

Barcelona, 20 de gener de 2020

La manca d'estratègia en renovació urbana condiciona les expectatives de futur en un entorn de desacceleració

El flux creixement de la superfície visada respecte el 2019 es troba lluny de les xifres dels anys immediatament anteriors. La causa principal és la caiguda de projectes a l'àrea metropolitana de Barcelona, àmbit que ha estat el motor de la tímida recuperació viscuda en els darrers 4 anys. Un any més, la rehabilitació no remunta i l'activitat del sector se segueix centrant en l'obra nova, fent-se cada cop més greu la manca d'estratègia en renovació urbana, sense polítiques ni instruments per dur-la a terme. Les xifres d'habitatge no mostren creixement, i a Barcelona els inversors redirigeixen la seva activitat cap als projectes d'oficines.

Amb un 70% del parc residencial de Catalunya construït abans del 1980 —sota una normativa i amb una tecnologia molt menys evolucionades que les de l'actualitat— és evident la necessitat de la rehabilitació, que a més reverteix en el benestar i la salut de les persones i, alhora, demostra la consciència que tenim com a societat en la cura del nostre hàbitat.

El COAC ha analitzat aquest dilluns, en una convocatòria oberta als mitjans de comunicació, l'activitat de la construcció i la rehabilitació a Catalunya referent a l'any 2019. 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'aquesta anàlisi proporcionen les dades més fiables del que en el futur immediat es construirà al territori.

ANÀLISI GENERAL: PRINCIPALS FETS I DADES

1.- El creixement de la superfície total visada, sota mínims. Ha estat en total de 4.721.714 m², un 4,8% més respecte l'any anterior. Aquest percentatge de creixement és sensiblement inferior al del 2018 (que va ser d'un 15%), i marca la desacceleració de l'activitat.

Aquesta anàlisi coincideix amb les darreres previsions d'*Euroconstruct*, que parla d'un retrocés progressiu de l'activitat de la construcció a Espanya fins al 2022, que podria significar xifres de creixement negatives o del 0%.

2.- El creixement ve definit per projectes d'oficines de la Demarcació de Barcelona, així com determinats projectes industrials a les demarcacions de Barcelona i Tarragona (a Tarragona també és significativa la pujada de l'habitatge).

3.- La manca d'activitat en renovació urbana, cada cop més evident. El creixement es concentra de nou en l'obra nova (que s'incrementa en un 8,7%). Per contra, l'activitat de rehabilitació cau un 7,3% i tan sols representa un 24% del total, 3 punts menys que l'any anterior.

4.- L'habitatge, sobre el qual arrosseguem mancances rellevants, frena de manera important el seu creixement. L'any 2019 s'han visat 15.853 habitatges, el que suposa un increment del 8,6% respecte l'any 2018, molt menor que els anys anteriors (quan es creixia al voltant del 30 i 40%). Tot i això, el visat d'habitatge segueix suposant gairebé el 70% de la superfície visada.

5.- Els projectes de mida gran representen un 28% del total, mantenint xifres similars a l'any 2018. El 2019 s'han visat 72 projectes de més de 10.000 m², distribuïts en la seva major part a la Demarcació de Barcelona (15 a la capital i 45 més a la resta de la província, destacant les comarques del Barcelonès i Vallès Occidental).

PROJECTES D'OBRA NOVA I DE GRAN REHABILITACIÓ

La **rehabilitació** segueix amb la tendència decebedora de decreixement que ja es va detectar l'any 2018, amb una caiguda del 7% en superfície visada. Pel que fa a la rehabilitació d'habitatge, aquesta està pràcticament estancada, i representa tan sols un 20% del total, xifra molt baixa. **Es fa palès, doncs, 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.**

Segons el darrer informe d'*Euroconstruct*, la ràtio de rehabilitació per càpita a Europa dona una mitjana de 1406 € mentre que Espanya, amb 722 € per càpita, se situa en el darrer lloc dels països europeus occidentals.

A Barcelona ciutat, on els solars edificables són mínims, la rehabilitació ha caigut un 35%. Ebre també decreix, i tan sols representa un terç del total de m² visats (quan abans representava més de la meitat). A la demarcació de Tarragona, una de les que més creix enguany, la rehabilitació està estancada, presentant xifres de visat similars a les del 2018.

La superfície d'**obra nova** que s'ha visat el 2019 es distribueix en un 73% en habitatge i un 27% en no habitatge. El creixement total del 8,7% es concentra en projectes de no habitatge, que creixen un 40% (oficines principalment).

ANÀLISI PER USOS: HABITATGE I NO HABITATGE

Per tipologies, el creixement de la superfície visada es concentra en el **no habitatge, que en global puja un 13,7%**. La raó principal es troba en l'increment de la superfície corresponent a **oficines** a la Demarcació de Barcelona (tant a la ciutat com a la resta de la Demarcació, on el creixement total ha estat del 194%), coincidint amb les previsions fetes pel sector immobiliari darrerament, així com l'informe *Euroconstruct*. També s'identifica un increment de superfície en els usos industrials, en aquest cas sobretot a les demarcacions de Barcelona i Tarragona.

La superfície **d'habitatge** queda en una situació d'estancament, amb un increment de tan sols el 0,7%. De nou aquesta situació coincideix amb les previsions d'*Euroconstruct*, que identifiquen que el mercat residencial serà el més castigat, de manera que l'any 2022 hi haurà decreixement. Sigui com sigui, sobre els 15.853 habitatges visats el 2019 cal recordar que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya considera que en el període 2020-2024 caldria construir, anualment, 26.300 habitatges per cobrir les necessitats existents en aquesta matèria.

Per demarcacions, Tarragona és on s'identifica més creixement, amb 314.694 m² visats (un 54% més que l'any anterior). Per contra, Girona té un decreixement del 19% de la superfície visada, amb un total de 413.345 m².

El visat d'habitatge a la ciutat de Barcelona, contràriament al que anava passant en els darrers 5 anys, el 2019 presenta una caiguda del 15,6% pel que fa a la superfície visada, tot i que el nombre de projectes puja un 3,3% i el nombre d'habitatges augmenta un 12%. La conclusió doncs és que la superfície dels habitatges projectats és menor que la dels anys anteriors. A la resta del Barcelonès sí que creix la superfície d'habitatges, en concret un 20%.

SUPERFÍCIE VISADA PER TERRITORI

La Demarcació de les **Comarques Centrals** (Bages, Berguedà, Osona, Anoia i Moianès) ha tingut un descens del 7,5%. En general a totes les comarques es veu un decreixement, exceptuant el Bages, que puja un 52% principalment per l'habitatge d'obra nova. Osona cau prop d'un 20%.

En situació de decreixement es troba també la Demarcació de **Girona**, que l'any 2019 ha caigut gairebé un 32%, a causa sobretot de la manca de projectes grans, que l'any passat van suposar gairebé 300.000 m², situats en bona part a la comarca del Gironès (que enguany cau un 56%). L'Alt Empordà també presenta una caiguda rellevant del 43% per la manca de projectes grans de no habitatge. La Cerdanya, per contra, té una pujada molt significativa a causa dels projectes visats d'habitatge d'obra nova, seguida del Ripollès, que té el mateix comportament. En general, les comarques de costa cauen totes.

Per contra, **Tarragona** ha tingut un creixement notori, del 52%, a causa principalment dels projectes d'habitatge i també a un projecte industrial a Valls. Les comarques que més creixen són el Tarragonès (que té un creixement del 30% centrat en l'habitatge d'obra nova, que suposa 656 nous habitatges) i el Baix Camp (que creix un 66% gràcies a l'habitatge d'obra nova a Reus i Cambrils). A Cambrils i a Vila-seca hi ha projectes d'hostaleria projectats.

Les demarcacions de Lleida i l'Ebre presenten creixements moderats causats per pocs projectes de gran superfície. A l'**Ebre** les dades es veuen molt condicionades per un projecte d'habitatges de més 10.000 m² a Tortosa, que fa que puguem parlar d'un creixement del 5,8%. El Montsià és la comarca que cau més, un 15%.

Per la seva part, a **Lleida** la pujada és del 17%, gràcies a 2 projectes grans d'habitatge ubicats un a la ciutat de Lleida i un a Baqueira Beret.

A la **ciutat de Barcelona**, per primera vegada en els darrers 3 anys tenim increment de superfície, que no es deu a l'habitatge, sinó a les oficines i els usos industrials. Així, ha tancat el 2019 amb un creixement total del 33%, protagonitzat per projectes grans i no residencials. En concret, una nau industrial de 95.615 m² a la Zona Franca i 6 grans projectes d'oficines a l'entorn del Districte 22@, tots ells de més de 10.000 m², que sumen una superfície total de 117.304 m².

La **resta de la Demarcació de Barcelona** (Barcelonès -sense la capital-, Vallesos, Baix Llobregat, Alt Penedès, Garraf i Maresme), que des del 2015 havia estat el motor del creixement del sector a Catalunya, per primera vegada creix tan sols una xifra (el 5,4%), contràriament al que venia passant de forma ininterrompuda des del 2015, quan hi havia creixements que voltaven el 38% i, més recentment, el 15%). Aquesta situació de menor creixement afecta tant a l'habitatge com al no habitatge, i tant a l'obra nova com a la rehabilitació. Per comarques, el Baix Llobregat és la més afectada, amb una caiguda dels projectes d'habitatge del 28% respecte el 2018. En canvi, el Garraf (amb un 62%) i el Vallès Oriental (amb un 56%) sí que tenen pujades destacables, amb projectes principalment d'habitatge i projectes puntuals de caire comercial.

ACCIONS QUE PROMOU EL COAC

- Des del 2017 col·laborem amb el Departament de Territori i Sostenibilitat en el desenvolupament del futur Pacte Nacional per a la Renovació Urbana, en base a l'Acord de Govern 112/2017, amb l'objectiu de transformar el parc edificat amb criteris de salut, benestar i eficiència energètica. Considerem que el pacte serà un instrument clau perquè la inversió privada (tan l'empresarial com els petits propietaris) aposti clarament cap a aquesta activitat.
- En un context d'emergència climàtica, volem aportar el coneixement del nostre col·lectiu en l'aplicació de mesures per fer front a l'escalfament global, per això tenim una participació activa en les iniciatives com ara la Cimera pel Canvi Climàtic, l'Agenda Urbana de Catalunya i l'Observatori 2030.
- Promovem la coordinació amb la resta d'agents de l'edificació: altres col·legis, associacions empresarials i administració pública.
- Promovem, a través de la Conselleria de Territori i els principals municipis de Catalunya, la implementació dels Informes d'Idoneïtat Tècnica als ajuntaments, amb l'objectiu, tal com marca la Llei 26/2010, de contribuir a la simplificació administrativa i, per tant, a la reducció dels terminis de llicències.

Llicències municipals: enquesta per valorar el seu funcionament

El passat mes de novembre el COAC va realitzar una enquesta entre el col·lectiu per poder entendre quina és la situació actual de la tramitació de llicències municipals a Catalunya, fent atenció a la durada dels tràmits, la dificultat d'accés als tècnics i la satisfacció dels usuaris. El període analitzat ha estat el dels darrers 3 anys, i s'han recollit dades de més de 480 municipis, tot i que l'anàlisi s'ha centrat en els 37 municipis en què la mostra ha estat més rellevant.

Amb els resultats obtinguts gràcies a la participació de més de 600 col·legiats, el COAC farà accions coordinades a través de les seves demarcacions per tal de fer evident als ajuntaments la situació, que provoca un risc de pèrdua d'inversions.

Principals resultats

Pel que fa la durada del tràmit (temps que passa des que es presenten les llicències als ajuntaments fins que es concedeixen), el temps per expedient oscil·la sobre els **5,6 mesos de mitjana, tot i que existeix una gran disparitat**. El temps de tramitació més baix es dona a Figueres, amb una mitjana de 2,5 mesos per expedient, seguida per Matadepera, Reus i Sant Pere de Ribes. Pel que fa al temps més alt, aquest correspon a Sabadell, amb una mitjana de 9,3 mesos d'espera, seguit de Rubí, Sitges i Mataró. A Barcelona la tramitació dura de mitjana 5,1 mesos, tot i que la xifra pot variar sensiblement en alguns districtes de la ciutat, provocant que en 1 de cada 10 llicències el temps d'espera per obtenir-se superi els 12 mesos.

Les capitals de província es comporten de la manera següent:

- Barcelona: 5,1 mesos de mitjana.
- Girona: 4 mesos.
- Lleida: 5,7 mesos.
- Tarragona: 7 mesos.