



Barcelona, 19 de juliol de 2018

S'alenteix el creixement de l'edificació, i es confirma l'estancament de la rehabilitació

Malgrat que durant el primer semestre de l'any 2018 la superfície dels projectes visats a Catalunya ha crescut un 10% respecte el primer semestre del 2017, les xifres no responen a un creixement estructural. Com ja havia passat en anys anteriors, són determinats projectes de gran envergadura i d'obra nova els responsables del creixement.

La falta d'estratègies de renovació urbana es constata amb una manca de creixement de la gran rehabilitació, que continua amb una tendència pràcticament plana

El COAC ha analitzat aquest dijous, en una convocatòria oberta als mitjans de comunicació, l'activitat de construcció i rehabilitació a Catalunya referent al primer semestre de l'any 2018. L'estudi s'ha fet a partir 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 de la superfície visada a Catalunya

El primer semestre del 2018 s'ha tancat amb un total de 2.250.762 m² visats, 207.239 m² més que el primer semestre del 2017. Això suposa un increment del 10%, tot i que cal fer les següents puntualitzacions:

1.- **El creixement interanual és baix.** Si comparem els darrers 12 mesos amb els 12 immediatament anteriors, el creixement és de tan sols un 3,9%.

2.- **No es tracta d'un creixement estructural.** Aquests 2.250.762 m² visats es corresponen a un total de 4.346 projectes, xifra que és tan sols un 4% superior al número de projectes del primer semestre del 2017. Si ens fixem amb la mida d'aquests projectes, són els projectes més grans (de més de 10.000 m² de superfície) els que creixen (un 33% respecte el mateix semestre de l'any 2017), la resta creixen molt poc o fins i tot cauen una mica (els de 500 a 3.000 m²).

3.- **El creixement no és homogeni per a tot el territori.** Respecte el primer semestre de l'any 2017, la Demarcació de Barcelona ha tingut un creixement negatiu (-3% a Barcelona ciutat i -2% a la resta de la província); mentre que la resta de demarcacions han crescut, sent Girona i Tarragona les que ho fan de manera més significativa.

L'edificació a Catalunya 1r semestre 2018

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

© Col·legi d'Arquitectes de Catalunya – Àrea de Comunicació – 93 306 78 45

www.arquitectes.cat



4.- **Es dibuixa un escenari d'incertesa.** Si analitzem la superfície visada per trimestres, després d'un creixement sostingut en els mesos de gener a març a partir de l'abril observem una baixada que s'ha mantingut fins a finals de juny. Aquesta fluctuació ja va tenir lloc l'any 2017.

Anàlisi per mida i número de projectes visats

El primer semestre del 2018 s'han visat 33 projectes de gran envergadura (de més de 10.000 m²), que suposen una superfície total de 611.447 m², un 33% més que el primer semestre de l'any anterior.

Els projectes que contribueixen a aquest augment puntual són principalment 5, 3 a la Demarcació de Girona (d'usos hospitalari, esportiu i industrial) i 2 a la de Barcelona (residencial).

El 90% d'aquests projectes és obra nova, **tan sols un 10% correspon a projectes de gran rehabilitació** (en concret, són 3 projectes: la rehabilitació d'un hotel a Tarragona i dues rehabilitacions amb canvi d'ús -d'oficines a habitatges- a Barcelona ciutat).

Anàlisi de la superfície visada per territori

Pel que fa a la **província de Barcelona**, exceptuant la seva capital, la superfície total visada és de 1.171.640 m², xifra que representa un 2% menys que el primer semestre del 2017. Els projectes que més han caigut són els corresponents als trams d'entre 500 i 3.000 m² i els de 3 a 10.000 m². Els projectes de més envergadura sí que han pujat, un 14%.

La **ciutat de Barcelona**, on s'han visat un total de 324.108 m², també té un creixement negatiu (-3%) respecte el primer semestre del 2017. Així, malgrat que els projectes d'entre 3 i 10.000 m² creixen un 82% en superfície, els més grans, de més de 10.000 m², cauen un 42%.

A la **província de Girona** la superfície total visada és de 427.165 m², un 39% més que el primer semestre del 2017. La pràctica totalitat del creixement correspon als projectes de gran envergadura.

Pel que fa a la província de **Tarragona** (exceptuant l'Ebre), encara que el creixement respecte el primer semestre del 2017 ha estat del 88%, en xifres absolutes la superfície visada només ha estat de 179.708 m². Si ens fixem en la mida dels projectes, el creixement afecta a tots els trams, destacant els de mida més gran: pràcticament 66.000 m² corresponen a projectes de més de 3.000 m².

Lleida i l'Ebre tenen creixements similars (al voltant del 25-27%), concentrats principalment en els projectes d'entre 500 i 3.000 m².



Anàlisi per usos: habitatge/no habitatge

L'habitatge segueix en creixement (un 17% respecte el primer semestre del 2017), i el no habitatge no mostra una activitat rellevant (de fet, baixa un 4%).

Les dades interanuals indiquen que, mentre que l'habitatge augmenta un 14%, el no habitatge cau un 13%.

En concret i pel que fa al no habitatge, les tipologies d'usos que presenten un increment de m² visats respecte el primer semestre de l'any passat són sanitat (la que més), educació, hostaleria i indústria. Oficines i comerç cauen. És important destacar que en aquests àmbits l'activitat del visat segueix sent tan escassa que algunes actuacions modifiquen molt els percentatges, sense poder consolidar encara cap tendència.

Pel que fa a l'habitatge:

El primer semestre de l'any 2018 s'han visat un total de 6.987 habitatges, amb un creixement del 14% respecte el primer semestre del 2017. Del total d'habitatges nous visats, **tan sols un 10% es corresponen a projectes de rehabilitació (en concret, 719 habitatges)**. La resta, és construcció de nova planta.

L'habitatge en general no ha parat de créixer des del 2013, quan es van visar 2.888 habitatges nous. Això no obstant continuem lluny dels nivells que haurien de considerar-se normalitzats.

Per territori, veiem que a totes les demarcacions creix, tot i que les xifres en alguns casos són molt minses. A la Demarcació de Barcelona s'han visat 5.479 habitatges (414 habitatges més que el 1r semestre del 2017); a la de Girona 740 habitatges nous (114 habitatges més); a Lleida 312 (139 més), Tarragona n'ha visat 411 (206 més) i finalment l'Ebre n'ha visat 45 (5 més que l'anterior semestre) .

Anàlisi per tipologia d'edificació: obra nova vs. gran rehabilitació

L'obra nova ha crescut durant aquest semestre un 16% respecte el primer semestre del 2017. En total s'han visat 1.604.809 m².

Pel que fa a la rehabilitació, les dades no són positives. En xifres globals, el primer semestre de l'any s'han visat 618.289 m² de superfície (pràcticament una quarta part del total de superfície visada), **tan sols un 0,33% més que el primer semestre del 2017**.

Per territori, la Demarcació que visa més (Barcelona) és la que té un percentatge de rehabilitació més baix: només un 20% de projectes són de rehabilitació. Girona té un comportament similar (un 22% de rehabilitació), i Lleida, Tarragona i Ebre tenen uns percentatges que oscil·len entre el 34% de Lleida i el 56% de l'Ebre (Tarragona un 49%).

En conclusió, doncs, **es confirma que la gran rehabilitació està estancada**. L'activitat de renovació urbana, tan necessària en un parc envellit i desactualitzat com el nostre, amb reptes clars com ara l'eficiència energètica i la sostenibilitat, no s'està duent a terme.