ENERO 2022

La vivienda en venta en España en el año 2021

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

El comportamiento del precio durante 2021 ha sido determinante para medir la capacidad de restablecimiento del mercado de la vivienda de segunda mano. Si echamos la vista atrás, recordamos que en 2020 se detectaron caídas del precio de la vivienda, y se inició una ligera tendencia a la baja ocasionada por la pandemia. Un ciclo de moderación que resultó muy breve, ya que 2021 ya se inició con ascensos en el coste de la vivienda.

Sin embargo, aún con incrementos, la evolución del precio de la vivienda nos ha sorprendido gratamente durante el periodo de 2021. Gracias al *Índice Inmobiliario Fotocasa* hemos podido saber que la variación interanual se ha mantenido muy estable por debajo del 3% interanual, mostrando su pico más alto en marzo con un 2,9% y un mínimo de 0,3% en el mes de julio.

En cuanto al comportamiento social de los ciudadanos relacionados con el sector, hacía una década que el mercado no mostraba datos tan positivos de actividad inmobiliaria. La participación está por encima de los niveles previos al impacto de la pandemia, impulsada por el gran interés que se ha despertado por comprar vivienda. Por lo tanto, la compraventa ha reconquistado el sector implantando un auténtico boom por cambiar de vivienda que se ha despertado fortísimamente en regiones como Comunidad de Madrid *(18%)* o País Vasco *(17%)*, seguidas de Cataluña *(15%)*, Comunidad Valenciana *(15%)* y Andalucía *(14%)* según nuestros estudios de Fotocasa Research.

Lo más positivo es que todo apunta a que 2021 cerrará con un aumento cercano al 2% interanual en diciembre. Lo que indica que, durante el anterior ejercicio, el precio de la vivienda de segunda mano ha tendido a la estabilización. Lo más notable es que, aunque la demanda por comprar esté en máximos, no ha sido suficiente para que los precios acompañasen a este gran auge y se elevase así el coste de la vivienda. Esta demanda histórica no ha empujado los precios hacia subidas desorbitadas. Es una tendencia muy singular que sugiere que el sector inmobiliario se está comportando de manera ágil y eficaz a la hora de dar respuesta a la demanda surgida.

Las preferencias y necesidades habitacionales de los ciudadanos se han modificado debido al confinamiento generando una gran demanda por comprar vivienda. Conjuntamente, se requieren nuevas tipologías y características de vivienda haciendo que la luz natural y los espacios amplios con salida al exterior se hayan vuelto lo más cotizado del mercado. En nuestro portal, la búsqueda de chalets y fincas rústicas se ha incrementado desde el inicio de la pandemia una media de un 30% y los filtros de terraza y balcón se han disparado un 40%.

Las previsiones para 2022 son muy positivas, será saludable que nos mantengamos entre aumentos moderados de en torno al 3% y 4% para no correr riesgo de acercarnos a una burbuja inmobiliaria.

María Matos
Directora de Estudios y Portavoz de Fotocasa

La vivienda en venta en el año 2021

El *Índice Inmobiliario Fotocasa* ha completado ya 17 años de análisis y de recogida de información estadística sobre el precio de oferta de la vivienda de segunda mano en España.

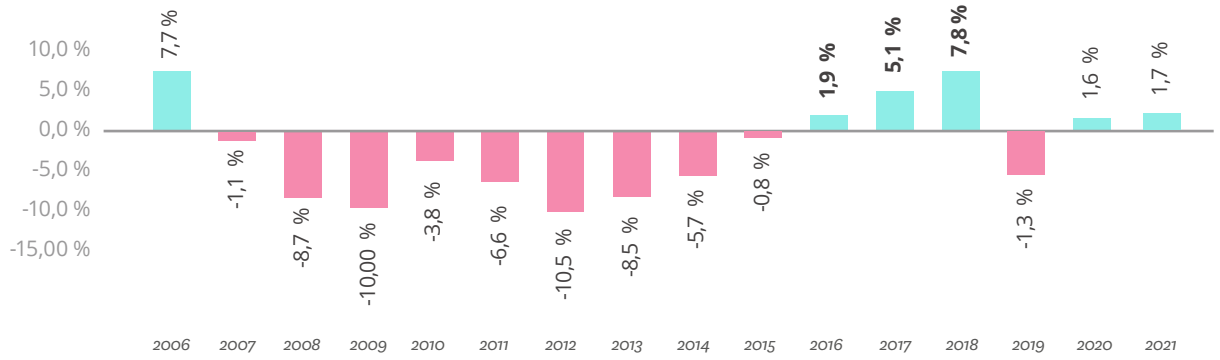
A Precio de la vivienda en venta en España

Variación anual

La variación anual del precio de la vivienda *(de diciembre a diciembre)* es un incremento del 1,7% en 2021. Es el segundo incremento anual que experimenta el *Índice Inmobiliario Fotocasa* después del descenso anual del -1,3% de 2019. Así, la subida anual de este 2021 *(1,7%)* es la sexta registrada en el *Índice Inmobiliario Fotocasa* en sus 17 años de análisis y el segundo incremento después del 1,6% de 2020.

Gráfico 1.

Variación anual del precio medio de la vivienda 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 ha encadenado once meses de caídas interanuales *(de diciembre de 2019 hasta octubre de 2020)*. A partir del cuarto trimestre de 2020 solo se han detectado incrementos hasta diciembre de 2021 con un 1,7%.

Gráfico 2.
Variación interanual del precio medio de la vivienda en España

Precio de la vivienda por metro cuadrado

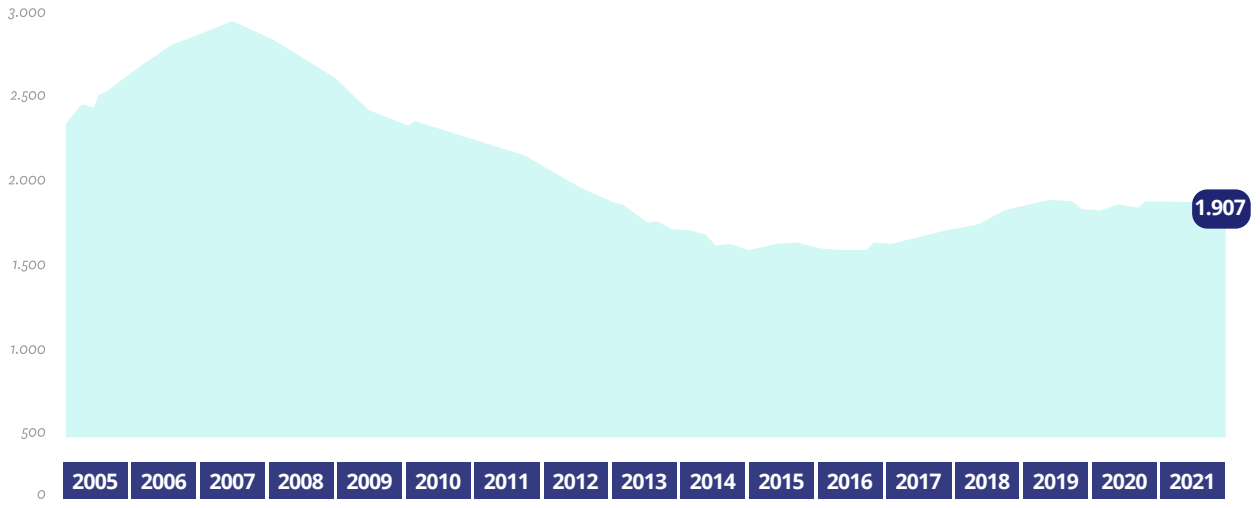
El precio medio de la vivienda de segunda mano en España ha ido fluctuando a lo largo de 2021 hasta situarse en diciembre en los 1.907 euros/m² y nos devuelve a cifras de finales de 2012 *(noviembre)*.

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 2021 es de 1.907 euros/m², el valor del índice se posiciona en 795 puntos.

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 -35%.

Gráfico 3.
Precio medio de la vivienda 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.

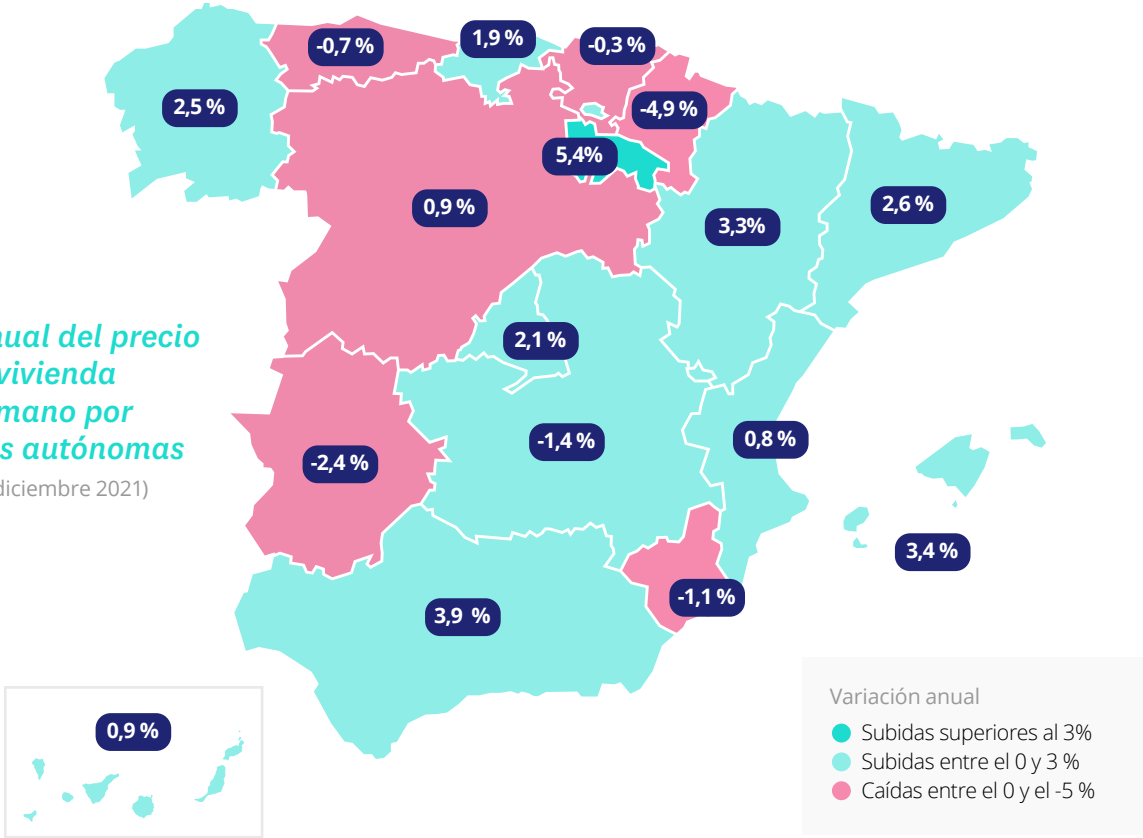
El precio medio de la vivienda de segunda mano se ha incrementado en 11 de las 17 comunidades autónomas analizadas. De esta manera, el *Índice Inmobiliario Fotocasa* se acerca con paso firme a cifras similares a las registradas en 2006, cuando todas las comunidades experimentaron incrementos a cierre de año.

A cierre de 2021, La Rioja es la comunidad que más aumenta *(5,4%)*, seguido de Andalucía *(3,9%)*, Baleares *(3,4%)*, Aragón *(3,3%)*, Cataluña *(2,6%)*, Galicia *(2,5%)*, Madrid *(2,1%)*, Cantabria *(1,9%)*, Castilla y León *(0,9%)*, Canarias *(0,9%)* y Comunitat Valenciana *(0,8%)*. 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%)*, en 2020 y 2021 la máxima subida superó el 5% de variación anual.

En el otro extremo, seis 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 -0,3% de País Vasco al -4,9% de Navarra.

Las comunidades de Andalucía, Baleares y Madrid encadenan su sexto año de incrementos anuales en 2021. El resto de las comunidades encadenan incrementos desde el 2016 *(Comunitat Valenciana)* y 2018 *(Cantabria)*.

Mapa 1.
Variación anual del precio medio de la vivienda de segunda mano por comunidades autónomas
(diciembre 2020 - diciembre 2021)



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 cuarto año consecutivo, desde 2018, después de destronar a País Vasco tras 13 años monopolizando el primer puesto.

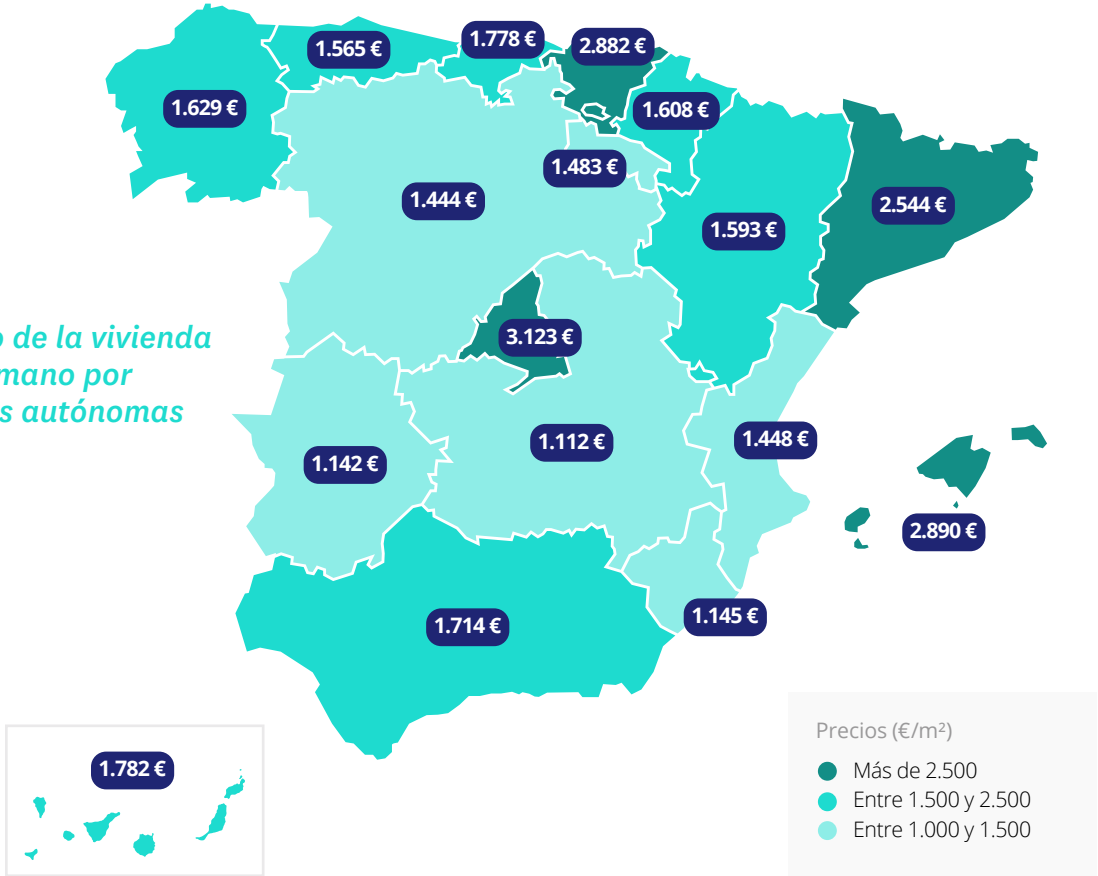
Así, Madrid, que supera los 3.000 euros/m² desde 2010, se sitúa en el primer puesto del ranking de los más caros con 3.123 euros/m².

Le sigue Baleares con un precio medio en diciembre de 2021 de 2.890 euros/m², País Vasco con un precio medio de 2.882 euros/m² y Cataluña con un precio medio de 2.544 euros/m², 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 1.907 euros/m², no todos ellos superan dicha media en la misma medida. Madrid supera a la media nacional en un 64%, Baleares en un 52%, País Vasco en un 51% y Cataluña en un 33%.

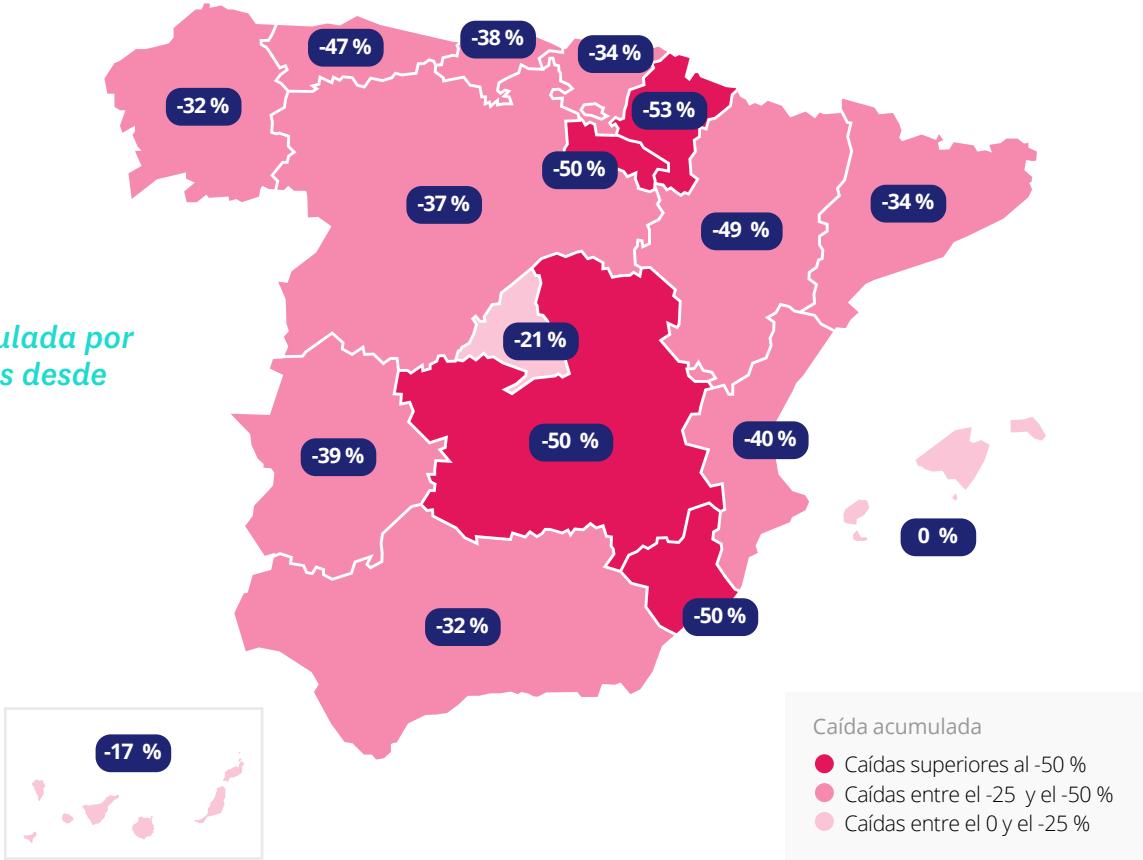
A cierre de 2020 *(y como los últimos cuatro años)*, cuatro de las 17 comunidades autónomas superan el precio medio de la vivienda de segunda mano de 2.000 euros/m², cuando en 2005, eran 14; en 2010 eran diez y en 2015 eran tan solo tres comunidades las que superaban dicha cifra.

Mapa 2.
Precio medio de la vivienda de segunda mano por comunidades autónomas
(diciembre 2021)



En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado en abril de 2007 *(2.952 euros/m2)*, a nivel de España, el precio de la vivienda de segunda mano se ha reducido un -35%. Por comunidades, Navarra es la que más ha caído desde que registró el precio máximo en febrero de 2007, en concreto un -53%, seguido de Región de Murcia *(-50%)*, La Rioja *(-50%)*, Castilla-La Mancha *(-50%)*, Aragón *(-49%)*, Asturias *(-47%)*, Comunitat Valenciana *(-40%)*, Extremadura *(-39%)*, Cantabria *(-38%)*, Castilla y León *(-37%)*, País Vasco *(-34%)*, Cataluña *(-34%)*, Andalucía *(-32%)*, Galicia *(-32%)*, Madrid *(-21%)*, Canarias *(-17%)* y Baleares *(0%)*.

Mapa 3.
Caída acumulada por comunidades desde máximos



C 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 2021 con la reflejada en informes anuales de años anteriores.

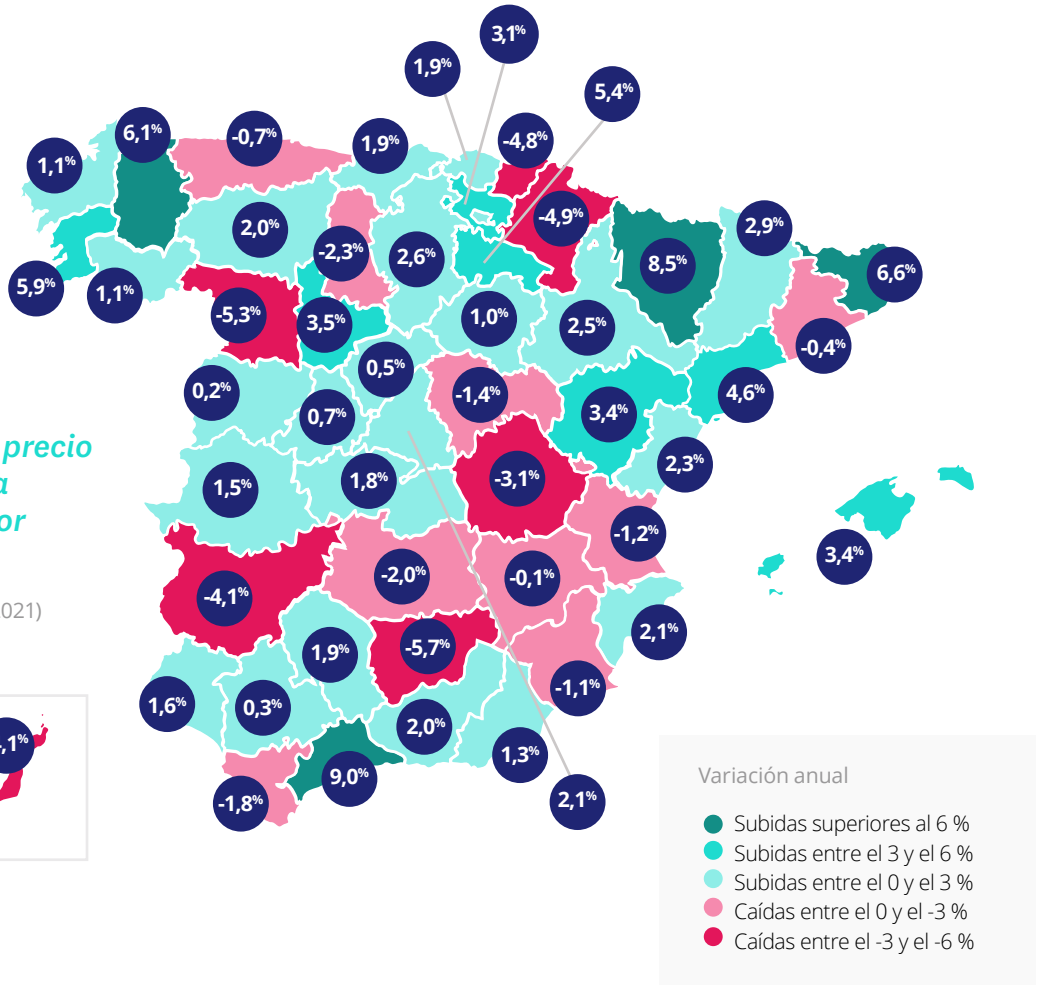
Si a cierre de 2020 el precio se incrementaba en 30 provincias, a cierre de 2021 son 34 las provincias que suben el precio, es decir, el 68% de las provincias españolas suben los precios. Málaga es la que más incrementa, en concreto un 9%, seguida de Huesca *(8,5%)*, Girona *(6,6%)*, Lugo *(6,1%)*, Pontevedra *(5,9%)*, La Rioja *(5,4%)*, Santa Cruz de Tenerife *(5,2%)*, Tarragona *(4,6%)*, Valladolid *(3,5%)* eIlles Balears *(3,4%)*.

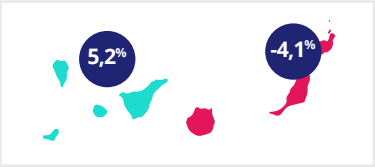
Mientras que en 2012 el número de provincias con reducciones interanuales de dos dígitos era de 29 y en 2014 de tres y en 2019 solo uno. Así, las caídas registradas en 2021 van desde el -0,1% de Albacete al -5,7% de Jaén.

Mapa 4.

Variación anual del precio medio de la vivienda de segunda mano por provincias

(diciembre 2020 - diciembre 2021)



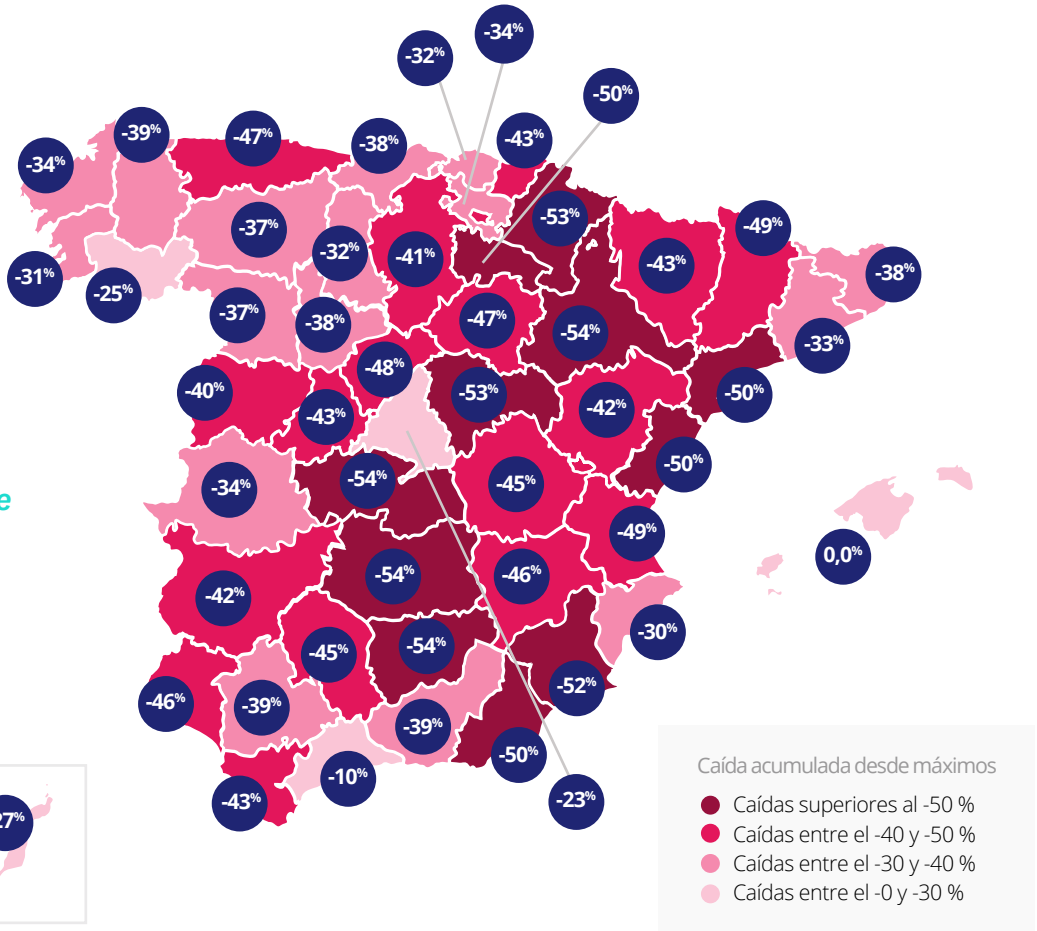


En cuanto a la variación acumulada desde el máximo registrado por provincias, Jaén y Toledo son las que más han caído desde que alcanzaron ambas el precio máximo en enero de 2007. En concreto, han reducido el precio un -54% las dos provincias en los últimos años. Le siguen con un descenso mayor al -50%: Zaragoza *(-54%)*, Ciudad Real *(-54%)*, Guadalajara *(-53%)*, Navarra *(-53%)*, Murcia *(-52%)*, Almería *(-50%)*, Tarragona *(-50%)*, La Rioja *(-50%)* y Castellón *(-50%)*. En el otro extremo, las provincias con descensos por debajo del -20% son: Santa Cruz de Tenerife con una caída del -14%, seguida de Málaga *(-10%)*.

Mapa 5.

Caída acumulada por provincias desde máximos

(diciembre 2021)



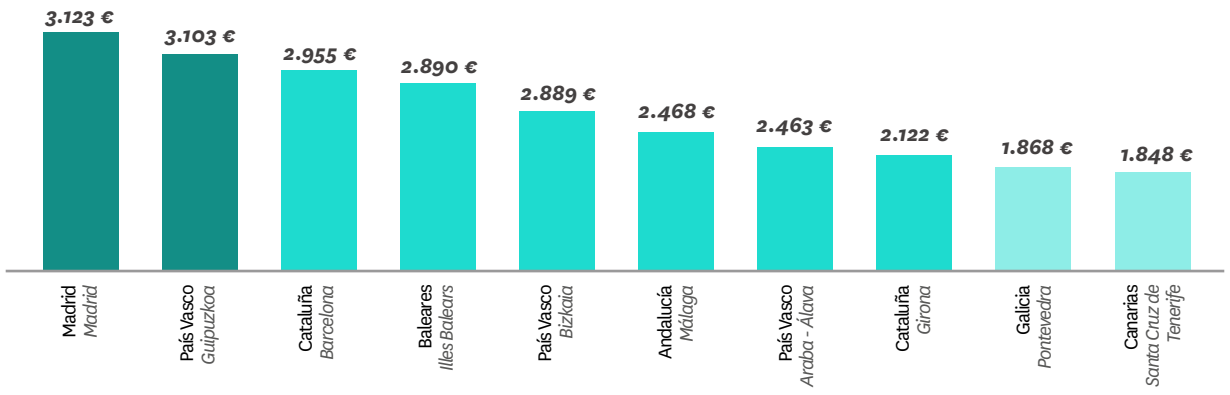
Precio de la vivienda por metro cuadrado

Las cinco provincias españolas con el precio medio de la vivienda más elevado en 2021 serían las mismas desde hace cinco años, aunque el orden haya cambiado. Así, Madrid en 2021 con 3.123 euros/m², da un salto del segundo puesto de 2020 al primero, y se coloca a la cabeza del ranking. Por otro lado, Gipuzkoa vuelve al segundo 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 3.103 euros/m², llegando a superar los 3.000 euros/m² con los que se situaba desde el 2005 hasta el 2009 en la provincia. Le sigue Barcelona, en el tercer puesto por tercer año consecutivo con 2.955 euros/m². Illes Baleares en 2005 ocupaba el puesto número 17 en el ranking, en 2010 el puesto diez, de 2016 a 2020 ocupa el quinto puesto y en 2021 está en el cuarto puesto. Por otro lado, Bizkaia, después de diez años ocupando el segundo puesto del ranking *(de 2008 al 2017)*, de 2018 a 2020 desciende al cuarto lugar y desde 2021 ocupa el quinto lugar con un precio de 2.889 euros/m².

Gráfico 4.

Las diez provincias con mayor precio

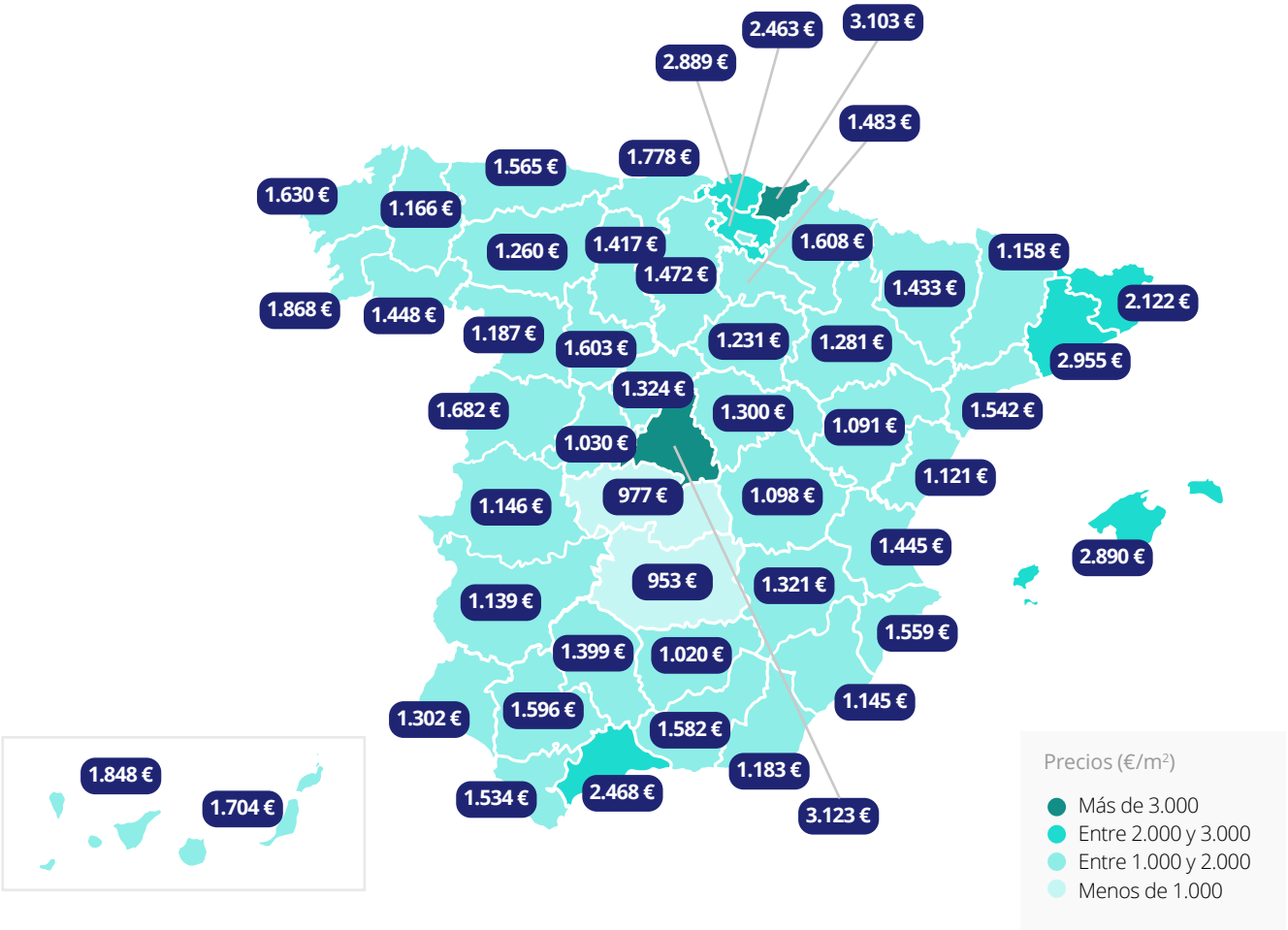
(diciembre 2021)



Mapa 6.

Precio medio de la vivienda de segunda mano por provincias

(diciembre 2021)



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 2020 un total de 742 y a cierre de 2021 han sido un total de 708. 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)*

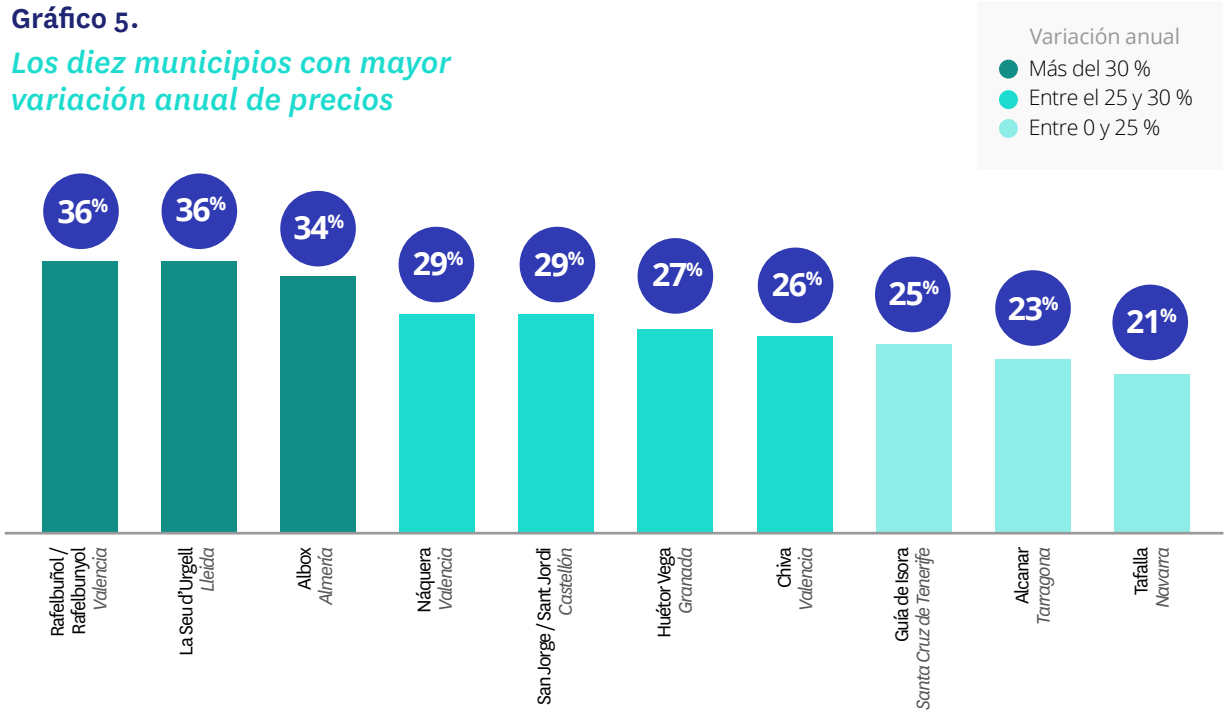
En términos de variación anual, la tendencia observada en los municipios españoles estudiados es la del incremento del precio, y se dejan atrás los descensos recogidos en informes anteriores. Así, los municipios que en 2021 incrementan el precio de la vivienda de segunda mano son 413 frente a 249 descienden 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 2020 el precio se incrementó en 328 municipios, en 2019 subió 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 solo subió en un municipio.

La subida interanual más destacada se produce en Rafelbuñol / Rafelbunyol, en Valencia, que aumenta un 36,4%; seguido de La Seu d'Urgell *(Lleida)* sube un 36,1%; Albox *(Almería)* sube un 33,6% y Náquera *(Valencia)* incrementa el precio un 29,3%.

En cuanto a las caídas más destacadas a cierre de 2021, destacan los descensos de San Roque *(Cádiz)* que cae un -51%, Esplugues de Llobregat en Barcelona *(-33,2%)*, Cartaya en Huelva *(-30,8%)*, L'Olleria, en Valencia *(-30,5%)* y Lepe, en Huelva *(-29,8%)*, entre otros municipios.

Gráfico 5.

Los diez municipios con mayor variación anual de precios

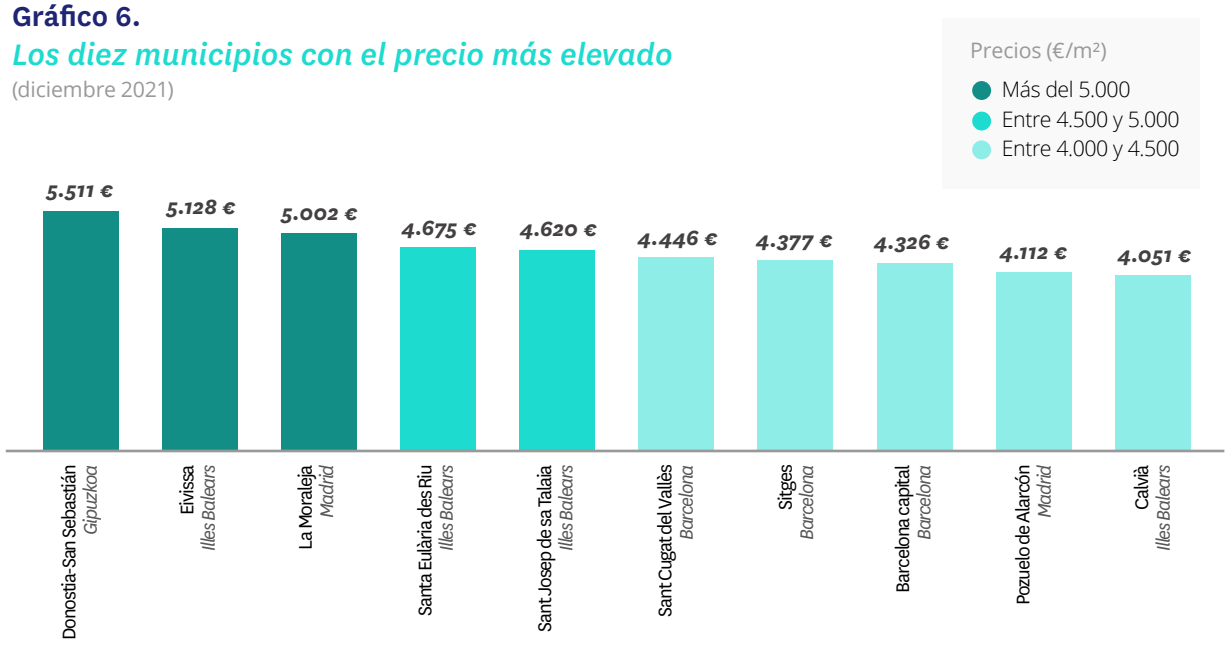


Precio de la vivienda por metro cuadrado *(Todos los municipios)*

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 5.511 euros/m², le siguen Eivissa *(5.128 euros/m²)*, La Moraleja *(5.002 euros/m²)* y Santa Eulària des Riu *(4.675 euros/m²)*.

En el otro extremo, Corbera es el municipio más barato para comprar una vivienda de segunda mano. En concreto cuesta 590 euros/m², seguido de Calasparra en Murcia *(595 euros/m²)*, Malagón en Ciudad Real *(604 euros/m²)*, L'Olleria en Valencia *(611 euros/m²)* y Sant Joan de Moró en Castellón *(643 euros/m²)*.

Gráfico 6.
Los diez municipios con el precio más elevado
(diciembre 2021)



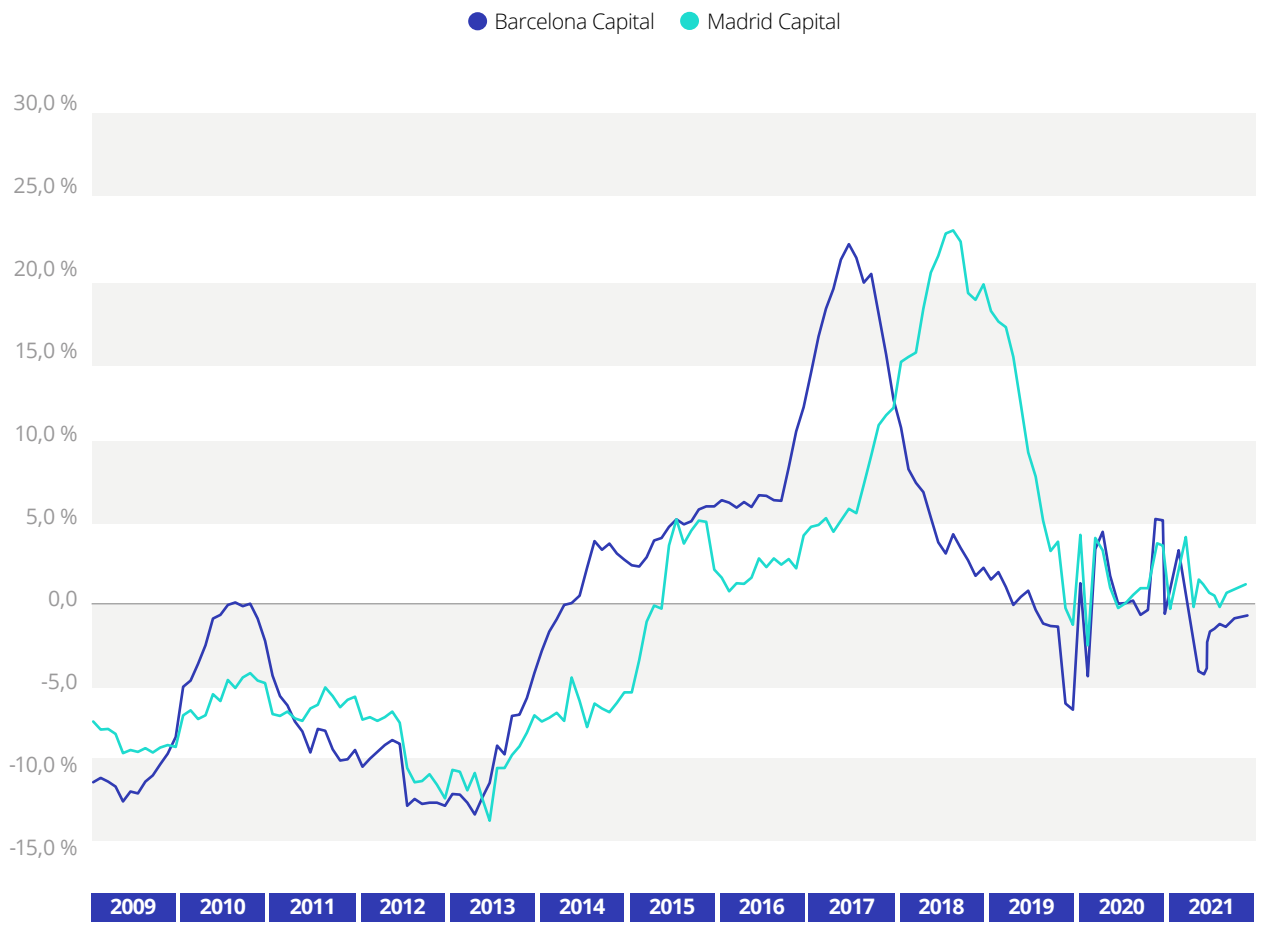
Los municipios de Madrid y Barcelona

Un apartado destacado merece 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 2021 con un incremento anual de un 1,7% *(en 2020 lo hizo con un incremento del 4,1%)* respecto al año anterior. Mientras, en el caso de Barcelona, la variación anual desciende un -1,7% respecto a 2020. 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 4.326 euros/m² y en el caso de Madrid el precio medio se sitúa en 3.903 euros/m². De hecho, Barcelona se encuentra actualmente un 127% 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/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 tiene un descenso acumulativo de un -20% por debajo del precio máximo en Barcelona y un -14% 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.

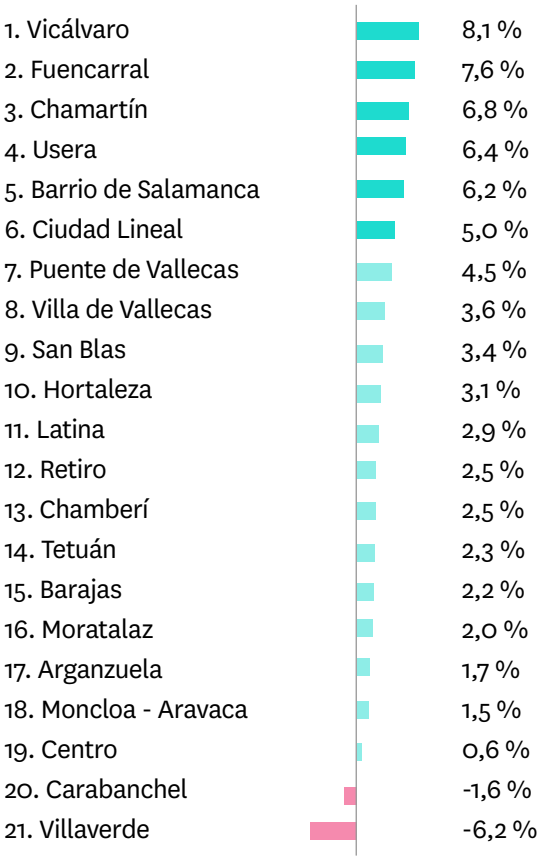
Madrid Capital

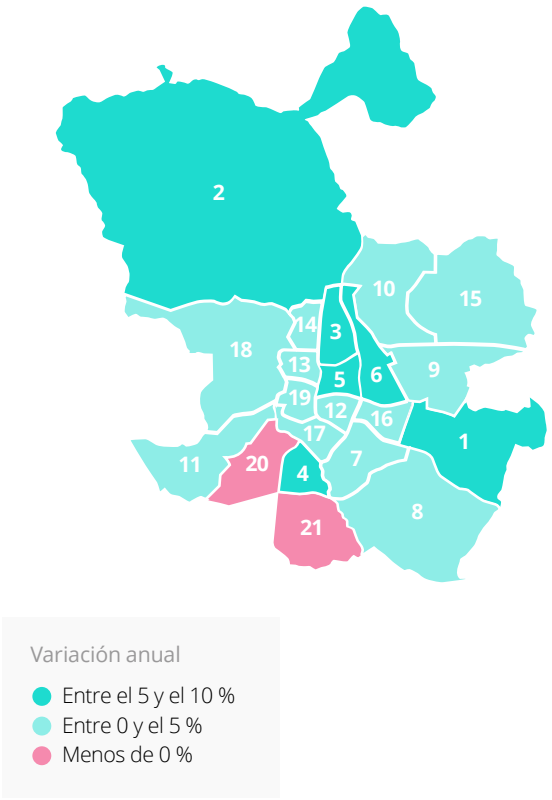
En Madrid capital en diciembre de 2021 son 21 los distritos estudiados en el *Índice Inmobiliario Fotocasa*. Casi todos los distritos superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 1.907 euros/m². La mayor diferencia de este precio medio con el más caro en la capital se produce en el distrito de Salamanca, que es superior a la media nacional en un 242%, al situar el precio medio en 6.520 euros/m².

A cierre de 2021 el precio sube anualmente en 19 de los 21 distritos de la capital. A partir de 2016 el precio de la vivienda se incrementa anualmente en todos los distritos, pero el panorama cambia en 2020 cuando vuelven las caídas generalizadas de 2014, en donde ningún distrito incrementó el precio de la vivienda.

Así, el incremento anual más significativo se produce en el distrito de Vicálvaro *(8,1%)*, seguido de Fuencarral *(7,6%)*, Chamartín *(6,8%)*, Usera *(6,4%)*, Barrio de Salamanca *(6,2%)*, Ciudad Lineal *(5,0 %)*, Puente de Vallecas *(4,5%)*, Villa de Vallecas *(3,6%)*, San Blas *(3,4%)*, Hortaleza *(3,1%)*, Latina *(2,9%)*, Retiro *(2,5%)*, Chamberí *(2,5%)*, Tetuán *(2,3%)*, Barajas *(2,2%)*, Moratalaz *(2,0%)*, Arganzuela *(1,7%)*, Moncloa – Aravaca *(1,5%)* y Centro *(0,6%)*.

Mapa 7.
Variación anual del precio medio de la vivienda de segunda mano en Madrid
(diciembre 2020 - diciembre 2021)





Los cinco distritos madrileños con el precio medio de la vivienda más elevado en 2021 son los mismos desde hace siete 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 6.520 €/m² después de subir anualmente un 6,2%. Le sigue como segundo más caro el distrito de Chamberí, cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2021 en 5.567 €/m². En tercera y cuarta posición se encuentra el distrito de Chamartín *(5.546 €/m²)* y Centro *(5.246 €/m²)*.

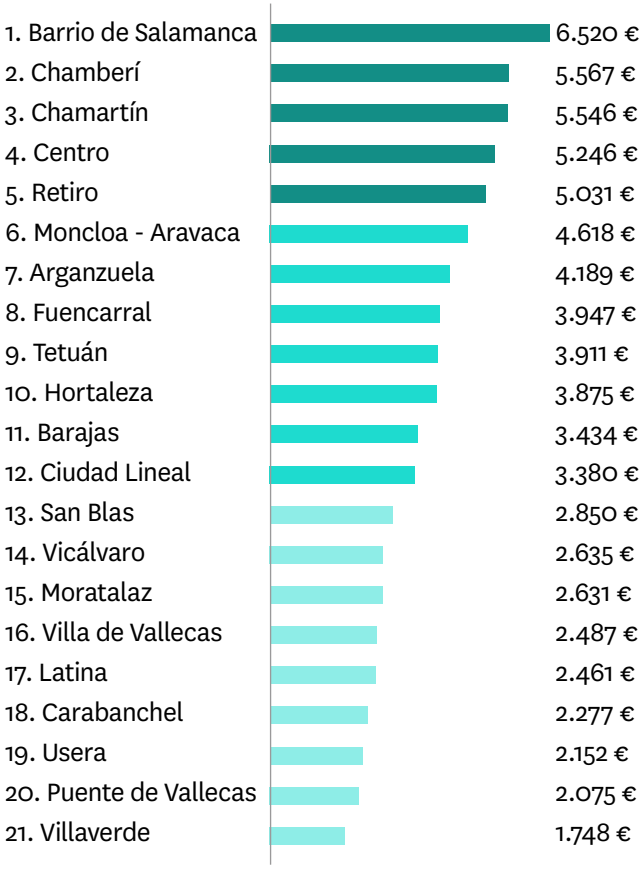
En el otro extremo, Villaverde es el barrio más económico con un valor medio de la vivienda de 1.748 €/m² y registra un descenso en el precio de la vivienda de un -6,2% respecto a 2020. Le sigue el distrito de Puente de Vallecas *(2.075 €/m²)*, Usera *(2.152 €/m²)* y Carabanchel *(2.277 €/m²)*.

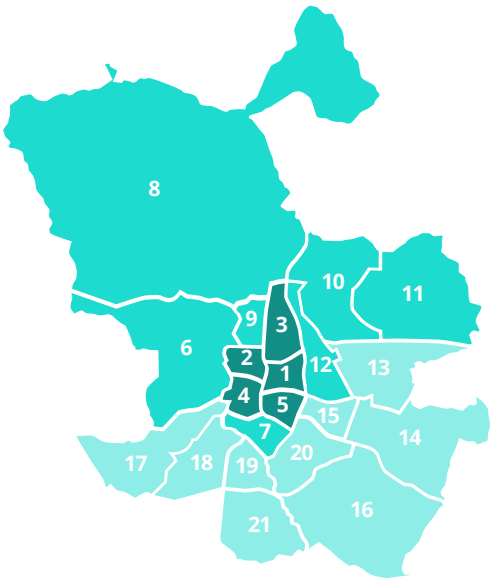
En 2021, en cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, nueve de los 21 distritos de Madrid superaron sus precios ese año.

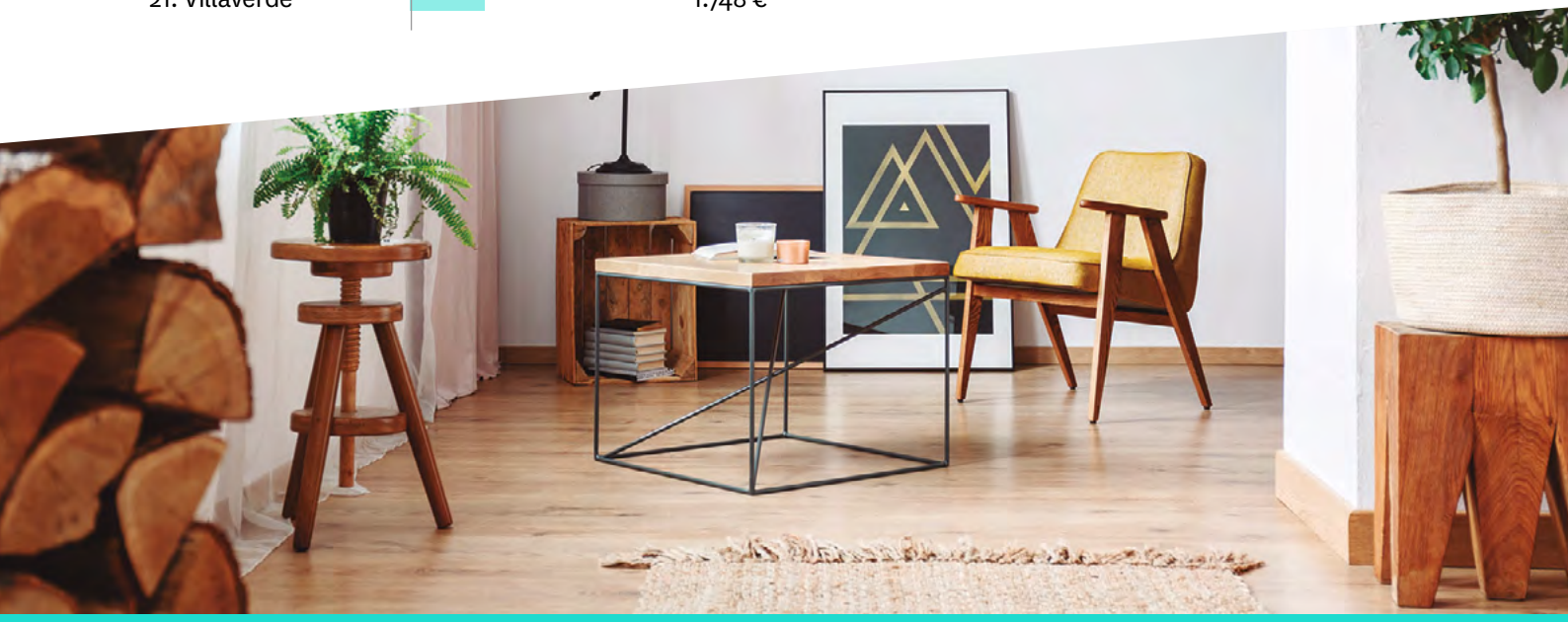
Mapa 8.

Precio medio de la vivienda de segunda mano en Madrid

(diciembre 2021)







Barcelona Capital

En Barcelona capital, en diciembre de 2021 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 1.907 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 203%, y se sitúa en los 5.773 euros/m².

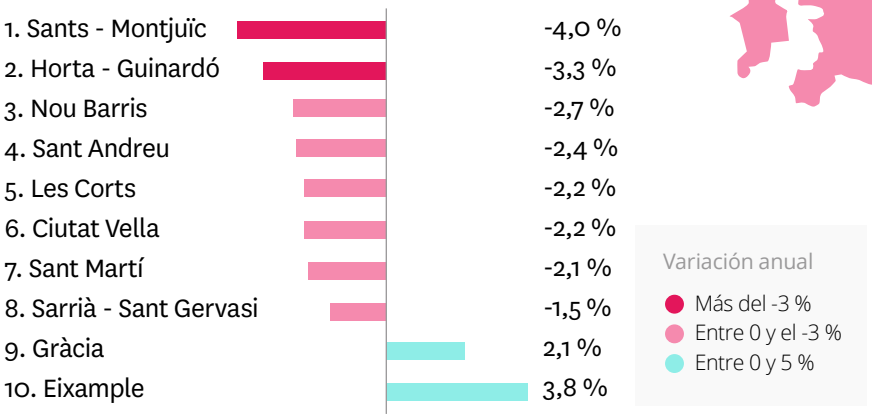
En lo referente a la variación anual del precio se puede observar, al concluir el año 2021, que el precio cae en ocho distritos de la ciudad condal. Vuelven los descensos del año 2013 con fuerza, llegando a contabilizarse seis distritos con datos negativos en 2020 también. Cabe destacar que en menos 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.

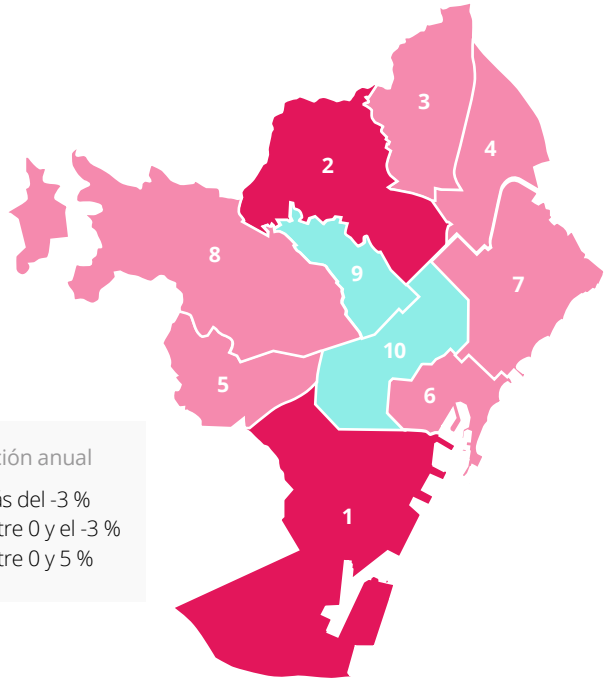
Las variaciones negativas anuales van desde el -1,5% de Sarrià - Sant Gervasi al -4% de Sants - Montjuïc. En cuanto a los distritos con incrementos anuales, Eixample ha subido un 3,8% y Gràcia un 2,1%.

Mapa 9.

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

(diciembre 2021)





A cierre de 2021, 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 3.000 €/m². Los cinco distritos barceloneses con el precio medio de la vivienda más elevado en 2021 son los mismos desde hace nueve 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 5.773 €/m². Eixample es el segundo distrito más caro con un precio de 5.276 euros/m², seguido de Les Corts le siguen *(5.209 €/m²)*, de Ciutat Vella *(4.618 €/m²)* y de Gràcia *(4.505 €/m²)*.

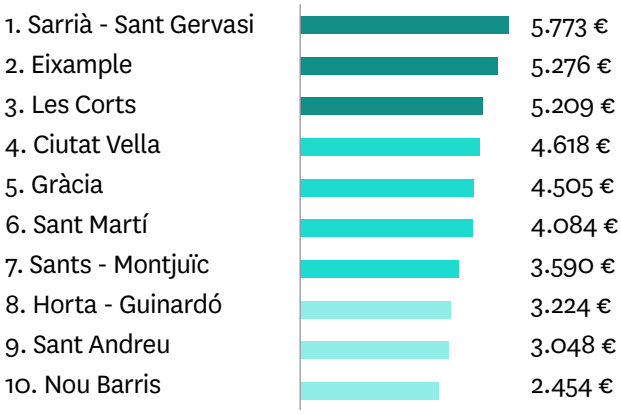
En el otro extremo, Nou Barris es el distrito catalán más barato con un precio medio de *2.454 €/m²*. Le sigue Sant Andreu *(3.048 €/m²)* y Horta – Guinardó *(3.224 €/m²)*.

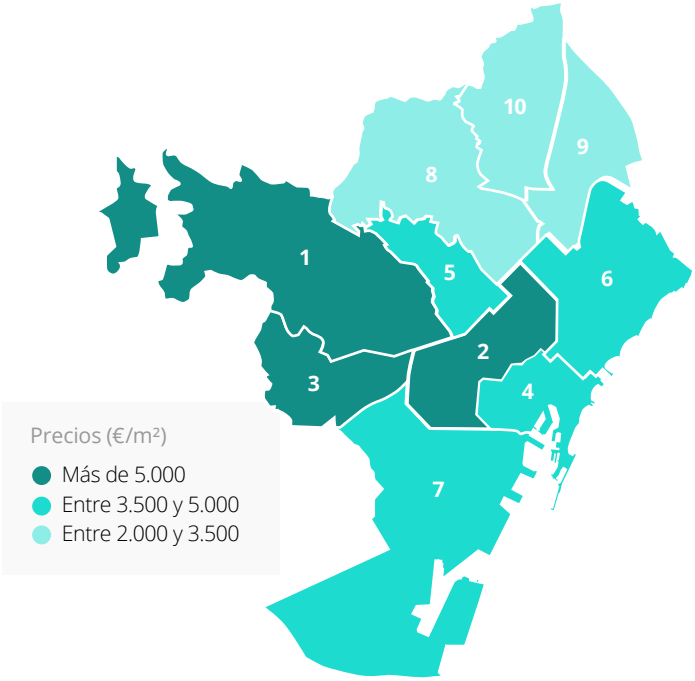
En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, solo uno, el distrito de San Martí superó su precio máximo en abril de 2021.

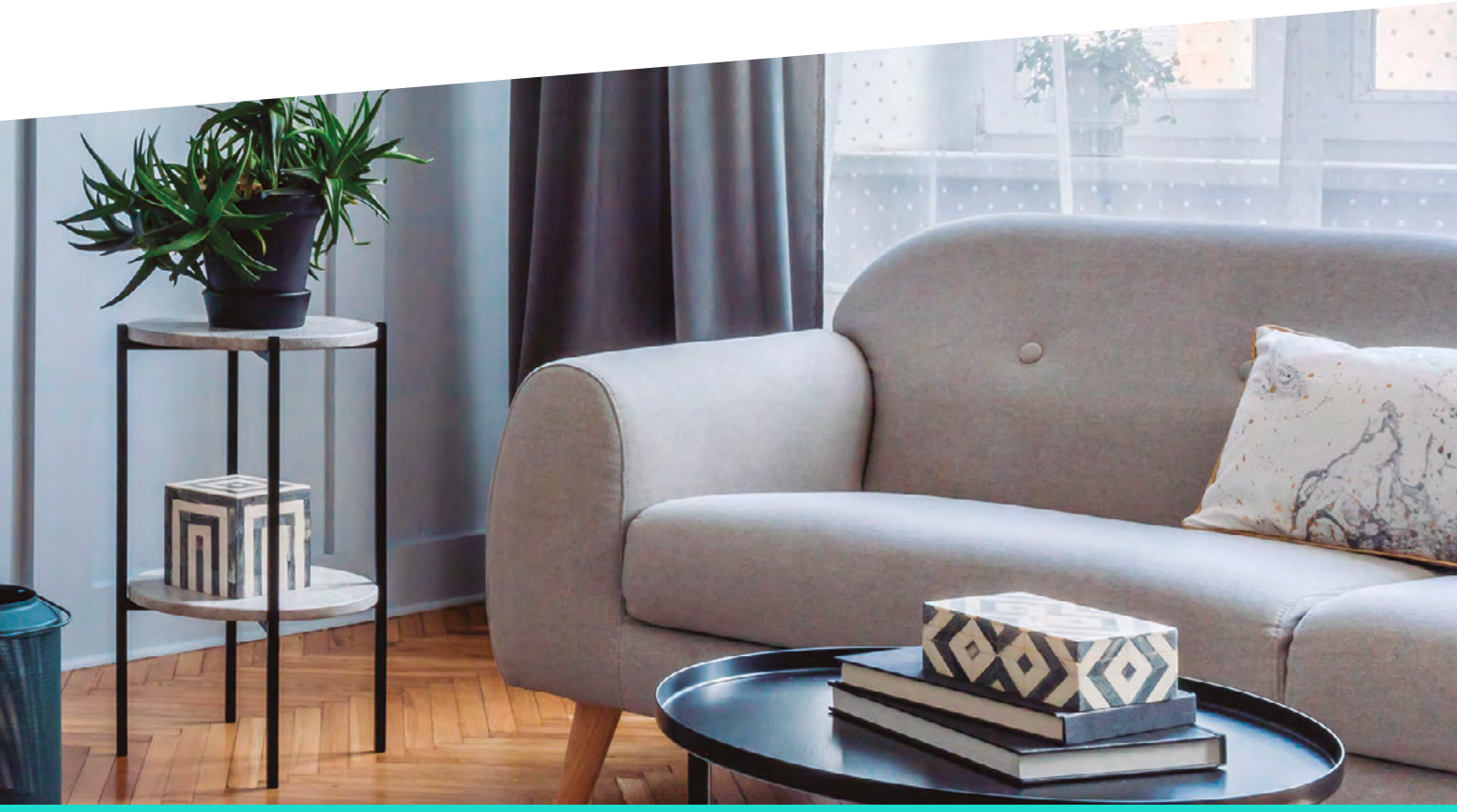
Mapa 10.

Precio medio de la vivienda de segunda mano en Barcelona

(diciembre 2021)







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 85 barrios y en Barcelona 62.

Madrid
capital

En Madrid capital en diciembre de 2021 son 84 los barrios estudiados en el *Índice Inmobiliario Fotocasa*. De los 84 barrios, 79 superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 1.907 euros/m². 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 359%, al situar el precio medio en 8.749 euros/m².

A cierre de 2021, el precio sube en 60 de los 84 barrios de la capital con precio en el mes de diciembre.

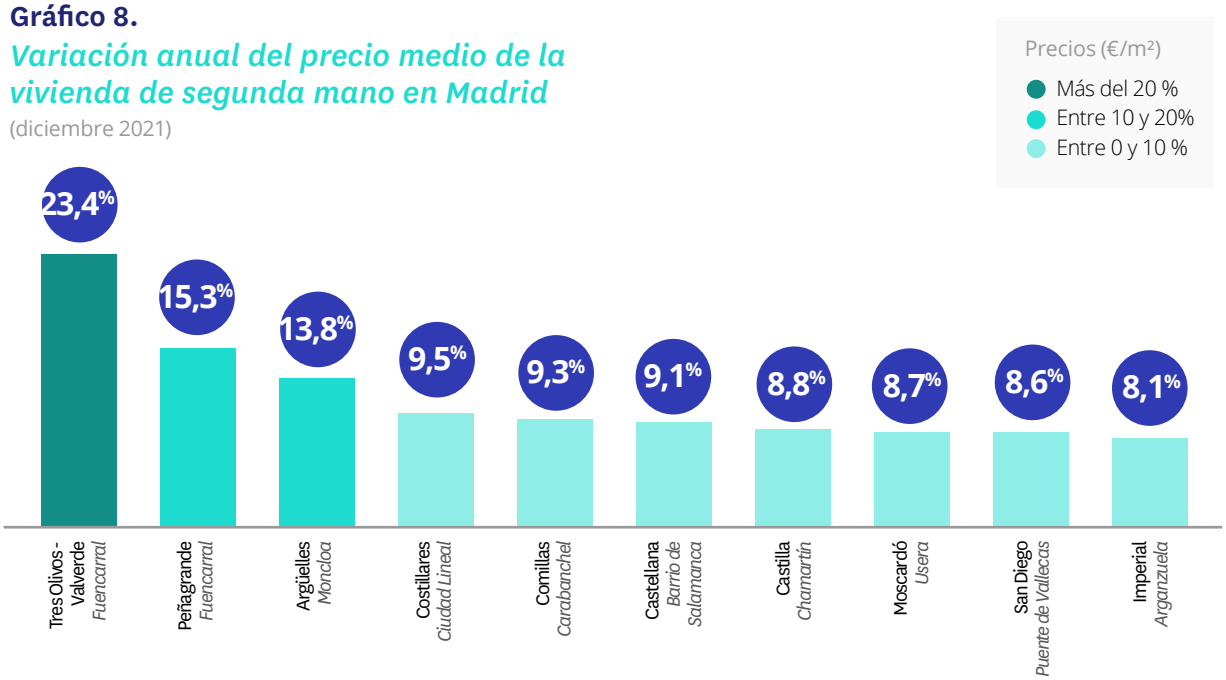
Vuelven los años en el que los incrementos anuales eran mayoría, en 2016 el precio anual bajó solo en 14 barrios y en 2017 y 2018 en un barrio de todos los estudiados esos años.

Así, los incrementos anuales más significativos se producen en los barrios del distrito de Fuencarral Tres Olivos – Valverde *(23,4%)* y el barro de Peñagrande *(15,3%)*. Por otro lado, el barrio con mayor descenso anual es Valdezarza, en el distrito de Moncloa con un descenso del -12,1%.

Gráfico 8.

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

(diciembre 2021)



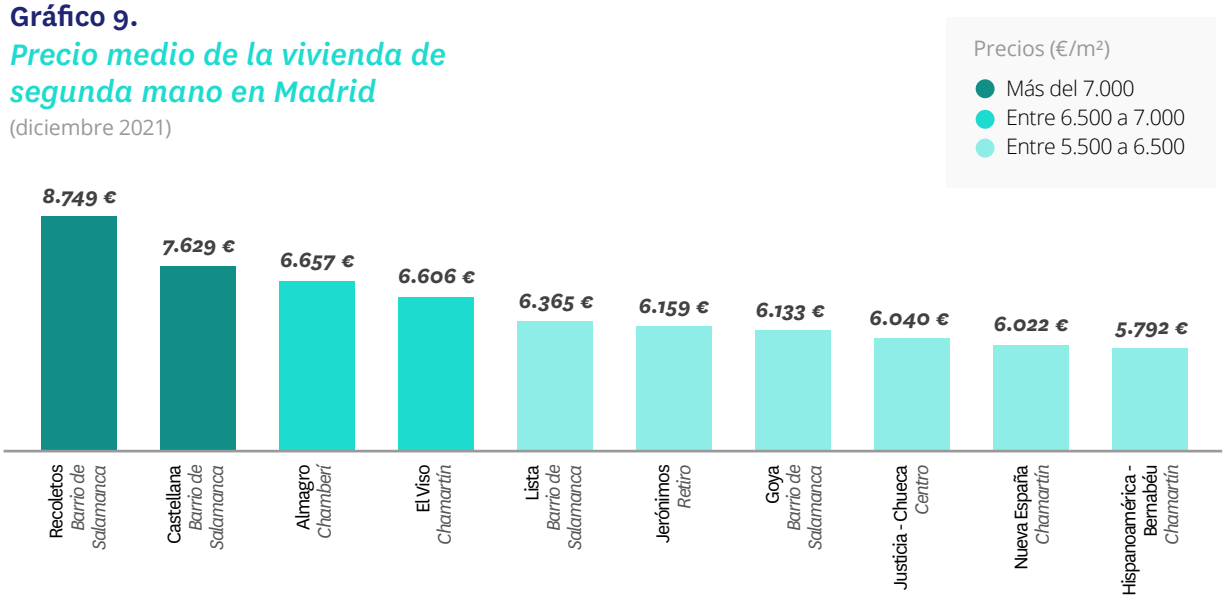
En cuanto a los precios, el barrio de Recoletos *(distrito de Salamanca)* encabeza la lista de la capital como barrio más caro para comprar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 8.749 €/m². Le sigue como segundo más caro el barrio de Castellana *(distrito de Salamanca)*, cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2021 en 7.629 €/m². En el otro extremo, San Cristóbal, de Villaverde es el barrio más económico con un valor medio de la vivienda de 1.462 €/m². Le sigue el barrio de Entrevías en Puente de Vallecas *(1.698 €/m²)*, San Andrés de Villaverde en Villaverde *(1.747 €/m²)* y Los Rosales en Villaverde *(1.791€/m²)*.

En 2021, en cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, 17 de los 85 barrios de Madrid superaron sus precios, 29 en 2020, 79 en 2019 y 21 barrios lo hicieron en 2018.

Gráfico 9.

Precio medio de la vivienda de segunda mano en Madrid

(diciembre 2021)



Barcelona
capital

En Barcelona capital, en diciembre de 2021 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 1.907 euros/m², exceptuando el barrio de Ciutat Meridiana con 1.737 euros/m² *(distrito de Nou Barris)*. 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 *(Sant Martí)* que es superior a la media nacional en un 300%, al situar el precio medio en 7.634 euros/m².

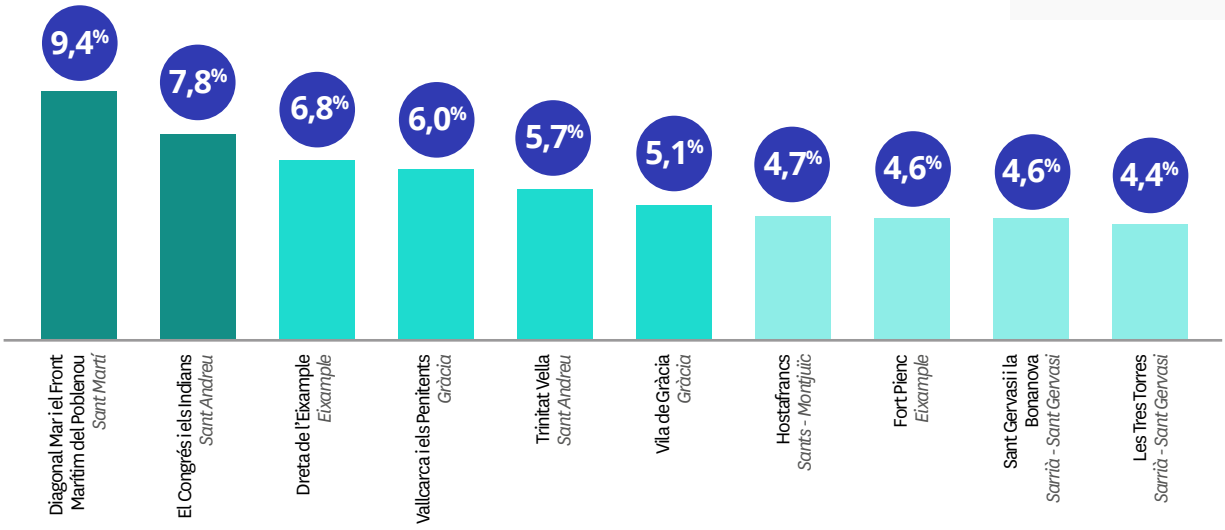
A cierre de 2021, el precio sube en 29 barrios de los 57 de la capital catalana con variación anual. En 2016 y 2017 el precio anual bajó tan solo en tres barrios. Es a partir de 2018 cuando los descensos anuales de los barrios aumentan a 22 valores negativos, a 31 en 2019 y a 29 en 2020.

Así, el incremento anual más significativo se produce en el barrio de Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou en el distrito Sant Martí con una subida del 9,4%. Por otro lado, el barrio con mayor descenso anual es La Teixonera en el distrito de Horta - Guinardó *(-14,5%)*, seguido de Sarrià en el distrito de Sarrià - Sant Gervasi *(-13,6%)*.

Gráfico 10.

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

(diciembre 2021)



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 7.634 €/m². Le sigue como segundo más caro Ciutat Vella *(distrito de Ciutat Vella)*, cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2021 en 6.631 €/m². En el otro extremo, Ciutat Meridiana de Nou Barris es el barrio más económico con un valor medio de la vivienda de 1.737 €/m².

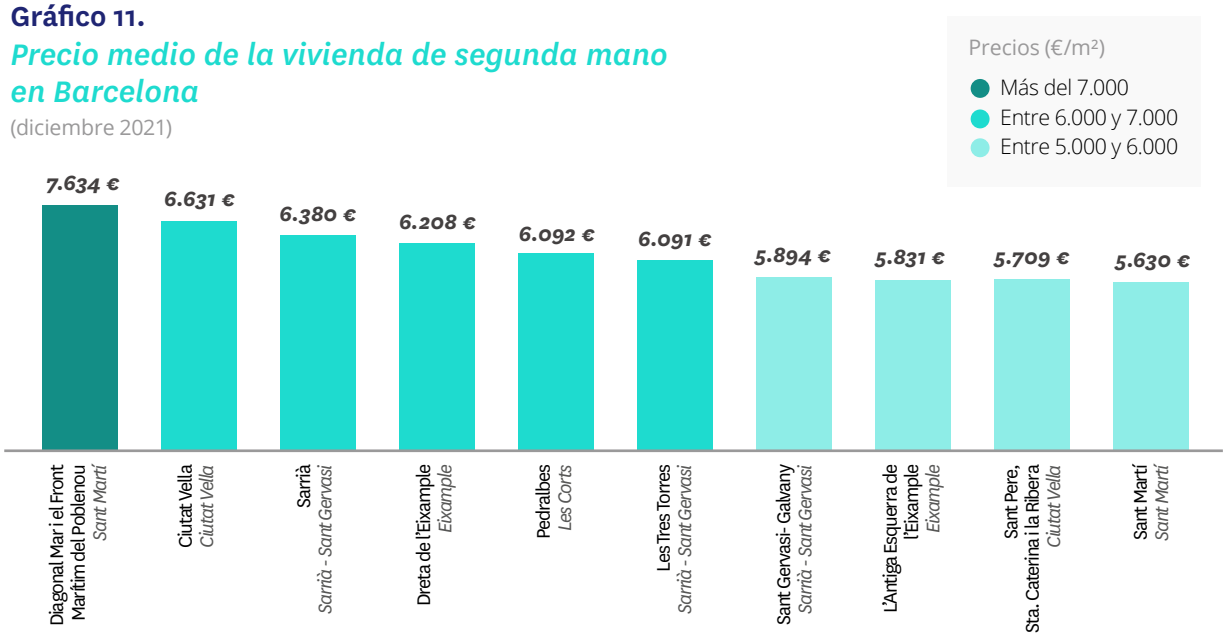
Le sigue los barrios de Trinitat Vella de Sant Andreu *(1.925 €/m²)*, Les Roquetes de Nou Barris *(2.033 €/m²)* y La Trinitat Nova de Nou Barris *(2.187 €/m²)*.

En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, tres de los 62 barrios de Barcelona superaron sus precios en 2021, 10 en 2020, 12 lo hicieron en 2019, 19 barrios lo hicieron en 2018 y siete lo hicieron en 2017.

Gráfico 11.

Precio medio de la vivienda de segunda mano en Barcelona

(diciembre 2021)



Anaïs López García
anais.lopez@adevinta.com
620 66 29 26

InformeFotocasa
@fotocasa
Facebook.com/fotocasa
https://research.fotocasa.es/