

## Informe de Mercado Residencial de Obra Nueva

# OBRA NUEVA

### ■ Situación del mercado

Aunque el mercado de Obra Nueva estaba atravesando una etapa de estabilidad y equilibrio desde hace 6 años, la Covid-19 ha conllevado ciertas modificaciones en los patrones vigentes hasta el momento. En comparación con el Residencial de 2ª transmisión y el de alquiler, el mercado de Obra Nueva ha salido menos perjudicado. La demanda ha sido recurrente, resiliente y en constante regeneración, y en la mayoría de casos se genera por reposición. Vuelve, también, el traspaso desde el régimen de alquiler al de propiedad y la creación de nuevos hogares.

### ■ Precios

Los precios de Obra Nueva han mantenido una tendencia de estabilidad en 2020 aunque se han producido ciertos ajustes derivados de la ralentización en los ritmos de venta y de la incertidumbre por el contexto económico-social. Para prevenir una peligrosa caída de precios, las entidades financieras han implementado medidas todavía más restrictivas para conceder créditos promotor, exigiéndoles un % mayor de preventas (40% - 50%).

### ■ Oferta

El contexto pandémico y la incertidumbre económica ha provocado la cancelación de proyectos residenciales por parte de las promotoras pues el incremento acentuado del riesgo ponía en duda la viabilidad de los desarrollos. En cuanto al suelo, este ha seguido manteniendo la misma situación que en los años anteriores: hay suelo pero no está ubicado en las zonas donde se encuentra la demanda. Los visados tramitados en Barcelona ciudad para realizar rehabilitaciones han alcanzado solo el 27% en 2020.

### ■ Perspectiva

Se prevé que la Obra Nueva seguirá manteniendo su cuota de demanda estable en 2021. El descenso en el volumen de ingresos, la incapacidad de generar ahorro y la precariedad laboral de muchos hogares, puede cronificarse dando lugar a la exclusión de estas familias del mercado de compra de vivienda en cualquier tipología. El *Build to Rent* tendrá un papel clave para dar respuesta a la demanda actual, en constante crecimiento.



Principal zona con potencial desarrollo de Obra Nueva en la provincia de Barcelona



Precio medio de una vivienda de Obra Nueva en Barcelona ciudad

**A lo largo de 2020 la demanda recurrente en Obra Nueva demuestra la resiliencia de este mercado**