

---

PREPARADO POR GLOVAL Analytics  
1º EDICIÓN/ENERO 2021

GLOVAL  
ANALYTICS

---

# Barómetro del Mercado Residencial

Evolución del Precio de la Vivienda  
En las Áreas Metropolitanas de Madrid y Barcelona





---

GLOVAL Analytics lanza el Barómetro del Mercado Residencial, una publicación trimestral que monitorizará el comportamiento de los precios de mercado residenciales en las Áreas Metropolitanas de Madrid y Barcelona, además de presentar una breve reseña del contexto económico y la coyuntura del mercado inmobiliario.

En esta primera edición, el análisis se centrará en la evolución de los precios en la "era Covid", con el objetivo de establecer un paralelo con el comportamiento observado durante la crisis anterior que afectó al país y a su economía, entre 2008 y 2014.

---

---

Para la elaboración de este informe se han analizado la evolución de los precios unitarios del uso residencial a partir de los valores de mercado libre tanto de tasaciones como de datos de mercado, sin discriminar su tipología plurifamiliar o unifamiliar, ni su condición de obra nueva o segunda mano.

A partir de estos datos y mirando Madrid y Barcelona, así como sus Áreas Metropolitanas, se llega a una conclusión similar. La evolución de los precios entre estos mercados, sigue un comportamiento similar al período inicial de la crisis anterior, caracterizada por estancamiento inicial de precios y leves descensos interanuales. No se han apreciado descensos significativos, conteniéndose todavía a la espera de la intensidad de la pandemia.

Aunque con un escenario diferente entre Madrid y Barcelona, pues mientras que el unitario en el municipio de Madrid todavía no alcanza niveles precrisis (aproximadamente todavía un 4% por debajo), en Barcelona capital se parte de un unitario sensiblemente por encima de dichos niveles de 2009. A pesar de las fuertes recuperaciones de los años 2017 y 2018, las áreas metropolitanas de ambas ciudades todavía no han recuperado valores anteriores.

Esta situación hace pensar que las caídas serán relativamente mantenidas en los próximos trimestres, hecho que en Barcelona es posible que se pueda acentuar al partir de crecimientos más elevados en los últimos años.

Esta evolución similar al comportamiento de la crisis anterior, se enfrenta a una contracción histórica del PIB del -21,6% en el segundo trimestre y del -9% en el tercero. Las expectativas además, no son nada halagüeñas, con previsiones de cerrar 2020 con una caída del -10,7% o -11,6% según escenarios más severos. Esta presión podría provocar una mayor contracción de los precios.

Resumiendo y no teniendo la bola de cristal en la mano, sabemos que el mercado se está viendo afectado, aunque no sabremos la intensidad del mismo.

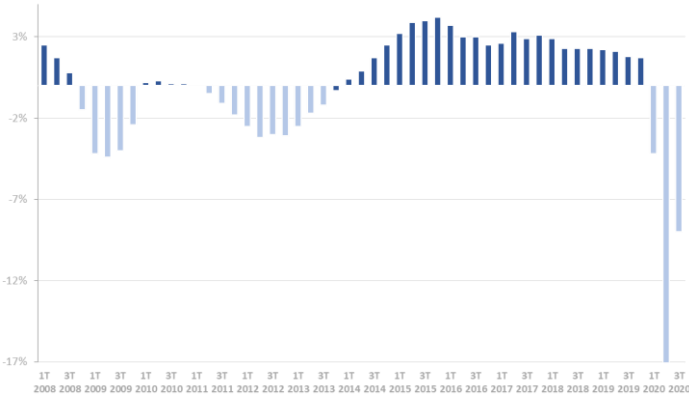
Y, por tanto, nunca antes había sido tan importante disponer de las mejores herramientas para perfilar posibles escenarios futuros del mercado. Para Gloval Analytics, este es nuestro objetivo y trabajo diario junto a nuestros clientes. En el escenario de incertidumbre que nos encontramos, intentar dar claridad y argumentos para que nuestros clientes puedan afrontar el futuro con más capacidad de decisión.

---

# Contexto Económico

PRODUCTO INTERIOR BRUTO (% TVH, TRIMESTRAL)

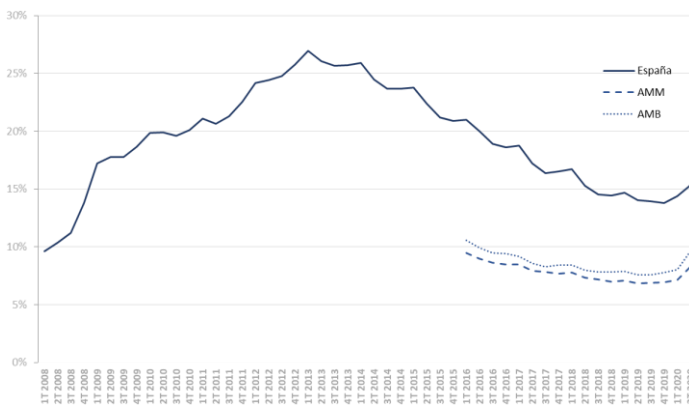
FUENTE: INE



El PIB español tuvo una caída histórica del -21,6% según datos del segundo trimestre de 2020, manteniéndose en negativo también en el tercer trimestre con un descenso menor, pero del -9,0%, debido a la pandemia. El 1er trimestre ya registró una caída de la actividad del -4,2%, interrumpiendo un ciclo de crecimiento continuado de 6 años.

TASA DE PARO (% TRIMESTRAL)

FUENTE: INE



Las cifras de desempleo ya muestran el impacto de la pandemia. La tasa de paro volvió a caer en el tercer trimestre. Alcanzó el 16,26% en este período, frente al 15,33% del trimestre anterior y al 13,92% del mismo trimestre de 2019.

PREVISIONES MACROECONÓMICAS 2021/2023 (%)

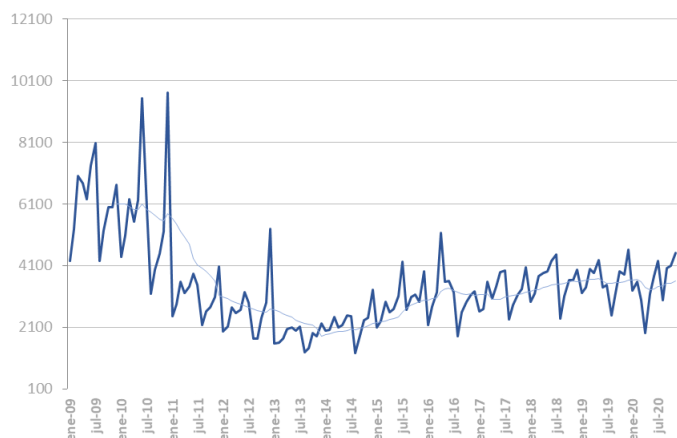
FUENTE: BdE



Tras la fuerte contracción de más del -21% en el 2º trimestre de 2020, las previsiones de las distintas instituciones para la economía española en el cierre de 2020 varían entre un descenso del -10,7% en la versión más optimista y del -11,6% en la más pesimista. En cualquier caso, el 2021 ya debería traer un crecimiento del PIB, con previsiones de expansión entre el 4,2% y el 8,6%.

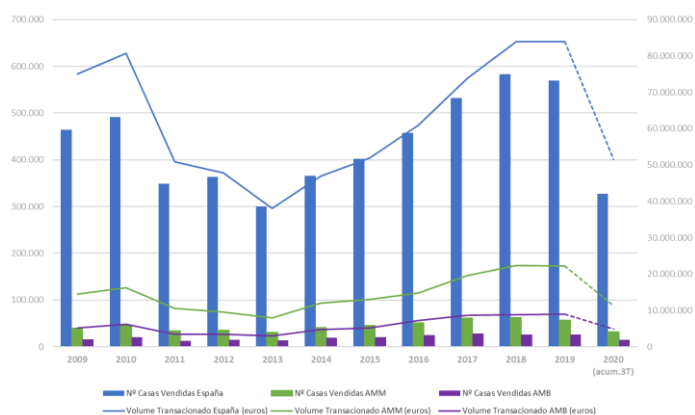
# Coyuntura del Mercado Inmobiliario

**CONCESIONES DE CRÉDITO NUEVO AL HOGAR (M€)** FUENTE: BdE



En los primeros once meses de 2020 se concedieron 38.525 millones de euros en préstamos para vivienda en nuevas operaciones, con una media mensual de 3.502 millones de euros. Este volumen refleja un descenso del 1,17% respecto al mismo período de 2019, mostrando que la actividad de financiación al sector residencial disminuyó muy ligeramente en el período pandémico.

**TRANSACCIONES DE VIVIENDA (NÚMERO Y VOLUMEN)** FUENTE: INE



En el tercer trimestre de 2020, se vendieron 132.006 unidades en España, un aumento del 67% respecto al 2º trimestre y del 7% respecto del 3º trimestre de 2019, acercándose a la media trimestral del año pasado fijada en 142.498 unidades. El volumen de ventas ascendió a 20.686 millones de euros, un 60,21% por encima del 2º trimestre y un 7% respecto al 3º trimestre de 2019. Las Áreas Metropolitanas de Madrid y Barcelona registraron aumentos trimestrales del 46% y 20% en el número de transacciones, pero con caídas del 1% y 18% respecto al mismo trimestre del año anterior. En cuanto al volumen de ventas en el Área Metropolitana de Madrid ascendió un 17%, pero con un descenso del -16% respecto al 3º trimestre de 2019. El Área Metropolitana de Barcelona registró descensos del -2% y del -22% considerando el mismo trimestre de 2019.

# Barómetro del Mercado Residencial



1680 3283

Nota: Valores medios por m<sup>2</sup> en diciembre de 2020.  
Variación interanual en Madrid y AMM

# Área Metropolitana de Madrid/Madrid

El valor medio de mercado de uso residencial en el Área Metropolitana de Madrid (AMM) alcanzó los 2.263 €/m<sup>2</sup> en diciembre, hasta los 3.243 €/m<sup>2</sup> en Madrid capital. En ambos casos, estos valores empiezan a descolgarse de la realidad del mercado a principios de año, cuando la oferta del uso residencial en AMM empezó el año con un valor medio de 2.269 €/m<sup>2</sup> y en Madrid de 3.368 €/m<sup>2</sup>.

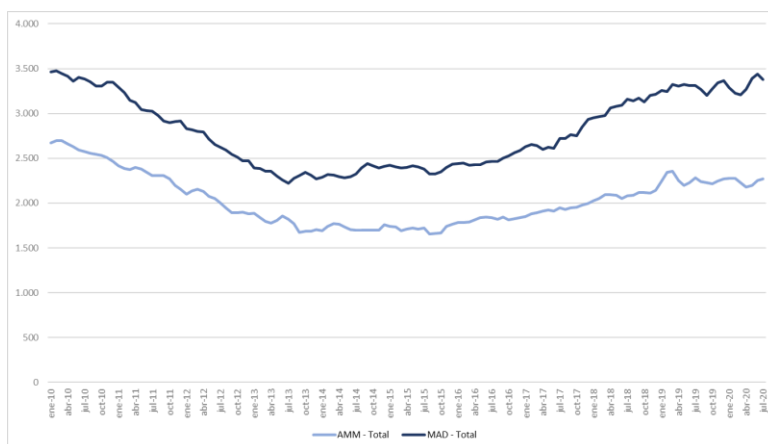
Esta tendencia de estabilidad y pequeños descensos coincide con la observada al inicio de la anterior crisis, entre los años 2008 y 2009. En Madrid, los valores de oferta se mantuvieron relativamente estables hasta finales del 2008 y principios del 2009, oscilando entre 3.400 €/m<sup>2</sup> y 3.500 €/m<sup>2</sup>. El descenso empezó a finales de 2009, llegando a las peores cifras durante el año 2013, con una presión a la baja muy importante, que resultó en descensos interanuales del -15%. El unitario mínimo se produjo en 2013, llegando a establecerse en los 2.319 €/m<sup>2</sup>. La recuperación del mercado residencial, se produjo antes que en el resto del país, así como en Barcelona y su área metropolitana, con un crecimiento que comenzó a mediados del año 2014. Tras el período de recuperación, los mayores incrementos se sitúan en el año 2018, llegando a los dos dígitos, situándose en el 14% a mediados del año. Aun considerando el ciclo positivo que hemos vivido, no se han llegado a recuperar valores del año 2010 (3.356 €/m<sup>2</sup>), estando todavía un 4% por debajo, aunque sí ha recuperado un 40% desde los mínimos de 2013.

En el AMM, el mercado siguió una tendencia similar, aunque los descensos se sintieron un año antes, y la recuperación fue más tardía, con un decalaje aproximado también de un año con respecto a la capital. La intensidad de los descensos fueron similares en cuanto a porcentajes, llegando al -14% en el año 2013, aunque la recuperación fue menos acusada, con subidas del 12% a primeros de 2019. El unitario más bajo se produjo en los últimos meses del segundo semestre de 2013, situándose en los 1.696 €/m<sup>2</sup>. Todavía no se han llegado a niveles precrisis, cuyo unitario era de 2.624 €/m<sup>2</sup>, situándose actualmente en los 2.263 €/m<sup>2</sup>, si bien la recuperación desde el peor momento de crisis en el año 2013 es casi del 33%.

Como se observa, la situación provocada por la pandemia, refleja una estabilización de los precios en el segundo y tercer trimestre, cambiando el signo en este último trimestre de 2020, se empiezan a apreciar leves descensos interanuales en Madrid del -1,7% y más suaves en AMM del -0,6%.

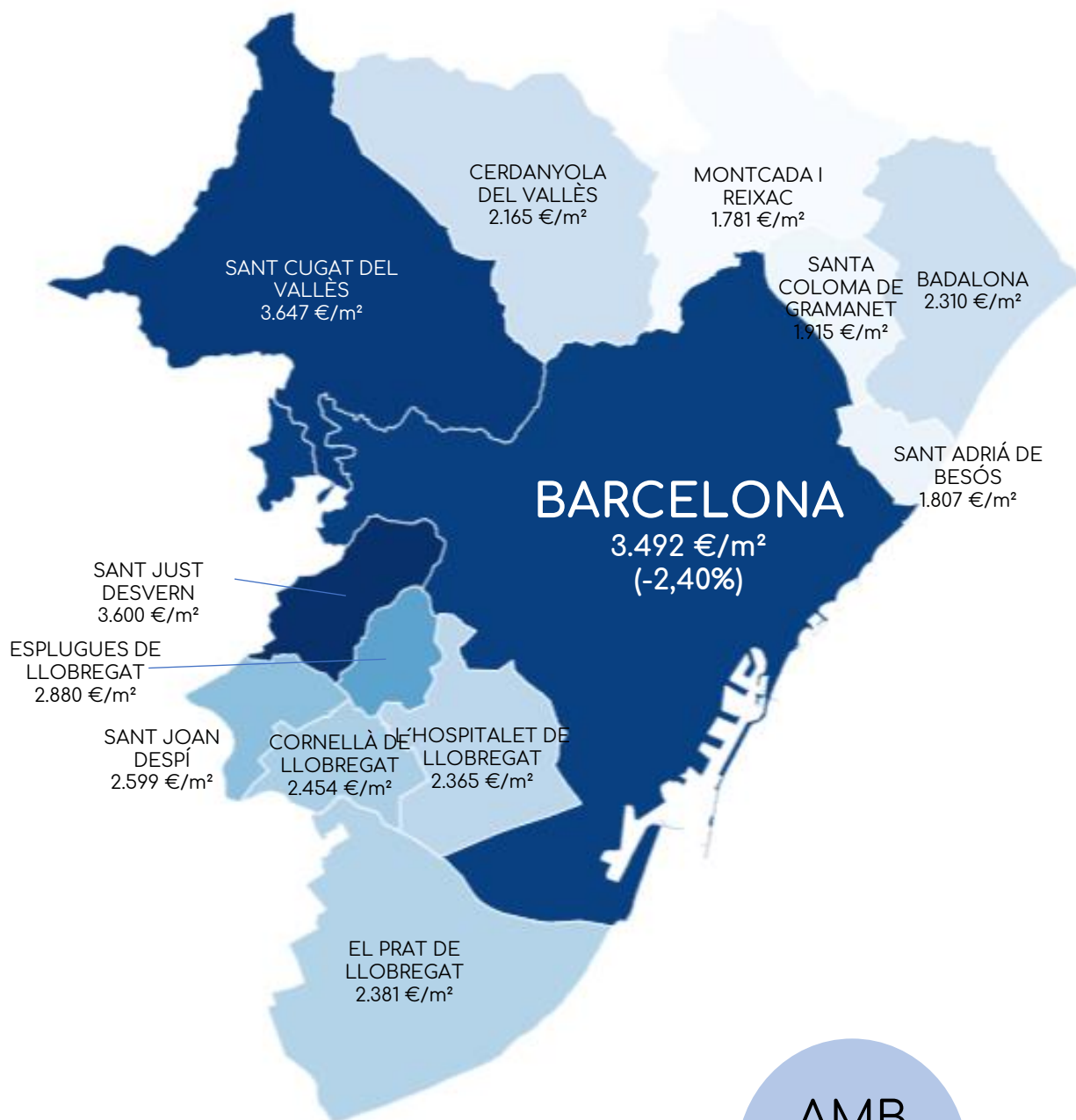
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€/m<sup>2</sup>)

FUENTE: ANALYTICS





# Barómetro del Mercado Residencial



**AMB**  
2.387 €/m<sup>2</sup>  
(-2,90%)



Nota: Valores medios por m<sup>2</sup> en diciembre de 2020.  
Variación interanual en Barcelona y AMB



# Área Metropolitana de Barcelona/Barcelona

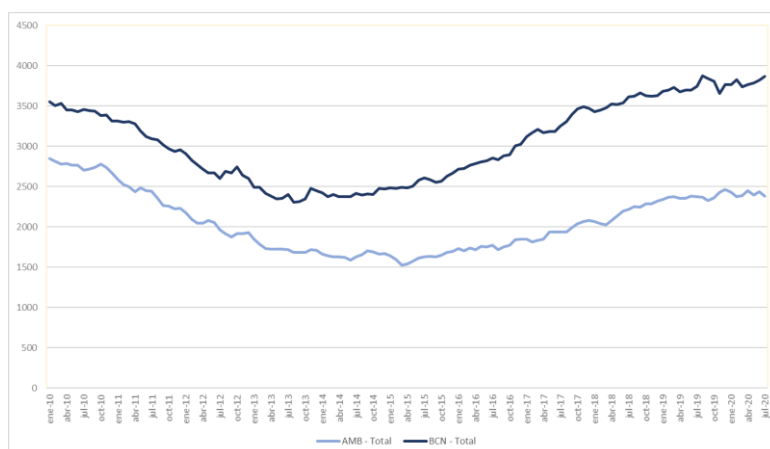
El valor medio de mercado de uso residencial en el Área Metropolitana de Barcelona (AMB) alcanzó los 2.387 €/m<sup>2</sup> en diciembre, llegando a los 3.492 €/m<sup>2</sup> en Barcelona capital. Al igual que sucede en Madrid, se empieza a observar signos de caídas interanuales, frente a lo observado a principios de año cuyos unitarios se situaban en 2.418 €/m<sup>2</sup> en el área metropolitana, y en 3.588 €/m<sup>2</sup> en Barcelona.

Este comportamiento es similar al observado al inicio de la crisis anterior, con precios manteniéndose relativamente estables en los primeros meses de 2009 y leves descensos en 2010. En Barcelona, los valores comenzaron a sufrir la presión a la baja ya desde principios de 2010, prolongándose hasta mediados de 2014, año en el que comienza la recuperación. El peor momento, en términos porcentuales, lo encontramos en 2012, con caídas del -15% si bien el unitario más bajo se produjo en 2013 que se situó en 2.365 €/m<sup>2</sup>. El período más importante de crecimiento, tras la anterior crisis, se produce durante 2017, con unos incrementos interanuales de dos dígitos, superiores al 15%, llegando incluso a superar niveles previos que al inicio de 2010 se encontraban en 3.444 €/m<sup>2</sup>. La recuperación desde mínimos de 2013 llegó a situarse un 48% por encima.

En AMB, aunque el comportamiento es similar, se adelantan las consecuencias de la crisis, comenzando a sentirse unos meses antes de 2009, del mismo modo aunque en sentido inverso, la recuperación en la periferia se traslada un año y medio después. No se empiezan a ver comportamientos positivos interanuales hasta finales de 2015. La intensidad de las caídas es un poco más alta, pero sin llegar a superar el -16%. El pico de incremento, en cambio, es algo más bajo al de Barcelona, sin estar por encima del 15% en 2018. No se consiguen alcanzar niveles precrisis, partiendo en 2010 de un unitario de 2.778 €/m<sup>2</sup> hasta el actual de 2.387 €/m<sup>2</sup>, aunque la recuperación desde el mínimo de 1.585 €/m<sup>2</sup> segundo trimestre de 2015 es del 51%.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€/m<sup>2</sup>)

FUENTE: ANALYTICS



---

## Disclaimer

Los datos del Barómetro del Mercado Residencial se refieren a viviendas situadas en Madrid, Barcelona y sus correspondientes áreas metropolitanas. Estos datos han sido extraídos y tratados por Gloval Analytics a partir viviendas tasadas y datos de mercado que han servido de base para la elaboración de los informes de tasación de Gloval Valuation. Los precios unitarios se corresponden a valores de mercado, tanto de viviendas plurifamiliares como unifamiliares sin discriminar por la antigüedad del inmueble. Además, dichos precios unitarios se han consensuado con publicaciones de Organismos Públicos como el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Este documento se ha preparado para que se utilice con fines informativos. En su preparación se utilizaron varias fuentes de información (Banco de España, Instituto Nacional de Estadística y Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana), cuyos datos se han extraído, tratado y procesado por Gloval Analytics.

---

## Contactos

Carlos Gómez Castro  
Director Gloval Analytics  
(+34) 680 35 84 85  
carlos.gomez@glovaladvisory.com

**GLOVAL**  
ANALYTICS

C/ Eucalipto, 33  
28016 Madrid, España  
(+34) 91 561 33 88

analytics@gloval.es  
[www.gloval.es](http://www.gloval.es)

