

CAST | CAT

2023

—

Barcelona Market Report

Proddigia



Contenidos

Overview p.3

Destacados p.4

Compraventas p.5

Por Distritos p.6

Según Tipología p.7

Precio €/m² p.8

Superficie media p.10

Financiación y Comprador p.10

Sarrià-Sant Gervasi p.11

Tipologías p.12

Alquileres p.13

Overview

Durante el pasado año 2023 presenciamos una serie de eventos que han dejado su huella en el mercado. En primer lugar, la subida de los tipos de interés fue un factor determinante. Además, la implementación de la nueva ley estatal de vivienda, que regula el precio de la vivienda, aprobada en mayo, ha tenido un impacto significativo. Por si fuera poco, el estallido de la guerra en Israel y la inestabilidad política tampoco han contribuido a generar confianza y estabilidad en el mercado.

En cuanto a Barcelona, como ya indicamos en nuestro Market Report del año pasado, hemos observado un ajuste general en el número de compraventas y una disminución notable en la concesión de préstamos hipotecarios.

Cabe destacar que los precios promedio de la compraventa de propiedades de segunda mano se han mantenido prácticamente estables.

A pesar de que la demanda de compra haya disminuido y de que las transacciones se han ralentizado debido a las dificultades para acceder a hipotecas y al aumento de los tipos de interés, el perfil del comprador se ha vuelto más cualificado.

En lo que respecta al mercado de alquiler, se confirma una estrategia equivocada por parte de las políticas estatales y locales de vivienda, lo que ha resultado en un

estrangulamiento del mercado y un aumento constante de los precios año tras año, así como una disminución gradual en el número de contratos de alquiler firmados.

Para este 2024 esperamos el fin de la subida de los tipos de interés y una posible bajada para finales de año. Sin embargo, es importante tener en cuenta los condicionantes políticos estatales y locales, ya que podrían dar lugar a posibles cambios que afectarán al mercado en el largo plazo.

Además, la situación geopolítica, incluyendo las guerras actuales entre Rusia y Ucrania, la guerra de Israel y los posibles cambios políticos en Estados Unidos y guerras comerciales con otros países, generan ciertas incertidumbres y certezas para lo que queda de año 2024.

Confiamos en que el mercado de Barcelona experimentará un crecimiento en el número de compraventas en comparación con 2023, impulsado por el final y posible ajuste de los precios de los tipos de interés. Veremos si también se produce un trasvase de propiedades de alquiler al mercado de compraventa y cómo esto afecta a la oferta y la demanda.



BORJA VILA
Socio-Fundador de Proddigia

Destacados

COMPRAVENTAS

-6%

Segunda Mano

-15%

Obra Nueva

-7%

General

PRECIO €/M²

+0,1%

Segunda Mano

+1,2%

Obra Nueva

-15%

Nº Hipotecas

ALQUILER

-19%

Nº Contratos

+11%

Precio medio



Compraventas

Disminuyen las compraventas y aumentan los precios en Barcelona.

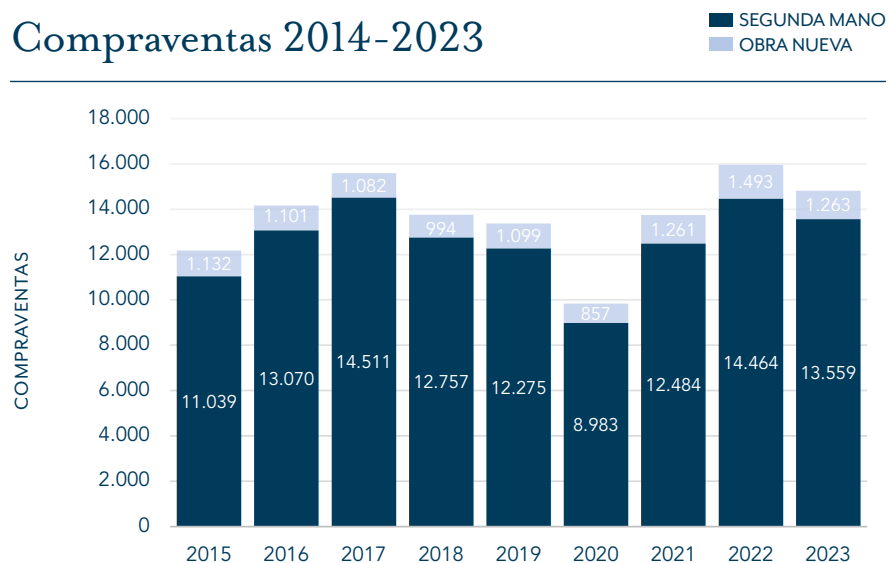
El número de compraventas de viviendas registradas en 2023 ha experimentado un cambio de tendencia, dando lugar a un descenso del -7% con respecto al año precedente, alcanzando las 14.899 compraventas. La vivienda usada, con 13.559 compraventas, descendió el 6% anual, mientras que la vivienda nueva, con 1.263 operaciones, experimentó una caída superior, del 15%.

Las cifras del año 2023 han sido muy similares a las de 2016, cuando el número de compraventas se mantuvo en 13.070 unidades para viviendas de segunda mano y 1.101 para viviendas de obra nueva.

Nº COMPRAVENTAS	2023	2022	%
VIVIENDA GENERAL	14.899	16.029	-7%

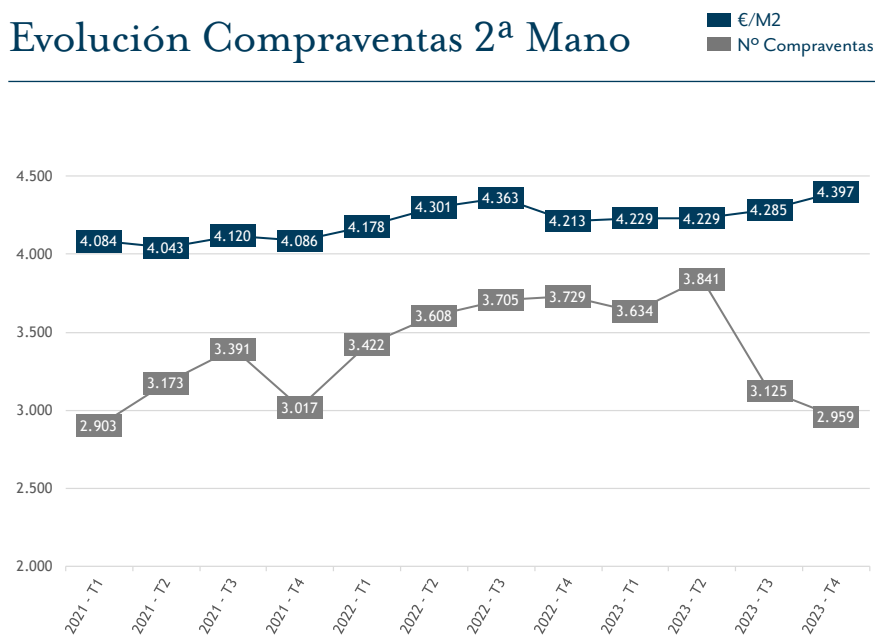


Compraventas 2014-2023



No se contabilizan las viviendas de Obra Nueva Protegida

Evolución Compraventas 2ª Mano



Compraventas | Distritos

En 2023, solo 2 de los 10 distritos de la ciudad registraron un incremento en las compraventas en comparación con el año anterior. Ciutat Vella experimentó un aumento del 5,6%, mientras que Sant Andreu destacó con un notable incremento del 17,2%.



INTERANUAL	2023	2022	%
CIUTAT VELLA	1.362	1.290	6%
EIXAMPLE	2.565	2.737	-6%
SANTS-MONJUÏC	1.764	1.901	-7%
LES CORTS	589	704	-16%
SARRIÀ-SANT GERVASI	1.119	1.417	-21%
GRÀCIA	1.182	1.301	-9%
HORTA-GUINARDÓ	1.417	1.522	-7%
NOU BARRIS	1.485	1.627	-9%
SANT ANDREU	1.187	1.013	17%
SANT MARTÍ	2.104	2.373	-11%

Nº OPERACIONES	2ª MANO	NUEVA	PROTEGIDA
CIUTAT VELLA	1.268	86	8
EIXAMPLE	2.294	256	15
SANTS-MONJUÏC	1.596	167	1
LES CORTS	571	18	-
SARRIÀ-SANT GERVASI	973	145	1
GRÀCIA	1.093	88	1
HORTA-GUINARDÓ	1.210	195	12
NOU BARRIS	1.462	22	1
SANT ANDREU	1.131	50	6
SANT MARTÍ	1.862	210	32

Vivienda Segunda Mano

Las compraventas de viviendas de segunda mano han registrado los mayores descensos en Sarrià Sant-Gervasi (-21%), Les Corts (-11%) y Gràcia (-10%).

Nº COMPRAVENTAS	2023	2022	%
SEGUNDA MANO	13.559	14.464	-6%

DISTRITOS	2023	2022	%
CIUTAT VELLA	1.268	1.202	5%
EIXAMPLE	2.294	2.469	-7%
SANTS-MONJUÏC	1.596	1.758	-9%
LES CORTS	571	640	-11%
SARRIÀ-SANT GERVASI	973	1.232	-21%
GRÀCIA	1.093	1.216	-10%
HORTA-GUINARDÓ	1.210	1.272	-5%
NOU BARRIS	1.462	1.603	-9%
SANT ANDREU	1.131	999	13%
SANT MARTÍ	1.862	1.934	-4%

Vivienda Nueva

La vivienda nueva libre ha registrado descensos destacables en distritos como Les Corts con un -71%, Sant Martí con un -49% (quien en 2022 registró +50%), seguido de un -21% de Sarrià-Sant Gervasi. Por el contrario, Sants-Monjuïc sigue en positivo con un +22%, tras haber acabado 2022 con un +57%.

Nº COMPRAVENTAS	2023	2022	%
OBRA NUEVA	1.263	1.493	-15%

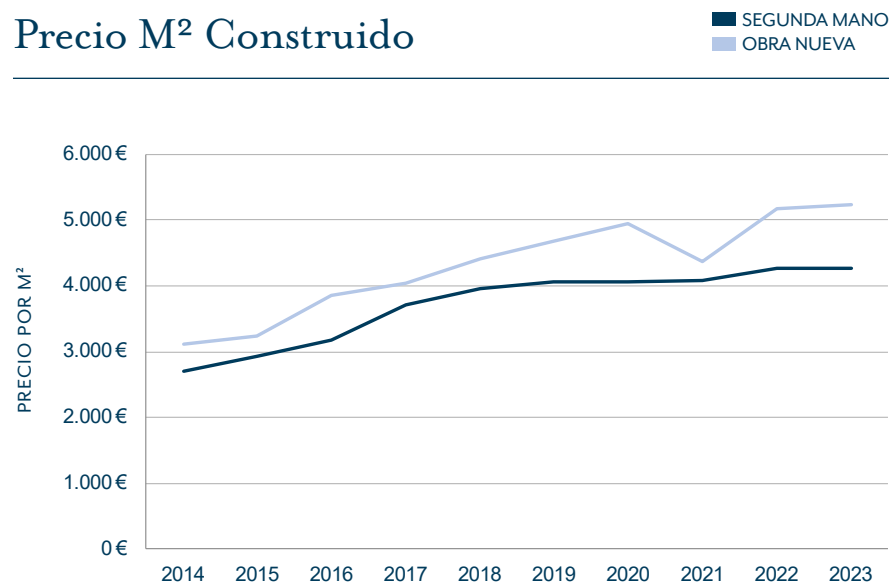
DISTRITOS	2023	2022	%
CIUTAT VELLA	86	88	-2%
EIXAMPLE	256	245	4%
SANTS-MONJUÏC	167	137	22%
LES CORTS	18	62	-71%
SARRIÀ-SANT GERVASI	145	184	-21%
GRÀCIA	88	82	7%
HORTA-GUINARDÓ	195	242	-19%
NOU BARRIS	22	24	-8%
SANT ANDREU	50	13	3%
SANT MARTÍ	210	411	-49%

Precio €/m²

Aunque se había previsto una ralentización en los precios del mercado inmobiliario para 2023, esto no se ha materializado. En la ciudad de Barcelona, el precio medio de la vivienda de segunda mano se ha mantenido estable (4.269 €/m²), mientras que el de la vivienda nueva ha experimentado un incremento del 1,17% (5.231,5 €/m²).

Los precios de vivienda general aumentaron en todos los distritos de Barcelona, destacando especialmente los incrementos en Sant Andreu, con un 17%, y en Les Corts, con un 15%. En el caso de las viviendas de segunda mano, Nou Barris y Sant Andreu lideraron los aumentos de precios, con incrementos del 5% y 8% respectivamente.

Precio M² Construido



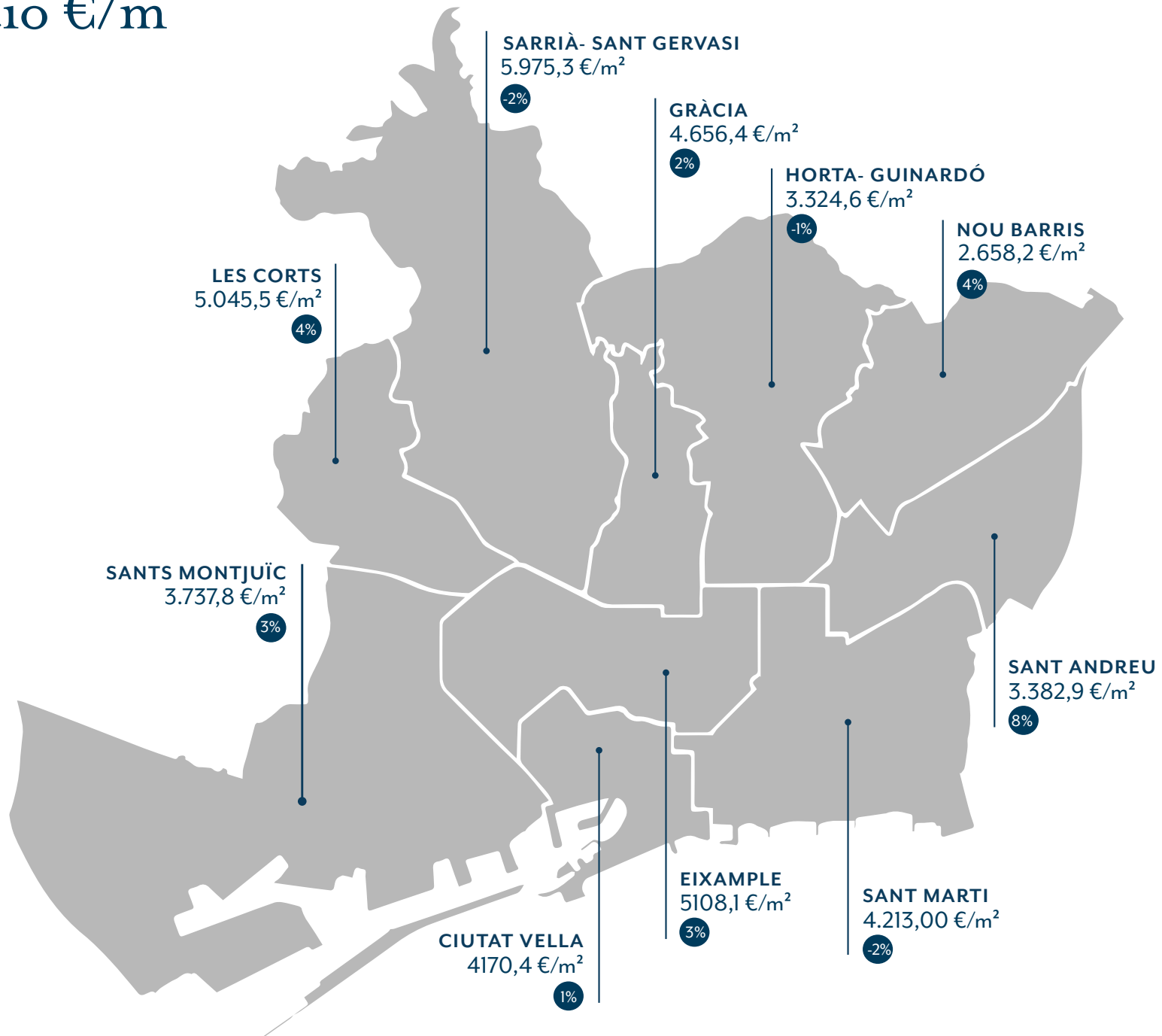
Evolución €/m²: Segunda Mano

Año	€/m ²	%
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%
2022	4.267,70 €/m ²	4,50%
2023	4.269,90 €/m ²	0,03%

Evolución €/m²: Obra Nueva

Año	€/m ²	%
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%
2022	5.170,90 €/m ²	18,37%
2023	5.231,50 €/m ²	1,17%

Precio €/m



Superficie Media

El total de viviendas vendidas en Barcelona durante 2023 tienen una superficie media de 83 m² construidos. La vivienda nueva libre tuvo una superficie media de 86 m² construidos, mientras que la vivienda de segunda mano alcanzó una media de 79 m² construidos.

	2ª MANO	NUEVA	MEDIA
BARCELONA	79	86	83
CIUTAT VELLA	67	57	62
EIXAMPLE	99	100	99
SANTS-MONJUÍC	68	77	72
LES CORTS	99	103	100
SARRIÀ-SANT GERVASI	130	119	125
GRÀCIA	79	87	83
HORTA-GUINARDÓ	70	69	70
NOU BARRIS	63	75	75
SANT ANDREU	71	84	78
SANT MARTÍ	73	78	75

Financiación

Según el Ayuntamiento de Barcelona, el número de hipotecas formalizadas en 2023 fue de 11.655, es decir, un -15% menos que en 2022, cuando se formalizaron 13.791 hipotecas.

HIPOTECAS	2023	2022	%
TOTALES	11.655	13.791	-15%
IMPORTE MEDIO	212.239 €	241.334 €	-12%

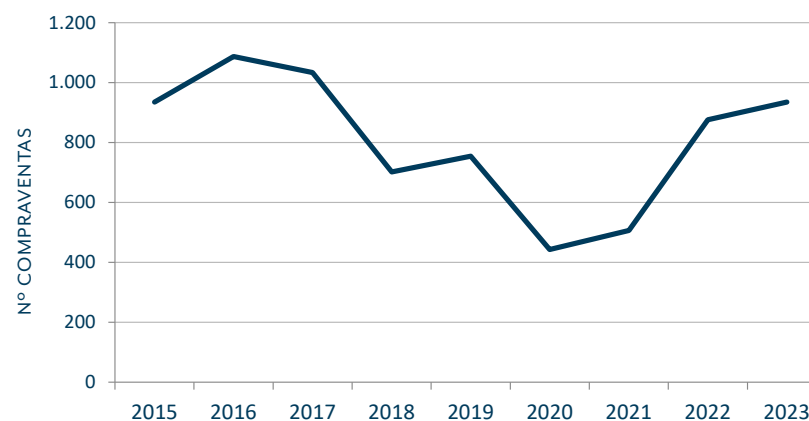
Comprador

NACIONAL | 93 %
EXTRANJERO | 7 %

Durante el 2023, el número de compraventas por parte del público extranjero aumentó un 6,7% interanual, alcanzando un total de 935 viviendas transmitidas.

El 7% de las compraventas registradas en 2023 fueron realizadas por un comprador extranjero, un 1% más que el año anterior.

Evolución Compraventas - Nacionalidad



Sarrià-Sant Gervasi

El distrito de Sarrià-Sant Gervasi muestra un descenso significativo en el número de compraventas en el 2023, con una caída del -21%, tras haber finalizado el 2022 con un aumento del +21% respecto al año anterior. Además, el precio por metro cuadrado registra una ligera disminución interanual del -2%, situándose en 5.975,3 €/m² frente a los 6.085,6 €/m² del año anterior.

El precio por metro cuadrado se mantiene como el más alto de todos los distritos (5.975,3 €/m²) ya que el ajuste que ha sufrido ha sido solo del -2% respecto al año anterior.

Ninguno de los seis barrios que pertenecen al distrito ha registrado un aumento en el número de compraventas al finalizar el año, destacando el descenso del -33% en Les Tres Torres.

En cuanto a la variación interanual del precio por metro cuadrado, destaca el barrio de Sarrià, que finaliza positivamente por segundo año consecutivo con un aumento del +15% respecto al año anterior.



DTTO. SARRIÀ-ST. GERVASI	2023	2022	%
Nº COMPRAVENTAS	1.119	1.417	-21%
€/M² INTERANUAL	5.975,3 €/m ²	6.085,6 €/m ²	-2%

Nº COMPRAVENTAS	2023	2022	%
VALLVIDRERA	28	46	-39%
SARRIÀ	200	249	-20%
LES TRES TORRES	103	154	-33%
ST. GERVASI - BONANOVA	186	210	-11%
ST. GERVASI - GALVANY	421	503	-16%
EL PUTXET I EL FARRÓ	180	254	-29%

€/M² INTERANUAL	2023	2022	%
VALLVIDRERA	4.251 €/m ²	3.822 €/m ²	11%
SARRIÀ	7.060 €/m ²	6.151 €/m ²	15%
LES TRES TORRES	6.564 €/m ²	6.129 €/m ²	7%
ST. GERVASI - BONANOVA	6.422 €/m ²	6.876 €/m ²	-7%
ST. GERVASI - GALVANY	5.835 €/m ²	6.282 €/m ²	-7%
EL PUTXET I EL FARRÓ	4.660 €/m ²	5.240 €/m ²	-11%

Tipologías

A continuación, presentamos información sobre las compraventas gestionadas por Proddigia en 2023. Estos datos no solo complementan la información publicada por organismos oficiales, sino que también ofrecen una perspectiva adicional invaluable para entender mejor el comportamiento del mercado residencial en la ciudad de Barcelona.

Según los datos internos de Proddigia, el promedio de días necesarios para vender una vivienda en 2023 ha sido de 100 días, lo que representa un incremento del 6,38% respecto al año anterior. Este aumento en el tiempo de venta refleja una cierta ralentización en el mercado inmobiliario.

En cuanto al ratio de negociación, que mide la variación entre el precio solicitado por el vendedor y el precio final de la compraventa, se ha mantenido en un 6%. Estos valores sugieren que la negociación de precios ha sido relativamente estable y controlada.

Por lo tanto, la intervención de agentes inmobiliarios expertos y la prestación de servicios adicionales por parte de las agencias, como el home staging, son clave para aportar valor, reducir el tiempo de comercialización y lograr el precio deseado. Estos profesionales no solo aceleran el proceso de venta, sino que también aseguran que los inmuebles se presenten de la mejor manera posible, incrementando su atractivo y potencial de venta en un mercado competitivo.

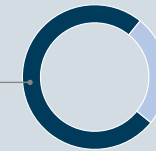


100
DÍAS

6%

R. NEGOCIACIÓN

FINANCIACIÓN
64 %



CONTADO
33 %

TIPOLOGÍA DE INMUEBLE		Nº DE HABITACIONES	
< 80 M²	14 %	1 H	10 %
> 80-100 M²	21 %	2 H	10 %
> 100-120 M²	7 %	3 H	30 %
> 120 M²	50 %	4 H o +	50 %

Tipología De Comprador

85%
LOCAL
14%
EXTRANJERO



INVERSOR
7 %



PAREJA JOVEN
50 %



PAREJA
MED. EDAD
7 %



FAMILIA 3
14 %



FAMILIA 4
7 %



SOLTERO
13 %

Alquileres

El precio medio del alquiler de viviendas en Barcelona ha alcanzado los 1.136 euros, reflejando un aumento del 11% con respecto al año anterior.

Según los datos del Ayuntamiento de Barcelona, el número de contratos de alquiler se redujo un 19% en 2023 comparado con 2022, descendiendo de 47.927 a 38.683 contratos. Esta disminución se observó en todos los distritos, siendo notable en Ciutat Vella y Gràcia con una caída del 26%, y en Eixample y Sarrià-Sant Gervasi con un 24%.

A pesar de la reducción en el número de contratos firmados, los precios de alquiler aumentaron en todos los distritos de Barcelona durante 2023. Se destacan incrementos significativos, especialmente en Sants-Montjuïc (+13%), y en Horta-Guinardó, Sarrià-Sant Gervasi, Eixample y Gràcia con un aumento del 12%.



Nº CONTRATOS	2023	2022	%
BARCELONA	38.683	47.927	-19%
CIUTAT VELLA	2.914	3.958	-26%
EIXAMPLE	7.612	9.974	-24%
SANTS-MONJUÏC	3.985	5.200	-23%
LES CORTS	1.649	2.133	-23%
SARRIÀ-SANT GERVASI	3.877	5.107	-24%
GRÀCIA	3.518	4.733	-26%
HORTA-GUINARDÓ	3.278	4.031	-19%
NOU BARRIS	2.391	3.026	-21%
SANT ANDREU	2.411	2.927	-18%
SANT MARTÍ	4.936	5.603	-12%

€/MES	2023	2022	%
BARCELONA	1.136 €	1.027 €	11%
CIUTAT VELLA	1.079 €	1.008 €	7%
EIXAMPLE	1.275 €	1.140 €	12%
SANTS-MONJUÏC	1.032 €	917 €	13%
LES CORTS	1.294 €	1.186 €	9%
SARRIÀ-SANT GERVASI	1.551 €	1.384 €	12%
GRÀCIA	1.118 €	1.000 €	12%
HORTA-GUINARDÓ	916 €	820 €	12%
NOU BARRIS	797 €	730 €	9%
SANT ANDREU	910 €	829 €	10%
SANT MARTÍ	1.102 €	1.000 €	10%



Conozca el valor de su propiedad.

El estudio de las tendencias, como del valor de mercado actual de la vivienda, es una información esencial para tomar decisiones y proteger las inversiones.

Conozca el valor actual de su vivienda con nuestro simulador de tasación gratuito.

Obtenga más información en proddigia.com/cotizar-inmuble

Maximice el valor de su propiedad



Proddigia Staging le ayuda a vender su casa más rápido y a mejor precio, gracias a los servicios como Home Staging, arreglos, pintura y mucho más.

Empiece en proddigia.com/staging

Proddigia Staging

Proddigia

proddigia.com

Barcelona
Anglí, 45 Bis - Torre
08017 Barcelona
T. (+34) 932 387 826

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