

1. METODOLOGÍA

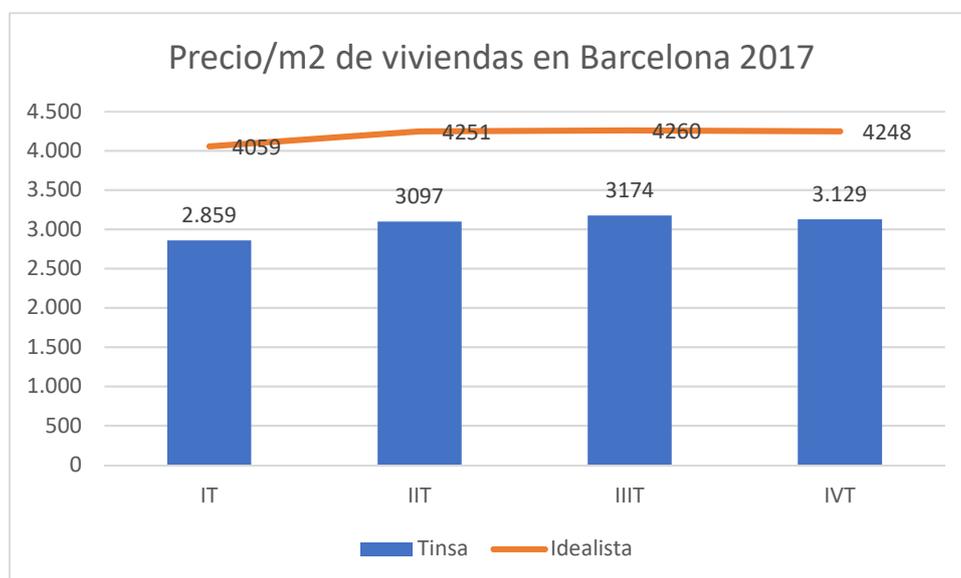
Este informe inmobiliario se trata de un resumen ejecutivo elaborado con datos externos y datos internos obtenidos directamente de los inmuebles gestionados por Vivendex a lo largo de 2017.

Para obtener un informe más completo sobre una de las zonas concretas de Barcelona analizadas o para solicitar una valoración de tu vivienda en venta, ponte en contacto con nuestro equipo Vivendex llamando al 93 418 49 48 o escribiendo a vivendex@vivendex.com.

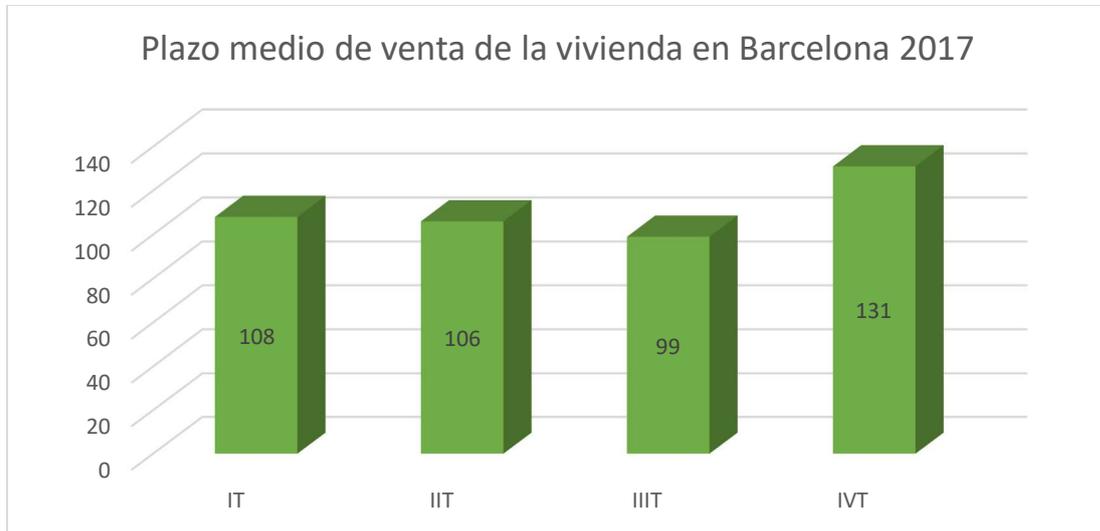
2. EVOLUCIÓN MERCADO INMOBILIARIO en BARCELONA 2017

Evolución del **precio por metro cuadrado** en Barcelona en 2017, por trimestre, en función de las fuentes consultadas:

Mientras que la Tasadora Tinsa muestra datos de tasaciones, con un precio medio por metro cuadrado de unos 3.000 euros/m², en el caso del portal inmobiliario Idealista, refleja datos de viviendas en venta, con un valor superior a los 4.200 euros/m²:



En cuanto al **plazo medio de venta** de las viviendas en Barcelona, Tinsa establece periodos de unos 4 meses, cifra que se eleva a 4 meses y medio en el último trimestre del año.

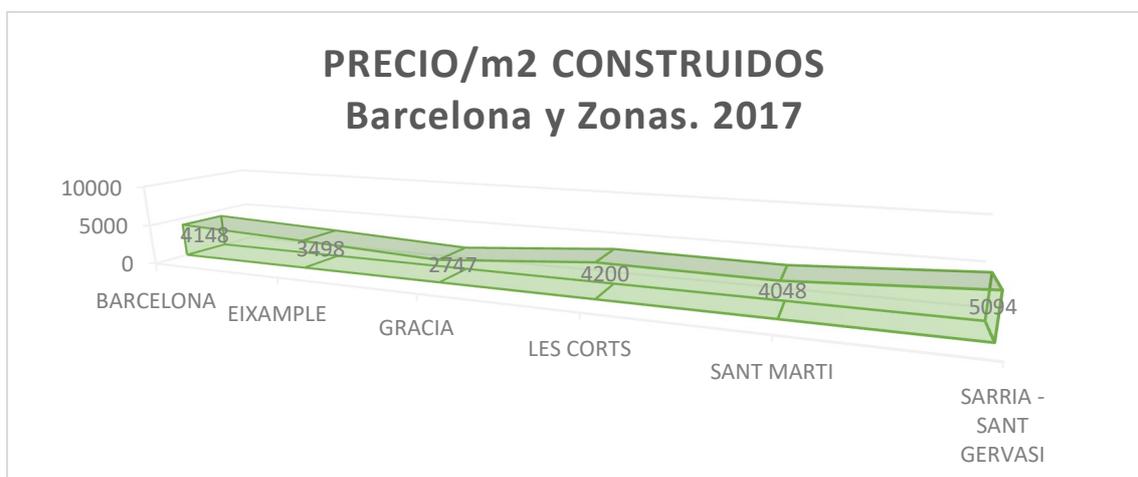


1.1 DATOS VIVENDEX SERVICIOS INMOBILIARIOS

La inmobiliaria Vivendex, referente en el asesoramiento inmobiliario en Barcelona y especialista en las zonas de L'Eixample, Gracia, Les Corts, Sant Martí y Sarrià-Sant Gervasi, aporta esta información sobre el precio medio de las viviendas vendidas:

En Barcelona, el precio medio por metro cuadrado construido es de 4.148 euros/m².

De las zonas analizadas, la que reporta un menor precio es Gracia, con 2747 euros/m², mientras que en el otro extremo, nos encontramos a Sarrià-Sant Gervasi con 5094 euros/m² de media.



En cuanto al tipo de vivienda que más se vende, podemos observar que son pisos de 3 habitaciones.

En L'Eixample el número de habitaciones de las viviendas vendidas, asciende a 4 habitaciones de media, mientras que en Sant Martí, es de sólo 2 habitaciones.



2. PREVISIONES del MERCADO INMOBILIARIO en BARCELONA 2018

Con un PIB se espera se sitúe en el 2,5%, el empleo mejorando y con la tasa de paro por debajo del umbral del 15% a finales de 2018, la tendencia de precios de viviendas y de número de transacciones, seguirá al alza, manteniendo el nivel del pasado año.

La vivienda seguirá siendo un activo muy atractivo para invertir frente a otros productos financieros, como la renta fija en un contexto de bajos tipos de interés.

En algunas **zonas Prime de Barcelona**, se estima un incremento de precios del 30%.

En otras zonas de la ciudad, se incrementarán los precios entre un 10% y un 15%.

La **escasez de suelo finalista** empieza a ser un problema en los mercados de mayor empuje como Barcelona, donde ya se están produciendo alzas de precios en los terrenos en venta, con una competencia elevada y con algunos promotores dispuestos a pagar precios cada vez más altos.

2.2 LA OPINIÓN DEL EXPERTO (FRANCESC QUINTANA – CEO de Vivendex)

El tortuoso cuarto trimestre del pasado 2017 afectó claramente la actividad inmobiliaria, sobre todo en la ciudad de Barcelona, donde la incertidumbre se adueñó de la voluntad de la mayoría de compradores, **posponiendo su decisión de compra** a momentos más estables.

Esto se verá poco en las estadísticas de Vivendex, ya que en su caso y tal como transmiten la mayoría de compañeros y colaboradores del equipo, todos los contratos (o prácticamente) que se firmaron antes del 1 de Octubre, terminaron en escritura de compraventa ante notario.

Por suerte 2017 terminó y 2018 ha empezado con otros aires. Todo en la ciudad condal y el resto de Cataluña está más tranquilo. Las buenas noticias económicas vuelven a prevalecer frente a la inestabilidad y el aumento de contactos. Las visitas a inmuebles son ya un hecho en los primeros días de Enero. En la segunda semana de este año, todas las oficinas Vivendex ya contaban con alguna reserva de propiedad.

Esto nos hace prever que este año será el definitivo en cuanto a **crecimiento de precios** en la capital catalana y las grandes poblaciones de alrededor (Sant Cugat, Hospitalet, Badalona...). También será definitivo para el cambio de ciclo en el resto de poblaciones.

Los indicadores nos hacen pensar que únicamente aquellas poblaciones que conservan un stock muy grande de vivienda bancaria permanecerán todavía un tiempo aletargadas, esperando que la recuperación económica y de empleos llegue allí también, y de su mano, la recuperación del precio de la vivienda y las transacciones.

Tabla resumen de nuestros datos:

	MITJANA			
	<u>Habitacions</u> <u>Totals</u>	<u>Preu</u>	<u>M² Construïts</u>	<u>Preu / M²</u> <u>construïts</u>
IMMOBLES VENUTS	3	484.567	117	4.148
ZONES DE BARCELONA:				
EIXAMPLE	4	385.000	110	3.498
GRACIA	3	296.000	108	2.747
LES CORTS	3	494.341	118	4.200
SANT MARTI	2	265.560	66	4.048
SARRIA - SANT GERVASI	4	810.643	159	5.094