

INFORME INMOBILIARIO EN BARCELONA

2º TRIMESTRE DE 2019



METODOLOGÍA

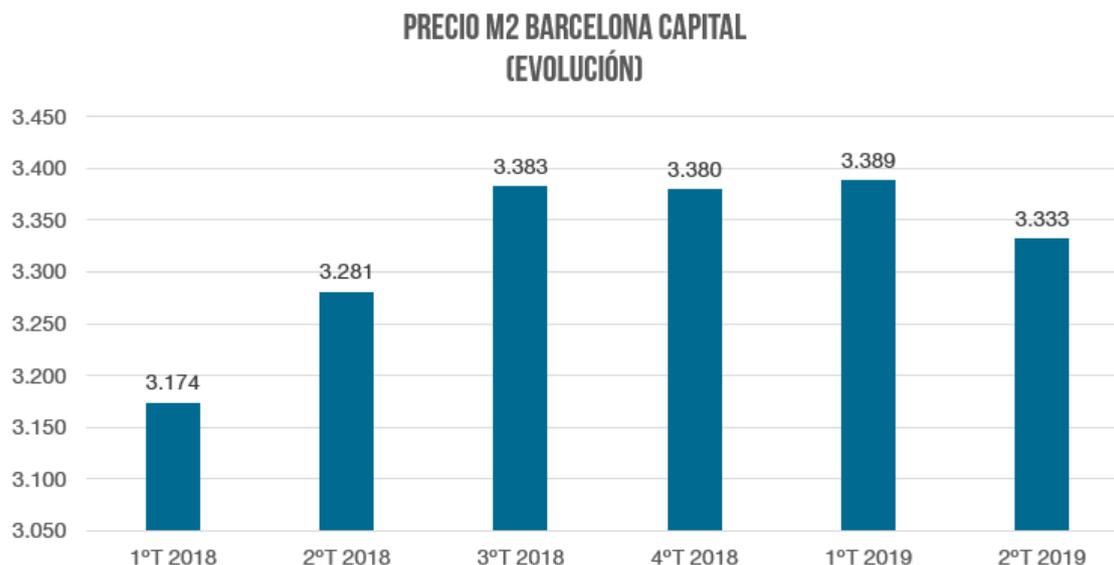
Este informe inmobiliario, ha sido elaborado analizando fuentes de información externas a Vivendex. Para ello, se ha procedido a realizar una lectura y posterior previsión de los datos por parte de expertos inmobiliarios de nuestra agencia.

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.

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



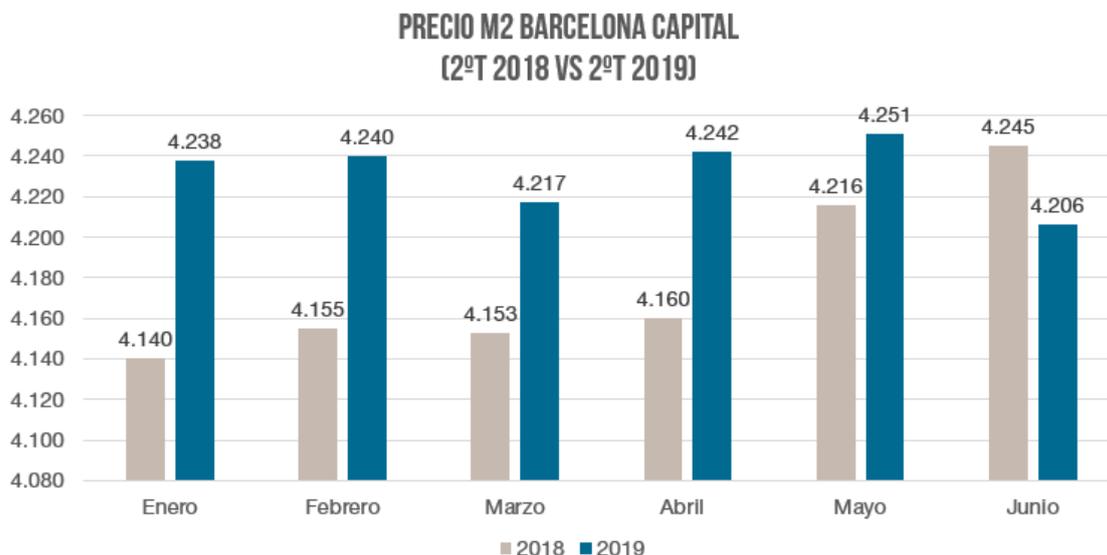
Datos: Tinsa

El precio de la vivienda en Barcelona, parece haber tocado fondo. Después de un final de 2018 y un inicio de 2019 donde el precio por metro cuadrado parecía inalterable, el segundo trimestre del año, deja una bajada del 1,58% respecto al trimestre anterior.

Aun así, el precio de la vivienda en Barcelona según la Tasadora Tinsa, se sitúa en los 3.333 euros, algo más de los 3.281 euros registrados en el mismo periodo del año anterior.

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 el segundo trimestre de 2019, y su comparativa con el mismo periodo del año anterior.



Datos: Idealista

El leve descenso registrado por la Tasadora Tinsa, también es apreciable en los datos publicados por Idealista. De esta manera, mientras que junio de 2018 cerraba con un precio de 4.245 euros por metro cuadrado, este año lo hacía con un precio de 4.206 euros, tan solo 0,9% menos.

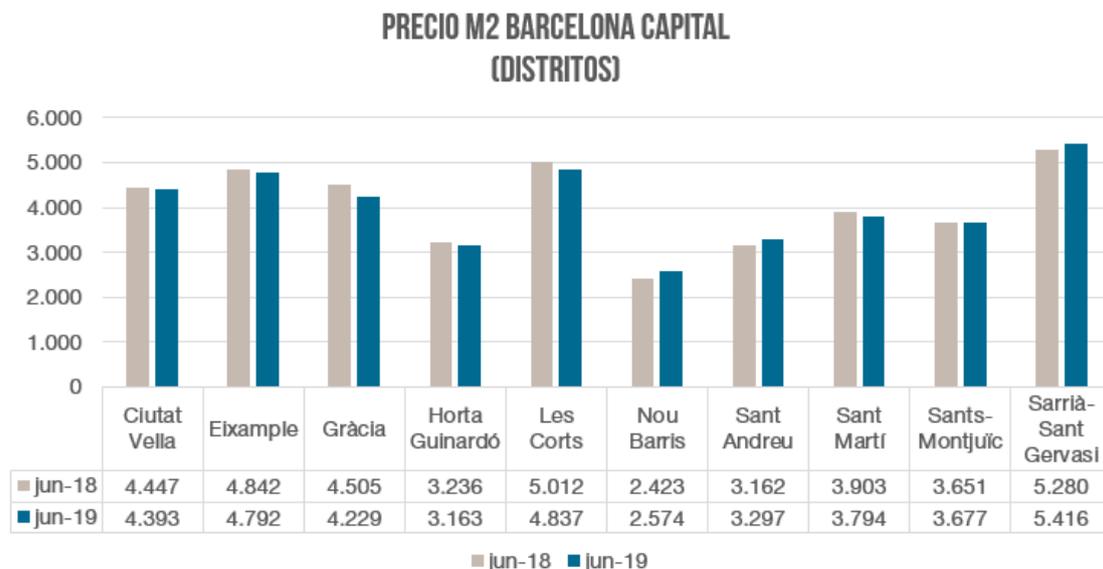
Cabe destacar que, durante los meses de abril y mayo, el precio de la vivienda en Barcelona se ha situado por encima del registrado en el mismo periodo del año anterior, lo que deja la puerta abierta a que quizás se registren ligeros aumentos en los próximos meses.

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 4.206 euros en la ciudad de Barcelona, un 0,9% menos que en el mismo periodo de 2018.

1.3 PRECIO DE LA VIVIENDA – 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.



Datos: Idealista

Comparando los datos registrados en junio de 2019 frente a los de junio del año pasado, observamos como buena parte de los distritos han registrado leves bajadas de precio.

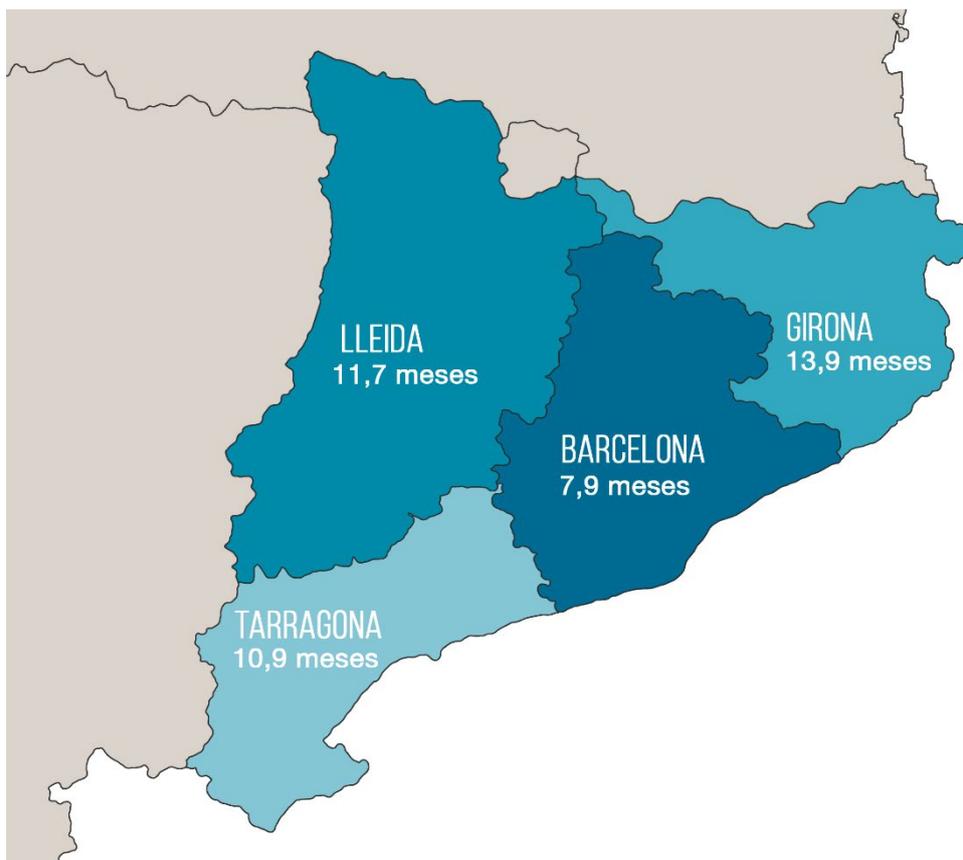
El descenso más acusado, lo encontraríamos con Gràcia con una bajada en el precio del m2 de 6,10%. En la otra cara de la moneda, tendríamos a Nou Barris con un aumento en el precio del m2 del 6,23% y Sant Andreu con una subida del 4,26%

En el mes de junio, el barrio más caro de Barcelona para comprar vivienda seguiría siendo Sarrià Sant Gervasi con 5.416 euros m2 y el más barato Nou Barris con 2.574 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.



Datos: Tinsa

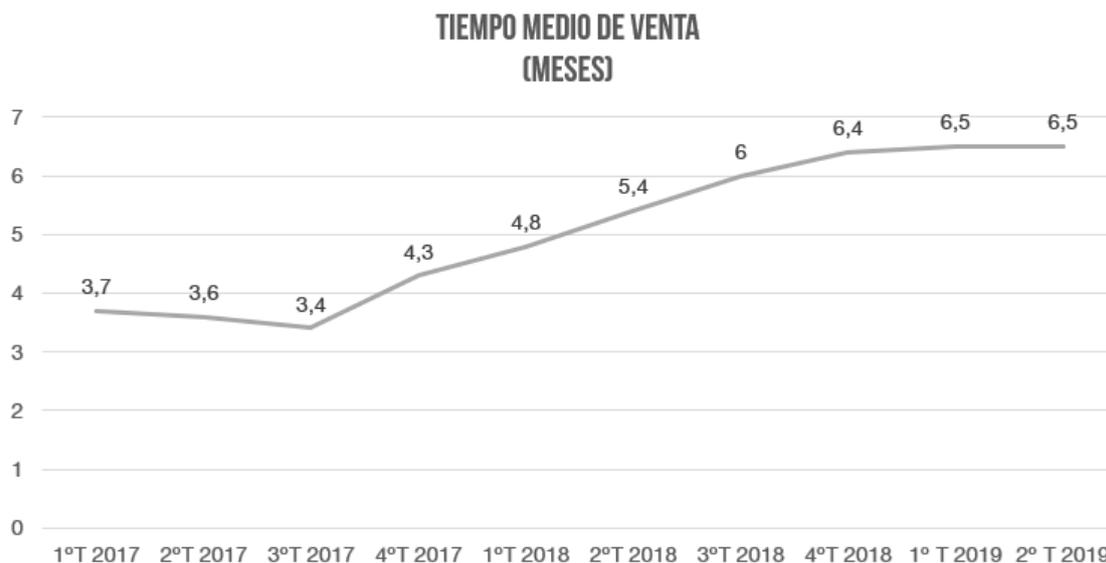
El tiempo que tarda un propietario en vender su vivienda, es muy diferente en función de la provincia en la que nos encontremos. Mientras que en la provincia de Girona se tarda de media unos 13,9 meses, en Barcelona puede alcanzarse la venta en un periodo de tan solo 7,9 meses.

Hay que señalar, que la media española registrada en el segundo trimestre de 2019 se ha situado en los 8,16 meses por lo que, a excepción de Barcelona, todas las provincias se situarían por encima.

Barcelona es la provincia catalana donde menos se tarda en vender vivienda, con un plazo medio de 7,9 meses.

2.2. 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 el segundo trimestre 2019, los propietarios que consiguieron vender su vivienda, tardaron de media unos 6,5 meses, un dato exactamente igual al registrado en el trimestre anterior. En la gráfica podemos observar, como tiempo necesario hasta alcanzar la transacción, parece estabilizarse en los últimos meses.

Esta aparente estabilización, coincide con la consolidación del precio en la región. Los propietarios se ven obligados a establecer un precio de salida de sus inmuebles, acorde a la situación del mercado para no provocar que la transacción se prolongue demasiado en el tiempo.

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 Vivindex -

Con el 2º trimestre de 2019 cerrado definitivamente, parece **que dejamos atrás el clima electoral** que ha marcado la agenda esta primera mitad del año. Y aunque en el gobierno español todavía no tengamos nuevo ejecutivo, parece que todo tiende a estabilizarse y que, con un poco de suerte, disfrutaremos de unos meses de tranquilidad.

Se respira un ambiente parecido en el sector inmobiliario: cerramos un **primer semestre que para Vivindex ha sido muy positivo**, por encima del ejercicio anterior, aunque nos hemos quedado ligeramente por debajo de los objetivos previstos.

Algo similar nos comentan nuestros compañeros de MLS: **todas las operaciones son complejas de cerrar**, tenemos menos leads en general y todo el mundo está a la expectativa de que pase algo, aunque no hay indicios de que vaya a suceder nada.

La **nueva ley hipotecaria**, que entró en vigor hace pocos días, complica la operativa y añade capas de trabajo. A pesar de que estos cambios sean para mejorar la seguridad del consumidor, en un principio añaden problemas e incertidumbre.

La época estival acostumbra a llevar tranquilidad a las grandes capitales, bajando el ritmo de trabajo. Esperamos que, a la vuelta, ya apuntando a finales de año, en un entorno aparentemente más tranquilo, la actividad recupere un buen ritmo y se acelere el número de operaciones. **La esperanza es cerrar este ejercicio claramente por encima del anterior.**

No parece que vaya a pasar lo mismo con los **precios**, que han sufrido una leve tendencia a la baja, probablemente como leve corrección de las últimas subidas.

Aun así, este escenario de aparente estabilidad creo que es el que más nos conviene a los profesionales, sin grandes expectativas que atraigan a los oportunistas y especuladores, y con **un mercado que pueda ser más transparente.**

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