

# La vivienda en venta en España en el año **2020**



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

Si el año 2019 fue el año de la estabilización del mercado inmobiliario y atrás se dejaban casi cuatro años de subidas ininterrumpidas del precio de la vivienda de segunda mano, 2020 no dista mucho de lo que vimos a finales de 2019.

Así, si a cierre de 2019 el precio de la vivienda cerrada con la primera caída del precio (-1,3%) después de 38 meses de subidas ininterrumpidas y marcaba, así, un claro cambio en la tendencia de los precios de la vivienda de segunda mano. Durante la mayor parte de 2020 hemos visto cómo esta tendencia a la baja seguía reinando mes a mes, con descensos que nunca han superado el -2,4% y, por tanto, han sido descensos interanuales leves. No obstante, el pasado mes de noviembre y después de 11 meses con caídas interanuales el Índice Inmobiliario Fotocasa volvió a registrar un nuevo incremento, esta vez del 0,7% y se cierra 2020 con dato también positivo: sube el precio de la vivienda un 1,6%.

¿Y a qué es debido esta subida? Para 2020 y con la crisis del coronavirus gobernando en todos los sectores eran muchas las voces que esperaban y auguraban bajadas de precio y, en ningún caso, se esperaba este cambio de tendencia de precios al alza. La respuesta hay que buscarla en la demanda de vivienda que se despertó con mucha fuerza después de los meses de confinamiento vividos debido al coronavirus.

Así, el informe realizado por Fotocasa “*Medio año de pandemia: impacto en el sector inmobiliario*” mostraba que la demanda de vivienda para comprar estaba empujando con fuerza el sector inmobiliario desde el pasado mes de junio. De hecho, dicho informe muestra que, si antes de la pandemia el 39% de la demanda de vivienda era para comprar, después de la pandemia dicho porcentaje se elevó al 43%. En pocos meses la demanda de vivienda para comprar ha subido cua-

tro puntos y este es uno de los principales factores que está haciendo que el precio de la vivienda no solo no baje, sino que vaya oscilando con pequeñas subidas, como las registradas en noviembre y a cierre de 2020. Esto nos muestra que, de momento, los propietarios de vivienda no están bajando precios debido al coronavirus. Esto no quita que se puedan encontrar buenas oportunidades en el mercado porque en toda crisis siempre hay determinados perfiles de propietarios que tienen prisa por vender y están dispuestos a negociar el precio.

Este empuje que hay actualmente por la compra de vivienda a pesar del coronavirus lo ha mostrado recientemente los datos de compraventa del INE del pasado mes de noviembre de 2020. Los datos muestran un incremento del 1,9% respecto al mismo periodo del año 2019 y es el primer incremento que muestra esta estadística desde que estalló la pandemia, con casi 40.000 operaciones cerradas ese mes.

Es posible que el auge actual por la compraventa puede hacer que los precios fluctúen con pequeñas subidas y bajadas durante parte del 2021, aunque se siguen esperando leves descensos en los precios de la vivienda de segunda mano. No obstante, desde Fotocasa consideramos que no vamos a asistir a grandes caídas en los precios, ya que la vivienda de segunda mano se encuentra actualmente un -37% por debajo de los máximos y no ha recuperado su valor máximo.



**Anaïs López García**

Directora de Comunicación  
de Fotocasa

@anaïslgarcia

# La vivienda en venta en el año 2020

El *Índice Inmobiliario Fotocasa* ha completado ya 16 años de análisis y de recogida de información estadística sobre el precio de oferta de la vivienda de segunda mano en España.



## A

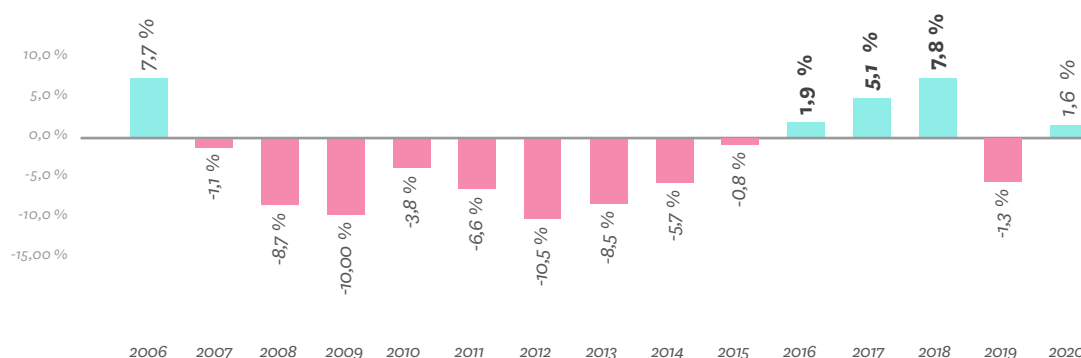
# Precio de la vivienda en venta en España

## Variación anual

La variación anual del precio de la vivienda (*de diciembre a diciembre*) es un incremento del 1,6% en 2020. Es el primer incremento anual que experimenta el *Índice Inmobiliario Fotocasa* después del descenso anual del -1,3% de 2019. Así, la subida anual de este 2020 (1,6%) es la quinta registrada en el *Índice Inmobiliario Fotocasa* en sus 16 años de análisis después del último incremento registrado en 2018 (7,8%).

### Gráfico 1.

#### Variación anual del precio medio de la vivienda de segunda mano en España



## Variación interanual

Desde junio de 2013 las tasas de variación interanual (*de cada mes sobre el mismo mes del año anterior*) se han ido desacelerando poco a poco. Si en junio de 2013 se alcanzó la caída interanual más acusada de todo el histórico (-11,8%), a partir de ese momento las tasas negativas fueron desacelerándose hasta llegar a las tasas positivas que se han ido registrando a partir de octubre de 2016 (1,2%).

Si desde 2016 hasta 2018 todos los meses registraron datos interanuales positivos, en 2019 se registra el primer y único descenso en diciembre (-1,3%).

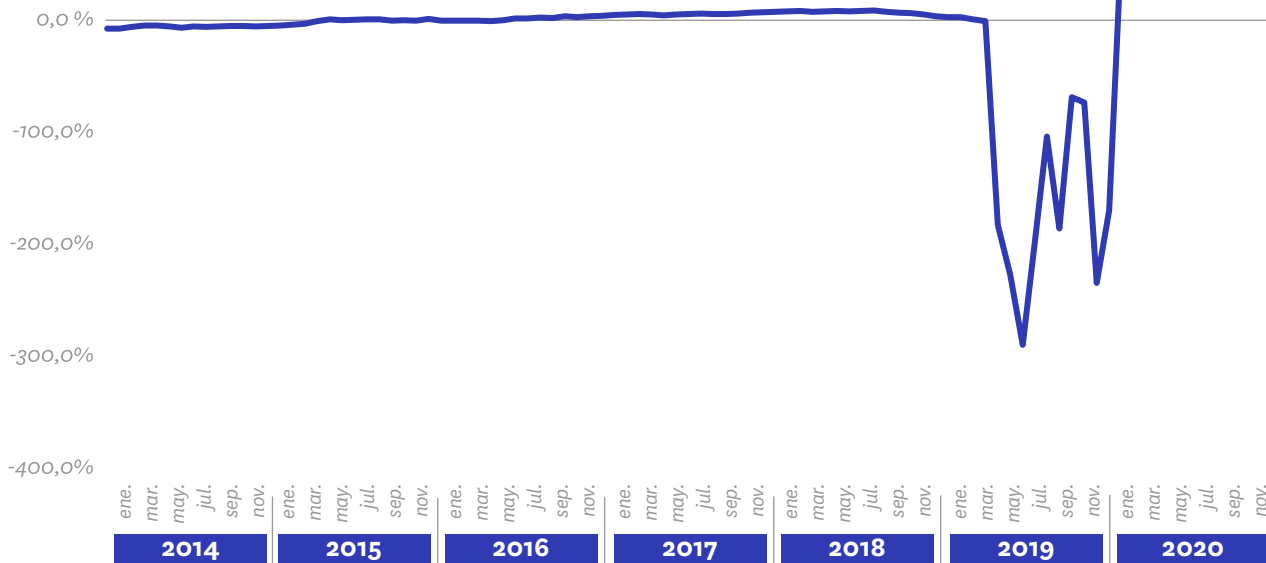
Diciembre es el mes que rompe la cadena de 38 meses de incrementos interanuales (*de octubre de 2015 hasta noviembre de 2019*).

Desde entonces, se han ido encadenado once meses de caídas interanuales (*de diciembre de 2019 hasta octubre de 2020*).

A partir del cuarto trimestre de este año (2020), en los valores interanuales de la vivienda se ha detectado incrementos en los meses de noviembre (0,7%) y diciembre (1,6%).

**Gráfico 2.**

**Variación interanual del precio medio de la vivienda de segunda mano en España**



## Precio de la vivienda por metro cuadrado

El precio medio de la vivienda de segunda mano en España ha ido fluctuando a lo largo de 2020 hasta situarse en diciembre en los 1.876 euros/m<sup>2</sup> y nos devuelve a cifras de principios de 2013 (*febrero*) y 2019 (*enero*).

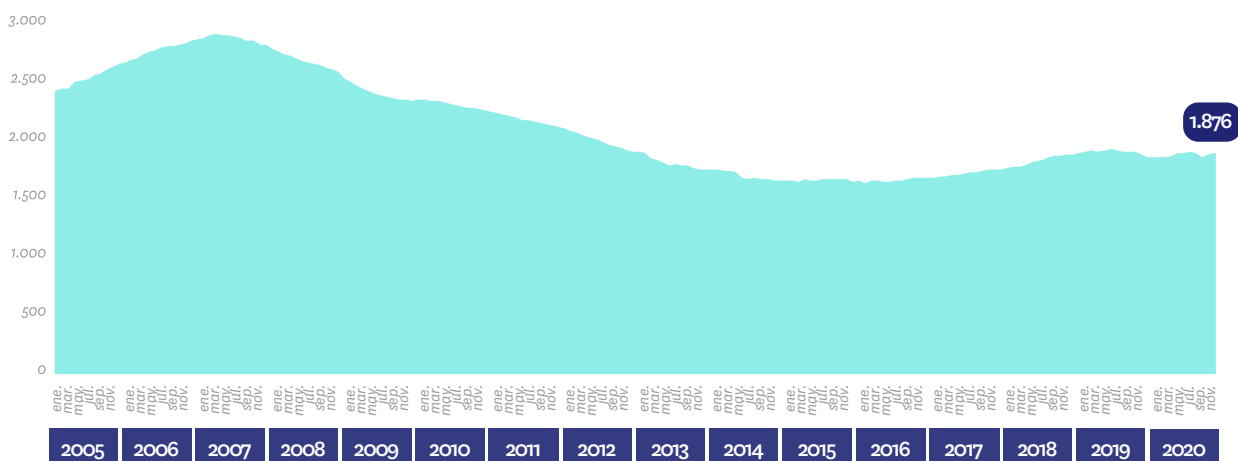
El *Índice Inmobiliario Fotocasa* se inició en enero de 2005, con una base igual a 1.000, cuando el precio de la vivienda se situaba en 2.400 euros por metro cuadrado. Puesto que el precio medio a finales de 2020 es de 1.876 euros/m<sup>2</sup>, el valor del índice se posiciona en 782 puntos.

El precio en 2020 ha ido bajando poco a poco de forma mensual alcanzando el valor anual del primer descenso registrado en toda la serie histórica, un -1,1% en 2007.

La cota máxima del precio de la vivienda de segunda mano en España se recogió el mes de abril de 2007, con un precio medio de 2.952 euros por metro cuadrado y 1.230 puntos. Desde entonces la caída acumulada es de un -36%.

**Gráfico 3.**

**Precio medio de la vivienda de segunda mano 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 12 de las 17 comunidades autónomas analizadas. De esta manera, el *Índice Inmobiliario Fotocasa* se acerca con paso firme a cifras similares a las registradas en 2006, cuando todas las comunidades experimentaron incrementos a cierre de año.

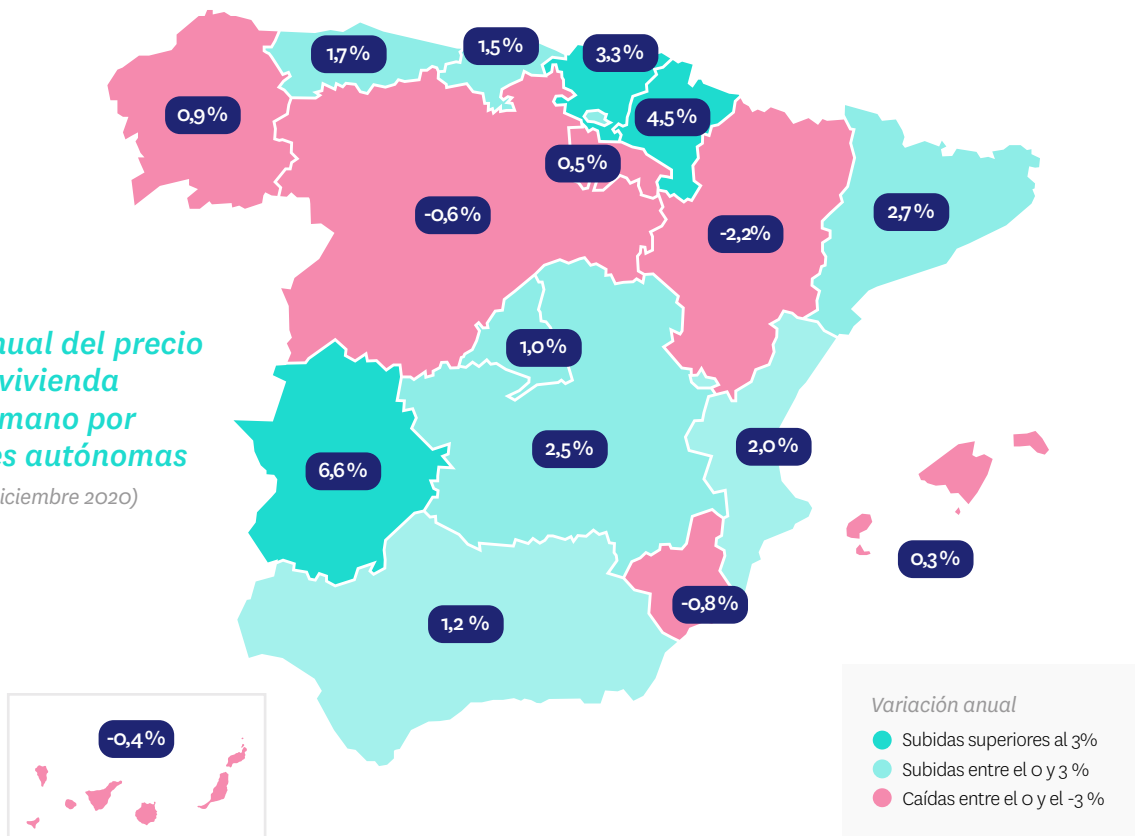
A cierre de 2020, Extremadura es la comunidad que más aumenta (6,6%), seguido de Navarra (4,5%), País Vasco (3,3%), Cataluña (2,7%), Castilla-La Mancha (2,5%), Comunitat Valenciana (2%), Asturias (1,7%), Cantabria (1,5%), Andalucía (1,2%), Madrid (1%), Galicia (0,9%) y Baleares (0,3%). En 2017 y 2018 en Baleares las subidas superaban los dos dígitos (15,1% y

10,4%); en 2019 el incremento anual no superó el 1% (apenas llegó al 0,3%) y en 2020 la máxima subida superó el 5% de variación anual.

En el otro extremo, cinco comunidades autónomas cierran el año con tasas anuales negativas. No obstante, son caídas leves comparadas con las registradas hace años. De hecho, hemos dejado atrás las caídas de dos dígitos que reinaron a cierre de 2012 y 2013. En este sentido, las caídas van desde el -0,4% de Canarias al -2,2% de Aragón.

Las comunidades de Andalucía, Baleares y Madrid encadenan su quinto año de incrementos anuales en 2020. El resto de las comunidades encadenan incrementos desde el 2016 (Comunitat Valenciana), 2017 (País Vasco) y 2018 (Cantabria).

**Mapa 1.**  
*Variación anual del precio medio de la vivienda de segunda mano por comunidades autónomas*  
(diciembre 2019 - diciembre 2020)





## Precio de la vivienda por metro cuadrado

Aunque en general en 2020 los precios absolutos por comunidades autónomas han presentado caídas, cabe destacar que los precios de todas las comunidades se han ido nivelando, presentando subidas y bajadas mínimas. En el ranking por precio de la vivienda, Madrid sigue a la cabeza de la lista de las comunidades con el precio más elevado por tercer año consecutivo, desde 2018, después de destronar a País Vasco tras 13 años monopolizando el primer puesto.

Así, Madrid, que supera los 3.000 euros/m<sup>2</sup> desde 2010, se sitúa en el primer puesto del ranking de los más caros con 3.059 euros/m<sup>2</sup>.

Le sigue País Vasco con un precio medio en diciembre de 2020 de 2.891 euros/m<sup>2</sup>, Baleares con un precio medio de 2.794 euros/m<sup>2</sup> y Cataluña con un precio medio

de 2.480 euros/m<sup>2</sup>, como las cuatro comunidades que lideran el ranking con los precios más altos desde 2014.

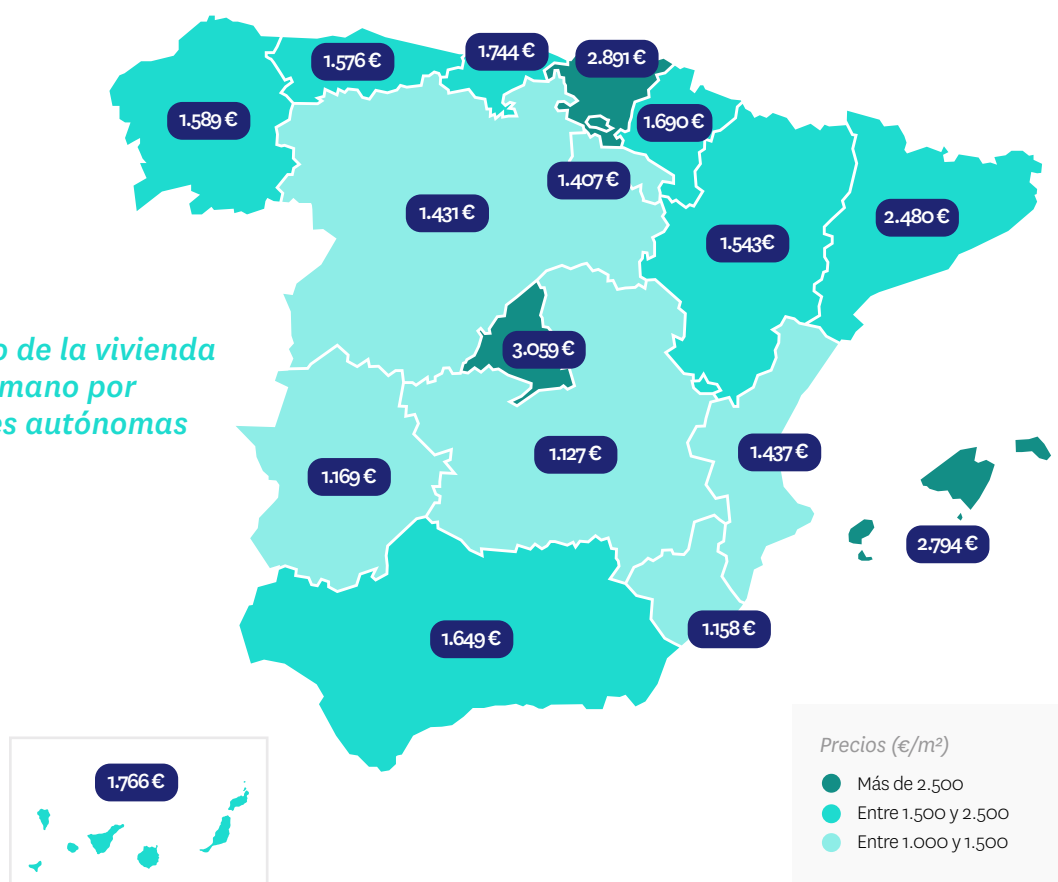
Aunque los precios anteriormente mencionados son superiores a la media nacional de 1.876 euros/m<sup>2</sup>, no todos ellos superan dicha media en la misma medida. Madrid supera a la media nacional en un 63%, País Vasco en un 54%, Baleares en un 49% y Cataluña en un 32%.

A cierre de 2020 (y como los últimos cuatro años), cuatro de las 17 comunidades autónomas superan el precio medio de la vivienda de segunda mano de 2.000 euros/m<sup>2</sup>, cuando en 2005, eran 14; en 2010 eran diez y en 2015 eran tan solo tres comunidades las que superaban dicha cifra.

### Mapa 2.

#### Precio medio de la vivienda de segunda mano por comunidades autónomas

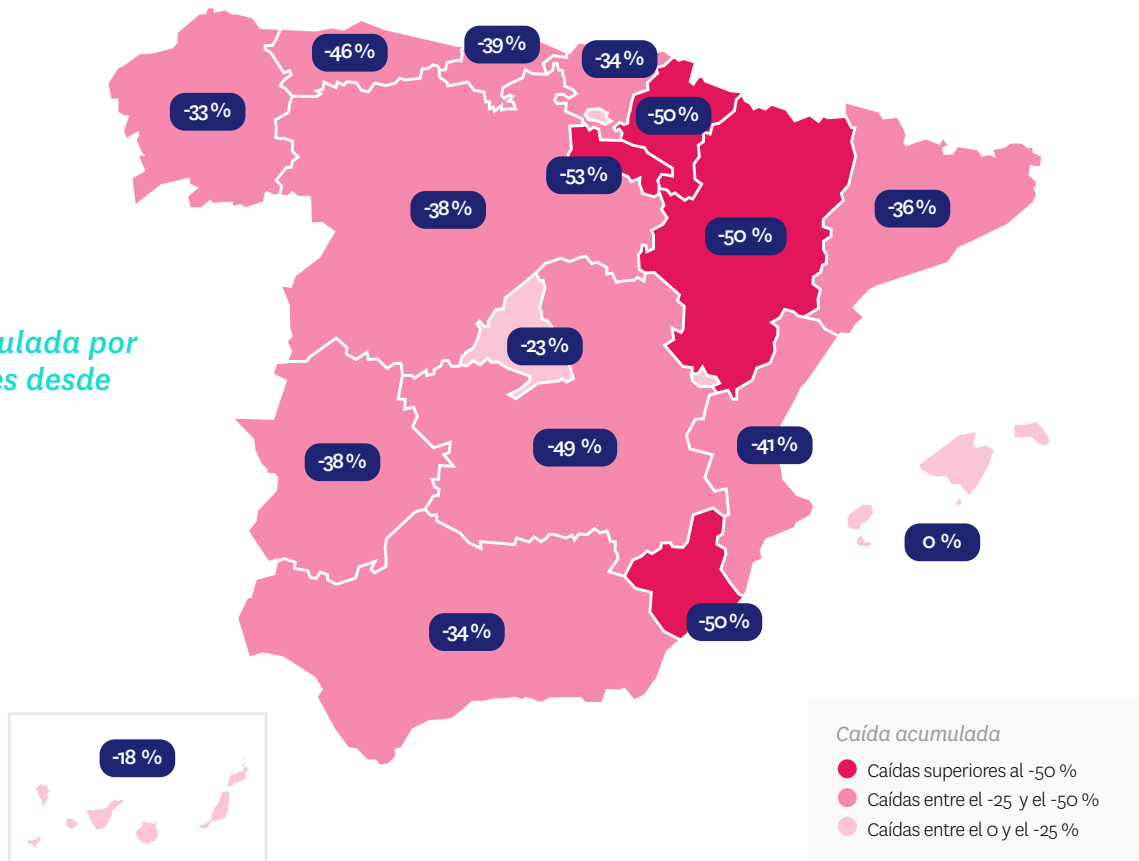
(diciembre 2020)



En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado en abril de 2007 (2.952 euros/m<sup>2</sup>), a nivel de España, el precio de la vivienda de segunda mano se ha reducido un -36%. Por comunidades, La Rioja es la que más ha caído desde que registró el precio máximo en marzo de 2007, en concreto un -53%, seguido de Aragón (-50%), Navarra (-50%), Región de Murcia (-50%), Castilla-La Mancha (-49%), Asturias (-46%), Comunidad Valenciana (-41%), Cantabria (-39%), Extremadura (-38%), Castilla y León (-38%), Cataluña (-36%), Andalucía (-34%), País Vasco (-34%), Galicia (-33%), Madrid (-23%), Canarias (-18%) y Baleares (-0%).



**Mapa 3.**  
*Caída acumulada por comunidades desde máximos*





# Precio de la vivienda por provincias

## Variación anual

Este apartado recoge la evolución del precio de la vivienda mediante la desagregación de la información estadística recogida por provincias. Al igual que en los apartados descritos anteriormente, se comparará la situación a cierre de 2020 con la reflejada en informes anuales de años anteriores.

Si a cierre de 2019 el precio se incrementaba en 24 provincias, a cierre de 2020 son 30 las provincias que suben el precio, es decir, el 60% de las provincias españolas suben los precios. Badajoz es la que más incrementa, en concreto un 9,6%, seguida de Gipuzkoa (7,9%), Cádiz (5,7%), Guadalajara (5%), Navarra

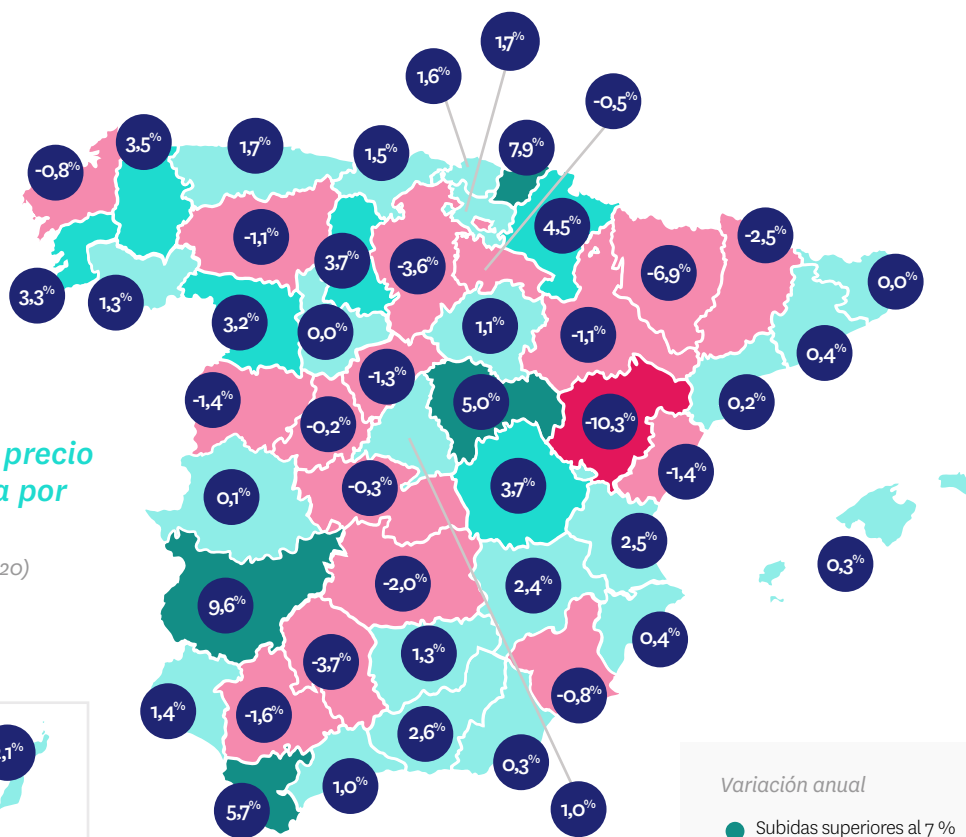
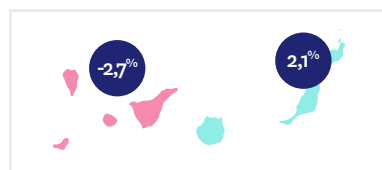
(4,5%), Cuenca (3,7%), Palencia (3,7%), Lugo (3,5%), Pontevedra (3,3%) y Valencia (3,2%).

Mientras que en 2012 el número de provincias con reducciones interanuales de dos dígitos era de 29 y en 2014 de tres; de 2016 a 2019 no se había detectado ninguna provincia con valores de dos dígitos negativos. Sin embargo, en 2020 la provincia de Teruel es la primera provincia en presentar un descenso de dos dígitos, en concreto el precio de la vivienda anual cae -10,3%. Así, las caídas registradas en 2020 van desde el -0,001% de Girona al -10,3% de Teruel.

Mapa 4.

### Variación anual del precio medio de la vivienda por provincias

(diciembre 2019 - diciembre 2020)



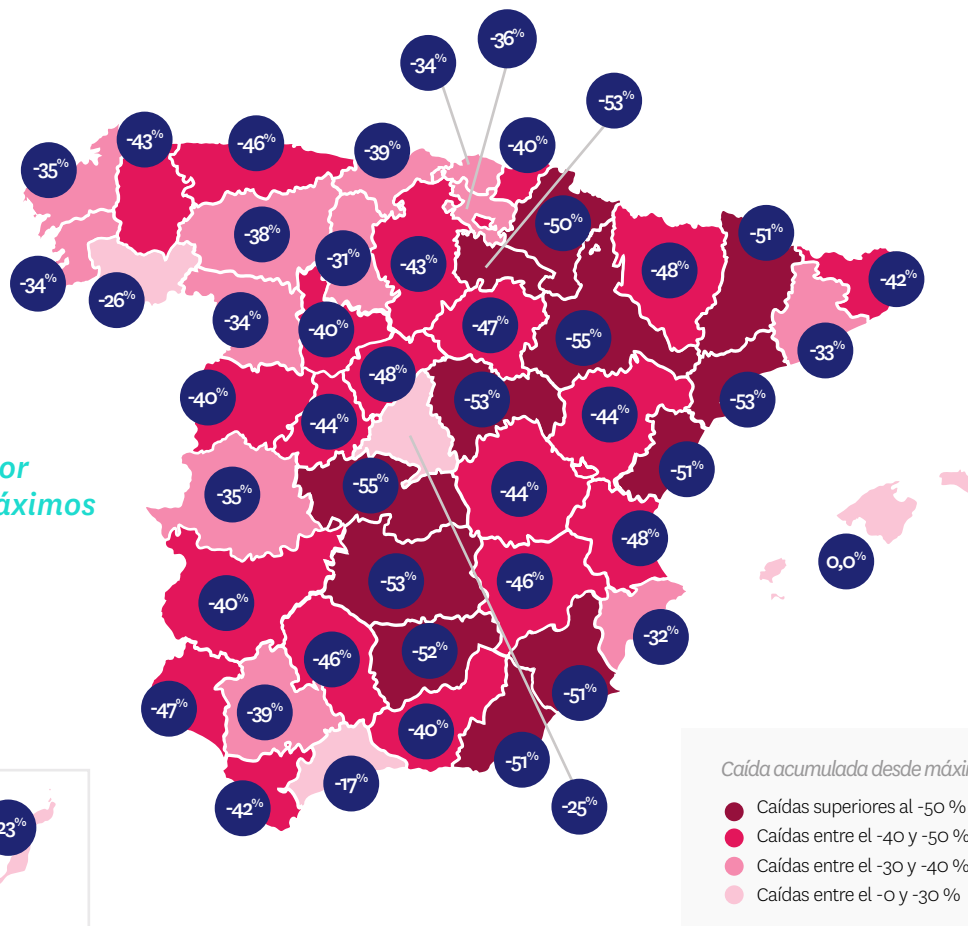
#### Variación anual

- Subidas superiores al 7 %
- Subidas entre el 3 y el 7 %
- Subidas entre el 0 y el 3 %
- Caídas entre el 0 y el -7 %
- Caídas entre el -7 y el -12 %

En cuanto a la variación acumulada desde el máximo registrado por provincias, Zaragoza y Toledo son las que más han caído desde que alcanzaron el precio máximo en septiembre de 2006 y enero de 2007. En concreto, han reducido el precio un -55% las dos provincias en los últimos años. Le siguen con un descenso mayor al -50%: Ciudad Real (-53%), Guadalajara (-53%), La Rioja (-53%),

Tarragona (-53%), Jaén (-52%), Castellón (-51%), Almería (-51%), Murcia (-51%), Lleida (-51%) y Navarra (-50%).

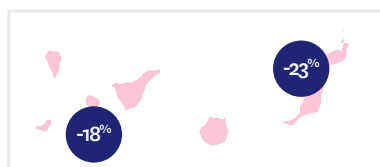
En el otro extremo, las provincias con descensos por debajo del -20% son: Santa Cruz de Tenerife con una caída del -18%, seguida de Málaga (-17%) e Illes Balears (-0,4%).



Mapa 5.

### Caída acumulada por provincias desde máximos

(diciembre 2020)



## Precio de la vivienda por metro cuadrado

Las cinco provincias españolas con el precio medio de la vivienda más elevado en 2020 serían las mismas desde hace cinco años, aunque el orden haya cambiado.

Así, Gipuzkoa en 2020 da un salto del segundo puesto de 2019 al primero, y se coloca a la cabeza del ranking, es decir, Gipuzkoa vuelve al primer lugar después de haber monopolizado el puesto de 2008 hasta 2018 (11 años). De esta manera, el precio de la vivienda en venta en Gipuzkoa se sitúa en 3.261 euros/m<sup>2</sup>, llegando a superar los 3.000 euros/m<sup>2</sup> con los que se situaba desde el 2005 hasta el 2009 en la provincia.

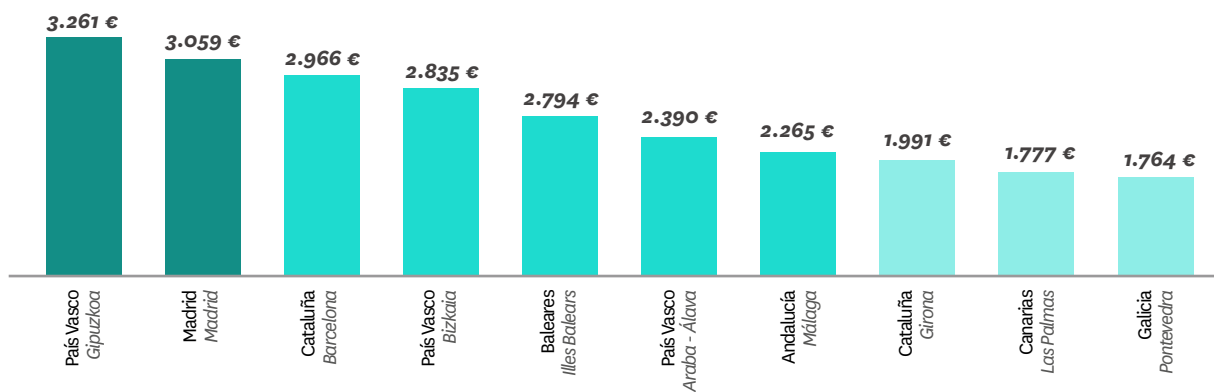
Madrid con 3.059 se coloca en el segundo puesto de las provincias más caras para comprar una vivienda en 2020. Le sigue Barcelona, en el tercer puesto por segundo año consecutivo con 2.966 euros/m<sup>2</sup>. Vizcaya, después de diez años ocupando el segundo puesto del ranking (de 2008 al 2017), desde 2018 se sitúa en el cuarto lugar con un precio de 2.835 euros/m<sup>2</sup> en diciembre de 2020. Por otro lado, Illes Balears en 2005 ocupaba el puesto número 17 en el ranking, en 2010 el puesto diez y desde el año 2016 ocupa un destacado quinto puesto.

#### Gráfico 4. Las diez provincias con mayor precio

(diciembre 2020)

Precios (€/m<sup>2</sup>)

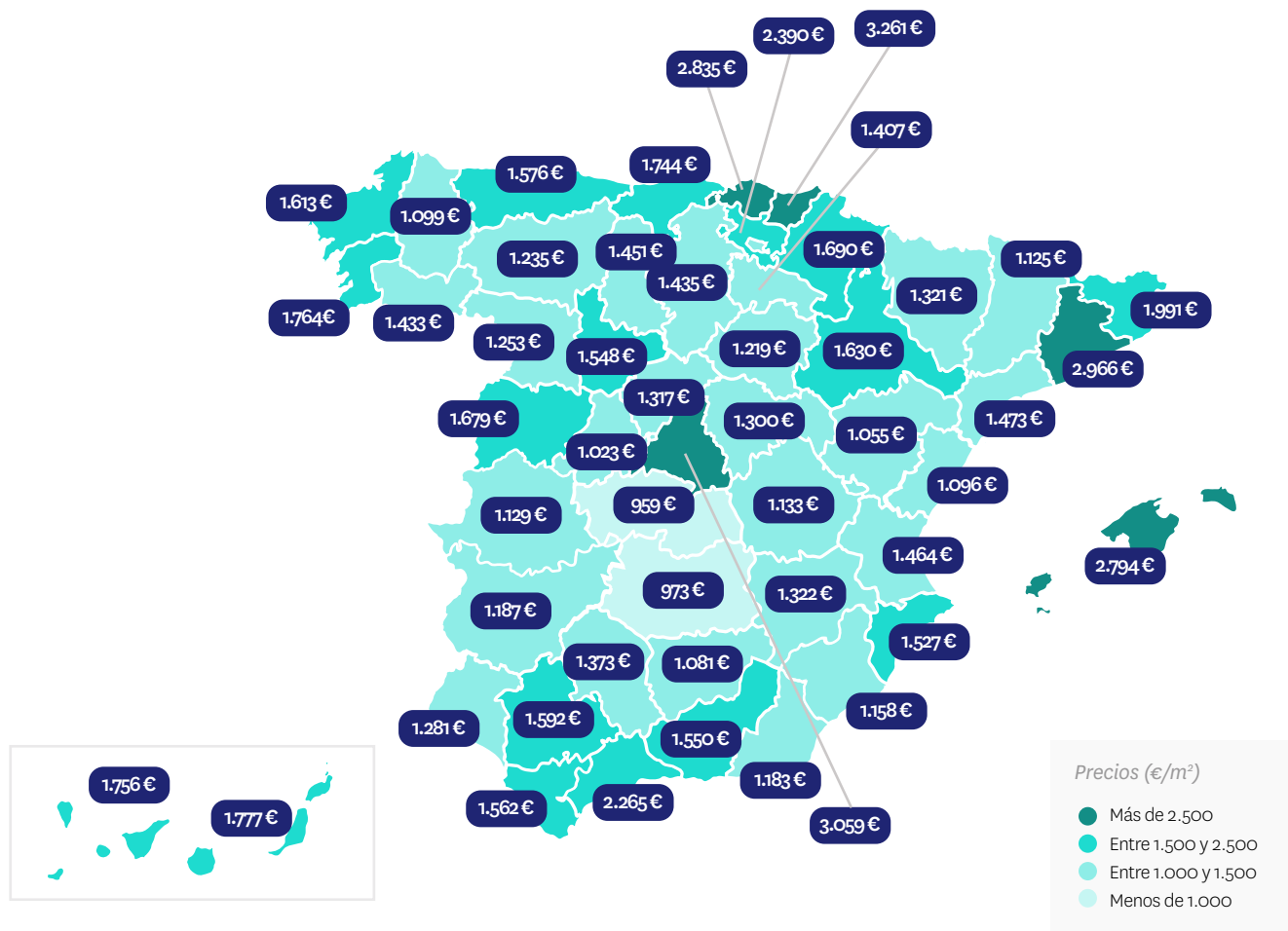
- Más del 3.000
- Entre 2.000 y 3.000
- Entre 1.000 y 2.000



#### Mapa 6.

#### Precio medio de la vivienda de segunda mano por provincias autónomas

(diciembre 2020)



Precios (€/m<sup>2</sup>)

- Más de 2.500
- Entre 1.500 y 2.500
- Entre 1.000 y 1.500
- Menos de 1.000



## 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 2005 había un total de 150 municipios españoles en los que se había recogido observaciones, en 2010 fue un total de 376 municipios, en 2015 un total de 870 y a cierre de 2020 han sido un total de 742. Se mantiene de este modo año a año la validez estadística y el detalle de la información presentada en comparación con los informes anuales anteriores.

## Variación anual (Todos los municipios)

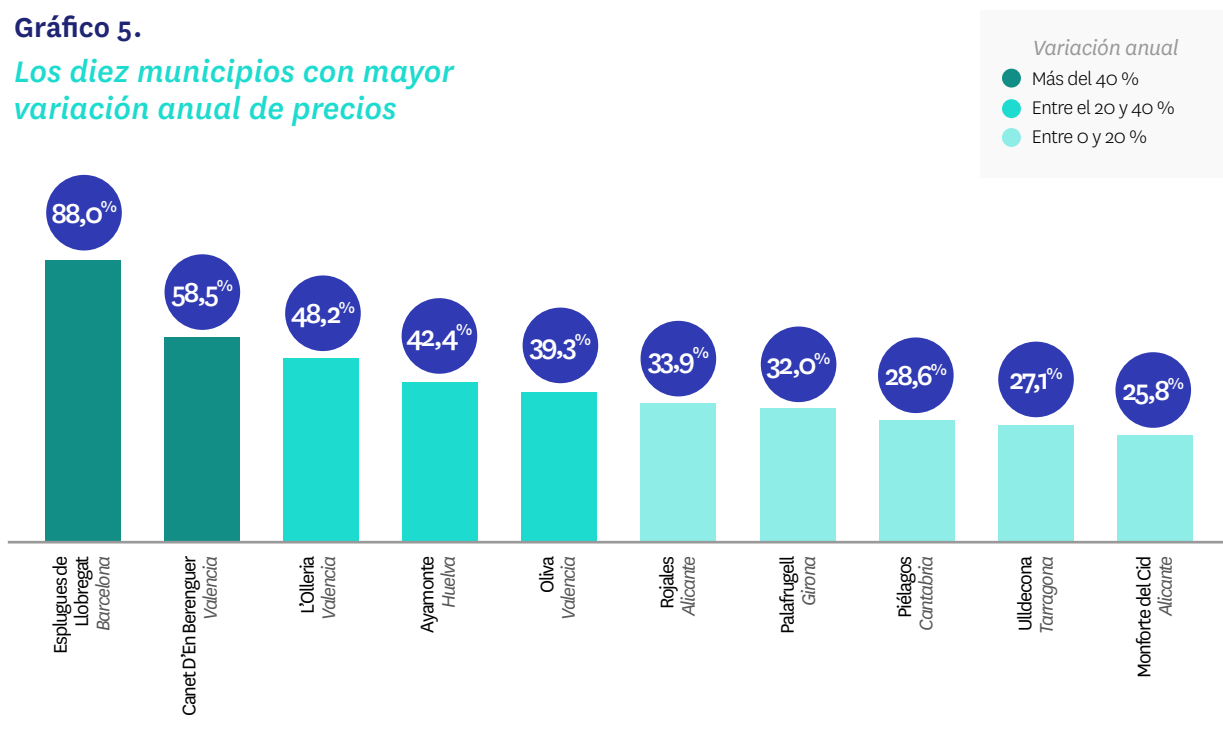
En términos de variación anual, la tendencia observada en los municipios españoles estudiados es la del incremento del precio, y se dejan atrás los descensos recogidos en informes anteriores. Así, los municipios que en 2020 incrementan el precio de la vivienda de segunda mano son 328 frente a 351 descendentes el precio. Este incremento no se puede comparar con años anteriores, ya que la muestra analizada por Fotocasa se ha incrementado considerablemente los últimos años. Aun así, como referencia, en 2019 el precio se incrementó en 444 municipios, en 2018 el precio subió en 506 municipios, en 2017 el precio se incrementó en 496 municipios, en 2016 subió en 422 municipios, en 2015 subió en 266, en 2014

subió en 18 municipios, en 2013 lo hizo en 17 y en 2012 el precio tan sólo subió en un municipio.

La subida más destacada se produce en Esplugues de Llobregat, en Barcelona, que aumenta un 88,0%; seguido de Canet D'En Berenguer (*Valencia*) sube un 58,5%; L'Olleria (*Valencia*) sube un 48,2% y Ayamonte (*Huelva*) incrementa el precio un 42,4%. En cuanto a las caídas más destacadas a cierre de 2020, destacan los descensos de Alboraya (*Valencia*) que cae un -34,8%, Fuensalida en Toledo (-23,7%), El Álamo en Madrid (-23,1%), Los Alcázares, en Murcia (-22,2%) y San Jorge / Sant Jordi, en Castellón (-22,1%), entre otros municipios.

Gráfico 5.

Los diez municipios con mayor variación anual de precios



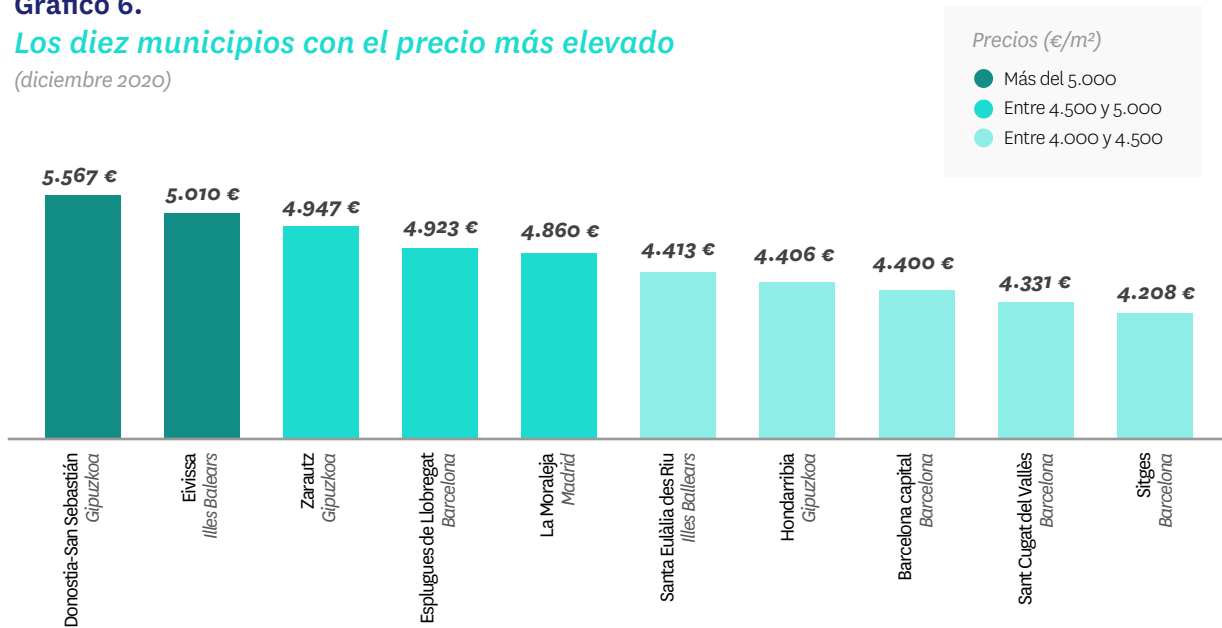
## Precio de la vivienda por metro cuadrado (Todos los municipios)

La observación del precio de la vivienda en términos absolutos y no de variación, arroja ciertas consideraciones relevantes. Donostia - San Sebastián es el municipio más caro con 5.567 euros/m<sup>2</sup>. Le siguen Eivissa (5.010 euros/m<sup>2</sup>), Zarautz (4.947 euros/m<sup>2</sup>) y Esplugues de Llobregat (4.923 euros/m<sup>2</sup>).

En el otro extremo, Corbera es el municipio más barato para comprar una vivienda de segunda mano. En concreto cuesta 518 euros/m<sup>2</sup>, seguido de Sant Joan de Moró en Castellón (610 euros/m<sup>2</sup>), Fuensalida en Toledo (654 euros/m<sup>2</sup>), La Palma del Condado en Huelva (661 euros/m<sup>2</sup>) y Alguazas en Murcia (683 euros/m<sup>2</sup>).

**Gráfico 6.**  
**Los diez municipios con el precio más elevado**

(diciembre 2020)



## Los municipios de Madrid y Barcelona

Un apartado destacado merecen los municipios de Madrid y Barcelona, que durante todo el tiempo han sido protagonistas de incrementos en el precio de la vivienda de segunda mano. Así, la ciudad de Madrid cierra 2020 con un incremento anual de un 4,1% (en 2019 lo hizo con un descenso del -1%) respecto al año anterior. Mientras, en el caso de Barcelona, la variación anual sube un 5,6% respecto a 2019. Atrás quedan las variaciones interanuales de dos dígitos que se mostraban en estas dos ciudades en 2017 y 2018.

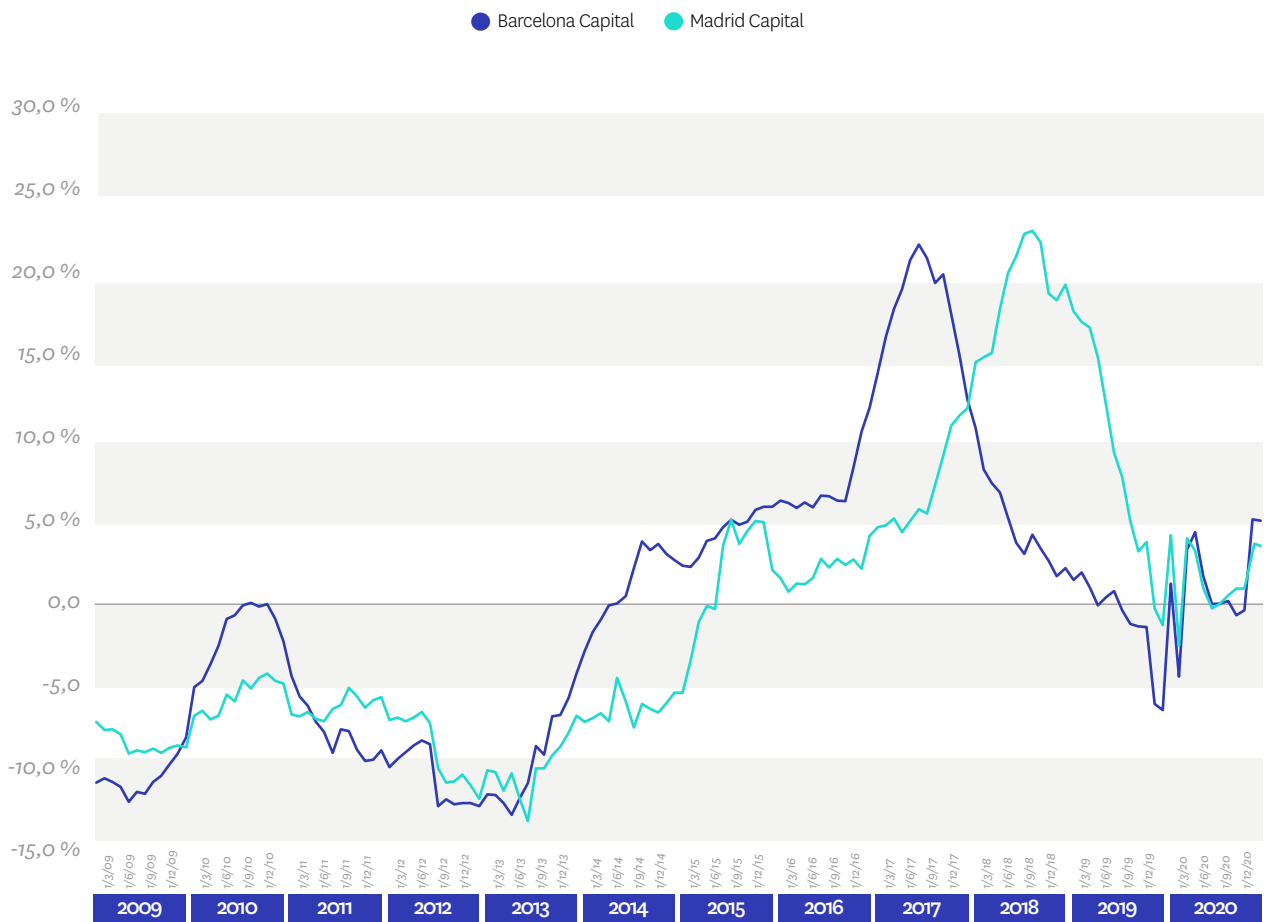
Respecto a los precios, la ciudad de Barcelona se sitúa en diciembre en 4.400 euros/m<sup>2</sup> y en el caso de Madrid

el precio medio se sitúa en 3.836 euros/m<sup>2</sup>. De hecho, Barcelona se encuentra actualmente un 135% por encima de la media nacional y en el caso de Madrid está un 105% por encima.

En cuanto al precio máximo, Barcelona lo alcanzó en diciembre de 2007, cuando llegó a los 5.378 euros/m<sup>2</sup> y en el caso de Madrid lo hizo en agosto de 2007, con un precio de 4.523 euros/m<sup>2</sup>. Actualmente el precio de la vivienda de segunda mano se encuentra un -18% por debajo del precio máximo en Barcelona y un -15% en Madrid.

**Gráfico 7.**

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





## E

# Precio de la vivienda por distritos en Madrid y Barcelona

Una última 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 10.

## Madrid Capital

En Madrid capital en diciembre de 2020 son 21 los distritos estudiados en el *Índice Inmobiliario Fotocasa*. Todos los distritos superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 1.876 euros/m<sup>2</sup>. La mayor diferencia de este precio medio con el más caro en la capital se produce en el distrito de Salamanca, que es superior a la media nacional en un 227%, al situar el precio medio en 6.138 euros/m<sup>2</sup>.

A cierre de 2020 el precio desciende anualmente en 16 de los 21 distritos de la capital. Si ya a partir de 2016 el panorama cambia y el precio de la vivienda se incrementa anual-

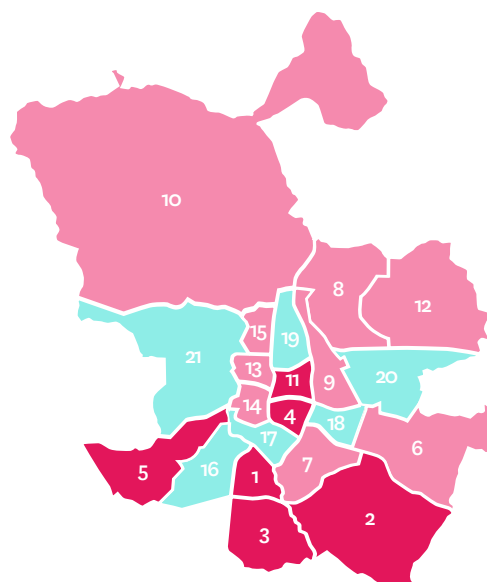
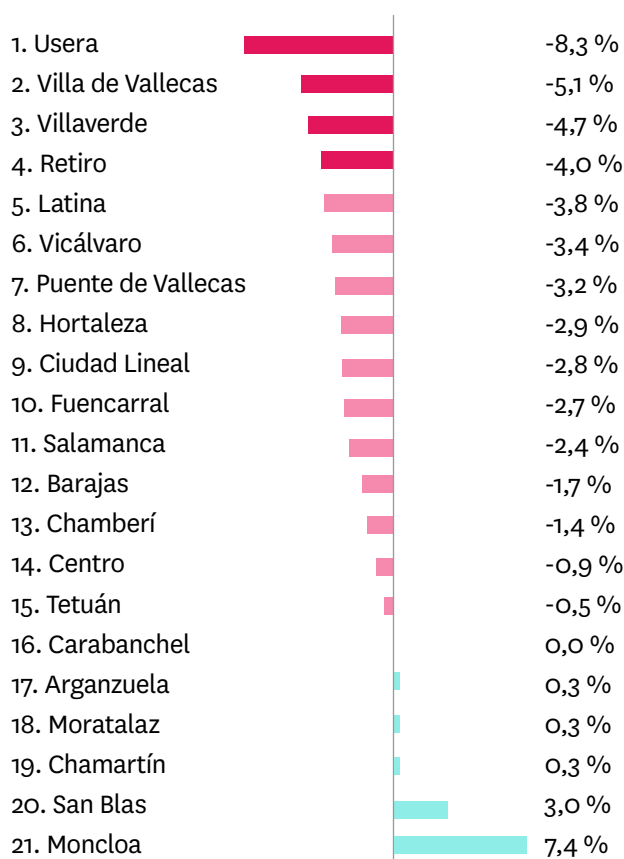
mente en todos los distritos; en 2020 vuelven las caídas generalizadas de 2014, en donde ningún distrito incrementó el precio.

Así, el descenso anual más significativo se produce en el distrito de Usera (-8,3%), seguido de Villa de Vallecas (-5,1%), Villaverde (-4,7%), Retiro (-4%), Latina (-3,8%), Vicálvaro (-3,4%), Puente de Vallecas (-3,2%), Hortaleza (-2,9%), Ciudad Lineal (-2,8%), Fuencarral (-2,7%), Salamanca (-2,4%), Barajas (-1,7%), Chamberí (-1,4%), Centro (-0,9%), Tetuán (-0,5%) y Carabanchel (-0,04%).

### Mapa 7.

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

(diciembre 2019 - diciembre 2020)



#### Variación anual

- Más del -4 %
- Entre 0 y el -4 %
- Entre 10 % y 0 %

Los cinco distritos madrileños con el precio medio de la vivienda más elevado en 2020 son los mismos desde hace cinco años. En cuanto a los precios, el distrito de Salamanca sigue encabezando la lista de la capital como distrito más caro para comprar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 6.138 €/m<sup>2</sup> después de caer anualmente un -2,4%. Le sigue como segundo más caro el distrito de Chamberí, cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2020 en 5.434 €/m<sup>2</sup>. En tercera y cuarta posición se encuentra el distrito de Centro (5.217 €/m<sup>2</sup>) y Chamartín (5.192 €/m<sup>2</sup>).

En el otro extremo, Villaverde es el barrio más económico con un valor medio de la vivienda de 1.863 €/m<sup>2</sup> y registra un descenso en el precio de la vivienda de un -0,7% respecto a 2019. Le sigue el distrito de Puente de Vallecas (1.986 €/m<sup>2</sup>), Usera (2.224 €/m<sup>2</sup>) y Carabanchel (2.315 €/m<sup>2</sup>).

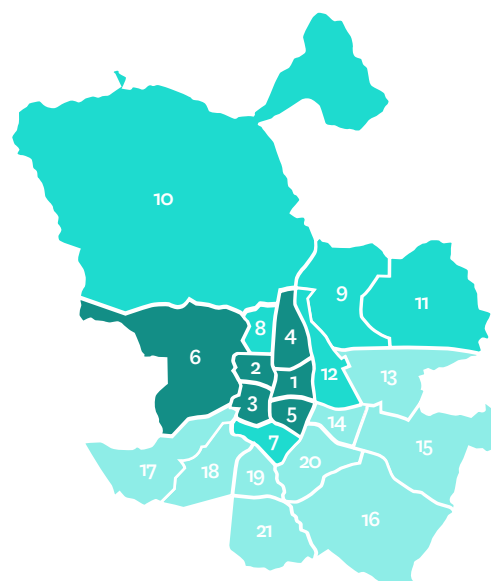
En 2020, en cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, 13 de los 21 distritos de Madrid superaron sus precios.

## Mapa 8.

### Precio medio de la vivienda de segunda mano en Madrid

(diciembre 2020)

1. Salamanca	6.138
2. Chamberí	5.434
3. Centro	5.217
4. Chamartín	5.192
5. Retiro	4.906
6. Moncloa	4.551
7. Arganzuela	4.121
8. Tetuán	3.824
9. Hortaleza	3.757
10. Fuencarral	3.667
11. Barajas	3.359
12. Ciudad Lineal	3.219
13. San Blas	2.757
14. Moratalaz	2.581
15. Vicálvaro	2.437
16. Villa de Vallecas	2.400
17. Latina	2.392
18. Carabanchel	2.315
19. Usera	2.024
20. Puente de Vallecas	1.986
21. Villaverde	1.863



Precios (€/m<sup>2</sup>)

- Más de 4.500
- Entre 3.000 y 4.500
- Entre 1.500 y 3.000

## Barcelona Capital

En Barcelona capital, en diciembre de 2020 son 10 los distritos estudiados en el presente informe. Todos los distritos de la ciudad condal superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 1.876 euros/m<sup>2</sup>. La diferencia entre este precio medio y el más caro en Barcelona se produce en el distrito de Sarrià – Sant Gervasi que es superior a la media nacional en un 212%, y se sitúa en los 5.860 euros/m<sup>2</sup>.

En lo referente a la variación anual del precio se puede observar, al concluir el año 2020, que el precio cae en seis distritos de la ciudad condal. Cabe destacar que en menos de seis años el panorama ha cambiado por completo en Barcelona: a finales de 2013 descendía el

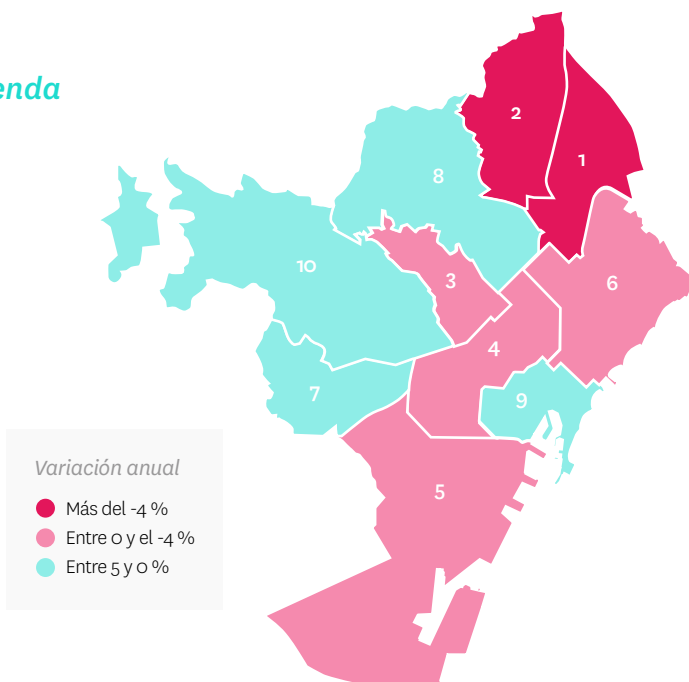
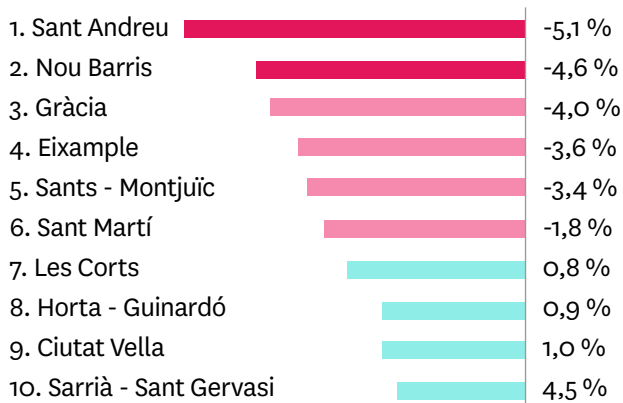
precio en nueve distritos, en 2014 lo hizo en cuatro y en 2015 tan solo uno. En 2016 y 2017, en ningún distrito se localizó variaciones anuales negativas, aunque en 2018 y 2019 apenas dos distritos descendieron. A finales de 2020, vuelven los descensos de años anteriores con fuerza, llegando a contabilizarse seis distritos con datos negativos.

Las variaciones negativas anuales van desde el -1,8% de Sant Martí al -5,1% de Sant Andreu. En cuanto a los distritos con incrementos anuales, Sarrià – Sant Gervasi ha subido un 4,5%, Ciutat Vella un 1%, Horta – Guinardó un 0,9% y Les Corts un 0,8%.

### Mapa 9.

#### Variación anual del precio medio de la vivienda de segunda mano en Barcelona

(diciembre 2020)



Los cinco distritos barceloneses con el precio medio de la vivienda más elevado en 2020 son los mismos desde hace siete años. En el ranking por precio de la vivienda, Sarrià - Sant Gervasi ocupa el primer lugar en el ranking de los distritos más caros de la ciudad con 5.860 €/m<sup>2</sup>. Les Corts es el segundo distrito más caro con un precio de 5.325 euros/m<sup>2</sup>, le siguen Eixample (5.082 €/m<sup>2</sup>), Ciutat Vella (4.721 €/m<sup>2</sup>) y Gràcia (4.411 €/m<sup>2</sup>).

A cierre de 2020, los tres distritos más caros de la capital catalana han superado los 5.000 €/m<sup>2</sup> y tan solo el distrito

de Nou Barris se encuentra por debajo de los 3.000 €/m<sup>2</sup>. En el otro extremo, Nou Barris es el distrito catalán más barato con un precio medio de 2.523 €/m<sup>2</sup>. Le sigue Sant Andreu (3.125 €/m<sup>2</sup>) y Horta - Guinardó (3.335 €/m<sup>2</sup>).

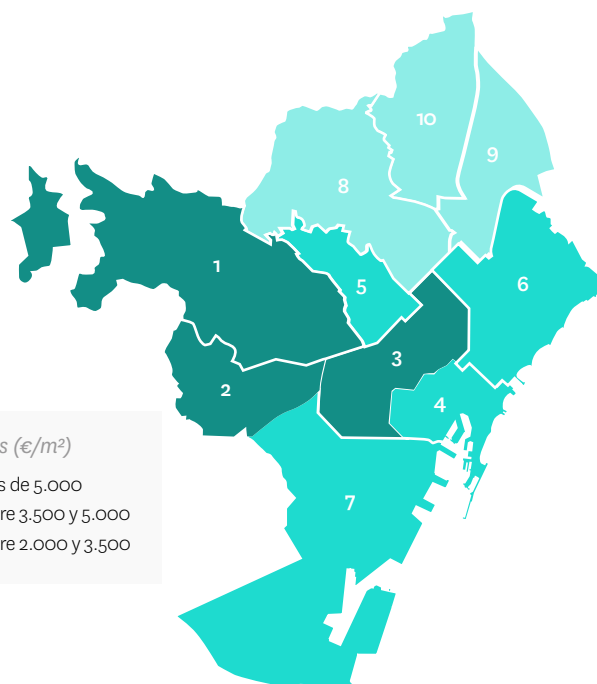
En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, seis de los diez distritos de Barcelona superaron sus precios en los ocho primeros meses del año 2020.

## Mapa 10.

### Precio medio de la vivienda de segunda mano en Barcelona

(diciembre 2020)

1. Sarrià - Sant Gervasi	5.860
2. Les Corts	5.325
3. Eixample	5.082
4. Ciutat Vella	4.721
5. Gràcia	4.411
6. Sant Martí	4.173
7. Sants - Montjuïc	3.739
8. Horta - Guinardó	3.335
9. Sant Andreu	3.125
10. Nou Barris	2.523





## F

# Precio de la vivienda por barrios en Madrid y Barcelona

Una última desagregación territorial permite analizar el precio medio de la vivienda por barrios. En este caso solo se analizará este valor para aquellas ciudades de mayor población, Madrid y Barcelona. En Madrid se han analizado 97 barrios y en Barcelona 61.

## Madrid capital

En Madrid capital en diciembre de 2020 son 97 los barrios estudiados en el *Índice Inmobiliario Fotocasa*. De los 97 barrios, 93 superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 1.876 euros/m<sup>2</sup>. La diferencia entre este precio medio y el más caro en la capital se produce en el barrio de Recoletos (*distrito Salamanca*) que es superior a la media nacional en un 362%, al situar el precio medio en 8.683 euros/m<sup>2</sup>.

A cierre de 2020, el precio baja en 53 de los 97 barrios de la capital con precio en el mes de diciembre. En 2016 el

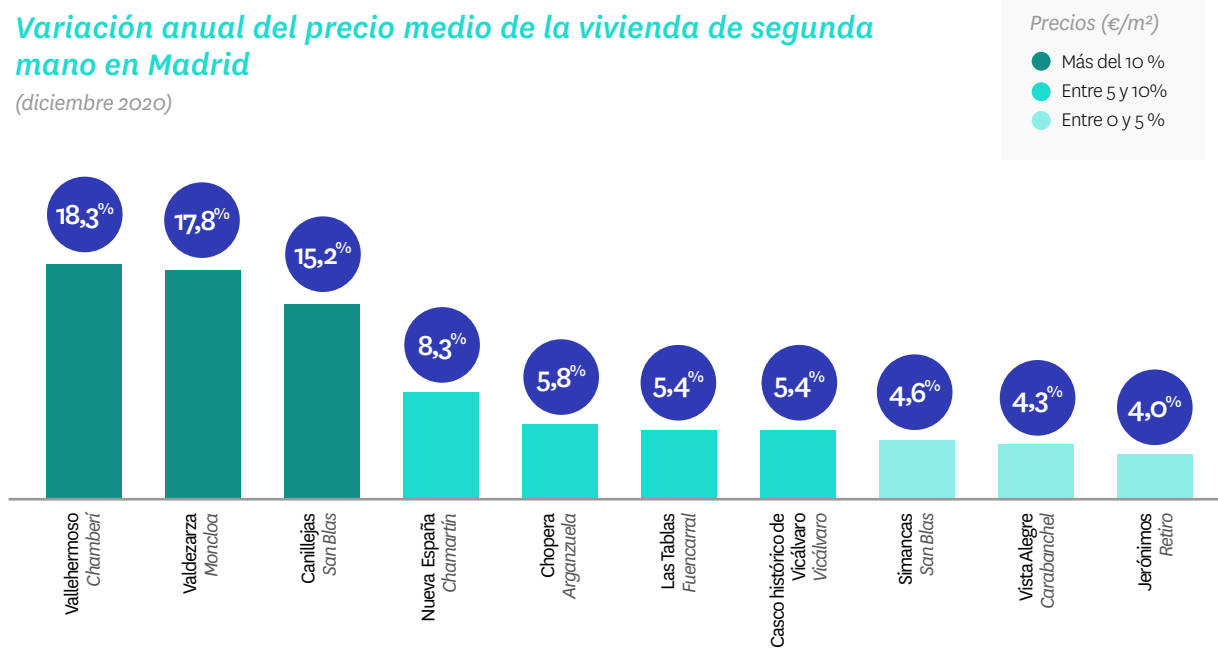
precio anual bajó en 14 barrios y en 2017 y 2018 en un barrio de todos los estudiados esos años. Es a partir de 2019 cuando el panorama cambia y el precio cae en 36 barrios.

Así, el descenso anual más significativo se produce en el barrio de Tres Olivos - Valverde, en el distrito de Fuencarral (-20,5%), seguido de Orcasitas, en el distrito de Usera (-15%). Por otro lado, el barrio con mayor incremento anual es Vallehermoso, en el distrito de Chamberí con una subida del 18,3%.

Gráfico 8.

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

(diciembre 2020)



En cuanto a los precios, el barrio de Recoletos (*distrito de Salamanca*) encabeza la lista de la capital como barrio más caro para comprar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 8.683 €/m<sup>2</sup> después de descender anualmente un -3,3%. Le sigue como segundo más caro el barrio de Castellana (*distrito de Salamanca*), cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2020 en 6.995 €/m<sup>2</sup>.

En el otro extremo, San Cristóbal, de Villaverde es el barrio más económico con un valor medio de la vi-

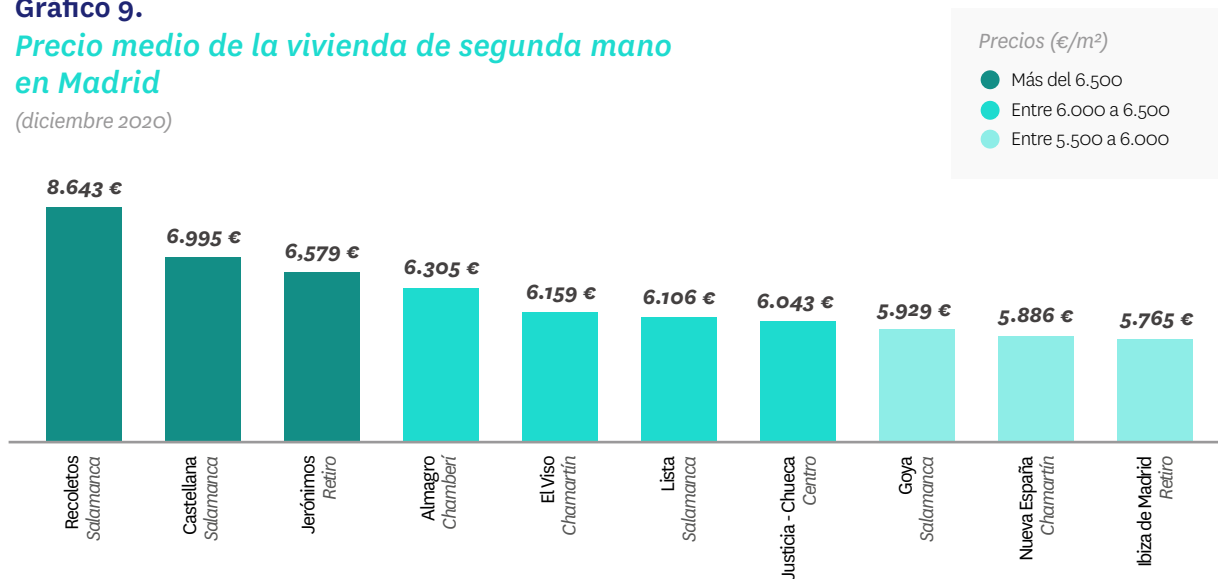
vienda de 1.436 €/m<sup>2</sup>. Le sigue el barrio de Entrevías en Puente de Vallecas (1.589 €/m<sup>2</sup>), Orcasitas en Usera (1.643 €/m<sup>2</sup>) y Los Ángeles en Villaverde (1.866 €/m<sup>2</sup>).

En 2020, en cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, 29 de los 97 barrios de Madrid superaron sus precios, 79 en 2019 y 21 barrios lo hicieron en 2018. Tan solo el barrio de Sol (*Centro*) no ha experimentado subidas desde sus máximos en junio de 2015 (5.963 €/m<sup>2</sup>).

Gráfico 9.

### Precio medio de la vivienda de segunda mano en Madrid

(diciembre 2020)







# Barcelona

capital

En Barcelona capital, en diciembre de 2020 son 61 los barrios estudiados en el Índice Inmobiliario Fotocasa. Casi todos los barrios superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 1.876 euros/m<sup>2</sup>, exceptuando el barrio de Trinitat Vella con 1.821 euros/m<sup>2</sup> (*distrito de Sant Andreu*). La diferencia entre este precio medio y el más caro en la capital se produce en el barrio de Sarrià (*Sarrià - Sant Gervasi*) que es superior a la media nacional en un 294%, al situar el precio medio en 7.387 euros/m<sup>2</sup>.

A cierre de 2020, el precio baja en 38 barrios de los 55 de la capital catalana con variación anual. En 2016 y

2017 el precio anual bajó tan solo en tres barrios. Es a partir de 2018 cuando los descensos anuales de los barrios aumentan a 22 valores negativos y a 31 en 2019.

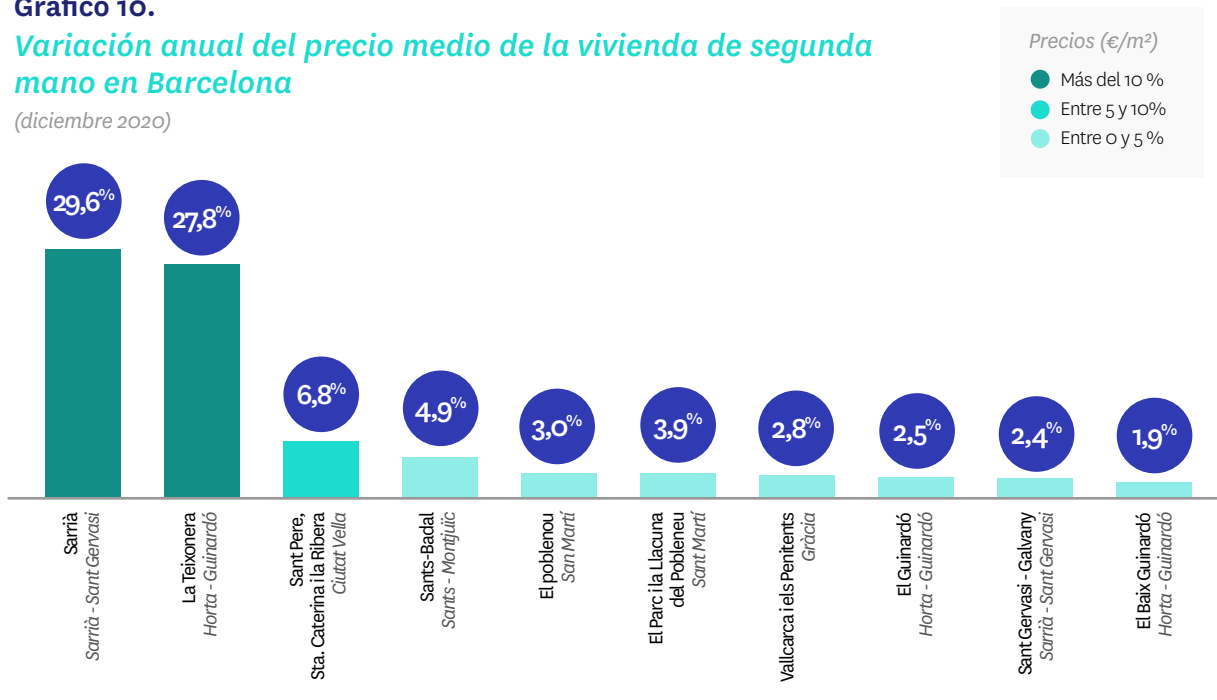
Así, el descenso anual más significativo se produce en el barrio de El Besós i el Maresme en el distrito de Sant Martí (-16,7%), seguido de Dreta de l'Eixample en el distrito de Eixample (-9,4%). Por otro lado, el barrio con mayor incremento anual es Sarrià en el distrito Sarrià - Sant Gervasi con una subida del 29,6%.



**Gráfico 10.**

**Variación anual del precio medio de la vivienda de segunda mano en Barcelona**

(diciembre 2020)



En cuanto a los precios, el barrio de Sarrià (*distrito de Sarrià - Sant Gervasi*) encabeza la lista de la capital como barrio más caro para comprar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 7.387 €/m<sup>2</sup> después de subir anualmente un 29,6%. Le sigue como segundo más caro el barrio de Ciutat Vella (*distrito de Ciutat Vella*), cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2020 en 7.014 €/m<sup>2</sup>.

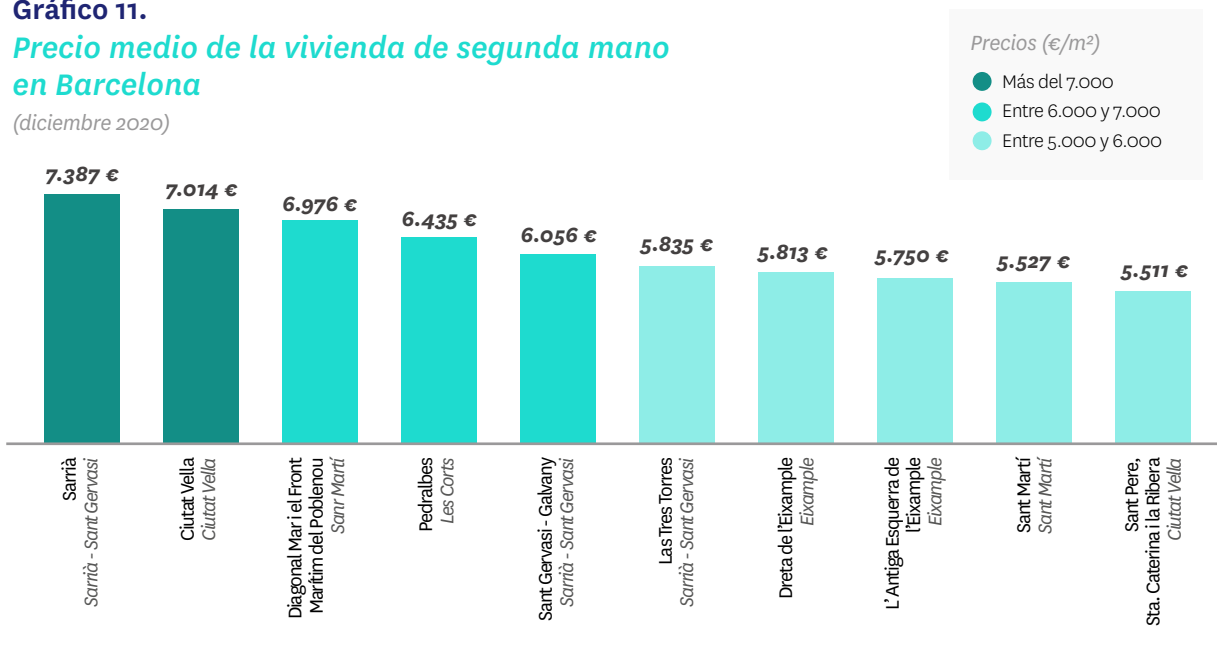
En el otro extremo, Trinitat Vella de Sant Andreu es el barrio más económico con un valor medio de la vivien-

da de 1.821 €/m<sup>2</sup>. Le sigue los barrios de Les Roquetes de Nou Barris (2.095 €/m<sup>2</sup>), La Trinitat Nova de Nou Barris (2.371 €/m<sup>2</sup>) y El Bon Pastor de Sant Andreu (2.385 €/m<sup>2</sup>). En 2020, en cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, 10 de los 61 barrios de Barcelona superaron sus precios en 2020, 12 lo hicieron en 2019, 19 barrios lo hicieron en 2018 y siete lo hicieron en 2017. Tan solo el barrio de la La Verneda i la Pau (*Sant Martí*) no ha experimentado subidas desde su máximo en julio de 2015 (3.250 €/m<sup>2</sup>).

**Gráfico 11.**

**Precio medio de la vivienda de segunda mano en Barcelona**

(diciembre 2020)





**Anaïs López García**

 [anais.lopez@adevinta.com](mailto:anais.lopez@adevinta.com)

 620 66 29 26

 [InformeFotocasa](#)

 [@fotocasa](#)

 [Facebook.com/fotocasa](https://www.facebook.com/fotocasa)

 <https://research.fotocasa.es/>