

Informe de mercado residencial en Barcelona



FORCADELL
Consultores Inmobiliarios desde 1958

Resumen ejecutivo

2016 1-S

Demanda

La demanda en alquiler en Barcelona ha evolucionado positivamente al alza este 1º semestre, en línea con la tendencia del año pasado. Los principales demandantes de vivienda de alquiler son jóvenes, extranjeros y estudiantes. El fenómeno de la vivienda compartida es la opción más común en todos los perfiles. Los demandantes de alquiler son en un 95% de origen nacional mientras que el 5% restante son extranjeros. En cuanto a venta, nos encontramos ante una importante demanda de reposición, es decir, familias que ya tienen una casa pero que quieren mejorar características y superficie, cuando no la ubicación. En la capital catalana, el aumento de la demanda está siendo más pronunciada que en 2015. El perfil de los demandantes lo conforman propietarios que buscan mejorar en calidad de vida, inquilinos que desean cambiar su estatus a propietario, o inversores patrimonialistas tradicionales.

Oferta

La disponibilidad de viviendas de alquiler vuelve a situarse en niveles previos al 2007; con una oferta más bien reducida en proporción a la demanda creciente. Desde entonces y hasta 2015 se han producido incrementos muy pronunciados de contratación. La disminución de la oferta y la mayor permanencia de los inquilinos en las viviendas está provocando una caída pronunciada del número de operaciones. La disponibilidad de pisos en venta en la ciudad de Barcelona, se ha reducido ligeramente este semestre. En cuanto a la obra nueva, cada vez existe menos oferta debido principalmente a que no se ha construido en estos últimos años.

Precios

La escasez de vivienda en alquiler está provocando un incremento constante en las rentas. En Barcelona, el Ayuntamiento se muestra vigilante ante excesos que puedan generar disfunciones demográficas en algunos barrios. En venta, los precios de las viviendas de 2ª transmisión también están aumentado. El importe medio se ha situado en los 2.779 €/m² y la rentabilidad ha pasado del 5% en 2015 al 5,8% este año. Si bien los inmuebles residenciales de 2ª transmisión resultan interesantes para la compra, buena parte de la ciudadanía aun prefiere estrenar piso.

Perspectivas

La normalización del mercado residencial, junto con la apertura del crédito hipotecario y las necesidades demográficas de cualquier sociedad avanzada, nos muestran que el mercado inmobiliario nacional se encamina hacia la recuperación. Ciudades como Madrid o Barcelona siguen siendo mercados muy atractivos tanto para el usuario final como para los inversores. El incremento de la tasa de ahorro de los últimos años, junto a la mayor capacidad de compra de todos los perfiles demandantes, mejorará las cifras de venta del 2015.

Tendencia de los principales indicadores

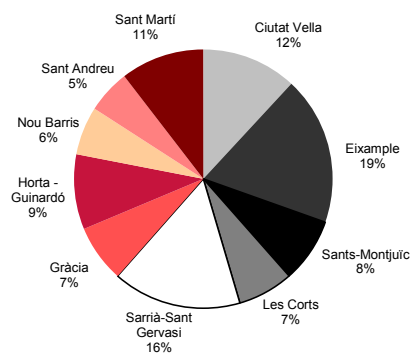
PIB	▲
INFLACIÓN	▲
PRECIO DE ALQUILER	▲
PRECIO DE VENTA	▲
EURIBOR	▼
DEMANDA DE ALQUILER	▲
DEMANDA DE VENTA	▲

Estudio de precios de Barcelona

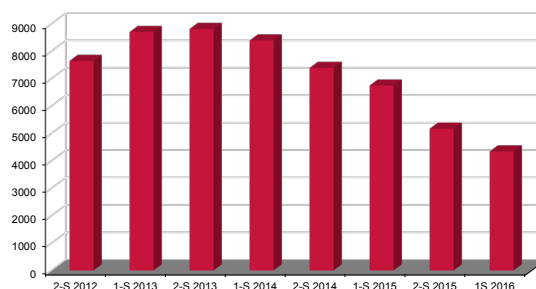
Precio alquiler (€/m²/mes)			
Tipo 50 m²	Tipo 75 m²	Tipo 90 m²	Tipo + de 120 m²
13,51	14,03	13,24	12,02

Precio venta (€/m² construido)			
Tipo 50 m²	Tipo 75 m²	Tipo 90 m²	Tipo + de 120 m²
3.009	2.858	2.700	2.551

Distribución de la disponibilidad por distritos en venta



Número estimado de viviendas en alquiler en Barcelona



El Informe completo, elaborado por el departamento de Research de Forcadell y editado semestralmente, presenta una radiografía de las principales características y variables del mercado residencial de la ciudad de Barcelona. Para acceder a su versión íntegra o para más información sobre el mercado residencial de Barcelona contacte con:

La información contenida en el estudio no tiene carácter contractual.

► ÁREA DE COMERCIALIZACIÓN RESIDENCIAL DE FORCADELL
Director Dpto. Alquiler de Viviendas: Sr. Alex Vázquez Ballester
Director Dpto. Venta de Viviendas: Sr. Tomás López Rosero
Telf. 93.496.54.00 / Correo electrónico: residencial@forcadell.cat

► DEPARTAMENTO DE RESEARCH DE FORCADELL
Telf. 93.496.54.06 / Correo electrónico: marketing@forcadell.cat
www.forcadell.cat