

INFORME INMOBILIARIO DE BARCELONA

3^{er} 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.

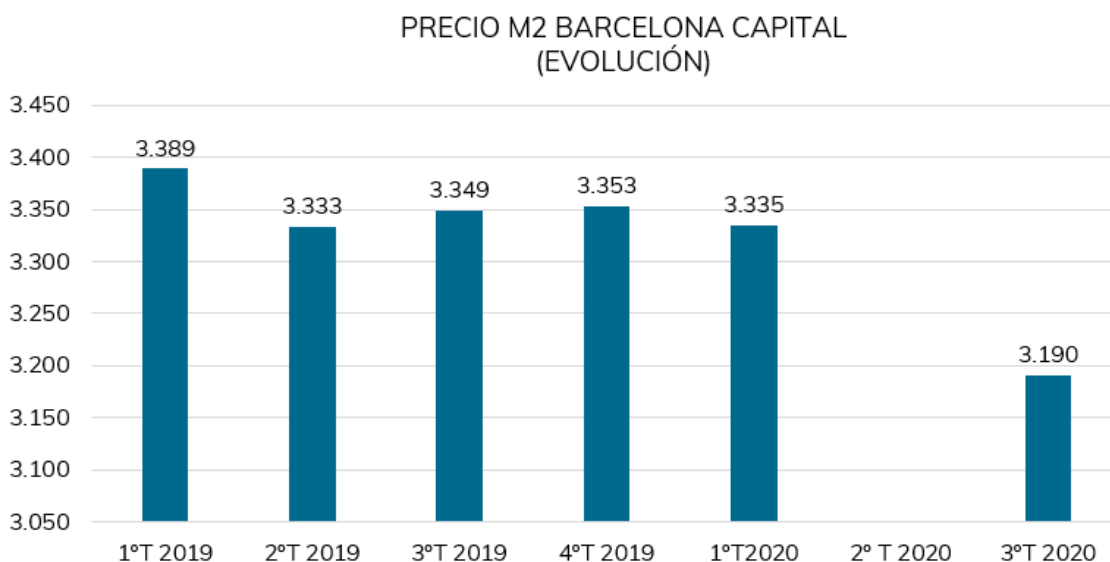
Para obtener una información más detallada sobre el mercado inmobiliario en Barcelona o profundizar en alguno de sus distritos, ponte en contacto con nuestro equipo de Vivendex llamando al 93 418 49 48 o escribiendo a vivendex@vivendex.com.

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.



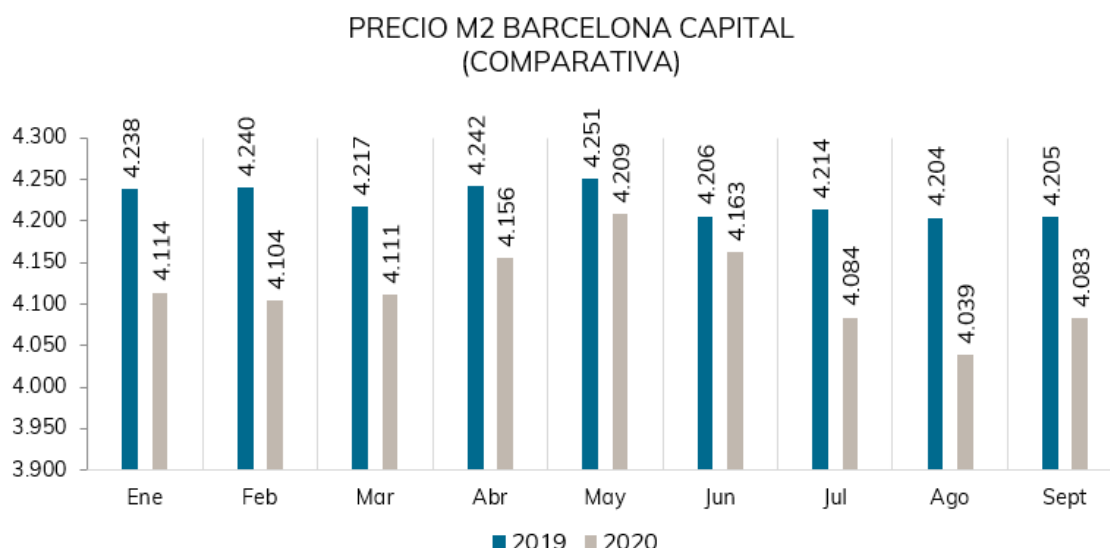
Datos Idealista

El bajo número de transacciones registradas durante el segundo trimestre hizo que Tinsa no contase con una muestra de datos lo suficientemente grande como para poder ofrecer información fiable.

Ya de lleno en el tercer trimestre, observamos **como la bajada en el precio del metro cuadrado es abrumadora**, pasando de un precio de 3.335 euros m2 en el primer trimestre, a tan solo 3.190 euros m2 en el tercero, lo que supone un descenso 4,35%

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

El precio de la vivienda se ha mantenido en todos los meses de 2020 por debajo lo alcanzado durante el año anterior. Esta disminución, se hace aún más perceptible en este último trimestre

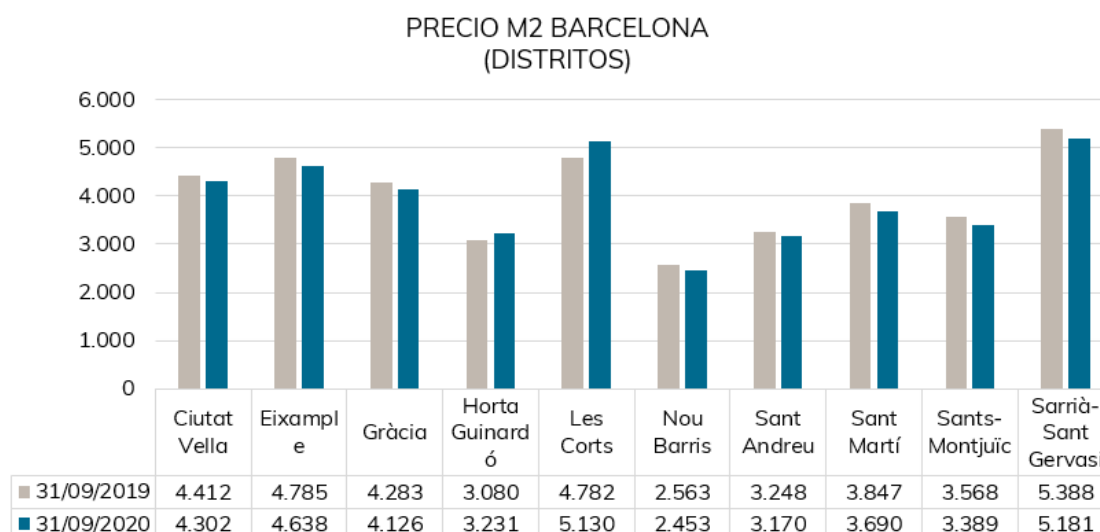
De esta manera, si en septiembre de 2019 la ciudad de Barcelona alcanzaba un precio del m2 de 4.205 euros, durante 2020 se ha mantenido en 4.083 euros.

Según Idealista, el precio de la vivienda en Barcelona ha experimentado una bajada interanual en el mes de septiembre del 2,90%.

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.

1.3 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 más baratos para comprar vivienda en la actualidad.



Datos: Idealista

Horta Guinardó y Les Corts siguen siendo los únicos distritos de Barcelona que han visto aumentar el precio de sus viviendas en venta con una subida del 4,90% y el 7,28% respectivamente.

En el resto de distritos, en cambio, **el precio de la vivienda ha bajado de manera sustancial**. En algunas áreas como en Sants-Montjuïc, este descenso se ha situado por encima del 5%.

En septiembre de 2020, el distrito más caro para comprar vivienda en Barcelona sigue siendo Sarrià Sant Gervasi con un precio por metro cuadrado de 5.181 euros, y el más barato Nou Barris con un precio de 2.453 euros.

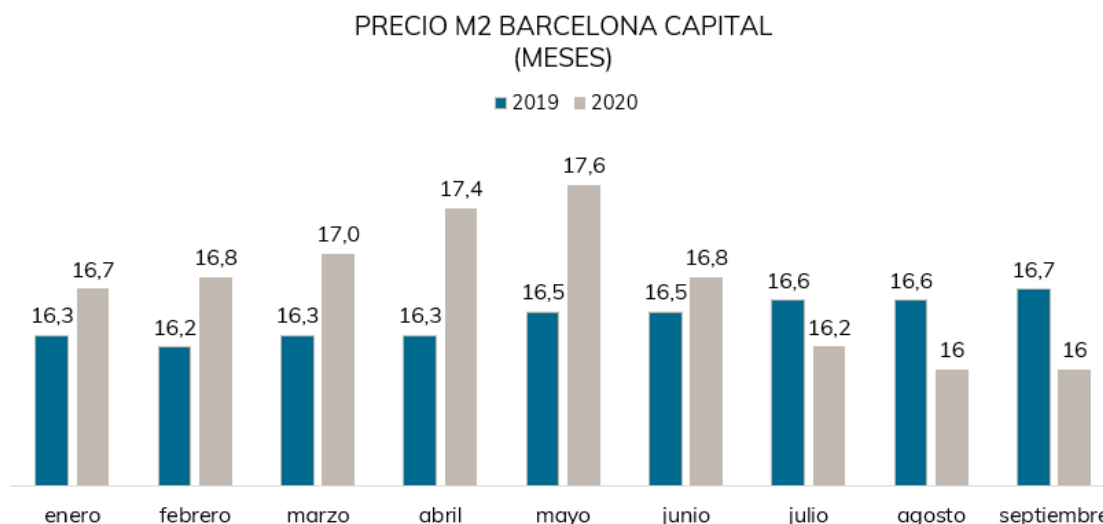
Aunque Sarrià Sant Gervasi sigue siendo una vez más el distrito más caro de Barcelona, en esta ocasión Les Corts le sigue muy de cerca.

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 mes de mayo ha supuesto un punto de inflexión en la evolución del precio del alquiler en la ciudad de Barcelona.



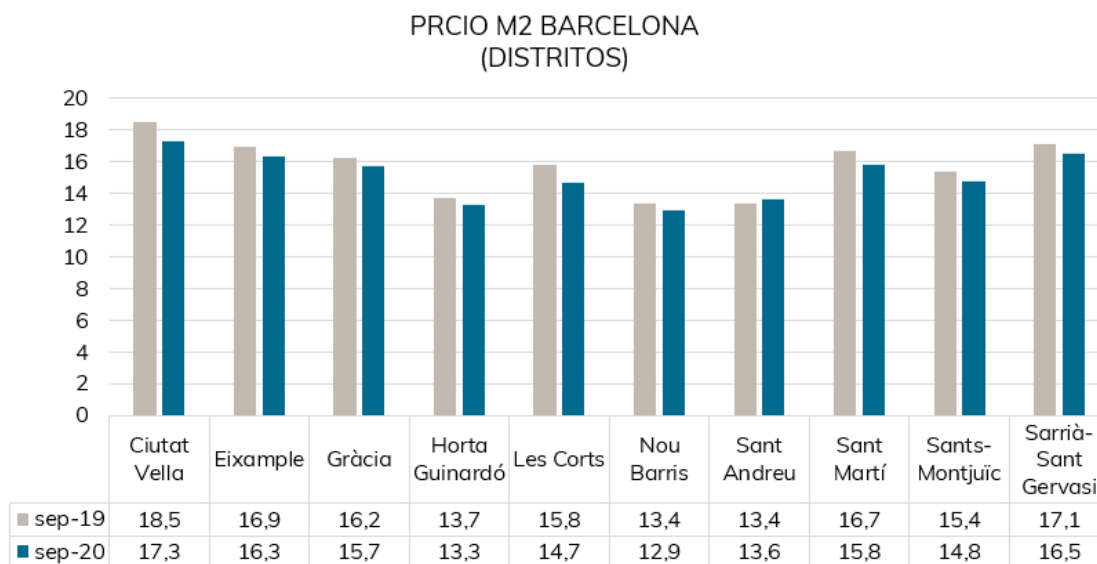
Datos Idealista

Si hasta ese momento el precio del m2 en alquiler se situaba en 2020 bastante por encima del registrado en 2019, a partir del mes de mayo podemos observar una evolución totalmente a la inversa.

De mayo a septiembre de 2020, el precio de los pisos en alquiler en Barcelona ha sufrido una disminución del 9,09%.

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

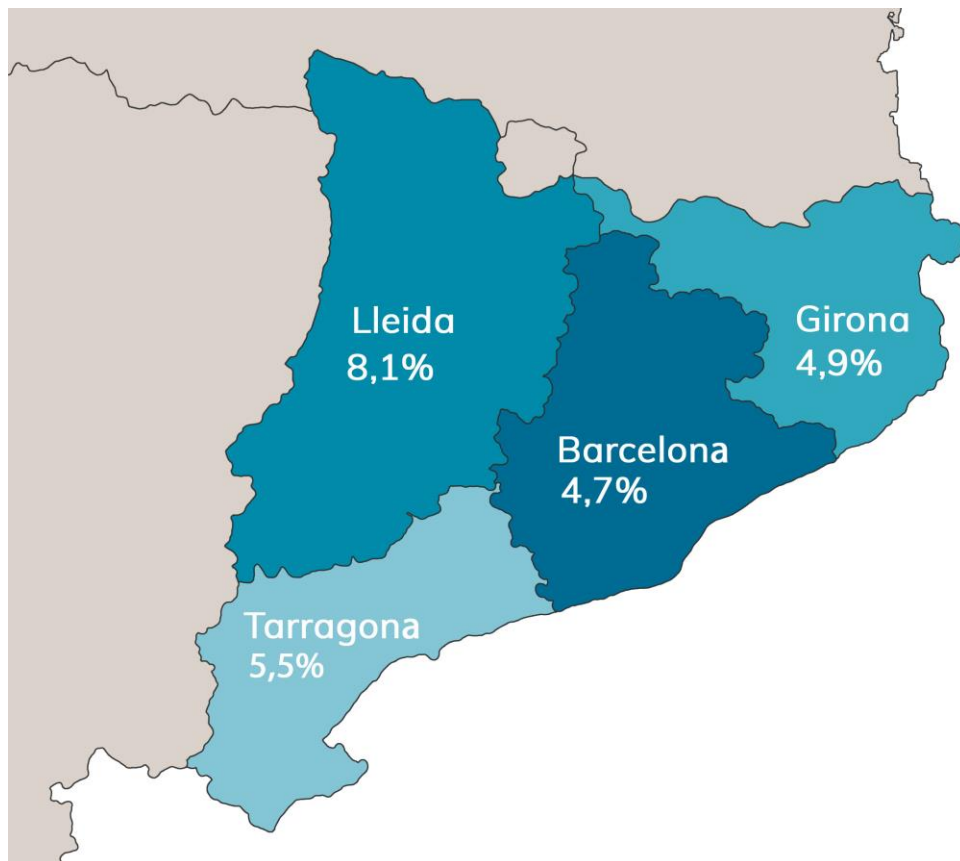
A excepción de Sant Andreu donde el precio del alquiler ha experimentado una subida interanual del 1,47%, en el resto de distritos de Barcelona **el precio de la vivienda en alquiler ha descendido**.

Cabe destacar, Ciutat Vella y Les Corts como los distritos donde más ha bajado el precio del alquiler, con una bajada del 6,93% y el 4,48% respectivamente. Aun así, estas regiones siguen siendo unas de las más caras para alquiler vivienda en la ciudad condal.

Entre el barrio más caro de Barcelona (Ciutat Vella) y el más barato (Nou Barris), podemos encontrar una diferencia de precio del 34,10%.

3. RENTABILIDAD DE LA VIVIENDA

Acudiendo a Idealista también podemos conocer a cuánto asciende la rentabilidad en vivienda obtenida en cada una de las capitales de provincia.



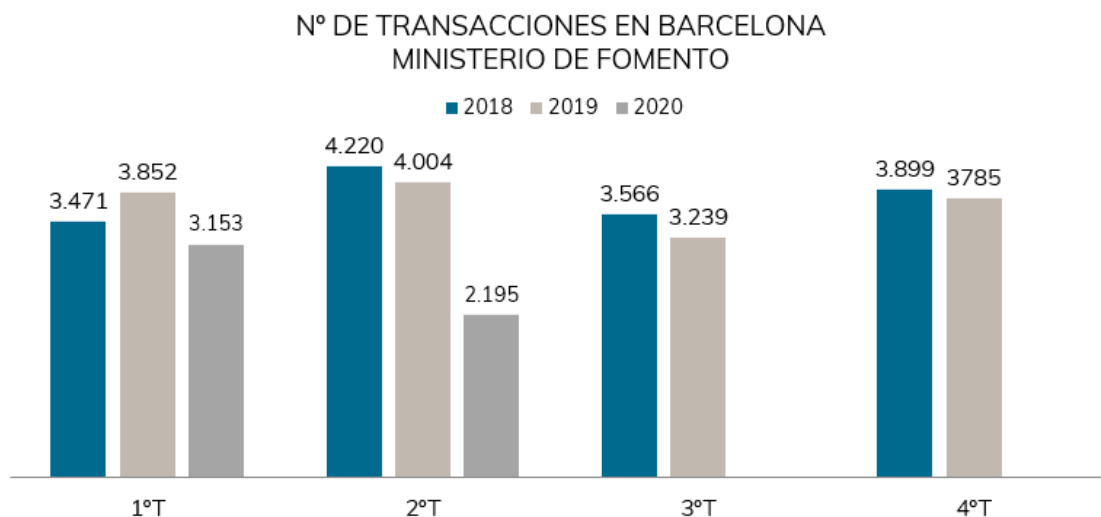
Datos: Idealista

Centrándonos en la comunidad catalana, podemos observar como la capital de provincia más rentable para invertir en vivienda sería Lleida, con una rentabilidad del 8,1%.

Barcelona, en cambio, sería la capital de provincia catalana menos rentable para invertir en vivienda, con una rentabilidad del 4,7%. Si acudimos a otras tipologías de propiedad podemos encontrar rentabilidades del 6,7% si invertimos en oficinas, del 6,3% si invertimos en garajes y de **hasta el 8,5% si invertimos en locales.**

4. NÚMERO DE COMPRAVENTAS

Aunque todavía no se han hecho públicos los datos referidos al tercer trimestre de 2020, 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 seis primeros meses del año.



Datos Ministerio de Fomento

Como era de esperar, el número de transacciones durante los meses de abril, mayo y junio de 2020 desciende de manera alarmante respecto al mismo periodo del año anterior. Estaríamos hablando de **un descenso del 45,17% en el número de transacciones registradas.**

El Estado de Alarma originado por la pandemia con el consecuente cierre temporal de establecimientos y cierto sentimiento de inseguridad instaurado entre la población, provocó que numerosos compradores y vendedores no pudiesen finalizar sus procesos de compraventa en marcha.

5. PREVISIONES PARA EL MERCADO INMOBILIARIO

- Francesc Quintana, CEO Vivendex -

Mi resumen de las previsiones para el tercer trimestre era “inestabilidad con tendencia a la baja”, algo que se ha confirmado con creces estos últimos meses. Sin duda, la inestabilidad provocada por la pandemia ha sido más evidente que la tendencia a la baja, ya que los precios han seguido en la línea de lo que ya veníamos viendo en trimestres anteriores, si bien ahora acentuados por la segunda ola de rebrotes.

De la inestabilidad a la incertidumbre

De cara a este cuarto trimestre en el que ya hemos entrado, todo apunta a que la inestabilidad se ha convertido en mucha incertidumbre. La situación pandémica parece muy descontrolada en la mayoría de comunidades autónomas y todas ellas están tomando medidas más o menos restrictivas para frenarla. Paralelamente, también se está frenando la actividad económica y, con ello, crece el desánimo general, algo que provoca que se pospongan la mayoría de decisiones.

La vivienda se ve muy afectada por este parón: hemos detectado una disminución considerable del número de interesados en comprar. Sin embargo, los que sí lo están, se encuentran motivados esperando encontrar buenas oportunidades y mucho más calificados.

Evolución del alquiler

En Catalunya, la ley que limita las rentas en vigor desde hace un mes, sumada a la parálisis turística y a los problemas económicos de gran parte de la población, está incrementando el número de inmuebles ofertados en alquiler, por lo que los precios van claramente en tendencia a la baja.

Por otro lado, también detectamos un gran número de propietarios que se están planteando dejar de arrendar su inmueble y sacarlo a la venta desmotivados por el aumento de incidencias (okupaciones) y la baja rentabilidad. A medio plazo, esto provocará un aumento de oferta y confirmará la tendencia a la baja de los precios de venta.

Necesidades de la demanda

Tristemente, el grueso de población más necesitada de vivienda económica no se podrá aprovechar de ello ya que, las entidades financieras, también están endureciendo las condiciones para acceder a un préstamo hipotecario, quedando estos sin la posibilidad de comprar.

Muchos compradores están esperando el momento para realizar las compras a un mejor precio. Esto lo vemos tanto en el mercado atomizado (particulares) como en mercados de inversión donde sin duda en breve veremos transacciones de volumen, tanto en edificios como en hoteles.

Un final de año incierto

Sin lugar a dudas, veremos un cuarto trimestre con cifras de transacción muy bajas en residencial, con muchos cierres de comercios y un mercado de retail muy pero que muy tocado por la pandemia.

El cambio de tendencia y la estabilización dependerán de la evolución de la crisis sanitaria y, sobre todo, de las medidas que se tomen para pararla. Si estas se mantienen en los niveles actuales, con movilidad y comercios con limitaciones pero no cerrados, probablemente el cuarto trimestre tendrá una caída de transacciones y precios frente al tercero, aunque no muy aguda. Si las restricciones se incrementan, la caída puede ser muy vertiginosa.



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