

Barcelona, 16 de gener de 2024

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

- La superfície total visada ha crescut un 4% en relació a l'any anterior, arribant al nivell del 2019, abans de la pandèmia. L'impacte és diferent segons el territori, i només les demarcacions de Barcelona i Girona presenten un comportament positiu.
- L'augment s'explica principalment pel visat de projectes puntuals de gran envergadura, que han modificat la tendència negativa dels primers mesos de l'any.
- La ciutat de Barcelona, on més s'havia patit la davallada del primer semestre, concentra a final d'any un major nombre de superfície provinent de projectes grans i tanca l'any amb un creixement del 48% en superfície visada.
- La rehabilitació a Catalunya augmenta un 28%, conseqüència també del visat de grans projectes. Sense tenir en compte aquests projectes puntuals, podem dir que la rehabilitació continua a nivells baixos. L'impacte dels fons Next Generation és menor i encara no es percep un canvi de tendència.
- Quant a la creació de nous habitatges, la dada també és positiva: els 15.946 habitatges visats el 2023 representen un 4,4% més dels visats l'any anterior.
- Pel que fa a l'obra nova, cau per primera vegada en molts anys –exceptuant l'any de pandèmia–, i tanca el 2023 amb una davallada del 3,7%.
- En relació a la concessió de llicències municipals, els resultats d'una enquesta de valoració que el COAC fa als arquitectes quan visen un projecte posen de manifest la dificultat per establir contacte amb els arquitectes municipals, amb prop del 90% d'arquitectes que considera que la cita prèvia amb els companys de l'administració simplificaria i agilitzaria el tràmit. Precisament pel que fa als terminis, cal tenir en compte que la imminent aplicació del nou Codi d'Accessibilitat pot repercutir en els propers mesos en un alentiment per a l'obtenció de la llicència municipal.

Barcelona, 16 de gener de 2024 - El Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC) ha analitzat aquest dimarts, en una convocatòria oberta als mitjans de comunicació, el visat de construcció i rehabilitació a Catalunya referent a l'any 2023.

La trobada ha comptat amb la participació del degà del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC), Guillem Costa Calsamiglia, la directora general del COAC, Sònia Oliveras i el cap de l'Àrea Tècnica del COAC, Gerard Miquel, que han explicat les tendències que s'identifiquen de manera global i per demarcacions territorials.

L'estudi presentat s'ha fet a partir dels projectes d'execució d'obra visats, obligatoris per poder començar obres de nova planta i de gran rehabilitació –inclou projectes de reforma i rehabilitació–. Les conclusions d'aquesta anàlisi proporcionen les dades més fiables d'allò que en el futur immediat es construirà al territori.

L'edificació a Catalunya any 2023

Anàlisi del Visat del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

© Col·legi d'Arquitectes de Catalunya – Àrea de Comunicació – 655 04 68 15

www.arquitectes.cat

Les dades confirmen l'alentiment del sector

El sector presenta un creixement positiu respecte el 2022 quant a superfície visada, un augment que respon principalment al visat de projectes puntuals de gran envergadura (de més de 10.000 m²).

L'any 2023 s'ha tancat amb un total de 4.778.932 m² visats, situant-se així 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 del sector de la construcció amb un creixement del 2,8%.

Tot i que les dades de superfície visada mostren un bon comportament global, el primer semestre del 2023 va ser negatiu, recuperant-se a finals d'any pel visat de projectes de gran envergadura. 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 quina és l'evolució els propers mesos, tenint en compte també que l'Euroconstruct preveu un estancament del creixement de la construcció 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 presentar un primer semestre negatiu durant la segona meitat de l'any l'activitat s'ha recuperat i ha tancat el 2023 amb un total de 846.611 m² visats, el que representa un augment del 48% de la superfície visada respecte l'any anterior. El motiu principal d'aquest bon comportament 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 de superfície a la ciutat de Barcelona ha tingut impacte en la rehabilitació, que ha crescut un 201% respecte el 2022, mentre que l'obra nova ha disminuït un 13%.

Pel que fa al nombre d'habitatges, es manté estable a la capital de la Demarcació. 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 viscut a la ciutat comtal és diferent al de la resta de la Demarcació, on la superfície visada ha baixat un 1,5% respecte l'any anterior. 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% respecte el 2022, la rehabilitació continua estancada a casa nostra 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.

Pel que fa als fons Next Generation, 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 en un compliment del 29% d'aquest objectiu. Les principals actuacions sol·licitades responen a actuacions de millora o incorporació de proteccions solars, aïllament de façanes i aïllament de coberta.

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

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.

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.

A continuació es fa 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. El conjunt de la Demarcació de Barcelona creix respecte el 2022 (8%). Cal destacar que 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 especialment significativa la Demarcació de Girona, que sí que ha tingut un comportament positiu durant tot l'any i ha acabat l'any amb un 13% més de superfície visada. 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 un total de 8.776 expedients, és a dir, un 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. El 2023 s'ha visat un 28,5% més en superfície de rehabilitació que l'any anterior.

L'explicació principal del creixement 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%), però es tracta d'un augment provocat pel visat de grans projectes. També han tingut un creixement positiu Girona (7%) i Ebre (11%). La resta de demarcacions han experimentat 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% respecte el 2022 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 2023 s'ha tancat amb 15.946 habitatges de nova creació visats, un 4,4% més que el 2022, 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).

Tot i la dada global positiva, només tenen comportament positiu les demarcacions de 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 (la mitjana del 2022 era de 160 habitatges).

D'aquests 15.946 habitatges de nova creació, 2.127 són de protecció oficial i la majoria situats 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.

Els àmbits amb comportament positiu són la sanitat, que amb un 52% més de superfície visada encadena un quart any consecutiu de creixement. L'educació també repunta (74%) després de dos anys encadenant caigudes. Cal tenir en compte que són pocs els d'ús sanitari i educatiu que passen pel tràmit del visat col·legial.

Pel que fa a l'àmbit esportiu, el creixement ha estat excepcional i representa un augment del 463%, motivat pel visat de grans projectes puntuals.

Per contra, 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.

Si a la fotografia actual s'hi suma la **imminent aplicació del Codi d'Accessibilitat de Catalunya**, el termini per a l'obtenció de llicències 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.

El COAC, com a entitat al servei de les persones, 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 Col·legi d'Arquitectes de Catalunya 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.