

# INFORME INMOBILIARIO DE BARCELONA

1<sup>ER</sup> TRIMESTRE DE 2021

VIVENDEX

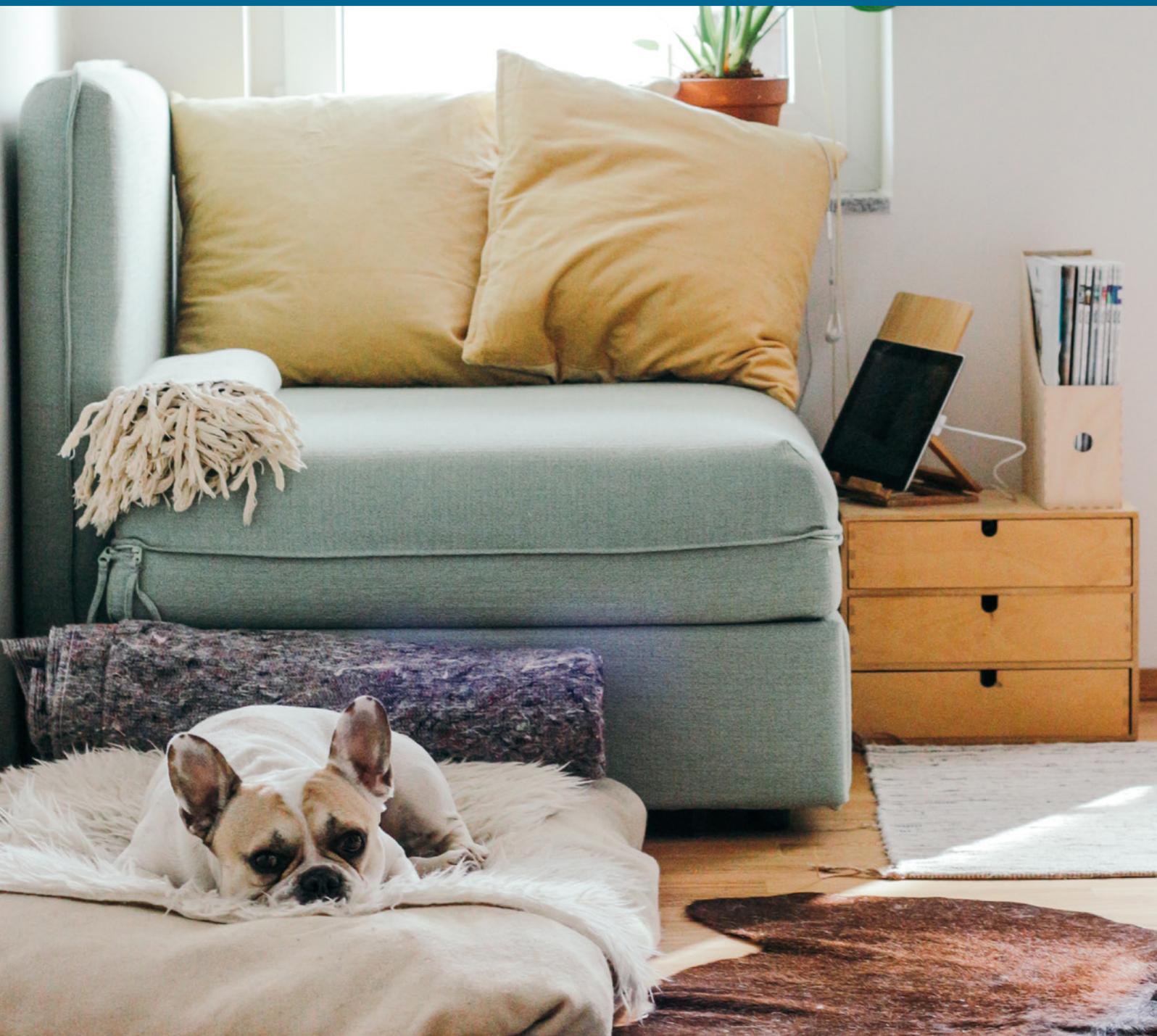
PEOPLE &  
PROPERTIES

# 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).



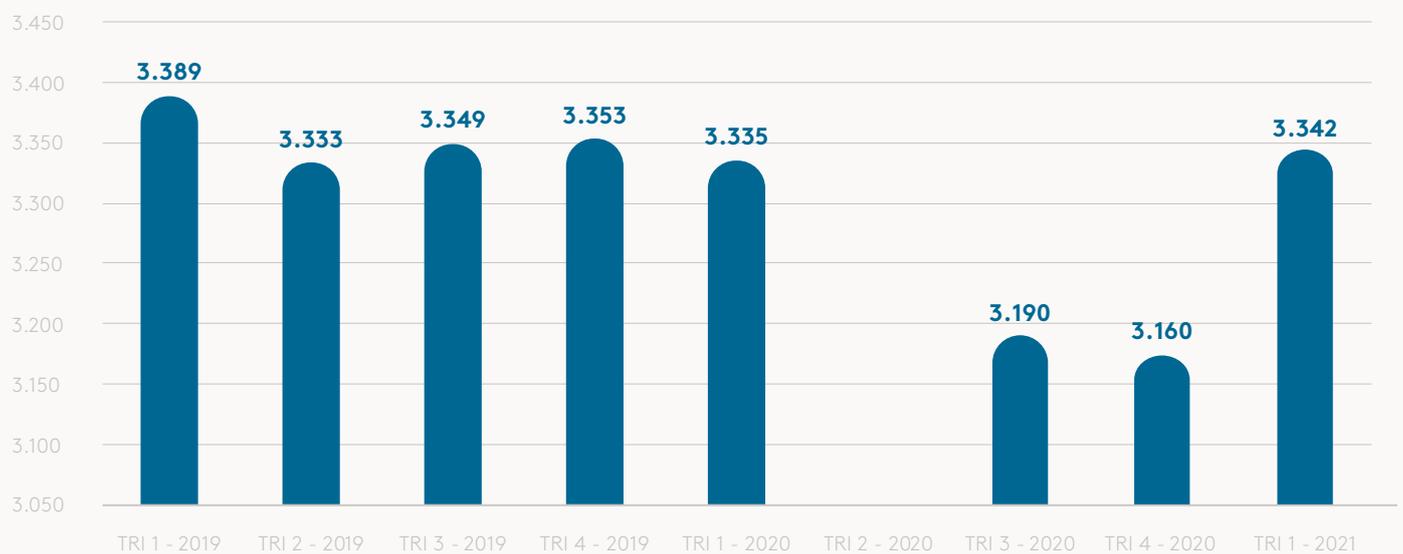
# 1 PRECIO DE LA VIVIENDA EN VENTA

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, el valor de los inmuebles parece haberse recuperado durante el primer trimestre de 2021 hasta alcanzar valores muy próximos a los registrados antes de la pandemia.

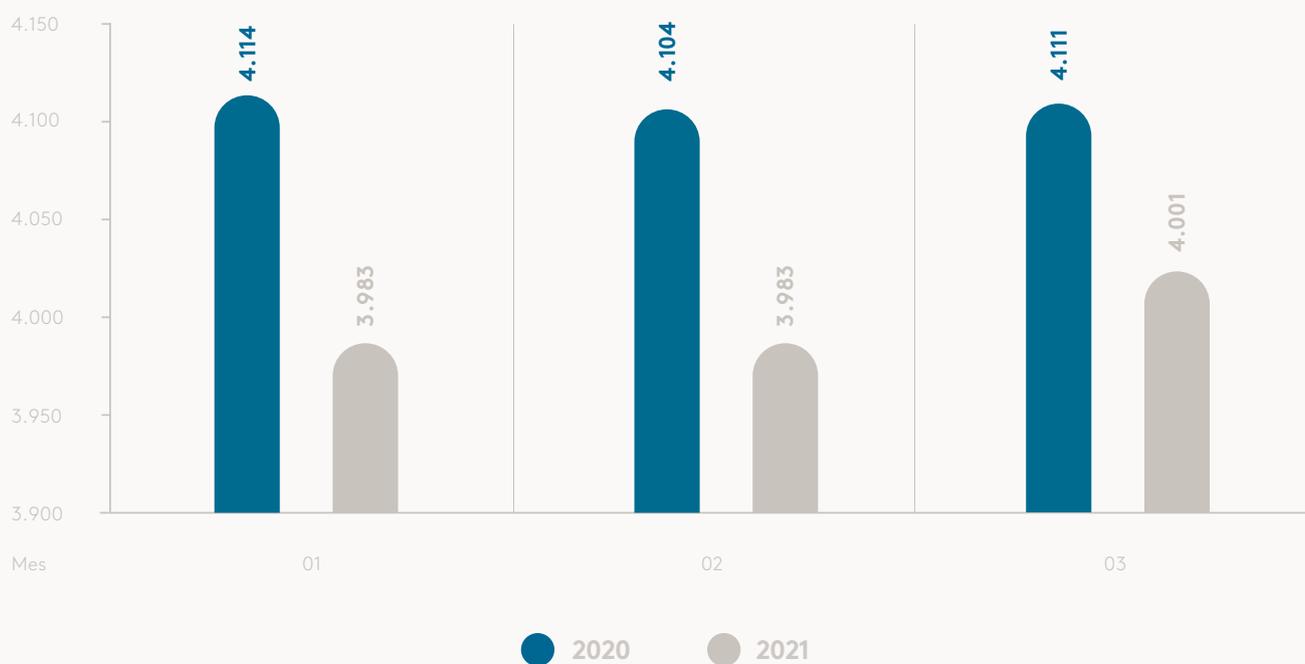
Concretamente, en este primer trimestre de 2021 estaríamos hablando de un **valor del metro cuadrado en la ciudad de Barcelona de 3.342 euros**, mientras que en el mismo periodo del año anterior se situaba en los 3.389 euros.

Esta recuperación se aprecia de manera aún más notoria si nos fijamos en el precio del metro cuadrado registrado en el último trimestre de 2020. Si 2020 finalizó con un precio del metro cuadrado de 3.160 euros, 2021 ha comenzado con un valor de 3.342 euros, lo que supone un **aumento del 5,75%**.

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



Datos: Idealista

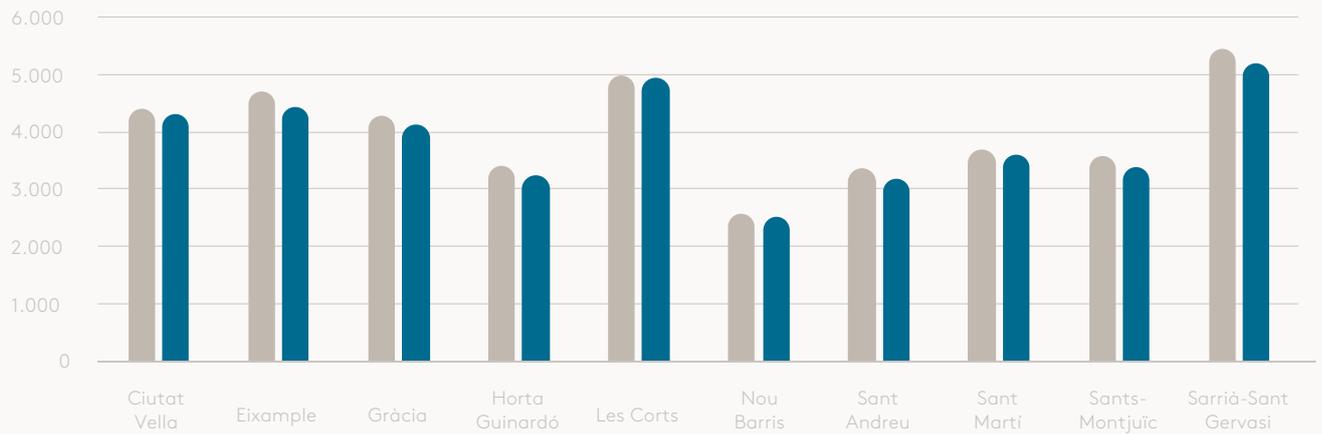
La recuperación de precio que muestra la tasadora Tinsa, no se refleja de la misma manera en los datos publicados por Idealista.

Aunque sí que es verdad que la diferencia de precio entre los valores registrados durante 2020 y los registrados durante lo que llevamos de 2021 se hacen cada vez menores, el precio de la vivienda en el mes de marzo de 2021 todavía se encuentra un 2,67% por debajo del precio alcanzado en el mismo periodo 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)



	01/04/2020	01/04/2021
Ciutat Vella	4.297	4.204
Eixample	4.693	4.448
Gràcia	4.185	4.128
Horta Guinardó	3.205	3.069
Les Corts	4.981	4.933
Nou Barris	2.551	2.510
Sant Andreu	3.214	3.068
Sant Martí	3.697	3.660
Sants-Montjuïc	3.552	3.422
Sarrià-Sant Gervasi	5.270	5.239

Datos: Idealista

Según los datos analizados, todos los distritos de Barcelona han registrado durante el mes de marzo unos valores inferiores a los registrados durante 2020. Si en algunos distritos como en Les Corts o Sarrià-Sant Gervasi esta bajada no llega al 1%, en otros distritos como Horta Guinardó, Sant Andreu o Eixample, esta bajada supera incluso el 4%.

**En marzo de 2020, el distrito más caro para comprar vivienda en Barcelona sigue siendo Sarrià Sant Gervasi con un precio por metro cuadrado de 5.239 euros, y el más barato Nou Barris con un precio de 2.510 euros.**

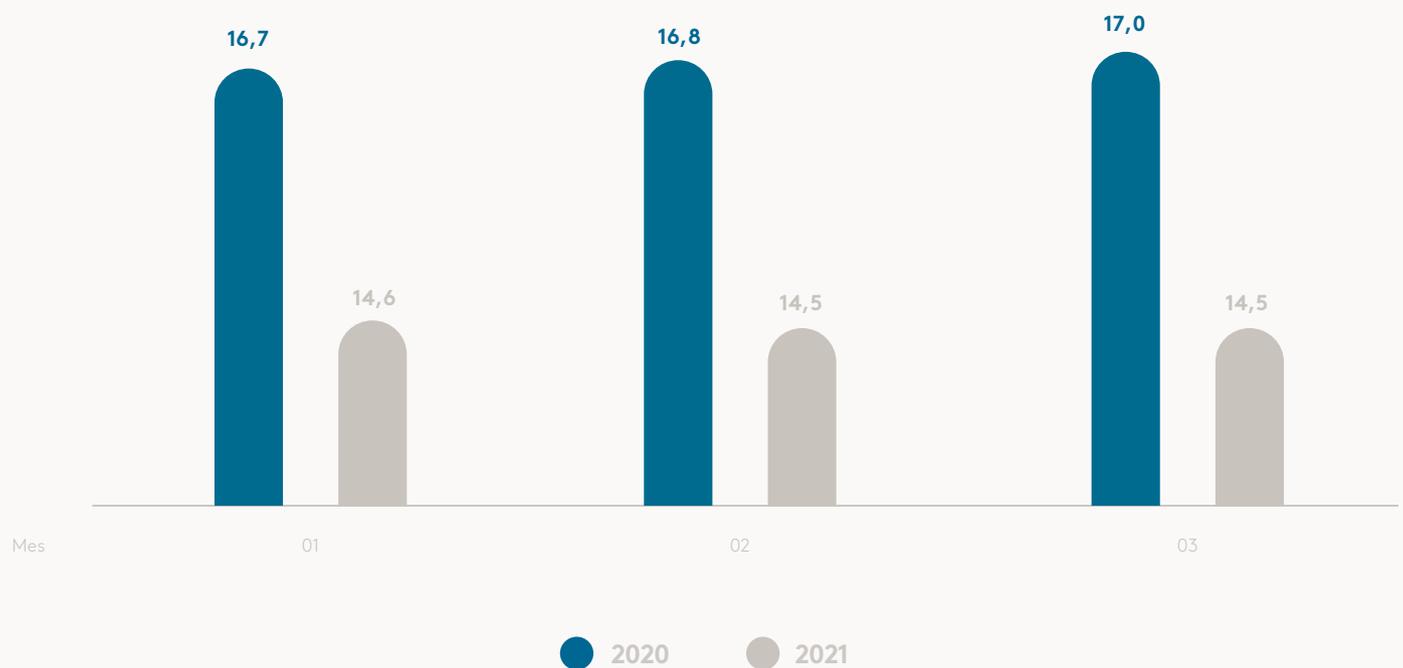
## 2 PRECIO DEL ALQUILER

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 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

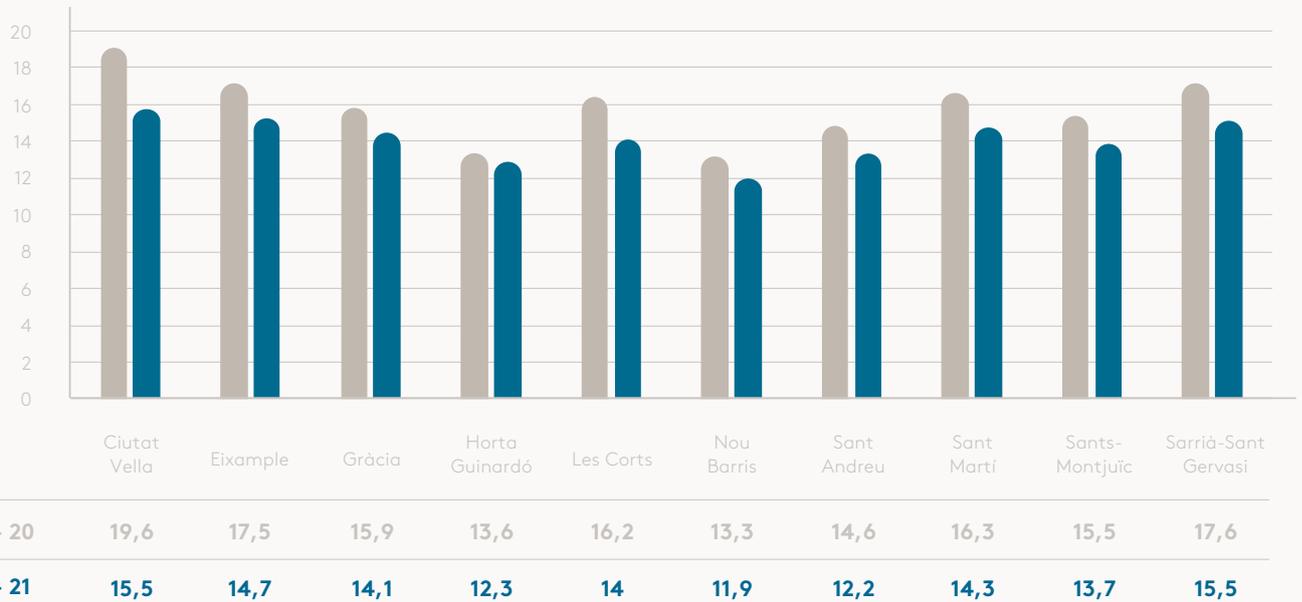
Las restricciones de movilidad instauradas a raíz de la pandemia han provocado que una parte importante de los arrendadores que rentabilizaban sus viviendas por medio del alquiler vacacional, hayan tenido que pasarse al alquiler tradicional, **aumentando la oferta de vivienda disponible** y, consecuentemente,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

**En el mes de marzo de 2021 podemos observar una bajada interanual del precio del alquiler en Barcelona del 14,70%.**

## 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 Ciutat Vella, **este descenso ha superado el 20%** interanual. Detrás de este distrito encontraríamos a Sant Andreu con una bajada interanual del 16,43% seguido de Les Corts con una bajada del 13,58%.

**Sarrià-Sant Gervasi y Ciutat Vella se convierten en los distritos de Barcelona más caros para alquilar vivienda con un precio de 15,5 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

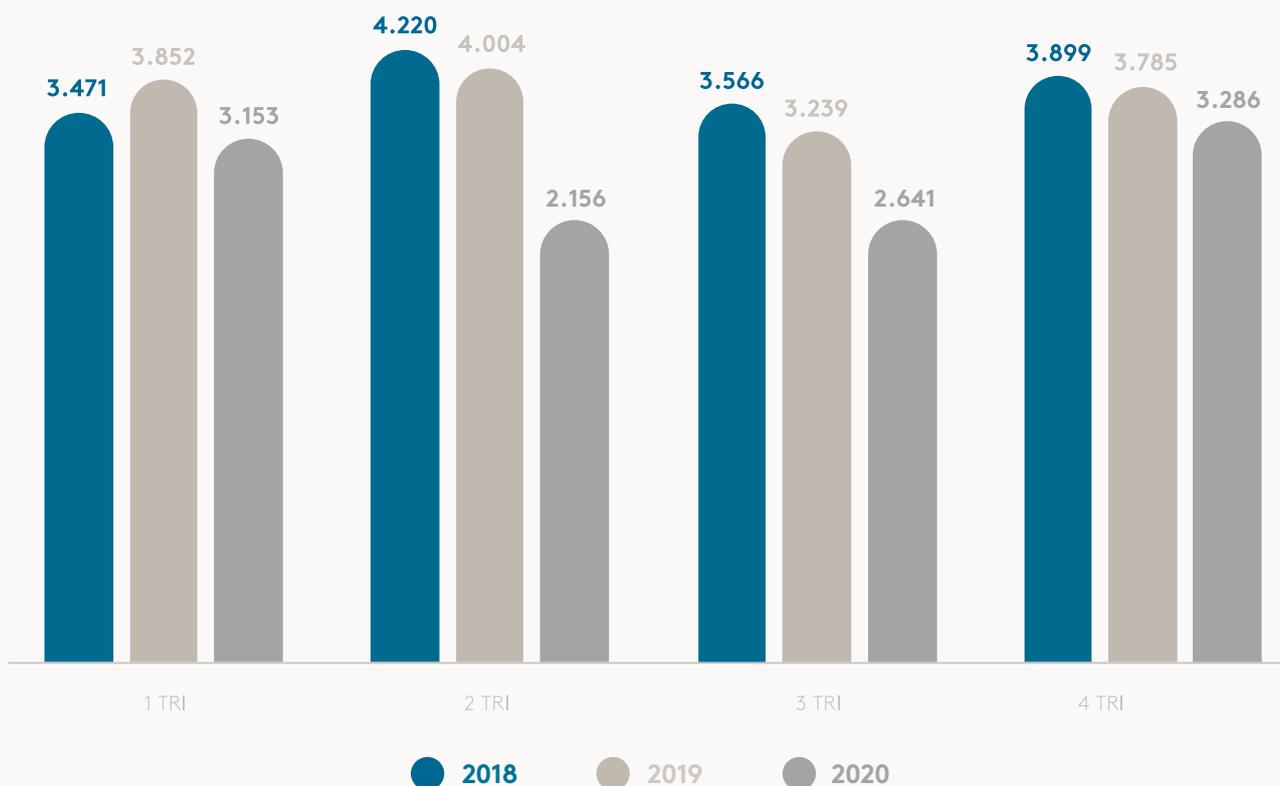
Comprar para alquiler sigue siendo una opción rentable en la ciudad condal. Concretamente, alquilar una vivienda en Barcelona **aporta rentabilidades superiores al 3%** en cualquiera de sus distritos, llegando hasta el 4,50% en Ciutat Vella o el 4,30% en Horta Guinardó.

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.

## 4 NÚMERO DE COMPRAVENTAS

Aunque todavía no se han hecho públicos los datos referidos al primer 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 todo 2019 y 2020.

### 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.

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

Que extraña suena la palabra estabilidad en la actualidad, cuando parece que vivamos en una montaña rusa. No obstante, el 1T de 2021 en Barcelona ha sido así, estable. Al menos, a efectos de transacciones y precios.

El precio general ha disminuido muy levemente en la mayoría de barrios, aunque según Tinsa, ha sufrido un pequeño aumento. Estas diferencias son normales, ya que cuando nos movemos en cifras tan bajas (por debajo del 5%), los precios de oferta y de cierre pueden engañarnos. Por lo tanto, sí, podemos decir que estamos en una fase estable.

Las transacciones también han disminuido frente al año anterior, pero ya muestran una tendencia al alza, lo que nos hace pensar que poco a poco avanzamos hacia la tan deseada normalidad.

Como hecho destacado del 1T del año, en Cataluña se celebraron las elecciones a la Generalitat. A estas alturas todavía no se ha formado gobierno, y parece que la inestabilidad política se ha instalado para quedarse. En este 2T, tras las recientes autonómicas madrileñas, veremos cómo queda la agenda nacional.

De cara al segundo trimestre de 2021 todo apunta a que seguiremos igual o mejor, siempre que la evolución de la vacunación avance según los planes previstos.

Ya está decretado el levantamiento del estado de alarma definitivamente y con él se relajaran los confinamientos. Todo ello, sin duda, debe impulsar el aumento de las transacciones.

Muchas personas quieren salir de la ciudad o adquirir una segunda residencia, pero con las limitaciones de movilidad no han podido visitar propiedades.

Poco a poco, en los próximos meses se espera que vuelva el turismo, un cliente que muchas zonas necesitan para reactivarse, los alquileres turísticos, el movimiento en locales y restaurantes... y vamos hacia el buen tiempo.

Todo apunta a que debemos esperar un aumento de las transacciones y estabilidad en los precios de cara al segundo trimestre del año.



VIVENDEX | PEOPLE & PROPERTIES