

Provincia de Barcelona
COYUNTURA INMOBILIARIA RESIDENCIAL
mayo de 2021

El presente informe contiene una serie de datos obtenidos de fuentes de uso público, algunos trasladados directamente y otros, previa elaboración por parte de UVE VALORACIONES combinando varios de ellos.

Las estadísticas y datos analizados en el presente informe son los siguientes:

- Número de habitantes

Datos obtenidos del INE.

- Número de Viviendas iniciadas

Datos del Ministerio de Fomento a partir de la encuesta que realiza entre los Colegios de Aparejadores sobre los visados de dirección facultativa para la obtención de la Licencia de Obras. Se facilita para municipios de más de 10.000 habitantes.

Se reflejan las cifras de 2019 y la variación absoluta y porcentual respecto de 2018, así como el porcentaje que suponen respecto de los máximos alcanzados en la década anterior. Además, se calcula el número de viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes.

- Número de Viviendas vendidas

Cifras del Ministerio de Fomento a partir de los datos remitidos por la Agencia Notarial de Certificación (ANCERT).

Se reflejan las cifras de 2019 y la variación absoluta y porcentual respecto de 2018, así como el porcentaje que suponen respecto de los máximos alcanzados en la década anterior. Además, se calcula el número de viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes.

- Número de Viviendas en Oferta en Venta y Alquiler

Datos obtenidos del portal inmobiliario idealista.com.

- Precios de Venta (euros por m2)

Datos del Ministerio de Fomento para municipios de más de 25.000 habitantes a partir de la información de las sociedades de tasación integradas en la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV).

- Precios de Alquiler (euros por m2 y mes)

Datos sobre ofertas de alquiler publicados por IDEALISTA

- Cuotas Hipotecarias (euros por m2 y mes)

Calculadas por UVE para compararlas con los precios de alquiler. Es la cuota hipotecaria que correspondería a un crédito del 80% del precio de oferta media en venta publicado por IDEALISTA, al tipo medio de interés del mes correspondiente publicado por la Asociación Hipotecaria Española, con la duración media publicada para el periodo por el Colegio de Registradores.

ADVERTENCIA

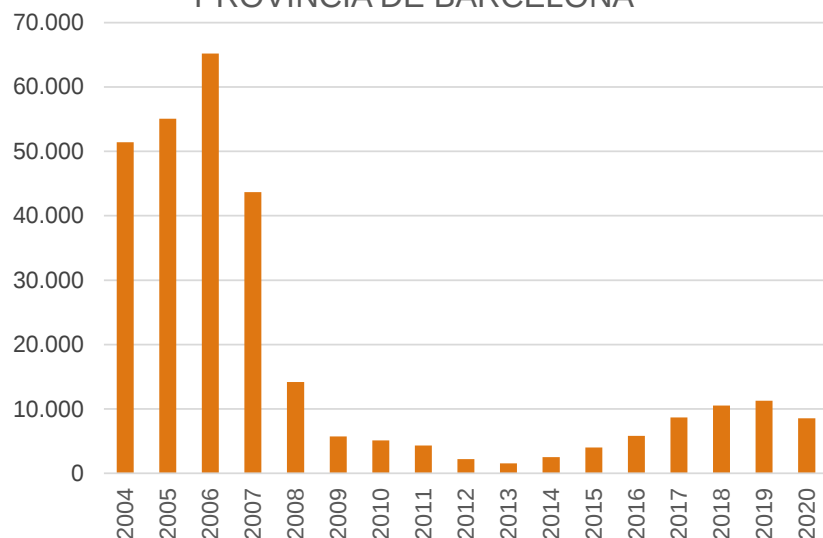
Es importante recordar que los mercados inmobiliarios son múltiples, relativamente pequeños y pueden presentar notables diferencias según sea la situación relativa de la oferta y de la demanda en cada uno de ellos. Por esta razón, todo lo que se expone a continuación es una generalización que no puede aplicarse automáticamente a ningún mercado concreto.

En la **provincia de Barcelona** se han iniciado **8.544 viviendas** en 2020, un 24% menos que en 2019 (11.300 unidades)

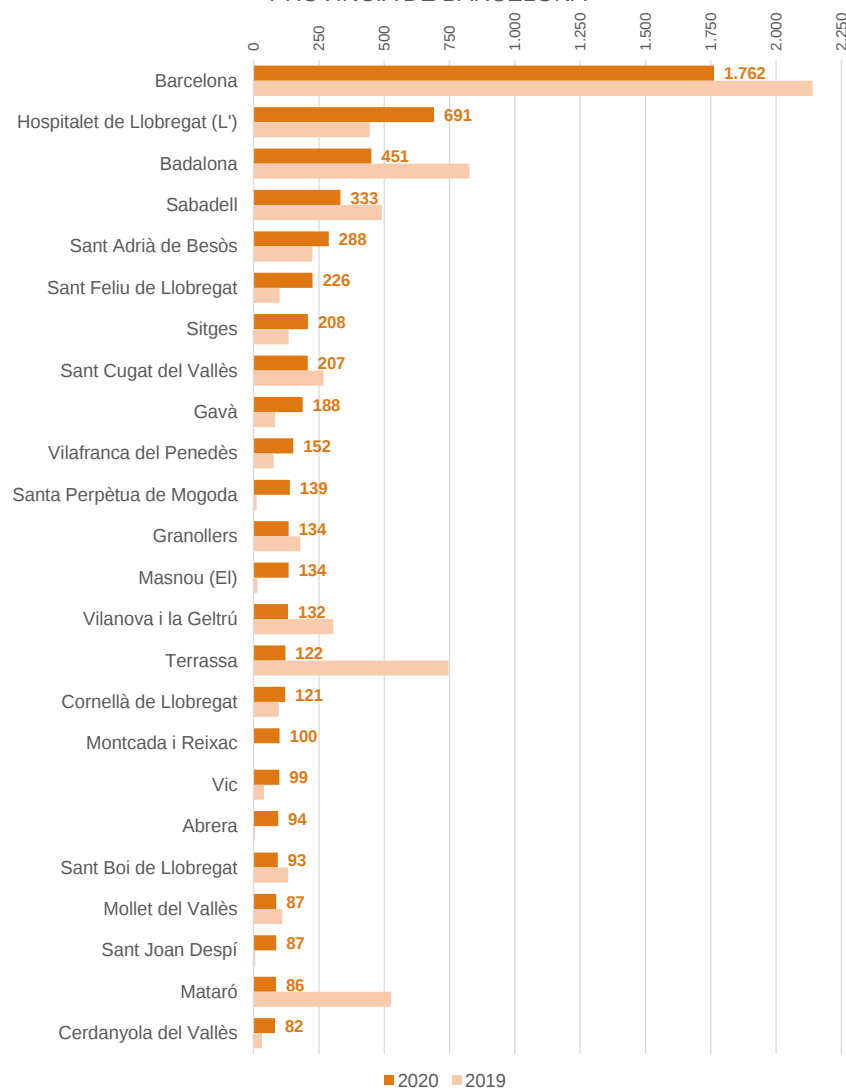
Las viviendas iniciadas en la **capital**, 1.762 unidades, un 18% por debajo de las de 2019, suponen el 21% del total de la provincia.

A destacar el incremento del 55% de **L'Hospitalet de Llobregat** (691 viviendas iniciadas) y, en el otro extremo, y entre los principales municipios, los descensos acusados de **Badalona** (-45%), **Sabadell** (-32%), **Terrassa** (-84%) y **Mataró** (84%).

VIVIENDAS INICIADAS
PROVINCIA DE BARCELONA



VIVIENDAS INICIADAS 2020
PROVINCIA DE BARCELONA



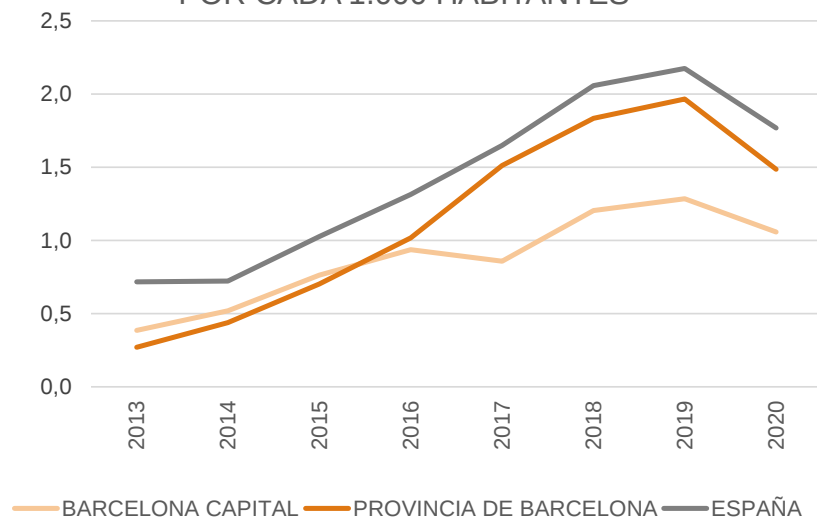
En la **provincia de Barcelona** se han iniciado **1,5 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, por debajo de las 1,8 del conjunto de España.

En relación a su población, el municipio con más actividad en 2019 ha sido **Sant Adrià de Besòs**, con 7,7 viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes, seguido por **Abrera** con 7,5 y **Sitges** con 7,0.

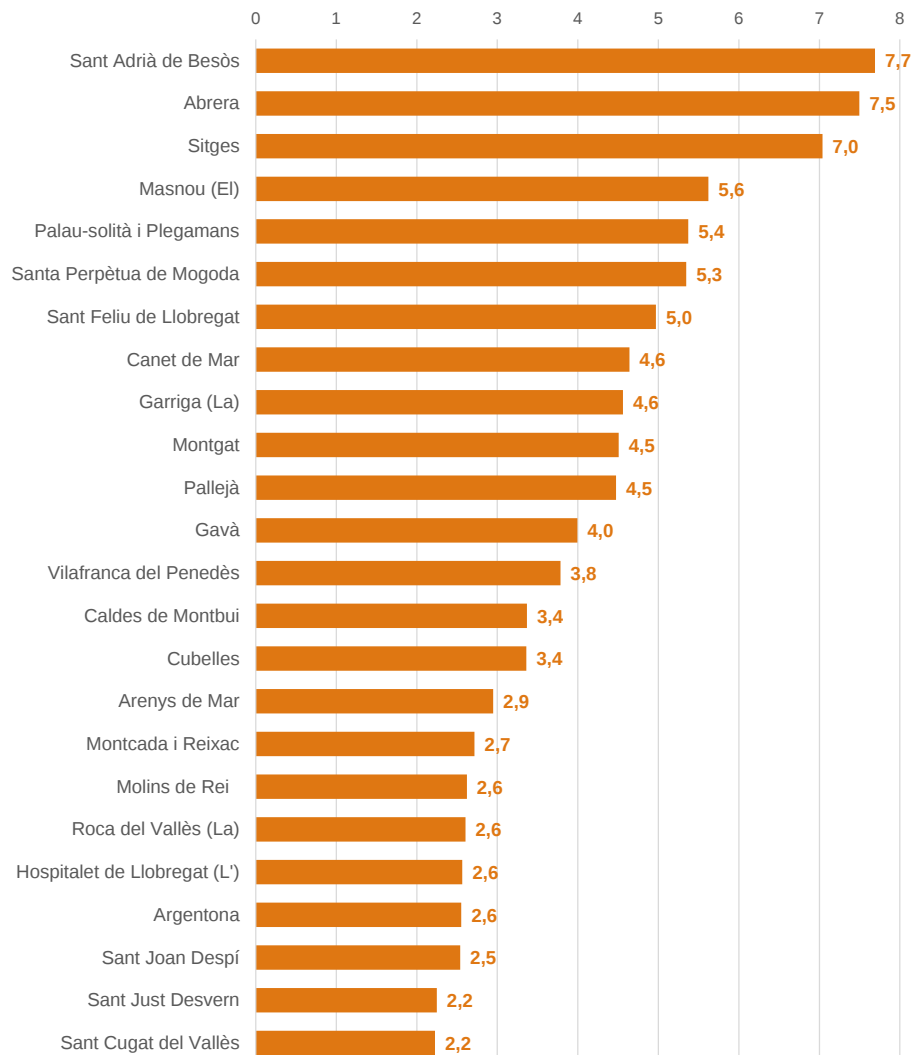
En la **capital** se iniciaron 1,1 viviendas por cada 1.000 habitantes, por debajo de la media de la provincia.

Y de los otros 4 municipios de más de 200.000 habitantes, solo **Terrassa** (0,5) se sitúa por debajo de la media provincial (L'Hospitalet de Llobregat, 2,6, Badalona, 2,0 y Sabadell, 1,5).

**VIVIENDAS INICIADAS
POR CADA 1.000 HABITANTES**



**VIVIENDAS INICIADAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES**

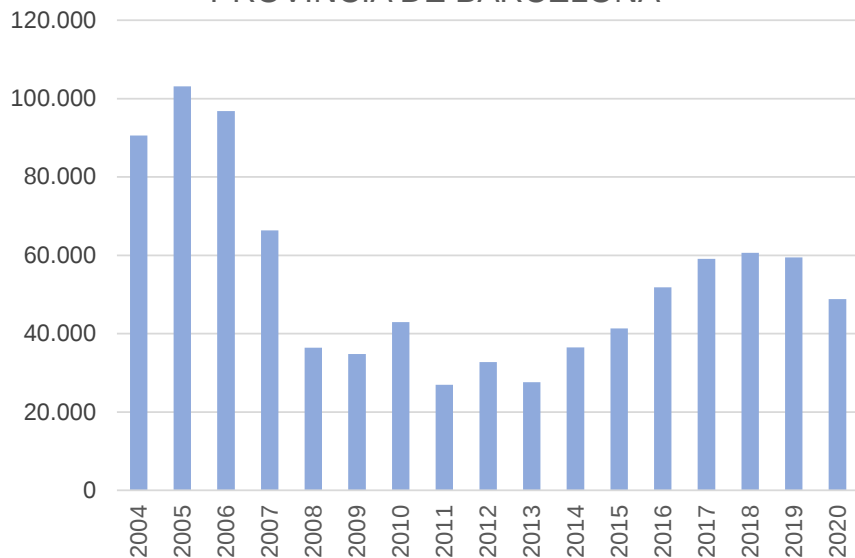


En la **provincia de Barcelona** se han vendido **48.781 viviendas** en 2020, un 18% menos que en 2019 (59.470 unidades).

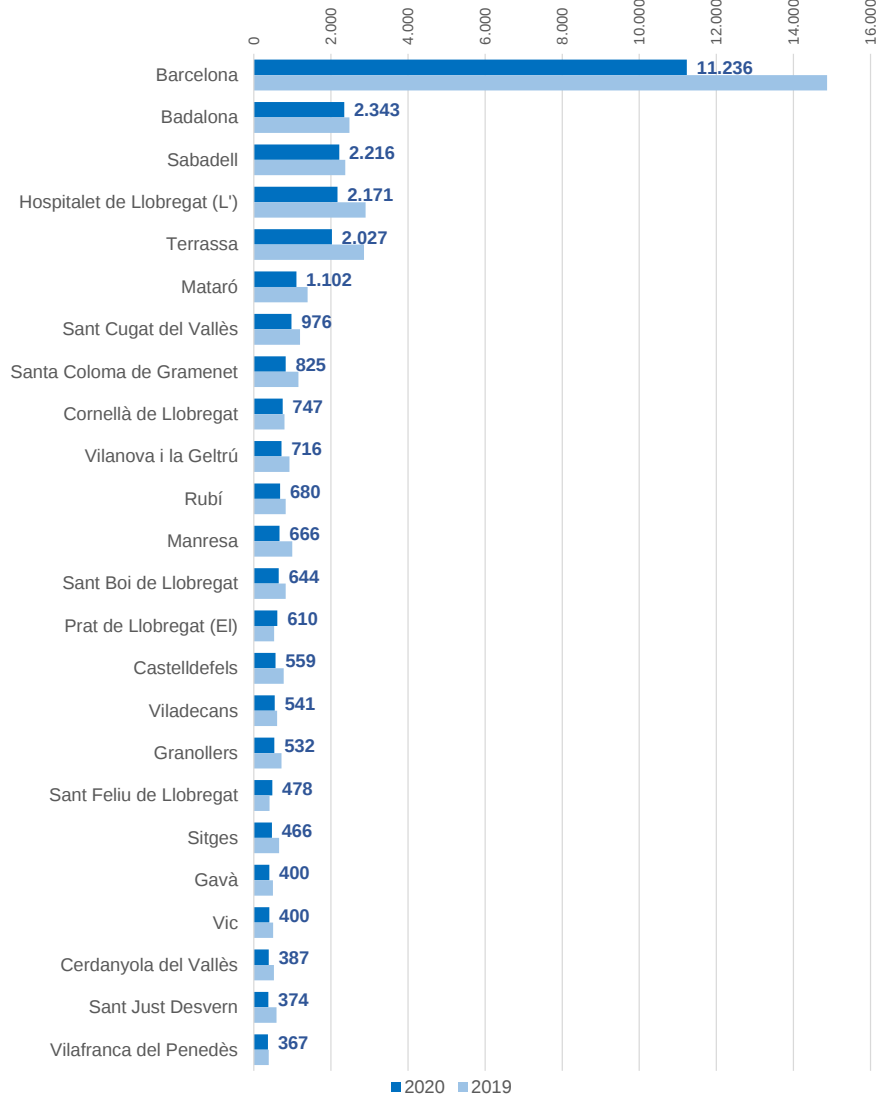
Las viviendas vendidas en la **capital**, 11.236 unidades (24% menos que en 2019), suponen el 23% del total de la provincia. Con **Badalona, Sabadell, L'Hospitalet de Llobregat** y **Terrassa**, las cuatro por encima de las 2.000 transacciones, suponen el 41% del total.

En Terrassa y L'Hospitalet los descensos son similares a la capital (-29% y -25%), mientras que en Sabadell (-6%) y Badalona (-5%) son de menor consideración.

VIVIENDAS VENDIDAS
PROVINCIA DE BARCELONA



VIVIENDAS VENDIDAS 2020
PROVINCIA DE BARCELONA

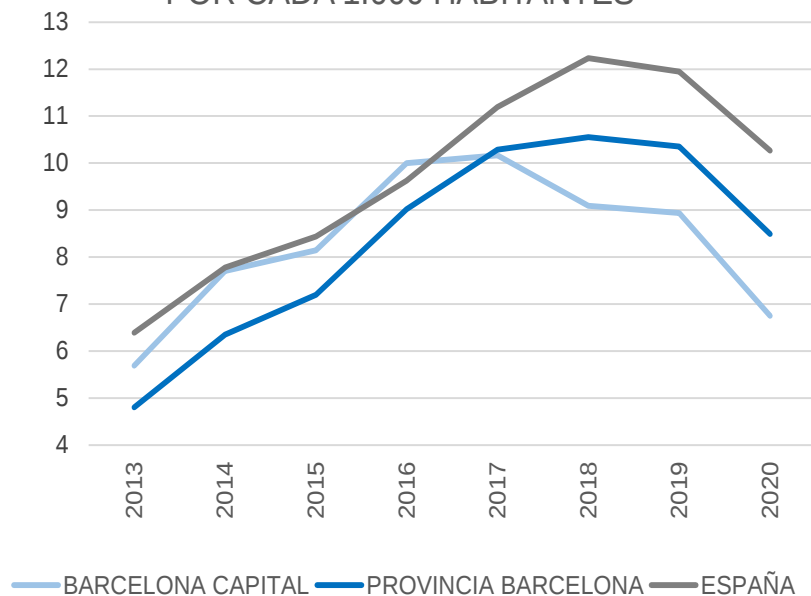


En la **provincia** de Barcelona se vendieron **8,5 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, frente a las 10,3 del conjunto de España.

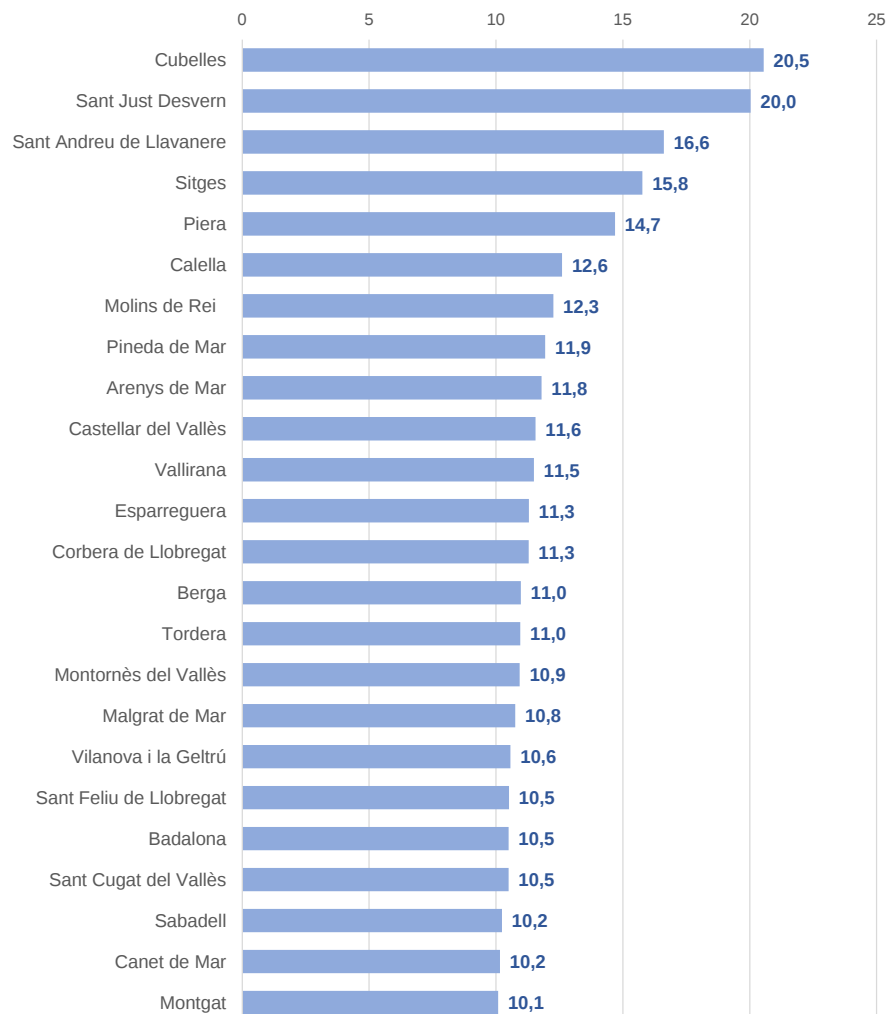
En relación a su población, el municipio con más actividad en 2020 ha sido **Cubelles**, con 20,5 viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes, seguido por **Sant Just Desvern** con 20,0 y **Sant Andreu de Llobregat** con 16,6.

En la **capital** se vendieron 6,8 viviendas por cada 1.000 habitantes, por debajo de la media de la provincia

**VIVIENDAS VENDIDAS
POR CADA 1.000 HABITANTES**



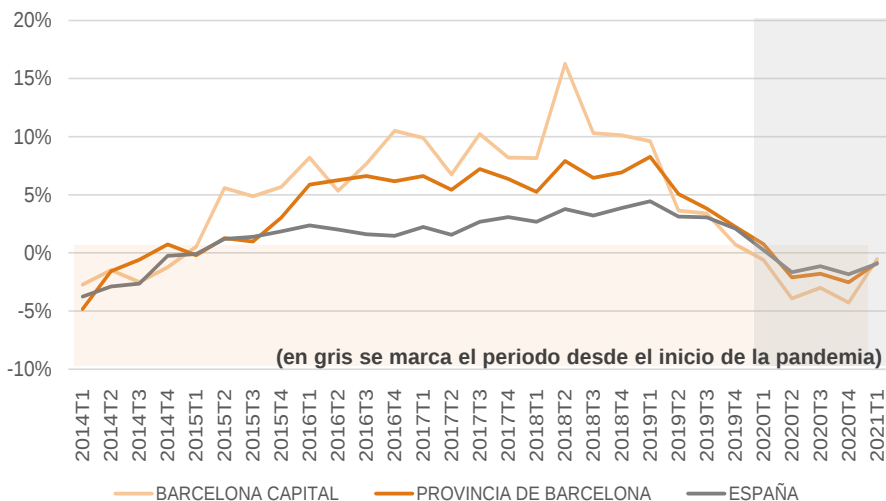
**VIVIENDAS VENDIDAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES**



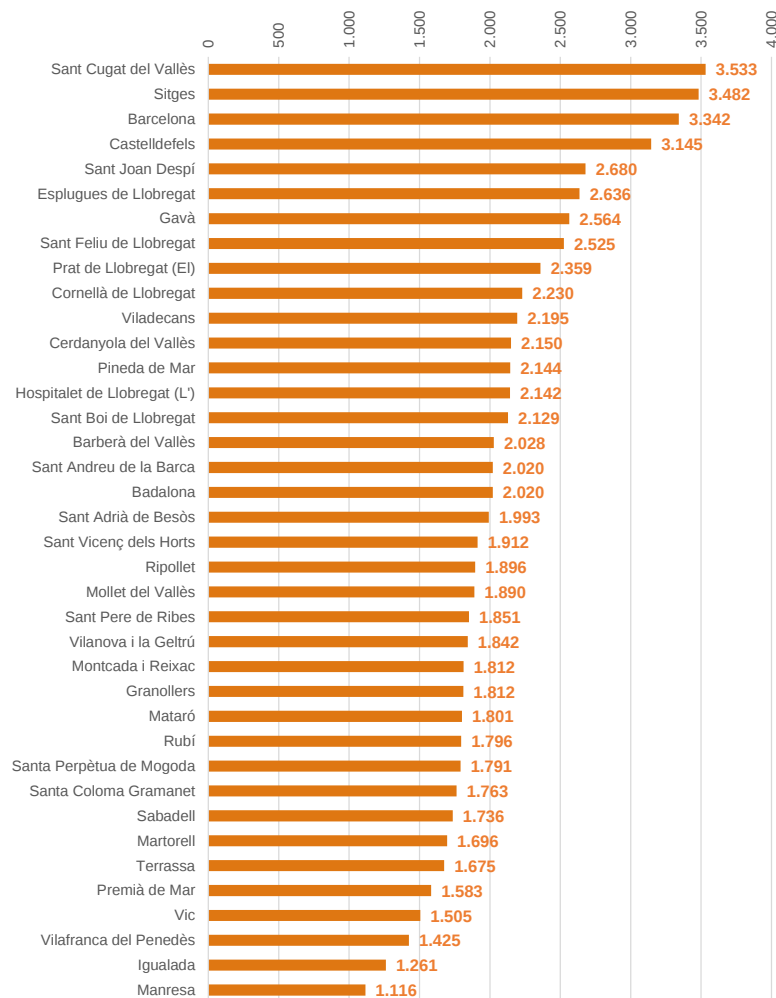
En el primer trimestre de 2021 el valor tasado de la vivienda en la **provincia de Barcelona** se situaba en **2.389 €/m²**, un 0,8% por debajo del mismo periodo de 2020 (parecido al 0,9% de descenso del conjunto de España).

Sant Cugat del Vallés es el municipio con mayor valor tasado, con 3.533 €/m², seguido de **Sitges** con 3.482 €/m². Por encima de 3.000 €/m² también se sitúan la **capital** (3.342 €/m²) y **Castelldefels** (3.145 €/m²). En Sant Cugat (1%) y Castelldefels (5%) los precios subieron respecto de 2020, mientras que en Barcelona y Sitges bajaron un 1% y 4%, respectivamente.

Evolución del Valor Tasado de la Vivienda
Variación Anual



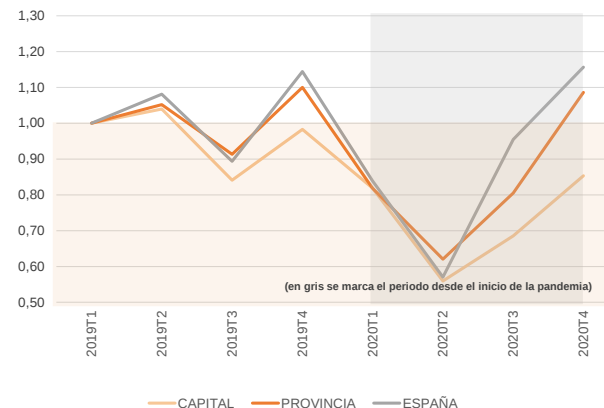
VALOR TASADO DE LA VIVIENDA (€/m²c)
2021 primer trimestre
PROVINCIA DE BARCELONA



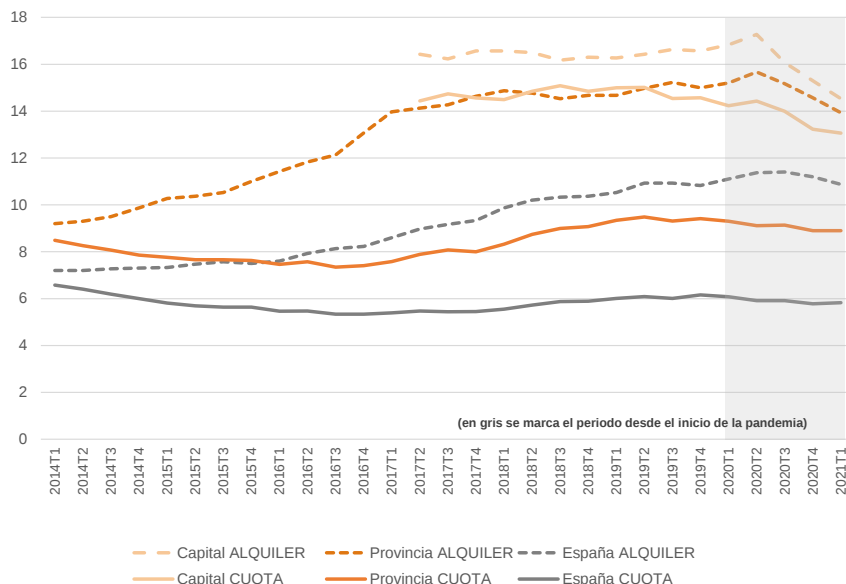
Las transacciones son el mejor predictor de la evolución de los precios. La recuperación del número de transacciones tras el confinamiento en la provincia es un factor de estabilidad. En la capital las transacciones no han recuperado completamente el nivel previo a la pandemia, lo que unido al enorme aumento de la oferta de alquiler presagia que la **bajada del precio de venta** continuará, aunque esta bajada será moderada.

Los **alquileres están por encima de las cuotas hipotecarias** tanto en la capital como en la provincia, lo que debería ser un **incentivo para la compra**. Por otro lado, el aumento de las ofertas de alquiler en la capital presagia una bajada de los precios de alquiler y, a la larga, si se llegara a materializar dicha bajada, una **bajada leve** de los precios de venta. No se puede perder de vista que la reactivación del turismo podría disminuir el número de ofertas de alquiler drástica y rápidamente y anular la presión a la baja sobre los precios de alquiler.

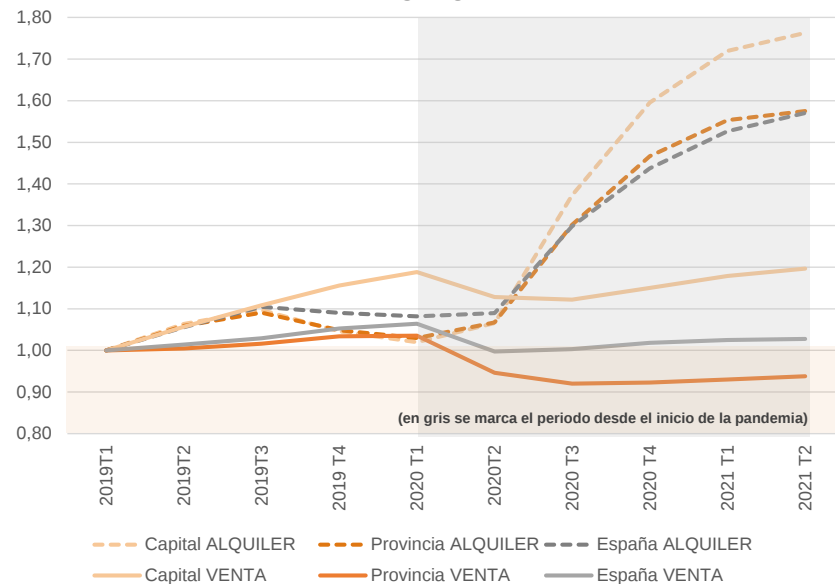
EVOLUCIÓN COMPRVENTAS DE VIVIENDA
BARCELONA



EVOLUCIÓN CUOTAS HIPOTECARIAS Y ALQUILERES (€/m2/mes)
BARCELONA



EVOLUCIÓN OFERTAS VENTA Y ALQUILER
BARCELONA



El presente informe es propiedad de UVE VALORACIONES, S.A. y ha sido realizado a partir de datos obtenidos en fuentes legales de uso público. Se autoriza la reproducción total o parcial del mismo, para uso no comercial, citando como fuente a UVE VALORACIONES, S.A.

UVE VALORACIONES, S.A.

A-86224169 – Calle Alcalá, 21, planta 7ª - 28014 MADRID - 913914234 - uve@v-valoraciones.es