

2021



Sant Cugat del Vallès Market Report

Proddigia



Contenidos

Overview p.3

Compraventas p.4

Precio €/m² p.5

Ratio de Negociación y Promedio de Venta p.8

Tipologías p.9

Financiación p.10

Alquileres p.11

Tipologías p.12

Conclusiones p.13

Overview

EUFORIA. Es el adjetivo con el que podemos clasificar el año 2021 en el mercado inmobiliario de Sant Cugat del Vallés. Optimismo y ganas de vivir, como resumen. Precedidos por un año triste y de mucho desgaste, unos, cansados de pagar un alquiler, se han atrevido a dar el paso definitivo y han comprado su primera vivienda. Otros, en una etapa familiar en crecimiento, han buscado un cambio y han adquirido una casa unifamiliar. Los más mayores, con casa grande y nostálgicamente vacía, decidieron poner a la venta su vivienda para ubicarse en zona céntrica. Sea cual sea, hemos podido ayudar y acompañar en muchas de ellas. El mejor premio, haber cumplido el sueño de todos ellos. La recompensa, haber cerrado el mejor año en términos económicos para nuestra firma.

Sant Cugat del Vallés cierra el año 2021 con subida de precios (importantes) y con un aumento sensible en el nº de compraventas respecto a periodos anteriores. Como ya hemos indicado en otros artículos anteriores, las bases para este crecimiento han sido múltiples; acceso a una financiación muy atractiva (tipos de interés reducidos), la elevada demanda de viviendas con zonas exteriores y un nuevo canal de demanda, compradores provenientes de Barcelona. Como consecuencia de todo ello, Sant Cugat del Vallés ha tenido una demanda nunca vista, tanto orgánica como de fuera.

A partir del presente Market Report, os queremos introducir de lleno en la realidad del mercado inmobiliario de Sant Cugat del Vallés. Nos centramos

en el mercado residencial de compraventa, principalmente en el de segunda mano, con algunas alusiones a la obra nueva y en el mercado del alquiler. Por la ausencia general de datos específicos de Sant Cugat del Vallés en fuentes oficiales, enriquecemos el informe con datos internos de las operaciones cerradas en Proddigia Sant Cugat.

Tenemos todavía un largo año 2022 por delante. Ante el optimismo del principio del año, tristes acontecimientos se han presentado muy recientemente de forma sorpresiva. Por un lado una triste guerra que nadie entiende, con la consecuencia del aumento en el precio de aspectos básicos y cotidianos de nuestra vida, una inflación desmesurada y un legislador imprudente que intenta intervenir constantemente con consecuencias muy negativas, sobre aspectos fundamentales de la vivienda; la propiedad privada y la libertad de mercado. Sin embargo, ¡somos optimistas!. Observamos que las ganas de vivir en Sant Cugat no cesa, pues son constantes los clientes de Barcelona y los propios de Sant Cugat que nos contactan para comprar y alquilar una vivienda en nuestra atractiva ciudad.

Confío en que el presente informe sea de vuestra utilidad. Estaremos atentos a todos sucesos que puedan venir y os mantendremos informados de las consecuencias que puedan tener en el mercado inmobiliario de Sant Cugat del Vallés.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. Johansson', written in a cursive style.

KRISTIAN JOHANSSON
Socio-Fundador de Proddigia

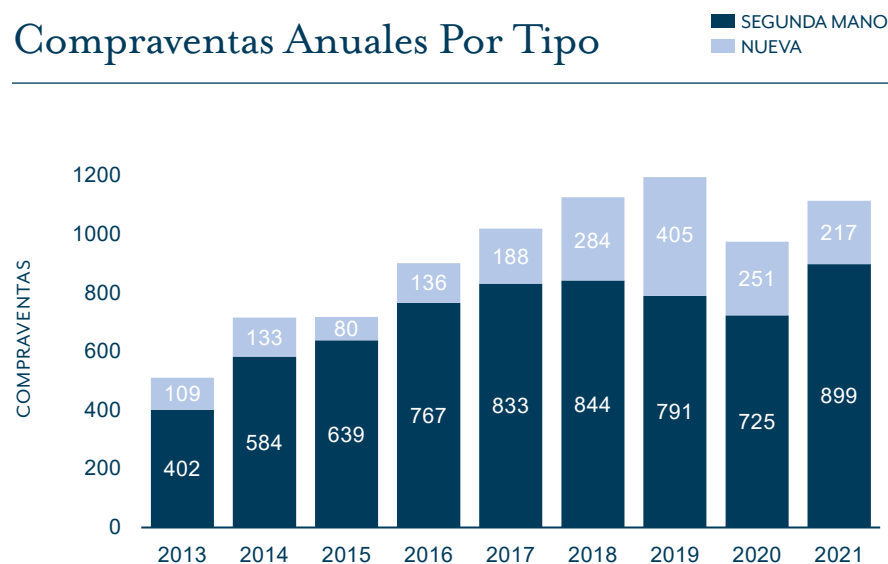
Compraventas

En relación al número de compraventas de viviendas en Sant Cugat, de obra nueva y segunda mano, en base a los datos del Ministerio de Fomento, se ha producido un incremento del 14,83% en el número de transacciones entre el año 2020 y el 2021.

Nº OPERACIONES	2021	2020	%
SEGUNDA MANO	899	725	24%
OBRA NUEVA	217	251	-13,55%

Aún siendo un resultado muy positivo, está algo lejos todavía del máximo histórico producido en el año 2005, con 1.396 transacciones. En el cuadro siguiente, observamos que el ejercicio 2021 se sitúa cercano a los años previos a la pandemia (2017-2019).

Compraventas Anuales Por Tipo



Este aumento se debe a diversas razones:

- La eliminación progresiva de las restricciones derivadas de la COVID-19
- La reactivación de la economía
- Accesibilidad a unos tipos de interés muy atractivos
- El cambio de la demanda, ya que muchas personas buscan vivienda fuera de las grandes ciudades y con espacios exteriores (terrazas, balcones, patios, jardines, zonas comunes)
- El incremento del ahorro de las familias durante los meses de confinamiento
- La incertidumbre y falta de atractivo del mercado financiero
- El atractivo del mercado inmobiliario en Sant Cugat debido a su posición privilegiada y a su cercanía a Barcelona

La evolución anual desde el año 2013 al 2021 muestra que 2017, 2018 y 2019 fueron años muy buenos para la compraventa de viviendas y que en 2021 continuamos con la recuperación y cerca de alcanzar niveles anteriores a la pandemia.

Si entramos a analizar, concretamente las transacciones de **viviendas de segunda mano**, podemos ver una progresión en de 2020, año en el que se vendieron 725 viviendas, y 2021, cuando se vendieron 899. Por lo que se ha producido un incremento en las ventas del 24%.

Sin embargo, aunque el número de ventas ha aumentado en 2021, todavía no se ha alcanzado el histórico año 2005, cuando se vendieron 958 viviendas.

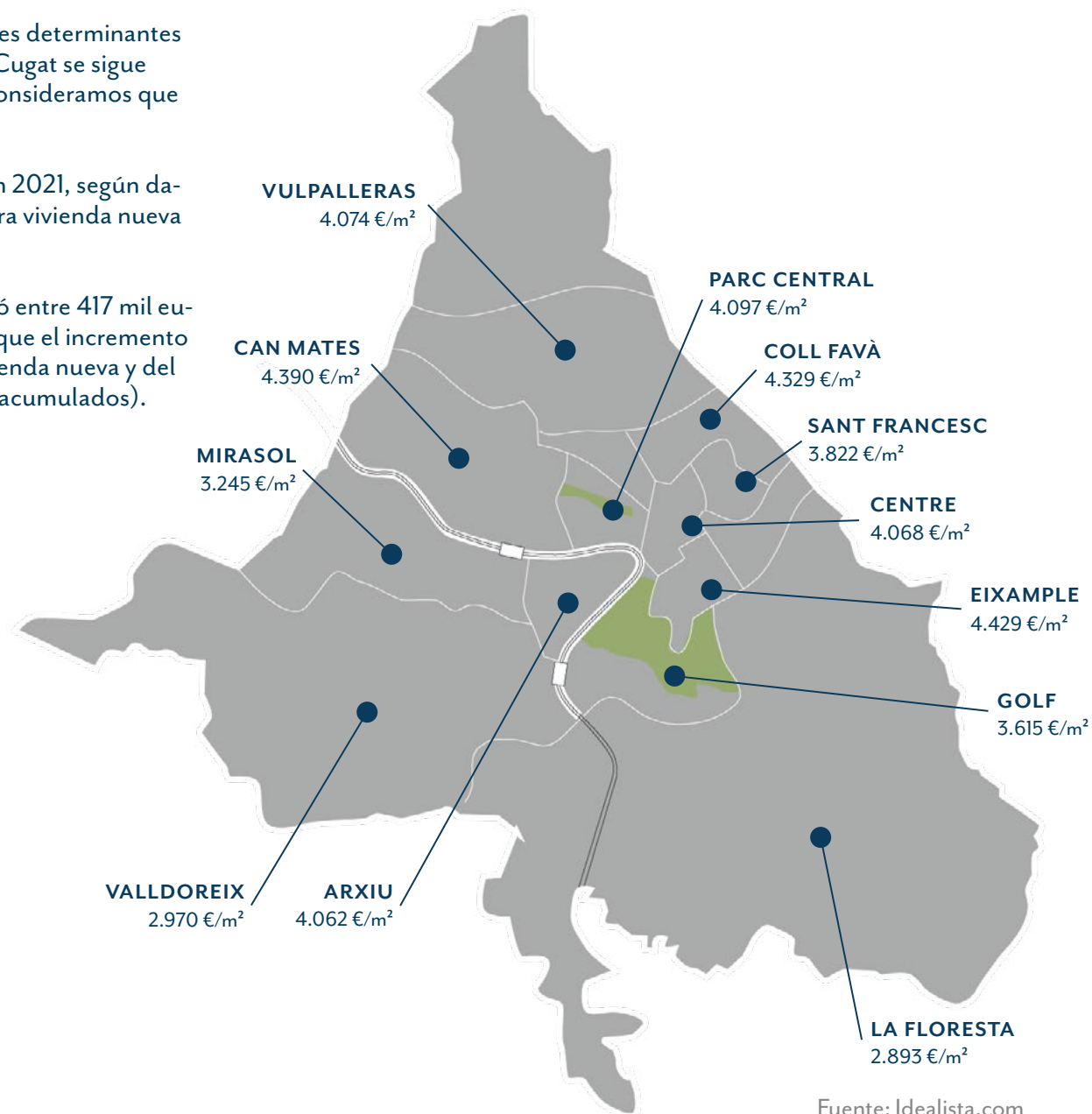
En relación a la **vivienda de obra nueva** se ha registrado un descenso del -13,55% entre 2020-2021. Destacamos un descenso del -46% entre las transacciones del 2019-2021. Este es debido a la falta de suelo para edificar en la ciudad y la crisis en la entrega de licencias (de más de dos años) que sufre el Ayuntamiento de Sant Cugat.

Precio €/m²

El precio de la vivienda sigue siendo otro de los factores determinantes de la situación económica y, en este sentido, en Sant Cugat se sigue observando una tendencia al alza durante 2021 que consideramos que continuará en 2022.

Por lo que respecta al precio total en miles de euros en 2021, según datos de Gencat, ha oscilado entre los 488 mil euros para vivienda nueva y 474,5 mil euros para vivienda usada.

En el año 2020 el precio total en miles de euros, osciló entre 417 mil euros en vivienda nueva y 416 en vivienda usada, por lo que el incremento de 2021 respecto al 2020 ha sido de 14,55% en la vivienda nueva y del 12,33% en vivienda usada (datos del cuarto trimestre acumulados).



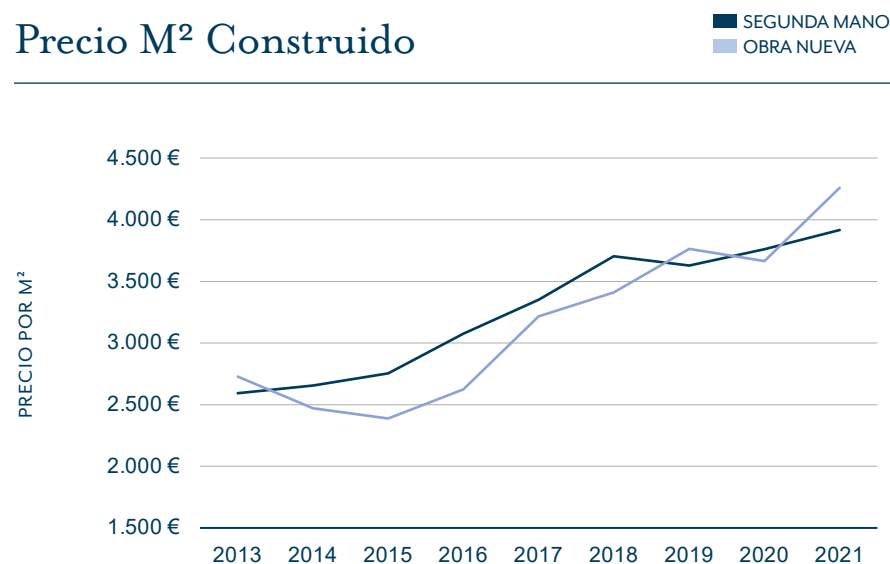
Fuente: Idealista.com

Complementamos esta estadística con un dato que pensamos que es importante, la distinción entre pisos y casas unifamiliares. De acuerdo a nuestros datos, el promedio de venta de un piso de **2ª mano en 2021 ha sido de 460.000€** y para **casas unifamiliares de 720.000€**. De estas últimas se ha producido un incremento del 5,40% respecto al año anterior (680.000€).

También es interesante ver la evolución del €/m² respecto al año 2019, antes del inicio de la pandemia, para corroborar que, efectivamente, la alta demanda del mercado de Sant Cugat ha hecho que los precios sean superiores a los que existían antes de la expansión de la COVID-19 y del confinamiento. Como dato de interés, observamos cómo aumenta un 16,61% del 2019 al 2021 en vivienda nueva y del 14,96% en vivienda usada.

El incremento sucesivo de los precios, año tras año, y las previsiones de que continúe la tendencia al alza durante 2022, impulsa a los compra-

Precio M² Construido



dores a adquirir una vivienda cuanto antes por temor al incremento de los precios o bien por el endurecimiento de las condiciones de financiación. El histórico de los precios de venta por m² en Sant Cugat muestra una progresión en la que no ha habido grandes efectos debidos a la pandemia y los precios han aumentado año a año desde 2013 hasta 2021.

EVOLUCIÓN €/m ² SEGUNDA MANO		%
2013	2.591,40 €/m ²	-
2014	2.653,80 €/m ²	2,41%
2015	2.754,10 €/m ²	3,78%
2016	3.075,10 €/m ²	11,66%
2017	3.351,50 €/m ²	8,99%
2018	3.704,30 €/m ²	10,53%
2019	3.628,60 €/m ²	-2,04%
2020	3.760,68 €/m ²	3,64%
2021	3.917,10 €/m ²	4,16%

EVOLUCIÓN €/m ² OBRA NUEVA		%
2013	2.727,90 €/m ²	-
2014	2.470,90 €/m ²	-9,42%
2015	2.387,30 €/m ²	-3,38%
2016	2.624,90 €/m ²	9,95%
2017	3.215,80 €/m ²	22,51%
2018	3.410,50 €/m ²	6,05%
2019	3.762,70 €/m ²	10,33%
2020	3.665,33 €/m ²	-2,59%
2021	4.260,50 €/m ²	16,24%

Ante la ausencia de datos oficiales por barrios concretos de Sant Cugat del Vallés, pensamos que es interesante hacer zoom en las principales zonas de acuerdo a los datos extraídos de las operaciones cerradas en Proddigia en el año 2021.

Los datos internos de Proddigia de €/m² por transacción por zonas de Sant Cugat durante 2021 demuestran que los barrios con precios más elevados durante 2021 por m² fueron Eixample, Golf y Can Mates. Evidentemente, Mirasol y Valldoreix, y algunas zonas del Golf/Can Trabal, con mayor concentración de viviendas unifamiliares, la repercusión del €/m² es inferior a las zonas de concentración de pisos.

De acuerdo a nuestras previsiones, hemos visto oportuno introducir la tendencia del primer trimestre del 2022 con datos de Idealista.com. Destacamos la siguiente información:

- El precio por m² en febrero de 2022 fue de 3.888€. En Barcelona es ligeramente superior (3.929 euros/m²)
- La evolución frente a enero de 2022 fue de +0,9%
- La evolución frente a febrero de 2021 fue de +3,5%
- El máximo histórico de precios en Sant Cugat se produjo en junio de 2021 y fue de 3.985 euros por m²
- La variación respecto al máximo histórico es de -2,4%

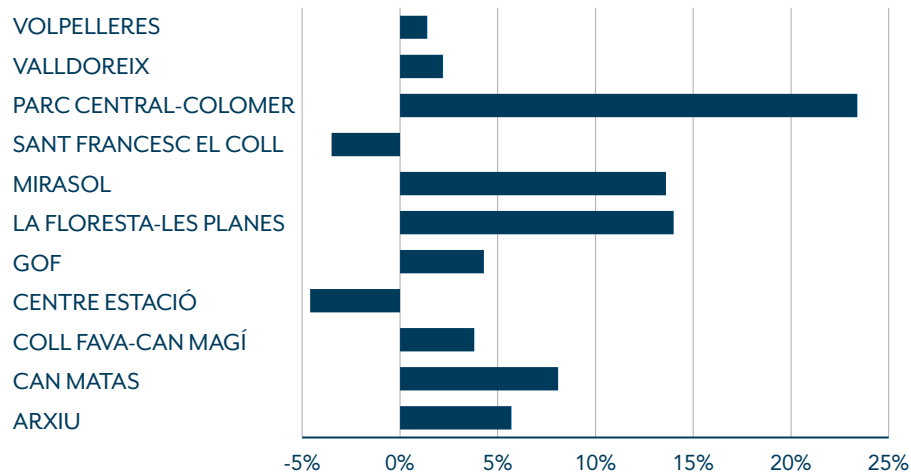
Si analizamos la variación anual por zonas, todas menos dos (Centre Estació con un -4,6% y Sant Francesc-El Coll con un -3,5%), han aumentado y algunas por encima del 20%.

Llaman la atención los casos de La Floresta-Les Planes con un aumento del 14%, Mirasol con un 13,6% y Parc Central con 23,4%.

€/m² Promedio de Cierre Proddigia

VALLDOREIX	2.618,19 €
MIRASOL	3.831,00 €
CAN MATES	4.958,50 €
VOLPELLERES	4.333,70 €
GOLF	5.619,05 €
ARXIU	4.498,38 €

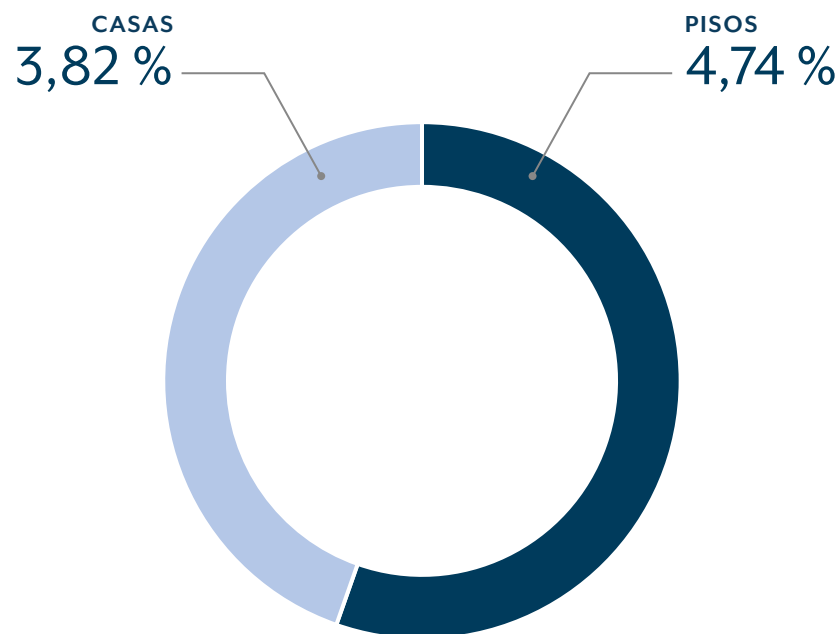
Evolución Precio M² Construido 1T 2022



Ratio de Negociación

Un dato que nos llama especialmente la atención y que incorporamos de nuestras estadísticas internas, es que el ratio de negociación (es decir, la diferencia entre el precio que solicita el vendedor y el precio en el que finalmente se vende) es muy pequeña, siendo el ajuste algo mayor en pisos que en casas unifamiliares.

Por lo tanto, existe cierto margen para alcanzar un acuerdo de compraventa, aunque se deberán considerar también aspectos como el tiempo que lleva el inmueble en el mercado, sus características, la antigüedad del mismo, entre otros elementos.



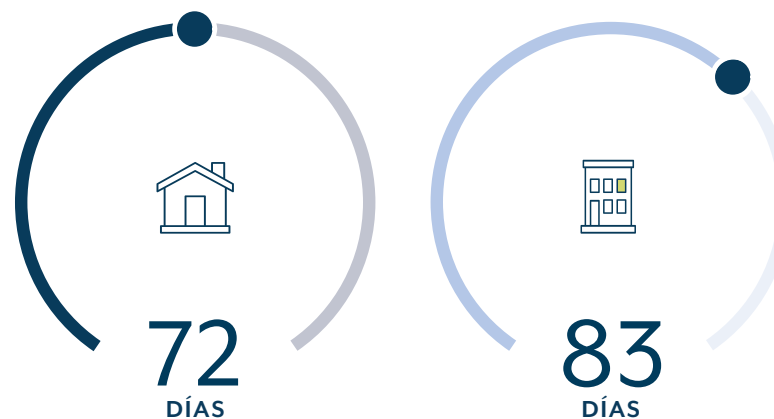
Promedio de Venta

Otro dato interesante en cuanto a las ventas en Sant Cugat es el tiempo que se tarda de media en vender un piso y una casa. Son plazos parecidos en los que influyen factores como:

- La ubicación del inmueble
- El precio
- La rapidez con que el comprador necesita hacer la venta
- La documentación que falte para la venta
- El estado de la vivienda

Por otro lado, hay aspectos que están ayudando a reducir los plazos de venta tales como: la posibilidad de encontrar la vivienda que se busca con un solo clic, la utilización de técnicas de Marketing Inmobiliario (visitas virtuales, home staging) o la posibilidad de firmar digitalmente los contratos.

Promedio De Venta Casa Vs. Pisos



Tipologías

La mayor parte (48%) de las viviendas vendidas en 2021 por Proddigia tienen una superficie mayor de 120 m². Esto deriva de la necesidad de espacios más amplios para poder teletrabajar desde casa y para tener elementos como jardines, terrazas y otras salidas exteriores.

Los demandantes de viviendas suelen ser parejas jóvenes con hijos que buscan un hogar amplio con zonas comunes y cercano a medios de transporte público, colegios, zonas de ocio y supermercados.

Es interesante analizar la tipología de vivienda de las transacciones que hemos realizado en 2021 en Proddigia para ver que casi se han igualado las transacciones de pisos y casas. Cada tipología ofrece ventajas:

- Las casas suelen aportar mayor independencia, más superficie, más intimidad y espacio al aire libre para los niños y para aquellas familias con mascotas
- Los pisos suelen ser más prácticos, suponen un menor gasto de energía, aportan una mayor sensación de seguridad debido a la cercanía de los vecinos y pueden ofrecer servicios comunitarios como zonas verdes, parking, gimnasio o piscina

Otro elemento a destacar en base a nuestros datos internos es la escasa demanda de viviendas de 1 y 2 habitaciones, concentrándose sobre todo en 3 y 4 habitaciones o más. Consideramos que este aspecto deriva de la necesidad de las familias de vivir en viviendas más amplias en las que se puedan acondicionar espacios de trabajo que favorezcan el empleo en remoto y en las que las familias dispongan zonas comunes en las que compartir tiempo de ocio.

TIPOLOGÍA DE INMUEBLE		Nº DE HABITACIONES	
< 80 M ²	10 %	1 H	0 %
> 80-100 M ²	16 %	2 H	16 %
> 100-120 M ²	26 %	3 H	26 %
> 120 M ²	48 %	4 H o +	48 %

Ventas 2021: Tipología De Inmueble



55%
CASA

72
DÍAS

3,82%
R. NEGOCIACIÓN



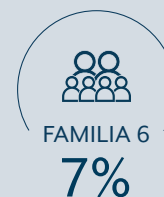
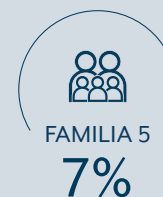
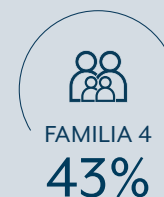
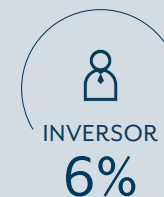
45%
PISO

83
DÍAS

4,74%
R. NEGOCIACIÓN

Tipología De Comprador

84%
LOCAL
16%
EXTRANJERO



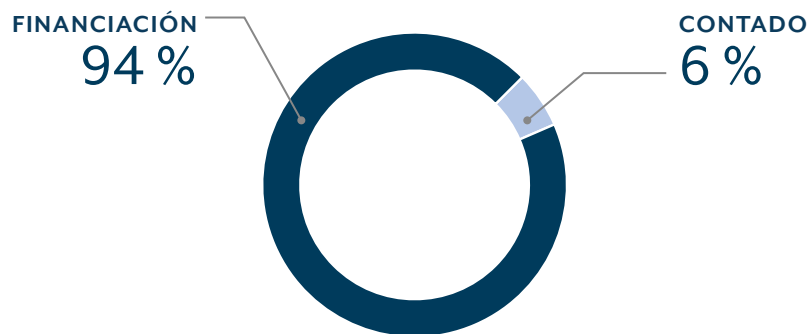
Fuente: Proddigia

Financiación

Los compradores de viviendas en Sant Cugat necesitaron financiación en 2021 en un 94% de los casos, frente al 6% que pagaron al contado. Por lo tanto, a pesar de que se considera que las familias ahorraron durante el confinamiento de 2020, las que decidieron comprar en 2021 una vivienda necesitaron solicitar préstamos con garantía hipotecaria. Tiene sentido por el volumen de inversión que requiere una compra de una vivienda y por la facilidad de acceso a unos tipos de interés muy atractivos. Sin embargo, para este año 2022, tanto los propietarios de viviendas hipotecadas como aquellas personas que desean comprar una vivienda y necesitan solicitar financiación, miran con preocupación las perspectivas de los tipos de interés.

Desde 2016 los tipos de interés se han mantenido en mínimos históricos y parece que la tendencia durante este año será la misma, aunque puede haber pequeñas subidas después del verano. Sin embargo, si la inflación sigue aumentando, la consecuencia podría ser que aumente también el precio del dinero.

Para la elaboración de este Market report, nuestros clientes nos han cedido las condiciones de contratación de sus préstamos hipotecarios. Destacamos que hay un alza significativa en la tendencia a la contratación de tipos fijos respecto a variables. Dicho incremento responde al temor al alza de los tipos de interés, una estabilidad en el pago durante toda la vida de la hipoteca y una oferta muy atractiva en precio. Destacamos en algunos casos tipos fijos entre el +0,85% y +0,95%. En todas ellas, eso sí, los bancos exigen fuertes vinculaciones (domiciliación de nóminas, seguros, tarjetas, fondos,...).

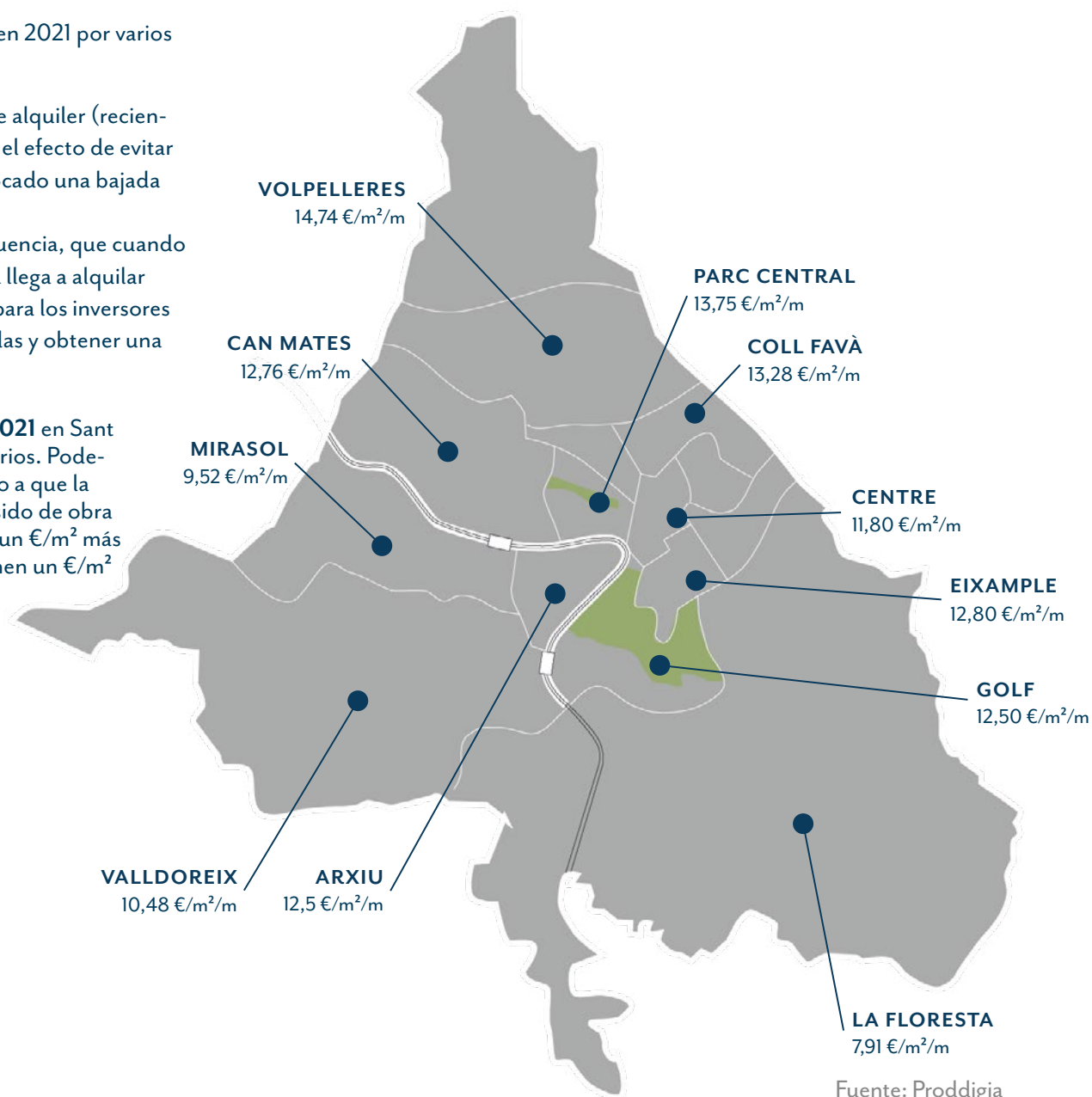


Alquileres

El mercado de alquiler de Sant Cugat se ha visto marcado en 2021 por varios elementos:

- La incidencia de la ley catalana de control del precio de alquiler (recientemente declarada inconstitucional) que no ha tenido el efecto de evitar el aumento de precios sino todo lo contrario, ha provocado una bajada masiva de la vivienda disponible en alquiler (-40%)
- Esta falta de oferta de alquiler ha tenido como consecuencia, que cuando se publica un anuncio éste dura minutos, incluso se ha llega a alquilar sin ver el piso. Esta escasez supone una oportunidad para los inversores patrimonialistas que adquieren viviendas para alquilarlas y obtener una rentabilidad

En base a las **transacciones realizadas por Proddigia en 2021** en Sant Cugat os mostramos el siguiente mapa con el €/m² por barrios. Podemos observar que Volpelleres tiene el €/m² más alto debido a que la mayoría de las transacciones registradas en Proddigia han sido de obra nueva a estrenar. Los barrios de Mirasol y Valldoreix tiene un €/m² más bajo puesto que provienen de casas unifamiliares, que tienen un €/m² inferior al de los pisos.



Fuente: Proddigia

Tipologías

En base a los **datos de Proddigia** podemos destacar que el 62% de los inmuebles residenciales alquilados en Sant Cugat en 2021 son viviendas, frente al 31% que son casas. No obstante, como decíamos anteriormente para el caso de compraventas, las preferencias son parecidas ya que los inquilinos buscan pisos amplios, con espacios hacia el exterior como terrazas o jardines y con una buena comunicación por transporte público.

La renta que solicitan los propietarios de las viviendas en alquiler en Sant Cugat se suele reducir durante el proceso de negociación, por lo que al cerrarse y firmarse el contrato de arrendamiento las reducciones en los precios suelen ser de media de un -2,18% en el caso de los pisos y de un 4,37% en las casas. Esta reducción puede estar relacionada con muchos factores: la necesidad del arrendador de alquilar el piso de forma inmediata, el estado de la vivienda y la situación de la demanda de pisos en alquiler en ese momento, entre otros.

En cuanto a los inquilinos de las viviendas alquiladas en Sant Cugat en 2021 y la mayoría son parejas con hijos (27%), gran parte (24%) parejas con dos hijos. Estos datos muestran la necesidad de las familias de buscar emplazamientos que aporten una mayor calidad de vida fuera de las grandes ciudades. De hecho, el 27% de los clientes que alquilaban en Sant Cugat en 2021 provenían de Barcelona.

Por otro lado, el 62% de los inquilinos fueron locales y el 38% extranjeros.

TIPOLOGÍA DE INMUEBLE		Nº DE HABITACIONES	
< 80 M²	16 %	1 H	7 %
> 80-100 M²	9 %	2 H	22 %
> 100-120 M²	13 %	3 H	29 %
> 120 M²	62 %	4 H o +	42 %

Alquileres 2021: Tipología De Inmueble



31%
CASA

65
DÍAS

-4,37%
R. NEGOCIACIÓN



62%
PISO

58
DÍAS

-2,18%
R. NEGOCIACIÓN

Tipología De Inquilino

62%
LOCAL
/
38%
EXTRANJERO

COMPARTIDO
6%

SOLTERO
9%

PAREJA
27%

FAMILIA 3
16%

FAMILIA 4
24%

FAMILIA 5
10%

FAMILIA 6
8%

Conclusiones

La pandemia ha tenido un gran impacto en el mercado residencial de Sant Cugat y nos tendremos que enfrentar a nuevos retos como la repercusión de la guerra en Ucrania sobre la economía, la legislación intervencionista del alquiler con la nueva ley de vivienda estatal, entre otras cosas. Sin embargo, la actual alta inflación y los bajos tipos de interés hacen que el ladrillo sea un valor refugio para los inversores.

Además, Sant Cugat cuenta con varios aspectos a su favor como su emplazamiento cercano a Barcelona y un diseño urbano que resulta favorable para personas y conductores: calles peatonales, zonas lúdicas para familias y comercio de proximidad.

En Sant Cugat el precio de la vivienda en venta está aumentando por lo que podría ser un buen momento para comprar, antes de que los precios de la vivienda suban más y de que los tipos de interés también se incrementen. Por ello, esperamos un incremento de las transacciones inmobiliarias superior al 10% y un aumento de precios en las zonas más demandadas superior al 6%. Continuarán llegando compradores procedentes de Barcelona que quieran mejorar su calidad de vida con pisos nuevos o de segunda mano con jardines, piscinas, terraza, parking en la finca y trastero.

Por lo que respecta al alquiler, es necesario ver el efecto que tendrá en el futuro en el mercado la anulación por parte del Tribunal Constitucional de la ley catalana de limitación del precio del alquiler y la aplicación, en su caso, de la nueva ley de vivienda estatal cuando se apruebe. La falta de oferta de viviendas en alquiler y el aumento de precios, así como los tipos de interés bajos, pueden suponer que las familias se decidan a comprar en lugar de alquilar.

En definitiva, las perspectivas para 2022, a la vista de los datos de 2021, son buenas y esperamos que el mercado inmobiliario de Sant Cugat siga creciendo tanto en venta como en alquiler.



Proddigia

proddigia.com

Barcelona

Av. Diagonal 361, 4^o1^a
08037 Barcelona
T. (+34) 932 387 826

Sant Cugat

Av. Rius i Taulet 1
08172 Sant Cugat
T. (+34) 935 894 536

Para la elaboración de este Market Report, hemos obtenido la información de las siguientes fuentes: Ministerio de Fomento, Idealista.com, Colegio de Registradores de la Propiedad, Instituto Nacional de Estadística (INE), Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT), Gencat.cat, y de datos internos de Proddigia.