

Barcelona, 9 de juliol de 2019

El primer semestre del 2019 mostra un lleuger creixement, basat però en un model poc sostenible

L'activitat del sector es fonamenta en el model tradicional, centrat en l'edificació d'obra nova. Es confirma que la gran rehabilitació segueix perdent pes, i ho fa de forma continuada des del 2017.

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 també en el nostre sector.

El COAC ha analitzat aquest dimarts, en una convocatòria oberta als mitjans de comunicació, l'activitat de construcció i rehabilitació a Catalunya referent al primer semestre de 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'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 2019 s'ha tancat amb un total de 2.375.135 m² visats, 124.642 m² més que el primer semestre del 2018. En aquest sentit cal precisar que:

1.- **El creixement interanual és baix.** Si el comparem amb el del període interanual immediatament anterior (gener-juny 2018), s'ha reduït a gairebé la meitat, quedant-se en un 5,5%. Aquesta situació respon en bona part al fet que en els anys anteriors els projectes de mida més gran (de més de 10 mil m² de superfície) eren els principals responsables de l'augment de la superfície visada. Aquest semestre, per contra, no ha estat així.

2.- **Els projectes petits i mitjans guanyen força.** Caldrà veure si aquest augment es consolida en els propers mesos, la qual cosa podria indicar un creixement més estructural per a la professió i el sector. En total s'han visat 4.691 projectes, un 8% més que el primer semestre del 2018. El primer semestre del 2019 s'han visat 35 projectes de gran envergadura (de més de 10.000 m²), que representen un 7% menys de superfície que el primer semestre de l'any anterior. Pràcticament la totalitat d'aquests projectes correspon a obra nova, tan sols un 2% de la superfície visada correspon a gran rehabilitació.

3.- **L'obra nova, la gran protagonista.** L'anàlisi de les dades d'aquest semestre ens referma en la idea que el creixement es defineix per la millora de l'obra nova i l'empitjorament, semestre a semestre i de forma continuada des de l'inici del 2017, de la rehabilitació. Amb les dades a la mà, **l'obra nova puja un 10,5%** respecte el mateix semestre de l'any 2018 i, per contra, **la rehabilitació baixa un 8,2%**. De les dades deduïm doncs que quan millor va l'obra nova, pitjor va la gran rehabilitació. I que aquest fet ja ha esdevingut una tendència alarmant. En el cas de Tarragona, per exemple, aquest semestre ha tingut una pujada de l'obra nova de 136%, mentre que la rehabilitació ha baixat un 34% (tan sols s'han visat 56.000 m² de rehabilitació, fruit de petits projectes).

4.- **El creixement no és homogeni per a tot el territori.** En general es produeix creixement a tot el territori, exceptuant la demarcació de Girona i la ciutat de Barcelona, que baixen un 30% i un 24% respectivament. Tanmateix en cap cas s'observa una tendència clara: cada demarcació té fluctuacions dins del mateix semestre i tampoc s'identifiquen comportaments similars si comparem les dades amb els anys immediatament anteriors.

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

L'obra nova ha crescut durant aquest semestre un 10,5% respecte el primer semestre del 2018. En total s'han visat 1.772.983 m². S'ha incrementat tant el número de projectes com la superfície.

Totes les mides de projectes presenten creixement, destacant el 42% del tram entre 500 i 3.000 m², mentre que a nivell d'usos detectem petites baixades en l'ús sanitari i industrial, mentre que la resta creixen en diferent quantia.

Pel que fa a la **gran rehabilitació**, les xifres segueixen sent negatives. La rehabilitació només suposa un 24% de la superfície visada a Catalunya el primer semestre de l'any.

A nivell territorial, la rehabilitació cau de manera generalitzada excepte a Girona i a l'àrea metropolitana de Barcelona (sense la capital).

En general, el primer semestre ha suposat una reducció de la superfície visada de projectes de rehabilitació d'un 8,2%, encara que el número de projectes s'ha incrementat un 1,7%. Només han crescut els petits projectes de menys de 3.000 m², mentre que la resta presenten disminució en la superfície visada. Pel que fa als usos, l'habitatge disminueix, mentre que el no habitatge es manté exclusivament per l'impuls de l'ús comercial.

En conclusió, doncs, **es confirma que la gran rehabilitació va perdent pes i activitat de forma continuada des de l'any 2017, en contrapartida amb la tendència de l'obra nova.**

Anàlisi per usos: habitatge/no habitatge

L'habitatge té un creixement de la superfície visada el 2,8% respecte el primer semestre del 2018. El no habitatge puja un significatiu 12,7%, concentrat en els usos comercial i d'oficines (la resta cau).

Pel que fa a l'habitatge

Cal insistir en el fet que l'habitatge suposa actualment el 70% de l'activitat d'edificació a Catalunya, concentrat majoritàriament en obra nova (els provinents de gran rehabilitació cauen un 15%).

S'han visat 1.664.109 m² (corresponents a 7.866 habitatges nous, que representaria una mitjana de 2,1 habitatges per any cada mil habitants). El creixement es concentra en projectes de mida petita, mentre que els projectes grans han caigut.

Per territori, la caiguda més important la té la ciutat de Barcelona (un 47%). A Tarragona s'observa un creixement del 85%, situació que ja es va donar l'any passat. En els casos de Lleida i Ebre els creixements són destacats, tot i que corresponen a projectes concrets de gran envergadura. La resta de la demarcació de Barcelona puja un 10%, i Girona i Comarques Centrals baixen prop d'un 12%.

Número d'habitatges: evolució en els darrers 2 anys

Si analitzem l'evolució dels darrers 2 anys, període en què el nombre d'habitatges projectats ha tingut un creixement més destacat, veiem que el 66% es concentra en 30 municipis de Catalunya. Al voltant del 90% es tracta d'habitatges de nova planta, i el 80% és habitatge plurifamiliar. L'habitatge de protecció oficial visat tan sols representa el 10% del total (3.000 habitatges distribuïts en 42 municipis).

Anàlisi de la superfície visada per territori

Aclariment previ: enguany el Col·legi reflecteix a les dades de visat la creació de la seva Demarcació de les Comarques Centrals, que inclou les comarques de Bages Berguedà, Osona, Anoia i Moianès. Aquestes comarques doncs deixen d'incloure's a la Demarcació de Barcelona. Les xifres comparatives interanuals tenen en compte aquest fet, també.

Pel que fa a la **Demarcació de Barcelona** (sense comptar la ciutat de Barcelona), la superfície total visada és de 1.249.892 m2, xifra que representa un 18% més que el primer semestre del 2018. Tots els trams de projecte per mides tenen una pujada, tan obra nova com rehabilitació i tan habitatge com no habitatge.

La **ciutat de Barcelona**, on s'han visat un total de 246.573 m2, té un creixement negatiu (-24%) respecte el primer semestre del 2018. Tan sols els projectes de menys de 500 m2 es mantenen en xifres estables. La rehabilitació cau gairebé un 60%, mentre que l'habitatge té una caiguda que s'aproxima al 50%.

A la Demarcació de les **Comarques Centrals**, per la seva banda, la superfície total visada és de 115.330 m2, xifra que representa un increment del 1,7%. Els projectes petits pugen, mentre que els de més de 3.000 m2 baixen. L'ús industrial i el comercial concentren el creixement d'aquest àmbit, on disminueix tant l'habitatge (-12%) com la rehabilitació (-13%).

A la **província de Girona** la superfície total visada és de 300.942 m2, un 30% menys que el primer semestre del 2018. La caiguda és deguda a què durant el primer semestre de 2018 es van visar projectes extraordinaris en mida. Sense tenir-los en compte, enguany la demarcació hauria crescut un 8%.

Pel que fa a la província de **Tarragona** (exceptuant l'Ebre), el creixement ha estat del 52%, amb una superfície visada de 273.578 m2. L'obra nova ha crescut un 136%, mentre que la rehabilitació cau un 34%. Si ens fixem en la mida dels projectes, el creixement afecta a tots els trams, destacant els de mida més gran. En el cas de l'habitatge, el creixement és del 85%, mentre que tota la resta dels usos cauen, excepte l'industrial.

La província de **Lleida** ha tingut un creixement del 32%, motivat únicament per projectes grans de més de 10.000 m2, en concret 3. Sense tenir-los en compte, el creixement hagués estat negatiu, d'un 14%.

En el cas de la demarcació de l'**Ebre**, el creixement és del 17%, motivat per un projecte de més de 10.000 m2. Sense tenir-lo en compte, hauria caigut un 11%.