

INFORME INMOBILIARIO DE BARCELONA

2020

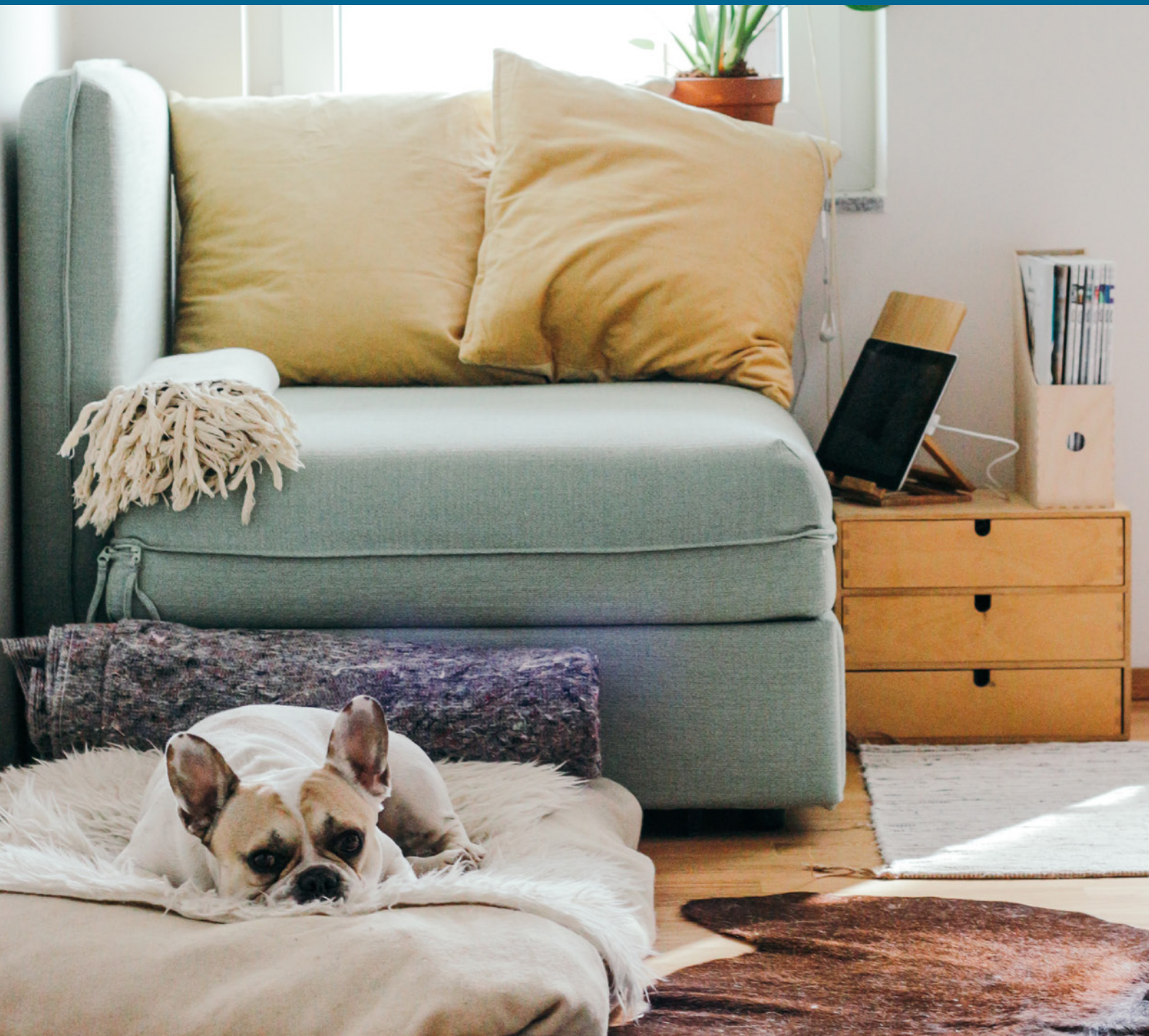
VIVENDEX

PEOPLE &
PROPERTIES

METODOLOGÍA

Este informe inmobiliario ha sido elaborado analizando fuentes de información externas a Vivendex. Para ello, se ha procedido a realizar una lectura y posterior previsión de los datos por parte de expertos inmobiliarios de nuestra agencia.

Para obtener una información más detallada sobre el mercado inmobiliario en Barcelona o profundizar en alguno de sus distritos, ponte en contacto con nuestro equipo de Vivendex en esta ciudad llamando al 93 418 49 48 o escribiendo a vivendex@vivendex.com.



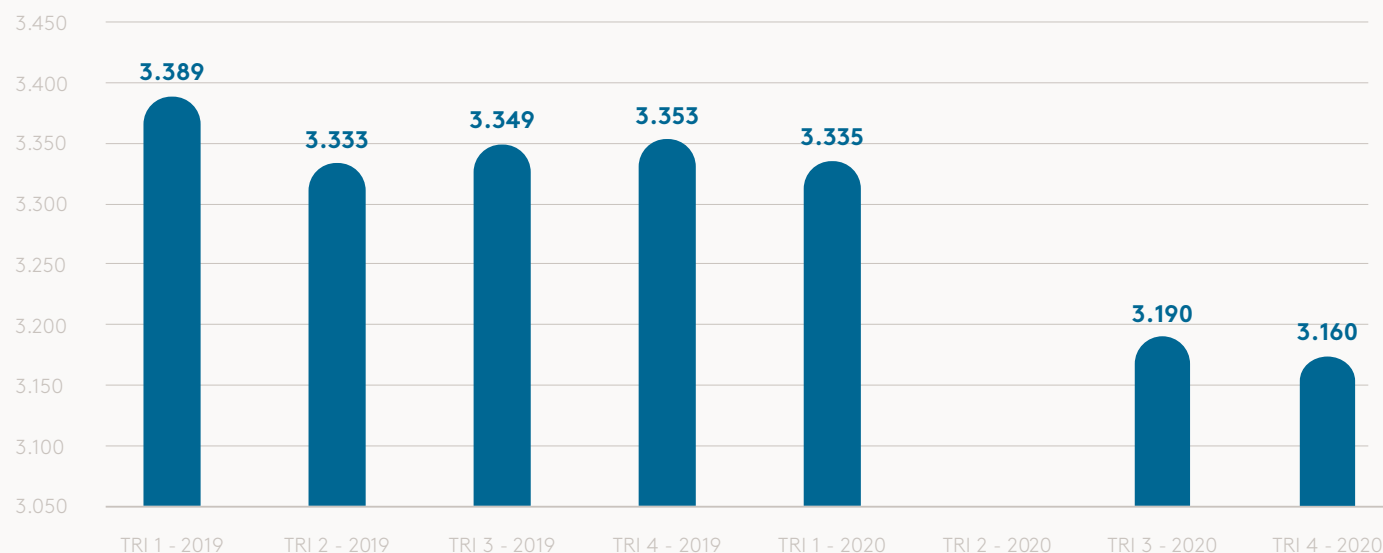
1 PRECIO DE LA VIVIENDA EN VENTA

Para comprender la evolución del precio por metro cuadrado en la ciudad de Barcelona, hemos analizado dos fuentes de información de distinta naturaleza: Tinsa e Idealista.

1.1 Precio de la vivienda en venta - Evolución

Para comprobar la evolución de la vivienda en Barcelona capital trimestre a trimestre, acudiremos a Tinsa, Sociedad de la Tasación Homologada.

PRECIO M² BARCELONA CAPITAL (EVOLUCIÓN)



Datos Tinsa

La evolución del precio de la vivienda durante 2020 está siendo negativa. El precio de la vivienda en el cuarto trimestre de este año ha sido un **5,8% inferior** al registrado durante el mismo periodo del año anterior.

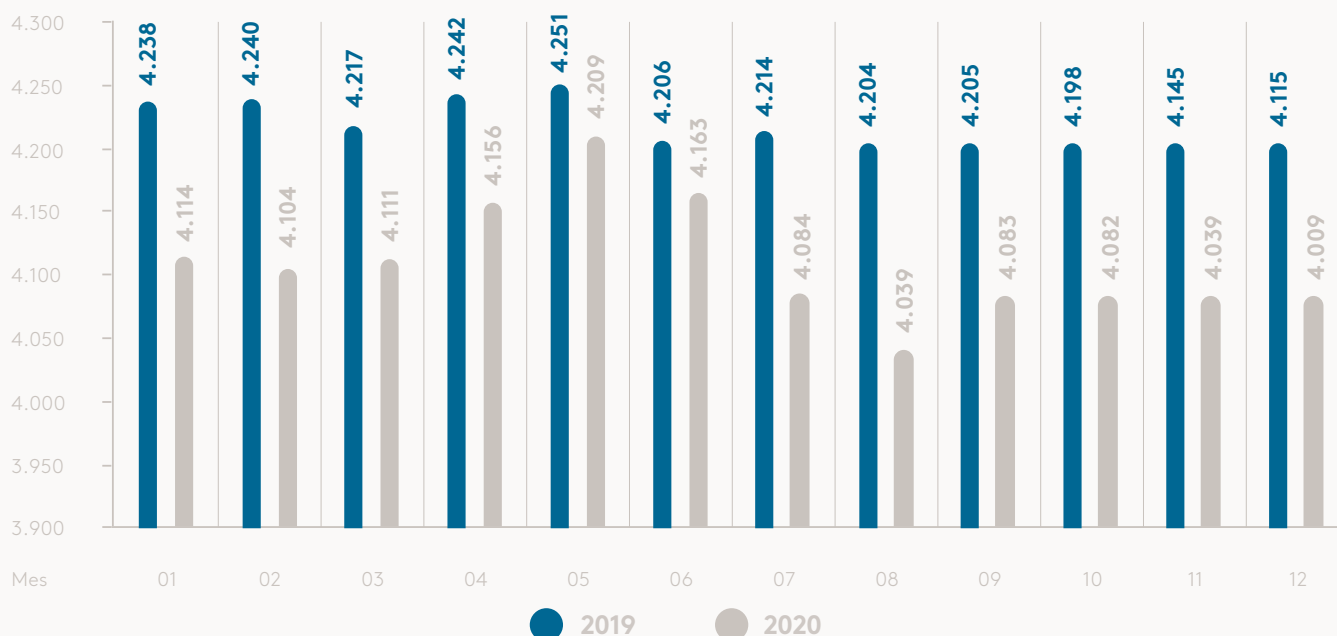
Si echamos la vista atrás, comprobamos como para estas fechas el precio de la vivienda en Barcelona durante el año pasado reflejaba un descenso del 0,8% anual, por lo que podemos afirmar que la tendencia descendiente se ha acentuado.

Recordamos que el bajo número de transacciones registradas durante el segundo trimestre hizo que Tinsa no contase con una muestra de datos lo suficientemente grande como para poder ofrecer información fiable.

1.2 Precio de la vivienda en venta - Comparativa

Para tener el detalle mensual de cómo ha evolucionado el precio de la vivienda en Barcelona, tenemos que acudir a Idealista, portal inmobiliario de cabecera.

PRECIO M² BARCELONA CAPITAL (COMPARATIVA)



Datos: Idealista

Aunque la línea de evolución del precio de la vivienda en Barcelona durante 2020 ha sido muy similar a la dibujada durante 2019, el precio del metro cuadrado durante este último año se ha mantenido siempre por debajo al registrado en el periodo anterior.

Si bien durante el primer Estado de Alarma el precio de la vivienda en Barcelona aumentó, probablemente por la dificultad que conllevaba cerrar una transacción en este periodo, tras el fin del primer Estado de Alarma **el precio de la vivienda ha ido descendiendo paulatinamente** hasta situarse en los 4.009 euros al finalizar el año, una cifra que en la ciudad de Barcelona no veíamos desde mayo de 2017 según el portal inmobiliario analizado.

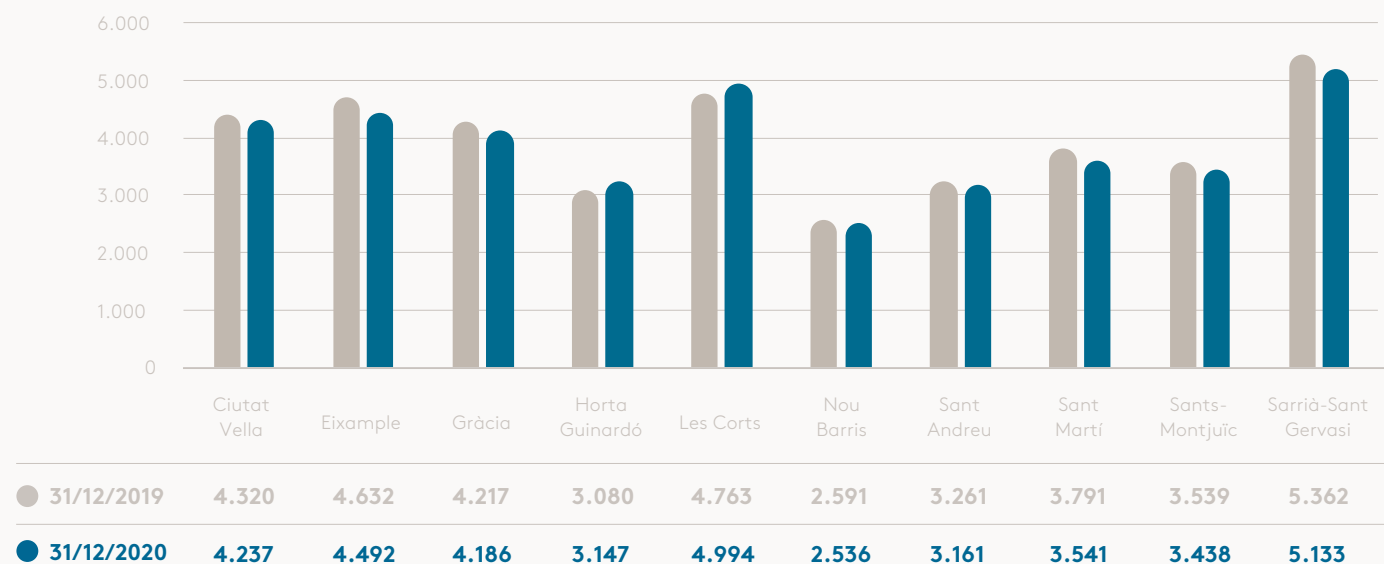
Según Idealista, el precio de la vivienda en Barcelona ha experimentado una bajada interanual en el mes de diciembre del 2,57%.

Hay que tener en cuenta que, los datos registrados por Idealista, hacen referencia a **precios de venta medios** anunciados en su portal inmobiliario, unas cifras susceptibles a futuras negociaciones de precio entre comprador y vendedor que podrían hacer modificar el precio de venta final resultante.

1.3 Precio de la vivienda en venta – Distritos

Analicemos cómo se ha comportado el mercado de la vivienda en cada uno de los distritos de Barcelona para descubrir cuáles son los barrios más caros y más baratos para comprar vivienda en la actualidad.

PRECIO M² BARCELONA (DISTRITOS)



Datos: Idealista

Horta Guinardó y Les Corts siguen siendo los únicos distritos de Barcelona que han visto aumentar el precio de sus viviendas en venta con una subida del 4,85% y el 2,18% respectivamente. Estos distritos son los únicos que están viendo aumentar el precio de sus viviendas desde el segundo trimestre del año.

En el resto de áreas, en cambio, **el precio de la vivienda ha bajado de manera sustancial**, alcanzando en algunos casos un descenso de hasta el 6,59% como es el caso de Sant Martí.

En diciembre de 2020, el distrito más caro para comprar vivienda en Barcelona sigue siendo Sarrià Sant Gervasi con un precio por metro cuadrado de 5.133 euros, y el más barato Nou Barris con un precio de 2.536 euros.

Aunque Sarrià Sant Gervasi sigue siendo una vez más el distrito más caro de Barcelona, también es uno de los que más descensos de precio está experimentando, concretamente, el 4,27% anual en el mes de diciembre.

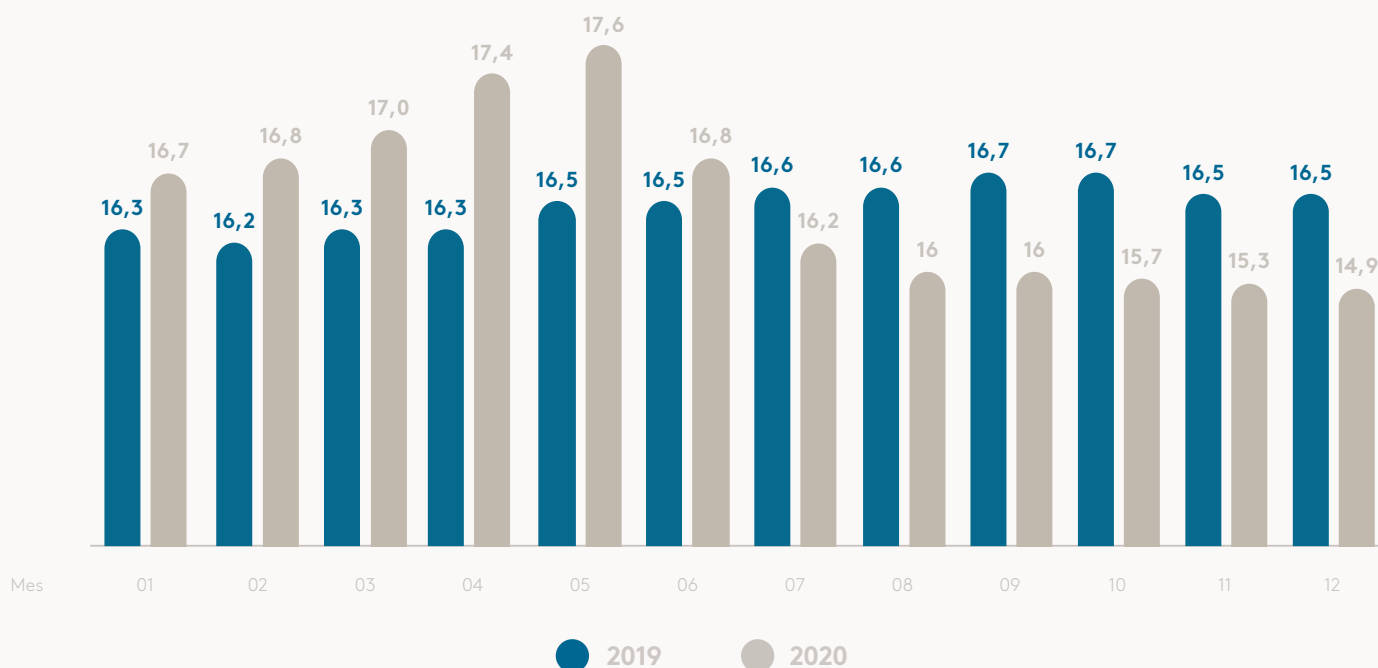
2 PRECIO DEL ALQUILER

Una vez analizados los precios de venta, pasaremos a examinar los precios de alquiler.

2.1 Precio de la vivienda en alquiler– Evolución

Tal y como muestra el gráfico elaborado a partir de los datos publicados por Idealista, el mes de mayo ha supuesto un punto de inflexión en la evolución del precio del alquiler en la ciudad de Barcelona.

PRECIO M² BARCELONA CAPITAL (MESES)



Datos Idealista

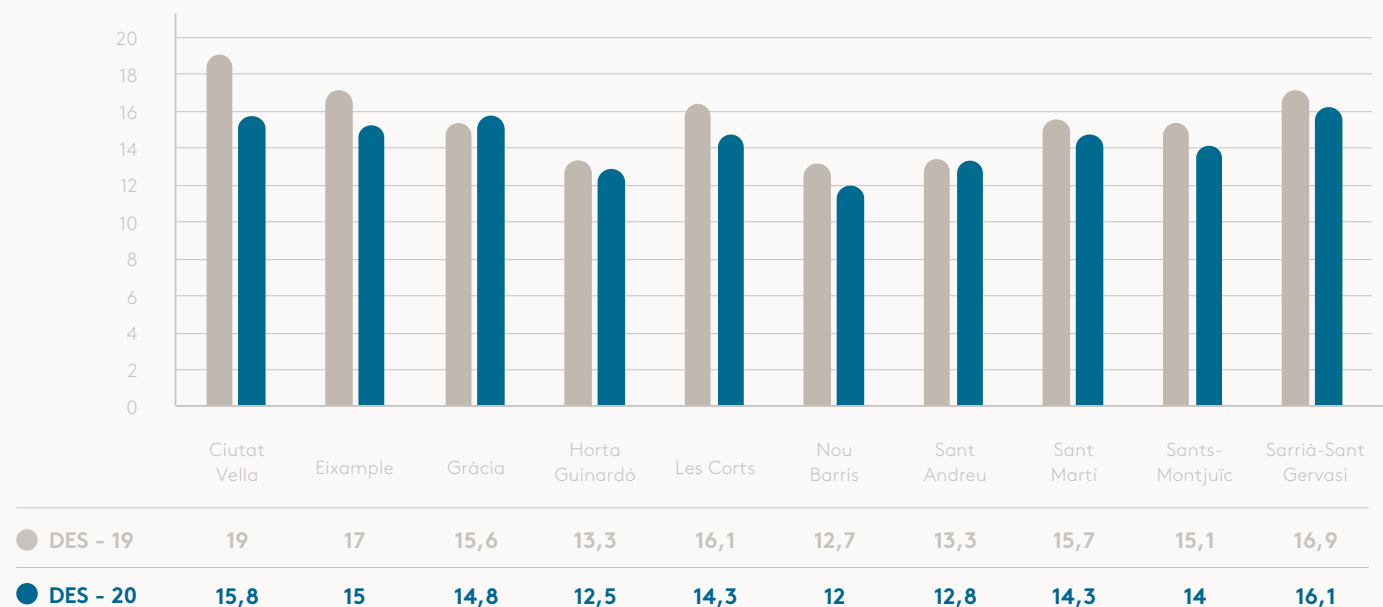
Si hasta ese momento el precio del m² en alquiler se situaba en 2020 bastante por encima al registrado en 2019, a partir del mes de mayo podemos observar una evolución totalmente a la inversa.

De mayo a diciembre de 2020, el precio de los pisos en alquiler en Barcelona ha bajado, 34%.

2.2 Precio de la vivienda en alquiler - Comparativa

Entremos en detalle en cada distrito para ver cómo ha evolucionado el precio del alquiler en cada uno de ellos.

PRECIO M² BARCELONA (DISTRITOS)



Datos Idealista

Todos los distritos analizados han experimentado bajadas en el precio del metro cuadrado respecto al mismo periodo del año anterior. En algunos casos, como Ciutat Vella, **este descenso ha superado el 20%** interanual. Sin embargo, si cogemos como punto de partida el mes de abril de este año, momento en el que el precio del alquiler en Ciutat Vella alcanzaba su máximo histórico, este descenso supera incluso el 26%.

1Seguido de Ciutat Vella, El Eixample y Les Corts serían los barrios donde más ha bajado el precio de alquiler de los inmuebles con una bajada del 13,33% y 12,58% respectivamente.

Entre el barrio más caro de Barcelona (Sarrià Sant Gervasi) y el más barato (Nou Barris), podemos encontrar una diferencia de precio del 34,16%.

3 RENTABILIDAD DE LA VIVIENDA

Acudiendo a Idealista también podemos conocer a cuánto asciende la rentabilidad en vivienda obtenida en cada una de las capitales de provincia.

PRECIO M² BARCELONA CAPITAL (MESES)



Datos Idealista

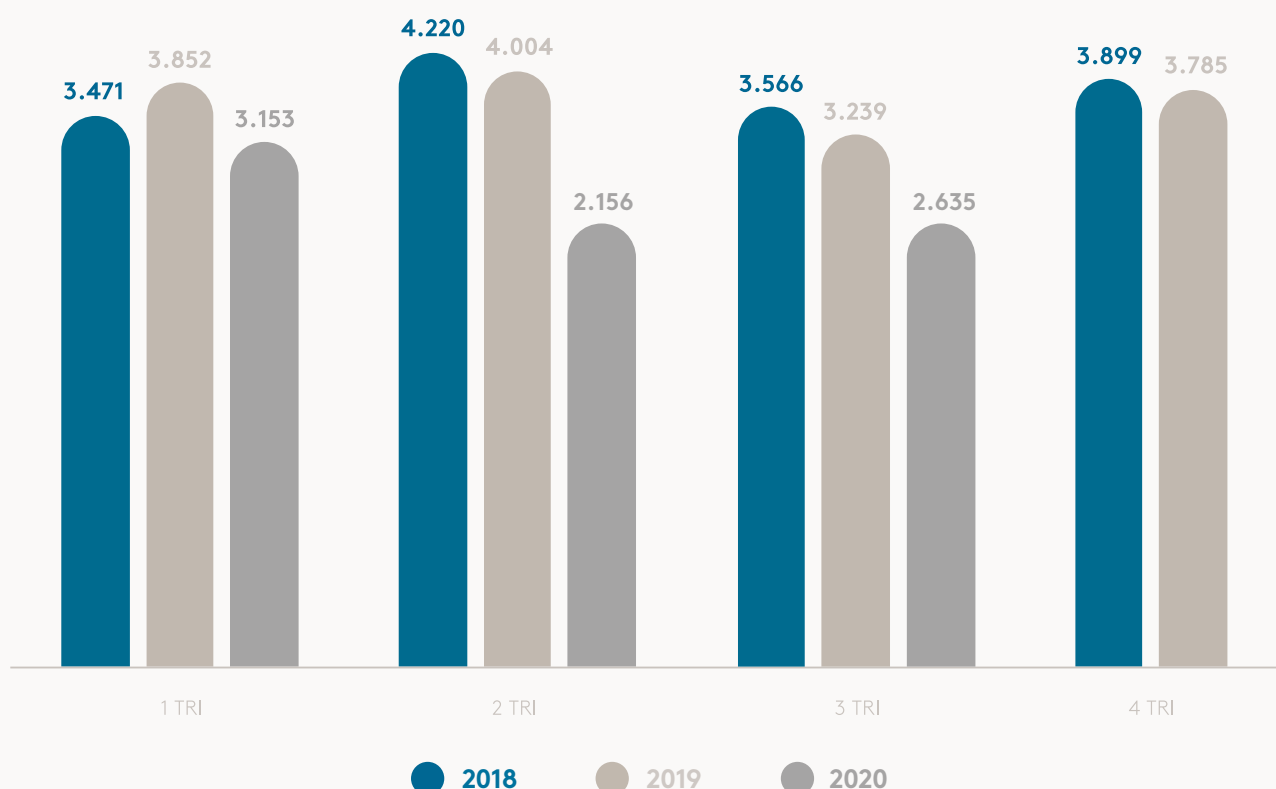
Centrándonos en la comunidad catalana, podemos observar como **la capital de provincia más rentable para invertir en vivienda es Lleida**, con una rentabilidad del 8,7%.

Barcelona, en cambio, sería la capital de provincia catalana menos rentable para invertir en vivienda, con una rentabilidad del 4,7%. Además, también podemos concluir que la capital catalana ha sido la única que ha visto disminuir su rentabilidad brutal respecto al trimestre anterior.

4 NÚMERO DE COMPRAVENTAS

Aunque todavía no se han hecho públicos los datos referidos al cuarto trimestre de 2020, merece la pena incluir las estadísticas ofrecidas por el Ministerio de Fomento en relación al número de transacciones inmobiliarias registradas en la ciudad de Barcelona durante los nueve primeros meses del año.

Nº DE TRANSACCIONES EN BARCELONA MINISTERIO DE FOMENTO



Datos del Ministerio de Fomento

Como era de esperar, **el número de transacciones en el tercer trimestre ha ascendido** de manera considerable respecto a los dos periodos anteriores. La demanda contenida durante el primer Estado de Alarma ha provocado que buena parte de las transacciones en marcha tuvieran que finalizarse durante el tercer trimestre.

Aún así, el número de transacciones registradas en este último periodo no supera al número de transacciones registradas en el mismo periodo del año anterior, suponiendo una bajada interanual del 2,92%.

Francesc Quintana, CEO de Vivendex

Reconozco que este trimestre he hecho un poco de “trampa” ya que estoy escribiendo estas líneas a principios de febrero. Lo cierto es que este 2021, sobre todo en residencial, va a seguir los ritmos marcados por el calendario escolar. Tras el parón navideño vamos a seguir muy pendientes de las posibles nuevas olas de la pandemia.

El entorno no puede ser más “VUCA” (las siglas en inglés de volátil, incierto, complejo y ambiguo) pero estamos empezando a acostumbrarnos. Más bien diría que tenemos claro que vamos a vivir en este estado durante un largo período de tiempo.

A pesar de que el anuncio de las vacunas a finales del 2020 provocó un pequeño rebote en las bolsas y en el número de leads recibidos, esta circunstancia no se convirtió en nuestro caso en cierres de operaciones en la misma proporción.

Aun así, **el año ha empezado con mucho ritmo**. Creo que más que nunca nos hemos dado cuenta de la importancia del lugar en el que vivimos. También de que, en muchos casos, trabajar desde casa es posible y fantástico, aunque siempre con un espacio más o menos habilitado para ello. De lo contrario, el teletrabajo puede convertirse en una auténtica tortura.

En esta línea que comentaba, **nuestro departamento de obra nueva está desbordado**. Tanto por los leads como por los cierres incluso en lugares tan típicamente estacionales como nuestra promoción en Playa de Aro.

En inversión siguen un curso parecido: hay mucho dinero en el sistema y **los inversores siguen buscando rentabilidad**. Hemos pasado por una fase en la que todo el mundo buscaba chollos, gente con necesidad de vender y precios a la baja. Pero la realidad es que ni se han derrumbado los precios ni se han encontrado grandes oportunidades.

En cambio, sí se han activado todos los departamentos de compras. De esta manera, me atrevo a prever un gran año para el equipo de inversiones, equipo que por otro lado también fue el que más sufrió el pasado ejercicio.

¿Están bajando los precios de los pisos en Barcelona?

Casi cada semana tengo que responder a 4-5 clientes que me realizan la misma pregunta: ¿están bajando los precios de los pisos en Barcelona? La verdad es que **se están ajustando, pero no están cayendo**. Pero, ¿qué significa eso de que se están ajustando?

Siempre existe un “gap” entre los precios de oferta (los que publican los portales inmobiliarios) y los de cierre. En un mercado alcista los vendedores consiguen vender por un precio muy próximo al pretendido, en algunos casos incluso para nuestra sorpresa nuestra.

Pero en un **mercado estable con tendencia a la baja**, los vendedores con activos de poco valor añadido deben ser rápidos a la hora de corregir el precio y cerrar cuando llega la oferta. No es momento de contraofertas, ni de hacerse los fuertes, porque corren el riesgo de acabar bajando mucho más su precio objetivo.

Pero, ¿qué pasa si tenemos un activo que realmente tiene valor añadido? Por su ubicación, por ser nuevo, por la reforma, etc... Pues pasa que también tienen salida. Estamos encontrando compradores interesados en dichas viviendas con valor añadido que además aceptan buenos precios, nada de sobreprecios desproporcionados.

Los inversores y clientes internacionales, algunos de ellos ya vacunados, están volviendo a España y en especial a Barcelona con interés en tomar posiciones, tanto en residencial, como hotelero e incluso coliving.

Conclusiones finales

En definitiva, **si eres vendedor**, aumentar el precio con la expectativa de una venta milagro no es una buena filosofía. Ahora más que nunca, salir cerca del precio de valoración nos hará llegar a los compradores más cualificados y nos permitirá tener que ajustar menos el precio.

Por el contrario, **si eres comprador**, el mercado no prevé ajustes drásticos, por lo que es aconsejable buscar activamente y cerrar rápido la oportunidad.

En ambos casos, desde Vivendex os podemos ayudar. El año pinta apasionante desde el prisma inmobiliario.

No debemos de olvidar que el 14 de febrero tenemos elecciones a la Generalitat. En otras ocasiones, diría que el resultado puede ser muy relevante, pero tal y como están las cosas actualmente, creo que ya nos hemos acostumbrado a la inestabilidad que provoca la política en este país, por lo que seguiremos adelante y adaptándonos mande quién mande.

VIVENDEX | PEOPLE & PROPERTIES

www.vivendex.com