

Classificats La millor guia d'immobles a la venda

Cases

Es preveu que en els pròxims 10 anys es generi una demanda sòlida i molt exigent

Barcelona demana més habitatge nou

Mar Claramonte

La demanda d'habitatge nou a la província de Barcelona rondarà les 7.900 unitats de mitjana anual entre aquest any i 2025, segons l'*Informe Residencial 2016* presentat recentment per la consultora immobiliària CBRE. Aquesta anàlisi de mercat, d'acord amb les projeccions de població de l'INE i una sèrie de supòsits demogràfics i socioeconòmics, posiciona Barcelona –sobretot la capital i la seva àrea metropolitana– com la tercera zona d'Espanya amb més potencial d'absorbir obra nova residencial, només per darrere de Madrid i Màlaga.

Les bones perspectives per a Barcelona, segons l'estudi de CBRE, es deuen "en part a l'increment de transaccions de segon habitatge a les zones costaneres, en què el comprador estranger adquireix protagonisme; a la recerca d'actius de qualitat i localitzacions consolidades".

L'impuls de nous desenvolupaments

Signifiquen aquestes xifres que pràcticament s'ha liquidat l'excedent de cases buides i la construcció es reactivarà per fi? Com explica Anna Esteban, managing director de CBRE Barcelona, "aproximadament un 30% de l'estoc construït amb anterioritat a la crisi es considera que no té mercat: ja no s'absorbirà mai per ubicació, qualitat o situació legal. Som moderadament optimistes i preveiem que a finals del 2016 o principis del 2017 l'estoc disponible d'habitatge nou serà molt localitzat o de caràcter tècnic, cosa que impulsarà l'inici de nous desenvolupaments. Però la demanda s'ha sofisticat i ja no li servirà qualsevol cosa".

Així, l'informe de CBRE subratlla que "els promotors hauran de conèixer en profunditat les necessitats dels clients potencials, que exigiran habitatges de qualitats superiors, personalitzats i sostenibles, amb un protagonisme creixent de la domòtica, que disposin



Projecte residencial a la zona alta de Barcelona

MG GRUPO INMOBILIARIO

de serveis comunitaris i incorporin sistemes d'estalvi energètic; a més s'hauran de sensibilitzar amb els terminis de lliurament i l'optimització de costos".

Pel que fa als preus, les dades de la consultora indiquen que, concretament a Barcelona, la manca de sòl finalista per a construcció nova repercuteix de manera directa en el cost, com mostra la pujada del 4,3% interanual del preu taxat d'habitatge lliure a la ciutat, per sobre del 3,7% assolit a Catalunya (que va ser la tercera comunitat amb una pujada de preus més alta el 2015, superada només per Madrid i Balears).

Segons l'opinió d'Anna Esteban, "els preus d'obra nova sens dubte seguiran a l'alça, amb un augment del 6% aproximadament".

Els arquitectes volen més

D'altra banda, el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC) considera que si bé l'edificació creix, el sector encara està lluny de recuperar-se. Segons les seves dades, el primer semestre del 2016

DEMANDA POTENCIAL D'HABITATGE NOU

Mitjana anual 2016 - 2025*



Font: CBRE

es va tancar amb 4.044 habitatges visats en el conjunt de Catalunya. I tot i que això suposa una pujada del 12% respecte al semestre anterior, des del COAC alerten que "l'increment d'activitat que es reflecteix amb la superfície visada afecta principalment projectes de gran envergadura situats a la província de Barcelona. La resta de províncies o bé cauen o bé estan estancades".

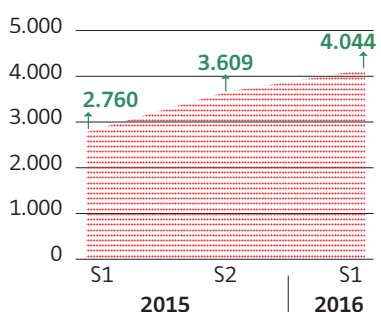
A més, malgrat que el volum total de superfície visada creix, sostenen que "segueix estant molt per sota de la xifra de mínima normalitat. A Europa, la mitjana d'habitatge construït nou per 1.000 habitants és de 3,3; mentre que a Espanya és d'1,2".

L'estudi del COAC també revela que mentre que l'obra nova visada va pujar un 22,56%, les rehabilitacions van baixar un 1,34%.

Davant d'aquesta situació, el col·legi reclama "la necessitat d'implementar mesures de canvi estructural per impulsar i orientar la recuperació del sector i, de retruc, de l'economia". ●

EVOLUCIÓ DELS HABITATGES VISATS

En els últims tres semestres a Catalunya



Font: COAC