

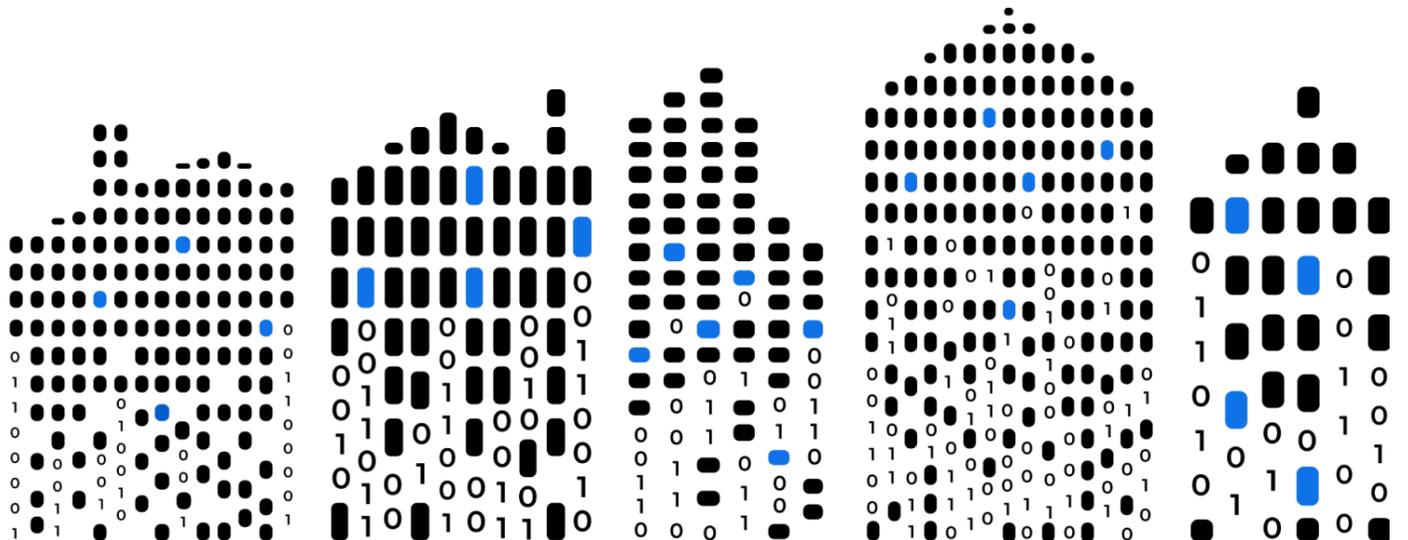
# CASAFARI®

## INFORME DE ANÁLISIS DE MERCADO

Informe Anual 2020

España, País

Copyright© Casafari LLC  
[www.casafari.com](http://www.casafari.com)



## ANÁLISIS DE MERCADO 2020

El análisis de los datos de 2020, según la base de datos CASAFARI, para el segmento de propiedad utilizada, proporciona lo siguiente:

### **En 2020, en una situación de pandemia, los precios en venta disminuyen.**

- En el primer trimestre de 2020, el mercado nacional estaba en camino de batir otro récord de ventas consecutivo, impulsado por la sólida economía. Sin embargo, con la aparición de la pandemia, el impacto en la economía a lo largo de este año ha sido considerable, especialmente en el sector turístico.
- Un análisis global del mercado inmobiliario en 2020 revela un descenso del 8.02% en el precio medio de venta de los apartamentos, en plena pandemia, hasta alcanzar los 2,027 euros por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).
- Región de Murcia (19.98%) es la comunidad donde más aumenta la variación del precio de venta en 2020, seguido de Extremadura (18.51%), Castilla-La Mancha (9.64%), La Rioja (9.38%), Principality of Asturias (6.06%), Ceuta (4.60%), Castilla y León (4.57%), Comunidad Valenciana (3.22%), País Vasco (2.09%) y Andalucía (0.37%).

### **Impulsada por la crisis del sector turístico, la oferta de alquiler se dispara**

- En lo que respecta al alquiler, cabe señalar que todas las zonas de España, excepto Cantabria y Ceuta, experimentaron un aumento del stock disponible, registrando un aumento considerable, del 178.49%, impulsado por la crisis del sector turístico, en un total de 193 404 apartamentos disponibles para alquiler.
- En el alquiler, Castilla-La Mancha (19.52%) es la comunidad que más aumenta en la variación del precio en 2020, seguido de Asturias (18.16%), Galicia (13.95%), Cantabria (8.27%), País Vasco (7.74%), Castilla y León (4.98%) y Murcia (0.93%).
- Los precios de los pisos en alquiler disminuyeron un 18.47% en 2020, hasta los 13 euros por metro cuadrado (m<sup>2</sup>), situándose el precio medio del alquiler en 896 €. Extremadura tiene el precio más bajo por metro cuadrado, como se ve en la venta, alrededor de 6 euros / m<sup>2</sup>.

# PREVISIONES DE MERCADO PARA 2021

**Independientemente de la coyuntura, se espera que los precios se mantengan estables.**

- A través de los datos obtenidos por CASAFARI, estos nos muestran que, a pesar de la pandemia, el valor de los activos inmobiliarios se mantuvo alto y los precios se han mantenido estables.
- Por lo tanto, se espera que, de continuar la tendencia actual, el impacto de la pandemia en el mercado sea mínimo en áreas donde ya existía una alta demanda.

**En alquiler, los datos apuntan a ciertos cambios, debido a las nuevas tendencias**

- En cuanto al mercado del alquiler, los datos apuntan a cambios que pueden acentuarse si continúa la situación actual. La pandemia impulsó nuevas tendencias, como el trabajo remoto y las zonas menos céntricas de la ciudad, volviéndose más atractivas y, en consecuencia, una alternativa superior para quienes alquilaban exclusivamente por la cercanía al lugar de trabajo.

## Acerca de CASAFARI

CASAFARI ha construido la base de datos más completa y limpia del mercado inmobiliario del mundo, con aplicaciones que sirven a una variedad de profesionales del sector. La compañía está desarrollando tecnología de aprendizaje automático aplicada al mercado inmobiliario con amplias operaciones de datos para indexar, limpiar, clasificar y deduplicar millones de listados de propiedades disponibles en Internet desde miles de sitios diferentes. Desde su lanzamiento en 2018, CASAFARI ha conseguido que las mayores empresas de Portugal y España, marcas como Century 21 Iberia, Engel & Voelkers, Keller Williams, RE / MAX, Sotheby's International Realty, Coldwell Banker, Kronos, Finsolutia y muchas otras confíen en su base de datos para hacer consultas diarias.

# Índice

## 1. Análisis España, País

1.1. ¿Cómo han evolucionado los precios de venta y el stock de apartamentos?

1.2. ¿Cómo han evolucionado los precios de alquiler y stock de apartamentos?

1.3. ¿Cómo han evolucionado los precios de venta?

1.4. ¿Cómo ha evolucionado el stock de apartamentos en venta?

1.5. ¿Cómo han evolucionado los precios de alquiler?

1.6. ¿Cómo ha evolucionado el stock de apartamentos en alquiler?

## 2. Archivos adjuntos

## 3. Guía de análisis

# 1. España, País

Para este análisis, consideramos:

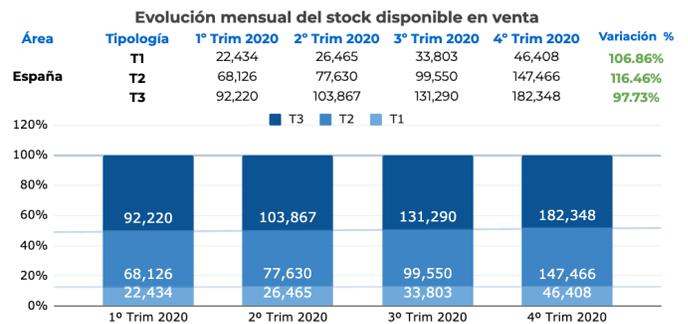
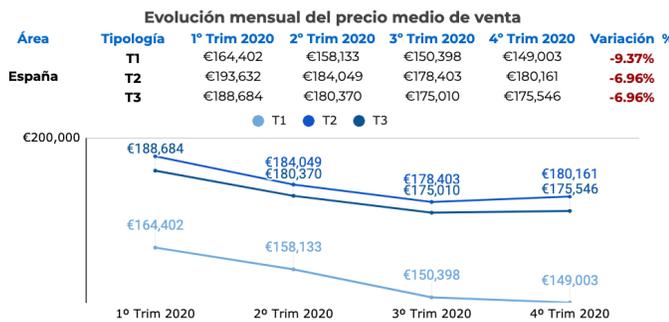
**Período:** 01/01/20 - 31/12/20

**Tipo:** apartamentos usados

**Mercado:** venta y alquiler

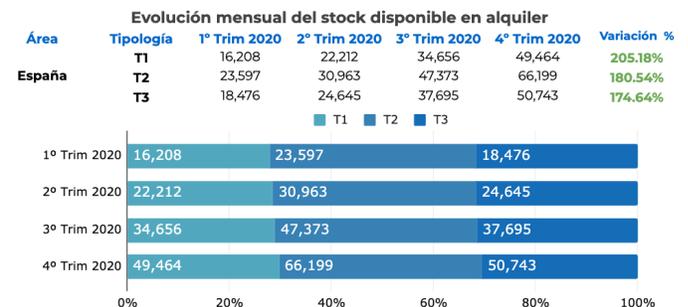


## ¿Cómo han evolucionado los precios de venta y el stock de apartamentos?



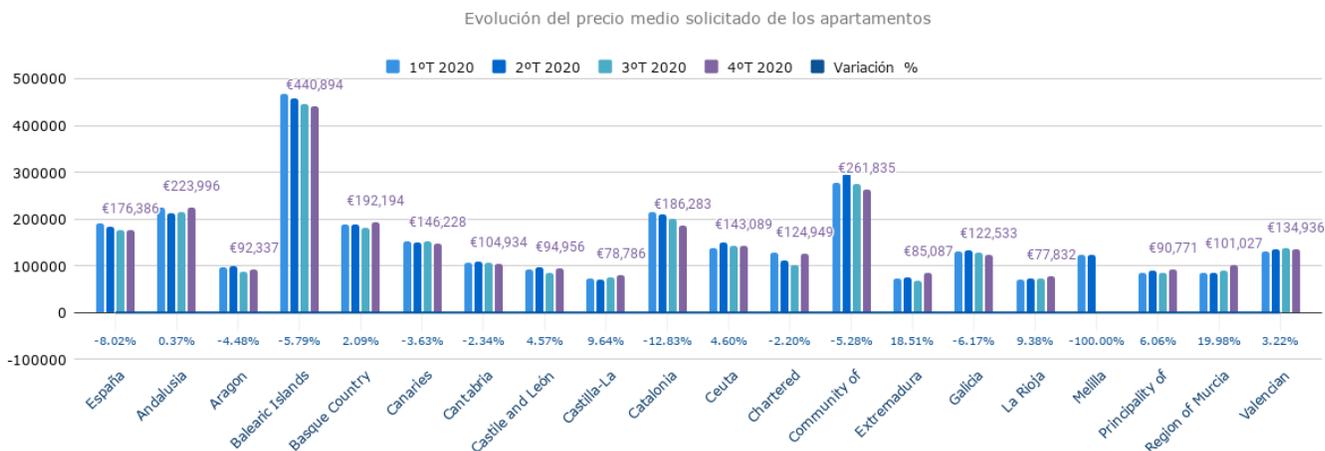
→ En general, hubo una disminución en el precio de venta promedio y un aumento en el stock disponible, para los tres tipos analizados. El aumento de stock registró aumentos de alrededor del 100%.

## ¿Cómo han evolucionado los precios de alquiler y stock de apartamentos?



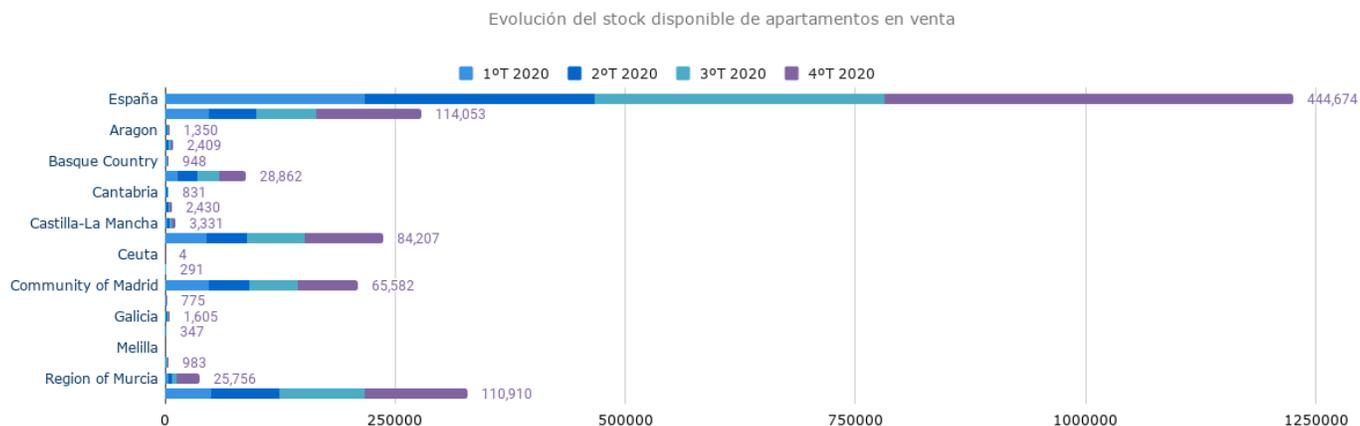
→ En el mercado de alquiler, también hubo una disminución generalizada de los precios y un aumento del stock disponible. El stock disponible registró incrementos significativos, alrededor de 200%.

## ¿Cómo evolucionaron los precios de venta?



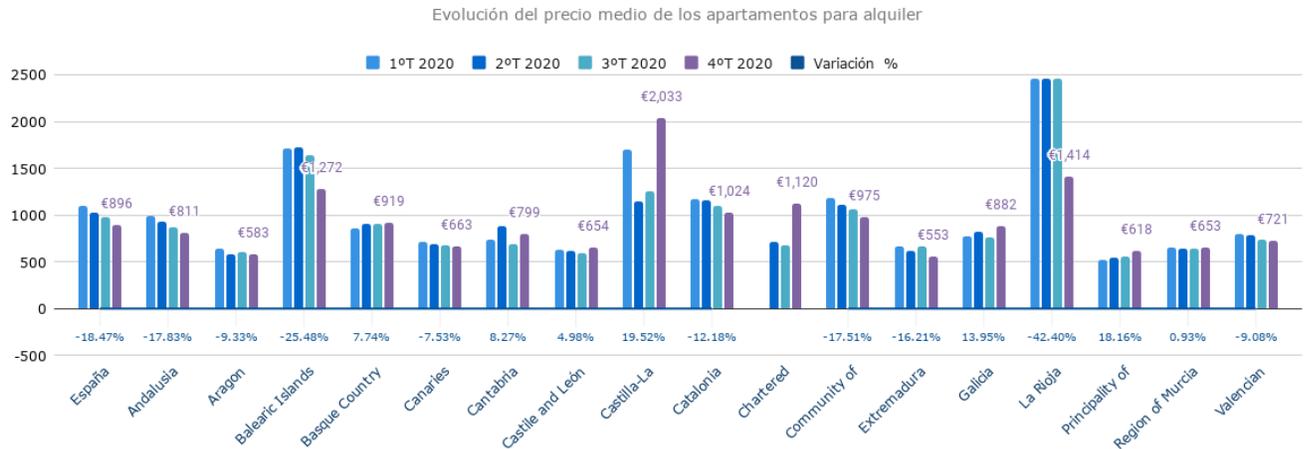
- Los precios de venta de apartamentos en España han disminuido en **-8.02%** en 2020, en medio de una pandemia, hasta alcanzar los 2 027 euros por metro cuadrado (m2).
- Cataluña fue la zona que experimentó la mayor caída de precios, en un **-12.83%**. Por otro lado, Extremadura fue la zona que experimentó el mayor incremento de precios medios, en **18.51%**.

## ¿Cómo ha evolucionado el stock de apartamentos en venta?



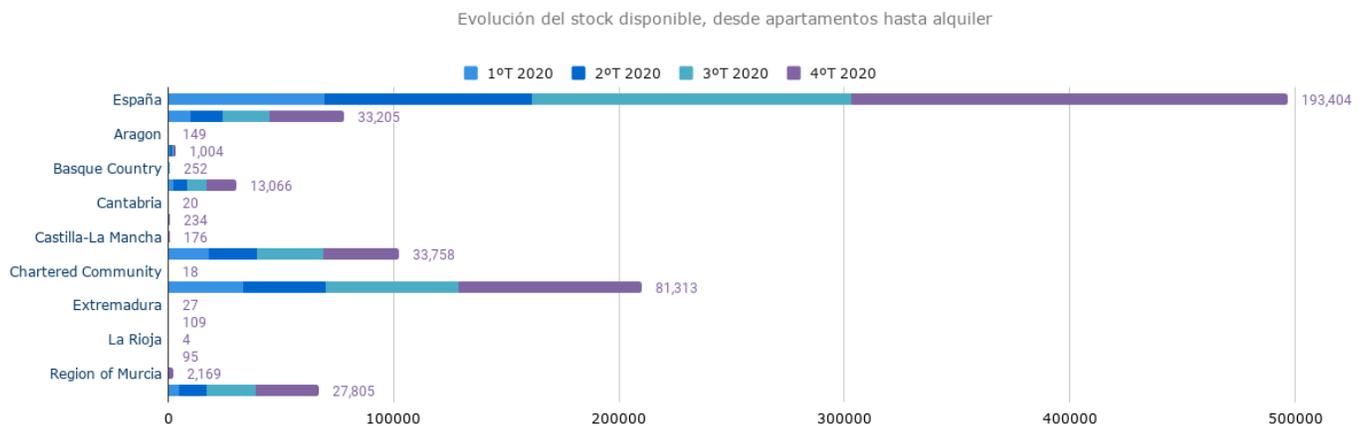
- El stock de pisos disponible en España subió un **104.73%** en 2020, con una oferta de 444 674 propiedades, en plena pandemia.
- Solo 2 zonas de España, Cantabria y Ceuta vieron una disminución del stock disponible, **-17.80%** y **-20.00%** respectivamente.

## ¿Cómo han evolucionado los precios de alquiler?



- Los precios de alquiler de apartamentos en España han disminuido en **-18.47%** en 2020, en medio de una pandemia, hasta alcanzar los 13 euros por metro cuadrado (m2).
- Cataluña fue la zona que experimentó la mayor caída de precios, en **-12.83%**. Por otro lado, Extremadura fue la zona que experimentó el mayor incremento de precios medios, en **18.51%**.

## ¿Cómo ha evolucionado el stock de apartamentos en alquiler?



- El stock de pisos disponible en España subió un **178.49%** en 2020, con una oferta de 193 404 propiedades, en plena pandemia.
- Solo en 1 zona de España, Cantabria experimentó una disminución del stock disponible del **-17.80%** y **-20.00%** respectivamente.

→ Solo una zona de España -17,80%

# Archivos

→ Análisis de precio de venta y stock disponible, para apartamentos en venta

Area	Precio medio solicitado					Propiedades Disponibles					Precio medio solicitado por m2				
	1ºT 2020	2ºT 2020	3ºT 2020	4ºT 2020	Variación %	1ºT 2020	2ºT 2020	3ºT 2020	4ºT 2020	Variación %	1ºT 2020	2ºT 2020	3ºT 2020	4ºT 2020	Variación %
España	€191,763	€182,271	€176,193	€176,386	-8.02%	217,200	248,964	314,727	444,674	104.73%	€2,169	€2,080	€2,019	€2,027	-6.55%
Andalusia	€223,180	€211,421	€213,889	€223,996	0.37%	46,873	51,903	64,832	114,053	143.32%	€2,243	€2,185	€2,213	€2,263	0.89%
Aragon	€96,666	€98,169	€86,161	€92,337	-4.48%	874	974	1,154	1,350	54.46%	€1,229	€1,266	€1,123	€1,318	7.24%
Balearic Islands (Ibiza & Formentera)	€468,002	€457,957	€445,142	€440,894	-5.79%	1,610	1,865	2,061	2,409	49.63%	€4,835	€4,676	€4,675	€4,688	-3.04%
Basque Country	€188,262	€188,101	€180,396	€192,194	2.09%	734	821	888	948	29.16%	€2,373	€2,375	€2,284	€2,402	1.22%
Canaries	€151,738	€150,053	€150,914	€146,228	-3.63%	13,975	20,603	23,884	28,862	106.53%	€1,992	€2,002	€2,007	€1,986	-0.30%
Cantabria	€107,448	€109,801	€106,920	€104,934	-2.34%	1,011	985	1,009	831	-17.80%	€1,335	€1,355	€1,313	€1,302	-2.47%
Castile and León	€90,810	€96,412	€84,643	€94,956	4.57%	1,515	1,505	1,653	2,430	60.40%	€991	€1,028	€961	€1,108	11.81%
Castilla-La Mancha	€71,858	€71,152	€75,666	€78,786	9.64%	2,336	2,311	2,513	3,331	42.59%	€675	€682	€789	€840	24.44%
Catalonia	€213,710	€209,385	€199,611	€186,283	-12.83%	44,607	44,048	63,459	84,207	88.78%	€2,543	€2,502	€2,406	€2,290	-9.95%
Ceuta	€136,790	€148,911	€143,089	€143,089	4.60%	5	4	4	4	-20.00%	€1,722	€1,869	€1,747	€1,747	1.45%
Chartered Community of Navarre	€127,755	€109,941	€102,128	€124,949	-2.20%	140	139	167	291	107.86%	€1,317	€1,198	€1,109	€1,553	17.92%
Community of Madrid	€276,430	€303,764	€275,288	€261,835	-5.28%	47,267	44,598	52,203	65,582	38.75%	€3,051	€3,226	€3,085	€3,037	-0.46%
Extremadura	€71,799	€74,445	€67,972	€85,087	18.51%	389	386	414	775	99.23%	€721	€750	€698	€895	24.13%
Galicia	€130,585	€132,169	€128,498	€122,533	-6.17%	1,029	1,045	1,137	1,605	55.98%	€1,401	€1,414	€1,384	€1,483	5.85%
La Rioja	€71,159	€72,618	€71,628	€77,832	9.38%	188	222	258	347	84.57%	€764	€752	€789	€890	16.49%
Meillia	€122,300	€122,300			-100.00%	1	1			-100.00%	€2,548	€2,548			-100.00%
Principality of Asturias	€85,582	€88,727	€83,698	€90,771	6.06%	677	704	756	983	45.20%	€1,082	€1,109	€1,060	€1,257	16.17%
Region of Murcia	€84,201	€84,780	€89,944	€101,027	19.98%	3,613	3,861	4,429	25,756	612.87%	€881	€894	€932	€1,074	21.91%
Valencian Community	€130,729	€134,315	€136,827	€134,936	3.22%	50,356	72,989	93,906	110,910	120.25%	€1,415	€1,455	€1,476	€1,466	3.60%

→ Análisis de precio / m² y stock disponible, para pisos de alquiler

Area	Precio medio solicitado					Propiedades Disponibles					Precio medio solicitado por m2				
	1ºT 2020	2ºT 2020	3ºT 2020	4ºT 2020	Variación %	1ºT 2020	2ºT 2020	3ºT 2020	4ºT 2020	Variación %	1ºT 2020	2ºT 2020	3ºT 2020	4ºT 2020	Variación %
España	€1,099	€1,021	€972	€896	-18.47%	69,448	92,123	141,740	193,404	178.49%	€15	€14	€14	€13	-13.33%
Andalusia	€987	€928	€869	€811	-17.83%	9,788	14,141	20,904	33,205	239.24%	€11	€11	€10	€10	-9.09%
Aragon	€643	€583	€599	€583	-9.33%	59	79	124	149	152.54%	€8	€8	€8	€7	-12.50%
Balearic Islands (Ibiza & Formentera)	€1,707	€1,721	€1,639	€1,272	-25.48%	656	923	853	1,004	53.05%	€20	€19	€19	€16	-20.00%
Basque Country	€853	€904	€901	€919	7.74%	21	219	252	252	1100.00%	€12	€11	€11	€12	0.00%
Canaries	€717	€684	€672	€663	-7.53%	2,027	6,182	8,996	13,066	544.60%	€11	€11	€10	€10	-9.09%
Cantabria	€738	€875	€692	€799	8.27%	35	44	43	20	-42.86%	€9	€10	€8	€9	0.00%
Castile and León	€623	€611	€587	€654	4.98%	128	152	197	234	82.81%	€8	€8	€8	€7	-12.50%
Castilla-La Mancha	€1,701	€1,148	€1,248	€2,033	19.52%	113	127	106	176	55.75%	€21	€12	€5	€62	195.24%
Catalonia	€1,166	€1,154	€1,098	€1,024	-12.18%	18,263	21,304	29,126	33,758	84.84%	€16	€16	€15	€14	-12.50%
Chartered Community of Navarre	-	€716	€679	€1,120	-	-	6	6	18	-	-	€8	€8	€75	-
Community of Madrid	€1,182	€1,111	€1,057	€975	-17.51%	33,454	36,321	59,164	81,313	143.06%	€16	€16	€16	€15	-6.25%
Extremadura	€660	€619	€660	€553	-16.21%	4	17	4	27	575.00%	€5	€6	€5	€6	20.00%
Galicia	€774	€820	€756	€882	13.95%	91	97	113	109	19.78%	€9	€9	€9	€30	233.33%
La Rioja	€2,455	€2,455	€2,455	€1,414	-42.40%	2	2	2	4	100.00%	€40	€40	€40	€122	205.00%
Principality of Asturias	€523	€543	€556	€618	18.16%	23	37	55	95	313.04%	€149	€7	€7	€8	-94.63%
Region of Murcia	€647	€645	€635	€653	0.93%	44	63	105	2,169	4829.55%	€6	€7	€6	€7	16.67%
Valencian Community	€793	€788	€736	€721	-9.08%	4,740	12,409	21,690	27,805	486.60%	€9	€9	€9	€8	-11.11%

Para acceder a los datos de este informe, contacte con el equipo de CASAFARI, a través de esta dirección: [commercial@casafari.com](mailto:commercial@casafari.com)

## Guía de datos

CASAFARI desarrolla la base de datos inmobiliaria más limpia y completa del mercado. Recogemos, limpiamos, deduplicamos y analizamos millones de datos de miles de fuentes online todos los días. Para cualquier paso en el procesamiento de datos, la empresa sigue las directivas de la UE en cuanto a derechos de autor y propiedad intelectual publicadas por el Tribunal de Justicia Europeo.

A través del Machine Learning y de algoritmos desarrollados internamente, identificamos y agrupamos los diferentes anuncios de una misma propiedad. Desarrollamos ontologías para el nombre de la localización y el tipo de propiedad, y así garantizamos datos más limpios.



**22.787.734**

**listados**

**9.497**

**fuentes**

**5.982.954**

**propiedades**

Propiedades (cotejadas) singulares que han sido deduplicadas, lo que significa que, de múltiples fuentes que describen una misma propiedad, solo han sido contabilizadas una vez. Para ello utilizamos el modelo de Machine Learning xgboost.

Con respecto a los datos de portales clasificados, solo se han considerado los anuncios de particulares o anuncios de agencias que colocan toda su cartera de inmuebles en estos portales y no tienen una web propia.

Las propiedades han sido clasificadas por tipo y localización de acuerdo con the proprietary NLP algorithms abarcando textos en diferentes idiomas (Inglés, Portugués, Español, Francés, Alemán, Mandarín, Ruso)

# CASAFARI®

**¡GRACIAS POR  
SU ATENCIÓN!**

¿Tiene preguntas o sugerencias?

Esperamos su feedback.

**¡Contáctenos ahora!**