

## 2º TRIMESTRE DE 2018

### METODOLOGÍA

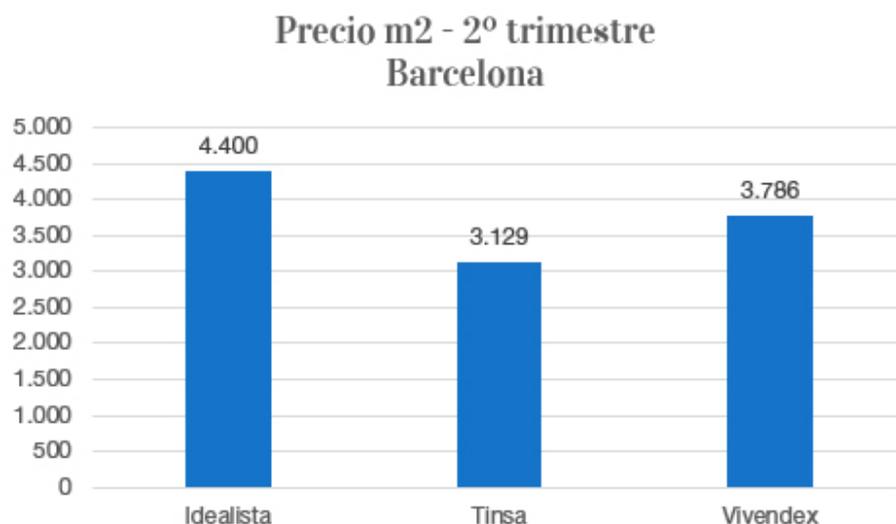
Este informe inmobiliario, ha sido elaborado analizando tanto fuentes de información externas que iremos citando a lo largo del documento, como datos propios obtenidos de las propias ventas de Vivendex.

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](mailto:vivendex@vivendex.com).

## 1. BARCELONA

### 1.1 PRECIO DE LA VIVIENDA EN BARCELONA

Para comprender la evolución del precio por metro cuadrado en la ciudad de Barcelona, hemos analizado tres fuentes de información de distinta naturaleza: Idealista, Tinsa y datos propios de venta de Vivendex.



Como podemos apreciar, el precio del m2 medio durante el segundo trimestre presenta grandes diferencias en función de la fuente analizada.

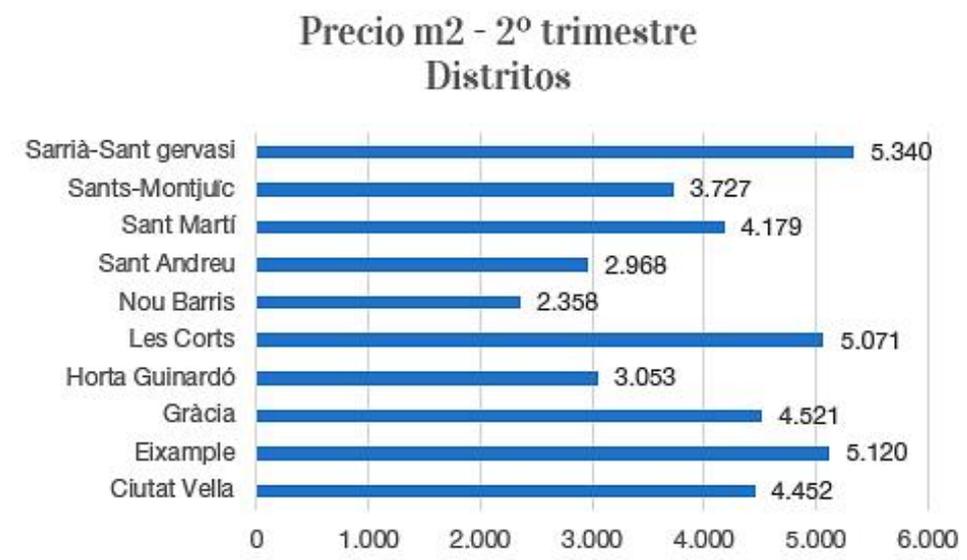
Según el portal inmobiliario **Idealista**, el precio del m2 medio en Barcelona se sitúa en los 4.400 euros. No es de extrañar que esta fuente sea la que ofrezca un precio por m2 mayor. Los portales inmobiliarios, únicamente trabajan con precios de venta ofertados en internet, no tienen en cuenta los datos finales de venta.

Por el contrario, **Tinsa** ofrece información acerca de tasaciones realizadas en viviendas de Barcelona, ciudad donde las tasaciones suelen situarse por debajo del precio de mercado. Este es el motivo por el cual la cifra alcanzada por la tasadora, sea la más reducida de la tabla.

Según los datos extraídos de ventas reales gestionadas por **Vivendex** a lo largo del segundo trimestre de 2018, el precio por metro cuadrado en esta ciudad actualmente se sitúa en los 3.786 euros.

## 1. 2 PRECIO DE LA VIVIENDA POR 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 zona.



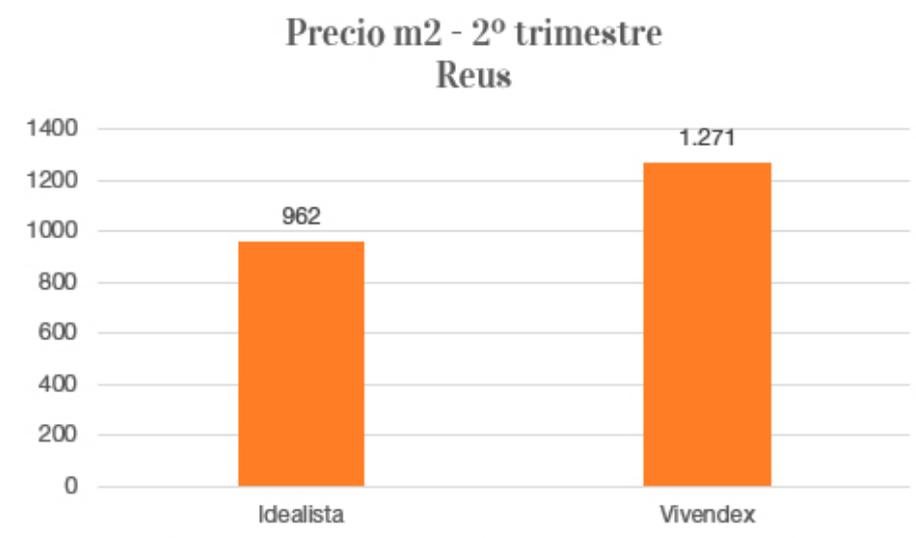
Según los datos extraídos del portal inmobiliario Idealista, el barrio de Barcelona donde más caro resulta adquirir una vivienda se trata de **Sarrià-Sant Gervasi**, con un precio por metro cuadrado de 5.340 euros.

En la otra cara de la moneda, **Nou Barris** se situaría como el barrio más barato para adquirir una vivienda. En este distrito, el precio por metro cuadrado se situó en 2.358 euros en el segundo trimestre del año.

## 2. REUS

### 2.1 PRECIO DE LA VIVIENDA EN REUS

A la hora de comprender el precio de la vivienda en Reus, pasemos a analizar los datos ofrecidos tanto por el portal inmobiliario Idealista como como los datos de ventas de nuestra propia inmobiliaria.



Al comparar los datos extraídos desde ambas fuentes, observamos que el precio por metro cuadrado de las viviendas gestionadas por Vivendex, es bastante **más elevado** al registrado por el portal de Internet.

Hay que tener en cuenta, que buena parte de las viviendas vendidas por nuestra inmobiliaria en Reus a lo largo del segundo trimestre, se corresponde con **viviendas de obra nueva o en zonas residenciales de alto standing**, razón por la cual el precio por metro cuadrado es algo más elevado.

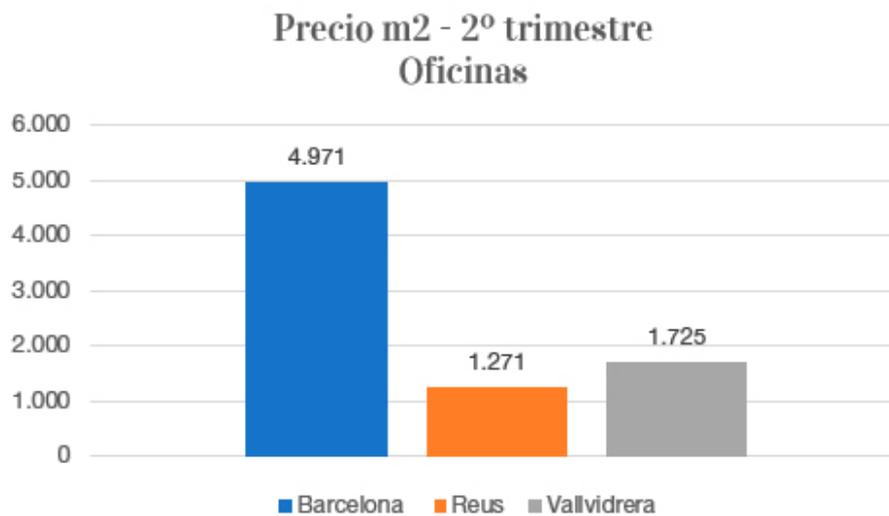
### 3. OFICINAS VIVENDEX

Actualmente, Vivendex posee diferentes oficinas inmobiliarias ubicadas en diferentes puntos:

- 2 oficinas en Barcelona
- 1 oficina en Vallvidrera
- 1 oficina en Reus

A continuación, analizaremos los datos de ventas de cada una de nuestras oficinas.

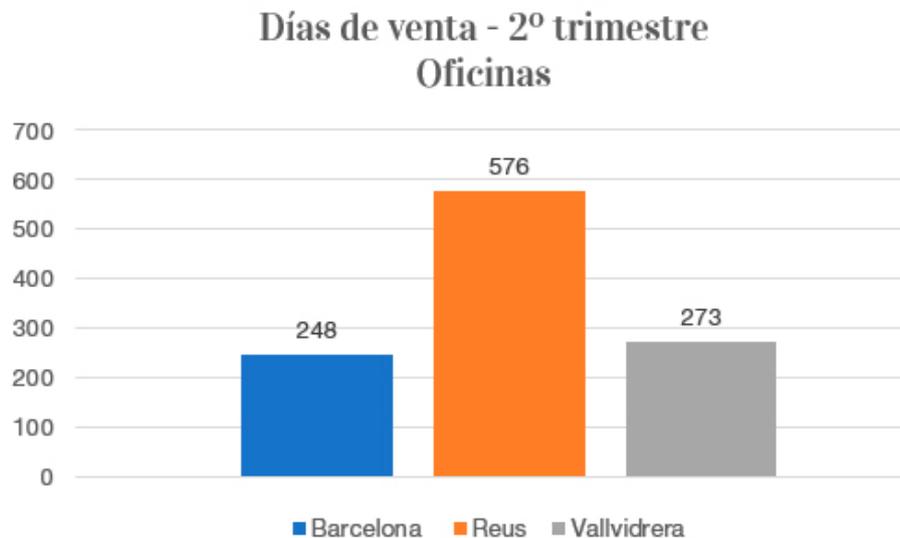
#### 3.1 PRECIOS POR METRO CUADRADO



Como podemos observar, el precio por metro cuadrado en nuestras oficinas de Barcelona, **casi triplica al** registrado en el resto de oficinas.

De esta manera, mientras que en Barcelona el precio por m2 está en los 4.971 euros, en Vallvidrera se reduce hasta los 1.725 euros, llegando hasta los 1.271 euros en el municipio de Reus.

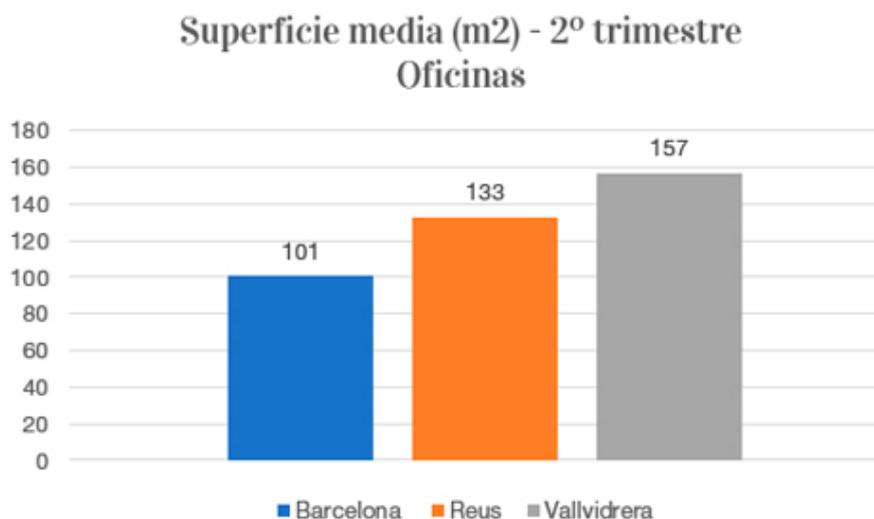
### 3.2. TIEMPO MEDIO DE VENTA



En la gráfica podemos observar los días que tarda de media un propietario en vender su piso en cada una de nuestras oficinas. Tal y como podemos apreciar, **los pisos de Barcelona se venden más rápido** que en el resto de ubicaciones.

Hay que tener en cuenta, que la gráfica muestra datos medios, pudiendo haber grandes **diferencias entre los máximos y mínimos** registrados en cada zona. Si excluyéramos ciertas ventas complicadas, los datos podrían cambiar considerablemente.

### 3.2 SUPERFICIE MEDIA



También podemos encontrar grandes diferencias entre la superficie media que tienen las viviendas gestionadas en cada una de nuestras oficinas.

Mientras que las **viviendas más grandes** podemos encontrarlas en Vallvidrera con una superficie media de 157m<sup>2</sup>, en Reus la superficie media de las viviendas gestionadas se queda en los 133 m<sup>2</sup> y en Barcelona en los 101m<sup>2</sup>.

La razón de tales diferencias, viene derivada del **tipo de viviendas que gestionamos** en cada una de las ubicaciones. Por ejemplo, en Barcelona varias de nuestras ventas fueron de obra nueva y en este sector en la capital priman los solares pequeños que obligan a construir pisos más justos en m<sup>2</sup>, mientras que, en Reus, solemos comercializar casas a las afueras, en urbanizaciones, donde las superficies son más amplias en comparación con la capital.

## PREVISIONES PARA EL MERCADO INMOBILIARIO

### – Francesc Quintana, CEO de Vivendex –

A continuación, mostraremos las previsiones para el mercado inmobiliario en Reus y Barcelona de la mano de Francesc Quintana, CEO de Vivendex:

“Parece que este año no nos va a dejar respirar tranquilos. Cuando parecía que el conflicto catalán estaba más calmado y que ya teníamos gobierno en Catalunya, ha llegado el **cambio de Gobierno** en el Estado, pasando del Partido Popular al Partido Socialista.

Mientras tanto, en Barcelona, ya trabajando de cara a las próximas elecciones municipales, el actual partido en el Ayuntamiento, liderado por Ada Colau, publica en primera instancia que va a declarar una **moratoria de licencias de obra nueva** y al cabo de pocos días lo suaviza diciendo que, a grandes rasgos, todos los edificios de más de 600m<sup>2</sup> de superficie de techo deberán destinar un 30% de la misma a vivienda social.

Si el entorno político no ayuda a la estabilidad y la tranquilidad, el entorno económico sí que apoya. La **economía sigue creciendo** a un ritmo no muy alto, pero que hace que se genere empleo, se presionen los sueldos ligeramente al alza y en general parezca que el entorno es interesante para la inversión inmobiliaria.

La reciente noticia de que un conocido banco comercial ofrecía **una hipoteca a tipo fijo por debajo del 2%**, hace pensar que no se prevén a corto plazo subidas de tipo muy importantes y que habrá estabilidad en la zona baja de los tipos para un plazo medio o largo.

¿Qué ha provocado todo esto? La **escalada de precios del alquiler** que hemos vivido, sobre todo los dos últimos años, hace que cada vez sea menos interesante esta opción, viendo ahora más stocks que nunca y una clara disminución en el interés de según que viviendas.

Esta demanda de vivienda que no encuentra satisfacción en el alquiler, gira ahora hacia la compra motivada por las buenas expectativas económicas y las interesantes ofertas financieras.

En Barcelona, ha disminuido claramente el interés por **invertir en inmuebles** por parte del público extranjero. Esa demanda, sin embargo, la han suplido claramente el público local atraído por la expectativa de subidas de precio a medio plazo y rentabilidades interesantes comparadas con otros activos.

### Conclusión

Así pues, parece que nos espera una segunda mitad de año de plena actividad inmobiliaria, con **precios que seguirán al alza** (aunque no parece que de forma escandalosa) y demanda también al alza. Veremos cómo balancea la demanda entre el público local y el foráneo. Yo me decanto por un crecimiento de los segundos y, sin duda, por un mercado al alza en precio, número de hipotecas firmadas y transacciones”.