

# MAR

CONVIVIENDO CON LA COVID

# 2020

MARKET REPORT

**Amat.**

Immobiliaris des de 1948

---

En un año tan extraordinario como el 2020 hemos roto el ritmo de Informes de Mercado que veníamos publicando desde hace años. Pensábamos que hablar del primer semestre 2020 no tenía sentido ya que tuvimos dos meses y medio que podíamos definir como "normales", y el mismo periodo de confinamiento total; de no mercado.

Por este motivo, en este breve informe apuntamos a cuál ha sido nuestra realidad, una pequeña parte del mercado, durante los seis meses posteriores al inicio del confinamiento. Exponemos los datos tal y como son, sin sacar demasiadas conclusiones, ya que la incertidumbre que estamos viviendo y los cambios constantes de escenario hacen difícil apuntar hacia ninguna tendencia.

La gran mayoría de operaciones que se han hecho durante este periodo, ya sean de Venta o de Alquiler, han tenido motivos muy relacionados con la COVID y el confinamiento. Se tendrá que ver si esto se mantiene así los

próximos meses, o ha sido un efecto rebote estrechamente ligado al largo confinamiento que vivimos desde mediados de marzo.

En el mercado de Alquiler, de finales de septiembre hacia delante, tenemos que sumarle un factor más, que es la Ley de Regulación de las Rentas que entró en vigor el 23 de septiembre. Con este se contabilizan once cambios de marco jurídico en el entorno del mercado de alquiler en menos de tres años. Solo con este hecho ya podemos intuir que el problema seguirá creciendo los próximos meses, los cambios continuados llevan a la inseguridad jurídica, y esta inseguridad lleva a la disminución de la oferta. Esto es el pez que se muerde la cola, a menos oferta más problemas de acceso a la vivienda. En un momento en el que es evidente que el alquiler tiene que ser la clave de acceso a la vivienda, la Administración Pública renuncia sus responsabilidades y las traspasa a los privados, y de estos seguro que una parte decide venderse el patrimonio, reduciendo, así, la oferta.



**Guifré Homedes Amat**  
Director General

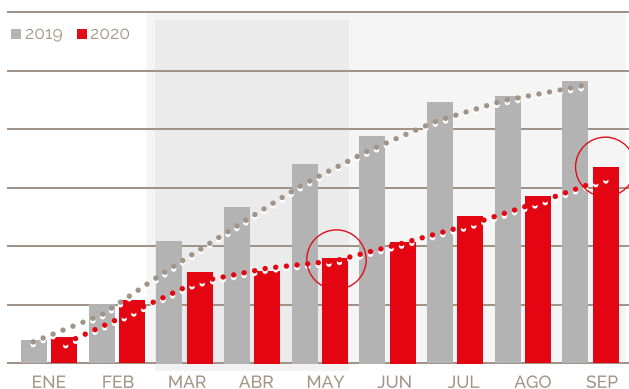
A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a vertical stroke at the end.

# VENTA

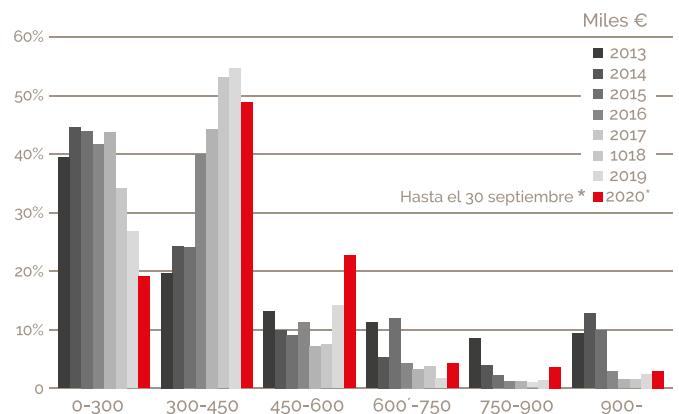
Resumiendo el período COVID en 10 frases:

- Después del confinamiento, lógicamente, se tocó fondo con el **número de operaciones**. Comparando el periodo **enero-mayo** del 2019 y del 2020 llegamos al **-48%**.
- A finales de mayo, con la posibilidad de retomar operaciones, vamos recuperando hasta finalizar septiembre. Haciendo la misma comparativa de **enero-septiembre** 2020 respecto al 2019 nos situamos en un **-30%**.
- Hay que destacar que las viviendas vendidas a partir de mayo se sitúan en franjas de precio significativamente más altas. Las propiedades vendidas entre marzo y septiembre del 2020 tienen un **precio medio de un 12% más alto** que las vendidas en 2019.
- Este precio medio superior hace que la caída de **facturación** sea del **-20%** (claramente menos que el número de operaciones).
- Se identifica un **claro movimiento de salida de la ciudad**, que en nuestro caso se materializa saliendo de Barcelona para ir a poblaciones como Sant Cugat del Vallès, Sant Just Desvern y Esplugues de Llobregat.
- En este periodo, a la **Obra Nueva le cuesta más volver** a coger el **ritmo de ventas**.
- La **recuperación de las ventas de Obra Nueva está muy ligada a la ubicación y al impacto que ha tenido la crisis COVID en cada ubicación**.
- **Terrazas y estancias luminosas** pasan a ser las características principales de búsqueda.
- Los proyectos que nosotros gestionamos de **Obra Nueva mantienen precios** y han recuperado ventas.
- En **Segunda Mano** se han **negociado** precios de venta de forma habitual de mayo a septiembre, cuando antes no era así.

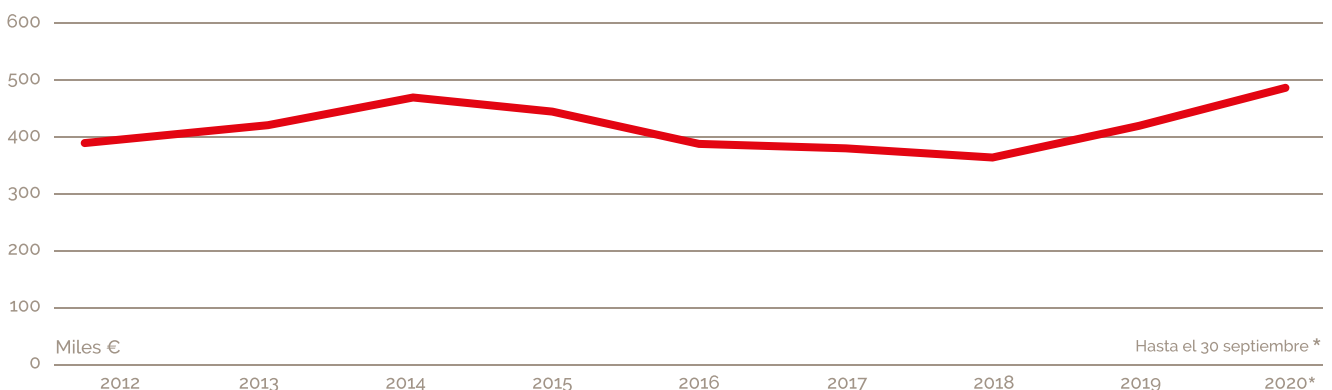
## Operaciones venta



## % Ventas por franja de precio



## Precio medio de venta

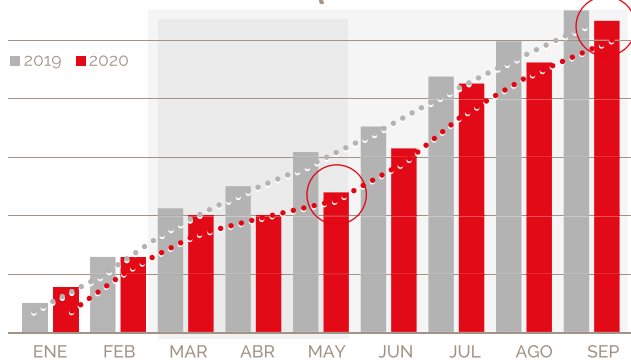


# ALQUILER

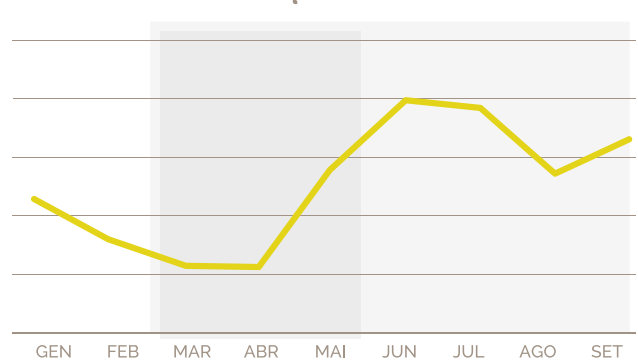
Resumiendo el período COVID en 10 frases:

- Después del confinamiento, lógicamente se ha tocado fondo en el número de **nuevos contratos**. Comparando el periodo enero-mayo del 2019 y del 2020 llegamos al **-21%**.
- A finales de mayo, retomamos la actividad con un fuerte rebrote, vamos recuperando hasta finalizar septiembre. Haciendo la misma comparativa de **enero-septiembre**, 2020 respecto al 2019, nos situamos en un **-1,8%**. Prácticamente en el mismo nivel que en 2019.
- Los inmuebles alquilados tienen de media un **8% más de superficie**.
- La **oferta media** disponible es un **16% superior** a la media del 2018 y 2019.
- Desde mayo la **entrada de contactos** está siendo significativamente más alta respecto el mismo periodo del 2018 y 2019. Más de un **69%** por encima.
- Como en la venta, **las terrazas y estancias luminosas** pasan a ser las características principales de búsqueda de una vivienda.
- **Las Rentas ya estaban planas o bajando** en todas nuestras oficinas.
- **El mercado se para de repente el 23 de septiembre**, básicamente porque con la entrada de la nueva Ley de Regulación de Rentas retiramos todas las viviendas del mercado para adecuarlas a la normativa.
- Un **12% de la cartera de vivienda** que administramos nos ha solicitado algún tipo de negociación de renta en el periodo de marzo-septiembre (antes de cualquier regulación). Hemos alcanzado un acuerdo en el 95,45% de los casos.
- La **morosidad** a finales del mes de septiembre es del **1,94%**.

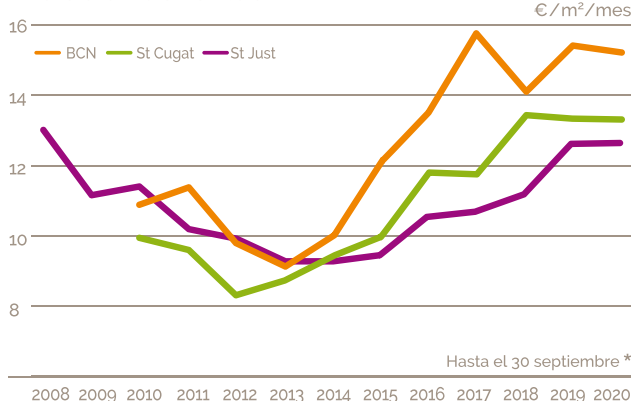
Nuevos contratos de alquiler



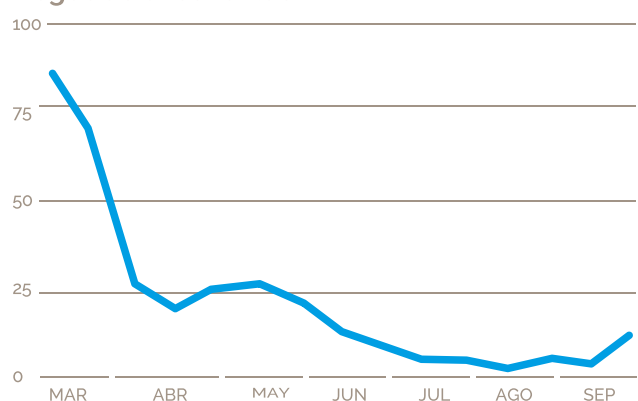
Entrada contactos alquiler



Evolución de rentas



Negociaciones rentas



# MR

# 2020

MARKET REPORT

\* Este informe ha estado elaborado con los datos propios de **Amat Inmobiliaris**.



Porque la vida no se detiene...  
**¡Seguimos!!!**

# Amat.

Immobilisaris des de 1948

[www.amatimmo.cat](http://www.amatimmo.cat) · 934 803 400 · [info@amatimmo.cat](mailto:info@amatimmo.cat)

Barcelona · Via Augusta, 3 i Balmes, 345 | Sant Cugat del Vallès · Av Rius i Taulet, 17 | Sant Just Desvern · Bonavista, 63

Segueixi'ns    