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

La falta de estrategia en renovación urbana condiciona las expectativas de futuro en un entorno de desaceleración [1]

LA EDIFICACIÓN EN CATALUÑA 2019

Datos de Visado del COAC

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

Published:
20 January 2020

El débil crecimiento de la superficie visada se encuentra lejos de las cifras de los años inmediatamente anteriores. La causa principal es la caída de proyectos en el área metropolitana de Barcelona, ámbito que ha sido el motor de la tímida recuperación de los últimos 4 años. Un año más, la rehabilitación no remonta y la actividad del sector se sigue centrando en la obra nueva, haciéndose cada vez más grave la falta de estrategia en renovación urbana, sin políticas ni instrumentos para llevarla a cabo. Las cifras de vivienda no muestran crecimiento, y en Barcelona los inversores redirigen su actividad hacia los proyectos de oficinas.

Con un 70% del parque residencial de Cataluña construido antes del 1980 ?con una normativa y tecnología mucho menos evolucionadas que las actuales? es evidente la necesidad de la rehabilitación, que además revierte en el bienestar y la salud de

las personas y, a la vez, demuestra la conciencia que tenemos como sociedad en el cuidado de nuestro hábitat.

El COAC ha analizado el lunes 20 de enero en convocatoria a los medios de comunicación la actividad de la construcción y la rehabilitación en Cataluña del 2019 a partir de los proyectos de ejecución de obra comparando los datos con el año anterior.

Análisis general: principales hechos y datos

1.- El crecimiento de la superficie total visada, bajo mínimos. Se han visado 4.721.714 m2. El porcentaje de crecimiento (4,8%) es inferior al del 2018 (15%) y marca la desaceleración de la actividad. El análisis coincide con las previsiones de *Euroconstruct* , que habla de retroceso progresivo de la construcción en España hasta el 2022, que podría tener cifras de crecimiento negativas o del 0%.

2.- El crecimiento viene definido por proyectos de oficinas de la Demarcación de Barcelona y determinados proyectos industriales en las demarcaciones de Barcelona y Tarragona (en Tarragona también es significativa la subida de la vivienda).

3.- La falta de actividad en renovación urbana, cada vez más evidente. El crecimiento se concentra de nuevo en la obra nueva (8,7%). La rehabilitación cae un 7,3% y tan solo representa un 24% del total, 3 puntos menos que el año anterior.

4.- La vivienda frena de manera importante su crecimiento. Se han visado 15.853 viviendas, 8,6% más que el 2018, porcentaje mucho menor que los años anteriores (cuando se crecía alrededor del 30 i 40%). Aún así, el visado de viviendas sigue suponiendo casi el 70% de la superficie visada.

5.- Los proyectos de gran tamaño representan un 28% del total, manteniendo cifras similares al 2018. El 2019 se han visado 72 proyectos de más de 10.000 m2, distribuidos en su mayor parte en la Demarcación de Barcelona (15 en la capital y 45 más en el resto de la provincia, destacando el Barcelonès y Vallès Occidental).

Proyectos de obra nueva y de gran rehabilitación

La **rehabilitación** sigue con decrecimiento y cae un 7% en superficie visada. La rehabilitación de viviendas está prácticamente estancada, y representa tan solo un 20% del total. **Se hace patente, pues, la falta, por un lado, de cultura rehabilitadora y, por otro, de una apuesta decidida de la Administración para llevar a cabo políticas de renovación urbana y rehabilitación.**

En Barcelona ciudad, donde los solares edificables son mínimos, la rehabilitación ha caído un 35%. Ebre también decrede, y tan solo representa un tercio del total de m2 visados (antes era más de la mitad). En la Demarcación de Tarragona, una de las que más crece este año, la rehabilitación está estancada.

La superficie de **obra nueva** se distribuye en un 73% en vivienda y un 27% en no vivienda. El crecimiento total del 8,7% se concentra en proyectos de no vivienda, que suben un 40% (oficinas principalmente).

Análisis por usos: vivienda y no vivienda

Por tipologías, el crecimiento de la superficie visada se concentra en la **no vivienda, que sube un 13,7%**. La razón principal se encuentra en el incremento de la superficie correspondiente a **oficinas** en la Demarcación de Barcelona (tanto en la ciudad como en el resto de la Demarcación, donde el crecimiento total ha sido del 194%). También se identifica un incremento de superficie en los usos industriales, sobre todo en las demarcaciones de Barcelona y Tarragona.

La superficie **de vivienda** queda en situación de estancamiento, con un incremento de tan solo el 0,7%. De nuevo coincide con *Euroconstruct*, que identifica que el mercado residencial será el más castigado, con decrecimiento el 2022. Sea como sea, sobre las 15.853 viviendas visadas el 2019 cabe recordar que la Agència de l?Habitatge de Catalunya considera que en el período 2020-2024 se deberían construir, anualmente, 26.300 viviendas para cubrir las necesidades existentes.

Por demarcaciones, Tarragona es donde se identifica más crecimiento, con 314.694 m2 visados (54% más que el año anterior). Por contra, Girona tiene un decrecimiento del 19% de la superficie visada, con un total de 413.345 m2.

El visado de vivienda en la ciudad de Barcelona, contrariamente a lo que iba sucediendo en los últimos 5 años, el 2019 presenta una caída del 15,6% en cuanto a la superficie visada, aunque el número de proyectos sube un 3,3% y el número de viviendas aumenta un 12%. La conclusión pues es que la superficie de las viviendas proyectadas es menor que la de los años anteriores. En el resto del Barcelonès sí que crece la superficie de viviendas, en concreto un 20%.

Superficie visada por territorio

La Demarcación de **Comarques Centrals** (Bages, Berguedà, Osona, Anoia y Moianès) ha tenido un descenso del 7,5%. En general en todas las comarcas se ve un decrecimiento, exceptuando el Bages, que sube un 52% principalmente por la vivienda de obra nueva. Osona cae cerca de un 20%.

En situación de decrecimiento se encuentra también la Demarcación de **Girona**, que el 2019 ha caído casi un 32%, a causa sobre todo de la falta de proyectos grandes, que el año pasado suponieron casi 300.000 m2, situados en buena parte en la comarca del Gironès (que este año cae un 56%). El Alt Empordà también presenta una caída relevante del 43% por la falta de proyectos grandes de no vivienda. La Cerdanya, por contra, tiene una subida muy significativa a causa de los proyectos visados de vivienda de obra nueva, seguida del Ripollès, que tiene el mismo comportamiento. En general, las comarcas de costa caen todas.

Por contra, **Tarragona** ha tenido un crecimiento notorio, del 52%, a causa principalmente de los proyectos de vivienda y también a un proyecto industrial en Valls. Las comarcas que más crecen son el Tarragonès (que tiene un crecimiento del 30% centrado en la vivienda de obra nueva, que supone 656 nuevas viviendas) y el Baix Camp (que crece un 66% gracias a la vivienda de obra nueva en Reus y Cambrils). En Cambrils y Vila-seca hay proyectos de hotelería proyectados.

Las demarcaciones de Lleida y el Ebre presentan crecimientos moderados causados por pocos proyectos de gran superficie. En el **Ebre** los datos se ven condicionados por un

proyecto de vivienda de más 10.000 m2 en Tortosa, que hace que el crecimiento sea del 5,8%. El Montsià es la comarca que cae más (15%).

Por su parte, en **Lleida** la subida es del 17%, gracias a 2 proyectos grandes de vivienda ubicados uno en la ciudad de Lleida y el otro en Baqueira Beret.

En la **ciudad de Barcelona**, por primera vez en los últimos 3 años, incrementa la superficie, que no se debe a la vivienda, sino a las oficinas y los usos industriales. Así, ha cerrado el 2019 con un crecimiento del 33%, protagonizado por proyectos grandes y no residenciales. En concreto, una nave industrial de 95.615 m2 en la Zona Franca y 6 grandes proyectos de oficinas en el entorno del Distrito 22@, todos ellos de más de 10.000 m2, que suman una superficie total de 117.304 m2.

El **resto de la Demarcación de Barcelona** (Barcelonès -sin la capital-, Vallesos, Baix Llobregat, Alt Penedès, Garraf y Maresme)**,** que desde el 2015 había sido el motor del crecimiento del sector en Cataluña, por primera vez crece tan solo una cifra (el 5,4%), contrariamente a lo que venía pasando de forma ininterrumpida desde el 2015, cuando había crecimientos alrededor del 38% y, más recientemente, el 15%). Esta situación de menor crecimiento afecta tanto a la vivienda como a la no vivienda, y tanto a la obra nueva como a la rehabilitación. Por comarcas, el Baix Llobregat es la más afectada, con una caída de los proyectos de vivienda del 28% respecto al 2018. En cambio, el Garraf (con un 62%) y el Vallès Oriental (con un 56%) sí que tienen subidas destacables, con proyectos principalmente de vivienda y proyectos puntuales de carácter comercial.

Acciones que promueve el COAC

- Desde el 2017 colaboramos con el Departamento de Territorio y Sostenibilidad en el desarrollo del futuro Pacto Nacional para la Renovación Urbana, en base al Acuerdo de Gobierno 112/2017, con el objetivo de transformar el parque edificado con criterios de salud, bienestar y eficiencia energética. Consideramos que el pacto será un instrumento clave para que la inversión privada (tanto la empresarial como los pequeños propietarios) apueste claramente por esta actividad.

- En un contexto de emergencia climática, queremos aportar el conocimiento de nuestro colectivo en la aplicación de medidas para hacer frente al calentamiento global, por eso tenemos una participación activa en las iniciativas como la Cumbre del Cambio Climático, la Agenda Urbana de Cataluña y el Observatorio 2030.

- Promovemos la coordinación con el resto de agentes de la edificación: otros colegios, asociaciones empresariales y administración pública.

Consulta los gráficos de Visado [2]
Consulta la nota de prensa completa [3]

Source URL: https://arquitectes.cat/en/node/33424

Links
[1] https://arquitectes.cat/en/node/33424
[2] https://arquitectes.cat/ca/system/files/users/127/dades_visat_catalunya_2019_grafics.pdf

[3] https://arquitectes.cat/ca/system/files/users/127/ndp_edificacio_catalunya_2019.pdf