



# ¿Es accesible la compra de vivienda en Barcelona?

Evolución del precio, esfuerzo de compra y capacidad real de acceso (2020–2024)

# Introducción

Entre 2020 y 2024, el mercado inmobiliario de Barcelona ha experimentado un aumento sostenido de los precios (especialmente tras el impacto de la pandemia), con fuertes diferencias entre barrios.

La accesibilidad no depende solo del precio, sino del esfuerzo económico y del espacio habitable que una familia puede permitirse tras años de ahorro.

## ¿Qué aporta este estudio?

### > ¿Qué se analiza?

Accesibilidad real a la compra de vivienda en Barcelona.

### > ¿Cómo se mide?

Combinando precios, esfuerzo económico y capacidad real de acceso.

### > ¿Qué lo hace diferente?

Un enfoque territorial por barrios que muestra desigualdades internas.

Periodo analizado: 2020–2024 · Ámbito geográfico: Barcelona · Unidad: Barrios

# Objetivos del Análisis

## > Evaluacion de precios

Analizar la evolución del precio de la vivienda en Barcelona (2020–2024)

## > Esfuerzo de compra

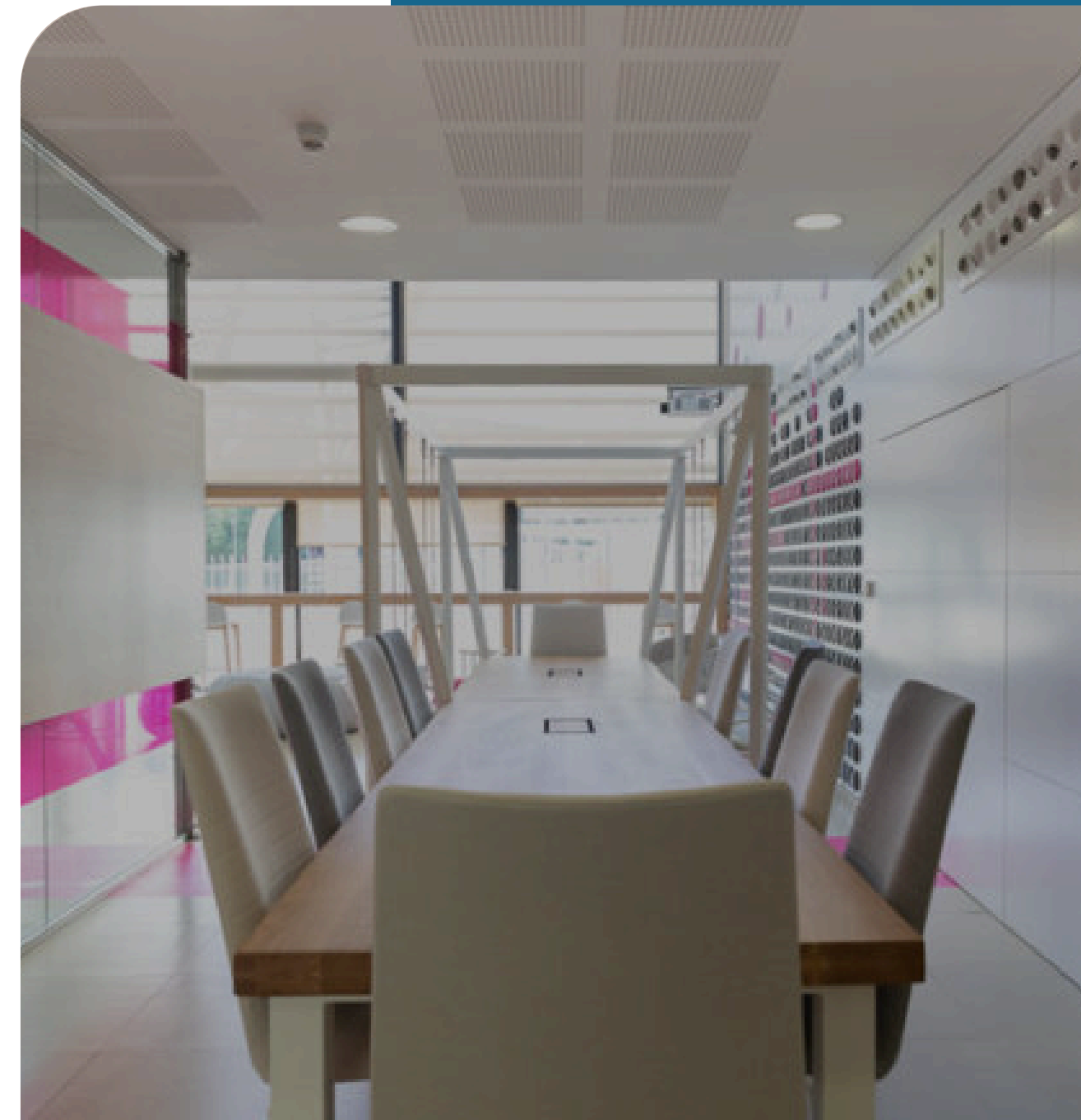
Evaluar el esfuerzo económico de compra por barrio

## > Desigualdad territorial

Detectar desigualdades territoriales en la accesibilidad a la vivienda

## > Acceso real a la vivienda

Traducir los indicadores económicos a capacidad real de acceso, estimando el espacio habitable según ingresos y años de ahorro.





Flourish<sup>™</sup>



# Metodología

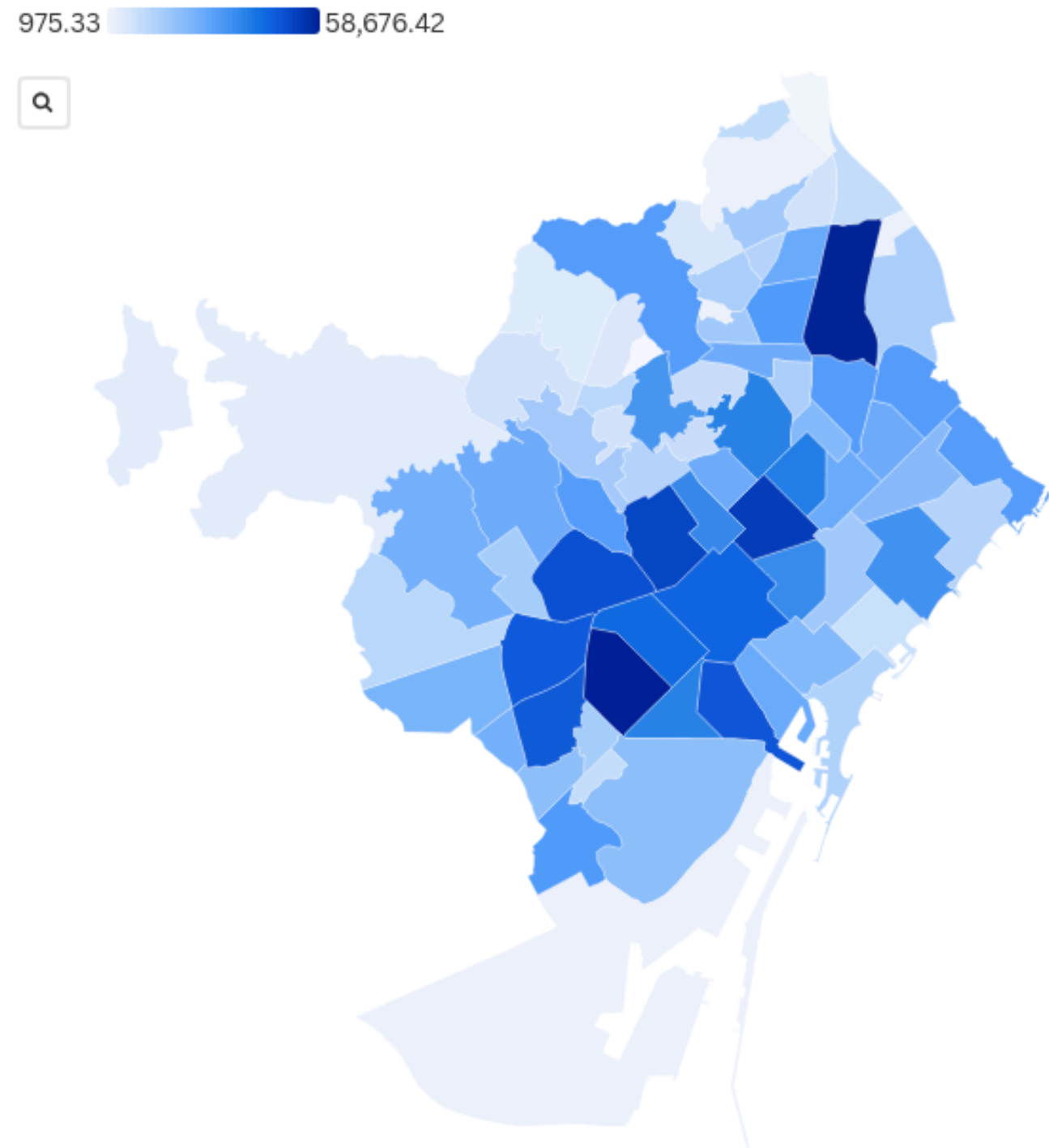
## > Fuentes de Datos

- Portal de Datos Abiertos del Ajuntament de Barcelona (Open Data BCN)
- IDESCAT
- Datos de mercado inmobiliario

## > Procedimiento

- Descarga de los datos en formato CSV desde fuentes oficiales.
- Limpieza, transformación e integración de los datos mediante **Python**, generando datasets finales listos para el análisis.
- Cálculo de indicadores de accesibilidad, esfuerzo de compra y capacidad real de acceso a la vivienda.
- Elaboración de visualizaciones analíticas utilizando **Python**, **Power BI** y **Flourish**.
- Construcción de mapas temáticos mediante cartografía **GeoJSON** para el análisis territorial.

# ¿Dónde vive la gente en Barcelona?



Made with Flourish • Create a map

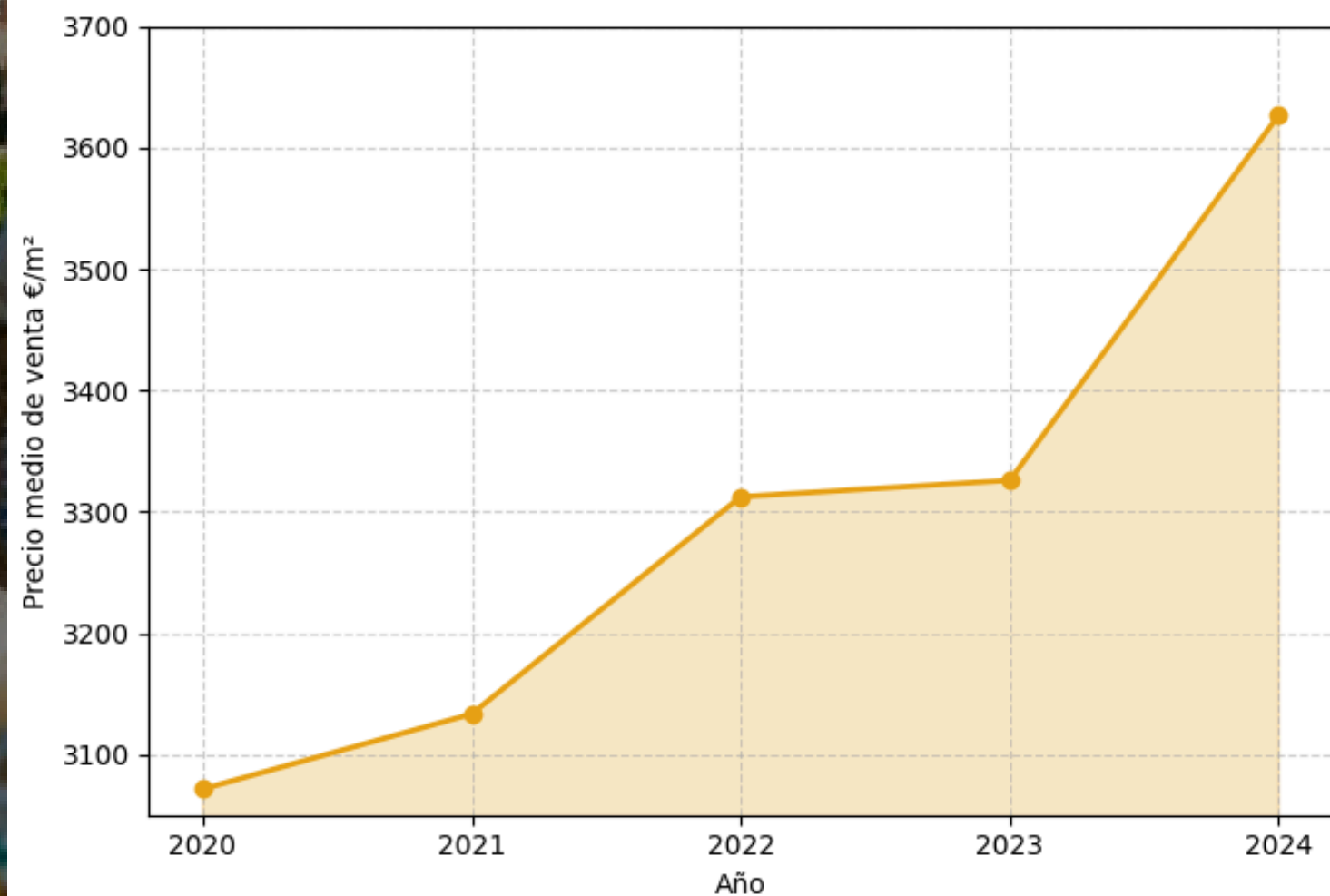
## > Población

- La población se concentra en el **Eixample y zonas centrales**.
- Los barrios periféricos o no residenciales presentan menores niveles de población.
- Esta distribución territorial influye directamente en la presión del mercado inmobiliario.

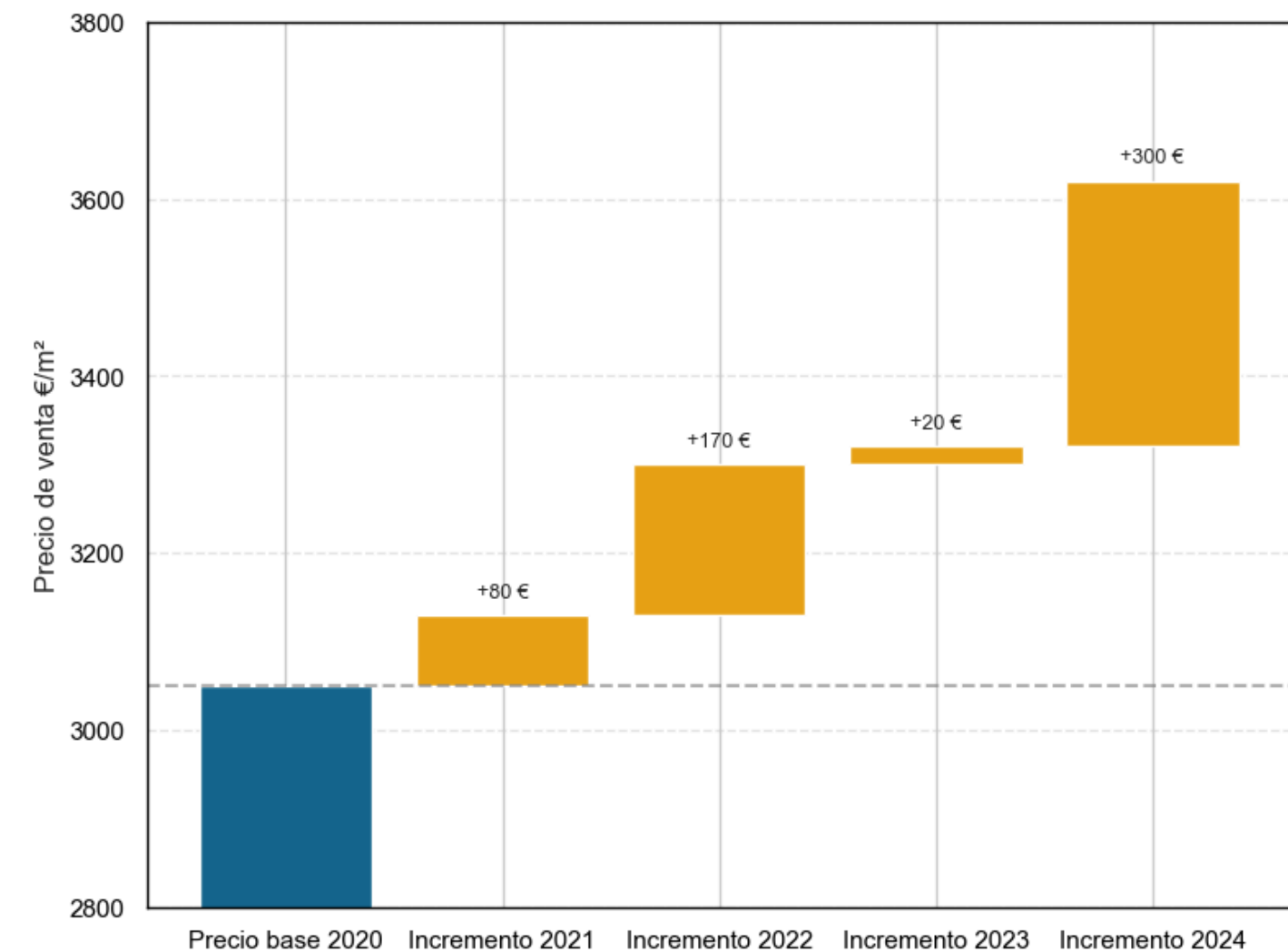
# Evolución general del mercado inmobiliario

¿Qué magnitud ha tenido el encarecimiento de la vivienda en Barcelona?

Evolución del precio medio de venta en Barcelona

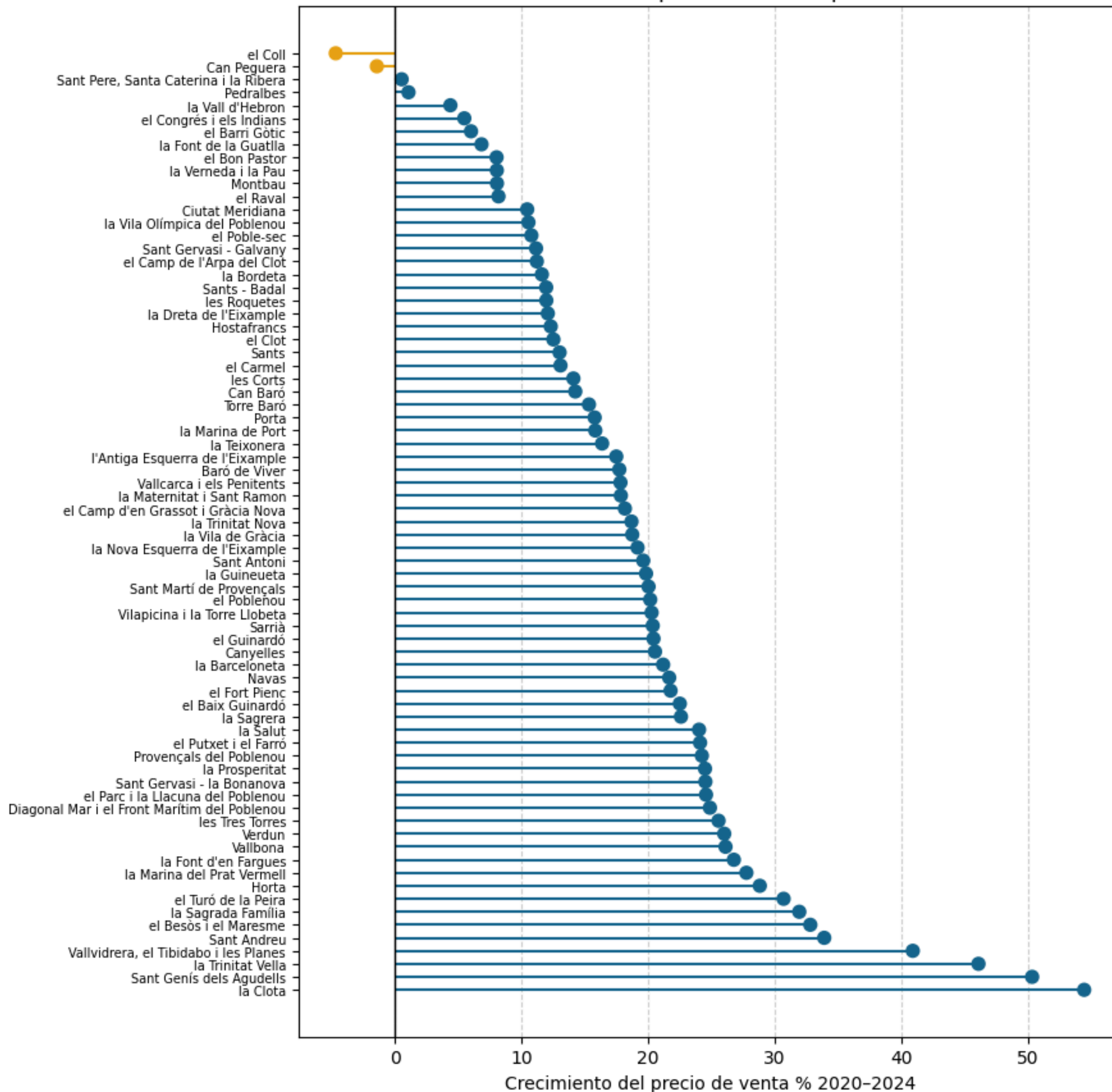


Aumento acumulado del precio medio de la vivienda





Crecimiento del precio de venta por barrio



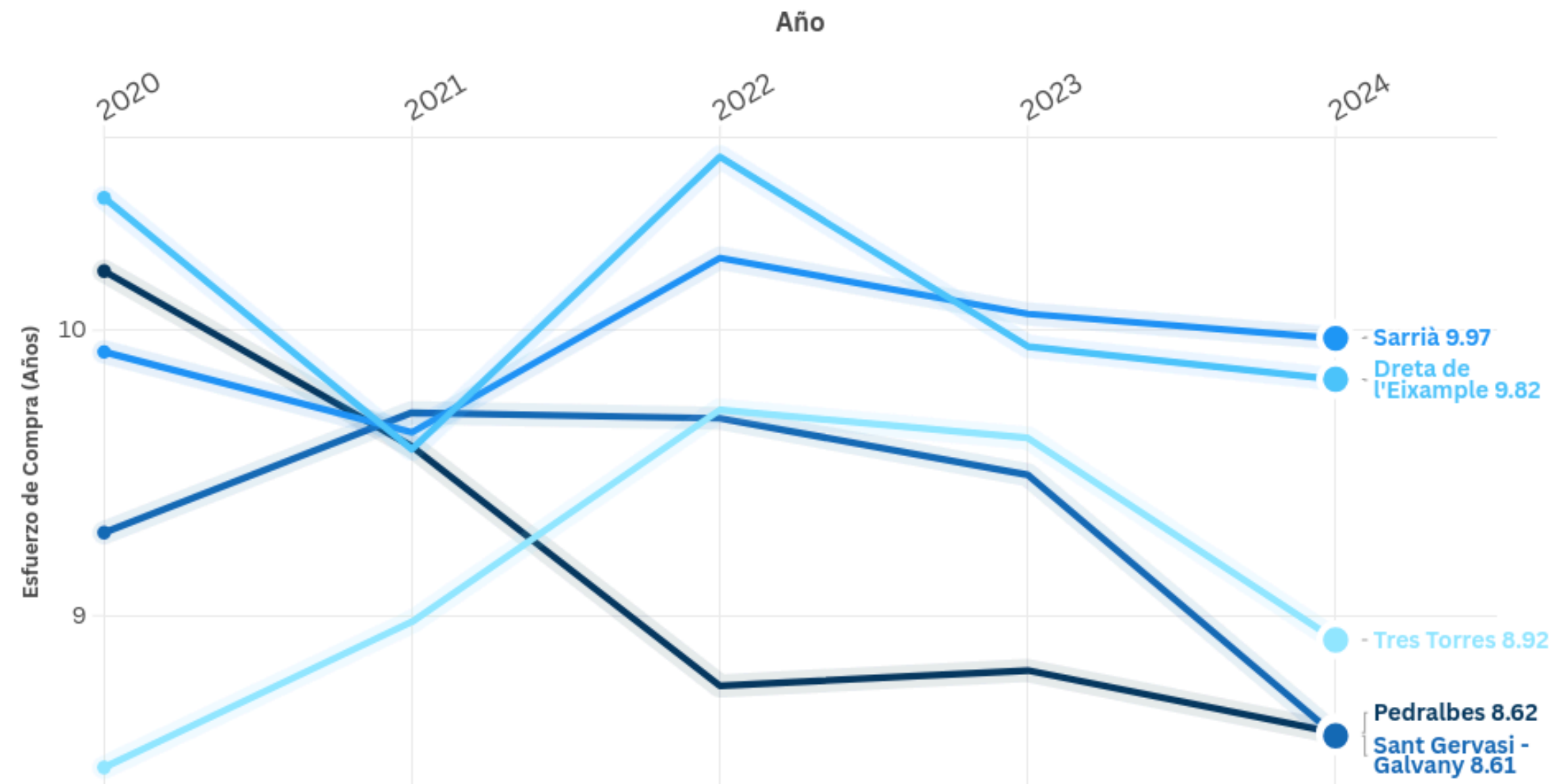
# Dinámica del mercado

- > ¿Qué muestra el gráfico?
- > ¿Qué patrón general se observa?
- > ¿Qué barrios decrecen y dónde están?
- > ¿Dónde se producen los mayores crecimientos?
- > ¿Por qué crecen tanto estos barrios?

# Esfuerzo de compra

Top 5 de barrios con mayor esfuerzo de compra de vivienda en Barcelona

Replay



Source: [Wahlrecht.de](https://wahlrecht.de)

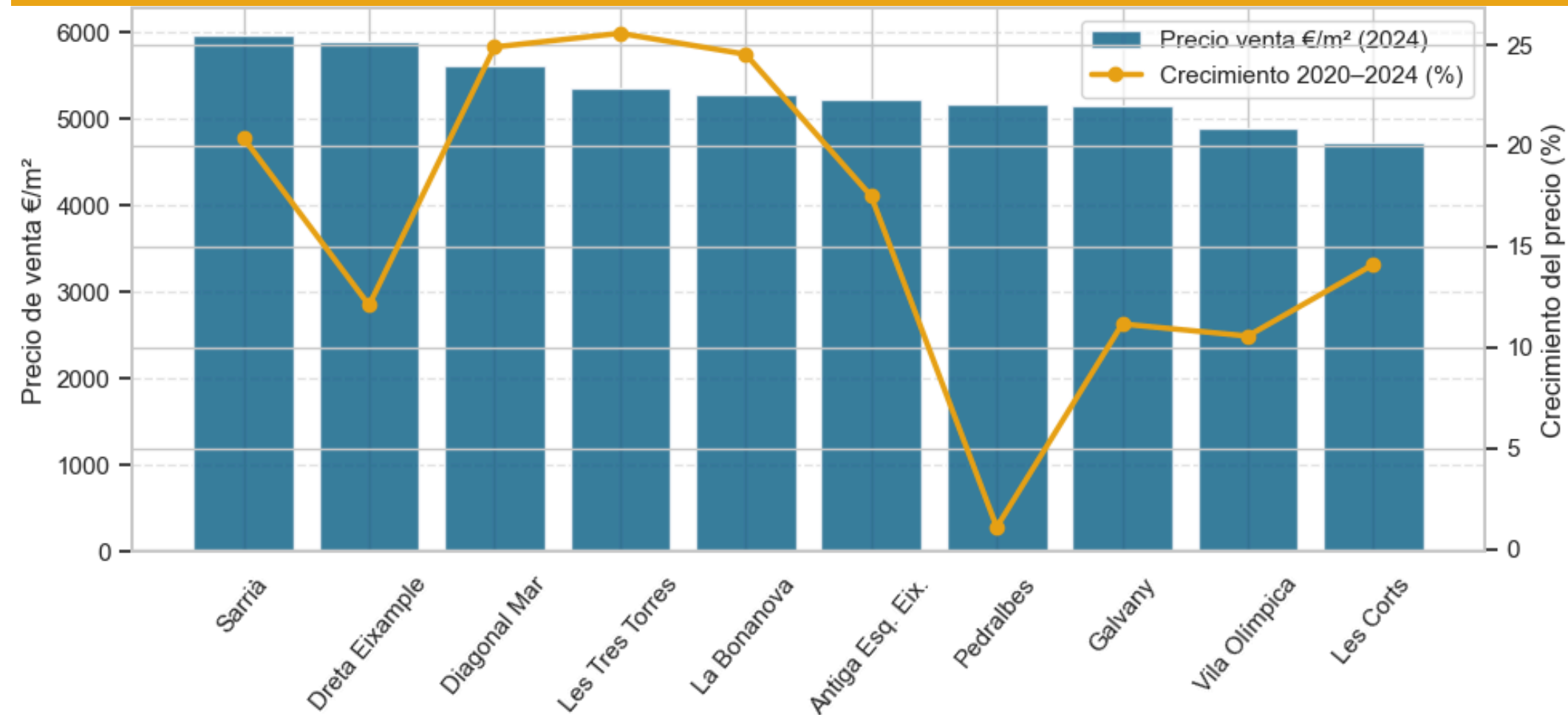
Made with Flourish • Create a chart

- > ¿Sigue siendo alto el esfuerzo de compra en los barrios más caros?
- > ¿Existen diferencias entre barrios o todos se comportan igual?
- > ¿Se observa una mejora real en la accesibilidad?

El esfuerzo de compra se mantiene elevado y sin corrección estructural, consolidando un escenario de accesibilidad limitada.



## Precio de venta y crecimiento del precio por barrio



## Barrios mas caros

¿Ser más caro implica crecer más?

El gráfico muestra que los barrios más caros de Barcelona no presentan un comportamiento uniforme. Algunos barrios caros crecen con fuerza, mientras otros se mantienen estables.

Casos como **Diagonal Mar** y **Les Tres Torres** reflejan alta presión de demanda, frente a **Pedralbes**, que muestra estabilidad.

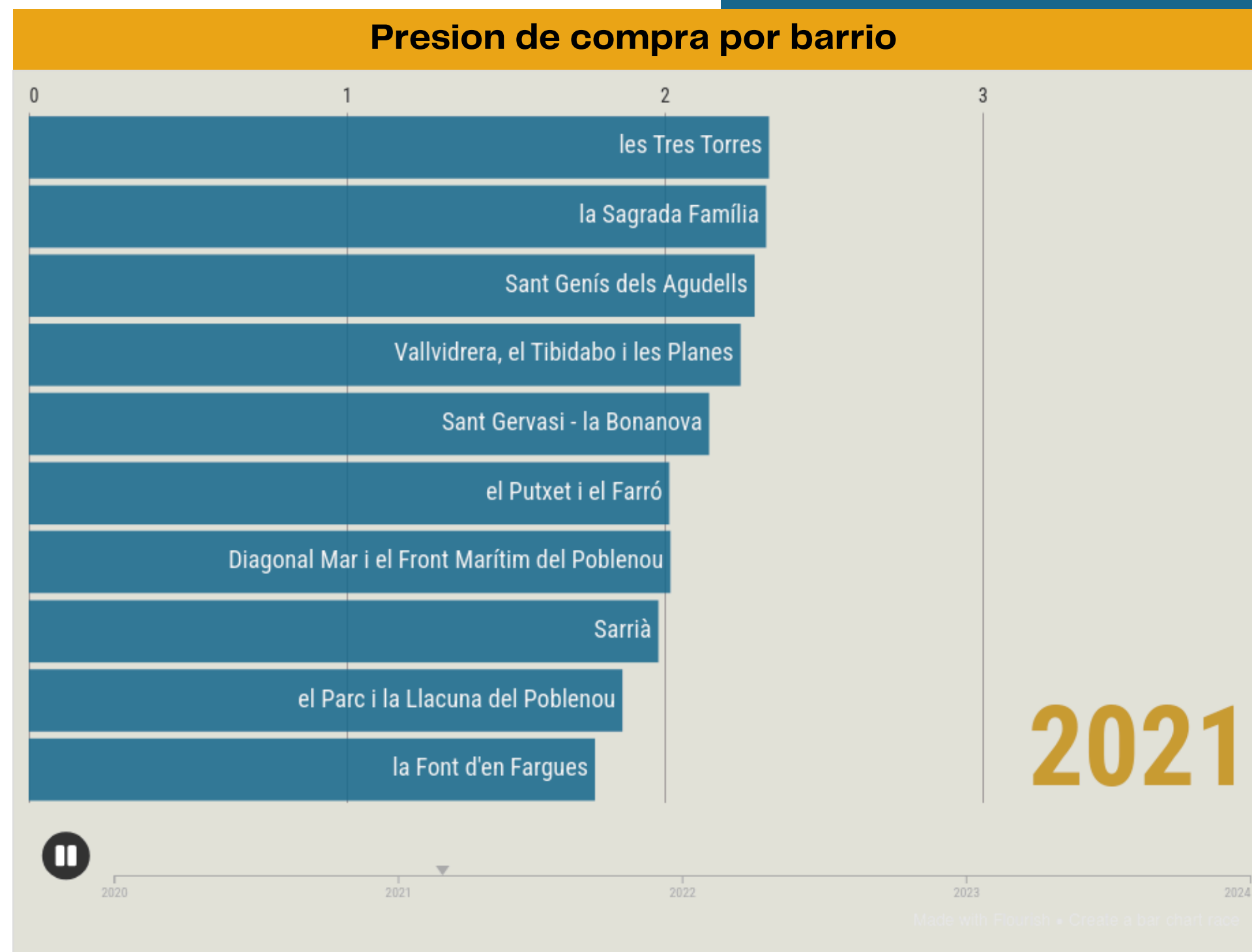
# ¿Dónde se intensifica más la presión de compra en Barcelona?

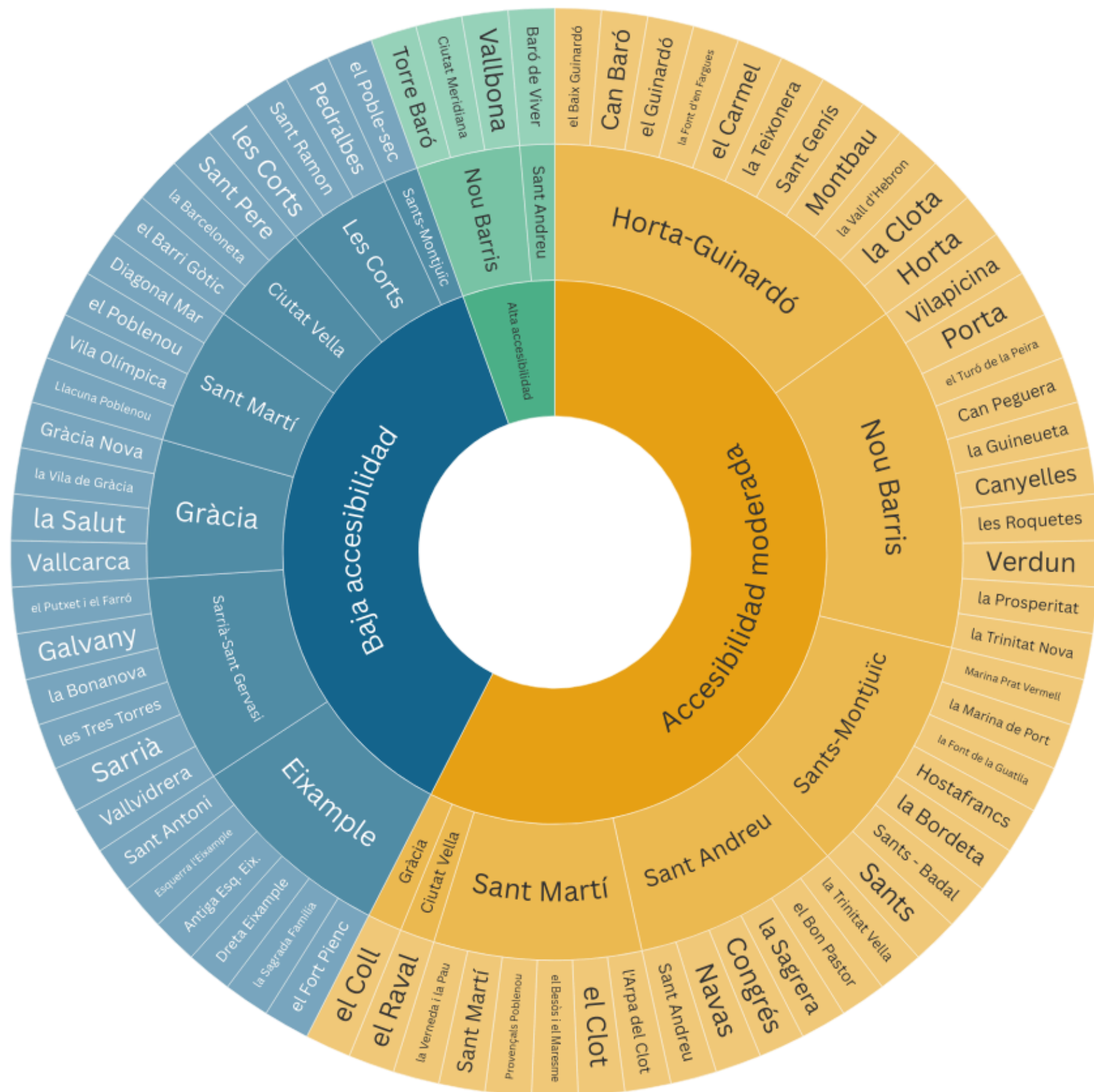
## > ¿Qué mide este gráfico?

Producto entre el esfuerzo de compra y el crecimiento porcentual del precio de venta, lo que permite captar simultáneamente la carga económica estructural y la evolución reciente del mercado.

## > Qué explica la mayor presión de compra en estos barrios?

La presión de compra se intensifica cuando un alto esfuerzo de compra coincide con un mercado en revalorización.



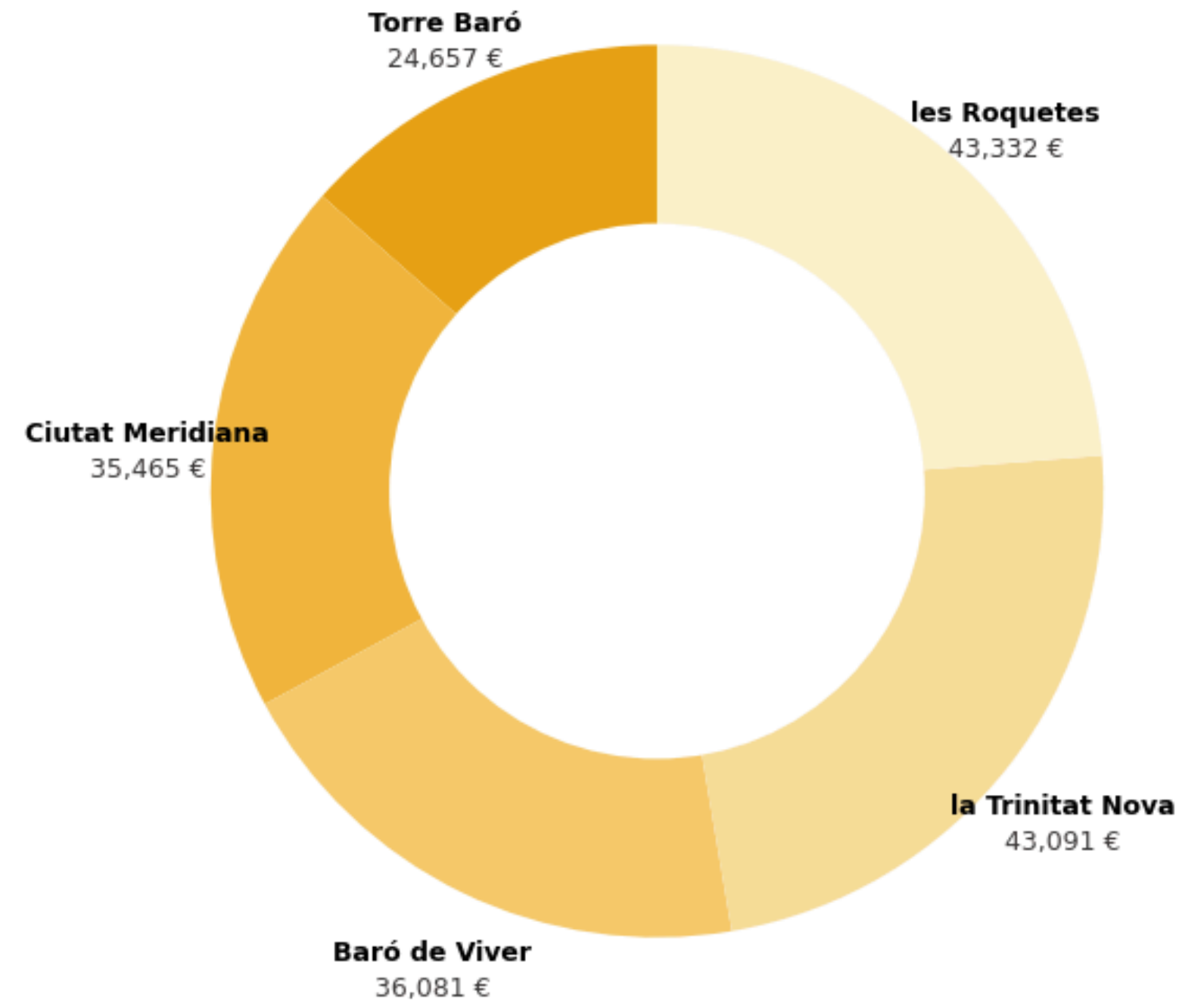


# ¿Cuántos barrios son realmente accesibles?

La mayoría de los barrios de Barcelona no son accesibles para la compra de vivienda, según el índice basado en el esfuerzo de compra. La accesibilidad se concentra principalmente en zonas periféricas, mientras que las áreas centrales y de mayor demanda presentan un esfuerzo elevado.

# Top 5 barrios con menor importe de entrada

El gráfico identifica los barrios con menor barrera inicial de acceso a la compra, medida a través del importe de entrada necesario. Sin embargo, una entrada menor no implica necesariamente mayor accesibilidad real, ya que debe analizarse conjuntamente con el nivel de salario y el esfuerzo económico de los hogares.

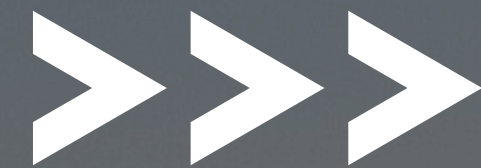




---

**¿Qué puede comprar  
realmente una familia en  
Barcelona?**





# Conclusiones



- El encarecimiento de la vivienda en Barcelona es sostenido y acumulativo, sin señales de corrección estructural tras la pandemia.
- La capacidad real de acceso se ha deteriorado, obligando a elegir entre menos espacio habitable o más años de ahorro.

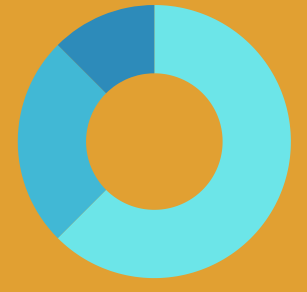
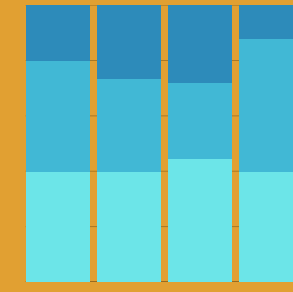
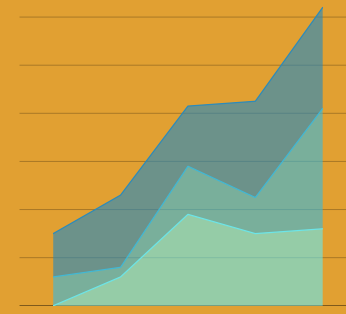
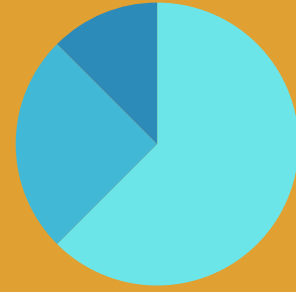
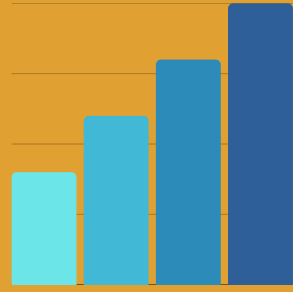


- La presión del mercado se ha redistribuido, afectando también a barrios antes más accesibles.
- Sin planificación financiera y estabilidad laboral, el acceso sigue siendo complejo para una parte importante de la población.



- Las ayudas públicas a la entrada pueden marcar la diferencia para reducir la barrera inicial.
- Los bancos, dependiendo del perfil financiero y las garantías aportadas, pueden financiar más del 80% del valor de la vivienda, lo que reduce el esfuerzo inicial.





**Muchas  
Gracias!**