

METODOLOGÍA

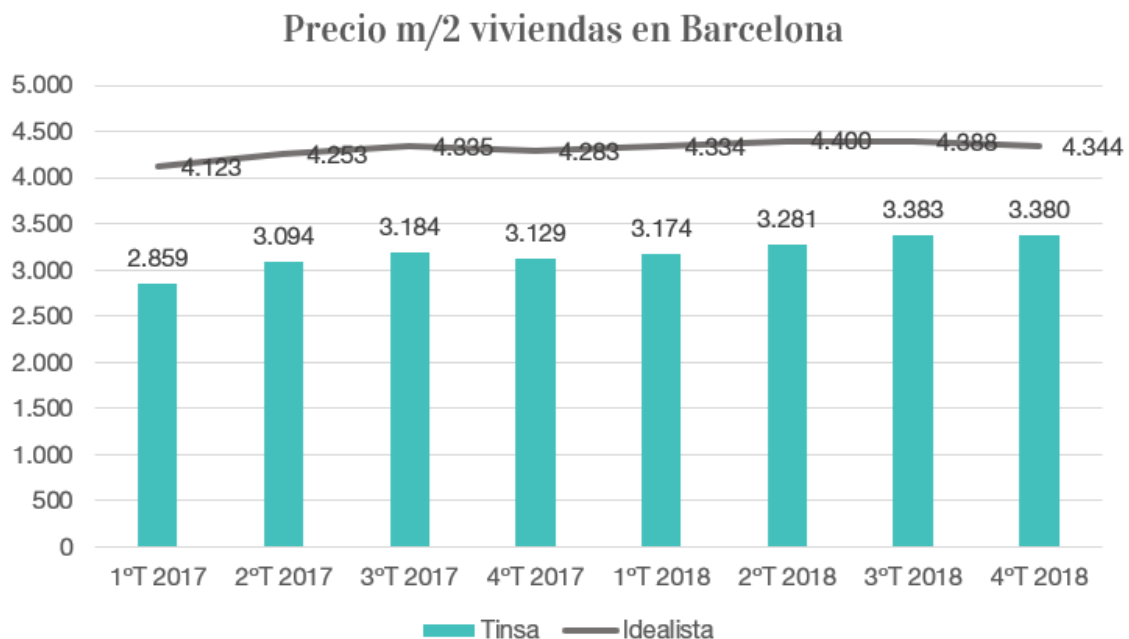
Este informe inmobiliario, ha sido elaborado analizando fuentes de información externas a Vivendex. Para ello, se ha procedido a realizar una lectura y posterior previsión de los datos por parte de expertos inmobiliarios de nuestra agencia.

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

1.1 PRECIO DE LA VIVIENDA - EVOLUCIÓN

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.



Datos: Tinsa e Idealista

Como podemos apreciar, el precio del m² medio a lo largo de 2018, presenta grandes diferencias en función de la fuente analizada.

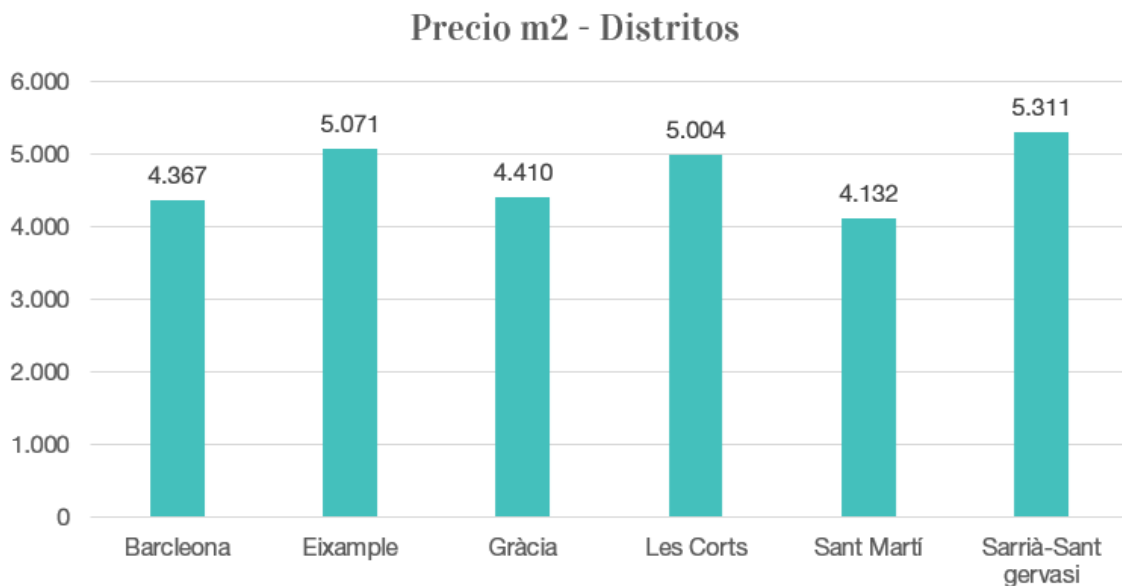
Esto se debe, a que los portales de inmuebles únicamente trabajan con precios de venta ofertados en Internet, algo que no siempre tiene porqué coincidir con las tasaciones oficiales realizadas por las entidades acreditadas para ello.

En el gráfico apreciamos cierto patrón que se repite en los dos años analizados. Mientras que del primer al tercer trimestre el precio por m2 se eleva de manera progresiva, a final de año encontramos un leve descenso.

De media, el precio por metro cuadrado en Barcelona en 2018, se ha situado en los 3.304 euros según Tinsa y 4.367 euros según Idealista.

1. 2 PRECIO DE LA VIVIENDA - DISTRITOS

A continuación, pasaremos a detallar el precio del m2 medio registrado a lo largo de 2018 en cada uno de los distritos de Barcelona en los que opera Vivendex. Para calcularlo, se ha tomado como referencia el precio m2 registrado en cada trimestre en cada uno de los distritos analizados.



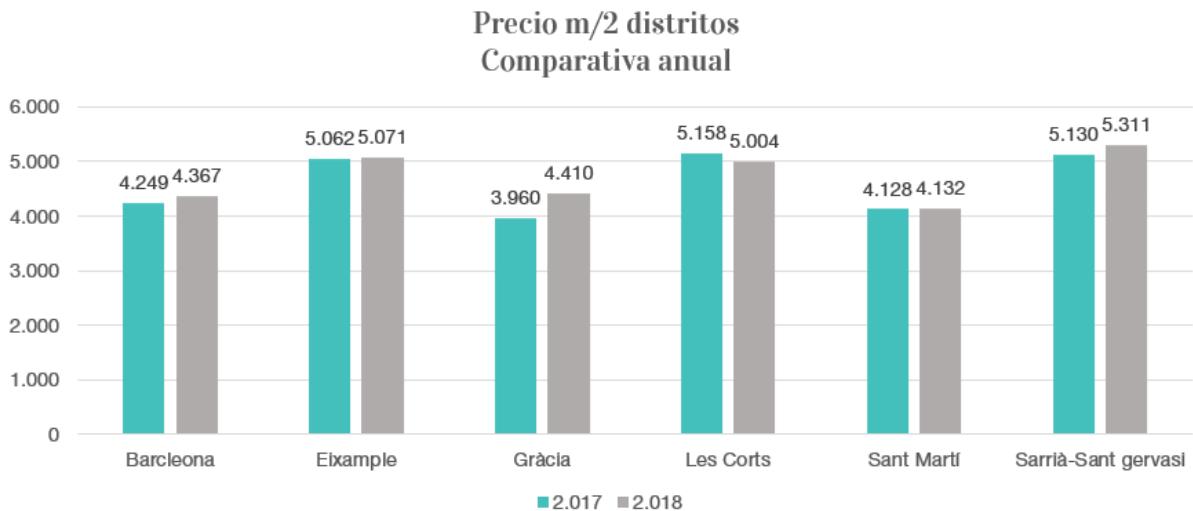
Datos: Idealista

Según los datos extraídos del portal inmobiliario Idealista, el barrio de Barcelona donde más caro resulta adquirir vivienda, es **Sarrià-Sant Gervasi**. Allí, el precio por metro cuadrado ha ascendido en 2018 a 5.311 euros.

A pesar de la crisis, este distrito ha continuado con su evolución ascendente desde que se tienen registros en el portal (2001).

En la otra cara de la moneda, **Sant Martí** se ha situado como el barrio más barato para adquirir una vivienda. En este distrito, el precio por metro cuadrado ha quedado relegado a 4.132 euros, lo que supone una diferencia de más de 1.000 euros entre el precio por m² máximo y el mínimo registrado en la ciudad.

1.3 PRECIO DE LA VIVIENDA – COMPARATIVA ANUAL



Datos: Idealista

Comparando los datos de este año frente a los del año anterior, podemos observar diferentes variaciones de precio en función del barrio analizado.

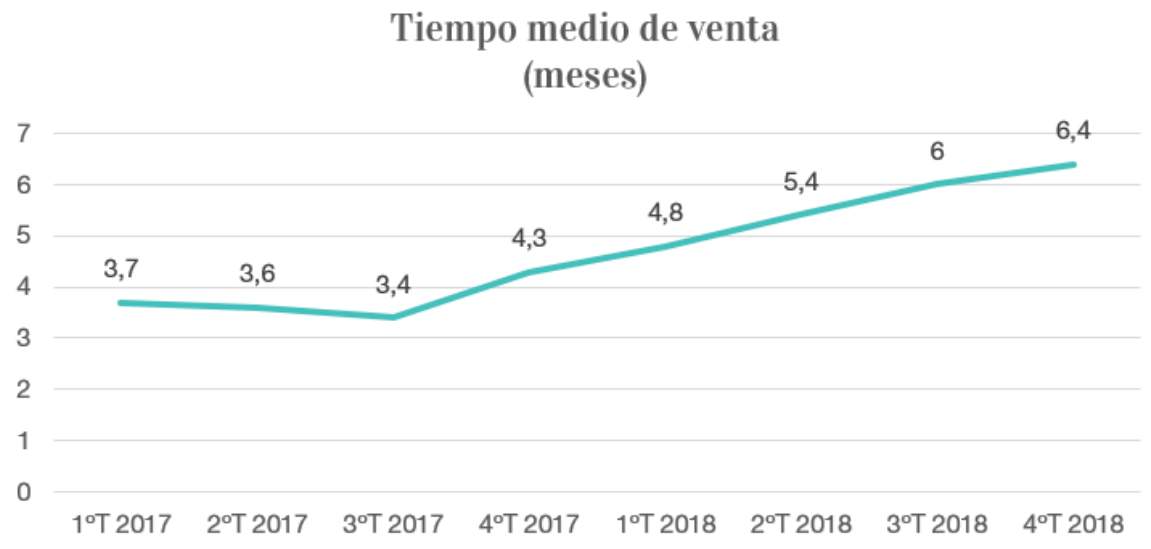
Por un lado, podemos afirmar que el precio medio en el conjunto de la ciudad de Barcelona se eleva ligeramente, pasando de 4.249 €/m² en el 2.017 a 4.367 €/m² en 2018.

La ciudad Barcelona ha experimentado un aumento del 2,77% en el precio de la vivienda respecto al año anterior.

El área que ha experimentado una **subida de precio mayor**, sería el barrio de Gràcia. En el lado opuesto, Les Corts sería el barrio con la **bajada interanual más acusada**.

2. TIEMPO DE VENTA

A continuación, mostraremos el tiempo que tarda un propietario en la ciudad de Barcelona en vender su inmueble. Los datos han sido extraídos de la tasadora Tinsa y los tiempos son expresados en meses.



Datos: Tinsa

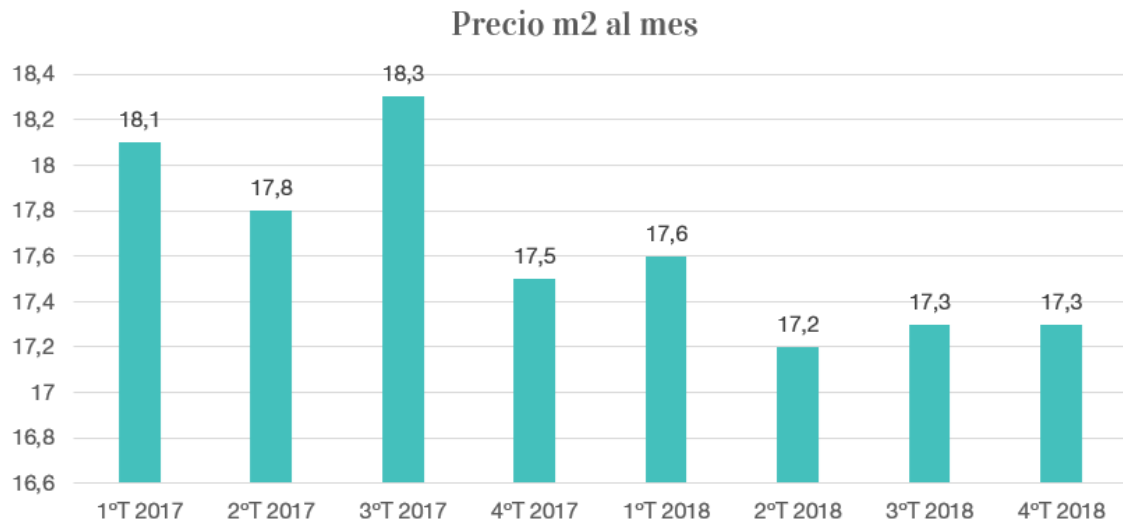
El tiempo que tarda un propietario en vender su inmueble en la ciudad de Barcelona, lleva subiendo desde el tercer trimestre según los datos de la tasadora. Las subidas en el precio por metro cuadrado, pueden estar detrás de este **aumento continuado en los periodos de venta**.

Contar con la ayuda de los profesionales adecuados a la hora de vender un inmueble, puede ayudar a que el tiempo de venta se vea acertado de manera significativa sin que ello afecte a su rentabilidad.

3. PRECIO DEL ALQUILER

3.1 PRECIO DEL ALQUILER - TRIMESTRES

La siguiente tabla expresa el precio medio por metro cuadrado registrado en la ciudad de Barcelona desde 2017. La tabla refleja datos mensuales.



Datos: Idealista

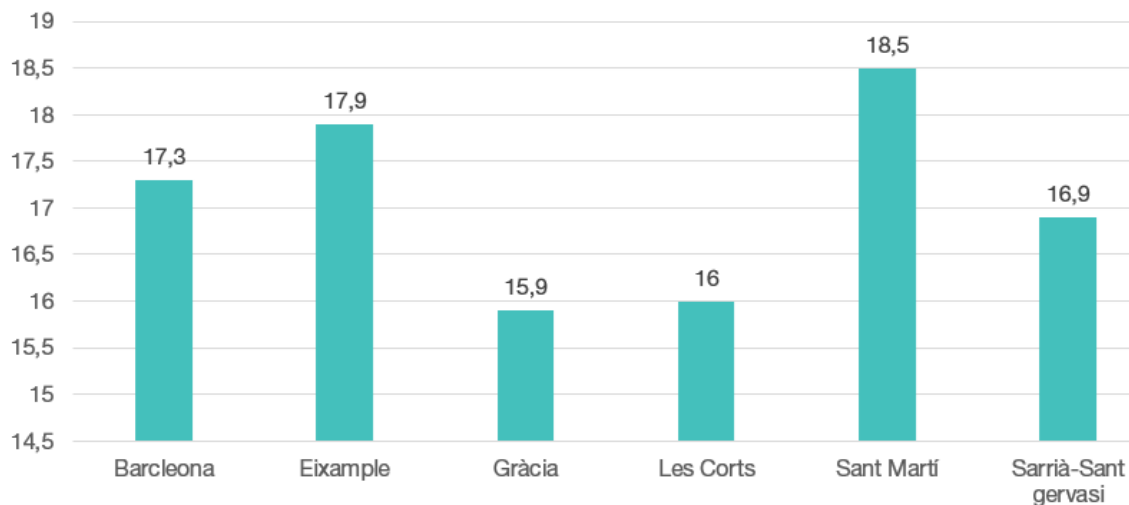
Como se puede apreciar, el precio del alquiler a lo largo de 2018 se ha mantenido bastante estable (apenas ha registrado variaciones en los 9 últimos meses del año). **Se observa una ligera tendencia decreciente** sobre todo si comparamos el precio del alquiler de este año con el del año pasado.

Todo apunta a que el precio del alquiler en Barcelona haya alcanzado ya su cúspide y a partir de ahora solo le quede mantenerse e incluso descender.

3.2 PRECIO DEL ALQUILER – DISTRITOS

Existen grandes diferencias entre lo que se paga por una vivienda en alquiler, en función del barrio en el que nos encontremos.

Precio m2 al mes



Datos: Idealista

Cabe destacar, que mientras **Sant Martí** se posiciona como uno de los barrios más económicos de 2018 para adquirir vivienda, también lo hace como el más caro en el caso del alquiler. Alquilar una vivienda en esta región, ha costado a sus inquilinos una media de 18,5 euros al mes durante 2018.

En otros barrios como **Gràcia**, el precio por metro cuadrado se ha quedado en los 15,9 euros, mostrándose una diferencia de 2,6 euros por metro cuadrado de diferencia, entre el barrio más caro y el más barato.

4. PREVISIONES PARA EL MERCADO INMOBILIARIO

- Francesc Quintana, CEO de Vivendex -

El último trimestre de 2018, ha marcado un punto de inflexión para el mercado inmobiliario en Barcelona. Después de un año marcado por constantes subidas en los precios de venta y número de transacciones, los últimos meses del año se han caracterizado por **cierto enfriamiento del sector**.

A pesar de que muchos economistas hablen de 'burbuja inmobiliaria', yo no me atrevería a emplear este término. **Barcelona ha sido una ciudad muy castigada por la crisis**, y aunque en muchos barrios de nuestra región se hayan alcanzado precios pre crisis, hay que tener en cuenta que ya han pasado más de 10 años desde entonces.

¿Qué pasará con el precio de la vivienda?

Observando cómo se ha comportado el mercado inmobiliario en los últimos meses, todo apunta a que en 2019 viviremos un **aumento moderado en cuanto a número de transacciones**. En lo referido al precio, podríamos hablar de ligeras subidas e incluso de cierto estancamiento.

En líneas generales, sugeriría una modesta subida en el precio de las viviendas del centro y un aumento más significativo (pero sin llegar a burbuja) en las poblaciones de la primera corona.

¿Cómo afectará al mercado de Barcelona la nueva Ley Hipotecaria?

Hasta el momento, no parece que haya habido ningún movimiento por parte de la banca. No obstante, cuando definitivamente entre en vigor la nueva Ley (algo que parece que no se producirá hasta marzo) está claro que tendrán que tomar cartas en el asunto para que sus márgenes no se vean afectados.

A pesar de esto, **no creo que esto influya en la decisión final del comprador** ya que los costes se repartirán a lo largo de toda la vida del préstamo.

Retos inmobiliarios para 2019

Al mercado inmobiliario todavía le quedan grandes retos que superar, más aún en una región como Barcelona donde **los jóvenes siguen teniendo verdaderas dificultades para acceder a la vivienda**.

La recuperación económica no ha penetrado de manera homogénea en todos los segmentos de la población y todavía existen barrios y poblaciones con una renta per cápita estancada desde hace años.

Bajo mi punto de vista, la falta de política urbanística durante los años de crisis, ha sido una de las causas que ha provocado el alza de los precios debido a la escasez de suelo urbanizable. **Trabajar para aumentar el stock** de viviendas disponible, es sin duda uno de los retos inmobiliarios más importantes en nuestra región.

Por otro lado, creo que sería importante fomentar **nuevas formas y formatos de vivir** (co-living, espacios compartidos, zonas comunes...), pero para ello habría que flexibilizar la normativa existente.