

Informe de mercat residencial a Barcelona



FORCADELL
Consultors Immobiliaris des de 1958

Resum executiu

2013 2-S

Resum econòmic

La ciutat de Barcelona ha assolit ja en molts districtes l'estabilitat de preus en el mercat de lloguer i, fins i tot, algunes zones de la capital catalana han experimentat tímides pujades de renda. El mercat de venda, per la seva banda, continua debilitat en previsió que els bancs obrin l'aixeta del crèdit, però s'ha detectat una certa voluntat latent de dinamitzar el mercat de compravenda a la ciutat catalana. La inversió residencial a la ciutat per a pisos amb valors fins als 150.000 euros també s'ha mostrat dinàmica a causa de la perspectiva alcista de les rendes a mig termini. El sector del luxe, per la seva banda, segueix sent molt important a Barcelona.

Demanda

La demanda de lloguer d'habitatges a la ciutat de Barcelona ha experimentat un augment del 2% interanual respecte a les xifres registrades a final de 2012, per la qual cosa la salut del mercat de lloguer a la capital catalana continua sent forta. Per la seva banda, el mercat de venda d'habitatges no ha experimentat una dinamització durant aquesta segona meitat de l'any, de manera que la demanda de pisos en règim de compra a la ciutat de Barcelona continua, en termes generals, tan desaccelerada i detinguda com s'indicava en informes anteriors, tot i que sí s'ha percebut una actitud latent, encara discreta, de moviment al voltant del mercat de compra.

Oferta

Quant a l'estoc de pisos de lloguer, cal assenyalar una caiguda de la quantitat d'habitatges disponibles per arrendar a la ciutat de Barcelona durant aquest últim semestre. A causa de la proximitat de l'estabilitat en els preus de venda, alguns propietaris opten per tornar a situar els seus immobles en el mercat de compravenda, ja que són conscients que les majors minusvalideses pels seus immobles van passar ja durant els anys anteriors.

Preus

Si bé és cert que hi ha alguns districtes que encara experimenten caigudes de rendes (els preus a Sants-Montjuïc han baixat un -2,63% de mitjana), les baixades dels preus han superat ja tendències contundents viscudes en semestres anteriors i estan començant a experimentar pujades de rendes en algunes zones. Al contrari del que ha passat en matèria de pisos de lloguer, els preus de venda han baixat aquest semestre de forma generalitzada, tot i que les caigudes dels valors dels habitatges estan sent ja molt discretes, testimonials en alguns casos.

Perspectives

La sensació de què les llars han aguantat ja l'inversió més dura de la crisi i que les perspectives de creixement de l'economia estan cada vegada més avalades per diferents indicadors ha generat una renovació de l'interès de compra d'habitatges. El mercat de compravenda de pisos començarà a dinamitzar quan les entitats financeres obrin l'aixeta del crèdit. El mercat de lloguers, per la seva banda, continuarà mostrant-se dinàmic en els propers semestres.

Tendència dels principals indicadors

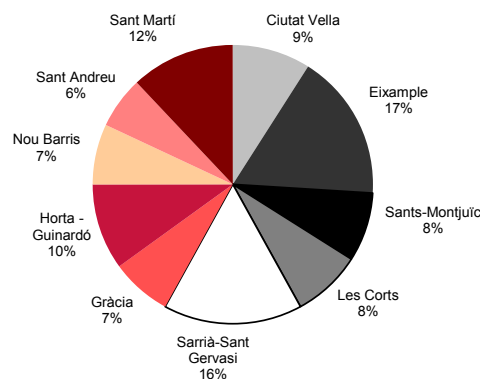
PIB	▲
INFLACIÓ	▼
PREU DE LLOGUER	▲
PREU DE VENDA	▼
EURIBOR	▲
DEMANDA DE LLOGUER	▲
DEMANDA DE VENDA	▼

Estudi de preus de Barcelona

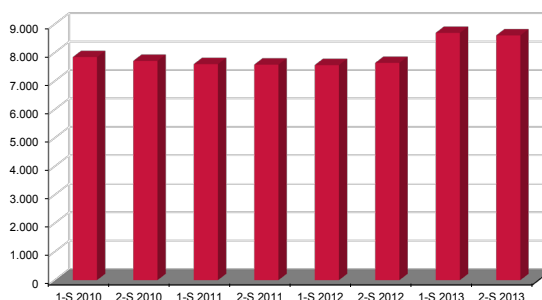
Preu lloguer (€/m²/mes)			
Tipus 50 m²	Tipus 75 m²	Tipus 90 m²	Tipus + de 120 m²
13,08	10,40	10,10	8,80

Preu venda (€/m² construït)			
Tipus 50 m²	Tipus 75 m²	Tipus 90 m²	Tipus + de 120 m²
2.882	2.735	2.573	2.454

Distribució de la disponibilitat per districtes en venda



Nombre estimat d'habitatges en lloguer a Barcelona



L'Informe complet, elaborat pel departament de Research de Forcadell i editat semestralment, presenta una radiografia de les principals característiques i variables del mercat residencial de Barcelona. Per accedir a la seva versió íntegra o per més informació sobre el mercat residencial de Barcelona contacti amb:

La informació continguda en l'estudi no té caràcter contractual.

► ÀREA DE COMERCIALIZACIÓ RESIDENCIAL DE FORCADELL
Director Dpt. Lloguer d'Habitatges: Sr. Àlex Vázquez Ballester
Director Dpt. Venda d'Habitatges: Sr. Tomás López Rosero
Telf. 93.496.54.00 / Correu electrònic: residencial@forcadell.com
► DEPARTAMENT DE RESEARCH DE FORCADELL
Telf. 93.496.54.06 / Correu electrònic: marketing@forcadell.cat
www.forcadell.cat