Research

Barcelona Insight
2022

Actualización sobre las últimas tendencias del mercado residencial de lujo en la Ciudad Condal, basada en los principales datos y previsiones de Knight Frank.

KEY FINDINGS

Los precios residenciales prime se han incrementado en un 21,7% durante la última década hasta 2021 y se prevé que aumenten un 4% en 2022

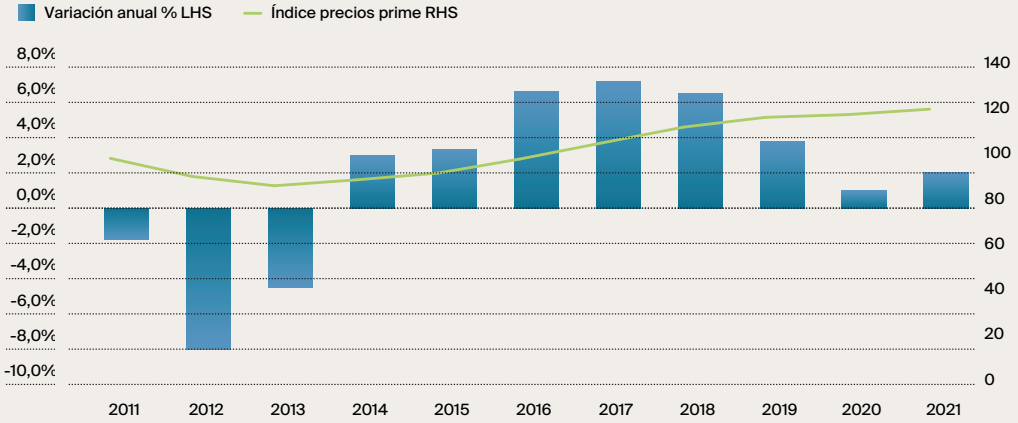
Se registraron 66.000 transacciones de compraventa en 2021, un 38% más que en 2020 y un 13% más que en 2019

La oferta de obra nueva ha caído a causa de las medidas normativas: con solo 8.119 viviendas terminadas en 2021, una gran caída con respecto a las 44.160 de 2008

Está previsto que el número de residentes con grandes patrimonios (UHNWIs y HNWIs) en Barcelona aumente un 61% en los próximos cinco años hasta alcanzar los 2.298

Los precios residenciales prime subieron un 21,7% en la última década

Índice, 100 = 2011



Fuente: Knight Frank Research

Desde el cambio de milenio, Barcelona se ha convertido en un destino clave para los grandes patrimonios, y se espera que esta tendencia se mantenga en el tiempo.

Se prevé que el número de personas residiendo en la ciudad con más de 30 millones de dólares en activos aumente un 61,3% hasta alcanzar los 2.298 en 2026.

Sin embargo, el mercado inmobiliario de Barcelona es uno de los más regulados del mundo.

Esto se traduce en que la oferta de obra nueva es limitada y la demanda sigue creciendo, incrementando los precios. La oferta de obra nueva ha caído a causa de las medidas normativas, con solo 8.119 viviendas terminadas en 2021, lo que supone una gran caída con respecto a las 44.160 de 2008.

Los precios prime, o el 5% de mayor valor del mercado residencial, han aumentado en torno a un 21,7% en la última década y se prevé que suban un 4% más en 2022.

¿Por qué Barcelona?

Su valor comparativo es uno de los principales atractivos para los compradores: los precios prime rondan los 8.200 € por m² y los precios superprime superan los 20.000 € por m².

Los resort costeros en el sur de Francia duplican estas cifras, e incluso en el norte de Italia encontramos precios bastante más altos.

La ciudad se beneficia de la tendencia del co-primary living, es decir, aquellos que desean usar su segunda residencia de forma semipermanente. Incluso para los residentes de fuera de la UE, como es el caso de los compradores británicos, es una meta realizable a pesar de la norma de 90/180 días tras el Brexit.

Los compradores en Barcelona son cada vez más jóvenes: personas de entre treinta y cuarenta años se están mudando a la ciudad para trabajar en el sector digital y tecnológico, en auge.

Barcelona es una de las pocas grandes ciudades europeas con playa, ofrece casi 5 km de costa. Las zonas fuera del casco histórico (Ciutat Vella) como Diagonal Mar, sede del Port Forum, el campus universitario de la UPC y el Museo de Ciencias Naturales, se están convirtiendo en barrios clave gracias a su oferta social y cultural.

En la actualidad, alrededor del 15% de los compradores en Barcelona son extranjeros, pero según el Ayuntamiento de Barcelona, tan solo el 4,3% de las 827.557 viviendas pertenecen a extranjeros, ya sea directamente o a través de una estructura empresarial.

Intervención política

La prohibición de desarrollar nuevas promociones hoteleras en 2017 hizo que se disparara la demanda de alquileres vacacionales. Un año después, se obligó a las promociones de más de 600 m² a reservar un 30% para viviendas sociales.

En 2020, Cataluña introdujo nuevos controles de precios sobre los alquileres, y en 2021 se prohibieron los alquileres de habitaciones privadas de corta estancia. Estas medidas fueron derogadas recientemente por el Tribunal Constitucional, pero una nueva Ley de Vivienda aprobada en el Congreso podría devolver las competencias de controlar los alquileres a las comunidades autónomas, con lo que podrían volverse a implantar.

A pesar de la intervención política, que hasta la fecha se ha centrado principalmente en el mercado de viviendas destinadas al alquiler, en 2021 se registraron 66.000 operaciones de compraventa en Barcelona, un 38% más que en 2020 y un 13% más si lo comparamos con los niveles anteriores al Covid en 2019.

NECESITA SABER

Economía digital: Barcelona es el tercer hub de start-ups de Europa*, y su bajo coste de vida está atrayendo a una nueva generación de nómadas tecnológicos y digitales.

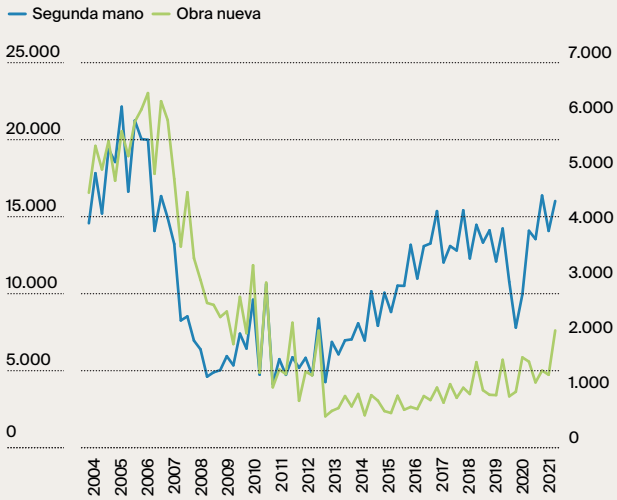
Accesibilidad: Como centro de comunicaciones clave, el Aeropuerto de Barcelona ofrece vuelos directos a 202 destinos y antes del Covid recibía a más de 48 millones de pasajeros al año.

Las ventajas de los jóvenes: En Barcelona los compradores pagan un 10% de impuestos de transmisiones patrimoniales (impuesto de actos jurídicos documentados) tanto si el inmueble es de segunda mano como de obra nueva, pero los menores de 32 solo pagan un 5%.

Fuentes: *Análisis del Barcelona & Catalonia Startup Hub, 2020.

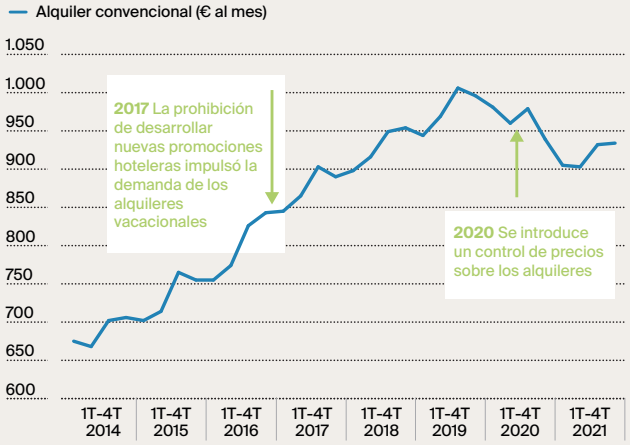
El volumen de ventas de viviendas aumentó un 13% con respecto a 2019

N.º de unidades residenciales vendidas



Fuente: Knight Frank Research, Macrobond

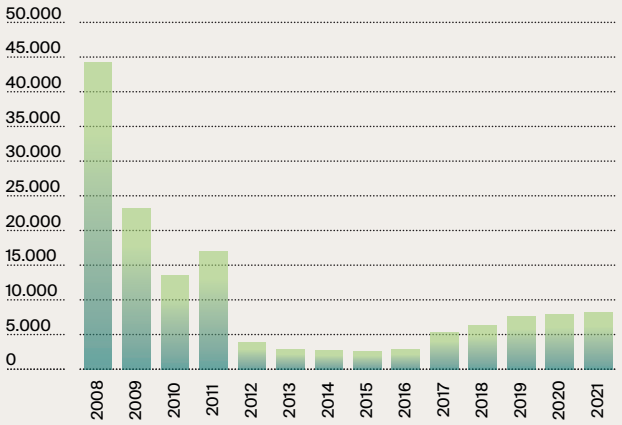
Alquileres y normativa



Knight Frank Research, Macrobond

La oferta sigue siendo limitada

N.º de unidades residenciales terminadas



Knight Frank Research, Macrobond

Contactos

Si busca comprar o vender una propiedad, o simplemente necesita asesoramiento, nos encantará oírle.

Research
Kate Everett-Allen
+44 20 7167 2497
kate.everett-allen
@knightfrank.com

Press
Emma Stanley-Evans
+44 20 7861 1182
emma.stanley-evans
@knightfrank.com

Sales
Oliver Banks
+44 20 7861 5484
oliver.banks
@knightfrank.com

Escanee los códigos QR para recibir las últimas noticias, views e informes

MARKET NEWSLETTER

RESEARCH

The Wealth Report 2022

Las publicaciones de Knight Frank Research están disponibles en español: knightfrank.es/investigacion-de-mercados y en inglés: knightfrank.com/research

Knight Frank

© Knight Frank LLP 2022. El presente informe se publica a efectos meramente informativos, sin por ello animar al lector a confiar en la información contenida en el mismo. Si bien se han observado los parámetros más estrictos a la hora de preparar la información, el análisis, las opiniones y las previsiones presentadas en este informe, Knight Frank LLP. no asume responsabilidad alguna por los posibles daños que se deriven del uso, dependencia o referencia al contenido de este documento. El contenido de este informe no refleja necesariamente la opinión de Knight Frank LLP sobre un proyecto o inmueble determinado. Este documento no debe modificarse de ninguna manera, ya sea para cambiar su contenido, eliminar este aviso o alguna de las insignias de Knight Frank LLP, ni de ninguna otra forma.
No se permite la reproducción de este informe —ni en su totalidad ni en parte— sin el consentimiento previo por escrito de Knight Frank LLP en relación con la forma y el contenido en el que se presenta el informe.