

Classificats La millor guia d'immobles a la venda

Cases

Torna la il·lusió per l'obra nova

El 2017 es preveu un augment de les compres de pisos sobre plànol de promocions a Barcelona

Mar Claramonte

L'any passat, el nombre d'habitatges visats –és a dir, projectes d'execució d'obres obligatoris per iniciar les de nova planta i gran rehabilitació– a Catalunya va ser de 8.547, una xifra que suposa un increment del 35% respecte al 2015 i que pràcticament triplica el mínim històric registrat el 2013, segons dades del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC). Si bé aquesta institució adverteix que l'increment “no és homogeni a tot el territori, ja que només creix a la província de Barcelona de manera constant i no suposa un augment generalitzat de l'activitat”, al sector immobiliari –sobretot el d'alta gamma– predomina la percepció que el 2017 els promotors ampliaran significativament l'oferta d'obra nova disponible fins a situar-se en nivells similars als del 2010, animats per una demanda creixent insatisfeta. En aquest sentit, Servihabitat preveu una pujada de la construcció d'habitatge de prop del 20%.

Com subratlla Jorge Campreciós, arquitecte i director del departament d'obra nova de la immobiliària Engel & Völkers Barcelona, “observem un augment de sol·licituds d'obra nova *versus* els habitatges de segona mà i també un increment en el nombre de promocions que comercialitzem, sobretot a la ciutat de Barcelona, però també a l'àrea metropolitana”. Així mateix, Campreciós assegura que “es ven molt sobre plànol, fins i tot abans de tenir la llicència (en aquest cas el que es fa és una reserva). Ara el comprador no té el risc de pagar i quedar-se sense pis perquè el constructor faci fallida: hi ha moltes més garanties, avals i assegurances”.

Pujada de preus d'entre un 3 i un 6%

De tota manera, aquest any la demanda de nous desenvolupaments segueix superant l'oferta existent en el mercat, i per tant, “en haver-hi manca de producte, els preus pujaran, encara que de forma sostenible, excepte en zones molt *prime* i productes superexclusius”, assenyala Alexandra Delfín, directora del



ENGEL&VÖLKERS

=====
Un pis nou és entre un 15 i un 20% més car que un de segona mà, tot i que tendeix a revalorar-se

departament residencial de la consultora immobiliària CBRE a Barcelona, que xifra aquesta pujada entre el 3 i el 6% de mitjana.

Per la seva banda, Campreciós estima que “en termes generals, l'obra nova és entre un 15 i un 20% més cara que l'habitatge de segona mà, tot i que tendeixen a revalorar-se ràpidament”.

Què demanen els compradors

Pel que fa a la tipologia de pis més desitjada, Delfín detalla que “ara gairebé el 100% del que es construeix és de tres o quatre habitacions i ocasionalment de dues si són àmplies, mentre que els d'un dormitori ja ni es preveuen. I la tendència a incloure zones comunitàries és cada vegada més forta”.

Al mercat d'alt *standing*, Campreciós matisa que “no es valora tant el nombre d'habitacions com que siguin àmplies i totes tinguin un bany annex”.

En matèria d'eficiència energètica, Delfín detecta que “hi ha una sèrie de promotors que van més enllà de la normativa: a poc



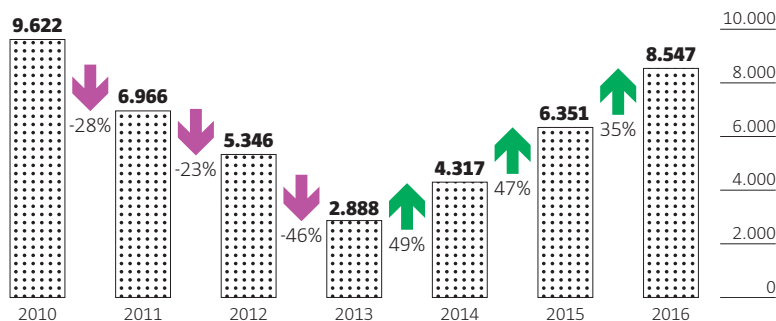
ENGEL&VÖLKERS

01 Projecte d'un pis de 80 m² en un edifici de l'any 1900 a tocar de Drassanes, sotmès a una rehabilitació integral

02 Imatge virtual d'un àtic de 290 m² amb piscina privada en una promoció d'obra nova de luxe situada prop del Turó Park

EVOLUCIÓ GLOBAL DELS HABITATGES NOUS

FONT: COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA



a poc van introduint noves formes de construir amb materials sostenibles, construccions modulars... En canvi, costa força més implantar la domòtica, tot i que sabem que ens facilitarà la vida i que anirà a més”.

Segons Delfín, la demanda serà “70% local i 30% estrangera, encara que depenent de la ubicació i el producte aquest percentatge pot gairebé invertir-se”. A més, destaca que “de vegades, els compradors locals no troben habitatges grans i bons d'obra nova”. ●