

INFORME DE MERCAT RESIDENCIAL D'OBRA NOVA A BARCELONA



SITUACIÓ DEL MERCAT

Si bé els costos de construcció han condicionat el sector de l'obra nova al llarg de la segona meitat del 2021, hi ha hagut altres factors als quals promotores i constructores han hagut de fer-hi front: l'escassetat de sòl urbanitzable i el seu elevat preu —ja habituals—, juntament amb la poca mà d'obra qualificada. Aquesta situació ha propiciat que s'hagin hagut de buscar alternatives en els processos i en la disponibilitat dels materials par a la construcció per a continuar amb els desenvolupaments, mantenint uns estàndards de qualitat i un nivell de preus exigits pel mercat.

PREUS

L'increment de preus de les matèries primeres ha elevat un 22% el cost total de les obres a Espanya, segons la Confederació Nacional de la Construcció, i ha repercutit, en part, en els preus de venda. En el conjunt de poblacions analitzades a l'informe de FORCADELL, destaca un increment del 5% de mitjana, en comparació amb el primer semestre del 2021. Per municipis, Barcelona ha registrat el preu més elevat (5.758,75 €/m²) mentre que Terrassa ha tingut el més baix (2.637,50 €/m²).

OFERTA

A nivell de la oferta, s'ha registrat un clar repunt pel que fa al número d'habitatges iniciats durant el 2S 2021, tot i que cal tenir en compte que, en part, aquesta situació s'ha donat per la recuperació de l'escassa activitat al primer semestre de l'any. Des de 2008, al conjunt de Catalunya la oferta ha mostrat una tendència positiva a excepció de Barcelona, que no ha pogut activar el sector al llarg d'aquests anys a la mateixa velocitat, frenat per les limitacions pel que fa a sòl disponible i a la normativa reguladora.

PERSPECTIVA

A curt-mig termini es preveuen increments successius en els preus fins que els desajustos s'estabilitzin pel que respecta als costos de construcció i a les dificultats en l'adquisició, així com al subministrament de matèries primeres. La demanda, per la seva part, s'espera que entri en una fase de distensió i focalitzi de nou la seva atenció a la ciutat una vegada finalitzi l'efecte pandèmia. La oferta de nova construcció, per altra banda, haurà de competir amb un mercat de segona mà actiu i amb una bossa d'oferta elevada.



5.758,8 €/M²

Preu mitjà habitatge nou a Barcelona



33%

Variació semestral del número d'habitatges lliures iniciats



GRANOLLERS

Població amb més increment de preus

El mercat ha mostrat un augment suau però generalitzat dels preus