

# La vivienda en alquiler en España en el año **2020**



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

2020 ha sido un año muy diferente y que quedará en la memoria de todos por la abrupta irrupción de la COVID-19, que trastocó los planes de todos los españoles. Y como no podía ser de otra manera, el sector inmobiliario no ha sido ajeno a la nueva realidad impuesta por el coronavirus. El confinamiento vivió la pasada primavera, los ERTES y las restricciones de movilidad, entre otros, han hecho que los españoles cambien, y mucho, las preferencias y necesidades habitacionales y en pocos meses hemos visto cambios muy importantes en el sector inmobiliario.

Uno de los mercados en el que estos cambios se han hecho más evidentes ha sido en el del alquiler. Y es que, según el informe publicado por Fotocasa **“Medio año de pandemia: impacto en el sector inmobiliario”** mostró que la COVID-19 hizo bajar levemente la participación en el mercado inmobiliario: mientras que en febrero un 31% de los particulares mayores de 18 años estaban interactuando con el mercado inmobiliario, este porcentaje ha pasado al 27%. Es decir, la pandemia ha provocado una caída de cuatro puntos porcentuales en la participación en el mercado inmobiliario. Y esta caída en la participación ha sido principalmente en el mercado del alquiler: si antes de la pandemia un 49% de los activos en el mercado inmobiliario buscaban en el mercado del alquiler, este porcentaje ha caído al 44%.

Por tanto, la demanda de vivienda ha cambiado el panorama de la vivienda en alquiler, pero también hemos visto cambios en la demanda que han afectado directamente a los precios. Así, desde el punto de vista de los precios, si a principios del año 2020 asistíamos a una moderación con incrementos cercanos al 5%, que indicaban que los precios del alquiler iban a tender a la baja, la llegada de la pandemia rompió dicha tendencia. De hecho, durante los meses de pleno confinamiento, abril y mayo, los precios del alquiler a nivel de España llegaron a incrementarse un 12% interanual, dejando atrás la moderación de principios de año. Este cambio en los precios se debió, en parte, a que entró en el mercado mucha oferta que venía del alquiler vacacional y lo hizo con precios sensiblemente superiores a la media. Son pisos que están perfectamente acondicionados para entrar a vivir, amueblados y con todas las comodidades. Por ello es normal que entren al mercado con precios algo superiores a la media.

Concretamente, un estudio elaborado por Fotocasa reveló que durante la pandemia el 64% de los propietarios que tenían vivienda en alquiler vacacional se pasaron al alquiler residencial durante los meses de confinamiento y de éstos, un 49% pretende quedarse de forma indefinida en el mercado residencial. Esta es, a priori, una buena noticia para el sector. El mercado del alquiler necesita mucha oferta para que los precios se puedan regular de forma natural y esta falta de oferta ha sido uno de los principales problemas que ha tenido este mercado durante los últimos años. No obstante, esta oferta que viene del alquiler vacacional no es suficiente para conseguir solucionar el problema de precios y son necesarias más políticas que ayuden a que el mercado cuente con suficiente oferta de alquiler de calidad.

A finales de 2020, el precio de la vivienda en alquiler parece que vuelve a la moderación vivida a principios de año y el incremento medio se sitúa en el 5%, aunque las caídas de precios son ya una realidad en varios puntos de España. El mercado del alquiler, al igual que pasa con el de compraventa, se mueve a distintas velocidades y mientras que hay zonas en las que los precios todavía pueden subir un poco hay otros mercados en los que las caídas de precios son una realidad.

Los mercados en los que las caídas de precios son ya una realidad desde hace meses están liderados por ciudades como Madrid y

Barcelona. Asimismo, en comunidades como Baleares o Canarias los precios ya hace meses que están yendo a la baja después de haber alcanzado los precios máximos del alquiler en 2019 y 2020. Concretamente, el Índice Inmobiliario Fotocasa muestra que en Baleares el precio ya desciende a un ritmo del -10% interanual y en Canarias los descensos son del -5%, al igual que en la comunidad de Madrid. Por su parte, la comunidad de Cataluña desciende a un ritmo cercano al -1%.

No obstante, todavía hay comunidades en las que aún sube el precio con fuerza, como pueden ser Murcia (10%), Cantabria (8%), Asturias (7%) o Castilla-La Mancha (7%). Estas comunidades aún no han alcanzado máximos respecto a los años 2007-2008 y es posible que durante 2021 aún incrementen precios, aunque lo harán de manera más suave. A mediados del año que viene es posible que ya veamos aumentos muchos más moderados que los actuales. En alguna región es posible que a finales de 2021 veamos descensos, tal y como estamos viendo en otras comunidades en estos momentos.

Las ciudades de Madrid y Barcelona merecen un análisis a parte. En estas ciudades ya son varios los meses en los que el precio del alquiler ha empezado a caer, después de haber alcanzado precios máximos durante los años de la burbuja inmobiliaria. En 2019 y principios de 2020 vimos como en estas ciudades el precio del alquiler había alcanzado máximos y nunca habíamos registrado precios tan caros en estas ciudades. Era, por tanto, de esperar que los precios tendieran a la baja después de haber tocado techo.

En Barcelona, durante los meses de verano ya vimos descensos en el precio cercanos al -5%. A estos descensos se le suma la entrada en vigor de la nueva ley que regula el precio del alquiler en 60 municipios tensionados de Cataluña. En este sentido, el precio de la vivienda en alquiler en Barcelona ha seguido descendiendo desde el verano a un ritmo de un -7% en octubre y ahora a finales de año lo hace a un ritmo de casi un -12%. Es posible que la entrada en vigor de la nueva normativa que regula el precio de alquiler esté teniendo una cierta incidencia en las caídas de los precios, pero pensamos que no es el único motivo. La evidente falta de demanda, principalmente de estudiantes y jóvenes que han decidido volver a casa de sus padres, unido a una mayor oferta del alquiler vacacional está haciendo que en ciudades como Barcelona haya más oferta que demanda y eso está empujando los precios a la baja.

Asimismo, si hacemos una comparativa con Madrid, ciudad en la que no existe limitación de precios, ahora mismo cae a un ritmo de un -8% interanual. Es, por tanto, una tendencia normal y natural del mercado del alquiler que ya esperábamos para este 2020 y que quizá se ha visto algo acelerado con la situación actual de la pandemia.

2021 promete ser un año importante para el mercado del alquiler. Tendremos que seguir muy de cerca la evolución tanto del precio como de la oferta y la demanda para ver si el mercado se empieza a autorregular. Además, este año el Gobierno ha prometido que sacará una Ley que ayude a regular los precios en aquellas zonas más tensionadas. Veremos cómo esta nueva realidad, juntamente con el impacto que seguirá teniendo el coronavirus, impacta nuevamente en el mercado del alquiler.



**Anaïs López García**  
Directora de Comunicación de  
Fotocasa  
@anaïslgarcía

# La vivienda en alquiler en el año 2020

El Informe de la vivienda en alquiler en España en el año 2020 ha completado ya 14 años de recogida de información estadística sobre el precio de oferta de la vivienda en alquiler en España.



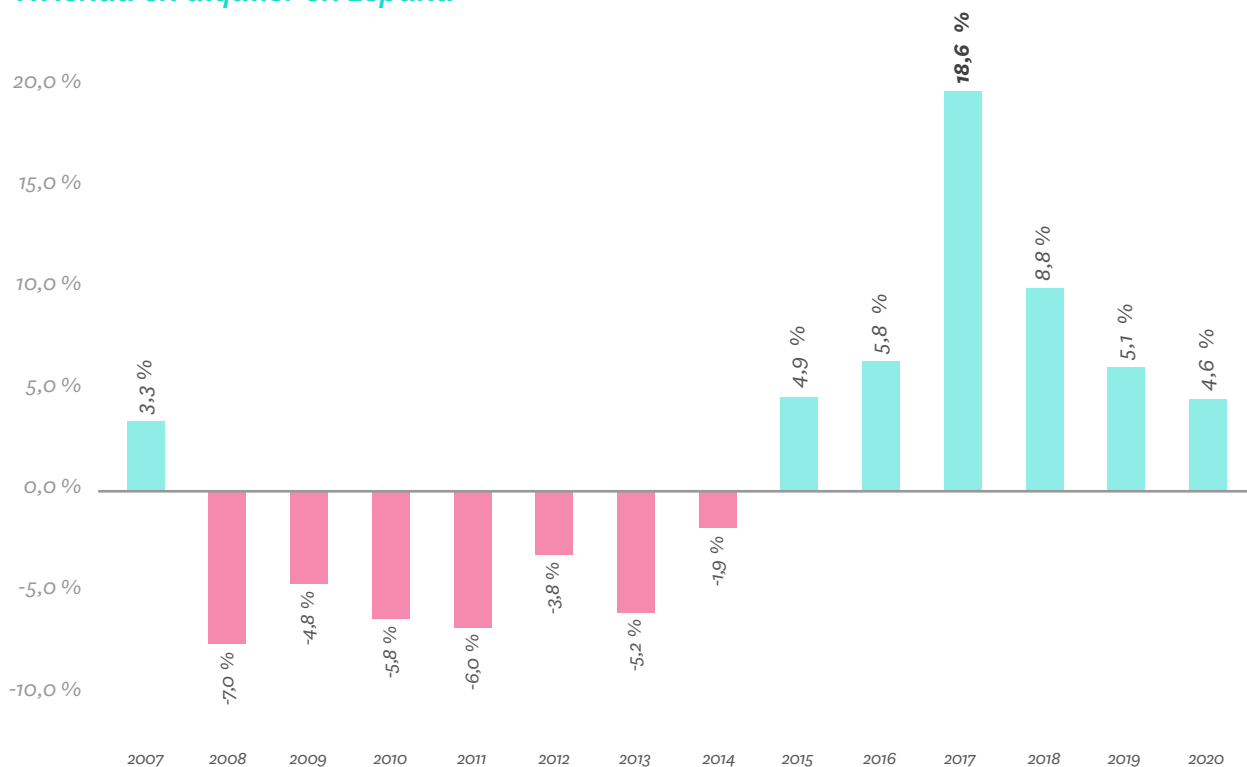
# A Precio de la vivienda en alquiler en España

## Variación anual

La variación anual del precio de la vivienda en alquiler en 2020 (*diciembre a diciembre*) es de 4,6%. De esta manera, este incremento anual (4,6%) es el más bajo registrado en las últimas seis subidas en cadena, después del 4,9% de 2015, del 5,8% de 2016, del 18,6% de 2017, del 8,8% de 2018 y del 5,1% de 2019.

Gráfico 1.

Variación anual del precio medio de la vivienda en alquiler en España



## Variación interanual

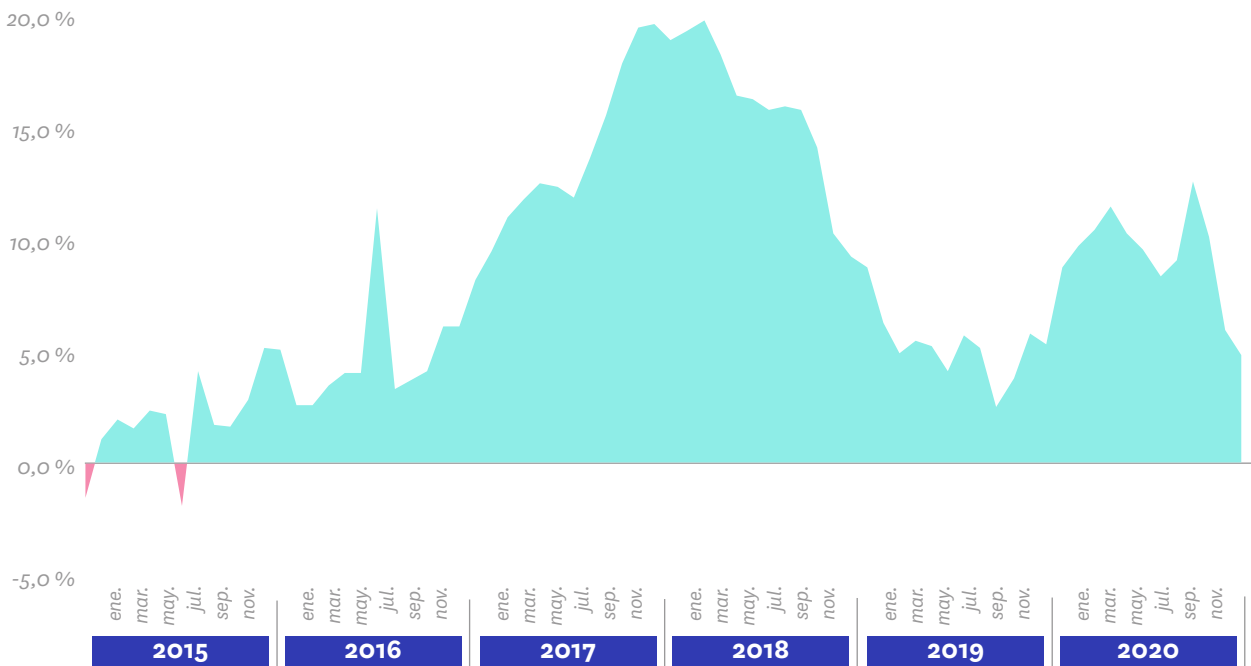
La tasa de variación interanual (*de cada mes sobre el mismo mes del año anterior*) lleva incrementándose desde febrero de 2015, mes en el que se empezó a registrar el primer incremento en el precio del alquiler desde febrero de 2008.

De hecho, desde que en febrero de 2015 se detectara el primer incremento del precio del alquiler a nivel

interanual (1%), el precio no dejó de crecer hasta pasar por su máximo valor (18,8%) en marzo de 2018. Mientras, las abultadas subidas interanuales de dos dígitos registradas en 2017 y 2018 no se repitieron en 2019, pero sí que lo hicieron en 2020, en concreto en abril (10,9%) y en agosto (8,6%).

**Gráfico 2.**

**Variación interanual del precio medio de la vivienda en alquiler en España**

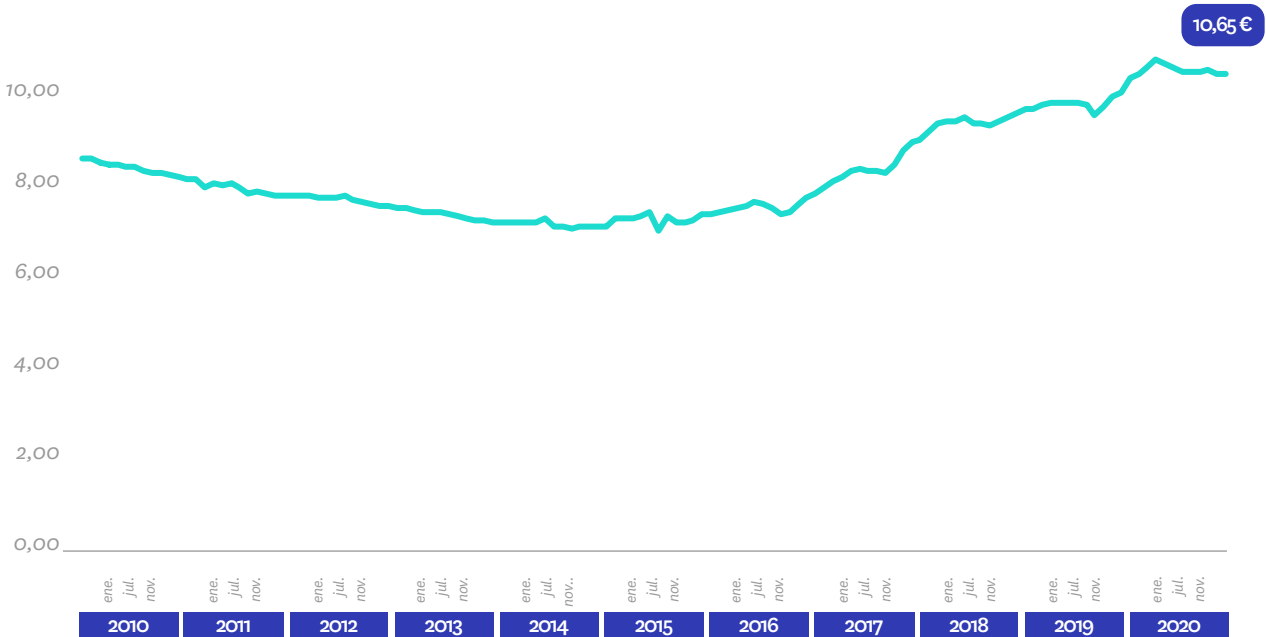


## Precio de la vivienda por metro cuadrado

En diciembre de 2020 el precio de la vivienda en alquiler en España se sitúa en **10,65 euros/m<sup>2</sup>** al mes. Así, podemos comprobar que desde noviembre de 2019 el precio medio de la vivienda de alquiler en España no ha bajado de los 10 euros/m<sup>2</sup> al mes, llegando en abril a su cuota máxima (11,02 euros/m<sup>2</sup> al mes) y superando todos los meses del año 2020, a el anterior valor máximo de mayo de 2007 (10,12 euros/m<sup>2</sup> al mes).

**Gráfico 3.**

**Precio medio de la vivienda por metro cuadrado desde 2010**



# B Precio de la vivienda en alquiler por comunidades autónomas

## Variación anual

Una segunda aproximación más detallada del precio medio de la vivienda en alquiler en España es la derivada de analizar la información en función de la comunidad autónoma.

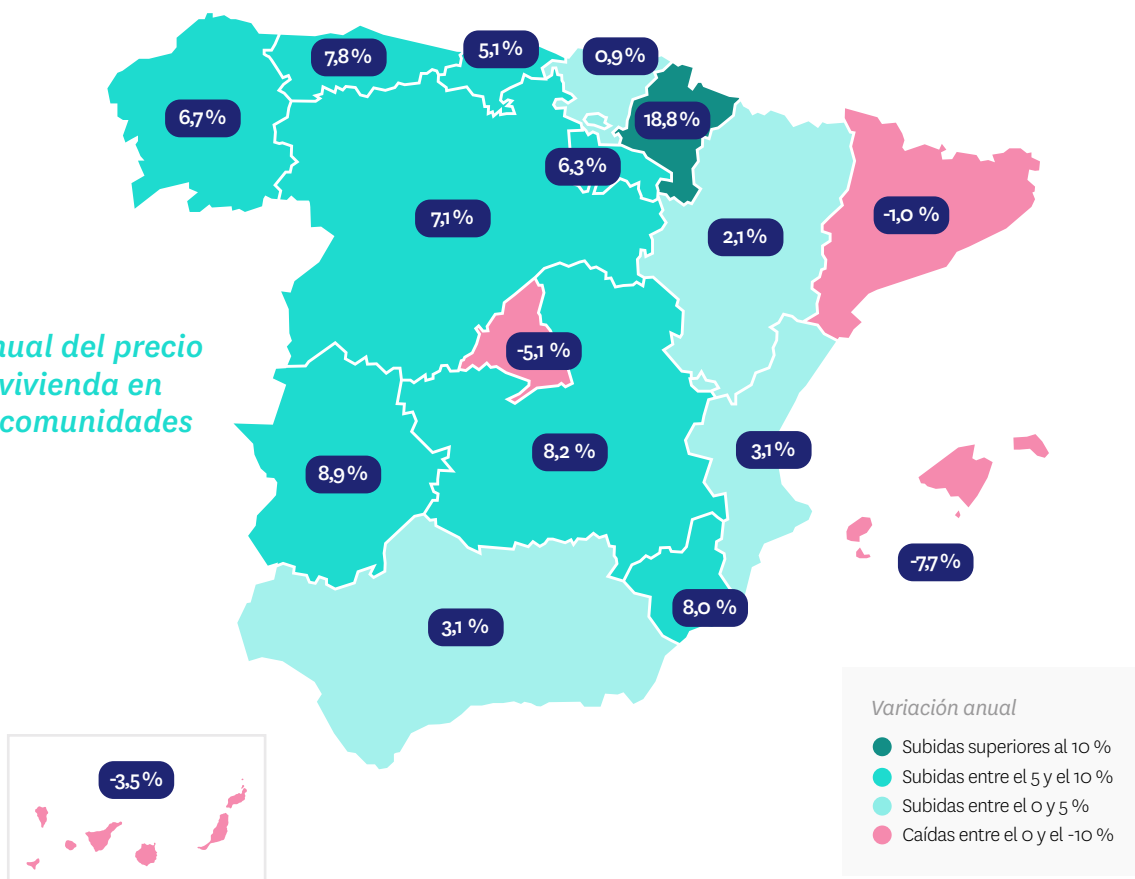
El precio medio de la vivienda en alquiler se ha incrementado en 13 de las 17 comunidades autónomas. De esta manera, el *Índice Inmobiliario Fotocasa* se acerca con paso firme a cifras similares a las registradas en 2007 y 2015, cuando el precio del alquiler descendía en apenas dos o tres comunidades autónomas. Desde 2015, la tendencia observada en las comunidades españolas es la del incremento del precio en la mayoría de las comunidades (15 comunidades en 2015, 16 en 2016, las 17 comunidades en 2017 y 2018; y 16 en 2019).

A cierre de 2020, el incremento registrado superior al 10% se localiza en Navarra con un 18,8%. Le siguen, Extremadura (8,9%), Castilla-La Mancha (8,2%), Región de Murcia (8%), Asturias (7,8%), Castilla y León (7,1%), Galicia (6,7%), La Rioja (6,3%), Cantabria (5,1%), Andalucía (3,1%), Comunitat Valenciana (3,1%), Aragón (2,1%) y País Vasco (0,9%).

Por otro lado, cuatro comunidades, que hasta hace tres años tenían incrementos anuales de dos dígitos, descienden el precio del alquiler anual en 2020. Los descensos se registran en Baleares (-7,7%), Madrid (-5,1%), Canarias (-3,5%) y Cataluña (-1,0%).

**Mapa 1.**  
*Variación anual del precio medio de la vivienda en alquiler por comunidades autónomas*

(diciembre 2020)



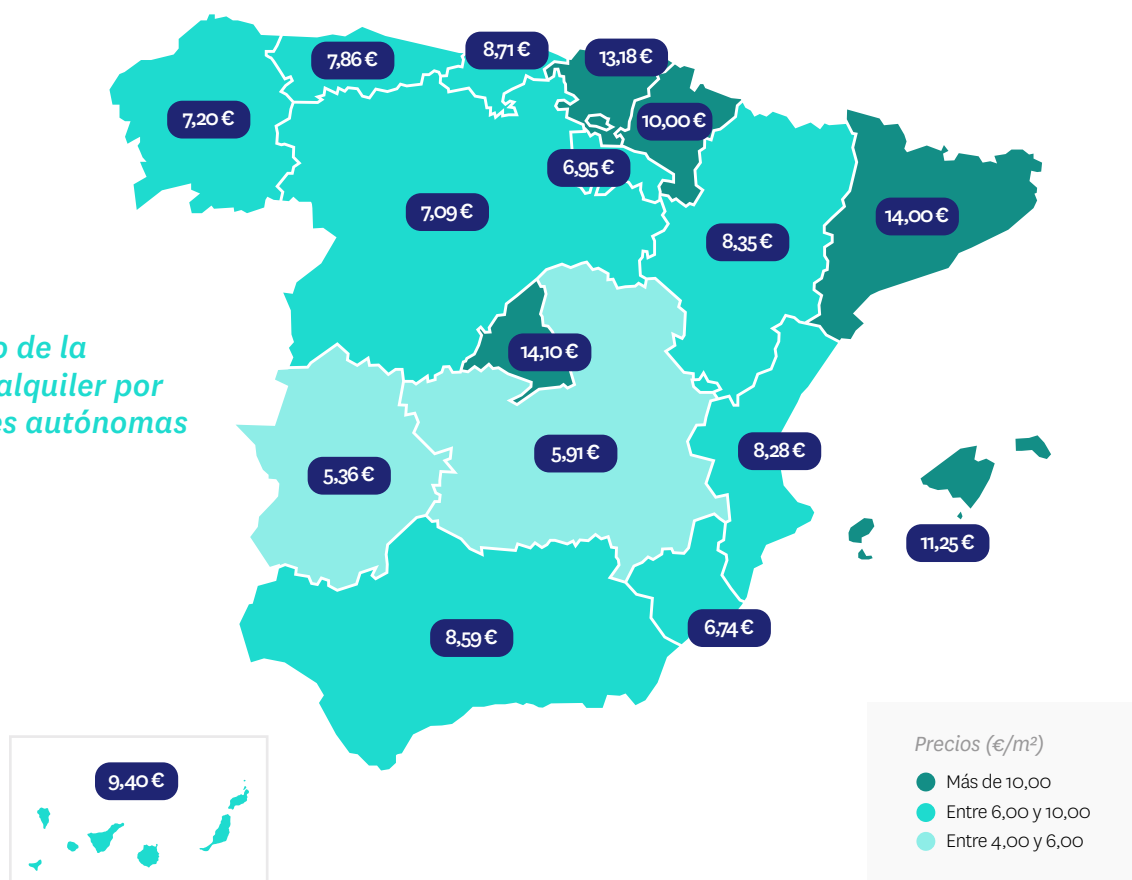
## Precio de la vivienda en alquiler por metro cuadrado

En general los precios absolutos por comunidades autónomas se están incrementando en la mayoría de ellas. En 2020 la Comunidad de Madrid se coloca en primer lugar con el precio de 14,10 euros/m<sup>2</sup> al mes, desplazando a Cataluña a la segunda posición por tercer año consecutivo. Es el tercer año en toda la serie histórica del informe *La vivienda en alquiler en España*, en el que la Comunidad de Madrid encabeza el ranking de las comunidades más caras. De 2008 a 2015, País Vasco era la comunidad más cara para alquilar una vivienda. A cierre de 2006 y 2007 lo era Cataluña, al igual que en 2016 y 2017.

A finales de 2020, Cataluña se posiciona como la segunda comunidad autónoma más cara con un precio de 14,00 euros/m<sup>2</sup> al mes, seguida de País Vasco (13,18 euros/m<sup>2</sup> al mes), Baleares (11,25 euros/m<sup>2</sup> al mes) y Navarra (10,00 euros/m<sup>2</sup> al mes).

En cuanto a la media nacional (10,65 euros/m<sup>2</sup> al mes), son cuatro las que superan dicha media. Madrid la supera en un 32%, Cataluña lo hace en un 31%, País Vasco en un 24% y Baleares en un 6%. El resto cuentan con un precio inferior a la media nacional, que en diciembre de 2020 es de 10,65 euros/m<sup>2</sup> al mes.

**Mapa 2.**  
*Precio medio de la vivienda en alquiler por comunidades autónomas*  
(diciembre 2020)



En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, a nivel de España, el precio de la vivienda en alquiler ha superado su valor máximo en cuatro ocasiones este año, después de que en diciembre de 2019 el precio de la vivienda en alquiler sobrepasara el precio máximo de 10,12 euros/m<sup>2</sup>, alcanzado en mayo de 2007.

En cuanto a las comunidades autónomas, ocho superaron sus precios máximos en 2020. La Comunitat Valenciana y Castilla y León superaron sus máximos hasta en cinco ocasiones, cada una. En enero de 2020 en Comunitat Valenciana se superó el precio máximo alcanzado en junio de 2007 (8,11 euros/m<sup>2</sup> al mes) con 8,34 euros/m<sup>2</sup> al mes.

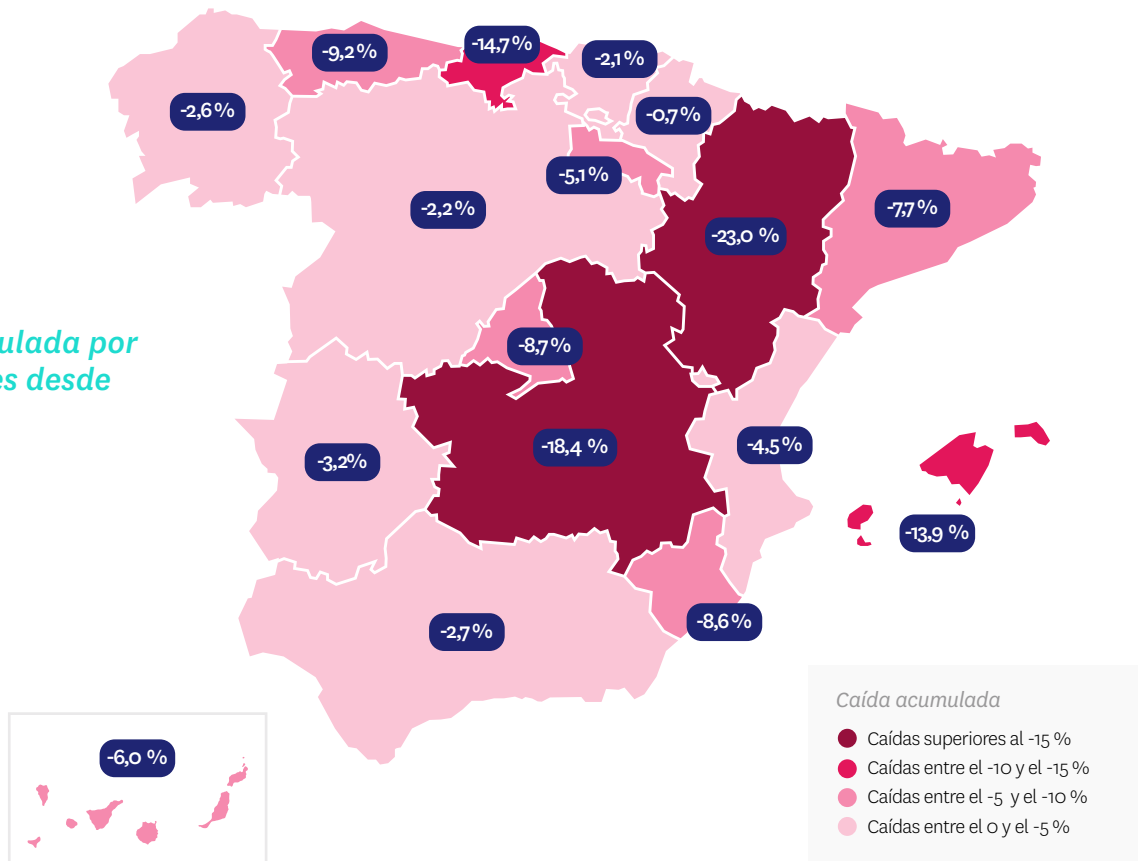
Otras comunidades también superaron sus precios máximos en distintos meses del año 2020 y son: Andalucía (4 ocasiones), Cataluña (4), Madrid (3), Navarra (3), Baleares (2) y País Vasco (1).

Los descensos acumulados superiores al 10% corresponden a las siguientes comunidades: Aragón (-23%), Castilla-La Mancha (-18%), Cantabria (-15%) y Baleares (-14%). Por otro lado, la comunidad autónoma con el descenso acumulado más cercano al máximo valor es Navarra (-0,7%).



**Mapa 3.**  
**Caída acumulada por comunidades desde máximos**

(diciembre 2020)





# Precio de la vivienda en alquiler por provincias

## Variación anual

Este apartado recoge la evolución del precio de la vivienda en alquiler 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 2020 con la reflejada en informes anuales de años anteriores.

Si a cierre de 2019 el precio se incrementaba en 43 provincias, a cierre de 2020 son 40 las provincias que suben el precio, es decir, el 83% de las 48 provincias españolas estudiadas suben los precios anuales; cifra similar al año 2016, cuando el 88% de las provincias subieron el precio anual. Hasta ahora, la tendencia observada en las provincias españolas en los últimos

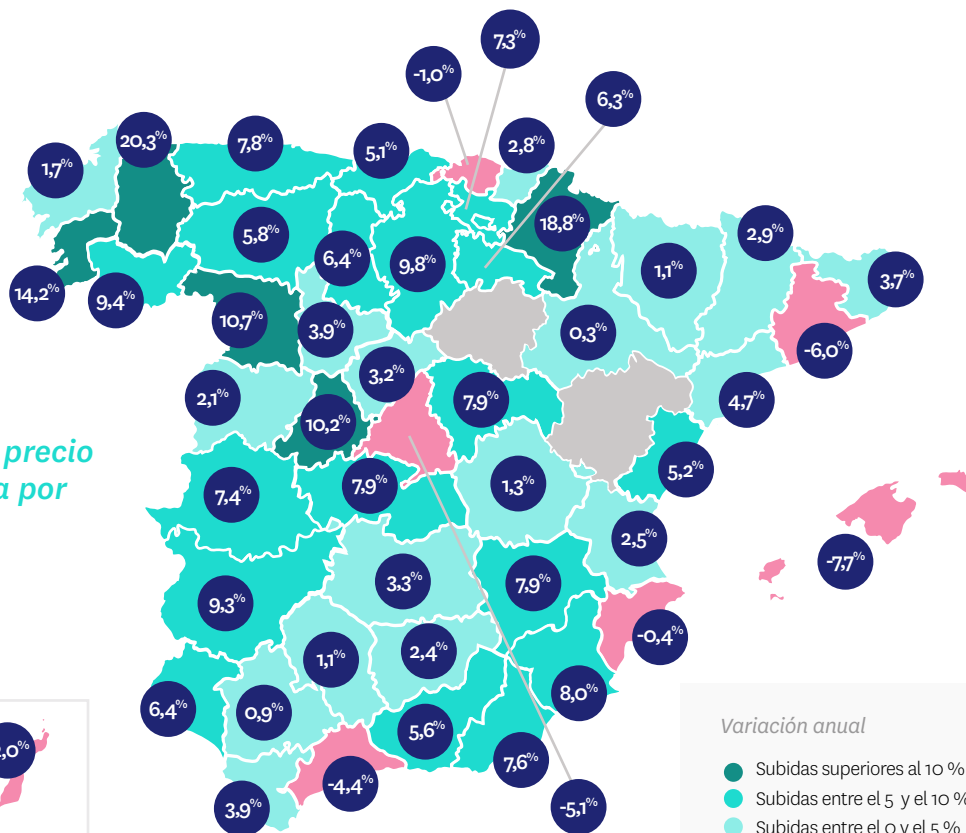
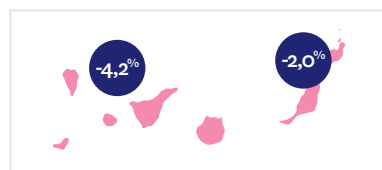
seis informes anuales era la del incremento del precio en la gran mayoría de éstas (36 provincias en 2015, 44 en 2016, 47 en 2017, 46 en 2018 y 43 en 2019).

Si se analizan al detalle todas las provincias, se ve que cinco de ellas tienen incrementos anuales de dos dígitos. Las provincias con mayor incremento en 2020 son: Lugo (20,3%), Navarra (18,8%), Pontevedra (14,2%), Zamora (10,7%) y Ávila (10,2%). En el otro extremo, la máxima caída corresponde a Illes Balears con un -7,7%. Le siguen muy de cerca, Barcelona (-6%), Madrid (-5,1%), Málaga (-4,4%), Santa Cruz de Tenerife (-4,2%), Las Palmas (-2%), Bizkaia (-1%) y Alicante (-0,4%).

Mapa 4.

### Variación anual del precio medio de la vivienda por provincias

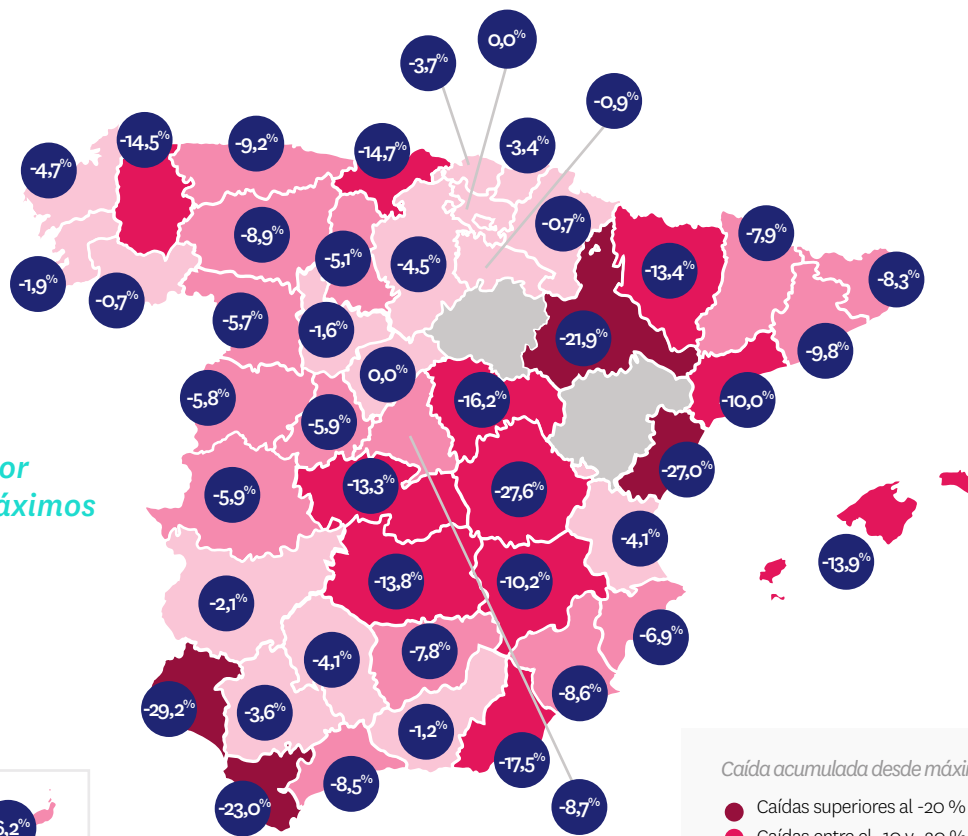
(diciembre 2020)



#### Variación anual

- Subidas superiores al 10 %
- Subidas entre el 5 y el 10 %
- Subidas entre el 0 y el 5 %
- Caídas entre el 0 y el -7 %

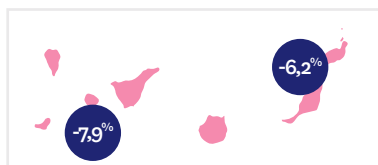
En cuanto a la variación acumulada desde el máximo registrado por provincias, 21 de ellas han alcanzado su precio máximo en 2020. La provincia de Huelva es la que más ha caído desde que alcanzó el precio máximo en mayo de 2007. En concreto, Huelva ha reducido el precio un -29% en los últimos 14 años. Le sigue Castellón, que ha visto caer los precios de la vivienda en alquiler un -27%, Cádiz (-23%), Zaragoza (-22%), Cuenca (-18%), Almería (-17%) y Guadalajara y con una caída del -16%, entre otras. En total, 16 provincias han descendido el precio más de un -10% desde que alcanzaran el precio máximo.



Mapa 5.

### Caída acumulada por provincias desde máximos

(diciembre 2020)



Caída acumulada desde máximos

- Caídas superiores al -20 %
- Caídas entre el -10 y -20 %
- Caídas entre el -5 y -10 %
- Caídas entre el -0 y -5 %

## Precio de la vivienda en alquiler por metro cuadrado

En 2020 la provincia vasca de Gipuzkoa se posiciona como la provincia más cara de España con 14,92 euros/m<sup>2</sup> al mes, desplazando a Barcelona y volviendo al primer lugar después de cinco años (desde 2014). Barcelona ocupa el segundo lugar con 14,79 euros/m<sup>2</sup> al mes después de haber ocupado el primero desde 2014 hasta 2019. En el tercer puesto del ranking de provincias con un precio medio de 14,10 euros/m<sup>2</sup> al mes, encontramos a Madrid, después de haberse disputado, desde 2017 hasta 2019, el primer puesto con Barcelona.

En cuanto a los precios, solo siete provincias españolas superan los 10 euros/m<sup>2</sup> al mes. Se trata de Gipuzkoa (14,92 euros/m<sup>2</sup> al mes), Barcelona (14,79 euros/m<sup>2</sup> al mes), Madrid (14,10 euros/m<sup>2</sup> al mes), Bizkaia

(12,50 euros/m<sup>2</sup> al mes), Illes Balears (11,25 euros/m<sup>2</sup> al mes), Araba – Álava (10,59 euros/m<sup>2</sup> al mes) y Navarra (10,00 euros/m<sup>2</sup> al mes).

En cuanto a los precios máximos por provincias, 21 de las 48 provincias estudiadas han superado sus precios máximos del alquiler en varias ocasiones en todo el 2020. Gipuzkoa, Granada, Salamanca, Sevilla, Valencia y Valladolid superaron con creces su antiguo valor máximo en cinco ocasiones distintas cada una. El resto de las provincias con el número de incrementos máximos este año son: Barcelona, Ourense y Sevilla (4); Málaga, Navarra y Palencia (3); Alicante, Badajoz, Illes Balears, Jaén, La Rioja y Madrid (2); y Araba – Álava, Bizkaia y Santa Cruz de Tenerife (1).



# D Precio de la vivienda en alquiler por municipios

En este apartado se ofrece una aproximación aún más detallada de la situación del precio de la vivienda en alquiler 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 en alquiler a nivel municipal para la totalidad de municipios estudiados y después para éstos, clasificados por comunidades autónomas. En diciembre de 2020 fueron un total de 119 los municipios con precios para analizar.

## Variación anual (Todos los municipios)

En términos de variación anual de los municipios estudiados (88 con datos de variación anual), la tendencia es la del descenso del precio, dejando atrás los incrementos recogidos en el informe de 2019 (81 de 85 municipios subieron de precio). Así, los municipios que ven descender el precio de la vivienda en alquiler son 58 y 30 incrementan el precio respecto al año anterior.

Son ocho los municipios que descienden el precio por debajo de los -10%. El municipio que más descenso

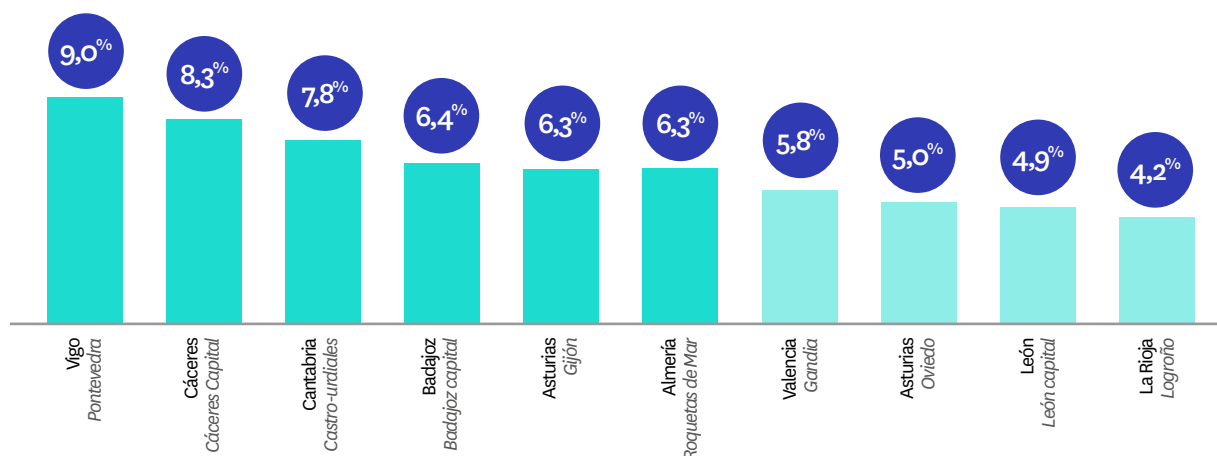
presenta a cierre de 2020 es Eivissa, en Illes Balears, con una variación de -16,1%. Le siguen, Arona (-15,5%), Barcelona capital (-12,1%), Telde (-11,9%), L'Hospitalet de Llobregat (-11,3%), Benidorm (-11,2%), Torrevieja (-10,3%) y Getafe (-10,2%), entre otras.

En cuanto a las subidas, destacan las variaciones de los municipios de Vigo (9%), Cáceres capital (8,3%), Castro-Urdiales (7,8%), Badajoz capital (6,4%), Gijón (6,3%), Almería Roquetas de Mar (6,3%), Valencia Gandía (5,8%), Asturias Oviedo (5,0%), León León capital (4,9%) y La Rioja Logroño (4,2%).

Gráfico 5.

### Los diez municipios con mayor variación anual de precios

(diciembre 2020)



# Municipios: Precio de la vivienda en alquiler por metro cuadrado

La observación del precio de la vivienda en alquiler en términos absolutos y no de variación arroja ciertas consideraciones relevantes. Por primera vez en toda la serie histórica, Donostia - San Sebastián ocupa el primer puesto en el ranking de los municipios más caros de España. Los cuatro primeros puestos eran dominio de municipios catalanes y vascos hasta 2015, pero desde 2016 hasta 2018, Madrid capital logró ocupar el tercer puesto, aunque este año 2020 ha sido relegado a un quinto lugar.

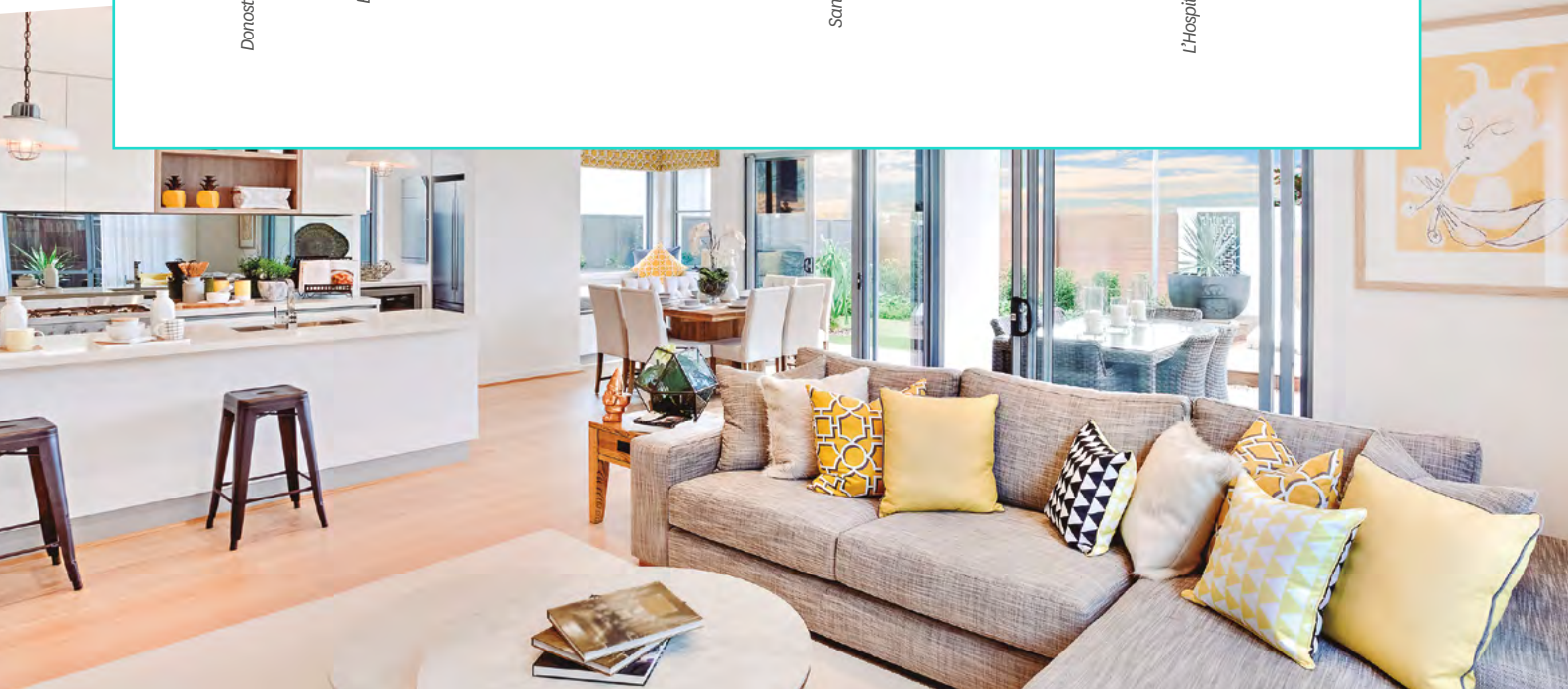
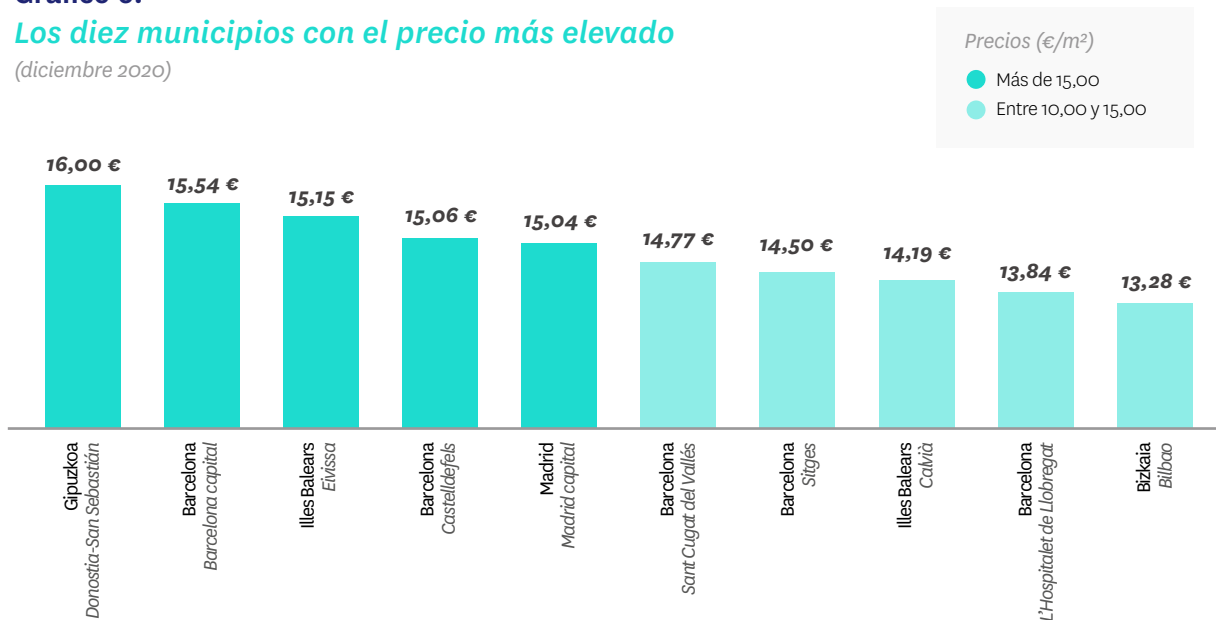
Alquilar una vivienda en el municipio más caro de España, Donostia - San Sebastián cuesta 16,00 euros/m<sup>2</sup> al mes, un 50% por encima de la media nacional (10,65 euros/m<sup>2</sup> al mes), Barcelona capital (15,54 euros/m<sup>2</sup> al mes), Eivissa (15,15 euros/m<sup>2</sup> al mes), Cas-

telldefels (15,06 euros/m<sup>2</sup> al mes) y Madrid capital (15,04 euros/m<sup>2</sup> al mes).

En el otro extremo, Ponferrada, en León, es el municipio más barato de España para alquilar (4,67 euros/m<sup>2</sup> al mes), seguido de Alcoy / Alcoi (4,79 euros/m<sup>2</sup> al mes) en Alicante, Ferrol (4,88 euros/m<sup>2</sup> al mes) en A Coruña, Lucena (5,25 euros/m<sup>2</sup> al mes) en Córdoba y Mérida (5,35 euros/m<sup>2</sup> al mes) en Badajoz.

Entre los 30 municipios con los precios más altos la distribución por comunidades es: ocho municipios de Cataluña, ocho municipios de Madrid, cuatro de Canarias, cuatro de País Vasco, tres de Baleares, uno de Comunitat Valenciana, uno de Navarra y uno de Andalucía.

**Gráfico 6.**  
**Los diez municipios con el precio más elevado**  
(diciembre 2020)



## Los municipios de Madrid y Barcelona

Un apartado destacado merece los municipios de Madrid y Barcelona que durante el 2020 han sido protagonistas de moderados incrementos y acelerados descensos en el precio de la vivienda en alquiler en los 12 meses de este año. Así, la ciudad de Madrid cierra 2020 con un descenso del -8,3% respecto a diciembre de 2019.

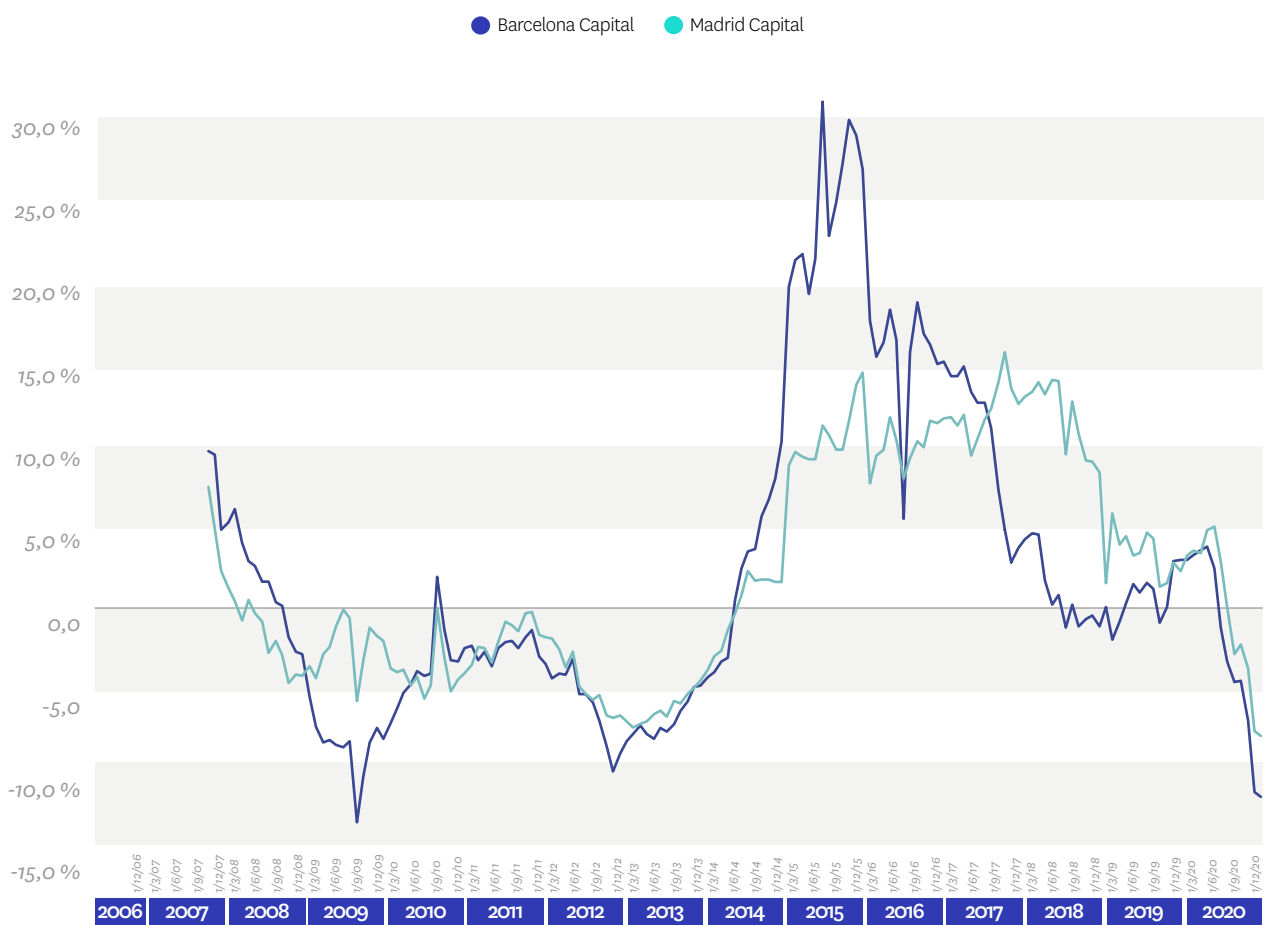
En julio de este año se produce el primer descenso interanual (-0,2%) después de 72 meses de incrementos interanuales en cadena (desde julio de 2014). Desde entonces, en apenas seis meses, las caídas se han acelerado

en la capital y han ido del -0,2% de julio hasta el -8,3% de diciembre.

En la ciudad de Barcelona, la variación anual es de -12,1% respecto a diciembre de 2019 y de esta manera vuelven los descensos interanuales presentes en 2018 y parte de 2019. El primer descenso interanual de 2020 se produjo en junio (-1,5%) después de siete incrementos seguidos (desde noviembre de 2019). Desde entonces, en apenas siete meses, las caídas se han activado en la capital catalana y han ido del -1,5% de junio hasta el -12,1% de diciembre.

Gráfico 7.

### Evolución de la variación interanual de las ciudades de Madrid y Barcelona



Respecto al precio, la ciudad de Barcelona se posiciona como la segunda ciudad más cara para alquilar una vivienda, con un precio de 15,54 euros/m<sup>2</sup> al mes, un 23% superior al precio (12,66 euros/m<sup>2</sup> en diciembre de 2010) que se registró en hace 10 años.

En el caso de Madrid, es la cuarta ciudad más cara para alquilar una vivienda con un precio de 15,04 euros/m<sup>2</sup> al mes, este precio es un 28% superior al precio

(11,79 euros/m<sup>2</sup> en diciembre de 2010) que se registró en hace 10 años.

En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, Madrid superó su máximo de agosto de 2019 (16,78 euros/m<sup>2</sup> al mes) en abril de 2020 (16,93 euros/m<sup>2</sup> al mes), mientras que Barcelona lo superó en dos ocasiones (en febrero y marzo).

## E

# Precio de la vivienda en alquiler por distritos en Madrid y Barcelona

Una penúltima 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

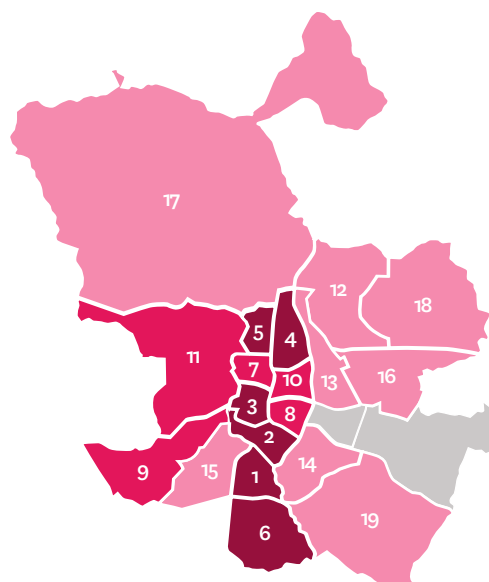
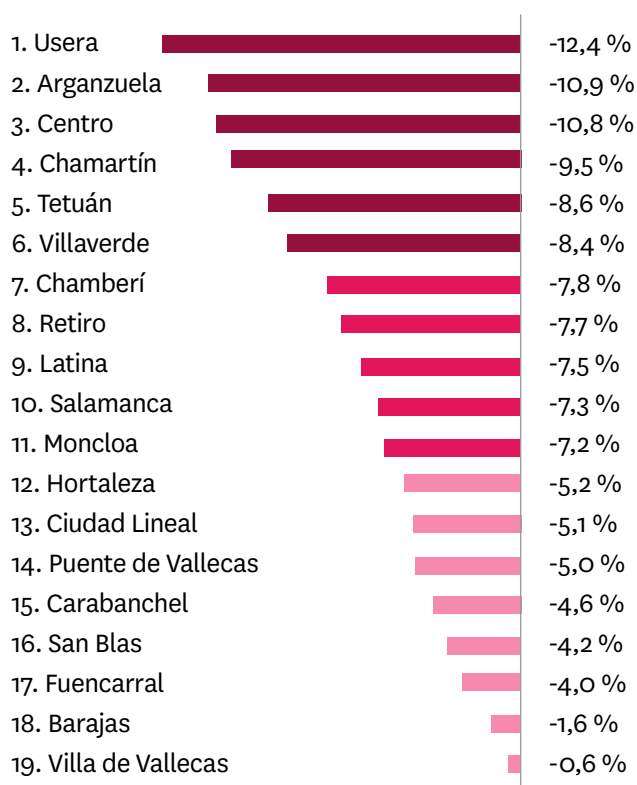
En Madrid capital en diciembre de 2020 son 21 los distritos estudiados en el *Informe de la vivienda en alquiler en España*. Todos ellos superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 10,65 euros/m<sup>2</sup> al mes. La diferencia entre este precio medio y el más caro en la capital se produce en el distrito de Salamanca que es superior a la media nacional en un 63% al situar el precio en los 17,39 euros/m<sup>2</sup> al mes. El distrito Salamanca se vuelve a colocar en el primer puesto del ranking de los distritos más caros de Madrid, después de ocuparlo en 2017, ya que en los últimos cinco años el distrito Centro lo ha ocupado en tres ocasiones (en 2016, en 2017, y en 2019).

En lo referente a la variación anual del precio de la vivienda en alquiler, se puede observar al concluir el año 2020 que 19 de los distritos de la capital descienden el precio anual del alquiler. El distrito que más desciende el precio es Usera, que baja un -12,4%, seguido de Arganzuela (-10,9%), Centro (-10,8%), Chamartín (-9,5%), Tetuán (-8,6%), Villaverde (-8,4%), Chamberí (-7,8%), Retiro (-7,7%), Latina (-7,5%), Salamanca (-7,3%), Moncloa (-7,2%), Hortaleza (-5,2%), Ciudad Lineal (-5,1%), Puente de Vallecas (-5,0%), Carabanchel (-4,6%), San Blas (-4,2%), Fuencarral (-4,0%), Barajas (-1,6%) y Villa de Vallecas (-0,6%).

### Mapa 7.

#### Variación anual del precio medio de la vivienda en Madrid

(diciembre 2020)



#### Variación anual

- Más del -8 %
- Entre -6 y el -8 %
- Entre -0 y -6 %



En cuanto a los precios, el distrito de Salamanca se coloca por sexta vez como el distrito más caro desde 2012. Así, el precio medio de la vivienda en alquiler del distrito de Salamanca es de 17,39 euros/m<sup>2</sup> al mes, convirtiéndose en el distrito más caro para alquilar una vivienda y el más caro de toda España. Le siguen, Centro (16,88 euros/m<sup>2</sup> al mes), Chamberí (16,78 euros/m<sup>2</sup> al mes), Chamartín (15,71 euros/m<sup>2</sup> al mes) y Retiro (15,37 euros/m<sup>2</sup> al mes).

En el otro extremo, los distritos más económicos por metro cuadrado son el distrito de Vicálvaro con un valor medio de la vivienda de alquiler de 10,90 euros/m<sup>2</sup>

al mes, Villaverde con 10,94 euros/m<sup>2</sup> al mes, Moratalaz (11,15 euros/m<sup>2</sup> al mes), Usera (11,21 euros/m<sup>2</sup> al mes) y Villa de Vallecas (11,69 euros/m<sup>2</sup> al mes), entre otros.

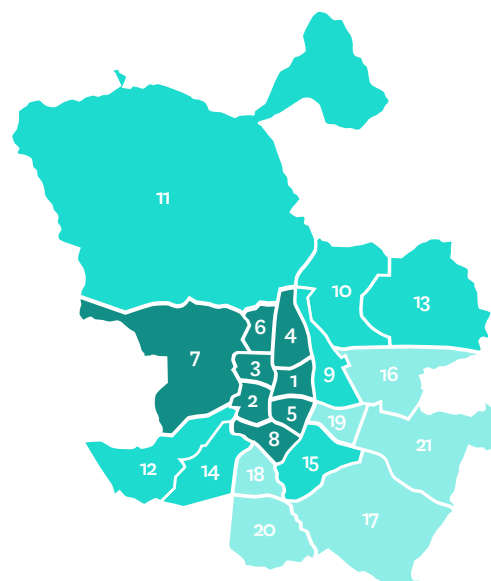
En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, 18 distritos de Madrid superaron sus máximos en 2020. El distrito de Carabanchel superó el precio de la vivienda en alquiler en cuatro ocasiones, empezando el año con el precio de 13,06 euros/m<sup>2</sup> al mes y terminándolo con 13,47 euros/m<sup>2</sup> al mes. Los distritos de Fuencarral, Latina y Puente de Vallecas superaron el valor de la vivienda en alquiler por encima de las tres ocasiones.

## Mapa 8.

### Precio medio de la vivienda en alquiler en Madrid

(diciembre 2020)

|                        |         |
|------------------------|---------|
| 1. Salamanca           | 17,39 € |
| 2. Centro              | 16,88 € |
| 3. Chamberí            | 16,78 € |
| 4. Chamartín           | 15,71 € |
| 5. Retiro              | 15,37 € |
| 6. Tetuán              | 14,94 € |
| 7. Moncloa             | 14,74 € |
| 8. Arganzuela          | 14,55 € |
| 9. Ciudad Lineal       | 13,08 € |
| 10. Hortaleza          | 12,74 € |
| 11. Fuencarral         | 12,72 € |
| 12. Latina             | 12,25 € |
| 13. Barajas            | 12,03 € |
| 14. Carabanchel        | 12,02 € |
| 15. Puente de Vallecas | 12,00 € |
| 16. San Blas           | 11,73 € |
| 17. Villa de Vallecas  | 11,69 € |
| 18. Usera              | 11,21 € |
| 19. Moratalaz          | 11,15 € |
| 20. Villaverde         | 10,94 € |
| 21. Vicálvaro          | 10,90 € |



Precios (€/m<sup>2</sup>)

- Más de 16,00
- Entre 12,00 y 16,00
- Entre 8,00 y 12,00



## Barcelona Capital

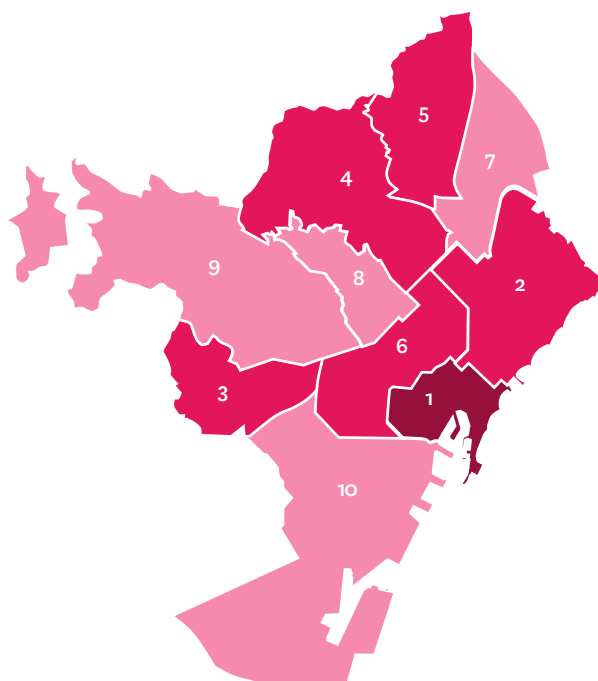
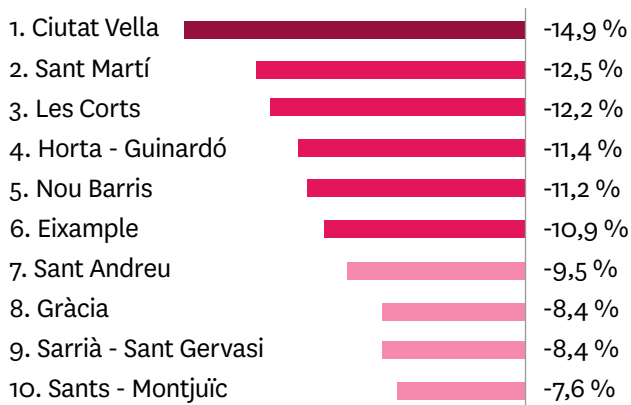
En Barcelona capital en diciembre de 2020 son 10 los distritos estudiados en el presente informe. Todos los distritos de la ciudad condal superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 10,65 euros/m<sup>2</sup> al mes. La diferencia entre este precio medio y el más caro en Barcelona se produce en el distrito de Sarrià - Sant Gervasi que es superior a la media nacional en un 55%, y se sitúa en los 16,53 euros/m<sup>2</sup> al mes.

En lo referente a la variación anual del precio se puede observar al concluir el año que en Barcelona el precio desciende en todos los distritos de la ciudad condal. El distrito que más se cae es Ciutat Vella, que baja un -14,9%. Le siguen, Sant Martí (-12,5%), Les Corts (-12,2%), Horta - Guinardó (-11,4%), Nou Barris (-11,2%), Eixample (-10,9%), Sant Andreu (-9,5%), Gràcia (-8,4%), Sarrià - Sant Gervasi (-8,4%) y Sants - Montjuïc (-7,6%).

### Mapa 9.

#### Variación anual del precio medio de la vivienda en Barcelona

(diciembre 2020)



#### Variación anual

- Más del -14 %
- Entre -10 y el -14 %
- Entre -6 y -10 %



En cuanto a los precios, el distrito de Sarrià - Sant Gervasi encabeza la lista de la ciudad como distrito más caro para alquilar una vivienda. Su precio medio se sitúa en diciembre en 16,53 euros/m<sup>2</sup> al mes después de descender anualmente un -9,9%. Le sigue como segundo más caro el distrito de Ciutat Vella, cuyo precio medio se sitúa en diciembre de 2020 en 16,50 euros/m<sup>2</sup> al mes. En tercera posición se encuentra el distrito de Eixample (15,83 euros/m<sup>2</sup>), seguida de Gràcia (15,32 euros/m<sup>2</sup>) y Les Corts (15,08 euros/m<sup>2</sup>).

En el otro extremo, Nou Barris es el barrio más económico con un valor medio de la vivienda de 12,37 euros/m<sup>2</sup> al mes, seguido de Horta - Guinardó (13,11 euros/m<sup>2</sup> al mes),

Sant Andreu (13,30 euros/m<sup>2</sup> al mes), Sant Martí (14,73 euros/m<sup>2</sup> al mes) y Sants - Montjuïc (14,74 euros/m<sup>2</sup> al mes).

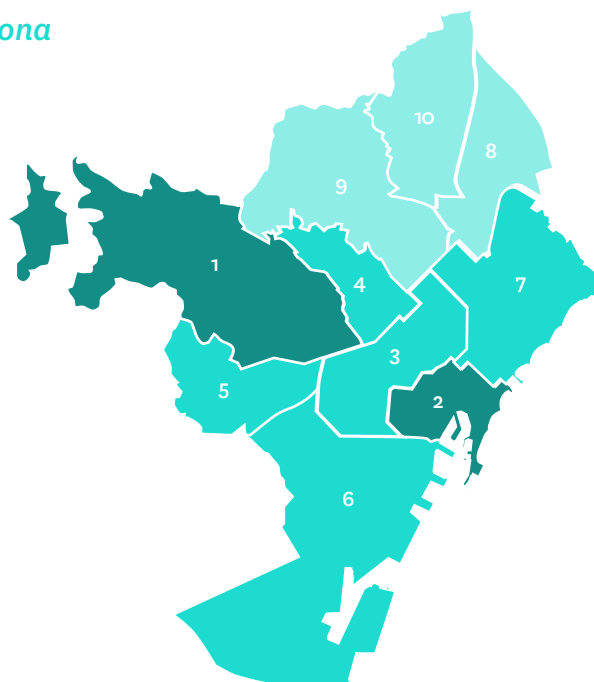
En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, ocho distritos de Barcelona superaron sus precios a lo largo de 2020. Los distritos de Sarrià - Sant Gervasi y Sants - Montjuïc superaron el precio de la vivienda en alquiler en tres ocasiones en 2020, empezando Sarrià - Sant Gervasi el año con un precio de 18,25 euros/m<sup>2</sup> al mes y terminándolo con 18,34 euros/m<sup>2</sup> al mes. Los distritos de Vella, Eixample y Gràcia superaron su precio medio en dos ocasiones y el resto de los distritos lo hizo en una sola ocasión a lo largo de 2020.

## Mapa 10.

### Precio medio de la vivienda en alquiler en Barcelona

(diciembre 2020)

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| 1. Sarrià - Sant Gervasi | 16,53 € |
| 2. Ciutat Vella          | 16,50 € |
| 3. Eixample              | 15,83 € |
| 4. Gràcia                | 15,32 € |
| 5. Les Corts             | 15,08 € |
| 6. Sants - Montjuïc      | 14,74 € |
| 7. Sant Martí            | 14,73 € |
| 8. Sant Andreu           | 13,30 € |
| 9. Horta - Guinardó      | 13,11 € |
| 10. Nou Barris           | 12,37 € |



## 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 56 barrios y en Barcelona 36.

## Madrid capital

En Madrid capital en diciembre de 2020 son 56 los barrios estudiados en el *Índice Inmobiliario Fotocasa* y todos superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 10,65 euros/m<sup>2</sup> al mes. La diferencia entre el precio medio de España y el más caro en la capital se produce en el barrio de Recoletos que es superior a la media nacional en un 82%, al situar el precio medio en 19,37 euros/m<sup>2</sup> al mes.

A cierre de 2020, el precio baja en 23 de los 24 barrios de la capital con variación anual. Así, los descensos anuales más significativos se producen en el distrito de Centro, en concreto en el barrio de Embajadores - Lavapiés (-16,4%). Por otro lado, el úni-

co barrio con incremento anual es Sanchinarro, en el distrito de Hortaleza con una subida del 4,1%.

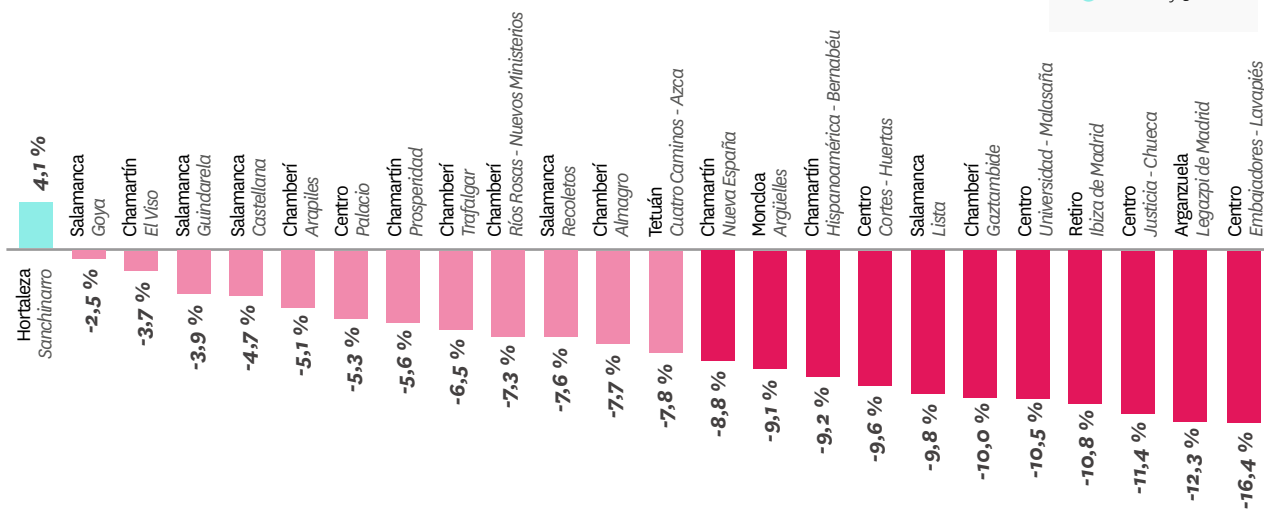
En cuanto a los precios, el barrio de Recoletos (*distrito de Salamanca*) encabeza la lista de la capital como barrio más caro para alquilar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 19,37 euros/m<sup>2</sup> al mes, después de caer anualmente un -7,6%. Le sigue como segundo más caro el barrio El Viso (*distrito Chamartín*), cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2020 en 18,48 euros/m<sup>2</sup> al mes. En el otro extremo, el barrio Rejas, del distrito de San Blas es el barrio más económico en el análisis de esta muestra, con un valor medio de la vivienda de 11,59 euros/m<sup>2</sup> al mes.

**Gráfico 8.**

**Variación anual del precio medio de la vivienda en alquiler en Madrid** (diciembre 2020)

Variación anual

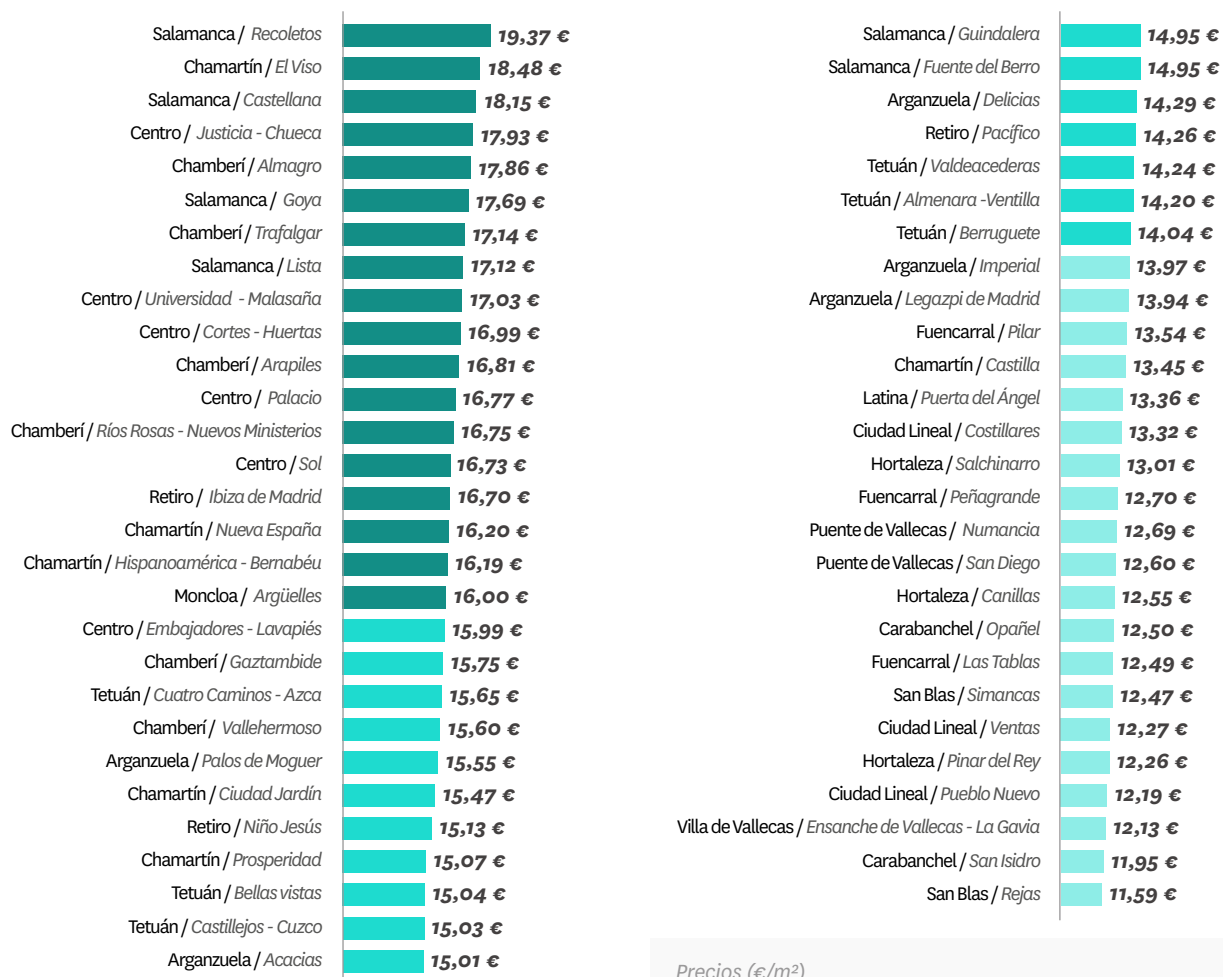
- Más del -8 %
- Entre 0 y -8 %
- Entre 0 y 5 %



**Gráfico 9.**

**Precio medio de la vivienda en alquiler en Madrid**

(diciembre 2020)



Precios (€/m²)

- Más del 16,00
- Entre 14,00 y 16,00
- Entre 10,00 y 14,00



# Barcelona

## capital

En Barcelona capital en diciembre de 2020 son 36 los barrios estudiados en el *Índice Inmobiliario Fotocasa*. Todos los barrios superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 10,65 euros/m<sup>2</sup> al mes. La diferencia entre este precio medio y el más caro en la ciudad condal se produce en el barrio de La Barceloneta, en el distrito de Ciutat Vella, que es superior a la media nacional en un 83%, al situar el precio medio en 19,51 euros/m<sup>2</sup>.

A cierre de 2020, el precio cae en 22 barrios de los 23 con variación anual. Así, el descenso anual más significativo se produce en el barrio de El Camp de l'Arpa del Clot (-17,1%), seguido de El Raval en el distrito Ciutat vella (-16,3%). Por otro lado, el único barrio con incre-

mento anual es El Putget i el Farró en el distrito de Sarrrià - Sant Gervasi con una subida del 0,1%.

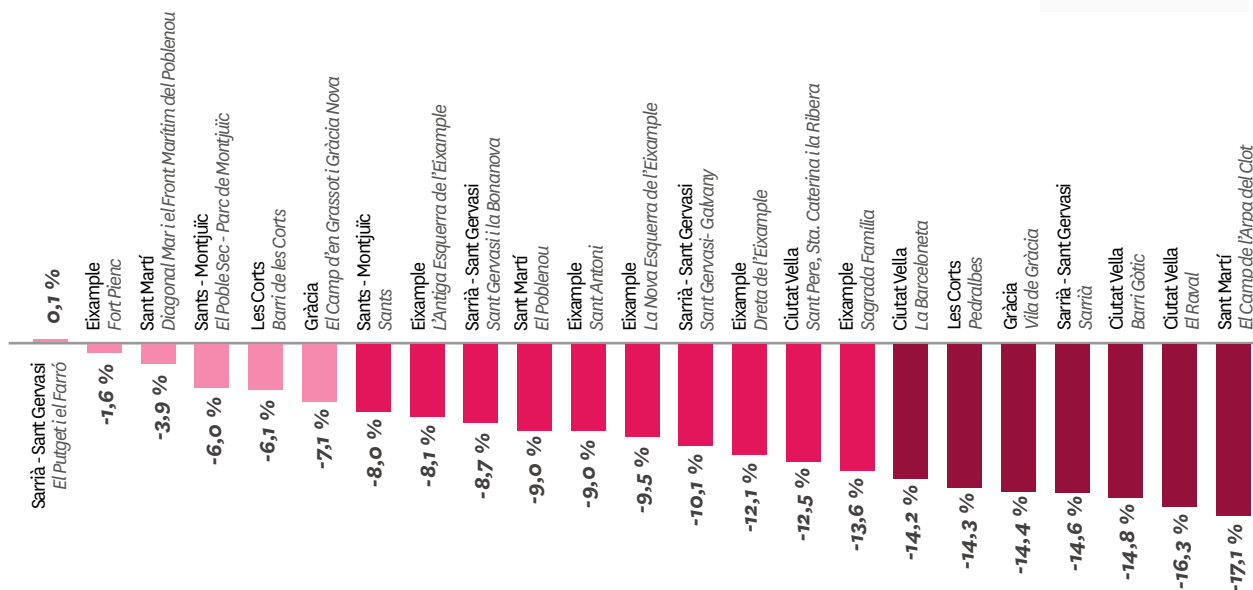
En cuanto a los precios, el barrio de La Barceloneta (*distrito de Ciutat Vella*) encabeza la lista de la capital como barrio más caro para comprar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 19,51 euros/m<sup>2</sup> al mes, después de caer anualmente un -14,2%. Le sigue como segundo más caro el barrio de Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou (*distrito de Sant Martí*), cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2020 en 18,24 euros/m<sup>2</sup> al mes. En el otro extremo, Sant Andreu del Palomar (*Sant Andreu*) es el barrio más económico de este análisis, con un valor medio de la vivienda de 13,27 euros/m<sup>2</sup> al mes.

**Gráfico 10.**

**Variación anual del precio medio de la vivienda en alquiler en Barcelona** (diciembre 2020)

Variación anual

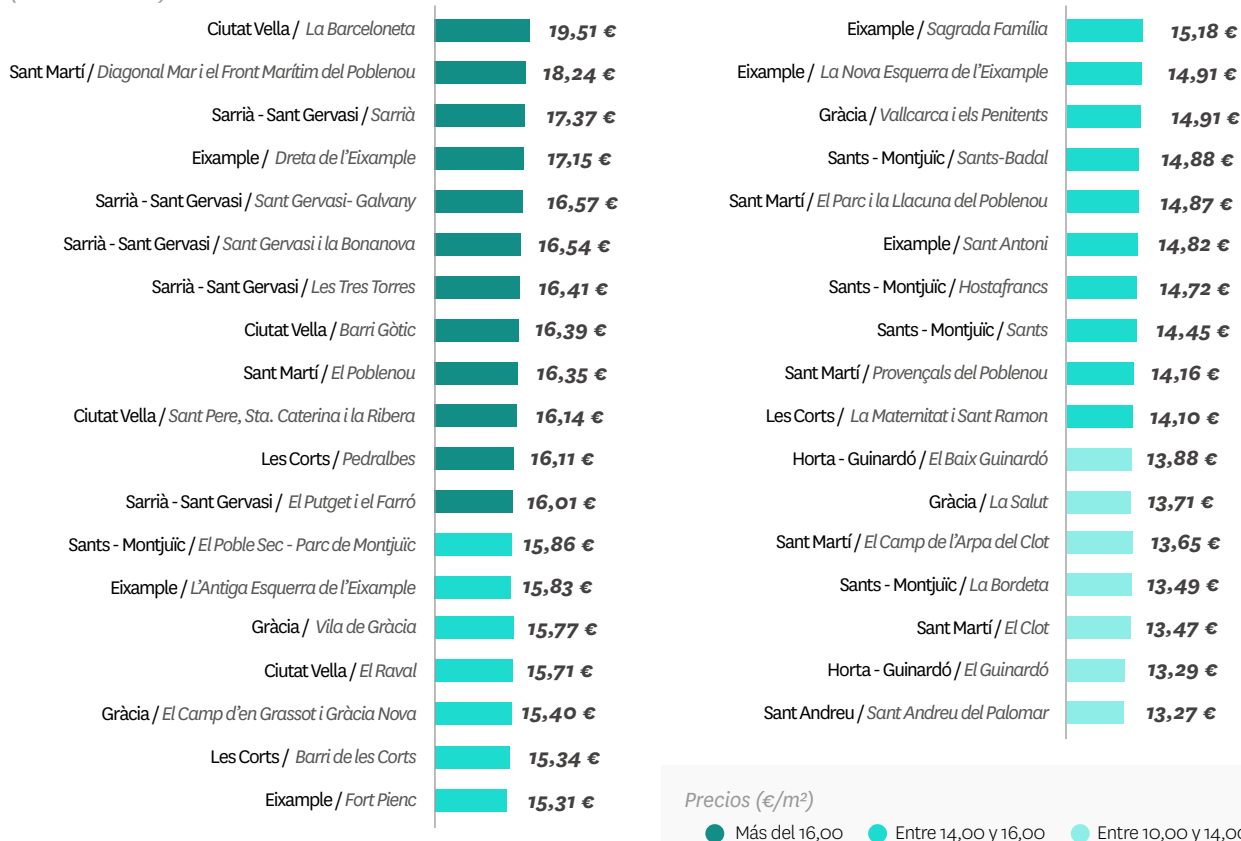
- Más del -14 %
- Entre -8 y -14 %
- Entre 0 y -8 %



**Gráfico 11.**

**Precio medio de la vivienda en alquiler en Barcelona**

(diciembre 2020)



Precios (€/m²)

- Más del 16,00
- Entre 14,00 y 16,00
- Entre 10,00 y 14,00



**Anaïs López García**

 [anais.lopez@adevinta.com](mailto:anais.lopez@adevinta.com)

 620 66 29 26

 [InformeFotocasa](#)

 [@fotocasa](#)

 [Facebook.com/fotocasa](https://www.facebook.com/fotocasa)

 <https://research.fotocasa.es/>