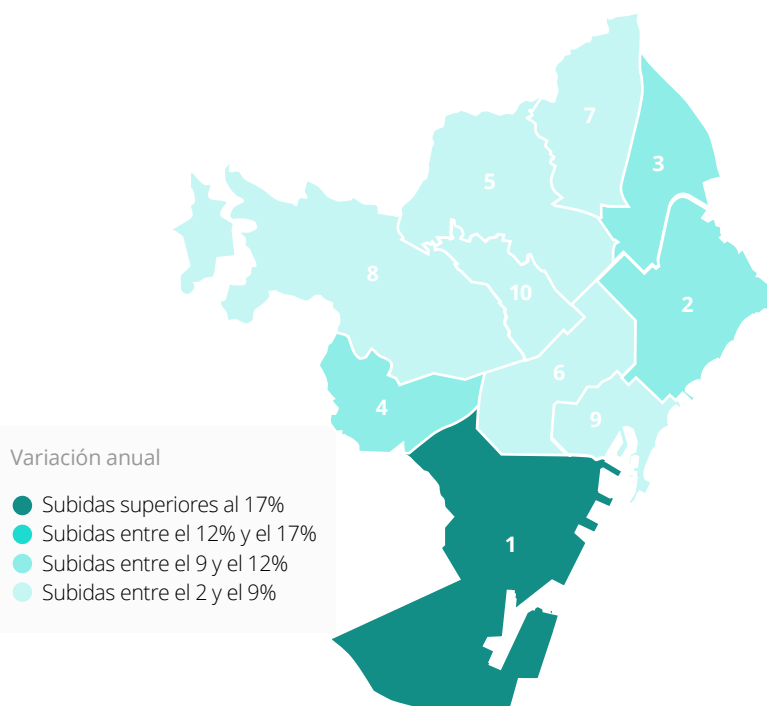
Tres distritos barceloneses superaron el 10% de variación anual en diciembre de 2024. Así, el orden de los incrementos anuales es Sants - Montjuïc (19,5%), Sant Martí (11,3%), Sant Andreu (10,1%), Les Corts (9,9%), Horta - Guinardó (7,2%), Eixample (6,3%), Nou Barris (5,0%), Sarrilà - Sant Gervasi (4,7%), Ciutat Vella (4,5%) y Gràcia (2,6%).

Mapa 9.

Variación anual del precio medio de la vivienda Barcelona

(diciembre 2023 - diciembre 2024)

1. Sants - Montjuïc	19,5%
2. Sant Martí	11,3%
3. Sant Andreu	10,1%
4. Les Corts	9,9%
5. Horta - Guinardó	7,2%
6. Eixample	6,3%
7. Nou Barris	5,0%
8. Sarrilà - Sant Gervasi	4,7%
9. Ciutat Vella	4,5%
10. Gràcia	2,6%



En cuanto a los precios, los distritos de Sarrià - Sant Gervasi y Eixample superaron los 6.000 euros/m². Los cinco distritos barceloneses con el precio medio de la vivienda más elevado en 2024 son los mismos desde hace doce 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 6.152 €/m² después de subir anualmente un 4,7%. Le sigue como segundo más caro el distrito de Eixample, cuyo precio medio se sitúa en 6.054 €/m². En tercera y cuarta posi-

ción se encuentra el distrito de Les Corts con 5.612 €/m² y Gràcia con 5.184 €/m².

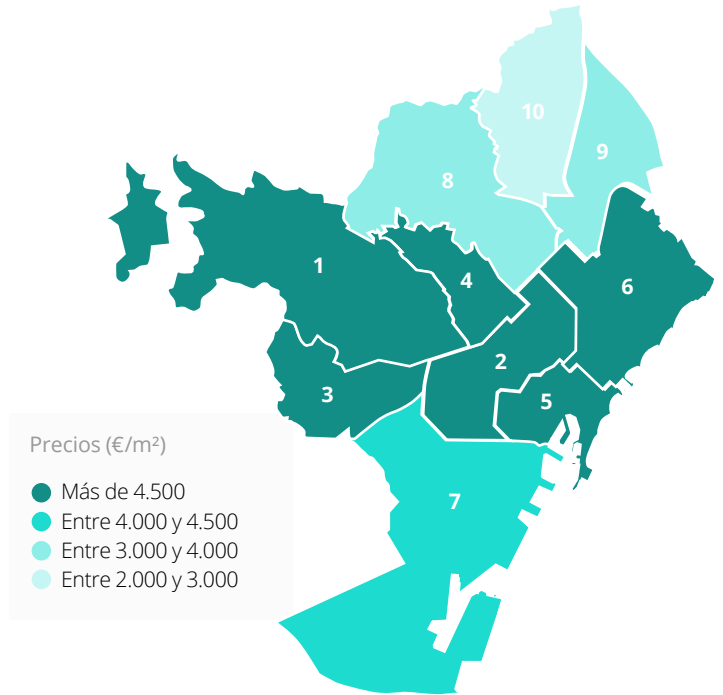
En el otro extremo, Nou Barris es el distrito más económico con un valor medio de la vivienda de 2.864 €/m² y registra un incremento en el precio de la vivienda de un 5% respecto a 2023. Le sigue el distrito de Sant Andreu con 3.752 €/m², Horta - Guinardó con 3.882 €/m² y Sants - Montjuïc con 4.151 €/m². En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, los diez distritos de Barcelona superaron sus precios en algún mes de 2024.

Mapa 10.

Precio medio de la vivienda de segunda mano en Barcelona

(diciembre 2024)

1. Sarrià - Sant Gervasi	6.152 €
2. Eixample	6.054 €
3. Les Corts	5.612 €
4. Gràcia	5.184 €
5. Ciutat Vella	4.927 €
6. Sant Martí	4.530 €
7. Sants - Montjuïc	4.151 €
8. Horta - Guinardó	3.882 €
9. Sant Andreu	3.752 €
10. Nou Barris	2.864 €



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 94 barrios y en Barcelona 61.

Madrid capital

En Madrid capital en diciembre de 2024 son 94 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 80 barrios de la capital.

A cierre de 2024, la variación anual se incrementa en 69 de los 83 barrios de la capital en diciembre. En 22 barrios los incrementos están por encima del 10% y en concreto en seis 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 Canillejas (32,2%), San Isidro (24,3%) e Ibiza de Madrid (22,8%). Por otro lado, el barrio con mayor descenso anual es Butarque, en el distrito de Villaverde con un descenso del -12,9%.

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

(diciembre 2022 - diciembre 2023)

Precios (€/m²)

- Entre 25 y 35%
- Entre 15 y 25%
- Entre 0 y 15%



En 2024, en tres barrios madrileños el precio de la vivienda de segunda mano sobrepasa los 10.000 euros el metro cuadrado. El barrio de Recoletos y Castellana (*distritos de Barrio de Salamanca*) encabezan la lista de la capital como los barrios más caros para comprar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 10.650 €/m², cada una. Le sigue como segundo más caro el barrio de Jerónimos (*distrito de Salamanca*), cuyo precio medio se sitúa en 10.032 €/m².

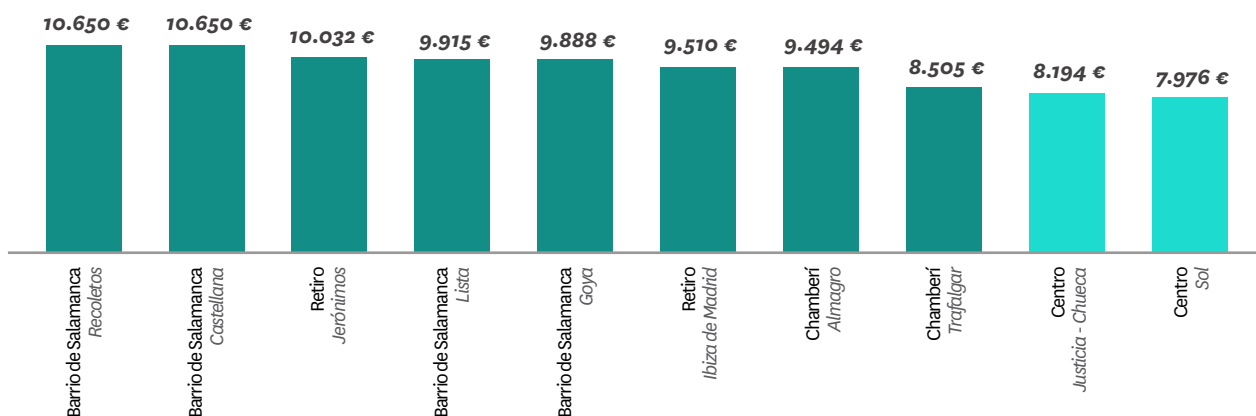
En el otro extremo, San Cristóbal (*distrito de Villaverde*) es el barrio más económico con un precio medio de 1.334 euros/m². Le siguen los barrios de Entrevías con 1.769 €/m², Orcasitas con 1.813 €/m², Orcasur - 12 de octubre con 1.893 €/m², Amposta con 1.929 €/m² y Los Rosales con 1.980 €/m².

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

(diciembre 2024)

Precios (€/m²)

- Más del 8.500
- Entre 7.500 a 8.500
- Entre 7.000 a 7.500





Barcelona

capital

En Barcelona capital en diciembre de 2024 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*).

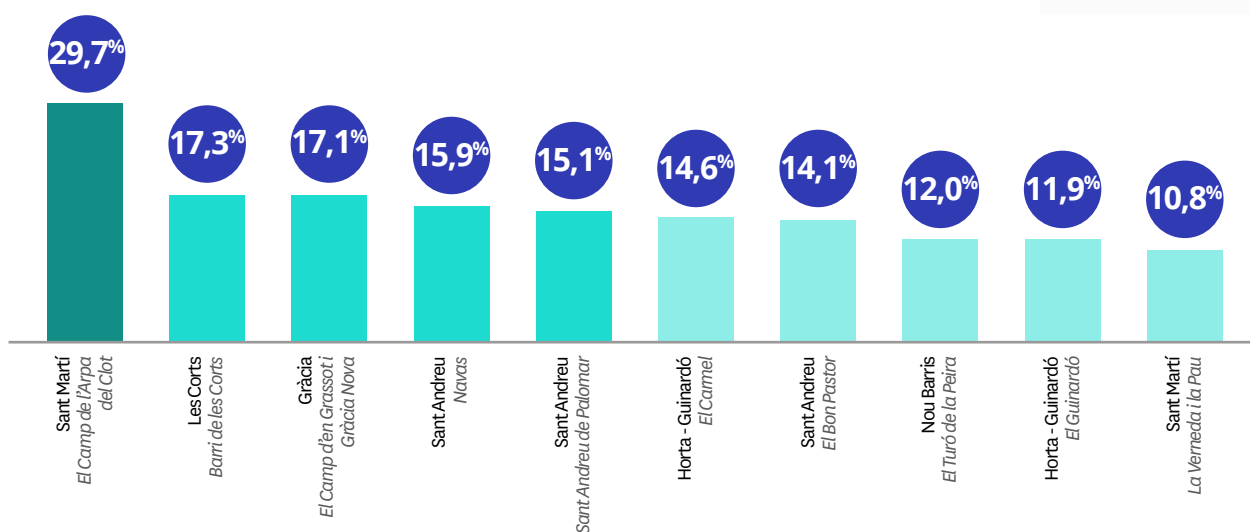
A cierre de 2024, el precio de la vivienda se incrementa en 42 de los 58 barrios de la ciudad con variación anual en diciembre. En once barrios los incrementos están

por encima del 10%. Atrás quedan los años de 2018 al 2020, cuando los descensos anuales eran más generalizados en la ciudad.

Así, los incrementos anuales más significativos se producen en los barrios de El Camp de l'Arpa del Clot (27,9%), Barri de les Corts (17,3%) y El Camp d'en Grassot i Gràcia Nova (17,1%). Por otro lado, el barrio con mayor descenso anual es La Sagrera, en el distrito de Sant Andreu con un descenso del -7,3%.

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

(diciembre 2023 - diciembre 2024)

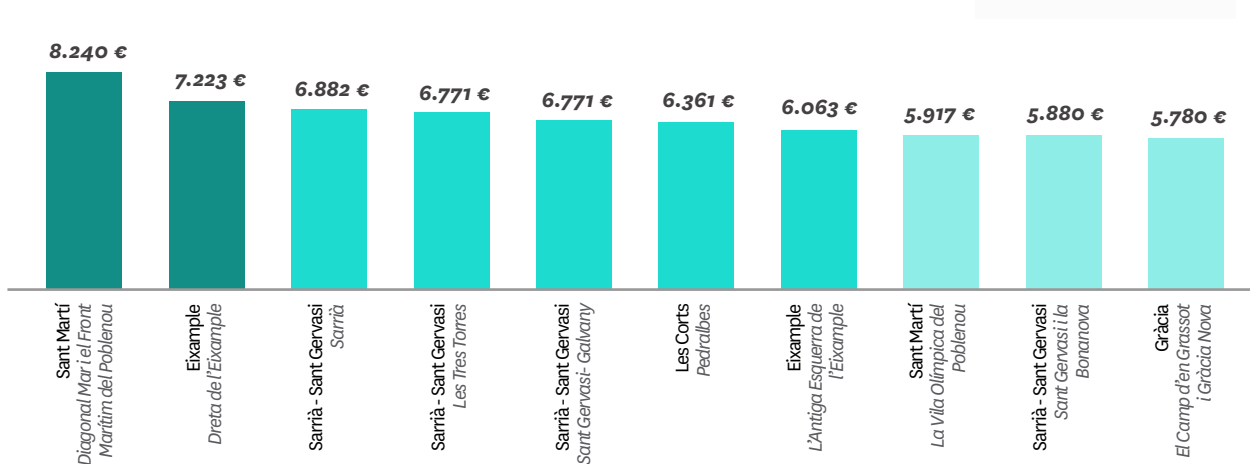


Por primera vez en toda la serie histórica, el precio de la vivienda de segunda mano por metro cuadrado de un barrio de Barcelona sobrepasa los 8.000 euros en 2024. El barrio de Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou (*distrito de Sant Martí*) encabeza la lista de la capital como barrio más caro para comprar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 8.240 €/m². Le sigue como segundo más caro el barrio de Dreta de l'Eixample (*distrito de Eixample*), cuyo precio medio se sitúa en 7.223 €/m².

En el otro extremo, San Cristóbal, de Ciutat Meridiana es el barrio más económico y el segundo que más se ha abaratado con un descenso anual del -8,7% que sitúa el precio de la vivienda en diciembre en 1.374 €/m². Le sigue el barrio de Trinitat Vella en Sant Andreu con 1.865 €/m², Les Roquetes en Nou Barris con 2.096 €/m² y La Trinitat Nova en Nou Barris con 2.190 €/m².

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

(diciembre 2024)





Anaïs López García

✉ anais.lopez@adevinta.com

📱 620 66 29 26

InformeFotocasa

🐦 @fotocasa

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

🌐 <https://research.fotocasa.es/>