



# 2023 2T

## XI BARÓMETRO DEL MERCADO RESIDENCIAL

Evolución del Valor de la Vivienda en las Áreas  
Metropolitanas de Madrid y Barcelona



# Introducción

GLOVAL Analytics continúa con el análisis y estudio trimestral y publica su informe del Barómetro del Mercado Residencial, para monitorizar el comportamiento de los valores 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 undécima edición, el análisis continuará con el seguimiento de la evolución trimestral y anual del valor de la vivienda.



# Resumen



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

Los valores unitarios de la vivienda mantienen un comportamiento positivo anual de crecimiento tanto en los municipios principales de Madrid y Barcelona, como en sus respectivas áreas de influencia. Las variaciones trimestrales también mantienen crecimientos.

Si analizamos con más detenimiento la zona de Madrid, todos los municipios mantienen una evolución del valor unitario de la vivienda en positivo. Los municipios con mayores subidas son Rivas-Vaciamadrid, Coslada, Boadilla del Monte y Las Rozas de Madrid. La evolución anual del valor unitario medio de Madrid es del +4,50% y la de su área de influencia del +5,0%. En este trimestre señalamos retrocesos trimestrales en Alcobendas y Las Rozas de Madrid, que podrían apuntar a una desaceleración del valor de la vivienda.

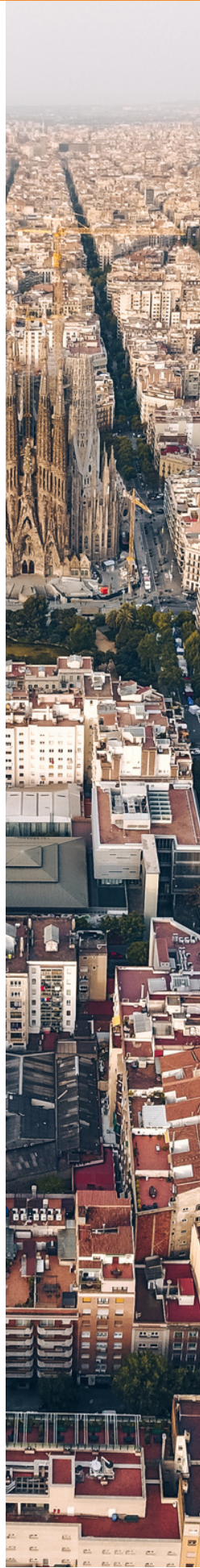
El municipio de Barcelona mantiene el crecimiento anual de sus valores unitarios medios, con una subida del +2,3%, por debajo de marzo que se situaba en el +4,0%. En cuanto a los municipios de su área de influencia, todos tienen también subidas anuales. Solamente se aprecia un descenso trimestral en el municipio de Cerdanyola del Vallès. En su conjunto, la subida media anual del área metropolitana es del +4,7%.

En cuanto a las variables macroeconómicas, los datos empeoran levemente, aunque la revisión del PIB del trimestre anterior es al alza en cuatro décimas. El crecimiento provisional del PIB para este segundo trimestre es del 1,80%. La tasa de paro baja considerablemente hasta el 11,60% a nivel nacional. Las previsiones del Banco de España, siguen siendo prudentes aunque también se mejoran con respecto a las últimas publicadas.

Las variables de coyuntura del mercado inmobiliario, señalan descensos anuales. Las concesiones de crédito a hogares en nuevas operaciones, tienen variaciones negativas acumuladas anuales del -17,17%, algo peores que las del trimestre anterior. El número de transacciones de viviendas también desciende para el primer trimestre del año 2023, del -10% frente al mismo trimestre del año anterior.

Las previsiones poco optimistas tanto de organismo público como privados, principalmente para el crecimiento del PIB, empiezan a corregirse al alza. En cuanto a la inflación, se moderan las subidas de meses anteriores, situando la inflación en España por debajo de la de sus vecinos europeos y en cifras cercanas al 2% objetivo. A pesar de esto, el encarecimiento de las hipotecas continúa al alza, con las constantes subidas mensuales del Euribor desde el mes de abril. Quizás estos mejores datos del IPC, a falta de que se trasladen al resto de países y puedan estabilizarse en el tiempo, puedan poner tope a las subidas de tipos del Banco Central Europeo.

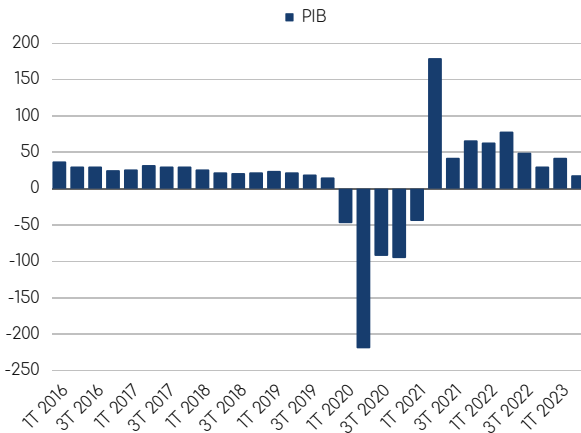
Como resumen, obtenemos unos datos macroeconómicos que empiezan a mejorar levemente, aunque acompañados de unos malos indicadores del sector inmobiliario, que a su pesar, mantiene el crecimiento anual del valor de la vivienda. Estos datos podrían apuntar a una moderación y ralentización del crecimiento del valor de la vivienda.



# Contexto Económico



## PRODUCTO INTERIOR BRUTO (% VAR. ANUAL) FUENTE: INE

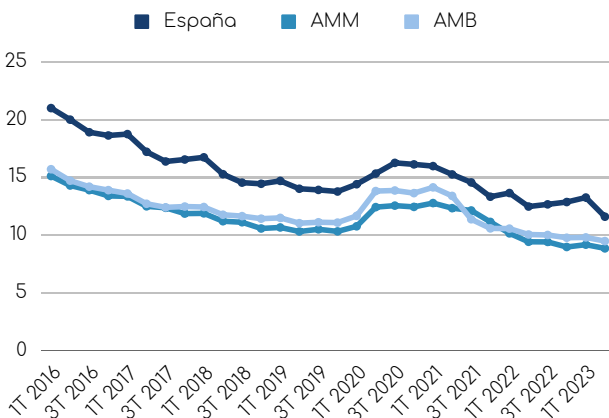


Sobre el dato provisional del 3,80% para el primer trimestre de 2023, se corrige al alza hasta situarlo en el 4,20%.

El nuevo dato provisional para el segundo trimestre sitúa la tasa anual en el 1,80% y la trimestral en el 0,40%.

Son datos que mejoran las expectativas y se acercan a las nuevas estimaciones más optimistas del BdE para 2023, del 2,30%.

## TASA DE PARO (% VAR. ANUAL) FUENTE: INE



La tasa de paro a nivel nacional se sitúa muy por debajo del anterior dato y del dato del mismo trimestre del año anterior, dejándola en el 11,60%; para Madrid y su área metropolitana (AMM) la tasa es del 8,86% por debajo del mismo período del año anterior (9,43%); y para Barcelona y su área de influencia (AMB) se sitúa en el 9,49%, también por debajo (10,06%).

## PREVISIONES MACROECONÓMICAS 2023/2025 FUENTE: BdE



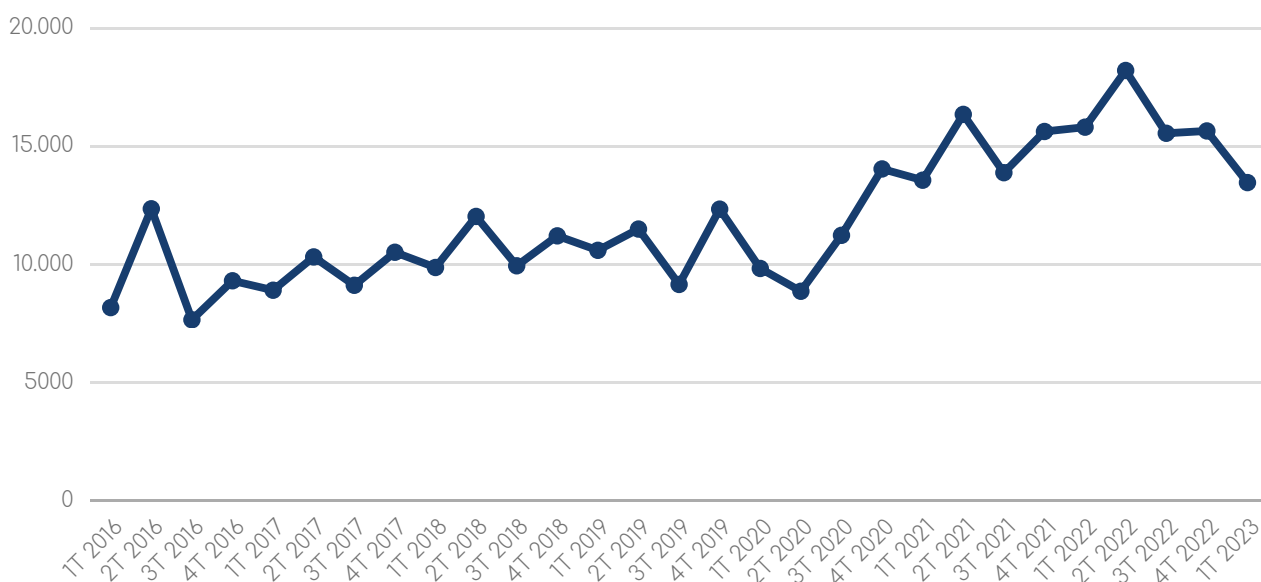
Las previsiones del Banco de España en mayo apuntan a una desaceleración del crecimiento del PIB, estimado para los años 2023-2025 del 2,3%, 2,2% y 2,1% respectivamente. Datos que repuntan otra vez sobre las últimas estimaciones, esta vez de marzo de 2023.

La Comisión Europea, mantiene también una desaceleración en España, las expectativas de crecimiento del PIB para 2023 las posiciona en el 1,9% y para 2024 en el 2,0%. Algo más pesimistas que las del Banco de España, aunque las sube también con respecto de las anteriores publicadas.

# Coyuntura del Mercado Inmobiliario



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



La tendencia en las concesiones de crédito a hogares en nuevas operaciones tienen crecimientos negativos, confirmando los anteriores datos que apuntaban a una desaceleración.

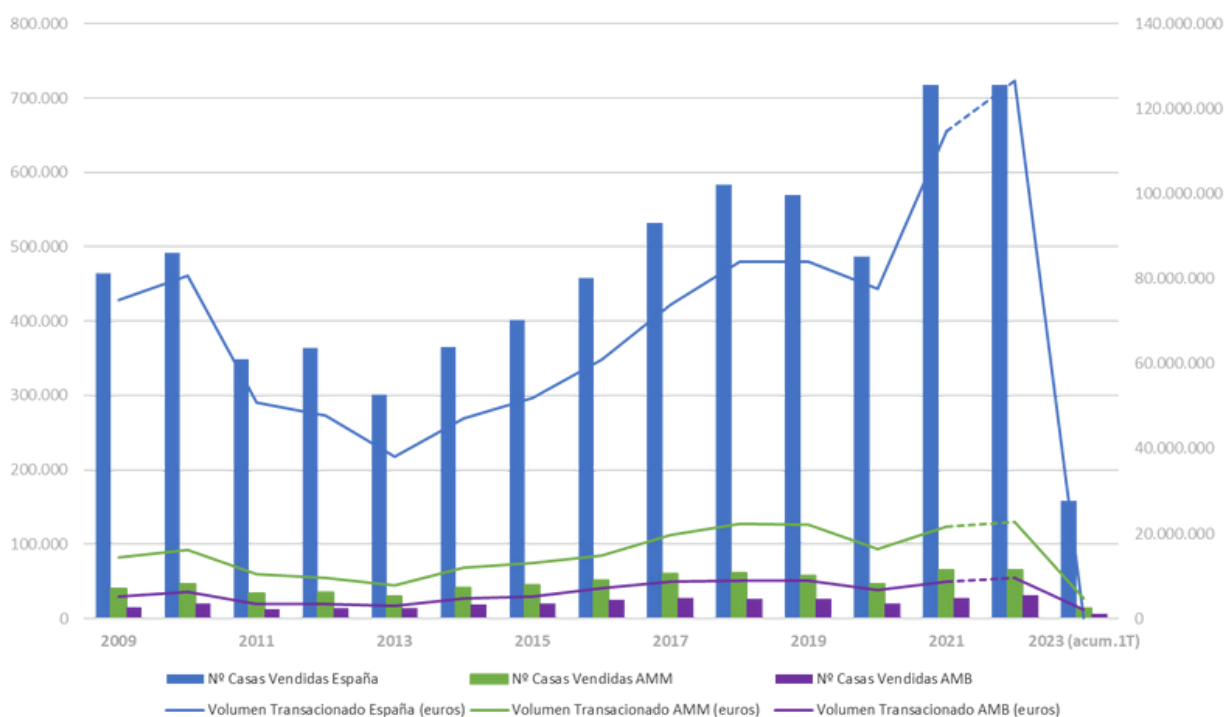
Los crecimientos del año 2022, frente a 2021 se han quedado atrás, dando paso a descensos en el acumulado del año 2023 hasta mayo, frente al mismo período de 2022, del -17,17%. Comparando el primer trimestre de 2023 con el mismo trimestre de 2022, el descenso es del -14,84%. En términos generales, la comparación de los meses de 2023 con los del año anterior, arrojan cifras negativas, con caídas entre el -8,15% y -26,69%.



# Coyuntura del Mercado Inmobiliario



TRANSACCIONES DE VIVIENDA (NÚMERO Y VOLUMEN) FUENTE: MITMA



Los datos publicados para el primer trimestre de 2023, sobre el número de viviendas transmitidas, son negativos con un descenso respecto al mismo trimestre del año anterior del -10% para España, dejando la cifra provisional en 157.817 viviendas frente a las 175.383.

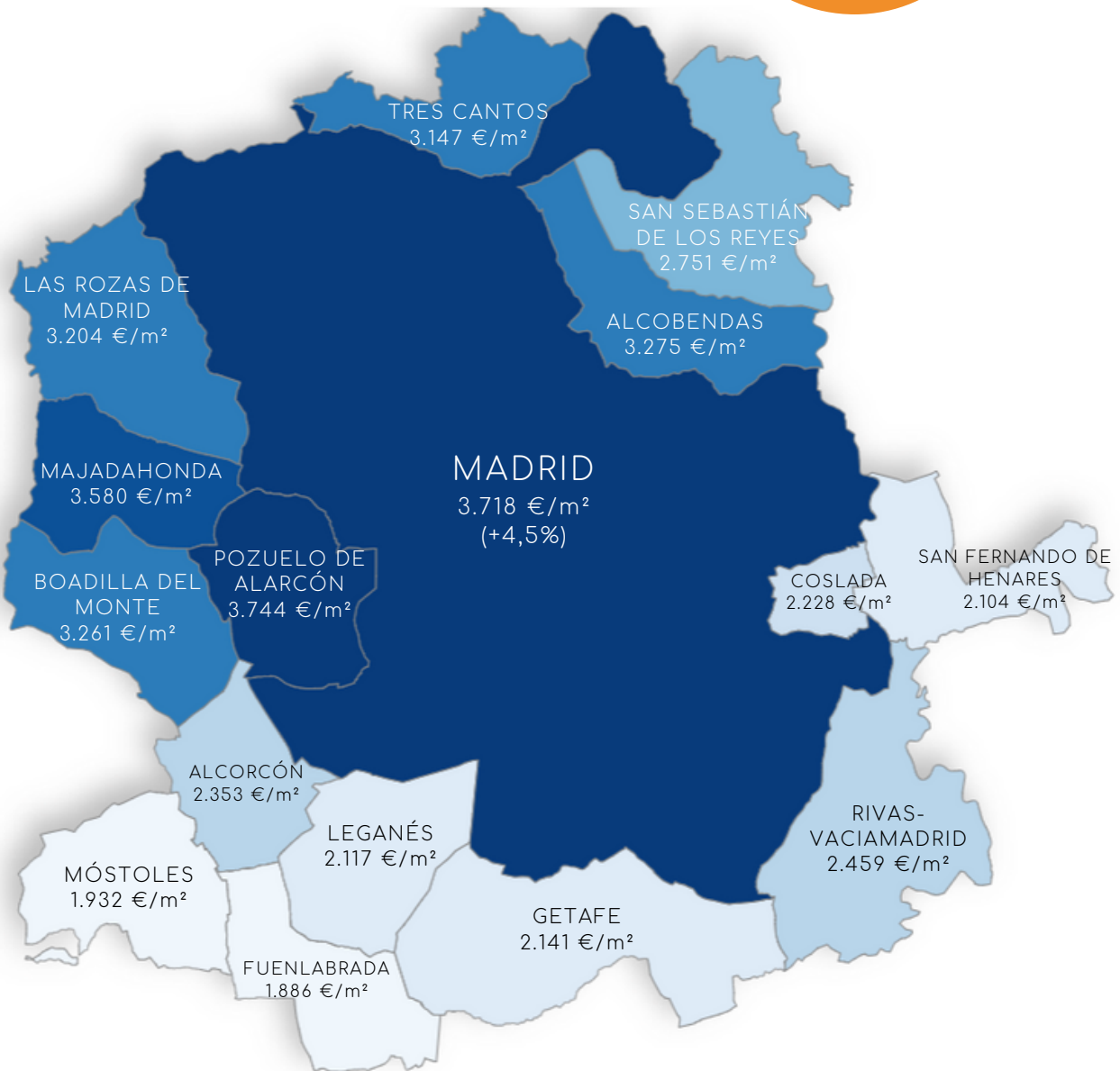
En el área metropolitana de Madrid, se incrementan los descensos respecto del trimestre del año anterior, esta vez del -23%. En el área de Barcelona, el dato es negativo también con un descenso del -10%.

En cuanto al volumen transaccionado, la variación anual del primer trimestre es del -14% para España, del -22% para Madrid y del -3% para Barcelona.

# Área Metropolitana de Madrid/Madrid



AMM  
2.679 €/m<sup>2</sup>  
(+5,0% anual)



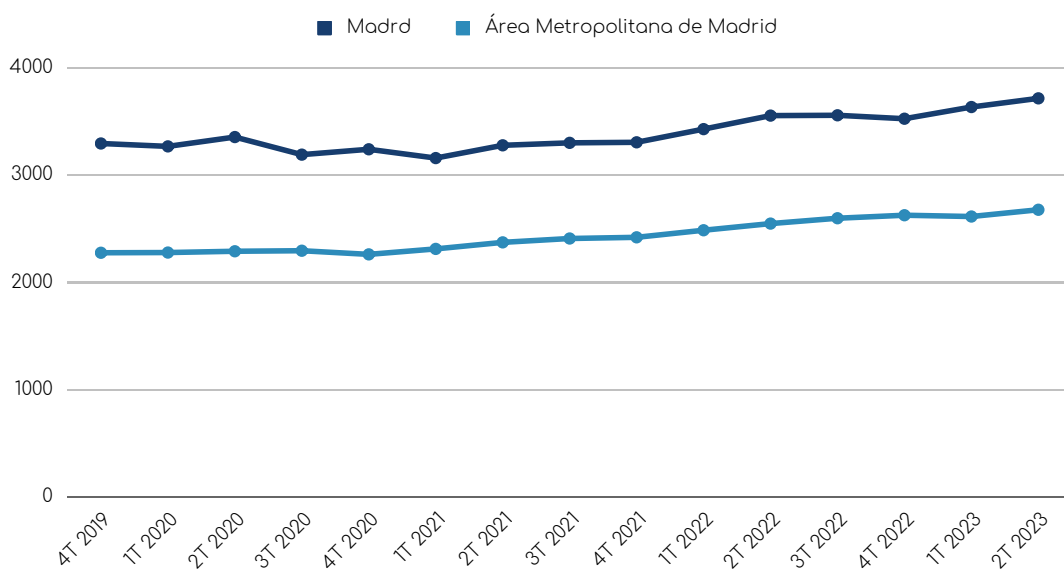
Nota: Valores medios por m<sup>2</sup> en junio de 2023.  
Variación interanual en Madrid y AMM

# Área Metropolitana de Madrid/Madrid

El valor medio de mercado de uso residencial en el Área Metropolitana de Madrid (AMM) alcanzó los 2.679 €/m<sup>2</sup> en junio, y en el municipio de Madrid hasta los 3.718 €/m<sup>2</sup>, estos unitarios implican un incremento anual del 4,5% y del 5,0% respectivamente. En cuanto a las variaciones trimestrales, la capital arroja un aumento del 2,1%, y en su área de influencia del 2,2%. Los repuntes anuales en el área metropolitana se deben a las subidas en todos los municipios, principalmente Coslada, Rivas-Vaciamadrid, Boadilla del Monte y Las Rozas de Madrid. No se identifican municipios con descensos anuales, si acaso señalar leves retrocesos trimestrales en Alcobendas y Las Rozas de Madrid, que podrían apuntar a una estabilización del valor de la vivienda.

Municipio	2T2022	1T2023	2T2023	Var. Anual (%)	Var. Trim. (%)
Madrid	3.557	3.637	3.718	4,5%	2,2%
Pozuelo de Alarcón	3.597	3.583	3.744	4,1%	4,5%
Majadahonda	3.416	3.442	3.580	4,8%	4,0%
Boadilla del Monte	3.035	3.133	3.261	7,4%	4,1%
Las Rozas de Madrid	2.995	3.269	3.204	7,0%	-2,0%
Tres Cantos	2.961	3.037	3.147	6,3%	3,6%
San Sebastián de los Reyes	2.697	2.740	2.751	2,0%	0,4%
Alcobendas	3.189	3.365	3.275	2,7%	-2,7%
San Fernando de Henares	2.056	2.027	2.104	2,4%	3,8%
Coslada	2.025	2.142	2.228	10,0%	4,0%
Rivas Vaciamadrid	2.229	2.326	2.459	10,3%	5,7%
Getafe	2.038	2.074	2.141	5,1%	3,2%
Leganés	2.046	2.082	2.117	3,5%	1,7%
Fuenlabrada	1.809	1.867	1.886	4,2%	1,0%
Alcorcón	2.280	2.244	2.353	3,2%	4,9%
Móstoles	1.883	1.901	1.932	2,6%	1,6%
Área Metropolitana de Madrid	2.550	2.616	2.679	5,0%	2,4%

## EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA VIVIENDA (€/m<sup>2</sup>) FUENTE: GLOVAL ANALYTICS

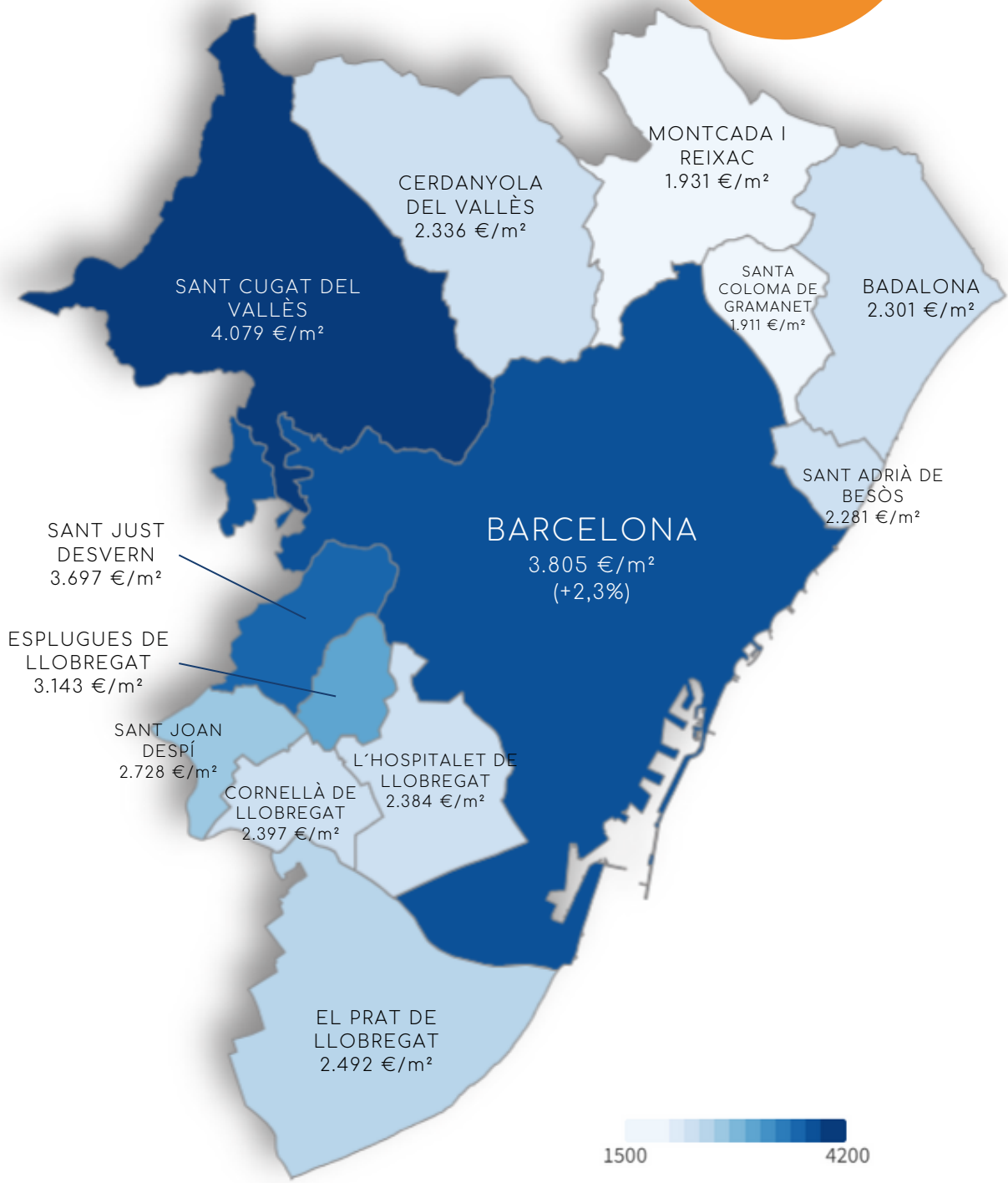




# Àrea Metropolitana de Barcelona/Barcelona



**AMB**  
2.640 €/m<sup>2</sup>  
(+4,7% anual)



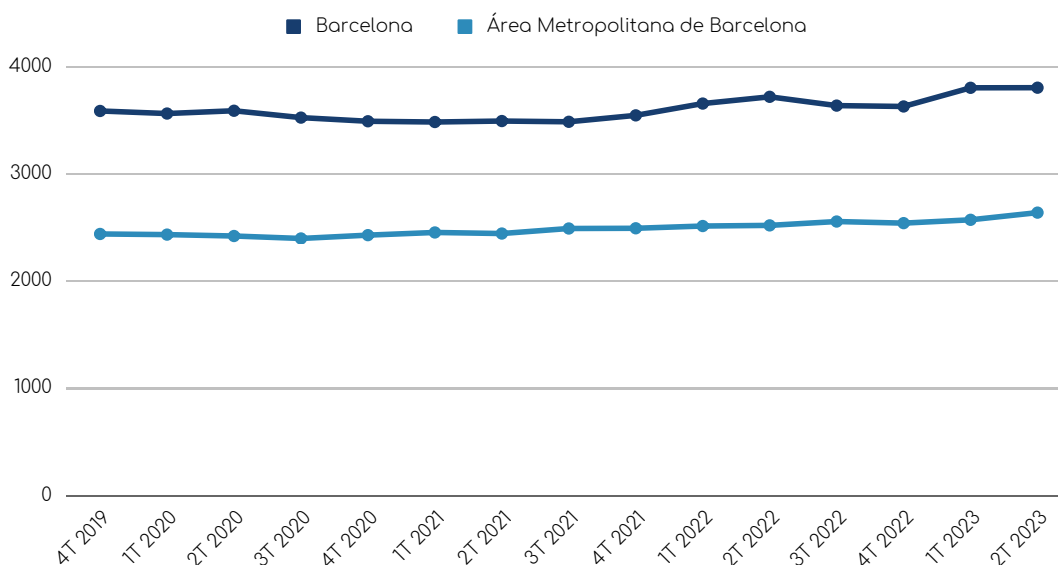
Nota: Valores medios por m<sup>2</sup> en junio de 2023. Variación interanual en Barcelona y AMB

# Área Metropolitana de Barcelona/Barcelona

El valor medio de mercado de uso residencial en el Área Metropolitana de Barcelona (AMB) alcanzó los 2.640 €/m<sup>2</sup> en junio, llegando a los 3.805 €/m<sup>2</sup> en Barcelona capital. La variación anual es positiva en el municipio de Barcelona, con un incremento del 2,3%. Se observa también que las subidas se trasladan a los municipios del área metropolitana, con un incremento anual del 4,7%. En cuanto a las variaciones trimestrales, Barcelona arroja una estabilización, y en su área de influencia una subida del 2,6%. Solamente se aprecia un descenso trimestral en el municipio de Cerdanyola del Vallès.

Municipio	2T2022	1T2023	2T2023	Var. Anual (%)	Var. Trim. (%)
Barcelona	3.720	3.804	3.805	2,3%	0,0%
El Prat de Llobregat	2.374	2.375	2.492	5,0%	4,9%
L'Hospitalet de Llobregat	2.301	2.305	2.384	3,6%	3,4%
Esplugues de Llobregat	2.745	3.024	3.143	14,5%	4,0%
Cornellá de Llobregat	2.354	2.347	2.397	1,8%	2,1%
Sant Just Desvern	3.658	3.573	3.697	1,1%	3,4%
Sant Joan Despí	2.596	2.707	2.728	5,1%	0,8%
Sant Cugat del Vallès	3.935	4.067	4.079	3,6%	0,3%
Cerdanyola del Vallès	2.303	2.386	2.336	1,4%	-2,1%
Montcada y Reixac	1.841	1.912	1.931	4,9%	1,0%
Santa Coloma de Gramanet	1.879	1.859	1.911	1,7%	2,8%
Sant Adrià de Besòs	2.092	2.163	2.281	9,0%	5,4%
Badalona	2.170	2.159	2.301	6,1%	6,6%
Área Metropolitana de Barcelona	2.521	2.573	2.640	4,7%	2,6%

## EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA VIVIENDA (€/m<sup>2</sup>) FUENTE: GLOVAL 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 de valores de mercado de viviendas tasadas y datos con ofertas de mercado de la base de datos de Gloval Valuation. Los valores unitarios se corresponden por tanto, con valores de mercado, tanto de viviendas plurifamiliares como unifamiliares sin discriminar por la antigüedad del inmueble. Además, dichos valores 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.

José Ramón Menéndez Ortega  
Director Gloval Analytics  
(+34) 628 280 888  
joseramon.menendez@gloval.es

**GLOVAL**  
ANALYTICS

Av. Manoteras, 44 – 4º  
28050 Madrid, España  
(+34) 91 561 33 88

analytics@gloval.es  
www.gloval.es

