

INFORME IMMOBILIARI DE BARCELONA

3ER TRIMESTRE DE 2019



METODOLOGIA

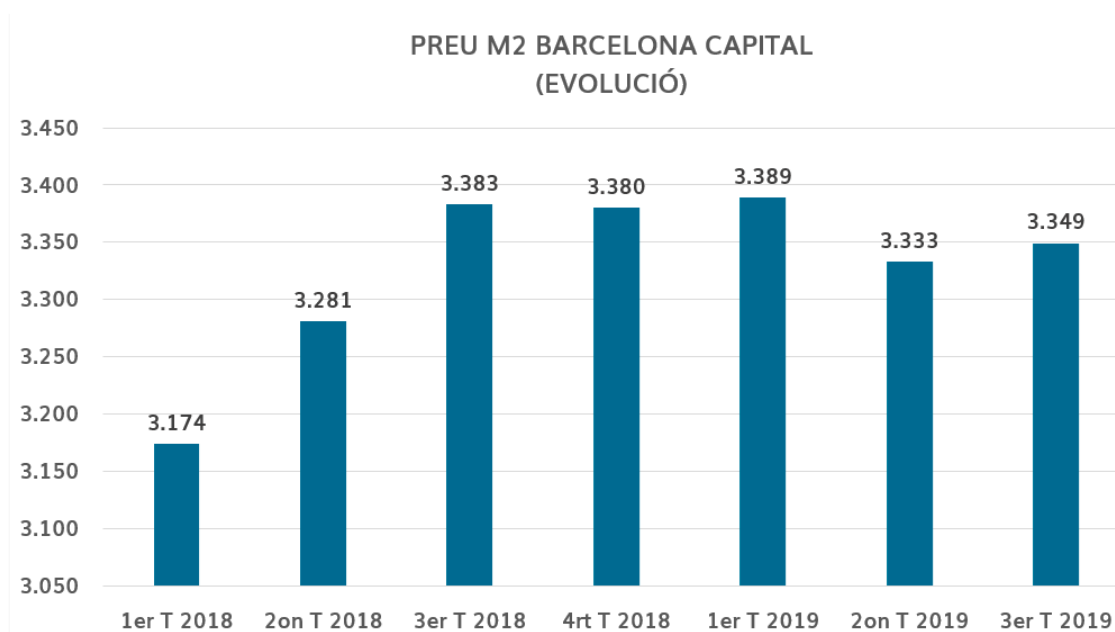
Aquest informe immobiliari, ha estat elaborat analitzant fonts d'informació externes a Vivendex. Per fer-lo, s'ha realitzat una lectura de les dades i posteriorment una previsió per part d'experts immobiliaris de la nostra agència.

Per obtenir informació més detallada sobre el mercat immobiliari de Barcelona o aprofundir en algun dels seus districtes, posa't en contacte amb l'equip de Vivendex trucant al 93 418 49 48 o escrivint a vivendex@vivendex.com.

1. PREU DE L'HABITATGE EN VENDA

Per comprendre l'evolució del preu per metre quadrat a la ciutat de Barcelona, hem analitzat dues fonts d'informació de diferent naturalesa: Tinsa i Idealista.

1.1 PREU DE L'HABITATGE EN VENDA – EVOLUCIÓ



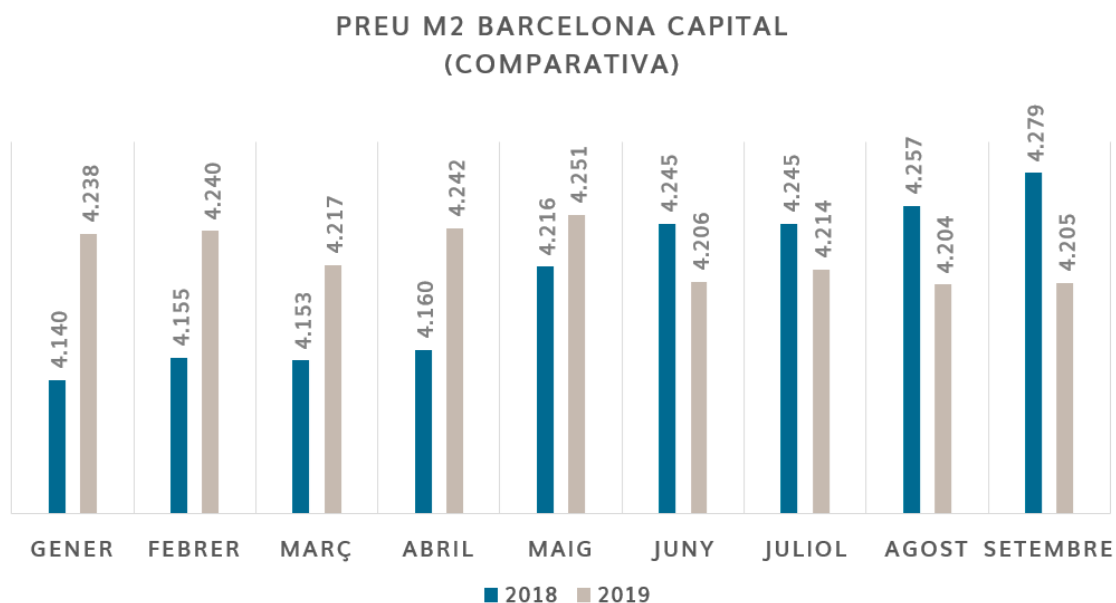
Dades: Tinsa

Sembla que el preu de l'habitatge a Barcelona es recupera lleugerament segons les dades extretes de la taxadora Tinsa. Així, el preu del metre quadrat a la capital catalana actualment se situa prop dels **3.349 euros**.

Malgrat aquest lleu augment respecte el trimestre anterior, el preu de l'habitatge es posiciona un 1% per sota del preu registrat el mateix període de 2018.

1.2 PREU DE L'HABITATGE EN VENDA - COMPARATIVA

A continuació, ens basarem en Idealista per analitzar amb més deteniment com ha evolucionat el preu de l'habitatge a Barcelona mes a mes i fer una comparativa amb el mateix període de l'any anterior.



Dades: Idealista

Centrant-nos en les dades ofertes pel portal Idealista, observem com, al llarg de tot 2019, el preu per metre quadrat a la ciutat de Barcelona s'ha mantingut **pràcticament inalterable**. D'aquesta manera, el setembre s'acaba amb un preu de 4.205 euros per metre quadrat.

Cal destacar el fet que a mesura que l'any avança, el valor de l'habitatge a Barcelona es distancia cada vegada més del registrat el 2018. Mentre que l'any

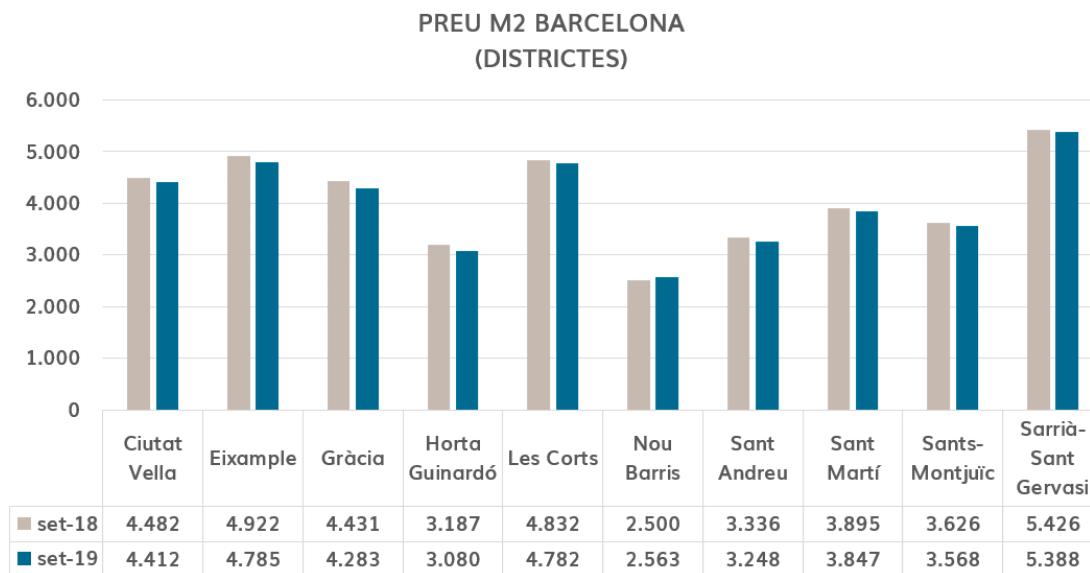
passat podíem observar certa tendència a l'alça, aquest any els valors es mantenen força estables.

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

El primer trimestre de 2019 ha finalitzat amb un preu mitjà per metre quadrat de 4.205 euros a la ciutat de Barcelona, un 1,7% menys que en el mateix període de 2018.

1.3 PREU DE L'HABITATGE EN VENDA - DISTRICTES

Analitzem com s'ha comportat el mercat de l'habitatge a cada un dels districtes de Barcelona per descobrir quins són els barris més cars i més barats per comprar pis.



Dades: Idealista

A excepció de Nou Barris on el preu del metre quadrat ha augmentat un 2,52%, el mes de setembre ha tancat amb **descensos a tots els barris** que integren la ciutat comtal. La pujada de Nou Barris, se suma a l'ascens del 6,23% que ja va registrar a finals del trimestre anterior.

D'altra banda, el descens més acusat el trobaríem a Horta Guinardó amb una baixada del 3,35%, seguit de Gràcia amb un descens del 3,34% i l'Eixample amb una baixada del 2,78%.

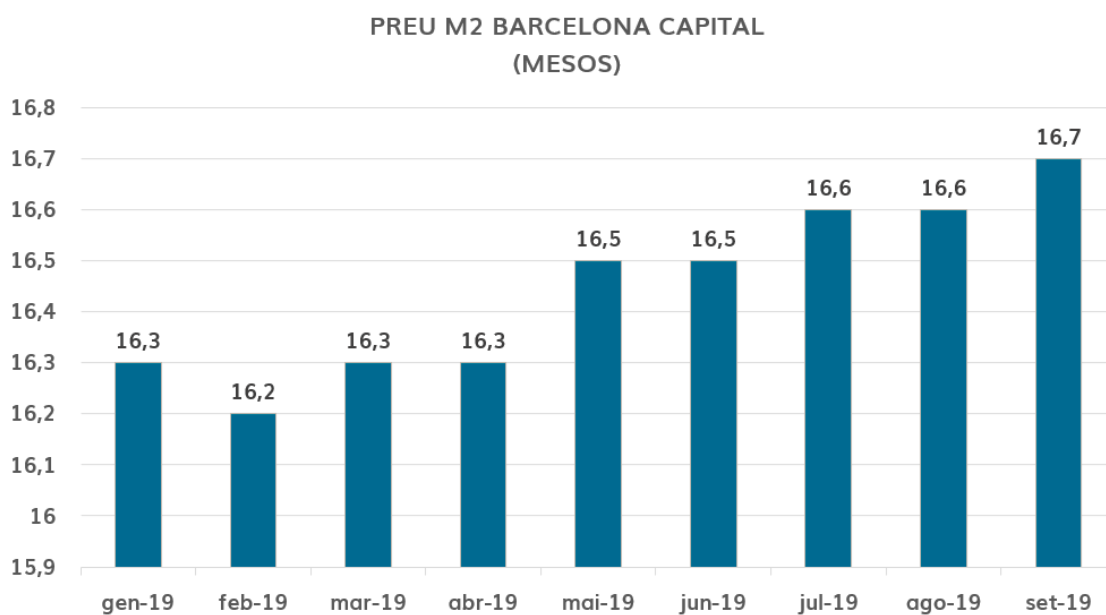
El mes de setembre el barri més car de Barcelona per comprar pis continua sent Sarrià Sant Gervasi amb 5.388 euros m² i el més barat Nou Barris amb 2.563 euros m².

2. PREU DEL LLOGUER

Un cop analitzats els preus de venda, passarem a examinar els preus del lloguer.

2.1 PREU DE L'HABITATGE DE LLOGUER - EVOLUCIÓ

A diferència del preu de venda, el preu del lloguer sembla experimentar certa tendència creixent segons va avançant l'any.



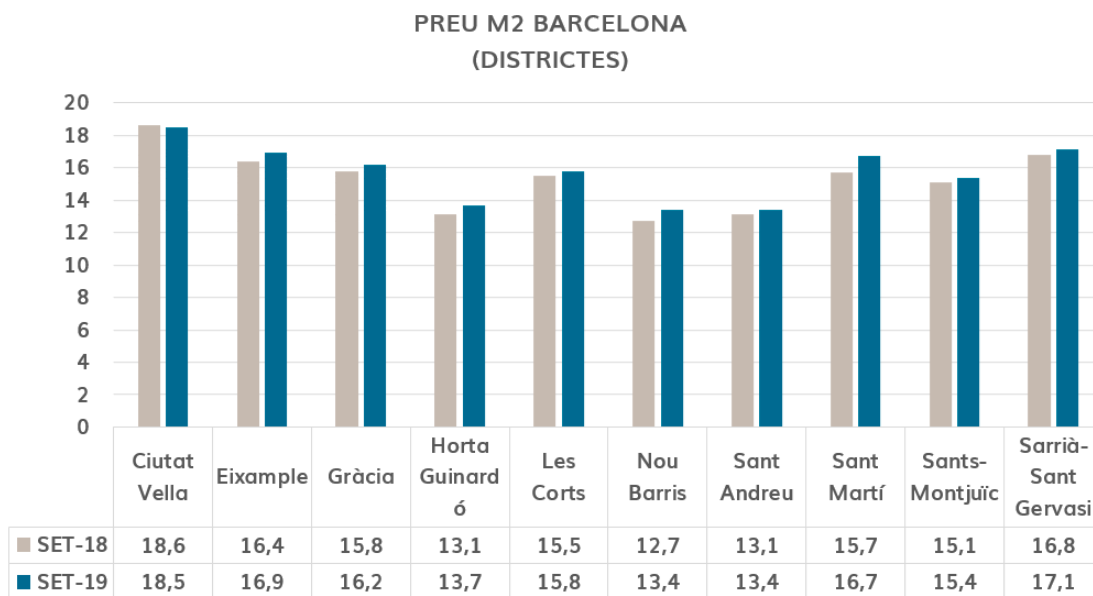
Dades Idealista

D'aquesta manera, observem com setembre **ha registrat el seu màxim històric** pel que fa al preu de l'habitatge de lloguer, tancant amb 16,7 euros per metre quadrat.

Tan sols durant l'últim trimestre del 2019 el preu de l'habitatge a la ciutat comtal ha augmentat un 1%.

2.2 PREU DE L'HABITATGE DE LLOGUER – COMPARATIVA

Comparant els preus del lloguer registrats el 2019 amb els de 2018, observem una variació encara més gran.



Dades: Idealista

Tal com podem apreciar a la gràfica, el preu de l'habitatge de **lloguer ha augmentat el 2019** en tots els districtes de Barcelona si ho comparem amb el mateix període de l'any anterior, a excepció de Ciutat Vella.

Tot i el descens de preu experimentat, Ciutat Vella segueix posicionant-se com el barri més car per llogar habitatge amb un preu per metre quadrat de 18,5 euros.

Els barris més barats, de la mateixa manera que passa en el cas de la venda, segueixen sent Nou Barris i Sant Andreu.

Cal destacar el gran augment experimentat a Sant Martí, amb una pujada interanual del 6,3%, i a Nou Barris amb una pujada del 5,8%.

3. PREVISIONS PER AL MERCAT IMMOBILIARI

- Francesc Quintana, CEO de Vivendex -

A les meves últimes previsions trimestrals hi vaticinava que veuríem una mica de calma electoral, però sembla que això no ens acaba d'agradar en aquest país.

Així, tot just deixem enrere les eleccions municipals i ja tornem a tenir unes altres eleccions a sobre, al Govern central. Aquesta **situació contínua de canvi** no fa altra cosa que crear incertesa i inseguretat, el que sense cap mena de dubte no ens ajuda a prendre grans decisions.

Per sort, sembla que els mercats locals funcionen ja sense la necessitat del client exterior (em refereixo sobretot a l'àrea residencial). En el cas de Vivendex, **la majoria de les transaccions les tanquem amb compradors locals**, fins i tot durant el trimestre passat. Hi ha clients també que vivint fora del país han decidit fer inversions aquí pensant en el futur.

A les grans capitals, segons els últims estudis, veiem que **ja no hi ha una eufòria a l'alça de preus**; ara toca moderació i fins i tot, en alguns llocs, lleugeres correccions.

Aquesta moderació es traslladarà també en els propers mesos cap a les primeres corones. Ciutats que han viscut grans pujades de preu a l'empara de les grans capitals estan veient ja com la moderació s'apodera de la situació.

Sembla que s'aproximen temps tranquils al sector immobiliari (si ens deixa l'entorn polític), amb **estabilitat en els preus de compra**, cosa que, d'altra banda, potser pugui comportar un altre **augment en els preus del lloguer**.

La nova llei hipotecària, com ja prevèiem, ha complicat bastant els tràmits de les operacions de compravenda, allargant els terminis des del contracte privat a la finalització a la notaria. Tots desitgem que, a mesura que vagin agafant més pràctica totes les parts, puguem reduir aquests terminis i donar agilitat a les operacions.

Així, com a resum, diria que s'han acabat els temps en què els venedors podien esperar que el mercat acabés donant-los la raó i augmentés el preu en línia amb les seves pretensions. **Toca actualitzar els preus** el més aviat possible, si realment un vol vendre.

D'altra banda, sembla molt bon moment per als compradors, en mercats més tranquils es poden trobar oportunitats. Finalment, les rendes de lloguer poden repuntar (si la llei les deixa) lleugerament a l'alça.



¿NECESSITES MÉS INFORMACIÓ?

Contacta amb nosaltres

BARCELONA

C/Folgueroles 17-25
Local 2, 08022 Barcelona
Tlf: 93 418 49 48

BARCELONA

Trav.Gràcia, 99
08006, Barcelona
Tlf: 93 018 52 44