

1º TRIMESTRE DE 2018

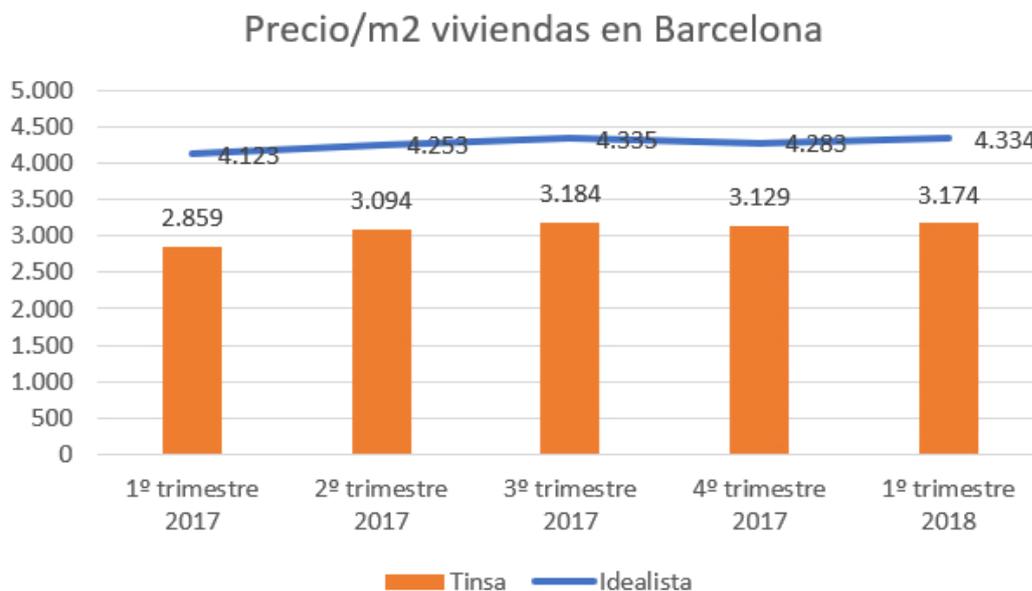
1. METODOLOGÍA

Este informe inmobiliario, ha sido elaborado analizando diversas fuentes de información externas que iremos citando a lo largo del documento.

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.

2. EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN BARCELONA

Centrándonos en el **precio por metro cuadrado** de las fuentes consultadas, podemos observar como en este primer trimestre de 2018, el precio de la vivienda ha recuperado parte de lo perdido a finales de 2017.



Tinsa

El precio por metro cuadrado establecido por la tasadora, se encuentra en **3.174 euros**, una cifra que se sitúa un 1,4% por encima del precio por metro cuadrado registrado en el mismo periodo de 2017.

Si nos centramos en el máximo histórico registrado en esta ciudad desde que la tasadora comenzó a recoger datos (2001), las cifras alcanzadas en este primer trimestre suponen una caída acumulada del 28,5%.

Idealista

Según los datos ofrecidos por Idealista relativos a los precios de viviendas ofertados en su portal, el precio por metro cuadrado en la ciudad de Barcelona ha alcanzado los **4.334 euros** en el primer trimestre de 2018.

Estos datos se encuentran un 1,2% por encima de los registrados por el portal en el primer trimestre del año pasado, un porcentaje muy similar al ofrecido por la tasadora Tinsa.

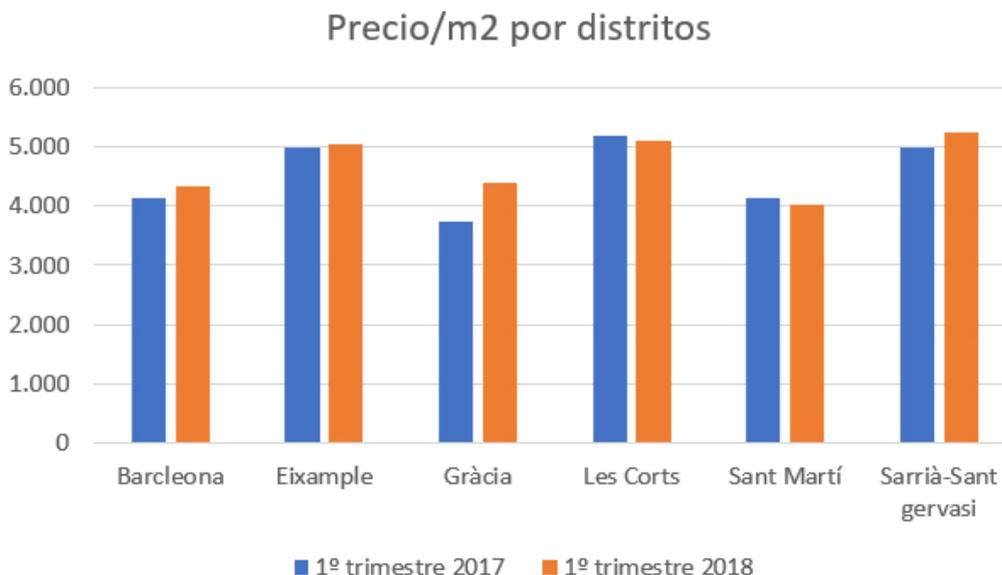
2. 1 EVOLUCIÓN DEL PRECIO POR DISTRITOS

A continuación, pasaremos a comparar el precio por metro cuadrado registrado en el primer trimestre de 2018, con el asentado en el mismo periodo de 2017.

Idealista

Según los datos recogidos por el portal Idealista, todos los distritos en los que opera Vivendex, han registrado un **aumento** en el precio por metro cuadrado a excepción de Les Corts y Sant Martí.

Esta subida se acentúa especialmente en el barrio de Gracia, donde el precio por metro pasó de los 3.738 euros en 2017 a 4.379 euros en 2018.

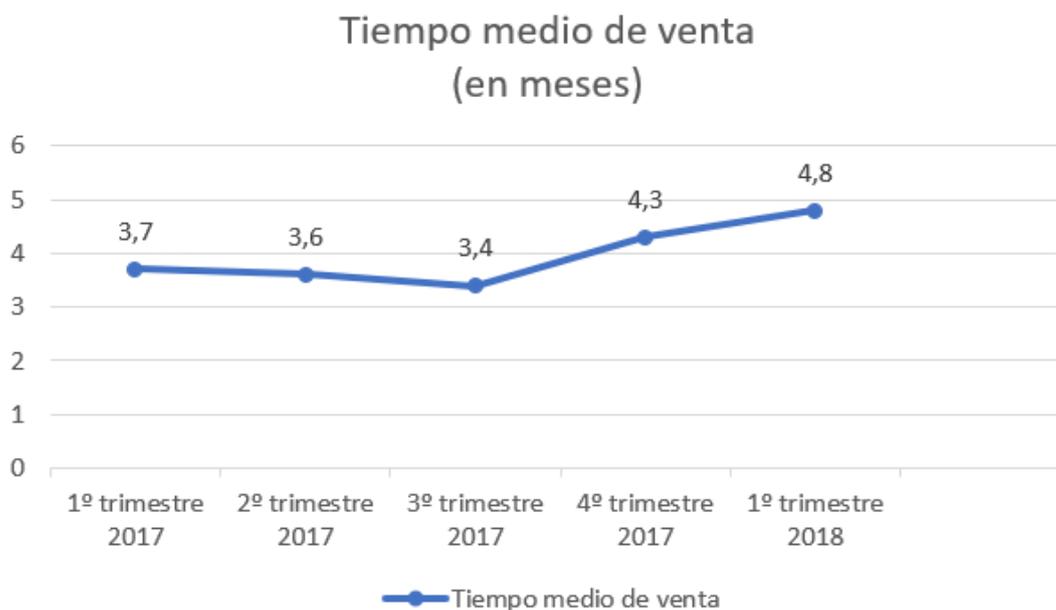


3. TIEMPO MEDIO DE VENTA

Por otro lado, el tiempo que tarda un propietario de Barcelona en vender su vivienda, lleva aumentando durante dos trimestres consecutivos.

Tinsa

De esta manera, mientras en el primer trimestre de 2017 el tiempo medio de venta se fijaba en 3,7 meses, en el mismo periodo de este año, esta cifra ha aumentado hasta alcanzar los 4,8 meses.



4. PREVISIONES PARA EL MERCADO INMOBILIARIO EN BARCELONA - Francesc Quintana, CEO de Vivendex -

Miramos hacia atrás y toca sacar conclusiones de lo que ha pasado este primer trimestre del año.

Lo terminamos en un entorno muy complejo, marcado por los atentados de Agosto y la crisis política después de los incidentes del día 1 de Octubre.

Pero el año ha empezado de una forma muy distinta: con calma. Los **compradores locales** han ido cogiendo posiciones y han sustituido de forma clara al cliente internacional. Con ello, el peso de la demanda va subiendo hacia los barrios de la Zona Alta, los barrios preferidos para nuestro público habitual.

En cuanto a cifras, el volumen de operaciones frente al año anterior ha **aumentado en un 128%** consolidando de forma clara el aumento de la demanda, la actividad de la ciudad y

nuestro posicionamiento como una de las inmobiliarias de referencia en Barcelona y en especial de la Zona Alta.

Precio de la vivienda

En este inicio de año, el inmueble de menor precio fue un **estudio de 155.000€**, dejando en 2ª puesto a una vivienda de **244.000€**. En la actualidad, tenemos bastante dificultad para cubrir la demanda de viviendas en esta franja de precio, siendo muy complicado encontrar en nuestra cartera, ningún inmueble en Barcelona Capital de menos de 300.000€.

El **PVP/ m2** de nuestras transacciones también ha aumentado de forma significativa, pasando de 2.888€/ m2 el 1T del año anterior a **4.681 €/m2** para este año, este aumento considerable está marcado por el tipo de inmuebles, cada vez en un segmento más alto y de viviendas con más valor añadido.

Como comentario, la transacción con un PVP/ m2 más alto ha sido para una vivienda rehabilitada en la zona de Tres Torres, siendo la transacción a 7.965€/m2.

Nuestra **previsión para el segundo trimestre**, es que seguirá la tónica alcista tanto en los precios como en la demanda. Aun así, creemos que estamos muy lejos de una posible burbuja, ya que el acceso al crédito sigue siendo muy restrictivo para aquellos clientes que no disponen de muchas garantías.