

INFORME INMOBILIARIO DE BARCELONA

1º TRIMESTRE DE 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.

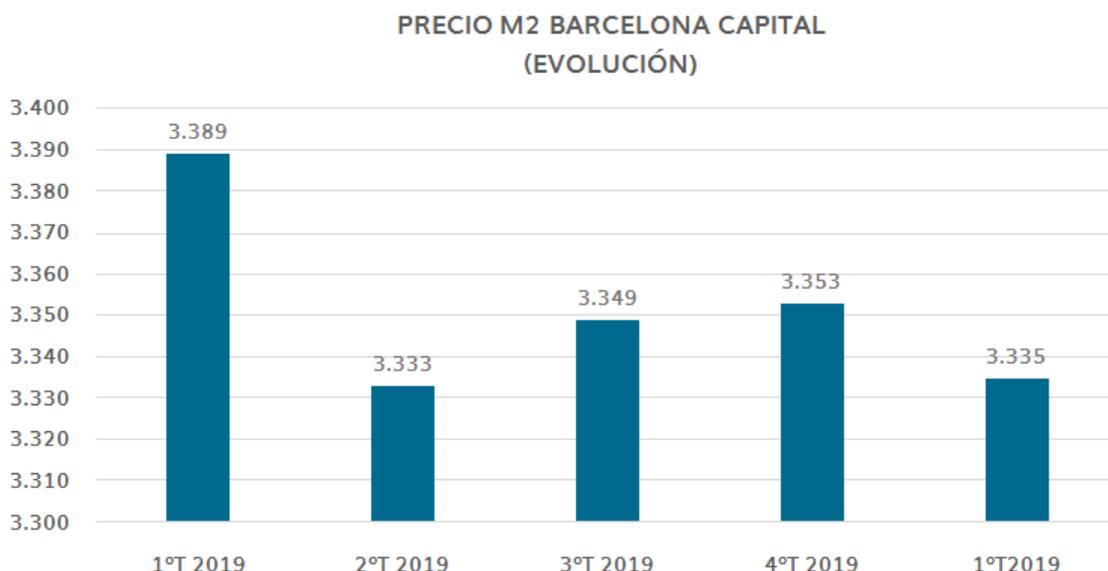
Para obtener una información más detallada sobre el mercado inmobiliario en Barcelona o profundizar en alguno de sus distritos, ponte en contacto con nuestro equipo Vivendex llamando al 93 418 49 48 o escribiendo a vivendex@vivendex.com.

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.



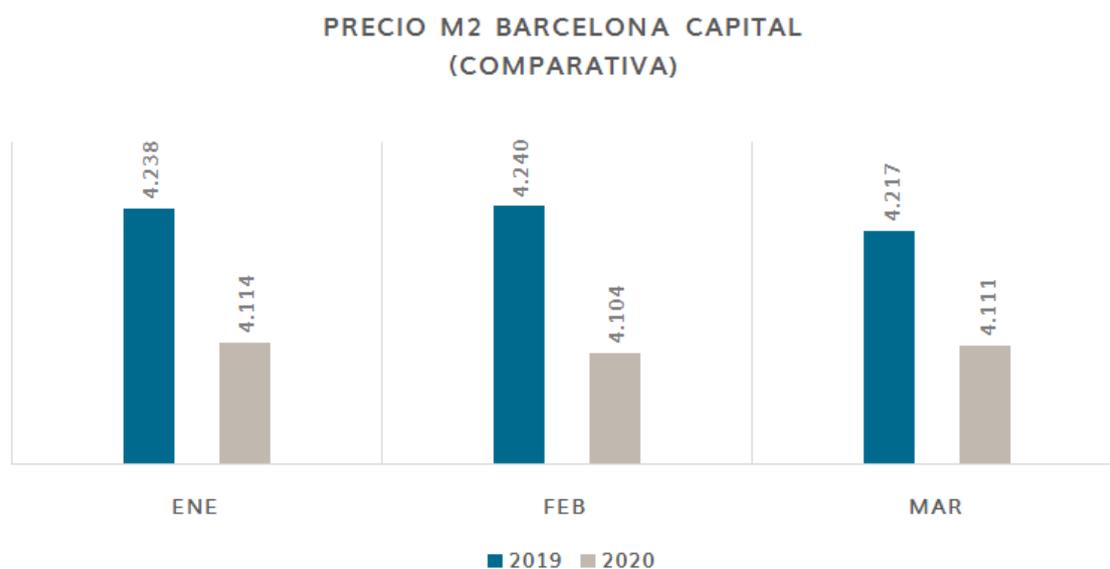
Datos Tinsa

Según la fuente de información analizada, después de 9 meses de ligeras subidas, el precio de tasación de las viviendas en Barcelona, ha vuelto a **descender en el primer trimestre del año**.

Este descenso, es especialmente acusado si lo comparamos con el mismo periodo del año anterior. Mientras que en el primer trimestre de 2019 el precio del metro cuadrado se situaba en los 3.389 euros, este año no ha superado los 3.335 euros, lo que supone una bajada interanual del 1,6%.

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.



Datos: Idealista

Los datos que muestra el portal inmobiliario, dejan en evidencia un acusado descenso en el precio del metro cuadrado durante los tres primeros meses del año si lo comparamos con el año anterior.

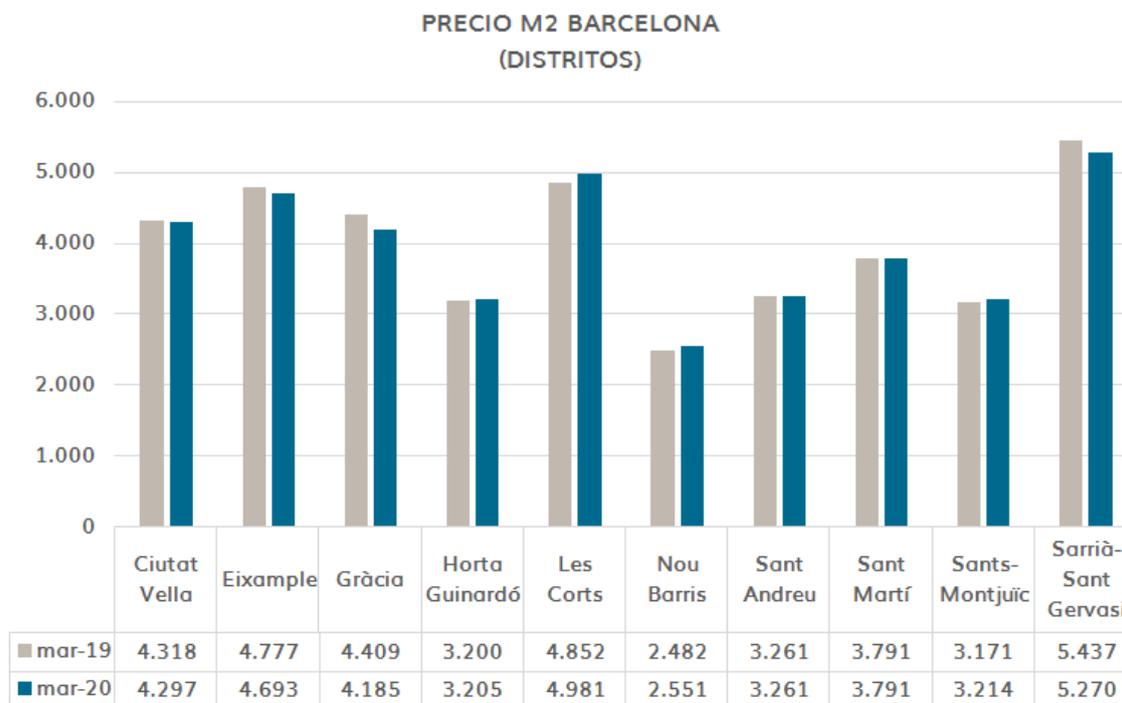
Si en marzo de 2.019 el precio del metro cuadrado estaba en los 2.417 euros, este año se ha quedado en los 4.111 euros, lo que supone una bajada del 2,5%. En febrero, el descenso es más acusado, llegando hasta el 3,2%.

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 hagan modificar el precio de venta final resultante.

El descenso en el precio de la vivienda, supera los 100 euros el metro cuadrado en todos los periodos analizados en este informe.

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 actualmente.



Datos: Idealista

Analizando distrito a distrito de manera independiente, podemos observar cómo la evolución del precio del metro cuadrado ha sido diferente en cada una de las zonas de Barcelona.

De esta manera, mientras que Sarrià Sant Gervasi, Gràcia, Eixample o Ciutat Vella han experimentado ciertas bajadas, otras como Les Corts, Nou Barris o Horta Guinardó han experimentado aumentos. Sant Andreu y Sant Martí, permanecen inalterables.

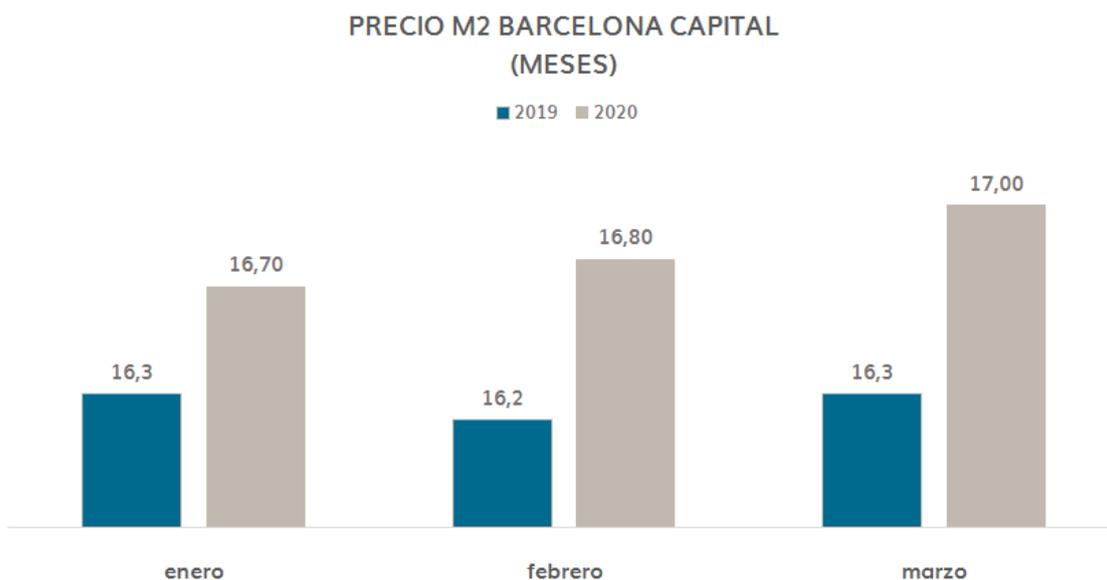
La bajada interanual más fuerte ha recaído sobre el distrito de Gràcia con un descenso del 5,08%. Nou Barris, sigue siendo el distrito que más ha aumentado su precio en el mes de marzo con una subida del 2,66%.

2. PRECIO DEL ALQUILER

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

2.1 PRECIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER- EVOLUCIÓN

A diferencia del precio de venta anunciado, el precio de alquiler anunciado parece que ha aumentado en los tres meses analizados respecto al periodo anterior.



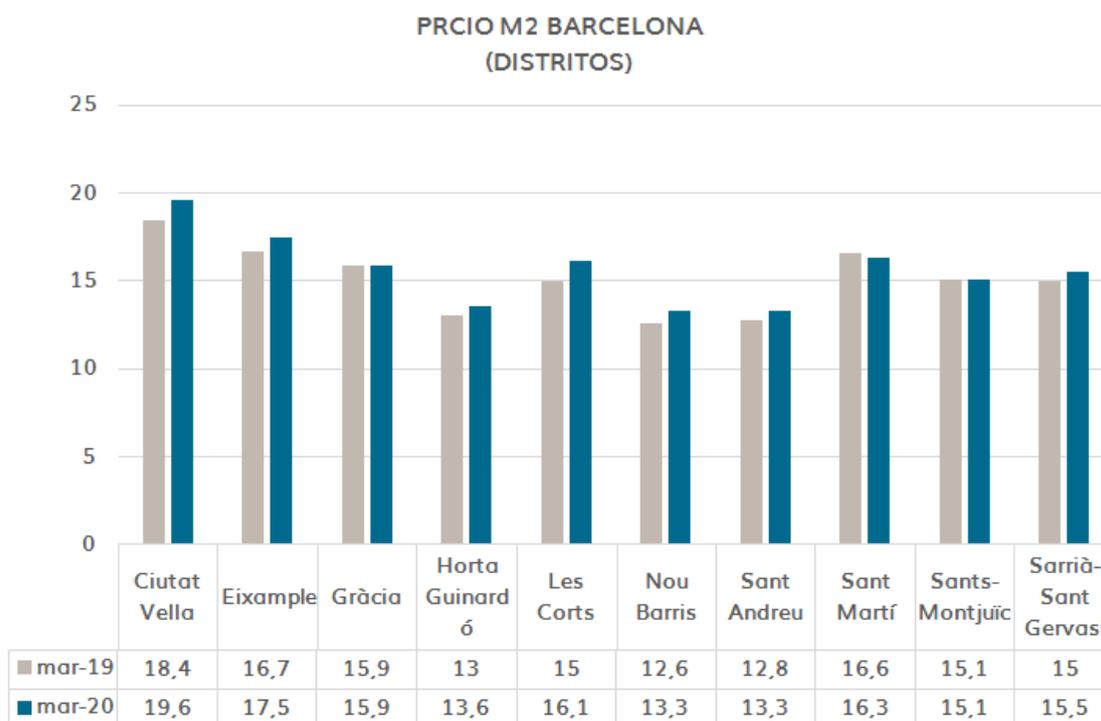
Datos Idealista

Así queda patente en este gráfico que hemos elaborado a partir de los datos publicados por Idealista. Mientras que en marzo de 2019 alquilar un piso en Barcelona costaba de media 16,3 euros el metro cuadrado, en marzo de este año, no podíamos hacerlo por menos de **17 euros el metro cuadrado**.

Los inmuebles de alquiler en Barcelona, poseen un precio un 51,78% por encima de la media nacional.

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.



Datos: Idealista

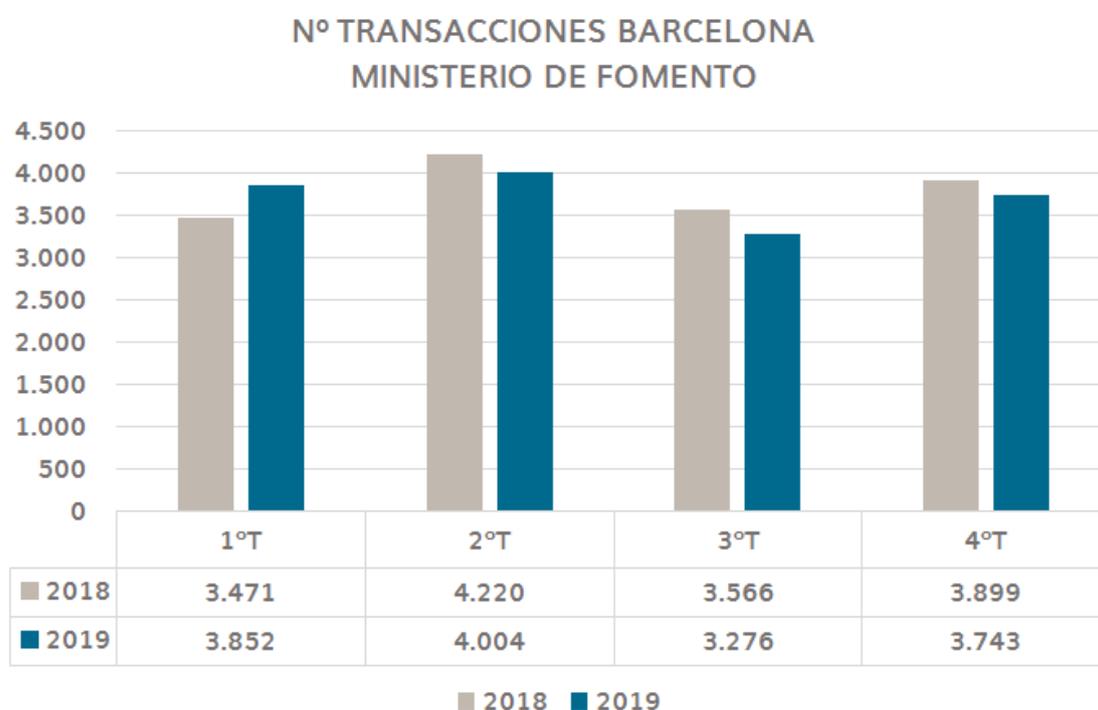
El escenario es muy similar al experimentado al finalizar 2019 aunque, en esta ocasión, **los precios son algo más elevados.**

Cabe destacar el distrito de Les Corts como el que más ha aumentado el precio del metro cuadrado, concretamente un 7,3%, seguido de Ciutat Vella con un 6,5%. Esta zona, sería además la zona más cara para alquilar vivienda con un precio por metro cuadrado de 19,6 euros.

Por otro lado, los distritos más económicos para alquilar vivienda serían Nou Barris y Sant Andreu.

3. NÚMERO DE COMPRAVENTAS

Aunque todavía no se han hecho públicos los datos referidos a 2020, merece la pena incluir las estadísticas ofrecidas por el Ministerio de Fomento en relación al número de transacciones inmobiliarias registradas en la ciudad Barcelona a lo largo de los últimos años.



Datos Ministerio de Fomento

Como se puede observar, el número de transacciones inmobiliarias registradas en 2018, es ligeramente superior al de 2019. Aunque en el último trimestre vemos cierto repunte, la tendencia general es a la baja.

En todo 2019 se registraron en la ciudad de Barcelona un total de 14.875 compraventas inmobiliarias.

4. PREVISIONES PARA EL MERCADO INMOBILIARIO

- Francesc Quintana, CEO Vivendex -

Escribir previsiones siempre es complicado, y más todavía en el entorno actual.

Termino estas líneas cuando estamos a punto de entrar en la 5ª semana de confinamiento y todavía no tenemos ni idea de cuando van a empezar a suavizarlo, ya no digo volver a la "nueva normalidad".

Aunque parece que a todos les gusta hacer previsiones catastróficas, con cifras que oscilan muchísimo entre unos y otros, **mi visión es bastante más optimista.**

Esta semana hemos empezado a contactar con clientes, tanto compradores como vendedores, para confirmar que ellos y su entorno más directo se encuentran bien de salud, para conocer si su situación económica ha variado y también para testar su nivel de confianza, con la economía en general y con el mercado de la vivienda en particular. Y tal como yo intuía, **la mayor parte sigue con el mismo nivel de interés o incluso más, ya sea para comprar o vender.**

Creo que ahora más que nunca van a prevalecer las características del producto, incluso por encima de la zona, y aquellos inmuebles que no tienen ninguna salida, sin sol ni luz, estos si se van a ver castigados claramente de precio, mientras que los que tienen salida, luz y sol, pueden incluso salir beneficiados de esta situación.

Así pues, decir **que los precios van a bajar un 5, 10 o 15%** y que no volverán a subir hasta quién sabe cuándo, no tiene mucho sentido si no ponemos las características del inmueble primero.

Lo que define el precio de los activos es el punto de encuentro entre oferta y demanda. Está claro que hay muchas personas que, más allá de posibles pérdidas personales (aquí está el auténtico drama), pueden haber perdido su puesto de trabajo afectados por un ERTE y, en consecuencia, esto les ha afectado a la economía y a su estado de ánimo.

Pero por otro lado muchas otras personas están exactamente en la misma situación económica, y ven ahora el momento de intentar aprovechar para **conseguir un precio algo corregido.**

Con esta opinión generalizada entre nuestros clientes, creo que lo poco que nos quede del 2º trimestre, así como la recta final del año, puede ser muy dinámica a nivel de transacciones.

Hay que matizar que nuestro grueso de clientes son personas nacionales, con un nivel socioeconómico medio-alto o alto-alto.

Aún así, el hecho de perder aproximadamente 2 meses, va a **recortar el volumen de transacciones anual**, y forzará de manera rápida el ajuste de mercado que hace meses parecía que tenía que llegar y finalmente ha venido en forma de virus.

Me gustaría comentar también el posible **cambio de hábitos de los compradores**: si finalmente se consolida el teletrabajo como una opción válida, puede llevar a muchos compradores a plantearse vivir fuera de las grandes ciudades, priorizando viviendas más grandes y luminosas frente a las comunicaciones y servicios de sus actuales hogares.

Esto también puede impactar en los lugares de trabajo, pero creo que deberemos dejar pasar mínimo un trimestre para ver cómo se recuperan estos puestos de trabajo y si realmente cambian los hábitos de las empresas.



VIVENDEX

PEOPLE &
PROPERTIES

Barcelona
C. Folgueroles, 17-25
08022 Barcelona
+34 934 184 948

Barcelona
Trav. de Gràcia, 99
08006 Barcelona
+34 930 185 244

Vallvidrera
Ctra. Sarrià Vallvidrera, 263
08017 Barcelona
+34 934 069 603

Reus
C. Ample, 46 bis
43202 Reus
+34 977 313 178

www.vivendex.com