

COAC

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

[Home](#) > La construcció acusa l'impacte del context econòmic i l'activitat s'allunya de la capital

La construcció acusa l'impacte del context econòmic i l'activitat s'allunya de la capital ^[1]



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

**Publicado:
11 Julio 2023**

El COAC ha analitzat en una convocatòria oberta als mitjans de comunicació les dades del visat d'edificació a Catalunya del primer semestre de 2023. La trobada ha comptat amb la participació de la presidenta de la Demarcació de Barcelona del COAC, Sandra Bestraten, la directora general del COAC, Sònia Oliveras, i el director de l'Àrea Tècnica del COAC, Gerard Miquel, que han explicat les tendències que s'identifiquen en la globalitat del territori i per demarcacions.

L'estudi presentat s'ha fet a partir dels projectes d'execució d'obra visats, tant els d'intervencions d'obra nova com els d'actuacions en edificacions existents. Les conclusions de l'anàlisi proporcionen les dades més fiables d'allò que en el futur

immediat es construirà al territori.

Les dades mostren un alentiment al sector

El sector de la construcció presenta un creixement negatiu en superfície visada a Catalunya tancant el semestre en 2.269.933 m2 visats, un 5% menys respecte al primer semestre del 2022. Cal esperar l'evolució dels propers mesos per detectar si es tracta d'una frenada temporal. Segons el darrer informe d'Euroconstruct, es preveu que Espanya pugui tancar l'exercici amb un creixement al voltant del 3% i un alentiment en els anys posteriors.

L'habitatge, principal causa de la frenada a Barcelona ciutat

La ciutat de Barcelona presenta una davallada del 23% en la superfície visada, amb tan sols 231.076 m2 visats el primer semestre d'aquest 2023.

La caiguda es concentra en l'habitatge. Així, tan sols s'han visat 240 habitatges de nova creació, el que representa un 69% menys que el primer semestre del 2022. Pel que fa a la superfície visada amb ús d'habitatge ?comptabilitzant l'obra nova i les intervencions en edificacions existents?, enguany s'han visat 63.766 m2 d'habitatge, un 55% menys que el semestre anterior.

La davallada, ja anunciada els darrers mesos del 2022, pot ser provocada, d'una banda, per certs processos d'ajust normatiu per part de l'administració, que han propiciat que la inversió es desplaci fora de la capital, i de l'altra, pel context econòmic actual. Cal tenir en compte que el nivell de consolidació de la ciutat també influeix en la poca disponibilitat de sòl lliure per construir.

Per contra del que succeeix a la ciutat comtal, a la resta de la Demarcació s'han visat 4.614 habitatges de nova creació, un 6% més que el primer semestre de l'any anterior. Així, les poblacions amb major nombre d'habitatges de nova creació visats són Vilanova i la Geltrú (372), Sabadell (359), Esplugues de Llobregat (306), Abrera (189), El Prat de Llobregat (165), L'Hospitalet de Llobregat (163), Badalona (159), Terrassa (146), Montgat (138), Cubelles (131), Viladecans (111).

La rehabilitació puja, però amb poc pes dels fons Next Generation

Tot i l'augment del 25% en relació al primer semestre del 2022, la rehabilitació continua estancada a casa nostra i tan sols representa el 30% de la superfície total visada a Catalunya.

Destaca la pujada a la Demarcació de Barcelona (45%) impulsada per l'activitat a la capital, on s'han visat dos projectes de gran envergadura (>10.000 m2): un equipament esportiu de 52.495 m2 i un edifici d'oficines de 27.819 m2.

Les dades sobre reforma i rehabilitació, tot i ser positives, no responen a un impacte dels programes d'impuls a la rehabilitació finançats a través dels fons europeus Next Generation. Així, durant el primer semestre del 2023 s'han tramitat al COAC ?dins el programa 3 de Rehabilitació d'Edificis? un total de 54 expedients, els quals corresponen a 554 habitatges (21 unifamiliars i 533 en edificis plurifamiliars). El major nombre d'expedients tramitats amb fons Next Generation es concentren a les demarcacions de Barcelona (19) i Comarques Centrals (20).

Des del COAC seguim treballant per activar la cultura de la rehabilitació a casa nostra perquè la resposta als nous reptes ha de passar per rehabilitar, renovar i millorar els nostres edificis, barris i ciutats amb una mirada integral de les intervencions.

És per això que es duen a terme campanyes de conscienciació ciutadana sobre el paper de l'arquitectura en la salut de les persones o la promoció de la rehabilitació, així mateix liderem a Catalunya el projecte de descarbonització de l'arquitectura, amb l'objectiu no només de preparar als arquitectes al repte que tenim per davant, sinó per esdevenir motor de transformació en el sector. En paral·lel, el COAC compta amb l'Oficina Tècnica de Rehabilitació, la qual assessora, informa i acompanya la ciutadania en la rehabilitació d'edificis vinculada als Next Generation.

Els fons europeus són una oportunitat única per promoure la rehabilitació del nostre parc edificat. Tot i així, s'està notant un retard en l'arribada de sol·licituds motivat, parcialment, pels llargs i complexos processos a través dels quals les comunitats de propietaris han de decidir i tramitar els ajuts.

Si es realitza una anàlisi general per temàtiques:

1. En relació a la superfície visada, el sector té creixement negatiu a pràcticament tot el territori, exceptuant les demarcacions de Girona i l'Ebre. La Demarcació de Barcelona, amb 1.410.692 m² visats, baixa un 3% respecte el primer semestre del 2022. La davallada més acusada es detecta a la ciutat comtal (-23%). D'aquesta manera, la superfície visada a la capital catalana continua caient respecte la resta de la demarcació, i si fa un any suposava el 30% del total de la Demarcació ara tan sols representa un 16%.

Girona es manté estable (3% de creixement), i l'Ebre, amb 43.994 m² visats, creix un 15% més que el primer semestre de fa un any. Això no obstant, es tracta d'una demarcació amb poca superfície visada i les variacions són habituals.

2. El nombre d'expedients visats també cau. S'han visat un total de 4.696 expedients, és a dir, un 12% menys que els 5.308 registrats el primer semestre del 2022 a Catalunya. En aquest cas, totes les demarcacions han visat menys expedients que fa un any.

3. La rehabilitació augmenta, però té un pes poc significatiu. La intervenció en edificis existents segueix estancada a casa nostra, i tot i la posada en marxa de tots els programes d'impuls a la rehabilitació finançats pels fons Next Generation, no es detecta un impacte positiu en les dades. De fet, tot i que la superfície visada en rehabilitació a Catalunya el primer semestre d'enguany ha estat de 665.925 m², un 25% més que el mateix període de l'any anterior, tan sols representa el 30% del total de superfície visada.

Només Tarragona ha tingut comportament negatiu quant a la superfície visada de reforma/rehabilitació, amb un -10%.

4. L'obra nova, que semblava anar recuperant els nivells previs a la pandèmia, aquest semestre experimenta un retrocés. La superfície visada se situa en 1.574.175 m² i baixa un 13% respecte el primer semestre del 2022 a Catalunya. La Demarcació de l'Ebre és l'única que presenta un comportament positiu en obra nova, però es tracta de

poca superfície de variació.

Pel que fa a la Demarcació de Barcelona, la caiguda d'obra nova (-13%) respon a la davallada que pateix la ciutat comtal, amb una caiguda del 63% en comparació amb el primer semestre de l'any passat. La resta de la Demarcació es manté sense variacions significatives.

5. La creació d'habitatges es frena i s'allunya encara més dels nivells òptims quant a la creació d'habitatges nous. El primer semestre del 2023 s'ha tancat amb 7.433 habitatges de nova creació visats, un 5% menys que el mateix període de l'any passat a Catalunya. Si prenem com a mesura la xifra dels 25.000 habitatges anuals que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya considera necessaris per al període 2020-2024 (segons el Pla territorial sectorial de l'habitatge a Catalunya), la realitat evidencia que seguim molt lluny d'assolir nivells òptims a finals d'any.

D'altra banda, cal destacar que el sector de la construcció, donades les seves característiques, és dels primers a patir els efectes macroeconòmics, com són l'encariment del crèdit i inflació, entre d'altres.

L'única Demarcació amb comportament positiu és Girona amb un creixement del 30% en la creació d'habitatges, però la pujada respon sobretot a promocions grans d'habitatge puntuals.

Dels 7.433 habitatges de nova creació, un total de 501 són de protecció oficial. D'una banda hi ha 9 expedients exclusius d'habitatge protegit, que corresponen a 361 habitatges. Tret de tres habitatges a la ciutat de Lleida, els altres 358 són a municipis de la demarcació de Barcelona (destaquen un projecte de 124 habitatges a Cubelles i un de 72 habitatges a Montgat).

De l'altra banda també s'han visat 15 projectes en els que es combinen habitatges lliures (549) i habitatges protegits (140) i estan tots situats a la Demarcació de Barcelona: Esplugues de Llobregat (36), Sabadell (23), Vilanova i la Geltrú (20), Barcelona (16), Martorell (16), Arenys de Mar (13), Badalona (8), Les Franqueses del Vallès (8).

6. En relació al no habitatge, les xifres són positives. En xifres globals, amb un total de 701.433 m² visats, la superfície creix a Catalunya un 3% si comparem amb el primer semestre del 2022.

L'àmbit de la sanitat, amb 126.775 m² visats, continua amb creixement positiu amb un 42% més en relació al primer semestre de l'any passat. L'educació també presenta una pujada del 14% i enguany s'han vist 26.798 m².

Per contra, la resta d'àmbits presenten un creixement negatiu. Oficines baixa per segon semestre consecutiu (27% respecte el primer semestre del 2022) i, amb 123.302 m² visats, se situa a nivells similars al del 2019. El comerç (26.007 m²) baixa un 32%, indústria (101.298 m²) un 6% i hostaleria (79.492 m²), tot i presentar un creixement respecte el semestre immediatament anterior, cau un 20% en relació al primer semestre del 2022.

Consulteu els gràfics de visat ^[2]

Source URL: <https://arquitectes.cat/es/node/39146>

Links

[1] <https://arquitectes.cat/es/node/39146>

[2] https://arquitectes.cat/ca/system/files/users/127/edificacio_catalunya_1s_2023.pdf