

Informe de mercado residencial en Barcelona

Resumen económico

El mercado residencial continúa ofreciendo gran cantidad de producto disponible en todos los distritos y para todas las tipologías de superficie. La demanda en el mercado de alquiler continúa siendo dinámica, alcanzando un aumento semestral del 9%, y sigue produciendo operaciones. Se llevan a cabo cada vez más procesos de búsqueda concienzudos, debido a la posición de fuerza de los demandantes, que gozan de gran cantidad de producto disponible en el mercado y de unas rentas tensadas a la baja. El mercado de venta sigue contraído debido a las dificultades en el acceso al crédito y a la mayor aversión al riesgo.

Demanda

La demanda de alquiler ha continuado mostrando un comportamiento positivo en esta primera mitad del año, por lo que las peticiones de arrendamiento han aumentado un 9% intersemestral. La demanda de compra, pese a continuar con su tendencia a la baja, ha mostrado un comportamiento mejor del esperado debido a la nueva caída de los precios en todo el territorio analizado. Las peticiones de compra tienen como principales escollos la incertidumbre ante el devenir de la economía familiar, la aversión al riesgo y el papel de las entidades financieras, que siguen restringiendo el acceso al crédito.

Oferta

La oferta de pisos ha vuelto a aumentar en este primer semestre de 2013 y existe disponibilidad de producto en todos los distritos de Barcelona. La disponibilidad en alquiler sigue aumentando, alimentada por una gran cantidad de producto procedente del mercado de compraventa, en el que los propietarios no desean asumir minusvalías por inmuebles adquiridos antes del estallido de la burbuja inmobiliaria. El propietario es consciente de que dado el abundante 'stock' de pisos en la Ciudad Condal adquiere gran importancia adecuar los inmuebles para que puedan ser comercializados.

Precios

En el mercado de alquiler, las rentas continúan tensadas a la baja en prácticamente todos los distritos de la capital catalana. Siguen siendo habituales los episodios de renegociación de rentas con inquilinos ya establecidos. Los precios de alquiler en la Ciudad Condal han alcanzado descensos alrededor del -3% intersemestral de media, destacando la caída de las rentas en Ciutat Vella o en Gràcia. En cuanto al mercado de venta, los precios tienen todavía recorrido a la baja, pero es imprescindible segmentar los valores entre grandes núcleos urbanos y periferia. Los precios de salida y los precios de cierre de operaciones difieren, aproximadamente, en un 20%.

Perspectivas

El anuncio del Banco Central Europeo de mantener a la baja los tipos de interés propiciará un clima de distensión en los mercados financieros, hecho que provocaría una estabilidad en el sector inmobiliario. El sector continuará desarrollándose a dos velocidades, con un mercado de alquileres cuya demanda seguirá creciendo y una demanda de venta que seguirá tensada a la baja a la espera de que se dinamice el acceso al crédito.

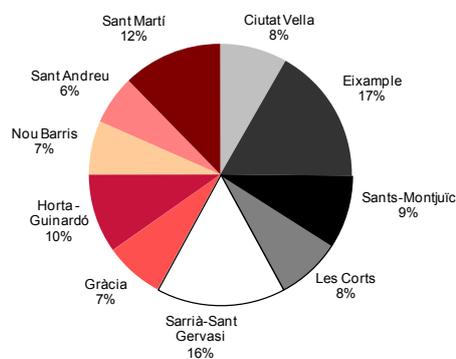
Tendencia de los principales indicadores

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
13,20	10,35	10,05	10,00
Precio venta (€/m ² construido)			
Tipo 50 m ²	Tipo 75 m ²	Tipo 90 m ²	Tipo + de 120 m ²
2.901	2.750	2.587	2.467

Distribución de la disponibilidad por distritos en venta



Número estimado de viviendas en alquiler en Barcelona

