

Informe de mercado residencial en Barcelona



FORCADELL
Consultores Inmobiliarios desde 1958

Resumen ejecutivo

2014 1-S

Resumen económico

En semestres anteriores, se destacaba la falta de crédito por parte de las entidades financieras como uno de los principales causantes del poco dinamismo del mercado residencial en venta en Barcelona. Los bancos, en esta primera mitad del ejercicio, han empezado a conceder hipotecas, aunque las condiciones requeridas para acceder al crédito son ciertamente más rígidas que en años de bonanza. Gracias a este dinamismo en la fluidez del crédito, la demanda de compra de viviendas en la ciudad de Barcelona se ha visto incrementada de forma importante este semestre y ha crecido de forma notable el número de operaciones cerradas. Este aumento del interés por la compra en la capital catalana ha provocado el incremento de los precios en algunos distritos de la ciudad de Barcelona.

Demanda

La variación interanual de la demanda de alquiler ha experimentado un crecimiento del 7,83% respecto al primer semestre de 2013. Cabe destacar, no obstante, que la demanda de pisos en alquiler en la Ciudad Condal tenderá a la estabilidad en los próximos semestres, dejando atrás incrementos notables de las peticiones de arrendamiento. Durante el primer semestre la demanda de compra de viviendas en Barcelona ha aumentado de forma notable, hecho que ha aportado optimismo al mercado residencial, sobre todo, en las zonas más consolidadas de las grandes ciudades españolas.

Oferta

La estabilidad con tendencia a pequeños incrementos de los precios de las viviendas han provocado que los propietarios vuelvan a confiar en el mercado de venta para comercializar sus activos, hecho que provoca una reducción del parque de pisos para el alquiler. Por otro lado, las condiciones que los propietarios deben asumir en el mercado de arrendamiento son cada vez más inestables, ya que el escenario económico conduce a que no acostumbren a pedirse avales, las fianzas suelen ser de un mes o que los contratos se realicen a nombre de dos titulares o de titular y avalista.

Precios

Las rentas han mostrado un comportamiento estable en esta primera mitad del ejercicio 2014. Los pisos de 2 o 3 habitaciones, tipología de inmueble más demandada, han experimentado una estabilidad prácticamente total, habiéndose registrado un descenso medio en Barcelona del -0,63%. Las viviendas de mayor superficie, a partir de 120 m², no obstante, han experimentado un aumento de las rentas del 2,44% respecto al semestre anterior. El precio de venta, animado por el incremento de la demanda y por el aumento de la confianza en la economía del país, ha experimentado subidas en la gran mayoría de distritos y para todas las superficies.

Perspectivas

Si bien han empezado a esbozarse las primeras subidas en los precios de venta, es importante señalar que estos incrementos en los precios de las viviendas se producen de forma muy moderada y en las ciudades más requeridas del país, como la ciudad de Barcelona. La dinámica en los precios depende de que el crédito bancario continúe fluyendo, hecho que provocará un incremento en la voluntad de compra y un consecuente incremento de los precios, aunque paulatino en un primer momento.

Tendencia de los principales indicadores

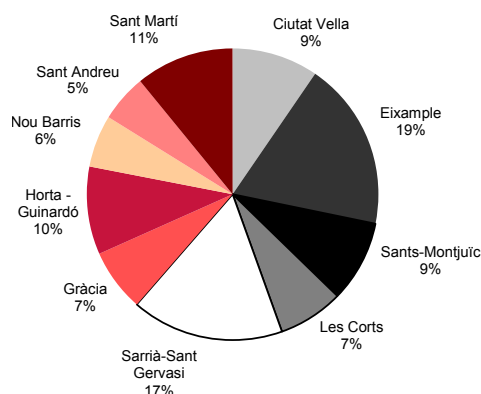
PIB	▲
INFLACIÓN	▼
PRECIO DE ALQUILER	▲
PRECIO DE VENTA	▲
EURIBOR	▼
DEMANDA DE ALQUILER	▲
DEMANDA DE VENTA	▲

Estudio de precios de Barcelona

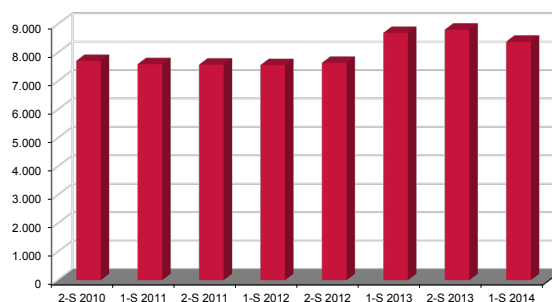
Precio alquiler (€/m ² /mes)			
Tipo 50 m ²	Tipo 75 m ²	Tipo 90 m ²	Tipo + de 120 m ²
13,12	10,34	10,22	9,02

Precio venta (€/m ² construido)			
Tipo 50 m ²	Tipo 75 m ²	Tipo 90 m ²	Tipo + de 120 m ²
2.924	2.774	2.627	2.494

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. Àlex 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