

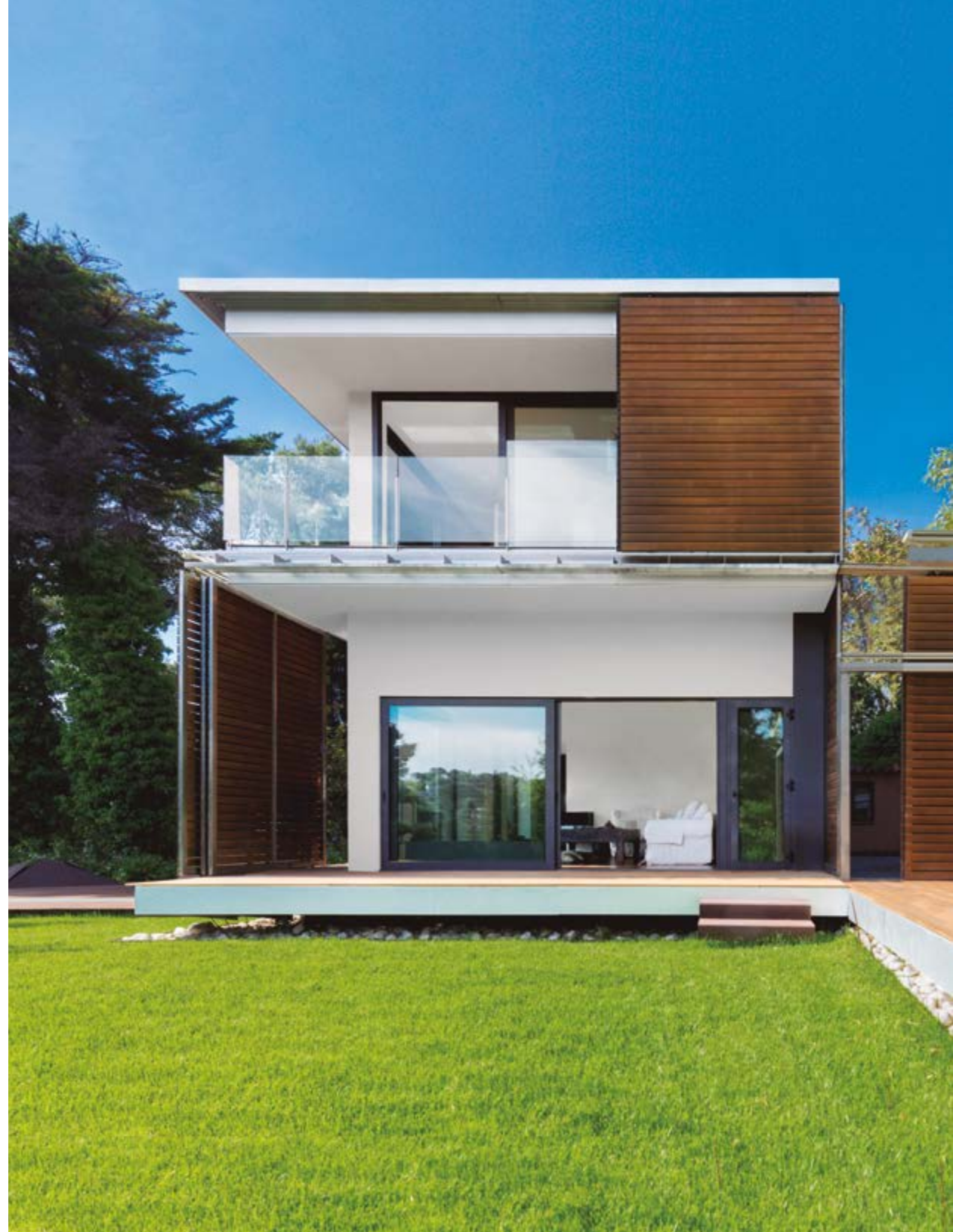
CAST | CAT

2022

—

Sant Cugat Market Report

Proddigia



Contenidos

Overview p.3

Compraventas p.4

Precio €/m² p.5

Ratio de Negociación p.8

Promedio de Venta p.8

Tipologías p.9

Financiación p.10

Alquileres p.11

Tipologías p.12

Conclusiones p.13

Overview

El mercado inmobiliario de Sant Cugat del Vallés en los años 2021 y 2022 ha sido muy favorable para la compraventa de viviendas. Sin embargo, esta oferta no ha sido suficiente para cubrir la demanda, lo que ha llevado desde hace años a un aumento constante de los precios, tanto de venta como de alquiler.

Desde septiembre de 2022, derivado del rápido aumento de los tipos de interés en los préstamos hipotecarios, detectamos una disminución de la demanda compradora. Confirmamos esta tendencia meses después, en la publicación de las estadísticas del Ministerio, donde se informa que Sant Cugat redujo un -11% en compraventas respecto al año anterior.

No hay previsión a corto plazo de que el BCE cambie de política respecto al precio del dinero, por lo que prevemos que el mercado inmobiliario de Sant Cugat experimente un ajuste en la demanda y una absorción más lenta de las viviendas en venta en el año 2023. En nuestras previsiones internas, pronosticamos una disminución de entre el -15% y -20% en compraventas inmobiliarias y un ajuste general de los precios de entre el -8% y el -15%, dependiendo del tipo de vivienda en venta.

Las viviendas que más sufrirán serán aquellas que han sido sobrevaloradas debido a un inadecuado asesoramiento de su inmobiliaria y/o las altas expectativas del propietario. En este sentido, venimos observando como tendencia preocupante, especialmente en las casas unifamiliares de Valldoreix y en algunas zonas de Mirasol, un parque de viviendas envejecido, de casas muy grandes y con precios sobrevalorados.

Continúa siendo un gran problema sin resolver del Ayuntamiento de Sant Cugat la concesión de licencias. En muchos casos, se tarda más de 20 meses en conseguir una licencia que debería entregarse en los 3 meses que marca la normativa. Esto provoca que muchos proyectos de inversión no salgan adelante, lo que agrava el problema de la oferta disponible. Cabe destacar que la EMD de Valldoreix, que no tenía este problema en el año 2021, actualmente tiene un retraso de alrededor de ocho meses.

A las inmobiliarias, nos espera un año de mucho trabajo, de reinventarnos en muchos aspectos y muy probablemente de vender menos. Las inmobiliarias más pequeñas y con menos recursos serán las que más sufrirán en este nuevo mercado inmobiliario. Para ser competitivas, las inmobiliarias deberán contar con un equipo de asesores con un rico talento inmobiliario, una tecnología muy buena, una marca reconocida y una alta inversión en marketing y posicionamiento en los diferentes canales de venta.

En Proddigia, sin embargo, somos optimistas, Sant Cugat del Vallés es excepcional en entorno, servicios y calidad de vida. A esta situación coyuntural la tratamos con una sonrisa y buena cara.

¡A trabajar!



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'KJP'.

KRISTIAN JOHANSSON
Socio-Fundador de Proddigia

Compraventas

En Sant Cugat se ha registrado una reducción de las compraventas de vivienda de segunda mano en 2022 del **-6,01%** y de las compraventas de obra nueva de un **-34,10%**.

Según el estudio encargado por el Ayuntamiento de Sant Cugat a la UAB, la ciudad destaca por un crecimiento de su población muy elevado: **ha pasado de 30.000 habitantes en 1981 a 94.000 en 2022**. El crecimiento demográfico ha supuesto el incremento de la oferta del número de viviendas que ha aumentado de 14.000 en 1981 a 33.000 en 2021.

El citado estudio destaca que el **perfil de la población** de San Cugat se caracteriza por varios elementos: **personas con un nivel superior de estudios, mayores de 40 años, procedentes de Barcelona y con rentas altas**.

Desde el 2º semestre de 2022, los compradores han actuado con precaución en Sant Cugat debido a la subida de tipos de interés y a la incertidumbre sobre el futuro de los precios y de las hipotecas.

Si analizamos la evolución histórica de transacciones de 2014 a 2022, las cifras que hemos citado respecto a la vivienda de obra nueva se encuentran lejos de los máximos históricos que se registraron en 2018 (284) y 2019 (405). Sin embargo, las compraventas de viviendas de segunda mano se han mantenido a niveles muy parecidos a los de 2018 (844), por lo que siguen empujando al sector.

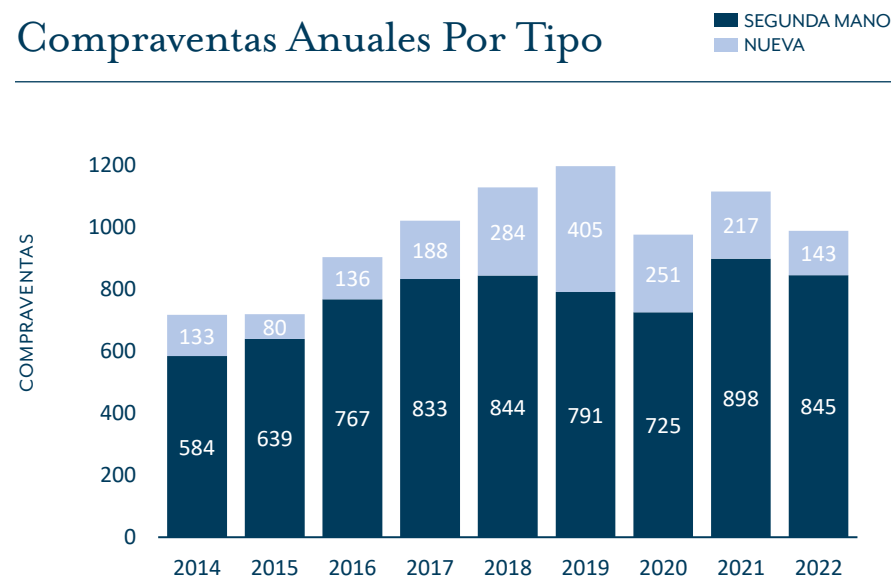
Nº OPERACIONES	2022	2021	%
SEGUNDA MANO	845	899	-6%
OBRA NUEVA	143	217	-34%

La reducción en el número de compraventas que se ha registrado en 2022 respecto a 2021 se debe a diversas razones, entre las que destacamos las siguientes:

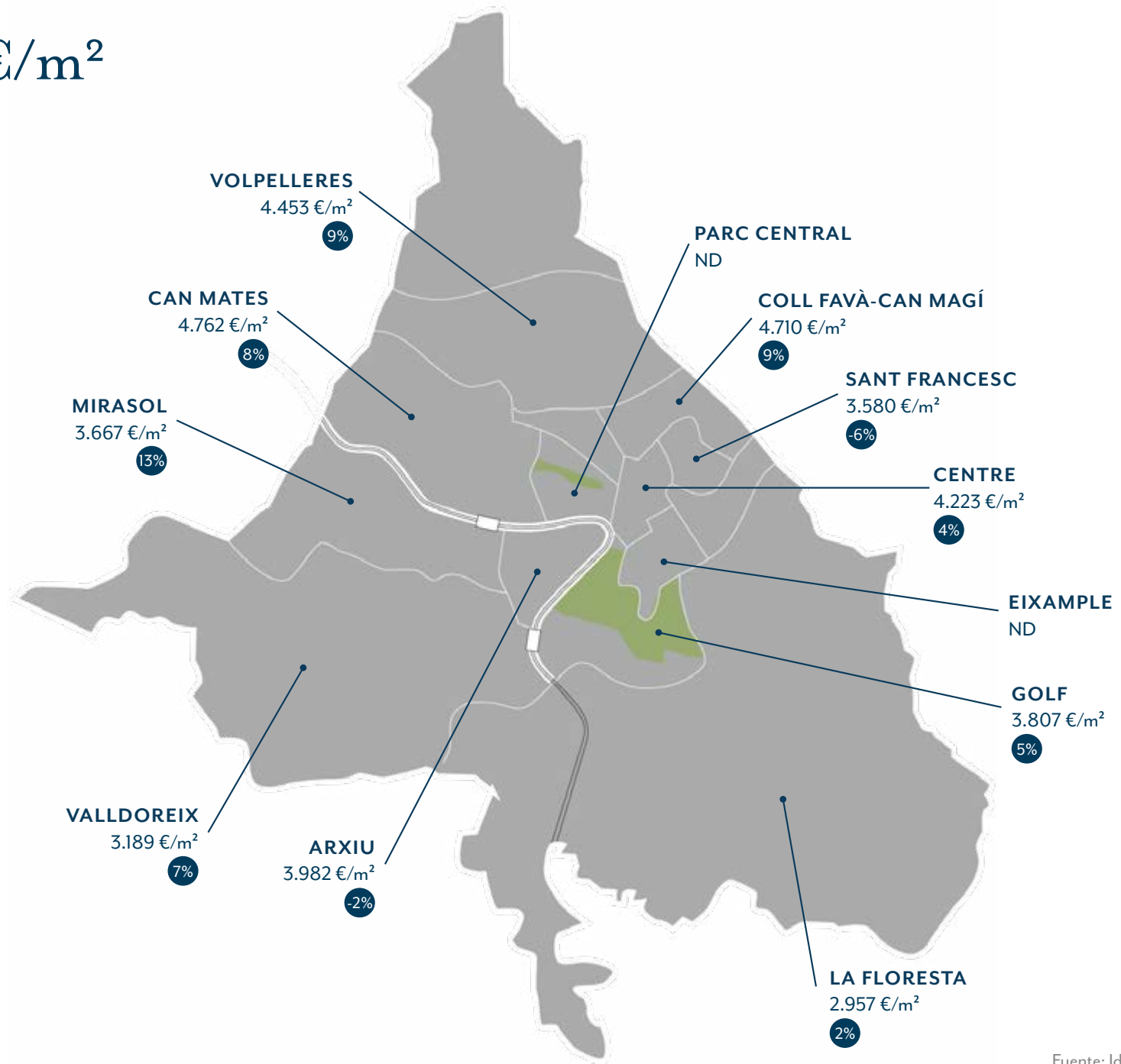
- La capacidad de ahorro de las familias se ha reducido debido al aumento generalizado de los precios.
- Las decisiones de compra se frenaron debido al aumento paulatino de los tipos de interés de las hipotecas.
- La oferta de viviendas de obra nueva ha disminuido como consecuencia del aumento de los precios de los materiales de construcción y el gran retraso en la concesión de licencias de obra nueva por parte del Ayuntamiento.

La disminución del número de compraventas es una señal, en los próximos trimestres y según cómo evolucione la política del BCE para frenar la inflación confirmaremos si es o no un cambio de ciclo o una situación coyuntural.

Compraventas Anuales Por Tipo



Precio €/m²



Fuente: Idealista.com

Precio €/m²

El precio por metro cuadrado ha registrado aumentos en todas las zonas de Sant Cugat excepto en dos (Arxiu y Sant Francesc El Coll).

El precio por metro cuadrado comienza a moderarse en determinadas zonas de Sant Cugat donde se han registrado descensos, según datos de Idealista, como en el Arxiu (-1,97%) y Sant Francesc-El Coll (-6,33%). Sin embargo, en el resto de las zonas se han registrado aumentos, en algunos casos de dos dígitos, como Mirasol (13%). En el resto de los distritos los aumentos han sido más moderados: Volpelleres 9,30%, Coll Favà-Can Magí 8,80% y Can Matas 8,47%.

Si analizamos **la evolución del precio por metro cuadrado mes a mes durante 2022** podemos obtener varias conclusiones:

- El precio ha aumentado mes a mes de enero a julio de 2022; momento en el que se alcanzan los 4.050 euros por metro cuadrado.
- En agosto de 2022 se detecta un retroceso que sigue hasta octubre con un precio de 3.987 euros por metro cuadrado.
- En noviembre y diciembre se registran las mismas cifras que en julio: 4.050 euros por metro cuadrado.
- La única variación anual negativa se detecta en el mes de mayo con un 0,1%.
- Las variaciones mensuales negativas se registraron en enero, septiembre y agosto.

DISTRITOS	2022	2021	%
ARXIU	3.982 €/m ²	4.062 €/m ²	-2%
CAN MATAS	4.762 €/m ²	4.390 €/m ²	8%
CENTRE	4.223 €/m ²	4.068 €/m ²	4%
COLL FAVA-CAN MAGI	4.710 €/m ²	4.329 €/m ²	9%
GOLF	3.807 €/m ²	3.615 €/m ²	5%
LA FLORESTA-LES PLANES	2.957 €/m ²	2.893 €/m ²	2%
MIRASOL	3.667 €/m ²	3.245 €/m ²	13%
SANT FRANCESC-EL COLL	3.580 €/m ²	3.822 €/m ²	-6%
VALLDOREIX	3.189 €/m ²	2.970 €/m ²	7%
VOLPELLERES	4.453 €/m ²	4.074 €/m ²	9%

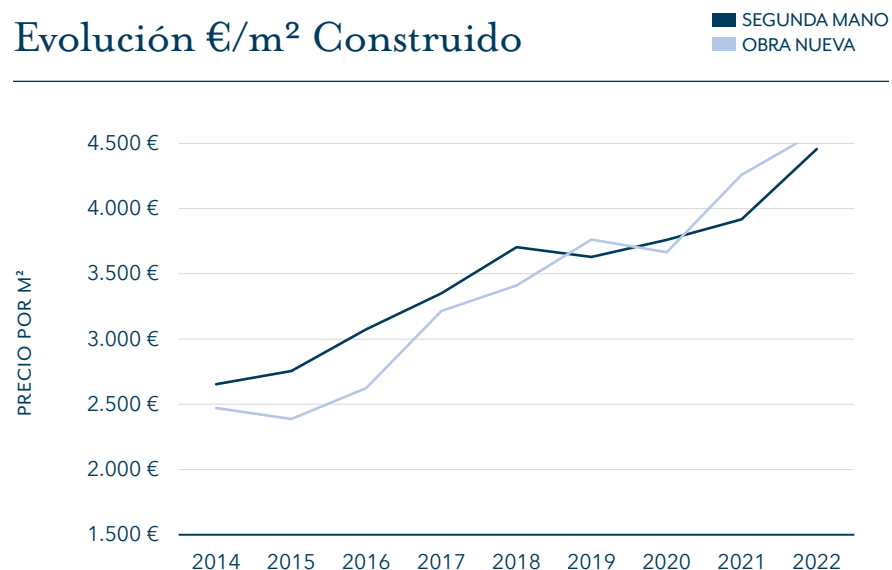
EVOLUCIÓN MENSUAL €/m ²	%
DICIEMBRE	4.050 €/m ² 0,04%
NOVIEMBRE	4.050 €/m ² 0,05%
OCTUBRE	3.987 €/m ² 0,06%
SEPTIEMBRE	3.973 €/m ² 0,06%
AGOSTO	3.998 €/m ² 0,06%
JULIO	4.050 €/m ² 0,04%
JUNIO	4.030 €/m ² 0,01%
MAYO	3.973 €/m ² -0,1%
ABRIL	3.957 €/m ² 0,02%
MARZO	3.915 €/m ² 0,04%
FEBRERO	3.888 €/m ² 0,04%
ENERO	3.853 €/m ² 0,06%

Precio €/m²

Si analizamos la evolución desde 2014 a 2022 del precio por metro cuadrado de la vivienda de segunda mano podemos concluir que se ha alcanzado un máximo histórico de aumento de precio del 13,78%, que supera las cifras de los años con mejores datos 2016 (11,66%) y 2018 (10,53%). Además, el precio por metro cuadrado en 2022 es el más alto de la serie histórica (4.457 €/m²).

En cuanto al precio de la vivienda de obra nueva, la evolución de 2014 a 2022 nos muestra muchas variaciones en Sant Cugat y que los datos de subidas de precios por metro cuadrado del 2022 (7,73%) están lejos de las **cifras máximas que se registraron en 2021 (16,24%) y 2017 (22,51%)**. Sin embargo, en 2022 se ha registrado el precio más alto por metro cuadrado (4.589,86 €/m²) desde 2014.

Evolución €/m² Construido



EVOLUCIÓN INTERANUAL OBRA NUEVA €/m ²			%
2014	2.470,90 €/m ²		-9%
2015	2.387,30 €/m ²		-3%
2016	2.624,90 €/m ²		10%
2017	3.215,80 €/m ²		23%
2018	3.410,50 €/m ²		6%
2019	3.762,70 €/m ²		10%
2020	3.665,33 €/m ²		-3%
2021	4.260,50 €/m ²		16%
2022	4.589,86 €/m ²		8%

EVOLUCIÓN INTERANUAL €/m ² SEGUNDA MANO			%
2014	2.653,80 €/m ²		2%
2015	2.754,10 €/m ²		4%
2016	3.075,10 €/m ²		12%
2017	3.351,50 €/m ²		9%
2018	3.704,30 €/m ²		11%
2019	3.628,60 €/m ²		-2%
2020	3.760,68 €/m ²		4%
2021	3.917,10 €/m ²		4%
2022	4.457 €/m ²		14%

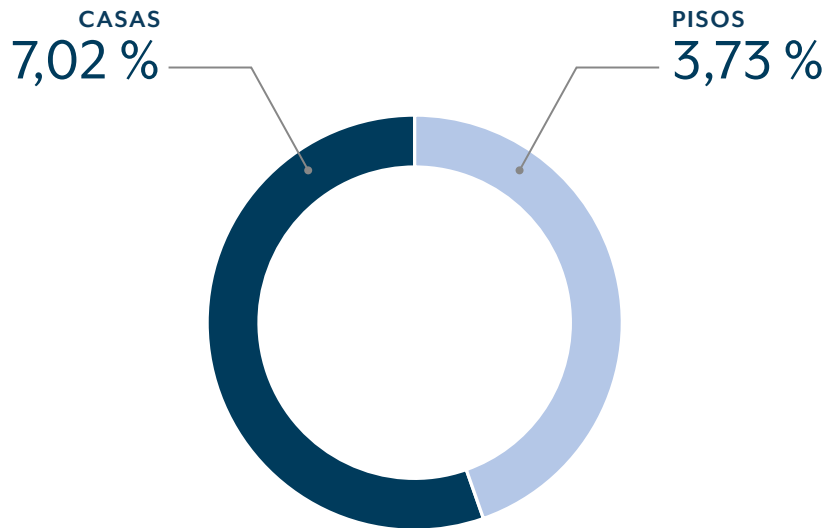
Ratio de Negociación

El ratio de negociación de las casas ha pasado de un -3,82% en 2021 a un -7,02 en 2022. En Sant Cugat ha existido un pequeño margen en cuanto al precio requerido por los vendedores y el precio en el que se han cerrado las operaciones de venta. Es lo que se denomina ratio de negociación. En el caso de las casas, el ratio ha sido de -7,02% y en el caso de los pisos de -3,73%.

Si comparamos estos datos con los del año anterior veremos que ha habido una variación importante en cuanto a las casas, que en 2021 tuvieron un ratio de negociación del -3,82%. En los pisos el margen fue de -4,74% en 2021.

Este aumento de la ratio en las casas unifamiliares viene motivado por:

- Sobrevaloración del valor de la vivienda.
- Expectativa más alta del propietario vs. el valor real de mercado.
- Presión creciente de los compradores para reducir el precio de las casas.



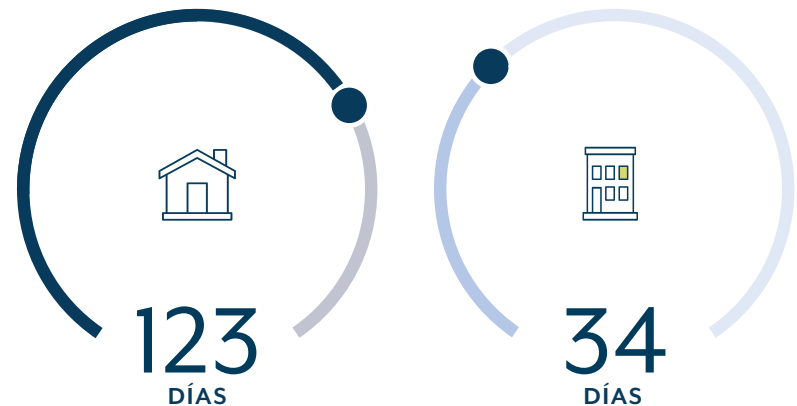
Promedio de Venta

Junto al ratio de negociación en Proddigia analizamos también otro dato que nos parece interesante: el promedio de venta. Es el tiempo que se tarda en vender un piso o una casa desde que sale a la venta. **En 2022 el promedio de venta en días fue de 123 días para las casas (en 2021 fue de 72 días) y de 34 días para los pisos (en 2021 fue de 83 días).** Observamos cómo ha aumentado considerablemente el tiempo que se tarda en vender una casa y se ha reducido el tiempo de venta de un piso.

En el promedio de venta intervienen diversos factores:

- Tipología, estado y ubicación del inmueble.
- Demanda y oferta que exista en ese segmento de propiedad.
- Si la vivienda tiene un precio de mercado o está sobrevalorada.
- Documentación necesaria para cerrar la venta que no esté disponible.

Promedio De Venta Casa Vs. Pisos



Tipologías

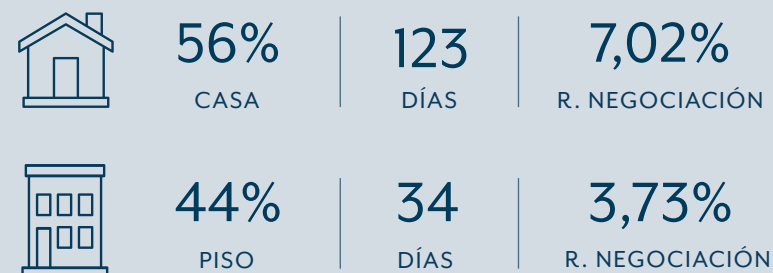
La mayor parte de los compradores de vivienda en Sant Cugat (74%) son familias y eligen viviendas de 4 o más habitaciones en el 52% de los casos.

En este apartado queremos analizar las tipologías de las viviendas vendidas en Sant Cugat por Proddigia en 2022 desde diversos puntos de vista.

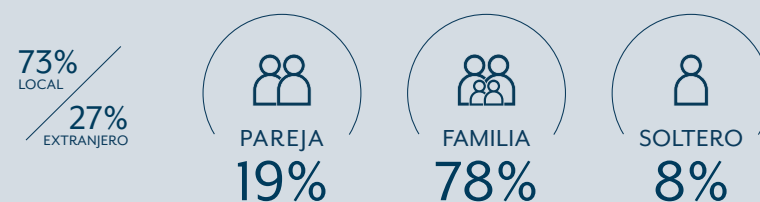
- La venta de casas ha representado un 56% del total de ventas, frente a los pisos que han alcanzado un 44% del total. En este punto ha habido poca variación respecto a los datos de 2021 cuando las compraventas de casas fueron del 55% y la de pisos un 45%.
- Los inmuebles de 4 o más habitaciones fueron el 52% del total, seguidos de los de 3 habitaciones con un 40%.
- El 58% de los inmuebles vendidos tenían más de 120 metros cuadrados.
- Por lo que respecta al tipo de comprador el 78% son familias, 19% parejas y el 8% solteros.
- Si consideramos la nacionalidad el 73% de los compradores son españoles y el 27% extranjeros. Destacamos que hemos aumentado respecto a 2021 la venta a extranjeros en un 11%.

SUPERFICIE M ²		Nº DE HABITACIONES	
< 80 M ²	12 %	1 H	0 %
> 80-100 M ²	15 %	2 H	8 %
> 100-120 M ²	15 %	3 H	40 %
> 120 M ²	58 %	4 H o +	52 %

Ventas 2022: Tipología De Inmueble



Tipología De Comprador



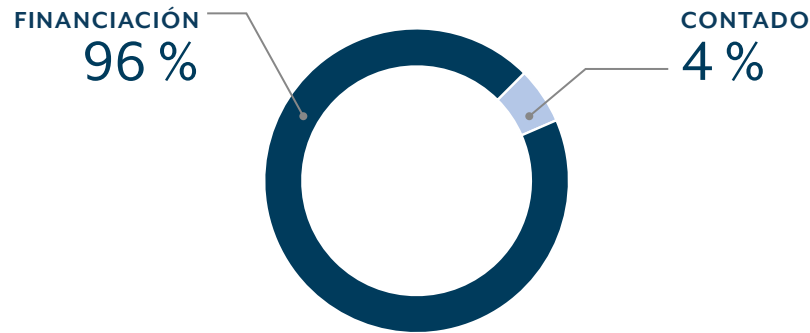
Fuente: Proddigia

Financiación

En el 96% de los casos los compradores de Sant Cugat necesitaron financiación.

Una gran mayoría de los compradores de vivienda en Sant Cugat necesitó financiación bancaria para comprar su vivienda en 2022: el 96%; frente al 4% que pagaron al contado en 2022. Los datos han variado poco frente a los de 2021 cuando la financiación fue del 94% y el pago al contado del 6%.

Podemos destacar que la subida generalizada de los precios está afectando al ahorro de las familias que desean comprar una vivienda y necesitan financiación en más casos y por un importe más elevado. Sin embargo, no podemos olvidar que los tipos de interés están aumentando desde hace meses. El último incremento realizado por el Banco Central Europeo se produjo en marzo y ha supuesto que los **tipos de interés estén en un 3,5%**. Se espera que en los próximos meses



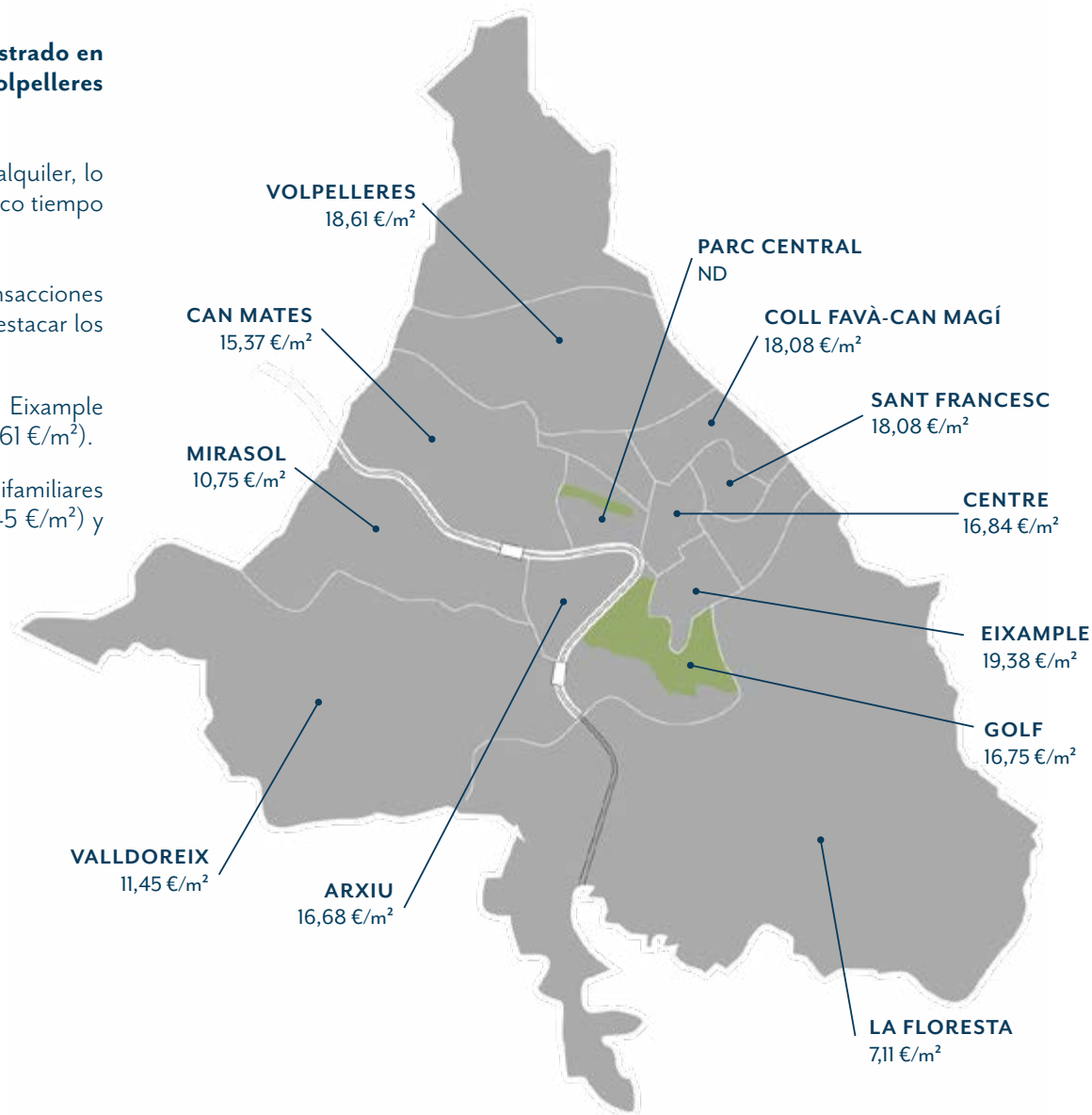
Alquileres

El precio por metro cuadrado de alquiler más elevado se ha registrado en Eixample (19,38 €/m²), seguido de Coll Favà (18,08 €/m²) y Volpelleres (18,61 €/m²).

Sant Cugat destacó en 2022 por una falta de oferta de viviendas en alquiler, lo que hace que el ratio de negociación sea reducido y los pisos estén poco tiempo en el mercado.

En base a los datos recopilados por Proddigia, derivados de las transacciones de alquiler de pisos y casas en Sant Cugat durante 2022, podemos destacar los siguientes aspectos:

- El precio por metro cuadrado más elevado se ha registrado en Eixample (19,38 €/m²), seguido de Coll Favà (18,08 €/m²) y Volpelleres (18,61 €/m²).
- El precio más bajo se ha registrado las zonas de influencia de casas unifamiliares con más m² en la vivienda; La Floresta (7,11 €/m²), Valldoreix (11,45 €/m²) y Mirasol (10,75 €/m²).



Fuente: Proddigia

Tipologías

Desde Proddigia hemos hecho un estudio interno sobre las tipologías de cliente y sus intereses a la hora de buscar vivienda. Estas son las conclusiones que hemos extraído:

- El ratio de negociación ha sido para las casas de alquiler de un -2,77% (en 2021 fue del -4,37%) y para los pisos de un -2,07% (en 2021 fue del -2,18%). Por lo tanto, los inquilinos que quieren alquilar una casa en Sant Cugat han visto reducirse la posibilidad de pactar un precio a la baja.
- **El promedio de días de alquiler fue en 2022 de 28 días para las casas (65 días en 2021) y 36 días para los pisos (58 días en 2021).** Esto es debido al incremento de la demanda y a la reducción de la oferta. Los arrendadores, fruto de la legislación y nueva posibilidad de intervención de los precios, retiran sus viviendas del mercado, lo que provoca una reducción paulatina de la oferta.
- Los inmuebles más alquilados en Sant Cugat en 2022 son los pisos con un 56% (frente a las casas con un 41%) y los que tienen 4 habitaciones o más (50%), seguidos de los de 3 habitaciones (41%).
- Los **extranjeros representan el 56% de los inquilinos** (38% en 2021) frente al 44% de los locales (62% en 2021). En el mercado de alquiler están aumentando los inquilinos extranjeros, principalmente en vivienda unifamiliar, fruto de los altos precios.

TIPOLOGÍA DE INMUEBLE		Nº DE HABITACIONES	
< 80 M ²	18 %	1 H	0 %
> 80-100 M ²	24 %	2 H	9 %
> 100-120 M ²	15 %	3 H	41 %
> 120 M ²	42 %	4 H o +	50 %

Alquileres 2022: Tipología De Inmueble



41%
CASA

28
DÍAS

-2,77%
R. NEGOCIACIÓN



56%
PISO

36
DÍAS

-2,07%
R. NEGOCIACIÓN

Tipología De Inquilino

44%
LOCAL
/
56%
EXTRANJERO

EMPRESA
3%

COMPARTIDO
6%

SOLTERO
15%

PAREJA
24%

FAMILIA 3
18%

FAMILIA 4
24%

FAMILIA +5
9%

Conclusiones

El mercado inmobiliario en Sant Cugat ha destacado en 2022 por ser un mercado que ha registrado una reducción en el número de compraventas y un incremento de los precios en diversas zonas. El incremento de los tipos de interés y de la inflación durante los próximos meses podría acentuar esta tendencia que comenzaron el año pasado.

No todo son malas noticias, esta bajada de la demanda, tendrá como consecuencia que aumentará la oferta de viviendas disponibles. El proceso de venta, al ser más lento, hará que el mercado ajuste sus precios y ofrecerá la oportunidad, por fin, a muchas familias y jóvenes de encontrar su nueva vivienda.

En el mes de Mayo hay elecciones municipales. Sant Cugat tiene la oportunidad con el nuevo gobierno local de poner solución definitiva a la grave crisis de entrega de licencias. Si la situación mejora veremos más proyectos de inversión en vivienda con el consecuente aumento de oferta disponible tanto de compra como de alquiler.

Por lo que respecta al mercado de alquiler durante 2022 continuó una tendencia de años anteriores: el aumento de la demanda y la reducción de la oferta. Estas circunstancias provocan el incremento de los precios y la reducción tanto del ratio de negociación como del tiempo que los inmuebles en alquiler están en el mercado.

Hemos de estar confiados, pues Sant Cugat sigue siendo un destino atractivo para aquellos compradores que proceden de Barcelona y desean incrementar su calidad de vida. Destacamos también el interés que tiene cada vez más la ciudad para los extranjeros. Cada año vemos aumentar sus ganas de venir a vivir tanto en régimen de alquiler como de compra.

Estaremos atentos a la evolución de las estadísticas durante todo el año para confirmar si estamos ante una situación coyuntural o un posible cambio de ciclo en el sector inmobiliario.





Conozca el valor de su propiedad.

El estudio de las tendencias, como del valor de mercado actual de la vivienda, es una información esencial para tomar decisiones y proteger las inversiones.

Conozca el valor actual de su vivienda con nuestro simulador de tasación gratuito.

Obtenga más información en proddigia.com/cotizar-inmueble

Maximice el valor de su propiedad



Proddigia Staging le ayuda a vender su casa más rápido y a mejor precio, gracias a los servicios como Home Staging, arreglos, pintura y mucho más.

Empiece en proddigia.com/staging

Proddigia Staging

Proddigia

proddigia.com

Barcelona

Anglí, 45 Bis - Torre
08017 Barcelona
T. (+34) 932 387 826

Sant Cugat

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