

INFORME IMMOBILIARI DE SITGES

3r TRIMESTRE DE 2020

VIVENDEX

PEOPLE &
PROPERTIES

METODOLOGIA

Aquest informe immobiliari ha estat elaborat analitzant fonts d'informació externes a Vivendex. Per a fer-ho s'ha procedit a realitzar una lectura de les dades i posteriorment previsions per part d'experts immobiliaris de la nostra agència.

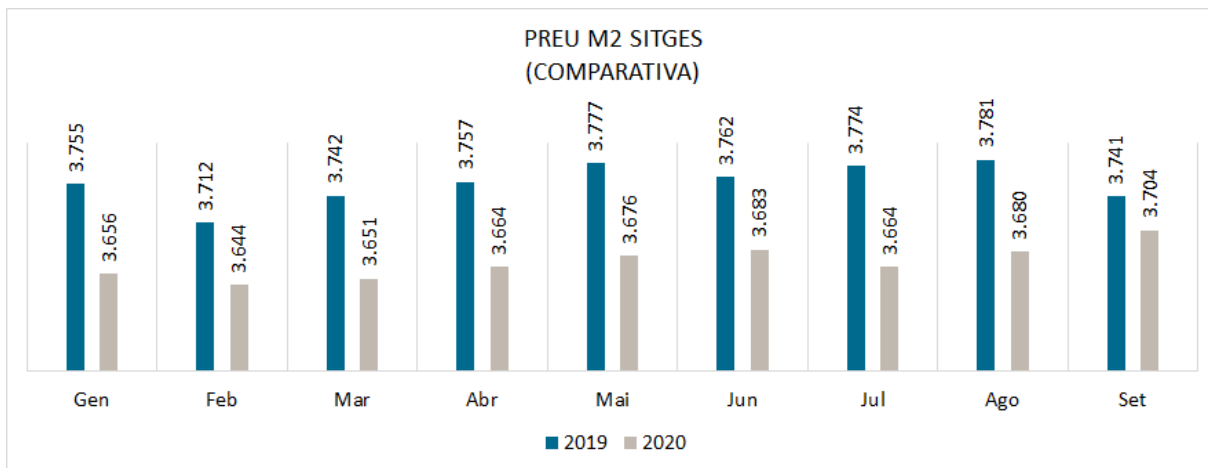
Per obtenir una informació més detallada sobre el mercat immobiliari a Sitges o aprofundir en algun dels seus districtes, posa't en contacte amb l'equip de Vivendex trucant al 935 16 88 16 o escrivint a sitges@vivendex.com.

Si necessites comprar o vendre, també t'ajudem fent un estudi de preu adaptat a les teves necessitats i a les característiques de l'immoble objecte de la transacció.

1. PREU DE L'HABITATGE EN VENDA

Per comprendre l'evolució del preu per metre quadrat al municipi de Sitges hem analitzat la informació publicada pel portal immobiliari Idealista.

1.1 PREU DE L'HABITATGE EN VENDA - COMPARATIVA



Dades: Idealista

Tal com podem apreciar a la gràfica, el preu de l'habitatge a Sitges s'ha situat durant tot 2020 **per sota del preu registrat el 2019**.

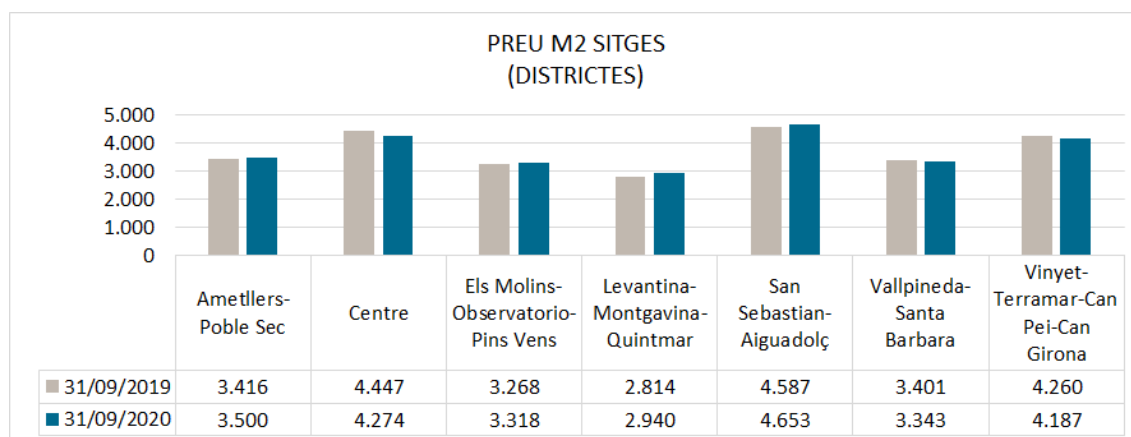
Aquesta circumstància ens convida a pensar que la baixada de preus experimentada a Sitges no té res a veure amb la inusual situació desencadenada per la pandèmia, sinó que més aviat es deu a la tendència de regulació de preus instaurada al municipi.

Cal destacar que en l'últim mes analitzat (setembre) el preu en els dos períodes és molt similar. En canvi, en altres mesos com juliol, la diferència de valors es fa més notòria, ascendint fins al 3%.

Cal tenir en compte que, les dades registrades per Idealista, fan referència a **preus de venda mitjans anunciats** al seu portal immobiliari, unes xifres susceptibles a futures negociacions de preu entre comprador i venedor que facin modificar el preu de venda final resultant.

1.2 PREU DE L'HABITATGE EN VENDA – DISTRICTES

Analitzem ara com s'ha comportat el mercat de l'habitatge a les diferents zones de Sitges per descobrir quins són els barris més cars i més barats per comprar pis.



Dades: Idealista

Analitzant amb deteniment cadascuna de les zones, podem apreciar com el preu de l'habitatge ha tingut un comportament diferent a cada regió.

D'una banda, tenim àrees on el preu dels immobles ha experimentat un tímid **ascens**. Aquest és el cas d'Els Molins-Observatori-Pins Vens (1,51%) i San Sebastian-Aiguadolç (1,42%). A Llevantina-Montgavina-Quintmar, en canvi, el preu de l'habitatge durant el mes de setembre ha experimentat una pujada interanual una mica més acusada, concretament del 4,29%.

A l'altre extrem hi tenim aquelles regions on el valor dels immobles ha **baixat**. Ens estem referint a Vallpineda-Santa Barbara (1,73%), Vinyet-Terramar-Can Pei-Can Girona (1,74%) i el Centre (4,05%).

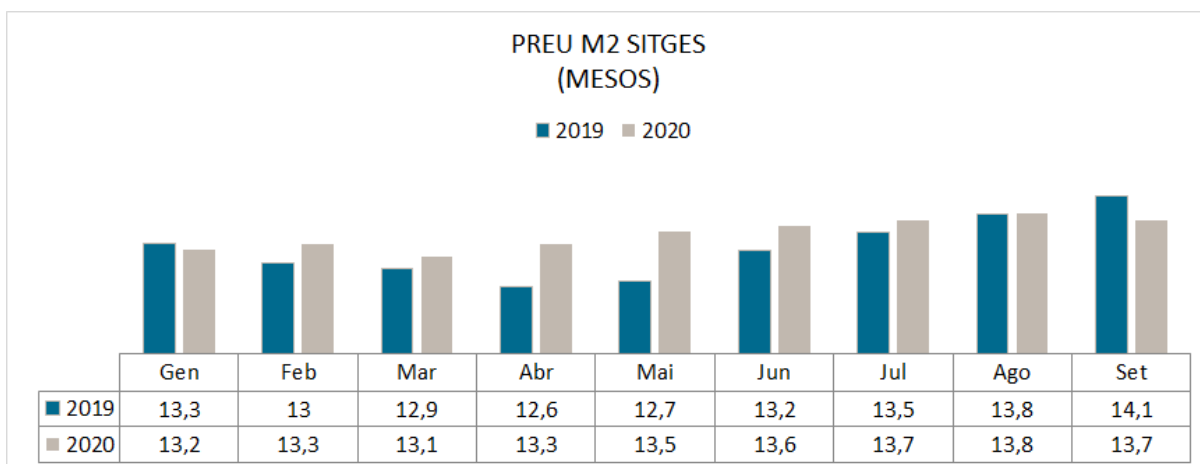
Al setembre de 2020, la zona més cara de Sitges per comprar habitatge ha estat San Sebastian-Aiguadolç amb un preu de 4.653 euros el metre quadrat.

2. PREU DEL LLOGUER

Un cop analitzats els preus de venda, passem a examinar els preus dels lloguers.

2.1 PREU DE L'HABITATGE DE LLOGUER- EVOLUCIÓ

Tal com mostra el gràfic elaborat a partir de dades publicades per Idealista, el preu del metre quadrat de lloguer a Sitges s'ha situat al llarg de tot 2020 una mica per sobre al registrat durant 2019 a excepció de l'últim mes analitzat.



Dades Idealista

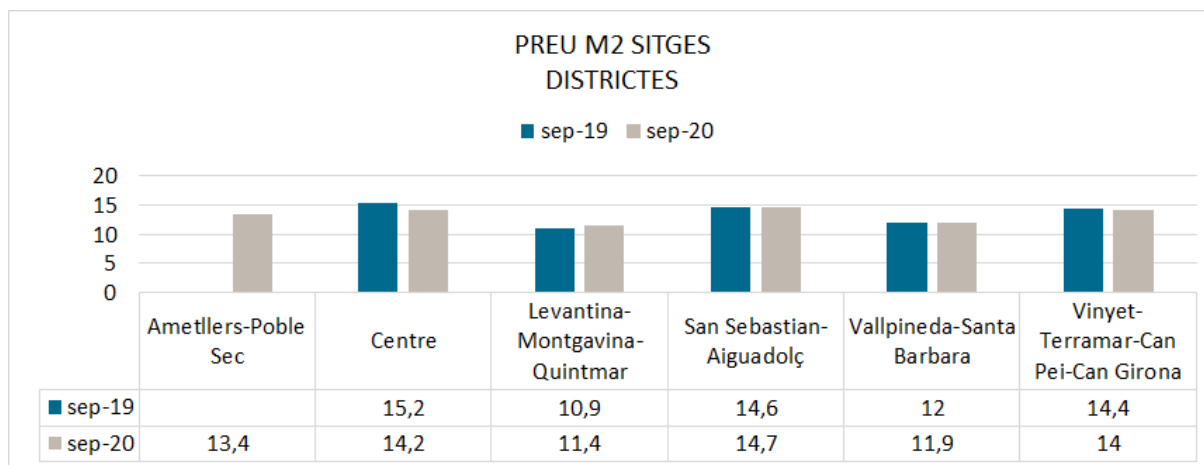
Encara que en alguns mesos aquesta diferència de preus és pràcticament inapreciable (a l'agost els valors es mantenen i al gener amb prou feines hi ha una diferència del 0,75%), en d'altres mesos la diferència de preus entre 2019 i 2020 és més acusada. Aquest és el cas d'abril i maig, on el preu dels lloguers al 2020 s'ha situat més d'un 5% per sobre al registrat el 2019.

Cal destacar que a partir de maig de 2020 i, coincidint amb el desconfinament, els preus dels lloguers a Sitges s'elevan lleugera i progressivament.

Mentre que al setembre de 2020 el preu dels lloguer a Sitges se situa prop dels 13,7 euros m2, en el mateix període de l'any anterior arribava fins als 14,1 euros m2

2.1 PREU DE L'HABITATGE DE LLOGUER- EVOLUCIÓ

Igual que passa amb la venda, val la pena analitzar cada regió per separat per veure com s'ha comportat el mercat dels lloguers a Sitges a cadascun dels seus barris.



Dades Idealista

D'una banda, veiem regions on el preu del lloguer s'ha mantingut pràcticament inalterable. Aquest seria el cas de Vallpineda-Santa Barbara i San Sebastian-Aiguadolç. En d'altres àrees com ara Vinyet-Terramar-Can Pei-Can Girona o el Centre, el descens del preu dels lloguers ha estat més acusat, concretament d'un 2,85% i un 7,04% respectivament.

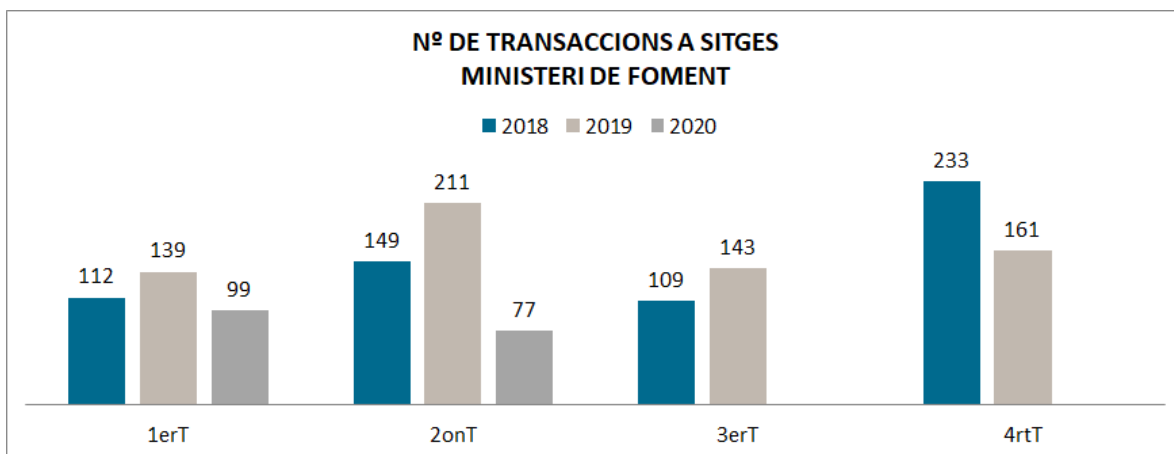
Cal destacar com Llevantina-Montgavina-Quintmar ha estat l'única zona de les analitzades on el preu dels lloguers l'any 2020 ha pujat respecte de l'any anterior, concretament un 4,38%.

Sobre Ametllers-Poble Sec no hi ha dades del 2019, de manera que no podem fer la comparació pertinent.

Al setembre de 2020 la regió més cara de Sitges per llogar pis ha estat San Sebastian-Aiguadolç amb un preu de 14,7 euros el metre quadrat i la més barata Llevantina-Montgavina-Quintmar amb un preu de 11,4 euros.

3. NOMBRE DE COMPRAVENDES

Tot i que encara no s'han fet públiques les dades referides al tercer trimestre de 2020, val la pena incloure les estadístiques ofertes pel Ministeri de Foment en relació al nombre de transaccions immobiliàries registrades a Sitges durant els primers sis mesos de l'any.



Dades del Ministeri de Foment

Com era d'esperar, el descens en el nombre de compravendes registrat durant el segon trimestre és aclaparador. Si durant el segon trimestre de 2019 van arribar a comptabilitzar-se 211 transaccions, en el mateix període d'aquest any tan sols se n'han registrat 77, experimentant així un **descens interanual del 65,50%**.

Encara que és cert que ja podíem apreciar cert descens en el nombre de transaccions des del primer trimestre, abans de l'impacte del Covid-19, no hi ha dubte que la seva magnitud en el segon trimestre ha estat molt més gran.

4. PREVISIONS PER AL MERCAT IMMOBILIARI

- Ricard Gallardo, director de l'oficina de Sitges de Vivendex –

En línies generals, observem una molt lleugera baixada en el preu del m² en tots els districtes analitzats, tant de compra com de lloguer. No obstant, no podríem relacionar aquest descens directament amb la pandèmia del COVID 19 ni amb el confinament ja que aquesta tendència ja la veníem observant des de 2019. La variació de preus sense grans canvis ens ofereix, en definitiva, un mercat estable.

No es detecta eufòria en les demandes de compra ni tampoc en les ofertes de venda. L'estoc de propietats a la venda és molt similar al de 2019, encara que sí que hem observat una baixada considerable en el nombre d'operacions tancades ja des de principis d'any.

Perfil del comprador habitual

El perfil de comprador ha variat ja que un percentatge important eren estrangers i, des que va començar l'actual situació, s'ha desviat gran part d'aquest percentatge al comprador nacional, principalment de grans concentracions urbanes com Barcelona i el seu entorn més proper.

S'aprecia una demanda creixent de persones a la recerca de pisos o cases amb terrasses més grans o espais oberts. Tot això, ajudat per la instauració del teletreball i la por a un nou confinament que pogués donar-se de diferents formes i intensitats.

També observem un augment en les cerques a la zona del centre de Sitges.

Previsió de preus

Davant d'un segon brot de la pandèmia afrontarem un mercat amb menor nombre d'operacions de compravenda.

Aquesta situació no influirà però en l'evolució dels preus d'una manera molt notable ja que, tots els ajustos que es puguin donar seran força lleugers. Tampoc variarà la quantitat mitjana de propietats a la venda, cosa que ajudarà a consolidar l'estabilització dels preus dels immobles al municipi.



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