

La vivienda en venta en España en el año **2025**



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 mercado de la vivienda en España en 2025 ha estado marcada por una actividad sin precedentes, impulsada por unas condiciones hipotecarias muy favorables y una demanda de compra excepcionalmente alta, que han convertido a este ejercicio en uno de los más dinámicos de la última década. Según los datos disponibles, las compraventas superarán las 700.000 operaciones, consolidándose como el mejor año desde 2007, y dando continuidad a un mercado que ha permanecido expansivo desde 2021.

Paralelamente, el encarecimiento del precio de la vivienda ha dejado una huella profunda durante el año 2025, registrando incrementos acumulados a niveles nunca antes vistos en tan corto espacio de tiempo. El aumento constante de los precios ha afectado a todas las comunidades autónomas y a la mayoría de sus capitales, con subidas generalizadas que han llevado a cotas históricas en numerosas zonas.

Este escenario se ha visto dinamizado por la consolidación de un ciclo hipotecario caracterizado por tipos de interés bajos y un sistema financiero que ha facilitado el acceso al crédito, con más de 470.000 concesiones de préstamos inmobiliarios durante el año. Estas condiciones han reactivado a una parte significativa de la demanda que, tras años de incertidumbre, ha vuelto al mercado, impulsando la compraventa de vivienda y dando una mayor energía al sector.

No obstante, este sólido desempeño convive con retos estructurales relevantes. La oferta de vivienda a precios competitivos sigue siendo escasa, generando un desequilibrio enorme entre oferta y demanda, que tensiona los precios y dificulta el acceso a la vivienda para amplios segmentos de la población. En particular, el mercado del alquiler también ha sufrido fuertes tensiones,

con niveles de oferta muy restringidos y precios que han marcado máximos históricos.

De cara a 2026, se prevé que el encarecimiento de la vivienda continuará, con expectativas de que tanto los precios de compra como los de alquiler alcancen máximos históricos simultáneamente. Este panorama reafuerza la necesidad de abordar los desafíos estructurales del mercado para garantizar una mayor accesibilidad y equilibrio.

En este informe del Índice Inmobiliario Fotocasa se ofrece un análisis en profundidad de los principales indicadores del año 2025, así como de las perspectivas para el próximo ejercicio. Un ejercicio que quedará previsiblemente en la memoria del sector por la intensidad de la actividad, los récords alcanzados y los retos sociales y económicos que plantea el acceso a la vivienda en España.



María Matos

Directora de Estudios y Portavoz de Fotocasa



La vivienda en el año 2025

El Índice Inmobiliario Fotocasa acumula 20 años de análisis y recogida de información estadística sobre el precio de oferta de la vivienda de segunda mano en España. El presente informe sintetiza la evolución anual e interanual del precio medio, así como su distribución territorial por comunidades autónomas, provincias, municipios y, en el caso de Madrid y Barcelona, por distritos y barrios.

A. Precio de la vivienda en España

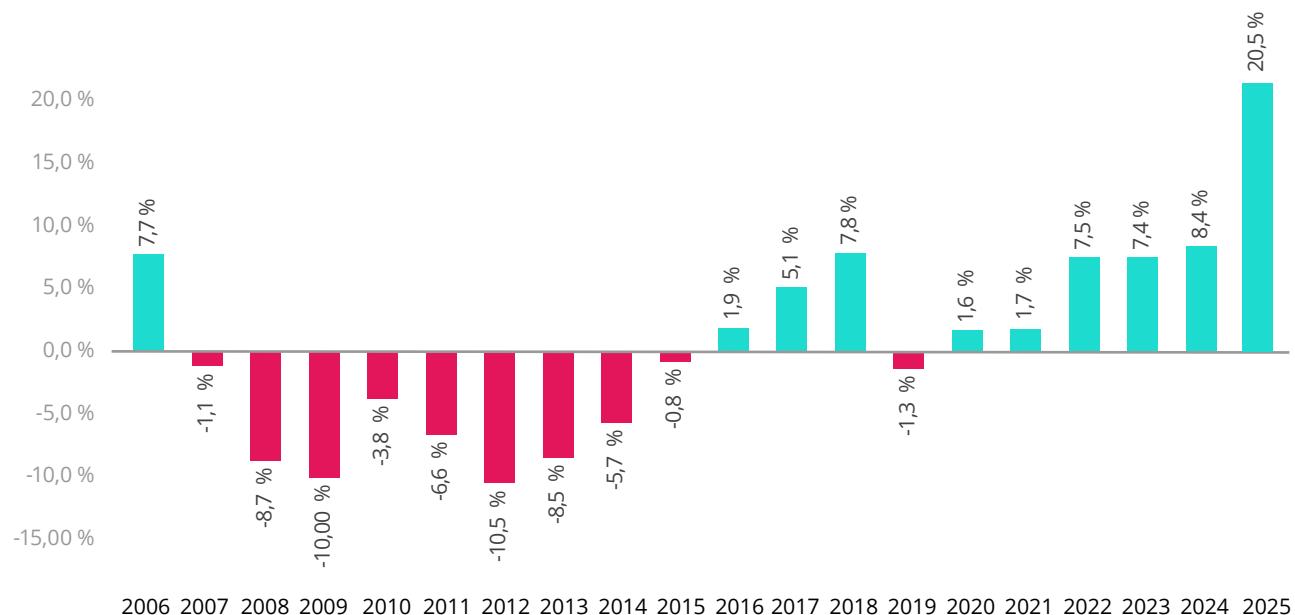


Variación anual

La variación anual del precio de la vivienda (*de diciembre a diciembre*) en 2025 es del 20,5%, lo que supone el incremento anual más alto que experimenta el Índice Inmobiliario Fotocasa en sus 20 años de serie histórica (desde 2005).

Gráfico 1.

Variación anual del precio medio de la vivienda en España



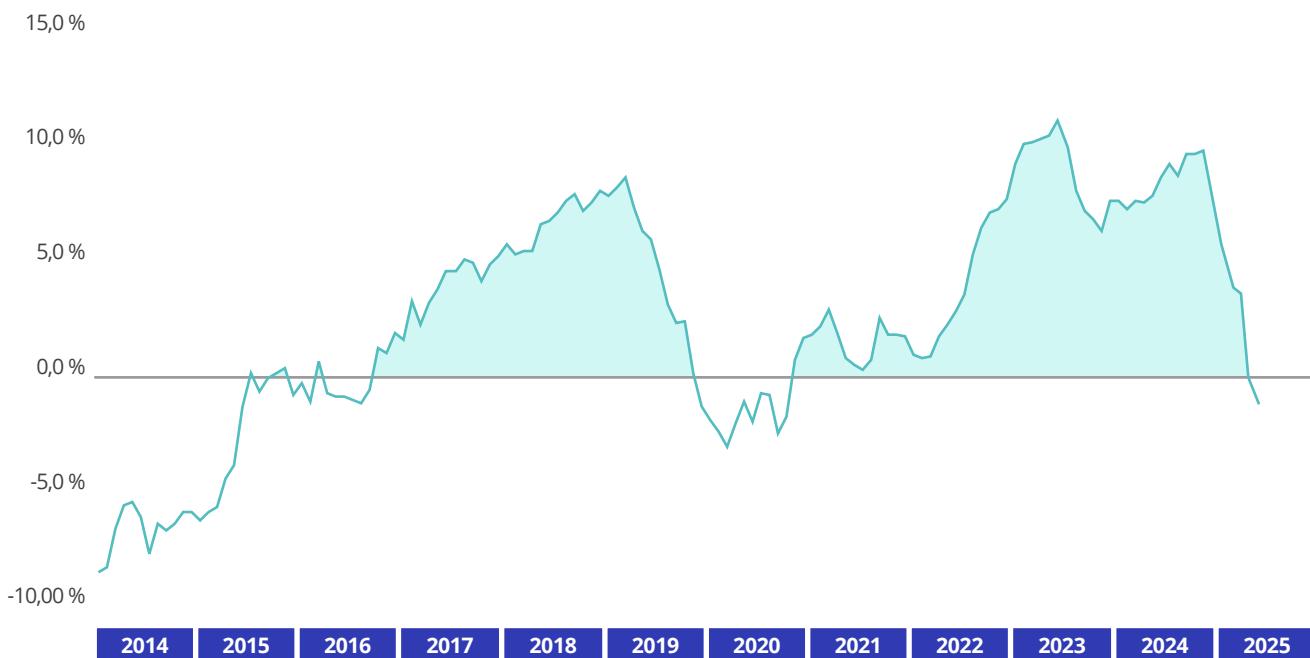
Variación interanual

Desde noviembre de 2020, las tasas de variación interanual (*cada mes frente al mismo mes del año anterior*) han seguido una tendencia ascendente. Quedan atrás las caídas encadenadas, la más acusada de las cuales se registró en junio de 2013 (-11,8%), hasta consolidar un ciclo de subidas que llevó al 8,4% en diciembre de 2024 (frente al 7,4% de diciembre de 2023) y que se intensifica en 2025. A lo largo de 2025, la evolución in-

teranual de cada mes muestra una clara aceleración: el año arranca con un 8,6% en enero, supera el 10% en febrero (10,1%) y marzo (10,2%) y se refuerza en el segundo trimestre (11,7% en abril; 14,8% en mayo; 14,9% en junio). En el segundo semestre, el crecimiento se mantiene en niveles elevados (entre el 15,9% y el 18,8% entre julio y noviembre) para cerrar en máximos con un 20,5% en diciembre de 2025.

Gráfico 2.

Variación interanual del precio medio de la vivienda en España



Precio de la vivienda por metro cuadrado

En diciembre de 2025 el año cierra con 2.879 €/m², tras más de tres años (40 meses) con el precio medio de la vivienda de segunda mano por encima de los 2.000 €/m². Este cierre supone un fuerte avance frente a diciembre de 2024 (2.389 €/m²) con incrementos continuados mes a mes.

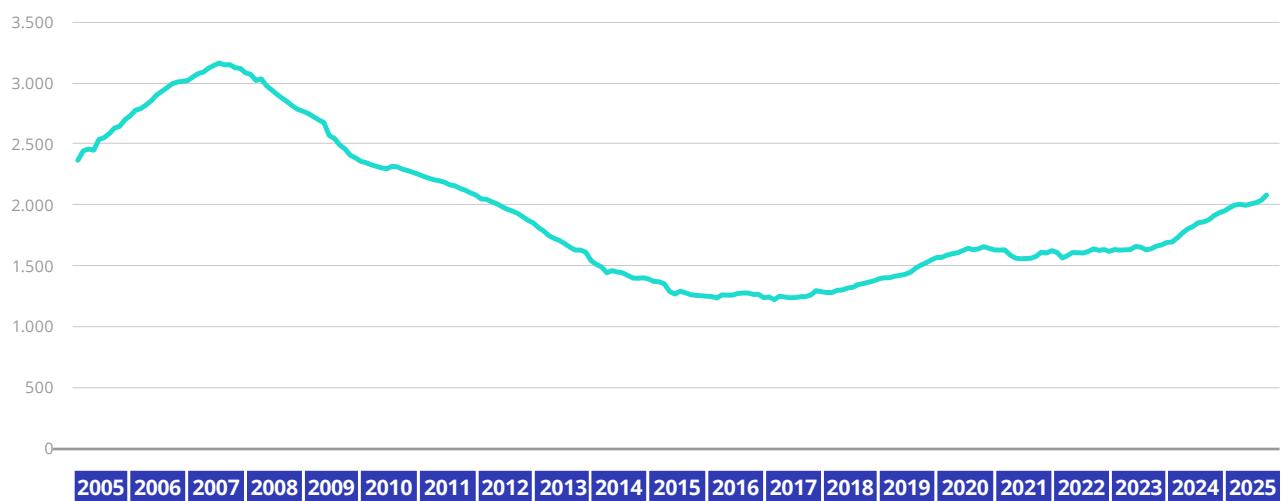
Cabe recordar que el precio medio estuvo por encima de los 2.000 euros hasta mayo de 2012 y posteriormente pasó diez años (123 meses) por debajo, hasta alcanzar su punto más bajo en febrero de 2016 (1.610 €/m²).

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 €/m². Puesto que el precio medio a finales de 2025 es de 2.879 €/m², el valor del índice se posiciona en 1.200 puntos.

La cota máxima del precio de la vivienda de segunda mano en España se recogió en abril de 2007, con un precio medio de 2.952 €/m² y un valor de índice de 1.230 puntos. Con el cierre de diciembre de 2025 (2.879 €/m²), la distancia respecto a ese máximo se reduce un -2,5%.

Gráfico 3.

Precio medio de la vivienda por metro cuadrado desde 2005



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.

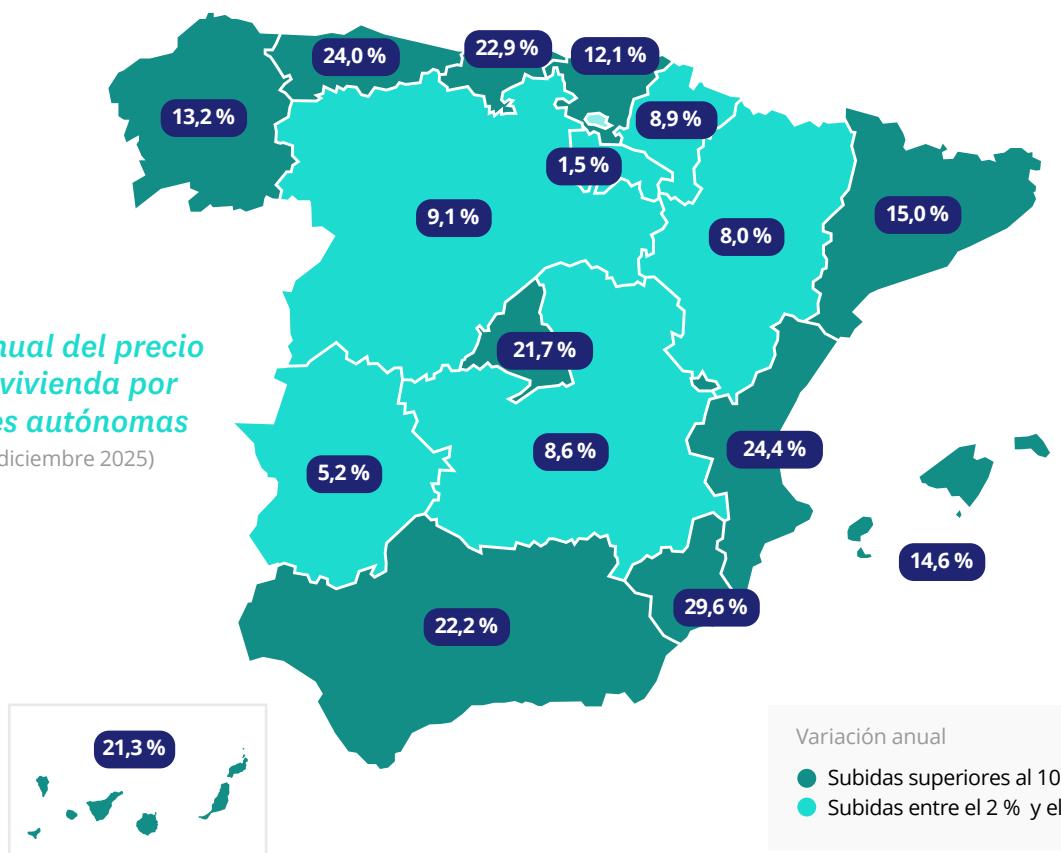
El precio medio de la vivienda de segunda mano se ha incrementado en 2025 en todas las comunidades autónomas. Tras la generalización de subidas observada en 2024 (15 de 17), el mercado consolida en 2025 un avance homogéneo, sin comunidades en descenso.

A cierre de 2025, la Región de Murcia es la comunidad que más incrementa el precio anual de la vivienda (29,6%), seguida de Comunitat Valenciana (24,4%), Asturias (24,0%), Cantabria (22,9%), Andalu-

cía (22,2%), Madrid (21,7%) Canarias (21,3%), Cataluña (15,0%), Baleares (14,6%), Galicia (13,2%), País Vasco (12,1%), Castilla y León (9,1%), La Rioja (8,9%) y Castilla-La Mancha (8,6%). En el extremo opuesto, los incrementos más moderados se registran en Navarra (8,0%), Castilla-La Mancha (5,2%) y La Rioja (1,5%).

Si en 2024 el máximo incremento se dio en Comunitat Valenciana con un 19,8%, en 2025 el mayor avance anual se registra en la Región de Murcia con un 29,6%. Este aumento de las subidas confirma el cambio de ritmo iniciado en 2023 y sostenido durante 2024, culminando en un cierre de año con tasas claramente por encima del 20% en el agregado nacional.

Mapa 1.
Variación anual del precio medio de la vivienda por comunidades autónomas
(diciembre 2024 - diciembre 2025)



Precio de la vivienda por metro cuadrado

En el ranking por precio de la vivienda, Baleares encabeza la lista con 5.267 €/m², seguida muy de cerca por Madrid con 5.206 €/m². Ambas comunidades superan la barrera de los 5.000 €/m², muy por encima de la media nacional. Le siguen País Vasco con 3.681 €/m², Canarias con 3.319 €/m² y Cataluña con 3.247 €/m².

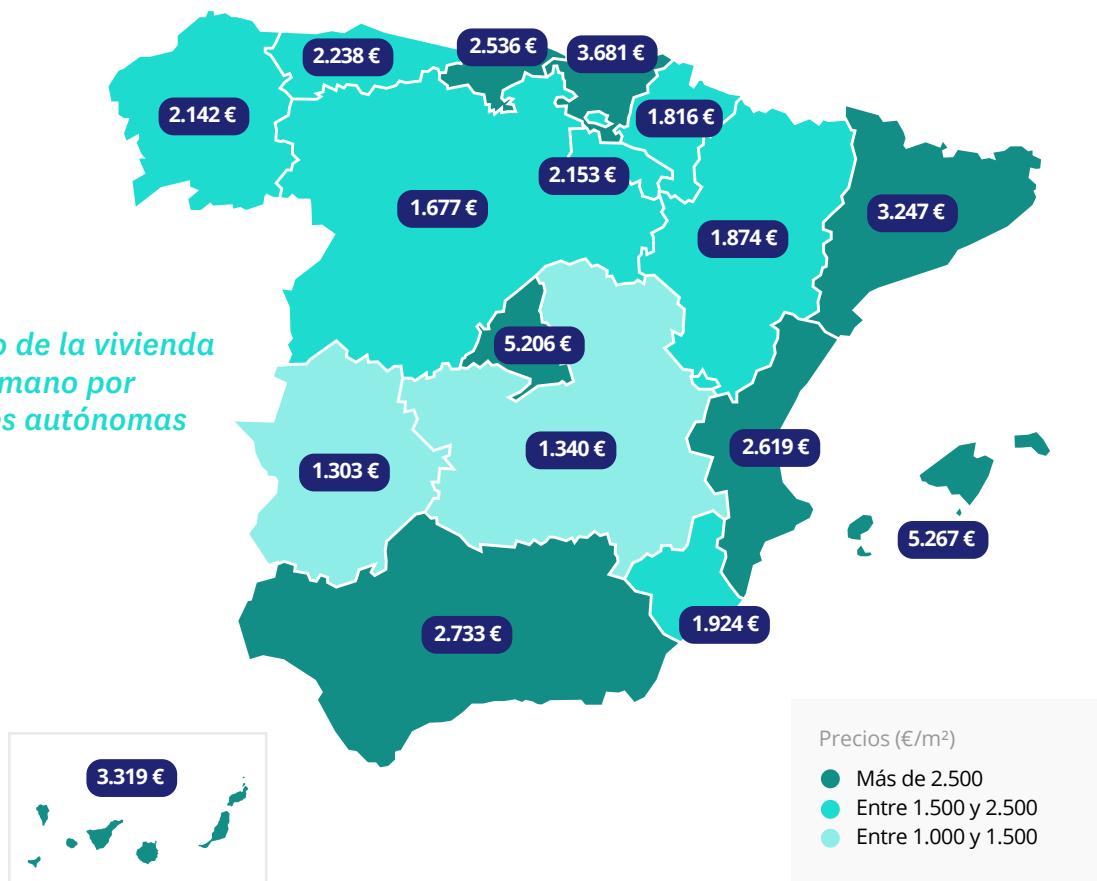
Cinco regiones superan el precio medio de la vivienda en España (2.879 €/m²): Baleares, Madrid, País Vasco, Canarias y Cataluña. Las diferencias respecto a la

media nacional alcanzan el 83% en Baleares y el 81% en Madrid, mientras que País Vasco se sitúa un 28% por encima, Canarias un 15% y Cataluña un 13%.

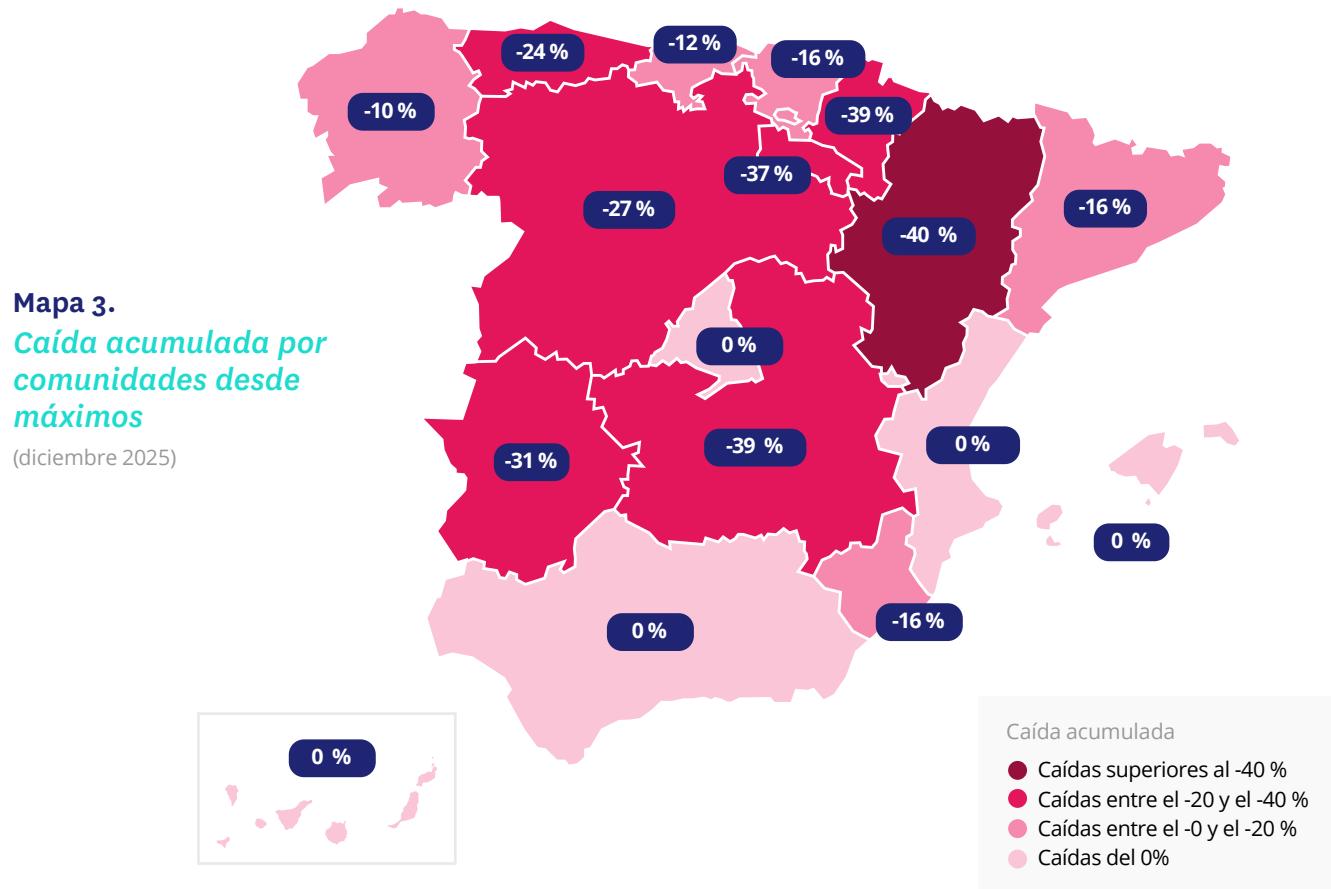
A lo largo del año 2025, el precio de la vivienda en Baleares experimenta un repunte significativo, al pasar de 4.597 €/m² en diciembre de 2024 a 5.267 €/m² en diciembre de 2025 (670 €/m² más caro; 14,6% de variación anual).

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

(diciembre 2025)



En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado en cada comunidad, cinco regiones han recuperado máximos en 2025: Andalucía, Baleares, Canarias, Comunitat Valenciana y Madrid. En el extremo opuesto, las caídas acumuladas más intensas se observan en Aragón (-40%), Castilla-La Mancha (-39%) y La Rioja (-39%), seguidas de Navarra (-37%) y Extremadura (-31%). Las caídas menos intensas se observan en Castilla y León (-27%), Asturias (-24%), Región de Murcia (-16%), País Vasco (-16%), Cataluña (-16%), Cantabria (-12%) y Galicia (-10%).



C. Precio de la vivienda por provincias



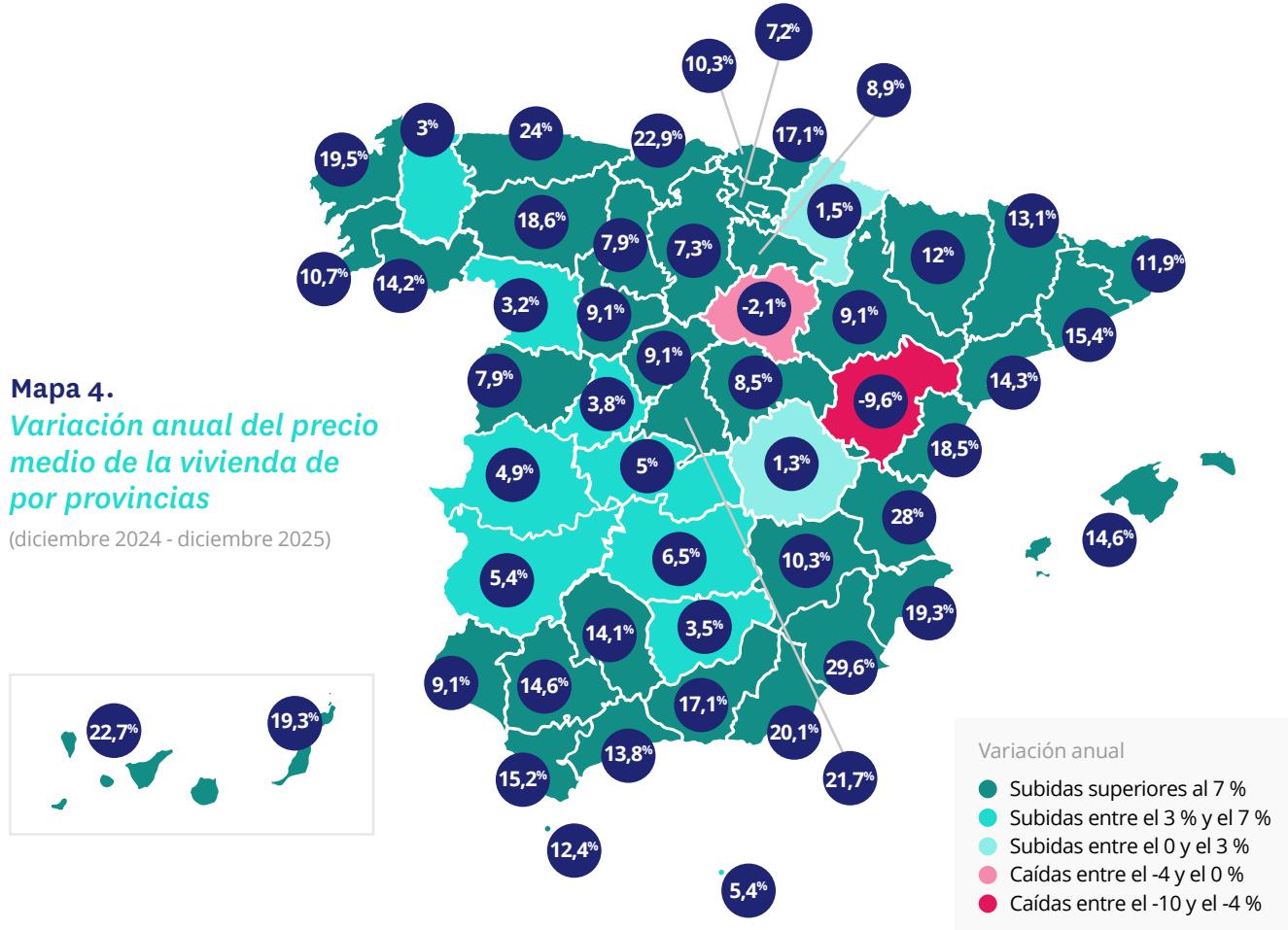
Variación anual

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 anteriores, se comparará la situación a cierre de 2025 con la reflejada en informes anuales de años anteriores.

A cierre de 2025 el precio se incrementa en 48 provincias (*96% del total*) y desciende únicamente en dos. La subida anual más destacada se produce en Murcia (29,6%), seguida de Valencia (28,0%), Asturias

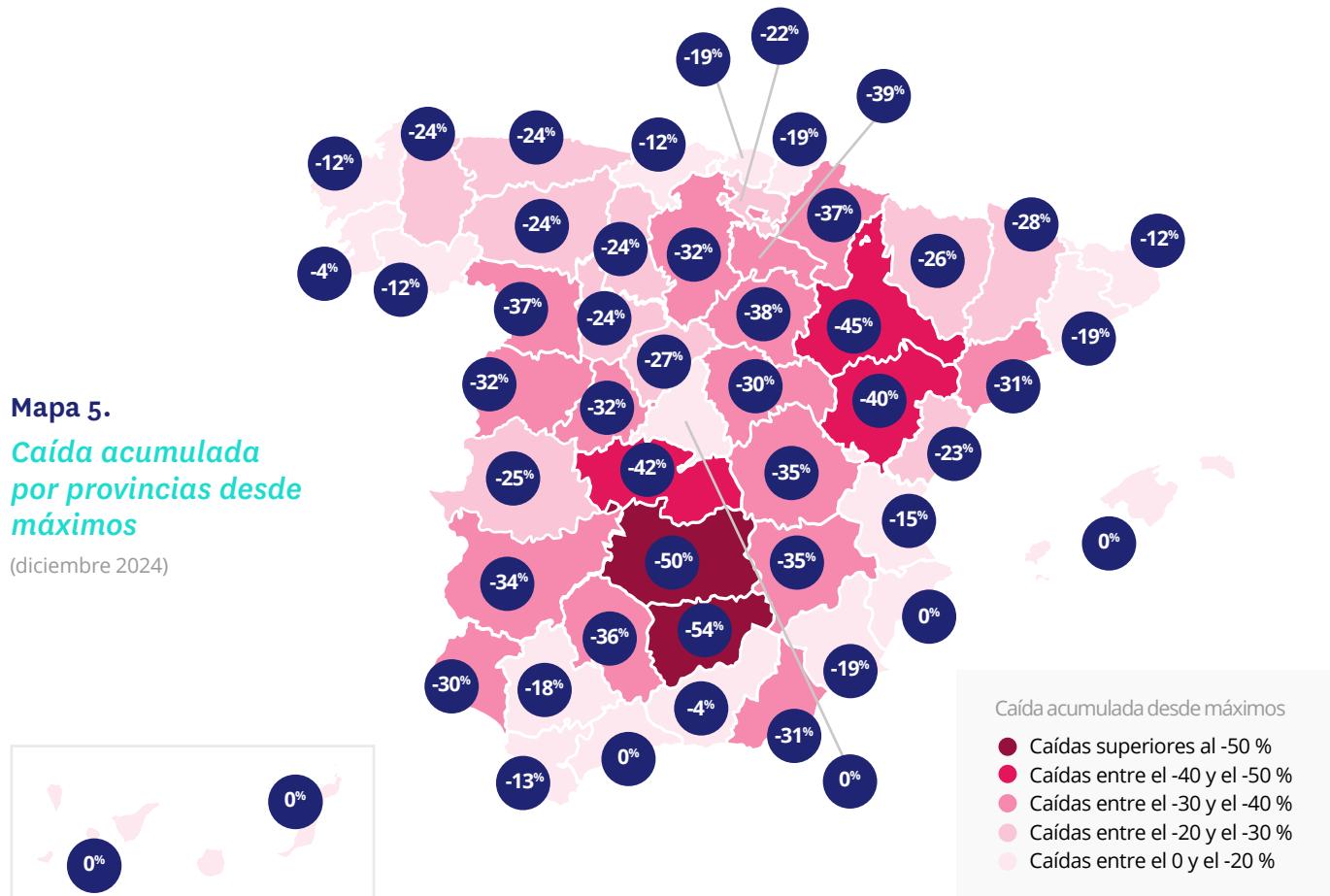
(24,0%), Cantabria (22,9%) y Santa Cruz de Tenerife (22,7%). En el extremo opuesto, Soria (-9,6%) y Teruel (-9,6%) registran descensos anuales.

Si en 2014 todas las provincias experimentaban caídas de doble dígito, el cierre de 2025 confirma un escenario radicalmente distinto: la totalidad de provincias presenta variaciones anuales positivas, con una extensión territorial de las subidas superior a la registrada en 2024.



En cuanto a la variación acumulada desde el máximo registrado en cada provincia, seis provincias han recuperado máximos en 2025: Illes Balears, Madrid, Málaga, Alicante, Las Palmas y Santa Cruz de Tenerife.

En el otro extremo, las mayores caídas acumuladas se registran en Jaén (-54%), Ciudad Real (-50%) y Zaragoza (-45%). Los descensos acumulados inferiores al -10% se limitan a Pontevedra (-4%) y Granada (-4%).



Precio de la vivienda por metro cuadrado

Las cinco provincias españolas con el precio medio de la vivienda más elevado a cierre de 2025 se mantienen respecto a los últimos años y el orden se repite. Illes Balears y Madrid encabezan el ranking, seguidas de Málaga y Gipuzkoa, mientras que Santa Cruz de Tenerife completa el top 5.

Así, Illes Balears se coloca a la cabeza del ranking con un precio medio de 5.267 €/m², seguida de Madrid con 5.206 €/m². Málaga y Gipuzkoa se sitúan prácticamente en el

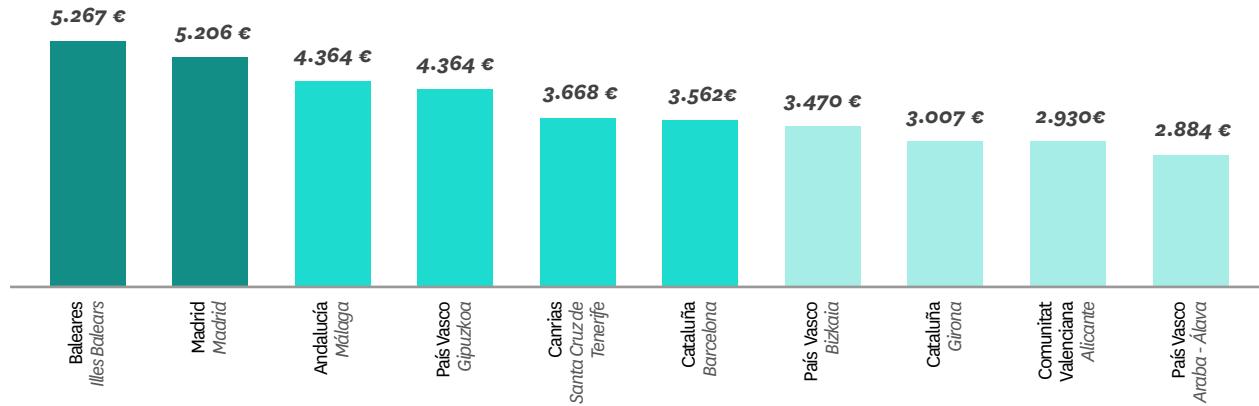
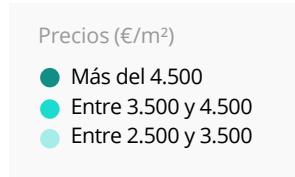
mismo nivel (4.364 €/m² y 4.364 €/m², respectivamente), y Santa Cruz de Tenerife alcanza 3.668 €/m².

A lo largo del año 2025, el precio de la vivienda en Illes Balears consolida niveles máximos y cierra el ejercicio con 5.267 euros/m² frente a los 4.597 euros/m² de diciembre de 2024 (**14,6% de variación anual**). La provincia supera la barrera de los 5.000 €/m² y se mantiene como el mercado más tensionado en precio.

Gráfico 4.

Las diez provincias con mayor precio

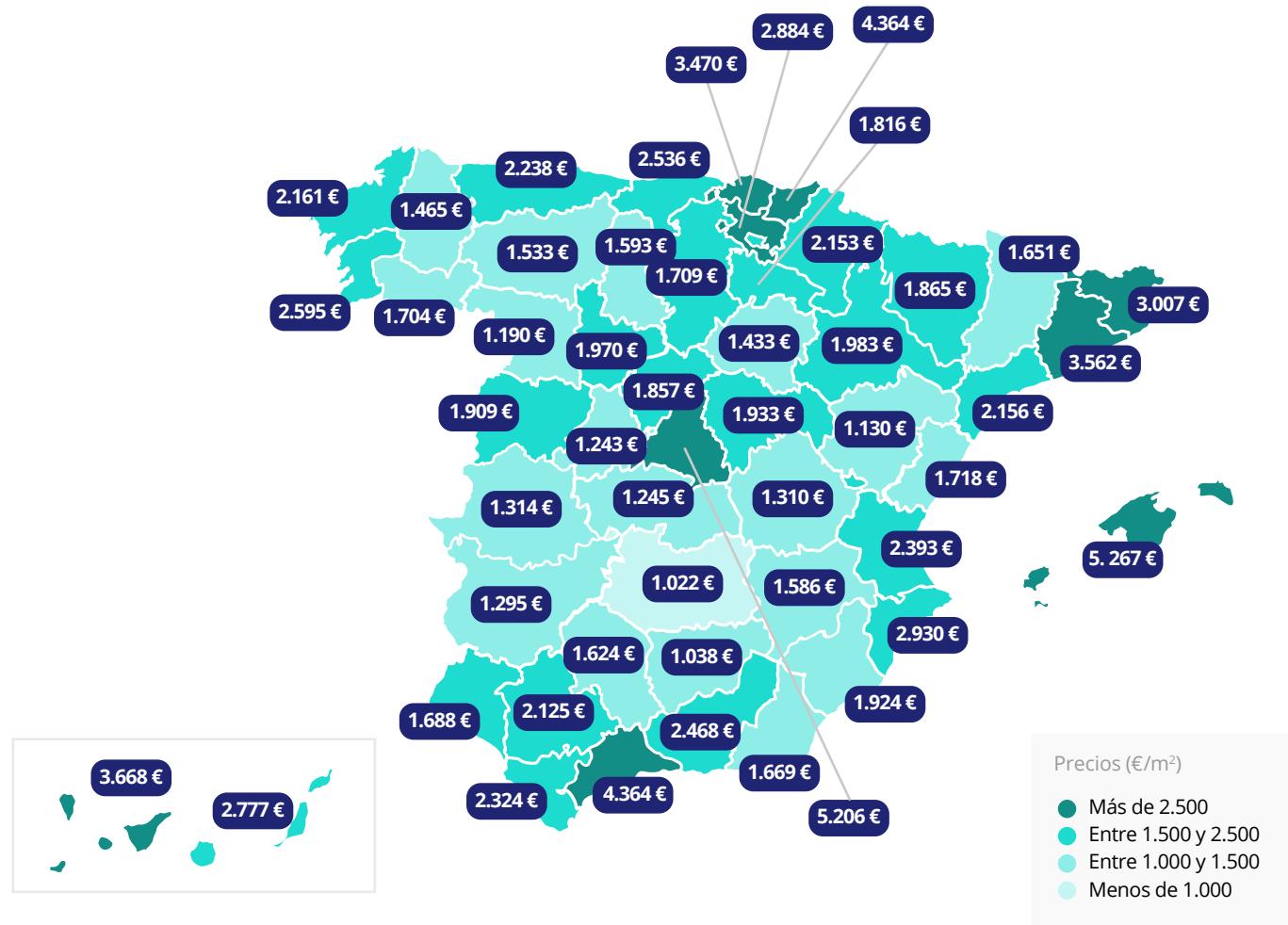
(diciembre 2025)



Mapa 6.

Precio medio de la vivienda de segunda mano por provincias

(diciembre 2025)



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 2024 había un total de 1.020 municipios españoles en los que se había recogido observaciones, al cierre de 2025 han sido un total de 658 ciudades. Como en ediciones anteriores, esta desagregación permite identificar focos de tensión (*euros/m²*) y de crecimiento (*variación anual*) del precio en comparación con los informes anuales anteriores.

Variación anual (Todos los municipios)

En términos de variación anual, la tendencia observada en 2025 confirma la generalización de las subidas. El precio se incrementa en 576 municipios y descende en 66, concentrándose los retrocesos en un número reducido de localidades.

La subida interanual más destacada se produce en Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant (Tarragona), con un incremento del 80,0%. Le siguen Sant Fruitós de Bages (Barcelona) (69,8%), Albal (Valencia) (66,5%), Vera

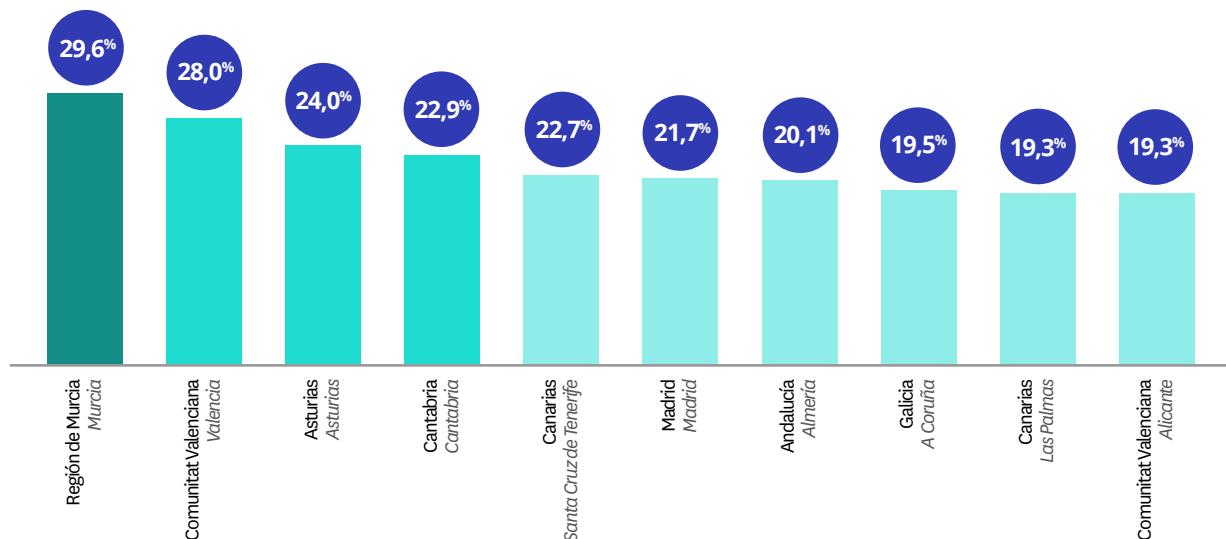
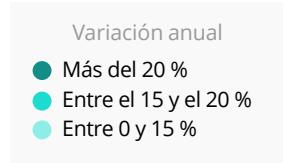
(Almería) (65,2%) y Dolores (Alicante) (63,4%), entre otros.

En cuanto a las caídas más destacadas a cierre de 2025, Fuensalida (Toledo) registra el mayor descenso anual (-43,9%), seguida de Almacelles (Lleida) (-42,5%), Villamartín (Cádiz) (-29,6%), Villanueva del Arzobispo (Jaén) (-20,9%) y Carlet (Valencia) (-20,9%), entre otros.

Gráfico 5.

Los diez municipios con mayor variación anual de precios

(diciembre 2025)



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

La observación del precio de la vivienda en términos absolutos muestra una concentración del máximo en municipios turísticos y en grandes áreas urbanas. En 2025, trece municipios superan los 6.000 €/m². Enca- beza el ranking Santa Eulària des Riu con 8.494 €/m², seguida de Eivissa con 7.689 €/m², Sant Antoni de Portmany con 7.608 €/m², Sant Josep de sa Talaia con 7.440 €/m² y Donostia - San Sebastián con 7.155 €/m². En el otro extremo, Villanueva del Arzobispo (Jaén) es el municipio más barato a cierre de 2025, con un precio medio de 623 €/m². Le siguen Torreperogil (Jaén) con 658 €/m², La Carolina (Jaén) con 683 €/m², Montijo (Badajoz) con 698 €/m² y Jamilena (Jaén) con 709 €/m².

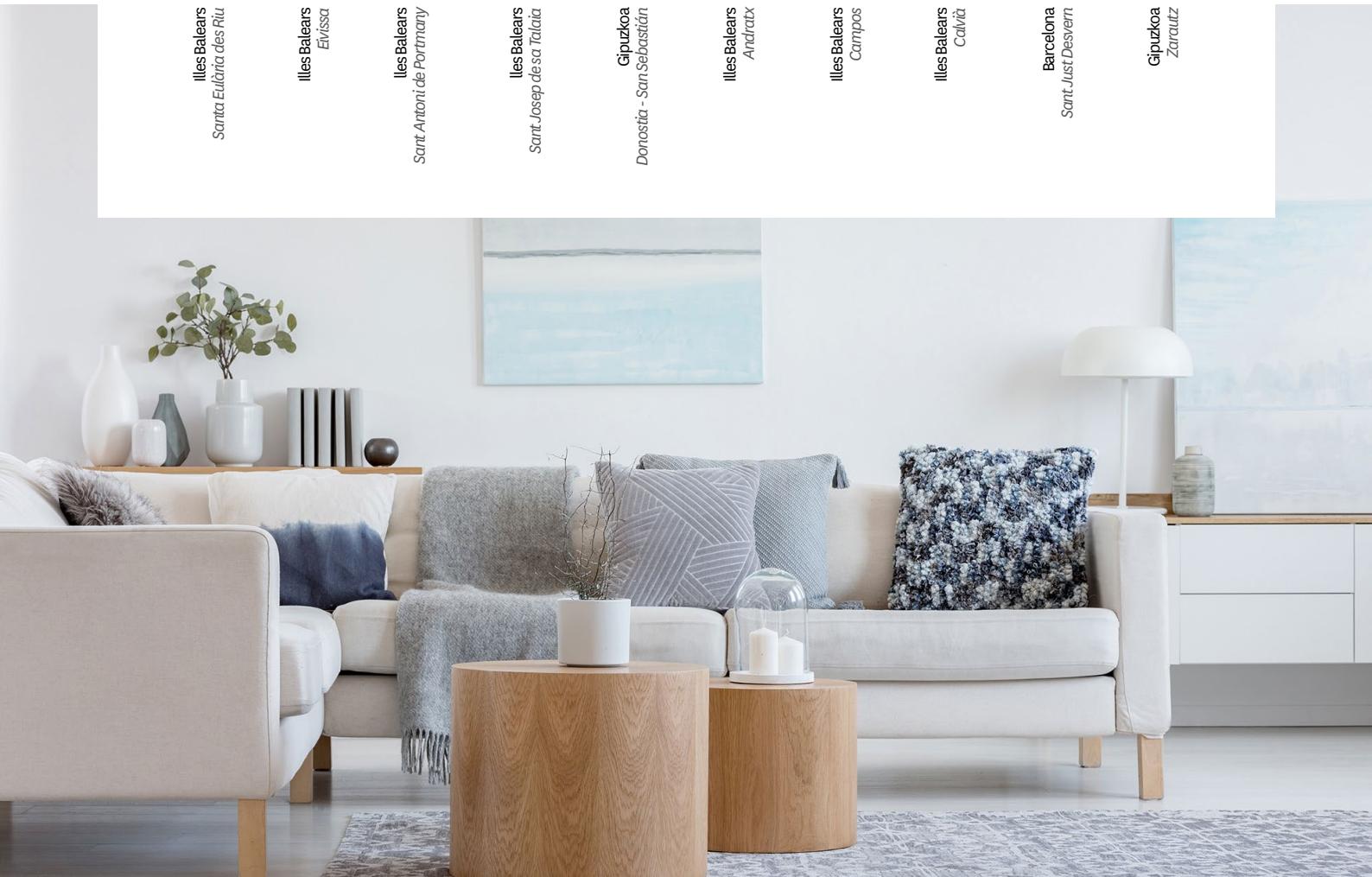
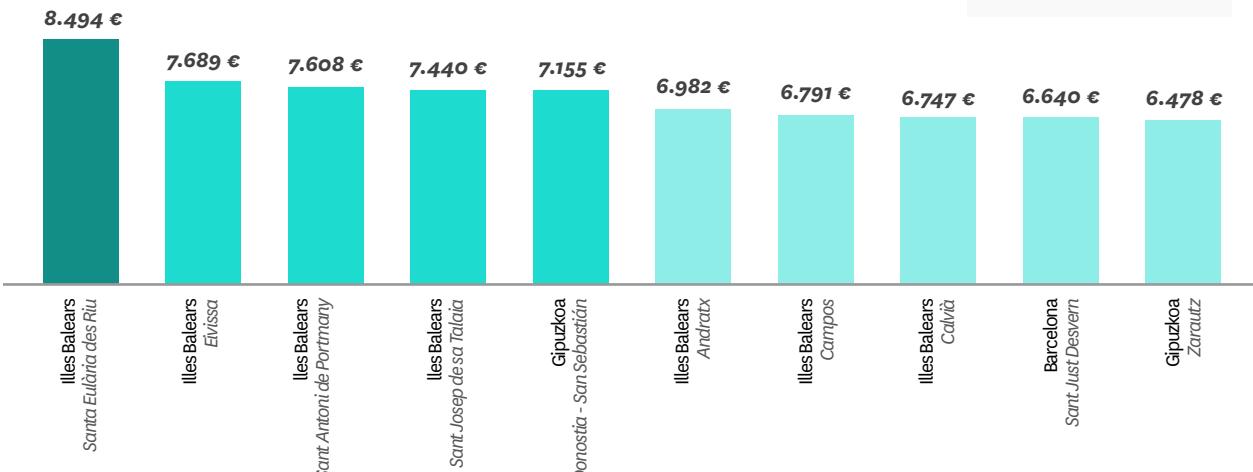
Gráfico 6.

Los diez municipios con el precio más elevado

(diciembre 2024)

Precios (€/m²)

- Más de 8.000
- Entre 7.000 y 8.000
- Entre 6.000 y 7.000



Los municipios de Madrid y Barcelona

Un apartado destacado merece los municipios de Madrid y Barcelona, que han sido protagonistas de incrementos en el precio de la vivienda de segunda mano.

Así, la ciudad de Madrid cierra 2025 con un incremento anual del 17,2%, situando el precio medio en 6.463 €/m². A lo largo del año, las tasas interanuales oscilaron entre el 11,9% (junio) y el 17,6% (octubre), con un aumento de

947 euros/m² respecto a diciembre de 2024.

Mientras, Barcelona cierra 2025 con un incremento anual del 12,3% y un precio medio de 5.346 €/m². En 2025 las variaciones interanuales se movieron entre el 7,9% (marzo) y el 12,3% (diciembre), lo que se traduce en un incremento de 585 euros/m² respecto a diciembre de 2024.

Gráfico 7.

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

(diciembre 2024)

● Barcelona Capital ● Madrid Capital

25,0 %

20,0 %

15,0 %

10,0 %

5,0 %

0,0 %

-5,0 %

-10,0 %

-15,0 %

2009

2010

2011

2012

2013

2014

2015

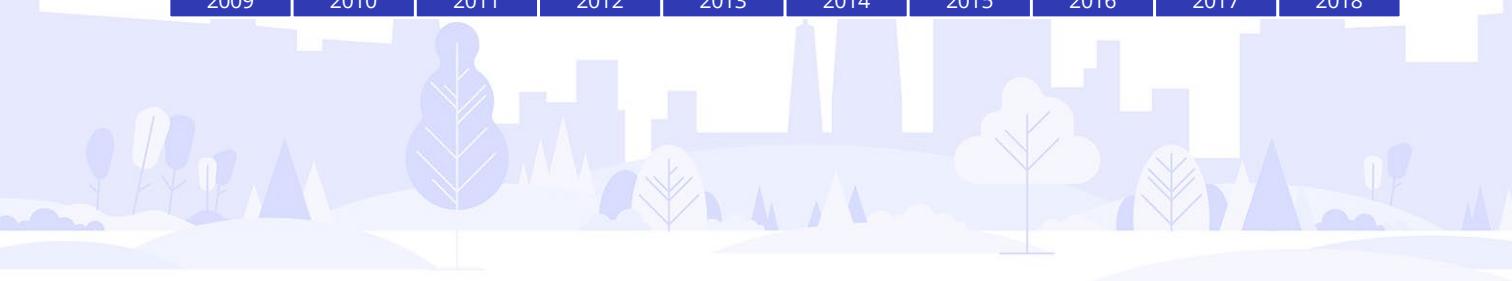
2016

2017

2018

18,7%

2,3%



E. Precio de la vivienda por distritos en Madrid y Barcelona

Esta 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 2025 son 21 los distritos analizados por el Índice Inmobiliario Fotocasa. Veinte distritos superan el precio medio de la vivienda en España (2.879 €/m²). El distrito más caro es Barrio de Salamanca, que supera la media nacional en un 269%, al situar el precio medio en 10.618 €/m².

A cierre de 2025 el precio sube en 20 de los 21 distritos de Madrid, manteniéndose el tono alcista observado en 2024. El único distrito que registra un descenso anual es Hortaleza (-2,6%).

En 20 distritos los incrementos anuales superaron el 10%. Destaca el aumento en Villaverde (33,8%), que sin embargo cierra el año como el distrito más económico.

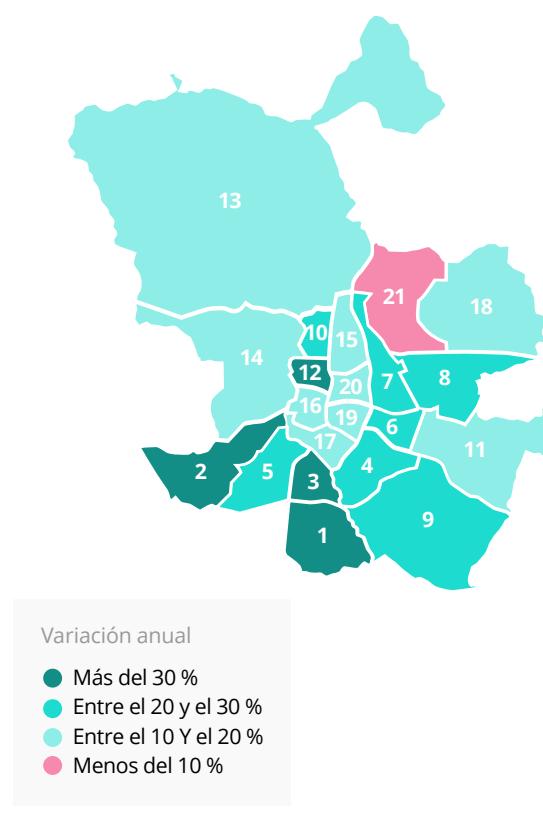
Así, el incremento anual más significativo se produce en Villaverde (33,8%), seguido de Latina (31,9%), Usera (31,1%), Puente de Vallecas (29,3%) y Carabanchel (29,3%).

Mapa 7.

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

(diciembre 2024 - diciembre 2025)

1. Villaverde	33,8%
2. Latina	31,9%
3. Usera	31,1%
4. Puente de Vallecas	29,3%
5. Carabanchel	29,3%
6. Moratalaz	27,9%
7. Ciudad Lineal	26,1%
8. San Blas	26,0%
9. Villa de Vallecas	24,6%
10. Tetuán	23,9%
11. Vicálvaro	18,1%
12. Chamberí	18,0%
13. Fuencarral - El Pardo	17,2%
14. Moncloa - Aravaca	14,5%
15. Chamartín	14,3%
16. Centro	12,3%
17. Arganzuela	11,3%
18. Barajas	11,3%
19. Retiro	10,7%
20. Barrio de Salamanca	10,4%
21. Hortaleza	-2,6%



Los siete distritos madrileños con el precio medio de la vivienda más elevado superan los 6.000 €/m². Encabeza el listado Barrio de Salamanca con 10.618 €/m², seguido de Chamberí con 9.368 €/m², Retiro con 8.741 €/m², Chamartín con 7.968 €/m², Centro con 7.774 €/m², Moncloa - Aravaca con 6.813 €/m² y Tetuán con 6.304 €/m².

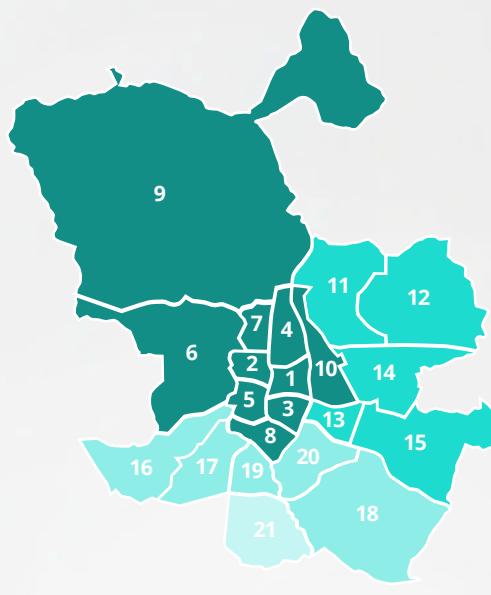
En el otro extremo, Villaverde es el distrito más económico de Madrid, con un precio medio de 2.648 €/m², y registra además el mayor incremento anual de la capital (33,8%).

Mapa 8.

Precio medio de la vivienda de segunda mano en Madrid

(diciembre 2025)

1. Barrio de Salamanca	10.618 €
2. Chamberí	9.368 €
3. Retiro	8.741 €
4. Chamartín	7.968 €
5. Centro	7.774 €
6. Moncloa - Aravaca	6.813 €
7. Tetuán	6.304 €
8. Arganzuela	5.882 €
9. Fuencarral - El Pardo	5.608 €
10. Ciudad Lineal	5.206 €
11. Hortaleza	4.843 €
12. Barajas	4.801 €
13. Moratalaz	4.273 €
14. San Blas	4.052 €
15. Vicálvaro	4.009 €
16. Latina	3.822 €
17. Carabanchel	3.639 €
18. Villa de Vallecas	3.555 €
19. Usera	3.474 €
20. Puente de Vallecas	3.129 €
21. Villaverde	2.648 €



Precios (€/m²)

- Más de 5.000 €
- Entre 4.000 y 5.000 €
- Entre 3.000 y 4.000 €
- Entre 1.500 y 3.000 €



Barcelona Capital

En Barcelona capital, en diciembre de 2025 son diez los distritos analizados por el Índice Inmobiliario Fotocasa. Todos los distritos superan el precio medio de la vivienda en España. El distrito más caro es Sarrià - Sant Gervasi, que supera la media nacional en un 156%, al situar el precio medio en 7.367 €/m².

A cierre de 2025 el precio sube anualmente en los diez distritos de Barcelona, consolidando la tendencia alcista

observada desde 2022 y dejando atrás los descensos generalizados de 2021.

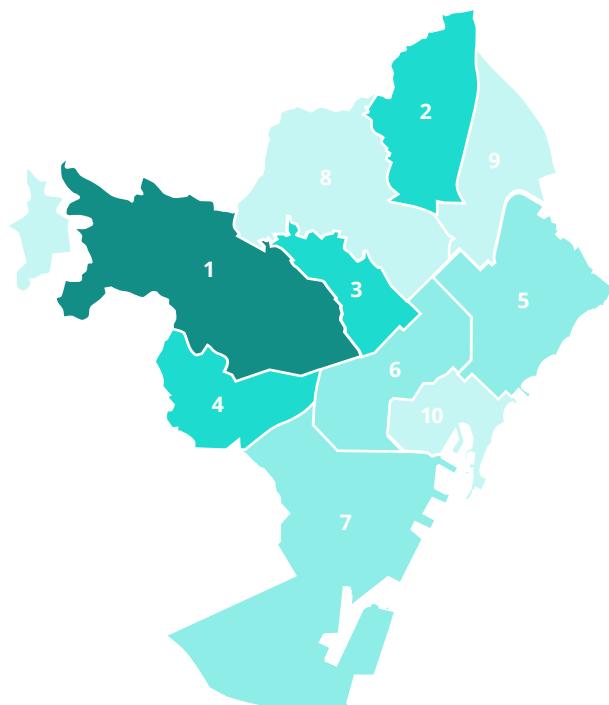
Cinco distritos barceloneses superaron el 10% de variación anual a cierre de 2025. El orden de los incrementos anuales lo lidera Sarrià - Sant Gervasi (19,8%), Nou Barris (13,4%), Gràcia (12,6%), Les Corts (12,1%) y Sant Martí (10,6%).

Mapa 9.

Variación anual del precio medio de la vivienda Barcelona

(diciembre 2024 - diciembre 2025)

1. Sarrià - Sant Gervasi	19,8%
2. Nou Barris	13,4%
3. Gràcia	12,6%
4. Les Corts	12,1%
5. Sant Martí	10,6%
6. Eixample	9,9%
7. Sants - Montjuïc	9,8%
8. Horta - Guinardó	8,3%
9. Sant Andreu	7,5%
10. Ciutat Vella	3,7%



Variación anual

- Subidas superiores al 17%
- Subidas entre el 12% y el 17%
- Subidas entre el 9 y el 12%
- Subidas entre el 2 y el 9%

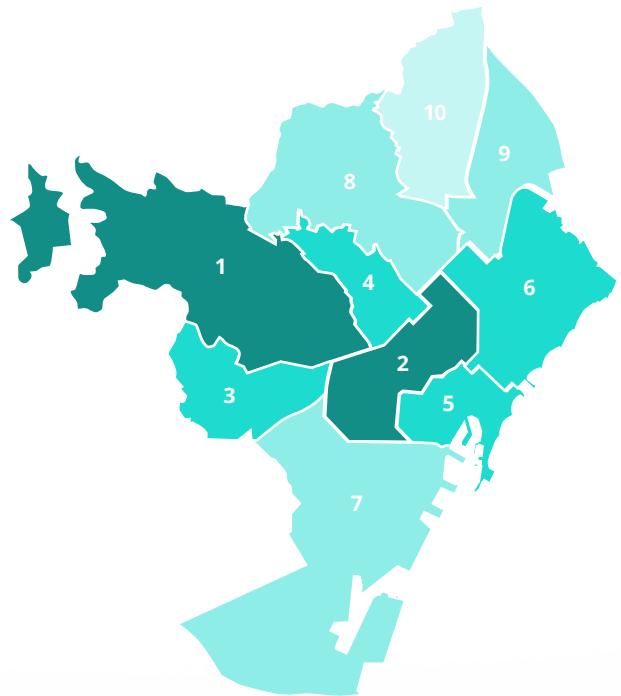
En cuanto a los precios, los distritos de Sarrià - Sant Gervasi y Eixample lideran el ranking con 7.367 €/m² y 6.653 €/m², respectivamente. Les Corts se sitúa en 6.293 €/m², Gràcia en 5.840 €/m² y Ciutat Vella en 5.108 €/m². En el otro extremo, Nou Barris es el distrito más económico de Barcelona, con un precio medio de 3.247 €/m², y registra un incremento anual del 13,4%.

Mapa 10.

Precio medio de la vivienda de segunda mano en Barcelona

(diciembre 2025)

1. Sarrià - Sant Gervasi	7.367 €
2. Eixample	6.653 €
3. Les Corts	6.293 €
4. Gràcia	5.840 €
5. Ciutat Vella	5.108 €
6. Sant Martí	5.012 €
7. Sants - Montjuïc	4.558 €
8. Horta - Guinardó	4.206 €
9. Sant Andreu	4.036 €
10. Nou Barris	3.247 €



Precios (€/m²)

- Más de 6.500
- Entre 5.000 y 6.500
- Entre 4.000 y 5.000
- Entre 3.000 y 4.000



F. Precio de la vivienda por barrios en Madrid y Barcelona

Una última desagregación territorial permite analizar el precio medio de la vivienda de segunda mano por barrios en Madrid y Barcelona. En Madrid se han analizado 83 barrios y en Barcelona 58.



Madrid capital

En diciembre de 2025, en Madrid capital son 83 los barrios estudiados por el Índice Inmobiliario Fotocasa. A lo largo del año el precio de la vivienda en venta ha alcanzado precios máximos en 42 barrios de la capital. A cierre de 2025, la variación anual se incrementa en 56 de los 83 barrios madrileños analizados. Los descensos se concentran en nueve barrios, siendo el mayor el de Pinar del Rey (-6,2%).

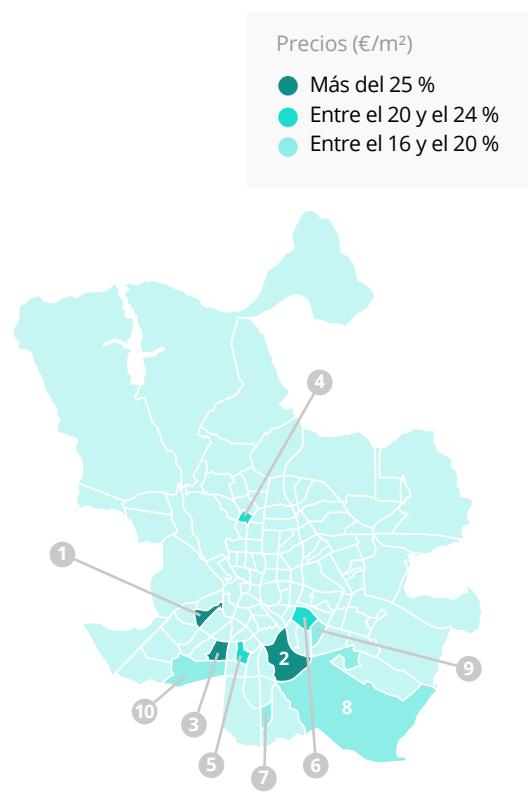
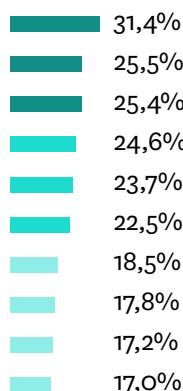
Así, los incrementos anuales más significativos se producen en Los Cármenes (31,4%), Entrevías (25,5%) y Abrantes (25,4%), seguidos de Berruguete (24,6%) y Pradolongo (23,7%). Por otro lado, los barrios que más se han abaratado son Pinar del Rey (-6,2%), Almagro (-5,4%) y Recoletos (-4,1%).

Mapa 11.

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

(diciembre 2024 - diciembre 2025)

1. Latina – Los Cármenes
2. Puente de Vallecas – Entrevías
3. Carabanchel – Abrantes
4. Tetuán – Berruguete
5. Usera – Pradolongo
6. Puente de Vallecas – Numancia
7. Villaverde – San Cristóbal
8. Villa de Vallecas – Casco histórico de Vallecas
9. Puente de Vallecas – Portazgo
10. Carabanchel – Buena Vista



En 2025, en seis barrios madrileños el precio de la vivienda de segunda mano supera los 10.000 euros por metro cuadrado. El barrio de Castellana (*distrito de Barrio de Salamanca*) se sitúa como el más caro con 11.792 €/m², seguido de Recoletos (11.401 €/m²) y Lista (11.300 €/m²).

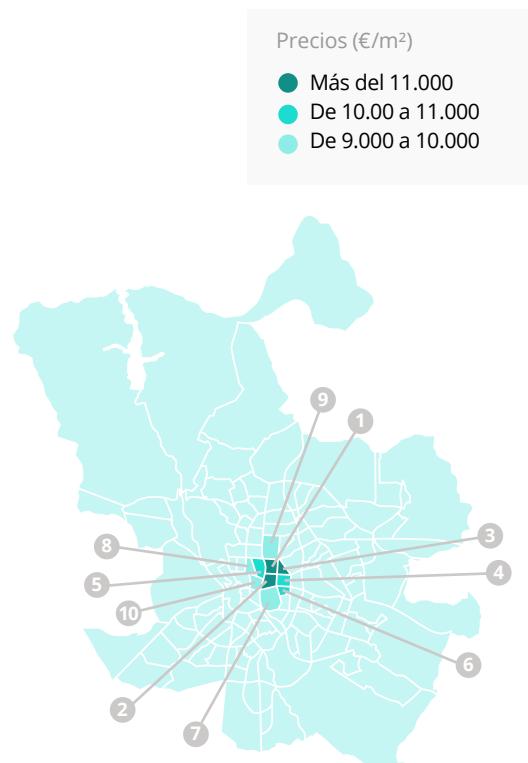
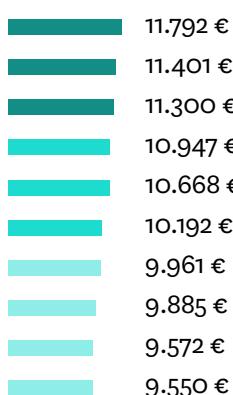
En el otro extremo, San Cristóbal (*distrito de Villaverde*) es el barrio más económico de Madrid, con un precio medio de 1.996 €/m². Le siguen Entrevías con 2.620 €/m², Villaverde Alto con 2.702 €/m², Los Rosales con 2.848 €/m² y Palomeras bajas con 3.052 €/m².

Mapa 12.

Precio medio de la vivienda de segunda mano en Madrid

(diciembre 2025)

1. Barrio de Salamanca – Castellana
2. Barrio de Salamanca – Recoletos
3. Barrio de Salamanca – Lista
4. Barrio de Salamanca – Goya
5. Chamberí – Almagro
6. Retiro – Ibiza de Madrid
7. Retiro – Jerónimos
8. Chamberí – Trafalgar
9. Chamartín – El Viso
10. Centro – Justicia - Chueca





Barcelona capital

En Barcelona capital en diciembre de 2025 son 58 los barrios estudiados por el Índice Inmobiliario Fotocasa. A lo largo del año el precio de la vivienda en venta ha alcanzado su máximo valor en 16 barrios de la Ciudad Condal.

A cierre de 2025, el precio de la vivienda se incrementa en 39 barrios de Barcelona y desciende en 15. El mayor descenso anual se produce en Trinitat Vella (-15,2%).

Así, los incrementos anuales más significativos se producen en El Turó de la Peira (38,4%), Pedralbes (23,8%) y El Clot (23,4%), seguidos de El Bon Pastor (22,6%) y Hostafrancs (19,8%). Por otro lado, los barrios que más se han abaratado son Trinitat Vella (-15,2%), El Besós i el Maresme (-11,9%) y La Marina del Port (-8,7%).

Mapa 13.

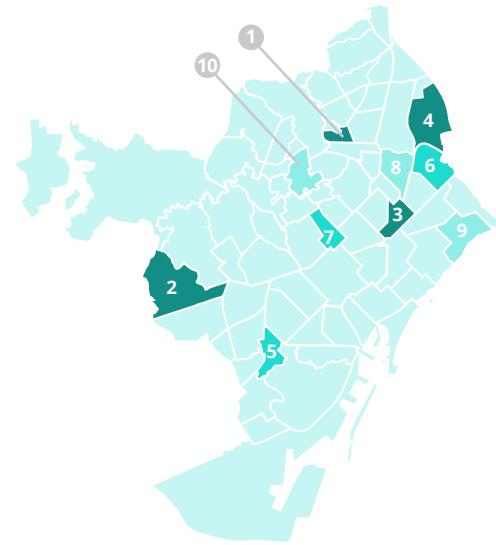
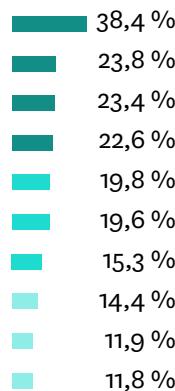
Variación anual del precio medio de la vivienda en Barcelona

(diciembre 2024 - diciembre 2025)

Precios (€/m²)

- Más del 20 %
- Entre 15 y 20 %
- Entre 0 y 15 %

- Nou Barris – El Turó de la Peira
- Les Corts – Pedralbes
- Sant Martí – El Clot
- Sant Andreu – El Bon Pastor
- Sants - Montjuïc – Hostafrancs
- Sant Martí – La Verneda i la Pau
- Gràcia – El Camp d'en Grassot i Gràcia Nova
- Sant Andreu – La Sagrera
- Sant Martí – Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou
- Horta - Guinardó – El Carmel



Por primera vez en toda la serie histórica, el precio de la vivienda por metro cuadrado de un barrio de Barcelona sobrepasa los 9.000 euros en 2025. Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou (*distrito de Sant Martí*) lidera con 9.204 €/m², seguido de Pedralbes con 8.829 €/m². En el otro extremo, Ciutat Meridiana (*distrito de Nou*

Barris) es el barrio más económico de Barcelona, con un precio medio de 1.581 €/m². Le siguen Trinitat Vella con 1.988 €/m², El Besós i el Maresme con 2.530 €/m², Sant Genís dels Agudells con 2.673 €/m² y Les Roquetes con 2.799 €/m².

Mapa 14.

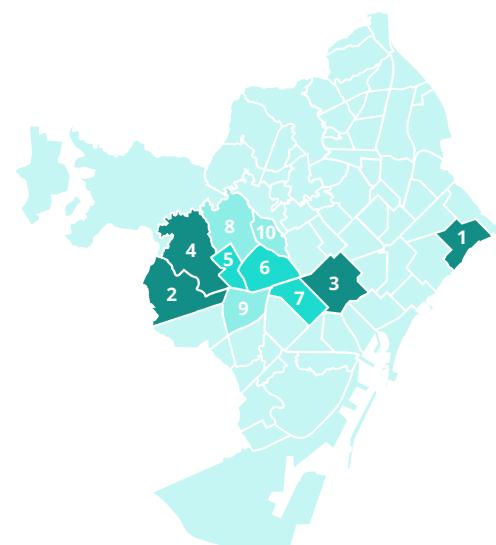
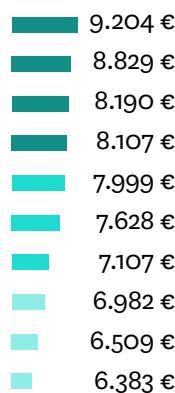
Precio medio de la vivienda de segunda mano en Barcelona

(diciembre 2025)

Precios (€/m²)

- Más de 8.000
- Entre 7.000 y 8.000
- Entre 6.000 y 7.000

- Sant Martí – Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou
- Les Corts – Pedralbes
- Eixample – Dreta de l'Eixample
- Sarrià - Sant Gervasi - Sarrià
- Sarrià - Sant Gervasi - Les Tres Torres
- Sarrià - Sant Gervasi - Sant Gervasi- Galvany
- Eixample – L'Antiga Esquerra de l'Eixample
- Sarrià - Sant Gervasi - Sant Gervasi i la Bonanova
- Les Corts – Barri de les Corts
- Sarrià - Sant Gervasi – El Putget i el Farró





Anaïs López García

✉️ anais.lopez@addevinta.com
☎️ 620 66 29 26

[InformeFotocasa](#)
🐦 [@fotocasa](#)
ƒ [Facebook.com/fotocasa](#)
🌐 <https://research.fotocasa.es/>