Publicat a *COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA* (https://arquitectes.cat)

La construcción se recupera lentamente al conjunto del territorio [1]



© Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC)

Publicat:
24 gener 2023

El Col·legi d?Arquitectes de Catalunya (COAC) ha analizado este martes, en una convocatoria abierta a los medios de comunicación, el visado de construcción y rehabilitación en Cataluña en lo referente al año 2022.

El encuentro ha contado con la participación del decano del Col·legi d?Arquitectes de Catalunya (COAC), Guillem Costa Calsamiglia, la directora general del COAC, Sònia Oliveras y el jefe del Área Técnica del COAC, Gerard Miquel, que han explicado las tendencias que se identifican de manera global y por demarcaciones territoriales.

El estudio presentado se ha hecho a partir de los proyectos de ejecución de obra visados,

obligatorios para poder empezar obras de nueva planta y de gran rehabilitación. Las conclusiones de este análisis proporcionan los datos más fiables de aquello que en el futuro inmediato se construirá en el territorio.

Los datos confirman la tendencia de la lenta recuperación del sector
El sector presenta un crecimiento positivo respeto el 2021 en cuanto a superficie visada, pero todavía está por debajo de los niveles previos a la pandemia: en 2022 se ha cerrado con un total de 4.620.037 m² visados, cifra que supone un incremento de un 4% respeto el 2021 e indica una tendencia positiva y de recuperación. Además, el resultado del 2022 se sitúa por encima de las previsiones del informe Euroconstruct, que preveía cerrar el ejercicio del sector de la construcción con un crecimiento del 3%.

Aun así, los datos de superficie visada muestran que seguimos un 1,5% por debajo que el 2019, antes de la pandemia, y se confirma así la tendencia de la lenta recuperación del sector. En este sentido, Euroconstruct prevé un estancamiento del crecimiento de la construcción del 0,2% para el 2023.

La ciudad de Barcelona afronta el reto de reformar el tejido urbano consolidado
La ciudad de Barcelona presenta una casuística particular. Se ha producido una bajada del 31% en la superficie visada (585.657 m²) en la ciudad condal, pero hay que tener en cuenta que queda muy poco suelo libre y, por lo tanto, habrá que repensar como se reforma y rehabilita el tejido urbano consolidado. Por otro lado, también se tiene que poner de relevo la vitalidad inmobiliaria del distrito del 22@: los visados de oficinas se han incrementado un 3,7%.

El número de viviendas de nueva creación también ha disminuido (1.454, un 48% inferior al 2021). Una de las causas que puede haber provocado la caída son ciertos procesos de ajuste normativo por parte de la administración, que han propiciado que la inversión se desplace en el Área Metropolitana de Barcelona.

Así, se puede observar como el Área Metropolitana se han visado 4.158 viviendas de nueva creación, un 31,9% más que el año anterior. El mismo sucede con la superficie visada, que en el Área Metropolitana llega hasta los 1.051.497 m² (+39,3%). Los proyectos con mayor número de viviendas se concentran principalmente en Esplugues de Llobregat, l'Hospitalet de Llobregat, Viladecans y Badalona, ciudades de la periferia de Barcelona.

Poco impacto de los fondos Next Generation
Los datos sobre rehabilitación muestran el poco impacto que ha tenido la puesta en marcha, este 2022, de los programas de impulso a la rehabilitación financiados a través de los fondos europeos Next Generation. En conjunto, la rehabilitación, que ha caído un 9,3% respeto el 2021, sigue estancada y solo representa un 25% de la superficie total visada, una cuestión que también se explica porque para muchas actuaciones de renovación, el trámite del visado no es obligatorio. La cifra está muy lejos del crecimiento del 4,5% de este subsector al conjunto de Europa que prevé Euroconstruct, impulsado principalmente por el programa ?SuperBonus? de Italia.

Desde el COAC seguimos trabajando para activar la cultura de la rehabilitación, porque la respuesta a los nuevos retos tiene que pasar para rehabilitar, renovar y mejorar nuestros

edificios, barrios y ciudades con una mirada integral de las intervenciones.

Es por eso que este 2022 se han impulsado campañas de concienciación ciudadana sobre el papel de la arquitectura en la salud de las personas o la promoción de la rehabilitación. También se ha abierto la Oficina Técnica de Rehabilitación, que asesora, informa y acompaña la ciudadanía en la rehabilitación de edificios vinculada a los Next Generation.

Los fondos europeos son una oportunidad única para promover la rehabilitación de nuestro parque edificado. Aun así, se está notando un retraso en la llegada de solicitudes motivado, parcialmente, por los largos y complejos procesos a través de los cuales las comunidades de propietarios tienen que decidir y tramitar las ayudas.

A continuación se hace un análisis general por temáticas:

1. En relación con la superficie visada, el sector crece prácticamente en todo el territorio, a excepción de la ciudad de Barcelona y la demarcación del Ebro. El conjunto de la Demarcación de Barcelona crece respeto el 2021 (+2,5%). Hay que destacar que la recuperación se concentra fuera de la ciudad de Barcelona. Si bien al 2021 la superficie visada en la capital catalana suponía el 31,1% del total de la demarcación, ahora solo representa el 20,3%.

También son especialmente significativos los crecimientos experimentados a las demarcaciones de Girona, con 684.742 m² visados, un 1,6% más que los 674.244 m² del 2021; y de Tarragona, donde la superficie visada se incrementa un 17% respeto el 2021 (de 332.961 m² a 389.566 m²). En Lleida, el crecimiento es del 8,7% (de 264.583 m² a 287.536 m²).

2. El número de expedientes visados es muy similar al del 2021. Se han visado un total de 9.503 expedientes, es decir, un 0,27% más que los 9.477 registrados el 2021. Según los datos, el incremento en número de proyectos se concentra a la demarcación de Girona y al resto de la provincia de Barcelona, exceptuando la capital.

3. La rehabilitación se estanca, después del ligero crecimiento del 2021. La rehabilitación sigue estancada en casa nuestra y la puesta en marcha de todos los programas de impulso a la rehabilitación financiados por los fondos Next Generation no ha tenido un impacto positivo en los datos. De hecho, la superficie visada en rehabilitación ha estado de 1.122.682, un 9,3% menos que el 2021 y solo representa el 24,7% del total de la superficie visada.

En cambio, sí que la rehabilitación experimenta un crecimiento positivo respeto el 2021 a las demarcaciones de las Comarcas Centrales (14,6%), Girona (4,3%) y Tarragona (6,2%). La caída, en cambio, es especialmente significativa en la ciudad de Barcelona, donde se ha visado uno (44,9%) menos de superficie en rehabilitación que el año pasado. También a la Demarcación Lleida disminuye la rehabilitación, con una reducción del 14,7%.

4. La obra nueva sigue creciendo, pero todavía a ritmo inferior al 2019. Se sitúa en 3.422.925 m² y aumenta un 8,9% respeto el 2021, pero todavía se encuentra por debajo

de los 3.485.042 m² del 2019.

5. A pesar de que la creación de vivienda crece, continúa por debajo de los niveles óptimos. El año 2022 se ha cerrado con 15.358 viviendas de nueva creación visadas, un 5,3% más que el 2021, pero todavía lejos de la cifra óptima de 25.000 viviendas anuales que la Agencia de la Vivienda de Cataluña considera necesarios para el periodo 2020-2024 (según el Plan territorial sectorial de la vivienda en Cataluña). Todas las demarcaciones menos Girona presentan un comportamiento positivo respeto el 2021. En la ciudad de Barcelona, en cambio, la creación de viviendas ha caído un 48,1% en relación con el año pasado y se queda en 1.454.

De estas 15.358 viviendas de nueva creación, un total de 1.333 son viviendas de protección oficial que se corresponden a 43 proyectos visados por el COAC y están situados, fundamentalmente, en Barcelona ciudad y su Área Metropolitana.

De estos 43 proyectos, hay 19 que combinan vivienda libre (785) y vivienda de protección oficial (298). Y de estos 19, 4 están situados en la ciudad de Barcelona y suponen la creación de un total de 159 viviendas (104 de libras y 55 de protección oficial) que se han planificado siguiendo la reserva del MPGM del 30% de protección oficial aprobada el 2018.

6. En relación con la no vivienda, las cifras son positivas: la superficie crece un 2,9% si comparamos con 2021, con un total de 1.292.341 m² visados. La hostelería recupera el ritmo después de dos años muy malos a causa de la pandemia y crece un 91,3% respeto el 2021, igual que las oficinas, que marcan un repunte del 12,2%. La industria y el comercio registran crecimientos negativos del 12,9% y el 8,5%, respectivamente.

El ámbito de la sanidad encadena un nuevo año de crecimiento positivo (33,7% en relación con el año pasado), mientras que el de la educación sufre una reducción del 46,7%. Aun así, hay que tener en cuenta que, igual que pasa con los proyectos de vivienda de protección oficial, son pocos los de uso sanitario y educativo que pasan por el trámite del visado colegial.

Consultad las gráficas de visado [2]

Source URL: https://arquitectes.cat/ca/node/38297

Links
[1] https://arquitectes.cat/ca/node/38297
[2] https://arquitectes.cat/ca/system/files/users/38238/230124_grafiques_visat_def.pdf