

3º TRIMESTRE DE 2018

METODOLOGÍA

Este informe inmobiliario, ha sido elaborado analizando fuentes de información externas a Vivendex.

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 durante el tercer trimestre, presenta grandes diferencias en función de la fuente analizada.

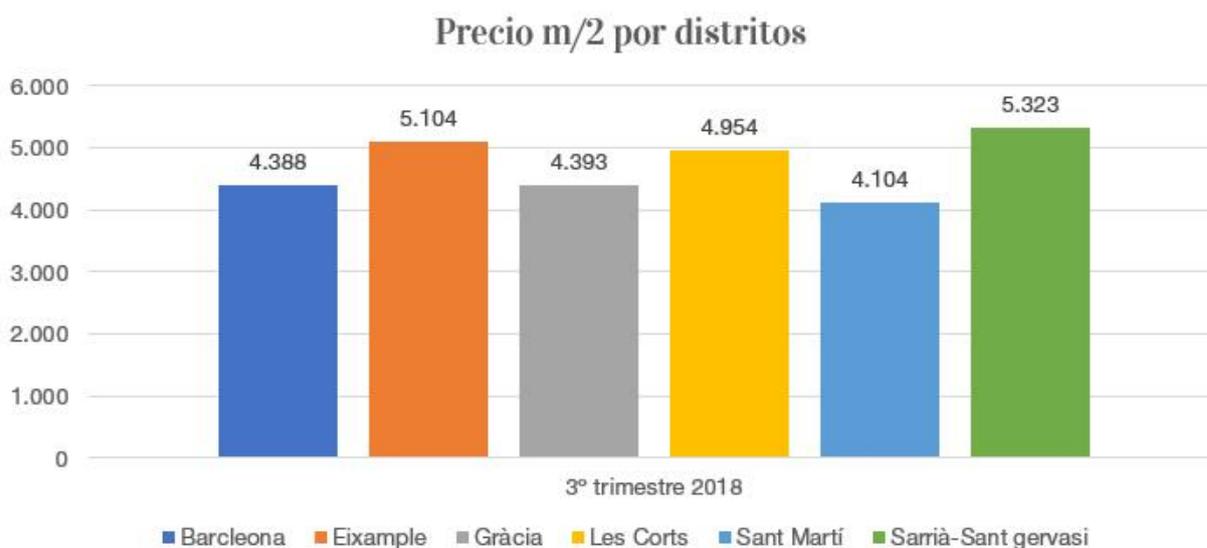
Según el portal inmobiliario **Idealista**, el precio del m² medio en Barcelona, se ha situado en este último periodo en los **4.388 euros**, una cifra muy similar a la registrada en el trimestre anterior.

Si nos centramos en los datos publicados por la tasadora **Tinsa**, encontramos un precio por m² medio en la ciudad de Barcelona de **3.383 euros**, un 3,1% por encima al precio registrado por esta misma fuente en el trimestre pasado.

Como ya es habitual, las cifras publicadas por el portal inmobiliario Idealista son bastante superiores a las registradas por Tinsa. 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.

1. 2 PRECIO DE LA VIVIENDA - DISTRITOS

A continuación, pasaremos a analizar cada uno de los **barrios más importantes de Barcelona** para descubrir como se ha comportado el mercado inmobiliario en cada región.

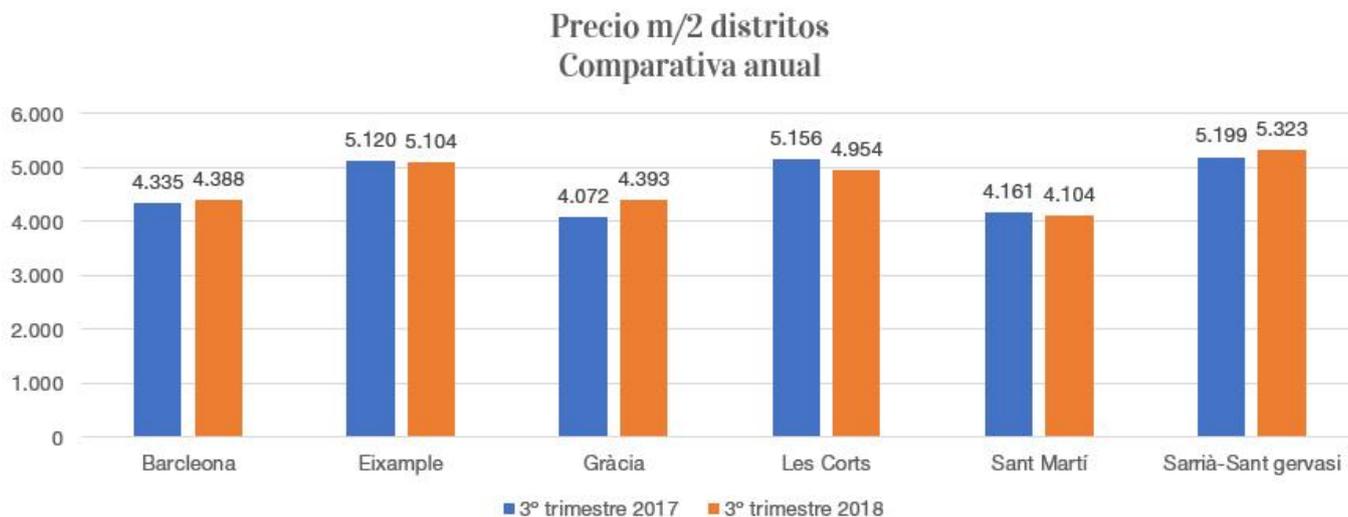


Datos: Idealista

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 asciende a los 5.323 euros.

En la otra cara de la moneda, **Sant Martí** se situaría como el barrio más barato para adquirir una vivienda. En este distrito, el precio por metro cuadrado quedó relegado a 4.104 euros en el tercer trimestre del año.

1.3 PRECIO DE LA VIVIENDA - COMPARATIVA ANUAL



Datos: Idealista

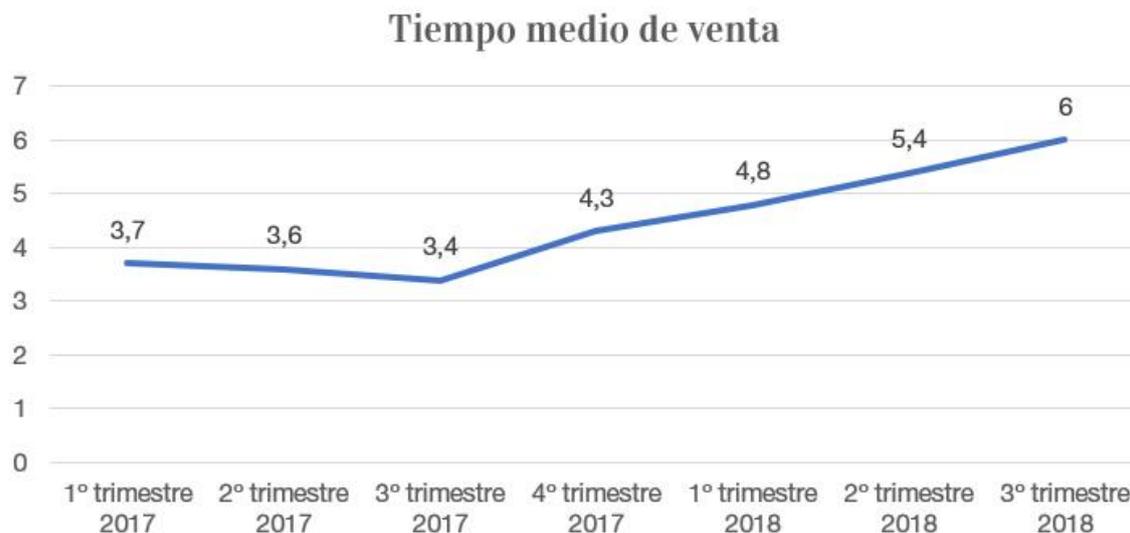
Comparando los datos de este trimestre con los registrados en el mismo periodo del año anterior, podemos observar diferentes variaciones de precio en función del barrio analizado.

Por un lado, podemos afirmar que el precio medio en el conjunto de la ciudad de Barcelona se eleva ligeramente, pasando de 4.335 €/m² en el tercer trimestre de 2.017 a 4.388 €/m² en el tercer trimestre de 2.018.

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 acortado de manera significativa sin que ello afecte a su rentabilidad.

3. PREVISIONES PARA EL MERCADO INMOBILIARIO – Francesc Quintana, CEO de Vivendex –

Parece que, en general, la economía **no nos va a dar mucha tranquilidad**. Los que esperaban que después de 10 años, el crash de Lehman Brothers estaría ya prácticamente olvidado, estaban muy equivocados.

El mercado actual viene marcado por las **pérdidas en Bolsa** que acumulan ya una bajada interanual de aproximadamente el 10% y la **incertidumbre política**, que ya no solo es cosa de la comunidad catalana, sino que también ha llegado al conjunto del país. A esto, hay que sumar que, en nuestra región, parece haberse iniciado ya la “campaña” no oficial por la alcaldía de Barcelona.

Aun con todo, **el precio de la vivienda sigue su curso ascendente**. Además, lo hace presionado desde la parte baja de precio, dónde el pequeño o mediano inversor busca rentabilidad, y sobre todo seguridad, para sus ahorros.

Los precios siguen subiendo y lo seguirán haciendo durante los próximos meses. Quizás ya no con tanta fuerza, pero sí con cierta timidez en una ciudad como Barcelona, donde el recorrido más importante ya está hecho.

A pesar de las subidas, actualmente tenemos mucha **más demanda que oferta**, sobre todo, en la franja de precio situada por debajo de los 300.000€. En ese intervalo, cada vez es más complicado encontrar viviendas que cubran las necesidades de la demanda.

¿Cómo afectará el famoso decreto del 30% de vivienda social del gobierno de Colau?

Ahora mismo, con tal boom de solicitudes de licencia, todo el mundo ve que es una combinación compleja, por no decir imposible. Calificaría a esta iniciativa, más como un **tic electoralista** que como una solución real a los graves problemas de vivienda que actualmente experimenta nuestra ciudad.

Entonces, ¿qué hacemos para solucionar el problema de la vivienda en Barcelona? Ahora mismo, puede que sea un buen momento para pensar en abrir nuestro radio de búsqueda y **adquirir vivienda para alquilar en poblaciones cercanas a la capital**, de la 1ª corona, donde los precios todavía no han crecido con tanta fuerza y es posible conseguir una muy buena relación entre inversión y rentabilidad.