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

La construcción acusa el impacto del contexto económico y la actividad se aleja de la capital [1]

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

Publicado:
11 Julio 2023

El COAC ha analizado en una convocatoria abierta a los medios de comunicación los datos del visado de edificación en Cataluña del primer semestre de 2023. El encuentro ha contado con la participación de la presidenta de la Demarcación de Barcelona del COAC, Sandra Bestraten; la directora general del COAC, Sònia Oliveras, y el director del Área Técnica del COAC, Gerard Miquel, que han explicado las tendencias que se identifican en la globalidad del territorio y por demarcaciones.

El estudio presentado se ha hecho a partir de los proyectos de ejecución de obra visados, tanto los de intervenciones de obra nueva como los de actuaciones en edificaciones existentes. Las conclusiones del análisis proporcionan los datos más fiables de lo que en

el futuro inmediato se construirá en el territorio.

Los datos muestran una ralentización en el sector
El sector de la construcción presenta un crecimiento negativo en superficie visada en Cataluña, cerrando el semestre en 2.269.933 m2 visados, un 5% menos respecto al primer semestre del 2022. Hay que esperar a la evolución de los próximos meses para detectar si se trata de una frenada temporal. Según el último informe de Euroconstruct, se prevé que España pueda cerrar el ejercicio con un crecimiento alrededor del 3% y una ralentización en los años posteriores.

La vivienda, principal causa de la frenada en Barcelona ciudad
La ciudad de Barcelona presenta una bajada del 23% en la superficie visada, con tan solo 231.076 m2 visados el primer semestre del 2023.

La caída se concentra en la vivienda. Así, solo se han visado 240 viviendas de nueva creación, lo que representa un 69% menos que el primer semestre del 2022. En cuanto a la superficie visada con uso de vivienda ?contabilizando la obra nueva y las intervenciones en edificaciones existentes?, este año se han visado 63.766 m2 de vivienda, un 55% menos que el semestre anterior.

La bajada, ya anunciada los últimos meses del 2022, puede ser provocada, por un lado, por ciertos procesos de ajuste normativo por parte de la administración, que han propiciado que la inversión se desplace fuera de la capital y, por otro, por el contexto económico actual. Cabe tener en cuenta que el nivel de consolidación de la ciudad también influye en la poca disponibilidad de suelo libre para construir.

Por contra de lo que sucede en la ciudad condal, en el resto de la Demarcación se han visado 4.614 viviendas de nueva creación, un 6% más que el primer semestre del año anterior. Así, las poblaciones con mayor número de viviendas de nueva creación visadas son 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 rehabilitación sube, pero con poco peso de los fondos Next Generation
Pese al aumento del 25% en relación con el primer semestre del 2022, la rehabilitación continúa estancada y tan solo representa el 30% de la superficie total visada en Cataluña.

Destaca la subida en la Demarcación de Barcelona (45%), impulsada por la actividad en la capital, donde se han visado dos proyectos de gran envergadura (>10.000 m2): un equipamiento deportivo de 52.495 m2 y un edificio de oficinas de 27.819 m2.

Los datos sobre reforma y rehabilitación, aunque son positivos, no responden a un impacto de los programas de impulso a la rehabilitación financiados a través de los fondos europeos Next Generation. Así, durante el primer semestre del 2023 se han tramitado en el COAC ?dentro del programa 3 de Rehabilitación de Edificios? un total de 54 expedientes, los cuales corresponden a 554 viviendas (21 unifamiliares y 533 en edificios plurifamiliares). El mayor número de expedientes tramitados con fondos Next Generation se concentran en las demarcaciones de Barcelona (19) y Comarques Centrals (20).

Desde el COAC seguimos trabajando para activar la cultura de la rehabilitación en nuestra casa, porque la respuesta a los nuevos retos ha de pasar por rehabilitar, renovar y mejorar nuestros edificios, barrios y ciudades con una mirada integral de las intervenciones.

Es por ello que se llevan a cabo campañas de concienciación ciudadana sobre el papel de la arquitectura en la salud de las personas o la promoción de la rehabilitación. Asimismo, lideramos en Cataluña el proyecto de descarbonización de la arquitectura, con el objetivo no solo de preparar a los arquitectos para el reto que tenemos por delante, sino para convertirnos en motor de transformación en el sector. En paralelo, el COAC cuenta con la Oficina Técnica de Rehabilitación, que asesora, informa y acompaña a 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 han de decidir y tramitar las ayudas.

Si se realiza un análisis general por temáticas:

1. En relación con la superficie visada, el sector tiene crecimiento negativo en prácticamente todo el territorio, exceptuando las demarcaciones de Girona y Ebre. La Demarcación de Barcelona, con 1.410.692 m2 visados, baja un 3% respecto al primer semestre del 2022. La caída más acusada se detecta en la ciudad condal (-23%). De esta manera, la superficie visada en la capital catalana continúa cayendo respecto al resto de la demarcación, y si hace un año suponía el 30% del total de la Demarcación, ahora solo representa un 16%.

Girona se mantiene estable (3% de crecimiento), y Ebre, con 43.994 m2 visados, crece un 15% más que el primer semestre de hace un año. No obstante, se trata de una demarcación con poca superficie visada y las variaciones son habituales.

2. El número de expedientes visados también cae. Se han visado un total de 4.696 expedientes, es decir, un 12% menos que los 5.308 registrados el primer semestre del 2022 en Cataluña. En este caso, todas las demarcaciones han visado menos expedientes que hace un año.

3. La rehabilitación aumenta, pero tiene un peso poco significativo. La intervención en edificios existentes sigue estancada y, pese a la puesta en marcha de todos los programas de impulso a la rehabilitación financiados por los fondos Next Generation, no se detecta un impacto positivo en los datos. De hecho, aunque la superficie visada en rehabilitación en Cataluña el primer semestre de este año ha sido de 665.925 m2, un 25% más que el mismo período del año anterior, solo representa el 30% del total de superficie visada.

Solamente Tarragona ha tenido comportamiento negativo en cuanto a la superficie visada de reforma/rehabilitación, con un -10%.

4. La obra nueva, que parecía ir recuperando los niveles previos a la pandemia, este semestre experimenta un retroceso.

La superficie visada se sitúa en 1.574.175 m2 y baja un 13% respecto al primer semestre del 2022 en Cataluña. La Demarcación del Ebre es la única que presenta un comportamiento positivo en obra nueva, pero se trata de poca superficie de variación.

En cuanto a la Demarcación de Barcelona, la bajada de obra nueva (-13%) responde a la caída que sufre la ciudad condal, con una disminución del 63% en comparación con el primer semestre del año pasado. El resto de la Demarcación se mantiene sin variaciones significativas.

5. La creación de viviendas se frena y se aleja aún más de los niveles óptimos de creación de viviendas nuevas. El primer semestre del 2023 se ha cerradon con 7.433 viviendas de nueva creación visadas, un 5% menos que el mismo período del año pasado. Si tomamos como medida la cifra de las 25.000 viviendas anuales que la Agència de l?Habitatge de Catalunya (AHC) considera necesarias para el período 2020-2024 (según el Plan territorial sectorial de vivienda en Cataluña), la realidad evidencia que seguimos muy lejos de alcanzar niveles óptimos a finales de año.

Por otro lado, cabe destacar que el sector de la construcción, dadas sus características, es de los primeros en sufrir los efectos macroeconómicos, como son el encarecimiento del crédito y la inflación, entre otros.

La única Demarcación con comportamiento positivo es Girona con un crecimiento del 30% en la creación de viviendas, pero la subida responde sobre todo a promociones grandes de vivienda puntuales.

De las 7.433 viviendas de nueva creación, un total de 501 son de protección oficial. Por un lado hay 9 expedientes exclusivos de vivienda protegida, que corresponden a 361 viviendas. Excepto tres viviendas en la ciudad de Lleida, los otros 358 son de municipios de la demarcación de Barcelona (destacan un proyecto de 124 viviendas en Cubelles y uno de 72 viviendas en Montgat).

Por otro lado también se han visado 15 proyectos en los que se combinan vivienda libre (549) y vivienda protegida (140) y están todos situados en 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 relación con la no vivienda, las cifras son positivas. En cifras globales, con un total de 701.433 m2 visados, la superficie crece en Cataluña un 3% si comparamos con el primer semestre del 2022.
El ámbito de la sanidad, con 126.775 m2 visados, continúa con crecimiento positivo con un 42% más en relación con el primer semestre del año pasado. La educación también presenta una subida del 14% y este año se han visado 26.798 m2.
Por contra, el resto de ámbitos presentan un crecimiento negativo. Oficinas baja por segundo semestre consecutivo (27% respecto el primer semestre del 2022) y, con 123.302 m2 visados, se sitúa a niveles similares a los del 2019. El comercio (26.007 m2) baja un 32%, industria (101.298 m2) un 6% y hotelería (79.492 m2), pese a presentar un crecimiento respecto al semestre inmediatamente anterior, cae un 20% en relación con el primer semestre del 2022.

Consultad los gráficos de visado

[2]

Source URL: https://arquitectes.cat/es/content/la-construcci%C3%B3n-acusa-el-impacto-del-contexto-econ%C3%B3mico-y-la-actividad-se-aleja-de-la

Links
[1] https://arquitectes.cat/es/content/la-construcci%C3%B3n-acusa-el-impacto-del-contexto-econ%C3%B3mico-y-la-actividad-se-aleja-de-la
[2] https://arquitectes.cat/ca/system/files/users/127/edificacio_catalunya_1s_2023.pdf