

Barcelona, 13 de gener de 2021

## La pandèmia continua agreujant la desacceleració del sector

---

El COAC ha analitzat aquest dimecres, en una convocatòria oberta als mitjans de comunicació, el visat de construcció i rehabilitació a Catalunya referent a l'any 2020. L'estudi s'ha fet a partir dels projectes d'execució d'obra visats, 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.

**L'any 2020 la superfície visada a Catalunya ha baixat un 17% respecte l'any anterior.** L'estat d'alarma va suposar una caiguda important del visat de projectes durant el mes d'abril, descens que després va tenir una tímida recuperació però que en conjunt no ha estat la suficient. Els resultats de l'any doncs s'han quedat molt enrere dels del 2019.

Aquest 17% 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, les dades indiquen una caiguda de la superfície visada de prop del 22% respecte el 2019, disminució molt acusada a la Demarcació de Barcelona, i en especial a la seva capital, on la superfície visada d'habitatge ha caigut gairebé un 32%.

El passat mes de juliol el COAC ja advertia de la **desacceleració** del sector, marcat per un **model tradicional** protagonitzat pels projectes residencials d'obra nova i una activitat de rehabilitació testimonial i en constant línia plana. Seguim doncs insistint en **l'evident 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.**

## ANÀLISI GENERAL: PRINCIPALS FETS I DADES

**1.- La desacceleració ens situa a nivells de l'any 2017.** L'any 2020 s'ha tancat amb un total de 3.917.395 m<sup>2</sup> visats, un 17% menys respecte el total de m<sup>2</sup> visats l'any 2019, de manera que l'any 2020 es tanca amb uns valors iguals als de l'any 2017. Es constata doncs que la tendència negativa que ja havíem identificat a finals del 2019 s'ha mantingut fins ara, agreujada per la pandèmia.

**2.- La desacceleració s'ha fet notar sobretot i de manera continuada fins al mes d'octubre,** tot i que els efectes més bruscs de l'estat d'alarma i el confinament més rigorós es van notar a l'abril. En aquells moments d'incertesa, quan fins i tot es van haver d'aturar les obres, l'activitat de visat de projectes també es va veure alentida. A partir de l'octubre hi ha hagut clarament més activitat, i caldrà veure si tan sols es tracta de l'efecte "final d'any", que és l'habitual, o bé són els primers brots de la recuperació.

**3.- La desacceleració és homogènia a tot el territori.** Totes les demarcacions l'han patit de forma important, amb percentatges de caiguda que oscil·len entre el 35% a Tarragona i el 8% a Lleida.

Pel que fa a la Demarcació de Barcelona, la superfície visada és de 2.582.059 m<sup>2</sup>, gairebé un 18% menys que l'any anterior. La ciutat de Barcelona, tanmateix, presenta una caiguda molt més suau: tan sols del 5% respecte el 2019, i són els projectes de no habitatge els que han aconseguit frenar la davallada, perquè en el cas de l'habitatge la superfície visada ha caigut gairebé un 32%.

**4.- L'obra nova, que segueix sent majoritària en la superfície visada, cau un 18%, i la rehabilitació un 11%.** La rehabilitació continua arrossegant una tendència preocupant de decreixement, amb una superfície total visada que no arriba al milió de m<sup>2</sup>, situant-la a nivells similars als del 2015, en plena sortida de la crisi anterior.

**5.- La creació d'habitatge continua en davallada.** L'any s'ha tancat amb 11.919 habitatges visats, gairebé un 25% menys que l'any anterior. Després de constatar-se una tendència de creixement pràcticament sostinguda des dels inicis de la recuperació, les dades del 2020 demostren una caiguda acusada. És a la Demarcació de Barcelona on trobem l'explicació: l'important descens de superfície visada, de prop de 500.000 m<sup>2</sup>, és d'habitatge. En números absoluts, en aquesta demarcació s'han visat 3.155 habitatges menys que l'any 2019, nombre que té molt a veure amb les males xifres de la ciutat de Barcelona.

## PROJECTES D'OBRA NOVA I DE REHABILITACIÓ

La **rehabilitació** cau un 11,6% respecte l'any 2019, i continua amb xifres molt testimonials respecte el volum total de l'activitat del sector, ja que tan sols suposa un 26% de la superfície total dels projectes visats a Catalunya, la majoria corresponent a usos residencials.

A nivell territorial, les úniques demarcacions que tenen creixement en rehabilitació són Lleida i Ebre, la resta tenen una davallada d'entre el 7 i el 35% (en el cas de Tarragona). Cal tenir en compte, però, que a bona part del territori els m2 visats són pocs i, per tant, les fluctuacions són habituals i impliquen en realitat poca superfície.

Pel que fa a Barcelona ciutat, l'any 2020 ha suposat un creixement en la rehabilitació, en concret del 19% respecte l'any anterior (que va ser molt dolent). En total s'han visat 182.059 m2 de rehabilitació. A la resta de la Demarcació de Barcelona les xifres són molt decebedores: 367.313 m2 visats, un 24% menys que el 2019.

En general, els projectes de rehabilitació que s'han visat no corresponen a gran rehabilitació (tan sols hem detectat 3 projectes de més de 10.000 m2, situats 2 d'ells a la ciutat de Barcelona), sinó a millores en l'envolupant de l'edifici (és a dir els elements comuns de façanes i cobertes). Es tracta doncs d'intervencions que duen a terme les comunitats de veïns en un any, a més, en què ja no se subvenciona el cost de les obres, només els honoraris professionals.

Per la seva part, la superfície visada d'**obra nova** aquest any 2020 ha caigut un 18,6% respecte el 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 el 2019 van visar determinats projectes grans que van fer pujar les xifres, situació però que no ha tingut continuïtat. A la Demarcació de Barcelona, que sempre ha estat el motor del creixement del sector, en conjunt s'han visat 2 milions de m2 d'obra nova, gairebé un 19% menys que l'any anterior (en números absoluts s'han visat 468.000 m2 menys).

## ANÀLISI PER USOS: HABITATGE I NO HABITATGE

En aquest context de desacceleració general, el **no habitatge** decreix de forma més suau que l'habitatge: un 6% respecte el 2019. La causa la trobem en l'augment de la superfície visada corresponent a **oficines**, d'un 33%, coincidint amb les previsions fetes pel sector immobiliari, que ja es van fer evidents durant el segon semestre del 2019.

Tanmateix, es detecta un cert alentiment en aquest creixement, que durant els dos semestres anteriors portava una inèrcia en positiu bastant forta. La superfície d'oficines visada a la ciutat de Barcelona ha suposat pràcticament el 80% del total d'oficines visades a Catalunya, amb 34 projectes que fan un total de 270.000 m2, ubicats en la seva gran majoria al Districte del 22@.

En global, el creixement del no habitatge a la Demarcació de Barcelona es deu a què la ciutat de Barcelona creix un 22% respecte el 2019, mentre que la resta de la demarcació baixa un 9% (en xifres absolutes, a Barcelona ciutat s'han visat 425.198 m<sup>2</sup>, i a la resta de la Demarcació 536.081 m<sup>2</sup>).

El comerç, l'hostaleria i la indústria són els 3 grans àmbits on s'han vist caigudes importants de manera generalitzada, tot i que amb algunes excepcions puntuals en demarcacions concretes.

La superfície visada **d'habitatge** aquest semestre ha estat de 2.516.664 m<sup>2</sup>, un 21% menys que el primer semestre de l'any anterior. Pel que fa a projectes grans (de més de deu mil m<sup>2</sup>), d'un total de 53, 24 es corresponen a habitatge (3 a la ciutat de Barcelona, 17 a la resta de la Demarcació, 2 a Lleida, 1 a Girona i 1 a Comarques Centrals) i representen un total de 2.245 habitatges.

D'aquests 24 expedients grans d'habitatge, tan sols 1 és totalment de protecció oficial, a Sant Adrià del Besòs. 7 projectes s'han fet combinant la fórmula habitatge lliure i de protecció oficial (3 a l'Hospitalet de Llobregat, 1 a Mataró, 1 a Badalona, 1 a Mollet i 1 a Barcelona) i la resta són tots promocions d'habitatge lliure.

En global, l'any 2020, del total d'11.919 habitatges nous, tan sols 683 són de protecció oficial (es tracta d'habitatges de promoció privada). Es fa palesa doncs la greu manca d'habitatge assequible que estem patint al nostre país, amb les conseqüències que això té a nivell social, tenint en compte a més el context de crisi econòmica actual. No s'està treballant prou, o almenys no es detecten resultats en el visat, per ajudar a què la ciutadania pugui permetre's un habitatge digne.

### PROPOSTES DEL COAC

És evident que calen més polítiques d'impuls a la rehabilitació i una aposta decidida de les administracions per establir un marc regulador i un conjunt d'instruments de finançament que promoguin l'eficiència energètica, la renovació d'edificis i el desplegament de fonts renovables als edificis, als barris i als districtes, tal com requereix la Comissió Europea.

Sota aquesta premissa, des del COAC seguim treballant en el Pacte Nacional per a la Renovació Urbana, que té com a objectiu articular polítiques de renovació urbana, incloent-hi les relatives a la conservació i millora dels parcs edificats i els entorns urbans, esdevenint un instrument clau vinculat a l'Agenda Urbana de Catalunya.

El passat més de setembre, les divuit institucions que integren el Consell Estratègic –entre les quals hi ha col·legis professionals, l'administració i associacions municipals– van signar la Declaració de suport al Pacte, el punt de sortida per iniciar els treballs per a l'elaboració de la iniciativa, que permetran planificar, potenciar i incentivar les actuacions dirigides a promoure la renovació urbana, buscant tenir un entorn més sostenible i que contribueixi a la millora de la salut i el benestar de les persones a casa nostra.

### **Renovació Urbana entesa com agent generador de beneficis socials i econòmics**

No tan sols es tracta de reduir la factura energètica i les emissions. La renovació pot obrir moltes portes i generar tant beneficis socials, com mediambientals o econòmics de gran abast. Amb la mateixa intervenció, els edificis es poden fer més saludables, ecològics, interconnectats dins el barri d'una ciutat, més accessibles, resilents a fenòmens naturals extrems i equipats amb punts de recàrrega per a mobilitat electrònica i aparcament de bicicletes. Els edificis intel·ligents poden aportar dades essencials que respectin la privacitat per a la planificació i els serveis de la ciutat. Una renovació a fons pot reduir la pressió sobre la construcció de zones verdes, ajudant a preservar la natura, la biodiversitat i les terres agrícoles fèrtils.

La inversió en edificis també pot donar una empenta molt necessària a l'ecosistema de la construcció i a l'economia en general. Les obres de renovació requereixen molta mà d'obra, creen llocs de treball i inversions vinculades a cadenes de subministrament sovint locals, poden generar demanda d'equips d'alta eficiència energètica i de recursos i aportar valor a llarg termini a les propietats. Això pot ser molt valuós per a un sector en què més del 90% dels operadors són pimes, molt afectades per l'impacte econòmic de la crisi Covid-19.

### **Propostes concretes per als Fons Europeus Next Generation**

Conscients d'aquesta situació, el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya ha presentat a les conselleries de Territori i Sostenibilitat i d'Empresa i Coneixement diferents projectes específics pel que fa al destí dels Fons europeus Next Generation al nostre país:

1. Potenciació del "Passport-e o Llibre de l'Edifici Existent" document per conèixer la situació i el potencial real de l'upgrade dels edificis.
2. Implantació d'oficines facilitadores de la rehabilitació als barris i municipis per impulsar i agilitzar la rehabilitació.
3. COAC LAB, per tal de contribuir a potenciar la innovació i actuar de nexa d'unió entre nous perfils professionals d'arquitectes i empreses que necessitin innovar.
4. Establiment de criteris de salut en la rehabilitació de centres educatius per la seva incidència directa en el benestar dels infants
5. Acció conjunta amb altres entitats i administracions per treballar des de Barcelona amb el concepte New Bauhaus
6. Biociutats i territori. Aposta per a la implantació de l'economia verda i circular a partir del cicle de industrialització de la fusta com a material de construcció a través de la cadena d'Industrialització Circular i Avançada de Fusta Estructural i Gestió Forestal Sostenible de Catalunya (en col·laboració amb el Centre de

Ciència i Tecnologia Forestal de Catalunya/ Departament de Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació i l'Institut d'Arquitectura Avançada de Catalunya).

Les altres mesures que creiem indispensables són:

7. Impuls a la rehabilitació a través de plans de barris als municipis de tot el territori.
8. Foment de la rehabilitació a través de fiscalitat i mesures econòmiques (veure document específic).
9. Foment de la rehabilitació a través de la revisió i la millora de l'actual normativa en vigor.
10. Impuls a la rehabilitació dels equipaments públics.
11. Revisió i modificació -amb interpretació oberta, raonable i socialment responsable- dels criteris d'ús de diferents espais i edificis en desús en el parc construït.

Justament aquesta setmana de fred intens ens ha de servir per ser conscients de la importància de tenir els edificis preparats per al benestar del seus usuaris i per a l'estalvi econòmic i energètic, que al final és una millora per pal·liar els efectes del canvi climàtic sobre el planeta.

Gràcies per la vostra atenció i estem a la vostra disposició per aclarir o aprofundir en aquests temes.