**INTRODUCCIÓ**

L’estudi de l’oferta d’habitatges de nova construcció a Catalunya en la seva edició de l’any 2023, ha estat promogut i dirigit per l’Associació de Promotors de Catalunya i realitzat per CATCHMENT AMR.

El present informe contempla els resultats de l’anàlisi del mercat residencial d’habitatges de nova construcció a Catalunya, en referència a l’any 2023, amb les dades processades FINS EL MES DE JUNY. Es tracta doncs, d’unes dades provisionals i que es completaran amb la resta de la recerca de dades que es durà a terme fins a finals d’any.

En aquest document es resumeixen les dades de l’oferta del mercat residencial d’obra nova, per tal de disposar d’informació actualitzada al mes de juny de 2023, del sector i de la seva evolució.

Aquest treball té una base censal, essent el fruit d’una recerca exhaustiva de les ofertes de les promocions d’habitatge d’obra nova mitjançant un treball de camp molt intensiu amb recerques on-line, telefòniques i algunes visites presencials. El cens parteix de la darrera actualització realitzada l’any precedent (2022). En els municipis seleccionats per la seva significació en l’àmbit de l’habitatge, s’ha inventariat l’oferta d’obra nova i llurs característiques tant quantitatives com qualitatives. Com novetat en l’edició de 2023, el nombre de municipis a estudiar s’ha incrementat, passant dels 102 de les edicions anteriors, a una selecció més amplia amb un total de 135 municipis. En l’execució del treball de camp no han estat incloses les promocions amb limitació d’informació disponible, bàsicament no han estat considerades com unitats vàlides per la mostra les promocions sense informació contrastada de preus i superfícies.

Els resultats que es presenten inclouen les informacions de les promocions localitzades a 108 municipis dels 135 objecte d’estudi. Novament, cal incidir en que es tracta de dades provisionals i que les feines de recerca continuen i la cobertura de municipis s’incrementarà a finals d’any.

**INFORME EXECUTIU**

De les 928 promocions d’obra nova inventariades al 2022, 201, el 21,7% ja han estat totalment venudes al juny de 2023. En conseqüència, actualment la mostra de l’estudi inclou 727 promocions de les 928 de 2022, i la mostra ha estat completada amb 186 noves promocions. Així doncs, els resultats fins el mes de juny de 2023 inclouen un total de **913 promocions**.

Les 913 promocions de 2023 censades fins el mes de juny, inclouen un total de 21.094 habitatges, dels quals, 8.546, el 40,5%, estan a la venda. Dels habitatges en venda, el 80,5% (6.876 habitatges) corresponen a promocions ja estudiades l’any 2022. En concret, l’any 2022 es van estudiar 8.181 habitatges i, d’aquests el 84,0% continuen a la venda.

En resum, la mostra actual a data juny de 2023, és de 913 promocions, de les que 186 són noves incorporacions (20,4%) i inclouen un total de 8.546 habitatges, dels que 1.670 són de promocions de nova incorporació (19,5%).

L’oferta d’habitatges, 8.546 en total, es composa de 2.853 ja finalitzats (33,4%) i de 5.693 en diferents fases de construcció (66,6%).

El municipi amb més presència d’oferta és el de Barcelona, amb un total de 170 promocions i 1.363 habitatges en venda. A continuació, els municipis amb més promocions són Sabadell amb 51 promocions i 563 habitatges, Terrassa amb 43 promocions i 651 habitatges, L’Hospitalet de Llobregat amb 38 promocions i 326 habitatges i Badalona amb 30 promocions i 210 habitatges. A la resta de capitals de província el nombre de promocions és més baix: Girona presenta 19 promocions i 236 habitatges, Lleida 15 promocions i 153 habitatges, i en el cas de Tarragona la mostra és d’11 promocions i 98 habitatges.

El 50,1% dels habitatges en oferta són de 3 dormitoris i el 30,8% de dos dormitoris. S’observa doncs, una concentració del 80,9% de l’oferta d’habitatges en les tipologies de 2 i 3 dormitoris. En el cas de l’oferta d’habitatges de 4 dormitoris, es situa en un 12,6%. La resta, loft, un dormitori i 5 i més dormitoris, tenen penetracions molt baixes (6,5% en el seu conjunt).

El 92,6% de les promocions estudiades són d’obra nova i el 7,4% corresponen a rehabilitacions integrals. La presència de promocions de rehabilitació integral ascendeix fins a un 30,6% en el cas de la ciutat de Barcelona. En termes d’habitatges, l’oferta de rehabilitació integral és d’un 6,1% i puja fins a un 29,9% en el cas de la ciutat de Barcelona.

En general, conforme augmenta la superfície de l’habitatge, augmenta també el nombre de dormitoris, situant-se la màxima recurrència en els habitatges de 3 dormitoris (50,1% dels habitatges) amb una superfície mitjana de 83,4 m2 i en els de 2 dormitoris (30,8% dels habitatges) i una mitjana de superfície de 64,1 m2.

La mitjana de superfície útil dels habitatges censats és de 80,3 m2 (150,2 m2 en el cas dels habitatges unifamiliars i 76,7 m2 en els plurifamiliars). Pel que fa al preu mitjà, pel conjunt d’habitatges és de 364.462 €, 561.198 € en el cas dels unifamiliars i 354.446 € en el cas dels plurifamiliars.

Els habitatges dels municipis de la província de Lleida, obtenen les mitjanes més altes de superfície, 87,2 m2. En el cas de la província de Girona, la mitjana de superfície és de 84,1 m2, en la província de Tarragona de 82,1 m2 i en la de Barcelona es localitza la mitjana de superfície més baixa, 79,4 m2.

Pel que fa als preus, les províncies de Barcelona i Girona presenten les xifres més elevades: 383.509 € i 352.445 € respectivament en termes de valor absolut, i 4.757 €/m2 i 4.245 €/m2 pel que fa al preu per m2 útil. Les províncies de Tarragona (245.530 €) i Lleida (204.894 €) tenen unes mitjanes de preu significativament més baixes i que es veuen reflectides també en el preu per m2/útil: 3.013 € y 2.226 € respectivament.

ALGUNES DADES COMPARATIVES 2022-2023

La superfície mitjana dels habitatges a la venda a baixat molt lleugerament, en concret un -0,5%, passant dels 80,7 m2 de 2022 als actuals 80,3 m2. Els habitatges de 4 i de 5 o més dormitoris incrementen la seva superfície en un 2,2% i 3,5% respectivament. Els habitatges en més presència, els de 3 dormitoris, baixen en termes de superfície útil un -0,4%.

El preu mitjà de l’habitatge a la venda en Catalunya és de 364.462 €, 4.347 € menys que a finals de 2022 quan el preu es situava en 368.809 €. Els habitatges tipus loft i de 2 dormitoris, són els que més han baixat el preu: -5,0% i -3,6% respectivament. En el cas de la tipologia més habitual, 3 dormitoris, es produeix un descens mínim de -0,1%. Els habitatges de 4 dormitoris, són l’única tipologia amb un increment de preu, en concret, +1,6%.

A les províncies de Girona i Lleida el preu mitjà de venda de l’habitatge baixa en un -6,3% i un -2,6% respectivament. En la província de Tarragona la variació es mínima: +0,6%. Mentre que en el cas de la província de Barcelona el preu mitjà baixa un -1,6%. Aquest mateix descens de la província de Barcelona, es dona també a la ciutat de Barcelona.

El preu de venda per m2 útil varia en el conjunt de Catalunya un lleuger -0,8% de 2022 a juny de 2023. Per tipologies, totes presenten un descens en el preu de venda per m2 útil: un -5,0% als habitatges tipus Loft i un -2,3% als de 2 dormitoris; a les tipologies d’1, 3 i 4 dormitoris es produeix un descens mínim (entre un -0,1% i un -0,3%); mentre que als habitatges de 5 i més dormitoris el descens és d’un -1,2%.

MUNICIPI DE BARCELONA

A la ciutat de Barcelona, els resultats del treball realitzat fins el mes de juny de 2023, inclouen un total de 170 promocions i 1.363 habitatges en venda, d’un total de 2.722 habitatges.

Els districtes amb major nombre de promocions són Horta-Guinardó (31) i Eixample (28). Els que disposen d’un menor nombre de promocions són Nou Barris (7) i Les Corts (5). La quantificació del nombre d’habitatges en oferta presenta alguna variació en comparació amb el de promocions. Eixample és el districte amb més habitatges (255) i Sant Andreu amb 220 i Horta-Guinardó amb 219, ocupen, molt igualades, el segon i tercer lloc respectivament. La oferta més baixa d’habitatges coincideix amb la de promocions: Nou Barris amb 48 habitatges en oferta i Les Corts amb 18 habitatges.

En el cas de la ciutat de Barcelona, les tipologies amb més oferta són les de 2 dormitoris amb un 41,9% i les de 3 dormitoris amb un 35,7% (al conjunt de Catalunya l’oferta de 3 dormitoris és superior a la de 2 dormitoris). Cal destacar que a la ciutat de Barcelona més de tres quartes parts de l’oferta correspon a habitatges de 2 o 3 dormitoris (77,6%).

La superfície mitjana dels habitatges a la venda és de 79,5 m2, amb un descens del -1,7% en relació a finals de 2022 (80,9 m2). Aquesta variació no és homogènia en tots els districtes i, en els extrems trobem diferències molt importants. D’aquesta manera la superfície dels habitatges a la venda en Les Corts ha baixat un -23,1%, mentre que en Nou Barris s’ha incrementat un 2,7%.

El preu mitjà de l’habitatge a la venda a la ciutat de Barcelona és de 620.495 €, un -1,6% en relació a finals de 2022 (630.559 €). En el districte de Les Corts és on es produeix un descens més important, un -19,2%. Destaquen també les pujades de preu a Horta-Guinardó i Nou Barris, d’un 4,5%.

Pel que fa al preu per m2 útil, és de 7.465 €, valor que suposa una variació mínima de -0,3% en relació a 2022 (7.487 €).