



# Realitat i perfil de l'habitatge lliure a Catalunya

Que el parc immobiliari buit existent al nostre país és immens, és una realitat que cal afrontar per saber en quin punt ens trobem i cap on cal encaminar les polítiques d'habitatge actuals i, especialment, les futures a curt termini.

Fa poc, l'Associació de Promotors de Catalunya, APCE, ha donat a conèixer l'Estudi de l'Oferta d'Habitatge de Nova Construcció a Catalunya, un document que es renova anualment i que per al sector de la construcció té cada cop més importància.

Les dades més destacables quan es parla d'habitatge, en aquest cas habitatge buit, són la tipologia dels propis habitatges, la superfície que té cadascun, el preu mitjà o el preu útil per metre quadrat. Tots aquests factors influeixen i permeten saber si el mercat necessita nous habitatges o si caldria apostar per aprofitar el parc immobiliari existent i tancat.

Si parlem de totes aquestes dades, cal començar dient que al seu informe del 2021, l'APCE ha analitzat els 94 municipis més rellevants en l'àmbit de l'habitatge a Catalunya, en els quals s'han censat 1.015 promocions d'obra nova i un total de 22.474 habitatges, de les quals 6.294 estan a la venda, és a dir un 28%. En 2021 s'han registrat 2 promocions més respecte a l'any anterior, i el nombre total d'habitatges a la venda s'ha incrementat en 196 unitats, és a dir un 3,2% més.

Aquesta oferta activa —en funció de les promocions— és bastant homogènia, a nivell de províncies: 31,6% en la província de Tarragona, 27,7% en els casos de les províncies de Barcelona i Girona, i 26,8% a la província de Lleida.

En general, el 52,1% de les promocions en venda amb el 45,5% dels habitatges a la venda, ja estan finalitzats. Percentatges als quals es deuria afegir el 10,3% dels habitatges que es troben en fase constructiva de tancaments interiors. La resta d'habitatges a la venda (44,2%) es troben en diferents fases constructives.

Per tipologies edificatòries, destaquen els habitatges en plurifamiliar de bloc tancat, concretament el 54,5% dels habitatges, mentre que les de plurifamiliar de bloc obert aconseguixen el 40,3%. A una certa distància, se situen els habitatges unifamiliars adossats (4,3%) i encara a més distància les unifamiliars aïllades (1,0%).



L'informe de l'APCE posa de manifest que, de mitjana, els habitatges catalans tenen 3 dormitoris i 2 banys.

La major part dels habitatges inclosos en l'estudi són d'obra nova (93,2%), reduint-se la rehabilitació integral a un 6,8%, que es concentra en els municipis de la província de Barcelona (88,6%) i de forma molt destacada a la ciutat de Barcelona on dels 1.271 habitatges en oferta, 340 estan en promocions de rehabilitació integral (26,8% del total en venda).

## CARACTERÍSTIQUES

Les principals tipologies en oferta en els municipis catalans estudiats són els habitatges de 3 dormitoris i 2 banys (40,9%). Amb percentatges menors, però significatius es contempen els habitatges de 2 dormitoris i 2 banys (18,2%), les de 2 dormitoris i 1 bany (10,5%) i les de 4 dormitoris i 2 banys (9,9%).

## QUALITATS I EQUIPAMENTS

Les qualitats més recurrents en els habitatges són: la bomba de calor —fred i calor— (76,2%), la placa d'inducció (66,7%), el parquet (65,4%), els armaris de paret (51,6%), la calefacció (30,4%), la placa de cocció vitroceràmica (18,3%) i les plaques solars (11,9%). Per sota del 10% també es troben l'aire condicionat o la preinstal·lació d'aire condicionat i bomba de calor i, la placa de cocció amb gas.

Respecte dels equipaments, el més comú és l'ascensor (89,7%), seguit a certa distància per la piscina comunitària (49,8%), el traster (49,1%) i la zona enjardinada (37,5%).

## SUPERFÍCIE I PREUS

En general, conforme augmenta la superfície també ho fa el nombre de dormitoris, situant-se la màxima recurrència en els habitatges de 2 dormitoris amb superfícies inferiors als 70 m<sup>2</sup> i en les de 3 dormitoris entre els 70 i els 90 m<sup>2</sup>. Als extrems es trobarien els 368 habitatges de menys de 50 m<sup>2</sup> bàsicament amb 1 dormitori i els 253 habitatges de més de 160 m<sup>2</sup> al voltant dels 4 dormitoris.

El 18,8% del conjunt d'habitatges en oferta de venda no supera els 210.000 €; entre aquests habitatges se situen el 37,8% dels d'un dormitori i el 31,2% dels de dos dormitoris. En els pols de la relació de superfície útil-preu, serien el 49,2% dels habitatges de menys de 50 m<sup>2</sup> se situen els preus inferiors a 210.000 € i el 46,6% dels habitatges de més de 160 m<sup>2</sup> se situen en preus per sobre dels 600.000 €.

- Els habitatges unifamiliars obtenen mitjanes de superfície bastant més altes (170,9 m<sup>2</sup>), així com de preu (520.010 €), però el m<sup>2</sup> útil (3.048,3 €/m<sup>2</sup>) se situa per sota la mitjana, evidenciant que el desplaçament a l'alça del preu no compensa el de la superfície.
- Els habitatges plurifamiliars obtenen una mitjana de superfície de 80,1 m<sup>2</sup>, amb un preu de venda de 368.226 €, i un preu de venda €/m<sup>2</sup> útil de 4.498 €.

## LES DADES DE LA PROVÍNCIA DE TARRAGONA

El nombre de promocions en oferta als municipis estudiats a la província de Tarragona el 2021 era de 103, xifra que representa un 10,1% del total de les promocions estudiades a Catalunya (1.015 promocions). El nombre d'habitatges que resten per vendre és de 619 unitats, un 31,6% sobre un total de 1.957 habitatges existents en les promocions de la província.

Es registren diferències notables entre les mitjanes de l'Àrea Turística de la Costa Daurada. Així doncs, dels municipis estudiats, l'àrea turística de Costa Daurada Central és la que registra la superfície mitjana més alta, 98,4 m<sup>2</sup>, amb un preu mitjà de venda de 271.770 €, i un preu per m<sup>2</sup> de superfície útil de 2.903 €. A l'àrea turística de Costa Daurada Nord la superfície mitjana és de 77,6 m<sup>2</sup>, amb un preu de venda mitjà de 203.967 €, i un preu per m<sup>2</sup> útil de 2.627 €. Per últim, l'àrea turística de Costa Daurada Delta de l'Ebre registra una mitjana de superfície de 66,3 m<sup>2</sup>, amb un preu de venda mitjà de 69.668 €, i un preu per m<sup>2</sup> de superfície útil de 1.065 €.



Durant el 2021, a les comarques de Tarragona va baixar el número de promocions a la venda

El nombre de promocions a la venda registrades als municipis estudiats a la província de Tarragona al 2021 ha disminuït en 13 unitats respecte de l'any anterior, mentre que els habitatges en oferta han augmentat en 113 unitats.

Respecte de les mitjanes, els municipis

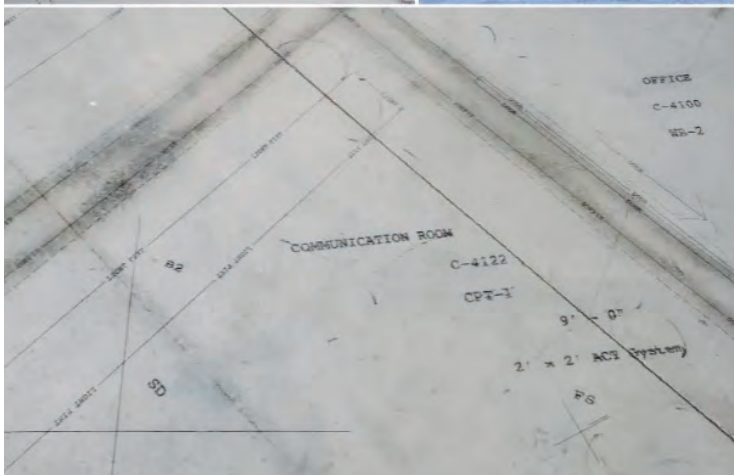
estudiats que pertanyen a la província de Tarragona el 2021 fan que la superfície mitjana provincial disminueixi en un 7,2% respecte de 2020, el preu mitjà de l'habitatge augmenti un 12,5%, i el preu per m<sup>2</sup> útil ho faci en un 22,5% en relació amb l'any anterior.

## Estalvi d'hores i feina quan cal crear plànols BIM

L'empresa Dusty Robotics és la responsable de la creació d'una màquina que alleugerirà molt la feina dels qui han de dissenyar les obres o, més ben dit, dels qui han de crear els plànols de distribució BIM. El robot automàtic que han inventat, imprimeix aquests plànols directament a terra, amb el corresponent estalvi de temps i diners que suposa.

Amb el nou invent tot són avantatges perquè evita errors humans en el replanteig, la precisió en el procés de traçat és d'1/16", és capaç de maquetar diversos orificis alhora, es pot marcar el tipus d'envans i portes per espai que hi ha a la distribució, es poden imprimir llegendes a l'entrada de cada estança com ara informació com el nom de l'habitació, el número, el tipus i l'alçada del sostre, o fins i tot els colors de la pintura i els acabats del terra. A més, el robot escaneja la superfície per on passa per verificar dimensions o possibles irregularitats.

L'empresa està creant una aplicació que permet imprimir un codi de barres a terra amb informació que posteriorment l'operari o qui escaigui, pugui llegir i analitzar dades.



El nou robot de l'empresa Dusty revoluciona una part important de la feina realitzada en l'àmbit BIM, imprimint els plànols directament a terra.