

CAST | CAT

2023

—

Sant Cugat Market Report

Proddigia



Contenidos

Overview p.3

Evolución del Mercado p.4

Compraventas p.5

Precio €/m² p.6

Tipologías p.9

Financiación p.9

Alquileres p.10

Overview

El pasado año 2023 vivimos un mercado inmobiliario difícil, probablemente uno de los más duros que se hayan visto en los últimos años. El gran protagonista en el mercado de la compraventa fue el incremento de los tipos de interés de forma rápida y abrupta. Esto se ha reflejado en la contracción de las operaciones de compraventa en alrededor de un -22% (segunda mano), el número de operaciones más bajo desde el año 2015.

Sin embargo, a pesar de la contracción, el mercado ha demostrado ser robusto y resiliente. La oferta y la demanda ante tal situación se han compensado de forma natural, permitiendo a los propietarios, aquellos que han estado bien asesorados en precio de venta, vender en un plazo relativamente rápido. De hecho, salvo algunas bajadas de precio concretas y más enfocadas en activos sobrevalorados, los precios se han mantenido estables en todo momento.

En relación con el mercado de alquiler, podemos confirmar que la nueva ley de vivienda, a través de la irrupción del nuevo índice de precios de alquiler, ha supuesto un nuevo estrangulamiento en el mercado, estando de nuevo en mínimos los pisos disponibles para alquiler. Se reafirma la estrategia equivocada por parte de nuestros gobernantes en cómo enfocar un problema histórico de hace muchos años.

Quiero terminar lanzando una mirada al año 2024, pudiendo afirmar que será un año donde aumentarán considerablemente las operaciones de compraventa, especialmente las de segunda mano, con aumentos en los precios de forma general, en especial en las viviendas más demandadas.



A handwritten signature in dark ink, consisting of stylized letters that appear to be 'KJ' followed by a flourish.

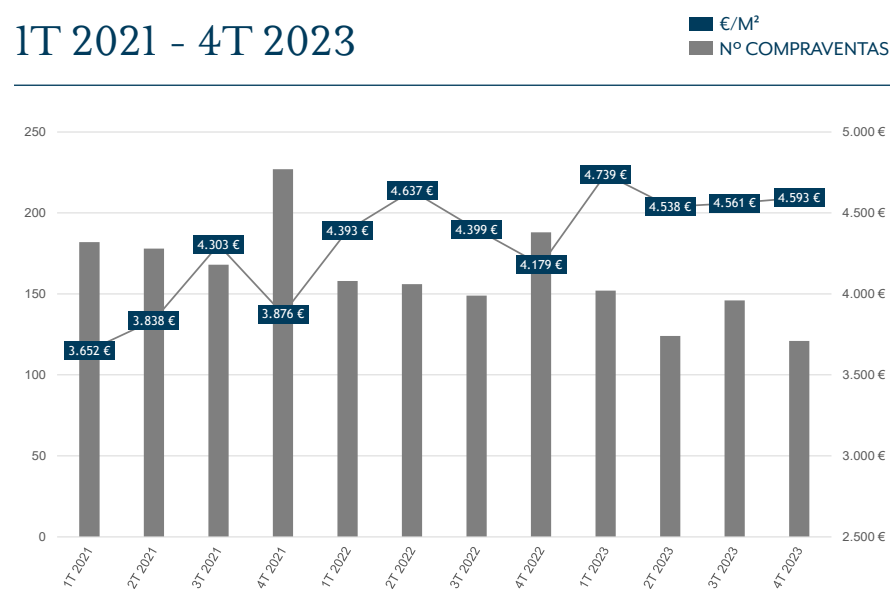
KRISTIAN JOHANSSON
Soci-Fundador de Proddigia

Evolución de Mercado

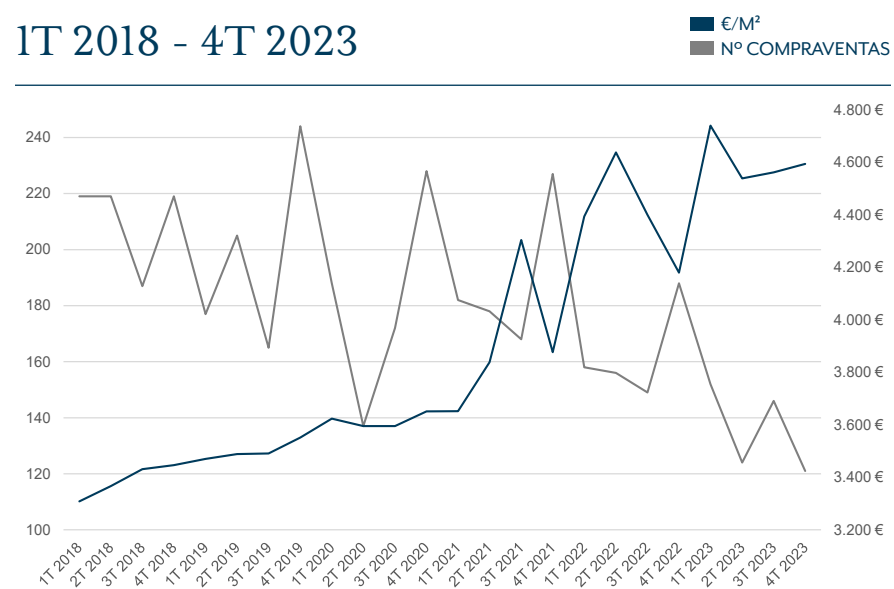
Analizamos la evolución del mercado en términos de número de compraventas y el precio por metro cuadrado, con el objetivo de proporcionar un contexto que facilite la comprensión de las tendencias y los datos del año 2023.



1T 2021 - 4T 2023



1T 2018 - 4T 2023



Fuente: Idealista

Compraventas

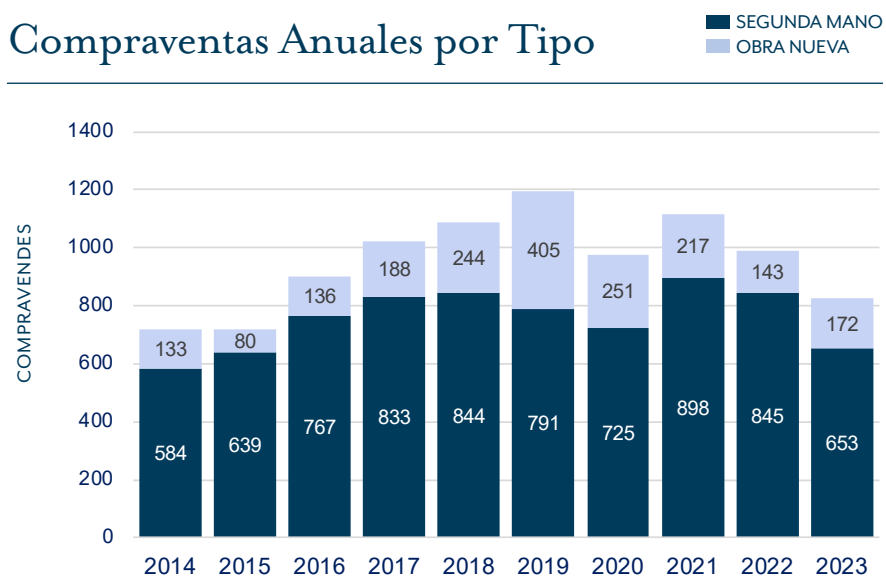
El mercado inmobiliario durante 2023 experimentó cambios significativos en el número de compraventas de obra nueva, pasando de una caída del -6% en 2022 a una significativa recuperación cerrando el año con un incremento del 20%. Por otro lado, los inmuebles de segunda mano continuaron en descenso, con una caída del -23%, que contrasta con el -6% del año anterior.

Gracias a la estabilización de la inflación en los últimos trimestres de 2023, el BCE comienza a implementar cambios para pasar de una política monetaria restrictiva a una expansiva para 2024. Esto podría tener un impacto positivo en 2024, aumentando el número total de ventas gracias a la reducción de los tipos de interés provocada por las políticas expansivas del BCE.



Nº OPERACIONES	2023	2022	%
SEGUNDA MANO	653	845	-23%
OBRA NUEVA	172	143	20%

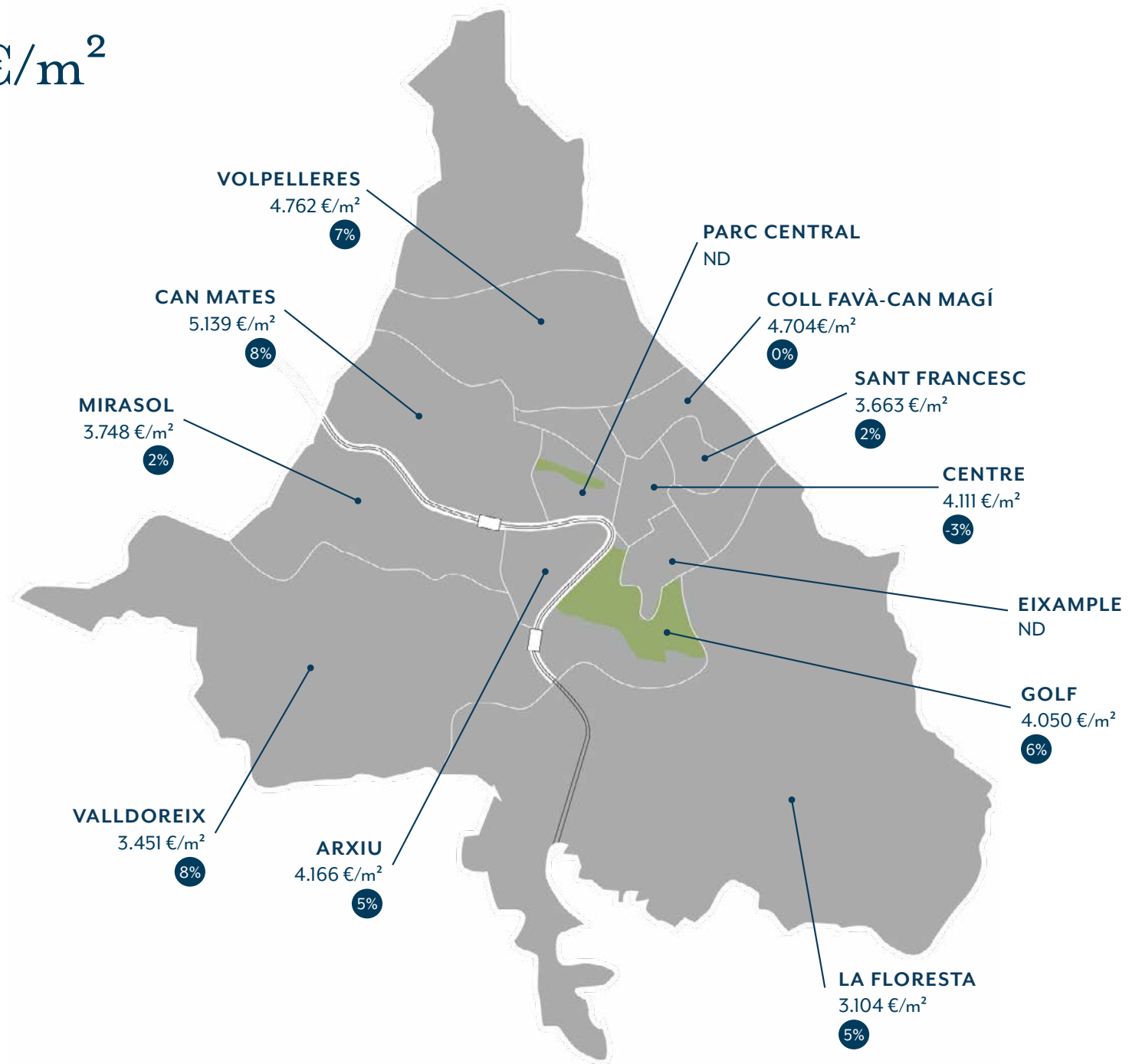
Compraventas Anuales por Tipo



Fuente: Ministerio de Fomento

Precio €/m²

2023



Precio €/m²

Durante el año 2023 los barrios que experimentaron los mayores incrementos de precio fueron Can Mates y Valldoreix con un aumento del +8%. En cambio, el Centre registró una disminución del -3%.

Analizando los precios de la vivienda por metro cuadrado a lo largo de 2023, se pueden destacar los siguientes puntos:

- Diciembre fue el mes con el precio más alto, alcanzando 4.279 €/m², lo que representa un incremento del 3,6% respecto a los 4.050 € del año anterior.
- Agosto fue el mes con la disminución más significativa, con una caída del -2,1%, situando el precio medio en 4.075 €/m².



DISTRITOS	2023	2022	%
ARXIU	4.166 €/m ²	3.982 €/m ²	5%
CAN MATES	5.139 €/m ²	4.762 €/m ²	8%
CENTRE	4.111 €/m ²	4.223 €/m ²	-3%
COLL FAVA-CAN MAGI	4.704 €/m ²	4.710 €/m ²	0%
GOLF	4.050 €/m ²	3.807 €/m ²	6%
LA FLORESTA-LES PLANES	3.104 €/m ²	2.957 €/m ²	5%
MIRA-SOL	3.748 €/m ²	3.667 €/m ²	2%
SANT FRANCESC-EL COLL	3.663 €/m ²	3.580 €/m ²	2%
VALLDOREIX	3.451 €/m ²	3.189 €/m ²	8%
VOLPELLERES	4.762 €/m ²	4.453 €/m ²	7%

Fuente: Idealista

EVOLUCIÓN MENSUAL €/M ²	%
DICIEMBRE	4.279 €/m ² 3,6%
NOVIEMBRE	4.131 €/m ² 1,5%
OCTUBRE	4.069 €/m ² 0,6%
SEPTIEMBRE	4.044 €/m ² 0,8%
AGOSTO	4.075 €/m ² -2,1%
JULIO	4.163 €/m ² 0,0%
JUNIO	4.165 €/m ² 0,9%
MAYO	4.129 €/m ² -0,4%
ABRIL	4.145 €/m ² 1,7%
MARZO	4.075 €/m ² -0,2%
FEBRERO	4.084 €/m ² -1,1%
ENERO	4.131 €/m ² -0,9%

Fuente: Idealista

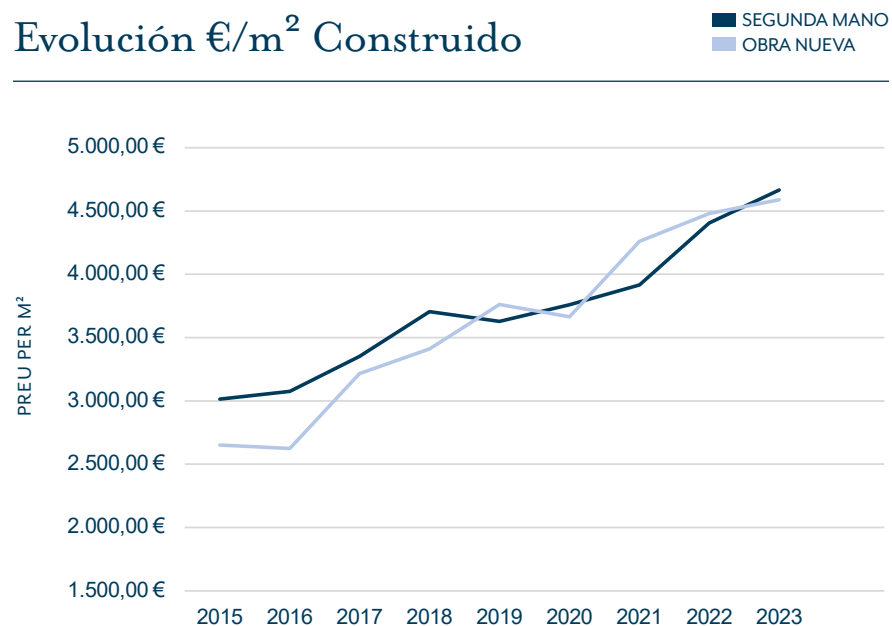
Precio €/m²

Desde 2015, el precio por metro cuadrado en la ciudad de Sant Cugat ha estado en constante alza, aumentando de 2.754,10 €/m² en 2015 a 4.665,78 €/m² en 2023. Este incremento representa un notable +69,4%.

En 2023, el precio del metro cuadrado continuó al alza, aunque de manera más contenida, con un incremento del 6%. Esto contrasta con el año anterior, cuando el aumento fue del 12%.

El precio del metro cuadrado en obra nueva ha crecido notablemente, comenzando en 2.387,30 €/m² en 2015 y alcanzando 4.588,87 €/m² en 2023. A pesar de algunas caídas, como las de 2015 y 2020, con descensos del -3%, el precio ha mantenido una tendencia al alza, con un crecimiento del 2% en 2023.

Evolución €/m² Construido



EVOLUCIÓN INTERANUAL €/M ² SEGUNDA MANO		%
2015	2.754,10 €/m ²	2%
2016	3.075,10 €/m ²	16%
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	4.405,58 €/m ²	12%
2023	4.665,78 €/m ²	6%

EVOLUCIÓN INTERANUAL OBRA NUEVA €/M ²		%
2015	2.387,30 €/m ²	-3%
2016	2.632,90 €/m ²	10%
2017	3.215,80 €/m ²	22%
2018	3.410,50 €/m ²	6%
2019	3.762,70 €/m ²	10%
2020	3.665,33 €/m ²	-3%
2021	4.260,51 €/m ²	16%
2022	4.480,98 €/m ²	5%
2023	4.588,87 €/m ²	2%

Tipologías

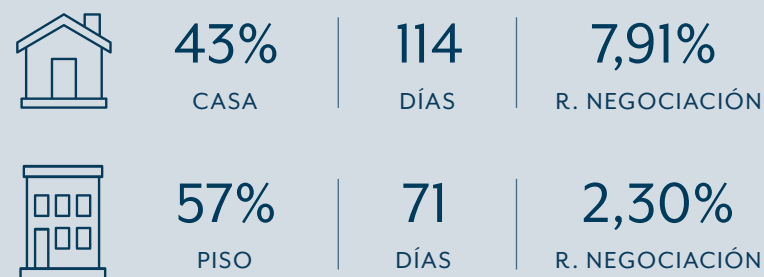
Presentamos los datos sobre las compraventas gestionadas por Proddigia a lo largo de 2023. Esta información complementa las cifras oficiales y ofrece una visión adicional fundamental para comprender mejor la evolución del mercado inmobiliario en Sant Cugat. A continuación, se presentan las conclusiones más relevantes:

- Durante 2023, el tiempo medio de venta para las casas fue de 114 días, en comparación con los 123 días de 2022, lo que representa una disminución del -7,31%.
- El ratio de negociación, es decir, la variación de precio entre lo que solicita el vendedor y el precio final en el que se cierra la compraventa, ha sido de un -7% en casas y de un -2% en pisos.
- En lo que se refiere a la financiación, el 97% de los compradores de viviendas en Sant Cugat necesitó financiación bancaria en 2023, con un 97% de los casos, similar al 96% de 2022.

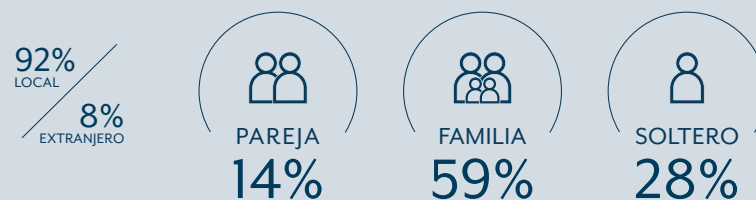
Los tipos de interés siguieron en aumento, alcanzando los 4,25 puntos, pero se prevé una disminución en 2024 gracias a la estabilización de la inflación. Se mantiene la tendencia de compra de las familias, con esperanzas de mejora para el año siguiente.

SUPERFICIE M ²		Nº DE HABITACIONES	
< 80 M ²	12 %	1 H	3 %
> 80-100 M ²	15 %	2 H	10 %
> 100-120 M ²	31 %	3 H	34 %
> 120 M ²	42 %	4 H o +	52 %

Ventas 2023: Tipología de Inmueble



Tipología De Comprador



Financiación



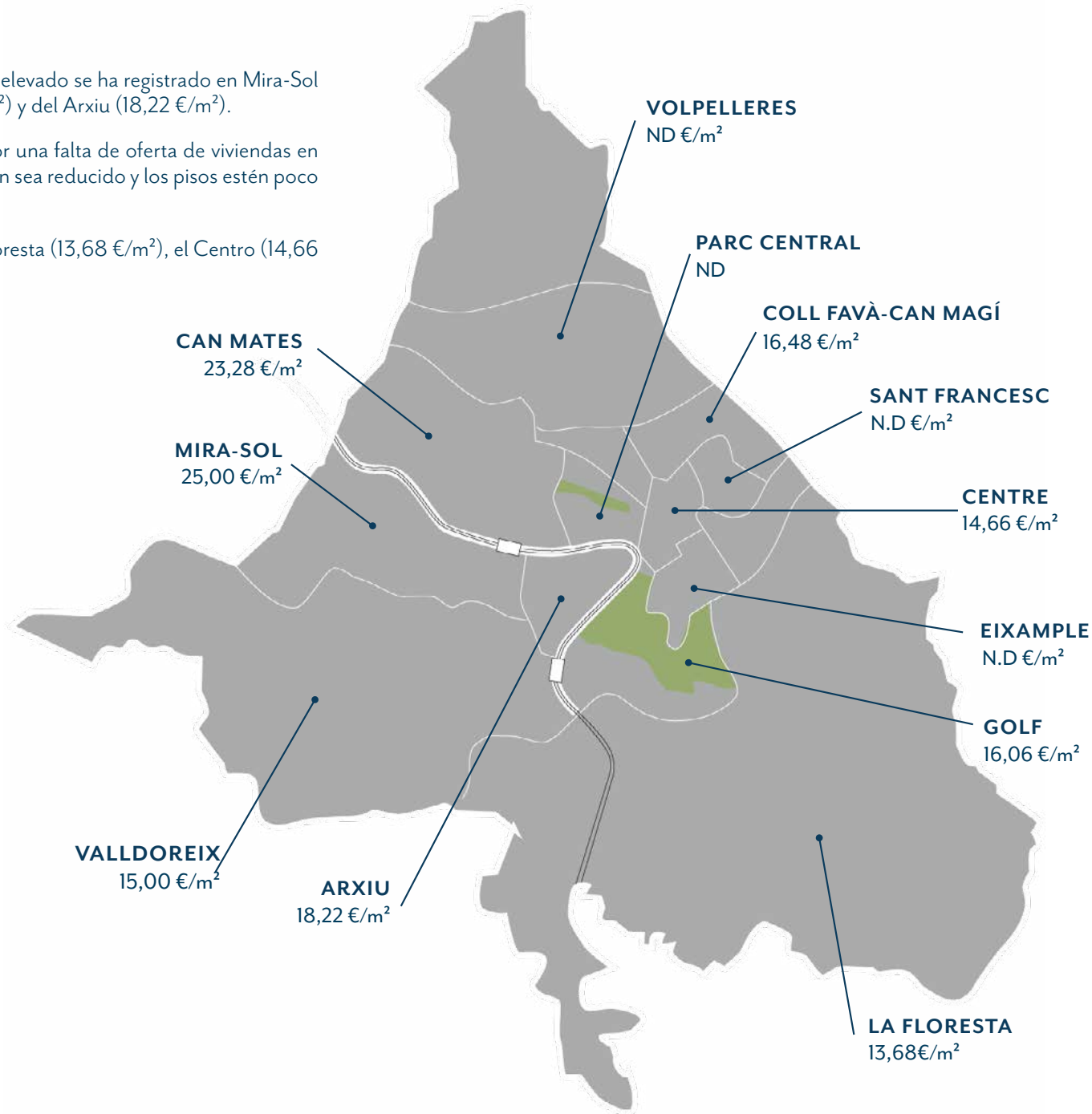
Font: Proddigia

Alquileres

El precio por metro cuadrado de alquiler más elevado se ha registrado en Mira-Sol (25 €/m²), seguido de Can Mates (23,28 €/m²) y del Arxiu (18,22 €/m²).

Sant Cugat sigue destacando un años más 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.

Las zonas con los precios más bajos son La Floresta (13,68 €/m²), el Centro (14,66 €/m²) y Coll Favà - Can Magí (16,48 €/m²).





Conozca el valor de su propiedad.

El estudio de las tendencias y del valor de mercado actual de la vivienda es 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 servicios como Home Staging, arreglos, pintura y mucho más.

Comience 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