

Barcelona, 8 de juliol de 2020

## La crisi de la COVID-19 agreuja la desacceleració del sector

---

Per primer cop en 6 anys els resultats semestrals de l'anàlisi del visat a Catalunya es mostren negatius: durant el **primer semestre del 2020 la superfície visada a Catalunya baixa un 14% respecte el mateix període de l'any anterior**. L'impacte de l'estat d'alarma va suposar una caiguda important del visat de projectes durant el mes d'abril, i una lleugera recuperació durant els mesos de maig i juny que no ha aconseguit arribar a les xifres del primer semestre del 2019.

Aquest 14% negatiu s'explica sobretot perquè la Demarcació de Barcelona, motor de la tímida recuperació dels anys anteriors, ha seguit disminuint en superfície visada, com ja li va succeir durant la segona meitat del 2019. Pel que fa a l'habitatge, en global la superfície visada ha caigut un 16,7% respecte el primer semestre del 2019, disminució que ha tingut lloc a totes les demarcacions.

La situació d'excepcionalitat d'aquests darrers 4 mesos fa però que encara sigui aviat per treure conclusions definitives, pendents de confirmar si es consolida la recuperació detectada en els darrers dos mesos, o bé si haurà estat un simple efecte rebot de la sobtada aturada de l'abril.

El passat mes de gener el COAC ja advertia de la **desacceleració** que començava a patir el sector, marcat per un **model tradicional** protagonitzat pels projectes residencials d'obra nova i una activitat de rehabilitació testimonial i en constant línia plana. En aquests moments **és evident la necessitat de pensar en com revertir la situació de forma més estratègica, deixant que el sector tingui també protagonisme en la recuperació econòmica del país i en la resposta als reptes i compromisos amb els ODS i la resposta al canvi climàtic, prioritzant els projectes de renovació urbana amb polítiques i instruments que la facin possible**.

El COAC ha analitzat aquest dimecres, en una convocatòria oberta als mitjans de comunicació, l'activitat de construcció i rehabilitació a Catalunya referent al primer semestre de l'any 2020. L'estudi s'ha fet a partir del visat dels projectes d'execució d'obra, obligatoris per poder començar obres de nova planta i de gran rehabilitació. Les conclusions d'aquest anàlisi proporcionen les dades més fiables del que en el futur immediat es construirà al territori.

## **ANÀLISI GENERAL: PRINCIPALS FETS I DADES**

**1.- Es constata la desacceleració.** El primer semestre del 2020 s'ha tancat amb un total de 2.044.924 m2 visats, un 14% menys que el primer semestre del 2019. Per segon semestre consecutiu, el nombre de m2 visats ha baixat i se situa, actualment, en valors similars als de l'any 2017. Si ens fixem en l'evolució mensual, a principis d'any, abans de l'inici de l'estat d'alarma, ja es detectava una davallada quant a superfície visada.

Com a complement a aquest fet, ens remetem a les previsions que fa el darrer informe Euroconstruct, publicat al juny, segons les quals amb l'impacte de la COVID, Espanya tindrà una caiguda en la producció del sector de la construcció del 15%, augurant que l'any vinent el creixement serà del 6% per un efecte rebot de tota l'activitat que no s'haurà pogut fer el 2020, mentre que per al 2022 es preveu un creixement més moderat, de tan sols el 2%, un 7,6% per sota d'on estava el 2019.

**2.- La desacceleració és homogènia a tot el territori.** Totes les demarcacions han patit una desacceleració aquest semestre, amb valors més pronunciats a Tarragona i Ebre, que baixen en superfície un 45% i un 40% respectivament, principalment perquè van tenir un primer semestre del 2019 amb un creixement poc habitual.

Pel que fa a la demarcació de Barcelona, la superfície visada és d'1.383.411 m2, gairebé un 10% menys que el mateix període de l'any anterior. La ciutat de Barcelona presenta però un comportament ben diferent: puja un 23%.

**3.- La inversió continua sent per a l'obra nova, la rehabilitació segueix caient.** Donat que l'obra nova continua representant més del 70% de la superfície total visada, la desacceleració l'ha afectat més que a l'activitat de rehabilitació. Així, mentre que els m2 visats de rehabilitació han baixat prop d'un 8%, en el cas de l'obra nova el decreixement respecte el primer semestre del 2019 és de gairebé el 16%. La rehabilitació continua arrossegant una tendència preocupant de decreixement.

**4.- L'habitatge, principal ús de l'obra nova que es projecta a Catalunya, continua en davallada.** El primer semestre d'enguany s'han visat 6.630 habitatges, un 16,6% menys que el mateix període de l'any anterior. Després de constatar-se una tendència de creixement pràcticament sostinguda des dels inicis de la recuperació, aquest és el segon semestre seguit on el creixement és negatiu.

**5.- Com era d'esperar, els efectes més bruscs de l'estat d'alarma es van notar a l'abril, amb una lleugera recuperació al maig i juny.** L'aturada de les obres com a conseqüència de l'estat d'alarma s'ha evidenciat principalment durant el mes d'abril, amb una caiguda important tant de superfície visada com de projectes visats. A partir del mes de maig s'inicia una tímida recuperació, però caldrà veure el comportament en els mesos posteriors.

## PROJECTES D'OBRA NOVA I DE GRAN REHABILITACIÓ

La **rehabilitació** cau gairebé un 8% respecte el primer semestre del 2019, i continua amb xifres molt testimonials respecte el volum total de l'activitat del sector. Així, aquest semestre només ha suposat un 26% de la superfície total visada a Catalunya, la majoria destinada a usos no residencials.

A nivell territorial, pràcticament totes les demarcacions (exceptuant Lleida i Comarques Centrals) tenen una davallada d'entre el 8 i el 12%, destacant Tarragona, que baixa un 27%. En aquest cas, els m2 visats són pocs i les fluctuacions, malauradament, són habituals.

Pel que fa a Barcelona ciutat, aquest primer semestre la rehabilitació ha augmentat un 64% respecte el mateix període de l'any anterior (que va ser molt dolent), però parlem de xifres molt minses, ja que només s'han visat 100.934 m2 de rehabilitació. A la resta de la Demarcació de Barcelona (sense comptar la seva capital) les xifres són molt decebedores: 196.794 m2 visats, un 26% menys que en el mateix període del 2019.

En conclusió, doncs, **es continua fent palesa 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 com a resposta a l'emergència climàtica.** Resoldre les deficiències en accessibilitat, aïllament, eficiència energètica -que afecten la salut i el benestar de les persones- segueix sent el repte pendent, en un parc edificat el 40% del qual té més de 50 anys d'antiguitat, i en un context de canvi climàtic que reclama accions contundents.

Per la seva part, la superfície visada d'**obra nova** aquest primer semestre ha caigut un 16% respecte el mateix període del 2019. Per demarcacions, el comportament del visat d'obra nova és homogeni en el sentit que gairebé a tot arreu hi ha creixements negatius, amb caigudes destacades a demarcacions com ara Tarragona o l'Ebre, motivades perquè en el primer semestre del 2019 van visar determinats projectes grans que van fer pujar les xifres, situació però que no ha tingut continuïtat.

## ANÀLISI PER USOS: HABITATGE I NO HABITATGE

En aquest context de desacceleració general, el **no habitatge** baixa un 7% respecte el primer semestre del 2019. Malgrat la caiguda generalitzada, dins del no habitatge destaca l'augment de la superfície corresponent a **oficines**, amb un creixement total del 125%, coincidint amb les previsions fetes pel sector immobiliari mesos enrere, que ja es van fer evidents durant el segon semestre del 2019. La superfície d'oficines correspon a 21 projectes, la majoria concentrats a la demarcació de Barcelona (16).

Anant més al detall, el creixement del no habitatge en aquesta demarcació es deu a què Barcelona ciutat creix un 91%, mentre que la resta de la demarcació baixa un 20%.

També s'identifica un increment de superfície en logística, concentrat de nou a la demarcació de Barcelona. A la resta de demarcacions no hi ha hagut creixement.

La superfície visada **d'habitatge** aquest semestre ha estat de 1.364.078 m<sup>2</sup>, un 16,7% menys que el primer semestre de l'any anterior. Pel que fa a projectes grans, de més de 10.000 m<sup>2</sup>, d'un total de 24, 15 corresponen a habitatge, i tots excepte 1 (ubicat a Lleida) són a la demarcació de Barcelona, però cap a la capital. Tan sols 1 és totalment de protecció oficial, a Sant Adrià del Besòs, de 91 habitatges. De la resta, destaquen 3 projectes a l'Hospitalet de Llobregat, que en total sumen 440 habitatges, projectats combinant la fórmula habitatge lliure i de protecció oficial. 8 projectes de gran envergadura (que en total suposen 608 habitatges), repartits pel territori en ciutats com Badalona, Esplugues, Sitges, Terrassa, Viladecans, Vilafranca del Penedès són 100% d'habitatge lliure.

Per demarcacions, en general l'habitatge cau a tot el territori.

### PROPOSTES DEL COAC

En els darrers mesos hem estat treballant a nivell polític per fer propostes concretes que ajudin a millorar l'actual desacceleració del sector i contribueixin a la millora general de l'economia, posant el focus en tot el que té a veure amb rehabilitació i renovació urbana. Les propostes presentades a les Conselleries de Territori i Sostenibilitat i Economia ofereixen una àmplia visió d'accions complementàries entre elles:

- 1. Impuls a la rehabilitació a través de plans de barris als municipis de tot el territori**
- 2. Foment de la rehabilitació a través de mesures econòmiques específiques (veure document específic)**
- 3. Foment de la rehabilitació a través de la revisió i la millora de l'actual normativa en vigor**
- 4. Impuls a la rehabilitació dels equipaments públics**
- 5. Tramitació separada dels expedients de rehabilitació a totes les administracions per fer-la més àgil**
- 6. Potenciació del "Passport-e o Llibre de l'Edifici Existent" document per conèixer la situació i el potencial real de l'*upgrade* dels edificis**
- 7. Implantació de la Inspecció Tècnica d'Edificis (ITE) a altres usos diferents de l'habitatge**
- 8. Revisió i modificació -amb interpretació oberta, raonable i socialment responsable- dels criteris d'ús de diferents espais en el parc construït**

Creiem doncs que cal **promoure la transformació del sector cap a la rehabilitació i la renovació urbana**. En tots els espais de treball i diàleg en els quals participem, insistim en la necessitat de dur a terme polítiques concretes en matèria de renovació urbana i rehabilitació, ja sigui en l'àmbit local, autonòmic i estatal. Per fer-ho possible, seguim treballant amb la Conselleria de Territori per materialitzar el Pacte Nacional per a la Renovació Urbana, en el marc de l'Agenda Urbana de Catalunya. La setmana vinent està prevista la celebració d'una reunió del Consell Estratègic del Pacte (format pels Departaments de Vicepresidència, Territori, Economia, Cultura, Salut, Ajuntament de Barcelona, associacions municipals, col·legis i associacions professionals) que servirà per signar un Manifest conjunt de suport a la iniciativa i que posarà les bases per poder avançar en aquest sentit.

Aquesta posició ferma segueix els objectius que des de la Unió Europea han demanat per assolir el Green Deal, i en concret les declaracions que hem conegut d'apostar per la rehabilitació i les energies verdes per a la recuperació de l'economia.

Finalment, a través del CSCAE (Consejo Superior de Arquitectos de España) es treballa amb el Govern de l'Estat i en concret el Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana per consensuar mesures que dinamitzin el sector.