

INFORME DE MERCADO RESIDENCIAL DE OBRA NUEVA EN BARCELONA



SITUACIÓN DEL MERCADO

Si bien los costes de construcción han condicionado el sector de la obra nueva a lo largo del 2S 2021, ha habido otros factores a los que promotoras y constructoras han tenido que hacer frente: la escasez de suelo urbanizable y su elevado precio, junto con la poca mano de obra cualificada. Esta situación ha propiciado que se haya tenido que buscar alternativas en los procesos y en la disponibilidad de los materiales para la construcción para continuar con los desarrollos, manteniendo unos estándares de calidad y un nivel de precios exigidos por el mercado.

PRECIOS

El incremento de precios de las materias primas ha elevado un 22% el coste total de las obras en España, según la Confederación Nacional de la Construcción, y ha repercutido, en parte, en los precios de venta. En el conjunto de poblaciones analizadas en el informe de FORCADELL, destaca un incremento del 5% de promedio, en comparación con el primer semestre del 2021. Por municipios, Barcelona ha registrado el precio más elevado (5.758,75 €/m²) mientras que Terrassa ha tenido el más bajo (2.637,50 €/m²).

OFERTA

A nivel de la oferta, se ha registrado un claro repunte en cuanto al número de viviendas iniciadas durante en el 2S 2021, aunque hay que tener en cuenta que, en parte, ello ha venido dado por la recuperación de la escasa actividad en el primer semestre del año. Desde 2008, en el conjunto de Catalunya la oferta ha mostrado una tendencia positiva a excepción de Barcelona, que no ha podido activar el sector a lo largo de estos años a la misma velocidad, frenado por las limitaciones en cuanto a suelo disponible y a la normativa reguladora.

PERSPECTIVA

A corto-medio plazo se prevén incrementos sucesivos en los precios hasta que los desajustes se estabilicen en lo que respecta a los costes de construcción y a las dificultades en la adquisición, así como al suministro de materias primas. La demanda, por su parte, se espera que entre en una fase más sosegada y focalice de nuevo su atención en la ciudad una vez finalice el efecto pandemia. La oferta de nueva construcción, por otro lado, deberá competir con un mercado de segunda mano activo y con una bolsa de oferta elevada.



5.758,8 €/M²

Precio medio vivienda nueva en Barcelona



33%

Variación semestral del número de viviendas libres iniciadas



GRANOLLERS

Población con mayor incremento de precios

El mercado ha mostrado un aumento suave pero generalizado de los precios