



VALORACIÓN INMOBILIARIA

Informe de Valoración Avanzado

Vivienda analizada

Carrer de la Diputació, 97, Eixample,
08015 Barcelona, España

Barcelona, 08015

VALOR DE VENTA ESTIMADO

321.000 €

Renta estimada 1.790 €/mes

RESUMEN EJECUTIVO

VIVIENDA ANALIZADA

Carrer de la Diputació, 97, Eixample, 08015 Barcelona, España

la Nova Esquerra de l'Eixample, Barcelona

Piso · 61 m² · 2 dormitorios · 1 baño · Ascensor no

VENTA ESTIMADA

321.000 €

ALQUILER ESTIMADO

1.790 €/mes

RENTABILIDAD BRUTA

6,69 %

VALOR DE VENTA

El piso de 61 m², dos dormitorios y un baño situado en Carrer de la Diputació, 97, Eixample, 08015 Barcelona tiene una valoración de venta de 321.000 €, equivalente a 5.262 €/m². El rango estadístico de la muestra se sitúa entre 305.156 € y 325.942 €, con 30 comparables y una distancia mediana de 152 m. El valor queda un 19,4 % por debajo de la mediana del distrito de Eixample, de 6.527 €/m², y un 9,6 % por debajo de la mediana del barrio de la Nova Esquerra de l'Eixample. Esta posición favorece la competitividad, aunque no garantiza un plazo ni un cierre concreto

VALOR DE ALQUILER

La renta estimada es de 1.790 €/mes, o 29,34 €/m², con un rango estadístico de la muestra entre 1.674 €/mes y 1.910 €/mes. Se sitúa un 7,7 % por debajo de la mediana del distrito, 31,79 €/m², y un 5,9 % por debajo de la mediana del barrio, 31 €/m². La vivienda queda en la mitad inferior de las ofertas del distrito y dentro de su rango central. El posicionamiento prioriza respuesta comercial y ocupación frente a una renta máxima

PARA UN VENDEDOR

Para el vendedor, un precio de salida cercano a 321.000 € es defendible por proximidad y actualidad de la muestra. Las ofertas de 60 m² a 70 m y 65 m² a 88 m sostienen una referencia de entorno, aunque sus cierres estimados de 288.296 € y 306.698 € aconsejan vigilar la negociación. La comisión del 3 % más IVA y 650 € de otros costes deja 308.698 € antes de impuestos. Pedir por encima exige acreditar estado, distribución, exterioridad o elementos realmente comprobables

PARA UN COMPRADOR

Para el comprador, 321.000 € equivale a una referencia unitaria inferior a las medianas del barrio, distrito y segmento de dos dormitorios. Sin financiación, el desembolso total estimado asciende a 361.894 €, incluyendo ITP, escritura, tasación y servicio comprador indicado. Con hipoteca al 80 %, el efectivo inicial estimado es 105.094 €, no solo la entrada de 64.200 €. A un 3,5 % y 30 años, la cuota de 1.153 €/mes requiere contrastar ingresos y demás compromisos financieros

PARA UN INVERSOR

Para un inversor que alquile la vivienda, la renta central y once meses ocupados producen 15.773 €/año netos antes de financiación e impuestos, con una rentabilidad neta del 4,91 %. Con hipoteca al 80 % al 3,5 %, el flujo anual después de deuda sería positivo en 1.936 €, pero ajustado. La renta superior mejora la rentabilidad, aunque incrementa el riesgo de precio y de vacancia. La inversión exige reservar costes de comunidad, IBI, seguro, mantenimiento y puesta a punto

PARA UN INQUILINO

Para el inquilino, 1.790 €/mes supera el 30 % de esfuerzo hasta ingresos netos de 6.000 €/mes, donde representa el 29,8 %. Frente al ingreso mensual medio declarado de 3.554 €, el esfuerzo sería del 50,4 %, por encima de la referencia prudente. El desembolso inicial oscila entre 3.580 € por primer mes y fianza, y 7.160 € si se añaden garantía y servicio de búsqueda. La renta es competitiva dentro del distrito, pero su adecuación depende principalmente de la capacidad de pago del hogar

GUÍA DEL INFORME

El informe se puede recorrer por valoración o según la posición desde la que se toma la decisión. En cada bloque encontrarás los análisis concretos y las páginas en las que se desarrollan

VALORACIÓN DE VENTA

Páginas 7-18

- Valor central, escenarios y evolución
- Mapa, fotografías y descripción de comparables
- Distribuciones, territorios, segmentos, liquidez y negociación

VENDEDOR

Páginas 7-19

- Precio de salida y momento de mercado
- Sensibilidad por atributos y descuento probable
- Comercialización, IRPF, plusvalía y efectivo neto

COMPRADOR

Páginas 7-18 y 20

- Precio defendible y margen de negociación
- Impuestos, gastos, entrada y coste total
- Cuota e intereses según financiación

VALORACIÓN DE ALQUILER

Páginas 22-32

- Renta central, escenarios y evolución
- Comparables, distribuciones y demanda
- Territorios, segmentos, liquidez y sensibilidad

ARRENDADOR

Páginas 22-33

- Renta defendible y competencia
- Ocupación, comunidad, IBI, seguro y mantenimiento
- Ingreso anual cobrado e ingreso neto

INVERSOR

Páginas 7-35

- Coste de adquisición, renta y ocupación
- CAPEX, OPEX, deuda, ROCE y payback
- Flujo de caja, riesgo y liquidez de salida

INQUILINO

Páginas 22-36

- Renta frente a la oferta comparable
- Competencia y margen de elección
- Esfuerzo máximo y efectivo de entrada

ENTORNO

Páginas 38-42

- Servicios, conexiones y mapas a cuatro escalas
- Vista a pie de calle y lectura de ubicación
- Demografía, parque residencial, movilidad y turismo

DOCUMENTACIÓN Y METODOLOGÍA

Páginas 43-46

- Ficha analítica y ficha oficial de Catastro cuando están disponibles
- Método de valoración y partners de datos
- Fuentes, fechas, periodos y ámbitos de observación

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

02-06

02	Resumen ejecutivo	Valor de venta y alquiler; lectura para vendedor, comprador, inversor e inquilino
03	Guía del informe	Recorridos de valoración y páginas útiles para cada decisión
04	Índice	Detalle de los capítulos, análisis y documentación
05	Análisis de venta y compra	Separador del primer capítulo
06	Vivienda analizada	Ubicación y características declaradas utilizadas en el cálculo

CAPÍTULO 1

07-20

Venta y compra

07	Valor de mercado y evolución	Valor central, rango, tendencia y lectura para ambas partes
08	Mapa de comparables de venta	Localización de todas las ofertas utilizadas
09-10	Comparables con fotos y descripción	Oferta, cierre estimado, estado, distancia y fecha
11	Distribución de precios	Percentiles y posición del inmueble en el distrito
12	Comparación territorial	Barrio, distrito, municipio y provincia con su evolución
13	Comparación por tipo de vivienda	Tipología, dormitorios, superficie, antigüedad y tendencia
14	Oferta, velocidad y demanda	Stock, tiempo, absorción, visitas, contactos e histórico
15	Distribuciones y liquidez por segmento	Rangos territoriales, tipos de vivienda y cambios de liquidez
16	Momento para comprar o vender	Señales que favorecen a cada parte y cómo actuar
17	Sensibilidad del valor	Impacto observado de atributos y comprobación de superficie
18	Negociación y cierre estimado	Descuento actual, comparables y evolución temporal
19	Perspectiva del vendedor	Comercialización, IRPF, plusvalía y efectivo neto
20	Perspectiva del comprador	Coste total, entrada, hipoteca, cuota e intereses

CAPÍTULO 2

21-36

Alquiler e inversión

21	Análisis de alquiler	Separador del segundo capítulo
22	Renta mensual y evolución	Renta central, escenarios, tendencia y lectura para ambas partes
23	Mapa de comparables de alquiler	Localización de todas las ofertas utilizadas
24-25	Comparables con fotos y descripción	Renta, superficie, distancia, estado y fecha
26	Distribución de rentas	Percentiles y posición del inmueble en el distrito
27	Comparación territorial	Niveles y evolución por ámbito
28	Comparación por tipo de vivienda	Renta, stock, tiempo, absorción y evolución por segmento
29	Demanda e histórico	Visitas, contactos, conversión y evolución
30	Distribuciones, oferta y demanda	Rangos por ámbito y tipo, liquidez y cambios por segmento
31	Momento del alquiler	Señales para arrendador e inquilino y cómo actuar
32	Sensibilidad de la renta	Atributos observados y comprobación de superficie
33	Perspectiva del arrendador	Ocupación, costes operativos e ingreso neto
34	Matriz de renta y ocupación	Doce escenarios de ingreso y rentabilidad neta
35	Análisis de la inversión	CAPEX, OPEX, deuda, flujo de caja, ROCE y payback
36	Perspectiva del inquilino	Esfuerzo mensual, renta máxima y efectivo de entrada

CAPÍTULO 3

37-46

Entorno y documentación

37	Análisis del entorno	Separador del tercer capítulo
38	Servicios y conexiones	Equipamientos y distancias en un radio de 1 km
39	Ubicación a cuatro escalas	Calle, barrio, distrito y vista satélite
40	Lectura a pie de calle	Entorno visible desde varias orientaciones
41	Perfil residencial y económico	Demografía, renta, hogares y tenencia
42	Parque, movilidad y turismo	Antigüedad, superficies, usos y actividad
43	Ficha catastral	Referencia, superficies, fachada y cartografía
44	Ficha oficial de Catastro	Documento descriptivo y gráfico emitido por la Sede del Catastro
45	Metodología	Proceso de valoración, partners y criterios de análisis
46	Fuentes y vigencia	Origen, fechas, periodos y ámbitos territoriales



CAPÍTULO 1

Análisis de venta y compra

Valor, comparables, distribución, evolución, liquidez, negociación, fiscalidad y financiación

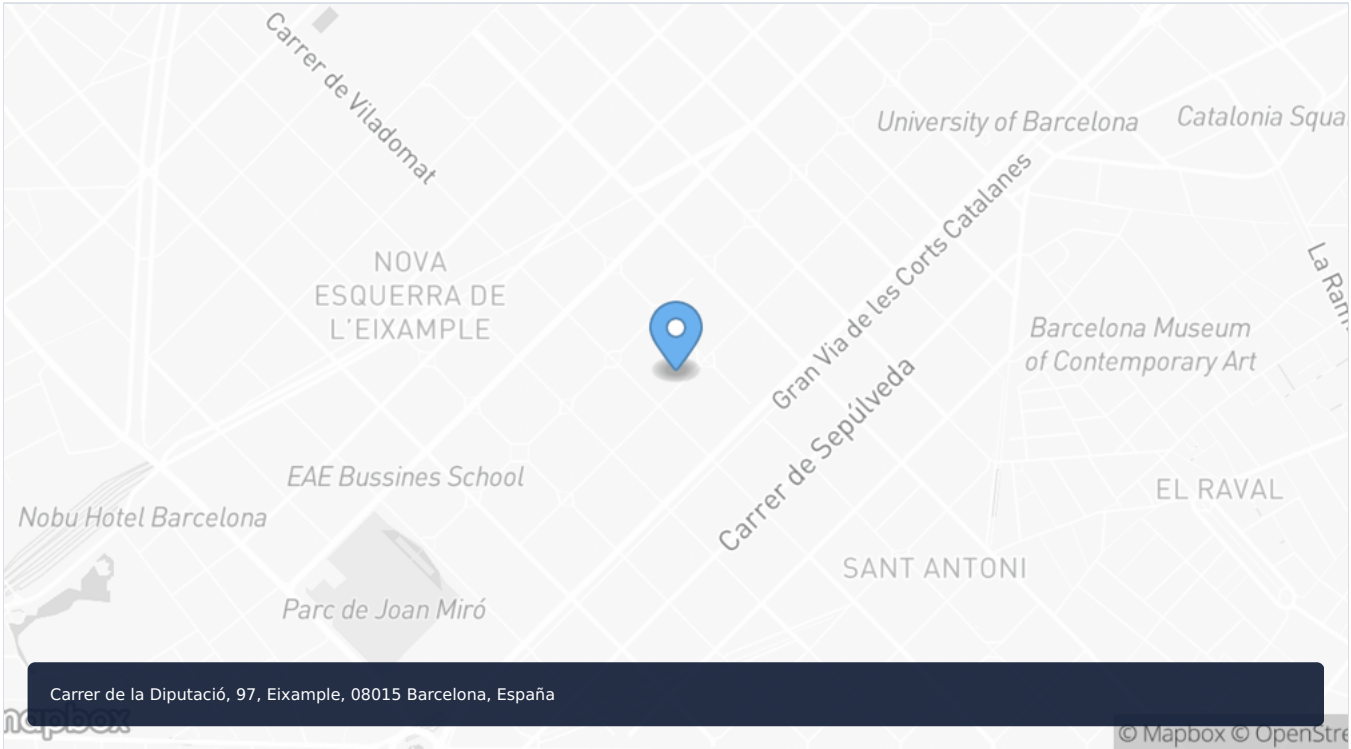
Vendedor

Comprador

VIVIENDA

La vivienda analizada

Datos declarados y ubicación utilizados en la valoración



Carrer de la Diputació, 97, Eixample, 08015 Barcelona, España

DIRECCIÓN ANALIZADA

Carrer de la Diputació, 97, Eixample, 08015 Barcelona, España

Barrio la Nova Esquerra de l'Eixample, distrito Eixample, Barcelona

TIPOLOGÍA	Piso	SUPERFICIE	61 m²
HABITACIONES	2	BAÑOS	1
CONSTRUCCIÓN	1900	ASCENSOR	No
ESTADO	Buen estado	REFERENCIA CATASTRAL	No incluida

Características utilizadas en la valoración

La estimación corresponde a esta tipología, superficie, número de dormitorios y baños, antigüedad y ascensor. La sensibilidad de la página 17 permite contrastar atributos que todavía no se hayan confirmado

VENTA Y COMPRA

Valor de mercado estimado

Resultado para las características declaradas y evolución reciente

VALOR CENTRAL ESTIMADO

321.000 €

5.262 €/m²

ESCENARIO INFERIOR

305.156 €

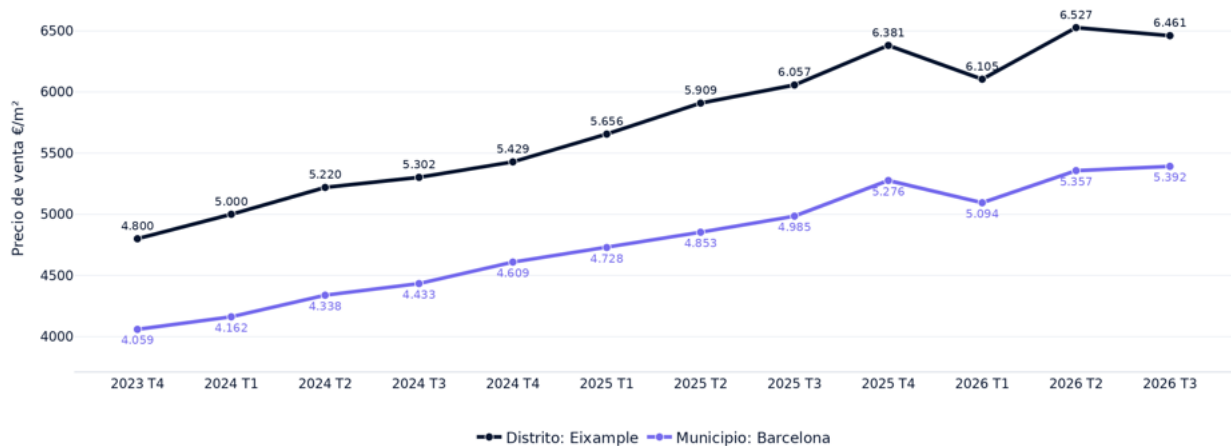
VALOR CENTRAL

321.000 €

ESCENARIO SUPERIOR

325.942 €

Evolución reciente del precio publicado



PARA UN VENDEDOR

Precio de salida y margen

Para el vendedor, 321.000 € es un precio de salida defendible porque equivale a 5.262 €/m², un 9,6 % por debajo de la mediana del barrio y un 19,4 % por debajo de la mediana del distrito. El rango estadístico de la muestra, 305.156-325.942 €, respalda una salida próxima al valor central, no una garantía de cierre. Salir por encima de 321.000 € requeriría justificar con documentación y presentación atributos observables que no estén incorporados de forma clara: distribución, luz, exterioridad, reforma efectiva o elementos del edificio. La terraza aparece asociada a 331.471 € en cinco comparables, por lo que no es base suficiente sin confirmación. Las ofertas de 60 m² a 70 m anunciadas a 329.000 € apoyan una prueba moderada, aunque su cierre estimado es 288.296 €

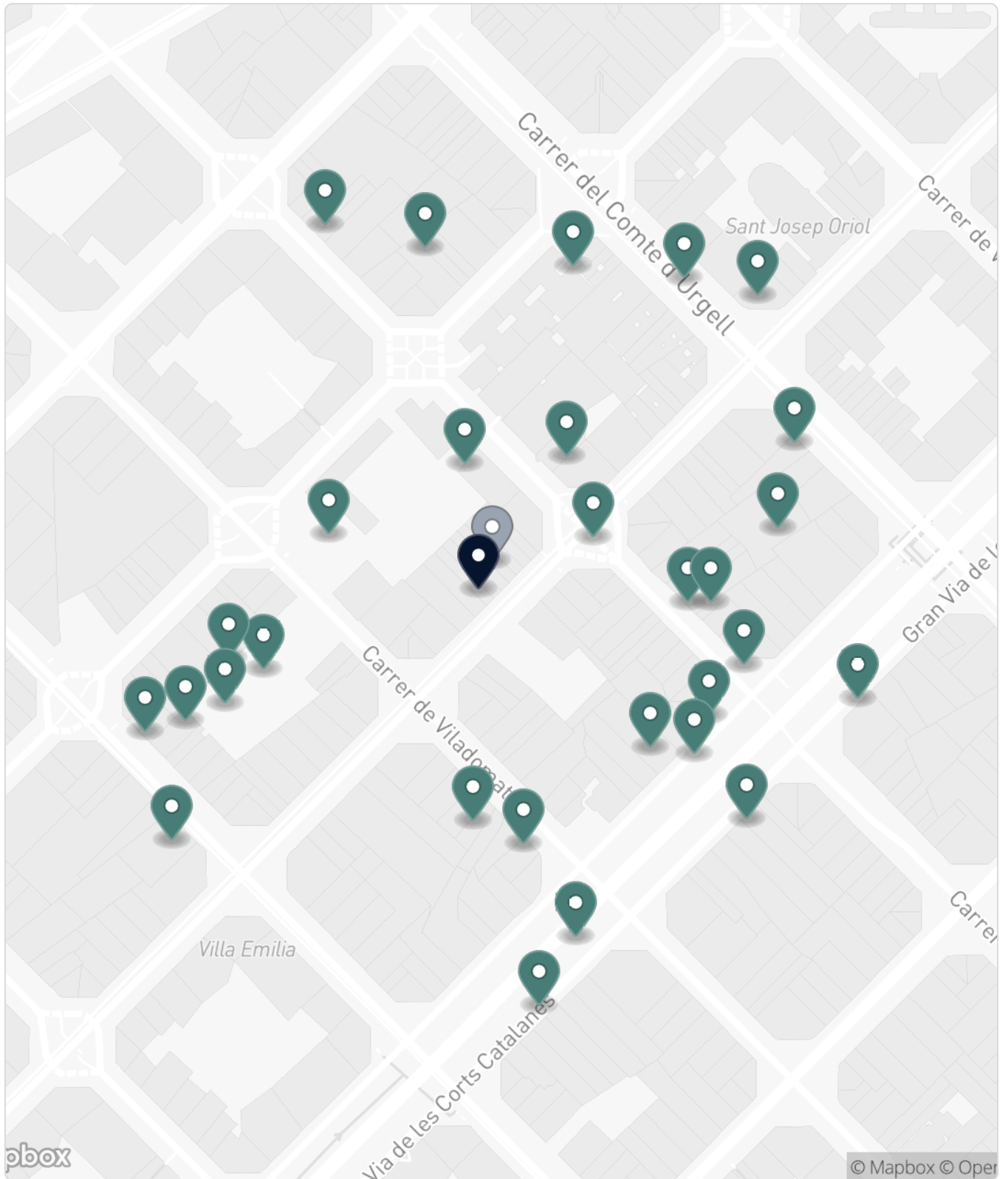
PARA UN COMPRADOR

Referencia para negociar

Para el comprador, 321.000 € debe leerse junto a tres referencias: 5.262 €/m² de la vivienda, 5.820 €/m² de mediana del barrio y 6.527 €/m² de mediana del distrito. La cifra está por debajo de ambas medianas y también del segmento distrital de pisos de dos dormitorios, 7.153 €/m². Los dos anuncios de 60 m² a 70 m se publican a 329.000 €, pero su cierre estimado es 288.296 €. El anuncio de 65 m² a 88 m tiene cierre estimado de 306.698 €, una referencia más próxima al rango estadístico inferior. Una oferta negociadora debe partir de esos cierres estimados y de la verificación de estado, superficie y elementos del edificio. Si esas comprobaciones son favorables, 321.000 € sigue siendo una referencia razonable, no un precio que deba aceptarse sin contraste

VENTA

Mapa de comparables de venta



● Vivienda
 ● Publicado
 ● Despublicado
 30 comparables utilizados

VENTA

Comparables seleccionados

1

Imagen no disponible

1 Piso de 60 m²

PUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 60 m² con 1 dormitorio, 1 baños, exterior, con ascensor, edificio de 1900

8,7 % por debajo de la vivienda

OFERTA

329.000 €

CIERRE ESTIMADO

288.296 €

DISTANCIA

70 m

FECHA

26/08/2026

2

Imagen no disponible

2 Piso de 60 m²

PUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 60 m² con 2 dormitorios, 1 baños, exterior, con ascensor, edificio de 1900

8,7 % por debajo de la vivienda

OFERTA

329.000 €

CIERRE ESTIMADO

288.296 €

DISTANCIA

70 m

FECHA

26/08/2026

3

Imagen no disponible

3 Piso de 65 m²

PUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 65 m² con 2 dormitorios, 1 baños, exterior, edificio de 1870

10,3 % por debajo de la vivienda

OFERTA

350.000 €

CIERRE ESTIMADO

306.698 €

DISTANCIA

88 m

FECHA

26/08/2026

4

Imagen no disponible

4 Piso de 70 m²

PUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 70 m² con 2 dormitorios, 1 baños, exterior, con ascensor, con terraza, edificio de 1968

23,9 % por debajo de la vivienda

OFERTA

320.000 €

CIERRE ESTIMADO

280.410 €

DISTANCIA

88 m

FECHA

26/08/2026

VENTA

Comparables seleccionados

5

Imagen no disponible

5

Piso de 74 m²

PUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 74 m² con 2 dormitorios, 1 baños, exterior, con ascensor, edificio de 1930

12,2 % por debajo de la vivienda

OFERTA	CIERRE ESTIMADO	DISTANCIA	FECHA
390.000 €	341.749 €	116 m	26/08/2026

6

Imagen no disponible

6

Piso de 68 m²

PUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 68 m² con 3 dormitorios, 1 baños, exterior, con ascensor, edificio de 1967

2,4 % por debajo de la vivienda

OFERTA	CIERRE ESTIMADO	DISTANCIA	FECHA
398.500 €	349.198 €	126 m	26/08/2026

7

Imagen no disponible

7

Piso de 76 m²

PUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 76 m² con 2 dormitorios, 1 baños, exterior, con ascensor, con terraza, edificio de 1903

3,8 % por debajo de la vivienda

OFERTA	CIERRE ESTIMADO	DISTANCIA	FECHA
439.000 €	384.687 €	128 m	26/08/2026

8

Imagen no disponible

8

Piso de 67 m²

PUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 67 m² con 3 dormitorios, 1 baños, exterior, con ascensor, edificio de 1900

Alineado con la vivienda

OFERTA	CIERRE ESTIMADO	DISTANCIA	FECHA
395.000 €	346.131 €	129 m	26/08/2026

Interpretación de los comparables cercanos

- Los comparables publicados el 26 de agosto de 2026 son muy recientes y los más cercanos se localizan a 70 m: dos pisos de 60 m² anunciados a 329.000 €, con cierre estimado de 288.296 €.
- A 88 m aparece una vivienda de 65 m² anunciada a 350.000 €, con cierre estimado de 306.698 €, mientras que otra de 70 m² se anuncia a 320.000 € y tiene cierre estimado de 280.410 €.
- La dispersión aumenta con las unidades de 74-76 m² y precios anunciados entre 390.000 € y 439.000 €, que no son referencias directas por tamaño.
- La oferta de 70 m² con terraza a 320.000 € y cierre estimado de 280.410 € cuestiona que un atributo aislado sostenga precios altos.
- Las unidades próximas de 60 y 65 m² sostienen mejor el valor central, pero sus cierres estimados invitan a preparar margen negociador

VENTA

Distribución de precios de venta

Posición dentro del distrito Eixample

PRECIO DE VENTA

5.262 €/m²

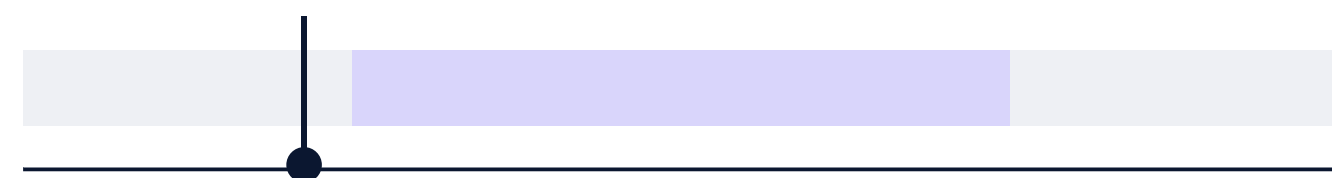
VIVIENDA ANALIZADA

21 /100

TRAMO BAJO DEL MERCADO

21 de cada 100 ofertas del distrito tienen un precio unitario inferior y 79 son más caras

Vivienda



P05

4.272 €/m²

Extremo inferior

P25

5.483 €/m²

Una de cada cuatro ofertas queda por debajo

MEDIANA

6.527 €/m²

Centro del mercado

P75

7.857 €/m²

Una de cada cuatro ofertas queda por encima

P95

10.180 €/m²

Extremo superior

POR DEBAJO DEL RANGO HABITUAL

5.483 €/m² - 7.857 €/m²

La vivienda queda por debajo del tramo que concentra la mitad de la oferta; es una posición agresiva que favorece precio o renta competitivos

MERCADO MUY HETEROGÉNEO

36,4 %

El tramo central se abre un 36,4 %; estado, altura y calidad explican diferencias importantes, así que los comparables más parecidos pesan más que la media

PRECIO COMPETITIVO

-19,4 %

Está un 19,4 % por debajo de la mediana del distrito: favorable para comprar y competitivo para vender

Análisis de la distribución de precios

- El valor de 5.262 €/m² queda por debajo del P25 del distrito de Eixample, 5.483 €/m², y un 19,4 % por debajo de su mediana de 6.527 €/m².
- El rango central de la muestra, entre P25 y P75, va de 5.483 a 7.857 €/m² y se abre un 36,4 %.
- Esa dispersión refleja heterogeneidad entre ofertas, de modo que no permite atribuir una causa concreta al diferencial.
- La vivienda se sitúa en el tramo bajo del mercado distrital, posición favorable para quien compra y útil para captar demanda en venta.
- Para el vendedor, el precio central es defendible si la documentación y el estado visible no contradicen los comparables próximos

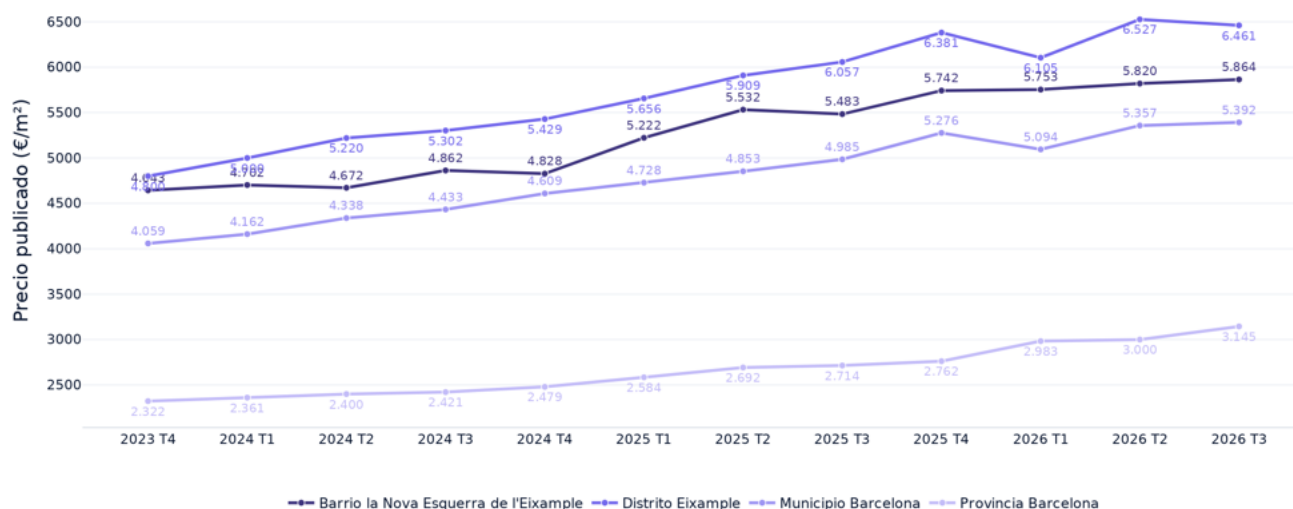
VENTA

Comparación territorial del precio

Barrio, distrito, municipio y provincia

ÁMBITO	MEDIANA €/m²	STOCK	TIEMPO	ABSORCIÓN
Barrio la Nova Esquerra de l'Eixample	5.820 €/m²	254	12,0 sem	35,1 %
Distrito Eixample	6.527 €/m²	1.796	17,9 sem	32,3 %
Municipio de Barcelona	5.357 €/m²	6.407	15,9 sem	36,9 %
Provincia de Barcelona	3.000 €/m²	22.694	17,0 sem	32,4 %

Evolución por ámbito



Interpretación territorial

- El barrio de la Nova Esquerra de l'Eixample registra 5.820 €/m², el distrito de Eixample 6.527 €/m², el municipio de Barcelona 5.357 €/m² y la provincia 3.000 €/m².
- La vivienda, con 5.262 €/m², queda un 9,6 % bajo la mediana del barrio, un 19,4 % bajo la del distrito y solo un 1,8 % bajo la municipal.
- Las variaciones anuales divergen: barrio 5,2 %, distrito y municipio 10,4 %, y provincia 11,4 %.
- El barrio muestra además 12 semanas de comercialización frente a 17,9 en el distrito.
- Para el vendedor, la escala más útil es el barrio y el entorno de un kilómetro, no la provincia.
- Para el comprador, la diferencia distrital apoya exigir comparación directa antes de asumir una prima de Eixample

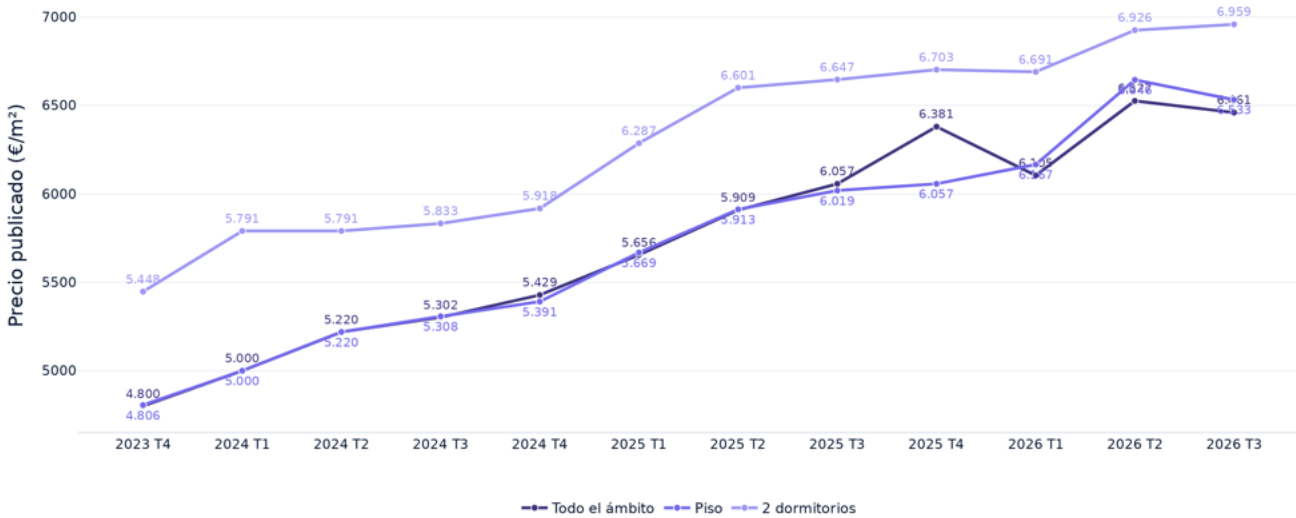
VENTA

Comparación por tipo de vivienda

Tipología, dormitorios, superficie y antigüedad

SEGMENTO	PRECIO €/m ²	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN ANUAL	STOCK
Todo el ámbito	6.527 €/m ²	6,9 %	10,4 %	1.796
Piso	6.646 €/m ²	7,8 %	12,4 %	1.631
2 dormitorios	6.926 €/m ²	3,5 %	4,9 %	448
Piso de 2 dormitorios	7.153 €/m ²	6,0 %	8,4 %	395
Hasta 70 m ²	6.154 €/m ²	2,8 %	5,4 %	182

Evolución por tipo de vivienda



Interpretación por tipo de vivienda

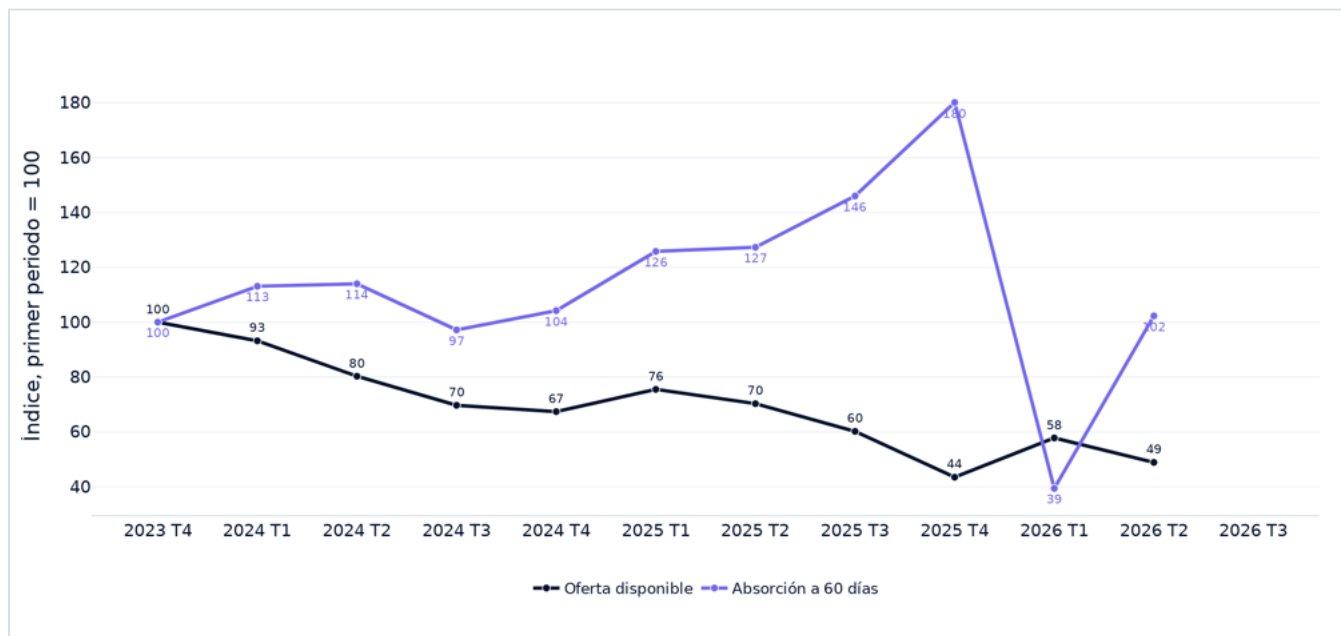
- El segmento distrital más parecido, piso de dos dormitorios, alcanza 7.153 €/m², frente a 6.646 €/m² para todos los pisos y 6.527 €/m² para el total del distrito.
- La vivienda queda un 26,4 % por debajo del segmento combinado y un 20,8 % por debajo de todos los pisos.
- En el barrio, el segmento de piso de dos dormitorios registra 5.980 €/m² y una absorción a 60 días del 39,0 %.
- Su variación anual es -1,5 %, mientras el total del barrio sube 5,2 %, una divergencia relevante.
- La menor superficie, hasta 70 m², marca 5.893 €/m² en el barrio y se aproxima más al valor de la vivienda.
- Para vender, conviene evitar trasladar sin ajuste la prima del segmento distrital al entorno inmediato

VENTA

Oferta, velocidad y demanda

Competencia, exposición, respuesta comercial y evolución del segmento

SEGMENTO	STOCK	TIEMPO	ABSORCIÓN	VISITAS	ANUNCIOS CON CONTACTOS	CONTACTOS POR 1.000 VISITAS
Todo el ámbito	1.796	17,9 sem	32,3 %	26.364	875	8,4
Piso	1.631	18,9 sem	30,5 %	25.989	875	8,5
2 dormitorios	448	17,9 sem	31,3 %	—	266	9,7
Piso de 2 dormitorios	395	20,0 sem	31,7 %	—	—	—



Interpretación de la oferta, la velocidad y la demanda

- El barrio reúne 254 ofertas de venta, 12 semanas de comercialización y 35,1 % de absorción a 60 días.
- El distrito concentra 1.796 ofertas, tarda 17,9 semanas y absorbe el 32,3 %, por debajo del 36,9 % municipal.
- En el barrio, los pisos de dos dormitorios suman 48 anuncios, 12,5 semanas y 39,0 % de absorción.
- Desde 2023 T4, el stock de pisos se redujo 51,1 %, pero su tiempo de comercialización aumentó 17,9 %.
- La oferta menor no se ha traducido de forma uniforme en ventas más rápidas.
- Para el vendedor, la vivienda debe iniciar con precio competitivo y seguimiento de contactos; para el comprador, el tiempo disponible parece mayor que en el segmento local de hasta 70 m²

VENTA

Distribuciones y liquidez por segmento

Rangos P25-P75 y cambio observado de oferta, tiempo, absorción y contactos

Comparación territorial

ÁMBITO	P25	MEDIANA	P75	AMPLITUD	VIVIENDA VS. MEDIA
Barrio la Nova Esquerra de l'Eixample	5.132 €/m²	5.820 €/m²	6.921 €/m²	30,7 %	-9,6 %
Distrito Eixample	5.483 €/m²	6.527 €/m²	7.857 €/m²	36,4 %	-19,4 %
Municipio de Barcelona	4.190 €/m²	5.357 €/m²	6.750 €/m²	47,8 %	-1,8 %
Provincia de Barcelona	2.041 €/m²	3.000 €/m²	4.567 €/m²	84,2 %	+75,4 %

Comparación por tipo de vivienda

TIPO DE VIVIENDA	P25	MEDIANA	P75	AMPLITUD	VIVIENDA VS. MEDIA
Piso	5.515 €/m²	6.646 €/m²	7.912 €/m²	36,1 %	-20,8 %
2 dormitorios	5.865 €/m²	6.926 €/m²	8.238 €/m²	34,3 %	-24,0 %
Piso de 2 dormitorios	5.958 €/m²	7.153 €/m²	8.333 €/m²	33,2 %	-26,4 %
Hasta 70 m²	5.523 €/m²	6.154 €/m²	7.500 €/m²	32,1 %	-14,5 %

Cambio de liquidez por tipo de vivienda

SEGMENTO	OFERTA	TIEMPO	ABSORCIÓN	CONTACTOS
Piso 2023 T4-2026 T3	-51,1 %	+17,9 %	+2,3 %	—
2 dormitorios 2023 T4-2026 T3	-49,5 %	-6,0 %	+34,8 %	—
Todo el ámbito 2023 T4-2026 T3	-48,0 %	+11,6 %	+8,6 %	—

Interpretación de las distribuciones y la liquidez

- Los rangos P25-P75 muestran 5.132-6.921 €/m² en el barrio, 5.483-7.857 €/m² en el distrito, 4.190-6.750 €/m² en el municipio y 2.041-4.567 €/m² en la provincia.
- La provincia es el ámbito más heterogéneo, con una amplitud del 84,2 %, seguida del municipio con 47,8 %.
- Entre tipos del distrito, piso de dos dormitorios tiene 5.958-8.333 €/m² y hasta 70 m², 5.523-7.500 €/m².
- Los 5.262 €/m² de la vivienda no exigen una prima sobre ninguno de esos tramos centrales.
- Para el vendedor, una prima solo sería defendible si se acreditan características comparables de la zona alta.
- Para el comprador, la posición bajo P25 del distrito apoya comprobar si hay condicionantes no declarados. Desde 2023 T4, el stock de venta del distrito cayó 48,0 % en el conjunto y 49,5 % en dos dormitorios.
- La absorción de dos dormitorios aumentó 34,8 % y su tiempo se redujo 6,0 %, mientras el conjunto tarda 11,6 % más.
- La señal es más favorable para la tipología de dos dormitorios que para el total, aunque no determina el resultado de una vivienda concreta.

VENTA Y COMPRA

¿Es buen momento para comprar o vender?

Precio, oferta, tiempo, absorción y contactos

DIAGNÓSTICO DEL SEGMENTO COMPARABLE

Mercado equilibrado

Piso · 2023 T4-2026 T3

SI VENDES

Cómo defender el precio

Para el vendedor, el equilibrio observado es mixto. El stock de venta del distrito se redujo un 48,0 % desde 2023 T4 y el de dos dormitorios un 49,5 %, mientras la absorción de ese segmento aumentó un 34,8 %. Sin embargo, el tiempo del conjunto subió un 11,6 % y el de pisos un 17,9 %, aunque los dos dormitorios reducen su plazo un 6,0 %. En el barrio, los pisos de dos dormitorios registran 12,5 semanas y 39,0 % de absorción a 60 días, frente a 17,9 semanas y 32,3 % en el distrito. No se aportan series comparables de visitas y contactos para esta evolución. La señal permite salir ahora con 321.000 €, revisar contactos en las primeras semanas y evitar aumentos de precio si no hay respuesta.

SI COMPRAS

Margen para negociar

Para el comprador, el equilibrio observado ofrece margen de contraste sin sugerir que deba esperar una caída. El stock del distrito ha disminuido un 48,0 % desde 2023 T4 y el de dos dormitorios un 49,5 %, pero el tiempo del mercado general ha aumentado un 11,6 % y el de pisos un 17,9 %. La tipología de dos dormitorios es distinta: su absorción mejora un 34,8 % y su tiempo cae un 6,0 %. En el barrio, el segmento tarda 12,5 semanas y absorbe el 39,0 % a 60 días. No hay evolución comparable de visitas ni contactos para cuantificar presión adicional. La decisión práctica es negociar con cierres estimados próximos y no retrasar la comprobación documental si la vivienda encaja.

OFERTA

-51,1 %

Mejora

TIEMPO

+17,9 %

Empeora

ABSORCIÓN

+2,3 %

Estable

Interpretación del momento de mercado

- La menor oferta y la buena absorción de dos dormitorios favorecen una comercialización ordenada, pero el aumento del tiempo general limita la capacidad de sobreprecio.
- El vendedor debería iniciar junto a 321.000 € y corregir solo si faltan contactos cualificados.
- El comprador puede solicitar contraste de superficie, estado y gastos antes de mejorar su oferta, sin basarse únicamente en la tendencia distrital.

VENTA

Sensibilidad del valor estimado

Si se confirman nuevos atributos o se plantea una reforma, estos son los cambios observados en viviendas comparables

INMUEBLE BASE

321.000 €

30 ofertas

Si tuviera ascensor		320.748 €	Sin cambio
Si estuviera a estrenar		Muestra insuficiente	No estimado
Si necesitara reforma		Muestra insuficiente	No estimado
Si tuviera terraza		331.471 €	+10,723 €
Si no tuviera exterior		319.566 €	-1.182 €
Si tuviera aire acondicionado		318.433 €	-2.315 €

Comprobación de la superficie declarada	Superficie declarada -5 m ²	292.876 €	-27.873 €
	Superficie declarada +5 m ²	341.451 €	+20,702 €

Cómo utilizar esta sensibilidad

La sensibilidad de venta trata comparaciones observadas, no primas garantizadas. Comprobar una superficie declarada de 56 m² situaría la referencia en 292.876 €, mientras que 66 m² la llevaría a 341.451 €; ambos escenarios sirven para verificar medición, no son mejoras realizables. Entre atributos, terraza aparece asociada a 331.471 € en solo cinco anuncios y debe confirmarse documentalmente. Ascensor no altera la referencia en la muestra, pero su existencia debe verificarse porque Catastro no lo hace constar. Aire acondicionado arroja 318.433 €, una diferencia que no prueba que instalarlo reduzca el precio

VENTA

Negociación: precio de oferta y cierre estimado

Comparación de las ofertas publicadas con su estimación de cierre

VALOR CENTRAL 321.000 €	DESCUENTO DEL DISTRITO 12,37 %	DESCUENTO DEL MUNICIPIO 16,34 %
--	---	--

#	ESTADO	OFERTA	CIERRE ESTIMADO	CIERRE €/M ²
1	Publicado	329.000 €	288.296 €	4.804,93 €/m ²
2	Publicado	329.000 €	288.296 €	4.804,93 €/m ²
3	Publicado	350.000 €	306.698 €	4.718,43 €/m ²
4	Publicado	320.000 €	280.410 €	4.005,86 €/m ²
5	Publicado	390.000 €	341.749 €	4.618,23 €/m ²
6	Publicado	398.500 €	349.198 €	5.135,26 €/m ²
7	Publicado	439.000 €	384.687 €	5.061,67 €/m ²
8	Publicado	395.000 €	346.131 €	5.166,13 €/m ²

DISTRITO EIXAMPLE 12,37 % Competencia inmediata	MUNICIPIO BARCELONA 16,34 % Referencia amplia	El descuento estimado del distrito es la referencia más próxima para negociar esta vivienda; el municipio muestra el margen observado en un mercado mucho más amplio y heterogéneo
--	--	--

Interpretación para negociar

Los cierres estimados de los comparables reflejan descuentos relevantes frente a los precios publicados. Los dos pisos de 60 m² anunciados a 329.000 € tienen cierre estimado de 288.296 €, una diferencia aproximada del 12,4 %. El piso de 65 m² publicado a 350.000 € presenta cierre estimado de 306.698 €, también cercano al 12,4 %. Esta pauta coincide con el descuento de cierre estimado distrital de 12,37 %, aunque no garantiza que se aplique a cada vivienda. Para el vendedor, anunciar por encima del valor central sin argumentos puede ampliar la negociación. Para el comprador, los cierres estimados son una referencia para plantear oferta, no una certeza de precio final

VENDEDOR

Costes, impuestos y efectivo de la venta

Escenarios para localizar el coste según comercialización, compra original y antigüedad

PERSPECTIVA DEL VENDEDOR

Cuánto queda realmente después de vender

Comercialización y efectivo antes de impuestos

ESCENARIO	COMERCIALIZACIÓN	DOCUMENTACIÓN	EFFECTIVO PREVIO
Venta directa	0 €	650 €	320.350 €
Agencia al 3 % + IVA	11.652 €	650 €	308.698 €
Agencia al 5 % + IVA	19.420 €	650 €	300.930 €

IRPF según el precio al que se compró

PRECIO DE COMPRA	GANANCIA ESTIMADA	IRPF ESTIMADO	EFFECTIVO TRAS IRPF
160.500 €	148.198 €	32.965 €	275.732 €
208.650 €	100.048 €	21.891 €	286.807 €
256.800 €	51.898 €	10.816 €	297.881 €
304.950 €	3.748 €	712 €	307.986 €

Plusvalía municipal según antigüedad y valor del suelo

TIEMPO DESDE COMPRA	COEFICIENTE	SUELO 32.100 €	SUELO 48.150 €	SUELO 64.200 €
5 años	Según municipio	—	—	—
10 años	Según municipio	—	—	—
20 años	Según municipio	—	—	—

Aplicar coeficientes y tipo aprobados por el municipio. El IRPF se calcula sin exenciones ni gastos históricos; la deuda hipotecaria pendiente se resta después para obtener el efectivo final

Lectura para un vendedor

- Con venta directa, los costes indicados son 650 € y el efectivo antes de impuestos sería 320.350 €.
- Con agencia al 3 % más IVA, la comisión asciende a 11.652 € y el efectivo antes de impuestos queda en 308.698 €; al 5 % más IVA baja a 300.930 €.
- Si el precio de compra hubiera sido 160.500 €, la ganancia estimada sería 148.198 € y el IRPF 32.965 €, dejando 275.732 € antes de plusvalía municipal.
- Con compra de 256.800 €, el IRPF estimado baja a 10.816 € y el efectivo sería 297.881 € antes de plusvalía.
- La plusvalía municipal no está calculada: para 5, 10 y 20 años se aportan suelos de 32.100 €, 48.150 € y 64.200 €, y deben aplicarse coeficientes y tipo vigentes del municipio

COMPRADOR

Coste real de compra y financiación

Vivienda usada en Barcelona: impuestos, gastos, servicio de compra y escenarios hipotecarios



Entrada y cuota según financiación

FINANCIACIÓN	ENTRADA	EFFECTIVO INICIAL	PRINCIPAL	CUOTA AL 3,5 %
70 %	96.300 €	137.194 €	224.700 €	1.009 €/mes
80 %	64.200 €	105.094 €	256.800 €	1.153 €/mes
90 %	32.100 €	72.994 €	288.900 €	1.297 €/mes

Coste de la hipoteca a 30 años con financiación del 80 %

TIPO FIJO	CUOTA MENSUAL	INTERESES TOTALES	TOTAL PAGADO	ESFUERZO
2,5 %	1.015 €/mes	108.481 €	365.281 €	28,5 %
3,5 %	1.153 €/mes	158.333 €	415.133 €	32,4 %
4,5 %	1.301 €/mes	211.620 €	468.420 €	36,6 %

Lectura para un comprador

- Sin financiación, el precio de 321.000 € no es el único desembolso: ITP estimado de 32.100 €, escritura de 2.568 €, tasación de 400 € y servicio comprador de 5.826 € elevan el total a 361.894 €.
- Con hipoteca al 80 %, el efectivo inicial estimado es 105.094 €, compuesto por entrada de 64.200 € y costes de adquisición; no equivale al precio total al contado.
- El préstamo sería de 256.800 €.
- A 30 años, la cuota es 1.015 €/mes al 2,5 %, 1.153 €/mes al 3,5 % y 1.301 €/mes al 4,5 %.
- Los intereses totales respectivos son 108.481 €, 158.333 € y 211.620 €.
- La decisión debe comparar el efectivo inicial disponible con la cuota sostenible, no solo con el porcentaje de entrada



CAPÍTULO 2

Análisis de alquiler

Renta, comparables, distribuciones, evolución, demanda, sensibilidad, ocupación, retorno y esfuerzo

Arrendador

Inversor

Inquilino

ALQUILER

Renta mensual estimada

Resultado para las características declaradas y evolución reciente

RENTA CENTRAL ESTIMADA

1.790 €

29,34 €/m² al mes

ESCENARIO INFERIOR

1.674 €

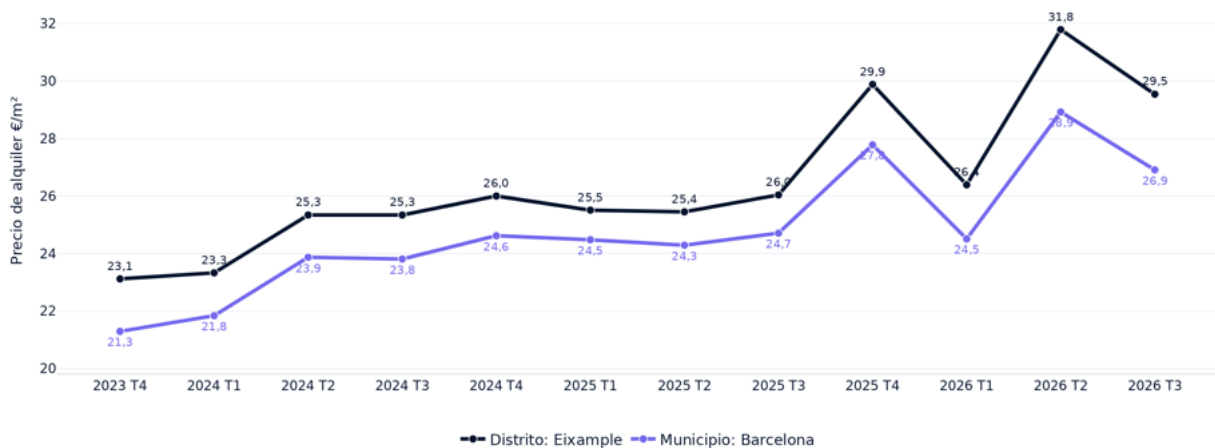
RENTA CENTRAL

1.790 €

ESCENARIO SUPERIOR

1.910 €

Evolución reciente de la renta publicada



PARA UN ARRENDADOR

Renta defendible y ocupación

Para el arrendador, 1.790 €/mes es una renta central competitiva frente a 31 €/m² en el barrio y 32 €/m² en el distrito. Con once meses ocupados, el ingreso efectivo previsto es 19.690 €/año. Tras 1.985 € de costes fijos y 1.931 € de mantenimiento, el ingreso neto estimado es 15.773 €/año, 4,91 % sobre el valor de compra considerado. Subir hacia 1.910 €/mes puede elevar la rentabilidad neta hasta 5,30 % con once meses ocupados, pero no asegura esa ocupación. La decisión práctica es iniciar cerca de 1.790 €/mes y revisar calidad de contactos antes de modificar precio. Deben comprobarse gastos repercutibles, régimen aplicable y elementos que el anuncio declare

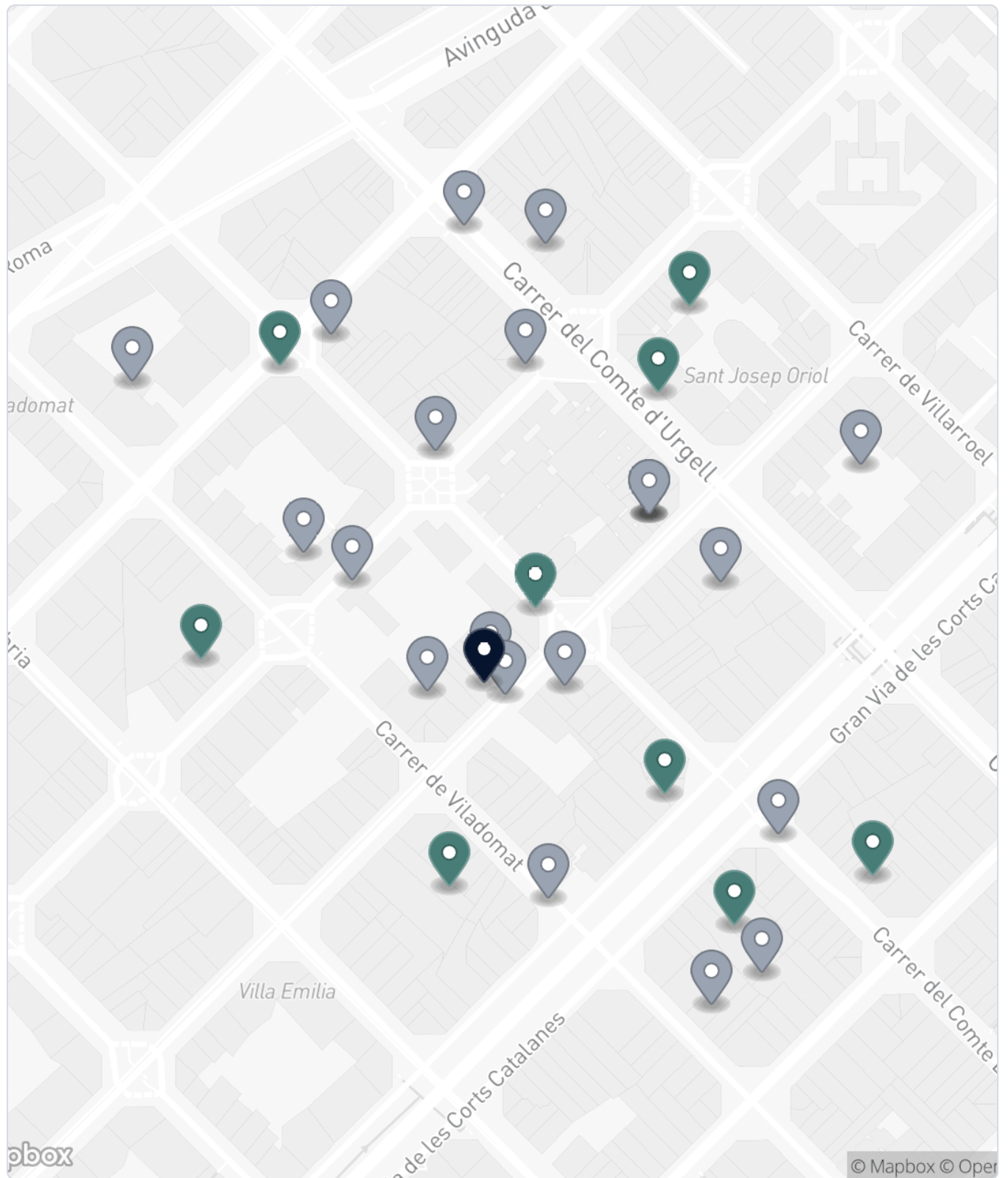
PARA UN INQUILINO

Precio frente a las alternativas

Para el inquilino, 1.790 €/mes equivale a 29,34 €/m², por debajo de las medianas del barrio y distrito. La competitividad relativa no equivale a asequibilidad: con 3.554 €/mes de ingreso del hogar declarado, el esfuerzo alcanza 50,4 %. Un ingreso neto de 6.000 €/mes sitúa el esfuerzo en 29,8 %, dentro del límite recomendado del 30 %. El primer desembolso previsto es 3.580 € con primer mes y fianza, o 5.370 € si existe garantía adicional. Conviene confirmar qué conceptos se incluyen en la renta y qué gastos se pagan aparte. La decisión debe supeditarse a que el gasto total de vivienda quede por debajo del 30 % de los ingresos netos

ALQUILER

Mapa de comparables de alquiler



● Vivienda ● Publicado ● Despublicado **30 comparables utilizados**

ALQUILER

Comparables de alquiler

1

Imagen no disponible

1 Piso de 77 m²

PUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 77 m² con 3 dormitorios, 2 baños, exterior, con ascensor, edificio de 1931**10,7 % por encima de la vivienda**

OFERTA	RENTA UNITARIA	DISTANCIA	FECHA
2.500 €	32,47 €/m²	59 m	26/08/2026

2

Imagen no disponible

2 Ático de 70 m²

PUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 70 m² con 1 dormitorios, 1 baños, exterior, con terraza, edificio de 1929**2,6 % por debajo de la vivienda**

OFERTA	RENTA UNITARIA	DISTANCIA	FECHA
2.000 €	28,57 €/m²	134 m	26/08/2026

3

Imagen no disponible

3 Piso de 65 m²

PUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 65 m² con 2 dormitorios, 1 baños, exterior, con ascensor, con terraza, con garaje, edificio de 2026**15,4 % por encima de la vivienda**

OFERTA	RENTA UNITARIA	DISTANCIA	FECHA
2.200 €	33,85 €/m²	138 m	26/08/2026

4

Imagen no disponible

4 Piso de 50 m²

PUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 50 m² con 1 dormitorios, 1 baños, con ascensor**9,1 % por encima de la vivienda**

OFERTA	RENTA UNITARIA	DISTANCIA	FECHA
1.600 €	32,00 €/m²	153 m	26/08/2026

ALQUILER

Comparables de alquiler

5

Imagen no disponible

5

Piso de 79 m²

PUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 79 m² con 4 dormitorios, 2 baños, exterior, con ascensor, con garaje

Alineado con la vivienda

OFERTA

2.358 €

RENTA UNITARIA

29,85 €/m²

DISTANCIA

184 m

FECHA

26/08/2026

6

Imagen no disponible

6

Piso de 60 m²

PUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 60 m² con 2 dormitorios, 1 baños, exterior, con ascensor

30,6 % por encima de la vivienda

OFERTA

2.300 €

RENTA UNITARIA

38,33 €/m²

DISTANCIA

219 m

FECHA

26/08/2026

7

Imagen no disponible

7

Piso de 60 m²

PUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 60 m² con 2 dormitorios, 1 baños, exterior, con ascensor, edificio de 1925

23,3 % por debajo de la vivienda

OFERTA

1.350 €

RENTA UNITARIA

22,50 €/m²

DISTANCIA

226 m

FECHA

26/08/2026

8

Imagen no disponible

8

Piso de 62 m²

PUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 62 m² con 1 dormitorios, 2 baños, exterior, con ascensor

36,5 % por debajo de la vivienda

OFERTA

1.155 €

RENTA UNITARIA

18,63 €/m²

DISTANCIA

244 m

FECHA

26/08/2026

Interpretación de los comparables de alquiler

- Los comparables de alquiler más próximos se publicaron el 26 de agosto de 2026 y están entre 59 m y 244 m.
- El piso de 60 m² y dos dormitorios a 219 m se anuncia a 2.300 €/mes, 38,33 €/m², mientras otro de igual superficie y dormitorios a 226 m se ofrece a 1.350 €/mes, 22,50 €/m².
- Esta diferencia de 950 €/mes ilustra una dispersión que no puede explicarse con los datos declarados.
- El piso de 65 m² con terraza, garaje y construcción de 2026 se anuncia a 2.200 €/mes, por lo que no es una referencia directa.
- La vivienda de 50 m² a 1.600 €/mes apoya que el entorno admite rentas altas, pero no fija por sí sola la renta de 61 m².
- El valor de 1.790 €/mes queda entre extremos y reduce dependencia de anuncios atípicos

ALQUILER

Distribución de rentas publicadas

Posición dentro del distrito Eixample

RENTA MENSUAL

29,34 €/m²

VIVIENDA ANALIZADA

41

 /100

MITAD INFERIOR DEL MERCADO

41 de cada 100 ofertas del distrito tienen un renta unitario inferior y 59 son más caras

Vivienda



P05

17,00 €/m²

Extremo inferior

P25

25,00 €/m²

Una de cada cuatro ofertas queda por debajo

MEDIANA

31,79 €/m²

Centro del mercado

P75

38,00 €/m²

Una de cada cuatro ofertas queda por encima

P95

52,00 €/m²

Extremo superior

DENTRO DEL RANGO HABITUAL

25,00 €/m² – 38,00 €/m²

La vivienda está dentro del tramo donde se concentra la mitad de la oferta, por lo que no depende de un posicionamiento extremo

MERCADO MUY HETEROGÉNEO

40,9 %

El tramo central se abre un 40,9 %; estado, altura y calidad explican diferencias importantes, así que los comparables más parecidos pesan más que la media

RENTA COMPETITIVA

-7,7 %

Está un 7,7 % por debajo de la mediana: favorable para el inquilino y conservadora para el arrendador

Análisis de la distribución de rentas

- La renta de 29,34 €/m² está entre el P25 de 25 €/m² y la mediana distrital de 31,79 €/m².
- El tramo P25-P75 se extiende de 25 a 38 €/m², con una amplitud del 40,9 %, por lo que el mercado de alquiler es heterogéneo.
- La vivienda queda un 7,7 % por debajo de la mediana del distrito y no precisa una posición extrema para competir.
- Para el arrendador, 1.790 €/mes conserva margen comercial frente a la oferta central.
- Para el inquilino, el precio unitario es favorable, aunque el esfuerzo económico puede seguir siendo elevado

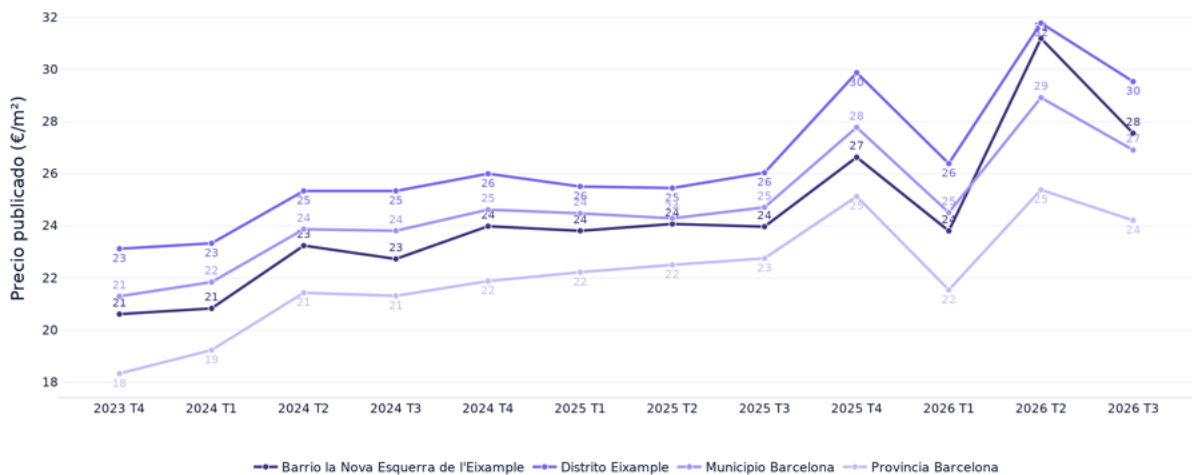
ALQUILER

Comparación territorial de la renta

Barrio, distrito, municipio y provincia

ÁMBITO	MEDIANA €/m²	STOCK	TIEMPO	ABSORCIÓN
Barrio la Nova Esquerra de l'Eixample	31 €/m²	45	27,0 sem	33,8 %
Distrito Eixample	32 €/m²	388	18,4 sem	30,8 %
Municipio de Barcelona	29 €/m²	1.133	17,9 sem	35,0 %
Provincia de Barcelona	25 €/m²	1.782	15,9 sem	39,5 %

Evolución de la renta por ámbito



Interpretación territorial de la renta

- El barrio marca 31 €/m², el distrito 32 €/m², el municipio 29 €/m² y la provincia 25 €/m².
- La renta de 29,34 €/m² queda un 5,9 % bajo la mediana del barrio y un 7,7 % bajo la del distrito, pero supera en 1,5 % la municipal.
- Las evoluciones anuales difieren: 29,6 % en barrio, 24,9 % en distrito, 19,1 % en municipio y 12,8 % en provincia.
- El barrio tiene 45 ofertas y 27 semanas de comercialización, más que las 18,4 del distrito.
- Para el arrendador, el nivel local permite defender 1.790 €/mes, pero el plazo observado aconseja no fijar una renta superior sin respuesta contrastable.
- Para el inquilino, la referencia municipal no sustituye la comparación con el entorno inmediato

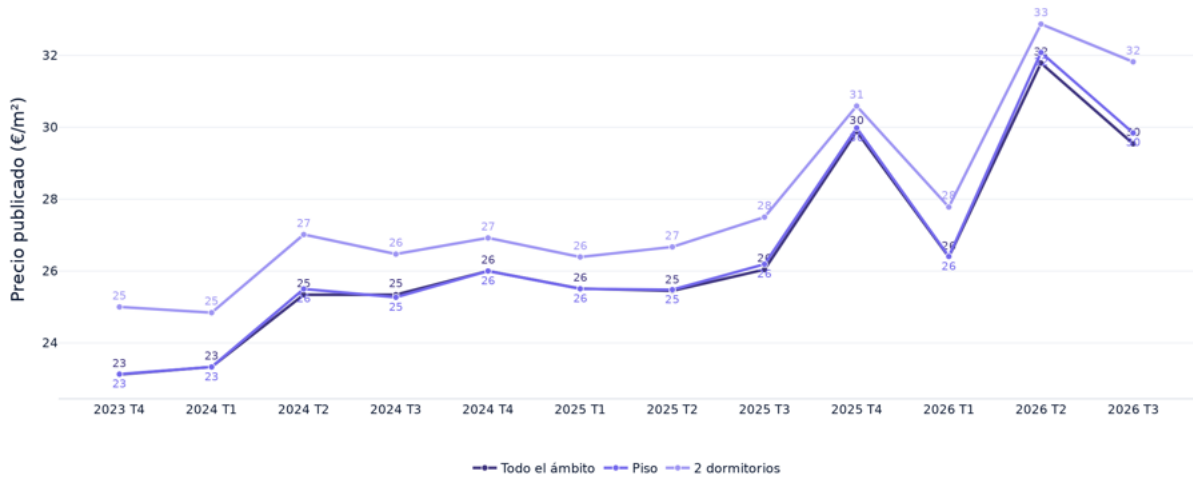
ALQUILER

Comparación por tipo de vivienda

Tipología, dormitorios, superficie y antigüedad

SEGMENTO	RENTA €/M²	STOCK	TIEMPO	ABSORCIÓN
Todo el ámbito	32 €/m²	388	18,4 sem	30,8 %
Piso	32 €/m²	362	21,0 sem	28,9 %
2 dormitorios	33 €/m²	156	17,0 sem	25,1 %
Piso de 2 dormitorios	33 €/m²	147	18,9 sem	23,7 %
Hasta 70 m²	37 €/m²	109	17,9 sem	29,7 %
Segunda mano	—	—	—	30,8 %

Evolución de la renta por tipo de vivienda



Interpretación por tipo de vivienda

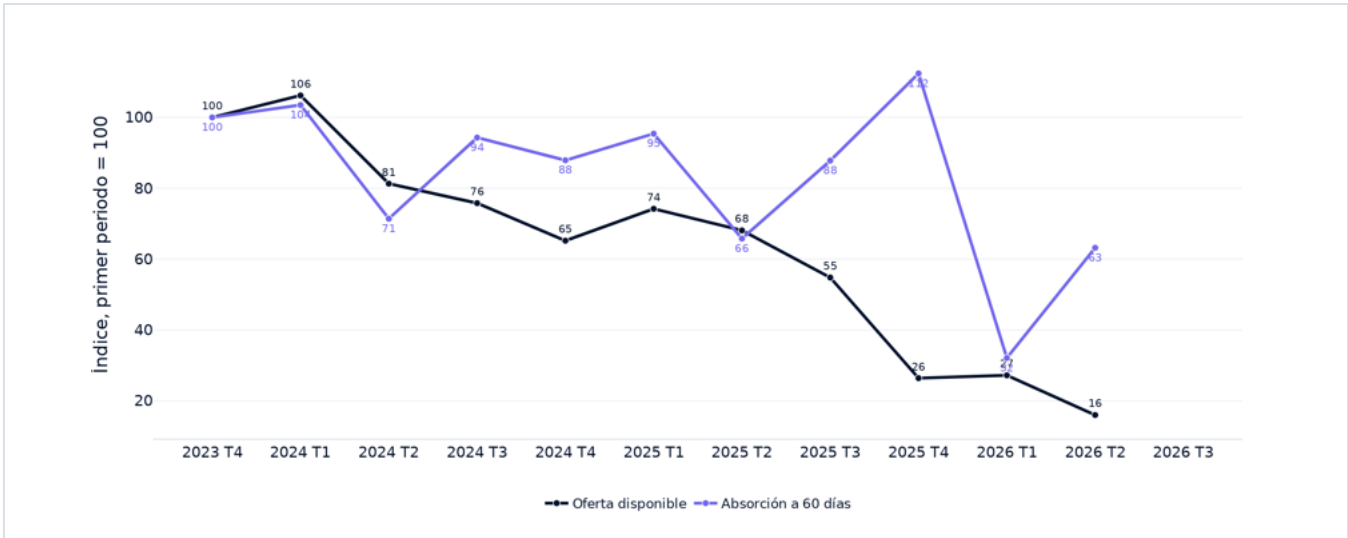
- El segmento distrital de piso de dos dormitorios marca 33 €/m², frente a 32 €/m² para todos los pisos y 37 €/m² para viviendas de hasta 70 m².
- La vivienda se sitúa un 12,0 % bajo la mediana del segmento de piso de dos dormitorios.
- En el barrio, el mismo segmento registra 27 €/m², nueve ofertas, 51 semanas de comercialización y 20,0 % de absorción a 60 días.
- Su crecimiento anual de 10,2 % queda muy por debajo del 29,6 % del total del barrio.
- La divergencia aconseja no extrapolar la subida global del barrio a esta tipología.
- Para el arrendador, 1.790 €/mes exige observar la respuesta real; para el inquilino, el nivel queda por encima de la mediana local del segmento

ALQUILER

Oferta, velocidad y demanda de alquiler

Visitas, contactos, stock, tiempo de mercado y absorción actual e histórica

SEGMENTO	VISITAS	ANUNCIOS CON CONTACTOS	CONTACTOS POR ANUNCIO	CONTACTOS POR 1.000 VISITAS
Todo el ámbito	2.308	28	8,5	34,1
Piso	2.300	28	8,5	34,8
2 dormitorios	—	6	22,0	42,3



SEGMENTO	OFERTA	TIEMPO	ABSORCIÓN	CONTACTOS
Piso 2023 T4-2026 T3	-84,0 %	+320,0 %	-36,8 %	—
2 dormitorios 2023 T4-2026 T3	-83,6 %	+240,0 %	-40,6 %	—
Todo el ámbito 2023 T4-2026 T3	-83,1 %	+267,2 %	-32,6 %	—

Interpretación de la oferta y la demanda de alquiler

- El barrio cuenta con 45 anuncios de alquiler, 27 semanas de comercialización y 33,8 % de absorción a 60 días.
- Los pisos del barrio elevan el plazo a 39 semanas y reducen la absorción al 29,7 %.
- El segmento de dos dormitorios suma 11 anuncios, 32 semanas, 27,3 % de absorción y 42,3 contactos por 1.000 visitas, frente a 34,1 en el total.
- Desde 2023 T4, el stock de pisos cayó 84,0 %, pero el tiempo de comercialización creció 320,0 % y la absorción disminuyó 36,8 %.
- Hay menos oferta, pero no una salida más rápida según los indicadores disponibles.
- Para el arrendador, la respuesta de contactos favorece una renta competitiva; para el inquilino, el plazo no elimina la necesidad de acreditar solvencia. Desde 2023 T4, el stock de alquiler cayó 83,1 % en el conjunto y 83,6 % en dos dormitorios.
- A la vez, el tiempo de comercialización de dos dormitorios aumentó 240,0 % y su absorción bajó 40,6 %.
- La reducción de oferta no ha ido acompañada de mayor velocidad, por lo que una renta alta puede prolongar la exposición.

ALQUILER

Distribuciones de renta por ámbito y tipo de vivienda

Rangos P25-P75 y posición de la vivienda frente a cada referencia

Comparación territorial

ÁMBITO	P25	MEDIANA	P75	AMPLITUD	FRENTE A MEDIANA
Barrio la Nova Esquerra de l'Eixample	23 €/m ²	31 €/m²	36 €/m ²	41,7 %	-5,9 %
Distrito Eixample	25 €/m ²	32 €/m²	38 €/m ²	40,9 %	-7,7 %
Municipio de Barcelona	23 €/m ²	29 €/m²	36 €/m ²	45,0 %	+1,5 %
Provincia de Barcelona	19 €/m ²	25 €/m²	34 €/m ²	59,1 %	+15,6 %

Comparación por tipo de vivienda

TIPO DE VIVIENDA	P25	MEDIANA	P75	AMPLITUD	FRENTE A MEDIANA
Piso	25 €/m ²	32 €/m²	38 €/m ²	40,5 %	-8,5 %
2 dormitorios	27 €/m ²	33 €/m²	38 €/m ²	33,5 %	-10,7 %
Piso de 2 dormitorios	27 €/m ²	33 €/m²	38 €/m ²	33,0 %	-12,0 %
Hasta 70 m ²	32 €/m ²	37 €/m²	47 €/m ²	40,1 %	-21,5 %

Interpretación de las distribuciones de renta

- El rango P25-P75 del barrio es 23-36 €/m², el del distrito 25-38 €/m², el del municipio 23-36 €/m² y el provincial 19-34 €/m².
- La provincia es el ámbito más heterogéneo, con una amplitud del 59,1 %, frente al 41,7 % del barrio.
- Por tipo, el piso de dos dormitorios del distrito se mueve entre 27 y 38 €/m², mientras las viviendas de hasta 70 m² van de 32 a 47 €/m².
- La renta analizada de 29,34 €/m² no exige una prima sobre el segmento de dos dormitorios.
- Sí queda por debajo del P25 de las viviendas pequeñas del distrito, por lo que esa comparación debe manejarse con cautela.
- El arrendador debe justificar cualquier subida con atributos verificables y el inquilino debe comparar gastos totales, no solo €/m².

ALQUILER

¿A quién favorece el momento del mercado?

Diagnóstico separado para arrendador e inquilino

DIAGNÓSTICO DEL SEGMENTO COMPARABLE

Mercado de alquiler equilibrado

Piso · 2023 T4-2026 T3

ARRENDADOR

Capacidad para sostener la renta

Para el arrendador, el equilibrio observado también es contradictorio. El stock de alquiler del distrito se ha reducido un 83,1 % desde 2023 T4 y el de dos dormitorios un 83,6 %, pero el tiempo de comercialización de pisos aumentó un 320,0 % y el de dos dormitorios un 240,0 %. La absorción cae un 36,8 % en pisos y un 40,6 % en dos dormitorios. En el barrio, los pisos de dos dormitorios presentan 32 semanas de exposición, 27,3 % de absorción a 60 días y 42,3 contactos por 1.000 visitas. Los contactos superan los 34,1 del conjunto, aunque no hay serie temporal para confirmar su evolución. La decisión prudente es publicar a 1.790 €/mes, medir visitas y contactos, y no escalar renta antes de comprobar demanda efectiva

INQUILINO

Competencia y margen de elección

Para el inquilino, el equilibrio observado no asegura una negociación sencilla pese a los plazos largos. El stock de alquiler se redujo un 83,1 % desde 2023 T4, pero los pisos acumulan un 320,0 % más de tiempo de comercialización y los dos dormitorios un 240,0 % más. La absorción de dos dormitorios disminuye un 40,6 %, hasta un 27,3 % a 60 días en el barrio. Aun así, este segmento recibe 42,3 contactos por 1.000 visitas, por encima de los 34,1 del conjunto barrial. No se dispone de evolución de visitas ni contactos que permita anticipar una mejora negociadora. Conviene presentar solvencia completa y comparar alternativas cercanas antes de asumir 1.790 €/mes

OFERTA

-84,0 %

Mejora

TIEMPO

+320,0 %

Empeora

ABSORCIÓN

-36,8 %

Empeora

Interpretación del momento del alquiler

- La fuerte reducción de oferta convive con plazos más largos y menor absorción, señales que se contradicen.
- El arrendador debe priorizar la ocupación y no interpretar el nivel general de rentas como garantía de cierre rápido.
- El inquilino puede pedir claridad contractual y costes, pero debe actuar con agilidad cuando la vivienda ajuste a su presupuesto

ALQUILER

Sensibilidad de la renta mensual

Atributos que pueden verificarse o mejorarse y comprobación separada de la superficie

INMUEBLE BASE

1.790 €/mes

30 ofertas

Si tuviera ascensor		1.799 €/mes	Sin cambio
Si estuviera a estrenar		Muestra insuficiente	No estimado
Si necesitara reforma		Muestra insuficiente	No estimado
Si tuviera terraza		1.852 €/mes	+53 €/mes
Si no tuviera exterior		Muestra insuficiente	No estimado
Si tuviera aire acondicionado		1.954 €/mes	+155 €/mes

Comprobación de la superficie declarada	Superficie declarada -5 m²	1.616 €/mes	-183 €/mes
	Superficie declarada +5 m²	1.767 €/mes	-32 €/mes

Cómo utilizar esta sensibilidad

La referencia central de 1.790 €/mes ya incorpora los datos aportados. Los escenarios no son correcciones pendientes: explican cuánto depende el resultado de cada característica. El escenario con mayor reducción es superficie declarada -5 m², que sitúa el renta en 1,616 €/mes (-183 €/mes). El escenario con mayor aumento es si tuviera aire acondicionado, que lo sitúa en 1,954 €/mes (+155 €/mes). La sensibilidad de alquiler no ofrece primas garantizadas. Verificar 56 m² declarados llevaría la referencia a 1.616 €/mes y comprobar 66 m² a 1.767 €/mes; son comprobaciones de medición, no mejoras realizables. Aire acondicionado aparece asociado a 1.954 €/mes en 18 comparables y terraza a 1.852 €/mes en siete, asociaciones que solo justifican revisar si esos elementos existen y funcionan. Ascensor no altera la referencia, pero Catastro no lo hace constar y debe verificarse. No hay muestra suficiente para estimar vivienda a estrenar, necesidad de reforma o ausencia de exterioridad

ARRENDADOR

Ingreso neto después de ocupación y gastos

Costes operativos desglosados y tres escenarios de explotación

PERSPECTIVA DEL ARRENDADOR	Ingreso real después de vacancia y costes
----------------------------	---

RENTA ANUAL TEÓRICA	RENTABILIDAD BRUTA	VALOR DEL INMUEBLE
21.480 €/año	6,69 %	321.000 €

Costes anuales considerados

CONCEPTO	BASE DE CÁLCULO	COSTE O RANGO ANUAL
IBI estimado	0,12 % del valor	385 €/año
Comunidad	110 € al mes	1.320 €/año
Seguro de arrendador	Estimación anual	280 €/año
Mantenimiento y averías	Sobre ingreso cobrado	4-8 % del ingreso cobrado
Puesta a punto entre contratos	Reserva por rotación	350-1.200 €/año
Gestión profesional	Según servicio contratado	0-5 % del ingreso cobrado

Resultado según ocupación, mantenimiento y gestión

ESCENARIO	OCUPACIÓN	INGRESO COBRADO	COSTES FIJOS	MANTENIMIENTO Y PUESTA A PUNTO	GESTIÓN	INGRESO NETO	RENTABILIDAD NETA
Alta ocupación	11,5 meses	20.585 €/año	1.985 €/año	1.173 €/año	0 €/año	17.426 €/año	5,43 %
Escenario central	11,0 meses	19.690 €/año	1.985 €/año	1.931 €/año	0 €/año	15.773 €/año	4,91 %
Escenario prudente	10,0 meses	17.900 €/año	1.985 €/año	2.632 €/año	895 €/año	12.388 €/año	3,86 %

Interpretación para un arrendador

- Para el arrendador, el escenario central de 1.790 €/mes y once meses ocupados genera 19.690 €/año de ingreso efectivo.
- El IBI estimado es 385 €/año, la comunidad 1.320 €, el seguro 280 € y la puesta a punto prevista oscila entre 350 y 1.200 € anuales.
- Con 1.931 € de mantenimiento y averías, los costes operativos centrales ascienden a 3.917 €, dejando 15.773 € netos antes de financiación e impuestos.
- La rentabilidad neta central es 4,91 %, frente al 5,43 % con 11,5 meses ocupados y al 3,86 % con diez meses y gestión.
- El escenario prudente incorpora 895 € de gestión, además de mayor mantenimiento y vacancia.
- La ocupación tiene un efecto material: un mes vacío representa 1.790 € de renta no cobrada antes de costes.
- Conviene presupuestar reservas separadas para comunidad, IBI, seguro, averías y reacondicionamiento entre contratos

INVERSOR

Matriz de renta, ocupación y retorno

Rentabilidad neta antes de financiación para doce escenarios

PERSPECTIVA DEL INVERSOR		Rentabilidad según renta y ocupación	
PRECIO DE COMPRA 321.000 € Valor central estimado	RENTABILIDAD BRUTA 6,69 % Doce meses antes de gastos	DISTRITO 5,84 % Referencia local	LIQUIDEZ DE SALIDA 1.0 Mercado equilibrado
MESES OCUPADOS	RENTA INFERIOR 1.674 €/mes	RENTA CENTRAL 1.790 €/mes	RENTA SUPERIOR 1.910 €/mes
9 meses	3,56 % 11.427 €/año	3,87 % 12.408 €/año	4,18 % 13.423 €/año
10 meses	4,05 % 13.000 €/año	4,39 % 14.091 €/año	4,74 % 15.219 €/año
11 meses	4,54 % 14.574 €/año	4,91 % 15.773 €/año	5,30 % 17.014 €/año
12 meses	5,03 % 16.148 €/año	5,44 % 17.456 €/año	5,86 % 18.810 €/año

Cada celda muestra rentabilidad neta anual e ingreso neto después de IBI, comunidad, seguro, mantenimiento y puesta a punto, antes de financiación

Interpretación para un inversor

- La matriz de renta y ocupación sitúa la rentabilidad neta entre 3,56 % con 1.674 €/mes y nueve meses ocupados, y 5,86 % con 1.910 €/mes y doce meses.
- El escenario central, 1.790 €/mes y once meses, alcanza 15.773 €/año netos y 4,91 %.
- La renta superior eleva el resultado, pero el propio escenario la califica con mayor riesgo de precio, por lo que no debe asumirse como base.
- La liquidez de salida depende de una valoración de venta de 321.000 € ubicada bajo las medianas del barrio y distrito, circunstancia favorable para atraer compradores pero no garantía de plazo.
- El riesgo principal no es solo la renta mensual, sino combinar una renta exigente con menor ocupación.
- Para una decisión prudente, la compra debe sostenerse al menos con la renta central y diez u once meses ocupados.
- Deben verificarse gastos reales de comunidad e IBI porque pequeños desvíos reducen una rentabilidad neta moderada

INVERSOR

CAPEX, OPEX, ROCE y payback

Escenarios de compra financiada, explotación y recuperación del capital

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN		Capital, costes y retorno después de deuda	
CAPITAL INICIAL 105.094 €	OPEX CENTRAL 3.917 €/año Costes anuales de explotación	SERVICIO DE DEUDA 13.838 €/año	FLUJO DESPUÉS DE DEUDA 1.936 €/año

ESCENARIO	CAPEX	CAPITAL EMPLEADO	INGRESO NETO OPERATIVO	DEUDA ANUAL	FLUJO ANUAL	ROCE	PAYBACK
Sin obras Sin Inversión adicional	0 €	105.094 €	15.773 €/año	13.838 €/año	1.936 €/año	1,84 %	54,3 años
Mejora ligera 250 €/m²	15.250 €	120.344 €	15.773 €/año	13.838 €/año	1.936 €/año	1,61 %	62,2 años
Reforma parcial 500 €/m²	30.500 €	135.594 €	15.773 €/año	13.838 €/año	1.936 €/año	1,43 %	70,1 años

Hipoteca del 80 % a 30 años y 3,5 % · 11 meses ocupados al año · El CAPEX se presenta como escenario, no como presupuesto de obra

Lectura de la inversión

- Sin obras, el capital empleado estimado es 105.094 €, el ingreso neto operativo anual 15.773 € y el servicio anual de deuda 13.838 €.
- El flujo de caja después de deuda es positivo en 1.936 €/año, con ROCE de 1,84 % y retorno del capital en 54,3 años.
- Una mejora ligera de 15.250 € mantiene el mismo ingreso neto operativo en los datos aportados, reduce el ROCE a 1,61 % y alarga el retorno a 62,2 años.
- Una reforma parcial de 30.500 € reduce el ROCE a 1,43 % y lleva el retorno a 70,1 años si no aumenta renta u ocupación.
- Los OPEX centrales ascienden a 3.917 €/año y la deuda absorbe la mayor parte del ingreso neto operativo.
- La inversión se sostiene con el flujo positivo actual, pero una obra solo se justificaría si mejora de forma verificable renta, ocupación o liquidez de salida.
- Si el flujo posterior a deuda se volviera negativo, tendría que bajar el precio de compra, aumentar la aportación propia, reducir la deuda o mejorar ingreso neto y ocupación

INQUILINO

Esfuerzo mensual y efectivo de entrada

Presupuesto recomendado y escenarios de entrada para esta renta

PERSPECTIVA DEL INQUILINO

Presupuesto mensual y efectivo para entrar

RENTA ESTIMADA	INGRESO NETO MEDIO DEL ENTORNO	ESFUERZO SOBRE ESE INGRESO
1.790 €/mes	3.554 €/mes	50,4 %

Ingreso neto mensual frente a la renta de la vivienda

INGRESO NETO MENSUAL	RENTA MÁXIMA AL 25 %	RENTA MÁXIMA AL 30 %	ESFUERZO DE ESTA VIVIENDA	LECTURA
3.000 €/mes	750 €/mes	900 €/mes	59,7 %	Por encima del 30 %
3.500 €/mes	875 €/mes	1.050 €/mes	51,1 %	Por encima del 30 %
4.000 €/mes	1.000 €/mes	1.200 €/mes	44,8 %	Por encima del 30 %
5.000 €/mes	1.250 €/mes	1.500 €/mes	35,8 %	Por encima del 30 %
6.000 €/mes	1.500 €/mes	1.800 €/mes	29,8 %	Recomendado
7.000 €/mes	1.750 €/mes	2.100 €/mes	25,6 %	Recomendado

Efectivo de entrada

ESCENARIO	COMPOSICIÓN	MENSUALIDADES	EFFECTIVO INICIAL
Primer mes y fianza	Primer mes + fianza legal	2	3.580 €
Con garantía adicional	Primer mes + fianza + garantía	3	5.370 €
Con servicio de búsqueda de un mes	Primer mes + fianza + garantía + servicio	4	7.160 €

Interpretación para un inquilino

- Para el inquilino, la renta de 1.790 €/mes exige que el hogar disponga de al menos 6.000 €/mes netos para mantener un esfuerzo del 29,8 %, inferior al 30 %.
- Con 5.000 €/mes, el esfuerzo sería 35,8 %, y con 3.554 €/mes, ingreso mensual medio declarado del hogar, alcanzaría 50,4 %.
- La recomendación es limitar el esfuerzo a menos del 30 %, por lo que los ingresos de 3.000 a 5.000 €/mes no encajan con esta renta.
- El pago inicial es 3.580 € por primer mes y fianza legal, 5.370 € si se añade garantía, y 7.160 € si además se incorpora un servicio de búsqueda.
- Estos importes no incluyen consumos ni posibles gastos no especificados en el contrato.
- La renta es inferior a la mediana distrital, pero eso no modifica el límite de esfuerzo.
- Antes de reservar, conviene confirmar duración, actualización, gastos, fianza y garantía adicional



CAPÍTULO 3

Análisis del entorno

Servicios, cartografía, vista a pie de calle, demografía, parque residencial, movilidad, turismo y Catastro

Ubicación

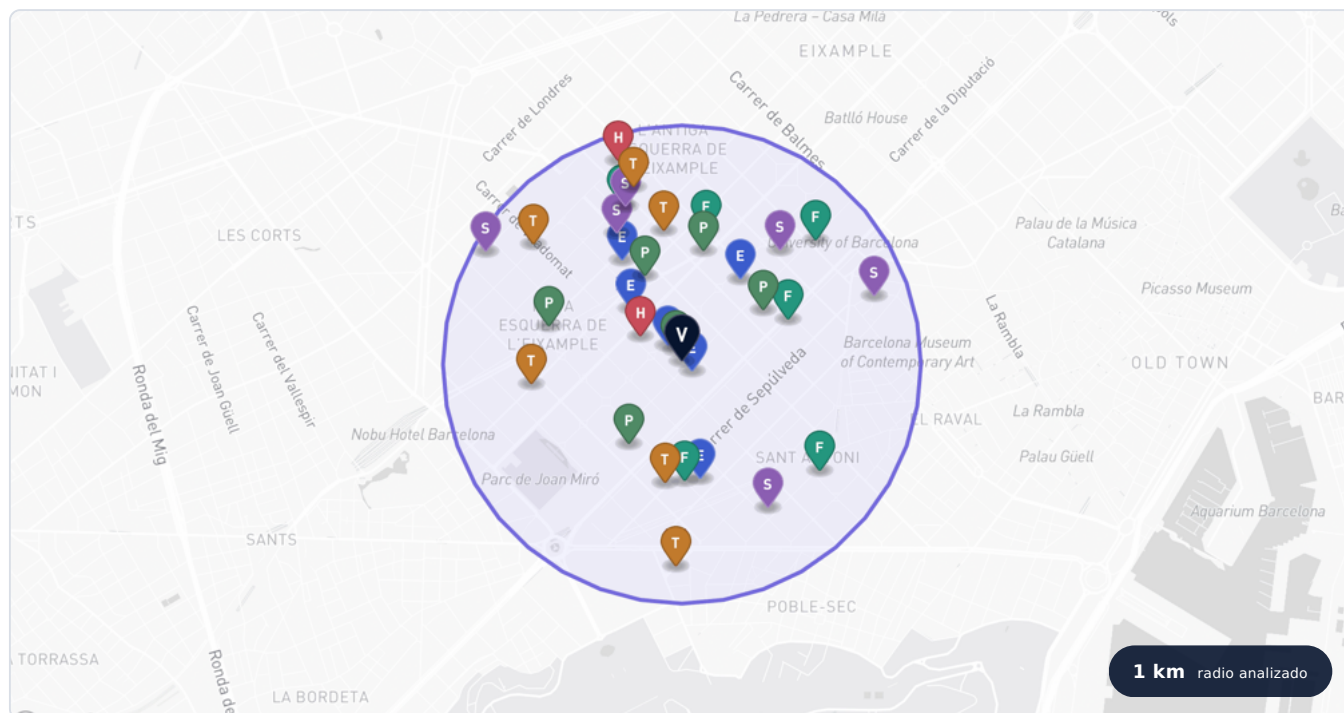
Entorno

Documentación

ENTORNO

Servicios y conexiones a 1 km

Cobertura peatonal dentro de un radio exacto de un kilómetro



Centros educativos

8 en 1 km

Escola Diputació	59 m	1 min a pie
Institut Viladomat	87 m	1 min a pie
Escola Els Llorers	306 m	5 min a pie
Centre Educatiu Mare de Déu del Roser	421 m	6 min a pie
Escola Auró	491 m	7 min a pie



Farmacias

7 en 1 km

Farmàcia Martínez Vaya, Juan Carlos	476 m	7 min a pie
Farmàcia Vilaplana Batalla, Montserrat	501 m	8 min a pie
Farmàcia Anna M. Álvarez Candau	558 m	8 min a pie
Farmacia Provença 156	702 m	11 min a pie
Vives Ferrer	736 m	11 min a pie



Hospitales

2 en 1 km

Centre Mèdic Aragó	204 m	3 min a pie
Hospital Clínic	879 m	13 min a pie



Centros de salud

8 en 1 km

Sant Joan de Déu	599 m	9 min a pie
Centre Mèdic MAPFRE Salut	619 m	9 min a pie
Carrer de Provença	689 m	10 min a pie
CUAP Manso	710 m	11 min a pie
Centre d'Atenció Primària Doctor Lluís Sayé	849 m	13 min a pie



Zonas verdes

8 en 1 km

Jardins d'Emma de Barcelona	51 m	1 min a pie
Plaça d'Enriqueta Gallinat	388 m	6 min a pie
Jardins de Cèsar Martinell	402 m	6 min a pie
Jardines de Sebastià Gasch	410 m	6 min a pie
Plaça del Gall	469 m	7 min a pie



Transporte público

8 en 1 km

Sepúlveda - Rocafort	514 m	8 min a pie
Villarroel - Mercat del Ninot	550 m	8 min a pie
València - Entença	636 m	10 min a pie
Provença - Villarroel	756 m	11 min a pie
L5	790 m	12 min a pie

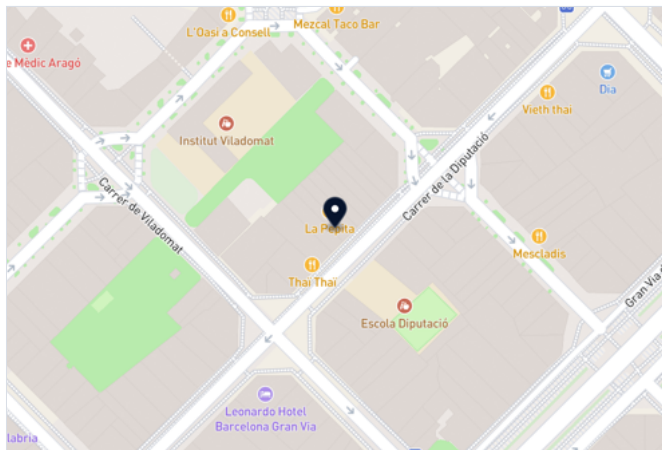
Interpretación de los servicios cercanos

- La cobertura de servicios es sólida: se identifican seis categorías y ocho referencias en cada una, con zonas verdes a 51 m y centros educativos a 59 m.
- Farmacias, hospitales, salud y transporte público también están presentes entre las categorías analizadas.
- La necesidad cotidiana mejor resuelta es el acceso a zonas verdes y educación por las distancias más cortas declaradas.
- La categoría que exige mayor desplazamiento es salud, a 599 m según la referencia disponible.
- Esta distancia no expresa por sí sola calidad ni disponibilidad de atención.
- Para uso residencial, la concentración de categorías permite resolver desplazamientos cotidianos en un entorno próximo.
- Conviene confirmar presencialmente los itinerarios, horarios y accesibilidad real de cada servicio

ENTORNO

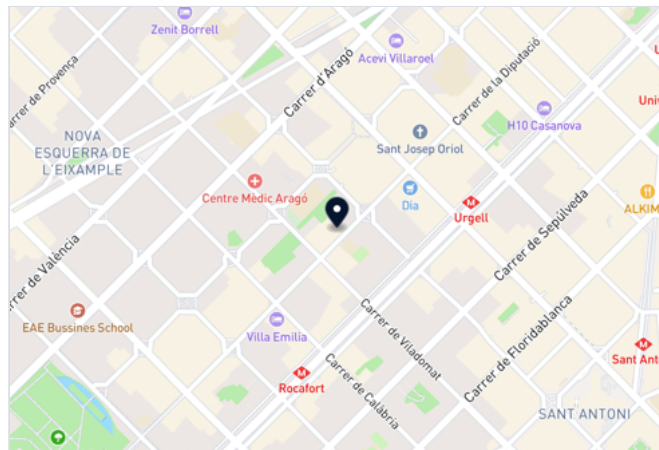
La ubicación a cuatro escalas

Acceso inmediato, barrio, distrito y satélite



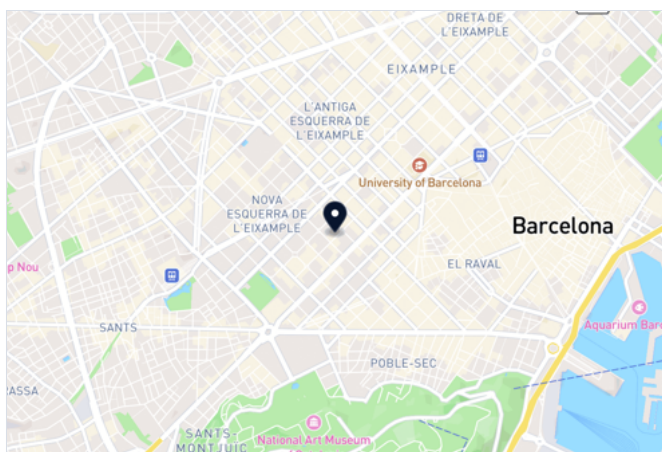
Acceso inmediato

Portales, cruces y trama peatonal



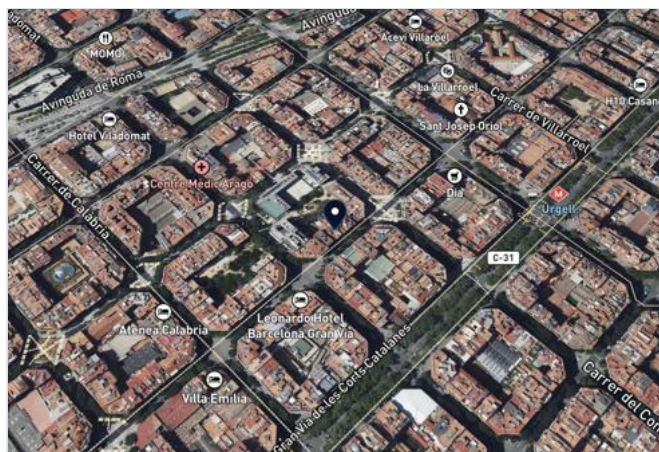
Barrio

Servicios y conexiones



Distrito

Centralidad urbana



Satélite

Densidad y espacios abiertos

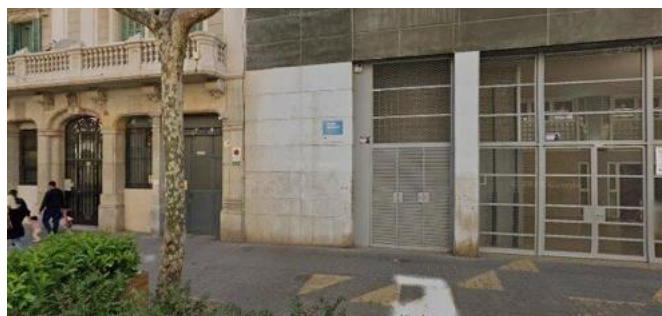
Interpretación de la ubicación

- La Nova Esquerra de l'Eixample pertenece al distrito de Eixample y concentra equipamientos educativos y sanitarios, entre ellos la Escola Auró y el Hospital Universitari del Sagrat Cor según los directorios municipales.
- Los datos municipales más recientes sitúan al barrio entre los que registran más movimientos residenciales dentro de Barcelona, un factor que puede traducirse en rotación de hogares y necesidad de comparar bien la oferta disponible.
- El barrio figura también entre los que concentran más personas centenarias en términos absolutos, dato coherente con una estructura de población diversa por edades, sin permitir inferir necesidades individuales de la finca.
- En el entorno declarado hay ocho referencias de transporte público, ocho de zonas verdes y ocho de salud, con cobertura práctica para actividades cotidianas.
- La vivienda está próxima a una trama urbana consolidada y de usos mixtos, donde los desplazamientos de proximidad pueden resolverse sin depender exclusivamente del vehículo.
- La presencia de 1.754 viviendas turísticas, el 3,7 % del parque aportado, aconseja comprobar normas de comunidad y niveles de actividad de la calle.
- Para comprador o inquilino, la visita debe confirmar ruido, orientación, ventilación y recorrido real a los servicios que se utilicen con mayor frecuencia

ENTORNO

Lectura a pie de calle

Vistas desde varias orientaciones cuando existe cobertura



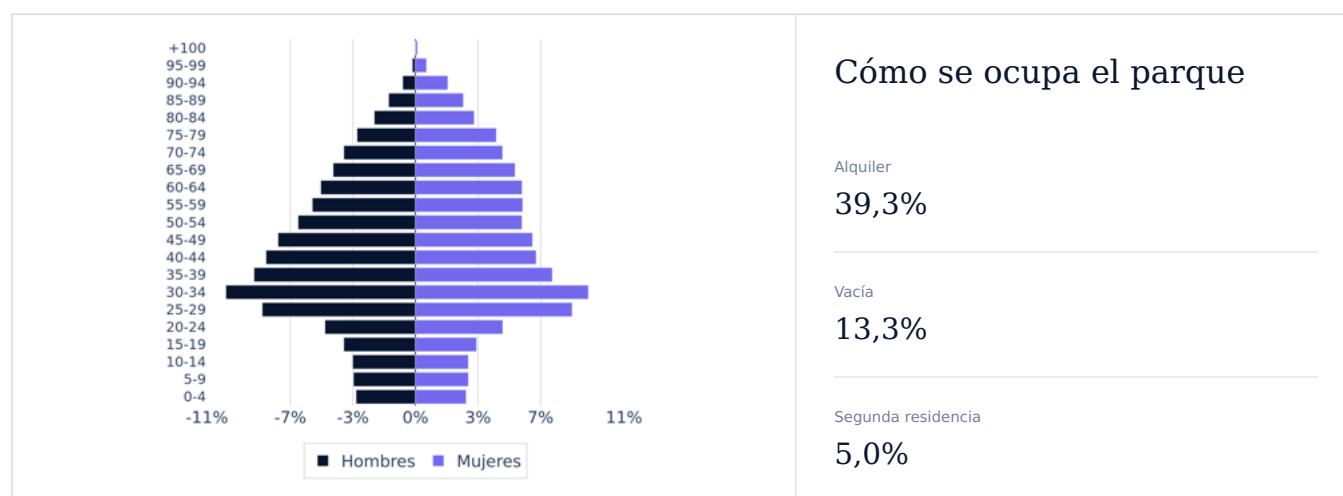
Interpretación visual del entorno

- En las vistas disponibles se aprecia una calle urbana de varios carriles, arbolado alineado y una franja central ajardinada.
- Se observan edificios de varias plantas con balcones en una de las fachadas y locales o accesos a nivel de calle.
- También se aprecian motocicletas y bicicletas estacionadas, además de circulación de vehículos.
- La fachada vinculable al entorno inmediato combina acabados de piedra o revoco y cierres estimados metálicos en planta baja.
- Estas observaciones no permiten determinar las condiciones interiores de la vivienda.
- Deben verificarse presencialmente ruido, luz en las estancias, estado de portal, conservación de fachada y funcionamiento de los accesos.
- No puede afirmarse desde estas vistas si existe ascensor, accesibilidad interior o equipamiento comunitario

DEMOGRAFÍA

Perfil residencial y económico

POBLACIÓN 137.368	EDAD MEDIA 43,9 años	MAYORES DE 65 21 %	NACIDOS FUERA DE ESPAÑA 39,5 %
RENTA NETA POR HOGAR 42.652 €	RENTA NETA INDIVIDUAL 18.316 €	TAMAÑO DEL HOGAR 2,31 personas	HOGARES UNIPERSONALES 36,1 %



Tamaño de vivienda	Personas por hogar	Tenencia
76-90 m ² 28,5%	2 personas 35,9%	Alquiler 39,3%
61-75 m ² 23,7%	1 persona 31,6%	Pagada 32,3%
46-60 m ² 17,7%	3 personas 16,7%	Con hipoteca 19,2%
91-105 m ² 14,3%	4 personas 11,1%	Otra 3,6%
30-45 m ² 6,4%	5 personas 3,5%	Heredada 3,5%

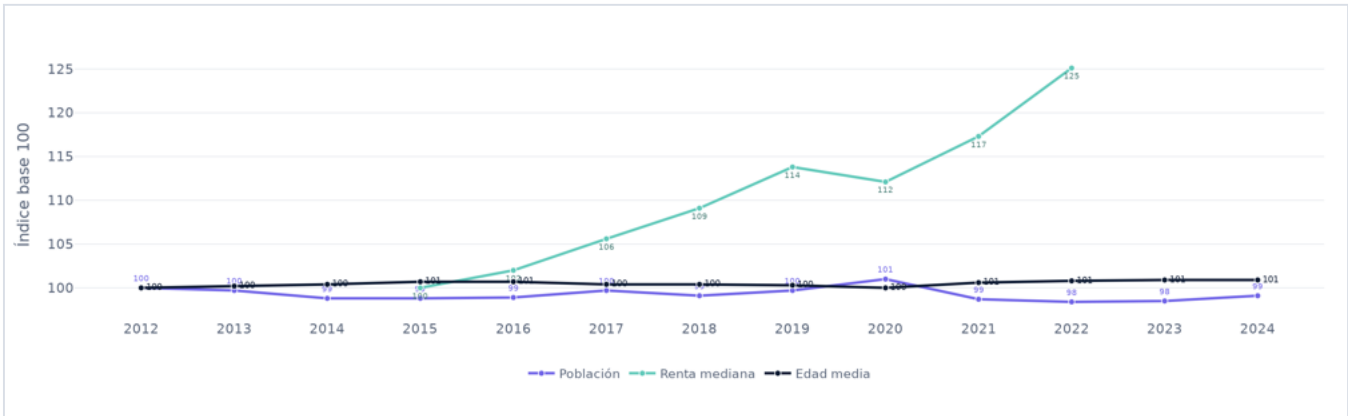
Interpretación demográfica

- El ámbito declarado reúne 137.368 habitantes, con edad media de 43,9 años y grupo principal de 30 a 34 años.
- El hogar medio es de 2,31 personas, el 35,9 % de hogares tiene dos miembros y el 31,6 % uno.
- La vivienda de dos dormitorios resulta compatible con hogares pequeños, que representan una parte relevante de la estructura residencial.
- El 36,1 % de hogares unipersonales también amplía el público potencial, aunque no identifica perfiles concretos de demanda.
- La población extranjera representa el 29,8 % y las personas de más de 65 años el 21 %, cifras que describen diversidad demográfica sin determinar preferencias de compra o alquiler.
- El ingreso medio del hogar, 42.652 € anuales, debe leerse con cautela frente a una renta de 1.790 €/mes, ya que los ingresos reales del solicitante son los decisivos.
- Para alquiler, la selección debe centrarse en solvencia acreditada y esfuerzo inferior al 30 %

ENTORNO

Parque residencial, movilidad y turismo

VIVIENDAS TURÍSTICAS 1.754	PESO TURÍSTICO 3,7 %	PLAZAS TURÍSTICAS 7.208	ÁMBITO ANALIZADO Eixample
-------------------------------	-------------------------	----------------------------	------------------------------



INMUEBLES 97.250	TIPOLOGÍA PRINCIPAL Vivienda residencial	SUPERFICIE MEDIA 76,9 m²
---------------------	---	-----------------------------

Año de construcción de la oferta residencial Anterior a 1900: 12.5% 1900-1949: 62.5% 1950-1969: 25.0%	Superficie de las viviendas 50-100 m²: 45.8% 100-200 m²: 24.7% Más de 500 m²: 21.1% Hasta 50 m²: 6.3% 200-500 m²: 2.1%
Uso de las viviendas Principal: 81.7% Vacía: 13.3% Secundaria: 5.0%	Motivo de entrada al entorno Hostelería: 56.0% Ocio: 19.9% Compras y consumo: 12.6% Trabajo: 7.6% Educación: 3.9%

Interpretación del parque y sus usos

- El parque declarado suma 97.250 inmuebles y tiene como tipología principal la vivienda residencial, con superficie media de 76,9 m².
- La vivienda de 61 m² pertenece al intervalo de 61-75 m², que reúne el 23,7 % de las viviendas, y queda por debajo de la media, aunque dentro de un formato frecuente.
- En la distribución general del parque, el tramo de 50-100 m² concentra el 45,8 %, por lo que su superficie se integra en el formato dominante.
- La construcción declarada de 1900 encaja con un entorno donde el 62,5 % de la oferta residencial consignada corresponde a 1900-1949, pero la distribución anual aportada es limitada y no acredita el estado de la finca.
- El 39,3 % del parque está en alquiler y el 3,7 % corresponde a viviendas turísticas, factores que aconsejan revisar comunidad, rotación y uso efectivo del edificio.
- La movilidad se concentra en hostelería, 56,0 %, y ocio, 19,9 %, por lo que es práctico comprobar la actividad exterior en distintos horarios.
- La tipología y superficie declaradas son habituales, pero no sustituyen la comprobación de distribución y ventilación

CATASTRO

Ficha catastral del inmueble

Identificación, superficies, fachada y cartografía

REFERENCIA CATASTRAL

9417809DF2891E0007XS

PARCELA

9417809DF2891E

FICHA DESCRIPTIVA

Calle Diputacio 97, planta 2,
puerta 01

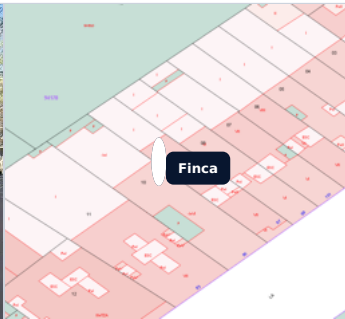
Clase	Urbana
Uso	Residencial
Construcción	1900
Reforma	No consta
Código postal	8015
Coordenadas	41.382023, 2.155361

IMÁGENES DISPONIBLES

Fachada y finca



Vista de calle



Cartografía

CONSTRUIDA

61 m²

VIVIENDA

55 m²

ELEMENTOS COMUNES

6 m²

PARCELA

231 m²

Interpretación catastral

- La valoración utiliza los 61 m² indicados en la solicitud.
- Catastro publica 61 m² construidos: 55 m² de vivienda y 6 m² de elementos comunes.
- La diferencia responde a que ambas cifras describen conceptos de superficie distintos

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9417809DF2891E0007XS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DIPUTACIO 97 PI:02 Pt:01
08015 BARCELONA [BARCELONA]

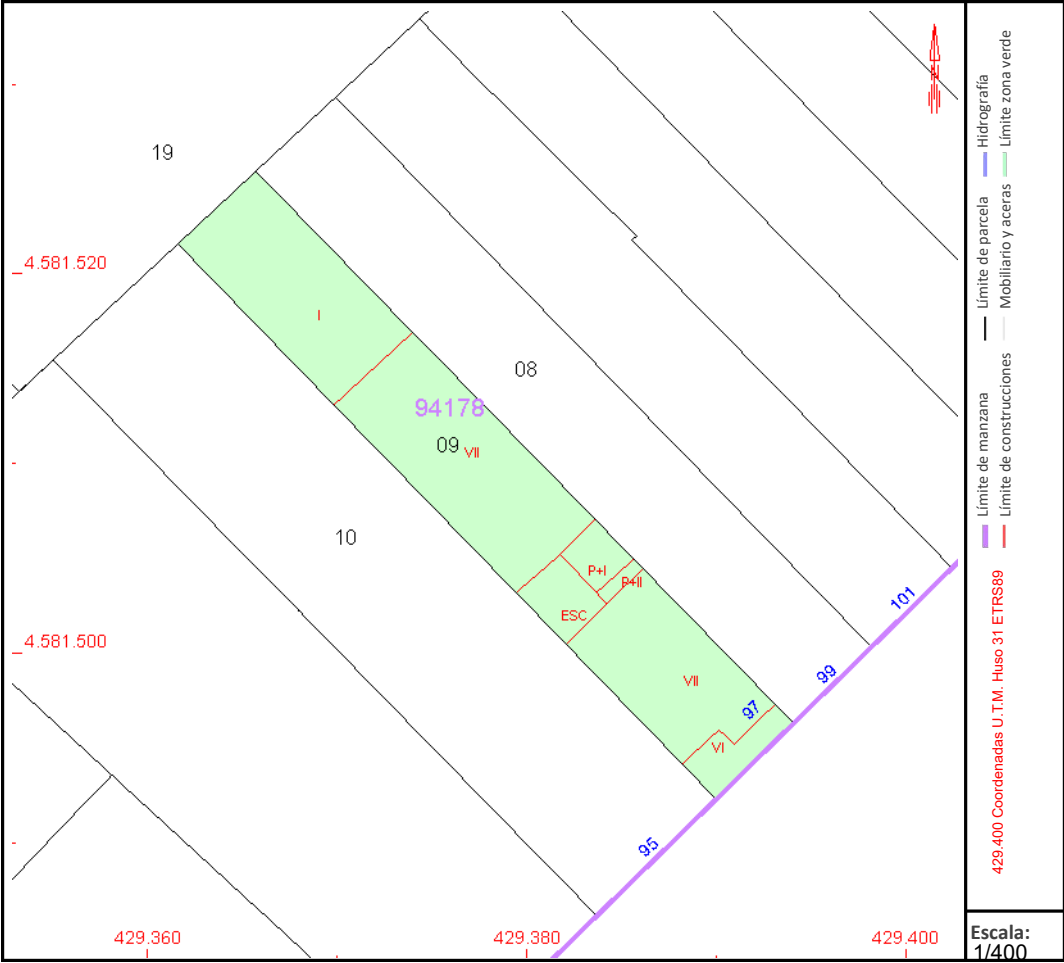
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 61 m2
Año construcción: 1900

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	/02/01	55
Elementos comunes		6

PARCELA

Superficie gráfica: 232 m2
Participación del inmueble: 6,290000 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

METODOLOGÍA

Metodología

EXPERIENCIA INDEPENDIENTE

Más de 20 años acumulados en el sector

Cassandra es una empresa independiente de valoración y análisis inmobiliario. Su equipo trabaja con las principales tasadoras del país, los principales fondos y otros actores relevantes del mercado inmobiliario, aportando una lectura especializada y sin vinculación con la comercialización del inmueble

Cómo se construye la valoración

La venta y el alquiler se estiman por separado a partir de las características declaradas de la vivienda y de ofertas comparables reales, publicadas o despublicadas. En venta, el precio de cierre mostrado es una estimación estadística del acuerdo probable a partir de la oferta observada; no se presenta como una compraventa inscrita. Los comparables se ponderan por cercanía, fecha, superficie y similitud inmobiliaria antes de calcular el valor central y los escenarios

El análisis no se limita a una media. Se estudian distribuciones, percentiles, dispersión, segmentos de vivienda, niveles territoriales y evolución temporal. La sensibilidad compara cómo cambia la referencia cuando varían atributos verificables, mientras que la lectura de liquidez integra oferta, tiempo de exposición, absorción, visitas y contactos. Los costes de venta, compra, alquiler e inversión se presentan mediante escenarios para que cada lector pueda localizar el caso más próximo al suyo

Partners y origen de los datos

PARTNER DE DATOS INMOBILIARIOS

Cassandra

cassandra-ai.com

Cassandra aporta valoraciones, ofertas comparables, indicadores segmentados, demanda, liquidez y negociación. Integra información procedente de portales inmobiliarios, Notariado, Registro de la Propiedad, Catastro e Instituto Geográfico Nacional. Las series inmobiliarias están disponibles desde 2020 y, en este informe, alcanzan 2026 T3

PARTNER DE DATOS DEMOGRÁFICOS Y TERRITORIALES

Pickgeo

pickgeo.com

Pickgeo aporta población, renta, censo, vivienda, turismo, movilidad y servicios del entorno. Integra información del Instituto Nacional de Estadística, Catastro, fuentes públicas territoriales y datos agregados de movilidad procedentes de operadores de telefonía. Sus series están disponibles desde 2020 y se utiliza la observación más reciente de cada capa

FUENTES

Fuentes y vigencia de los datos

Origen de cada bloque, periodo observado y ámbito aplicado

FUENTE ORIGINAL	DATOS UTILIZADOS	DISPONIBILIDAD O VIGENCIA
Cassandra Partner inmobiliario	Valoración, comparables, distribuciones, segmentos, demanda, liquidez y negociación	Series desde 2020 hasta 2026 T3
Portales inmobiliarios Origen integrado por Cassandra	Oferta publicada y despublicada, fotografías, descripciones, precios, superficies y fechas	Venta hasta 26/08/2026; alquiler hasta 26/08/2026
Notariado y Registro de la Propiedad Origen integrado por Cassandra	Referencias de mercado formalizado y contraste inmobiliario agregado cuando existe cobertura	Última actualización disponible para el ámbito analizado
Dirección General del Catastro	Parque residencial, antigüedad, superficies y ficha descriptiva del inmueble y documento oficial descriptivo y gráfico	Consulta 27/08/2026
Instituto Geográfico Nacional	Referencias geográficas y delimitación territorial integradas en los datos inmobiliarios	Cartografía vigente en la fecha de cálculo
Pickgeo Partner demográfico y territorial	Población, renta, hogares, vivienda, turismo, movilidad y servicios	Series disponibles desde 2020 hasta 2024
Instituto Nacional de Estadística Origen integrado por Pickgeo	Padrón, estructura por edades, hogares, tenencia, renta y censo de vivienda	Última observación oficial disponible en cada indicador
Operadores de telefonía Datos agregados integrados por Pickgeo	Patrones agregados de movilidad y motivos de entrada al entorno	Último periodo disponible, sin identificación individual
OpenStreetMap y Mapbox	Servicios próximos, distancias orientativas y mapas del entorno	Consulta y representación 27/08/2026
Google Street View	Vistas disponibles a pie de calle y contexto exterior visible	Captura disponible en la fecha de consulta
Administraciones públicas competentes	Normativa estatal, autonómica y municipal aplicable en Cataluña y Barcelona	Revisión 26/08/2026

FECHA DE CÁLCULO 27/08/2026	PERIODOS OBSERVADOS Mercado inmobiliario 2020-2026 T3; demografía y territorio 2020-2024	ÁMBITO TERRITORIAL Vivienda y radio de 1 km; barrio la Nova Esquerra de l'Eixample, distrito Eixample, municipio Barcelona y provincia Barcelona
---------------------------------------	---	--



Cassandra Valora

CASSANDRA VALORA

Informe de Valoración Avanzado

Vivienda analizada

Carrer de la Diputació, 97, Eixample, 08015 Barcelona,
Espanya

Barcelona, 08015