



Vista aérea de la ciudad de Barcelona. LUIS MORENO

# La vivienda de obra nueva 'pincha' en Barcelona con la fuga de promotores

La obligación de destinar el 30% de las nuevas promociones a pisos protegidos frena la actividad

Se posiciona como la última de las diez grandes ciudades del país en el ratio de transacciones

Alba Brualla MADRID.

Barcelona lleva años siendo uno de los mercados inmobiliarios más intervenidos de España. Esto ha pasado factura a la ciudad, que ha experimentado una estampida de promotores residenciales, reduciéndose notablemente la oferta de vivienda nueva, lo que ha posicionado a la Ciudad Condal como una de las grandes urbes del país menos dinámicas en compraventa de obra nueva. Según Tecnocasa, Barcelona se posiciona la última de las diez grandes ciudades, un ranking que lidera actualmente Valencia.

El informe mide el dinamismo de cada mercado en base al ratio de rotación de vivienda nueva, segunda mano o vivienda protegida por cada 100 viviendas. "Este ratio nos permite homogeneizar los 8.000 municipios españoles, ya que divide el número de transacciones que

ha habido en cada mercado por el parque total de cada ciudad", explica Lázaro Cubero, director de Análisis de Tecnocasa.

De este modo, Barcelona ha sufrido una clara evolución descendente desde 2012 hasta ahora (periodo que mide el informe). Concretamente, la Ciudad Condal ha pasado de estar entre las cuatro ciudades más dinámicas en obra nueva hasta 2016, a situarse en las últimas posiciones a partir de 2018.

Estas fechas no son casuales, ya que la actividad inmobiliaria de Barcelona se ha visto notablemente afectada por el curso político de la ciudad. El mayor impacto para este mercado ha sido la medida impulsada por la exalcaldesa Ada Colau (que estuvo en el cargo entre 2015 y 2023), que obligaba a los promotores a destinar un 30% de los nuevos proyectos o grandes rehabilitaciones a vivienda de protección pública.

Esto llevó a los promotores a dejar de invertir en el desarrollo de nuevas promociones en Barcelona, ya que en muchos de los casos los proyectos no resultaban rentables.

Según el informe, el ratio medio de rotación de las diez grandes ciu-

dades con mayor actividad se sitúa en el 0,30%, mientras que el de Barcelona apenas alcanza el 0,09%, una cifra que resulta chocante para este mercado que, junto a Madrid, destaca por tener las mayores cuotas de demanda del país.

En este sentido, Ricardo Sousa, CEO de Century21 en España y Portugal, apunta que en Barcelona "no hay problema de demanda, sino de oferta". Así, destaca que "el ejemplo de Cataluña muestra como un exceso de intervención en el mercado tiene un efecto casi siempre contrario al deseado y los datos lo demuestran claramente, ya que las medidas que han tomado han provocado más problemas que soluciones".

Desde la patronal de los promotores, Apce, aseguran que desde que entró en vigor la norma, que afecta a los proyectos de más de 600 m2, apenas se han sumado al mercado 53 pisos sociales. Una cifra que demuestra el fracaso de esta normativa.

El informe de Tecnocasa, que se basa en datos oficiales del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, también refleja es-

## Valencia, Alicante y Málaga destacan por su crecimiento

El informe de Tecnocasa apunta que ciudades como Valencia, Alicante o Málaga han ido marcando un cambio de tendencia positivo, por lo que han aumentado notablemente su atractivo en vivienda nueva. Es destacable el caso de Málaga, que, pese a que tuvo un dinamismo en auge desde el año 2019 hasta el 2021, ha sufrido una caída este último año. En menor escala, Alicante y Valencia se encuentran en una situación similar. Por último, destaca la variabilidad de Bilbao, con unos años muy favorables entre 2014 y 2016, pero que ha vuelto a incorporarse entre las ciudades de la media durante estos últimos años. De esta manera, destacan desde 2018 por un gran crecimiento en obra nueva, las ciudades de Málaga, Alicante y Valencia.



ta baja actividad en vivienda protegida. De hecho, Barcelona está la última en el ranking. En este caso el ratio medio del grupo es de 0,11, mientras que en la Ciudad Condal el ratio de 0,09.

Para solventar esta situación, desde Apce se propone al nuevo gobierno municipal eliminar el 30% en las grandes rehabilitaciones y también aumentar el espacio mínimo de 600 a 2.400 m2.

Por otro lado, quieren que se permita monetizar el coste de construir estas viviendas teniendo en cuenta el mercado de cada distrito de la ciudad, y aportarlo al Ayuntamiento a cambio de no hacerlos en el mismo edificio.

El nuevo Gobierno del Ayuntamiento de Barcelona, encabezado por el alcalde Jaume Collboni (PSC), abordará previsiblemente en los próximos meses la reforma de esta ordenanza municipal que implantó Colau en 2018.

**Problema de oferta**

Por su parte, Sousa recalca que en el caso de Barcelona, “lo que fal-

La Ciudad Condal fue una de las más dinámicas hasta 2016 y a partir de 2018 cayó en picado

ta es oferta. Hay demanda y creemos que va a seguir alta. Las necesidades de vivienda siguen con independencia de la coyuntura económica y política”. En este sentido, el CEO de Century21 apunta que los datos de la agencia “no están en línea con el mercado, ya que nosotros hemos incrementado el número de compraventas tanto en el primer semestre, como a nivel trimestral”.

La clave de este aumento de la actividad se encuentra en el ajuste de los precios. “Hemos hecho el esfuerzo de captar y ajustar la oferta de segunda mano, que es donde puede haber una oscilación de precio, ya que el propietario se adapta mejor al mercado al dejar de lado el valor emocional de la vivienda”, explica el directivo.

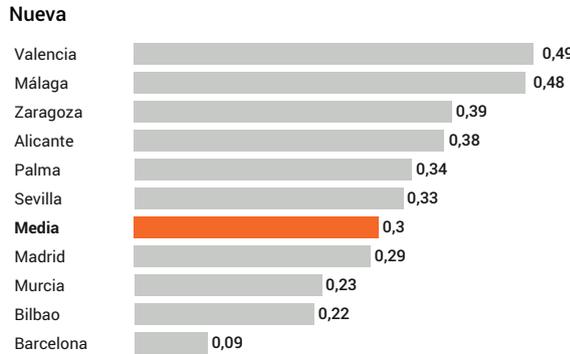
De esta forma han logrado bajar “un 20% el valor medio de las transacciones en 2023 frente a 2022 y por ese motivo logramos completar transacciones. Esto demuestra claramente que el problema no está en la demanda. El reto se encuentra en la oferta”, insiste Sousa.

En el mercado de segunda mano, Barcelona también suspende en dinamismo al situarse tercera por la cola y por debajo de la media de las diez grandes ciudades. En este caso, el podio lo completan Alicante, Murcia y Palma. Madrid quedaría cuarta en el ranking, superando la media.

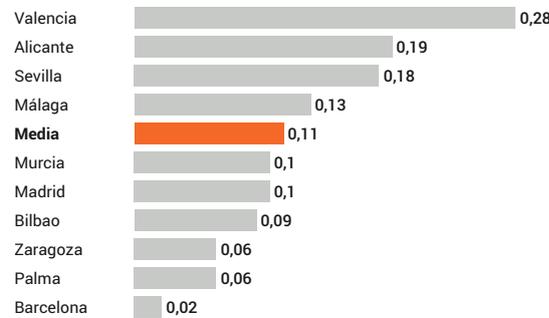
El informe de Tecnocasa analiza también el dinamismo de los dis-

## La Ciudad Condal, a la cola en actividad residencial

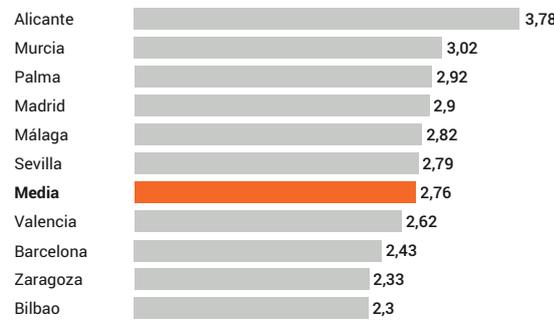
Ratio de rotación de las 10 grandes ciudades



**Protegida**



**Segunda mano**



Fuente: Tecnocasa.

tintos mercados por regiones. En el caso de la obra nueva, las comunidades autónomas más dinámicas en 2022 han sido Navarra, Melilla, Comunidad de Madrid, País Vasco, Illes Balears, Comunitat Valenciana y Andalucía.

Todas ellas con una ratio de rotación por encima de la media nacional (0,27 compraventas por cada 100 viviendas). Contrariamente, las menos dinámicas en 2022 han sido Ceuta, Galicia y Extremadura.

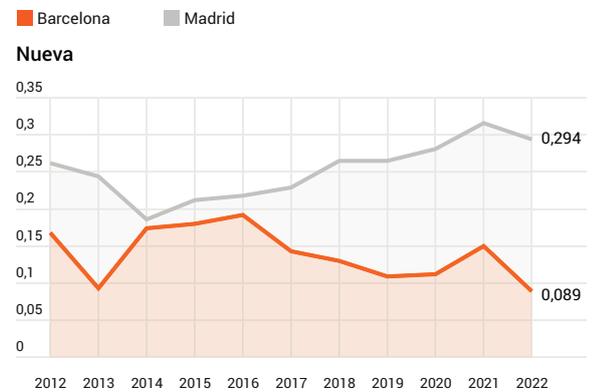
En el análisis por regiones en los últimos 11 años destaca la Comunidad de Madrid, que “ha ido ganando peso en obra nueva desde 2013, alcanzando niveles elevados en 2019 y 2021. La creación de vivienda nueva durante este periodo ha sido muy favorable en dicha comunidad. No

obstante, es la Comunidad que más ha decrecido este último año, ya que la ratio de rotación ha caído en más de 10 puntos porcentuales”, apunta el informe.

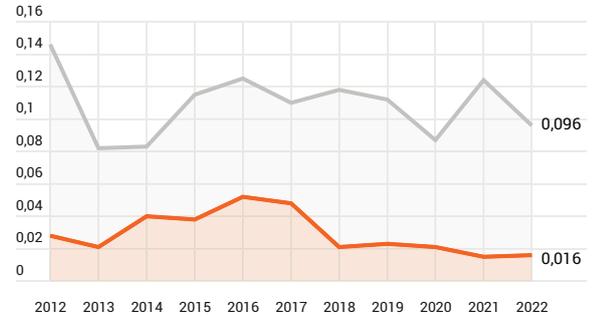
Contrariamente, “Cataluña lidera los valores más bajos durante prácticamente todo el periodo. Es decir, comparativamente, hay un nivel menor en la creación de viviendas de obra nueva”.

Andalucía y la Comunidad Valenciana han mantenido niveles medios de obra nueva desde 2014. “Podemos destacar la bajada de Andalucía entre 2015 y 2017, aunque no ha sido significativa ya que se ha recuperado rápidamente. Andalucía, así como la Comunidad de Madrid, ha sufrido una caída de 4 puntos porcentuales este último año, mientras que Cataluña y la Comunidad

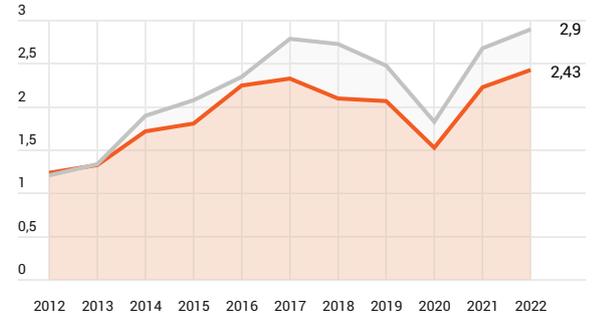
Evolución del ratio de rotación de Madrid y Barcelona



**Protegida**



**Segunda mano**



Valenciana se han mantenido medianamente constantes”, explican.

Por provincias, las más dinámicas en obra nueva son Málaga, Navarra, Melilla, Álava, Guipúzcoa, Alicante y Madrid. En el caso de las poblaciones, destacan desde 2018 por un gran crecimiento en obra nueva, las ciudades de Málaga, Alicante y Valencia. Como se ha detallado, contrariamente, Barcelona destaca por su disminución y por un bajo dinamismo en obra nueva desde el año 2012.

**Vivienda protegida**

El estudio analiza también la vivienda protegida. En este caso, la ratio es la más baja entre los tres tipos de viviendas estudiadas, debido a que hay una menor cantidad de esta tipología. Por este motivo, la ratio de

rotación a nivel nacional es de 0,10 compraventas por cada 100 viviendas. En vivienda protegida, las comunidades más destacadas son la valenciana, País Vasco, Andalucía y Comunidad de Madrid. Por su parte, las menos destacadas son Ceuta, Galicia, Aragón, las islas (Balears y Canarias) y Cataluña.

“Si acotamos por población, a lo largo del tiempo vemos que las ciudades de Valencia y Sevilla han sido líderes entre 2012 y 2022, con tendencias diferentes. Mientras que Valencia ha tenido una tendencia positiva y constante, Sevilla tiene altibajos a lo largo de los años. Finalmente, en el umbral bajo se sitúan Barcelona y Palma de Mallorca, las poblaciones menos dinámicas en vivienda protegida durante toda la serie histórica”, explica Tecnocasa.