

INFORME “MERCAT DE SÒL I PROMOCIÓ” – SERVIHABITAT TRENDS

El mercat del sòl espera un 2023 estable i amb un preu mitjà que se situarà al voltant dels 160 €/m²s, sense gaire variacions respecte de l'any anterior

- *Entre les comunitats autònomes, Balears té el preu per metre quadrat de sòl més elevat de l'àmbit nacional, que se situa per sobre dels 300 €/m²s.*
- *El sòl urbà disponible per edificar immobles a Espanya se situa al voltant del 35 %, sense mostrar índexs de creixement, i es manté en la línia del 2022.*
- *La relació entre el sòl urbà disponible i l'edificat es dibuixa de manera desigual en el conjunt del país, amb zones amb dificultat per alliberar sòl.*
- *Serviland remarca la necessitat d'agilitzar la transformació de sòl finalista per elevar la producció i oferir preus competitius que rebaixin la tensió del sector.*

Barcelona, 4 de juliol de 2023.- Serviland, la filial especialitzada en gestió de sòl de Servihabitat, presenta el seu últim informe “Mercat de sòl i promoció”, elaborat per Servihabitat Trends en el qual destaca, en termes globals, la cautela dels grans promotors, amb inversions que continuaran sent molt selectives, i la seva aposta per la gestió urbanística dels solars que ja tenen en cartera per obtenir sòl finalista i poder continuar aixecant habitatges davant de l'escàs alliberament de sòl.

Per a Ernesto Tarazona, Conseller Delegat de Serviland, “l'estabilització política i econòmica definirà el mercat del sòl aquest any, que es preveu dinàmic, tot i que sense la potència dels exercicis anteriors”, i puntualitza que “el comportament de l'inversor, l'augment dels tipus i les modificacions de les normatives vigents condicionaran l'evolució del sector”.

Entre les previsions, s'espera que el preu del sòl per a aquest 2023 es mantindrà al voltant dels 160 €/m²s, la qual cosa permetrà abraçar l'estabilitat i continuar amb la tendència del 2022, any en què es va reprendre el preu anterior a la pandèmia.

Per comunitats autònomes, una part important de les zones de costa presenten una taxa mitjana anual acumulativa més gran que en els destins urbans. Balears és l'única amb el metre quadrat de sòl a més de 300 euros, que continua augmentant la taxa interanual acumulada per damunt del 4 % aquest 2022 respecte del 2017. En contraposició es troba Barcelona, amb una evolució negativa del -3,5 %. En el conjunt de l'àmbit nacional, l'evolució se situa en el -0,4 % de mitjana.

Si analitzem les tendències que presenta l'informe, destaca del nombre d'operacions de sòl, que es reduirà mínimament fins a arribar al voltant de les 24.000 transaccions el 2023. Tot i que, a nivell percentual, registra un descens del 10 % en comparació amb l'any anterior, no s'espera que suposi una baixada pronunciada en el volum global.

En correspondència, la falta de perspectives sòlides sobre el futur de l'economia continua pesant sobre la promoció. Per a aquest 2023, la producció d'habitatges quedarà al voltant dels 80.000 habitatges acabats, una dada que amplia la bretxa entre el desequilibri ja existent d'oferta i demanda.

Cal tenir en compte que, tot i que els costos de construcció s'han estabilitzat després de les puntes registrades el 2022, continuen un 4,4 % més cars que fa un any, esperant possibles canvis en la situació geopolítica i el cicle electoral espanyol.

Es recupera l'interès de la demanda pel centre de les ciutats i s'abandona la pulsio per les zones més allunyades

El sòl urbà consolidat continua sent l'actiu més demandat, que manté l'interès i se situa en el 71,7 %, cada vegada més a prop d'ocupar tres de cada quatre cerques actives per part d'inversors. El sòl urbà no consolidat, amb una gestió lenta, ha cedit part de la seva demanda a l'urbanitzable, on els *players* troben menor competència a la vegada que poden operar en aquests sòls amb més recorregut tant pel que fa als preus com als temps de gestió, i d'aquesta manera poden assegurar les seves adquisicions a un preu millor. Aquesta situació ha impulsat que el sòl urbanitzable hagi guanyat sis punts en els últims quatre anys.

L'anàlisi elaborada per Servihabitat Trends percep alguns canvis en el comportament dels compradors, com la finalització de la pulsio per les ubicacions en nuclis allunyats de les grans ciutats, que ha quedat superada i implica una preferència de demanda de sòl a les ciutats. La inclinació de preferències focalitza el 44 % de la demanda en els centres urbans.

Si posem el focus en les províncies, la relació entre el sòl disponible i l'edificat dibuixa desigualtats territorials marcades. A part de l'orografia i els límits naturals, la reticència a l'hora d'alliberar sòl condiona el desenvolupament residencial, sobretot a la meitat sud de la península, la zona de Llevant i l'arxipèlag balear. En el cas d'algunes zones, hi ha un marge de maniobra escàs, per causa de l'elevat percentatge de sòl edificat i la poca superfície.

La gestió del sòl, decisiva per destensar el preu de l'habitatge

Pel que fa a la superfície de sòl urbà vacant edificable a Espanya, es manté igual que el 2022, al voltant del 35 % de la seva capacitat. Un percentatge que el Conseller Delegat de Serviland considera "escàs des de fa anys". En relació a això, Ernesto Tarazona remarca que "hi ha una necessitat real d'equilibrar l'oferta i la demanda i, en aquest sentit, la liberalització de sòl juga un paper clau en el procés".

L'informe conclou que la transformació de sòl finalista queda encallat en les diferents fases de la seva tramitació burocràtica, la qual cosa provoca que s'alteri l'equilibri del mercat. Conscient que aquest context genera una asincronia entre la liberalització del sòl finalista i la creació de llars, Tarazona reclama "més col·laboració de les administracions públiques juntament amb les empreses promotores i gestores per facilitar l'aixecament de sòl, elevar-ne la producció i oferir preus competitiu que rebaixin la tensió del sector".

Pots accedir a l'anàlisi completa de la situació actual del mercat de sòl i promoció a través d'aquest enllaç:

[- Informe sobre el "Mercat de sòl i promoció"](#)

Sobre Serviland

[Serviland](#) és la filial independent i especialitzada de Servihabitat, l'activitat de la qual se centra en la gestió urbanística de carteres de sòl. Serviland és fruit de l'aposta estratègia de *special asset managing* duta a terme per Servihabitat.

Serviland, amb un equip multidisciplinar de més de 100 professionals, gestiona una cartera de més de 200 milions de m² en tot l'àmbit nacional, i així es posiciona com al més gran gestor de sòl d'Espanya, i referent del país amb més metres quadrats.

L'especialització, la capillaritat territorial, la visió de negoci i el compromís de compartir el risc tècnic promotor configuren els pilars amb els quals la companyia impulsa el valor a través de la gestió urbanística.

Per a més informació:

Montse Castellana / mcastellana@tinkle.es / 679 98 33 10

Mariona Balasch / mbalasch@tinkle.es / 687 28 07 40

Eva Anaya / eanaya@tinkle.es / 659 72 04 83