

Impacto de la pandemia en las zonas prime de Madrid y Barcelona

Marzo 2021

fotocasa



Índice

1. El precio en el sector inmobiliario de lujo: más estable ante la crisis 3

Vivienda plurifamiliar en los principales mercados, Madrid y Barcelona

Situación de las casas unifamiliares en las dos ciudades

El mercado de alquiler no refleja la misma tendencia

2. El stock se dispara por el trasvase de alquiler vacacional al residencial 7

3. Aumenta la demanda de alquiler durante el confinamiento 8

4. Nota metodológica 9





1

El precio en el sector inmobiliario de lujo: más estable ante la crisis

El mercado de la vivienda de lujo en Madrid y Barcelona ha logrado resistir los meses de pandemia sin apenas síntomas. La evolución del precio en las zonas prime de ambas ciudades muestra un comportamiento más anticíclico que en el resto del sector residencial.

2020 ha sido un año claramente marcado por la crisis sanitaria y económica provocada por la COVID-19. Esta crisis ha sacudido con fuerza todos los sectores, también el inmobiliario. Sin embargo, la vivienda de lujo se presenta como el segmento del mercado que se mantiene más estable ante las crisis.

El presente informe de **Fotocasa** analiza la evolución del precio unitario comparativo entre las zonas prime y algunos distritos de precios medios de los principales focos del mercado inmobiliario en España, como son Madrid y Barcelona. En el caso de la capital española, se analizan las viviendas prime de las zonas Centro, Norte y Noroeste y se comparan con las viviendas de segunda mano con precios estándar de las mismas zonas. Y en el caso de la Ciudad Condal, se ha tomado Pedralbes como zona de referencia prime y también las

viviendas de lujo disponibles en el Eixample para hacer la comparativa con el resto de las zonas de la ciudad condal. De esta manera, se ha podido trazar diferencias entre las zonas prime y las zonas de precios estándar para ver cómo ha afectado la pandemia a los precios de las viviendas de lujo de Madrid y Barcelona.

Una vez hecho el análisis, se observa que los precios en las zonas consideradas de lujo se han mantenido, por lo general, más estables que en las zonas de precio medio de Madrid y Barcelona en las que las caídas de precio han sido algo más acusadas durante los meses de pandemia. A pesar de que los precios prime han tenido una bajada a cierre de 2020 en la mayoría de las regiones analizadas, esta caída ha sido más suavizada que en el mercado residencial convencional, mostrando así una mayor resiliencia frente a la crisis.

Vivienda plurifamiliar en los principales mercados: Madrid y Barcelona

Si nos centramos en el análisis de los precios de la vivienda plurifamiliar en el mercado de compraventa de las zonas prime de Madrid, observamos que éstos se han mantenido muy estables los dos últimos años. Incluso en 2020 las variaciones mensuales de precios son hasta más suaves que el año anterior, **lo que demuestra que el segmento inmobiliario de lujo se trata de un mercado que presenta una mayor estabilidad frente a las crisis.**

Analizando la variación interanual del valor unitario de la vivienda plurifamiliar por zonas, vemos que en las viviendas prime de la zona Norte la variación del precio unitario se ha movido entre el 4%, máximo alcanzado en febrero de 2019, y el -2%, registrado en los meses de febrero de 2019 y 2020. Los precios de las viviendas de lujo de la zona Noroeste presenta su máximo en febrero de 2019, con un 2%, y un mínimo del -3% en julio de ese mismo año. En la zona Centro observamos **la misma tendencia, pero de forma más atenuada**, el máximo alcanzado no excede del 2%, que se registra en mayo de 2020 y se corrige rápidamente el mes siguiente, cuando se registra la mínima en un -3%.

En cuanto a los cierres anuales, Norte y Centro empeoran de 2019 a 2020 pasando del 2% al -4% y del 0% al -1%, respectivamente. La zona Noroeste, en cambio, invierte los porcentajes, con un -3% en 2019 y un 2%

para 2020. Observamos, por tanto, que las viviendas prime de la zona Centro muestran **una mayor estabilidad en la evolución del precio que el resto.**

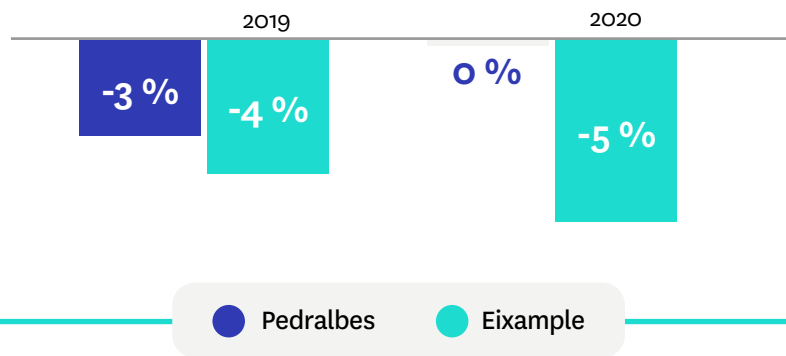
En el caso de las zonas prime de Barcelona, detectamos la misma tendencia. En las viviendas de alto standing de la zona del Eixample el precio de las viviendas se ha mantenido considerablemente estable durante 2020, con oscilaciones de entre uno y tres puntos porcentuales. El mínimo corresponde al mes de julio que alcanza un -3%. No obstante, **la zona prime de Pedralbes de nuevo muestra un comportamiento incluso más estable**, con variaciones mensuales que no van más allá de un punto porcentual, con un máximo que no supera el 1% y un mínimo del -1%.

En cuanto al cierre interanual, Eixample registra una bajada del -5% para el unitario y Pedralbes no varía.

Variación interanual de las viviendas prime de Madrid



Variación interanual de las viviendas prime de Barcelona



Situación de las casas unifamiliares en las dos ciudades

Si analizamos la evolución del precio en el mercado de vivienda unifamiliar en venta, tampoco se observan grandes diferencias en la evolución del comportamiento registrado en 2019 y en 2020 en las zonas prime de ambas ciudades.

En el caso de Madrid, la zona Centro muestra variaciones más marcadas en 2019, con dos descensos por encima de la media, un -7% en abril y un -6% en octubre. No obstante, en 2020 el precio unitario se mantiene más estable, con un mínimo del -2% registrado en los meses de marzo, julio, octubre y diciembre y un máximo del 3% registrado en el mes de mayo.

En esta ocasión, sin embargo, la diferencia no es tan marcada con el resto de zonas del mercado residencial. En la zona Norte tampoco se registra una gran diferencia entre el comportamiento de 2019 y el de 2020 en el unitario. Las variaciones han sido suaves, de no más de 4 puntos porcentuales tanto al alza, como a la baja y se observa cierta estacionalidad en los datos. A final del año, sin embargo, se registran bajadas de 3 y 5 puntos porcentuales, en noviembre y diciembre de 2020, que no se produjeron en 2019. La zona Noroeste, con un valor unitario prácticamente inamovible, tampoco presenta variaciones relevantes. La máxima variación corresponde a junio de 2020 con un -3%.

En cuanto a los cierres anuales, en 2019 las tres zonas registraron descensos en el valor unitario (-3% para Norte, -4% para Noroeste y -18% para Centro). En 2020 encontramos una caída más fuerte en la zona

Norte con un -15%, Noroeste cierra en positivo con un 3% y Centro en negativo con un -3%. Exceptuando el caso de la zona Noroeste, que de forma excepcional en nuestro estudio se muestra bastante estable, de nuevo observamos que, en un año marcado por la crisis, la zona prime del Centro de Madrid refleja una mayor estabilidad en la evolución del precio unitario.

En Barcelona el precio medio de la vivienda unifamiliar de las zonas prime también ha sufrido una variación bastante moderada los dos últimos años y no presenta un comportamiento diferente tras la crisis provocada por el covid-19. En 2020, en la zona de Pedralbes el máximo se fijó en un 4%, en los meses de febrero y octubre, y el mínimo en un -2%, en abril, julio, septiembre y noviembre.

En la zona del Eixample la variación que el precio ha sufrido este último año también ha sido moderada, aunque se registran variaciones mensuales más acusadas. El máximo se registró en junio, con un 7%, y el mínimo en el mes de febrero, con una caída del -6%. Analizando la variación anual, Eixample cerró en negativo en 2019 con un -14% y en 2020 con un -11%. Pedralbes, en cambio, registró una variación anual del 0% en 2019 y del 3,5% en 2020.

El mercado de alquiler no refleja la misma tendencia

Es habitual que el mercado de alquiler y el de compraventa muestren comportamientos distintos y, en esta ocasión, **el mercado de alquiler no refleja la misma tendencia comentada anteriormente**. La evolución del precio unitario de alquiler muestra fluctuaciones muy suaves en todas las zonas y, atendiendo al cierre anual, no se observa una mayor estabilidad en el mercado premium.

En el caso de las viviendas de lujo de Madrid, la zona Norte refleja algunas caídas en 2020, pero nunca superiores al -3% registrado en los meses de abril, junio y noviembre. En el Noroeste de la capital, la situación no es distinta y también observamos una clara estabilidad en el valor unitario, que se ha movido entre el 3% alcanzado en septiembre y el -2% registrado en los meses de abril y agosto. La zona Centro también repite el patrón de las zonas anteriores, solo destaca una bajada más acusada del -6% en el mes de junio.

En cuanto al cierre anual, Norte se mantiene estable, sin apenas variación, y Noroeste y Centro pasan de un discreto cierre positivo en 2019, con un 2% y 1%, respectivamente, a un ligeramente más abultado negativo en 2020, -4% para la zona Noroeste y -3% para la zona Centro. Estos datos contrastan con las variaciones a final de año que se han visto en la capital española de los pisos estándar que han llegado a bajar un -10% de media.

El comportamiento del valor unitario en el mercado de alquiler ha tenido una evolución muy suave también en los pisos de lujo del Eixample, tanto en 2019 como 2020, con variaciones que no registran valores superiores a 5 puntos porcentuales, al alza o a la baja. En 2020, el máximo incremento se alcanza en el mes de marzo, con una subida del 5% que se corrige con una caída del

-5% en el mes de noviembre. Pedralbes muestra valores aún más estables, diferencias de 1 o 2 puntos porcentuales a lo largo de ambos años, si bien a finales de 2020 se detecta una ligera tendencia a la baja, con un mínimo correspondiente al mes de noviembre del -4%.

Si observamos la variación anual de las viviendas de alto standing, podemos concluir un comportamiento claramente distinto. En esta ocasión es la zona de Pedralbes la que acarrea una bajada más acusada con un -11% frente a Eixample que se queda en -6%. Este dato contrasta con la caída del precio del alquiler en el Eixample de los alquileres medios, que caen un 11% en 2020 y en Les Corts, zona en la que se encuentra el barrio de Pedralbes, el precio medio de las viviendas en alquiler cae en 2020 un 13,5%.

En el caso de la vivienda unifamiliar, la limitada disponibilidad de inmuebles en alquiler, que no supera las 200 unidades ningún mes en las zonas de mayor oferta, hace que **las variaciones de un stock inestable y escaso enseguida se vean reflejadas en los precios medios con grandes correcciones porcentuales**. Las variaciones registradas en el valor unitario dejan entrever subidas pasajeras que se autocorrijen en el tiempo, ya que, normalmente, vienen acompañadas de variaciones notables en el stock.



2 Incrementos de stock de alquiler por el trasvase del alquiler vacacional al residencial

Analizando la evolución del stock del mercado de alquiler, observamos, en general, un comportamiento irregular en cuanto a la oferta de pisos con una clara tendencia alcista en 2020.

En Madrid, la zona Centro registra, en 2020, un llamativo crecimiento anual del 120% en cuanto a stock de pisos. Esta tendencia se replica también en el resto de zonas de la capital, aunque con un crecimiento un poco menos marcado, un 31% en la zona Norte y un 42% en la región Noroeste.

En Barcelona, las zonas del Eixample y Pedralbes también cierran en positivo 2020 en cuanto a stock, aunque en este caso el crecimiento es mayor en la zona del Eixample que registra un incremento anual del 119%. En el caso de Pedralbes también se registra una variación anual importante, aunque menos marcada, con un crecimiento del 41%.

La causa de **este incremento tan marcado podría encontrarse en el trasvase del alquiler turístico al residencial, una tendencia que se ha observado tanto en el segmento de precio medio como en el de lujo.** El estudio “*Impacto de la pandemia en el alquiler vacacional*” de Fotocasa revelaba que el 64% de los propietarios de pisos turísticos se habían pasado al alquiler residencial durante la pandemia. La caída del turismo y las restricciones de movilidad han tenido como consecuencia que casi dos de cada tres propietarios que tenían alguna vivienda destinada a alquiler vacacional en

España se hayan pasado al alquiler residencial. Todo parece indicar que esta tendencia se ha replicado también en el mercado inmobiliario premium.

En cuanto a la oferta disponible de vivienda unifamiliar en alquiler, sucede lo mismo que con el precio. Al tratarse de un stock muy reducido, tanto en Barcelona como en Madrid refleja variaciones mensuales dispares, ya que el más mínimo incremento o decremento en estas cifras tan bajas altera el resultado, sin poder considerarlo un reflejo fiel del mercado.

En el mercado de compraventa, la oferta de pisos también presenta un comportamiento errático con variaciones destacadas y, en general, se observa una tendencia a la baja en todas las zonas. Cierran el año en negativo, en cuanto a stock de vivienda plurifamiliar, todas las zonas analizadas de Barcelona y Madrid excepto Pedralbes, que cierra 2020 con una subida del 3%.

En referencia a la oferta de vivienda unifamiliar en compraventa, el stock presenta oscilaciones muy irregulares y, en general, también encontramos una tendencia a la baja en 2020, solo Eixample cierra en positivo en cuanto a stock en 2020 con un 7%.

A close-up photograph of two people's hands writing on a document with pens. The person on the left is wearing a light-colored shirt, and the person on the right is wearing a striped shirt. The background is softly blurred, showing what appears to be an office or study environment with warm lighting.

3

Aumenta la demanda de alquiler durante el confinamiento

La demanda ha sido moderada y estable en todas las zonas prime, con valores muy similares tanto para venta como para alquiler. No obstante, observamos en 2020 una tendencia que se repite en todas las zonas analizadas. **Durante los meses de confinamiento la demanda de alquiler aumenta de manera transversal**, aunque a partir del mes de junio vuelven a equilibrarse ambas operaciones en todas las zonas.

Así, en el caso de Barcelona, Eixample registra una variación mensual del 33% en la demanda de alquiler y Pedralbes un aumento del 24% durante el período de confinamiento. Si analizamos los datos de la capital española, vemos que se reproduce este mismo patrón. La zona Norte registra un pico del 14%, la zona Noroeste del 19% y la zona Centro del 16%.

Este auge en la demanda de alquiler se debe probablemente al propio confinamiento, que hizo que los españoles pasaran mucho más tiempo que de costumbre en sus hogares y tuvo como consecuencia un cambio en la per-

cepción que éstos tenían de su vivienda. En ese sentido, por ejemplo, muchos empezaron a darle más valor a las viviendas que cuentan con zona exterior. Un análisis del portal inmobiliario Fotocasa revelaba que durante el confinamiento se registró un incremento del 40% en las búsquedas de vivienda con balcón, terraza y jardín. Además de acuerdo con los últimos datos de Fotocasa Research “*La demanda de vivienda después de la COVID-19*”, el 42% de los inquilinos buscó alquilar otra vivienda desde que comenzó la pandemia. De este modo, vemos que ésta ha sido una tendencia que ha afectado de manera generalizada a todo el mercado, también a las zonas prime.

4 Nota metodológica

El portal inmobiliario [Fotocasa](#) ha realizado el estudio “*Impacto de la pandemia en las zonas prime de Madrid y Barcelona*” en base a un exhaustivo análisis realizado con la empresa [PixiePixel](#). Para ello han contado con [DataVenues](#), una herramienta de Big Data inmobiliario que ayuda a los profesionales a analizar sus carteras, el mercado en el que operan, la demanda y su competencia para poder tomar mejores decisiones de captación, inversión y venta.

Datavenues trabaja sobre datos de origen, procedentes de la base de datos de Fotocasa y Habitaclia e incor-

pora el catastro de forma nativa de toda España, incluido País Vasco y Navarra, lo que permite acceder a cualquier finca urbana del país. Además, cuenta con información de fuentes públicas como: INE, Agencia Tributaria y Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana en lo referente a los indicadores inmobiliarios, sociodemográficos y económicos.

El estudio compara la evolución de las zonas prime de las dos ciudades más relevantes del mercado inmobiliario español: Centro, Norte y Noreste en el caso de Madrid y Eixample y Pedralbes para Barcelona.

