

INFORME DE MERCADO RESIDENCIAL DE OBRA NUEVA EN BARCELONA



SITUACIÓN DEL MERCADO

La obra nueva residencial en Barcelona atraviesa un momento de ralentización, según los datos del 1S 2023. La estela de recuperación del año pasado ha remitido fruto de la coyuntura económica, el contexto internacional, la incertidumbre socio-política y el cuestionado marco regulador de la administración local en materia de promoción residencial. La escasez de suelo, endémica en el mercado barcelonés, ha seguido condicionando la posibilidad de llevar a cabo nuevos desarrollos y las constructoras ponen el foco en otros núcleos urbanos cercanos a la capital catalana.

PRECIOS

El precio medio de la obra nueva en Barcelona ha alcanzado los 5.970 €/m², lo que supone un incremento del 5,5% con respecto al semestre anterior. Los precios han subido por la escasa oferta, el incremento del precio de las materias primas y la falta de mano de obra en el sector. Analizando por distritos, destaca el incremento de precios en San Andreu (17,65%) y Nou Barris (9,09%). Por municipios, la subida más pronunciada se ha registrado en Badalona (10,2%).

OFERTA

La oferta de vivienda de obra nueva en Barcelona es muy escasa, provocando que la demanda se vea en la situación de buscar opciones en otros municipios cercanos con precios también al alza. A nivel Estatal, cabe recordar que todavía existe una bolsa de alrededor de 450.000 viviendas nuevas todavía por vender, construidas durante los años de burbuja inmobiliaria, hace ya 15 años, y que todavía siguen sin tener salida por la transformación de la demanda tras la pandemia.

PERSPECTIVA

La coyuntura económica tardará en estabilizarse, no antes sin atravesar los efectos de la recesión. Las compraventas de vivienda y el consumo en general hace tiempo que acusan sus efectos. El cambio de color en el Ayuntamiento de Barcelona seguramente redefina la política de VPO impulsada por la anterior alcaldesa, pero no la derogará, ya que el problema de acceso a la vivienda de compra persiste. Desde el sector subrayan que se trata de una situación temporal con mejores perspectivas de cara a la segunda mitad del año.

La escasez de oferta de vivienda nueva en Barcelona ha seguido presionando al alza los precios de mercado



5.970 €/M²

Precio medio vivienda nueva en Barcelona



SANT ANDREU

Distrito de Barcelona con mayor incremento de precio



BADALONA

Población con mayor incremento de precios