

INFORME DE MERCADO RESIDENCIAL DE OBRA NUEVA EN BARCELONA



SITUACIÓN DEL MERCADO

La obra nueva en Barcelona cerró un 2022 ciertamente positivo a pesar del contexto económico, que siguió dificultando los proyectos de las promotoras y la capacidad financiera de las familias. La falta de suelo para construir nuevas promociones es un gran freno, por lo que la rehabilitación resulta clave. La demanda se mostró activa y recurrente aunque menos intensa que en 2021. El ahorro acumulado de las familias durante la pandemia, unas todavía aceptables condiciones de financiación y un mercado laboral resiliente han contribuido a la buena salud de esta.

PRECIOS

El precio medio de la obra nueva en Barcelona se ha situado en los 5.660 €/m² en el 2S 2022, un 3% inferior que en los primeros 6 meses del año, como consecuencia de las medidas de contención de la inflación y el contexto geopolítico y social. En el análisis por distritos, destaca el máximo incremento, del 18%, en Nou Barris. Por municipios, la subida más relevante ha sido en Terrassa, con un incremento del 7% intersemestral.

OFERTA

La falta de producto en Barcelona se ha visto acentuada como consecuencia de la normativa del Ajuntament de Barcelona de destinar el 30% de cada nueva promoción a vivienda social. Esta medida, lejos de remediar el problema, ha resultado ineficaz y contraproducente, afectando al desarrollo de nuevos proyectos de promotores y a la propia ciudadanía. El número de visados solicitados para reformas y rehabilitaciones en los 11 primeros meses de 2022 se situó en 2.172 permisos (datos MITMA), cifra que supone una caída del 11,2% interanual.

PERSPECTIVA

Se estima que en 2025 la provincia de Barcelona tendrá un volumen de población que requerirá alrededor de 61.500 nuevas viviendas para poder atender la futura demanda. Incentivar la producción de vivienda más allá de la situación socio-económica y escuchar activamente a los expertos del sector debe ser prioritario para el sector público con el fin de poder remediar la problemática del sector residencial actual.

La obra nueva mantiene una sólida demanda que se verá reducida en los próximos meses por el incremento en los costes de financiación y la situación económica general



5.660 €/M²

Precio medio vivienda nueva en Barcelona



NOU BARRIS

Distrito de Barcelona con mayor incremento de precio



TERRASSA

Población con mayor incremento de precios