

El cliente nacional coge el testigo del extranjero en el mercado inmobiliario de Barcelona

Para 2021, Engel & Völkers prevé una consolidación de precios y transacciones en la capital catalana tras los moderados descensos registrados el pasado año. La mayor demanda se centra en zonas de la periferia como Sant Just o Sant Cugat y los municipios de los alrededores como Castelldefels, Gavà y los más top del Maresme. Despuntan los segmentos de segunda residencia premium en el Pirineo, con Cerdanya y Vall d'Arán a la cabeza, así como en la Costa Brava

Las medidas de confinamiento y las restricciones de movilidad, fruto de la pandemia, provocaron un 2020 atípico en el sector inmobiliario a nivel global, del que Catalunya no fue una excepción. El impulso definitivo para la actividad llegará de la mano de las vacunas y de la libre circulación de viajeros a lo largo del segundo semestre del año. Mientras tanto, el ejercicio estará marcado por una estabilización de los precios y transacciones en Barcelona, con una recuperación de las ventas de segunda residencia en la costa catalana mas premium a partir del verano.

“Ante la imposibilidad de viajar, los clientes nacionales han cogido el testigo de muchas de las transacciones realizadas en la ciudad. Además, han optado por propiedades de mayor metraje lográndose la venta de algunas de las propiedades más caras que estaban en cartera”, señala Oriol Canal, director general de Engel & Völkers Barcelona. “Aunque la demanda de vivienda de alto standing se resintió por la disminución de inversores, el producto bien ubicado y con un descuento entre el 5% y el 10% se ha vendido a inversores catalanes y familias que han aprovechado la bajada de precios para comprar en su localización preferida”, añade Canal.

En 2020, el fenómeno más destacado fue el mayor interés por las casas de la periferia. Los lugares más apreciados han sido los municipios de más alto standing del Maresme (Sant Andreu de Llavaneres, Sant Vicenç de Montalt, Tiana), Castelldefels, Gavà y Sant Cugat, según se desprende del Informe de mercado de Catalunya 2020-21, elaborado por la firma alemana Engel & Völkers.

El precio medio en Barcelona cierra 2020 en 4.478 euros/m²

En 2020, el precio medio de los inmuebles gestionados por Engel & Völkers en la Ciudad Condal se situó en 4.478 euros/m² con tres distritos por encima de ese nivel: Les Corts, Sarrià-Sant Gervasi y Eixample.

Les Corts lidera el ranking no sólo por el exclusivo Pedralbes, donde se ha mantenido el interés a pesar de la pandemia, sino también por las zonas de la Diagonal cercanas a L'Illa y El Corte Inglés, donde ha destacado la rapidez a la que se han cerrado las ventas de viviendas a precio de mercado. La cercanía a la zona alta y sus zonas verdes, siguen configurándola como una de las áreas residenciales mejor valoradas por las familias.

Las propiedades en la zona alta de Barcelona siguen siendo un refugio seguro para el inversor y para

el cliente que busca una residencia con zonas comunitarias y jardines en una prestigiosa ubicación. El ajuste de precios provocado por el entorno Covid ha provocado la entrada del cliente nacional para propiedades de mayor tamaño y precio en las zonas más demandadas de Sant Gervasi, como son Galvany y Bonanova.

Eixample es el distrito que ha vuelto a concentrar la mayor parte de operaciones realizadas con clientes internacionales a pesar de la pandemia, hasta prácticamente equipararse con los nacionales: un 47% de las compraventas fueron realizadas por extranjeros frente al 53% de nacionales. De las compras internacionales, el 48% fueron destinadas a primera vivienda.

Cabe destacar que ambos tipos de clientes muestran una clara preferencia por tres barrios: La Dreta de L'Eixample, que ha acaparado el 34% de las operaciones realizadas en el distrito, seguido de L'Antiga Esquerra, con el 30% y la Nova Esquerra, con el 20%.

Ciutat Vella, sin embargo, ha notado una cierta bajada del cliente internacional, que se ha visto corregido con bajadas de precio y más interés del cliente local, sobre todo inversores.

Por su parte, Sant Martí se mantiene como uno de los distritos de moda para los compradores nacionales que buscan privilegios como la playa, más espacios verdes y nuevas infraestructuras. Esta elevada demanda ha permitido que apenas se hayan registrado descensos de precios en 2020.

Aumento de demanda, pero también de oferta de propiedades es lo que han experimentado Gracia y Horta-Guinardó. La oferta se ha incrementado por razones de herencia y por haber finalizado el contrato de alquiler en muchos casos, además de la razón más habitual como es el cambio de casa por reposición. Por su parte, la fuerte demanda de viviendas en ambos distritos ha tenido su origen en la necesidad por parte de los clientes buscadores de viviendas más amplias y con salida a zonas exteriores como jardín, balcón o terraza.

En todos los distritos mencionados, Engel & Völkers ha gestionado operaciones donde los precios han superado los 5.000 euros/m² lo largo del pasado año.

Los municipios del área metropolitana ganan adeptos en la pandemia

El confinamiento decretado por la crisis sanitaria ha propiciado la búsqueda de viviendas más amplias y con espacios exteriores que reúnen muchos de los municipios del área metropolitana de Barcelona. Entre ellas, Sant Just Desvern y Esplugues de Llobregat, donde la zona centro en ambas y Nestlé y La Mallola en el segundo, concentran la mayor parte de la demanda.

Sant Cugat mantiene el interés de unifamiliares en las zonas de Mirasol y Valldoreix cerca de la estación, así como de pisos con espacio exterior o áticos en los barrios como Parc Central, Vollpelleres, Eixample y Torreblanca. En Sabadell, la mayoría de la demanda se concentra en pisos amplios de más de 100 m², luminosos, con ascensor, céntricos y con todos los servicios cercanos.

Dentro de las poblaciones del Vallés Oriental y Badalona la demanda está marcada por aquellas poblaciones donde el precio medio se sitúa entre 350.000-400.000 euros y en propiedades con jardín, piscina y en zonas tranquilas, no muy alejadas del centro. En la capital del Vallés Oriental, Granollers, ha aumentado el interés por pisos grandes y espaciosos, mientras que en Badalona la primera línea de mar ha sido la más demandada y por su proximidad a Barcelona se ha interesado más el cliente de la capital.

En Gavà las zonas más demandadas son Gavà Mar, Bruguers y Sentiu. En Castelldefels son las zonas de Montemar, Bellamar y Pineda. En Garraf, concretamente en Vilanova i la Geltrú o en Alt Penedes la demanda se mantiene en zonas de fácil acceso y con servicios completos a menos de una hora de Barcelona. En Vilanova se puede comprar un apartamento a 2.000 euros/m² en el centro y por un 20% adicional en la zona más próxima al mar.

El atractivo del mercado de costa y montaña

El mercado de segunda residencia es otro de los grandes atractivos para los inversores en Catalunya. El mayor dinamismo de este segmento del mercado se centra en el litoral y en los Pirineos, donde la Costa Brava se configura como la zona más premium del Mediterráneo, mientras que Baqueira y Cerdanya lo son de la montaña.

La Costa Brava sigue liderando las zonas más caras para comprar vivienda con precios que alcanzan los 10.000 euros/m² en localidades como Cadaqués y S'Agaró. A pesar de la pandemia se mantiene el interés de compradores extranjeros, con fuerte presencia de franceses y alemanes. Así, por ejemplo, en la Costa Dorada aunque los nacionales acaparan el 69% de las compras, es el comprador internacional es el que realiza las transacciones de mayor valor y su impacto alcanza el 55% del total del valor de las operaciones realizadas en 2020.

Las propiedades con jardín o vistas al mar en localidades próximas a la costa se mantienen como las más demandadas. En este sentido, se aprecia un cierto éxodo de zonas urbanas hacia otras que aporten mayor calidad de vida para primera residencia al tiempo que también aumenta la búsqueda de segundas residencias.

El precio de la vivienda en el litoral y Pirineo catalán

Dentro del Pirineo, los pueblos con mayor demanda en el Vall d'Aran son Vielha, que ha ganado terreno en los últimos años, si bien aquellos más cercanos a las pistas de esquí, como Baqueira, siguen siendo la primera opción de los clientes impulsando los precios hasta los 5.000 euros/m².

En Cerdanya destaca el protagonismo de la obra nueva en 2020 hasta representar el 20% de las ventas frente al 11% de 2019, mientras que la compra de parcelas para construir una vivienda supone un 18% frente al 11% del año anterior. El 60% restante de las ventas fueron viviendas de segunda mano.

Engel & Völkers AG es una de las compañías líderes en el mundo en la intermediación de inmuebles de alto standing, especializada también en la gestión de activos comerciales, yates y aviones. Con más

de 40 años, está presente en el mercado español desde el año 1999, donde cuenta con más de 75 tiendas residenciales en este momento. Actualmente es la mayor agencia inmobiliaria de Alemania con más de 900 localizaciones en más de 30 países de los cinco continentes. El Grupo cuenta con más de 13.500 empleados y colaboradores a nivel mundial. www.engelvoelkers.com

Datos de contacto:

Agencia de Comunicación de Engel & Völkers
91 348 33 57

Nota de prensa publicada en: [Barcelona](#)

Categorías: [Nacional](#) [Franquicias](#) [Inmobiliaria](#) [Cataluña](#)

NotasdePrensa

<https://www.notasdeprensa.es>