

Informe de mercat residencial a Barcelona

Resum econòmic

El mercat residencial continua oferint gran quantitat de producte disponible a tots els districtes i per a totes les tipologies de superfície. La demanda en el mercat de lloguer continua essent dinàmica, aconseguint un augment semestral del 9%, i segueix produint operacions. Es duen a terme cada vegada més processos de recerca conscienciosos, a causa de la posició de força dels demandants, que gaudeixen de gran quantitat de producte disponible al mercat i d'unes rendes tensades a la baixa. El mercat de venda continua contret a causa de les dificultats en l'accés al crèdit i a la major aversió al risc.

Demanda

La demanda de lloguer ha continuat mostrant un comportament positiu en aquesta primera meitat de l'any, de manera que les peticions d'arrendament han augmentat un 9% intersemestral. La demanda de compra, malgrat continuar amb la seva tendència a la baixa, ha mostrat un comportament millor de l'esperat a causa de la nova caiguda dels preus a tot el territori analitzat. Les peticions de compra tenen com a principals esculls la incertesa davant del futur de l'economia familiar, l'aversió al risc i el paper de les entitats financeres, que segueixen restringint l'accés al crèdit.

Oferta

L'oferta de pisos ha tornat a augmentar en aquest primer semestre de 2013 i hi ha disponibilitat de producte a tots els districtes de Barcelona. La disponibilitat en lloguer segueix augmentant, alimentada per una gran quantitat de producte procedent del mercat de compravenda, en què els propietaris no volen assumir minusvàlues per immobles adquirits abans de l'esclat de la bombolla immobiliària. El propietari és conscient que donat l'abundant 'stock' de pisos a la Ciutat Comtal adquireix gran importància adequar els immobles perquè puguin ser comercialitzats.

Preus

Al mercat de lloguer, les rendes continuen tensades a la baixa a pràcticament tots els districtes de la capital catalana. Continuen essent habituals els episodis de renegociació de rendes amb llogaters ja establerts. Els preus de lloguer a la Ciutat Comtal han assolit descensos al voltant del -3% intersemestral de mitjana, destacant la caiguda de les rendes a Ciutat Vella o a Gràcia. Pel que fa al mercat de venda, els preus tenen encara recorregut a la baixa, però és imprescindible segmentar els valors entre grans nuclis urbans i perifèria. Els preus de sortida i els preus de tancament d'operacions difereixen, aproximadament, en un 20%.

Perspectives

L'anunci del Banc Central Europeu de mantenir a la baixa els tipus d'interès propiciarà un clima de distensió en els mercats financers, fet que provocaria una estabilitat en el sector immobiliari. El sector continuarà desenvolupant-se a dues velocitats, amb un mercat de lloguers la demanda del qual seguirà creixent i una demanda de venda que seguirà tensada a la baixa a l'espera que es dinamitzi l'accés al crèdit.

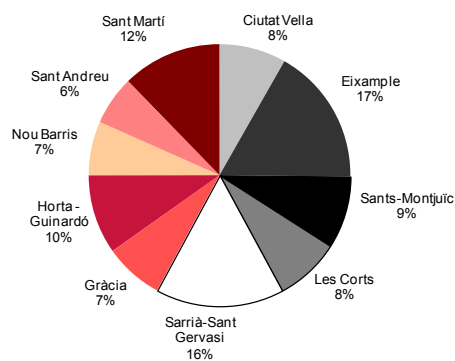
Tendència dels principals indicadors

PIB	▼
INFLACIÓ	▲
PREU DE LLOGUER	▼
PREU DE VENDA	▼
EURIBOR	▼
DEMANDA DE LLOGUER	▲
DEMANDA DE VENDA	▼

Estudi de preus de Barcelona

Preu lloguer (€/m ² /mes)			
Tipus 50 m ²	Tipus 75 m ²	Tipus 90 m ²	Tipus + de 120 m ²
13,20	10,35	10,05	10,00
Preu venda (€/m ² construït)			
Tipus 50 m ²	Tipus 75 m ²	Tipus 90 m ²	Tipus + de 120 m ²
2.901	2.750	2.587	2.467

Distribució de la disponibilitat per districtes en venda



Nombre estimat d'habitages en lloguer a Barcelona

