



Informe de mercado 2017
Barcelona

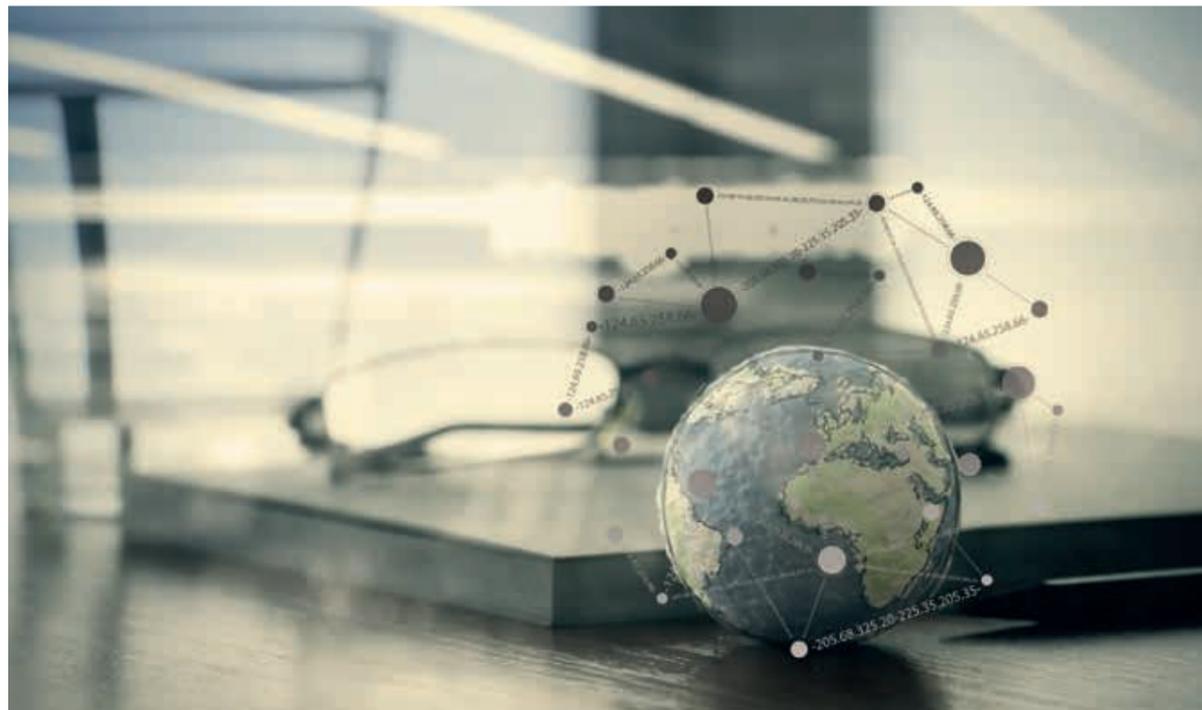


ENGEL & VÖLKERS



ÍNDICE

Coyuntura internacional	04
Economía española	
Coyuntura macroeconómica	08
Situación microeconómica	10
Sector inmobiliario en España	
Contexto	12
Evolución del euribor.....	13
Evolución de los precios	14
Hipotecas y compraventas	16
Barcelona	
Carta del director del MMC.....	18
Barcelona, por zonas.....	19
Property development	24
Alquiler	27
Commercial.....	28



La economía mundial ganará tracción en 2017 si bien el crecimiento seguirá siendo moderado como consecuencia de la desaceleración en el proceso de globalización y del comercio mundial. Los principales organismos internacionales prevén un repunte del crecimiento del Producto Interior Bruto (PIB) global hasta el 3,3%-3,4%, desde el 3,1% de 2016, atribuible en gran medida a los mercados emergentes y en desarrollo, donde se esperan menores presiones a la baja en los países en recesión el año pasado, como Brasil, Nigeria y Rusia. También hay que tener en cuenta el creciente peso de estos mercados -que crecerán de media un 4,5%- en la economía mundial.

Para las economías avanzadas, el Fondo Monetario Internacional (FMI) prevé un crecimiento del 1,9%, fruto de una recuperación más sólida en Estados Unidos y Canadá y un repunte en Japón gracias al reciente estímulo fiscal. Para la zona euro y Reino Unido se estima un crecimiento más bajo, debido a las repercusiones macroeconómicas de la mayor incertidumbre derivada del Brexit. En particular, para Estados Unidos se prevé una aceleración del crecimiento hasta el 2,3%, a medida que se reduzca el lastre del descenso de precios de la energía y se disipe el efecto de la apreciación del dólar. También ayudará la sólida creación de empleo, la mejora continuada del mercado de la vivienda y el notable aumento del gasto de los consumidores. En Reino

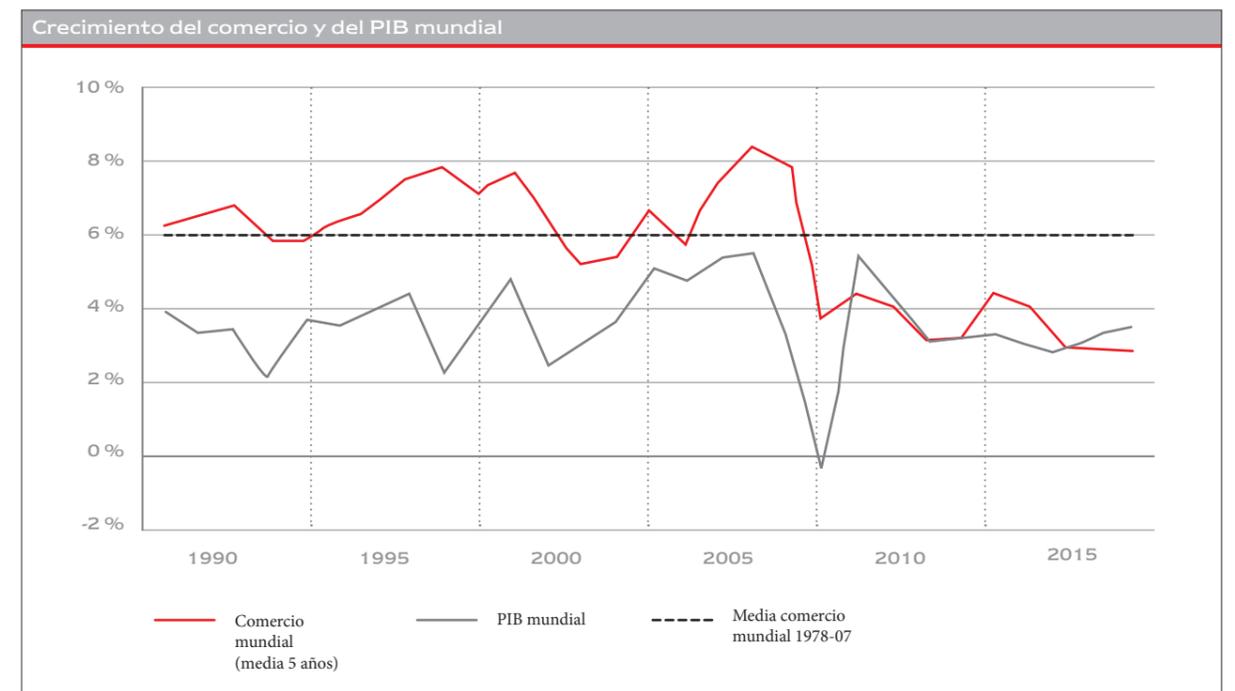
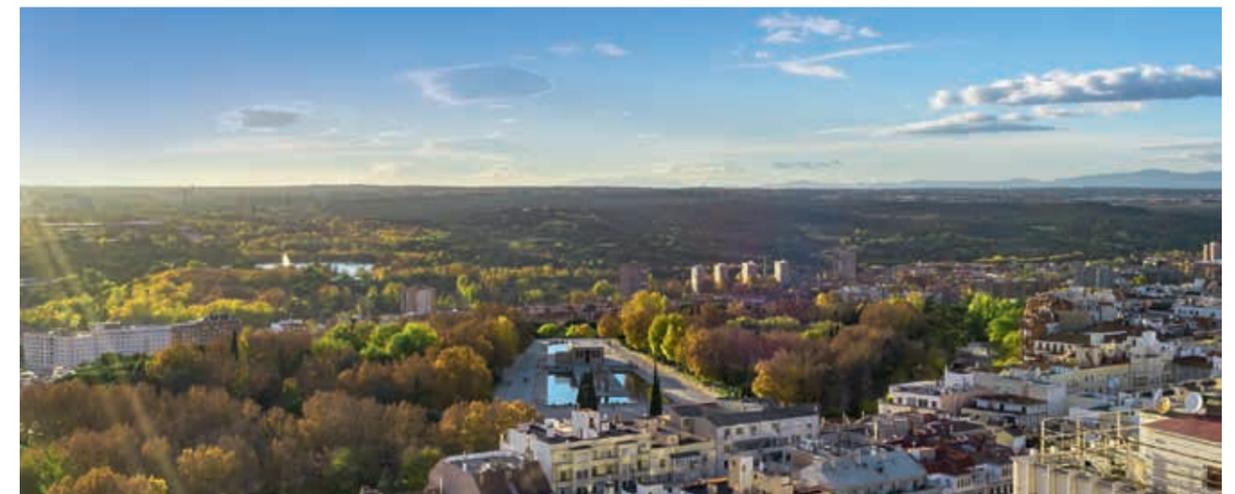
Unido, el Brexit afectará al crecimiento, que se reducirá del 2% de 2016 al 1,5% este año, por el impacto en las decisiones de inversión y contratación de las empresas, así como en las compras de bienes duraderos y vivienda por parte de los consumidores. En la zona euro, los bajos precios del petróleo, la modesta expansión fiscal en 2016 y la política monetaria acomodaticia respaldarán el crecimiento, que se situará en torno al 1,6% -según el Banco Central Europeo (BCE) podría llegar al 1,7%-, aunque la incertidumbre por el Brexit será una carga para la actividad económica.

El crecimiento de China se reducirá del 6,6% en 2016 al 6,5% en 2017 si la economía no recibe estímulos. En el caso de Latinoamérica, con un crecimiento heterogéneo, se prevé una reactivación hasta el 1,2%, si bien persisten vulnerabilidades como el elevado nivel de deuda empresarial, la decreciente rentabilidad, la debilidad de los balances bancarios y la situación de México ante la política de Donald Trump.

En líneas generales, en el horizonte existen riesgos relacionados con las tensiones políticas y las políticas proteccionistas o aislacionistas, así como con el estancamiento en las economías avanzadas, que podrían sufrir una falta prolongada de demanda privada y un bajo nivel de inflación persistente. Riesgos como las últimas

turbulencias financieras y el repliegue de los flujos de capitales de las economías emergentes parecen ahora de menor relevancia, pero continúan. Mención especial merece la ola de proteccionismo que han puesto de manifiesto hechos como la salida de Reino Unido de la Unión Europea o el discurso presidencialista en Estados Unidos. Según la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), las políticas proteccionistas están dañando el comercio mundial, que crece a tasas del 1,7% anual frente a un potencial del 7%. Este debilitamiento tendrá un impacto directo en

los niveles de empleo pues en la mayoría de países de la OCDE más del 25% de los puestos de trabajo dependen de la demanda externa. En un contexto marcado por las incertidumbres, los organismos internacionales reclaman a los países la adopción de políticas fiscales y económicas encaminadas a incrementar la productividad y el crecimiento. Pese a todo, hay factores positivos como las mejoras sostenidas del mercado laboral estadounidense y el repunte de los precios de las materias primas, que debería aliviar en parte la presión sobre los exportadores de materias primas.

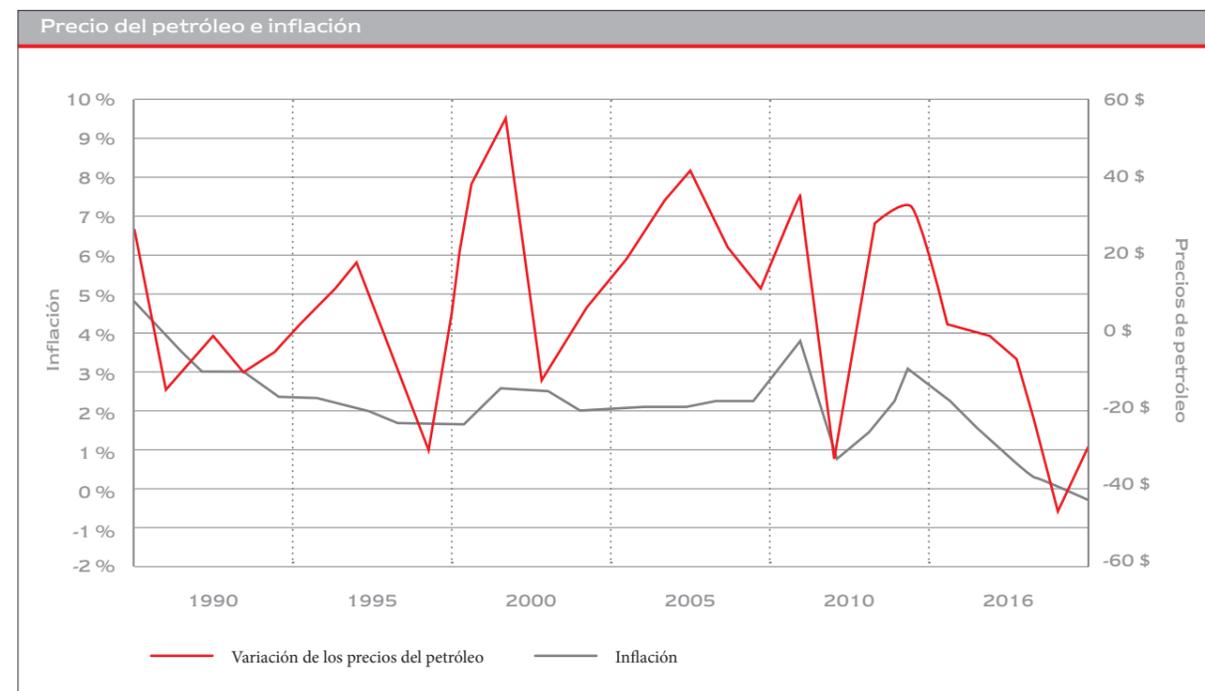


Fuente: OCDE

Repunte de la inflación

La subida del precio del petróleo, de las materias primas en general, provocará un aumento de la inflación en la mayoría de países durante 2017, una tendencia que ya comenzó a observarse en los últimos meses de 2016. Las previsiones apuntan a una inflación global del 4,1% frente al 3,5% del año pasado como consecuencia del encarecimiento de los productos energéticos. La ausencia de presiones inflacionistas y la debilidad del crecimiento económico había llevado a los bancos centrales a optar por políticas monetarias de tipos de interés super reducidos y medidas extraordinarias de liquidez. Aunque no se anticipan cambios notables durante 2017, el nuevo escenario de inflación ya ha conducido a los bancos centrales a revisar sus políticas con una asimetría cada vez mayor entre Estados Unidos y Europa. La Reserva Federal subió los tipos de interés el pasado diciembre por segunda vez en la crisis y no descarta al menos otras tres subidas este año, aunque dependerá del impacto que tengan en el crecimiento y la inflación las medidas adoptadas por Donald Trump. Por su parte, el BCE recortará las compras de activos desde el próximo mes de abril, desde los 80.000 millones de euros actuales hasta los 60.000 millones, pero extenderá el programa de estímulo monetario hasta finales de año. De momento, los tipos de interés en la zona euro permanecerán en el mínimo histórico, o en el entorno, del 0%. En Reino Unido, la incertidumbre derivada del Brexit y del desplome de la libra obliga al Banco de Inglaterra a

mantenerse a la expectativa y a dejar los tipos en el actual 0,25%, en un momento en que la inflación ha alcanzado máximos de dos años.



Fuente: FMI

Divisas

La inflación ha empezado a repuntar en Reino Unido por la debilidad de la libra -se encarecen las importaciones- tras el Brexit. En 2017 continuará la depreciación de la divisa británica, aunque en menor medida que el año pasado, hasta llegar a los 0,88-0,89 libra/euro. El dólar, por su parte, seguirá fortaleciéndose y podría alcanzar la paridad frente al euro en el primer semestre del año ante la expectativa de crecimiento, inflación y tipos de interés más altos en Estados Unidos. A medida que avance el año, el dólar debería debilitarse y asentarse en torno a 1,08 una vez se descuenta un aumento del déficit público por los estímulos fiscales acordados por Trump.

Sector inmobiliario

La recuperación del sector inmobiliario tras el hundimiento de los precios sigue su curso en gran parte del mundo. El índice de precios mundiales de la vivienda que elabora el FMI -la media de los precios reales de la vivienda en 57 países- ha vuelto prácticamente a los niveles previos a la crisis y las expectativas apuntan a mayores revalorizaciones en los próximos meses. No obstante, los precios alcanzados en algunas de las economías desarrolladas han conducido a organismos como la OCDE y el BCE a advertir del riesgo de un nuevo sobrecalentamiento del mercado. Sin embargo, como explica el FMI, son varias las razones que diferencian la situación actual de la de hace una década.

- La actual subida de precios no es homogénea en todos los países, a diferencia del boom de principios del S. XXI. Incluso en cada país, la revalorización de la vivienda se da en unas ciudades y en otras no.
- La mejora del sector no ha sido propiciada por un fuerte crecimiento del crédito sino, en muchos casos, por la escasez de oferta.
- Los países son más activos en el empleo de políticas prudentes destinadas a evitar la formación de nuevas burbujas.



Fuente: FMI



Economía española

Coyuntura macroeconómica

La economía española está inmersa en una recuperación estable, si bien en 2017 el ritmo de crecimiento se desacelerará hasta el 2,4%-2,5% desde el 3,2% del año pasado. Los pilares de la recuperación se mantienen: las empresas están en mejores condiciones financieras y de competitividad, lo que les permite aprovechar las oportunidades de inversión y exportación; las familias disponen de una creciente capacidad para consumir y comprar vivienda gracias a los ingresos del trabajo y al desendeudamiento de los últimos seis años; y el sector bancario está en condiciones de alimentar el crecimiento con nuevos créditos.

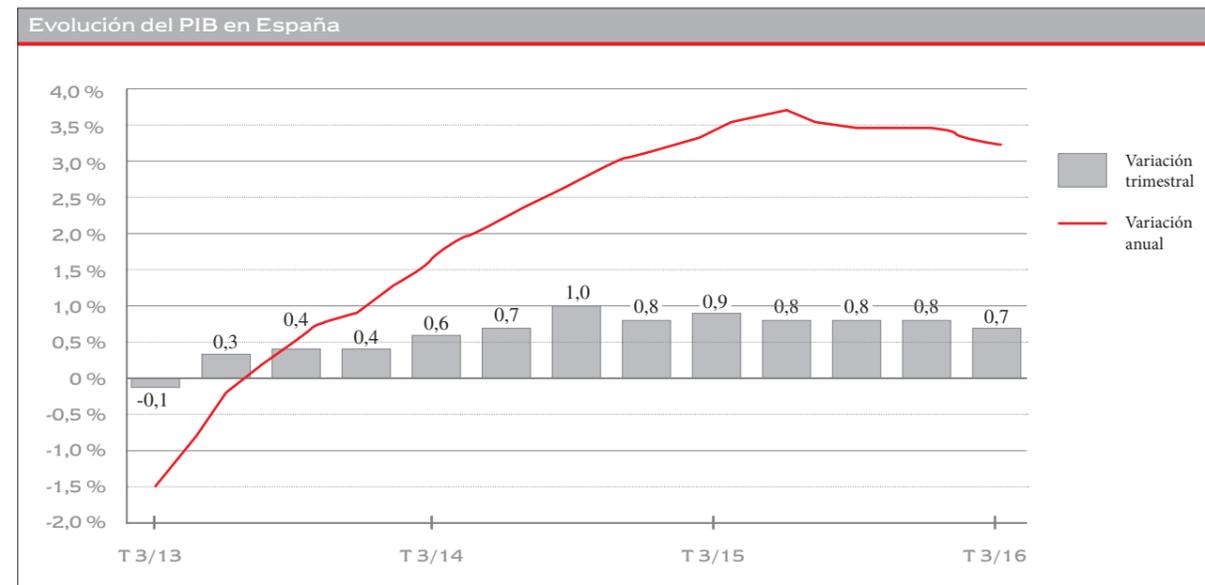


No obstante, hay factores tanto externos como internos que explican el menor dinamismo esperado:

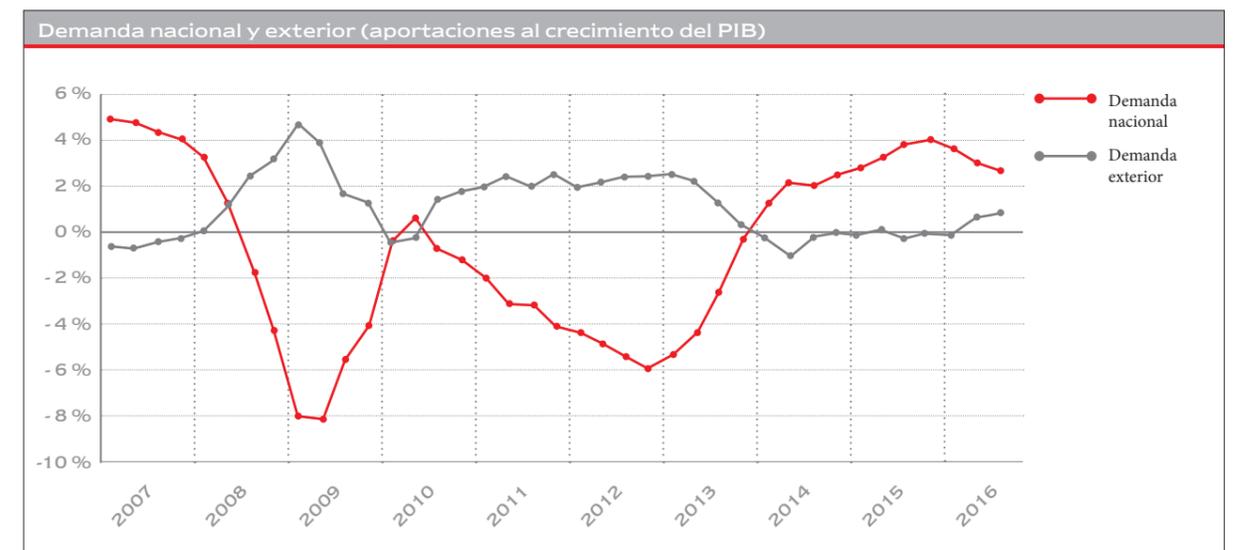
- El entorno exterior es más incierto y existen riesgos para las exportaciones en función de las decisiones de política comercial que adopte el Gobierno de Donald Trump;
- Se prevé que el petróleo siga al alza lo que provocará un repunte de la inflación y una reducción del poder adquisitivo de los consumidores;
- La política monetaria tenderá a normalizarse a partir de mediados de 2017. Y de momento, la caída de los costes de financiación en las nuevas operaciones de crédito está limitada por la barrera de los tipos al 0%;
- La incertidumbre geopolítica;
- Y una política presupuestaria moderadamente restrictiva en España dirigida a cumplir los objetivos de déficit público.

Todo ello tendrá un impacto negativo en la demanda interna, en especial en el consumo privado, aunque también

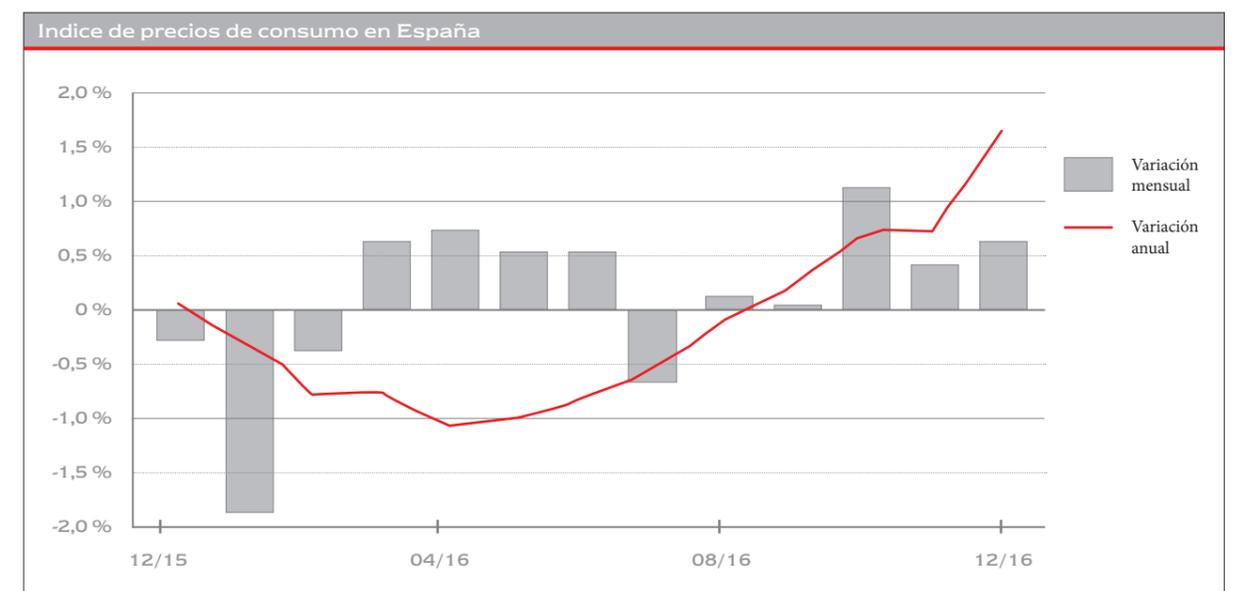
el consumo público y la inversión en bienes de equipo crecerán menos que en 2016. También será menor el crecimiento de las exportaciones, si bien todavía superará el 3% lo que permitirá que la aportación del sector exterior al crecimiento siga siendo positiva y facilitará un mayor equilibrio de la economía española. La inflación rozará el 2%, aunque superará ese nivel en la primera mitad de año debido al encarecimiento del petróleo y la depreciación del euro frente al dólar. Los puntos débiles de España seguirán siendo el empleo y las finanzas públicas. Las expectativas de desaceleración de la economía afectarán al mercado laboral con una creación de empleo del 2%-2,5%, inferior a la de 2016. La tasa de paro se situaría al terminar este año en el 18,1%. Por último, la deuda pública se mantendrá en niveles del 100% y el déficit puede superar de nuevo el objetivo acordado con Bruselas.



Fuente: INE



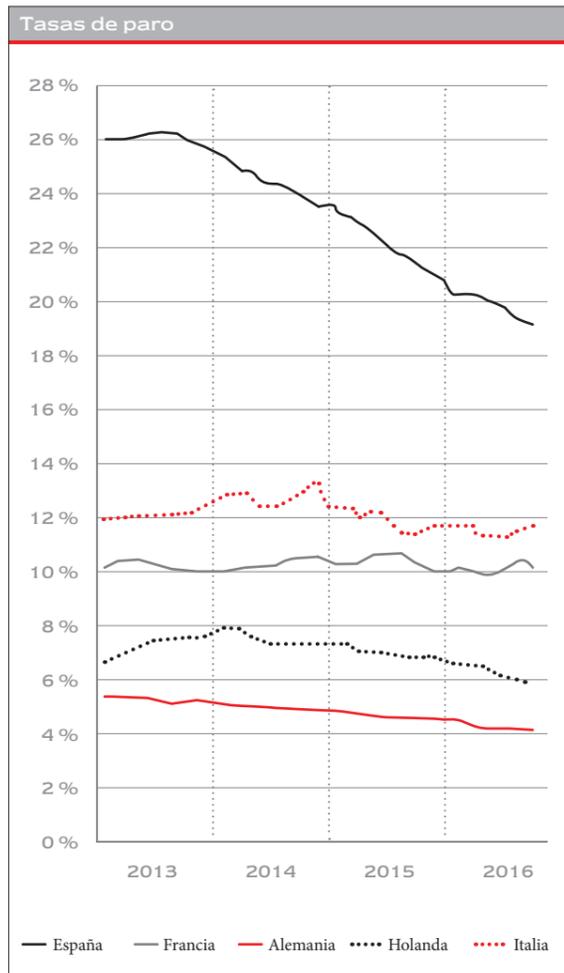
Fuente: INE



Fuente: INE



Situación microeconómica

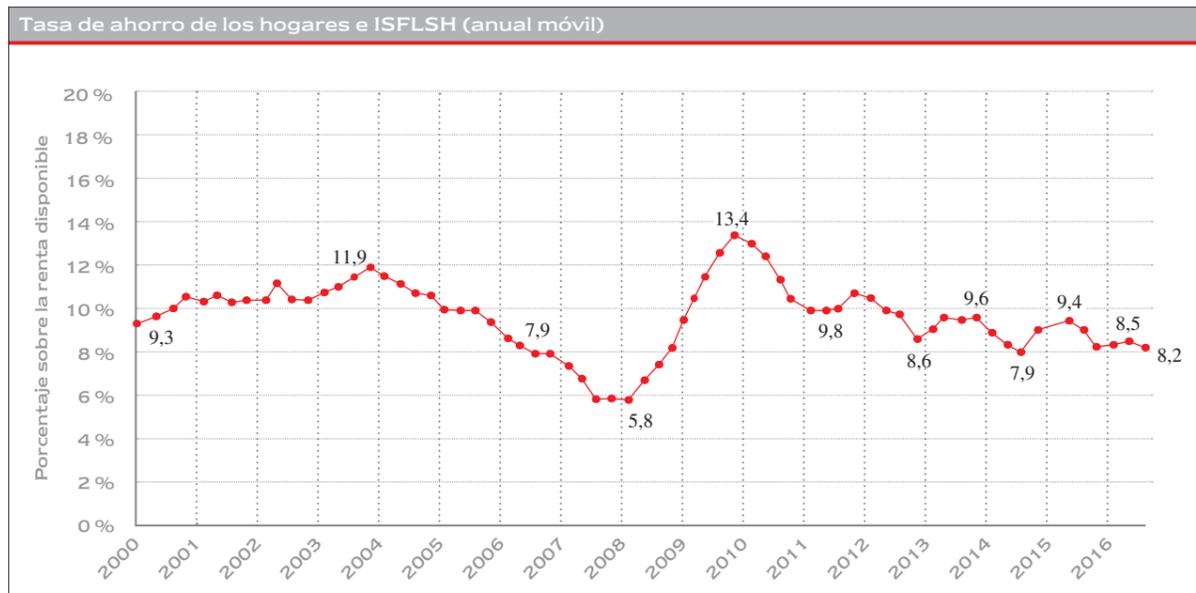


Fuente: Banco de España

Hogares

La creación de empleo, la menor presión fiscal, la baja inflación, la mejora de la situación patrimonial de las familias, así como de su riqueza neta, impulsada fundamentalmente por la revalorización de la vivienda, y unos tipos de interés en mínimos históricos favorecieron el consumo privado en 2016. Las perspectivas para 2017 siguen siendo positivas, aunque el consumo de los hogares se ralentizará como consecuencia del menor dinamismo de algunos de los factores citados, como la renta y la riqueza inmobiliaria en términos reales, además del encarecimiento de los productos energéticos y de la repercusión que puedan tener las nuevas medidas de ajuste destinadas a contener el déficit. En este contexto, las previsiones apuntan a un crecimiento del consumo de los hogares este año del 2% frente al 3% registrado en 2016.

El mayor consumo explica la persistente disminución de la tasa de ahorro. Según los últimos datos disponibles del Instituto Nacional de Estadística (INE) al cierre de este informe, la tasa de ahorro de los hogares e instituciones sin fines de lucro se situó en el 1,8% de su renta disponible en el tercer trimestre de 2016, un punto por debajo de la de igual periodo de 2015 (2,8%). En los últimos cuatro trimestres, la tasa se situó en el 8,2% de la renta disponible. De forma paralela, continúa el proceso de desendeudamiento de las familias. En 2016, la deuda de los hogares se redujo en 12.459 millones de euros, hasta los 713.005 millones, de los más del 70% correspondían a créditos para vivienda. El endeudamiento de los hogares se mantiene en niveles de 2006 y muy por debajo del máximo de 912.900 millones registrado en 2008.



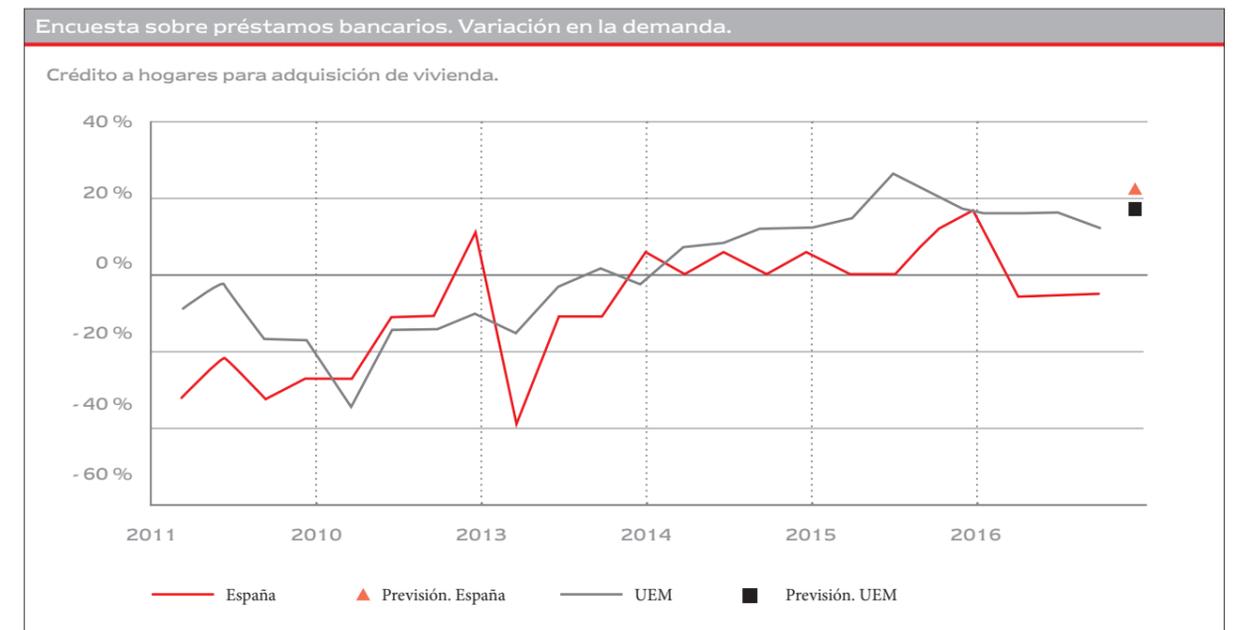
Fuente: INE



Crédito

El esfuerzo de desapalancamiento por parte de familias y empresas ha sido compatible con la recuperación de los flujos de ahorro financiero y de nuevos créditos gracias a la situación macroeconómica y las condiciones financieras. Aunque la devolución de la deuda pesa todavía más que la nueva financiación, el crédito nuevo a hogares, pymes y grandes empresas ha crecido en los últimos años, si bien aún lejos de las cifras de 2010. Así ocurrió en 2016, aunque comenzó a observarse una cierta ralentización. Según la última encuesta sobre préstamos bancarios del Banco de España (octubre 2016), en el tercer trimestre del año se produjo una ligera desaceleración de la demanda de los hogares para adquisición de vivienda como consecuencia del

aumento de la financiación con fondos propios y los cambios regulatorios y fiscales del mercado. Sus efectos se habrían compensado en parte por la caída general de los tipos de interés y las mejores perspectivas del mercado de la vivienda. El banco central también constata una relajación de los criterios de aprobación de los créditos a hogares para adquisición de vivienda y para consumo y otros fines. En la zona euro, sin embargo, la solicitud de fondos por parte de las familias para comprar vivienda continuó creciendo, sobre todo impulsada por la disminución de los tipos, la mejora de las expectativas en el mercado inmobiliario y la recuperación de la confianza de los consumidores.



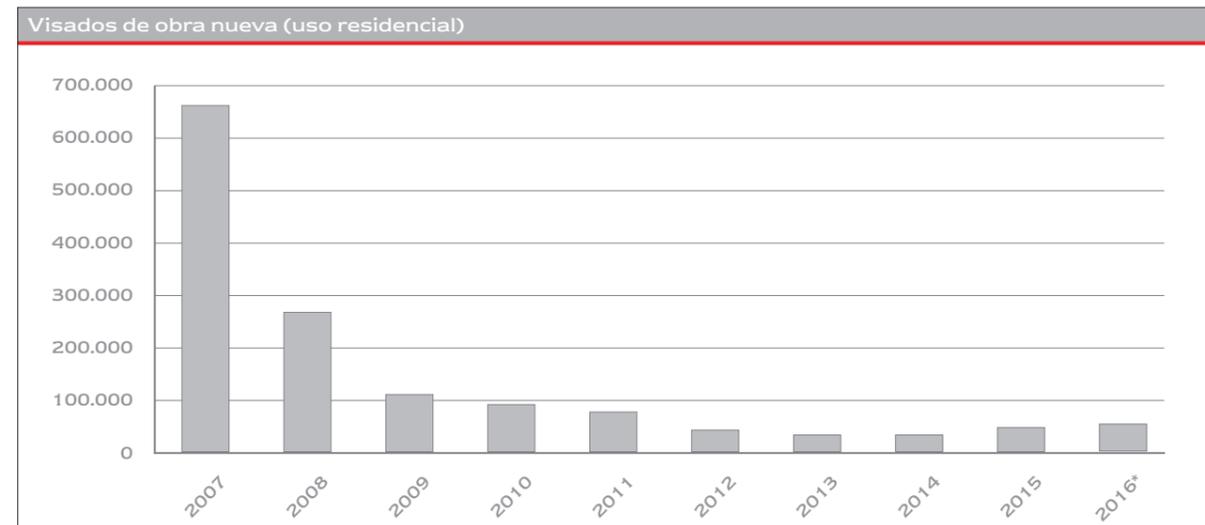
Fuente: Banco de España

Sector inmobiliario en España

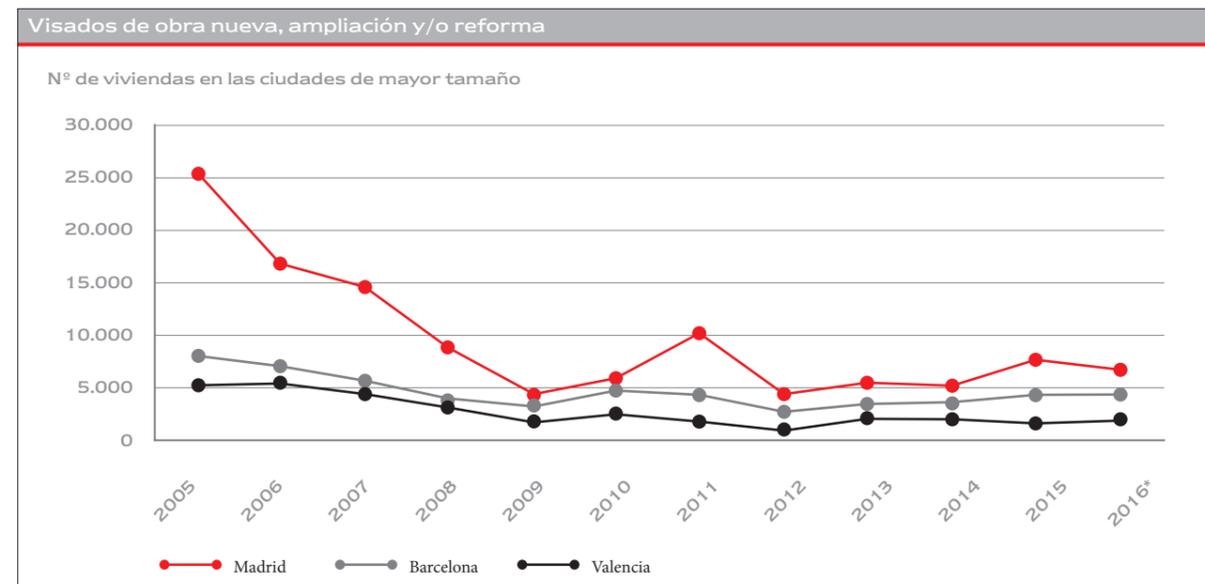
Contexto

La mejora de la economía, las favorables condiciones de financiación, la normalización de los precios y el interés inversor en un entorno de tipos de interés en mínimos han configurado un escenario positivo en los últimos dos años para el sector inmobiliario. En 2017 consolidará su recuperación y mantendrá la tendencia al alza, aunque se confirmen las previsiones de ralentización del ritmo de crecimiento de la economía, debido al mantenimiento del resto de factores. En especial de las favorables condiciones financieras, que incentivarán la puesta en marcha de proyectos residenciales, y de la positiva evolución de los precios, que elimina incertidumbre sobre el mercado. El mercado seguirá apoyándose en la solidez de la demanda

residencial. La inversión en construcción y la residencial continúan mostrando dinamismo como muestran los visados de obra nueva y el aumento de la venta de viviendas, sobre todo de segunda mano. No obstante, aunque esta acapara todavía el grueso de transacciones, en 2017 se asistirá también a un repunte del desarrollo de obra nueva. De igual manera será destacable la rehabilitación de edificios y el alquiler. Si hasta ahora la normalización del sector se había producido de forma desigual desde el punto de vista geográfico, una de las características de la evolución prevista para este año es la extensión del aumento de compraventas y subida de precios a la mayoría de ciudades.



*Datos hasta octubre. Fuente: Ministerio de Fomento



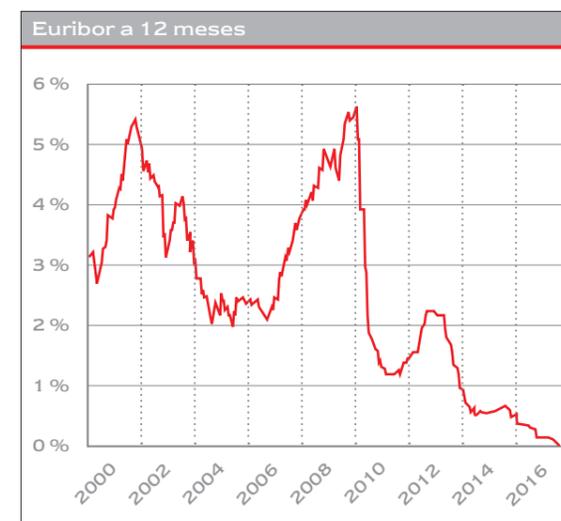
*Datos hasta octubre. Fuente: Ministerio de Fomento



Evolución del Euribor

Uno de los factores que más influye en la buena evolución del mercado inmobiliario son las favorables condiciones de financiación, muy ligadas a la política monetaria. Con unos tipos de interés en mínimos, el euribor a doce meses, el indicador más utilizado para calcular las hipotecas en España, cerró 2016 en el -0,08%, un nuevo mínimo histórico y muy lejos del máximo del 5,5% registrado en septiembre de 2008. La caída del índice, que en febrero de 2016 cerró en negativo por primera vez en su historia, ha permitido abaratar las hipotecas.

Para una hipoteca de 100.000 euros a 20 años con un diferencial del 1% y revisión anual en diciembre, el ahorro fue de 6,2 euros al mes, 74,4 euros al año. Las previsiones apuntan a que no habrá cambios sustanciales en la política monetaria del BCE por lo que se espera que el euribor permanezca este año en torno a los niveles actuales. No obstante, habrá que esperar para ver si finalmente el Euribor se modifica en 2017 y cómo afecta la nueva metodología para su cálculo.



Evolución de los precios



La evolución de los precios durante el último año ha confirmado la recuperación del mercado inmobiliario iniciada en 2015, si bien estos no han reflejado con igual fuerza el aumento observado en el volumen de actividad. La tendencia hacia la estabilidad se tradujo en un incremento del precio medio de la vivienda en 2016 del 1,6%, hasta los 1.499,7 euros por metro cuadrado, según los datos del Ministerio de Fomento correspondientes al tercer trimestre del año, últimos disponibles al cierre de este informe y basados en tasaciones. Se trata del nivel más alto en cuatro años. La Sociedad de Tasación, por su parte, calcula que la vivienda -nueva y usada- se encareció el 1,1%, hasta los 1.447 euros por metro cuadrado. En particular, la reactivación de las ventas sobre plano ha permitido un aumento de los

precios de la vivienda nueva del 3,3%, hasta los 2.120 euros por metro cuadrado de media. El comportamiento de los precios fue desigual desde el punto de vista geográfico, observándose todavía caídas en algunas zonas. Cataluña, Madrid y Baleares -donde Engel & Völkers tiene mayor presencia- lideraron las subidas, con incrementos de precios superiores al 4%, según el Ministerio de Fomento. En el extremo contrario se situó La Rioja, con una caída del 5,1%, seguida de Cantabria, País Vasco, Aragón y Castilla León, con descensos superiores al 1%. Las grandes poblaciones, principalmente las capitales de provincia, continúan actuando como motores de la recuperación de la actividad y los precios. Los 10 municipios de más de 25.000 habitantes que registran los mayores precios por metro cuadrado son:

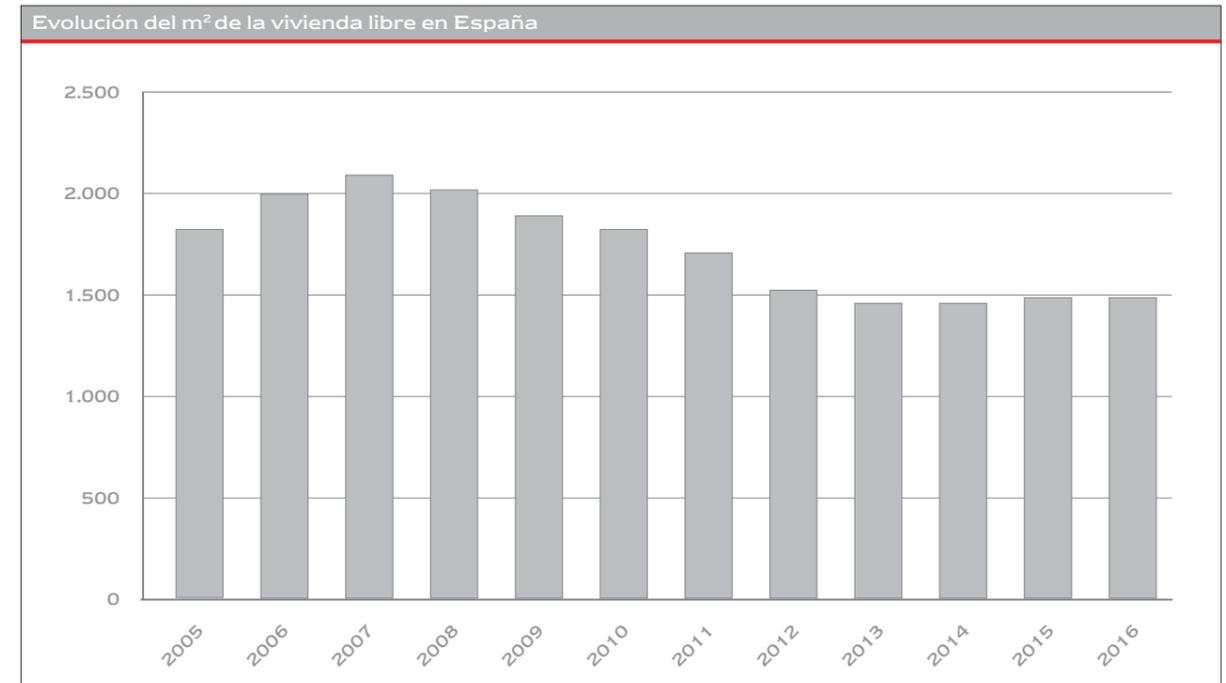
Los municipios más caros de España (€/m ²)	
San Sebastián	3.242,2
Barcelona	2.714,4
Ibiza	2.662,5
Getxo	2.658,4
Sant Cugat del Vallès	2.607,5
Pozuelo de Alarcón	2.574,7
Madrid	2.565,5
Santa Eulalia del Río	2.548,8
Majadahonda	2.530,5
Calvià	2.369,8

Datos a cierre del tercer trimestre de 2016. Fuente: Ministerio de Fomento

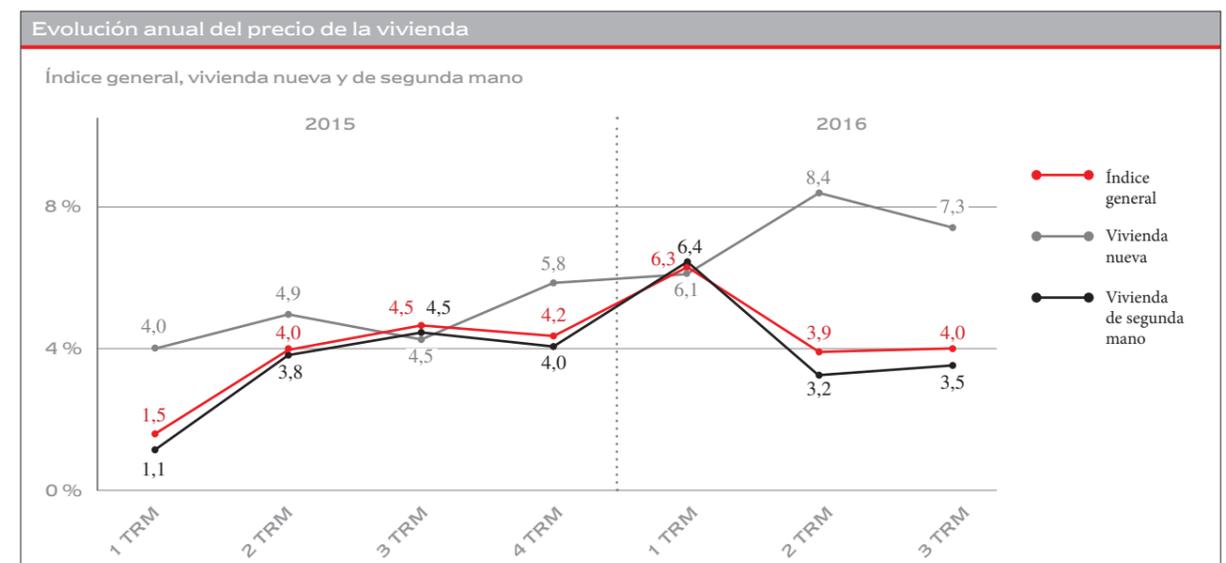


Observando las compraventas, en vez de las tasaciones, la subida anual del Índice de Precios de Vivienda (IPV) del Instituto Nacional de Estadística (INE) en el tercer trimestre de 2016 se situó en el 4%. Por tipologías, la tasa anual de los precios de la vivienda nueva fue del 7,3%, frente al 3,5% de la vivienda de segunda mano. Madrid, Cataluña y Baleares repiten en este caso como las comunidades autónomas con mayores subidas.

Para 2017 las previsiones apuntan a incrementos de precios de entre el 3% y el 5%. Una tendencia al alza que se verá sostenida por la creación de empleo, la subida de salarios y el mayor acceso a la financiación en un entorno de tipos aún muy bajos. La normalización del sector volverá a incentivar las inversiones ante el renovado interés en la obra nueva y la recuperación, muy centrada hasta ahora en las grandes ciudades como Madrid y Barcelona, se extenderá a otros puntos de la geografía española.



Datos en euros a cierre de ejercicio, excepto a cierre del tercer trimestre de 2016. Fuente: Ministerio de Fomento



Fuente: INE

Hipotecas y compraventas

El dinamismo del sector inmobiliario se refleja también en el incremento de las hipotecas y las compraventas, sintomático de la fortaleza de la demanda. Respecto a las primeras, en 2016 se firmaron más de 260.500 (últimos datos disponibles del INE, hasta noviembre), lo que a falta de las cifras de diciembre permite afirmar que podría ser la más alta desde 2011, aunque aún lejos de los 1,3 millones de hipotecas firmadas en 2006. El importe medio a finales de 2016 era de 109.785 euros, con un aumento anual del 1,8%. En el mercado hipotecario es de destacar el fuerte incremento de las hipotecas a tipo fijo en los últimos meses, en detrimento de las variables, ante las perspectivas de próximas subidas de los tipos de interés. Según el INE, el 68,2% de las hipotecas firmadas en noviembre utilizaron un tipo de interés variable y el 31,8% un interés fijo, más del triple que el 9,7% de 2015.



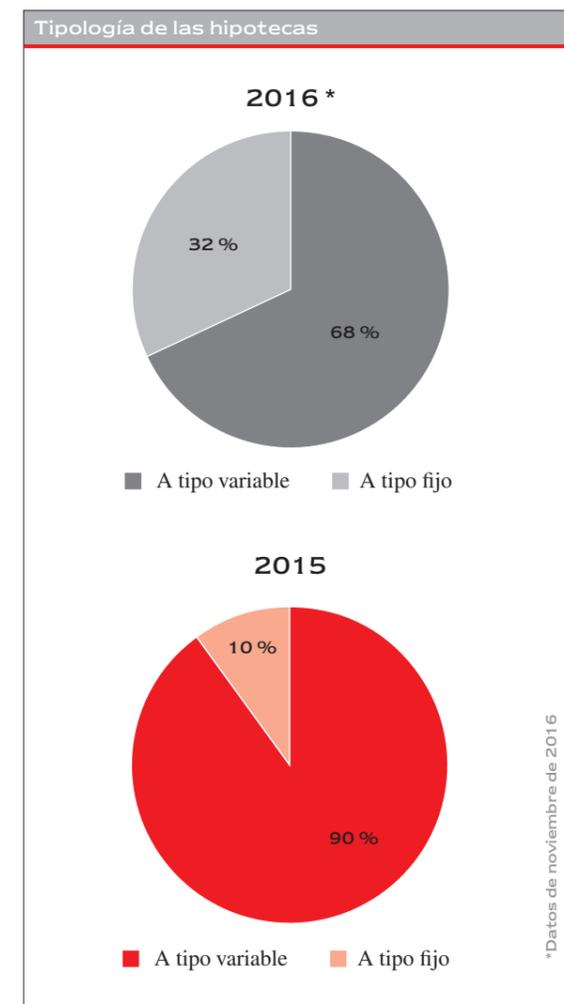
Vasco y Madrid, con una subida anual del 20,5%, 18,7%, 18,5%, 12,4%, 12,3% y 11,1%, respectivamente.

En cuanto a las transacciones, el año pasado se vendieron unas 403.866 viviendas, un 13,6% más que en 2015 y un nivel no visto desde 2010. Para este año, las previsiones apuntan a que podríamos acercarnos o incluso superar el medio millón de viviendas vendidas, algo que no ocurre desde 2008, cuando se vendieron 552.080 (INE). Según el Ministerio de Fomento, en los 12 meses transcurridos entre el tercer trimestre de 2015 y el mismo periodo de 2016, las transacciones inmobiliarias de viviendas realizadas ante notario ascendieron a 444.276, lo que supone un incremento del 11,5% frente a los doce meses anteriores. Todas las CCAA registraron un comportamiento positivo, destacando Baleares, Asturias, Cataluña, Aragón, País Vasco y Madrid, con una subida anual del 20,5%, 18,7%, 18,5%, 12,4%, 12,3% y 11,1%, respectivamente.

Del total de compraventas, el grueso sigue correspondiendo a vivienda de segunda mano. El 18,7% de las viviendas transmitidas por compraventa en 2016 eran nuevas y el 81,3% usadas. El número de operaciones sobre viviendas nuevas se redujo un 1,7% mientras que el de usadas aumentó un 17,8% respecto a 2015. Un factor clave en el comportamiento de la demanda son las compras por parte de extranjeros. Estas representan el 13,3% del total de compraventas inscritas, nivel cercano a máximos históricos. Según el Colegio de Registradores, los británicos encabezan aún la clasificación con un 17,7% de las compras realizadas por extranjeros (19,7% en el segundo trimestre, tercero consecutivo con pérdida de peso relativo). Les siguen los franceses con un 8,9%, alemanes con un 7,3%, suecos con un 7,1%, belgas con un 6,2% e italianos con un 5,4%.



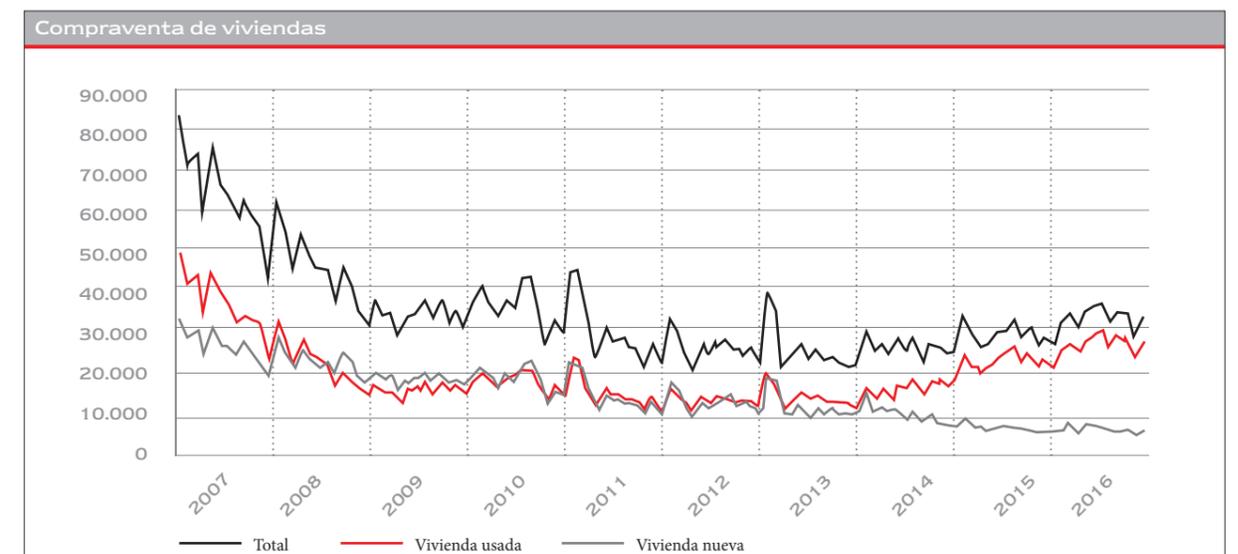
*Hasta noviembre. Fuente: INE



Fuente: INE

Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	2,35	17,66
Francia	1,19	8,91
Alemania	0,97	7,32
Suecia	0,95	7,14
Bélgica	0,83	6,20
Italia	0,72	5,44
Rumanía	0,62	4,63
China	0,57	4,26
Marruecos	0,41	3,11
Rusia	0,36	2,74
Holanda	0,31	2,35
Noruega	0,29	2,15
Ucrania	0,24	1,80
Irlanda	0,18	1,32
Polonia	0,17	1,28
Argelia	0,17	1,28
Dinamarca	0,15	1,13
Suiza	0,15	1,12
Bulgaria	0,14	1,02
Resto	2,55	19,13
Extranjeros	13,31	100,00
Nacionales	86,69	
Total	100,00	

Fuente: Colegio de Registradores



Fuente: INE

Barcelona

Carta del director del MMC



Oriol Canal
Director General de Engel & Völkers MMC Barcelona

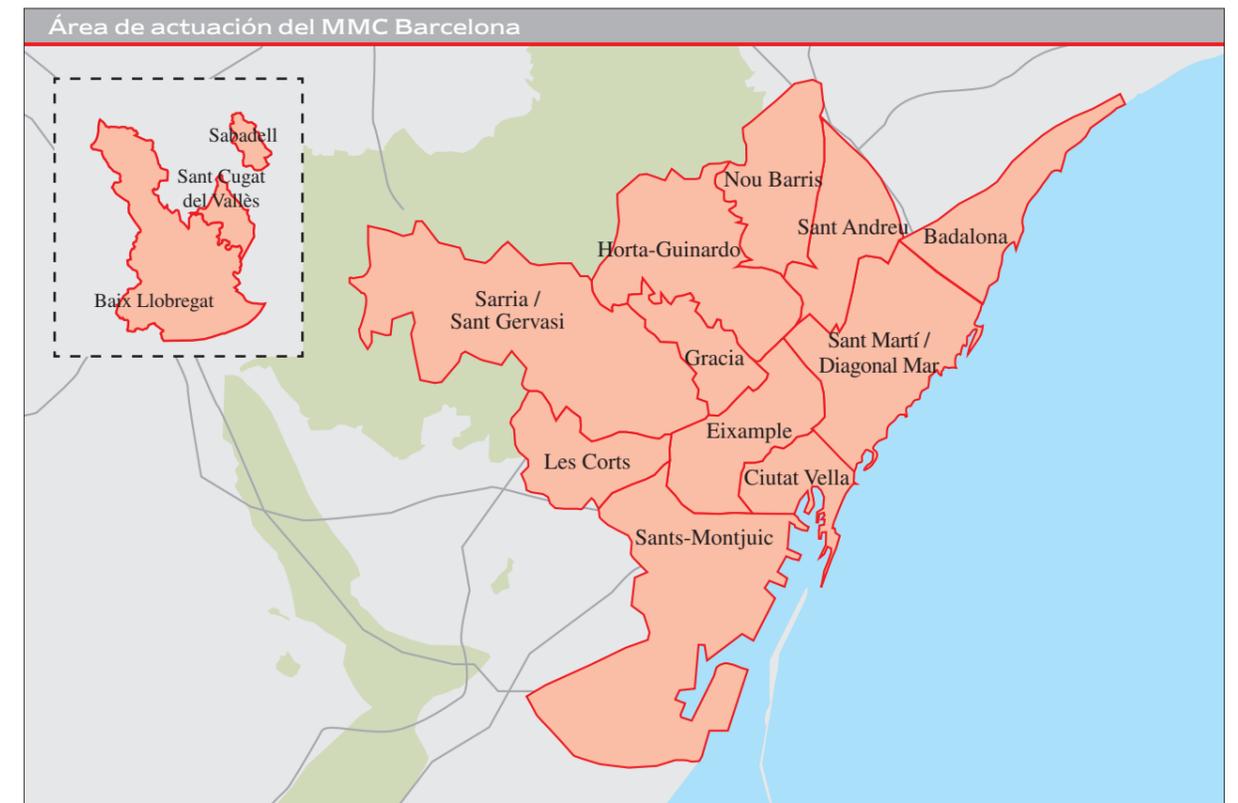
Barcelona es la ciudad española con el mercado inmobiliario más dinámico. El número de transacciones ha crecido un 14%, según los últimos datos del Ministerio de Fomento, y los precios han alcanzado incrementos de doble dígito que, en el segmento de alquiler, han llegado hasta el 14% marcando máximos históricos. En Engel & Völkers hemos sido partícipes muy activos de este dinamismo y a lo largo de 2016 hemos intermediado más de 700 transacciones de compraventa y superado las 1.000 operaciones en alquiler. También hemos creado una división especializada de Property Development ante el auge de la obra nueva y gran rehabilitación, que ya cuenta con más de 60 promociones a la venta. Esta recuperación en la oferta de nuevas promociones,

aunque significativa, sigue siendo inferior a la demanda, lo que provoca tensiones al alza en los precios. Situación similar a la que vive el mercado del alquiler que continúa creciendo impulsada por la demanda turística, los desplazados y los clientes locales que, por motivos de flexibilidad, prefieren esta opción. Para cubrir esta amplia y variada oferta, en 2016 hemos creado una división especializada en alquileres temporales por meses que se añade a la dedicada exclusivamente a los arrendamientos de larga estancia. Barcelona mantiene el atractivo entre los compradores internacionales por un doble motivo: disfrutar de una segunda residencia y obtener una rentabilidad por alquiler cuando no la utilizan, además de una revalorización a medio y largo plazo. Los clientes europeos siguen liderando las compras con el 53%, encabezados por los franceses (16%), alemanes (8%) e italianos (6%); si bien se ha observado un fuerte incremento de clientes llegados de Oriente Medio (12%) y China (12%) atraídos por la Golden Visa. Aunque la demanda internacional mantiene intacta su fortaleza, en el último año se ha incrementado la proporción de demanda local, del 50% al 60%, una tendencia que prevemos que continúe a lo largo de este ejercicio.

En el segundo año de actividad de Engel & Völkers Commercial, la división especializada en la compraventa, traspaso y alquiler de locales, edificios, oficinas, hoteles, naves industriales y suelo, ha multiplicado por cuatro las operaciones realizadas en Barcelona durante 2015 y la previsión para este año es volver a cuadruplicar el volumen. Ante este escenario, en Engel & Völkers esperamos aumentar el número de transacciones un 20% en 2017, un ejercicio donde el mercado inmobiliario de Barcelona protagonizará un aumento sostenido de transacciones y precios. Incrementos que, a largo plazo, serán más acentuados en las zonas periféricas, donde existe un mayor recorrido al alza.



Barcelona, por zonas



Zona Alta

Es el núcleo residencial que alberga las propiedades más exclusivas de Barcelona. Compuesto por los barrios de Sarrià-Sant Gervasi, Pedralbes, Bonanova y Tres Torres, la Zona Alta conserva todo el encanto señorial de los palacios y casas modernistas que fueron residencia de la burguesía del siglo XIX, muy bien comunicada y con amplias zonas verdes. Muy valorada por la cercanía a prestigiosos colegios internacionales, a escuelas de negocio como IESE y ESADE y a los clubs deportivos de polo y tenis, los compradores extranjeros centran su búsqueda en el

barrio de Pedralbes, en especial en la Avenida Pearson. Por su parte, el cliente local prefiere las zonas de Sarrià-Sant Gervasi (Turo Parc, Tres Torres) donde solicita pisos a partir de 150 metros cuadrados con terraza y zonas ajardinadas que incluyan piscina y pistas de tenis o pádel.

Un amplio abanico de propiedades y precios

En la Zona Alta, donde existe una variada oferta de pisos de gran metraje y casas unifamiliares con jardines y equipamientos de gran calidad, la vivienda más codiciada es un piso con garaje de más de 200 metros cuadrados. Con un precio medio de 4.500 €/m², el rango de precios de esta zona también es amplio y en Avenida Pearson pueden llegar a precios de 10.700 €/m². Más elevados son los precios de la obra nueva que, aunque muy escasa en la zona, ha comenzado a satisfacer parte de la demanda a lo largo del último año, hasta llegar a los 12.000 €/m². La preferencia por parte de los compradores internacionales en propiedades de obra nueva para evitar hacer frente a una reforma permite pronosticar un alza para 2017, año en el que se espera un repunte en el número de promociones.



En Les Corts conviven la tranquila y elegante zona cercana a Pedralbes con la parte más bulliciosa de fuerte actividad comercial, empresarial y científica de la Avenida Diagonal, el Camp Nou y las universidades de Barcelona y Politécnica. El distrito, de marcado carácter residencial, es el lugar preferido para vivir de la alta burguesía catalana que demanda viviendas de 150-300 m2 con jardín que llegan a superar precios de 6.500 €/m2 en la zona próxima a la Plaza Concordia.

"La tipología de producto demandado en les Corts son viviendas de 100-130m2 con terraza"

Pero también de familias que demandan pisos más pequeños de dos o tres dormitorios a precios de poco

Eixample

Dividido en seis barrios que pese a su similitud presentan un carácter propio, Eixample es el distrito del Paseo de Gracia, la Rambla de Cataluña, la Plaza de la Universidad y edificios tan emblemáticos como la Casa Batlló o la Casa Milà, más conocida como La Pedrera. Tal es la importancia de las dos primeras calles que los clientes de Engel & Völkers en este distrito suelen solicitar la cercanía a Paseo de Gracia y la Rambla de Cataluña hasta el extremo de comprar como máximo a siete manzanas a la derecha o a la izquierda de las mismas y por debajo de la Avenida Diagonal.

Oriente Medio, China y Francia dobla su presencia

El elegante Eixample es muy demandado por parejas extranjeras de mediana edad y de alto nivel sociocultural y económico que valoran tener una vivienda en el centro para disfrutarla o cederla a amigos y familiares. En caso de no usarla también recurren al alquiler que les ofrezca una buena rentabilidad en la inversión realizada. La situación en el centro neurálgico de la ciudad sitúa el distrito en el punto de mira de los clientes internacionales que prefieren desplazarse caminando o en transporte público además de tener acceso a una amplia oferta comercial, de restauración y de ocio. Clientes de más de 30 nacionalidades distintas se han interesado en el último año por una vivienda en la zona de los que el 60% son europeos y el 40% del resto del mundo. Destacado es el aumento de clientes de Oriente Medio y de China. Mientras los primeros eligen propiedades de lujo en las mejores ubicaciones de Eixample Delta, los asiáticos prefieren viviendas

más de 3.000 €/m2. En este sentido, las tipologías de las viviendas vendidas en el distrito durante el último año se distribuyen entre un 80% de pisos y un 20% de casas unifamiliares para un perfil de cliente mayoritariamente nacional. Mención aparte merece el auge del alquiler entre los universitarios y extranjeros hasta convertir este barrio en el segundo más caro de Barcelona con precios medios de 15,7 €/m2 (ver epígrafe de alquiler).

Precio por metro cuadrado en Zona Alta (€)			
	Mín.	Máx.	Medio*
Pedralbes	4.500	10.700	5.450
Sarrià-San Gervasi	3.900	8.000	4.850
Les Corts	3.100	6.500	4.100

* Corresponde al precio medio de las viviendas ofertadas en la zona.



de obra nueva. Entre los compradores europeos destacan los franceses, británicos, italianos y alemanes, seguidos por los escandinavos y suizos. Todos ellos valoran la arquitectura clásica de unos pisos modernistas en regias fincas con techos altos y artesonados, suelos de mosaico hidráulico y grandes ventanales ornamentados. Contrasta la preferencia de los asiáticos por las fincas de obra nueva. Para la mayor parte de los clientes extranjeros no es prioritario que la propiedad tenga parking, pero sí prefieren viviendas para entrar a vivir. En este sentido, el 75% de las ventas realizadas por Engel & Völkers en la zona han sido pisos para entrar a vivir frente al 25% de propiedades a reformar. En el centro de Eixample el precio medio se ha incrementado en 2016 un 12% hasta los 4.900 euros/m2. No obstante, en el distrito pueden encontrarse viviendas desde los 2.500 euros/m2 hasta los 11.000 euros/m2.

Ciutat Vella

Centro neurálgico cultural, el distrito concentra un elevado número de monumentos como la Catedral de Barcelona, la Basílica de Santa María del Mar, el Teatro del Liceo, el Museo Picasso o el Mercado de la Boquería. Ciutat Vella está compuesto de cuatro barrios: el Barrio Gótico; el barrio medieval de Sant Pere, Santa Caterina y la Ribera donde encontramos la cosmopolita zona del Born; el Raval y el barrio marinero de la Barceloneta.

Al igual que ocurre en Eixample, es una zona muy demandada por los clientes extranjeros que llegan a acaparar el 64% de las compras del distrito frente al 36% de nacionales. La cercanía al mar y la gran oferta cultural que ofrece el Gótico, Borne, Barceloneta y Raval la sitúan como la zona de moda entre los compradores internacionales. La venta de viviendas en la zona ha registrado un aumento del 23% durante 2016 lo que consolida a Engel & Völkers como líder en el mercado de alto standing en Eixample y Ciutat Vella y permite tener unas previsiones para el año 2017 de un crecimiento del 15%.

La rehabilitación integral de edificios se dispara

Ciutat Vella ofrece desde palacetes rehabilitados de principios del siglo XIX hasta pequeños pisos reformados con detalles originales de la época ideales para un pied a terre de un cliente extranjero, sin olvidar los áticos con vistas al mar de la Barceloneta o las propiedades con detalles arquitectónicos. Tanto en Eixample como en Ciutat Vella existe una importante escasez de solares vacíos debido a que llevan muchos años consolidados



urbanísticamente. No obstante, en 2016 se ha observado una mayor presencia de promociones de rehabilitación integrales de edificios en la zona, equiparable a obra nueva. En cualquier caso, la demanda de pisos nuevos en el centro de Barcelona supera con creces a la oferta lo que provoca que los precios se tensionen al alza.

Precio por metro cuadrado en Eixample - Ciutat Vella (€)			
	Mín.	Máx.	Medio*
Ciutat Vella	2.100	5.800	4.100
Eixample	2.500	11.000	4.900

* Corresponde al precio medio de las viviendas ofertadas en la zona.

Nova Esquerra de L'Eixample / Sants - Montjuic

La "Nueva Izquierda" de L'Eixample ofrece una amplia gama de servicios, entre los que se encuentran los centros cívicos Urgell y Golferichs, varias bibliotecas y uno de los parques más grandes de la ciudad, el de Joan Miró, donde destaca la escultura del artista catalán Mujer y Pájaro. En uno de los extremos se ubica la antigua plaza de toros de Las Arenas, reconvertida en centro comercial, y cabe destacar que la renovada Avenida de Roma se ha convertido en un eje de unión entre la parte antigua del barrio y la nueva que, a su vez, supera el carácter de barrera que ostentaba por el paso del tren.

Poble Sec y Sant Antoni son las nuevas zonas chic

Rodeando este barrio se encuentra el distrito de Sants-Monjuïc, en el que confluyen zonas tan heterogéneas como los residenciales Poble Sec, que alberga la Fira de

Barcelona, o Sants, conocido por la estación de tren de alta velocidad. Poble Sec, Sant Antoni y la parte izquierda de Eixample son las zonas más prime. Con precios que llegan hasta los 5.000 €/m2 en las mejores ubicaciones, se han convertido en uno de los lugares preferidos para vivir por parejas jóvenes, singles y clientes internacionales.

Precio por metro cuadrado en Nova Esquerra de L'Eixample / Sants - Montjuic (€)			
	Mín.	Máx.	Medio*
N.E. Eixample	2.700	5.000	3.300
Sants	2.000	3.200	2.800
Badal	2.200	3.400	3.200
Poble Sec	2.500	5.000	3.050
Sant Antoni	2.900	4.000	3.600

* Corresponde al precio medio de las viviendas ofertadas en la zona.

Gràcia, Horta-Guinardó y Sagrada Familia

A pesar de los contrastes entre los distritos 6 y 7 de Barcelona existe un nexo entre ambos barrios que les convierte en la zona inmobiliaria de la Ciudad Condal donde la horquilla de precios es más cerrada. Apenas 2.000 euros separan el precio mínimo al que se venden algunas viviendas en Guinardó con los máximos del distrito que se pueden encontrar en Gràcia o en Font d'en Fargues. Mientras el bohemio Gràcia es la zona preferida para vivir de intelectuales, artistas y estudiantes, Horta-Guinardó es un área residencial integrado por familias que valoran sus amplias zonas verdes y de ocio al aire libre, donde destaca las fincas señoriales completamente reformadas en viviendas de lujo de Font d'en Fargues.

Tipología de la vivienda

Los lofts y apartamentos de dos o tres dormitorios centran la demanda en Gràcia. Una distribución y metraje que se amplía a pisos de tres y cuatro dormitorios en el resto de los barrios de la zona donde existe también un mayor porcentaje de clientes nacionales que llega a acaparar el 80% de las compras. El perfil del cliente extranjero que compra vivienda en estos barrios son un 60% europeos -franceses, alemanes, italianos, suizos, holandeses y británicos-, mientras el 40% tienen nacionalidades muy diversas. Destacan los latinoamericanos y los chinos que han aumentado su presencia en la zona al considerar que la inversión es mucho más rentable que en otras áreas más caras de la ciudad. Esta



percepción por parte de los clientes de la obtención de una mayor rentabilidad junto a una ubicación muy próxima al centro de Barcelona y unas vistas privilegiadas de la capital han permitido a Engel & Völkers incrementar un 64% las operaciones de venta a lo largo de 2016.

Precio por metro cuadrado en Gracia, Horta-Guinardó y Sagrada Familia(€)			
	Mín.	Máx.	Medio*
Gracia	2.900	5.200	4.100
Sagrada Familia	2.900	4.750	3.900
Horta	2.700	4.500	3.750
Guinardó	2.600	4.000	3.400
Font d'en Fargues	3.000	5.000	4.100
Vall d'Hebron	1.900	3.600	2.900

* Corresponde al precio medio de las viviendas ofertadas en la zona.

Diagonal Mar y Sant Martí

El barrio más moderno de Barcelona ha transformado una zona industrial en una de las áreas más *premium* de la ciudad. Complejos residenciales de alto standing comparten espacio con hoteles de lujo, edificios de oficinas, centros de congresos y museos, así como con uno de los centros comerciales más grandes de España. Al lado de la playa de Llevant y bien comunicadas con el centro de la ciudad mediante transporte público, las viviendas de Diagonal Mar son amplias y luminosas con modernas instalaciones y espectaculares vistas al mar o rodeado de zonas verdes con amplios parques.

"Los extranjeros acaparan el 60% de las compras que se cierran en el barrio más reciente de Barcelona"

Muy demandadas por familias extranjeras de todo tipo de nacionalidades - rusos, franceses, búlgaros, argentinos y estadounidenses,- que acaparan el 60%

de las compras, el precio en Diagonal Mar oscila entre los 6.500 y los 12.000 euros/m2, triplicando el coste en zonas como Poblenou o Villa Olímpica. Estos barrios, donde los compradores internacionales están muy enfocados en la obtención de la Golden Visa, ofrecen gran variedad de la vivienda tipo más demandada: pisos de tres habitaciones y dos baños en fincas seminuevas con garaje a precios en torno a los 450.000 - 500.000 euros.

Precio por metro cuadrado en Sant Martí - Diagonal Mar (€)			
	Mín.	Máx.	Medio*
Villa Olímpica	3.200	4.500	3.750
Sant Martí	1.800	2.500	2.200
Poblenou	3.800	5.500	4.650
Diagonal Mar	6.500	12.000	10.500

* Corresponde al precio medio de las viviendas ofertadas en la zona.

Baix Llobregat

La comarca del Baix Llobregat es un oasis sorprendente a pocos minutos del centro de Barcelona. Es una zona eminentemente residencial donde conviven núcleos urbanos con gran actividad y dotados de todos los servicios educativos, sanitarios, comerciales y de ocio con otros más tranquilos en los que se puede disfrutar de espacios abiertos muy en contacto con la naturaleza. Entre los lugares más emblemáticos cabe destacar el Museo en Miniatura de Catalunya. Muy próximo y de gran trascendencia cultural se encuentra la Cripta de la Colonia Güell, reconocida como patrimonio de la Humanidad por la UNESCO.

"En el último año, Molins de Rei ha acaparado el protagonismo de esta zona de carácter marcado residencial"

Con una cartera de propiedades muy variada, Engel & Völkers ha doblado la facturación en esta área en 2016 y prevé que para el ejercicio en curso se produzca un incremento de precios en torno al 3%.

Un espacio abierto para las familias

El perfil del cliente en Baix Llobregat lo configuran familias con hijos cuya búsqueda se distribuye entre los



núcleos urbanos y los espacios más abiertos. Mientras en los primeros demandan pisos de 100 m2 con zonas comunitarias, piscina y parking en fincas de obra nueva o seminueva, en las zonas más residenciales predomina la demanda de casas unifamiliares. El 80% de los compradores son nacionales frente al 20% de extranjeros, entre los que destacan principalmente los de origen asiático.

Precio por metro cuadrado en Baix Llobregat (€)			
	Mín.	Máx.	Medio*
Baix Llobregat	1.046	2.844	1.810

* Corresponde al precio medio de las viviendas ofertadas en la zona.

Vallés oriental y occidental

Entre las ciudades del área de metropolitana de Barcelona, Engel & Völkers concentra las operaciones en las más demandadas por sus clientes, con San Cugat a la cabeza. La característica común de todas ellas es el perfil de cliente: parejas jóvenes que buscan pisos con zonas comunitarias y ejecutivos que valoran estar cerca de las múltiples empresas ubicadas en la periferia. Al aumento progresivo del número de transacciones en Sant Cugat se ha unido la creciente demanda de pisos en el centro de Sabadell y las casas unifamiliares con jardín y piscina del Vallés Oriental, donde los precios bajan hasta los 1.750 euros/m2 y los 1.400 euros/m2, respectivamente.

Sant Cugat es la zona más *premium*, con un precio medio de 3.100 euros/m2. A 12 kilómetros de Barcelona, pero excelentemente comunicada, la localidad dispone de cómodas infraestructuras que ponen a disposición de sus habitantes uno de los colegios internacionales más demandados entre los barceloneses, centros de salud, centros comerciales y de golf y una variada oferta gastronómica.



Precio por metro cuadrado en Vallés oriental y occidental (€)			
	Mín.	Máx.	Medio*
Sant Cugat	2.500	4.500	3.100
Sabadell	1.200	2.900	1.750
Vallés Oriental	1.100	2.100	1.400

* Corresponde al precio medio de las viviendas ofertadas en la zona.

Property Development

2016 ha sido el año del despegue de la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios en las grandes ciudades españolas y 2017 representa la explosión de este mercado. Esta dinámica es el resultado de la consolidación de Barcelona como la capital europea ideal para invertir, causa de la fuerte demanda de solares por parte de promotores se ha unido al creciente interés de los grandes fondos inmobiliarios internacionales en cerrar grandes operaciones ante las mejores perspectivas económicas y la mayor facilidad para acceder al crédito. Todo ello unido a un nuevo régimen de garantía de compradores sobre plano, que sustituye al sistema basado en el requerimiento de la realización de pólizas colectivas y certificados de seguros de caución de carácter individual.

"Engel & Völkers espera cuadruplicar la venta de propiedades de obra nueva y gran rehabilitación en 2017 con respecto a 2016"

La escasez de oferta en el centro de Barcelona debido a la falta de suelo ha trasladado las nuevas promociones a las zonas perimetrales de Eixample. En este sentido, los barrios del centro de Barcelona es donde se encuentra el mayor número de pequeñas promociones de gran rehabilitación, mientras que las grandes se construyen en las zonas periféricas del área metropolitana como Badalona, L'Hospitalet de Llobregat o Cornellá.

Engel & Völkers participa ya en la comercialización de 60 promociones de obra nueva o gran rehabilitación dentro de una fase de consolidación.

"Para lograr el éxito en la comercialización es imprescindible adecuarse al producto más demandado, tanto en concepto como en diseño arquitectónico"

El éxito de la comercialización depende directamente de que el proyecto se adecue a los productos que se demandan. Engel & Völkers se ha marcado como objetivo la venta de un piso de obra nueva o gran rehabilitación al día para el año en curso. Para ello cuenta con nuevas estrategias de marketing y argumentos para convencer a los futuros compradores de que los productos de Property Development son los más indicados como inversión.

Perfil del comprador

El perfil del cliente nacional es un pequeño inversor que compra una vivienda para alquilarla y generar una renta. Por su parte, el internacional busca viviendas, para poder vivir durante sus estancias en Barcelona, en fincas regias o modernistas del centro de la ciudad, aunque cada vez son más los que acaban comprando obra nueva como inversión; en su mayoría franceses, americanos, suizos y chinos, seguidos de



Precios de viviendas de obra nueva comercializada por Engel & Völkers en Barcelona			
Barrio	Precio máximo €/m2	Precio mínimo €/m2	Precio medio €/m2
Eixample Dret	10.000	6.500	8.250
Diagonal Mar	12.000	5.100	8.000
Pedralbes	11.000	4.000	7.500
Sant Gervasi Sarrià	10.500	6.000	7.500
Born	8.500	6.500	7.500
Barceloneta	8.000	5.500	6.750
Les Corts	7.000	5.750	6.375
Gòtic	6.500	5.500	6.000
Eixample Esquerra	6.000	5.300	5.650
Gracia	8.000	3.500	5.500
Raval	5.250	4.250	4.750
Sants	4.750	3.750	4.250
Sant Andreu	5.250	2.750	4.000
Horta-Guinardó	4.000	3.500	3.750

centroeuropeos y de Oriente Medio. Por zonas, cabe destacar que Eixample y Ciutat Vella acaparan la mayor parte de las compras de clientes internacionales donde el 75% de las operaciones se cierran con extranjeros frente al 20% de compradores locales. El 5% restante proviene del resto de España.

Por el contrario, en la Zona Alta, el porcentaje de extranjeros se reduce hasta el 25% - la mayoría expatriados interesados por los colegios cercanos-, mientras que en Gracia los clientes internacionales y nacionales se reparten por igual. Aunque no la necesitan, la mayor parte de los clientes pide financiación para adquirir este tipo de vivienda aprovechando los bajos tipos de interés, una de las grandes diferencias respecto a los años del boom inmobiliario cuando las condiciones no eran tan favorables. En este sentido, los últimos datos publicados por el Consejo General del Notariado muestran que los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de un inmueble crecieron en agosto un 21,3% interanual. El resurgir de la obra nueva en la Ciudad Condal se esboza en todos sus barrios, si bien destaca la mitad este de la ciudad como las zonas de Glòries, Sagrada Família, Nueva Diagonal o la Sagrera, con gran potencial ante la importante renovación transformación registrada. También resulta relevante el distrito de Sarrià-Sant Gervasi, especialmente en los barrios de Pedralbes y Galvany.

Apartamento tipo: dos dormitorios en 84 m2

La vivienda tipo, tanto en apartamentos antiguos rehabilitados como en pisos de obra nueva, que se vende en Barcelona tiene dos o tres dormitorios en una superficie de unos 84 metros cuadrados con un coste de 460.000 euros. La tendencia es a tener menos habitaciones, pero más amplias acorde con la demanda del comprador que también prefiere que incluya trastero y plaza de garaje, algo que es difícil encontrar en proyectos de gran rehabilitación. Cada vez son menos los desarrollos de obra nueva que incluyen piscina. Una característica común en la mayor parte de las promociones es que el precio del ático supera un 20% al resto de las viviendas.



Ventajas:

1 Inversión

Las viviendas de obra nueva y gran rehabilitación son los productos de inversión inmobiliaria más ventajosos del momento.

Aspectos determinantes del éxito de la inversión:

- Compra de un inmueble en un mercado al alza
- Revalorización del inmueble
- Alta rentabilidad mediante alquiler de la vivienda
- Posibilidad de alquiler temporal
- Menor mantenimiento del inmueble
- Instalaciones y electrodomésticos más eficientes

2 Diseño

En los productos de obra nueva y gran rehabilitación destacan la alta calidad de los materiales empleados, la integración de la cocina a los espacios nobles de la casa, el confort de las habitaciones, la amplitud de los baños y la avanzada tecnología de los electrodomésticos y aparatos de telecomunicación. Todos estos aportan a los productos de obra nueva y gran rehabilitación aspectos tecnológicos y de confort colocan este tipo de producto como el más exclusivo de todo el mercado residencial.

3 Confort

La obra nueva ofrece, por lo general, plaza de parking, trastero, ascensor, sistemas de iluminación por sensores, alarma, control individual de climatización, electrodomésticos de bajo consumo, materiales optimizados y espacios adecuados a la accesibilidad de la finca y de los espacios interiores de las viviendas, aumentando la calidad de vida de los usuarios. En algunos casos, y en función de la zona, también se

ofrecen fincas con piscina y espacios comunitarios destinados a servicios para sus propietarios e inquilinos.

4 Sostenibilidad y consumo

Las exigencias actuales en materia de construcción y diseño así como el cumplimiento de las normativas en materia de evacuación, acceso, ventilación e iluminación natural y el control de emisiones y gasto energético contribuyen a crear nuevos espacios más respetuosos con el medio ambiente. Esta característica es propia de la obra nueva que se traduce en un ahorro económico para el propietario y los inquilinos.

5 Garantía

Además del seguro decenal que garantiza la estabilidad estructural del edificio, los promotores de edificios de obra nueva garantizan durante un tiempo determinado el correcto funcionamiento de las instalaciones, los electrodomésticos, los mecanismos y los sanitarios empleados en la obra.

6 Tipologías

La obra nueva va asociada a la mayor capacidad de elección entre diferentes tipologías, más adaptadas a las necesidades propias de cada comprador, desde un bajo con jardín a un ático con piscina, pasando por distinto número de habitaciones por vivienda y otras características. También son posibles las diferentes opciones dentro de cada vivienda y hay que tener en cuenta que incluso existen algunas promotoras que hacen posible la elección de casas y apartamentos a la carta.



Alquiler

El alquiler ha acelerado en los últimos meses el ritmo de crecimiento sostenido que mantiene en Barcelona desde el año 2007. La flexibilidad otorgada por algunos cambios legislativos en los contratos de arrendamientos, el cambio de mentalidad y la elevada rentabilidad que ofrece al propietario han propiciado que los alquileres tengan cada vez más peso en las operaciones de la compañía.

Los contratos de alquiler realizados en 2016 por Engel & Völkers han subido un 60%, lo que hace prever un incremento, aunque moderado, en las rentas por alquileres de cara al ejercicio en curso. Los años de crisis han cambiado el perfil de arrendatario. Ya no sólo alquilan estudiantes o ciudadanos de perfil medio bajo, sino que también ejecutivos o personas de alto nivel adquisitivo con situaciones cambiantes optan por una opción menos comprometida en el tiempo.

Las zonas más demandadas

Engel & Völkers centra sus operaciones de alquiler en los distritos más demandados de Barcelona: Sarrià-Sant Gervasi, Eixample, Ciutat Vella y Les Corts. No obstante, en el último año se ha observado una creciente demanda en Gracia y Diagonal Mar.

■ **Sarrià-Sant Gervasi:** Familias extranjeras que buscan inmuebles de más de 150 metros cuadrados en las zonas más exclusivas configuran el perfil de arrendatario en un distrito donde se valora especialmente la cercanía a los exclusivos colegios internacionales de la zona. La renta media de alquiler supera los 3.000 euros.

■ **Eixample:** Propiedades amuebladas y bien ubicadas en las calles más emblemáticas de la ciudad, con especial interés en las fincas de arquitectura modernista con encanto, son lo más buscado en un distrito donde el precio medio se sitúa en los 14,3 euros/m². La renta media que pagan los inquilinos de la zona se sitúa en torno los 2.000 euros al mes.

■ **Ciutat Vella:** La incesante demanda de viviendas en alquiler dentro del casco antiguo de la ciudad ha situado el precio medio hasta los 16 €/m², el más alto de Barcelona, seguido muy de cerca por Les Corts, que se sitúa en los 15,7 €/m². Lo más buscado son pisos entre 80-100 m² bien ubicados.

El perfil del cliente

La demanda de viviendas en alquiler en Barcelona se reparte a partes iguales entre clientes nacionales e internacionales. Estos últimos son en un 80% europeos, principalmente ingleses, alemanes y de países del norte de Europa. Los extranjeros que deciden alquilar en Barcelona son familias con alto poder adquisitivo interesados en localizaciones prime o estudiantes que prefieren las zonas más céntricas. Aunque los contratos suelen formalizarse en periodos que oscilan entre los seis meses y dos años, Engel & Völkers ha creado una nueva división de alquiler temporal destinada a ejecutivos, estudiantes o futuros compradores que necesitan ubicación temporal en el proceso de búsqueda. Por el lado de la oferta, cabe destacar el aumento de los clientes internacionales que compran propiedades para alquilarlas y obtener un rendimiento bruto anual que ronda el 5% y que, si se suma la revalorización del inmueble, puede alcanzar el 10%.

Precio del alquiler en las zonas 'prime'	
	Precio medio €/m ²
Ciutat Vella	16,00
Eixample	14,30
Les Corts	15,70
Sarria-Sant Gervasi	14,74
Gracia	12,50

* Corresponde al precio medio de las viviendas ofertadas en la zona.



Commercial



2017 será el año de la consolidación en la inversión en activos inmobiliarios del sector terciario. Durante los nueve primeros meses de 2016 se cerraron operaciones en España por valor de 6.200 millones de euros, de los que un 40% del total se concentró en Barcelona. De estos 2.495 millones invertidos en la Ciudad Condal, sólo la adquisición del Centro Comercial de Diagonal Mar por parte de Deutsche Bank acaparó el 20% (495 millones de euros). Del total de la inversión realizada en España, apenas un 9% se ha destinado al área residencial (edificios y suelo). El importe de las 43 transacciones realizadas en todo el territorio nacional ha ascendido a 540 millones de euros, de los que 220 millones (el 40%) ha correspondido a Barcelona.

Cuadruplicar el negocio año tras año

En su segundo año de actividad Engel & Völkers Commercial, la división especializada en la compraventa, traspaso y alquiler de edificios, locales, oficinas, hoteles, naves industriales y suelo, ha multiplicado por cuatro las operaciones realizadas en Barcelona durante 2015 y la previsión para este año es volver a cuadruplicar el volumen de 2016. Si los ingresos derivados de las operaciones de venta han supuesto cerca del 70% frente al 30% restante derivado del alquiler, a lo largo de 2017 las previsiones apuntan a un ligero acercamiento hasta llegar al 65% y 35% respectivamente. Respecto a los precios cabe destacar que, a pesar de los incrementos registrados de entre el 10% y el 20%, tanto en viviendas individuales como en edificios,

Barcelona aún es entre un 30-40% más barata que otras capitales europeas, lo que confiere a la Ciudad Condal de un atractivo extra ante los inversores internacionales.

Los activos más demandados y sus precios

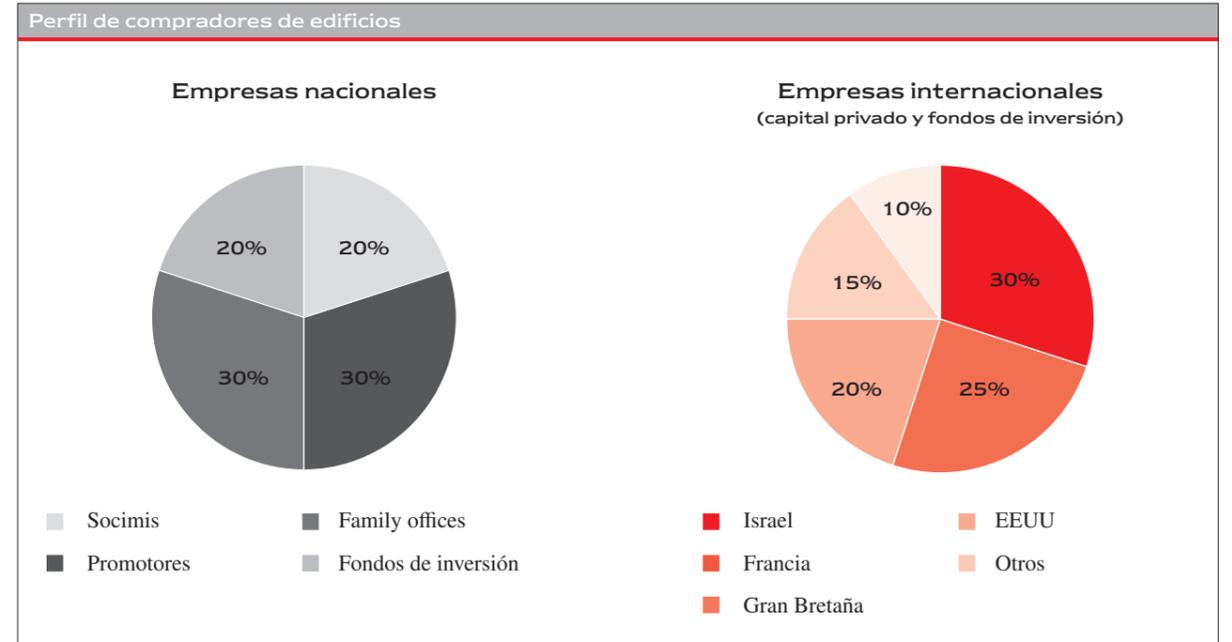
1. Edificios residenciales a rehabilitar

A lo largo del pasado ejercicio, los rangos de precios de los edificios residenciales han sufrido un incremento proporcional al incremento de precios de las viviendas, y en algunos casos, como en Eixample y Ciutat Vella, incluso proporcionalmente superiores.

La inversión en edificios de viviendas a rehabilitar se distribuye a partes iguales entre los compradores nacionales e internacionales. Dentro de éstos últimos, cabe destacar el aumento significativo de los británicos durante la segunda mitad de 2016 hasta alcanzar un 20% del total de la inversión extranjera en este tipo de activos.

Precio por metro cuadrado (€)		
Edificios en venta	Mínimo	Máximo
Eixample	2.600	3.500
Zona Alta	2.500	3.500
Borne	2.500	3.000
Barrio Gótico	2.150	2.900
Gràcia	1.900	2.200
Raval	1.550	2.000

* Corresponde al precio medio de las viviendas ofertadas en la zona.



2. Locales comerciales

La inversión en locales comerciales se mantiene muy activa destacando el aumento de las operaciones de traspaso, especialmente de locales cuyo uso está destinado a la restauración. El nuevo plan aprobado por el Ayuntamiento de Barcelona, que restringe la concesión de licencias en el casco antiguo de la ciudad, ha provocado incrementos del 20% tanto en este tipo de traspasos como en los precios de dichas licencias. Las rentas en las zonas prime se sitúa entre los 200-270 euros/m2 mensuales, con un incremento en el área de Diagonal-Paseo de Gracia-Francesc Macià del 15-20% tras la rehabilitación realizada en la zona.



Engel & Völkers datos de contacto

Barcelona

Oficina Central Barcelona
Av. Diagonal 640, 6ª Planta
08017 Barcelona, España
Tel: +34 93 515 44 44

Property Lounge Diagonal
Avda. Diagonal 640, PB,
08017 Barcelona
Tel: +34 93 515 44 44

Property Lounge Paseo de Gracia
Passeig de Gràcia, 120,
08008 Barcelona
Tel: +34 932 18 28 48

Property Lounge Ganduxer
Carrer de Ganduxer, 30,
08021 Barcelona
Tel: +34 933 62 00 16

Sant Cugat

Property Lounge Sant Cugat
Calle Rius i Taulet, 55,
08173 Sant Cugat del Vallès
Tel: +34 935 83 19 17

Editor

Engel & Völkers MMC Barcelona

Av. Diagonal, 640 · 6ª planta · 08017 Barcelona
Tel.: + 34 93 515 44 44
Barcelona@engelvoelkers.com
www.engelvoelkers.com/barcelona



ENGEL & VÖLKERS