

ANÁLISIS DE LOS BARRIOS PRIME PARA COMPRAR EN ESPAÑA

Los barrios madrileños de Castellana, Recoletos y Lista son los más caros de España para comprar una vivienda

- Madrid capital cuenta con 15 de los 20 barrios más caros del país, seis de ellos con precios que superan los 10.000 €/m²
- Un piso de 80 m² supera los 900.000 euros en los barrios madrileños de Castellana, Recoletos y Lista
- El precio de la vivienda por metro cuadrado en los barrios de Castellana y Recoletos es cuatro veces el valor del precio medio de España (2.879 €/m²)

Madrid, 11 de febrero de 2026

Los 20 barrios más caros para comprar una vivienda en España se concentran en Madrid, Barcelona, Santa Eulària des Riu, Donostia-San Sebastián y Eivissa. **El barrio de Castellana (Madrid) se sitúa como la zona con el precio por metro cuadrado más elevado para adquirir una vivienda de segunda mano, con un valor medio de 11.792 euros**, es decir, 4,1 veces el valor del precio medio de España (2.879 €/m²), según los datos del índice Inmobiliario [Fotocasa](#).

De hecho, Madrid concentra 15 de los 20 barrios más caros de España. A continuación, se sitúan Barcelona, con dos barrios, y los municipios de Eivissa, Santa Eulària des Riu y Donostia-San Sebastián, con un barrio cada uno, como las localizaciones con los precios más elevados para comprar una vivienda de segunda mano.

El ranking de los barrios más caros del país es: Castellana con 11.792 €/m², Recoletos con 11.401 €/m², Lista con 11.300 €/m², Goya con 10.947 €/m², Almagro con 10.668 €/m², Ibiza de Madrid con 10.192 €/m², Jerónimos con 9.961 €/m², Trafalgar con 9.885 €/m², El Viso con 9.572 €/m², Justicia - Chueca con 9.550 €/m², Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou con 9.204 €/m², Santa Eulària con 9.194 €/m², Arapiles con 9.133 €/m², Área Romántica con 9.038 €/m², Ríos Rosas -

Nuevos Ministerios con 8.977 €/m², Niño Jesús con 8.929 €/m², Nueva España con 8.837 €/m², Pedralbes con 8.829 €/m², Marina Botafo - Platja de Talamanca con 8.485 €/m² y Cortes - Huertas con 8.386 €/m².

Barrios de España con los precios más elevados

| Municipio | Distrito | Barrio | Precio Venta DIC-2024 | Precio Venta DIC-2025 | Variación anual 2025 |
|--------------------------|---------------------|--|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Madrid | Barrio de Salamanca | Castellana | 10.650 € | 11.792 € | 10,7% |
| Madrid | Barrio de Salamanca | Recoletos | 10.650 € | 11.401 € | 7,1% |
| Madrid | Barrio de Salamanca | Lista | 9.915 € | 11.300 € | 14,0% |
| Madrid | Barrio de Salamanca | Goya | 9.888 € | 10.947 € | 10,7% |
| Madrid | Chamberí | Almagro | 9.494 € | 10.668 € | 12,4% |
| Madrid | Retiro | Ibiza de Madrid | 9.510 € | 10.192 € | 7,2% |
| Madrid | Retiro | Jerónimos | 10.032 € | 9.961 € | -0,7% |
| Madrid | Chamberí | Trafalgar | 8.505 € | 9.885 € | 16,2% |
| Madrid | Chamartín | El Viso | 7.971 € | 9.572 € | 20,1% |
| Madrid | Centro | Justicia - Chueca | 8.194 € | 9.550 € | 16,5% |
| Barcelona | Sant Martí | Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou | 8.240 € | 9.204 € | 11,7% |
| Santa Eulària des Riu | Santa Eulària | Santa Eulària | 9.456 € | 9.194 € | -2,8% |
| Madrid I | Chamberí | Arapiles | 7.264 € | 9.133 € | 25,7% |
| Donostia - San Sebastián | Centro | Área Romántica | 8.764 € | 9.038 € | 3,1% |
| Madrid | Chamberí | Ríos Rosas - Nuevos Ministerios | 7.958 € | 8.977 € | 12,8% |
| Madrid | Retiro | Niño Jesús | 6.836 € | 8.929 € | 30,6% |
| Madrid | Chamartín | Nueva España | 7.366 € | 8.837 € | 20,0% |
| Barcelona | Les Corts | Pedralbes | 6.361 € | 8.829 € | 38,8% |

| | | | | | |
|---------|---|--|---------|----------------|-------|
| | Marina Botafoc - Platja de Talamanca | Marina Botafoc - Platja de Talamanca | 7.945 € | 8.485 € | 6,8% |
| Eivissa | Centro | Cortes - Huertas | 7.386 € | 8.386 € | 13,5% |

Comprar una vivienda en el barrio de Castellana, el más caro de Madrid capital, exige un desembolso medio de 11.792 euros por metro cuadrado. De este modo, **una vivienda tipo de 80 m² se habría ofertado en diciembre de 2025 por un precio medio de 943.360 euros, frente a los 852.013 euros de 2024 (7,1%), es decir, 91.347 euros más que hace un año.**

Precio medio de las viviendas en los barrios con precio más elevado

| Barrio | Piso 80 m ² DIC-2024 | Piso 80 m ² DIC-2025 | Diferencia precio (euros) DIC-2025 | Variación anual 2025 | Veces valor España (2.879 €/m ²) |
|--|------------------------------------|------------------------------------|--|-------------------------|--|
| Castellana | 852.013 € | 943.360 € | 91.347 € | 10,7% | 4,1 |
| Recoletos | 852.036 € | 912.106 € | 60.070 € | 7,1% | 4,0 |
| Lista | 793.194 € | 904.030 € | 110.837 € | 14,0% | 3,9 |
| Goya | 791.050 € | 875.762 € | 84.712 € | 10,7% | 3,8 |
| Almagro | 759.523 € | 853.469 € | 93.946 € | 12,4% | 3,7 |
| Ibiza de Madrid | 760.799 € | 815.326 € | 54.527 € | 7,2% | 3,5 |
| Jerónimos | 802.583 € | 796.888 € | - 5.695 € | -0,7% | 3,5 |
| Trafalgar | 680.426 € | 790.790 € | 110.363 € | 16,2% | 3,4 |
| El Viso | 637.645 € | 765.770 € | 128.125 € | 20,1% | 3,3 |
| Justicia - Chueca | 655.548 € | 764.021 € | 108.473 € | 16,5% | 3,3 |
| Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou | 659.235 € | 736.334 € | 77.099 € | 11,7% | 3,2 |
| Santa Eulària | 756.475 € | 735.520 € | - 20.955 € | -2,8% | 3,2 |
| Arapiles | 581.148 € | 730.657 € | 149.509 € | 25,7% | 3,2 |
| Área Romántica | 701.123 € | 723.043 € | 21.920 € | 3,1% | 3,1 |
| Ríos Rosas - Nuevos Ministerios | 636.670 € | 718.166 € | 81.496 € | 12,8% | 3,1 |
| Niño Jesús | 546.886 € | 714.338 € | 167.452 € | 30,6% | 3,1 |
| Nueva España | 589.283 € | 706.942 € | 117.659 € | 20,0% | 3,1 |

| | | | | | |
|---------------------|-----------|------------------|-----------|-------|-----|
| Pedralbes | 508.874 € | 706.285 € | 197.410 € | 38,8% | 3,1 |
| Marina Botafoc - | | | | | |
| Platja de Talamanca | 635.629 € | 678.812 € | 43.183 € | 6,8% | 2,9 |
| Cortes - Huertas | 590.862 € | 670.847 € | 79.986 € | 13,5% | 2,9 |

"El mapa de los barrios con precios más altos refleja una doble realidad. Por un lado, la fortísima concentración de la demanda en zonas prime de grandes capitales como Madrid y Barcelona, que se han consolidado como los enclaves residenciales más exclusivos del país, donde la escasez de oferta, la alta calidad del parque y la presencia de compradores con gran capacidad adquisitiva presionan los precios hasta niveles históricamente elevados. Se trata de áreas con un atractivo único, muy limitado en superficie y difícilmente replicable. Por otro lado, las mayores subidas de precios se están produciendo en barrios de provincias como Alicante, Tarragona o Murcia, lo que muestra cómo parte de la demanda está buscando alternativas más asequibles, muchas veces vinculadas a segunda residencia o vivienda vacacional. Sin embargo, crecimientos cercanos o superiores al 90% en un solo año anticipan nuevos riesgos de tensión si la oferta no acompaña", explica **María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.**

Las mayores subidas se registran en barrios de las provincias de Alicante, Tarragona y Murcia

Por otro lado, los barrios de España que han visto incrementar con mayor intensidad sus precios están distribuidos de forma más repartida por el territorio nacional. Así, el barrio de Torre de la Horadada (en Pilar de la Horadada, Alicante) ha experimentado un incremento interanual del 97% en el precio del metro cuadrado para una vivienda de compraventa.

A continuación, destacan también las variaciones anuales de los barrios de Can Nicolau - Les Sorres - Valparaiso (Cunit, Tarragona) con 93,9%, Venezuela (La Manga del Mar Menor, Murcia) con 91,2%, Las Azaleas - Alkadir (Villajoyosa / La Vila Joiosa, Alicante) con 89,1%, La Nucia Pueblo (La Nucia, Alicante) con 83,2%, Manilva pueblo (Manilva, Málaga) con 81,1%, San Antón (Armilla, Granada) con 70,5%, Los Cármenes (Madrid, Madrid) con 66,1%, Centro (Los Alcázares, Murcia) con 64,8% y Alcorrín (Manilva, Málaga) con 64,2%.

Barrios con mayor incremento de precio

| Provincia | Municipio | Barrio | Precio Venta DIC-2025 | Variación anual 2025 |
|------------|------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Alicante | Pilar de la Horadada | Torre de la Horadada | 4.438 € | 97,1% |
| Tarragona | Cunit | Can Nicolau - Les Sorres - Valparaiso | 5.087 € | 93,9% |
| Murcia | La Manga del Mar Menor | Veneziola | 3.672 € | 91,2% |
| Alicante | Villajoyosa / La Vila Joiosa | Las Azaleas - Alkadir | 4.351 € | 89,1% |
| Alicante | La Nucia | La Nucia Pueblo | 3.429 € | 83,2% |
| Málaga | Manilva | Manilva pueblo | 4.472 € | 81,1% |
| Granada | Armilla | San Antón | 3.205 € | 70,5% |
| Madrid | Madrid capital | Los Cármenes | 4.244 € | 66,1% |
| Murcia | Los Alcázares | Centro | 2.248 € | 64,8% |
| Málaga | Manilva | Alcorrín | 4.644 € | 64,2% |
| Granada | Churriana de la Vega | Parque de San Roque | 2.539 € | 58,0% |
| Murcia | Los Alcázares | Los Narejos - Punta Calera | 2.597 € | 57,5% |
| Granada | Armilla | Las Tres Cruces | 2.278 € | 56,9% |
| Madrid | Madrid capital | Comillas | 4.784 € | 56,4% |
| Pontevedra | Vigo | Teis | 3.032 € | 56,1% |
| Murcia | San Pedro del Pinatar | Lo Pagán | 2.253 € | 56,0% |
| Alicante | Guardamar del Segura | Pueblo | 3.408 € | 54,3% |
| Málaga | Málaga capital | Los Castillejos - La Trinidad | 4.149 € | 54,2% |
| Alicante | Torrevieja | Centro - Muelle Pesquero | 2.822 € | 53,9% |
| Murcia | Murcia capital | Puente Tocinos | 1.396 € | 53,9% |

Sobre Fotocasa

Fotocasa es uno de los principales portales inmobiliarios de España, con una amplia oferta de viviendas de segunda mano, promociones de obra nueva y alquileres que pertenece a **Fotocasa Group**.

Mensualmente, elabora el [**Índice inmobiliario Fotocasa**](#), un informe de referencia que analiza la evolución del precio medio de la vivienda en España, tanto en venta como en alquiler.

Desde 2017, desarrolla además estudios sociológicos bajo el sello [**Fotocasa Research**](#), con el objetivo de aportar conocimiento y análisis en profundidad sobre las tendencias del mercado y el comportamiento de los ciudadanos en relación con la vivienda.

Toda la información y los últimos comunicados están disponibles en su [**Sala de Prensa**](#)

Sobre Fotocasa Group

Fotocasa Group es un referente del sector inmobiliario en España, **con más de 25 años de experiencia** liderando la transformación del real estate a través de la innovación, los datos y la tecnología.

Bajo su marca paraguas, Fotocasa Group impulsa y da visibilidad a un ecosistema de marcas líderes —[**Fotocasa**](#), [**habitaclia**](#), [**Fotocasa Pro**](#), [**Datavenues**](#), [**Witei**](#) e [**Inmoweb**](#)— que ofrecen soluciones integrales tanto **para particulares como para profesionales del sector**.

Fotocasa, la marca insignia del grupo, conecta cada día a **millones de personas con su próximo hogar**, ofreciendo la mayor oferta de viviendas de segunda mano, obra nueva, alquiler y compraventa, junto con análisis y contenidos que la consolidan como un auténtico **referente del mercado inmobiliario**.

En Fotocasa Group, **unimos personas y propiedades** a través de una plataforma inteligente, diseñada para hacer que **buscar, comprar o alquilar vivienda** sea una experiencia más fácil, transparente y eficiente.

Nuestra visión es clara: **ser el lugar donde tu nuevo hogar te encuentra**.

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs García

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26