

2023



Barcelona Market Report

Proddigia



Continguts

Overview p.4

Destacats p.5

Compravendes p.6

Per Districtes p.7

Segons Tipologia p.8

Preu €/m² p.9

Superfície mitjana p.11

Sarrià-Sant Gervasi p.12

Tipologies p.13

Lloguer p.14

Overview

Durant l'any passat 2023 vam presenciar una sèrie d'esdeveniments que han deixat la seva petjada en el mercat. En primer lloc, la pujada dels tipus d'interès va ser un factor determinant. A més, la implementació de la nova llei estatal d'habitatge, que regula el preu de l'habitatge, aprovada al maig, ha tingut un impacte significatiu. Per si no fos prou, l'esclat de la guerra a Israel i la inestabilitat política tampoc han contribuït a generar confiança i estabilitat en el mercat.

Quant a Barcelona, com ja indiquem en el nostre Market Report de l'any passat, hem observat un ajust general en el nombre de compravendes i una disminució notable en la concessió de préstecs hipotecaris.

Cal destacar que els preus mitjans de la compravenda de propietats de segona mà s'han mantingut pràcticament estables. A pesar que la demanda de compra hagi disminuït i que les transaccions s'han alentit a causa de les dificultats per a accedir a hipoteques i a l'augment dels tipus d'interès, el perfil del comprador s'ha tornat més eficient.

Pel que fa al mercat de lloguer, es confirma una estratègia equivocada per part de les polítiques estatals i locals d'habitatge, la qual cosa ha resultat en un

escanyament del mercat i un augment constant dels preus any rere any, així com una disminució gradual en el nombre de contractes de lloguer signats.

Per a aquest 2024 esperem la fi de la pujada dels tipus d'interès i una possible baixada per a finals d'any. No obstant això, és important tenir en compte els condicionants polítics estatals i locals, ja que podrien donar lloc a possibles canvis que afectaran el mercat en el llarg termini.

A més, la situació geopolítica, incloent-hi les guerres actuals entre Rússia i Ucraïna, la guerra d'Israel i els possibles canvis polítics als Estats Units i guerres comercials amb altres països, generen unes certes incerteses i certeses per al que queda d'any 2024.

Confiam que el mercat de Barcelona experimentarà un creixement en el nombre de compravendes en comparació amb 2023, impulsat pel final i possible ajust dels preus dels tipus d'interès. Veurem si també es produeix un transvasament de propietats de lloguer al mercat de compravenda i com això afecta a l'oferta i la demanda.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'B' followed by a large, sweeping loop that ends in a small hook.

BORJA VILA
Socio-Fundador de Proddigia

Destacats

COMPRAVENDES

-6%
Segona Mà

-15%
Obra Nova

-7%
General

PREU €/M²

+0,1%
Segona Mà

+1,2%
Obra Nova

-15%
Nº Hipoteques

LLOGUER

-19%
Nº. Contractes

+11%
Preu mitjà



Compravendes

Disminueixen les compravendes i augmenten els preus a Barcelona.

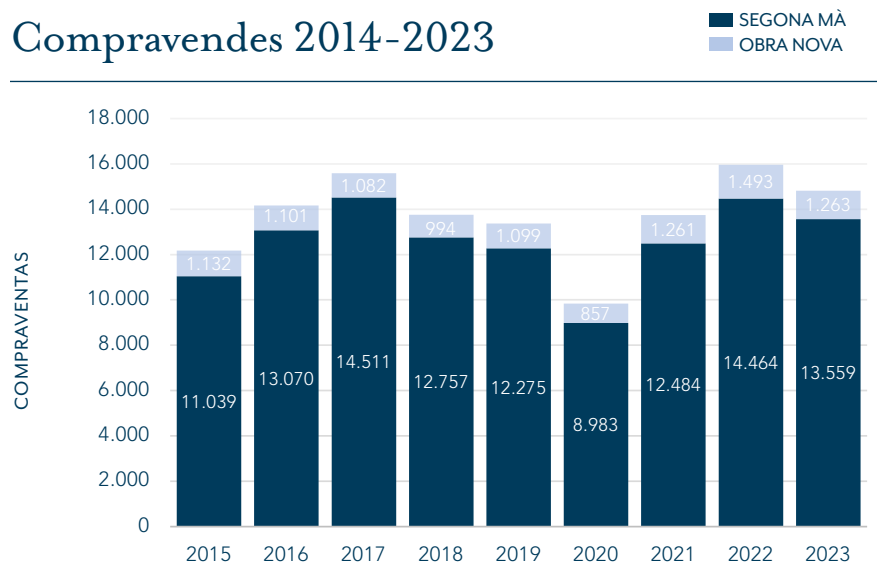
El nombre de compravendes d'habitatges registrats en 2023 ha experimentat un canvi de tendència, donant lloc a un descens del -7% respecte a l'any precedent, aconseguint les 14.899 compravendes. L'habitatge usat, amb 13.559 compravendes, va descendir el 6% anual, mentre que l'habitatge nou, amb 1.263 operacions, va experimentar una caiguda superior, del 15%.

Les xifres de l'any 2023 han estat molt similars a les de 2016, quan el nombre de compravendes es va mantenir en 13.070 unitats per a habitatges de segona mà i 1.101 per a habitatges d'obra nova.

Nº COMPRAVENDES	2023	2022	%
HABITATGE GENERAL	14.899	16.029	-7%

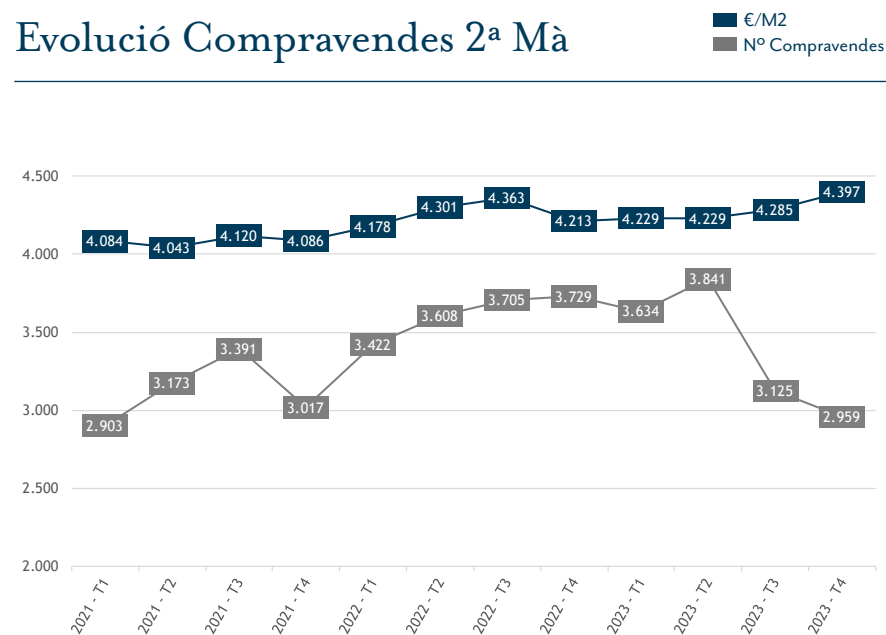


Compravendes 2014-2023



No es comptabilitzen els habitatges d'Obra Nova Protegida

Evolució Compravendes 2a Mà



Compravendes | Districtes

En 2023, només 2 dels 10 districtes de la ciutat van registrar un increment en les compravendes en comparació amb l'any anterior. Ciutat Vella va experimentar un augment del 5,6%, mentre que Sant Andreu va destacar amb un notable increment 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 OPERACIONS	2ª MÀ	NOVA	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

Habitatge Segon Mà

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

Nº COMPRAVENDES	2023	2022	%
SEGONA MÀ	13.559	14.464	-6%

DISTRICTES	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%

Habitatge Nou

Les compravendes d'habitatges d'obra nova han registrat els majors descensos en Les Corts (-71%) i Sant Martí (-49%).

Nº COMPRAVENDES	2023	2022	%
OBRA NOVA	1.263	1.493	-15%

DISTRICTES	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%

Preu €/m²

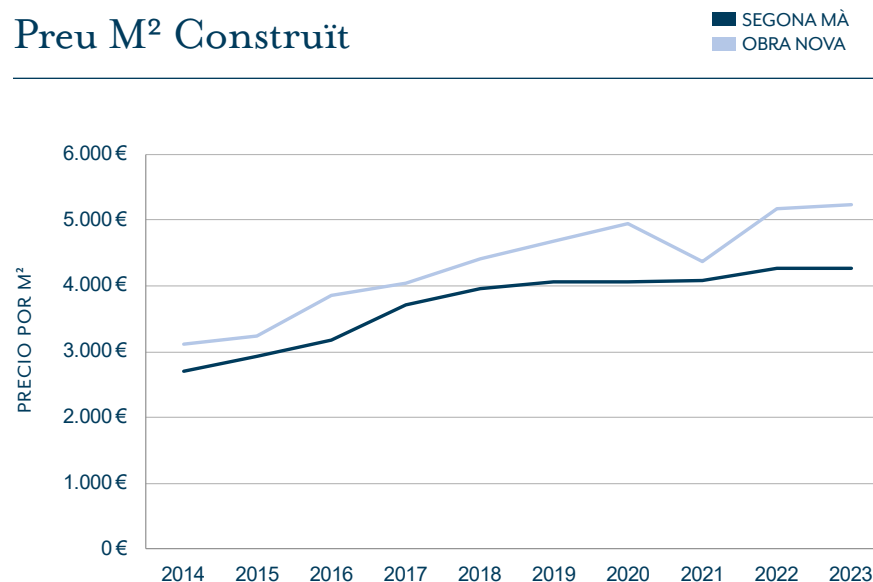
Encara que s'havia previst un alentiment en els preus del mercat immobiliari per a 2023, això no s'ha materialitzat. A la ciutat de Barcelona, el preu mitjà de l'habitatge de segona mà s'ha mantingut estable (4.269 €/m²), mentre que el de l'habitatge nou ha experimentat un increment del 1,17% (5.231,5 €/m²).

Els preus d'habitatge general van augmentar en tots els districtes de Barcelona, destacant especialment els increments en Sant Andreu, amb un 17%, i en Les Corts, amb un 15%. En el cas dels habitatges de segona mà, Nou Barris i Sant Andreu van liderar els augments de preus, amb increments del 5% i 8% respectivament.

Evolució €/m²: Segona Mà

	€/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%

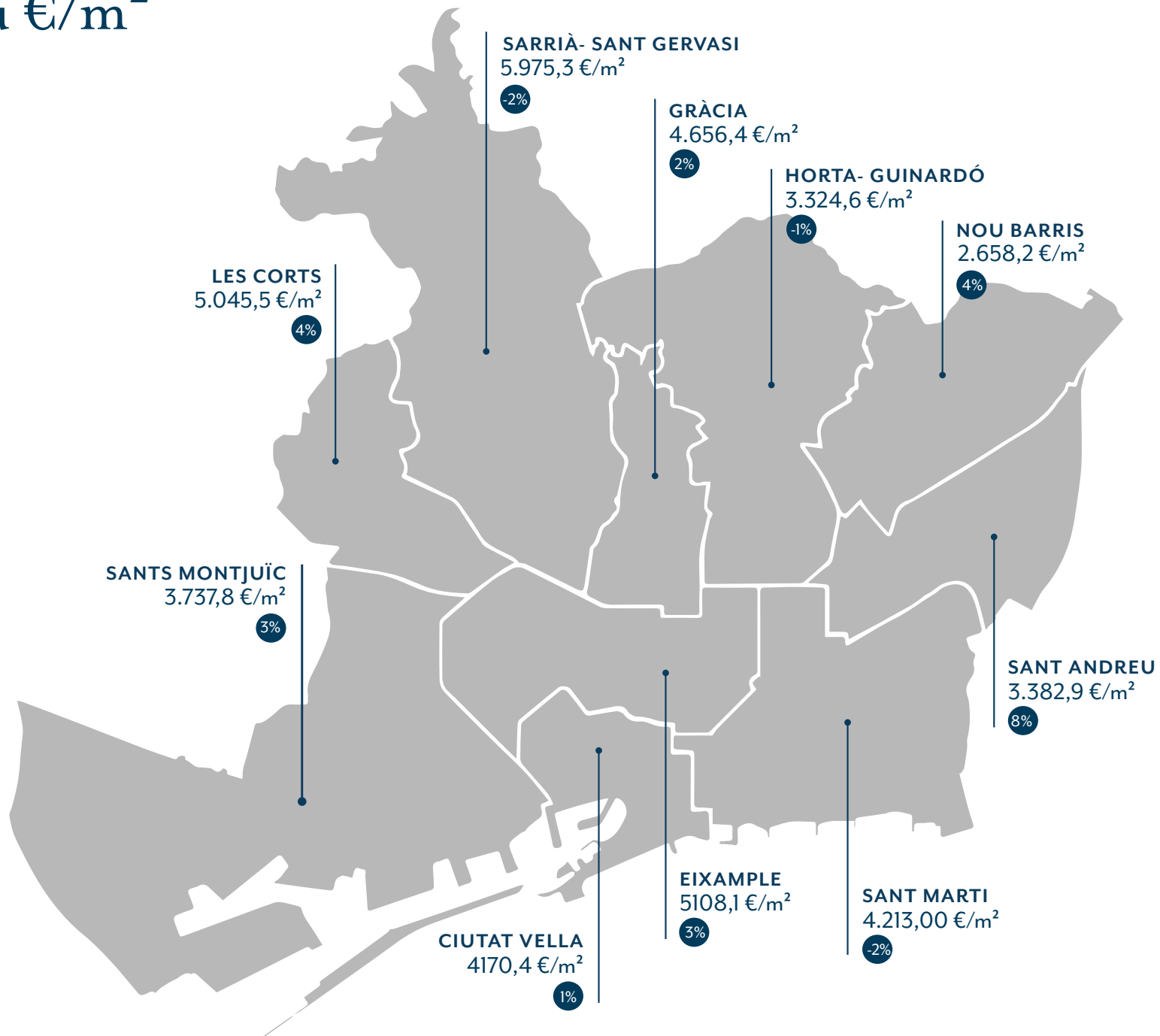
Preu M² Construit



Evolució €/m²: Obra Nova

	€/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%

Preu €/m²



Superfície Mitjana

El total d'habitatges venuts a Barcelona durant 2023 tenen una superfície mitjana de 83 m² construïts. L'habitatge nou lliure va tenir una superfície mitjana de 86 m² construïts, mentre que l'habitatge de segona mà va aconseguir una mitjana de 79 m² construïts.

	2 ^a MÀ	NOVA	MITJANA
BARCELONA	79	86	83
CIUTAT VELLA	67	57	62
EIXAMPLE	99	100	99
SANTS-MONJUÏC	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

Financiació

Segons l'Ajuntament de Barcelona, el nombre d'hipoteques formalitzades en 2023 va ser de 11.655, és a dir, un -15% menys que en 2022, quan es van formalitzar 13.791 hipoteques.

HIPOTEQUES	2023	2022	%
TOTALS	11.655	13.791	-15%
IMPORT MITJÀ	212.239 €	241.334 €	-12%

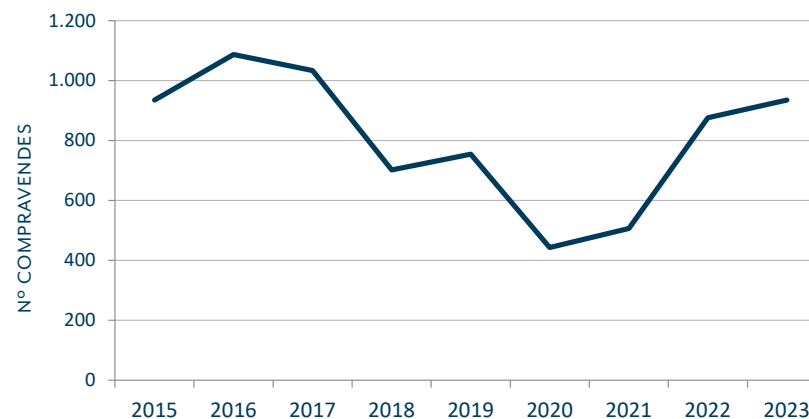
Comprador

NACIONAL | ESTRANGER
93 % | 7 %

Durant el 2023, el nombre de compravendes per part del públic estranger va augmentar un 6,7% interanual, aconseguint un total de 935 habitatges transmesos.

El 7% de les compravendes registrades en 2023 van ser realitzades per un comprador estranger, un 1% més que l'any anterior.

Evolució Compravendes - Nacionalitat



Sarrià-Sant Gervasi

El districte de Sarrià-Sant Gervasi mostra un descens significatiu en el nombre de compravendes en el 2023, amb una caiguda del -21%, després d'haver finalitzat el 2022 amb un augment del +21% respecte a l'any anterior. A més, el preu per metre quadrat registra una lleugera disminució interanual del -2%, situant-se en 5.975,3 €/m² enfront dels 6.085,6 €/m² de l'any anterior.

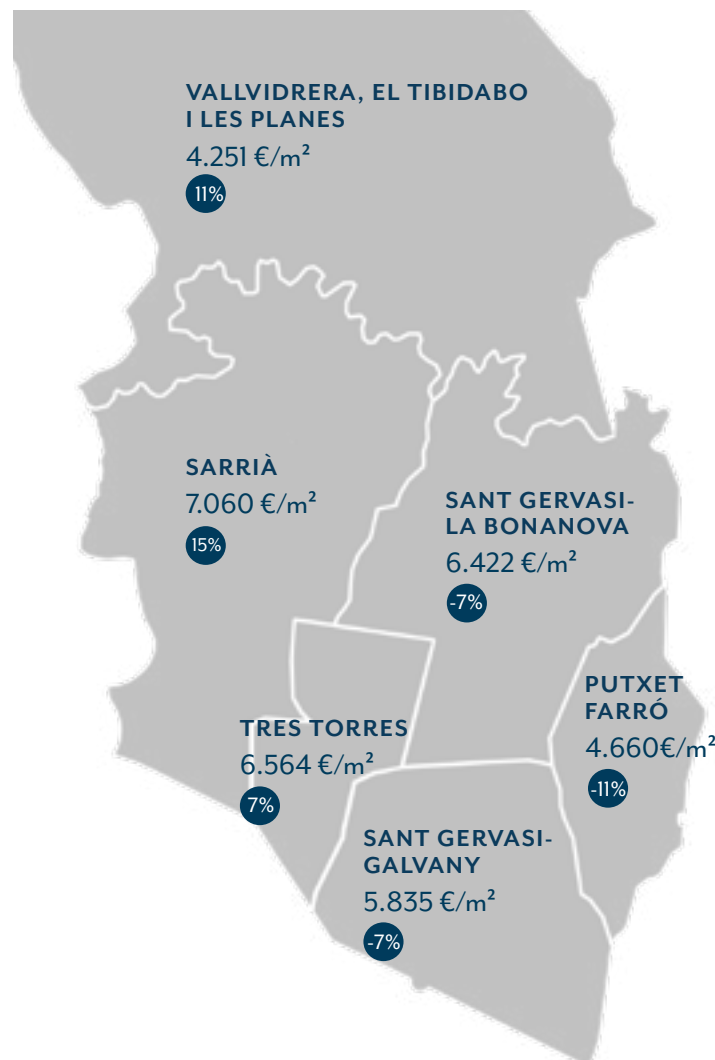
El preu per metre quadrat es manté com el més alt de tots els districtes (5.975,3 €/m²) ja que l'ajust que ha sofert ha estat només del -2% respecte a l'any anterior.

Cap dels sis barris que pertanyen al districte ha registrat un augment en el nombre de compravendes en finalitzar l'any, destacant el descens del -33% en Els Tres Torres.

Quant a la variació interanual del preu per metre quadrat, destaca el barri de Sarrià, que finalitza positivament per segon any consecutiu amb un augment del +15% respecte a l'any anterior.

DISTR. SARRIÀ-ST. GERVASI	2023	2022	%
Nº COMPRAVENDES	1.119	1.417	-21%
€/M ² INTERANUAL	5.975,3 €/m ²	6.085,6 €/m ²	-2%

Nº COMPRAVENDES	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%



€/M ² 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%

Tipologies

A continuació, presentem informació sobre les compravendes gestionades per Proddigia en 2023. Aquestes dades no sols complementen la informació publicada per organismes oficials, sinó que també ofereixen una perspectiva addicional invaluable per a entendre millor el comportament del mercat residencial a la ciutat de Barcelona.

Segons les dades internes de Proddigia, la mitjana de dies necessaris per a vendre un habitatge en 2023 ha estat de 100 dies, la qual cosa representa un increment del 6,38% respecte a l'any anterior. Aquest augment en el temps de venda reflecteix un cert alentiment en el mercat immobiliari.

Quant al ràtio de negociació, que mesura la variació entre el preu sol·licitat pel venedor i el preu final de la compravenda, s'ha mantingut en un 6%. Aquests valors suggereixen que la negociació de preus ha estat relativament estable i controlada.

Per tant, la intervenció d'agents immobiliaris experts i la prestació de serveis addicionals per part de les agències, com el home staging, són clau per a aportar valor, reduir el temps de comercialització i aconseguir el preu desitjat. Aquests professionals no sols acceleren el procés de venda, sinó que també asseguren que els immobles es presentin de la millor manera possible, incrementant el seu atractiu i potencial de venda en un mercat competitiu.



100
DIES

6%
R. NEGOCIACIÓ



TIPOLOGIA D'IMMOBLE		Nº D'HABITACIONS	
< 80 M²	14 %	1H	10 %
> 80-100 M²	21 %	2H	10 %
> 100-120 M²	7 %	3H	30 %
> 120 M²	50 %	4H o +	50 %

Tipologia De Comprador

85%
LOCAL

14%
ESTRANGER



INVEJOR
7 %



PARELLA JOVE
50 %



PARELLA
MITJANA. EDAT
7 %



FAMILIA 3
14 %



FAMILIA 4
7 %



SOLTER
13 %

Lloguer

El preu mitjà del lloguer d'habitatges a Barcelona ha aconseguit els 1.136 euros, reflectint un augment de l'11% respecte a l'any anterior.

Segons les dades de l'Ajuntament de Barcelona, el nombre de contractes de lloguer es va reduir un 19% en 2023 comparat amb 2022, descendint de 47.927 a 38.683 contractes. Aquesta disminució es va observar en tots els districtes, sent notable a Ciutat Vella i Gràcia amb una caiguda del 26%, i a Eixample i Sarrià-Sant Gervasi amb un 24%.

Malgrat la reducció en el nombre de contractes signats, els preus de lloguer van augmentar en tots els districtes de Barcelona durant 2023. Es destaquen increments significatius, especialment a Sants-Montjuïc (+13%), i en Horta-Guinardó, Sarrià-Sant Gervasi, Eixample i Gràcia amb un augment del 12%.



Nº CONTRACTES	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%



Conegui el valor de la seva propietat.

L'estudi de les tendències, com del valor de mercat actual de l'habitatge, és una informació essencial per a prendre decisions i protegir les inversions.

Conegui el valor actual del seu habitatge amb el nostre simulador de taxació gratuït.

Obtingui més informació en
proddigia.com/cotizar-inmueble

Maximitzi el valor de la seva propietat



Proddigia Staging l'ajuda a vendre la seva casa més ràpid i a millor preu, gràcies als serveis com Home Staging, arranjaments, pintura i molt més.

Comenci 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