

La evolución del precio del mercado residencial en Madrid y Barcelona está siguiendo un comportamiento similar al período inicial de la crisis de 2008

Madrid registra un descenso interanual del 1,7% mientras que el área metropolitana cae un 0,6%. La ciudad de Barcelona protagoniza un retroceso del 2,4% y del 2,9% en sus alrededores.

Gloval lanza el primer Barómetro del Mercado Residencial que analiza la evolución de los precios en las dos grandes ciudades españolas y sus áreas metropolitanas en la era COVID-19 y los compara con el comportamiento observado durante la crisis financiera de 2008.

25 de febrero de 2021.— El grupo Gloval, firma de servicios integrales de valoración, ingeniería y consultoría inmobiliaria ha lanzado el primer [Barómetro del Mercado Residencial](#), una publicación trimestral que monitorizará el comportamiento de los precios de los mercados residenciales de las Áreas Metropolitanas de Madrid y Barcelona, así como de las dos capitales.

Esta primera edición del Barómetro refleja que, tanto en las ciudades de Madrid y Barcelona, como sus Áreas Metropolitanas, la evolución de los precios sigue un comportamiento similar al periodo inicial de la crisis de 2008, que estuvo marcada por un estancamiento inicial del valor y leves descensos interanuales. Durante 2020, se registró un descenso del precio en Madrid del 1,7% y del 0,6% en su Área Metropolitana. En Barcelona, el retroceso alcanzó el 2,4%, mientras que en sus alrededores el ajuste fue del 2,9%.

Con relación al valor medio del mercado residencial, el precio del Área Metropolitana de Madrid alcanzó los 2.263€/m² en diciembre de 2020, mientras que a principios de año el valor medio se situaba en los 2.269€/m², lo que representa una caída del 0,26%. En lo relativo a la capital madrileña, el valor medio residencial a finales de 2020 alcanzó los 3.243€/m² frente a los 3.368€/m² de inicio de año, un descenso del 3,71%.

El comportamiento en el Área Metropolitana de Barcelona es similar al de Madrid, si bien la caída del precio es algo más acusada. El valor medio a inicios de 2020 se situaba en 2.418€/m², terminando el año en 2.387€/m², un 1,28% menos. Similar comportamiento registró la capital catalana, que inició el año pasado con un valor medio del mercado residencial de 3.588€/m² y finalizó 2020 en los 3.492€/m², un descenso del 2,68% del precio medio.

Para Roberto Rey, presidente y CEO de Gloval, *“las principales capitales españolas, presentan un escenario diferente, si bien, por el momento, los descensos se contienen ligeramente a la espera de conocer los impactos socio-económicos que estarán en función de la intensidad y duración de la pandemia. Mientras que el unitario de Madrid aún no ha alcanzado niveles precrisis, Barcelona se encuentra sensiblemente por encima de los niveles de 2009. La falta de una regulación clara y los movimientos normativos con relación al mercado del alquiler pueden ser una de las principales causas”.*

Algunas similitudes con 2008

Como se refleja en el informe, la ciudad de Madrid afrontó la crisis de la burbuja inmobiliaria de 2008 con valores de oferta estables hasta finales de ese mismo año, con un precio que oscilaba entre los 3.400€/m² y los 3.500€/m². El precio unitario mínimo se registró en 2013, alcanzando los 2.319€/m². Los precios comenzaron a recuperarse de manera progresiva hasta registrar su

punto máximo en 2018, con incrementos cercanos al 14%. En la actualidad, Madrid ha recuperado un 40% desde los mínimos que se vieron en 2013.

Con respecto a su Área Metropolitana, la intensidad de los descensos fue similar a los de la capital. El unitario más bajo se registró a finales de 2013, situándose en los 1.696€/m². En la actualidad, todavía no se han alcanzado los niveles precrisis, si bien la recuperación desde el valor más bajo ha sido cercana al 33%.

Según explica **Carlos Gómez, director de Gloval Analytics**, *“el sector inmobiliario es un mercado muy ligado a las condiciones macroeconómicas, por lo que se precisa de información actualizada casi al minuto. Disponer de datos y de herramientas como el actual Barómetro para perfilar los posibles escenarios del mercado a futuro nunca había sido tan importante y necesario.”*

En relación con la capital catalana, el comportamiento del valor medio del mercado residencial al inicio de la crisis de 2008 se mostraba estable en los primeros meses de 2009 y mantuvo leves descensos durante 2010. Los valores comenzaron a sufrir la presión a la baja a principios de 2010, prolongándose hasta mediados de 2014, año en el que comienza la recuperación.

El período más importante de crecimiento se produjo durante 2017, con unos incrementos interanuales superiores al 15%. La recuperación desde mínimos de 2013 llegó a situarse un 48% por encima.

En el Área Metropolitana de Barcelona se adelantaron las consecuencias respecto a la capital, comenzando a sentirse unos meses antes de 2009. El comportamiento positivo se empezó a ver el segundo trimestre de 2015 cuando el precio medio tocó su mínimo histórico hasta situarse en los 1.585€/m². No se consiguen alcanzar niveles precrisis hasta el actual de 2.387 €/m², aunque la recuperación desde el mínimo de 2015 es del 51%.

Para más información:

Ginés Cañabate y Patricia González
Roman

g.canabate@romanrm.com | (+34) 649 214 470
p.gonzalez@romanrm.com | (+34) 915 915 500

Sobre Gloval

Gloval es una firma de referencia en servicios integrales de valoración, ingeniería, consultoría y análisis de datos. Fruto de la integración en 2017 de compañías con un sólido posicionamiento de mercado, más de 70 años de experiencia acumulada y más de 5 millones de valoraciones realizadas, brinda servicios en toda la cadena de valor del sector inmobiliario.

La compañía cuenta con un equipo de más de 1.000 profesionales, presencia en todo el territorio nacional y cobertura internacional a través de su presencia en países como Portugal, Grecia, Brasil, Cabo Verde, Angola y Mozambique.

Gloval cuenta con la confianza de los principales actores del sector inmobiliario y su actual estrategia de diversificación está centrada en aumentar su cartera de servicios, atender a las necesidades de nuevos sectores y clientes y dar continuidad a su expansión internacional.

Para más información, visita www.gloval.es.