

INFORME DE MERCAT RESIDENCIAL D'OBRA NOVA A BARCELONA



SITUACIÓ DEL MERCAT

El sector de l'obra nova ha arrencat 2022 seguint la dinàmica positiva de l'any anterior, amb una demanda activa i recurrent amb ganes d'estrenar habitatge a la cerca dels requisits més sol·licitats després de la pandèmia: més m², més habitacions, zones exteriors, zones comunitàries, etc. La falta de mà d'obra qualificada, juntament amb l'increment dels costos de construcció i de sòl urbanitzable —cada vegada més escàs— han continuat sent importants obstacles enquistats.

PREUS

L'estudi de preus del 1S 2022 assenyalava un increment semestral del 0,9% de l'obra nova a Barcelona, assolint els 5.810 €/m². Per districtes, el comportament ha estat heterogeni: les majors pujades s'han registrat a l'Eixample (6,3%) amb 8.000 €/m² de mitjana, a Sant Martí (5.565 €/m²) i a Sarrià-Sant Gervasi (8.715 €/m²), amb un increment del 4,3% i del 4,2%, respectivament. Per contra, i a causa d'un augment de l'oferta d'habitatge, el preu mitjà s'ha vist reduït principalment a Ciutat Vella (-7%) i Sants-Montjuïc (-3,8%).

OFERTA

L'stock d'habitatge d'obra nova a Barcelona ha continuat reduint-se pel ritme d'absorció del mercat que, amb una demanda creixent i una producció d'habitatges que no augmenta al mateix ritme, podria arribar a esgotar-se en el termini d'un any. Els retards en les concessions de llicències urbanístiques, en concret dels visats d'obra nova, continuen trigant al voltant de 12 mesos en lloc dels 3 establerts, per la qual cosa els promotors veuen com les dificultats per a dur a terme nous desenvolupaments no cessen.

PERSPECTIVA

Si bé l'obra nova va iniciar l'any amb la mateixa tendència positiva amb la que va tancar 2021, el gir de la conjuntura internacional al març per la guerra a Ucraïna, l'increment dels costos de construcció i la pujada de la inflació han estès un clima d'incertesa al llarg de la primera meitat de l'any que es preveu que segueixi fins a final de l'exercici, a l'espera de veure com evoluciona el mercat davant una possible recessió. Es preveu que la demanda es mantingui activa però amb una certa contenció i els preus continuïn registrant ajustos a l'alça.

La nova conjuntura internacional ha afegit pressió a l'economia, reduint la capacitat d'estalvi i inversió de les llars



5.810 €/M²

Preu mitjà habitatge nou a Barcelona



EIXAMPLE

Districte de Barcelona amb major increment de preu



SITGES

Població amb més increment de preu