

2021



Barcelona Market Report

Proddigia



Contenidos

Overview p.3

Compraventas p.5

Precio €/m² p.8

Sarrià-Sant Gervasi p.11

Tipologías p.12

Financiación p.13

Alquileres p.14

Tipologías p.15

Conclusiones p.16

Overview

Con el Market Report de Barcelona, desde Proddigia, os presentamos una visión completa de su mercado inmobiliario para que podáis ver su evolución durante 2021 y tener unas previsiones para este 2022. Ponemos el foco en el sector residencial y, especialmente, en las viviendas de segunda mano. No perderemos de vista el mercado de obra nueva y de alquiler. Para la preparación de este informe hemos recogido los datos de fuentes oficiales y también datos internos de Proddigia.

Recordemos que el inicio del 2020 fue complicado para el sector inmobiliario de Barcelona, con una caída de las compraventas de más de un -24% derivado del COVID-19 y la incertidumbre generada. Sin embargo en el 2021, con el levantamiento paulatino de las restricciones y el aumento de las vacunaciones, se ha cerrado un 2021 con signos evidentes de recuperación.

Comprar una vivienda es un proyecto vital para muchas personas y en 2021 un gran número de compradores han realizado su sueño de tener una vivienda en Barcelona. Los tipos de interés bajos y la recuperación económica han influido en las decisiones de compra y, por fin, tras meses de incertidumbre por la pandemia, muchas familias han podido comprar o alquilar la casa que deseaban.

Por lo que respecta al alquiler de viviendas en Barcelona, 2021 ha sido un año

marcado por la ley catalana de limitación del precio del alquiler, que no ha tenido los efectos esperados y que ha supuesto una reducción de la oferta debido al traspaso de viviendas del alquiler a la venta.

El 2022 inició con gran optimismo, pero debemos ser conscientes de que se han producido acontecimientos, como el conflicto armado de Ucrania, con la consecuencia de una inestabilidad geopolítica global. Las repercusiones las podemos palpar en nuestro día a día, como por ejemplo, con la subida del precio de la energía, en el coste de los materiales de construcción, entre otros. Esto ha derivado en una elevada inflación con consecuencias todavía desconocidas y que habrá que ir analizando de forma exhaustiva. Sin embargo, Barcelona sortea toda esta incertidumbre gracias a que combina todas las cualidades de las diferentes ciudades Mediterráneas, el buen clima, una gastronomía de altura, una influencia multicultural y de diseño de referencia, que la convierten, según The Telegraph Travel, como la mejor ciudad del mundo.

Confiamos en que el presente informe os aporte información útil y de valor. Seguiremos atentamente las noticias inmobiliarias que puedan surgir en el futuro para manteneros informados de todo lo que tenga relación con el mercado inmobiliario residencial de Barcelona.



A stylized, handwritten signature in blue ink, consisting of a large 'B' followed by a long, sweeping horizontal line that curves upwards at the end.

BORJA VILA

Socio-Fundador de Proddigia

Overview

ESPAÑA

674K

Compraventas
+38,3% AÑO ANTERIOR

176K

Precio medio
+5,82% AÑO ANTERIOR

1.808

Media €/m²
+4% AÑO ANTERIOR

BARCELONA

13.803

Compraventas
+40% AÑO ANTERIOR

363K

Precio medio
+2% AÑO ANTERIOR

4.120

Media €/m²
-1,2% AÑO ANTERIOR

SANT CUGAT

1.115

Compraventas
+15% AÑO ANTERIOR

474,5K

Precio medio
+1,87% AÑO ANTERIOR

3.828

Media €/m²
+6,16% AÑO ANTERIOR



Compraventas

Barcelona sigue siendo un buen lugar para invertir debido a sus condiciones climáticas, a la oferta cultural de la ciudad, a los servicios que ofrece y la gran oferta del mercado residencial, entre otros muchos atractivos. En primer lugar, vamos a analizar las compraventas de vivienda nueva y de segunda mano en Barcelona en 2021.

La incertidumbre sobre la evolución de la pandemia durante los primeros meses de 2021 se despejó a medida que avanzaba el año y, aunque la precaución es la actitud dominante en los compradores, la vivienda continuó siendo un activo interesante para invertir durante todo el año. De hecho, ante la alta inflación, se ha convertido en un activo refugio que ofrece una mayor rentabilidad frente a otros como los activos bursátiles.

En cuanto al número de compraventas, las transacciones han aumentado a buen ritmo durante el 2021. En Barcelona ciudad se han realizado en 2021 un total de 13.803 compraventas de vivienda, de las que la mayor parte corresponden a vivienda de segunda mano (12.484) y una parte más reducida a obra nueva (1.261) y vivienda nueva protegida (58). Se ha producido una recuperación evidente con un aumento deslumbrante del 39,98%.

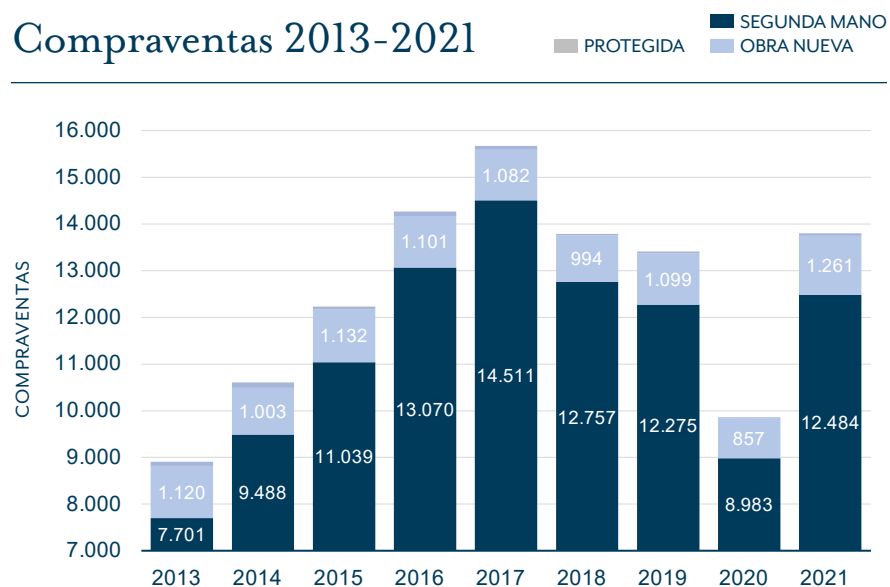
El aumento interanual de las compraventas se debe a diversos factores:

- Un gran número de operaciones se aplazaron hasta la finalización del estado de alarma, por lo que comenzaron a formalizarse a partir de julio de 2021
- El incremento de la capacidad de ahorro de las personas y familias que aumentó en los meses de confinamiento
- Los atractivos tipos de interés de las hipotecas
- El cambio en las preferencias de los compradores, que desde que finalizó el confinamiento buscan viviendas con terrazas, jardín o espacios para teletrabajar

Si analizamos los datos desde el año 2013 al 2021 podemos observar que el año pasado fue un año con datos muy buenos en cuanto al número de transacciones. Como se observa en la gráfica este dato es muy positivo y confiamos en que marque tendencia, puesto que Barcelona había entrado recesión grave en el número de transacciones desde el 2017 (un -35%).

Nº COMPRAVENTAS	2021	2020	%
VIVIENDA GENERAL	13.803	9.861	39,98%

Compraventas 2013-2021



Compraventas: Distritos

En los datos por distritos la comparativa entre el año 2020 y el 2021 nos muestra que todos los distritos han crecido en más de dos dígitos. Destacando, principalmente, los distritos con una renta familiar más elevada como son, Sarrià Sant Gervasi con un 50% y Eixample con un 60%. Y los distritos donde históricamente el precio metro cuadrado ha sido siempre más bajo, Nou Barris (55%) y Sant Martí (45%).

Por lo que respecta a la vivienda de obra nueva, los que más han crecido son Horta Guinardó y Sant Martí, distritos que actualmente son un foco de atención para los inversores.

Por lo que respecta al distrito de Sarrià-Sant Gervasi se han realizado un total de 1.174 compraventas de las cuales 167 corresponden a vivienda nueva y 1.005 a vivienda de segunda mano.



INTERANUAL	2021	2020	%
CIUTAT VELLA	1.029	721	43%
EIXAMPLE	2.129	1.331	60%
SANTS-MONJUÏC	1.445	1.147	26%
LES CORTS	612	471	30%
SARRIÀ-SANT GERVASI	1.174	783	50%
GRÀCIA	1.072	819	31%
HORTA-GUINARDÓ	1.522	1.108	37%
NOU BARRIS	1.345	867	55%
SANT ANDREU	1.287	1.100	17%
SANT MARTÍ	2.071	1.430	45%
NC	117	84	39%

Nº OPERACIONES DISTRITOS	2ª MANO	NUEVA	PROTEGIDA
CIUTAT VELLA	985	44	0
EIXAMPLE	1.968	147	14
SANTS-MONJUÏC	1.356	87	2
LES CORTS	555	55	2
SARRIÀ-SANT GERVASI	1.005	167	2
GRÀCIA	968	102	2
HORTA-GUINARDÓ	1.230	285	7
NOU BARRIS	1.304	38	3
SANT ANDREU	1.235	52	0
SANT MARTÍ	1.773	274	24
NC	105	10	2

Vivienda Segunda Mano

Las transacciones de vivienda de segunda mano han aumentado en un 47,85% si comparamos los datos de 2020 con los de 2021.

En este caso las compraventas se han visto impulsadas por unos tipos de interés que se encuentran todavía en mínimos debido a que el Euribor (principal indicador de las hipotecas) cerró 2021 con un -0,5%, pero el conflicto en Ucrania y el aumento de la inflación podrían afectar, a corto plazo, a los tipos de interés. Hemos visto recientemente el aumento de la FED en los tipos de interés en Estados Unidos (0,5%) y esto hace que sea casi inevitable prever que pase en Europa en los próximos meses.

Nº COMPRAVENTAS	2021	2020	%
SEGUNDA MANO	12.484	8.983	38,97%

DISTRITOS	2021	2020	%
CIUTAT VELLA	985	666	47,90%
EIXAMPLE	1.968	1.228	60,26%
SANTS-MONJUÏC	1.356	1.084	25,09%
LES CORTS	555	369	50,41%
SARRIÀ-SANT GERVASI	1.005	677	48,45%
GRÀCIA	968	735	31,70%
HORTA-GUINARDÓ	1.230	952	29,20%
NOU BARRIS	1.304	859	51,80%
SANT ANDREU	1.235	1.046	18,07%
SANT MARTÍ	1.773	1.287	37,76%
NC	105	80	31,25%

Vivienda Nueva

El número de transacciones de viviendas de obra nueva ha aumentado en un 35,59% interanual. En este sentido la actividad promotora se alineó con la reactivación económica y no solo se pusieron en marcha proyectos que se habían paralizado el año anterior, sino que se desarrollaron nuevos proyectos.

Si observamos la tabla podemos ver que los distritos de Horta Guinardó, Nou Barris y Sant Martí han sido los más importantes en el crecimiento de obra nueva en la ciudad, con aumentos de hasta tres dígitos, 88,74%, 375% y 98,55% respectivamente. El foco de los inversores en estos distritos se debe a los altos precios en barrios ya consolidados de la ciudad y con escasez de suelos para promover. Estos altos precios han provocado, también, que los barceloneses se hayan tenido que desplazar a distritos con un €/m² más ajustado para comprar.

En 2022 el mercado de obra nueva podría sufrir un cambio debido al aumento de la inflación que puede suponer un aumento de los costes de construcción y un endurecimiento de las condiciones de financiación de los promotores.

Nº COMPRAVENTAS	2021	2020	%
OBRA NUEVA	1.261	857	47,14%

DISTRITOS	2021	2020	%
CIUTAT VELLA	44	55	-20%
EIXAMPLE	147	96	53,13%
SANTS-MONJUÏC	87	62	40,32%
LES CORTS	55	102	-46,08%
SARRIÀ-SANT GERVASI	167	105	59%
GRÀCIA	102	83	22,89%
HORTA-GUINARDÓ	285	151	88,74%
NOU BARRIS	38	8	375%
SANT ANDREU	52	53	-1,89%
SANT MARTÍ	274	138	98,55%
NC	10	4	150%

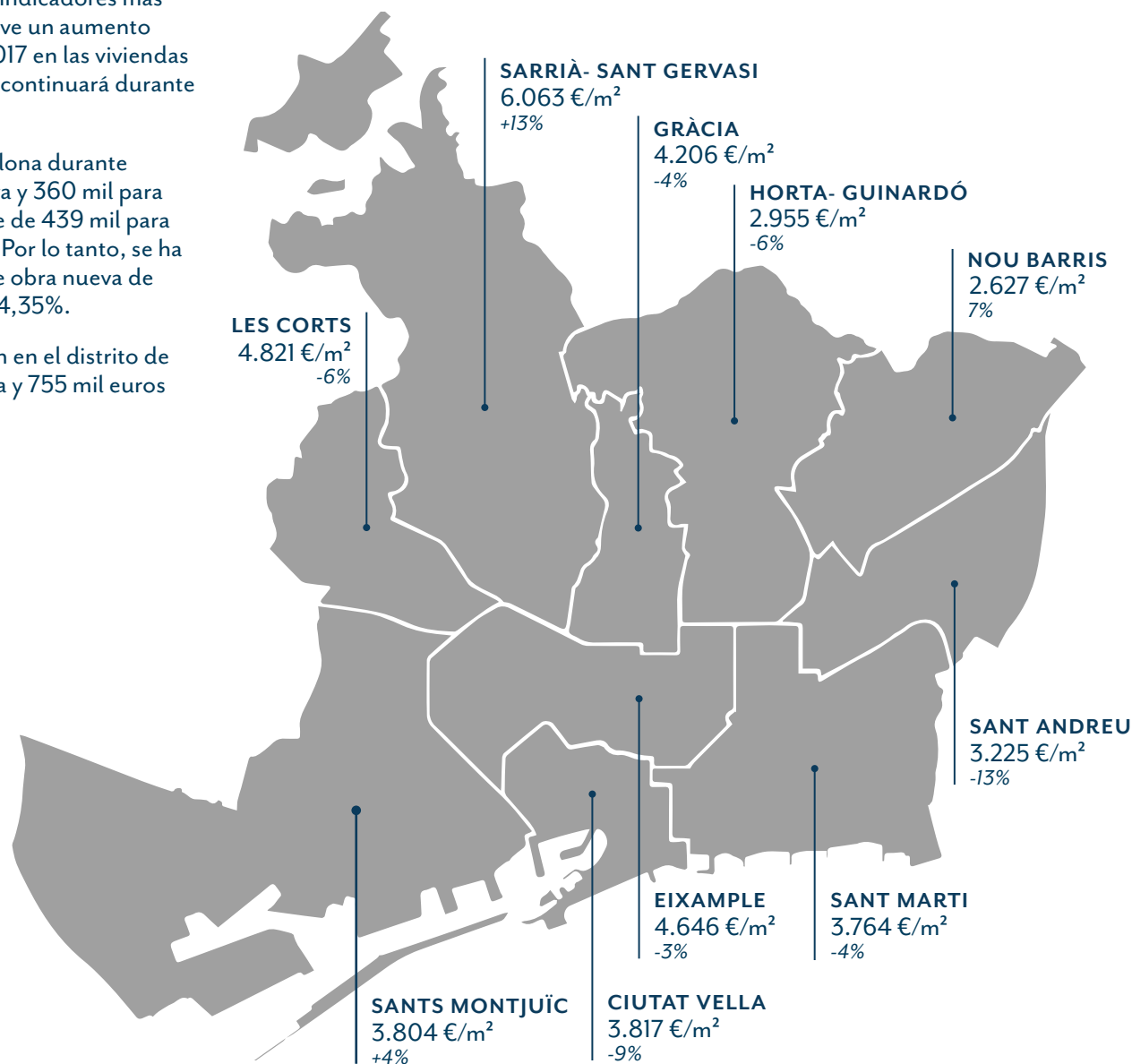
Precio €/m²

El precio de la vivienda por metro cuadrado es uno de los indicadores más importantes de la situación económica. En Barcelona se vive un aumento paulatino de precios que alcanzaron su cifra máxima en 2017 en las viviendas de segunda mano. Consideramos que la tendencia al alza continuará durante 2022.

El precio total de compraventa en miles de euros en Barcelona durante 2021 ha sido de 380 mil euros en el caso de vivienda nueva y 360 mil para la vivienda de segunda mano. En el año 2020 el precio fue de 439 mil para vivienda nueva y 345 mil para vivienda de segunda mano. Por lo tanto, se ha producido una reducción del precio total de la vivienda de obra nueva de -13,44% y un leve incremento en la de segunda mano del 4,35%.

En este caso, los precios más elevados se alcanzan también en el distrito de Sarrià-Sant Gervasi con 700 mil euros para vivienda nueva y 755 mil euros para vivienda de segunda mano.

> A <	€/m ² 2021
SARRIÀ-SANT GERVASI	6.063 €/m ²
LES CORTS	4.821 €/m ²
EIXAMPLE	4.646 €/m ²
GRÀCIA	4.206 €/m ²
CIUTAT VELLA	3.817 €/m ²
SANTS-MONTJUÏC	3.804 €/m ²
SANT MARTÍ	3.764 €/m ²
SANT ANDREU	3.225 €/m ²
HORTA-GUINARDÓ	2.955 €/m ²
NOU BARRIS	2.627 €/m ²

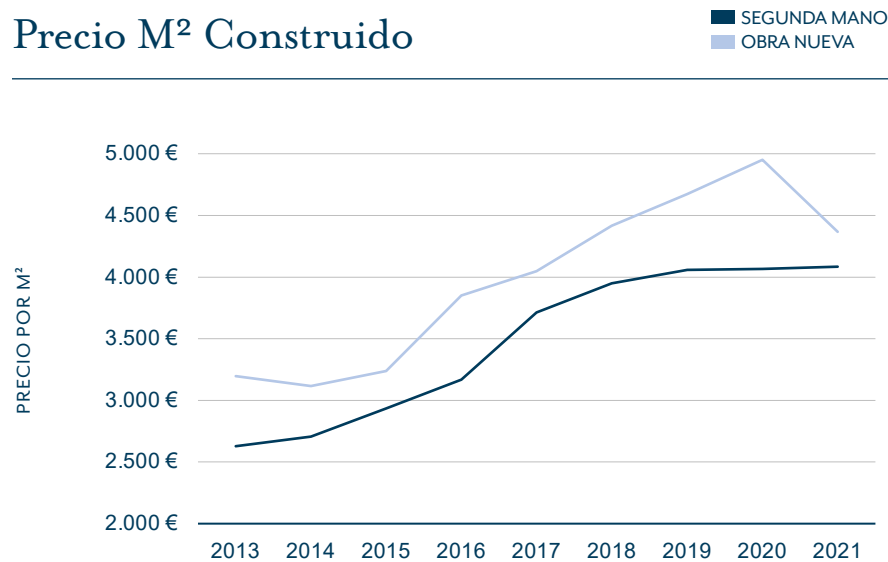


El precio por metro cuadrado de la vivienda en Barcelona en 2021 alcanzó los 4.084,10 euros por metro cuadrado construido en vivienda de segunda mano y 4.368,50 en vivienda nueva.

En 2020 el precio por metro cuadrado en vivienda de segunda mano fue de 4.067,40 euros/m² y en vivienda nueva de 4.952,80, por lo que en vivienda de segunda mano el precio ha aumentado ligeramente en un 0,41% y en vivienda nueva ha disminuido en un -11,8%.

El precio más alto por metro cuadrado en 2021 para vivienda de segunda mano corresponde al distrito Sarriá-Sant Gervasi con 5.251 euros/m², que supone un aumento del 14,05% respecto a 2020 (5.989 euros/m²). En el mismo barrio la vivienda nueva también se ha encarecido un 6,19% si comparamos 2020 y 2021. La zona donde más aumentaron los precios por metro cuadrado en vivienda de segunda mano en 2021 (un 27,40%) fue Sant Gervasi - La Bonanova.

Precio M² Construido



Evolución €/m²

Año	€/m ² SEGUNDA MANO	%
2013	2.627,50 €/m ²	-
2014	2.705,30 €/m ²	2,96%
2015	2.933,70 €/m ²	8,44%
2016	3.166,60 €/m ²	7,94%
2017	3.714,20 €/m ²	17,29%
2018	3.948,40 €/m ²	6,31%
2019	4.058,00 €/m ²	2,78%
2020	4.067,40 €/m ²	0,23%
2021	4.084,10 €/m ²	0,41%

Año	€/m ² OBRA NUEVA	%
2013	3.197,50 €/m ²	-
2014	3.116,20 €/m ²	-2,54%
2015	3.237,00 €/m ²	3,88%
2016	3.849,70 €/m ²	18,93%
2017	4.048,30 €/m ²	5,16%
2018	4.415,90 €/m ²	9,08%
2019	4.674,60 €/m ²	5,86%
2020	4.952,80 €/m ²	5,95%
2021	4.368,50 €/m ²	-11,80%

Superficie Media

El total de viviendas vendidas en Barcelona durante 2021 tenían una superficie media de 79 m² construidos. La vivienda nueva libre tuvo una superficie media de 85 m² construidos, la vivienda nueva protegida 71 m² construidos y la vivienda de segunda mano 79 m² construidos.

Destacamos que el distrito donde la superficie media del total de viviendas vendidas ha sido mayor fue Sarrià-Sant Gervasi con 122 metros cuadrados construidos (en vivienda de segunda mano se ha reducido la superficie media en un -2,38%) y las viviendas con mayor superficie se vendieron en Vallvidrera, el Tibidabo y Les Planes con 222,5 metros cuadrados de superficie media.

	2ª MANO	NUEVA	MEDIA
BARCELONA	64	85	64
CIUTAT VELLA	64	72	64
EIXAMPLE	90	101	90
SANTS-MONJUÏC	67	73	67
LES CORTS	93	85	93
SARRIÀ-SANT GERVASI	122	110	122
GRÀCIA	80	84	80
HORTA-GUINARDÓ	70	70	70
NOU BARRIS	63	63	63
SANT ANDREU	73	80	73
SANT MARTÍ	75	88	75

Comprador

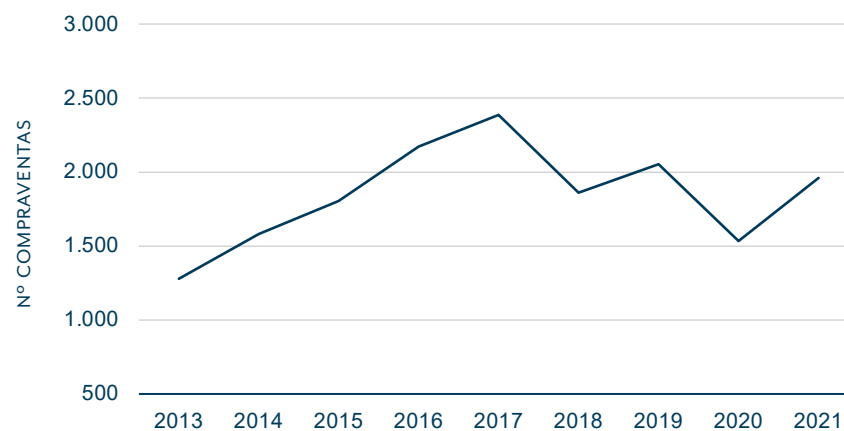
El mercado de compradores de vivienda extranjeros en 2021 se vio afectado por las restricciones de movilidad, sin embargo, ha tenido un buen comportamiento a nivel global durante el año.

Desde el año 2017, año en el que hubieron más transacciones a cliente extranjero, veníamos observando un descenso en las compraventas por parte de éste. Si embargo, durante el año 2021 hemos visto un crecimiento de un 27,92% respecto al 2020, lo que ha supuesto una remontada y nos mantiene optimistas en que siga en líneas de crecimiento.

Los inversores extranjeros ven la ciudad condal como un lugar atractivo para invertir por su ubicación, por sus servicios de primer nivel (universidades, hoteles, restaurantes, hospitales, transportes, playas) y por la gran demanda de alquiler.



Evolución Compraventas Extranjeros



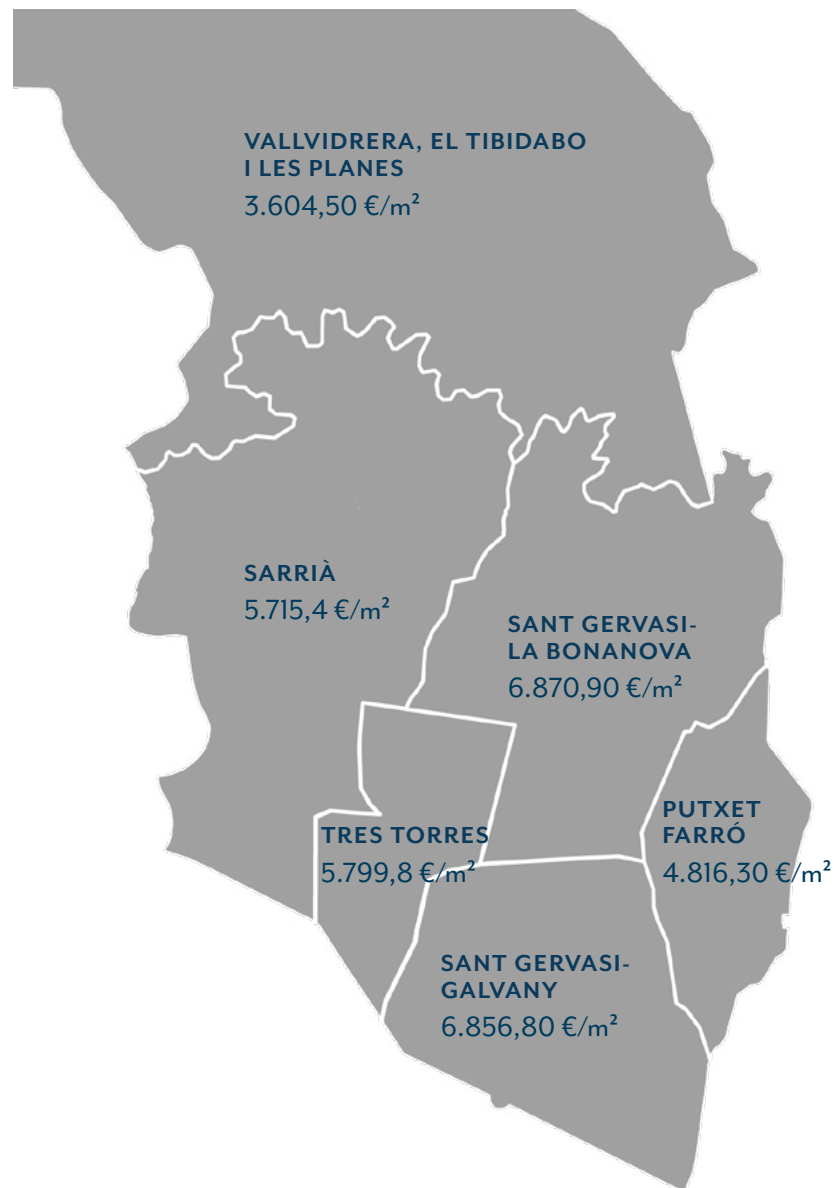
Sarrià-Sant Gervasi

Sarrià- Sant Gervasi es uno de los lugares más exclusivos para vivir en Barcelona. Destaca por su situación cerca de la montaña, por su amplia oferta de viviendas de alto standing y por sus zonas verdes, tanto en parques naturales como urbanos. Se trata, por lo tanto, de un distrito que ofrece una gran calidad de vida.

En 2021 Sarrià-Sant Gervasi destaca por ser el distrito con precios más elevados por metro cuadrado en vivienda (5.251 €/m²). En todas las zonas del distrito se han detectado aumentos en las compraventas, pero la zona donde se han realizado más compraventas de vivienda de segunda mano ha sido Sant Gervasi- Galvany (315), que también fue la zona con más compraventas en 2020 (178). El aumento de un año a otro ha sido increíble: 76,97%.

COMPRAVENTAS	2021	2020	%
VALLVIDRERA	29	28	3,57%
SARRIÀ	182	135	34,81%
LES TRES TORRES	98	67	46,27%
ST. GERVASI - BONANOVA	139	103	34,95%
ST. GERVASI - GALVANY	315	178	76,97%
EL PUTXET I EL FARRÓ	242	166	45,78%

€/M ² INTERANUAL	2021	2020	%
VALLVIDRERA	3.604,50 €/m ²	3.085,40 €/m ²	16,82%
SARRIÀ	5.715,40 €/m ²	5.970,60 €/m ²	-4,27%
LES TRES TORRES	5.799,80 €/m ²	5.640,40 €/m ²	2,83%
ST. GERVASI - BONANOVA	6.870,90 €/m ²	5.393,10 €/m ²	27,40%
ST. GERVASI - GALVANY	6.856,80 €/m ²	5.505,30 €/m ²	24,55%
EL PUTXET I EL FARRÓ	4.816,30 €/m ²	4.527,80 €/m ²	6,37%



Tipologías

Junto a los datos de organismos oficiales queremos dar una visión del mercado residencial de compraventa de Barcelona en base a los datos de las operaciones realizadas por Proddigia en 2021.

Podemos destacar los siguientes aspectos:

- La media de días que se tarda en cerrar una compraventa es de 91 días
- El ratio de negociación, es decir, la variación del precio de la vivienda entre lo que pide el vendedor y el precio final de la compraventa, fue de -4,74% en 2021
- La mayor parte de las personas que compran una vivienda en Barcelona necesitan financiación (75%), frente a un número inferior de compradores que paga al contado (25%)
- El tipo de inmueble más vendido es el que tiene más de 120 metros cuadrados y tiene tres habitaciones
- Finalmente, por lo que se refiere a la tipología de comprador, el 67% son locales frente al 33% de extranjeros y la mayor parte son parejas con dos hijos (24%)



91
DÍAS

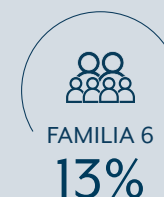
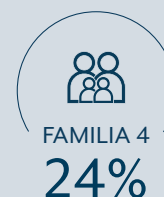
4,74%
R. NEGOCIACIÓN



TIPOLOGÍA DE INMUEBLE		Nº DE HABITACIONES	
< 80 M ²	15 %	1 H	0 %
> 80-100 M ²	22 %	2 H	4 %
> 100-120 M ²	18 %	3 H	67 %
> 120 M ²	45 %	4 H o +	29 %

Tipología De Comprador

67%
LOCAL
33%
EXTRANJERO



Fuente: Proddigia

Financiación

Los datos publicados por el Departament d'Estadística i Difusió de Dades del Ayuntamiento de Barcelona sobre las hipotecas nos muestran la evolución del número de hipotecas en el año 2021 en la ciudad condal.

En total, el número de hipotecas firmadas en 2021 sobre viviendas fue de 12.106 y el importe medio de 219.466 euros. Respecto al 2020 se ha registrado un aumento del 19,8% en el número de hipotecas y de un 5% en el importe medio de las hipotecas (variación interanual).

En los datos publicados a nivel nacional por los Registradores de la Propiedad destaca que en el año 2021 el 57,37% de las hipotecas se contrataron con un interés fijo y un 42,63% con un interés variable, siendo el Euribor el índice más utilizado (41,61% sobre el total). El tipo de interés fijo se está convirtiendo en una alternativa para los compradores que quieren protegerse de la posible subida de intereses. A nivel de la comunidad autónoma de Cataluña se ha producido un descenso en la contratación de hipotecas a interés fijo de -0,38 pp.

Expectativas sobre subidas de tipos de interés en las hipotecas:

Uno de los aspectos que más preocupa a los ciudadanos que tienen suscrita una hipoteca o que quieren comprar y necesitan financiación hipotecaria, es la subida de los tipos de interés. El precio del dinero sigue en mínimos históricos desde 2016, sin embargo, derivado de la crisis geopolítica actual, se prevén subidas de forma inminente con el objetivo de contener la inflación.

	2021	2020	%
TOTALES	12.095	10.107	20%
IMPORTE MEDIO	219.258 €	208.965 €	5%



Alquiler

El mercado de alquiler de Barcelona ha registrado aumentos en las rentas de arrendamiento en 2021, a pesar de la ley catalana de limitación del precio del alquiler (que ha sido declarada inconstitucional recientemente). Las limitaciones de la ley durante 2021 han supuesto que muchos propietarios decidieran pasar sus viviendas del mercado de alquiler a largo plazo al del alquiler de temporada o al de la compraventa, de forma que la oferta de viviendas de alquiler se redujo, sin embargo, el número de transacciones aumentó en un 41,42% de 2020 a 2021, según datos publicados por el Departament d'Estadística i Difusió de Dades del Ayuntamiento de Barcelona.

Si analizamos los datos por distritos, en todos se ha visto aumentar el número de contratos firmados. En particular, los distritos donde se han producido mayores aumentos si comparamos los datos de 2020 con los de 2021 son: Eixample (49,82%) y Gràcia (46,34%).

En el distrito Sarrià-Sant Gervasi se produjo un aumento en el número de transacciones del 39,65% si comparamos datos de 2020 y 2021. En el mismo distrito se han producido aumentos en el número de contratos en todas las zonas especialmente en Sant Gervasi-La Bonanova con un 48,33% de aumento.

Nº CONTRATOS	2021	2020	%
BARCELONA	57.158	40.416	41,42%
CIUTAT VELLA	4.771	3.462	37,81%
EIXAMPLE	12.688	8.469	49,82%
SANTS-MONJUÏC	5.878	4.214	39,49%
LES CORTS	2.569	1.842	39,47%
SARRIÀ-SANT GERVASI	5.822	4.169	39,65%
GRÀCIA	5.697	3.893	46,34%
HORTA-GUINARDÓ	4.538	3.337	35,99%
NOU BARRIS	3.160	2.546	24,12%
SANT ANDREU	3.373	2.453	37,51%
SANT MARTÍ	6.204	4.727	31,25%

Alquiler Medio Mensual

En este sentido, los datos publicados por el Departament d'Estadística i Difusió de Dades del Ayuntamiento de Barcelona, muestran que el alquiler medio mensual en Barcelona se ha reducido en un -4,77% entre 2020 y 2021.

De hecho el alquiler medio mensual se ha reducido en todos los distritos y la mayor caída se ha producido en Ciutat Vella con un descenso del -7,37% si comparamos 2020 con 2021, seguido por Eixample con un -6,30%.

Los descensos se podrían relacionar con la ley catalana de limitación del precio del alquiler, sin embargo llama la atención que en ciudades como Madrid, sin una intervención en los precios, también se han ajustado. Por lo tanto, podemos afirmar que la bajada de precios no es consecuencia de esta ley, sino, derivada de la pandemia y de la crisis económica.

€/MES	2021	2020	%
BARCELONA	919	965	-4,77%
CIUTAT VELLA	846,4	913,7	-7,37%
EIXAMPLE	1.007,60	1.075,40	-6,30%
SANTS-MONJUÏC	799,7	846,9	-5,57%
LES CORTS	1.054,10	1.112,50	-5,25%
SARRIÀ-SANT GERVASI	1.246,40	1.305,70	-4,54%
GRÀCIA	896,4	950,4	-5,68%
HORTA-GUINARDÓ	768,8	799,3	-3,82%
NOU BARRIS	684,5	705,5	-2,98%
SANT ANDREU	764,1	797,8	-4,22%
SANT MARTÍ	888,3	929,9	-4,47%

Tipologías

En el mercado de alquiler residencial de Barcelona también queremos compartir los datos de Proddigia en base a los arrendamientos firmados.

Destacamos que el 80% de los inmuebles alquilados en Barcelona son pisos, frente al 20% que son oficinas. Los pisos de menos de 80 metros son los más demandados y representan el 44% del total. Por otro lado, como las preferencias de los inquilinos, al igual que las de los compradores, han cambiado, el 26% de los inquilinos eligen amplitud y espacios abiertos en los que conciliar trabajo y vida personal, por eso alquilan viviendas de más de 120 metros cuadrados. En cuanto al número de habitaciones el 33% alquilan viviendas de tres habitaciones.

El ratio de negociación en los alquileres se encuentra en un -1,8%, lo que muestra que los inquilinos tienen un margen de negociación muy pequeño a causa de la escasez de la oferta.

Finalmente, destacamos que la tipología de inquilino más frecuente suelen ser familias compuestas por una pareja dos hijos o más.



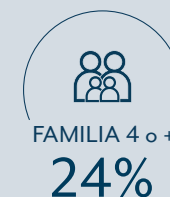
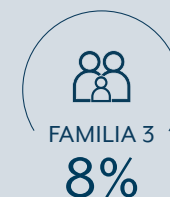
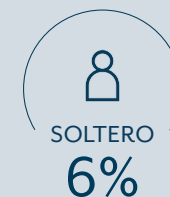
45
DÍAS

1,8%
R. NEGOCIACIÓN

TIPOLOGÍA DE INMUEBLE		Nº DE HABITACIONES	
< 80 M ²	45%	0 o 1 H	26 %
> 80-100 M ²	17%	2 H	29 %
> 100-120 M ²	15%	3 H	33 %
> 120 M ²	23%	4 H o +	12 %

Tipología De Arrendatario

55%
LOCAL
45%
EXTRANJERO



Fuente: Proddigia

Conclusiones

En definitiva, RECUPERACIÓN es el adjetivo para definir el año 2021 para el sector inmobiliario residencial de Barcelona. Nuestra previsión para 2022, aún en la situación geopolítica actual, es optimista. Los atractivos tipos de interés y la escasez de oferta de alquiler, nos hace preveer una aumento de las operaciones en más de un 5% y una ligera subida de los precios en los barrios con más demanda y en los que hay más recorrido por €/m².

Por lo que respecta a los alquileres, es preciso ver qué ocurre con los precios en Barcelona, puesto que la declaración de inconstitucionalidad de la ley catalana de limitación del precio del alquiler da paso a la aplicación de la nueva ley de vivienda estatal que, aunque parece que contendrá una regulación menos estricta que la ley catalana, afectará en gran medida al mercado de alquiler y podría continuar la escasez de oferta y, por lo tanto, la limitación en cuanto al acceso a la vivienda.

También influirán en el futuro del mercado residencial la gestión de los Fondos Europeos Next Generation y la desigualdad entre oferta y demanda debida a la falta de stock. En definitiva, el el sector residencial de Barcelona se enfrenta a diversos retos en 2022 para continuar en la senda del crecimiento marcada en 2021.



Proddigia

proddigia.com

Barcelona
Av. Diagonal 361, 4^o1^a
08037 Barcelona
T. (+34) 932 387 826

Sant Cugat
Av. Rius i Taulet 1
08172 Sant Cugat
T. (+34) 935 894 536

Para la elaboración de este Market Report, hemos obtenido la información de las siguientes fuentes: Ministerio de Fomento, Idealista.com, Colegio de Registradores de la Propiedad, Instituto Nacional de Estadística (INE), Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT), Gencat.cat, y de datos internos de Proddigia.