

INFORME INMOBILIARIO DE BARCELONA

2º TRIMESTRE DE 2020

VIVENDEX

PEOPLE &
PROPERTIES

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.

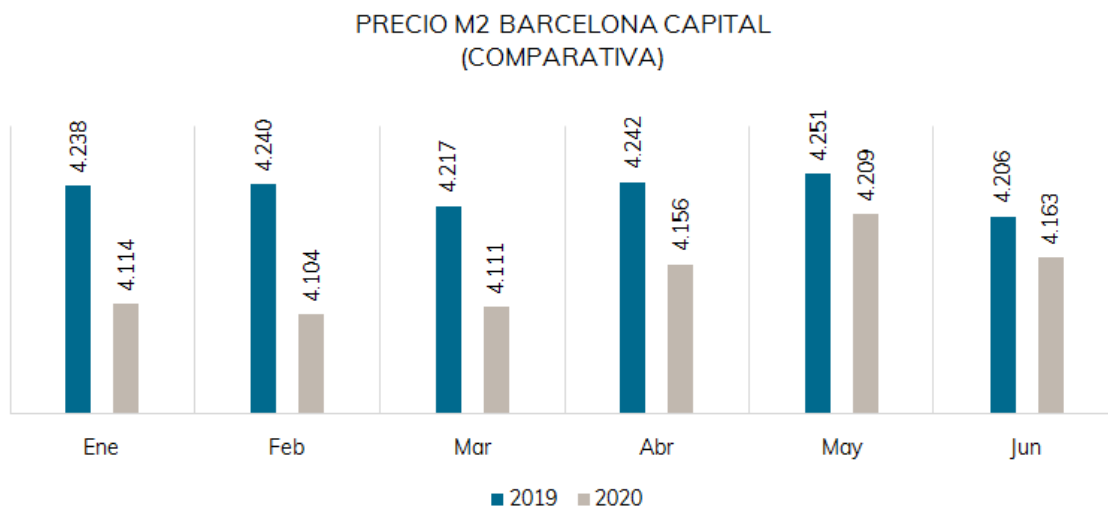
Para obtener una información más detallada sobre el mercado inmobiliario en Barcelona o profundizar en alguno de sus distritos, ponte en contacto con nuestro equipo Vivendex llamando al 93 418 49 48 o escribiendo a vivendex@vivendex.com.

1. PRECIO DE LA VIVIENDA EN VENTA

Para comprender la evolución del precio por metro cuadrado en la ciudad de Barcelona, hemos acudido a Idealista, portal inmobiliario de cabecera.

1.1 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

Los datos que muestra el portal inmobiliario, dejan en evidencia un acusado descenso en el precio del metro cuadrado en todos los meses analizados respecto al periodo anterior.

A pesar de los meses en Estado de Alarma producidos durante el segundo trimestre, el descenso de precio frente a 2019 es bastante similar al experimentado durante el primer trimestre.

No se observa una disminución de precio entre marzo y junio más allá de la esperada por la propia tendencia del mercado.

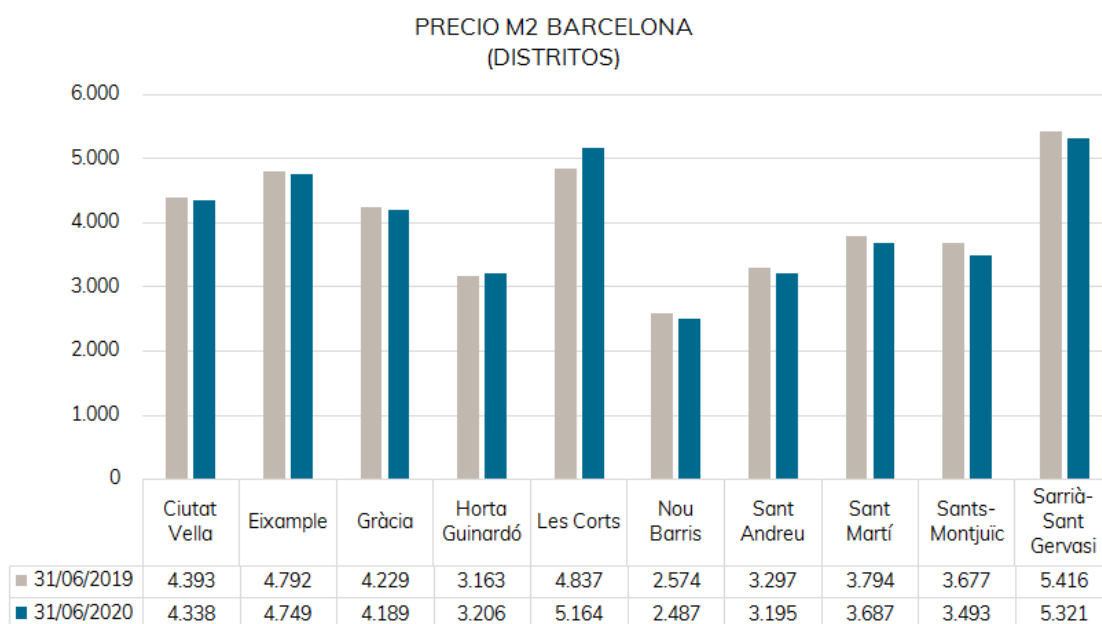
Cabe destacar, que el precio del metro cuadrado en el segundo trimestre es, de media, más elevado que el de entre enero y marzo.

De esta manera, podemos concluir que si en junio de 2019 el precio de la vivienda en la ciudad de Barcelona se situaba en los 4.206 euros por metro cuadrado, en junio de 2020 este valor se quedaba en los 4.163 euros por metro cuadrado, lo que supone un descenso del 1%.

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 podrían hacer modificar el precio de venta final resultante.

1.2 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 más baratos para comprar vivienda en la actualidad.



Datos: Idealista

A excepción de Horta Guinardó y Les Corts donde el precio de la vivienda ha subido un 1,36% y un 6,76% respectivamente, en el resto de distritos el valor de los inmuebles ha experimentado un leve descenso. En algunas áreas, como en Sants-Montjuïc, este descenso ha llegado hasta el 5%.

En junio de 2020, el distrito más caro para comprar vivienda en Barcelona seguía siendo Sarrià Sant Gervasi con un precio por metro cuadrado de 5.321 euros, y el más barato Nou Barris con un precio de 2.487 euros.

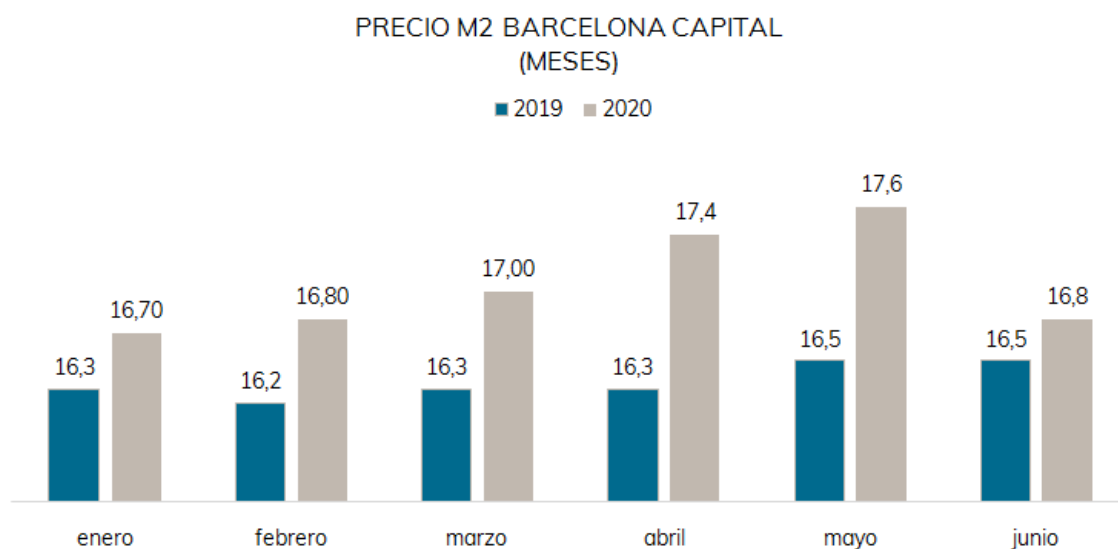
Este leve descenso de precios generalizado, va en la línea del que veníamos experimentando en meses anteriores. No se observan bajadas bruscas en el precio anunciado como consecuencia directa del Covid-19.

2. PRECIO DEL ALQUILER

Una vez analizados los precios de venta, pasaremos a examinar los precios de alquiler.

2.1 PRECIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER- EVOLUCIÓN

Tal y como muestra el gráfico elaborado a partir de los datos publicados por Idealista, el precio del metro cuadrado del alquiler en Barcelona se ha situado en 2020 bastante por encima al registrado en 2019.



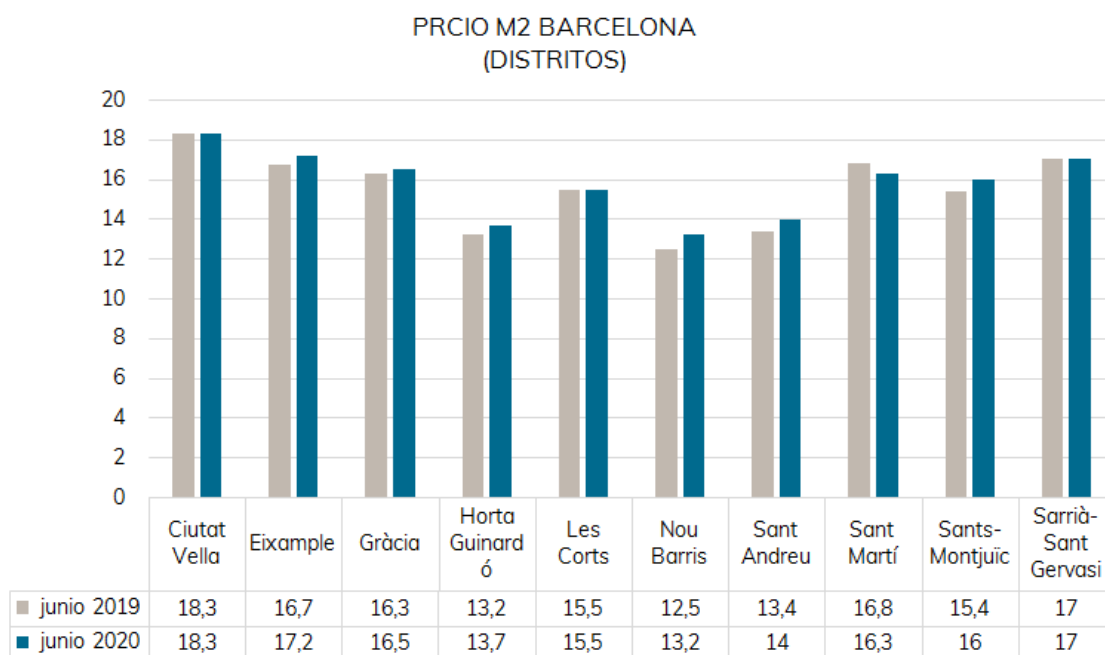
Datos Idealista

Cabe destacar, cómo el valor de los inmuebles en alquiler aumentó de manera considerable durante el Estado de Alarma. Por el contrario, con la llegada de junio y la entrada de la Nueva Normalidad, el valor de las propiedades en alquiler sufrió un descenso considerable.

De enero a mayo de 2020, el precio de los pisos en alquiler en Barcelona, aumentó un 5,38%.

2.2 PRECIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER - COMPARATIVA

Entremos en detalle en cada distrito para ver cómo ha evolucionado el precio del alquiler en cada uno de ellos.



Datos: Idealista

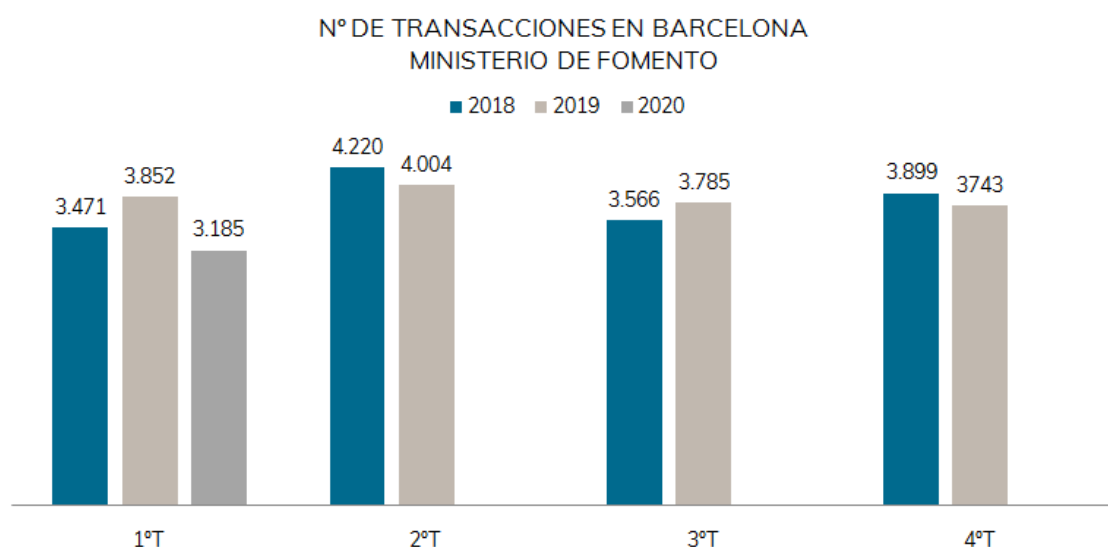
A excepción del barrio de Sant Martí donde el precio del metro cuadrado ha descendido prácticamente un 3% respecto a junio de 2019, en el resto de áreas hemos podido observar leves aumentos.

Cabe destacar, el distrito de Sant Andreu como la región donde más ha aumentado el precio del metro cuadrado. Si en junio de 2019 se situaba en los 13,14 euros, en junio de 2020 ha alcanzado los 14 euros, suponiendo un aumento del 4,47%.

Al igual que ocurre con la venta, el distrito más barato para alquilar un piso sería Nou Barris.

3. NÚMERO DE COMPRAVENTAS

Aunque todavía no se han hecho públicos los datos referidos al segundo trimestre de 2020 para comprobar el impacto del Estado de Alarma en el mercado inmobiliario, merece la pena incluir las estadísticas ofrecidas por el Ministerio de Fomento en relación al número de transacciones inmobiliarias registradas en la ciudad de Barcelona durante los primeros tres meses del año.



Datos Ministerio de Fomento

Como se puede observar, el número de transacciones inmobiliarias registradas en el primer trimestre de 2020 es bastante inferior al registrado en el mismo periodo de 2019.

Comprobamos de nuevo, como el enfriamiento del mercado inmobiliario en Barcelona ya se estaba produciendo antes incluso de la llegada del Estado de Alarma. Estaremos a la espera de los datos que comiencen a llegar durante los próximos meses.

4. PREVISIONES PARA EL MERCADO INMOBILIARIO

- Francesc Quintana, CEO Vivendex -

Hacer previsiones siempre es arriesgado. Y si estas son en tiempos de pandemia, creo que todavía más.

Me alegra volver a leer las [últimas previsiones que hice en marzo](#) y ver que, aunque en ese momento todavía estábamos todos confinados y la incertidumbre era máxima, la mayoría de pronósticos se han confirmado.

De cara al tercer trimestre que acabamos de empezar, seguimos todos pendientes de la evolución del virus y de las restricciones que se están imponiendo en Barcelona a causa de los brotes, además de la incertidumbre social provocada por la impredecible acción de la administración, en especial de la Generalitat de Catalunya.

Otro punto a destacar, y este es una muy buena noticia, es el acuerdo europeo para dotar de capital el fondo de recuperación, del que España será una de las grandes beneficiadas.

Bien, entrando ya más en detalle sobre qué va a suceder en el próximo trimestre en el mercado inmobiliario en Barcelona, yo lo resumiría diciendo que existirá una inestabilidad con tendencia a la baja y, una vez más, como sucede en todas las crisis, un aumento de las desigualdades.

Esto es lo que estamos detectando las últimas semanas: un mercado, el de la zona alta, muy dinámico, con demanda muy cualificada con un objetivo claro y ganas de comprar, y una oferta mucho más abierta a escuchar propuestas, lo que nos está facilitando los cierres de los inmuebles a la venta en un corto plazo de tiempo.

Sí que hay que dejar claro que ahora mismo los inmuebles que se venden son aquellos que tienen terraza, o como mínimo balcón, así como mucha luz y sol.

En zonas como el Eixample o Les Corts (incluyendo Pedralbes), también existe mucho dinamismo, pero no tanto como en la zona alta.

En barrios con rentas más bajas, el efecto de la pandemia se ha hecho notar más, y no percibimos el mismo dinamismo. Un factor que sumado a que las entidades de crédito se muestran más rígidas en sus criterios de valoración, hace que nos esté costando algo más de lo habitual cerrar las operaciones. Esto provocará una bajada de precios algo más acusada, en torno del 10%.

También me gustaría destacar un punto, que creo que está haciendo más daño incluso que la pandemia, y es la regulación totalmente en contra de la oferta de los distintos gobiernos catalanes, tanto la Generalitat como el ayuntamiento de Barcelona.

El polémico decreto del 30% se ha saldado con ninguna o casi ninguna licencia emitida por el consistorio barcelonés, que también insiste en el apoyo al movimiento okupa. Ahora, para rematar, se suma la limitación de los precios al alquiler que aprobará la Generalitat.

Todo ello no hace más que sumar inestabilidad y miedo a los inversores, en mayor parte pequeños ahorradores, que ni se atreverán a comprar, ni pondrán inmuebles en alquiler. Una pena, ya que los precios de alquiler tienden ligeramente a la baja.

Ahora el mercado inversor podría dinamizar las compraventas y aumentar el parque. De este modo, el aumento de oferta frente a una demanda más débil podría ayudar a un ajuste de los precios de los alquileres.

Veremos cómo avanza el virus y cómo las empresas regresan del verano, pero aunque hay mucho run run negativo y muchos sectores lo están pasando francamente mal, parece que los buenos activos conservarán su valor y seguirán siendo muy líquidos. En cambio, aquellos menos agraciados por características o zona, deberán ajustar más su precio para encontrar salida.



VIVENDEX

PEOPLE &
PROPERTIES

Barcelona
C. Folgueroles, 17-25
08022 Barcelona
+34 934 184 948

Barcelona
Trav. de Gràcia, 99
08006 Barcelona
+34 930 185 244

Vallvidrera
Ctra. Sarrià Vallvidrera, 263
08017 Barcelona
+34 934 069 603

Reus
C. Ample, 46 bis
43202 Reus
+34 977 313 178

www.vivendex.com