

Barcelona, 19 de gener de 2022

L'edificació no es recupera i continua per sota dels nivells previs a la pandèmia

- La superfície total visada ha crescut un 13,2% respecte el 2020, però se situa a xifres inferiors als anys previs a la pandèmia. Així, representa una caiguda del 5,4% respecte el 2019.
- La rehabilitació augmenta respecte els dos anys anteriors, però segueix a nivells molts baixos, i representa tan sols un 28% del total de la superfície visada a Catalunya.
- Malgrat que el nombre d'habitatges ha crescut, els 14.575 habitatges visats continuen encara lluny de la xifra anual òptima.
- La ciutat de Barcelona incrementa un 24% la superfície visada i es deu a projectes de gran envergadura. Per contra, la resta de la Demarcació té un creixement més moderat. La ciutat augmenta en superfície visada, en nombre d'habitatges i rehabilitació.

El Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (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 2021.

La trobada ha comptat amb la participació de la degana del COAC, Assumpció Puig, i la directora general del COAC, Sònia Oliveras, 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. 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 sector no es recupera i segueix amb una superfície total visada molt baixa. L'any 2021 s'ha tancat amb un total de 4.437.461 m² visats que, tot i suposar un augment del 13,2% respecte del 2020, se situa un -5,4% per sota dels valors del 2019. Es constata, doncs, que la tendència negativa, que ja s'havia identificat a finals del 2019, es manté. Quedem a l'espera de com evoluciona la situació en els propers mesos amb l'arribada dels fons Next Generation que, tal com preveuen els darrers informes d'Euroconstruct, no tindran impacte positiu en els projectes d'execució fins a la segona meitat del 2022.

2.- Per demarcacions, totes tenen un comportament positiu en relació a l'any anterior, i la baixada respecte el 2019 es detecta a Barcelona i a Tarragona. Pel que fa a la Demarcació de Barcelona, la superfície augmenta un 9,16% en relació al 2020, però és un 9,7% inferior respecte el 2019. Això no obstant, el comportament és diferent segons si es tracta de Barcelona ciutat o de la resta de la Demarcació. Així, la ciutat comtal augmenta un 27,8% en relació al 2020, i també ho fa respecte el 2019, amb una pujada del 16,5%. Per contra, la resta de la Demarcació creix tan sols un 2,7% respecte l'any anterior i presenta una baixada del 17,9% en relació al 2019. El diferent comportament fora de Barcelona ciutat es deu, d'una banda, a l'entrada d'expedients grans a la ciutat comtal, i de l'altra, als terminis en el tràmit de llicències, superiors a la resta de la Demarcació que a la capital.

La davallada de la Demarcació de Tarragona respecte fa dos anys (-34,1%) es deu a què el 2019 va ser un any atípic quant a superfície visada per l'entrada de projectes d'habitatge i un d'industrial.

3.- El nombre d'expedients visats ha crescut tant en relació al 2020 (17,9%) com al 2019 (8,8%). Totes les demarcacions augmenten en nombre d'expedients en comparació als dos anys anteriors, exceptuant Barcelona, que respecte el 2019 baixa un 1,7%.

4.- La rehabilitació augmenta, tot i continuar a nivells encara baixos. Encara que la rehabilitació ha pujat en superfície un 23,6% respecte el 2020 i un 9,6% respecte el 2019, continua sent evident el seu poc pes, ja que els 1.237.515 m² visats tan sols representen el 28% de la superfície total visada. Quedem a l'espera que l'arribada dels fons europeus de recuperació Next Generation incentivi els projectes de rehabilitació i tinguin impacte aquest 2022. Pel que fa a l'obra nova, augmenta respecte l'any anterior (9,8%), però disminueix en relació al 2019 (9,9% inferior).

5.- Malgrat l'habitatge creix, continua per sota dels nivells òptims. L'any 2021 s'ha tancat amb 14.575 habitatges de nova creació visats, un 23,2% més que l'any anterior. Això no obstant, encara estem lluny de la xifra òptima dels 25.000 habitatges l'any 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).

Totes les demarcacions presenten un comportament positiu respecte el 2020, destacant Barcelona (25% més que el 2020) i en concret la ciutat comtal, on els 2.800 habitatges de nova creació visats representen un augment del 128,8% respecte l'any anterior. Aquest augment a Barcelona ciutat es deu principalment al visat de 5 expedients d'obra nova i 1 expedient de canvi d'ús que, en total, concentren 1.263 habitatges de nova creació.

Per als propers mesos caldrà veure l'impacte que generen els programes d'ajuda en matèria de rehabilitació residencial i habitatge els fons Next Generation, els quals estan previstos per a rehabilitacions integrals.

PROJECTES D'OBRA NOVA I DE REHABILITACIÓ

Malgrat la **rehabilitació** ha crescut un 23,6% respecte l'any 2020, els 1.237.515 m2 visats el 2021 tan sols representen un 28% del total de la superfície visada a Catalunya.

A nivell territorial, totes les demarcacions tenen creixement en rehabilitació, amb valors que oscil·len entre els 12,24% de Girona i els 99,1% a l'Ebre. De fet, l'Ebre és l'única Demarcació on el pes de la rehabilitació el 2021 és superior al de l'obra nova i representa un 60% del total de la superfície visada. Això no obstant, la causa de l'augment la trobem en 1 projecte de rehabilitació de façanes a Tortosa de més de 20.000 m2.

Pel que fa a la Demarcació de Barcelona, l'augment de la rehabilitació es concentra a Barcelona ciutat, que ha crescut un 62,2% respecte el 2020, i un 96,3% si ho comparem amb 2019 (que va ser un any molt dolent). En total, s'han visat 300.516 m2 de rehabilitació a la ciutat comtal. A la resta de la Demarcació de Barcelona les xifres són decebedores: tot i pujar un 3% respecte el 2020, si es compara amb fa dos anys, la baixada arriba al 22,3%.

En aquest sentit, **es continua fent palesa la manca de cultura rehabilitadora**, tot i que esperem que l'arribada enguany dels fons europeus Next Generation ajudi a impulsar aquest canvi i així resoldre les deficiències en accessibilitat, aïllament, eficiència energètica, que afecten la salut i benestar de les persones.

Quant a l'**obra nova**, el 2021 ha crescut un 9,8% respecte el 2020, però cau un 9,9% en relació a les xifres de 2019. En total, s'han visat 3.141.284 m2 d'obra nova. Per demarcacions, només Tarragona presenta un comportament negatiu en relació a l'any anterior, amb un 13,1% menys de superfície d'obra nova visada. Destaca l'augment de l'obra nova a Girona, que amb 441.931 m2 d'obra nova visats, representa un 49,1% més que el 2020 i 20,7% més si es compara amb 2019.

A la Demarcació de Barcelona, en conjunt s'han visat 2.116.907 m2 d'obra nova, un 5,7% més que l'any 2020, però un 14,1% menys en relació al 2019. L'augment es concentra a Barcelona ciutat, amb un 15% més d'obra nova visada respecte l'any anterior, mentre que a la resta de la Demarcació l'augment ha estat de tan sols un 2,8%. Tant a la capital com a la resta de la Demarcació, les xifres baixen en relació a l'any 2019 (4,3% i 17% menys respectivament).

ANÀLISI PER USOS: HABITATGE I NO HABITATGE

L'**habitatge** ha crescut tant en superfície com en nombre d'habitatges de nova creació visats. Així, el 2021 s'han visat 3.121.692 m2 d'habitatge -comptant obra nova i rehabilitació- (24,5% més que el 2020). Per una altra banda, pel que fa a nombre d'habitatges, al 2021 s'han visat 14.575 habitatges de nova creació (23,22% més que el 2020, però un 6,25% menys en relació al 2019).

Totes les demarcacions presenten creixement en superfície d'habitatge respecte l'any anterior: Barcelona (25,4%), Comarques Centrals (39,8%), Ebre (59,2%), Girona (28,7%), Lleida (3,3%) i Tarragona (10,4%). En relació al 2019, només tenen comportament negatiu Tarragona (33,2% menys) i Barcelona (7,7% inferior); de la resta, els augments oscil·len entre el 16,3% de Girona i el 116,5% de Comarques Centrals.

Pel que fa a la Demarcació de Barcelona, un altre cop l'augment és a Barcelona ciutat, amb 493.513 m2 visats corresponents a habitatge (un 113% més que el 2020 i 33,9% si es compara amb el 2019).

En aquesta línia, si ens fixem en el nombre d'habitatges de nova creació, a Barcelona ciutat se n'han visat 2.800 (128,8% més que el 2020 i 19,15% més si es compara amb 2019). Aquest augment es deu principalment al visat de 5 expedients d'obra nova i 1 expedient de canvi d'ús. En total, aquests 6 expedients concentren 1.263 habitatges de nova creació, dels quals 295 són de protecció oficial.

La resta de la Demarcació augmenta un 10,4% en superfície d'habitatge respecte el 2020, però representa un 16,3% menys que el 2019. Per un altre costat, si ens fixem en els habitatges de nova creació, la xifra augmenta 7,3% en relació a l'any 2020, però és un 16,4% inferior a la de fa dos anys.

En global, del total de 14.575 habitatges de nova creació visats el 2021 a Catalunya, 1.716 són de protecció oficial, un 150% més que el 2020 i un 31% més que el 2019 (cal tenir en compte, però, que hi ha habitatges de protecció oficial que no es visen perquè la gestió la fa directament l'Administració). El 97% d'aquests habitatges de protecció oficial visats se situen a la Demarcació de Barcelona, un 53% dels quals a la ciutat de Barcelona i la seva corona metropolitana.

En relació al **no habitatge**, en el context general de desacceleració, una vegada més les xifres globals són negatives: la superfície baixa un 7,2% respecte el 2020, i un 13,2% si comparem amb 2019.

Així, els únics àmbits que han tingut un creixement respecte el 2020 són sanitat (un 15,3%) i indústria (11,2%). Per contra, els sectors que han patit més la baixada són hostaleria (44,2%), educació (38,2%), comerç (29,1%) i oficines (15,8%).

Territorialment, el comportament és heterogeni. Així, mentre Barcelona, Comarques Centrals i Tarragona baixen en xifres globals (16,7%, 9,3% i 15,3% respectivament), la resta de demarcacions augmenten (Ebre un 93%, Girona un 54,4% i Lleida un 26%). Aquests augments es deuen a projectes d'hostaleria, indústria i oficines -en el cas de l'Ebre-; a Girona sobretot indústria i comerç i en menor mesura sanitat i hostaleria; i en el cas de Lleida a projectes d'indústria, comerç.

Pel que fa a la caiguda del no habitatge a la Demarcació de Barcelona, en aquesta ocasió tant la ciutat de Barcelona com la resta de la Demarcació tenen una caiguda similar (17,4% i 16,1% respectivament).

FONS NEXT GENERATION, OPORTUNITAT PER A UN CANVI DE CULTURA

Fa temps que des del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya insistim en el protagonisme que pot tenir l'arquitectura i el sector de la construcció en la recuperació econòmica del país i en la resposta als reptes i compromisos amb els ODS i el canvi climàtic.

En aquesta línia, fa temps que es treballa a nivell polític per fer propostes concretes que ajudin a millorar la desacceleració del sector, reclamant l'impuls a la rehabilitació i renovació urbana 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.

A casa nostra, per exemple, tenim un parc edificat construït dels més antics d'Europa, un 70% del qual és anterior a 1980, previ a l'existència d'una normativa que incorporés aspectes sobre la qualitat tèrmica, l'ús racional de recursos i l'eficiència energètica dels edificis.

Les mancances i necessitats dels nostres habitatges es van posar clarament de manifest amb el confinament que vam viure el 2020 provocat per la pandèmia. La rehabilitació i renovació urbana no es tracta tan sols de reduir la factura energètica i les emissions. 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, aparcament de bicicletes, etc.

La resposta als nous reptes, doncs, ha de passar per **rehabilitar, renovar i millorar els nostres edificis, barris i ciutats amb una mirada integral de les intervencions,**

on l'eficiència energètica i la integració d'energies renovables siguin aspectes rellevants, però no els únics, posant el confort i qualitat de vida de les persones en primer terme.

Precisament aquest és un dels reptes que tenim com a Col·legi i com a professionals de l'arquitectura: **activar la cultura de la rehabilitació a casa nostra.**

En aquesta línia, i partint d'iniciatives com el Pacte Nacional per a la Renovació Urbana a Catalunya –per articular polítiques de renovació urbana, incloent les relatives a conservació i millora dels parcs edificats i entorns urbans–, la Declaració de Davos – que planteja estratègies i accions des de les administracions per impulsar la *Baukultur* o *cultura de l'habitar*– o la creació de la nova Bauhaus Europea –per fomentar la renovació d'edificis per fer-los més eficients i amb menys emissions i consum energètic–, els fons Next Generation han de permetre incentivar i establir aquest canvi de cultura i fer créixer la renovació urbana.

El desplegament dels fons europeus de recuperació Next Generation aquest 2022 representen una oportunitat per adaptar el parc immobiliari i **donar resposta a les necessitats actuals d'eficiència, salut i benestar i alhora fer front als reptes de futur** per assolir les fites de descarbonització per a l'any 2030 i 2050. Esperem, doncs, que la seva tramitació administrativa sigui també àgil a fi de no endarrerir els procediments.

Així, entre els programes dels fons Next Generation, se n'han aprovat sis d'específics per ajudar a la rehabilitació residencial i la construcció d'habitatge social. En aquesta línia, **des del Col·legi fa temps que treballem amb l'Agència de l'Habitatge per a la creació d'una Oficina Tècnica de Rehabilitació**, des de la qual assessorarem i revisarem la documentació tècnica per a l'atorgament de les subvencions.