

INFORME DE MERCAT RESIDENCIAL D'OBRA NOVA A BARCELONA



SITUACIÓ DEL MERCAT

L'obra nova a Barcelona va tancar un 2022 certament positiu malgrat el context econòmic, que va continuar dificultant els projectes de les promotores i la capacitat financera de les famílies. La falta de sòl per a construir noves promocions és un gran fre, per la qual cosa la rehabilitació resulta clau. La demanda es va mostrar activa i recurrent, encara que menys intensa que en 2021. L'estalvi acumulat de les famílies durant la pandèmia, unes encara acceptables condicions de finançament i un mercat laboral resilient han contribuït a la bona salut d'aquesta.

PREUS

El preu mitjà de l'obra nova a Barcelona s'ha situat en els 5.660 €/m² en el 2S 2022, un 3% inferior que en els primers 6 mesos de l'any, a conseqüència de les mesures de contenció de la inflació i el context geopolític i social. En l'anàlisi per districtes, destaca el màxim increment, del 18%, en Nou Barris. Per municipis, la pujada més rellevant ha estat a Terrassa, amb un increment del 7% intersemestral.

OFERTA

La falta de producte a Barcelona s'ha vist accentuada a conseqüència de la normativa de l'Ajuntament de Barcelona de destinar el 30% de cada nova promoció a habitatge social. Aquesta mesura, lluny de remeiar el problema, ha resultat ineficax i contraproductent, afectant el desenvolupament de nous projectes de promotors i a la pròpia ciutadania. El nombre de visats sol·licitats per a reformes i rehabilitacions en els 11 primers mesos de 2022 es va situar en 2.172 permisos (dades MITMA), xifra que suposa una caiguda del 11,2% interanual.

PERSPECTIVA

S'estima que en 2025 la província de Barcelona tindrà un volum de població que requerirà al voltant de 61.500 nous habitatges per a poder atendre la futura demanda. Incentivar la producció d'habitatge més enllà de la situació socioeconòmica i escoltar activament els experts del sector ha de ser prioritari per al sector públic amb la finalitat de poder remeiar la problemàtica del sector residencial actual.



5.660 €/M²

Preu mitjà habitatge nou a Barcelona



NOU BARRIS

Districte de Barcelona amb major increment de preu



TERRASSA

Població amb major increment de preu

L'obra nova manté una sòlida demanda que es veurà reduïda en els pròxims mesos per l'increment en els costos de finançament i la situació econòmica general