

La vivienda en el año 2019



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

Sin lugar a duda, 2019 ha sido el año de la estabilización del mercado inmobiliario después de que en el año 2018 el sector viviera su mejor año tras la recuperación que se inició en 2014, cuando se comenzaron a detectar las primeras señales positivas que apuntaban a una reactivación. El pasado año 2018 se superó la barrera del medio millón de operaciones de compraventa y este 2019 todo apunta a que también se superará dicha cifra, después de 9 años con cifras por debajo de las 400.000 operaciones de compraventa. Sin duda, la recuperación económica, la creación de empleo y la consolidación de la financiación han permitido este panorama tan positivo. Claramente, el mercado de la vivienda se está estabilizando.

En 2019 hemos visto como la variación interanual del precio de la vivienda de segunda mano seguía creciendo con fuerza durante la primera mitad del año, con incrementos entre el 7% y el 8%, pero esta dinámica empezó a cambiar a partir de la segunda parte del año y los incrementos que se empezaron a registrar eran ya mucho más suaves hasta que el pasado mes de noviembre la variación interanual fue de apenas un 0,1%. Con este nuevo panorama encima de la mesa, se cierra 2019 con una caída anual del -1,3%, la primera que se registra después de 38 meses de subidas interanuales ininterrumpidas.

La caída de este 2019 nos devuelve a cifras interanuales de variación similares a las que vimos en 2007 (-1,1%) y muy lejos de caídas como las del 2009 (-10%) y 2012 (-10,5%). Así, este 2019 podemos decir que ha sido un año de moderación y estabilización de los precios, que esperamos que siga durante este 2020, con fluctuaciones en positivo y negativo de los precios, pero sin esperar grandes variaciones.

Cabe recordar, además, que el precio de la vivienda de segunda mano, aunque ha sufrido fuertes subidas estos últimos años, está todavía lejos de los precios de los años del boom y actualmente está un -37% por debajo del precio máximo, que se registró en abril de 2007 cuando llegó a los 2.952 €/m². Ahora, el precio medio en España se sitúa en los 1.846 €/m².

Los precios, no obstante, no se comportan de igual manera en todas las comunidades y los datos de Fotocasa muestran que el mercado de la vivienda sigue moviéndose a ritmos muy diferentes. Un caso concreto muy llamativo es el de Cataluña que, después de vivir unos años de intensas subidas en el precio de la vivienda de segunda mano, cierra este 2019 con una caída

del -5%, la más acusada de todas las comunidades autónomas. De hecho, ya hace meses que el precio de la vivienda en Cataluña está dando señales de agotamiento y lo que se espera para este 2020 es que los precios vayan descendiendo poco a poco y creemos que atrás hemos dejado, de momento, las grandes variaciones en el precio de la vivienda en Cataluña. Por su parte, la Comunidad de Madrid todavía continúa registrando fuertes incrementos en el precio de la vivienda de segunda mano. En concreto, cierra 2019 con una subida del 5,1% y creemos que lejos estamos todavía de ver caídas en los precios en esta región.

Lo mismo pasa con las islas, Baleares y Canarias, que encabezan el ranking de comunidades con subidas más acusadas en 2019, con un 9,9% y un 5,6%, respectivamente. Y en 2020 continuarán las subidas en estas zonas, aunque también esperamos que se empiecen a moderar y suavizar a lo largo del año.

En general, el mercado de la vivienda va a seguir dando claras muestras de moderación y estabilización con un crecimiento mucho más moderado al que vimos un año atrás. Además, la recuperación va a ser mucho más contenida porque la demanda del ciudadano español no acaba de despertar, tal y como muestran nuestros estudios.

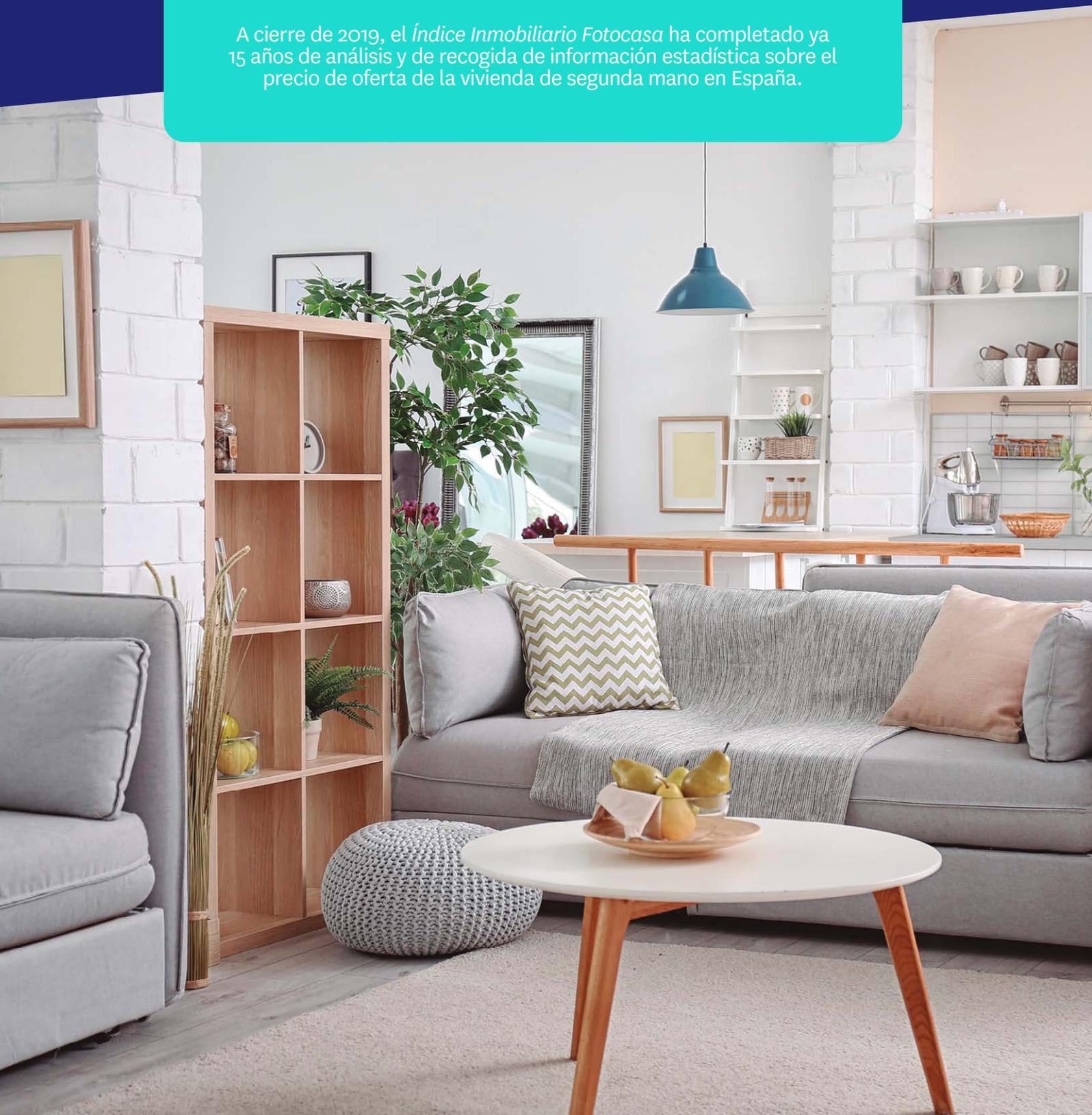


Ismael Kardoudi

Director de Estudios y Formación
de Fotocasa
@IsmaelKardoudi

La vivienda en el año 2019

A cierre de 2019, el *Índice Inmobiliario Fotocasa* ha completado ya 15 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 España

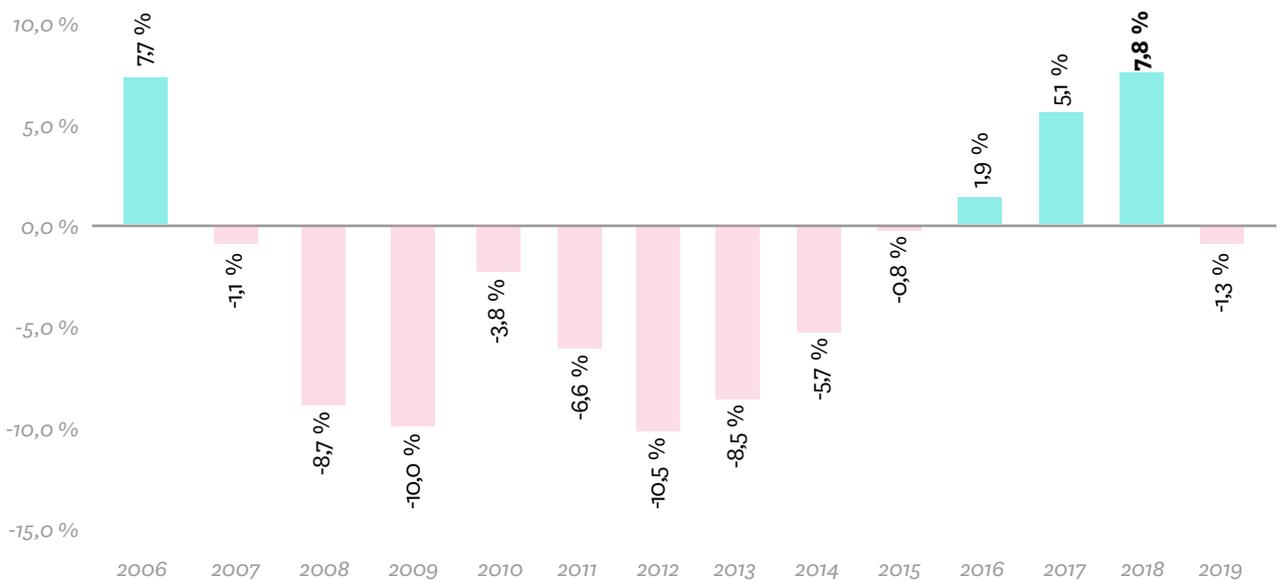
Variación anual

La variación anual del precio de la vivienda (*diciembre a diciembre*) desciende un $-1,3\%$ en 2019. Es el **primer descenso anual que experimenta el Índice Inmobiliario Fotocasa** después de tres años de subidas en cadena, de 2016 a 2018, y que se produjeron después

de nueve años de continuas caídas anuales, de 2007 a 2015. Así, la caída anual de este 2019 ($-1,3\%$) es la **décima registrada** en el Índice Inmobiliario Fotocasa en sus 15 años de análisis después del último descenso registrado en 2015 ($-0,8\%$).

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 ($1,2\%$).

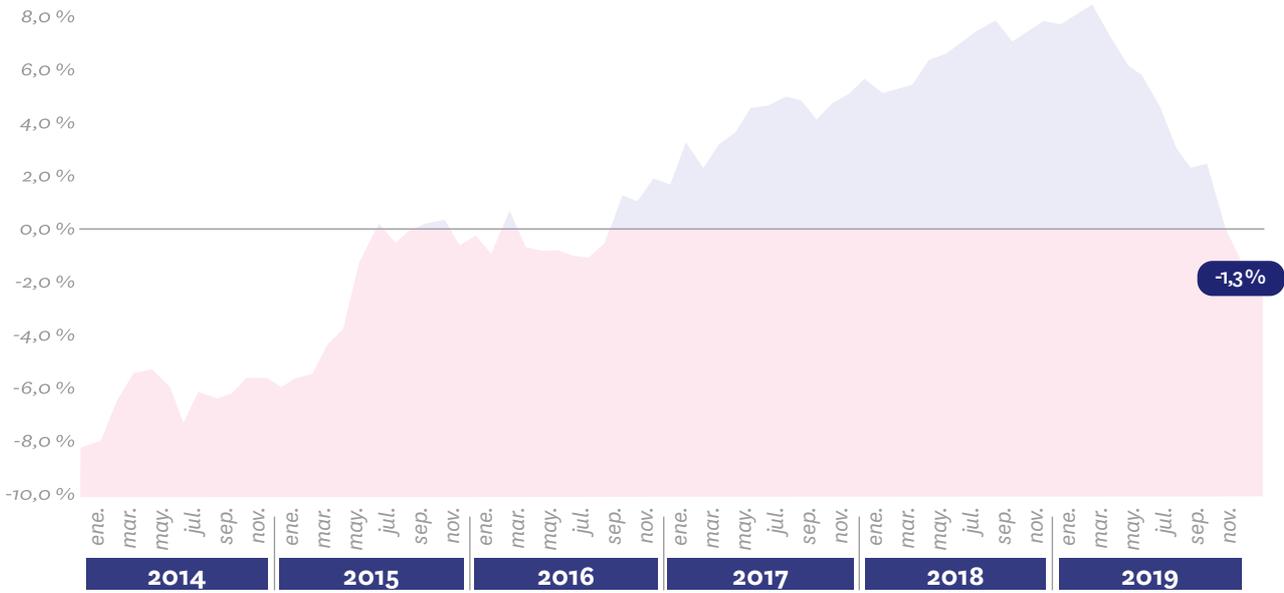
Si desde el 2016 hasta el 2018 todos los meses registraron datos interanuales positivos, en 2019 se registra el pri-

mer y único descenso registrado en diciembre ($-1,3\%$). Diciembre es el mes que rompe la cadena de 38 meses de incrementos interanuales (*desde octubre de 2015 hasta noviembre de 2019*).

El incremento interanual en 2019 ha ido bajando poco a poco mensualmente a partir del mes de abril. Ya desde el segundo semestre del año (*en julio con $4,6\%$*) ningún incremento superó el 5% y la última subida registrada fue en noviembre con un $0,1\%$.

Gráfico 2.

Variación interanual del precio medio de la vivienda 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 2019 hasta situarse en diciembre en los 1.846 euros/m² y nos devuelve a cifras de principios de 2013.

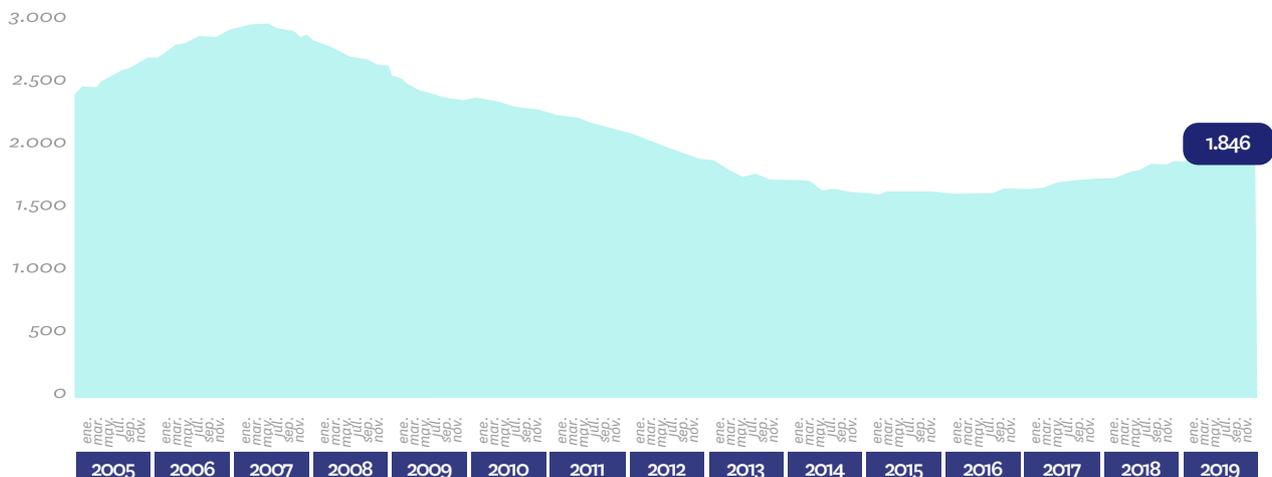
El *Índice Inmobiliario fotocasa* se inició en enero de 2005, con una base igual a 1.000, cuando el precio de la vivienda se situaba en 2.400 euros por metro cuadrado. Puesto que el precio medio a finales de 2019 es de 1.846 euros/m², el valor del índice se posiciona en 769 puntos.

El precio en 2019 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 -37%.

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

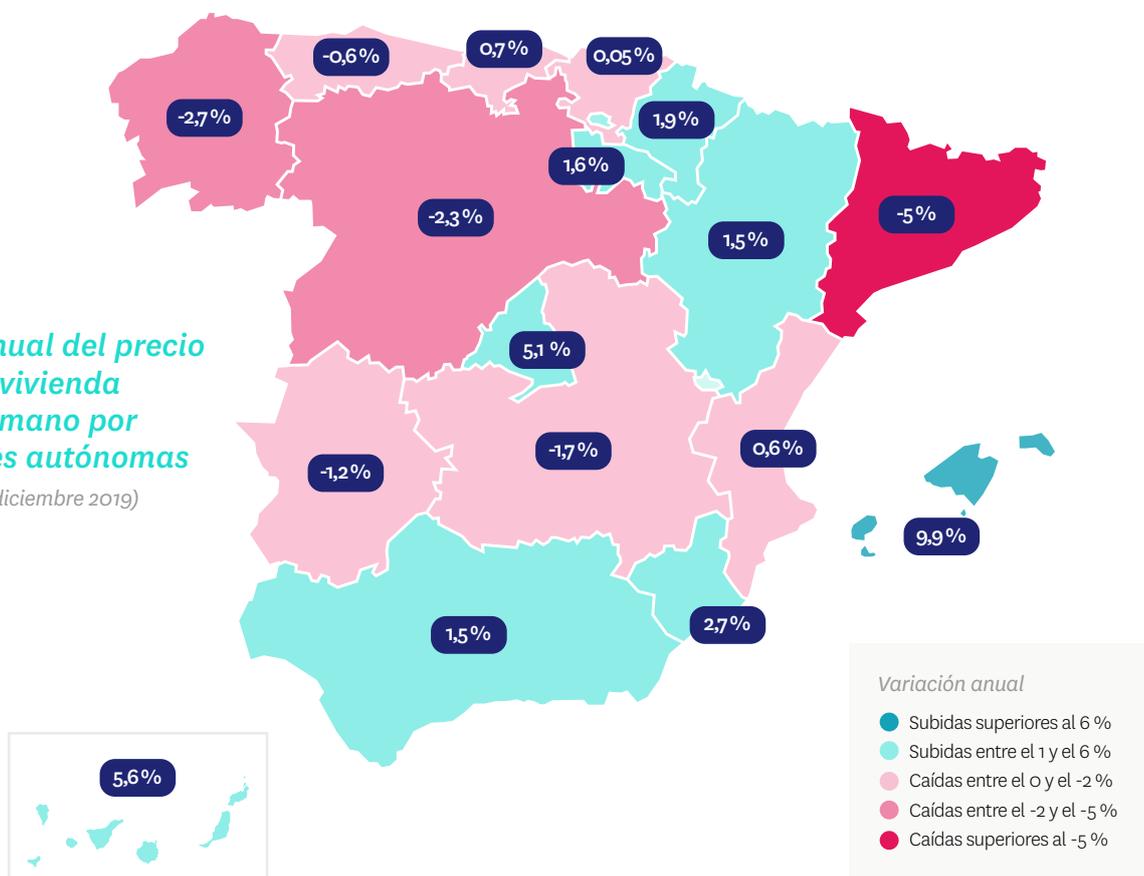
Una segunda aproximación más detallada del precio medio de la vivienda de segunda mano en España es la derivada de analizar la información en función de la comunidad autónoma. El precio medio de la vivienda de segunda mano se ha incrementado en 12 de las 17 comunidades autónomas analizadas. De esta manera, 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 2019, Baleares es la comunidad que más aumenta (9,9%), seguido de Canarias (5,6%), Madrid (5,1%), Región de Murcia (2,7%), Navarra (1,9%), La Rioja (1,6%), Aragón (1,5%), Andalucía (1,5%), Cantabria (0,7%), Asturias (0,6%), Comunitat Valenciana (0,6%) y País Vasco (0,05%). Baleares, Madrid y Andalucía encadenan su quinto año

de incrementos anuales, cada una. Mientras que 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 10% (apenas llegó al 9,9%). El resto de las Comunidades encadenan incrementos desde el 2015 (Andalucía y Madrid), 2016 (Canarias y Comunitat Valenciana) y 2017 (País Vasco, Aragón, La Rioja).

En el otro extremo, dos 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 2013. En este sentido, las caídas van desde el -1,2% de Extremadura al -5% de Cataluña.

Mapa 1.
Variación anual del precio medio de la vivienda de segunda mano por comunidades autónomas
(diciembre 2018 – diciembre 2019)



Precio de la vivienda por metro cuadrado

Aunque en general los precios absolutos por comunidades autónomas continúan presentando algunas caídas, cabe destacar que en los últimos meses 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 segundo año consecutivo, después de destronar a País Vasco tras 13 años monopolizando el primer puesto.

Así, Madrid, que supera después de ocho años los 3.000 euros/m² (desde 2010) se sitúa en el primer puesto del ranking de los más caros con 3.030 euros/m².

Le sigue País Vasco con un precio medio en diciembre de 2019 de 2.799 euros/m², Baleares con un precio medio de

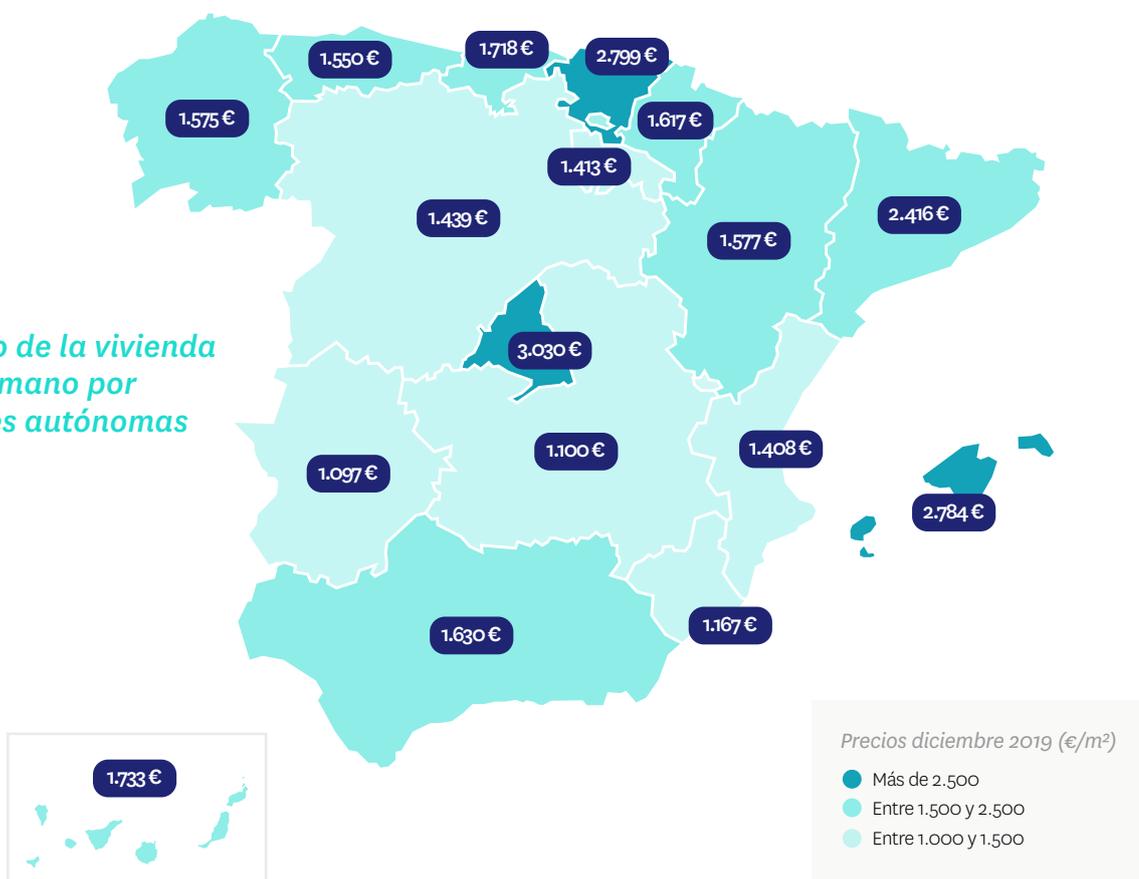
2.784 euros/m² y Cataluña con un precio medio de 2.416 euros/m², como las comunidades que lideran el ranking con los precios más altos.

Aunque los precios anteriormente comentados son superiores a la media nacional de 1.846 euros/m², no todos ellos superan dicha media en la misma medida. Madrid supera a la media nacional en un 64% y País Vasco en un 52%.

A cierre de 2019 (y como los últimos tres años), cuatro de las 17 comunidades autónomas superan el precio medio de la vivienda de segunda mano de 2.000 euros/m², cuando en 2005, eran 14 y en 2010 eran diez comunidades las que superaban dicha cifra.

Mapa 2.

Precio medio de la vivienda de segunda mano por comunidades autónomas

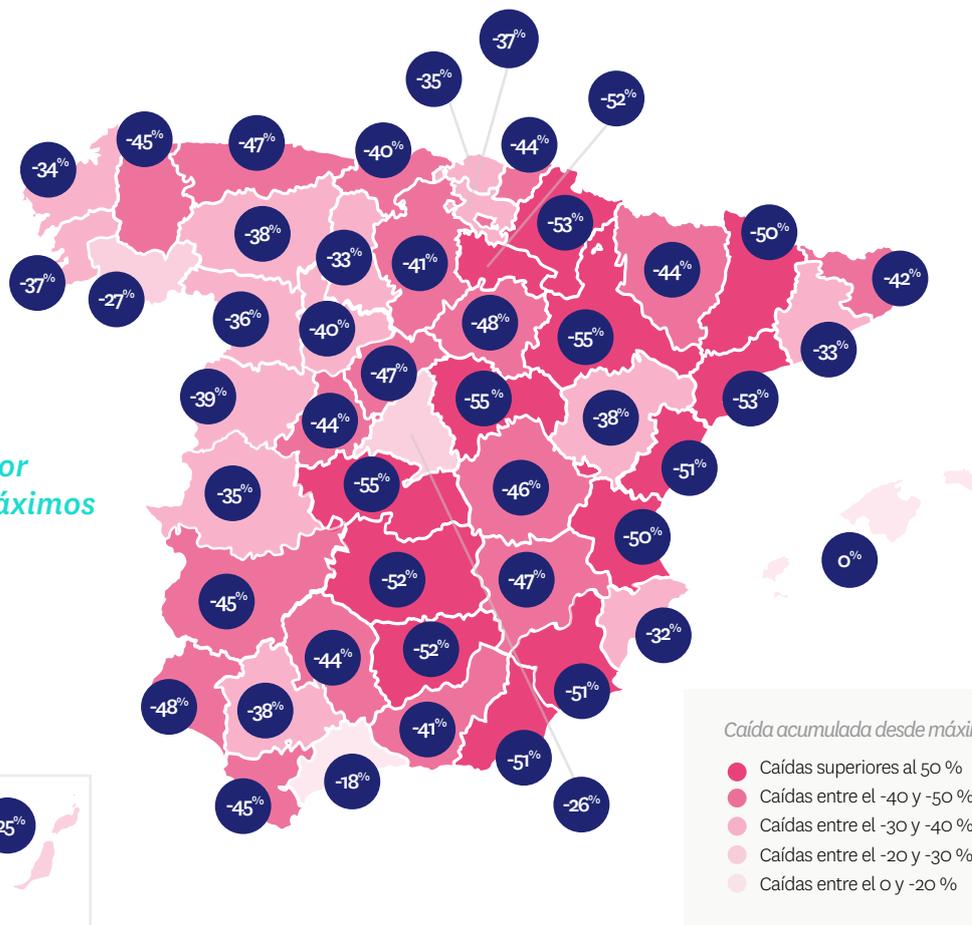


En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, a nivel de España, el precio de la vivienda de segunda mano se ha reducido un -37%. Por comunidades, La Rioja es la que más ha caído desde que registró el precio máximo en marzo de 2007, en concreto un -52%, seguido de Navarra (-52%), Castilla-La Mancha (-50%), Aragón (-49%) y Región de Murcia (-49%).

En cuanto a la variación acumulada desde el máximo registrado por provincias, Zaragoza, Guadalajara y Toledo son las que más han caído desde que alcanzaron el precio máximo en septiembre y diciembre de 2006 (*Zaragoza y Guadalajara*); y enero de 2007. En concreto, han reducido el precio un -55% las tres provincias en los últimos años. Le siguen con un descenso mayor al -50%: Tarragona (-53%), Navarra (-53%), La Rioja (-52%), Jaén (-52%), Ciudad Real (-52%), Almería (-51%), Murcia (-51%), Castellón (-51%), Valencia (-50%) y Lleida (-50%). En total, en 13 provincias ha descendido el precio más de un 50% desde que alcanzaran el precio máximo.

En el otro extremo, las provincias con descensos por debajo del -30% son: Santa Cruz de Tenerife con una caída del -16%. Le sigue Málaga (-18%), Las Palmas (-25%), Madrid (-26%) y Ourense (-27%).

Illes Balears es única provincia de toda la serie histórica que ha superado su precio máximo en dos ocasiones, en noviembre (2.776 euros/m²) y diciembre de 2019 (2.784 euros/m²).



Mapa 5.

Caída acumulada por provincias desde máximos



Precio de la vivienda por metro cuadrado

Las cinco provincias españolas con el precio medio de la vivienda más elevado en 2019 serían las mismas desde hace tres años, aunque el orden haya cambiado.

Así, Madrid en 2019 da un salto del tercer puesto de 2018 al primero, y se coloca a la cabeza del ranking, después de que Guipúzcoa monopolizara el primer lugar por 11 años consecutivos, desde 2008 hasta 2018. De esta manera, el precio de la vivienda en venta en Madrid se sitúa en 3.030 euros/m², llegando a superar los 3.000 euros/m² con los que se situaba desde el 2005 hasta el 2009 en la provincia.

Guipúzcoa con 3.002 se coloca en el segundo puesto de las provincias más caras para comprar una vivienda en 2019. Le siguen, Barcelona en el tercer puesto por segundo año consecutivo con 2.953 euros/m², lugar que no ocupaba desde 2006.

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 2.791 euros/m² en diciembre de 2019. Por otro lado, Illes Balears en 2005 ocupaba un digno puesto número 17 en el ranking, en 2010 el puesto diez y desde el año 2016 ocupa un privilegiado quinto puesto.

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, y en 2010 un total de 376 municipios, a cierre de 2019 han sido un total de 807. 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)

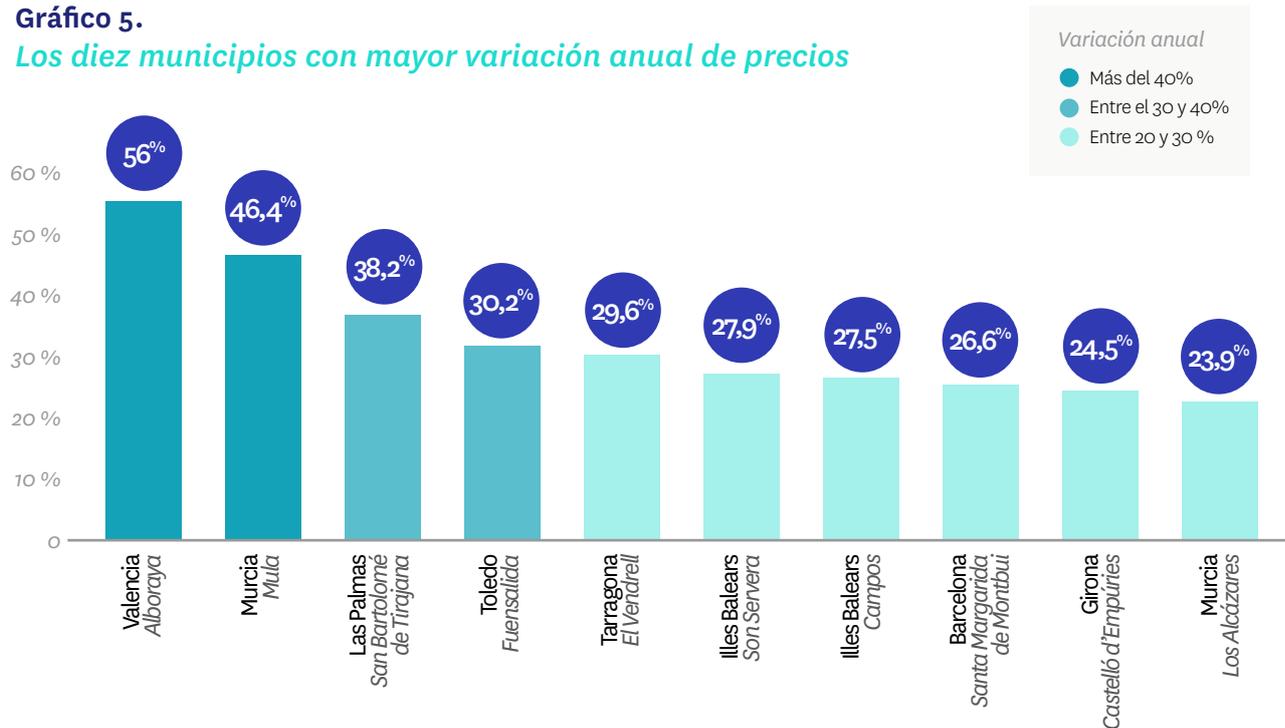
En términos de variación anual, la tendencia observada en los municipios españoles estudiados es la del incremento del precio y se dejan atrás los descensos recogidos en informes anteriores. Así, los municipios que en 2019 incrementan el precio de la vivienda de segunda mano son 444 y 284 descienden 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 2018 el precio se incrementó 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 Alboraya, en Valencia, que aumenta un 56%; seguido de Mula, Murcia, que sube un 46,4%; San Bartolomé de Tirajana, en Las Palmas, que sube un 38,2% y Fuensalida, Toledo, que incrementa el precio un 30,2%. En cuanto a las caídas más destacadas a cierre de 2019, destacan los descensos de Oliva (Valencia) que cae un -26,6%, Mojácar en Almería (-24,7%), Chiva en Valencia (-21,8%), Piélagos, en Cantabria (-19,3%) y Esplugues de Llobregat, en Barcelona (-17,9%), entre otros municipios.

Gráfico 5.

Los diez municipios con mayor variación anual de precios

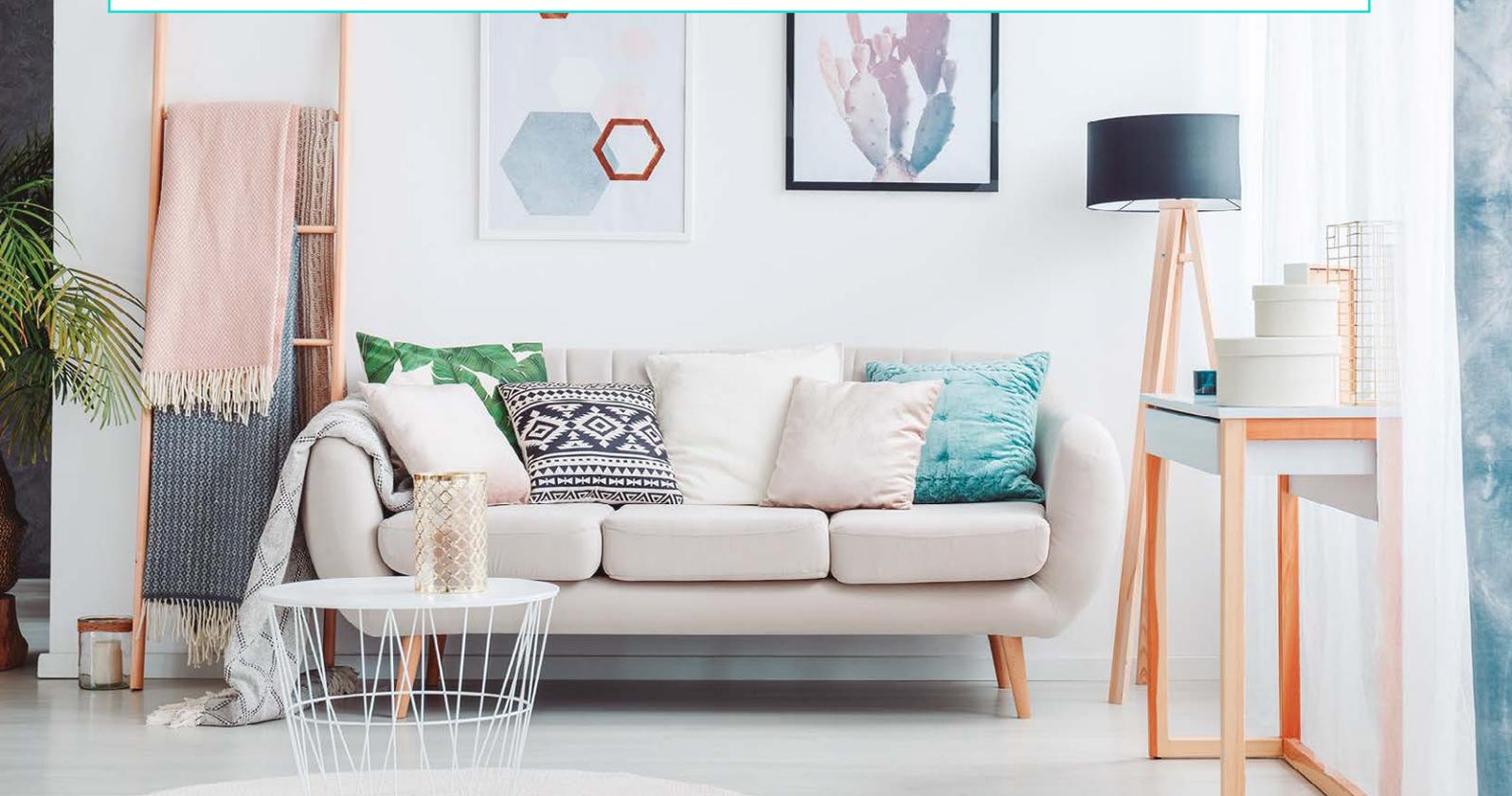
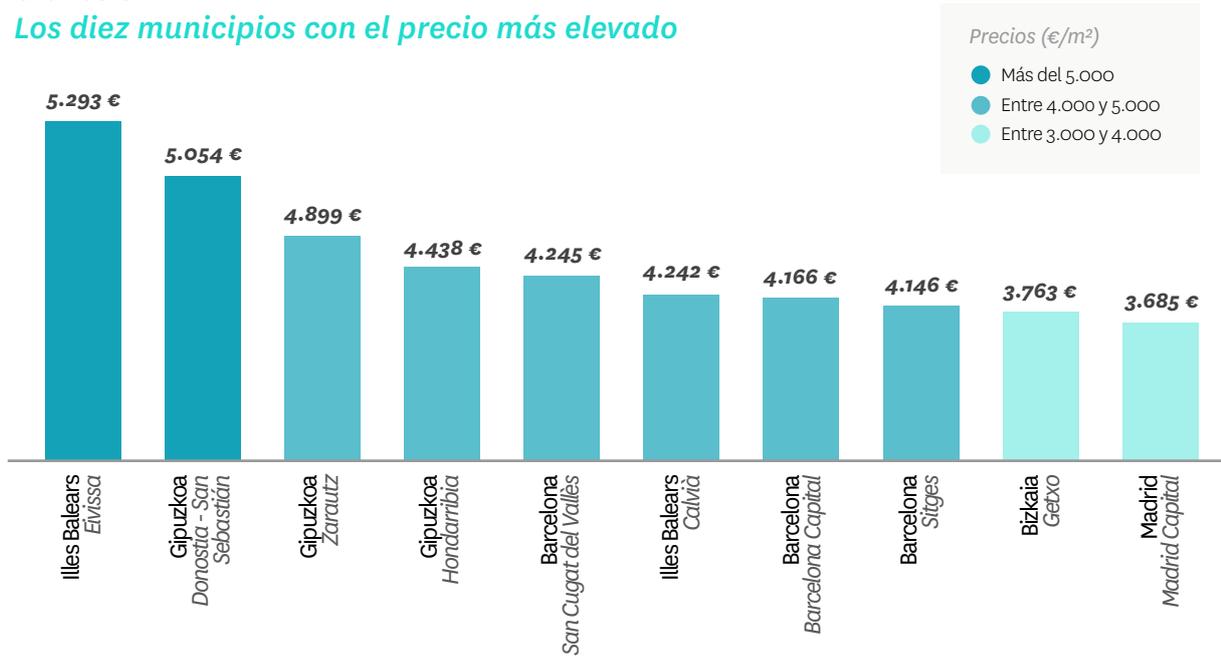


Precio de la vivienda por metro cuadrado (*Todos los municipios*)

La observación del precio de la vivienda en términos absolutos y no de variación arroja ciertas consideraciones relevantes. Eivissa es el municipio más caro con 5.293 euros/m². Le siguen Donostia - San Sebastián (5.054 euros/m²), Zarautz (4.899 euros/m²) y Hondarribia (4.438 euros/m²). Desde el 2006, el ranking de los cuatro municipios más caros de España lo han ocupado municipios vascos y catalanes.

En el otro extremo, Benicull de Xúquer es el municipio más barato para comprar una vivienda de segunda mano. En concreto cuesta 564 euros/m², seguido de Caudete en Albacete (578 euros/m²), L'Olleria en Valencia (593 euros/m²), Malagón en Ciudad Real (609 euros/m²) y Masalavés en Valencia (626 euros/m²).

Gráfico 6.
Los diez municipios con el precio más elevado



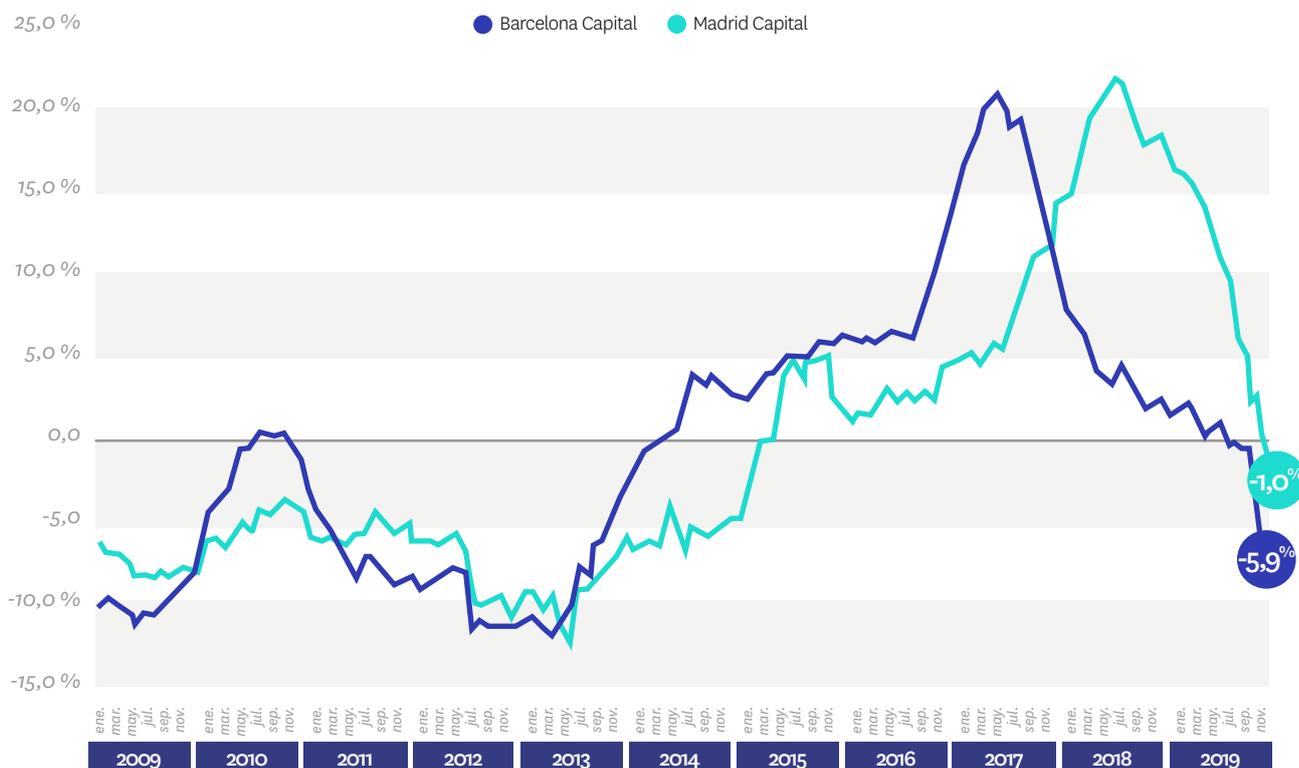
Los municipios de Madrid y Barcelona

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 2019 con un descenso anual de un -1% (en 2018 lo hizo con un incremento del 18,7%) respecto al año anterior, después de encadenar cuatro subidas anuales (desde el 2015 hasta el 2018). Mientras, en el caso de Barcelona la variación anual cae un -5,9% respecto a 2018, después de cinco años seguidos de subidas anuales. Estos datos negativos rompen con la tendencia interanual (mes a mes) que se ha venido dando a lo largo de estos últimos cinco años.

Respecto a los precios, la ciudad de Barcelona se sitúa en diciembre en 4.166 euros/m² y en el caso de Madrid el precio medio se sitúa en 3.685 euros/m². De hecho, Barcelona se encuentra actualmente un 126% por encima de la media nacional y en el caso de Madrid está un 100% por encima.

En cuanto al precio máximo, Barcelona registró su máximo en diciembre de 2007 cuando alcanzó los 5.378 euros/m² y en el caso de Madrid lo hizo en agosto de 2007 con un precio de 4.523 euros/m². Actualmente el precio de la vivienda de segunda mano se encuentra en un -23% por debajo del precio máximo en Barcelona y en un -19% 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 2019 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 1.846 euros/m². La diferencia entre este precio medio y el más caro en la capital se produce en el distrito de Salamanca que es superior a la media nacional en un 241%, al situar el precio medio en 6.286 euros/m².

A cierre de 2019 el precio se incrementa anualmente en 18 distritos de los 21 distritos de la capital. Es a partir de

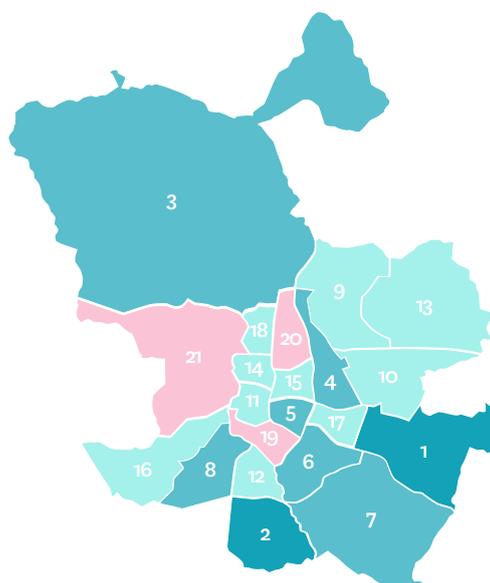
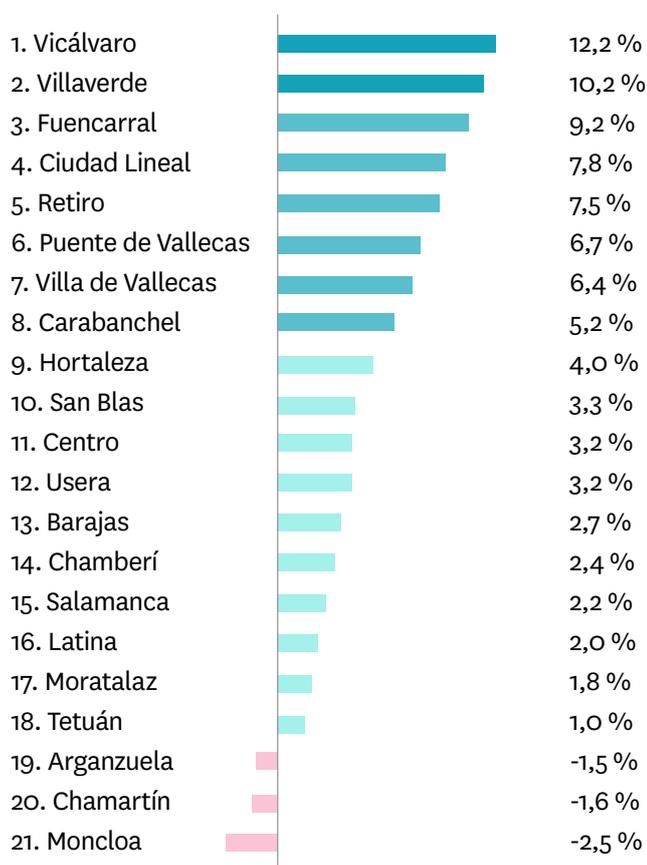
2016 que el panorama cambia sensiblemente y el precio se incrementa anualmente en todos los distritos. En 2014 ningún distrito incrementó el precio y los primeros síntomas de recuperación se divisaron en los precios de 2015, con subidas en 13 de los 21 distritos de Madrid.

Así, el aumento anual más significativo se produce en el distrito de Vicálvaro (12,2%), seguido de Villaverde (10,2%), Fuencarral (9,2%), Ciudad Lineal (7,8%), Retiro (7,5%) y Puente de Vallecas (6,7%).

Mapa 7.

Variación anual del precio medio de segunda mano en Madrid

(diciembre 2018 – diciembre 2019)



Variación anual

- Subidas superiores al 10 %
- Subidas entre el 5 y el 10 %
- Subidas entre el 0 y el 5 %
- Caídas entre el 0 y el -3 %

Los cinco distritos madrileños con el precio medio de la vivienda más elevado en 2019 serían 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 6.286 €/m² después de incrementar anualmente un 2,2%. Le sigue como segundo más caro el distrito de Chamberí, cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2019 en 5.513 €/m². En tercera y cuarta posición se encuentra el distrito de Centro (5.266 €/m²) y Chamartín (5.174 €/m²).

En el otro extremo, Villaverde es el barrio más económico con un valor medio de la vivienda de 1.956 €/m² y registra un incremento en el precio de la vivienda de un 10,2% respecto a 2018. Le sigue el distrito de Puente de Vallecas (2.051 €/m²), Usera (2.207 €/m²) y Carabanchel (2.316 €/m²).

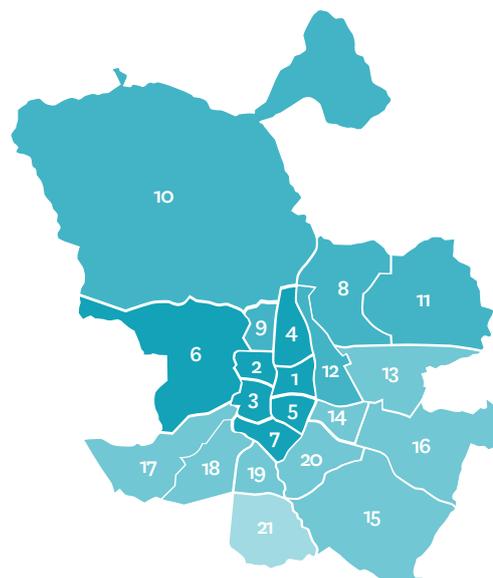
En 2019, en cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, 20 de los 21 distritos de Madrid superaron sus precios. Tan solo el distrito de Chamartín no ha experimentado importantes subidas en 2019 y tampoco ha superado su valor máximo alcanzado en diciembre de 2018 (5.259 €/m²).

Mapa 8.

Precio medio de la vivienda de segunda mano en Madrid

(diciembre 2019)

1. Salamanca	6.286 €
2. Chamberí	5.513 €
3. Centro	5.266 €
4. Chamartín	5.174 €
5. Retiro	5.109 €
6. Moncloa	4.236 €
7. Arganzuela	4.110 €
8. Hortaleza	3.870 €
9. Tetuán	3.843 €
10. Fuencarral	3.770 €
11. Barajas	3.418 €
12. Ciudad Lineal	3.310 €
13. San Blas	2.677 €
14. Moratalaz	2.573 €
15. Villa de Vallecas	2.529 €
16. Vicalvaro	2.523 €
17. Latina	2.487 €
18. Carabanchel	2.316 €
19. Usera	2.207 €
20. Puente de Vallecas	2.051 €
21. Villaverde	1.956 €



Precios diciembre 2019 (€/m²)

- Más de 4.000
- Entre 3.000 y 4.000
- Entre 2.000 y 3.000
- Entre 1.500 y 2.000



Barcelona Capital

En Barcelona capital en diciembre de 2019 son 10 los distritos estudiados en el presente informe. Todos de los distritos de la ciudad condal superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 1.846 euros/m². 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 204%, y se sitúa en los 5.605 euros/m².

En lo referente a la variación anual del precio se puede observar al concluir el año 2019 que en Barcelona el

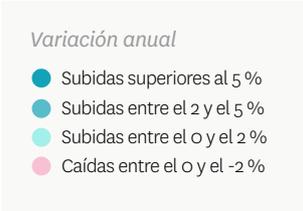
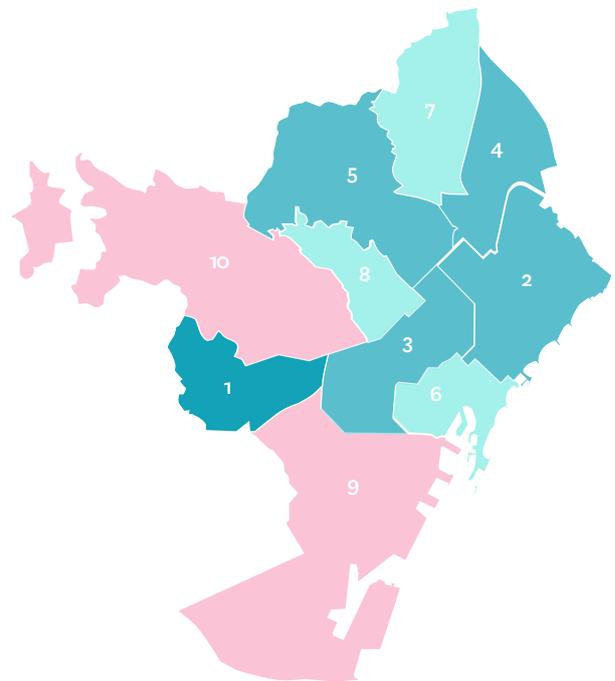
precio se incrementa en ocho distritos de la ciudad condal. Cabe destacar que en menos de cuatro años el panorama ha cambiado por completo en Barcelona: a finales de 2013 se incrementaba el precio en un distrito, en 2014 lo hizo en seis, en 2015 subió en nueve de los 10 distritos, en 2016 y 2017 todos los distritos experimentaron subidas y en 2018 subió en ocho. Las variaciones positivas anuales van desde el 0,2% de Gràcia al 7,5% de Les Corts. En cuanto a los distritos con descensos interanuales, Sants - Montjuïc ha descendido un -0,2% y Sarrià - Sant Gervasi un -0,3%.

Mapa 9.

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

(diciembre 2018 - diciembre 2019)

1. Les Corts	7,5 %
2. Sant Martí	3,2 %
3. Eixample	2,5 %
4. Sant Andreu	2,2 %
5. Horta - Guinardó	2,2 %
6. Ciutat Vella	0,7 %
7. Nou Barris	0,3 %
8. Gràcia	0,2 %
9. Sants - Montjuïc	-0,2 %
10. Sarrià - Sant Gervasi	-0,3 %



Los cinco distritos barceloneses con el precio medio de la vivienda más elevado en 2019 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 5.605 €/m². Les Corts es el segundo distrito más caro con un precio de 5.282 euros/m², le siguen Eixample (5.274 €/m²), Ciutat Vella (4.675 €/m²) y Gràcia (4.596 €/m²).

A cierre de 2019, los tres distritos más caros de la capital catalana han superado los 5.000 €/m² y tan solo

el distrito de Nou Barris se encuentra por debajo de los 2.000 €/m². En el otro extremo, Nou Barris es el distrito catalán más barato con un precio medio de 2.644 €/m². Le sigue Sant Andreu (3.293 €/m²) y Horta - Guinardó (3.306 €/m²).

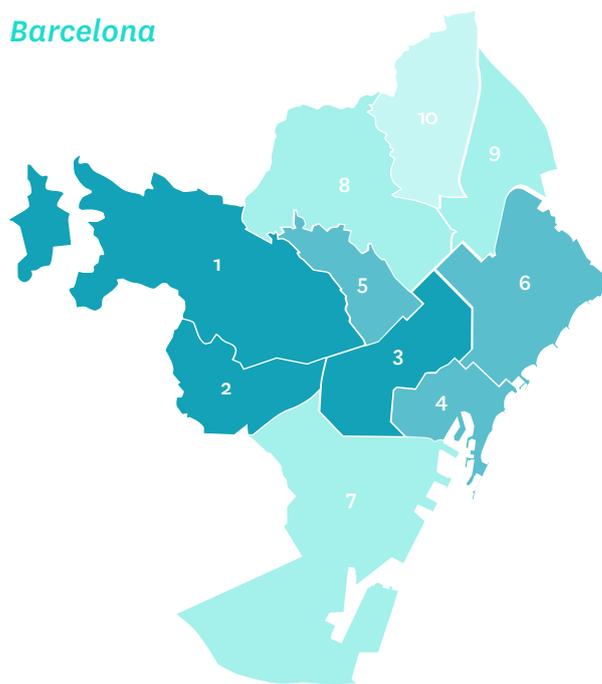
En 2019, en cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, seis de los diez distritos de Barcelona superaron sus precios.

Mapa 10.

Precio medio de la vivienda de segunda mano en Barcelona

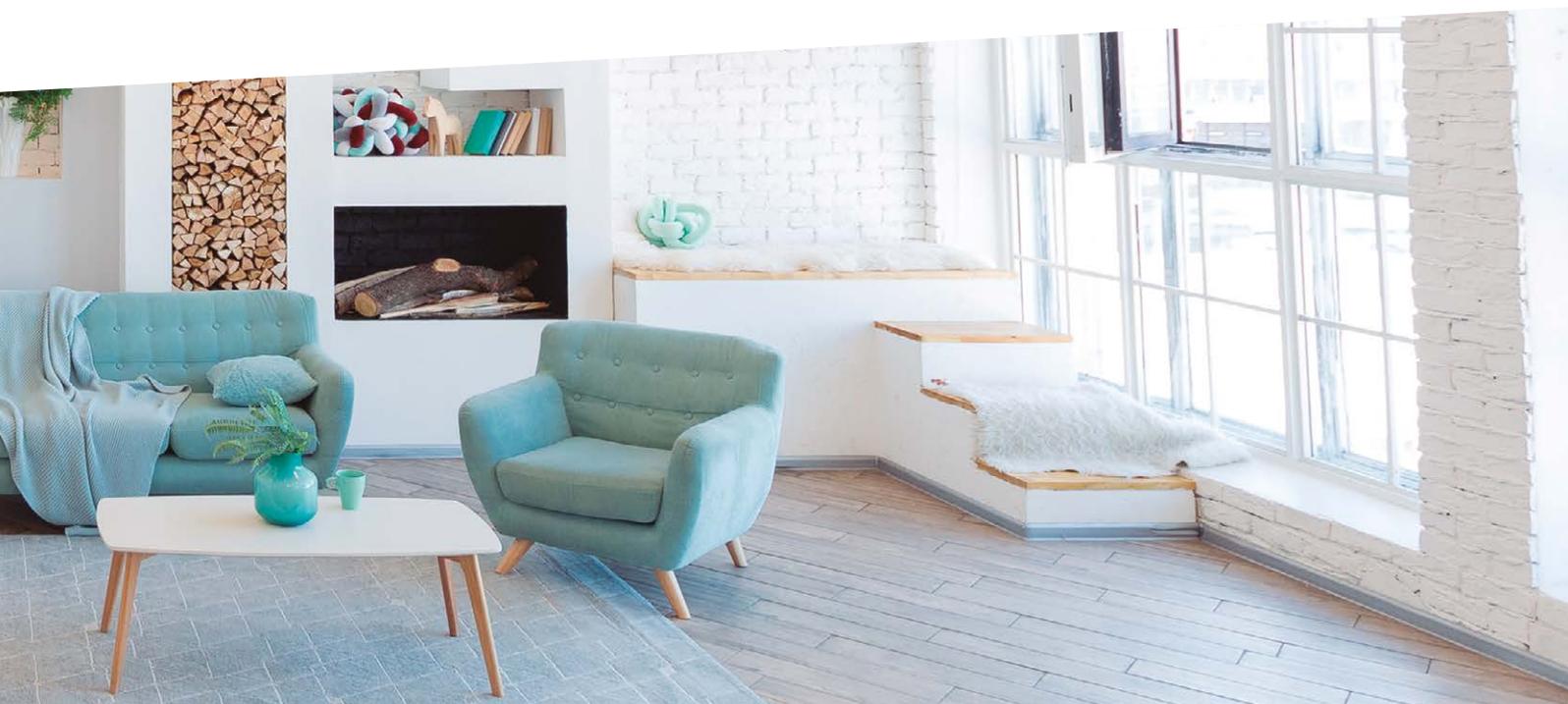
(diciembre 2019)

1. Sarrià - Sant Gervasi	5.605 €
2. Les Corts	5.282 €
3. Eixample	5.274 €
4. Ciutat Vella	4.675 €
5. Gràcia	4.596 €
6. Sant Martí	4.250 €
7. Sants - Montjuïc	3.871 €
8. Horta - Guinardó	3.306 €
9. Sant Andreu	3.293 €
10. Nou Barris	2.644 €



Precios diciembre 2019 (€/m²)

- Más de 5.000
- Entre 4.000 y 5.000
- Entre 3.000 y 4.000
- Entre 2.000 y 3.000



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 102 barrios y en Barcelona 55.



Madrid capital

En Madrid capital en diciembre de 2019 son 102 los barrios estudiados en el *Índice Inmobiliario fotocasa*. De los 102 barrios, 99 superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 1.846 euros/m². La diferencia entre este precio medio y el más caro en la capital se produce en el barrio de Recoletos que es superior a la media nacional en un 386 %, al situar el precio medio en 8.976 euros/m².

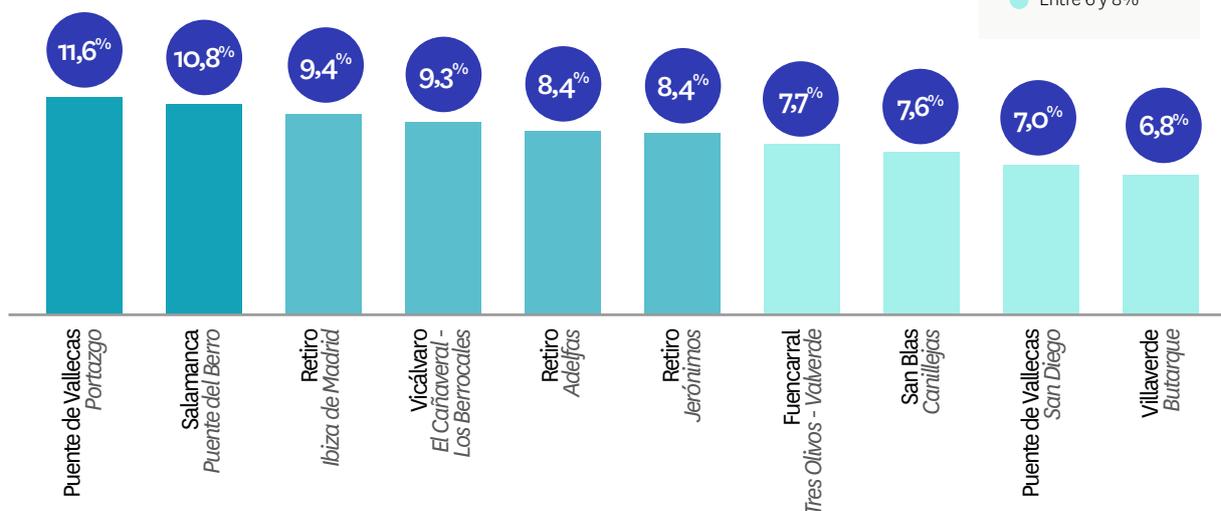
A cierre de 2019, el precio sube en 48 de los 102 barrios de la capital con precio. En 2016 el precio anual subió en 88 barrios y en 2017 y 2018 en 80 barrios.

Es a partir de 2019 cuando el panorama cambia y el precio solo se incrementa en 48 barrios y desciende el precio en 36 barrios en diciembre.

Así, el aumento anual más significativo se produce en el barrio de Portazgo, en el distrito de Puente de Vallecas (11,6 %), seguido de Fuente del Berro, en el distrito de Salamanca (10,8 %). Por otro lado, el barrio con mayor descenso anual es Ciudad Universitaria, en el distrito de Moncloa con una caída del -15,1 %.

Gráfico 8.

Variación anual del precio medio de la vivienda de segunda mano en Madrid (diciembre 2018 – diciembre 2019)



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 8.976 €/m² después de incrementarse anualmente un 5,4 %. Le sigue como segundo más caro el barrio de Castellana (*distrito de Salamanca*), cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2019 en 7.381 €/m².

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

de 1.610 €/m². Le sigue el barrio de Entrevías en Puente de Vallecas (1.649 €/m²), Los Ángeles en Villaverde (1.831 €/m²) y Orcasitas en Usera (1.934 €/m²).

En 2019, en cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, 79 de los 102 barrios de Madrid superaron sus precios en 2019 y 21 barrios lo hicieron en 2018. Tan solo los barrios de Sol (*Centro*) y Niño Jesús (*Retiro*) no han experimentado subidas desde sus máximos en junio de 2015 (5.963 €/m²) y en agosto de 2017 (5.478 €/m²), respectivamente.

Gráfico 9.

Precio medio de la vivienda de segunda mano en Madrid (diciembre 2019)





Barcelona

capital

En Barcelona capital en diciembre de 2019 son 55 los barrios estudiados en el *Índice Inmobiliario fotocasa*. Todos los barrios superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 1.846 euros/m². La diferencia entre este precio medio y el más caro en la capital se produce en el barrio de Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou que es superior a la media nacional en un 309 %, al situar el precio medio en 7.543 euros/m².

A cierre de 2019, el precio sube en 20 barrios de los 51 de la capital con variación anual. En 2016 el precio anual subió en 43 barrios, en 2017 en 42 y 2018 en 27 barrios.

Es a partir de 2018 cuando el panorama cambia y el número de barrios con descenso es de 22 en 2018 y de 31 barrios en 2019.

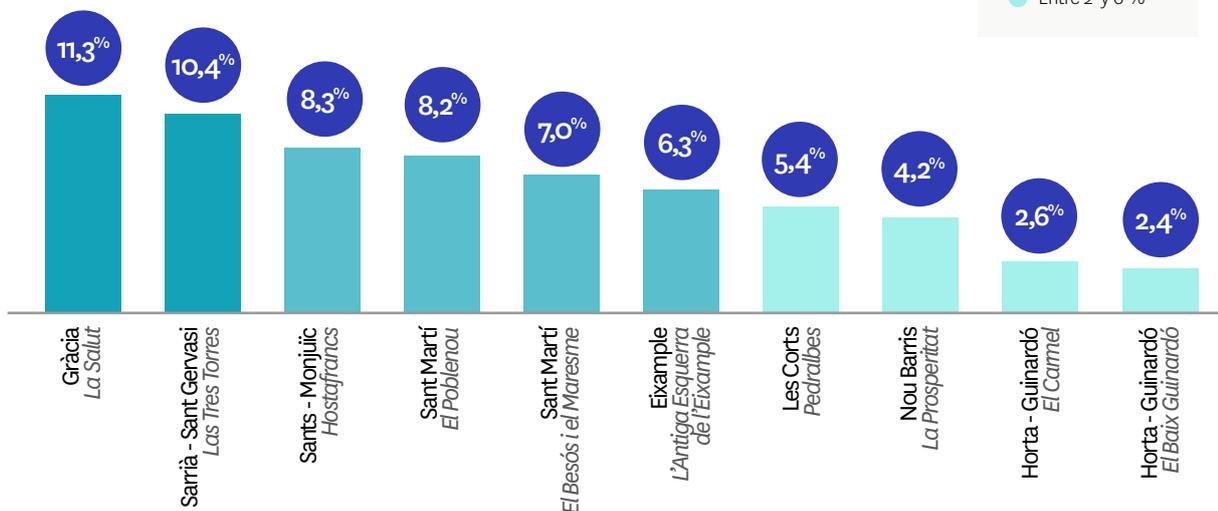
Así, el aumento anual más significativo se produce en el barrio de La Salut en el distrito de Gràcia (11,3 %), seguido de Les Tres Torres en el distrito de Sarrià - Sant Gervasi (10,4 %). Por otro lado, el barrio con mayor descenso anual es Sarrià en el distrito Sarrià - Sant Gervasi con una caída del -16,5 %.

Gráfico 10.

Variación anual del precio medio de la vivienda de segunda mano en Barcelona (diciembre 2018 - diciembre 2019)

Variación anual

- Más del 10%
- Entre 6 y 10 %
- Entre 2 y 6 %



En cuanto a los precios, el barrio de Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou (*distrito de Sant Martí*) encabeza la lista de la capital como barrio más caro para comprar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 7.543 €/m² después de descender anualmente un -1,7%. Le sigue como segundo más caro el barrio de Pedralbes (*distrito de Les Corts*), cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2019 en 6.434 €/m².

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

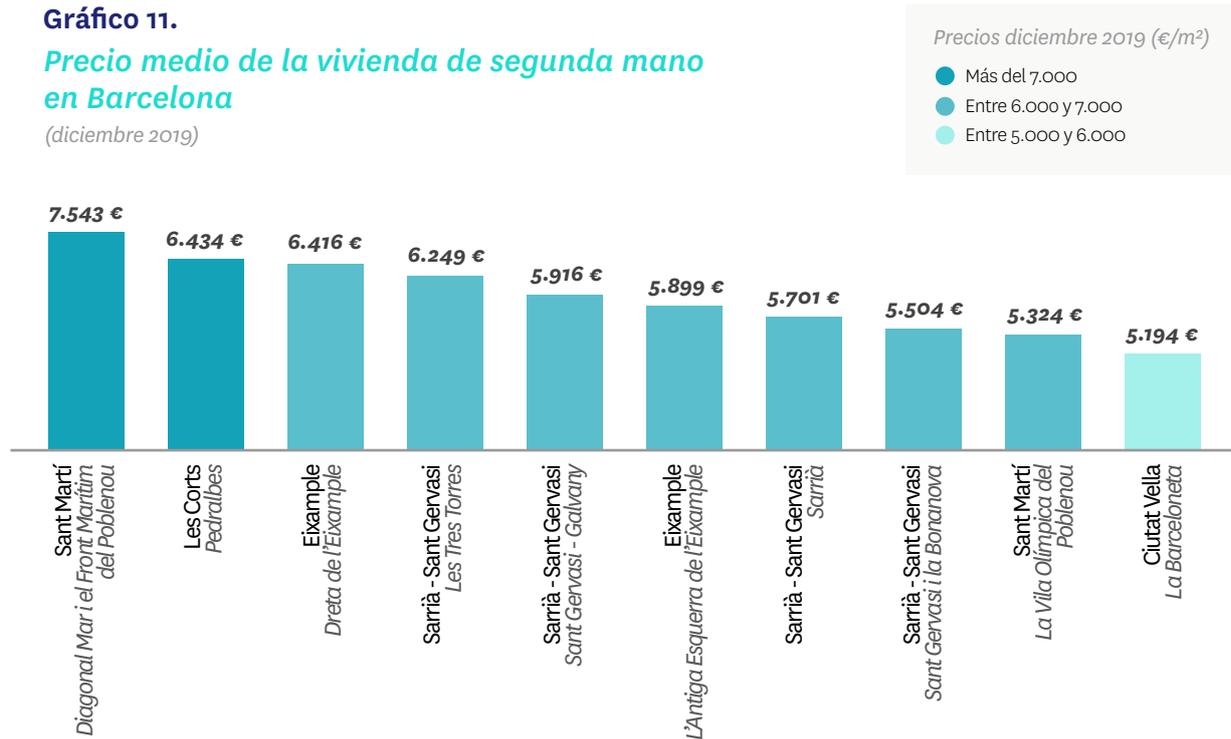
2.002 €/m². Le sigue los barrios de Nou Barris de Les Roquetes (2.137 €/m²), El Turó de la Peira (2.483 €/m²) y Verdum (2.592 €/m²).

En 2019, en cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, 20 de los 55 barrios de Barcelona superaron sus precios en 2019, 24 barrios lo hicieron en 2018 y 10 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 (2.796 €/m²).

Gráfico 11.

Precio medio de la vivienda de segunda mano en Barcelona

(diciembre 2019)





Anaïs López García

 anais.lopez@scmspan.com

 620 66 29 26

 [InformeFotocasa](#)

 [@fotocasa](#)

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

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