

Mercado Residencial

Barcelona y Corona Metropolitana

20
ANIVERSARIO
1988-2008



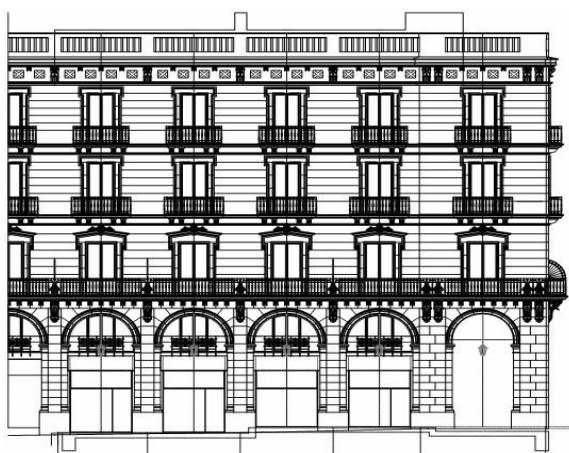
ONE STEP AHEAD.

Cambio de tendencia: Los precios del m² descienden de forma generalizada.

El objeto del informe elaborado por el Departamento de Análisis e Investigación de Mercados de Aguirre Newman y del que presentamos un breve resumen a continuación, es analizar las características principales de la evolución del mercado residencial de vivienda nueva de Barcelona Capital y Corona Metropolitana durante el periodo comprendido entre Octubre 2007 y Junio del 2008. Durante el último año se ha podido observar un gran interés por el comportamiento de la economía española y especialmente por el efecto que la desaceleración económica y las turbulencias del mercado financiero internacional pueden tener en los distintos tipos de activos inmobiliarios.

El informe está organizado en 6 grupos de contenidos: coyuntura general del mercado, conclusiones del análisis, perspectivas para el 2008, metodología y división geográfica; análisis del mercado residencial de Barcelona Capital y análisis del mercado residencial de la Corona Metropolitana de Barcelona. Igualmente se incluye información cuantitativa y cualitativa que da respuesta a las siguientes preguntas:

- **¿Qué volumen de nueva oferta ha salido al mercado a lo largo de los últimos 12 meses?**
- **¿Qué volumen de nueva oferta ha salido al mercado a lo largo de los últimos 12 meses?**
- **¿Cómo se han comportado las ventas durante el periodo estudiado y qué zonas han sido las más activas?**
- **¿Cuál ha sido el comportamiento de los precios en un escenario de demanda en desaceleración como en el que nos encontramos?**
- **¿Cuál es el stock total de producto en venta existente en este momento?**
- **¿Cuál es la influencia del coste financiero en la demanda de vivienda nueva?**



Contacto Aguirre Newman

Javier García-Mateo

Director de Análisis e Investigación de Mercados
(34) 91 319 13 14
jgm@aguirrenewman.es

Pelayo Barroso Olazábal

Analista de Mercado
(34) 91 319 13 14
pelayo.barroso@aguirrenewman.es

Resumen del Estudio del Mercado Residencial Barcelona y Corona Metropolitana**EL INFORME: METODOLOGÍA**

El informe se ha realizado sobre un total de 337 promociones de vivienda plurifamiliar en régimen libre (344 hace un año), sin incluir las promociones ya vendidas, de las cuales 311(282 en octubre de 2007) se encontraban en comercialización a la fecha de cierre de la recogida de datos (19 de junio de 2008) encontrándose en no comercialización un total de 26 promociones a fecha de cierre del estudio. El trabajo de campo se ha realizado durante los meses de abril, mayo, y la primera semana de junio.

Además de Barcelona ciudad, La recogida de datos se ha llevado a cabo, después de un recorrido exhaustivo de 11 municipios correspondientes a la provincia de Barcelona: L'Hospitalet de Llobregat, Sant Just Desvern, Esplugues de Llobregat, El Prat de Llobregat, Santa Coloma de Gramanet, Cornellà de Llobregat, Badalona, Sant Boi de Llobregat, Cerdanyola del Vallès, Viladecans y Sant Cugat del Vallès.

El método utilizado para elaborar el presente informe, la simulación de compra, obliga a Aguirre Newman a declinar cualquier responsabilidad sobre la información facilitada desde las promociones encuestadas.

SITUACIÓN DEL MERCADO RESIDENCIAL EN LA ZONA

Barcelona está experimentando un cambio de tendencia en el segmento de vivienda de nueva construcción al registrarse un descenso del 1,5% en los precios del m² en relación a 2007, 6.826€ en 2008 frente a los 6.929€ del ejercicio anterior, situación que no ocurría desde el año 2003. Según revela el informe, esta caída de los precios se hace más patente en los municipios del área metropolitana de Barcelona, donde el m² desciende un 11% respecto a los niveles de precios registrados en 2007, 4.201€ este año frente a los 4.734€ de 2007.

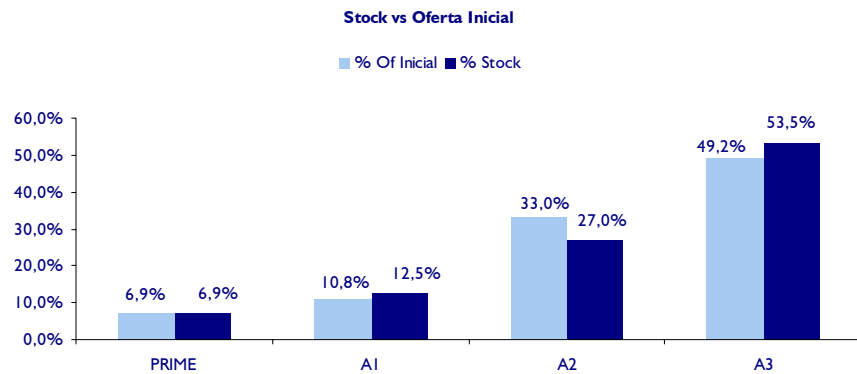
MUNICIPIO	Sup y Precios	2005	2006	2007	2008	Var 07-08
BARCELONA	Sup media (m ²)	92	99	94	85	-9,8%
	Precio medio (euro/m ²)	6.065 €	6.148 €	6.929 €	6.826 €	-1,5%
	Precio medio vivienda	558.455 €	607.206 €	652.752 €	579.748 €	-11,2%

Asimismo, el plazo de comercialización tanto para Barcelona ciudad como para su cinturón metropolitano aumenta en torno a 10 meses respecto a 2007, situándose en 26,8 meses para los distritos de la capital catalana y en 27,8 meses para los municipios adyacentes, lo que ha provocado que promotores y otros actores del sector estén ideando nuevas formas de comercialización para atraer a la demanda como son el alquiler con opción de compra o las subastas a la inversa, además de los habituales descuentos sobre el precio o el regalo del trastero o garaje.

SITUACIÓN DEL MERCADO EN BARCELONA CAPITAL

- STOCK DISPONIBLE

En relación al stock disponible, la oferta de promociones de vivienda plurifamiliar en régimen libre en Barcelona Capital ha aumentado un 18% en relación a 2007, al registrarse un total de 177 promociones frente a las 146 del año anterior. Este incremento de la oferta es especialmente patente en algunas zonas del distrito de l'Eixample, con 240 viviendas nuevas, así como en Sant Martí y Sant Andreu. De hecho, la falta de suelo en la zona prime de la ciudad (Sarrià-Sant Gervasi, Les Corts...) está provocando que las zonas más descentralizadas de Barcelona registren más del 80% de la oferta total disponible en la capital.



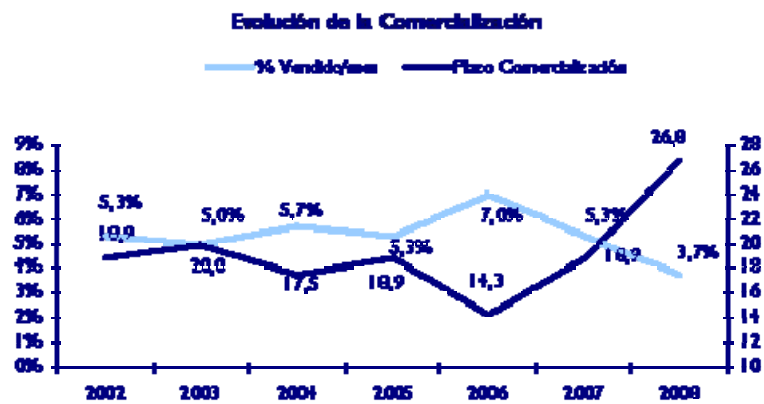
- TIPOLOGÍAS

En términos generales, la superficie media de una vivienda en Barcelona es de 85 m², tamaño un 9,8% menor que en 2007 donde era de 94 m², y en su mayor parte corresponde a la tipología de 2 y 3 dormitorios con un precio medio de 579.748€, un 11,2% menos que en 2007 donde se valoraba en 652.752€. Sarrià Sant Gervasi continúa siendo el distrito más exclusivo, con tamaño medio de la vivienda de 129 m², metro cuadrado valorado en 10.366€ y coste total del inmueble de 1.341.667€, y Nou Barris releva a Horta Guinardó como el distrito más barato, con un tamaño medio de los inmuebles de 84 m², metro cuadrado valorado en 4.636€ y precio total de la vivienda de 387.474€.

Cabe destacar dentro de este análisis general, el caso particular del aumento de un 44,6% del precio del metro cuadrado en Horta Guinardó, 5.254€ en 2008 respecto a los 3.632€ de 2007, situación justificada por la creciente demanda que está registrando dicha zona por parte del público joven interesado en comprar una vivienda. Asimismo, L'Eixample y Sant Andreu son zonas que también experimentan un aumento del precio medio del metro cuadrado aunque de manera más moderada, un 4,1% y un 9,3% respectivamente. En relación al los mayores descensos, el 17% de Ciutat Vella, de 9.314€ m² en 2007 a 7.702€ m² en 2008, representa la mayor caída de Barcelona debido al ajuste de los precios que está sufriendo la zona para mejorar el ritmo de ventas, según reseña el informe.

- PLAZOS DE COMERCIALIZACIÓN

Los plazos de comercialización de la vivienda en Barcelona han aumentado en relación a los plazos registrados el año pasado. Con una media de 27 meses para el global de la capital catalana, es Ciutat Vella y Sarrià Sant Gervasi donde se registran los plazos más dilatados de venta, 45 meses. Según apunta el informe, es esencial para garantizar el éxito de la promoción realizar en la fase de diseño un correcto estudio de las tipologías adecuadas en cada momento y en cada zona. De esta manera se reducen los riesgos para el promotor y se incrementan las posibilidades de venta de la promoción en el menor periodo de tiempo y a los precios más competitivos.



Por último, el análisis de estos datos en relación a las diferentes condiciones de financiación que han sido registradas por los profesionales de Aguirre Newman en las distintas promociones analizadas concluye que para hacer frente a la compra de un piso en el municipio de Barcelona debe pagarse 119.996€ en concepto de entrada y desembolsar mensualmente 2.823€ de cuota de crédito hipotecario durante 25 años o 2.610€ durante 30 años.

SITUACIÓN DEL MERCADO RESIDENCIAL EN LA CORONA METROPOLITANA DE BARCELONA

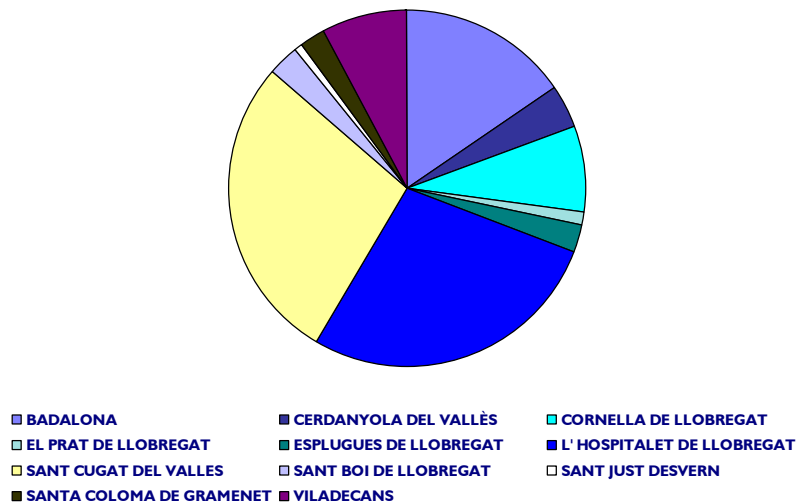
- STOCK DISPONIBLE

La oferta de vivienda plurifamiliar en régimen libre registrada en la corona metropolitana de Barcelona ha ascendido a 4.331, casi un 6.1% menos que la oferta existente en octubre de 2007. Pese a este dato global, los autores del informe señalan que el comportamiento de los municipios analizados no ha sido homogéneo, ya que Badalona sí que ha experimentado un aumento del stock disponible, a diferencia de Sant Cugat del Vallès, donde la oferta inicial a descendido el equivalente a 15 veces la oferta inicial de municipios como Sant Just Desvern, 620 unidades, lo que empuja a toda la Corona a datos negativos en cuanto a stock.

En relación al precio medio del metro cuadrado, con respecto al año pasado se ha producido un descenso de un 11,3%, situándose en 4.201€, y un incremento de la superficie media de un 8,5%, lo que representa 102 m². A pesar de aumento en el tamaño de la vivienda, el informe destaca que debido al descenso del precio medio del metro cuadrado, el precio medio final de la vivienda en la corona de Barcelona ha descendido un 3,7% con respecto al precio alcanzado en 2007, 430.377€ frente a 441.015€ respectivamente.

El municipio de la corona metropolitana que más ha sufrido el descenso de los precios ha sido el Prat de Llobregat, donde se han registrado descensos del 38,9% del m², 4.150€ en 2008 frente a los 6.791€ de 2007. Por el contrario, Sant Cugat del Vallès, Cornellà de Llobregat, y Esplugues de Llobregat, han sido los municipios donde menos ha descendido el precio del m², situándose en 4.446€, 4.597€ y 5.245€ respectivamente.

Distribución de la Oferta Inicial



- PLAZOS DE COMERCIALIZACIÓN

Para los municipios del área metropolitana de Barcelona, el plazo de comercialización se ha incrementado en 11 meses este último año. En el año 2007 solamente dos municipios superaban el plazo de comercialización de 30 meses, a diferencia de 2008 donde los 30 meses los han superado 5 municipios y tres más que superan los 27 meses. Según reseña el informe, es especialmente preocupante es la situación de L´Hospitalet de Llobregat en el que el plazo de comercialización ya es mayor a 40 meses.

PERSPECTIVAS

Para 2008 se espera un ajuste de precios generalizado tanto en Barcelona Capital como en su Corona Metropolitana en función de la evolución del coste de la financiación. Se prevé que dichos ajustes sean de entorno un 8% y un 10%. Pese a que se espera el mantenimiento de los actuales niveles de ventas ante un escenario de elevados tipos de interés y gran incertidumbre económica, la comercialización estará marcada por el incremento de los plazos pudiendo superarse los 35 meses de media para la comercialización de una promoción de viviendas en Barcelona ciudad y algo superiores en los municipios adyacentes.

Asimismo, se espera un descenso notable en el nivel de viviendas construidas ya que el promotor busca retrasar la promoción de nuevos proyectos con el fin de no incrementar una oferta sobredimensionada. Así pues, según lo analizado por los profesionales de Aguirre Newman se espera que la verdadera ralentización en el mercado residencial tanto en Barcelona Capital como en su Corona Metropolitana se produzca a partir del año 2009. En tanto, la activación del mercado de alquiler empieza a ser aprovechado por promotores que no pudiendo vender el stock de producto ven en esta vía una alternativa a corto plazo.

Si desea ampliar esta información, o está interesado en el *Estudio del Mercado Residencial Barcelona y Corona Metropolitana*, póngase en contacto con nosotros a través de los contactos que le facilitamos.

Le recordamos que el Departamento de Análisis e Investigación de Mercados de Aguirre Newman realiza Estudios de Mercado por encargo a la medida de sus necesidades. Si desea más información acerca de este servicio, puede contactar con:

Javier García-Mateo
Director de Análisis e Investigación de Mercados
T. (+34) 91 319 13 14
E. jgm@aguirrenewman.es