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

La manca d?estratègia en renovació urbana condiciona les expectatives de futur en un entorn de desacceleració [1]



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

Publicado:
20 Enero 2020

El fluix creixement de la superfície visada es troba lluny de les xifres dels anys immediatament anteriors. La causa principal és la caiguda de projectes a l?àrea metropolitana de Barcelona, àmbit que ha estat el motor de la tímida recuperació dels darrers 4 anys. Un any més, la rehabilitació no remunta i l?activitat del sector se segueix centrant en l?obra nova, fent-se cada cop més greu la manca d?estratègia en renovació urbana, sense polítiques ni instruments per dur-la a terme. Les xifres d?habitatge no mostren creixement, i a Barcelona els inversors redirigeixen la seva activitat cap als projectes d?oficines.

Amb un 70% del parc residencial de Catalunya construït abans del 1980 ?amb una normativa i tecnologia molt menys evolucionades que les de l?actualitat? és evident la necessitat de la rehabilitació, que a més reverteix en el benestar i la salut de les persones i, alhora, demostra la consciència que tenim com a societat en la cura del nostre hàbitat.

El COAC ha analitzat el dilluns 20 de gener en convocatòria als mitjans de comunicació l?activitat de la construcció i la rehabilitació a Catalunya del 2019 a partir dels projectes d'execució d'obra comparant les dades amb l'any anterior.

Anàlisi general: principals fets i dades

1.- El creixement de la superfície total visada, sota mínims. S'han visat 4.721.714 m2. El percentatge de creixement (4,8%) és inferior al del 2018 (15%) i marca la desacceleració de l?activitat. L'anàlisi coincideix amb les previsions d?*Euroconstruct*, que parla de retrocés progressiu de la construcció a Espanya fins al 2022, que podria tenir xifres de creixement negatives o del 0%.

2.- El creixement ve definit per projectes d?oficines de la Demarcació de Barcelona i determinats projectes industrials a les demarcacions de Barcelona i Tarragona (a Tarragona també és significativa la pujada de l?habitatge).

3.- La manca d?activitat en renovació urbana, cada cop més evident. El creixement es concentra de nou en l?obra nova (8,7%). La rehabilitació cau un 7,3% i tan sols representa un 24% del total, 3 punts menys que l?any anterior.

4.- L?habitatge frena de manera important el seu creixement. S?han visat 15.853 habitatges, 8,6% més que el 2018, percentatge molt menor que els anys anteriors (quan es creixia al voltant del 30 i 40%). Tot i això, el visat d?habitatge segueix suposant gairebé el 70% de la superfície visada.

5.- Els projectes de mida gran representen un 28% del total, mantenint xifres similars al 2018. El 2019 s?han visat 72 projectes de més de 10.000 m2, distribuïts en la seva major part a la Demarcació de Barcelona (15 a la capital i 45 més a la resta de la província, destacant el Barcelonès i Vallès Occidental).

Projectes d'obra nova i de gran rehabilitació

La **rehabilitació** segueix amb decreixement i cau un 7% en superfície visada. La rehabilitació d?habitatge està pràcticament estancada, i representa tan sols un 20% del total. **Es fa palès, doncs, la manca, d?una banda, de cultura rehabilitadora i, de l?altra, d?una aposta decidida de l?Administració per dur a terme polítiques de renovació urbana i rehabilitació.**

A Barcelona ciutat, on els solars edificables són mínims, la rehabilitació ha caigut un 35%. Ebre també decreix, i tan sols representa un terç del total de m2 visats (abans era més de la meitat). A la Demarcació de Tarragona, una de les que més creix enguany, la rehabilitació està estancada.

La superfície d?**obra nova** es distribueix en un 73% en habitatge i un 27% en no habitatge. El creixement total del 8,7% es concentra en projectes de no habitatge, que pugen un 40% (oficines principalment).

Anàlisi per usos: habitatge i no habitatge

Per tipologies, el creixement de la superfície visada es concentra en el **no habitatge, que puja un 13,7%**. La raó principal es troba en l?increment de la superfície corresponent a **oficines** a la Demarcació de Barcelona (tant a la ciutat com a la resta de la Demarcació,

on el creixement total ha estat del 194%). També s?identifica un increment de superfície en els usos industrials, sobretot a les demarcacions de Barcelona i Tarragona.

La superfície **d?habitatge** queda en situació d?estancament, amb un increment de tan sols el 0,7%. De nou coincideix amb *Euroconstruct*, que identifica que el mercat residencial serà el més castigat, amb decreixement el 2022. Sigui com sigui, sobre els 15.853 habitatges visats el 2019 cal recordar que l?Agència de l?Habitatge de Catalunya considera que en el període 2020-2024 caldria construir, anualment, 26.300 habitatges per cobrir les necessitats existents.

Per demarcacions, Tarragona és on s?identifica més creixement, amb 314.694 m2 visats (54% més que l?any anterior). Per contra, Girona té un decreixement del 19% de la superfície visada, amb un total de 413.345 m2.

El visat d?habitatge a la ciutat de Barcelona, contràriament al que anava passant en els darrers 5 anys, el 2019 presenta una caiguda del 15,6% pel que fa a la superfície visada, tot i que el nombre de projectes puja un 3,3% i el nombre d?habitatges augmenta un 12%. La conclusió doncs és que la superfície dels habitatges projectats és menor que la dels anys anteriors. A la resta del Barcelonès sí que creix la superfície d?habitatges, en concret un 20%.

Superfície visada per territori
La Demarcació de les **Comarques Centrals** (Bages, Berguedà, Osona, Anoia i Moianès) ha tingut un descens del 7,5%. En general a totes les comarques es veu un decreixement, exceptuant el Bages, que puja un 52% principalment per l?habitatge d?obra nova. Osona cau prop d?un 20%.

En situació de decreixement es troba també la Demarcació de **Girona**, que el 2019 ha caigut gairebé un 32%, a causa sobretot de la manca de projectes grans, que l?any passat van suposar gairebé 300.000 m2, situats en bona part a la comarca del Gironès (que enguany cau un 56%). L?Alt Empordà també presenta una caiguda rellevant del 43% per la manca de projectes grans de no habitatge. La Cerdanya, per contra, té una pujada molt significativa a causa dels projectes visats d?habitatge d?obra nova, seguida del Ripollès, que té el mateix comportament. En general, les comarques de costa cauen totes.

Per contra, **Tarragona** ha tingut un creixement notori, del 52%, a causa principalment dels projectes d?habitatge i també a un projecte industrial a Valls. Les comarques que més creixen són el Tarragonès (que té un creixement del 30% centrat en l?habitatge d?obra nova, que suposa 656 nous habitatges) i el Baix Camp (que creix un 66% gràcies a l?habitatge d?obra nova a Reus i Cambrils). A Cambrils i a Vila-seca hi ha projectes d?hostaleria projectats.

Les demarcacions de Lleida i l?Ebre presenten creixements moderats causats per pocs projectes de gran superfície. A **l?Ebre** les dades es veuen condicionades per un projecte d?habitatges de més 10.000 m2 a Tortosa, que fa que el creixement sigui del 5,8%. El Montsià és la comarca que cau més (15%).

Per la seva part, a **Lleida** la pujada és del 17%, gràcies a 2 projectes grans d?habitatge

ubicats un a la ciutat de Lleida i un a Baqueira Beret.

A la **ciutat de Barcelona**, per primera vegada en els darrers 3 anys, incrementa la superfície, que no es deu a l?habitatge, sinó a les oficines i els usos industrials. Així, ha tancat el 2019 amb un creixement del 33%, protagonitzat per projectes grans i no residencials. En concret, una nau industrial de 95.615 m2 a la Zona Franca i 6 grans projectes d?oficines a l?entorn del Districte 22@, tots ells de més de 10.000 m2, que sumen una superfície total de 117.304 m2.

La **resta de la Demarcació de Barcelona** (Barcelonès -sense la capital-, Vallesos, Baix Llobregat, Alt Penedès, Garraf i Maresme)**,** que des del 2015 havia estat el motor del creixement del sector a Catalunya, per primera vegada creix tan sols una xifra (el 5,4%), contràriament al que venia passant de forma ininterrompuda des del 2015, quan hi havia creixements que voltaven el 38% i, més recentment, el 15%). Aquesta situació de menor creixement afecta tant a l?habitatge com al no habitatge, i tant a l?obra nova com a la rehabilitació. Per comarques, el Baix Llobregat és la més afectada, amb una caiguda dels projectes d?habitatge del 28% respecte el 2018. En canvi, el Garraf (amb un 62%) i el Vallès Oriental (amb un 56%) sí que tenen pujades destacables, amb projectes principalment d?habitatge i projectes puntuals de caire comercial.

Accions que promou el COAC

- Des del 2017 col·laborem amb el Departament de Territori i Sostenibilitat en el desenvolupament del futur Pacte Nacional per a la Renovació Urbana, en base a l?Acord de Govern 112/2017, amb l?objectiu de transformar el parc edificat amb criteris de salut, benestar i eficiència energètica. Considerem que el pacte serà un instrument clau perquè la inversió privada (tant l?empresarial com els petits propietaris) aposti clarament per aquesta activitat.

- En un context d?emergència climàtica, volem aportar el coneixement del nostre col·lectiu en l?aplicació de mesures per fer front a l?escalfament global, per això tenim una participació activa en les iniciatives com ara la Cimera pel Canvi Climàtic, l?Agenda Urbana de Catalunya i l?Observatori 2030.

- Promovem la coordinació amb la resta d?agents de l?edificació: altres col·legis, associacions empresarials i administració pública.

Consulteu els gràfics de Visat [2]
Consulteu la nota de premsa completa [3]

Source URL: https://arquitectes.cat/es/node/33423

Links
[1] https://arquitectes.cat/es/node/33423
[2] http://www.arquitectes.cat/ca/system/files/users/127/dades_visat_catalunya_2019_grafics.pdf
[3] http://www.arquitectes.cat/ca/system/files/users/127/ndp_edificacio_catalunya_2019.pdf