

ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

Los madrileños y barceloneses recortan el presupuesto del alquiler un -6,4% y un -11,6% desde que estalló la pandemia

- Disminuye el presupuesto medio destinado al alquiler de una vivienda en los municipios de la provincia de Madrid un -7,8% y un -2,6% en los de la provincia de Barcelona en los últimos 3 meses
- En el trimestre posterior al confinamiento, las casas-chalé han sido las que han visto reducir más su presupuesto del alquiler en Madrid capital, un -16,4%; mientras que en Barcelona capital las plantas bajas son los que más han caído con un -25%

Madrid, 11 de enero de 2021

El presupuesto destinado a alquilar una vivienda situada en la ciudad de Madrid ha caído un -6,4% y un -11,6% en la ciudad de Barcelona en el tercer trimestre de 2020 respecto al trimestre anterior. También ha descendido en los últimos tres meses el presupuesto medio destinado para las viviendas situadas en los municipios de la provincia de Madrid un -7,8% y un -2,6% en los municipios de la provincia de Barcelona, según el estudio "**Influencia de la pandemia en la demanda de vivienda en alquiler**", basado en el precio medio de los contactos de las viviendas en alquiler realizados en los municipios que conforman la provincia de Madrid y la provincia de Barcelona, durante y después del confinamiento (de abril a septiembre de 2020), y comparado con los datos del portal inmobiliario [Fotocasa](#) en el mismo periodo de 2019.

% Variación del presupuesto interanual y trimestral en Madrid capital y provincia

Capital/provincia	% Interanual del precio de viviendas contactadas en alquiler de abr.-sep. de 2020	% Trimestral del precio de viviendas contactadas en alquiler del 3T vs 2T 2020
Madrid capital	1,7%	-6,4%
Madrid resto de municipios	14,3%	-7,8%

“Los madrileños y barceloneses están empezando a destinar menos presupuesto para alquilar una vivienda. Es posible que esto sea debido a que ya están empezando a ver cómo los precios de la vivienda en alquiler están empezando a caer en estas ciudades. De hecho, según el índice inmobiliario Fotocasa el precio del alquiler interanual en Madrid descendió un -8% en noviembre y en Barcelona lo hizo un -12%. Estas caídas concuerdan muy bien con el descenso en el presupuesto destinado al alquiler de vivienda: un -6,4% en Madrid y un -11,6% en Barcelona”, explica Anaïs López, directora de Comunicación de [Fotocasa](#).

Si comparamos el presupuesto medio de una vivienda de los últimos seis meses estudiados (segundo y tercer trimestre de 2020), con el presupuesto medio del mismo periodo del año anterior (2019), vemos que el precio medio total de las viviendas contactadas en ese periodo en la ciudad de Madrid subía un 1,7%, mientras que en los municipios que forman parte de la provincia, el presupuesto para alquilar una vivienda se incrementaba un 14,3%.

% Variación del presupuesto interanual y trimestral en Barcelona capital y provincia

Capital/provincia	% Interanual del precio de viviendas contactadas en alquiler de abr.-sep. de 2020	% Trimestral del precio de viviendas contactadas en alquiler del 3T vs 2T 2020
Barcelona capital	12,3%	-11,6%
Barcelona resto de municipios	3,2%	-2,6%

Si comparamos el presupuesto medio de una vivienda de los últimos seis meses estudiados (segundo y tercer trimestre de 2020), con el presupuesto medio del mismo periodo del año anterior (2019), vemos que el precio medio total de las viviendas contactadas en ese periodo en la ciudad de Barcelona subía un 12,3%, mientras que en los municipios que forman parte de la provincia, el presupuesto para alquilar una vivienda se incrementaba un 3,2%.

¿En qué tipología de vivienda varía más el presupuesto en Madrid?

Respecto a los tipos de vivienda en la ciudad de Madrid, la variación trimestral (tercer trimestre respecto al segundo del año 2020) del **presupuesto ha descendido en las casas-chalés (-16,4%)**, en las casas adosadas (-12,2%), en los lofts (-11,2%), en los áticos (-10,2%), en los estudios (-6,8%) y en los dúplex (-3,8%). Por otro lado, los precios medios de los tipos de viviendas que han experimentado un incremento de presupuesto para las viviendas de alquiler son: fincas rústicas (33,3%), plantas bajas (6,3%), apartamento (5,6%) y los pisos (2,5%).

Mientras, en los municipios de la provincia de Madrid, el precio medio de las viviendas contactadas en el tercer trimestre ha caído en las fincas rústicas (-32,6%), en los estudios (-11,4%), en los áticos (-4,9%), en los apartamentos (-4,9%), en las casas-chalés (-3%) y en los pisos (-2,3%). Por otro lado, el presupuesto para las viviendas en alquiler ha crecido un 3% para

las plantas bajas, un 2,4% para las casas adosadas, un 2,1% para los dúplex y un 1% para los lofts.

% Variación del presupuesto por tipología de vivienda

Tipo de vivienda	% Interanual del precio de viviendas contactadas en alquiler de abr.- sep. de 2020 - Madrid capital	% Interanual del precio de viviendas contactadas en alquiler de abr.- sep. de 2020 - Municipios de Madrid	% Trimestral del precio de viviendas contactadas en alquiler del 3T vs 2T 2020 - Madrid capital	% Trimestral del precio de viviendas contactadas en alquiler del 3T vs 2T 2020 - Municipios de Madrid
Casa-Chalé	6,3%	9,4%	-16,4%	-3,0%
Casa adosada	26,9%	13,1%	-12,2%	2,4%
Loft	-3,0%	-1,6%	-11,2%	1,0%
Ático	5%	10,9%	-10,2%	-4,9%
Estudio	-8,7%	12,2%	-6,8%	-11,4%
Dúplex	-0,1%	3,4%	-3,8%	2,1%
Piso	-9,3%	4,9%	2,5%	-2,3%
Apartamento	-3,9%	0,3%	5,6%	-4,9%
Planta baja	-7,6%	7,7%	6,3%	3,0%
Finca rústica	-	66,3%	33,3%	-32,6%

En relación con los **tipos de vivienda en la ciudad de Madrid, entre abril y septiembre de 2020** (durante y después del confinamiento) el presupuesto destinado al alquiler de una vivienda se incrementó en las casas adosadas (26,9%), en las casas-chalés (6,3%) y en los áticos (5%). Por otro lado, el tipo de vivienda en la que más se reducen los presupuestos respecto al año anterior (2019) son pisos (-9,3%), en los estudios (-8,7%), en las plantas bajas (-7,6%), en los apartamentos (-3,9%), en los lofts (-3%) y en los dúplex (-0,1%).

En los municipios de la provincia de Madrid, el presupuesto medio de la vivienda subió respecto al mismo periodo del año anterior (entre abril y septiembre de 2019) en las fincas rústicas (66,3%), en las casas adosadas (13,1%), los estudios (12,2%), en los áticos (10,9%), en las casas-chalés (9,4%), en las plantas bajas (7,7%), en los pisos (4,9%), en los dúplex (3,4%) y en los apartamentos (0,3%).

¿En qué tipología de vivienda varía más el presupuesto en Barcelona?

Respecto a los tipos de vivienda en la ciudad de Barcelona, la variación trimestral (tercer trimestre respecto al segundo del año 2020) del **presupuesto ha descendido en las plantas bajas (-25%)**, en los pisos (-14,2%), en las casas adosadas (-13,3%), en las casa-chalés (-10%), en los áticos (-9%), en los apartamentos (-7,8%), en los estudios (-7%), en los lofts (-5,8%) y en

los dúplex (-3,4%). Por otro lado, el interés por alquilar una finca rústica se mantiene sin variar (0,0%) y el presupuesto destinado no se ha visto afectado después del confinamiento.

Mientras, en los municipios de la provincia de Barcelona, el precio medio de las viviendas contactadas en el tercer trimestre ha caído en las fincas rústicas (-10,4%), en los estudios (-9%), en los lofts (-8,7%), en los apartamentos (-5,1%) y en los áticos (-2,7%). Por otro lado, el presupuesto para las viviendas en alquiler ha crecido un 3,6% para las casa-chalés, un 3,2% para las casas adosadas, un 2,1% para los dúplex, un 1,5% para las plantas bajas y un 0,3% para los pisos.

% Variación del presupuesto por tipología de vivienda

Tipo de vivienda	% Interanual del precio de viviendas contactadas en alquiler de abr.- sep. de 2020 - Barcelona capital	% Interanual del precio de viviendas contactadas en alquiler de abr.- sep. de 2020 - Municipios de Barcelona	% Trimestral del precio de viviendas contactadas en alquiler del 3T vs 2T 2020 - Barcelona capital	% Trimestral del precio de viviendas contactadas en alquiler del 3T vs 2T 2020 - Municipios de Barcelona
Planta baja	-2,9%	-1,0%	-25,0%	1,5%
Piso	-8,1%	1,8%	-14,2%	0,3%
Casa adosada	40,8%	5,7%	-13,3%	3,2%
Casa-Chalé	10,1%	10,9%	-10,0%	3,6%
Ático	1,3%	-1,0%	-9,0%	-2,7%
Apartamento	-7,4%	0,7%	-7,8%	-5,1%
Estudio	-5,3%	0,6%	-7,0%	-9,0%
Loft	-6,6%	6,3%	-5,8%	-8,7%
Dúplex	-7,4%	7,8%	-3,4%	2,1%
Finca rústica	229,4%	-0,6%	0,0%	-10,4%

En relación con los **tipos de vivienda en la ciudad de Barcelona, entre abril y septiembre de 2020** (durante y después del confinamiento) el presupuesto destinado al alquiler de una vivienda se incrementó en las fincas rústicas (229,4%), en las casas adosadas (40,8%) y en las casas-chalés (10,1%) y en los áticos (1,3%). Por otro lado, el tipo de vivienda en la que más se reducen los presupuestos respecto al año anterior (2019) son los pisos (-8,1%), en los apartamentos (-7,4%), en los dúplex (-7,4%) , en los lofts (-6,6%), en los estudios (-5,3%) y en las plantas bajas (-2,9%).

En los municipios de la provincia de Barcelona, el presupuesto medio de la vivienda subió respecto al mismo periodo del año anterior (entre abril y septiembre de 2019) en las casas-chalés (10,9%), en los dúplex (7,8%), en los lofts (6,3%), en las casas adosadas (5,7%), en los pisos (1,8%), en los apartamentos (0,7%) y en los estudios (0,6%). Por otro lado, el tipo de

vivienda en la que más se reducen los presupuestos respecto al año anterior (2019) son las plantas bajas (-1%), los áticos (-1%) y las fincas rústicas (-0,6%).

Por municipios de Madrid

Si analizamos el presupuesto medio del segundo y del tercer trimestre de 2020, vemos que el precio medio destinado a alquilar una vivienda cayó en el tercer trimestre del año en el 56% de los 50 municipios estudiados. Así, el resultado es que diez municipios de los analizados en la provincia de Madrid tienen un descenso superior al -10%.

Los municipios en los que más ha disminuido el presupuesto para alquilar una vivienda son: Moralzarzal (-33%), Alcobendas (-29,9%), Getafe (-24%), Guadarrama (-23,4%), Humanes de Madrid (-19,2%), Torrejón de Ardoz (-18,3%), Collado Villalba (-18%), Meco (-15,2%), Arganda del Rey (-12,5%) y Rivas-Vaciamadrid (-10,6%).

Por otro lado, las ciudades de la provincia de Madrid que más han visto incrementar el presupuesto destinado al alquilar de la vivienda son: Alpedrete (28,5%), Ciempozuelos (25,4%), San Lorenzo de El Escorial (19,2%), San Agustín del Guadalix (17,7%), Pinto (17,6%), Algete (10,8%), Aranjuez (10,6%), Fuenlabrada (10,1%) y Colmenar Viejo (10,1%).

Por municipios de Barcelona

Si analizamos el presupuesto medio del segundo y del tercer trimestre de 2020, vemos que el precio medio destinado a alquilar una vivienda cayó en el tercer trimestre del año en el 58% de los 77 municipios estudiados. Así, el resultado es que 22 municipios de los analizados en la provincia de Barcelona tienen un descenso superior al -10%.

Los municipios en los que más ha disminuido el presupuesto para alquilar una vivienda son: Sant Vicenç dels Horts (-39,8%), Premià de Mar (-25,4%), Montcada i Reixac (-23,7%), Montgat (-23,6%), Sant Feliu de Llobregat (-19,6%), L'Hospitalet de Llobregat (-19,4%), Esparreguera (-18,8%), Sant Andreu de Llavaneres (-18,2%), Corbera de Llobregat (-16,7%), La Garriga (-16,3%), Sant Joan Despí (-15,9%), Vilanova del Camí (-15,7%), El Prat de Llobregat (-15,5%), Manlleu (-15%), Olesa de Montserrat (-12,6%), Viladecans (-12,5%), Cornellà de Llobregat (-12,4%), Premià de Dalt (-11,9%), Gavà (-11%), Sant Adrià de Besòs (-10,4%), Pallejà (-10,2%) y Barberà del Vallès (-10%).

Por otro lado, las ciudades de la provincia de Barcelona que más han visto incrementar el presupuesto destinado al alquilar de la vivienda son: Lliçà d'Amunt (45,7%), Canet de Mar (44,5%), Canovelles (40,3%), Franqueses del Vallès (35,2%), Palau-solità i Plegamans (34,4%), Argentona (29,5%), Calella (28,3%), Berga (24,7%), El Masnou (23,2%), Sant Just Desvern (22,9%), Vic (22,9%), Esplugues de Llobregat (17,4%), Vallirana (13,8%), Ripollet (13,1%), La Roca del Vallès (10,5%) y Sant Quirze del Vallès (10,3%).

Tabla 1: % Variación del presupuesto por municipios de Madrid

Distancia con capital de provincia	Municipios	% Interanual del precio de viviendas contactadas en alquiler de abr.-sep. de 2020	% Trimestral del precio de viviendas contactadas en alquiler del 3T vs 2T 2020
+20 km	Parla	-13,3%	-33,0%
+30 km	Daganzo de Arriba	14,9%	-25,6%
+20 km	Torrejón de Ardoz	7,6%	-25,3%
+30 km	Ciempozuelos	-5,9%	-17,2%
+60 km	El Escorial	27,9%	-16,3%
+10 km	Coslada	5,2%	-14,0%
+20 km	Velilla de San Antonio	23,8%	-13,5%
+10 km	Alcobendas	-32,5%	-13,5%
+20 km	Pinto	-6,1%	-11,3%
+40 km	Alpedrete	1,7%	-10,8%
+20 km	Tres Cantos	2,2%	-8,7%
+30 km	Navalcarnero	11,0%	-8,4%
+40 km	Collado Villalba	15,3%	-7,1%
+50 km	Aranjuez	14,1%	-5,6%
+20 km	Arroyomolinos	6,0%	-5,3%
+20 km	Arganda del Rey	9,6%	-4,6%
+10 km	San Fernando de Henares	-8,6%	-4,1%
+20 km	Mejorada del Campo	10,6%	-3,0%
+10 km	Getafe	-4,3%	-3,0%
+40 km	Villanueva de la Cañada	20,0%	-2,2%
+20 km	Pozuelo de Alarcón	7,4%	-1,5%
+50 km	Moralzarzal	13,8%	-1,1%
+20 km	Las Rozas de Madrid	0,3%	-1,0%
+30 km	Alcalá de Henares	-1,3%	-1,0%
+10 km	Rivas-Vaciamadrid	8,0%	0,3%
+10 km	Alcorcón	2,8%	0,9%
+30 km	Brunete	3,7%	1,1%
+30 km	Valdemoro	-2,2%	1,1%
+30 km	San Martín de la Vega	-9,9%	1,4%
+30 km	Villalbilla	-1,6%	1,4%
+20 km	Boadilla del Monte	-3,8%	2,0%
+20 km	Paracuellos de Jarama	14,6%	2,1%
+20 km	Móstoles	5,1%	2,5%
+20 km	Majadahonda	-1,5%	2,6%
+40 km	Meco	15,5%	2,8%
+50 km	Guadarrama	-17,8%	2,9%
+30 km	San Agustín del Guadalix	5,4%	3,9%
+20 km	Fuenlabrada	20,2%	4,0%
+30 km	Humanes de Madrid	4,1%	4,6%

+30 km	Griñón	-2,2%	4,6%
+20 km	Villaviciosa de Odón	7,4%	5,3%
+30 km	Villanueva del Pardillo	4,5%	5,3%
+30 km	Torrelodones	13,9%	17,4%
+20 km	San Sebastián de los Reyes	29,8%	18,0%
+30 km	Colmenar Viejo	8,3%	19,8%
+10 km	Leganés	-3,6%	24,7%
+60 km	San Lorenzo de El Escorial	-11,0%	25,1%
+30 km	Algete	11,2%	25,8%
+40 km	Valdemorillo	4,1%	42,2%
+40 km	Galapagar	47,7%	67,0%

Tabla 2: % Variación del presupuesto por municipios de Barcelona

Distancia con capital de provincia	Municipios	% Interanual del precio de viviendas contactadas en alquiler de abr.-sep. de 2020	% Trimestral del precio de viviendas contactadas en alquiler del 3T vs 2T 2020
+20 km	Sant Vicenç dels Horts	31,8%	-39,8%
+20 km	Premià de Mar	-18,9%	-25,4%
+10 km	Montcada i Reixac	32,2%	-23,7%
+10 km	Montgat	11,6%	-23,6%
+30 km	Sant Feliu de Llobregat	-24,6%	-19,6%
- 10 km	L'Hospitalet de Llobregat	-8,4%	-19,4%
+40 km	Esparreguera	-16,3%	-18,8%
+30 km	Sant Andreu de Llavaneres	6,2%	-18,2%
+20 km	Corbera de Llobregat	1,8%	-16,7%
+30 km	La Garriga	20,3%	-16,3%
+10 km	Sant Joan Despí	1,4%	-15,9%
+60 km	Vilanova del Camí	-8,8%	-15,7%
+10 km	El Prat de Llobregat	-4,4%	-15,5%
+80 km	Manlleu	11,8%	-15,0%
+30 km	Olesa de Montserrat	-3,5%	-12,6%
+10 km	Viladecans	7,0%	-12,5%
- 10 km	Cornellà de Llobregat	-6,5%	-12,4%
+20 km	Premià de Dalt	12,3%	-11,9%
+20 km	Gavà	10,2%	-11,0%
- 10 km	Sant Adrià de Besòs	-12,8%	-10,4%
+10 km	Pallejà	8,8%	-10,2%
+20 km	Barberà del Vallès	-3,8%	-10,0%
+10 km	Sant Cugat del Vallès	10,3%	-9,6%
+40 km	Cardedeu	7,2%	-9,2%
+10 km	Molins de Rei	28,7%	-8,5%
+40 km	Caldes de Montbui	-16,7%	-8,5%
+50 km	Vilanova i la Geltrú	-1,8%	-8,4%

+60 km	Malgrat de Mar	2,7%	-8,4%
+20 km	Vilassar de Mar	22,7%	-8,0%
+20 km	Mollet del Vallès	1,3%	-6,5%
+60 km	Manresa	-1,4%	-4,9%
+30 km	Castellbisbal	-5,4%	-4,9%
+20 km	Rubí	-2,5%	-4,9%
+30 km	Terrassa	2,2%	-4,7%
+70 km	Sant Joan de Vilatorrada	-3,1%	-3,7%
+30 km	Martorell	0,3%	-2,9%
+40 km	Sitges	-8,6%	-2,7%
+20 km	Sant Boi de Llobregat	11,2%	-2,5%
+10 km	Badalona	-2,7%	-2,1%
+30 km	Abrera	2,7%	-2,1%
+20 km	Sabadell	2,3%	-1,6%
+20 km	Castelldefels	-0,9%	-1,6%
+50 km	Pineda de Mar	-17,5%	-1,2%
- 10 km	Santa Coloma de Gramenet	-15,9%	-0,5%
+50 km	Cubelles	13,2%	-0,3%
+20 km	Santa Perpètua de Mogoda	-19,5%	0,1%
+60 km	Tordera	-3,8%	1,6%
+20 km	Parets del Vallès	-11,0%	2,1%
+30 km	Montornès del Vallès	-22,1%	2,9%
+20 km	Sant Andreu de la Barca	-0,6%	3,0%
+60 km	Vilafranca del Penedès	-2,5%	3,6%
+70 km	Igualada	-17,9%	4,3%
+30 km	Mataró	7,2%	6,0%
+50 km	Sant Celoni	4,0%	6,2%
+40 km	Arenys de Mar	3,6%	6%
+30 km	Granollers	3,7%	6,2%
+10 km	Cerdanyola del Vallès	-8,9%	8,5%
+50 km	Sant Sadurní d'Anoia	-7,0%	9,2%
+30 km	Castellar del Vallès	0,8%	9,2%
+50 km	Piera	4,9%	9,5%
+40 km	Sant Pere de Ribes	3,0%	9,8%
+20 km	Sant Quirze del Vallès	3,4%	10,3%
+30 km	La Roca del Vallès	-25,2%	10,5%
+10 km	Ripollet	5,0%	13,1%
+30 km	Vallirana	-12,5%	13,8%
- 10 km	Esplugues de Llobregat	-0,2%	17,4%
+70 km	Vic	9,7%	19,7%
+10 km	Sant Just Desvern	11,6%	22,9%
+10 km	El Masnou	-4,3%	23,2%
+100 km	Berga	-5,5%	24,7%
+50 km	Calella	24,0%	28,3%
+30 km	Argentona	9,8%	29,5%
+30 km	Palau-solità i Plegamans	-2,7%	34,4%

+40 km	Franqueses del Vallès (LES)	3,2%	35,2%
+30 km	Canovelles	14,4%	40,3%
+40 km	Canet de Mar	-3,0%	44,5%
+30 km	Lliçà d'Amunt	29,1%	45,7%

Sobre Fotocasa

Portal inmobiliario que cuenta con inmuebles de segunda mano, promociones de obra nueva y viviendas de alquiler. Cada mes genera un tráfico de 25 millones de visitas (75% a través de dispositivos móviles) y 650 millones de páginas vistas y cada día la visitan un promedio de 500.000 usuarios únicos.

Mensualmente elabora el [índice inmobiliario Fotocasa](#), un informe de referencia sobre la evolución del precio medio de la vivienda en España, tanto en venta como en alquiler.

Fotocasa pertenece a [Adevinta](#), una empresa 100% especializada en Marketplace digitales y el único "pure player" del sector a nivel mundial. Con presencia en 12 países de Europa, América Latina y África del Norte, el conjunto de sus plataformas locales recibe un promedio de 1.500 millones de visitas cada mes.

[Más información sobre Fotocasa.](#)

En España, [Adevinta](#), antes Schibsted Spain, es una de las principales empresas del sector tecnológico del país y un referente de transformación digital. En sus 40 años de trayectoria en el mercado español de clasificados, los negocios de Adevinta han evolucionado del papel al online hasta convertirse en el referente de Internet en sectores relevantes como inmobiliaria ([Fotocasa](#) y [habitaclia](#)), empleo ([Infojobs.net](#)), motor ([coches.net](#) y [motos.net](#)) y segunda mano ([Milanuncios](#) y [vibbo](#)). Sus más de 18 millones de usuarios al mes sitúan Adevinta entre las diez compañías con mayor audiencia de Internet en España (y la mayor empresa digital española). Adevinta cuenta en la actualidad con una plantilla de más de 1.000 empleados en España.

Toda nuestra información la puedes encontrar en nuestra [Sala de Prensa](#).

Llorente y Cuenca

Ramon Torné

rtorne@llorenteycuenca.com

638 68 19 85

Fanny Merino

emerino@llorenteycuenca.com

663 35 69 75

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaís López

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26