

TERCER TRIMESTRE 2025: PRECIO VIVIENDA EN VENTA

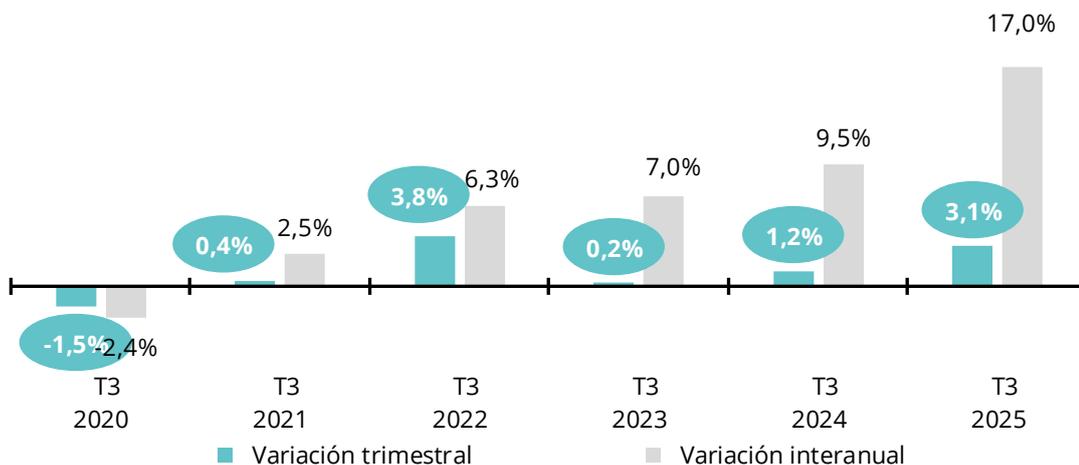
El precio de la vivienda de segunda mano sube un 17% interanual en España en el tercer trimestre, la subida más acusada de los últimos 20 años

- En el tercer trimestre del año el precio de la vivienda sube un 3,1%
- El precio de la vivienda interanual en España sitúa su precio mensual en 2.756 euros/m²
- En el último trimestre el precio de la vivienda en la ciudad de Ávila ha incrementado un 10,3% y en Toledo un 7,1%
- [Aquí se puede ver un vídeo de la directora de Estudios de Fotocasa](#)

Madrid, 30 de septiembre de 2025

En los primeros nueve meses del año, España ha experimentado variaciones positivas en el precio de la vivienda de segunda mano y en concreto, cierra el tercer trimestre de 2025 con la subida trimestral del 3,1% y una subida interanual del 17%, la más acusada desde hace 20 años; según los datos del Índice Inmobiliario [Fotocasa](#). Estos aumentos detectados en septiembre sitúan el precio de la vivienda en venta en 2.756 euros por metro cuadrado.

Variación trimestral e interanual en el tercer trimestre



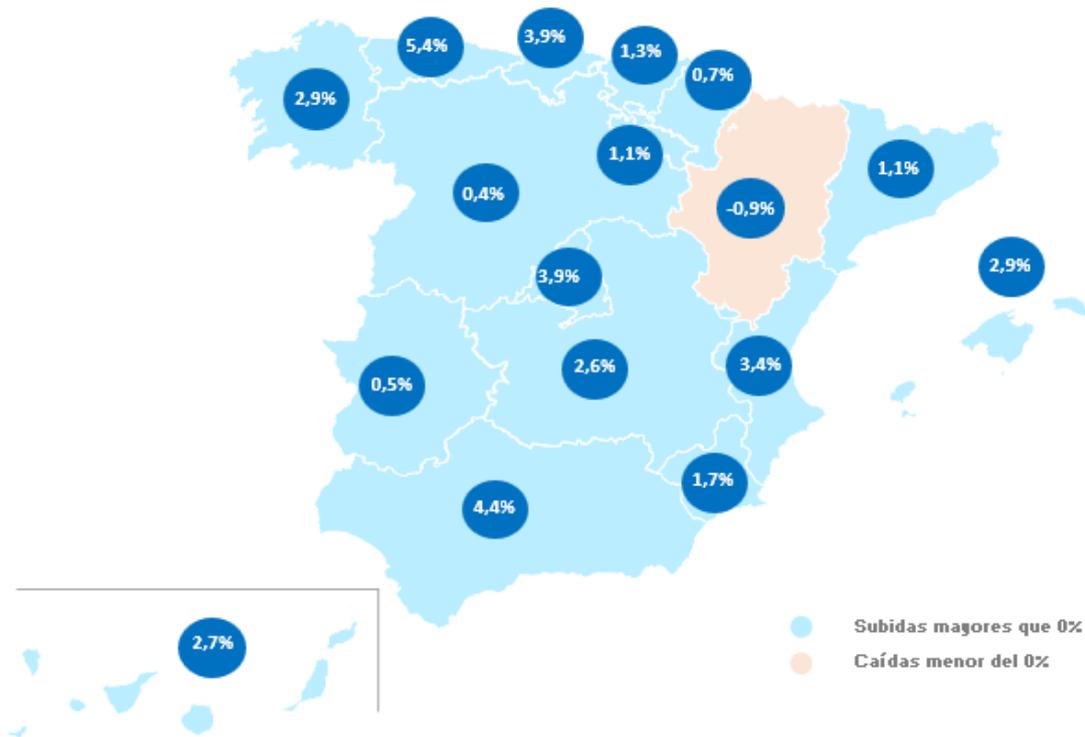
“El precio de la vivienda aumenta como nunca, fruto de un desequilibrio estructural entre oferta y demanda más acusado que nunca. Aunque en el conjunto del país los precios siguen ligeramente por debajo de los máximos de 2007 (-6,4%), en las ciudades más dinámicas el techo ya se ha roto. Todas las comunidades autónomas suben de precio, más de la mitad lo hacen por encima del 10%, aunque la Comunitat Valenciana, Andalucía, Región de Murcia y Canarias incluso superan el 20% de incremento. Son cifras que reflejan una oferta cada vez más limitada que no puede absorber ni el alto ritmo de creación de hogares, ni la mejora de las condiciones hipotecarias”, **comenta María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#)**.

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



En las CCAA, este tercer trimestre de 2025 se presenta con 16 subidas trimestrales e interanuales. La Comunidad con el mayor incremento trimestral es Asturias (5,4%), seguida de Andalucía (4,4%), Cantabria (3,9%), Madrid (3,9%), Comunitat Valenciana (3,4%), Baleares (2,9%), Galicia (2,9%), Canarias (2,7%), Castilla-La Mancha (2,6%), Región de Murcia (1,7%), País Vasco (1,3%), Cataluña (1,1%), La Rioja (1,1%), Navarra (0,7%), Extremadura (0,5%) y Castilla y León (0,4%). Por otro lado, la única comunidad en la que se produce descenso es Aragón (-0,9%).

Variación trimestral en el tercer trimestre por CCAA



En cuanto al ranking de precios por comunidades, **Baleares, ocupa el primer puesto y supera la barrera de los 5.000 euros por quinto mes consecutivo, en concreto se paga por Baleares 5.048 euros/m². Baleares alcanza precios máximos en cinco de los nueve meses transcurridos de 2025**, superando los precios de los registros del Índice Fotocasa.

En el orden de precios, le siguen las comunidades de Madrid con 4.973 euros/m², País Vasco con 3.567 euros/m², Canarias con 3.184 euros/m², Cataluña con 3.115 euros/m², Andalucía con 2.671 euros/m², Comunitat Valenciana con 2.479 euros/m², Cantabria con 2.377 euros/m², Asturias con 2.143 euros/m², Navarra con 2.136 euros/m², Galicia con 2.047 euros/m², Aragón con 1.805 euros/m², Región de Murcia con 1.740 euros/m², La Rioja con 1.736 euros/m², Castilla y León con 1.634 euros/m², Castilla-La Mancha con 1.277 euros/m² y Extremadura con 1.272 euros/m².

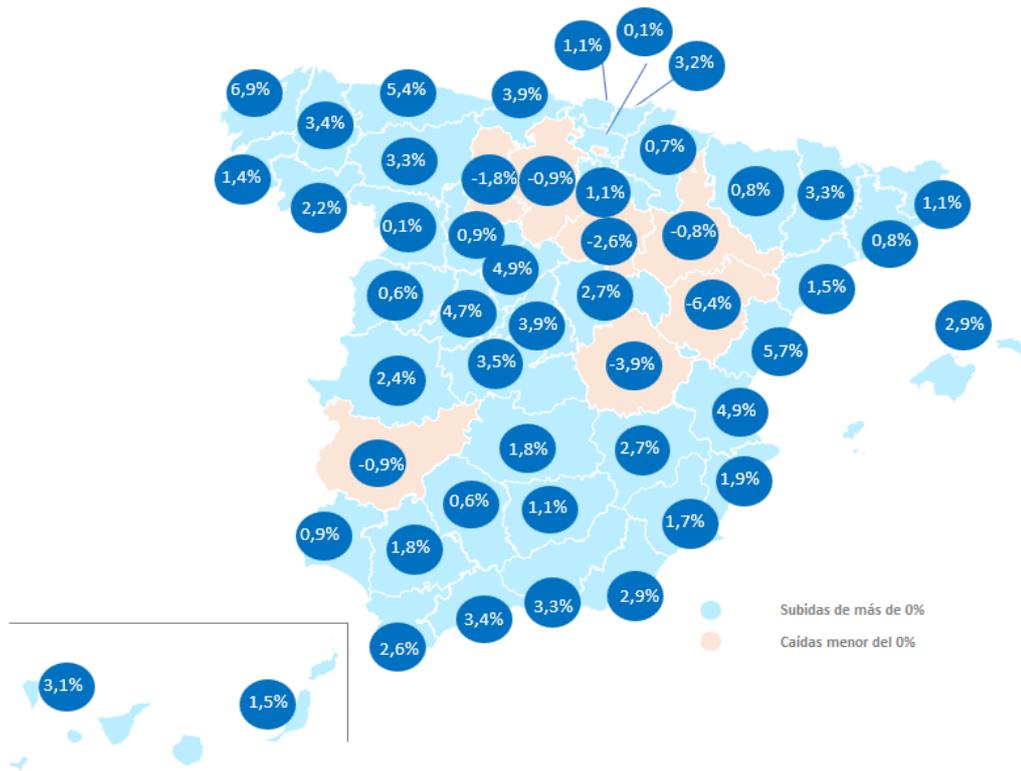
Precio de la vivienda en el tercer trimestre por CCAA



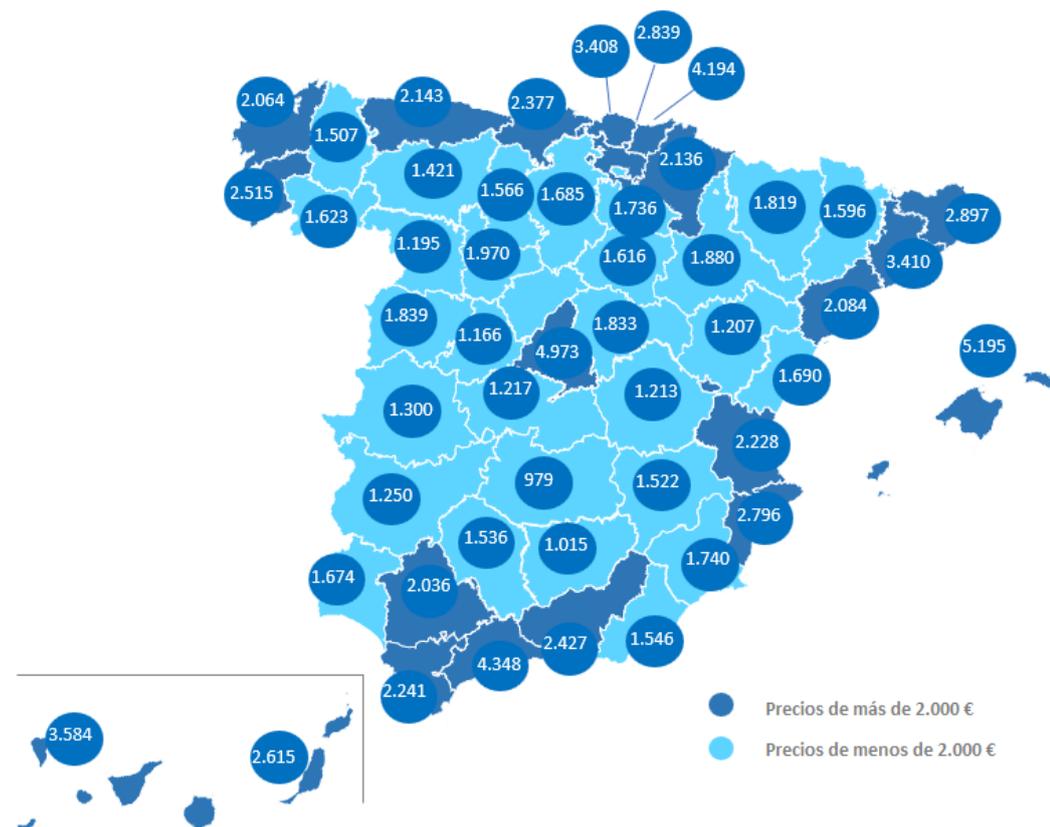
Provincias

En las provincias, este tercer trimestre de 2025 se presenta con **43 subidas trimestrales (86%) y 49 subidas interanuales (98%)**. Las tres provincias con mayores incrementos trimestrales son A Coruña (6,9%), Castellón (5,7%) y Asturias (5,4%). Por otro lado, las tres provincias que presenta los mayores descensos trimestrales son Teruel (-6,4%), Cuenca (-3,9%) y Soria (-2,6%).

Variación trimestral en el tercer trimestre por provincias

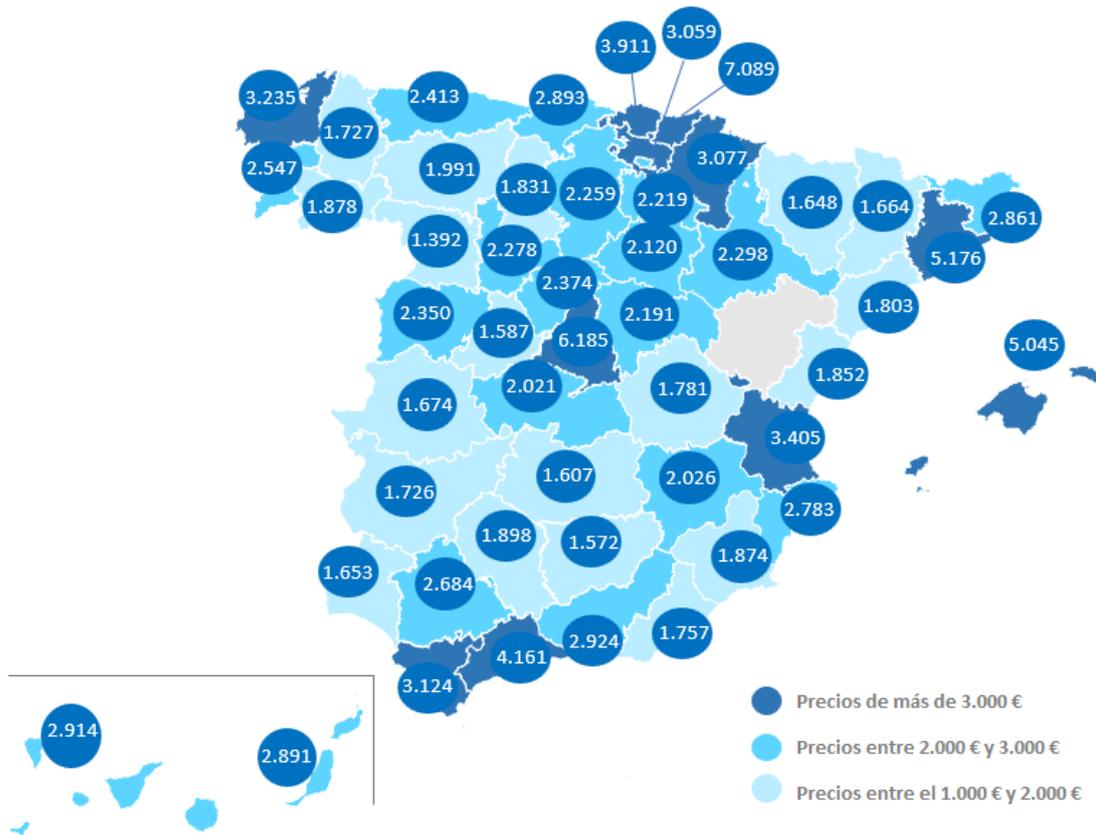


Precio de la vivienda en el tercer trimestre por provincia



En cuanto al ranking de precios por capitales, cuatro capitales superan la barrera de los 5.000 euros y son: Donostia - San Sebastián con 7.089 euros/m², Madrid capital con 6.185 euros/m², Barcelona capital con 5.176 euros/m² y Palma de Mallorca con 5.045 euros/m².

Precio de la vivienda en el tercer trimestre por capitales



Municipios de España

De las 640 ciudades españolas analizadas por [Fotocasa](#) con variación trimestral en septiembre de 2025, en el 66% de ellas se producen incrementos en el precio de la vivienda por metro cuadrado.

De estas subidas trimestrales, **en 34 ciudades (5%) el incremento del precio ha estado por encima del 10%**. La ciudad de Albal (Valencia) ha visto disparar los precios del metro cuadrado de vivienda un 29,3%. A ésta, se le suman los también altos incrementos trimestrales de las ciudades de La Alcaidesa (27,3%), Salvaterra de Miño (25,8%), Níjar (20,6%), Arteixo (20,3%), Paiporta (19,9%), Inca (19,4%),

Burjassot (19,0%), Capdepera (18,7%), Fuente Álamo de Murcia (18,4%), Arganda del Rey (18,2%), Piélagos (16,5%), L'Alfàs del Pi (16,4%), Las Gabias (15,6%) y Las Torres de Cotillas (15,2%).

Son once los municipios con precios superiores a los 6.000 euros/m² y son: Santa Eulària des Riu con 8.722 euros/m², Andratx con 7.702 euros/m², Sant Josep de sa Talaia con 7.245 euros/m², Eivissa con 7.217 euros/m², Donostia - San Sebastián con 7.089 euros/m², Zarautz con 6.776 euros/m², Campos con 6.764 euros/m², Calvià con 6.658 euros/m², Sant Antoni de Portmany con 6.572 euros/m², Sant Just Desvern con 6.339 euros/m² y Madrid capital con 6.185 euros/m². Por otro lado, son cinco los municipios más económicos y con precios inferiores a los 700 euros/m²: Tobarra con 634 euros/m², Torreperogil con 640 euros/m², Pozuelo de Calatrava con 640 euros/m², Villanueva del Arzobispo con 650 euros/m² y La Carolina con 675 euros/m².

Distritos de Madrid

El precio medio de la vivienda de segunda mano sube en 17 de los 21 distritos con variación trimestral analizados por [Fotocasa](#). Los incrementos de la vivienda corresponden a los distritos de Villa de Vallecas (9,9%), Latina (9,9%), Moncloa - Aravaca (7,0%), Tetuán (5,7%), Moratalaz (5,6%), Villaverde (4,4%), Fuencarral - El Pardo (3,9%), Usera (3,8%), Retiro (3,8%), Puente de Vallecas (3,7%), Barajas (3,0%), Carabanchel (3,0%), Centro (2,3%), Barrio de Salamanca (1,6%), Chamberí (1,2%), Vicálvaro (0,4%) y San Blas (0,1%).

En cuanto al precio por metro cuadrado en septiembre, vemos que son seis los distritos con precios superiores a los 7.000 euros/m² y son: Barrio de Salamanca con 10.578 euros/m², Chamberí con 9.143 euros/m², Retiro con 8.669 euros/m², Chamartín con 7.634 euros/m², Centro con 7.579 euros/m² y Moncloa - Aravaca con 7.066 euros/m². Por otro lado, el distrito más económico para comprar una vivienda es Villaverde con 2.477 euros por metro cuadrado.

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](#) en septiembre. Los incrementos de la vivienda este tercer trimestre corresponde a los distritos de Sant Andreu (7,3%), Horta - Guinardó (4,7%), Sant Martí (4,6%), Nou Barris (4,1%), Les Corts

(3,0%), Gràcia (2,4%), Sants – Montjuïc (2,3%), Sarrià - Sant Gervasi (2,1%) y Ciutat Vella (1,6%). Por otro lado, el distrito en donde el precio incrementa es Eixample (-0,9%).

En cuanto al precio por metro cuadrado en septiembre, vemos que hay tres distritos por encima de los 6.000 euros/m² y el orden de los precios de los distritos es: Sarrià - Sant Gervasi con 7.085 euros/m², Eixample con 6.622 euros/m², Les Corts con 6.277 euros/m², Gràcia con 5.451 euros/m², Ciutat Vella con 5.150 euros/m², Sant Martí con 4.885 euros/m², Sants - Montjuïc con 4.603 euros/m², Horta - Guinardó con 4.205 euros/m², Sant Andreu con 4.012 euros/m² y Nou Barris con 3.117 euros/m².

TABLAS DE PRECIOS Y DE EVOLUCIONES (7)

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

Comunidades	Sep. 2025 (€/m ²)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
Asturias	2.143 €	5,4%	21,5%
Andalucía	2.671 €	4,4%	20,6%
Cantabria	2.377 €	3,9%	15,0%
Madrid	4.973 €	3,9%	16,5%
Comunitat Valenciana	2.479 €	3,4%	23,1%
Baleares	5.195 €	2,9%	17,3%
Galicia	2.047 €	2,9%	9,4%
Canarias	3.184 €	2,7%	19,7%
Castilla-La Mancha	1.277 €	2,6%	4,4%
Región de Murcia	1.740 €	1,7%	21,4%
País Vasco	3.567 €	1,3%	11,0%
Cataluña	3.115 €	1,1%	10,1%
La Rioja	1.736 €	1,1%	4,7%
Navarra	2.136 €	0,7%	3,5%
Extremadura	1.272 €	0,5%	3,3%
Castilla y León	1.634 €	0,4%	7,5%
Aragón	1.805 €	-0,9%	3,3%
España	2.756 €	3,1%	17,0%

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

Provincia	Sep. 2025 (€/m ²)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
A Coruña	2.064 €	6,9%	17,6%
Castellón	1.690 €	5,7%	20,8%
Asturias	2.143 €	5,4%	21,5%
Valencia	2.228 €	4,9%	22,9%
Segovia	1.801 €	4,9%	11,1%
Ávila	1.166 €	4,7%	7,0%
Cantabria	2.377 €	3,9%	15,0%
Madrid	4.973 €	3,9%	16,5%
Toledo	1.217 €	3,5%	7,6%
Málaga	4.348 €	3,4%	14,8%
Lugo	1.507 €	3,4%	8,6%
Lleida	1.596 €	3,3%	10,4%
Granada	2.427 €	3,3%	14,5%
León	1.421 €	3,3%	9,8%
Gipuzkoa	4.194 €	3,2%	16,9%
Santa Cruz de Tenerife	3.584 €	3,1%	24,9%
Illes Balears	5.195 €	2,9%	17,3%
Almería	1.546 €	2,9%	13,0%
Guadalajara	1.833 €	2,7%	10,9%
Albacete	1.522 €	2,7%	5,0%
Cádiz	2.241 €	2,6%	11,3%
Cáceres	1.300 €	2,4%	4,1%
Ourense	1.623 €	2,2%	10,2%
Alicante	2.796 €	1,9%	19,7%
Sevilla	2.036 €	1,8%	10,2%
Ciudad Real	979 €	1,8%	2,2%
Murcia	1.740 €	1,7%	21,4%
Tarragona	2.084 €	1,5%	9,4%
Las Palmas	2.615 €	1,5%	12,7%
Pontevedra	2.515 €	1,4%	8,6%
Bizkaia	3.408 €	1,1%	9,5%
Jaén	1.015 €	1,1%	0,0%
Girona	2.897 €	1,1%	6,5%
La Rioja	1.736 €	1,1%	4,7%
Huelva	1.674 €	0,9%	9,6%
Valladolid	1.970 €	0,9%	10,8%
Barcelona	3.410 €	0,8%	10,6%
Huesca	1.819 €	0,8%	8,8%
Navarra	2.136 €	0,7%	3,5%
Salamanca	1.839 €	0,6%	4,5%
Córdoba	1.536 €	0,6%	5,8%

Zamora	1.195 €	0,1%	2,8%
Araba - Álava	2.839 €	0,1%	2,7%
Zaragoza	1.880 €	-0,8%	2,9%
Burgos	1.685 €	-0,9%	8,9%
Badajoz	1.250 €	-0,9%	2,5%
Palencia	1.566 €	-1,8%	9,1%
Soria	1.616 €	-2,6%	9,7%
Cuenca	1.213 €	-3,9%	-0,6%
Teruel	1.207 €	-6,4%	2,4%

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

Provincia	Municipio	Sep. 2025 (€/m ²)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
Ávila	Ávila capital	1.587 €	10,3%	14,4%
Toledo	Toledo capital	2.021 €	7,1%	9,2%
Segovia	Segovia capital	2.374 €	6,6%	15,0%
Lugo	Lugo capital	1.727 €	6,3%	9,6%
Ciudad Real	Ciudad Real capital	1.607 €	5,4%	15,9%
Palencia	Palencia capital	1.831 €	5,4%	16,9%
Jaén	Jaén capital	1.572 €	5,3%	13,8%
La Rioja	Logroño	2.219 €	4,7%	11,2%
Cantabria	Santander	2.893 €	4,5%	0,9%
Guadalajara	Guadalajara capital	2.191 €	3,8%	15,3%
Cáceres	Cáceres capital	1.674 €	3,8%	13,6%
León	León capital	1.991 €	3,3%	22,7%
Madrid	Madrid capital	6.185 €	3,2%	14,7%
Castellón	Castellón de la Plana / Castelló de la Plana	1.852 €	3,0%	20,3%
Illes Balears	Palma de Mallorca	5.045 €	2,8%	13,6%
Huesca	Huesca capital	1.648 €	2,8%	-0,7%
Valencia	Valencia capital	3.405 €	2,7%	13,8%
Salamanca	Salamanca capital	2.350 €	2,7%	10,4%
Ourense	Ourense capital	1.878 €	2,6%	15,1%
Gipuzkoa	Donostia - San Sebastián	7.089 €	2,4%	10,0%
Huelva	Huelva capital	1.653 €	2,3%	9,8%
Girona	Girona capital	2.861 €	2,2%	0,8%
Granada	Granada capital	2.924 €	2,1%	12,3%
Asturias	Oviedo	2.413 €	2,1%	14,5%
Zamora	Zamora capital	1.392 €	2,0%	6,2%
Málaga	Málaga capital	4.161 €	1,9%	6,6%
Lleida	Lleida capital	1.664 €	1,7%	14,0%

Albacete	Albacete capital	2.026 €	1,6%	14,6%
Córdoba	Córdoba capital	1.898 €	1,4%	11,3%
Soria	Soria capital	2.120 €	1,3%	16,4%
Tarragona	Tarragona capital	1.803 €	1,3%	2,3%
Barcelona	Barcelona capital	5.176 €	1,2%	8,9%
Navarra	Pamplona / Iruña	3.077 €	1,0%	-1,2%
Araba - Álava	Vitoria - Gasteiz	3.059 €	0,8%	2,1%
Murcia	Murcia capital	1.874 €	0,7%	8,8%
Valladolid	Valladolid capital	2.278 €	0,6%	15,3%
Almería	Almería capital	1.757 €	0,2%	6,7%
A Coruña	A Coruña capital	3.235 €	-0,1%	12,5%
Pontevedra	Pontevedra capital	2.547 €	-0,3%	10,9%
Burgos	Burgos capital	2.259 €	-0,5%	14,6%
Alicante	Alicante / Alacant	2.783 €	-0,6%	11,1%
Bizkaia	Bilbao	3.911 €	-0,9%	8,5%
Cuenca	Cuenca capital	1.781 €	-1,3%	11,9%
Sevilla	Sevilla capital	2.684 €	-1,5%	4,4%
Cádiz	Cádiz capital	3.124 €	-1,5%	-0,3%
Las Palmas	Las Palmas de Gran Canaria	2.891 €	-1,5%	7,5%
Santa Cruz de Tenerife	Santa Cruz de Tenerife capital	2.914 €	-1,6%	31,5%
Zaragoza	Zaragoza capital	2.298 €	-3,2%	7,8%
Badajoz	Badajoz capital	1.726 €	-3,7%	5,5%

Tabla 4: Ranking de las 10 ciudades de mayor incremento trimestral (sep. 2025)

Provincia	Municipio	Sep. 2025 (€/m²)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
Valencia	Albal	2.023 €	29,3%	47,5%
Cádiz	La Alcaidesa	4.334 €	27,3%	53,6%
Pontevedra	Salvaterra de Miño	2.016 €	25,8%	53,5%
Almería	Níjar	1.753 €	20,6%	
A Coruña	Arteixo	1.990 €	20,3%	31,7%
Valencia	Paiporta	2.063 €	19,9%	12,7%
Illes Balears	Inca	2.756 €	19,4%	42,6%
Valencia	Burjassot	2.184 €	19,0%	32,6%
Illes Balears	Capdepera	4.007 €	18,7%	16,3%
Murcia	Fuente Álamo de Murcia	1.273 €	18,4%	24,7%

Tabla 5: Ranking de las 10 ciudades de menor incremento trimestral (sep. 2025)

Provincia	Municipio	Sep. 2025 (€/m ²)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
Jaén	Villacarrillo	775 €	-23,0%	
Alicante	Pego	1.300 €	-13,9%	23,5%
Toledo	Fuensalida	1.006 €	-13,7%	-34,7%
Barcelona	Cardedeu	2.519 €	-13,4%	-7,9%
Barcelona	Sant Pol de Mar	3.115 €	-13,1%	-11,4%
Alicante	Bigastro	976 €	-12,9%	19,6%
Barcelona	Esparreguera	1.968 €	-12,3%	-4,3%
Barcelona	El Prat de Llobregat	2.861 €	-11,1%	-6,6%
Valencia	Carlet	1.154 €	-10,9%	-17,5%
Málaga	Coín	2.262 €	-10,8%	10,6%

Tabla 6: Distritos de mayor a menor incremento trimestral (sep. 2025)

Distrito Madrid	Sep. 2025 (€/m ²)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
Villa de Vallecas	3.318 €	9,9%	27,3%
Latina	3.742 €	9,9%	28,4%
Moncloa - Aravaca	7.066 €	7,0%	20,2%
Tetuán	6.000 €	5,7%	12,9%
Moratalaz	4.017 €	5,6%	18,0%
Villaverde	2.477 €	4,4%	31,3%
Fuencarral - El Pardo	5.608 €	3,9%	15,5%
Usera	3.131 €	3,8%	24,7%
Retiro	8.669 €	3,8%	23,6%
Puente de Vallecas	2.863 €	3,7%	21,4%
Barajas	4.369 €	3,0%	3,3%
Carabanchel	3.358 €	3,0%	28,2%
Centro	7.579 €	2,3%	9,0%
Barrio de Salamanca	10.578 €	1,6%	14,6%
Chamberí	9.143 €	1,2%	21,4%
Vicálvaro	3.788 €	0,4%	19,9%
San Blas	3.813 €	0,1%	21,3%
Ciudad Lineal	5.024 €	-0,7%	17,1%
Arganzuela	5.749 €	-1,4%	13,5%
Chamartín	7.634 €	-1,9%	17,0%
Hortaleza	4.808 €	-6,1%	-1,2%

Tabla 7: Distritos de mayor a menor incremento trimestral (sep. 2025)

Distrito de Barcelona	Sep. 2025 (€/m ²)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
Sant Andreu	4.012 €	7,3%	12,4%
Horta - Guinardó	4.205 €	4,7%	7,9%
Sant Martí	4.885 €	4,6%	8,2%
Nou Barris	3.117 €	4,1%	14,0%
Les Corts	6.277 €	3,0%	15,0%
Gràcia	5.451 €	2,4%	5,5%
Sants - Montjuïc	4.603 €	2,3%	15,0%
Sarrià - Sant Gervasi	7.085 €	2,1%	14,2%
Ciutat Vella	5.150 €	1,6%	7,5%
Eixample	6.622 €	-0,9%	9,9%

Sobre el Índice Inmobiliario Fotocasa

El estudio se basa en los datos de Fotocasa sobre viviendas de segunda mano, incluyendo únicamente pisos y áticos, tanto de particulares como de profesionales. Los precios analizados corresponden a ofertas publicadas, no necesariamente a los precios finales de compraventa, y se expresan en euros por metro cuadrado construido.

Los datos están disponibles mensualmente desde enero de 2005 y cubren todo el territorio nacional, con desgloses por comunidades autónomas, provincias, municipios y distritos. La fiabilidad se asegura mediante filtros de calidad del portal y controles estadísticos, que eliminan duplicidades, errores y valores extremos, y se aplica un tamaño mínimo de muestra para garantizar resultados significativos.

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