

INFORME INMOBILIARIO EN BARCELONA

- 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.

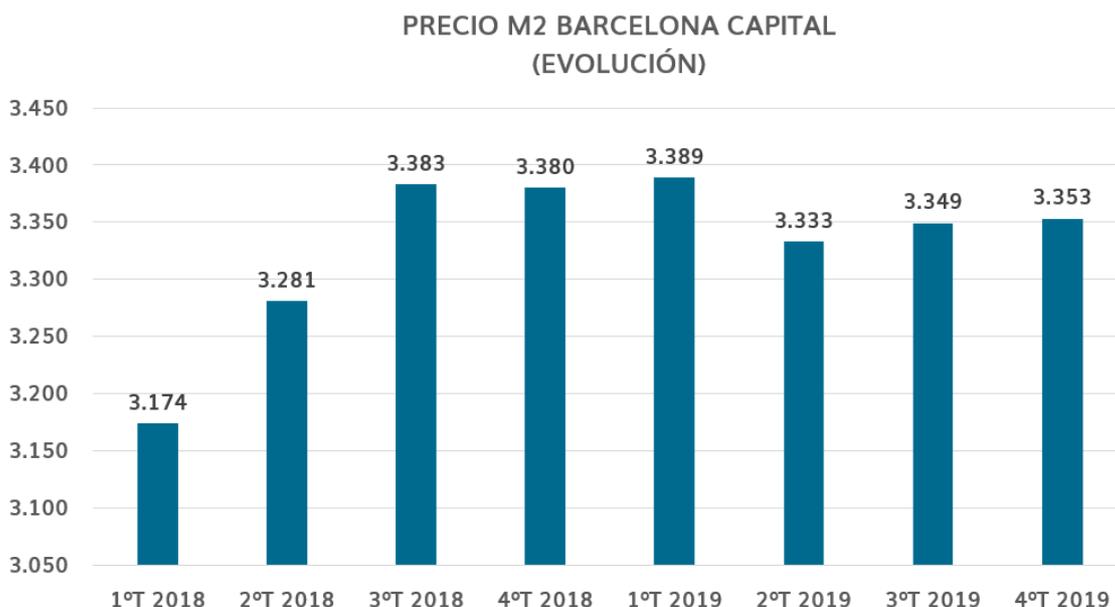
Para obtener una información más detallada sobre el mercado inmobiliario en Barcelona o profundizar en alguno de sus distritos, ponte en contacto con nuestro equipo Vivendex llamando al 93 418 49 48 o escribiendo a vivendex@vivendex.com.

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 EN VENTA – EVOLUCIÓN

Para comprobar la evolución de la vivienda en Barcelona capital trimestre a trimestre, acudiremos a Tinsa, Sociedad de la Tasación Homologada.



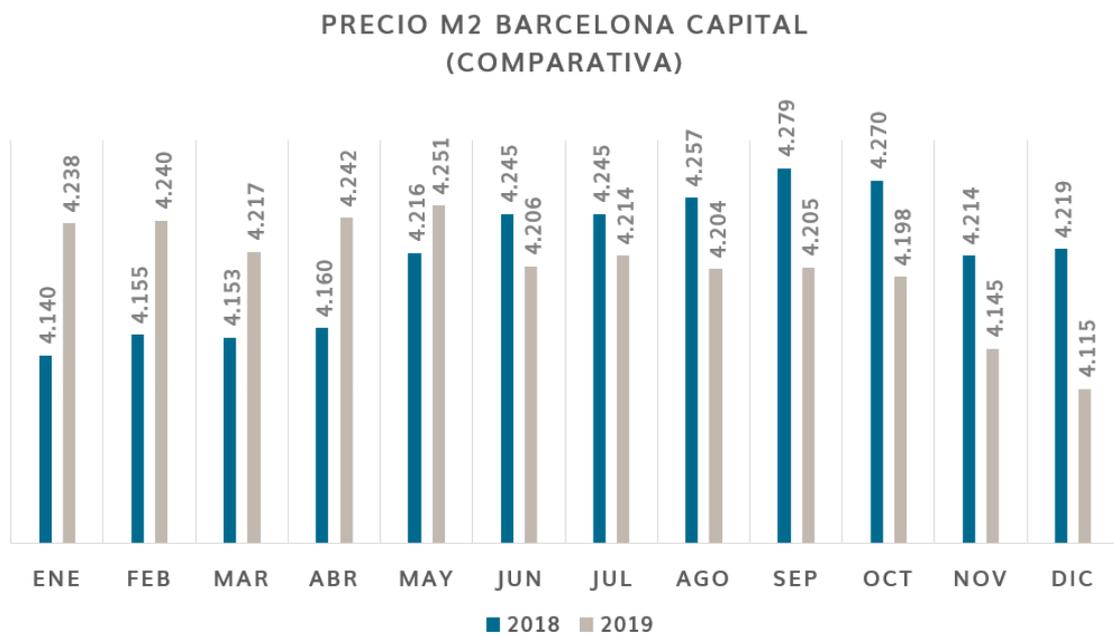
Datos Tinsa

Según la fuente de información analizada, los precios de la vivienda en la ciudad condal comenzaron el año posicionándose algo por encima a los registrados en 2018. Esto no es así en el tercer y cuarto trimestre del año, momento en el cual **la tendencia cambia** y las viviendas comienzan a registrar valores de tasación por debajo de los alcanzados en 2018.

Actualmente, las viviendas poseen un precio de tasación de 3.353 euros por metro cuadrado.

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

Según muestran los datos del portal inmobiliario, **junio ha marcado un punto de inflexión** en el transcurso del mercado inmobiliario de la región. Si hasta ese momento los precios de las viviendas anunciadas en Internet se posicionaban por encima de los registrados en 2018, a partir de ese momento la tendencia se invierte.

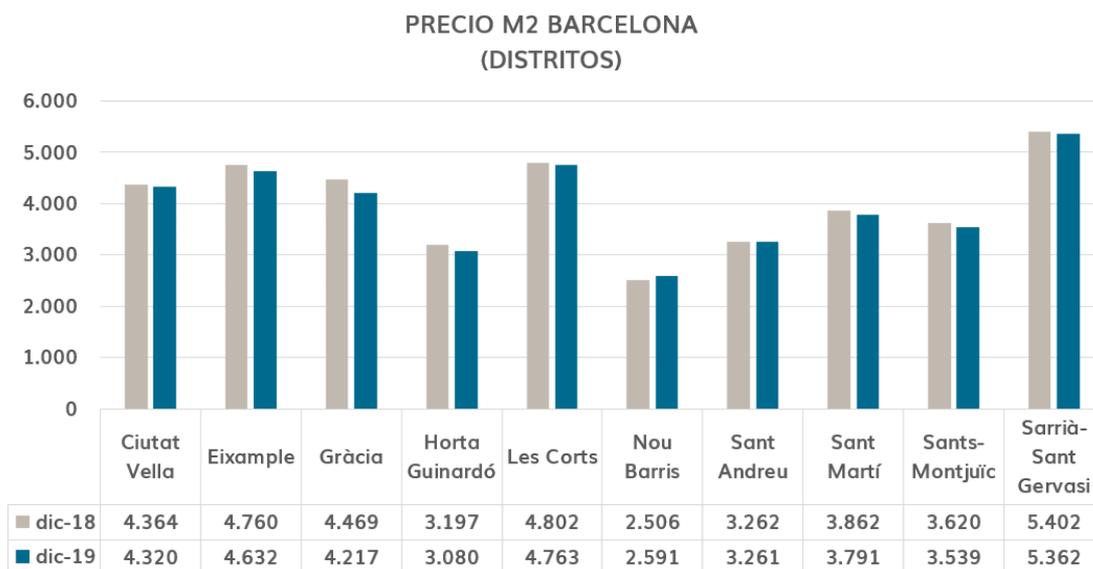
De esta manera, si en diciembre de 2018 podíamos comprar una vivienda por 4.219 euros el metro cuadrado, este año podemos hacerlo por 4.115 euros, lo que supone un 2,46% menos.

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.

Entre enero y diciembre de 2019, la vivienda en Barcelona se ha devaluado un 2,90%. Desde máximos históricos (septiembre de 2018), la vivienda ha descendido un 3,8%.

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 baratos para comprar vivienda actualmente.



Datos: Idealista

Podríamos decir que, prácticamente la totalidad de los barrios en Barcelona, han experimentado **ligeras bajadas en su precio por metro cuadrado**.

Estos descensos, se acentúan en barrios como Gòcia, donde el precio de la vivienda ha disminuido un 5,64%. Horta Guinardó y Eixample también han experimentado acusadas bajadas, un 3,66% y un 2,69% respectivamente.

En el lado opuesto de la moneda, tendríamos a Nou Barris, único barrio de Barcelona donde el precio de la vivienda ha aumentado en estos últimos meses, concretamente, un 3,39% respecto a 2018.

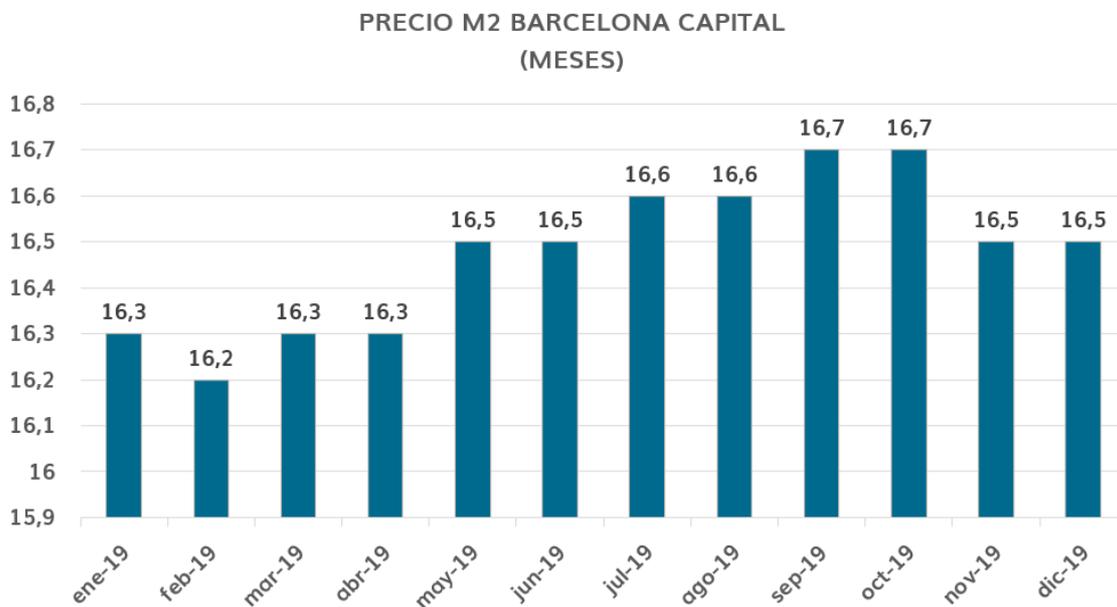
En el mes de diciembre, el barrio más caro de Barcelona para comprar vivienda sigue siendo Sarrià Sant Gervasi con 5.362 euros m² y el más barato Nou Barris con 2.591 euros m².

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

El precio del alquiler también parece que ha experimentado cierta recesión en los dos últimos meses del año.



Datos Idealista

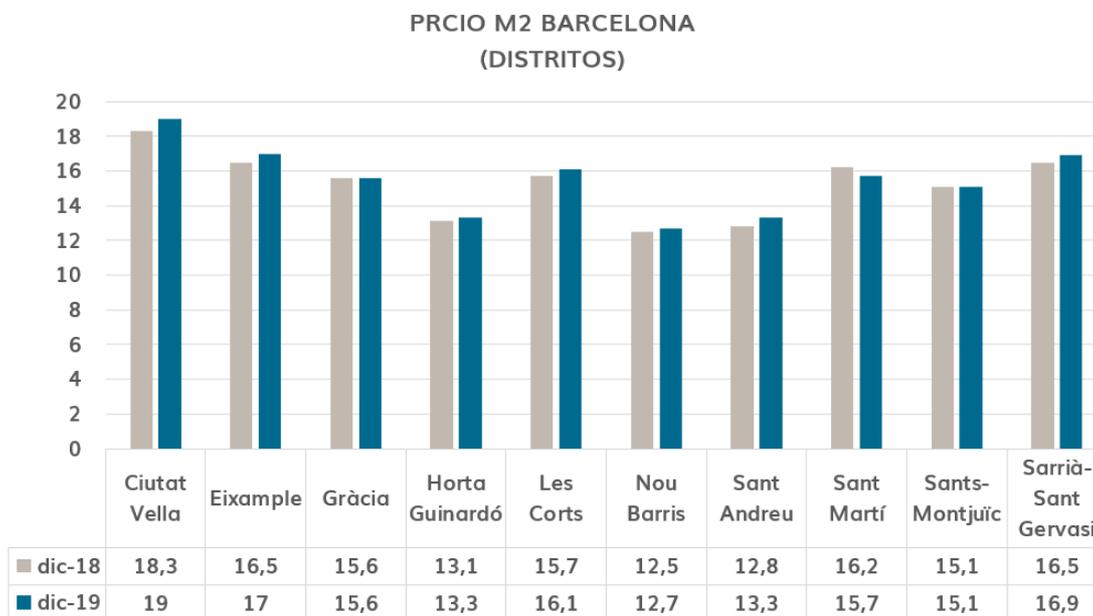
Cabe destacar, que hasta octubre de 2019 el precio de la vivienda en alquiler parecía ascender ligeramente. No ha sido hasta finales de año cuando hemos podido observar cierta recesión.

Actualmente, alquilar una vivienda en Barcelona cuesta 16,5 euros el metro cuadrado, mientras que la media nacional se sitúa en los 10,9 euros.

Los inmuebles de alquiler en Barcelona poseen un precio un 51,37% por encima de la media nacional.

2.2 PRECIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER - COMPARATIVA

Comparando los precios del alquiler registrados en 2019 frente a los de 2018, observamos una variación aún mayor.



Datos: Idealista

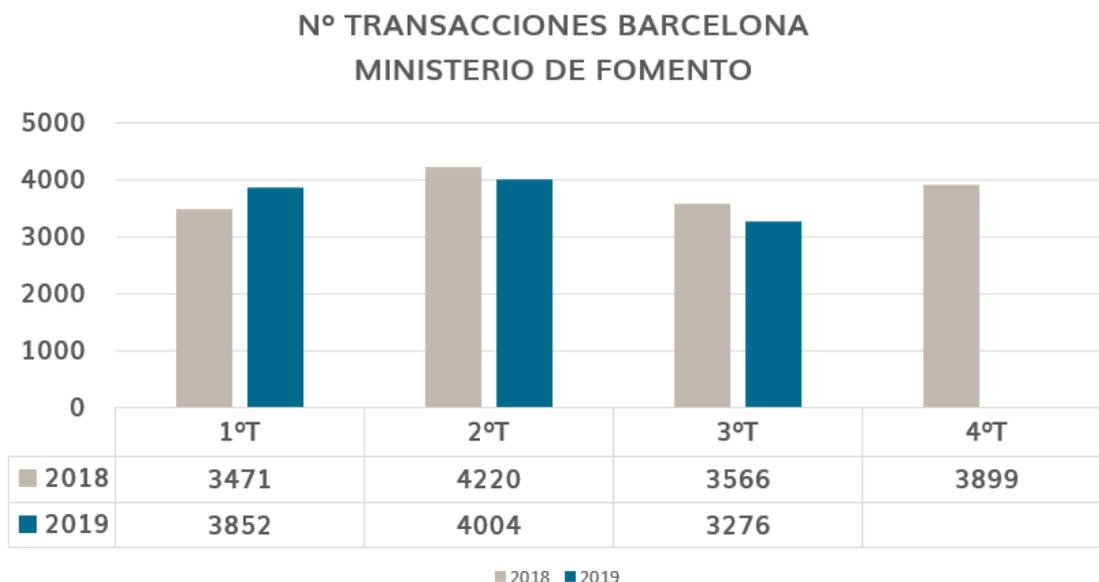
A excepción de Sant Martí, donde el precio en diciembre de 2019 ha descendido respecto a 2018, todos los demás distritos han experimentado **ligeras subidas en el precio de sus alquileres**.

Cabe destacar que la subida más acusada la encontramos en Ciutat Vella, distrito que, además de aumentar, también posee el mayor precio de alquiler de la ciudad, concretamente 19 euros por metro cuadrado.

Por otro lado, el distrito más económico para alquilar vivienda sería Nou Barris, coincidiendo también con la zona más barata para realizar una compraventa.

3. NÚMERO DE COMPRAVENTAS

Aunque todavía no se conocen los datos completos del año, merece la pena incluir las estadísticas ofrecidas por el Ministerio de Fomento referidas al número de transacciones registradas en Barcelona.



Datos Ministerio de Fomento

Coincidiendo con el precio de las viviendas en la región, el número de transacciones registradas durante el primer trimestre fue superior en 2019. A partir de esta fecha, **las compraventas comenzaron a descender de manera significativa.**

De esta manera, si en el tercer trimestre de 2018 se contabilizaron 3.566 transacciones, en el tercer trimestre de este año la cifra desciende hasta las 3.276 transacciones.

4. PREVISIONES PARA EL MERCADO INMOBILIARIO

- Francesc Quintana, CEO Vivendex -

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