

INFORME DE MERCADO RESIDENCIAL DE OBRA NUEVA EN BARCELONA



SITUACIÓN DEL MERCADO

El sector de la obra nueva ha arrancado 2022 siguiendo la dinámica positiva del año anterior, con una demanda activa y recurrente con ganas de estrenar vivienda en busca de los requisitos más solicitados tras la pandemia: más m², más habitaciones, zonas exteriores, zonas comunitarias, etc. La falta de mano de obra cualificada, junto con el incremento de los costes de construcción y de suelo urbanizable —cada vez más escaso— han seguido siendo importantes obstáculos enquistados.

PRECIOS

El estudio de precios del 1S 2022 señala un incremento semestral del 0,9% de la obra nueva en Barcelona, alcanzando los 5.810 €/m². Por distritos, el comportamiento ha sido heterogéneo: las mayores subidas se han registrado en el Eixample (6,3%) con 8.000€/m² de media, en Sant Martí (5.565 €/m²) y en Sarrià-Sant Gervasi (8.715 €/m²), con un incremento del 4,3% y del 4,2%, respectivamente. Por el contrario y debido a un aumento de la oferta de vivienda, el precio medio se ha visto reducido principalmente en Ciutat Vella (-7%) y Sants-Montjuïc (-3,8%).

OFERTA

El stock de vivienda de obra nueva en Barcelona ha seguido reduciéndose por el ritmo de absorción del mercado que, con una demanda creciente y una producción de viviendas que no aumenta al mismo ritmo, podría llegar a agotarse en el plazo de 1 año. Los retrasos en las concesiones de licencias urbanísticas, en concreto de los visados de obra nueva, siguen tardando alrededor de 12 meses en lugar de los 3 establecidos, por lo que los promotores ven como las dificultades para llevar a cabo nuevos desarrollos no cesan.

PERSPECTIVA

Si bien la obra nueva inició el año con la misma tendencia positiva con la que cerró 2021, el giro de la coyuntura internacional en marzo por la guerra en Ucrania, el incremento de los costes de construcción y la subida de la inflación han extendido un clima de incertidumbre a lo largo de la primera mitad del año que se prevé que siga hasta final del ejercicio, a la espera de ver como evoluciona el mercado ante una posible recesión. Se prevé que la demanda se mantenga activa pero con cierta contención y los precios sigan registrando ajustes al alza.



5.810 €/M²

Precio medio vivienda nueva en Barcelona



EIXAMPLE

Distrito de Barcelona con mayor incremento de precio



SITGES

Población con mayor incremento de precios

La nueva coyuntura internacional ha añadido presión a la economía, reduciendo la capacidad de ahorro e inversión de los hogares