

PRIMER TRIMESTRE 2025: PRECIO VIVIENDA EN VENTA

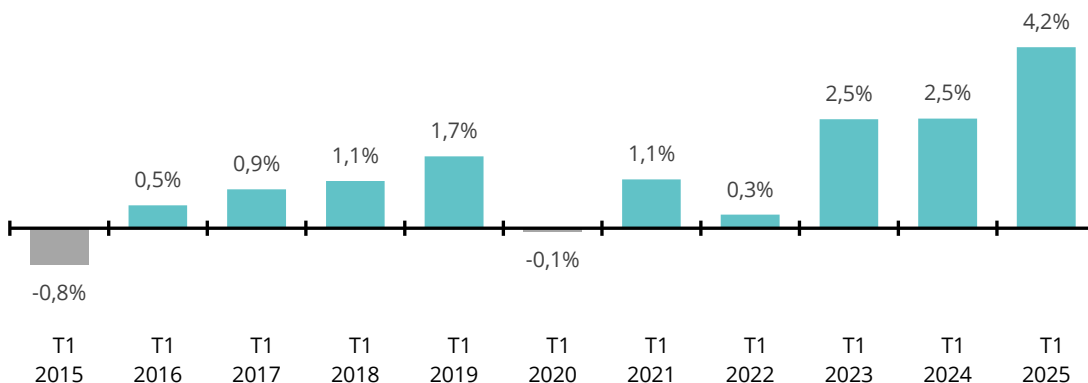
El precio de la vivienda de segunda mano sube un 4,2% en el primer trimestre en España, la subida más alta de los últimos 10 años

- El precio de la vivienda interanual en España se incrementa un 10,2% y sitúa su precio mensual en 2.489 euros/m²
- Los precios de la vivienda de Madrid, Baleares y Canarias vuelven a alcanzar máximos este trimestre
- La ciudad de León protagoniza el mayor incremento del precio de la vivienda con un 11,3% en tres meses, mientras que en Ávila capital se desinfla un -13,4%

Madrid, 31 de marzo de 2025

En los primeros tres meses de año, España ha experimentado **la variación trimestral más alta en el precio de la vivienda de segunda mano en los últimos 10 años**, en concreto, cierra el primer trimestre de 2025 con un **incremento trimestral del 4,2% y uno interanual del 10,2%**, según los datos del Índice Inmobiliario [Fotocasa](#). Estos incrementos detectados en marzo sitúan el precio de la vivienda en venta en 2.489 euros por metro cuadrado.

Variaciones trimestrales por años

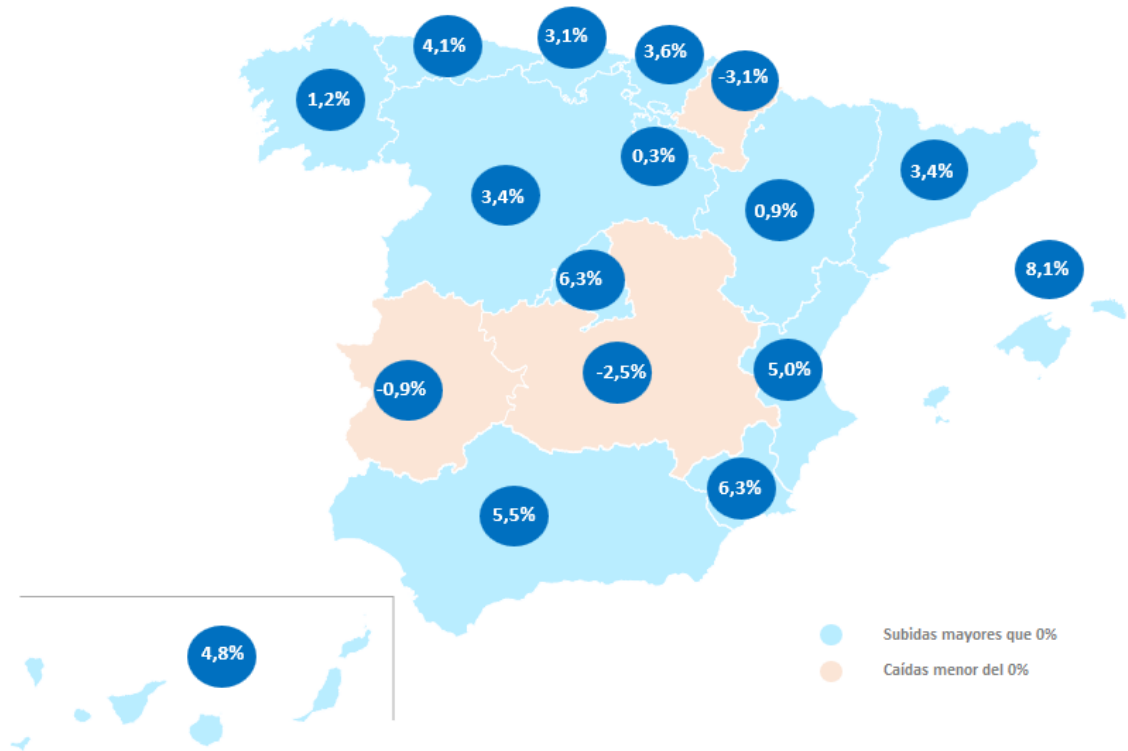


“El precio de la vivienda se encarece a un ritmo muy significativo, tanto trimestralmente, con el mayor incremento de la última década, como interanualmente, con la cifra más alta de los últimos 21 meses. El mercado de la vivienda se encuentra en un punto de inflexión en el que la oferta y la demanda nunca habían estado tan alejadas. La demanda está siendo impulsada por factores como el crecimiento demográfico derivado de los flujos migratorios, el aumento de hogares unipersonales, las condiciones hipotecarias más atractivas y las nuevas ayudas administrativas. Sin embargo, la oferta no sigue el ritmo, ya que la industria inmobiliaria enfrenta dificultades para aumentar la producción y la ampliación del parque público crece a paso demasiado lento. Este desajuste ha generado una tensión en los precios, especialmente en las ciudades con mayor atracción poblacional, zonas turísticas y municipios colindantes a las grandes urbes, donde los incrementos se mantienen a un ritmo preocupante ya desde el año 2022”, **comenta María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#)**.

En las CCAA, este primer trimestre de 2025 se presenta con 14 subidas trimestrales y 16 interanuales. La Comunidad con el mayor incremento trimestral es Baleares con 8,1%, seguida de Madrid (6,3%), Región de Murcia (6,3%), Andalucía (5,5%), Comunitat Valenciana (5,0%), Canarias (4,8%), Asturias (4,1%), País Vasco (3,6%), Castilla y León (3,4%), Cataluña (3,4%), Cantabria (3,1%), Galicia (1,2%), Aragón (0,9%) y La Rioja (0,3%). Por otro lado, los descensos trimestrales corresponden a las comunidades de Navarra (-3,1%), Castilla-La Mancha (-2,5%) y Extremadura (-0,9%).

En cuanto al ranking de precios por comunidades, **Baleares y Madrid, ocupan los primeros puestos, y superan la barrera de los 3.000 euros**, en concreto se paga por Baleares con 4.970 euros/m², seguida de Madrid con 4.550 euros/m² y País Vasco con 3.404 euros/m². Le siguen las comunidades de Cataluña con 2.918 euros/m², Canarias con 2.869 euros/m², Andalucía con 2.358 euros/m², Comunitat Valenciana con 2.212 euros/m², Cantabria con 2.129 euros/m², Navarra con 2.057 euros/m², Galicia con 1.915 euros/m², Asturias con 1.880 euros/m², Aragón con 1.750 euros/m², La Rioja con 1.673 euros/m², Castilla y León con 1.590 euros/m², Región de Murcia con 1.579 euros/m², Extremadura con 1.227 euros/m² y Castilla-La Mancha con 1.203 euros/m².

Variación trimestral en el primer trimestre por CCAA



Precio de la vivienda en el primer trimestre por CCAA

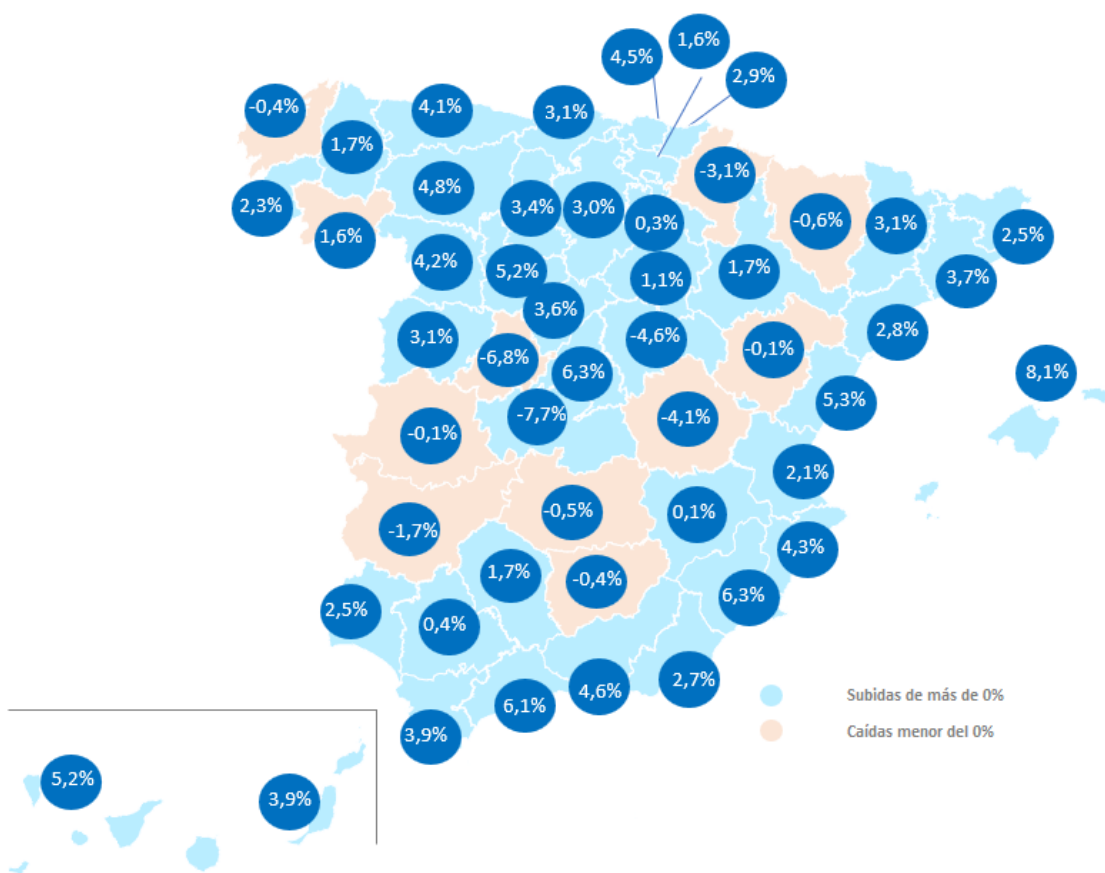


Provincias

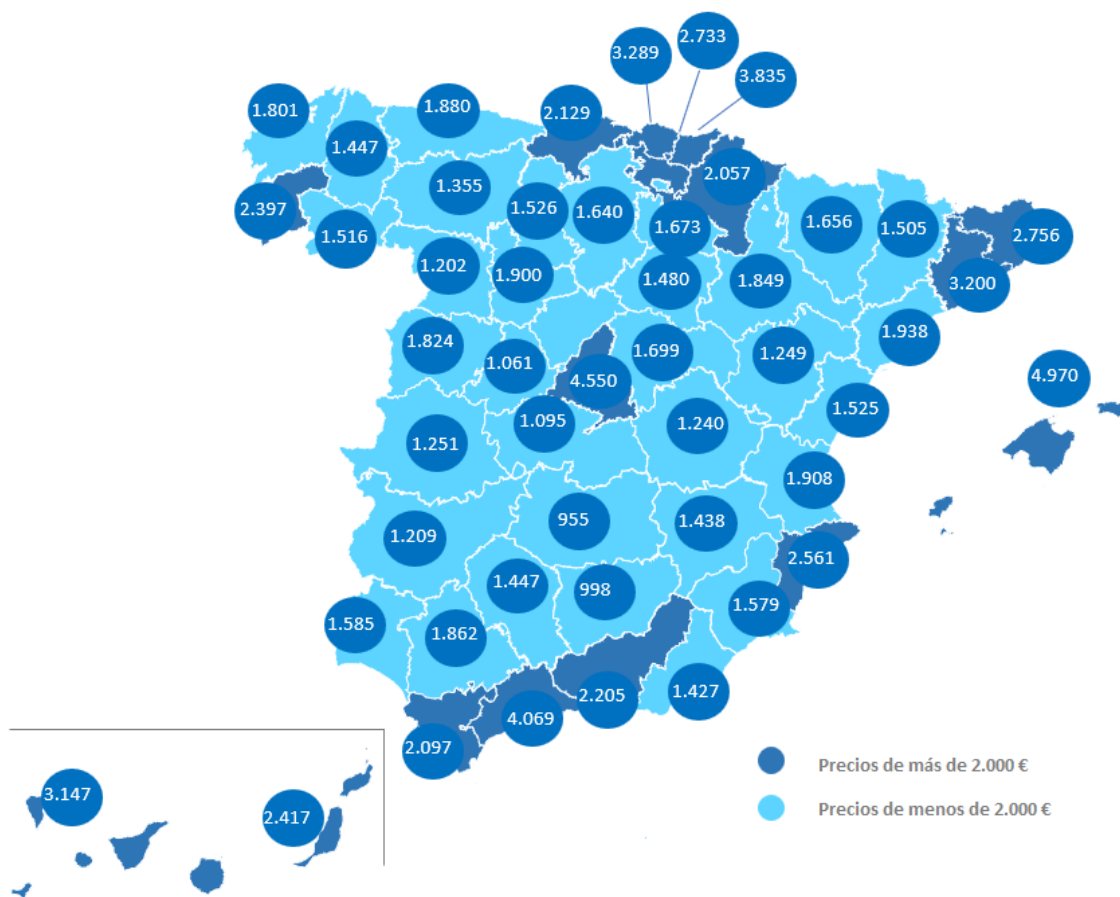
En las provincias, este primer trimestre de 2025 se presenta con 38 subidas trimestrales (76%) y 45 subidas interanuales (90%). Las tres provincias con mayores incrementos trimestrales son Illes Balears (8,1%), Madrid (6,3%) y Murcia (6,3%). Por otro lado, las tres provincias que presentan los mayores descensos trimestrales son Toledo (-7,7%), Ávila (-6,8%) y Guadalajara (-4,6%),

En cuanto **al ranking de precios por provincias, siete superan la barrera de los 4.000 euros**. El orden de las provincias con el precio de la vivienda más elevado es Illes Balears con 4.970 euros/m², seguida de Madrid con 4.550 euros/m², Málaga con 4.069 euros/m², Gipuzkoa con 3.835 euros/m², Bizkaia con 3.289 euros/m², Barcelona con 3.200 euros/m² y Santa Cruz de Tenerife con 3.147 euros/m².

Variación trimestral en el primer trimestre por provincias



Precio de la vivienda en el primer trimestre por provincia

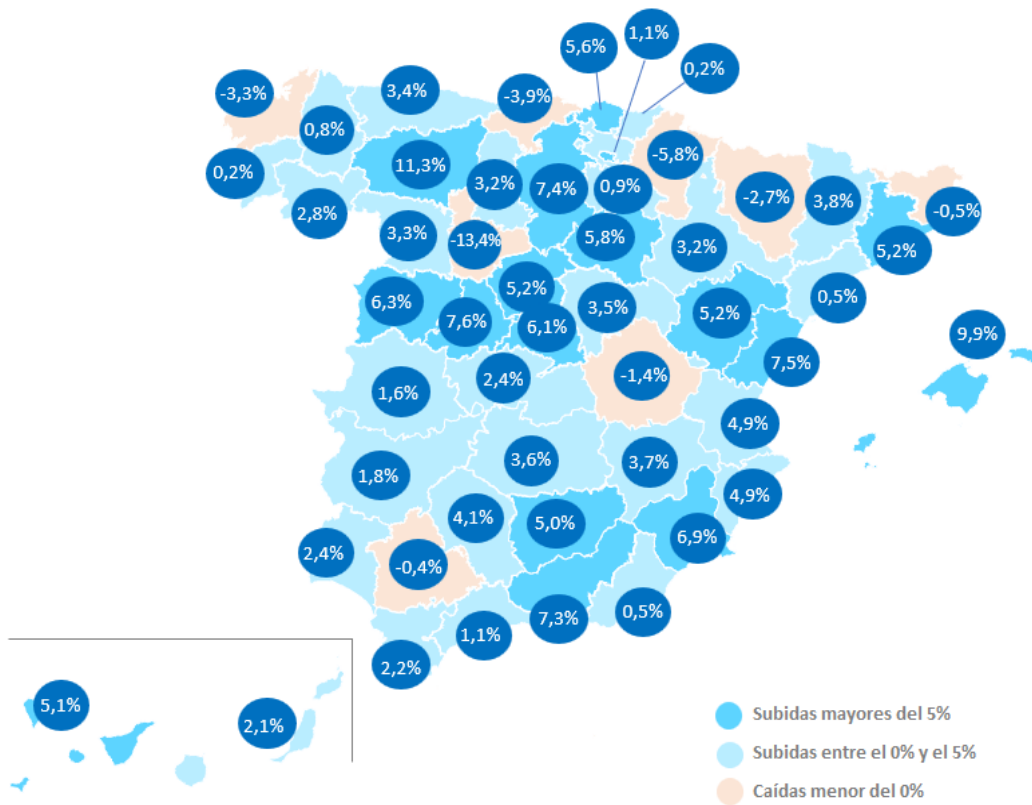


Capitales de provincia

En las capitales de provincias este primer trimestre de 2025 se presenta con 42 subidas trimestrales (84%) y 49 interanuales (98%). Las tres capitales con el mayor incremento trimestral son León capital (11,3%), Palma de Mallorca (9,9%) y Valladolid capital (7,6%). Por otro lado, las tres capitales que más han descendido trimestralmente el precio de la vivienda en este periodo son: Ávila capital (-13,4%), Pamplona / Iruña (-5,8%) y Santander (-3,9%).

En cuanto al ranking de precios por capitales, nueve capitales superan la barrera de los 3.000 euros y son: Donostia - San Sebastián con 6.712 euros/m², seguida de Madrid capital con 5.853 euros/m², Barcelona capital con 5.010 euros/m², Palma de Mallorca con 4.971 euros/m², Málaga capital con 3.941 euros/m², Bilbao con 3.830 euros/m², Cádiz capital con 3.184 euros/m², Valencia capital con 3.172 euros/m² y Pamplona / Iruña con 3.046 euros/m².

Variación trimestral en el primer trimestre por capitales



Precio de la vivienda en el primer trimestre por capitales



Municipios de España

De las 756 ciudades españolas analizadas por [Fotocasa](#) con variación trimestral en marzo de 2025, en el **74% de ellas se producen incrementos en el precio de la vivienda por metro cuadrado.**

De estas subidas trimestrales, en 82 ciudades el incremento del precio ha estado por encima del 10%. La ciudad de Vilamarxant (Valencia) ha visto disparar los precios del metro cuadrado de vivienda un 49,5%. A ésta, se le suman los también altos incrementos trimestrales de las ciudades de Bormujos (38,4%), Castalla (36,2%), Arbúcies (33,2%), Ramales de la Victoria (30,3%), Campos (26,3%), Rafal (26,2%), Ogíjares (24,9%), Bigastro (24,4%), Argamasilla de Calatrava (22,8%), Maó (22,5%), Polop (21,9%), Marín (21,0%), Cuevas del Almanzora (20,9%), L'Alcora (20,5%), Aspe (20,3%) y Alcobendas (20,2%). Por otro lado, las tres ciudades con los descensos más acusados son: Cedillo del Condado (-59,3%) y Almacelles (-44,4%).

El orden de los municipios que superan los 5.000 euros/m² son Santa Eulària des Riu con 8.338 euros/m², Eivissa con 7.148 euros/m², Zarautz con 6.773 euros/m², Donostia - San Sebastián con 6.712 euros/m², Calvià con 6.459 euros/m², Campos con 6.457 euros/m², Sant Just Desvern con 6.270 euros/m², Sant Josep de sa Talaia con 6.269 euros/m², Madrid capital con 5.853 euros/m², Pollença con 5.703 euros/m², Benahavís con 5.463 euros/m², Sant Cugat del Vallès con 5.345 euros/m², Santanyí con 5.340 euros/m², Pozuelo de Alarcón con 5.234 euros/m², Marbella con 5.234 euros/m², Ses Salines con 5.202 euros/m², Sitges con 5.117 euros/m² y Barcelona capital con 5.010 euros/m². Por otro lado, las dos ciudades más económicas son Torreperogil con 635 euros/m² y Villanueva del Arzobispo con 650 euros/m².

Distritos de Madrid

El precio medio de la vivienda de segunda mano sube en 19 de los 21 distritos con variación trimestral analizados por [Fotocasa](#). Los incrementos trimestrales de mayor a menor son: Villaverde (13,8%), Puente de Vallecas (9,1%), Carabanchel (8,7%), Fuencarral - El Pardo (7,8%), Latina (7,6%), Vicálvaro (6,8%), Moncloa - Aravaca (6,8%), Chamberí (6,3%), Arganzuela (6,0%), Ciudad Lineal (5,7%), Barrio de Salamanca (5,4%), Hortaleza (5,1%), Retiro (5,1%), Centro (4,5%), San Blas (4,1%), Chamartín (2,2%), Tetuán (1,6%), Moratalaz (1,3%) y Usera (1,1%).

Por otro lado, los dos distritos en el que desciende el precio de la vivienda trimestral en marzo son Villa de Vallecas (-2,9%) y Barajas (-1,2%).

En cuanto al precio por metro cuadrado en marzo, vemos que los tres distritos más caros son Barrio de Salamanca con 10.140 euros/m², Chamberí con 7.024 euros/m² y Centro con 6.922 euros/m². Por otro lado, los distritos con el precio de la vivienda más económico son Villaverde con 2.253 euros/m², Puente de Vallecas con 2.640 euros/m² y Usera con 2.677 euros/m².

Distritos de Barcelona

El precio medio de la vivienda de segunda mano sube en nueve de los diez distritos con variación trimestral analizados por [Fotocasa](#). Los incrementos de la vivienda corresponden a los distritos de Sarrià - Sant Gervasi (10,0%), Les Corts (8,4%), Eixample (8,1%), Sants - Montjuïc (6,5%), Sant Martí (3,7%), Ciutat Vella (2,8%), Nou Barris (2,7%), Horta - Guinardó (2,5%) y Sant Andreu (0,4%). Por otro lado, el distrito en donde el precio del alquiler desciende es Gràcia con -1,8%.

En cuanto al precio por metro cuadrado en marzo, vemos que los tres distritos más caros son Sarrià - Sant Gervasi con 6.765 euros/m², Eixample con 6.542 euros/m² y Les Corts con 6.084 euros/m². Por otro lado, los distritos con el precio de la vivienda más económico son Nou Barris con 2.941 euros/m² y Sant Andreu con 3.766 euros/m².

TABLAS DE PRECIOS Y DE EVOLUCIONES

Tabla 1: CCAA de mayor a menor incremento trimestral (mar. 2025)

Comunidades	Mar. 2025 (€/m ²)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
Baleares	4.970 €	8,1%	25,3%
Madrid	4.550 €	6,3%	13,5%
Región de Murcia	1.579 €	6,3%	17,5%
Andalucía	2.358 €	5,5%	13,9%
Comunitat Valenciana	2.212 €	5,0%	22,2%
Canarias	2.869 €	4,8%	11,9%
Asturias	1.880 €	4,1%	12,8%
País Vasco	3.404 €	3,6%	8,5%
Castilla y León	1.590 €	3,4%	6,1%
Cataluña	2.918 €	3,4%	3,2%
Cantabria	2.129 €	3,1%	8,9%
Galicia	1.915 €	1,2%	10,1%
Aragón	1.750 €	0,9%	1,4%
La Rioja	1.673 €	0,3%	1,0%
Extremadura	1.227 €	-0,9%	1,7%
Castilla-La Mancha	1.203 €	-2,5%	0,0%
Navarra	2.057 €	-3,1%	2,2%
España	2.489 €	4,2%	10,2%

Tabla 2: Provincias de mayor a menor descenso trimestral (mar. 2025)

Provincia	Mar. 2025 (€/m ²)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
Illes Balears	4.970 €	8,1%	25,3%
Madrid	4.550 €	6,3%	13,5%
Murcia	1.579 €	6,3%	17,5%
Málaga	4.069 €	6,1%	17,1%
Castellón	1.525 €	5,3%	18,4%
Santa Cruz de Tenerife	3.147 €	5,2%	7,5%
Valladolid	1.900 €	5,2%	9,9%
León	1.355 €	4,8%	6,1%
Granada	2.205 €	4,6%	12,4%
Bizkaia	3.289 €	4,5%	7,6%
Alicante	2.561 €	4,3%	22,1%
Zamora	1.202 €	4,2%	2,9%
Asturias	1.880 €	4,1%	12,8%
Cádiz	2.097 €	3,9%	10,9%
Las Palmas	2.417 €	3,9%	12,9%

Barcelona	3.200 €	3,7%	2,0%
Segovia	1.639 €	3,6%	9,4%
Palencia	1.526 €	3,4%	9,5%
Salamanca	1.824 €	3,1%	5,7%
Cantabria	2.129 €	3,1%	8,9%
Lleida	1.505 €	3,1%	9,6%
Burgos	1.640 €	3,0%	9,1%
Gipuzkoa	3.835 €	2,9%	8,0%
Tarragona	1.938 €	2,8%	5,3%
Almería	1.427 €	2,7%	7,7%
Girona	2.756 €	2,5%	7,1%
Huelva	1.585 €	2,5%	6,7%
Pontevedra	2.397 €	2,3%	15,0%
Valencia	1.908 €	2,1%	14,3%
Lugo	1.447 €	1,7%	16,9%
Zaragoza	1.849 €	1,7%	3,4%
Córdoba	1.447 €	1,7%	-4,2%
Ourense	1.516 €	1,6%	5,6%
Araba - Álava	2.733 €	1,6%	4,6%
Soria	1.480 €	1,1%	-1,4%
Sevilla	1.862 €	0,4%	1,3%
La Rioja	1.673 €	0,3%	1,0%
Albacete	1.438 €	0,1%	0,8%
Cáceres	1.251 €	-0,1%	1,8%
Teruel	1.249 €	-0,1%	4,6%
Jaén	998 €	-0,4%	-0,5%
A Coruña	1.801 €	-0,4%	5,5%
Ciudad Real	955 €	-0,5%	-1,4%
Huesca	1.656 €	-0,6%	1,8%
Badajoz	1.209 €	-1,7%	1,4%
Navarra	2.057 €	-3,1%	2,2%
Cuenca	1.240 €	-4,1%	3,8%
Guadalajara	1.699 €	-4,6%	8,2%
Ávila	1.061 €	-6,8%	-2,5%
Toledo	1.095 €	-7,7%	2,4%

Tabla 3: Capitales de provincia de mayor a menor incremento trimestral (mar. 2025)

Provincia	Municipio	Mar. 2025 (€/m ²)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
León	León capital	1.861 €	11,3%	17,4%
Illes Balears	Palma de Mallorca	4.971 €	9,9%	19,9%
Valladolid	Valladolid capital	2.197 €	7,6%	14,5%
Castellón	Castellón de la Plana / Castelló de la Plana	1.718 €	7,5%	20,3%
Burgos	Burgos capital	2.231 €	7,4%	18,0%
Granada	Granada capital	2.728 €	7,3%	13,3%
Murcia	Murcia capital	1.760 €	6,9%	8,3%
Salamanca	Salamanca capital	2.294 €	6,3%	13,2%
Madrid	Madrid capital	5.853 €	6,1%	13,7%
Soria	Soria capital	1.998 €	5,8%	9,3%
Bizkaia	Bilbao	3.830 €	5,6%	5,2%
Teruel	Teruel capital	1.900 €	5,2%	25,7%
Barcelona	Barcelona capital	5.010 €	5,2%	7,9%
Segovia	Segovia capital	2.131 €	5,2%	13,3%
Santa Cruz de Tenerife	Santa Cruz de Tenerife capital	2.394 €	5,1%	2,5%
Jaén	Jaén capital	1.447 €	5,0%	6,6%
Valencia	Valencia capital	3.172 €	4,9%	14,5%
Alicante	Alicante / Alacant	2.745 €	4,9%	17,0%
Córdoba	Córdoba capital	1.774 €	4,1%	5,6%
Lleida	Lleida capital	1.586 €	3,8%	10,5%
Albacete	Albacete capital	1.900 €	3,7%	13,4%
Ciudad Real	Ciudad Real capital	1.447 €	3,6%	4,4%
Guadalajara	Guadalajara capital	2.083 €	3,5%	14,1%
Asturias	Oviedo	2.258 €	3,4%	18,4%
Zamora	Zamora capital	1.372 €	3,3%	6,2%
Zaragoza	Zaragoza capital	2.258 €	3,2%	10,6%
Palencia	Palencia capital	1.652 €	3,2%	11,6%
Ourense	Ourense capital	1.722 €	2,8%	8,9%
Toledo	Toledo capital	1.801 €	2,4%	5,4%
Huelva	Huelva capital	1.577 €	2,4%	10,3%
Cádiz	Cádiz capital	3.184 €	2,2%	8,8%
Las Palmas	Las Palmas de Gran Canaria	2.729 €	2,1%	9,1%
Badajoz	Badajoz capital	1.719 €	1,8%	8,5%
Cáceres	Cáceres capital	1.535 €	1,6%	9,0%
Araba - Álava	Vitoria - Gasteiz	2.963 €	1,1%	6,4%

Málaga	Málaga capital	3.941 €	1,1%	7,0%
La Rioja	Logroño	2.080 €	0,9%	5,9%
Lugo	Lugo capital	1.628 €	0,8%	18,3%
Almería	Almería capital	1.666 €	0,5%	6,6%
Tarragona	Tarragona capital	1.763 €	0,5%	2,4%
Gipuzkoa	Donostia - San Sebastián	6.712 €	0,2%	7,2%
Pontevedra	Pontevedra capital	2.373 €	0,2%	7,4%
Sevilla	Sevilla capital	2.576 €	-0,4%	4,4%
Girona	Girona capital	2.745 €	-0,5%	1,7%
Cuenca	Cuenca capital	1.724 €	-1,4%	16,3%
Huesca	Huesca capital	1.578 €	-2,7%	-6,9%
A Coruña	A Coruña capital	2.866 €	-3,3%	4,7%
Cantabria	Santander	2.648 €	-3,9%	0,9%
Navarra	Pamplona / Iruña	3.046 €	-5,8%	1,2%
Ávila	Ávila capital	1.355 €	-13,4%	2,3%

Tabla 4: Distritos de mayor a menor incremento trimestral (mar. 2025)

Distrito Madrid	Mar. 2025 (€/m ²)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
Villaverde	2.253 €	13,8%	10,3%
Puente de Vallecas	2.640 €	9,1%	7,8%
Carabanchel	3.061 €	8,7%	16,2%
Fuencarral - El Pardo	5.159 €	7,8%	17,0%
Latina	3.118 €	7,6%	9,8%
Vicálvaro	3.625 €	6,8%	27,6%
Moncloa - Aravaca	6.354 €	6,8%	21,1%
Chamberí	8.435 €	6,3%	20,1%
Arganzuela	5.600 €	6,0%	23,3%
Ciudad Lineal	4.363 €	5,7%	17,0%
Barrio de Salamanca	10.140 €	5,4%	20,3%
Hortaleza	5.225 €	5,1%	15,1%
Retiro	8.297 €	5,1%	36,0%
Centro	7.232 €	4,5%	4,5%
San Blas	3.346 €	4,1%	9,5%
Chamartín	7.122 €	2,2%	15,8%
Tetuán	5.170 €	1,6%	0,4%
Moratalaz	3.383 €	1,3%	4,0%
Usera	2.677 €	1,1%	7,4%
Barajas	4.264 €	-1,2%	11,1%
Villa de Vallecas	2.772 €	-2,9%	-1,9%

Tabla 5: Distritos de mayor a menor incremento trimestral (mar. 2025)

Distrito de Barcelona	Mar. 2025 (€/m ²)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
Sant Martí	4.305 €	5,8%	6,3%
Sant Andreu	3.573 €	4,9%	13,2%
Sarrià - Sant Gervasi	6.152 €	4,7%	3,2%
Nou Barris	2.849 €	4,5%	8,0%
Sants - Montjuïc	3.630 €	4,5%	1,1%
Eixample	5.950 €	4,5%	8,4%
Les Corts	5.290 €	3,6%	-3,6%
Horta - Guinardó	3.719 €	2,7%	9,8%
Ciutat Vella	4.840 €	2,7%	4,2%
Gràcia	5.044 €	-0,2%	4,8%

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

Anais López

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26