

Informe de mercado residencial en Barcelona

Demanda

La demanda de alquiler en la capital catalana ha crecido a lo largo del 2º semestre en comparación con la tendencia de estabilización de los últimos años. Este cambio muestra que la recuperación del sector inmobiliario ya está cogiendo velocidad, por lo que el optimismo generado en los últimos meses ha sido un indicio real de lo que posteriormente ha empezado a suceder. Por su parte, la demanda de compra en Barcelona ha empezado a remontar moderadamente y 2015 ha sido el principio de un cambio que se irá produciendo paulatinamente. Si bien es pronto para hablar de clara recuperación, la realidad es que las peticiones de compra han incrementado notablemente en los últimos meses, tanto en el mercado de pisos de 2ª transmisión como de obra nueva.

Oferta

El poco stock de viviendas de alquiler que hay actualmente, la escasa oferta para cualquier tipo de producto y la rapidez en la que los pisos se alquilan, dibujan un panorama ciertamente complicado para quienes necesiten encontrar piso en Barcelona. Algunos promotores e inversores se están planteando construir promociones destinadas exclusivamente al alquiler para satisfacer la elevada demanda. Ello dependerá también en buena medida de la evolución de los precios del mercado de venta y alquiler. Por su parte, las nuevas ordenanzas municipales sobre el alquiler irregular de pisos y apartamentos para el turismo ha disuadido a muchos propietarios de seguir en esta actividad. Su regularización incrementará el stock y con ello sus rentas bajarán para normalizarse.

Precios

Los precios de alquiler de los pisos en Barcelona han aumentado en 2015 alrededor de un 10% en todos los distritos de la capital catalana. En este sentido, el optimismo real que se percibe en el mercado de alquiler permite vislumbrar una evolución progresiva al alza de los precios en los próximos semestres. El incremento registrado a lo largo de los últimos años en Barcelona ha sido progresivo hasta alcanzar los 14 €/m² de media. En la misma línea, los precios de venta han incrementado claramente aunque de forma moderada. Si se hace una comparativa con los precios de mercado que había en 2008, los actuales siguen estando todavía un 40% por debajo.

Perspectivas

El incremento de la demanda, tanto en venta como en alquiler, la mejora de la economía de las familias, la generación de ocupación y el importante papel de los inversores pronostica una evolución optimista y progresiva del mercado residencial en Barcelona. En ningún caso se prevé que el presente estado optimista llegue a transformarse en euforia llegando a alcanzar precios desorbitados, principal y esencialmente por la actual legislación para la regulación de las concesiones hipotecarias. Los niveles que se alcancen serán siempre coherentes.

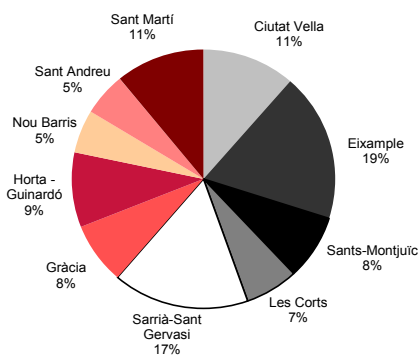
Tendencia de los principales indicadores

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

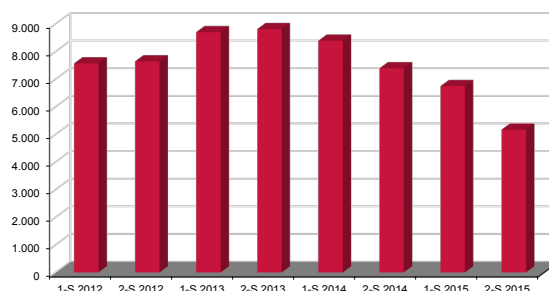
Estudio de precios de Barcelona

Precio alquiler (€/m²/mes)			
Tipo 50 m²	Tipo 75 m²	Tipo 90 m²	Tipo + de 120 m²
13,90	14,80	13,90	12,30
Precio venta (€/m² construido)			
Tipo 50 m²	Tipo 75 m²	Tipo 90 m²	Tipo + de 120 m²
2.964	2.825	2.667	2.517

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:

► 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