

Informe de mercado residencial en Barcelona

Resumen económico

Si bien el mercado de alquiler en Barcelona estaba experimentando una escalada del número de contratos firmados desde hace varios años, este indicador ha descendido alrededor de un -2% en este ejercicio 2014. El alquiler era visto como la gran alternativa para todos aquellos que no podían acceder al mercado de venta por la falta de crédito y por el descenso en las rentas familiares. El mercado de venta, sin embargo, ha dejado atrás estos momentos de gran incertidumbre y ha empezado a experimentar escenarios de crecimiento. El crédito bancario ha empezado a fluir de forma importante y ha incrementado el número de demandantes de compra y las operaciones cerradas.

Demanda

El optimismo generado en torno al mercado de venta de pisos ha generado un incremento de la voluntad de adquirir viviendas en propiedad, un tipo de transacción que desde hace unos años no se podía plantear siquiera como una posibilidad para rentas medias y que ahora está volviendo a ser una opción real. Este hecho ha propiciado la oscilación de algunos clientes del mercado de alquiler al de venta, lo que ha generado un pequeño descenso de las demandas de arrendamiento en la ciudad de Barcelona durante la segunda mitad del ejercicio 2014.

Oferta

Si en el primer semestre del ejercicio 2014 se vislumbraba ya un moderado descenso de la oferta de viviendas en alquiler en la capital catalana, esta tendencia a la disminución del parque de pisos en Barcelona se ha acentuado en los últimos meses a medida que se ha ido confirmando el final de las caídas de los precios de venta. En los últimos años, debido a la constante pérdida de valor de los precios de venta, el mercado de alquiler era visto como un óptimo refugio para aquellos propietarios sin necesidad inminente de venta que no deseaban asumir minusvalías en su patrimonio.

Precios

Los precios de alquiler en Barcelona han mostrado gran estabilidad y, si bien existe sensación de pequeños incrementos en determinados distritos consolidados de la capital, hay que destacar que todavía se producen episodios de bajadas de precios. Es real que existe un optimismo latente en el mercado, pero todavía se producen episodios de renegociaciones a la baja en escenarios de finalización y renovación de contratos. En cuanto a los precios en el mercado de venta de Barcelona han tocado ya suelo definitivamente tras más de cinco años de continuadas caídas. La sensación es que el ajuste ha finalizado y que los precios crecerán durante 2015 de confirmarse la dinámica positiva del cierre de operaciones.

Perspectivas

El ejercicio 2015 será una confirmación de las dinámicas que han tenido lugar durante el segundo semestre del año: los precios en Barcelona empezarán a incrementarse de forma más palpable y las subidas llegarán a otros distritos que todavía están mostrando estabilidad. Hay que esperar, no obstante, para ver cómo el incremento de la actividad en el mercado de venta afecta al alquiler, que ya se ha visto afectado de forma importante en 2014.

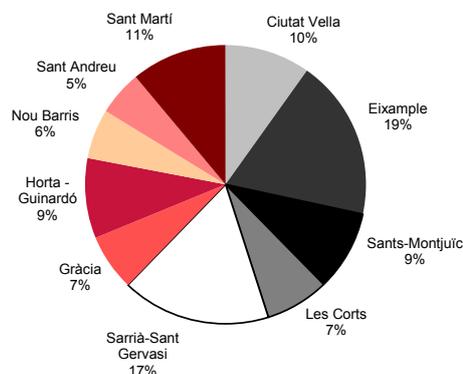
Tendencia de los principales indicadores

PIB	▲
INFLACIÓN	▼
PRECIO DE ALQUILER	▲
PRECIO DE VENTA	▶
EURIBOR	▼
DEMANDA DE ALQUILER	▼
DEMANDA DE VENTA	▲

Estudio de precios de Barcelona

Precio alquiler (€/m ² /mes)			
Tipo 50 m ²	Tipo 75 m ²	Tipo 90 m ²	Tipo + de 120 m ²
13,28	10,75	10,47	9,02
Precio venta (€/m ² construido)			
Tipo 50 m ²	Tipo 75 m ²	Tipo 90 m ²	Tipo + de 120 m ²
2.914	2.771	2.621	2.489

Distribución de la disponibilidad por distritos en venta



Número estimado de viviendas en alquiler en Barcelona

