

ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

Los madrileños y barceloneses recortan su presupuesto para comprar una vivienda un -2,17% y un -3% después del confinamiento

- Disminuye un -2,24% el presupuesto medio destinado a la compra de una vivienda de segunda mano en los municipios de la provincia de Madrid y un -2,6% en los municipios de la provincia de Barcelona en los últimos 3 meses
- En el trimestre posterior al confinamiento, las casa-chalé han sido las que han visto reducir más su presupuesto en las viviendas contactadas en Madrid capital, un -13%; mientras que en Barcelona capital los apartamentos son los que más han caído, un -16,2%

Madrid, 14 de diciembre de 2020

El presupuesto destinado a comprar una vivienda de segunda mano situada en la ciudad de Madrid ha caído un -2,17% y un -3% en la ciudad de Barcelona en el tercer trimestre de 2020 respecto al trimestre anterior. También ha descendido en los últimos tres meses el presupuesto medio destinado para las viviendas situadas en los municipios de la provincia de Madrid un -2,24% y un -2,6% en los municipios de la provincia de Barcelona, según el estudio "**Influencia de la pandemia en la demanda de vivienda**", basado en el precio medio de los contactos de las viviendas realizados en los municipios que conforman la provincia de Madrid y Barcelona, durante y después del confinamiento (de abril a septiembre de 2020), y comparado con los datos del portal inmobiliario [Fotocasa](#) en el mismo periodo de 2019.

% Variación del presupuesto interanual y trimestral en Madrid capital y provincia

Capital/provincia	% Interanual del precio de viviendas contactadas de abr.- sep. de 2020	% Trimestral del precio de viviendas contactadas del 3T vs 2T 2020
Madrid capital	18,2%	-2,17%
Madrid resto de municipios	5,5%	-2,24%

Si comparamos el presupuesto medio de una vivienda de los últimos seis meses estudiados (segundo y tercer trimestre de 2020), con el presupuesto medio del mismo periodo del año anterior (2019), vemos que el precio medio total de las viviendas contactadas en ese periodo en la ciudad de Madrid sube un 18,2%, mientras que en los municipios que forman parte de la provincia, el presupuesto se incrementa un 5,5%.

“Es posible que los españoles estén empezando a intentar destinar menos presupuesto a la compra de vivienda viendo que, en general, los precios están cayendo levemente en varias ciudades españolas. Además, este hecho se une a que por primera vez en cuatro años los españoles piensan que la idea de que estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria esté perdiendo fuerza. Es un cambio importante en la mentalidad de los españoles que están empezando a notar cierta contención en los precios de compra”, explica Anaís López, directora de Comunicación de [Fotocasa](#).

% Variación del presupuesto en Barcelona capital y provincia

Capital/provincia	% Interanual del precio de viviendas contactadas de abr.- sep. de 2020	% Trimestral del precio de viviendas contactadas del 3T vs 2T 2020
Barcelona capital	5,3%	-3,0%
Barcelona resto de municipios	2,5%	-2,6%

Si comparamos el presupuesto medio de una vivienda de los últimos seis meses estudiados (segundo y tercer trimestre de 2020), con el presupuesto medio del mismo periodo del año anterior (2019), vemos que el precio medio total de las viviendas contactadas en ese periodo en la ciudad de Barcelona subía un 5,3%, mientras que en los municipios que forman parte de la provincia, el presupuesto se incrementaba un 2,5%.

¿En qué tipología de vivienda varía más el presupuesto en Madrid?

Respecto a los tipos de vivienda en la ciudad de Madrid, la variación trimestral (tercer trimestre respecto al segundo del año 2020) del **presupuesto ha descendido en las casas-chalés (-13%), en los pisos (-9,4%)**, en los dúplex (-8,3%), en las casas adosadas (-4,4%) y en los apartamentos (-4,1%). Por otro lado, los precios medios de los tipos de viviendas que han experimentado un incremento de presupuesto son: fincas rústicas (10,7%), plantas bajas (5,2%), áticos (4%), lofts (3,5%) y estudios (1,5%).

Mientras, en los municipios de la **provincia de Madrid, el precio medio de las viviendas contactadas en el tercer trimestre ha caído en los estudios (-17,1%)**, en los apartamentos (-6%), en los áticos (-4,1%), en los pisos (-3,7%), en los dúplex (-3,5%), en las casa-chalés (-2,4%), en las casas adosadas (-1,9%) y en las plantas bajas (-0,9%). Por otro lado, el presupuesto para las viviendas ha crecido un 6,5% para las fincas rústicas y un 1,2% para los lofts.

% Variación del presupuesto por tipología de vivienda

Tipo de vivienda	% Interanual del precio de viviendas contactadas de abr.-sep. de 2020 - Madrid capital	% Interanual del precio de viviendas contactadas de abr.-sep. de 2020 - Municipios de Madrid	% Trimestral del precio de viviendas contactadas del 3T vs 2T 2020 - Madrid capital	% Trimestral del precio de viviendas contactadas del 3T vs 2T 2020 - Municipios de Madrid
Casa-Chalés	13,9%	1,3%	-13,0%	-2,4%
Piso	-15%	2,3%	-9,4%	-3,7%
Dúplex	4,1%	1,1%	-8,3%	-3,5%
Casa adosada	-0,8%	2,2%	-4,4%	-1,9%
Apartamento	1,5%	1,9%	-4,1%	-6,0%
Estudio	-1,9%	-8,5%	1,5%	-17,1%
Loft	0,1%	-9,8%	3,5%	1,2%
Ático	3,3%	7,0%	4,0%	-4,1%
Planta baja	10,9%	17%	5,2%	-0,9%
Finca rústica	187%	28%	10,7%	6,5%

En relación con los **tipos de vivienda en la ciudad de Madrid, entre abril y septiembre de 2020** (durante y después del confinamiento) el presupuesto destinado a la compra de una vivienda se incrementó en las fincas rústicas (187%), en las casa-chalés (13,9%), en las plantas bajas (10,9%), en los dúplex (4,1%), en los áticos (3,3%), en los apartamentos (1,5%) y en los lofts (0,1%). Por otro lado, el tipo de vivienda en la que más se reducen los presupuestos respecto al año anterior (2019) son los pisos (-15,2%), los estudios (-1,9%) y las casas adosadas (-0,8%).

En los municipios de la provincia de Madrid, el presupuesto medio de la vivienda subió respecto al mismo periodo del año anterior (entre abril y septiembre de 2019) en las fincas rústicas (27,8%), en las plantas bajas (16,9%), en los áticos (7%), en los pisos (2,3%), en las casas adosadas (2,2%), en los apartamentos (1,9%), en las casas-chalés (1,3%) y en los dúplex (1,1%). Sin embargo, el precio medio descendió respecto al año anterior (2019) para los lofts (-9,8%), y los estudios (-8,5%).

¿En qué tipología de vivienda varía más el presupuesto en Barcelona?

Respecto a los tipos de vivienda en la ciudad de Barcelona la variación trimestral (tercer trimestre respecto al segundo del año 2020) del **presupuesto ha descendido en los apartamentos (-16,2%)**, en los estudios (-13%), en los chalés (-11,8%), en los áticos (-8,4%), en las plantas bajas (-7,8%), en las casas adosadas (-0,9%) y en los pisos (-0,1%) de la capital. Por otro lado, los precios medios de los tipos de viviendas que han experimentado un incremento de presupuesto son: los dúplex (11,2%), las fincas rústicas (5,4%) y los lofts (4,1%).

Mientras, en los municipios de la provincia de Barcelona, el precio medio de las viviendas contactadas entre junio y septiembre de 2020 ha descendido en las fincas rústicas (-12,9%), en los lofts (-11,6%), en los pisos (-2,2%), en los dúplex (-2%), en las casa-chalés (-1,4%), en los apartamentos (-1,3%) y en los áticos (-0,1%).

% Variación del presupuesto por tipología de vivienda

Tipo de vivienda	% Interanual del precio de viviendas contactadas de abr.-sep. de 2020 - Barcelona capital	% Interanual del precio de viviendas contactadas de abr.-sep. de 2020 - Municipios de Barcelona	% Trimestral del precio de viviendas contactadas del 3T vs 2T 2020 - Barcelona capital	% Trimestral del precio de viviendas contactadas del 3T vs 2T 2020 - Municipios de Barcelona
Apartamento	-14,0%	-2,8%	-16,2%	-1,3%
Estudio	-4,9%	11,6%	-13,0%	22,3%
Casa-Chalé	4,3%	1,1%	-11,8%	-1,4%
Ático	-0,7%	5,2%	-8,4%	-0,1%
Planta baja	0,4%	2,8%	-7,8%	0,8%
Casa adosada	27,7%	2,7%	-0,9%	0,03%
Piso	10,5%	-0,2%	-0,1%	-2,2%
Loft	-6,9%	-10,3%	4,1%	-11,6%
Finca rústica	18,4%	7,8%	5,4%	-12,9%
Dúplex	-5,1%	0,7%	11,2%	-2,0%

En relación con los **tipos de vivienda en la ciudad de Barcelona, entre abril y septiembre de 2020** (durante y después del confinamiento) el presupuesto destinado a la compra de una vivienda se incrementó en las casas adosadas (27,7%), en las fincas rústicas (18,4%), en los pisos (10,5%), en las casas-chalés (4,3%) y en las plantas bajas (0,4%). Sin embargo, el precio medio descendió respecto al año anterior (2019) para los apartamentos (-14%), para los lofts (-6,9%), para los dúplex (-5,1%), para los estudios (-4,9%) y para los áticos (-0,7%).

En los municipios de la provincia de Barcelona, el presupuesto medio de la vivienda subió respecto al mismo periodo del año anterior (entre abril y septiembre de 2019) en los estudios (11,6%), en las fincas rústicas (7,8%), en los áticos (5,2%), en las plantas bajas (2,8%), en las casas adosadas (2,7%), en las casa-chalés (1,1%) y en los dúplex (0,7%). Por otro lado, los tipos de viviendas que experimenta descensos en el presupuesto medio son los lofts (-10,3%), los apartamentos (-2,8%) y los pisos (-0,2%).

Por municipios de Madrid

Si analizamos el presupuesto medio del segundo y del tercer trimestre de 2020, vemos que el precio medio destinado a la compra de una vivienda cayó en el tercer trimestre del año en el 47% de los 51 municipios estudiados. Así, el resultado es que diez municipios de los analizados en la provincia de Madrid tienen un incremento superior al 10%.

Los municipios en los que más ha disminuido el presupuesto para comprar una vivienda son: Parla (-33%), Daganzo de Arriba (-25,6%), Torrejón de Ardoz (-25,3%), Ciempozuelos (-17,2%), El Escorial (-16,3%), Coslada (-14%), Velilla de San Antonio (-13,5%), Alcobendas (-13,5%), Pinto (-11,3%) y Alpedrete (-10,8%).

Por otro lado, las ciudades de la provincia de Madrid que más han visto incrementar el presupuesto destinado a la compra de la vivienda son Galapagar (67%), Valdemorillo (42,2%), Algete (25,8%), San Lorenzo de El Escorial (25,1%), Leganés (24,7%), Colmenar Viejo (19,8%), San Sebastián de los Reyes (18%) y Torreloayón (17,4%).

Por municipios de Barcelona

Si analizamos el presupuesto medio del segundo y del tercer trimestre de 2020, vemos que el precio medio destinado a la compra de una vivienda cayó en el tercer trimestre del año en el 56% de los 80 municipios estudiados. Así, el resultado es que 16 municipios de los analizados en la provincia de Barcelona tienen un incremento superior al 10%.

Los municipios en los que más ha disminuido el presupuesto para comprar una vivienda son: Argentona (-46%), Manresa (-36%), Berga (-29%), Santa Coloma de Gramenet (-27%), Canovelles (-23%), Arenys de Mar (-23%), Calella (-19%), Vilanova del Camí (-17%), Gavà (-14%), Esplugues de Llobregat (-13%), Castellar del Vallès (-13%), Sant Sadurní d'Anoia (-12%), Molins de Rei (-12%), Sant Andreu de Llavaneres (-11%), Cerdanyola del Vallès (-11%) y Manlleu (-10%).

Por otro lado, las ciudades que más han visto incrementar el presupuesto destinado a la compra de la vivienda son Lliçà d'Amunt (46%), Sant Pere de Ribes (30%), Sabadell (27%), Sitges (26%), Palau de Gubert (24%), Martorell (15%), Tordera (15%), Paret del Vallès (14%), Premià de Mar (14%), Sant Feliu de Llobregat (11%), Sant Vicenç dels Horts (11%) y Sant Andreu de la Barca (10%).

Tabla 1: % Variación del presupuesto por municipios de Madrid

Distancia con capital de provincia	Municipios	% Interanual del precio de viviendas contactadas de abr.- sep. de 2020	% Trimestral del precio de viviendas contactadas del 3T vs 2T 2020
+20 km	Parla	-13,3%	-33,0%
+30 km	Daganzo de Arriba	14,9%	-25,6%
+20 km	Torrejón de Ardoz	7,6%	-25,3%
+30 km	Ciempozuelos	-5,9%	-17,2%
+60 km	El Escorial	27,9%	-16,3%
+10 km	Coslada	5,2%	-14,0%
+20 km	Velilla de San Antonio	23,8%	-13,5%
+10 km	Alcobendas	-32,5%	-13,5%
+20 km	Pinto	-6,1%	-11,3%
+40 km	Alpedrete	1,7%	-10,8%
+20 km	Tres Cantos	2,2%	-8,7%
+30 km	Navalcarnero	11,0%	-8,4%
+40 km	Collado Villalba	15,3%	-7,1%
+50 km	Aranjuez	14,1%	-5,6%
+20 km	Arroyomolinos	6,0%	-5,3%
+20 km	Arganda del Rey	9,6%	-4,6%
+10 km	San Fernando de Henares	-8,6%	-4,1%
+20 km	Mejorada del Campo	10,6%	-3,0%
+10 km	Getafe	-4,3%	-3,0%
+40 km	Villanueva de la Cañada	20,0%	-2,2%
+20 km	Pozuelo de Alarcón	7,4%	-1,5%
+50 km	Moralzarzal	13,8%	-1,1%
+20 km	Las Rozas de Madrid	0,3%	-1,0%
+30 km	Alcalá de Henares	-1,3%	-1,0%
+10 km	Rivas-Vaciamadrid	8,0%	0,3%
+10 km	Alcorcón	2,8%	0,9%
+30 km	Brunete	3,7%	1,1%
+30 km	Valdemoro	-2,2%	1,1%
+30 km	San Martín de la Vega	-9,9%	1,4%
+30 km	Villalbilla	-1,6%	1,4%
+20 km	Boadilla del Monte	-3,8%	2,0%
+20 km	Paracuellos de Jarama	14,6%	2,1%
+20 km	Móstoles	5,1%	2,5%
+20 km	Majadahonda	-1,5%	2,6%
+40 km	Meco	15,5%	2,8%
+50 km	Guadarrama	-17,8%	2,9%
+30 km	San Agustín del Guadalix	5,4%	3,9%
+20 km	Fuenlabrada	20,2%	4,0%
+30 km	Humanes de Madrid	4,1%	4,6%
+30 km	Griñón	-2,2%	4,6%

+20 km	Villaviciosa de Odón	7,4%	5,3%
+30 km	Villanueva del Pardillo	4,5%	5,3%
+30 km	Torrelodones	13,9%	17,4%
+20 km	San Sebastián de los Reyes	29,8%	18,0%
+30 km	Colmenar Viejo	8,3%	19,8%
+10 km	Leganés	-3,6%	24,7%
+60 km	San Lorenzo de El Escorial	-11,0%	25,1%
+30 km	Algete	11,2%	25,8%
+40 km	Valdemorillo	4,1%	42,2%
+40 km	Galapagar	47,7%	67,0%

Tabla 2: % Variación del presupuesto por municipios de Barcelona

Distancia con capital de provincia	Municipios	% Interanual del precio de viviendas contactadas de abr.- sep. de 2020	% Trimestral del precio de viviendas contactadas del 3T vs 2T 2020
+30 km	Argentona	26,0%	-46%
+60 km	Manresa	12,3%	-36%
+100 km	Berga	13,1%	-29%
- 10 km	Santa Coloma de Gramenet	0,5%	-27%
+30 km	Canovelles	-15,9%	-23%
+40 km	Arenys de Mar	6,5%	-23%
+50 km	Calella	5,4%	-19%
+60 km	Vilanova del Camí	-6,0%	-17%
+20 km	Gavà	-16,1%	-14%
- 10 km	Esplugues de Llobregat	20,8%	-13%
+30 km	Castellar del Vallès	10,4%	-13%
+50 km	Sant Sadurní d'Anoia	22,8%	-12%
+10 km	Molins de Rei	-16,3%	-12%
+30 km	Sant Andreu de Llavaneres	-36,9%	-11%
+10 km	Cerdanyola del Vallès	7,1%	-11%
+80 km	Manlleu	49,1%	-10%
+10 km	Sant Joan Despí	23,0%	-8,7%
+10 km	Sant Cugat del Vallès	2,1%	-8,3%
+10 km	El Prat de Llobregat	11,7%	-7,8%
+80 km	Torelló	5,9%	-7,7%
+40 km	Franqueses del Vallès (LES)	-25,9%	-7,6%
+30 km	Terrassa	6,6%	-7,5%
+50 km	Piera	-0,4%	-7,5%
+70 km	Igualada	-1,4%	-7,3%
+50 km	Sant Celoni	-2,0%	-7,0%
+10 km	Montcada i Reixac	-12,5%	-6,8%

+30 km	Vallirana	15,5%	-6,1%
+10 km	Ripollet	10,2%	-6,0%
+30 km	Granollers	-5,4%	-5,8%
+10 km	Badalona	-1,7%	-5,4%
+20 km	Sant Quirze del Vallès	4,5%	-4,6%
+10 km	Viladecans	-8,4%	-4,4%
+30 km	Abrera	12,5%	-3,8%
+70 km	Sant Joan de Vilatorrada	-12,5%	-3,5%
+20 km	Premià de Dalt	17,4%	-2,9%
+20 km	Barberà del Vallès	0,7%	-2,8%
+50 km	Vilanova i la Geltrú	-1,1%	-2,1%
+20 km	Rubí	-11,7%	-1,9%
+20 km	Badia del Vallès	-12,2%	-1,1%
+60 km	Vilafranca del Penedès	-7,1%	-1,0%
+10 km	Sant Just Desvern	-15,1%	-0,6%
+10 km	El Masnou	-4,2%	-0,5%
+50 km	Cubelles	0,4%	-0,4%
- 10 km	Sant Adrià de Besòs	3,1%	-0,3%
+70 km	Vic	-10,4%	-0,2%
+40 km	Cardedeu	1,9%	0,2%
+20 km	Mollet del Vallès	8,6%	0,2%
+10 km	Montgat	-7,5%	0,2%
+20 km	Vilassar de Mar	10,6%	1,0%
- 10 km	L'Hospitalet de Llobregat	-8,4%	1,4%
+20 km	Santa Perpètua de Mogoda	-18,3%	2,1%
+50 km	Pineda de Mar	6,6%	2,8%
+20 km	Castelldefels	11,7%	2,9%
+30 km	Mataró	-6,4%	3,0%
+30 km	La Roca del Vallès	11,9%	3,0%
+30 km	Montornès del Vallès	11,5%	3,2%
+20 km	Sant Boi de Llobregat	-9,5%	3,2%
+40 km	Esparreguera	-12,9%	3,4%
+30 km	Castellbisbal	-21,3%	3,6%
+30 km	La Garriga	11,7%	4,2%
+60 km	Malgrat de Mar	6,4%	4,5%
+40 km	Caldes de Montbui	-6,7%	5,1%
- 10 km	Cornellà de Llobregat	-3,8%	5,2%
+20 km	La Llagosta	-8,1%	5,9%
+30 km	Olesa de Montserrat	8,9%	6,4%
+20 km	Corbera de Llobregat	-11,7%	7,6%
+30 km	Palau-solità i Plegamans	-22,5%	7,6%
+40 km	Canet de Mar	9,5%	9,8%
+20 km	Sant Andreu de la Barca	8,3%	10%
+20 km	Sant Vicenç dels Horts	21,6%	11%
+30 km	Sant Feliu de Llobregat	9,3%	11%
+20 km	Premià de Mar	2,9%	14%

+20 km	Parets del Vallès	-2,3%	14%
+60 km	Tordera	25,2%	15%
+30 km	Martorell	-6,1%	15%
+10 km	Pallejà	-12,9%	24%
+40 km	Sitges	5,1%	26%
+20 km	Sabadell	13,9%	27%
+40 km	Sant Pere de Ribes	10,6%	30%
+30 km	Lliçà d'Amunt	-1,0%	46%

Sobre Fotocasa

Portal inmobiliario que cuenta con inmuebles de segunda mano, promociones de obra nueva y viviendas de alquiler. Cada mes genera un tráfico de 25 millones de visitas (75% a través de dispositivos móviles) y 650 millones de páginas vistas y cada día la visitan un promedio de 500.000 usuarios únicos.

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

Fotocasa pertenece a [Adevinta](#), una empresa 100% especializada en Marketplace digitales y el único "pure player" del sector a nivel mundial. Con presencia en 12 países de Europa, América Latina y África del Norte, el conjunto de sus plataformas locales recibe un promedio de 1.500 millones de visitas cada mes.

[Más información sobre Fotocasa.](#)

En España, [Adevinta](#), antes Schibsted Spain, es una de las principales empresas del sector tecnológico del país y un referente de transformación digital. En sus 40 años de trayectoria en el mercado español de clasificados, los negocios de Adevinta han evolucionado del papel al online hasta convertirse en el referente de Internet en sectores relevantes como inmobiliaria ([Fotocasa](#) y [habitaclia](#)), empleo ([Infojobs.net](#)), motor ([coches.net](#) y [motos.net](#)) y segunda mano ([Milanuncios](#) y [vibbo](#)). Sus más de 18 millones de usuarios al mes sitúan Adevinta entre las diez compañías con mayor audiencia de Internet en España (y la mayor empresa digital española). Adevinta cuenta en la actualidad con una plantilla de más de 1.000 empleados en España.

Toda nuestra información la puedes encontrar en nuestra [Sala de Prensa](#).

Llorente y Cuenca

Ramon Torné

rtorne@llorentecuenca.com

638 68 19 85

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs López

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26

Fanny Merino

emerino@llorenteycuenca.com

663 35 69 75

