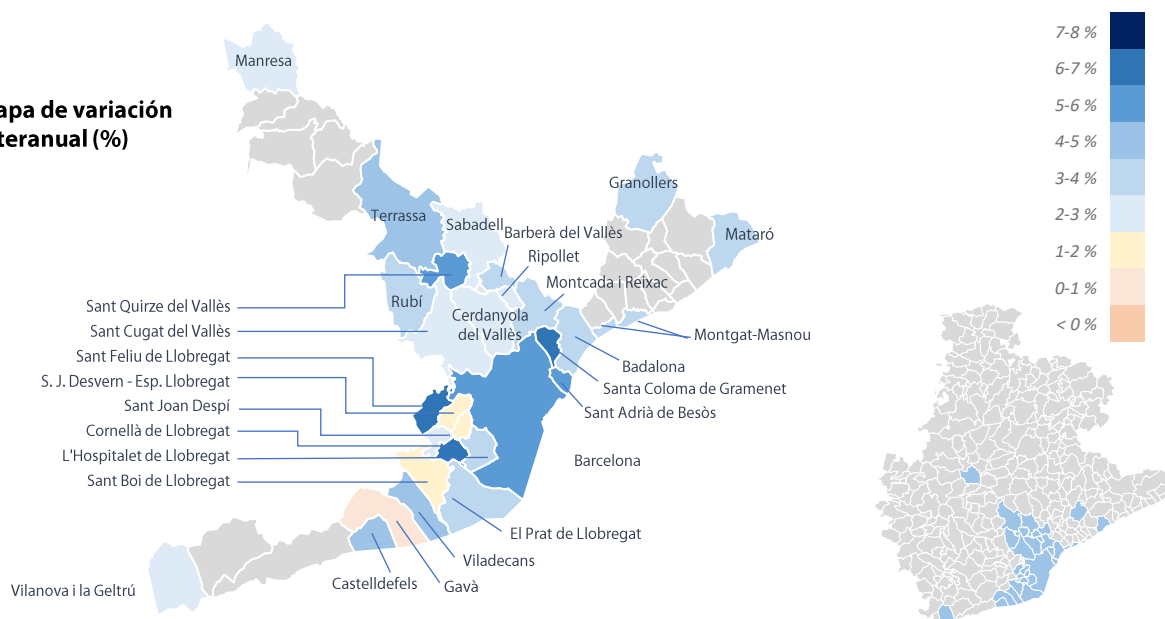


Los precios residenciales en el área metropolitana de Barcelona reflejan un dinamismo leve en el tercer trimestre

Dieciocho de los veintisiete municipios estudiados muestran tendencia alcista en precios y, en su mayoría, registran crecimientos reales moderados entre 1 % y 4 %. Destacan las variaciones interanuales reales de Sant Feliú de Llobregat (+4,1 %), Cornellà de Llobregat (+3,8 %) y Santa Coloma de Gramenet (+3,8 %).

Mapa de variación interanual (%)



En el tercer trimestre de 2024, el precio residencial en la provincia de Barcelona ha variado +1,8 % trimestral y +4,5 % interanual. Descartando la inflación, esto supone una variación interanual de +2,3 %. Se trata de un impulso positivo moderado tras las tasas ligeramente negativas en el entorno de la estabilización registradas desde finales de 2022.

La capital continúa mostrando un impulso ligeramente superior al de la provincia. En términos nominales, la variación trimestral de 1,6 % modera su intensidad frente al 2,3 % registrado el trimestre anterior y la variación interanual se sitúa en 5,1 %. En términos reales, la evolución es creciente, de 2,9 % este trimestre, frente al 0,7 % registrado en el trimestre anterior. Esto refleja el crecimiento de los precios por encima de la inflación, que se modera paulatinamente.

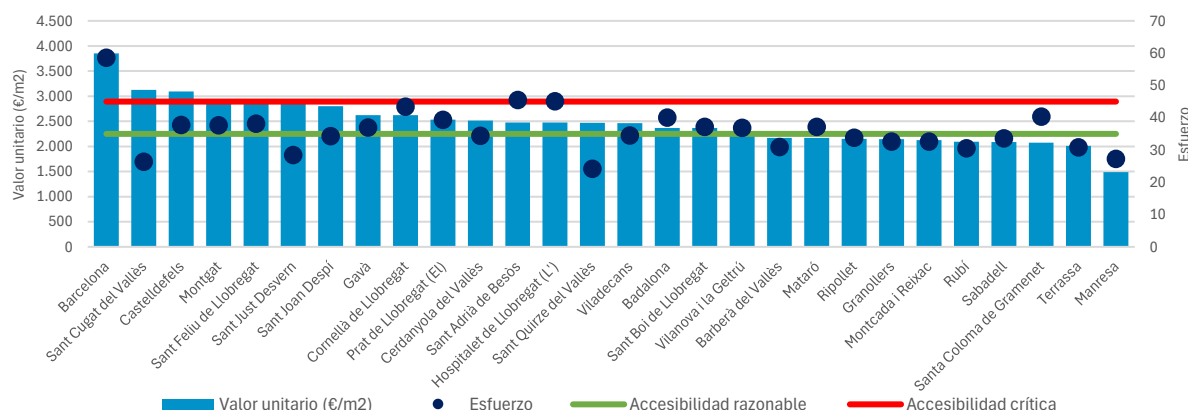
En los 27 municipios estudiados del área metropolitana, las variaciones trimestrales oscilan entre -1,2 % y +2,9 % y las interanuales, entre 0,0 % y 6,3 %. **Descontando la inflación, el rango de variación es de -2,2 % a +4,1 % y en la mayoría de los municipios se observa una tendencia alcista moderada.** Los mayores crecimientos reales se sitúan en Santa Coloma de Llobregat (+4,1 %), Cornellà de Llobregat (+3,8 %) y Santa Cugat de Gremenet(+3,8 %).

Valor unitario (€/m²). El valor medio abarca un rango entre los 3.123 €/m² de Sant Cugat del Vallès y los 1.487 €/m² de Manresa. Barcelona capital se situa por encima de todos ellos, en 3.849 €/m². Por detrás de la capital, los precios más elevados se sitúan Sant Cugat del Vallès, Castelldefels, Montgat y Masnou.

Distancia desde máximos de 2007. Los municipios que más se acercan al valor máximo de la serie alcanzado durante la burbuja de 2007 se sitúan entre un 10 % y un 15 % de distancia. Se trata de Sant Cugat del Vallès (-11,4 % por debajo de máximos), Castelldefels (-13,4 %) y Montgat/Masnou (-14,5 %). Barcelona capital se sitúa a -11,2 % por debajo de dichos máximos.

Esfuerzo. Se alcanza un nivel de acceso crítico (por encima del 45 %) para el hogar residente medio que intenta acceder a vivienda en las condiciones de financiación actuales en Barcelona capital (59 %), Sant Adrià de Besòs (45 %) y L' Hospitalet de Llobregat (45 %). El esfuerzo supera niveles por encima del 35 % considerado razonable, pero por debajo del 45 % crítico, en 11 municipios más y se sitúa en cifras razonables en los 14 municipios restantes.

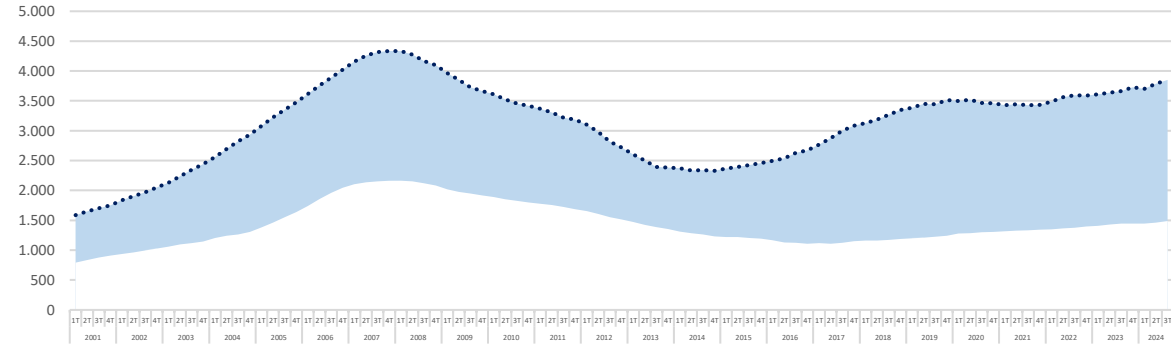
Ranking de municipios en área metropolitana de Barcelona



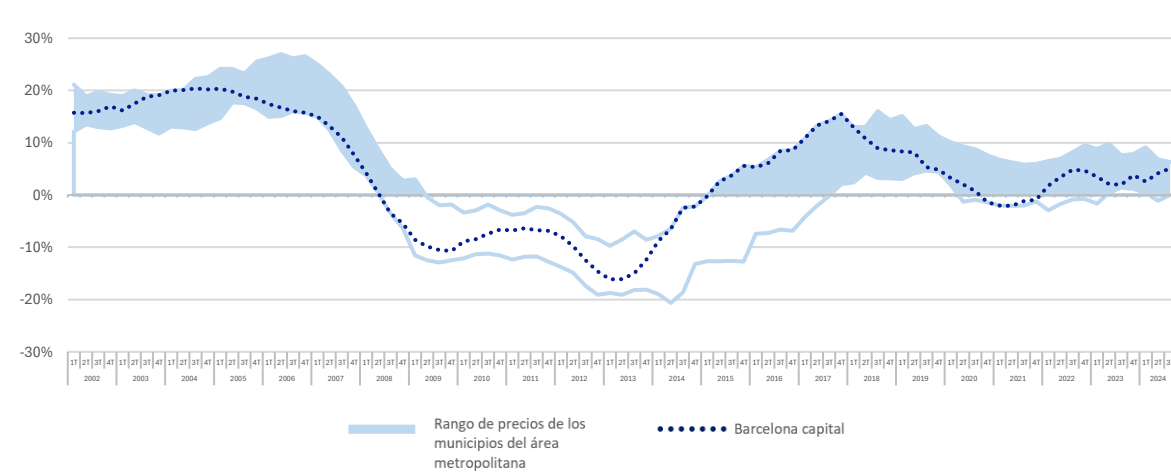
Municipio	Valor unitario (€/m2)	Esfuerzo	Var. Interanual	Var. Trimestral	Var. 2021-2019	Var. 3 años	Var. 5 años	Var. desde máximos
Badalona	2.369	40,0	3,3%	0,4%	3,6%	9,2%	15,7%	-26,3%
Barberà del Vallès	2.172	30,8	3,9%	0,7%	11,0%	10,1%	20,6%	-25,3%
Barcelona Capital	3.849	58,5	5,1%	1,6%	-2,3%	12,4%	11,8%	-11,2%
Barcelona Provincia	2.582	38,9	4,5%	1,8%	1,4%	13,7%	15,8%	-20,3%
Castelldefels	3.092	37,7	4,7%	0,9%	2,9%	13,2%	17,6%	-13,4%
Cerdanyola del Vallès	2.514	34,4	2,9%	-0,6%	0,7%	13,7%	15,7%	-21,4%
Cornellà de Llobregat	2.623	43,4	6,0%	1,5%	6,3%	10,4%	16,8%	-25,7%
Gavà	2.625	36,9	0,0%	1,3%	4,5%	12,6%	17,9%	-21,5%
Granollers	2.147	32,6	3,3%	2,9%	5,9%	15,5%	20,3%	-27,5%
Hospitalet de Llobregat (L')	2.474	45,1	3,2%	1,2%	4,8%	8,1%	12,8%	-30,0%
Manresa	1.487	27,2	2,8%	1,9%	7,9%	11,4%	21,3%	-40,1%
Mataró	2.170	37,1	3,0%	0,4%	4,8%	11,2%	18,2%	-28,7%
Montcada i Reixac	2.127	32,6	3,1%	0,7%	10,5%	8,9%	19,9%	-28,1%
Montgat	2.914	37,6	3,6%	0,2%	6,1%	18,2%	22,3%	-14,5%
Nacional	1.804	34,9	3,1%	1,3%	5,3%	16,4%	22,2%	-16,6%
Prat de Llobregat (EI)	2.533	39,3	3,6%	2,5%	3,6%	6,8%	13,9%	-21,8%
Ripolllet	2.149	33,8	2,0%	-1,2%	2,5%	9,5%	13,7%	-28,6%
Rubi	2.092	30,5	3,3%	0,1%	8,4%	11,2%	19,5%	-30,6%
Sabadell	2.086	33,6	2,6%	0,3%	9,6%	9,6%	20,0%	-32,7%
Sant Adrià de Besòs	2.475	45,5	5,8%	1,7%	9,6%	9,5%	22,1%	-17,6%
Sant Boi de Llobregat	2.368	37,2	1,3%	0,9%	5,1%	7,1%	15,7%	-27,1%
Sant Cugat del Vallès	3.123	26,3	2,0%	0,1%	6,5%	8,2%	16,8%	-11,4%
Sant Feliu de Llobregat	2.872	38,2	6,3%	1,3%	6,7%	9,6%	17,7%	-17,3%
Sant Joan Despi	2.804	34,3	2,8%	-0,2%	4,8%	10,4%	15,0%	-17,6%
Sant Just Desvern	2.853	28,4	1,0%	-0,8%	2,4%	5,4%	10,0%	-22,1%
Sant Quirze del Vallès	2.471	24,1	5,1%	-0,9%	0,4%	15,5%	15,4%	-17,4%
Santa Coloma de Gramenet	2.077	40,3	6,0%	2,6%	3,8%	9,5%	16,4%	-36,5%
Terrassa	2.011	30,8	4,2%	1,3%	9,7%	14,5%	24,1%	-30,9%
Viladecans	2.465	34,4	4,1%	2,2%	5,1%	10,7%	15,5%	-24,1%
Vilanova i la Geltrú	2.256	36,8	2,7%	1,6%	7,7%	19,5%	30,3%	-23,1%

NOTA: En esta edición, el esfuerzo teórico de compra se modifica con los datos de renta del INE, que siguen una metodología diferente a la de AGT. Así, no es comparable con el dato de esfuerzo de publicaciones anteriores.

Evolución del valor unitario



Evolución de la variación interanual %



Cristina Arias
Directora Servicio de Estudios

Andrea de la Hoz
Consultora Senior Servicio de Estudios

Anexo: Evolución del precio residencial en el área metropolitana de Barcelona por zonas

