PREPARADO POR GLOVAL Analytics
2ª EDICIÓN/JULIO 2021

GLOVAL ANALYTICS

Barómetro del Mercado Residencial

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

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

En esta segunda edición, el análisis continuará siguiendo la evolución del trimestre objeto de análisis respecto al anterior, así como una comparativa respecto al trimestre del año anterior.

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

Como ya adelantamos en la primera edición, se preveían ajustes en los próximos trimestres, observando tanto para la ciudad de Madrid como Barcelona ajustes a la baja.

No obstante, la comparativa del primer trimestre con el último trimestre de cualquier año, debe ser analizada con cautela, debido a que parte de los movimientos de mercado son imputables a necesidades fiscales.

Sin embargo, en ambas áreas metropolitanas podemos llegar a la misma conclusión preliminar, y es la mayoritaria evolución positiva o ascendente de los 'unitarios en los municipios de extrarradio.

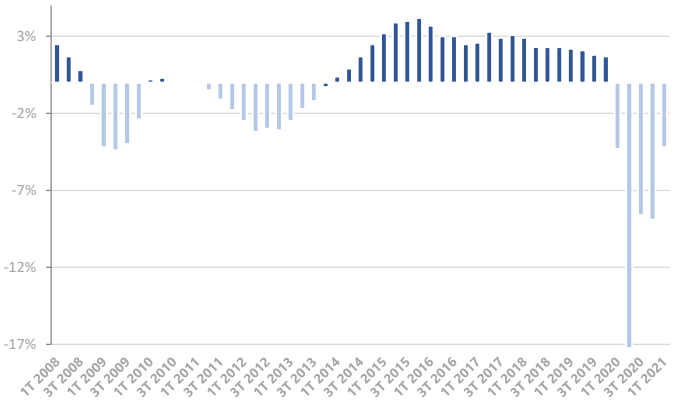
Ante las rectificaciones positivas de las previsiones de las distintas variables macroeconómicas para el presente año, junto con hecho de la llegada de las ayudas económicas de la Unión Europea al mismo tiempo, es inevitable recordar aquello del "huevo y la gallina", pero no impide para plantear que este año debe ser el de la palanca que se esperaba.

En el aire, aún muchos aspectos por consolidar, la colateralidad de los efectos de la restricción de precios de alquiler en el mercado transaccional, la implantación de modelos de teletrabajo o trabajo a distancia, el movimiento desde las grandes ciudades, así como la activación en el ámbito de reformas para aquellos que han comprobado en la pandemia que necesitan actualizar sus inmuebles.

Desde Gloval Analytics trataremos de monitorizar con datos la evolución del sector y aportar herramientas para hacer más transparente y accesible el mercado inmobiliario.

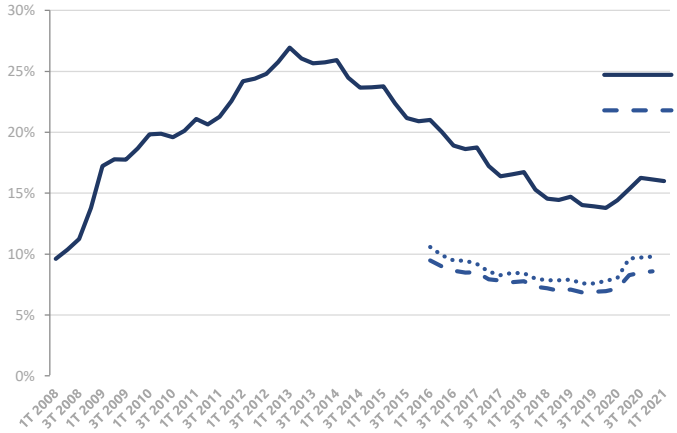
Contexto Económico

PRODUCTO INTERIOR BRUTO (%, TVH, TRIMESTRAL) FUENTE: INE



Después de que el PIB español registrara una caída histórica del -21,6% en el segundo trimestre de 2020, parece que aún manteniéndose en negativo en el presente año, encadena tres trimestres de mejora continuada, recuperándose del -9,0% a un -4,2% en el primer trimestre de 2021. Cifra muy similar al -4,3% del primer trimestre de 2020.

TASA DE PARO (%, TRIMESTRAL) FUENTE: INE



Las cifras de desempleo presentan una leve recuperación en la tasa de paro, respecto a los últimos trimestres, con los dos últimos trimestres con una recuperación mínima, pasando del 16,26% en el tercer trimestre de 2020 al 16,13% del cuarto y 15,98% del primer trimestre de 2021, todavía por encima del 14,41% del primer trimestre del año 2020.

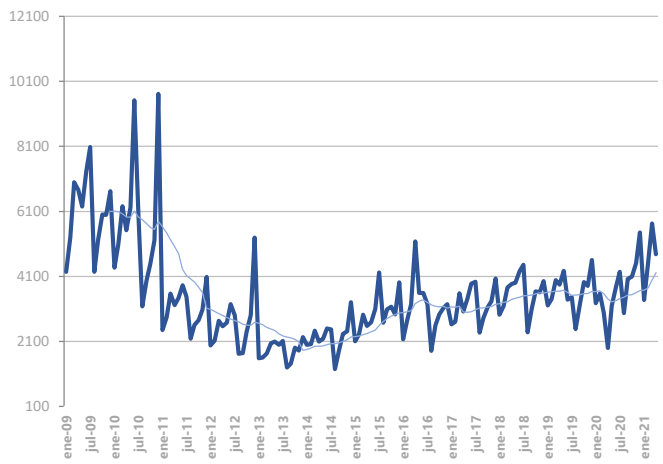
PREVISIONES MACROECONÓMICAS 2021/2023 (%) FUENTE: BdE

Las previsiones indican que este es el año de la recuperación, pasando de estimaciones negativas a positivas. El año anterior el PIB se cerró en un -10,8%, esperándose para el presente año un +6,8 (BdE).

El año en el que llegarán los fondos europeos, España tendrá previsiblemente una recuperación por encima de la media europea, que se proyecta un 4,3% según la Comisión Europea.

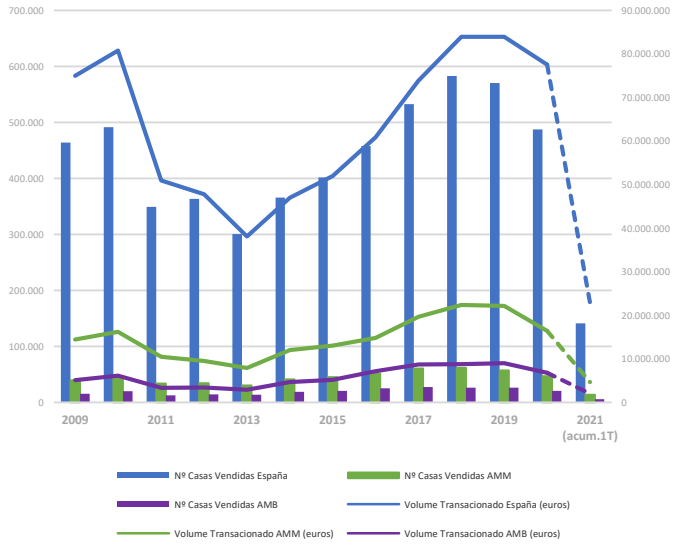
Coyuntura del Mercado Inmobiliario

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



El año 2020 se cerró con la concesión de 43.970 millones de euros en préstamos para vivienda en nuevas operaciones, con una media mensual de 3.664 millones de euros. En lo que llevamos de año ya se han concedido 18.384 millones un 56% más que lo que se había concedido en el año anterior en las mismas fechas.

TRANSACCIONES DE VIVIENDA (NÚMERO Y VOLUMEN) FUENTE: INE



En el 1T de 2021, se han vendido 141.447 unidades en España, un descenso del 12% respecto al 4º trimestre del año anterior y un aumento del 22% respecto del 1º trimestre de 2020, por encima de la media trimestral del año pasado fijada en 121.839 unidades. El volumen de ventas ha ascendió a 22.910 millones de euros, un 11% por debajo del trimestre anterior un 27% por encima respecto al 1º trimestre de 2020. Las Áreas Metropolitanas de Madrid y Barcelona registraron descensos trimestrales del 9% y 2% en el número de transacciones, pero con ascensos del 17% y 12% respecto al mismo trimestre del año anterior. En cuanto al volumen de ventas en el Área Metropolitana de Madrid descendió un 11%, pero con un ascenso del 7% respecto al 1º trimestre de 2020. El Área Metropolitana de Barcelona registró aumento del 6% y del -14% considerando el mismo trimestre de 2020.

Barómetro del Mercado Residencial

AMM
2.314 €/m²
(+1,5%anual)

1680 — 3283

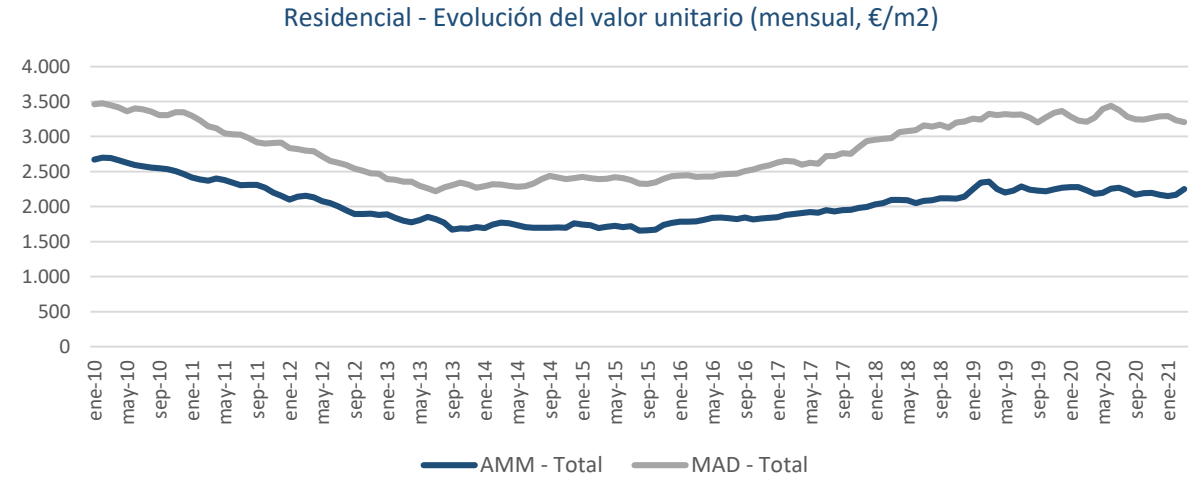
Nota: Valores medios por m² en abril de 2021.
Variación interanual en Madrid y AMM

Área Metropolitana de Madrid/Madrid

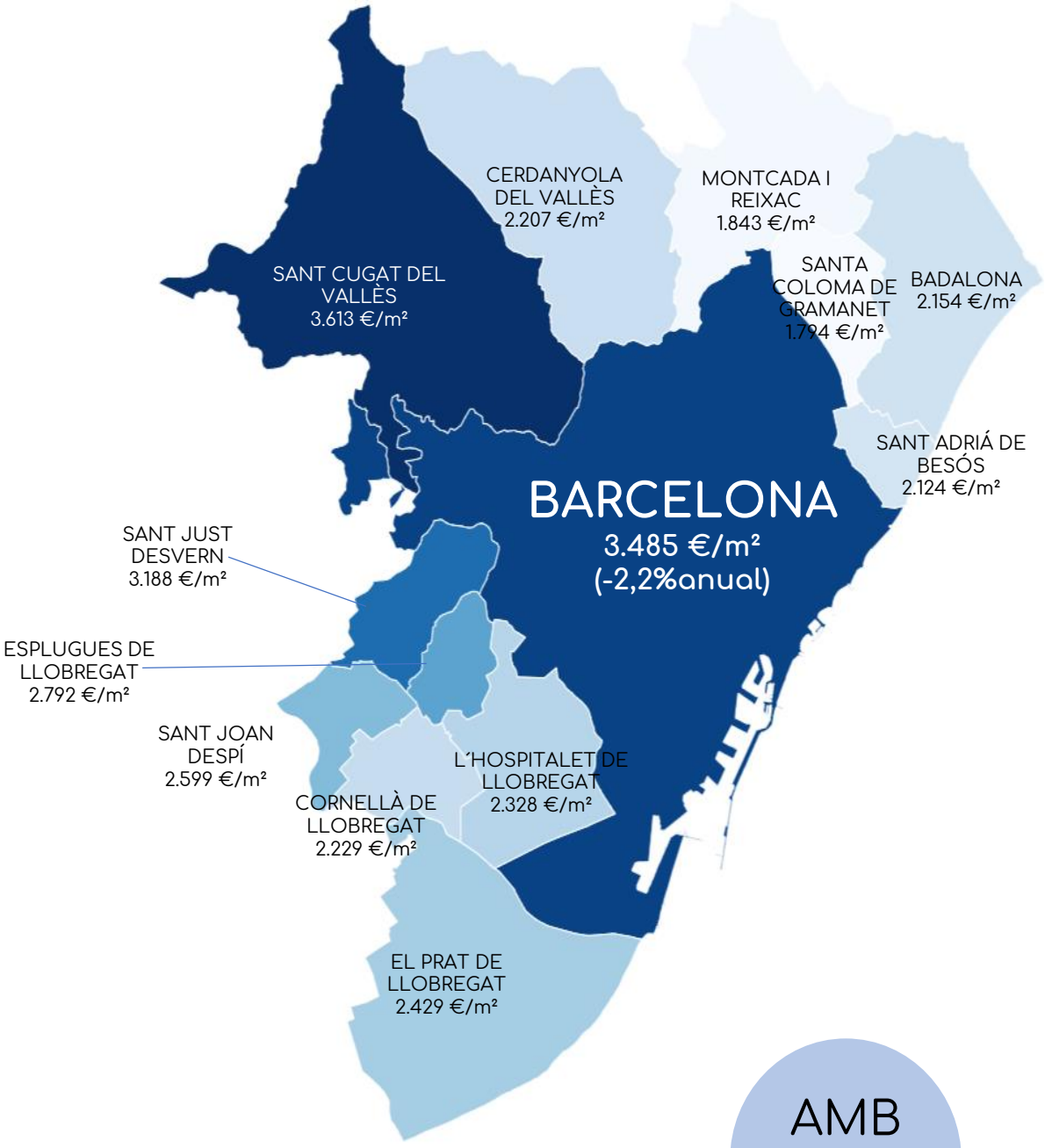
El valor medio de mercado de uso residencial en el Área Metropolitana de Madrid (AMM) alcanzó los 2.314 €/m² en abril, hasta los 3.161 €/m² en Madrid capital, observándose un descenso en la capital y un incremento de punto y medio en el área metropolitana. Dicho repunte se debe al ajuste al alza de manera mayoritaria en todos los municipios del área metropolitana de Madrid.

	1T_20	4T_20	1T_21	Var. Anual
Madrid	3.270,40	3.242,55	3.160,86	**-3,3%**
Pozuelo de Alarcón	3.332,66	3.282,79	3.401,00	**2,1%**
Majadahonda	2.878,29	3.080,24	3.245,92	**12,8%**
Boadilla	2.529,27	2.614,55	2.740,92	**8,4%**
Las Rozas de Madrid	2.633,38	2.733,90	2.667,52	**1,3%**
Tres Cantos	2.509,11	2.663,68	2.686,52	**7,1%**
San Sebastián de los Reyes	2.407,47	2.366,72	2.403,32	**-0,2%**
Alcobendas	3.179,56	2.857,78	3.171,11	**-0,3%**
San Fernando de Henares	1.836,00	1.889,02	1.919,34	**4,5%**
Coslada	1.907,83	1.930,00	1.919,46	**0,6%**
Rivas-Vaciamadrid	1.948,64	2.020,42	2.009,28	**3,1%**
Getafe	1.917,58	1.888,39	1.956,59	**2,0%**
Leganés	1.866,97	1.868,58	1.889,72	**1,2%**
Fuenlabrada	1.660,67	1.685,35	1.705,28	**2,7%**
Alcorcón	2.030,58	2.091,67	2.115,11	**4,2%**
Móstoles	1.659,82	1.679,95	1.685,67	**1,6%**
Área Metropolitana Madrid	**2.280,43**	**2.263,36**	**2.314,22**	**1,5%**

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€/m²) FUENTE: ANALYTICS



Barómetro del Mercado Residencial



AMB
2.367 €/m²
(-0,4%anual)

1794 3613

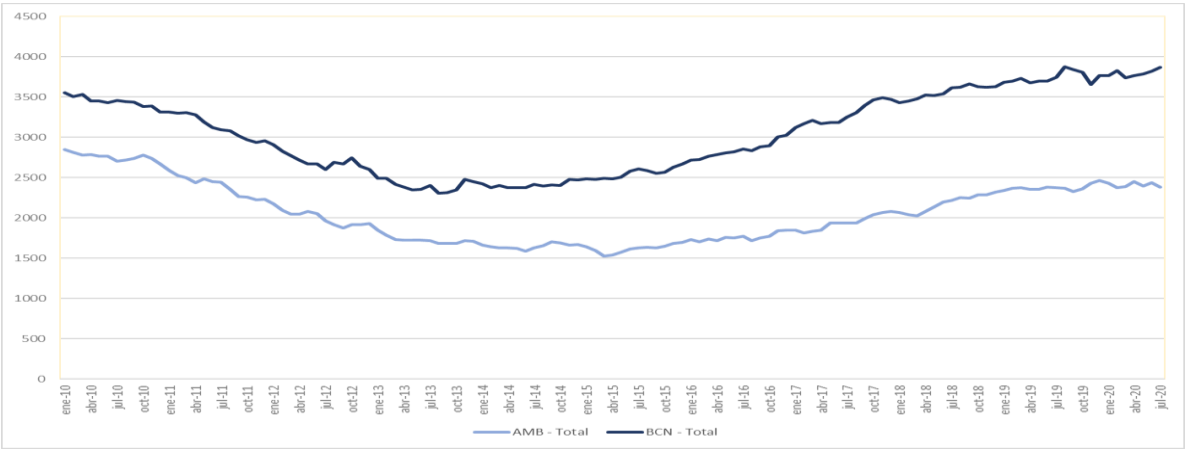
Nota: Valores medios por m² en diciembre de 2020.
Variación interanual en Barcelona y AMB

Área Metropolitana de Barcelona/Barcelona

El valor medio de mercado de uso residencial en el Área Metropolitana de Barcelona (AMB) alcanzó los 2.367 €/m² en abril, llegando a los 3.485 €/m² en Barcelona capital. Se observa un ligero ajuste medio del área metropolitana a la baja como resumen, si bien se observan incrementos en algunos municipios, pudiéndose hablar de continuidad de la situación en este trimestre. Al igual que pasa en Madrid, Barcelona ciudad se ajusta a la baja.

	1T_20	4T_20	1T_21	Var. Anual
Barcelona	3.563,58	3.491,72	3.484,96	**-2,2%**
El Prat de LLobregat	2.299,75	2.331,01	2.429,25	**5,6%**
L' Hospitalet de LLobregat	2.255,74	2.278,33	2.327,51	**3,2%**
Esplugues de LLobregat	2.890,02	2.774,21	2.791,76	**-3,4%**
Cornellá de LLobregat	2.302,40	2.379,73	2.229,00	**-3,2%**
Sant Just Desvern	3.201,39	3.599,55	3.188,46	**-0,4%**
Sant Joan Despí	2.549,70	2.530,37	2.599,20	**1,9%**
Sant Cugat del Valles	3.496,32	3.526,44	3.613,18	**3,3%**
Cerdanyola del Valles	2.200,24	2.164,82	2.207,25	**0,3%**
Montcada i Reixac	1.841,49	1.769,68	1.843,37	**0,1%**
Santa Coloma de Gramanet	1.904,59	1.844,52	1.794,38	**-5,8%**
Sant Adriá de Besós	1.967,93	1.870,64	2.123,87	**7,9%**
Badalona	2.130,92	2.168,83	2.154,38	**1,10%**
Área Metropolitana Barcelona	**2.376,41**	**2.386,68**	**2.367,47**	**-0,4%**

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€/m²) FUENTE: ANALYTICS



Disclaimer

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

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

Contactos

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

GLOVAL ANALYTICS

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

analytics@gloval.es
www.gloval.es