

# INFORME INMOBILIARIO EN BARCELONA

1º TRIMESTRE DE 2019



## METODOLOGÍA

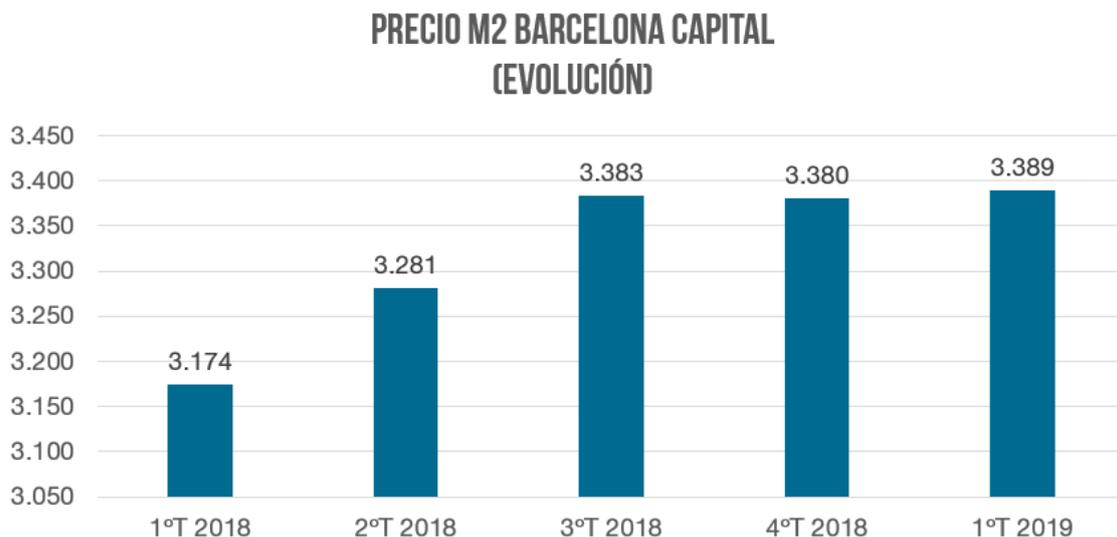
Este informe inmobiliario, ha sido elaborado analizando fuentes de información externas a Vivendex. Para ello, se ha procedido a realizar una lectura y posterior previsión de los datos por parte de expertos inmobiliarios de nuestra agencia.

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](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 - EVOLUCIÓN



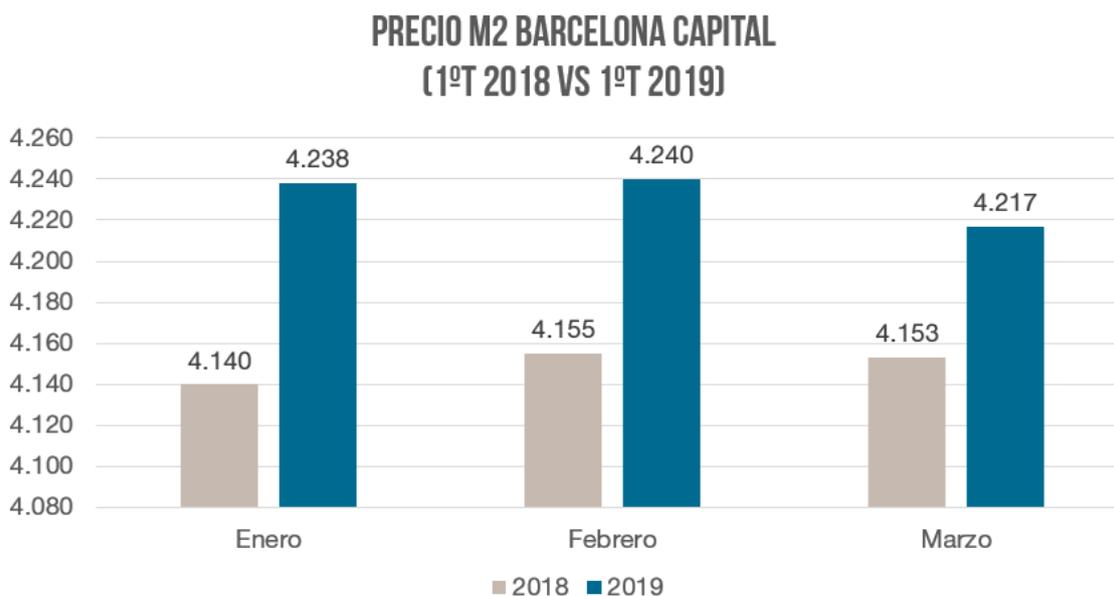
*Datos: Tinsa*

El precio de la vivienda en Barcelona parece estabilizarse. Después de subidas constantes desde 2013, el precio de la vivienda en la capital condal **se ha mantenido prácticamente inalterable** desde el tercer trimestre de 2018.

Hay que recordar, que Tinsa ofrece datos extraídos de tasaciones de viviendas, unas cifras normalmente inferiores a las facilitadas por los portales inmobiliarios.

## 1.2 PRECIO DE LA VIVIENDA - COMPARATIVA

A continuación, acudiremos a Idealista para analizar con más detenimiento cómo ha evolucionado el precio de la vivienda en Barcelona durante los tres primeros meses del año, y su comparativa con el mismo periodo del año anterior.



*Datos: Idealista*

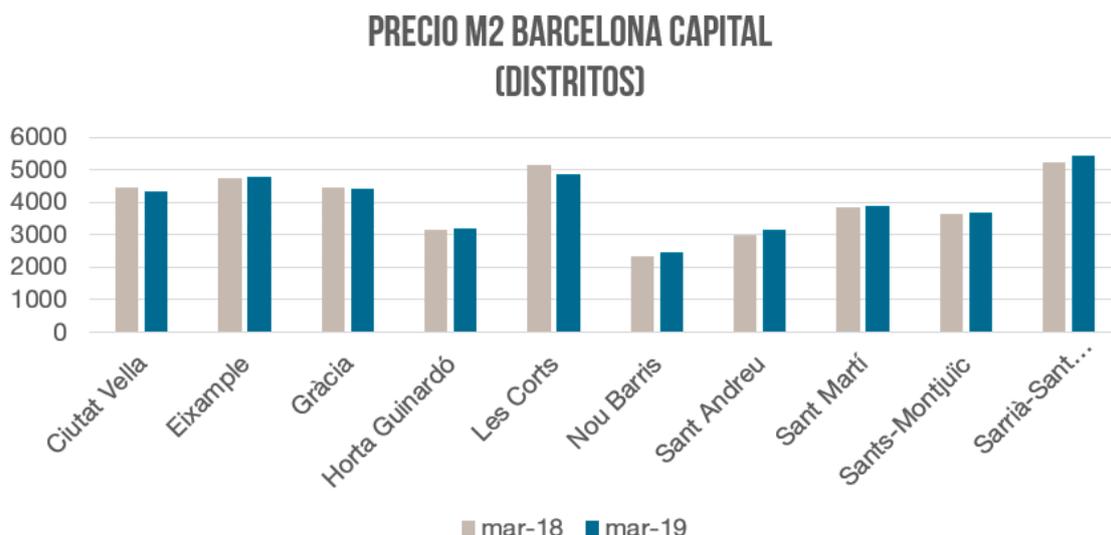
Observamos cómo el precio de la vivienda en Barcelona en este 2019 se ha mantenido, aunque constante, **por encima del precio medio por metro cuadrado registrado en 2018.**

Hay que tener en cuenta, que los datos registrados por Idealista, hacen referencia a los 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 primer trimestre de 2019, ha finalizado con un precio medio por metro cuadrado de 4.217 euros en la ciudad de Barcelona, un 1,5% que en el mismo periodo de 2018.

## 1.2 PRECIO DE LA VIVIENDA – DISTRITOS

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.



*Datos: Idealista*

Comparando los datos registrados en marzo de 2019 frente a los de marzo del año pasado, observamos como tan **solo dos de los distritos de Barcelona han experimentado una bajada** en el precio de la vivienda. Nos referimos a Ciutat Vella con una bajada del 3,3%, y Les Corts con una bajada del 5,5%.

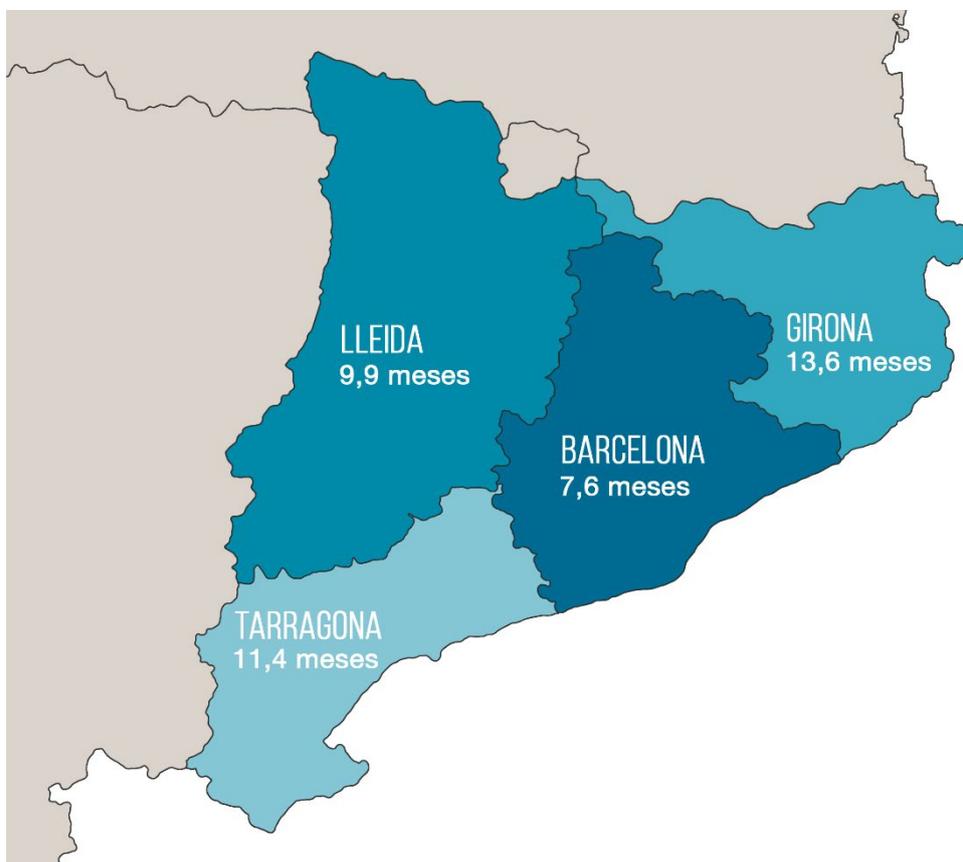
Los barrios que más habrían visto aumentar su precio por metro cuadrado serían Nou Barris, con unas cifras un 5,6% superiores a las de 2018 y Sarrià Sant Gervasi con un 3,9% por encima.

En el mes de marzo, el barrio más caro de Barcelona para comprar vivienda ha sido Sarrià Sant Gervasi con 5.437 euros m2 y el más barato Nou Barris con 2.482 euros m2.

## 2. PLAZO DE VENTA

### 2.1. PERIODO DE VENTA - PROVINCIAS

Analicemos el tiempo que tarda un propietario en vender su vivienda en función de la provincia en la que reside, según la tasadora Tinsa.

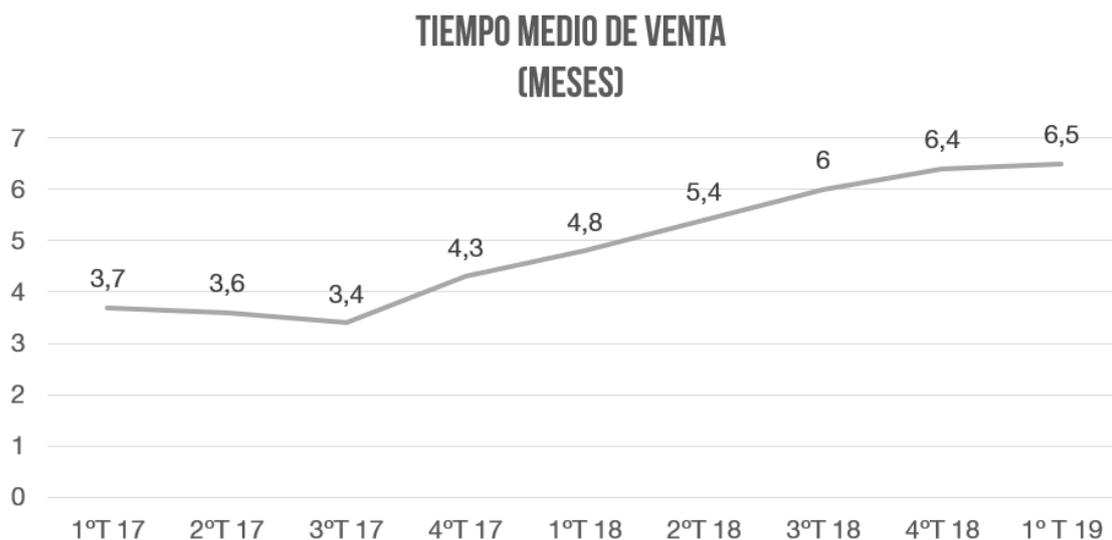


El tiempo que tarda un propietario en vender su vivienda es **muy diferente** en función de la provincia en la que nos encontremos. Mientras que en la provincia de Girona se tarda de media unos 13,6 meses, en Barcelona, puede alcanzarse la venta en un periodo de 7,6 meses.

Barcelona es la provincia catalana donde menos se tarda en vender vivienda, con un plazo medio de 7,6 meses.

## 2.1. PERIODO DE VENTA- CAPITAL

Centrándonos en la ciudad de Barcelona, podemos observar la siguiente evolución en el plazo de venta necesario para vender una vivienda:



*Datos: Tinsa*

Durante los primeros meses de 2019, los propietarios que consiguieron vender su vivienda, tardaron de media unos 6,5 meses. En la gráfica podemos observar, que el tiempo necesario hasta alcanzar la transacción, **se elevada paulatinamente desde mediados de 2017**.

Este aumento en el tiempo de venta, coincide con la estabilización de los precios de venta, la gente ya no está dispuesta a comprar vivienda a cualquier precio. Además, otras formas de residencia como el alquiler, cobran un protagonismo cada vez mayor.

Un propietario con residencia en la ciudad de Barcelona, tarda 6,5 meses de media en vender su propiedad.

### 3. PREVISIONES PARA EL MERCADO INMOBILIARIO

- Francesc Quintana, CEO Vivendex -

Ya hemos cerrado el primer trimestre de 2019, un trimestre **marcado por el clima electoral** que cierra con las elecciones al Gobierno Español ya zanjadas y la clara victoria del partido Socialista.

Aun así, se mantiene este ambiente electoral en especial en Barcelona, a la espera de las municipales ya que las decisiones de la última legislatura, con los comunes en el gobierno municipal, parece que no han ayudado mucho ni a la imagen de la ciudad ni a sus desarrollos inmobiliarios. Queda todavía pendiente mucho trabajo en el ámbito social, con una **clara burbuja en el mercado de alquiler** (que parece empieza a deshincharse) y muchísima crispación por la aprobación del famoso 30% de vivienda social.

Este conglomerado, tal como mencionaba en el informe del trimestre pasado, **hace que el mercado tienda a la estabilización**, e incluso me atrevería a decir que en algunos barrios los precios tienden a la baja. Quizás hoy todavía no se detecta esta tendencia en los precios de oferta, pero en breve podremos verla en los estudios de precios de cierre.

Aunque el mercado, en concreto en Barcelona capital, **sigue dominado por la oferta**, la demanda empieza a coger fuerza. Ello conlleva cierres cada vez más complejos y demorados en el tiempo, e incluso negociaciones de precio en porcentajes superiores a los que veíamos en trimestres anteriores.

La **aprobación definitiva de la ley del alquiler** está creando mucha confusión en el mercado; la diferenciación entre la titularidad de las fincas (entre sociedades y particulares) y el tema del pago de los honorarios comerciales, está provocando tensiones en algunas operaciones e incluso vuelven a aparecer una economía sumergida y una competencia desleal que creíamos desaparecidas.

Me parece importante mencionar, a nivel más global, el cambio de tendencia que están haciendo los grandes grupos inversores. Hemos visto, por ejemplo, la venta de Solvia (la inmobiliaria del Banco de Sabadell), entre otras grandes operaciones de este estilo; parece que **los fondos** (los mencionados buitres) en algunos casos **empiezan a abandonar el país**, señal inequívoca de que ya no ven grandes recorridos a corto plazo.

En este próximo trimestre, deben pasar cosas importantes a nivel macro: la **resolución definitiva del Brexit** (público importante para el mercado español), esperemos que España consiga formar gobierno, las elecciones a las cámaras de comercio y sobre todo las municipales.

Así que, sin duda, sigue siendo **buen momento para llevar a cabo adquisiciones**, sobre todo en las plazas más consolidadas y parece que en breve nos encontraremos con un mayor equilibrio entre oferta y demanda.

Por último, en tiempos complicados, surgen empresas menos profesionales y más picaresca. Ahora más que nunca, hace falta **contar con el asesoramiento de buenos profesionales.**

# VIVENDEX

PEOPLE & PROPERTIES

## ¿NECESITAS MÁS INFORMACIÓN?

---

### Contacta con nosotros

#### **BARCELONA**

C/Folgueroles 17-25  
Local 2, 08022 Barcelona  
Tlf: 93 418 49 48

#### **BARCELONA**

Trav.Gràcia, 99  
08006, Barcelona  
Tlf: 93 018 52 44