

INFORME INMOBILIARIO DE BARCELONA

3° TRIMESTRE DE 2021

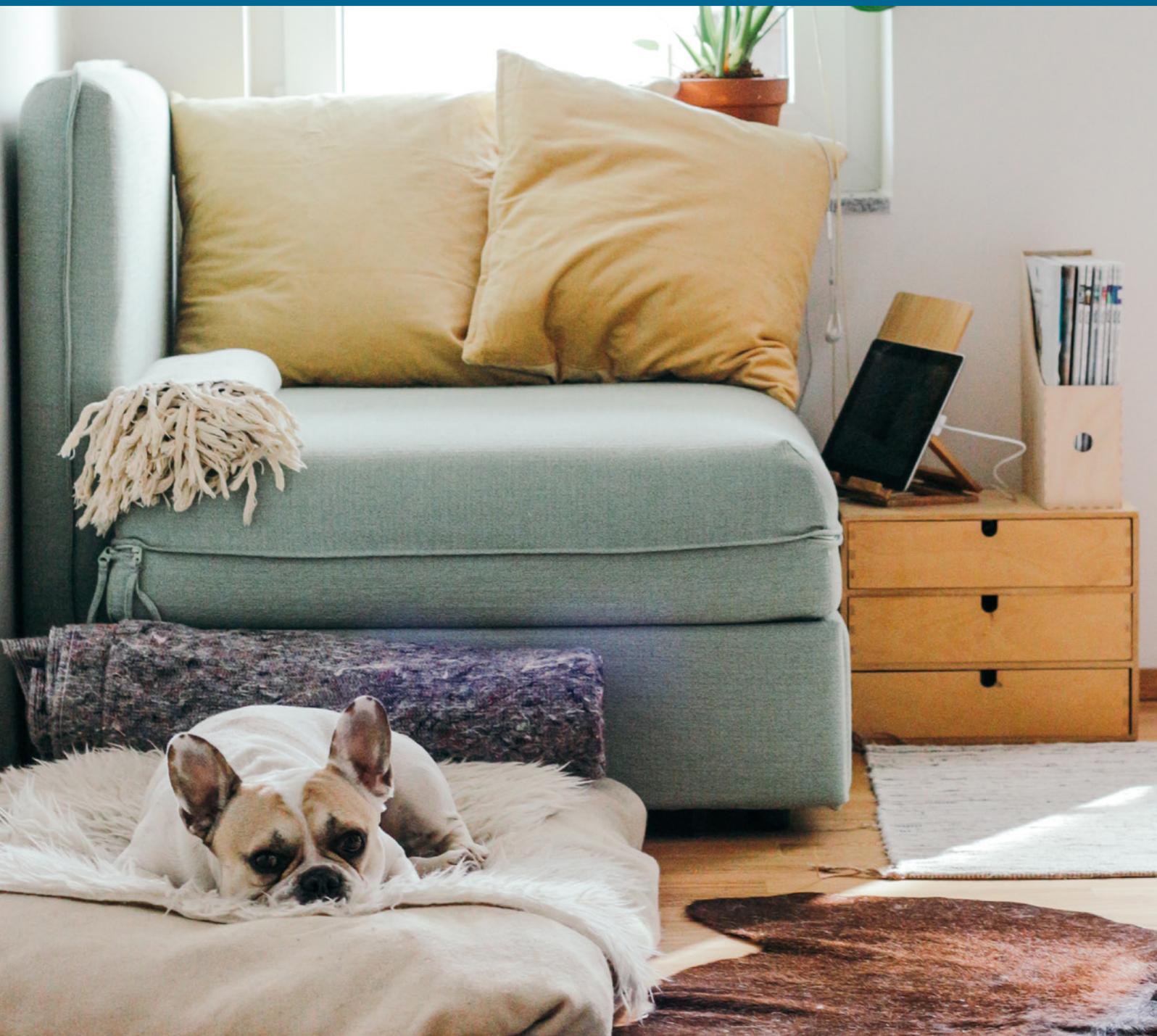
VIVENDEX

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.



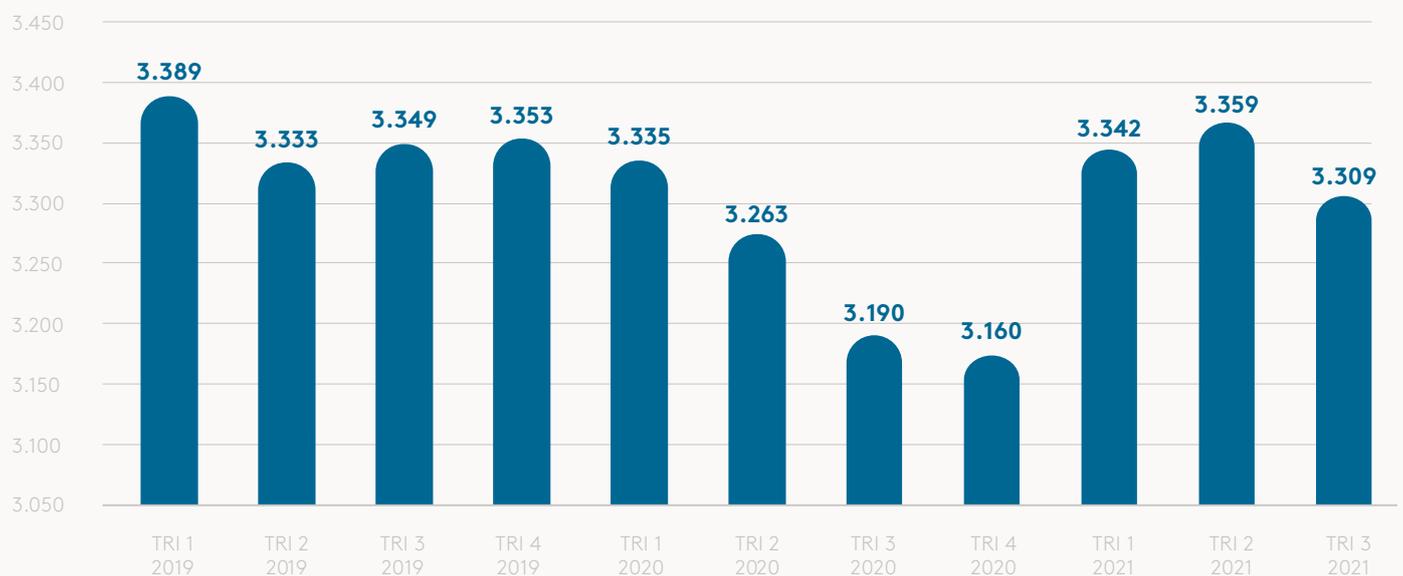
1 PRECIO DE LA VIVIENDA EN VENTA

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

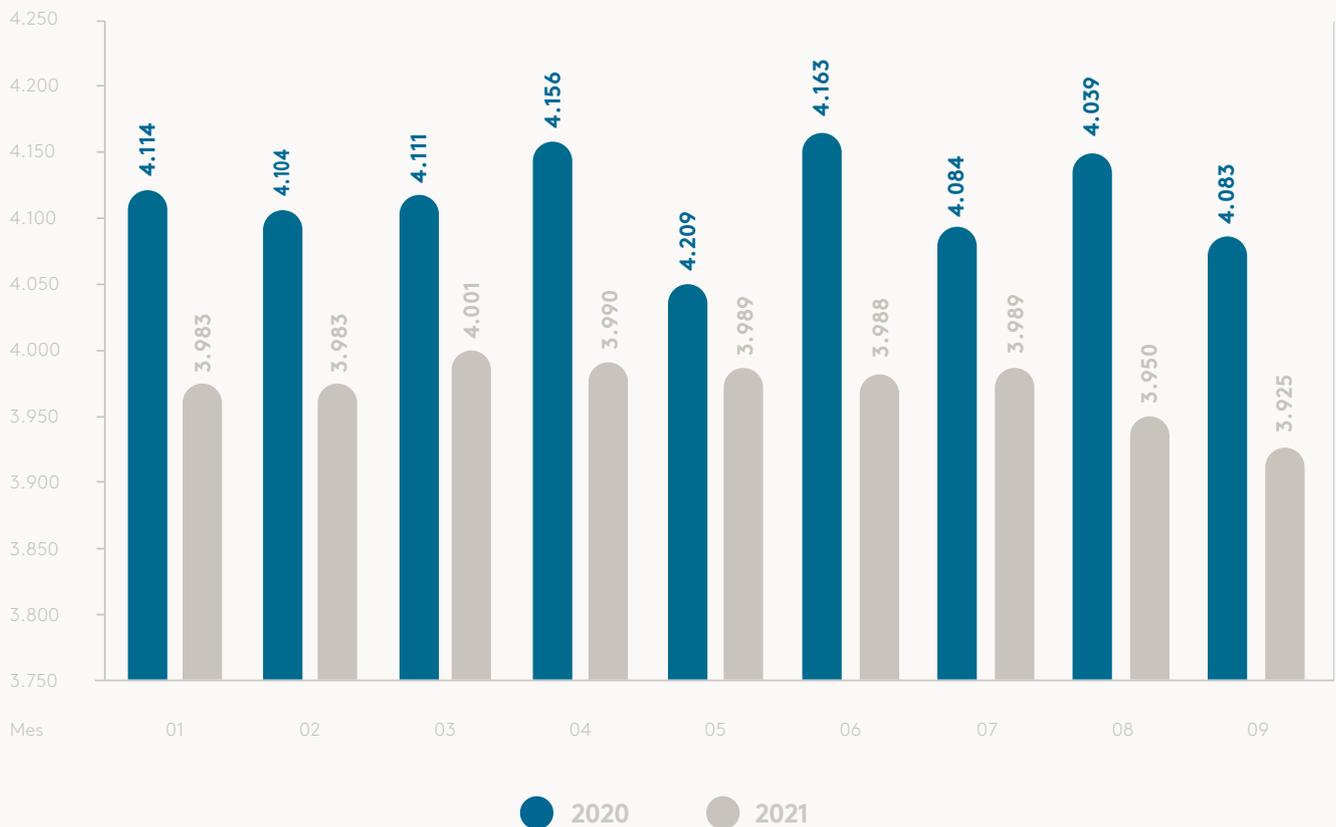
Según la tasadora Tinsa, el precio de la vivienda en Barcelona vuelve a situarse en valores muy similares a los registrados antes de la llegada de la pandemia. De esta manera, el precio de la vivienda durante el tercer trimestre de 2021 se ha situado en los 3.309 euros, **un 3,73% más que hace tan solo un año**, momento en el que vivimos uno de los momentos más duros de la pandemia, y tan solo un 1,19% menos que hace dos años, momento en el que el coronavirus todavía no se había dejado ver en nuestro país.

Evolución diferente es la que experimenta el precio de la vivienda si atendemos a precios de venta anunciados y no a precios de tasación.

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 M² BARCELONA CAPITAL (COMPARATIVA)



Datos: Idealista

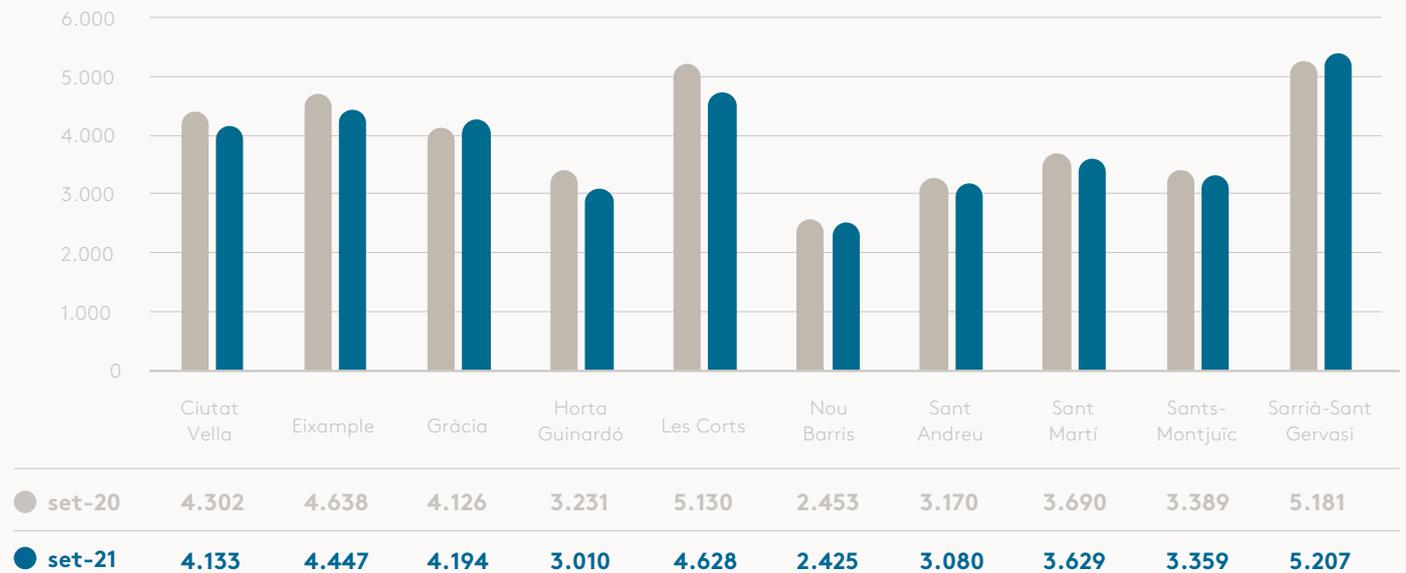
Aunque el precio de la vivienda en Barcelona se ha situado bastante estable durante todo 2021, si que podemos observar un pequeño descenso durante el último trimestre del año.

Llama la atención como durante todo 2021 el valor de los inmuebles se ha posicionado **por debajo del alcanzado durante 2020**. De esta manera, si durante septiembre de 2021 las viviendas se han anunciado en el portal por un precio medio de 3.925 euros el metro cuadrado, en septiembre de 2020 lo han hecho por un valor de 4.083 euros, lo que supone un 3,87% menos.

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

Según los datos analizados, todos los distritos de Barcelona han registrado durante el mes de septiembre valores inferiores a los registrados durante 2020 a excepción de Gràcia y Sarrià-Sant Gervasi, zonas en las que el precio de la vivienda ha ascendido un tímido 1,65% y un 0,50% respectivamente.

En relación a los distritos donde más ha descendido el precio de la vivienda encontramos a Les Corts y Horta Guinardó con un 9,79% y un 6,84% respectivamente.

En septiembre de 2021, el distrito más caro para comprar vivienda en Barcelona sigue siendo Sarrià Sant Gervasi con un precio por metro cuadrado de 5.207 euros y el más barato Nou Barris con un precio de 2.425 euros.

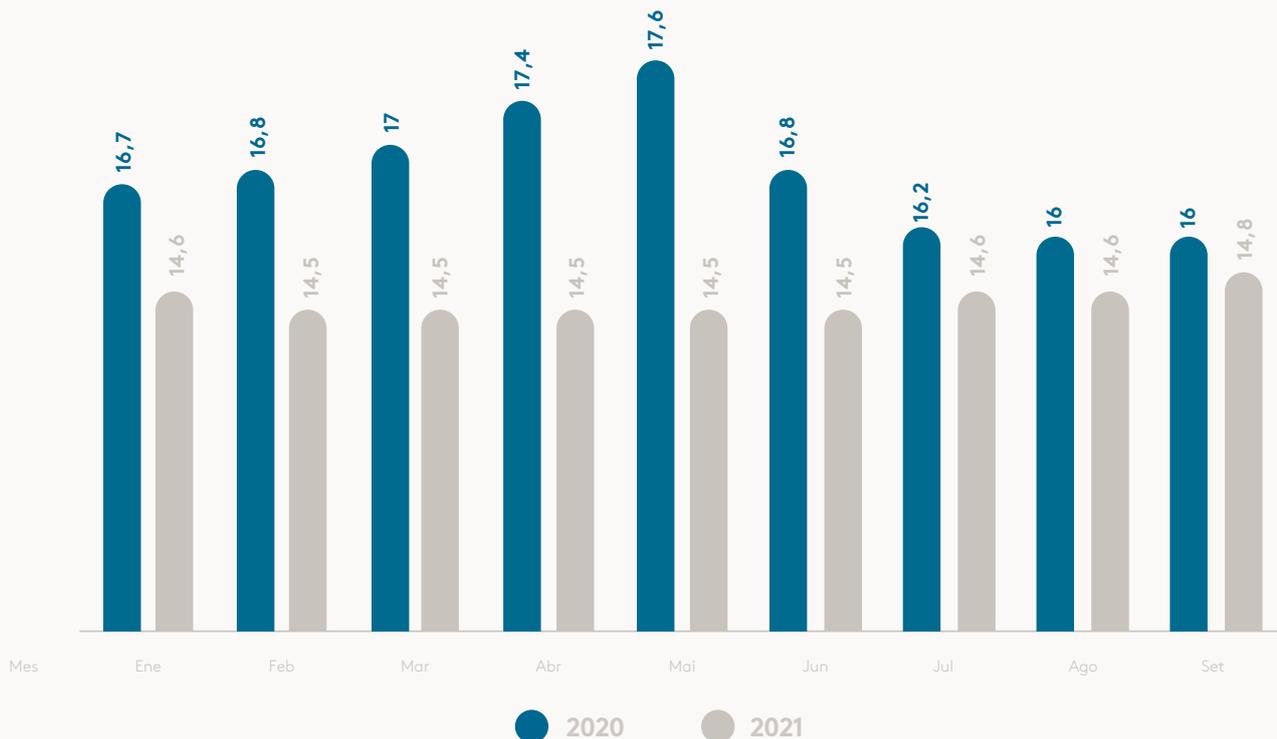
2 PRECIO DEL ALQUILER

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 del alcanzado en 2020.

PRECIO M² BARCELONA CAPITAL (MESES)



Datos Idealista

Después de un año desde la entrada en vigor de la **Ley de Limitación de precios del Alquiler en Barcelona**, podemos observar como los precios se han posicionado durante todo 2021 por debajo a los registrados durante el periodo anterior.

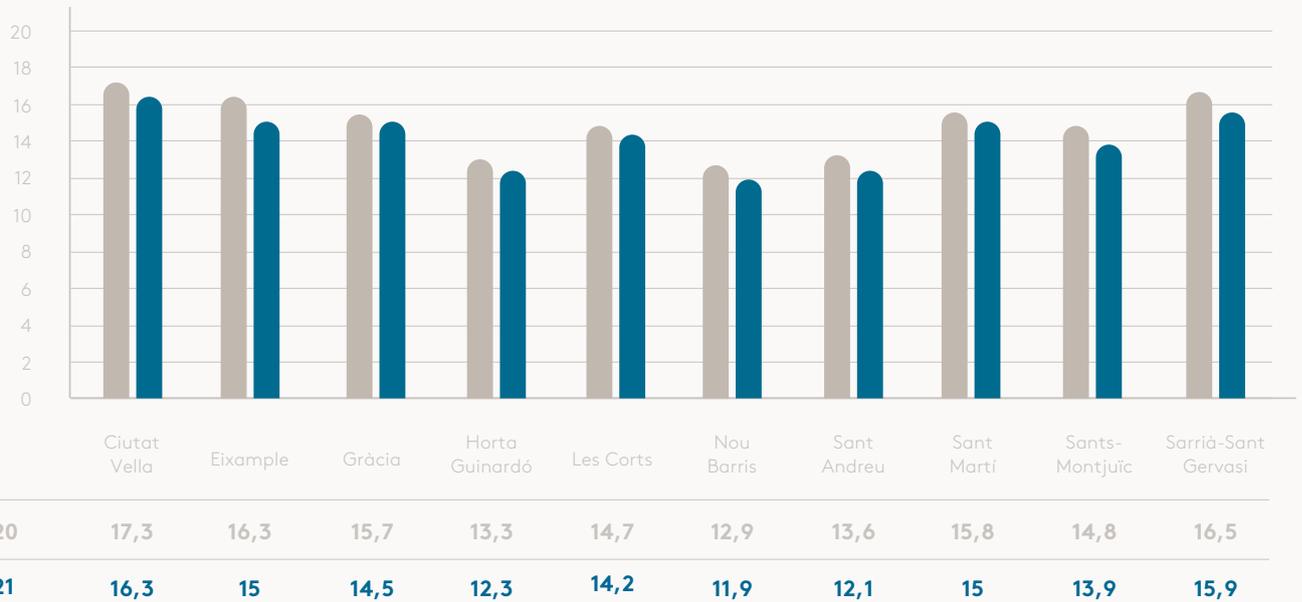
Sin embargo y, a pesar de la nueva normativa, este descenso se ha producido en Barcelona en la misma proporción que lo ha hecho en otras grandes urbes urbanas como Madrid, donde todavía no existen normativas similares. De esta manera, consideramos que el descenso de precios producido tiene más que ver con el aumento de la oferta disponible como consecuencia del traspaso de viviendas de alquiler vacacional a alquiler tradicional, que con la propia medida regulatoria en cuestión.

En el mes de septiembre de 2021 podemos observar una bajada interanual del precio del alquiler en Barcelona del 7,5%.

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 en Gràcia, **este descenso ha superado el 11%** interanual.

Sarrià-Sant Gervasi se convierte en el distrito de Barcelona más caro para alquilar vivienda con un precio de 15,9 euros el metro cuadrado y el más barato Nou Barris con un precio de 11,9 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	4,60%
L'Eixample	4,40%
Sants- Montjuïc	4,10%
Les Corts	3,40%
Sarrià-Sant Gervasi	3,30%
Gràcia	3,70%
Horta Guinardó	4,50%
Nou Barris	4,30%
Sant Andreu	4,30%
Sant Martí	4,10%

Datos Idealista

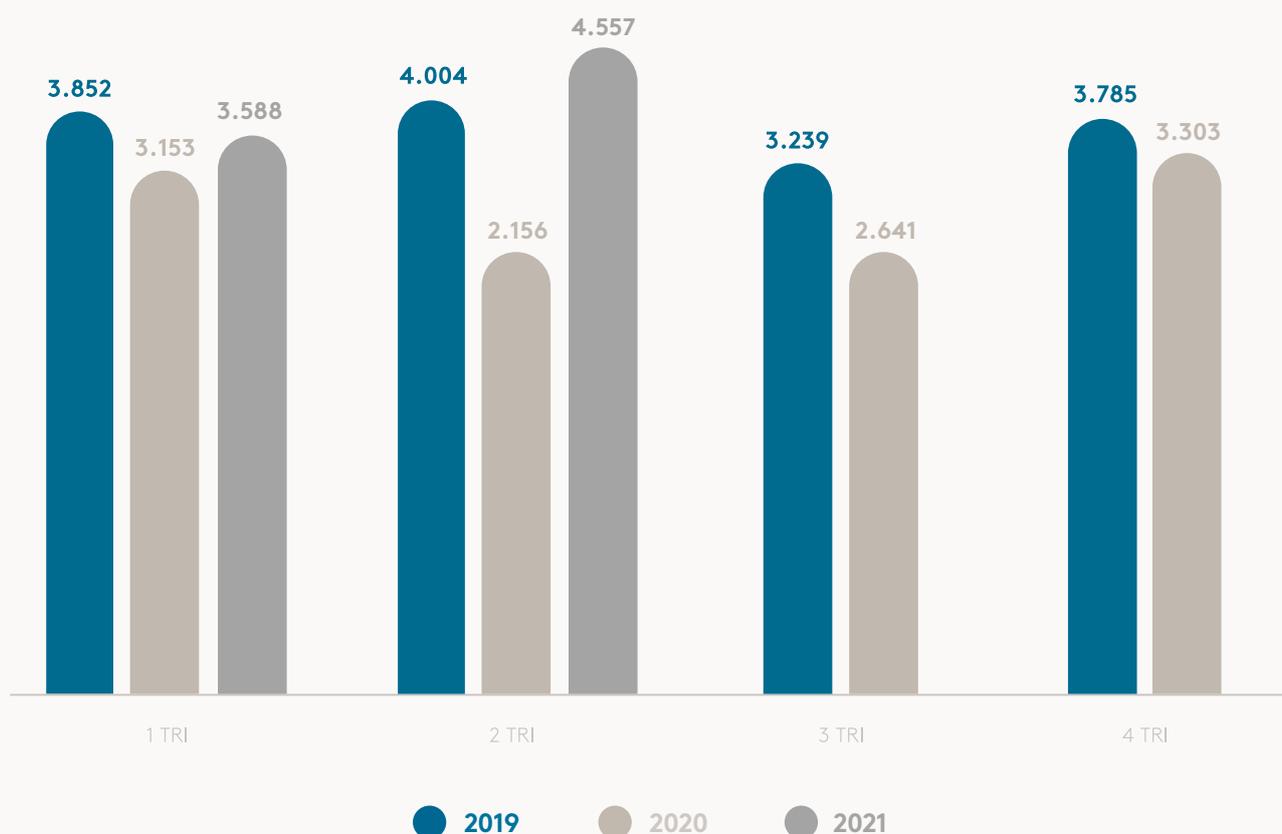
Comprar para alquilar sigue siendo una opción rentable en la ciudad condal. Concretamente, alquilar una vivienda en Barcelona **aporta rentabilidades superiores al 3,3%** en todos sus distritos, llegando hasta el 4,6% en algunos de ellos como en Horta Guinardó.

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 tercer 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 junio y compararlas con las alcanzadas en periodos anteriores.

Nº DE TRANSACCIONES EN BARCELONA MINISTERIO DE FOMENTO



Datos del Ministerio de Fomento

El número de compraventas registradas en la ciudad de Barcelona continúa **ascendiendo hasta las 4.557 transacciones**, un número bastante superior al registrado en periodos anteriores a la pandemia. Habría que trasladarse hasta 2017 para encontrar datos de compraventas de tal magnitud.

El creciente número de operaciones da fe del buen ritmo de recuperación del mercado inmobiliario. Las nuevas necesidades habitacionales descubiertas en la pandemia y los bajos tipos de interés siguen animando a los barceloneses a comprar y vender vivienda.

Francesc Quintana, CEO de Vivendex

El mercado va por delante de todas las estadísticas.

Aunque los últimos trimestres ya apuntaban a un repunte en el número de transacciones, los precios parecían estabilizados con ligeros repuntes a la baja. Sin embargo, todo apunta a que esto va a cambiar en el último trimestre del año.

El dinamismo se ha agenciado del día a día de la inmobiliaria, empujado por la combinación perfecta que nos ofrece la **alta liquidez** del sistema, **los bajos tipos de interés y la falta de rentabilidad** (y sobre todo estabilidad) de los productos financieros alternativos.

Este dinamismo se va a ver reflejado en un **aumento de precios**. Como siempre, las zonas que disfrutan de una renta per cápita más alta serán las primeras en apreciar estos incrementos y, finalmente, las que por un perfil de población se han visto (o todavía se encuentran) más afectados por la inestabilidad laboral provocada por el virus.

¿Es buen momento para comprar o vender?

Frente a la clásica pregunta de si es buen momento para vender o para comprar, ahora mismo parece que **la respuesta es afirmativa en ambos casos**. Aprovechar los bajos intereses hipotecarios hace que la compra sea una alternativa casi obligatoria a los alquileres, tan inestables con las leyes que los rigen.

En cuanto a los vendedores, el mercado, aunque más dinámico, parece frágil a los impactos externos. Hay que aprovechar estos tiempos libres de elecciones antes de las más que previsibles subidas de impuestos que pueden llegar a desincentivar a los compradores.



VIVENDEX | PEOPLE & PROPERTIES