

# INFORME INMOBILIARIO DE BARCELONA

---

2º TRIMESTRE DE 2021

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](mailto:vivendex@vivendex.com).



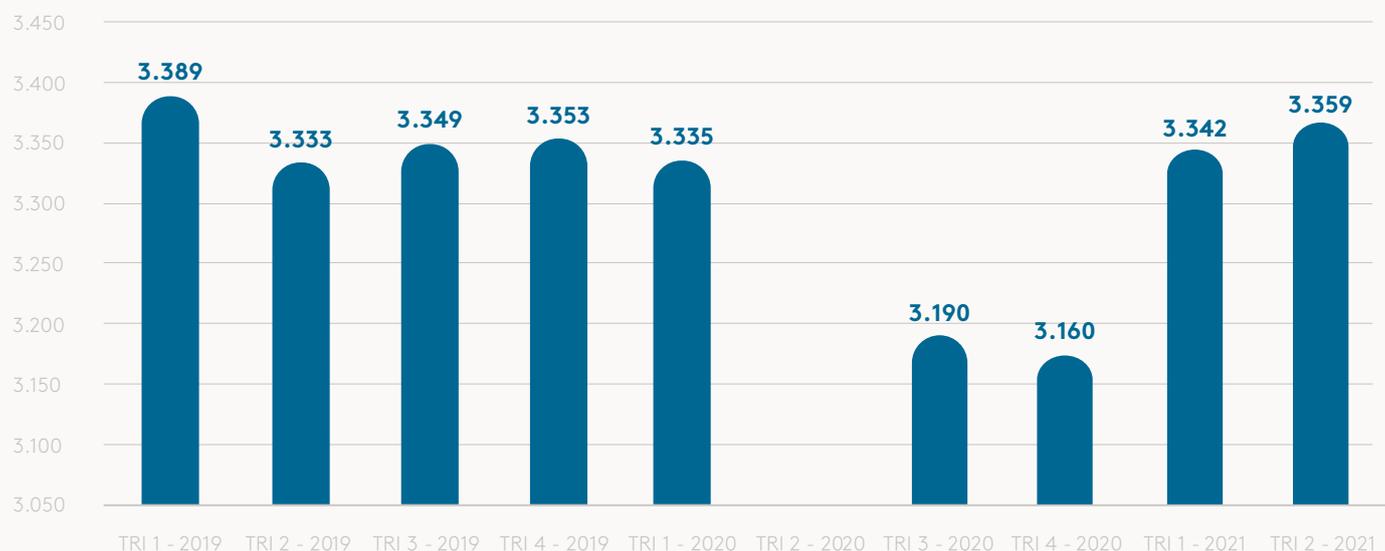
# 1 PRECIO DE LA VIVIENDA EN VENTA

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 M<sup>2</sup> BARCELONA CAPITAL (EVOLUCIÓN)



Datos Tinsa

Según la tasadora Tinsa, durante el segundo trimestre parece haberse **consolidado la recuperación** del precio de tasación de los inmuebles que ya intuíamos en el primer trimestre.

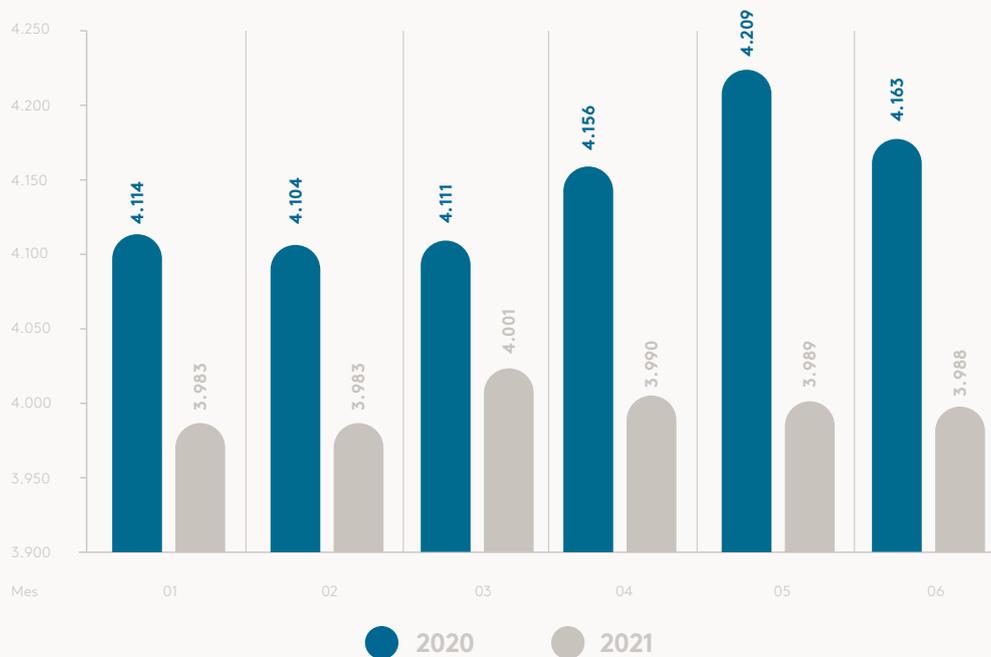
Tanto es así que durante este último periodo, el precio medio de tasación del metro cuadrado en Barcelona se ha situado en los **3.359 euros**, un valor que supera incluso las cifras alcanzadas antes de la llegada de la pandemia.

Esta recuperación en el precio de tasación no se ha producido, o al menos no lo ha hecho con la misma intensidad, en el precio de mercado de los inmuebles, un valor que analizaremos a continuación gracias a los datos aportados por el portal Idealista.

## 1.2 Precio de la vivienda en venta - Comparativa

Para tener el detalle mensual de cómo ha evolucionado el precio de mercado en Barcelona, acudimos a Idealista, portal inmobiliario de cabecera.

### PRECIO M<sup>2</sup> BARCELONA CAPITAL (COMPARATIVA)



Datos: Idealista

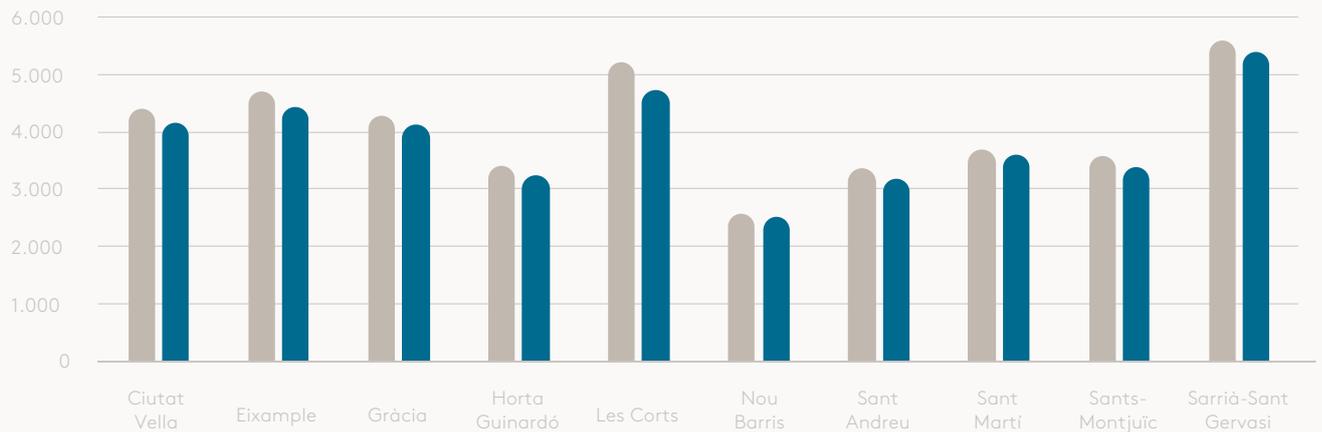
Aunque la progresión general del precio del metro cuadrado en Barcelona a lo largo de 2021 podría considerarse ascendente, los valores alcanzados este año se encuentran algo por debajo a los registrados durante el periodo anterior.

Concretamente, durante el mes de junio el precio de la vivienda en Barcelona se ha situado un **4,20% por debajo al precio alcanzado en el mes de junio del año anterior.**

### 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 M<sup>2</sup> BARCELONA (DISTRITOS)



	Ciutat Vella	Eixample	Gràcia	Horta Guinardó	Les Corts	Nou Barris	Sant Andreu	Sant Martí	Sants-Montjuïc	Sarrià-Sant Gervasi
● 31/06/2020	4.338	4.749	4.189	3.206	5.164	2.487	3.195	3.719	3.493	5.321
● 31/06/2021	4.144	4.497	4.127	3.096	4.755	2.422	3.111	3.687	3.341	5.237

Datos: Idealista

Según los datos analizados, todos los distritos de Barcelona han registrado durante el mes de junio unos valores inferiores a los registrados durante 2020. Si en algunos distritos como San Martí esta bajada no llega siquiera al 1%, en otros distritos como Sants-Montjuïc o Eixample, esta bajada supera el 4%, llegando incluso a alcanzar casi el 8% en Les Corts.

**En junio de 2021, el distrito más caro para comprar vivienda en Barcelona sigue siendo Sarrià Sant Gervasi con un precio por metro cuadrado de 5.237 euros y el más barato Nou Barris con un precio de 2.422 euros.**

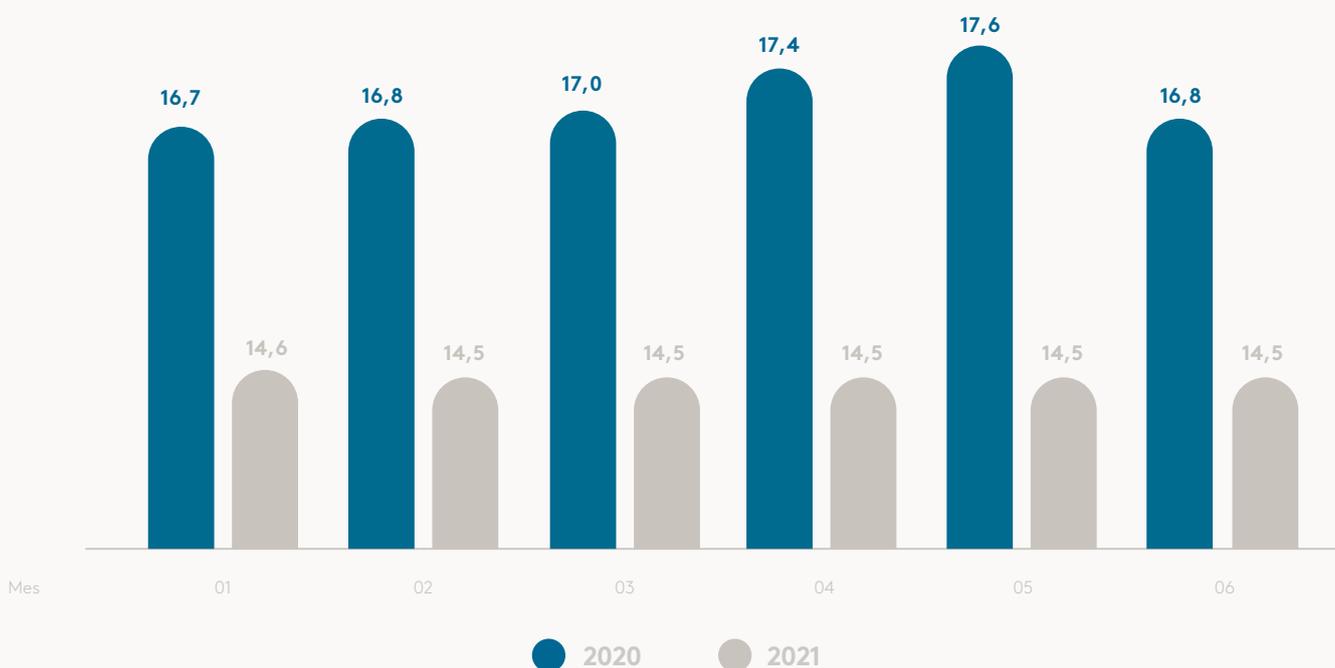
## 2 PRECIO DEL ALQUILER

Una vez analizados los precios de venta, pasaremos a examinar los precios de alquiler para tener una visión más completa del mercado inmobiliario en la ciudad condal.

### 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 precio del alquiler en Barcelona se está manteniendo durante 2021 bastante por debajo al alcanzado durante 2020.

#### PRECIO M<sup>2</sup> BARCELONA CAPITAL (MESES)



Datos Idealista

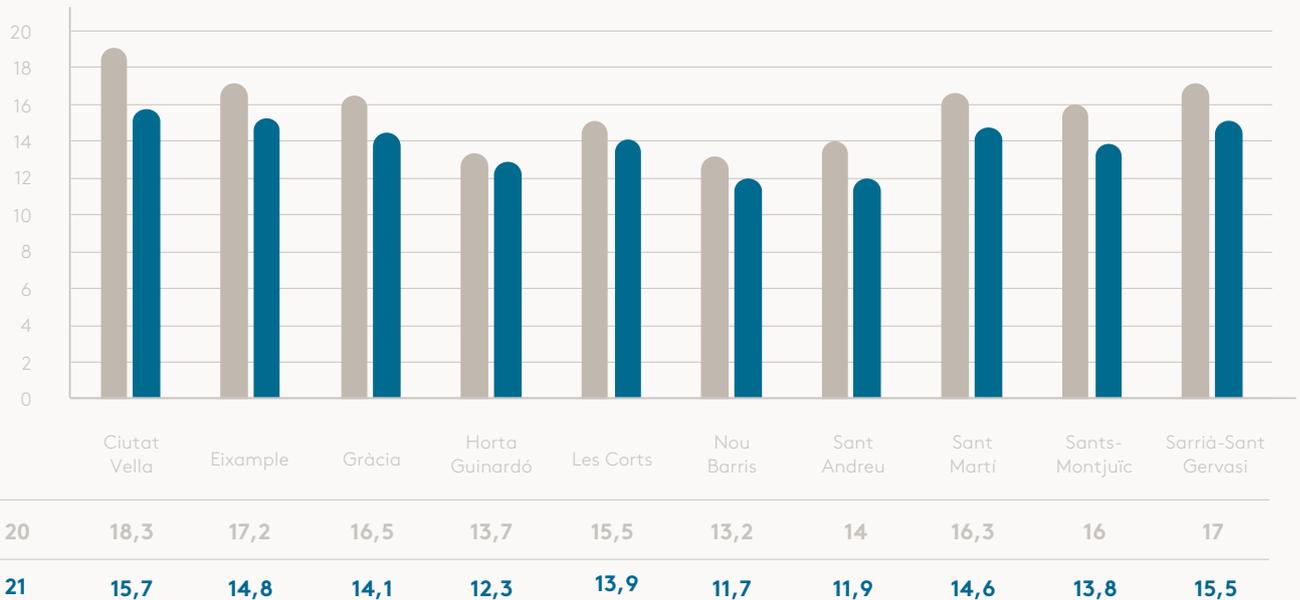
Las restricciones de movilidad instauradas a raíz de la pandemia han provocado que una parte importante de los arrendadores que rentabilizaban sus viviendas por medio del alquiler vacacional, hayan tenido que pasarse al alquiler tradicional, **augmentando la oferta de vivienda disponible** y, consecuentemente, bajando su precio.

**En el mes de junio de 2021 podemos observar una bajada interanual del precio del alquiler en Barcelona del 13,69%.**

## 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 M<sup>2</sup> 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 Gràcia, Sant Andreu o Ciutat Vella, **este descenso ha superado incluso el 14% interanual.**

**Ciutat Vella se convierte en el distrito de Barcelona más caro para alquilar vivienda con un precio de 15,7 euros el metro cuadrado y el más barato Nou Barris con un precio de 11,7 euros el metro cuadrado.**

### 3 RENTABILIDAD DE LA VIVIENDA

Acudiendo a Tinsa también podemos conocer a cuánto asciende la rentabilidad bruta en vivienda obtenida en cada uno de los distritos de Barcelona.

#### RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER

Rentabilidad bruta del alquiler	
Distrito	Rentabilidad
Ciutat Vella	4,50%
Eixample	4,10%
Gràcia	3,60%
Horta Guinardó	4,30%
Les Corts	3,40%
Nou Barris	4,20%
Sant Andreu	4,20%
Sant Martí	4,20%
Sants- Montjuïc	4,10%
Sarrià-Sant Gervasi	3,30%

*Datos Tinsa*

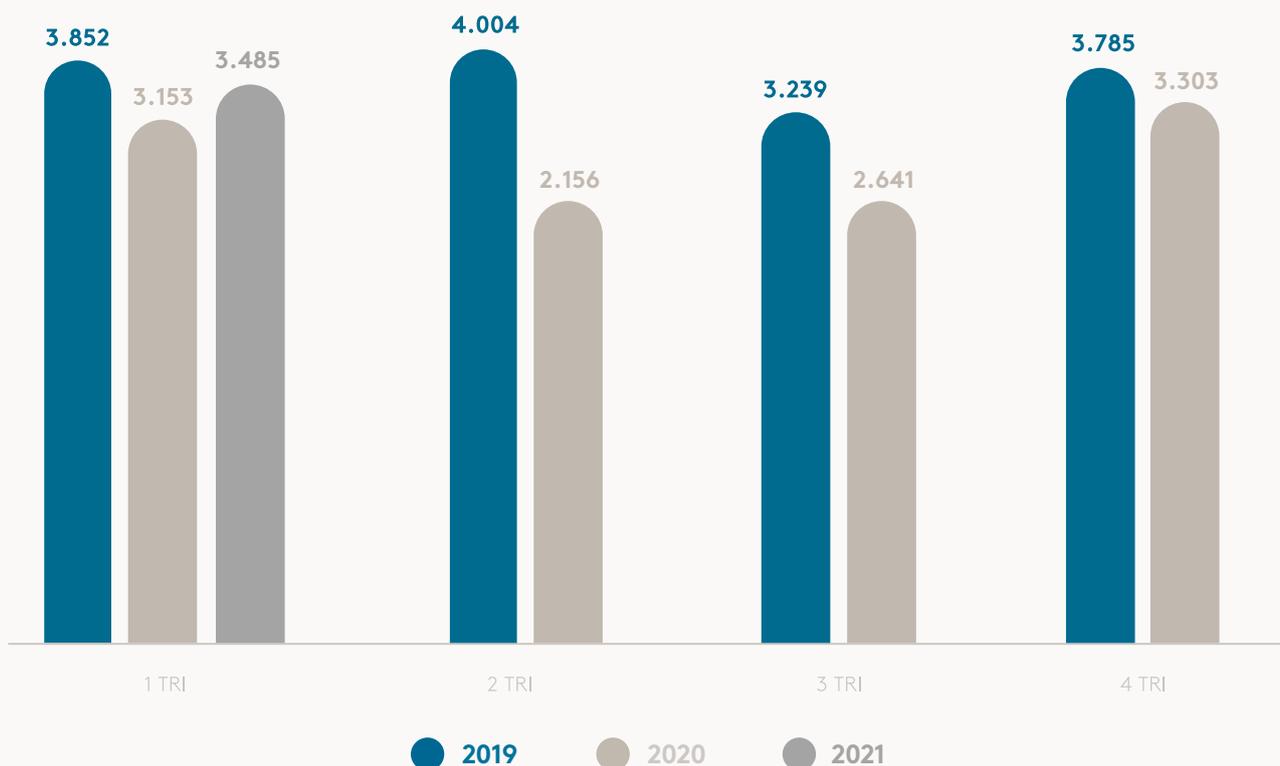
Comprar para alquiler sigue siendo una opción rentable en la ciudad condal. Concretamente, alquilar una vivienda en Barcelona **aporta rentabilidades superiores al 3,5%** en todos sus distritos, llegando hasta el 4,40% en Horta Guinardó o 4,2% Sants-Montjuïc.

A pesar del descenso en los precios del alquiler originados por la pandemia, alquilar una vivienda en Barcelona sigue aportando unas rentabilidades muy interesantes para sus propietarios ya que el precio de compra también ha descendido en cierta medida.

## 4 NÚMERO DE COMPRAVENTAS

Aunque todavía no se han hecho públicos los datos referidos al segundo trimestre de 2021, 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 hasta el mes de marzo y compararlas con las alcanzadas en periodos anteriores.

### Nº DE TRANSACCIONES EN BARCELONA MINISTERIO DE FOMENTO



*Datos del Ministerio de Fomento*

Tras finalizar el primer Estado de Alarma acontecido durante el segundo trimestre de 2020, el número de transacciones en la ciudad de Barcelona se recuperó de manera muy ágil, pasando de las 2.156 transacciones en el segundo trimestre a 2.641 y 3.286 en el tercer y cuarto trimestre.

Durante el primer trimestre de 2021, vemos que **el número de transacciones continúa su trayectoria ascendente**, llegando a alcanzar en este periodo las 3.485 operaciones.

Aun así, el número de transacciones registradas en todos los periodos de 2020 se ha situado por debajo del registrado durante 2019. Dado que este descenso ya se dejaba ver durante los primeros meses de 2020 (antes de la llegada de la pandemia) es bastante probable que se deba a la evolución natural del mercado inmobiliario en la zona.

### Francesc Quintana, CEO de Vivendex

El tercer trimestre de este 2021 empieza marcado por el aumento de casos de COVID, la 5ª Ola vuelve a agitar la economía y con ella la incertidumbre.

Seguimos en un año muy inestable y poco comparable a años anteriores por los efectos de la pandemia. Aunque el aumento del número de vacunados hace pensar que estamos muy encaminados a la estabilidad sanitaria, esta realidad todavía parece un final lejano.

Aún y así, **el sector inmobiliario sigue funcionando**: sigue aumentando el número de transacciones frente a años anteriores (no solo 2020, sino también frente a 2019), los tipos de interés continúan en niveles muy bajos y se mantiene la esperanza de que las ayudas europeas den un empujón importante a las inversiones y, con él, al empleo, algo que sin duda se convertirá en un aumento importante en el número de transacciones.

Así pues, todo apunta a que **el mercado seguirá estable en cuanto a precios**, con movimientos muy discretos, mayoritariamente al alza.

El éxodo que muchos profetizaban hacia las ciudades próximas a los grandes núcleos urbanos no se está consumando como tal, sino que también se ha convertido en una **tendencia clara por la búsqueda de viviendas con salidas** al exterior y con sol. Pero, aunque han aumentado las ventas de casas con jardín en las proximidades, ha sido en porcentaje moderado.

Los vendedores que se resisten a escuchar ofertas deberán ceder en sus pretensiones si quieren cerrar la venta. Por su parte, los compradores que encuentren una buena oportunidad, no deberán dudar en confirmar la compra si no quieren perder la transacción.



VIVENDEX | PEOPLE & PROPERTIES

[www.vivendex.com](http://www.vivendex.com)