

Barcelona, 8 de juliol de 2021

Les dades d'edificació a Catalunya encara no reflecteixen la recuperació esperada

Després d'un any 2020 marcat per la pandèmia, l'evolució dels projectes visats a Catalunya el primer semestre de l'any 2021 indica **que el sector de l'edificació encara no pot parlar de recuperació**. Tot i l'augment del nombre d'expedients respecte el primer semestre del 2020, bona part són projectes petits i la superfície visada no augmenta. Malgrat les dades generals no són positives, les demarcacions de Girona, Tarragona, Ebre i Comarques Centrals han experimentat un creixement positiu. Pel que fa a Barcelona, si bé durant aquests sis mesos la ciutat de Barcelona ha tingut un comportament positiu, amb un creixement destacat tant en obra nova com en rehabilitació, la resta de la demarcació, motor de la construcció al nostre país, ha tingut un decreixement tant en comparació a l'any 2020 com al 2019.

Tot i l'oportunitat que representen els Fons Next Generation i les previsions de creixement de l'informe Euroconstruct per al segon semestre del 2021, identifiquem una dificultat important: **el greu retard que acumulen els ajuntaments a l'hora d'atorgar llicències d'obra, situació generalitzada a tot el territori i que amb la pandèmia no ha fet més que incrementar-se**. Així, si fa tot just un parell d'anys a la 1a edició de l'enquesta sobre llicències municipals els arquitectes enquestats pel COAC informaven d'una durada dels tràmits que de mitjana se situava en els 5,7 mesos, la 2a edició de l'enquesta feta recentment estableix que la mitjana de temps per obtenir una llicència s'ha enfilat fins als 7,4 mesos (quan l'obligació per llei és de màxim 2 mesos). La gran majoria dels municipis que estan en pitjor situació s'ubiquen a la demarcació de Barcelona, on habitualment es construeix el major nombre de projectes i de més gran superfície. Amb aquest endarreriment generalitzat, els projectes d'execució que s'estan visant actualment corresponen en bona part a projectes amb inici de tràmit el 2019-2020.

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 2021. 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 GENERAL: PRINCIPALS FETS I DADES

1.- El sector no es recupera, malgrat augmenta el nombre de projectes, la superfície total visada segueix molt baixa. El primer semestre del 2021 s'ha tancat amb un total de 2.019.190 m² visats, un 1,5% menys que el primer semestre del 2020, i un 15% menys que el primer semestre del 2019. Després de tres semestres consecutius de davallada, aquest és el primer semestre que augmenta la superfície en relació als 6 mesos immediatament anteriors. El nombre d'expedients ha augmentat en relació al primer semestre del 2020, però es tracta en bona part de projectes de petita envergadura. Continuem, per tant, en valors de superfície encara baixos, similars als de 2017.

2.- Les demarcacions que han patit més la davallada són Lleida i Barcelona, que han baixat un 13,7% i un 9,3% en superfície visada respectivament. Pel que fa a la demarcació de Barcelona, aquesta situació es deu, molt probablement, a l'efecte del retard en l'atorgament de llicències municipals que el COAC ha detectat a molts municipis. La ciutat de Barcelona, però, presenta un comportament ben diferent: puja un 28,8%. La resta de demarcacions presenten un comportament positiu: Girona (17,9%), Tarragona (9,2%), Ebre (120,3%) i Comarques Centrals (23,5%).

3.- La manca d'inversió en renovació urbana continua evidenciant-se, i la rehabilitació segueix tenint poc pes. L'obra nova baixa un 4,15%, mentre que la rehabilitació ha pujat un 4,9%. Encara que la rehabilitació ha augmentat, en general se segueix fent evident el seu poc pes, ja que representa tan sols el 28% de la superfície total visada.

Quedem doncs a l'espera de com pot evolucionar la situació en els propers mesos, amb l'arribada dels Fons europeus Next Generation al nostre país. En tot cas, no es preveu que puguin tenir cap impacte en els projectes d'execució del 2021, caldrà esperar a veure'n els resultats a partir de l'any 2022 (com així ho preveu també el darrer informe Euroconstruct).

4.- L'habitatge no es recupera i continua en davallada. El primer semestre d'enguany s'han visat 6.251 habitatges, un 5,7% menys que el mateix període de l'any anterior. Tot i que hi ha una lleugera recuperació respecte el semestre immediatament anterior, el creixement negatiu dels tres semestres previs fa que actualment ens situem en xifres similars a les del 2017. La causa principal de la davallada la trobem a la demarcació de Barcelona (exceptuant Barcelona ciutat), on el nombre d'habitatges projectats ha caigut un 24,2%.

5.- Els projectes d'ús no residencial, a la baixa. És preocupant també comprovar que la superfície visada de projectes que tenen a veure amb l'activitat econòmica del país (ús industrial, oficines i comerç) ha caigut de manera important, un 10,9% respecte el mateix període de l'any anterior. La davallada es concentra a les demarcacions de Barcelona, Girona i Lleida.

PROJECTES D'OBRA NOVA I DE GRAN REHABILITACIÓ

La **rehabilitació** puja un 4,9% respecte el primer semestre del 2020, però continua amb xifres molt testimoniales respecte el volum total de l'activitat del sector. Així, aquest semestre només ha suposat un 28% de la superfície total visada a Catalunya, la majoria destinada a usos no residencials. En total, s'han visat 557.791 m2 de rehabilitació.

A nivell territorial, totes les demarcacions augmenten en superfície de rehabilitació, exceptuant Girona, que baixa un 28,4%. Així, Ebre puja un 286,9%, Comarques Centrals un 30,3%, Tarragona un 23,2%, Lleida un 8,5% i Barcelona tan sols un 2,1%.

Pel que fa a Barcelona, tot i que a la capital s'ha visat un 24,8% més en superfície de rehabilitació, a la resta de la demarcació el comportament ha estat oposat, amb un creixement negatiu del 9,7%.

En conclusió, doncs, **es continua fent palesa 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 com a resposta a l'emergència climàtica.** 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.

La superfície visada d'**obra nova** aquest primer semestre ha caigut respecte el mateix període del 2020, un 4,15%. Per demarcacions, el comportament varia segons el territori. Tenen un creixement positiu Girona (51,8%), Ebre (18,2%), Comarques Centrals (20,8%) i Tarragona (1,7%), mentre que la davallada es concentra en les demarcacions de Barcelona (-12,6%) i Lleida (-22,2%).

Pel que fa a la Demarcació de Barcelona, succeeix el mateix que amb la rehabilitació. Així, a la ciutat de Barcelona l'obra nova ha augmentat un 32,4% mentre que a la resta de la demarcació s'ha visat un 22,9% menys.

ANÀLISI PER USOS: HABITATGE I NO HABITATGE

En aquest context de desacceleració general, el **no habitatge** baixa un 11,3% respecte el primer semestre del 2020. El creixement és negatiu a Barcelona (-14,9%), Girona (-31,8%) i Lleida (-23,7%). Per contra, puguen Tarragona (34,4%), Comarques Centrals (14,5%) i Ebre (66,6%).

A la Demarcació de Barcelona, malgrat el comportament negatiu és per a tot el territori, es concentra fora de la capital. Així, mentre que la ciutat de Barcelona ha visat un 1,48% menys de superfície de no habitatge, a la resta de la demarcació la caiguda ha estat del 24,45%.

En termes generals, dins del no habitatge destaca l'augment de la superfície corresponent a **sanitat**, amb un creixement total del 109,1%.

La superfície visada **d'habitatge** aquest semestre ha estat d'1.402.458 m², un 2,87% més que el primer semestre de l'any anterior. Per demarcacions, les que presenten un creixement positiu en superfície visada d'habitatge són Ebre (132,2%), Girona (38,1%) i Comarques Centrals (28%). D'altra banda, Tarragona cau un 5,4%, Lleida un 7,1% i Barcelona un 6,7%.

De nou, la Demarcació de Barcelona presenta un comportament diferent segons el territori. Així el comportament negatiu de la Demarcació (-6,7%) es concentra fora de la capital, on s'ha visat un 19,1% menys de superfície visada d'habitatge; per contra, a la ciutat de Barcelona s'ha visat un 84,5% més que el primer semestre del 2020.

ANÀLISI PER TERRITORI

Demarcacions amb creixement: Girona, Ebre, Comarques Centrals i Tarragona

A **Girona** la superfície visada semestral torna als valors de 2019, gràcies al creixement que ha tingut aquesta demarcació. El creixement ve marcat per l'obra nova (augmenta un 48,6%). Pel contrari, els metres quadrats de rehabilitació baixen de manera important, un 28,4%, i els projectes no residencials un 31,8%. S'han visat un total de 33 projectes plurifamiliars, dels quals en destaquem especialment 2 a Vilablareix que sumen 108 habitatges.

A **Comarques Centrals** les xifres mostren un creixement en superfície visada del 23,5%. Destaca que la superfície de projectes de rehabilitació s'incrementa un 30,3% respecte el primer semestre del 2020, la majoria destinada a usos no residencials. En concret s'han visat una desena d'expedients amb una superfície d'intervenció superior als 2.500 m², entre els quals destaquem projectes importants de renovació urbana com ara la rehabilitació d'un edifici a Manresa per a habitatges plurifamiliars (3.400m²) o l'adequació d'edifici per a ús universitari a Vic (1.134m²). Quant a obra nova d'ús no residencial, destaquem la construcció d'un nou edifici de laboratoris hospitalaris a Vic (3.400m²) i projectes d'oficines i d'ús industrial.

A l'**Ebre** el creixement de superfície visada (131,6%) respon sobretot a projectes molt específics que van visar-se a principis d'any, essencialment d'obra nova. També hi ha hagut un projecte de rehabilitació per a un edifici d'habitatges que ocupa una superfície total de poc més de 20.000 m².

Tarragona la superfície visada ha pujat un 9,2%, i els projectes d'execució que s'han visat durant el primer semestre han estat d'obra nova d'ús residencial i vinculats amb el turisme. En el darrer trimestre concretament s'han visat un parell de projectes hotelers importants (un canvi d'ús i un hotel d'obra nova) i la rehabilitació d'un càmping, en tots casos es tracta de projectes de més de 5000 m² cada un.

Demarcacions amb decreixement: Lleida i Barcelona

A **Lleida**, la superfície ha caigut un 13,7% respecte el primer semestre de 2020. El nivell baix d'activitat es nota sobretot en el no habitatge, amb una reducció de la superfície visada del 23,7%. L'habitatge també cau, tant en superfície (-7,1%) com en nombre d'habitatges visats (-30,2%), sense recuperar el nivell previ a l'inici de la crisi de la Covid. Per contra, pel que fa a la rehabilitació, hi ha un augment del 8,5% respecte el primer semestre de l'any passat, però tot i que es manté força estable, continua a nivells molt baixos.

Pel que fa a **Barcelona**, la caiguda en superfície ha estat del 9,3%. Això no obstant, el comportament és ben diferent segons si és Barcelona ciutat (augment del 28,8%) o resta de demarcació (caiguda del 20,1%).

Així, pel que fa a expedients de gran envergadura, veiem que dels 19 projectes d'edificació de més 10.000 m2 que s'han visat a tot el territori català durant aquest semestre, 7 són de Barcelona ciutat i representen un total de 152.123 m2. D'aquests expedients, només 1 correspon a rehabilitació i els altres 6 a obra nova: 2 són d'habitatge (amb un total de 581 habitatges de nova construcció) i els altres 5 corresponen a oficines i ús sanitari. A l'àrea metropolitana s'han visat 4 expedients de més de 10.000 m2 (tots d'obra nova habitatge), que sumen 48.068 m2 i 347 habitatges nous. I a la resta de la demarcació s'han visat 4 expedients més d'obra nova que sumen 96.116 m2.

Quant al nombre d'habitatges, malgrat presentar resultats negatius en relació al primer semestre del 2020, augmenta en relació al darrer semestre de l'any, un 37% més a Barcelona ciutat i un 15% a la resta de la província.

Si comparem les dades amb el primer semestre de 2020, quan la ciutat de Barcelona va tenir un dels pitjors registres semestrals dels darrers 5 anys (només 542 habitatges nous visats), els 1.129 habitatges visats aquest primer semestre del 2021 suposen un augment de més del 100%. En canvi, a la resta de la província de Barcelona, on el primer semestre de 2020 el número d'habitatges visats s'havia mantingut més estable (4.292 habitatges nous visats), aquest primer semestre ha caigut un 25%, amb 3.254 habitatges nous visats.

Pel que fa a l'habitatge de protecció oficial, la demarcació de Barcelona ha visat 6 projectes que combinen habitatge lliure i protegit i 11 projectes d'habitatge destinats només a protecció oficial, amb un total de 618 habitatges de protecció oficial a la demarcació, dels quals: 132 són a Barcelona ciutat, 326 a l'àrea metropolitana (repartits entre Badalona, Santa Perpètua de la Mogoda, El Prat de Llobregat, Cornellà de Llobregat i l'Hospitalet de Llobregat), i 160 en municipis de la resta de la demarcació.

LES LLICÈNCIES MUNICIPALS, EN EL PUNT DE MIRA

El passat mes de maig el COAC va realitzar la segona edició de l'enquesta sobre llicències municipals a Catalunya. Els arquitectes col·legiats estaven convocats de nou a contestar sobre els temps de resposta i l'atenció rebuda per part de l'administració local pel que fa a la tramitació de llicències, pas previ imprescindible per visar els projectes executius i començar a construir.

Els resultats indiquen un empitjorament clar de la situació de fa dos anys. Entre tots els municipis analitzats, el temps d'espera entre la presentació de la llicència i la seva concessió oscil·la al voltant dels 7,4 mesos de mitjana, quan l'any 2019 era de 5,6 mesos de mitjana. El municipi que encapçala el temps màxim d'espera per a l'obtenció de llicències és Sant Cugat de Vallès, amb una mitjana de gairebé 13 mesos, seguit de Cardedeu i Castellbisbal, amb prop de 12 mesos. Municipis com ara El Vendrell, El Prat de Llobregat, Badalona, Rubí, Mataró, Sitges, Palafrugell o La Roca del Vallès oscil·len entre els 11 mesos i els 9 mesos, i les capitals provincials tampoc presenten unes xifres gens positives: Barcelona està a poc més de 8 mesos de mitjana, Tarragona a gairebé 9, Lleida a una mica més de 6 mesos i Girona a 7.

Sens dubte **aquest retard tan gran en la concessió de les llicències està afectant al visat de projectes i, per tant, implica un retard de l'inici de les obres.** Des del COAC ho veiem amb preocupació, per les conseqüències que a mig i a llarg termini pot tenir, sobretot pel que fa a l'aturada de les inversions o la desviació cap a projectes on aquesta problemàtica no es doni. Amb l'esperada recuperació que representa l'arribada dels Fons Next Generation, és important solucionar aquesta problemàtica.

MIRADA GLOBAL I SENTIT D'URGÈNCIA, IMPRESCINDIBLES

No hi ha excusa ni temps a perdre per fer front als reptes que la nostra societat té pel davant. I no només de manera local, sinó també global.

Els Fons Next Generation de la Unió Europea, canalitzats a través el Pla de recuperació, transformació i resiliència del govern d'Espanya, destinaran 6.820M€ a la rehabilitació d'habitatges i la renovació urbana. En l'àmbit català, el sector ha estat treballant en el pla Reabilitem.cat, una iniciativa que compta amb la participació d'una dotzena d'institucions, entre les quals el COAC, i que ha fet una proposta al Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana per traslladar aquests fons en accions concretes a Catalunya.

Aquests recursos ens brinden l'oportunitat per fer convergir les que abans de la crisi ja eren línies d'actuació clau per al nostre sector: la transició verda i la digitalització a través de la renovació urbana, confirmant així la capacitat del sector per contribuir a la millora dels pobles i ciutats.

Actualment, Catalunya disposa d'un parc residencial envellit, el 70% del qual ja té més de 40 anys d'antiguitat, amb edificis que no són eficients energèticament. Aquest fet

dificulta que els habitatges puguin ser reflex dels canvis de model que experimenta la societat i oberts a tendències futures. **El confinament ha posat de manifest la necessitat de valorar la qualitat dels nostres habitatges, els seus espais i l'entorn en general, ja que el bon estat dels habitatges té una relació directa amb la salut de les persones.** Calen, doncs, iniciatives sostenibles en el temps, que puguin actuar sobre les ciutats de manera sistèmica i integral.

A més de combatre el canvi climàtic i augmentar la nostra resiliència, el sector de la construcció té la capacitat de mobilitzar l'ocupació i la inversió per al desenvolupament de les noves infraestructures, que vertebrin econòmicament i socialment el país i milloren la competitivitat de l'economia.

Convé destacar que el nombre mitjà de treballadors ocupats en rehabilitació en països europeus similars al nostre (França, Bèlgica, Portugal, Itàlia i Alemanya) és del 3,9%, mentre que a Espanya és del 2,2%. Si només arribéssim al nivell actual de rehabilitació d'aquests països, el sector de la rehabilitació a Espanya podria generar 400.000 nous llocs de treball, capaços d'absorbir les pèrdues d'ocupació d'altres sectors.

Per tots aquests motius, **les administracions tenen la responsabilitat i obligació d'interpretar la realitat amb una mirada global de la situació i actuar seguint el sentit d'urgència que la situació requereix i així aprofitar al màxim l'escenari que representen els Fons Next Generation.**

PROPOSTES DEL COAC

Des del COAC treballem a nivell polític des de fa temps per fer propostes concretes que ajudin a millorar l'actual desacceleració del sector i contribueixin a la millora general de l'economia, posant el focus en tot el que té a veure amb rehabilitació i renovació urbana.

Les propostes ofereixen una àmplia visió d'accions complementàries entre elles:

- Incidim en la rehabilitació dels edificis més enllà de l'eficiència energètica i fent una mirada global que consideri aspectes com la millora de l'accessibilitat, la conservació, l'habitabilitat, salubritat, etc.
- Potenciació del "Llibre de l'Edifici Existent", document per conèixer la situació actual dels edificis i el seu potencial de millora en tots els requisits de l'edificació, entre d'altres, la qualitat, la seguretat i el benestar de les persones.
- Treballar per a la simplificació i agilització dels processos administratius per a l'obtenció de llicències posant a l'abast dels ajuntaments eines facilitadores com són els Informes d'Idoneïtat Tècnica.
- Posar en marxa una campanya de comunicació que incideixi en la importància de rehabilitar i posar a punt les nostres llars.

- Impuls de plataforma gestió permisos d'obres amb homogeneïtzació de tipus de llicències i documentació tècnica demanada.