



[1]

L'edificació a Catalunya es manté gràcies a grans projectes puntuals

Imatge:

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

El COAC ha analitzat en convocatòria als mitjans de comunicació les dades del visat d'edificació a Catalunya del 2023. S'ha comptat amb la participació del degà del COAC, Guillem Costa Calsamiglia, 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 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 confirmen l'alentiment del sector

El sector presenta un creixement positiu en superfície visada, però principalment pel visat de projectes puntuals de gran envergadura. L'any s'ha tancat amb 4.778.932 m2 visats, situant-

se a nivells similars als de 2019, abans de la pandèmia. La dada suposa un increment del 4% respecte el 2022 i se situa lleugerament per sobre de l'informe Euroconstruct, que preveia tancar l'exercici amb un creixement del 2,8%.

Tot i les dades positives, el primer semestre de 2023 va ser negatiu, recuperant-se a finals d'any pel visat de projectes grans. De fet, els 5 projectes més grans visats el 2023 representen un 10% del total de la superfície visada (sense aquests 5 projectes, la superfície hauria estat un 6,5% inferior a la del 2022). En aquest sentit, caldrà veure l'evolució els propers mesos, tenint en compte també que l'Euroconstruct preveu un estancament de l'1,4% per al 2024 i 1,2% per al 2025.

Els projectes de gran envergadura, motiu principal del bon comportament a la ciutat de Barcelona

La ciutat de Barcelona ha viscut un any particular. Tot i el primer semestre negatiu, l'activitat s'ha recuperat i ha tancat amb 846.611 m² visats, un augment del 48% de la superfície visada. El motiu principal és que a la ciutat comtal s'hi han visat projectes de gran envergadura, com l'Espai Barça, promocions d'habitatge a la Marina del Prat Vermell i oficines al 22@. Així, els 15 projectes grans visats a Barcelona ciutat acumulen 624.842 m², el 74% del total de la superfície visada a la capital. Aquest augment ha tingut impacte en la rehabilitació, que ha crescut un 201%, mentre que l'obra nova ha disminuït un 13%.

Pel que fa al nombre d'habitatges, es manté estable. Els 1.342 habitatges de nova creació visats el 2023 a Barcelona ciutat representen un 0,75% més que els visats l'any anterior.

El comportament és diferent a la resta de la Demarcació, on la superfície visada ha baixat un 1,5%. La disminució es fa palesa tant en la rehabilitació (-1%) com en l'obra nova (-2%).

En relació al nombre d'habitatges, la resta de la Demarcació presenta un augment del 4%.

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

Malgrat l'augment del 28,5%, la rehabilitació continua estancada i tan sols representa el 31% de la superfície total visada a Catalunya. Tot i el creixement, l'impacte dels programes d'impuls a la rehabilitació finançats a través dels fons europeus Next Generation és encara menor.

Des de la posada en marxa l'abril de 2022 de les Oficines Tècniques de Rehabilitació, han entrat a tràmit 651 expedients del Programa 3 - Edifici corresponents a 4.333 habitatges. Tenint en compte que l'objectiu 2021-2026 és assolir la rehabilitació de 15.000 habitatges, actualment ens trobem el 29% de complir aquest objectiu.

En relació als expedients tramitats al COAC, un 43% són de la Demarcació de Barcelona, 18,9% de Comarques Centrals, 10,8% de Lleida, 13,5% de Girona, 11,6% de Tarragona i 2,2% de l'Ebre.

Si es realitza una anàlisi general per temàtiques:

1. En relació a la superfície visada, el sector té un impacte diferent segons el territori. Només les demarcacions de Barcelona i Girona presenten un comportament positiu. La Demarcació de Barcelona creix un 8%. La recuperació es concentra a la ciutat de Barcelona, que després d'un primer semestre de poca activitat ha tancat l'any amb 48% més de superfície visada. El motiu principal són els grans projectes visats durant la segona meitat de

l'any. A la resta de la Demarcació, la superfície baixa un 1,5%.

També és significativa la Demarcació de Girona, amb un 13% més de superfície visada i un comportament positiu durant tot l'any. Per contra, la resta de demarcacions baixen en superfície: Comarques Centrals (-12%), Ebre (-10%), Lleida (-25%) i Tarragona (-6%).

2. El nombre d'expedients visats cau respecte el 2022. S'han visat 8.776 expedients, 8% menys que els 9.522 del 2022. En aquest cas, totes les demarcacions presenten una caiguda quant al nombre de projectes visats.

3. Tot i el creixement positiu de la rehabilitació, hi ha poc impacte dels Fons Next Generation. A s'ha visat un 28,5% més en superfície de rehabilitació. L'explicació principal es troba en bona part en el visat de grans projectes. Així, si es té en compte que dels 1.441.926 m² visats en rehabilitació prop del 29% (414.753 m²) es concentra en 6 projectes grans, queda palesa la manca de cultura rehabilitadora i el poc impacte dels programes d'impuls a la rehabilitació finançats a través dels fons europeus Next Generation.

Pel que fa a l'anàlisi territorial, Barcelona és la Demarcació que ha experimentat un major creixement en rehabilitació (57,3%) concentrat a la seva capital (201%), a causa del visat de grans projectes. També han crescut Girona (7%) i Ebre (11%). La resta de demarcacions han tingut un creixement negatiu: Comarques Centrals (-6%), Lleida (-12%) i Tarragona (-9%).

4. L'obra nova cau per primera vegada des de la recuperació de la crisi del 2006, sense tenir en compte el 2020. Cau un 3,68% i se situa en 3.270.336 m², nivell similar al del 2018. L'única Demarcació amb un comportament positiu és Girona (17%).

5. Malgrat l'habitatge creix, continua per sota dels nivells òptims. L'any s'ha tancat amb 15.946 habitatges de nova creació visats, un 4,4% més, però encara lluny de la xifra òptima de 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).

No obstant l'augment, per demarcacions només tenen comportament positiu Barcelona (3,8%) i Girona, amb un creixement excepcional del 48%. Així, durant el 2023 a la Demarcació de Girona s'ha visat una mitjana mensual de 206 habitatges (el 2022 era de 160 habitatges).

Dels 15.946 habitatges de nova creació, 2.127 són de protecció oficial i la majoria a la Demarcació de Barcelona (2.042). La resta, 13 són a la Demarcació de Girona, 12 a Comarques Centrals, 5 a Lleida i 55 a Tarragona.

Pel que fa a Barcelona ciutat, del total de 1.342 habitatges visats, un 38% (511) són de protecció oficial i corresponen a 14 projectes. D'aquests projectes, la meitat (7) combinen habitatge lliure i habitatge de protecció oficial en sòl urbà consolidat, amb un total de 403 habitatges, dels quals 122 són de protecció oficial.

6. En relació al no habitatge, les xifres són positives. Amb 1.543.383 m² visats, la superfície augmenta un 21,7% si comparem amb 2022.

Tenen comportament positiu la sanitat (52%) i augment per quart consecutiu. L'educació també repunta (74%) després de dos anys encadenant caigudes.

Quant a l'àmbit esportiu, el creixement excepcional (463%) està motivat per grans projectes puntuals.

La resta d'àmbits tenen un comportament negatiu: comerç (-47%), hostaleria (-1,2%), indústria (-20%) i oficines (-13%).

Millorar els terminis per a l'obtenció de llicències, assignatura pendent

L'octubre del 2022 el COAC va iniciar una enquesta sobre llicències municipals que reben els arquitectes un cop visen el projecte d'execució. Les respostes permeten obtenir informació sobre la durada, satisfacció, dificultat i interaccions en l'obtenció de permisos d'obra en els diferents municipis de Catalunya. De l'enquesta en destaca la necessitat de més diàleg amb els companys de l'administració, incorporant l'establiment d'un canal de contacte previ al tràmit i específic per als tècnics per evitar les possibles esmenes i, com a conseqüència, simplificar el procés i agilitzar els temps de concessió de llicència. En aquest sentit, actualment el termini per obtenir una llicència s'estima en els 7,4 mesos de mitjana, arribant en alguns casos als més de dos anys. Pel que fa al temps d'espera en obtenir resposta a consultes formulades, la mitjana és de 5 setmanes.

Amb la **imminent aplicació del Codi d'Accessibilitat de Catalunya**, el termini pot ser encara superior. La normativa, que entra en vigor el proper 1 de març, respon a la necessitat de desplegament de la Llei d'Accessibilitat de Catalunya i integra el conjunt de les condicions d'accessibilitat universal en els àmbits de més impacte en la vida diària de les persones.

Com a entitat al servei de les persones, el COAC treballa per l'accessibilitat universal des d'una mirada inclusiva i procurant donar resposta a les necessitats de tots els usuaris. A parer del COAC, l'ampli abast, complexitat del text i detall del contingut del nou Codi el fan de difícil lectura i aplicació.

En aquest sentit, el COAC considera que l'èxit de la implantació de l'accessibilitat universal rau en una reglamentació més simple i clara. En relació amb aquestes recomanacions, el COAC ja va presentar al·legacions l'any 2020. També segueix oferint al Departament de Drets Socials la seva col·laboració per poder generar documentació gràfica que pugui facilitar la comprensió del nou Decret.

Així, des del COAC es treballa amb les administracions a fi d'aconseguir reduir les traves administratives per a l'obtenció de llicències municipals.

Nota de premsa [2]

Gràfics [3]

16/01/2024

Tornar [4]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya :

<http://coac.arquitectes.cat/ca/coac/actualitat/edificacio-catalunya-2023>

Links:

[1] <http://coac.arquitectes.cat/ca/coac/actualitat/edificacio-catalunya-2023>

[2] http://coac.arquitectes.cat/ca/system/files/users/127/ndp_dades_visat_2023.pdf

[3] http://coac.arquitectes.cat/ca/system/files/users/127/informe_roda_premsa_2023.pdf

[4] <http://coac.arquitectes.cat/ca/javascript%3Ahistory.back%281%29>