

COMPARATIVA MADRID VS. BARCELONA

El precio de la vivienda en Madrid cierra 2024 en máximos y con incrementos del 14%, mientras Barcelona crece un 7%

- El precio de la vivienda de segunda mano en Madrid (5.517 euros/m²) es superior al precio de Barcelona (4.761 euros/m²)
- La ciudad de Madrid es actualmente un 16% más cara que la ciudad de Barcelona cuando en 2023 la diferencia de precio era del 9%
- Comprar una vivienda media de 80 metros cuadrados en Madrid cuesta unos 440.000 € mientras que en Barcelona cuesta 380.000 €
- El precio medio sube en 19 de los 21 distritos de Madrid y en los 10 distritos de la ciudad condal

Madrid, 22 de enero de 2025

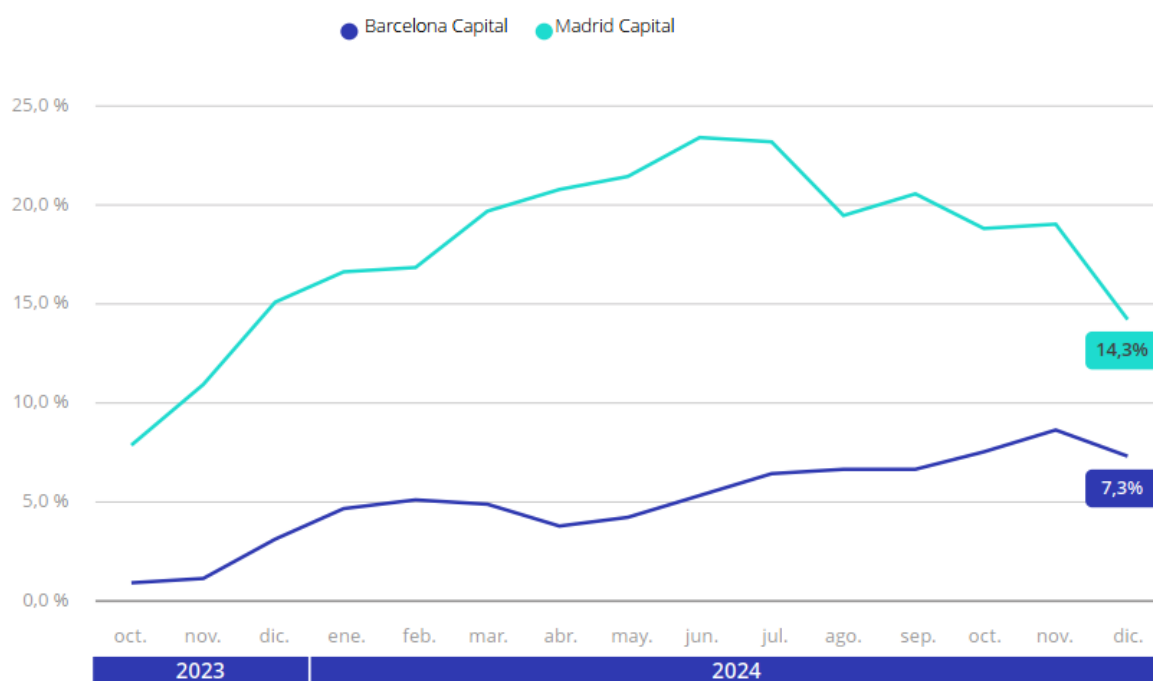
Los municipios de Madrid y Barcelona han sido protagonistas de incrementos en el precio de la vivienda de segunda mano durante gran parte del año 2024. Así lo demuestra el informe "[La vivienda de segunda mano en 2024](#)" realizado por el portal inmobiliario [Fotocasa](#). De este análisis se desprende que **la ciudad de Madrid cierra el año con un incremento anual del precio de un 14,3%** respecto al año anterior y cierra 2024 en máximos y supera los 5.000 euros/ m² al cerrar con un precio medio de 5.517 euros/m². En el caso de la ciudad de Barcelona, cierra el año con un incremento del 7,3% y un precio medio de 4.761 euros/m², todavía se encuentra a un 11% de alcanzar sus registros máximos. Así, el precio en la ciudad de Madrid es actualmente un 16% más cara que la ciudad de Barcelona, cuando hace justo un año la diferencia de precio era del 9%.

Comparativa del precio de venta en Madrid y Barcelona

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%. Por su parte, 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%.

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

(diciembre 2024)



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). **Esto quiere decir, que para un piso medio de 80 metros cuadrados el precio medio en la ciudad de Madrid es de 440.000 €.** En Barcelona, el precio medio 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.

En este caso, a cierre de 2024 comprar una vivienda media en Barcelona estaría en los 380.000 €.

“El crecimiento demográfico más acelerado en Madrid, con la llegada de 40.000 personas al año y una proyección de aumento del 22% en la creación de hogares hasta 2037, supera al 17% estimado para Cataluña, impulsando una mayor demanda de vivienda en la capital. Además, Madrid se ha consolidado como uno de los destinos más atractivos para inversores que buscan estabilidad. A su vez, Madrid cuenta con menos oferta de vivienda disponible que en Barcelona. Hablamos de casi 3.000 viviendas menos, en un perímetro que es cinco veces mayor (600km aproximadamente) que Barcelona (100km aproximadamente). Por ello, en estos momentos Madrid está soportando una demanda de compra de vivienda mucho más intensa que en Barcelona, lo que tensiona los precios al alza de forma más significativa”, **comenta María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#).**

El precio aumenta en 19 de los 21 distritos de Madrid

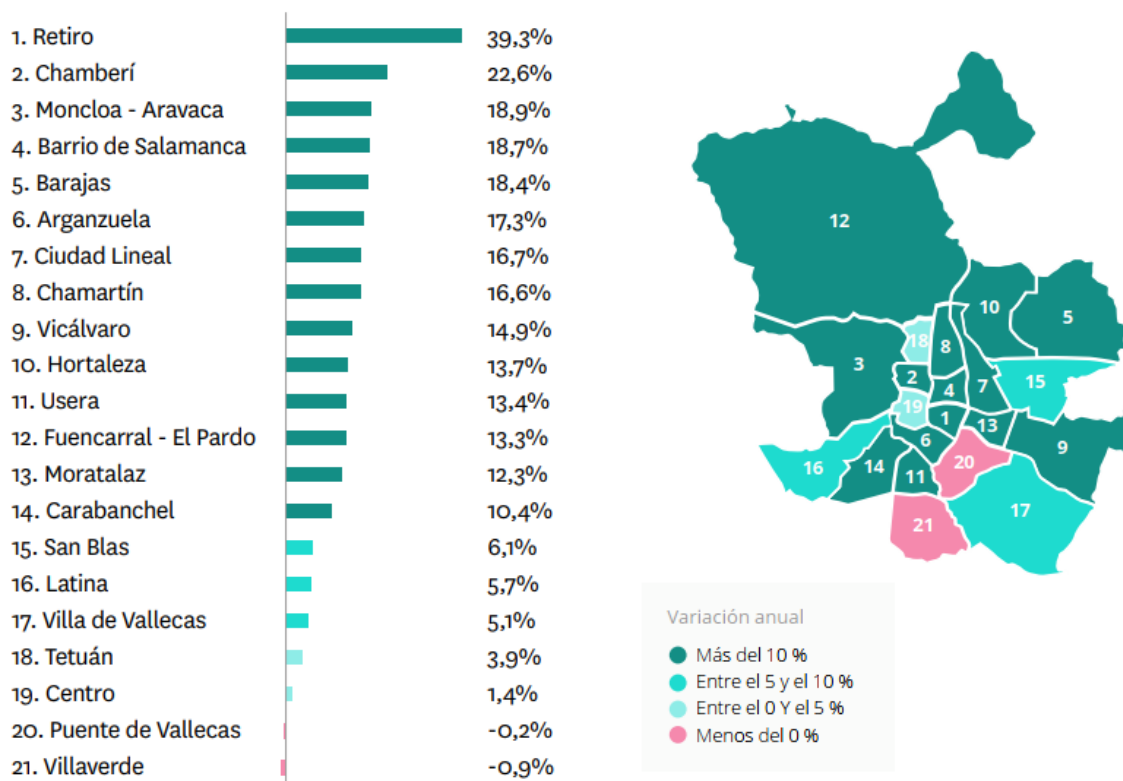
A cierre de 2024 el precio sube anualmente en 19 de los 21 distritos de la capital. A partir de 2021 el precio de la vivienda se incrementa anualmente en la mayoría de los distritos, dejando atrás el panorama de 2020 cuando las caídas se generalizaron.

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%).

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

(diciembre 2023 - diciembre 2024)

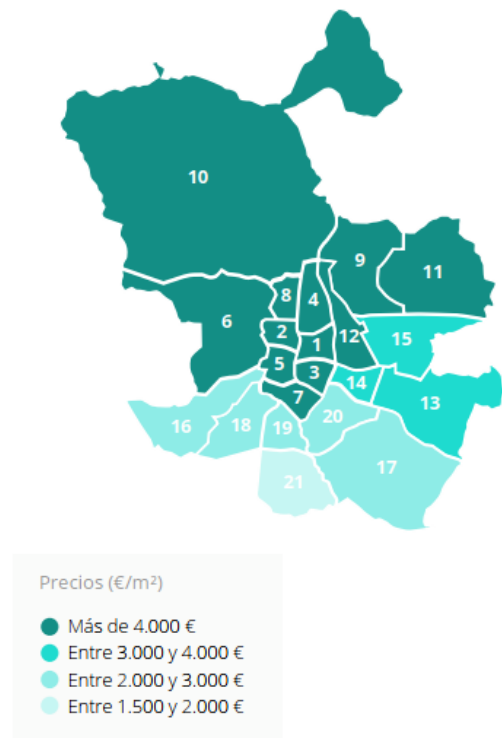
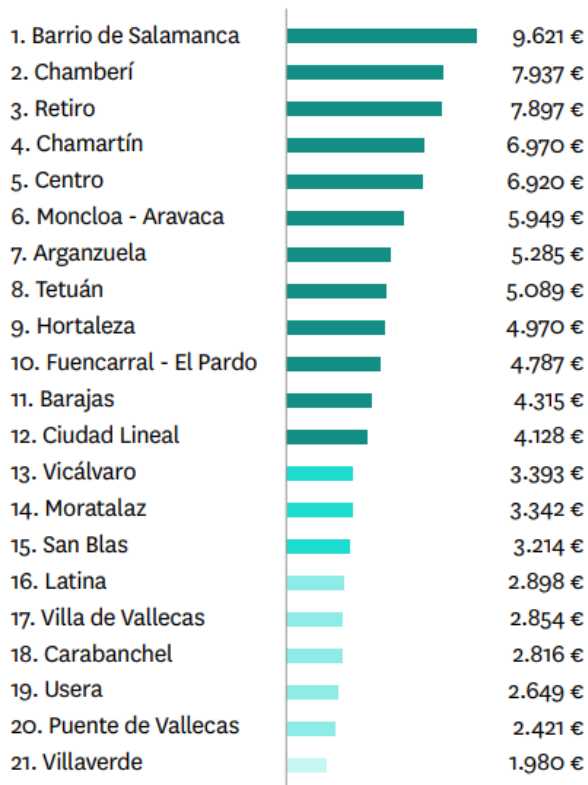


Los seis distritos madrileños con el precio medio de la vivienda más elevado en 2024 son los mismos desde hace 13 años. En cuanto a los precios, el distrito de Salamanca sigue encabezando la lista de la capital como distrito más caro para comprar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre 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.

Precio medio de la vivienda de segunda mano en Madrid

(diciembre 2024)



En Barcelona el precio sube en los 10 distritos

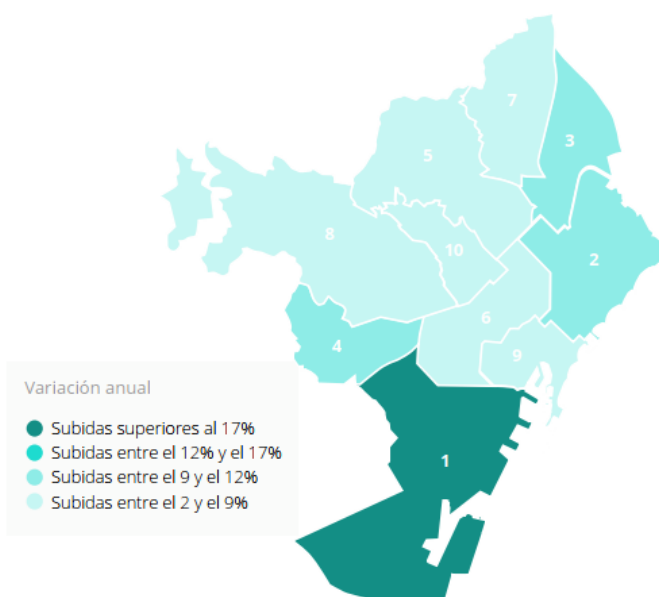
A cierre de 2024 el precio sube anualmente en los diez distritos de la capital. A partir de 2023 el precio de la vivienda se incrementa anualmente en más de la mitad de los distritos, dejando atrás el panorama de 2020 y 2021, cuando las caídas se generalizaron.

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%), Sarrià - Sant Gervasi (4,7%), Ciutat Vella (4,5%) y Gràcia (2,6%).

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. Sarrià - Sant Gervasi	4,7%
9. Ciutat Vella	4,5%
10. Gràcia	2,6%



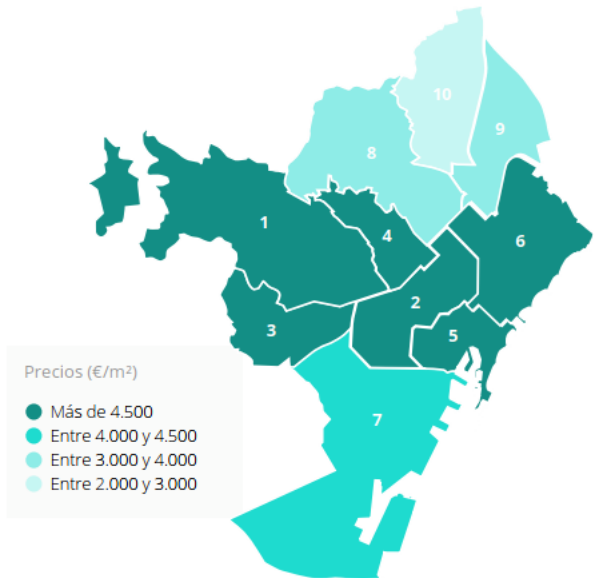
En cuanto a los precios, los distritos de Sarrià - Sant Gervasi y Eixample superaron los 6.000 euros/m². Los cinco distritos barceloneses con el precio medio de la vivienda más elevado en 2024 son los mismos desde hace doce años. En cuanto a los precios, el distrito de Sarrià - Sant Gervasi sigue encabezando 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 posición 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.

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 €



[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](#).

[Más información sobre Fotocasa.](#)

[Sobre Adevinta](#)

Adevinta es un grupo de empresas líder en marketplaces digitales y una de las principales empresas del sector tecnológico del país, con más de 18 millones de usuarios únicos 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. Con sede en Barcelona, la compañía cuenta con una plantilla de más de 1.000 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 2.500 millones de visitas cada mes.

Más información en adevinta.es

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs López

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26