

Barcelona, 15 de gener de 2026

La davallada de l'edificació a Barcelona repercuteix en la caiguda general a Catalunya

- La superfície visada a Catalunya el 2025 ha estat de 4.511.786 m², amb una disminució del 4,3% respecte l'any anterior. Aquesta baixada s'explica principalment per la caiguda a la Demarcació de Barcelona, que ha registrat un descens del 16,75%. A la resta de demarcacions, l'edificació ha crescut.
- El nombre d'expedients s'ha mantingut estable, amb un lleuger augment del 0,7% (8.511 expedients).
- Tot i que el nombre d'habitatges nous ha disminuït un 7,46% respecte l'any anterior, el 2025 registra la segona millor dada en nombre d'habitatges des de la crisi del 2006, amb un total de 16.128. Cal tenir present que el 2024 va destacar per un increment d'habitatges de promoció pública, les quals no estan obligades a visar. Aquest fet contribueix a la comparativa menys favorable del 2025 respecte l'any anterior.
- En nombre d'habitatges, la Demarcació de Barcelona és l'única amb dades negatives, i Barcelona ciutat, amb 1.195 habitatges nous visats, presenta la xifra més baixa dels últims deu anys. Cal remarcar que el 50% d'aquests habitatges visats a Barcelona ciutat són de protecció oficial.
- Tant l'obra nova com la rehabilitació presenten xifres inferiors a les de l'any anterior: 6,44% menys l'obra nova i 1,35% inferior la rehabilitació.

Barcelona, 15 de gener de 2026 - El Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC) ha analitzat aquest dijous, en una convocatòria oberta als mitjans de comunicació, el visat de construcció i rehabilitació a Catalunya referent a l'any 2025.

La trobada ha comptat amb la participació del degà del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC), Guillem Costa Calsamiglia, la directora general del COAC, Sònia Oliveras, i el director de l'Àrea Tècnica del COAC, Gerard Miquel, que han e^xplacat les tendències que s'identifiquen de manera global i per demarcacions territorials.

L'estudi presentat s'ha fet a partir dels projectes d'execució visats. Aquests projectes són els de visat obligatori per poder iniciar obres de nova planta i intervencions en edificis existents, incloent projectes grans de reforma i rehabilitació. Cal aclarir que **les obres públiques i les petites intervencions de rehabilitació no requereixen visat obligatori i, per tant, no passen pel visat del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya**. Tot i això, la majoria de l'activitat constructiva rellevant es visa al COAC, fet que permet que aquestes dades proporcionin la fotografia més fiable del que es construirà al territori en el futur immediat.

1. Descens de la superfície motivat per la davallada a la Demarcació de Barcelona. La resta de demarcacions tenen un comportament positiu

El 2025 s'han visat **4.511.786 m2** a Catalunya, un **4,3% menys** que l'any anterior.

D'aquesta manera, la superfície visada baixa per segon any consecutiu i situa les dades a un nivell similar al de 2022. Això no obstant, cal recordar que el 2023 va ser un any atípic amb el visat de projectes de gran envergadura (superiors als 10.000 m2) i el 2024 també es van visar grans promocions d'habitatge de protecció oficial promoguts per l'administració pública.

Pel que fa al nombre d'expedients, se n'han visat un total de 8.511, una xifra molt similar a l'any anterior amb un lleuger augment del 0,7%.

El principal motiu de la baixada en superfície del 2025 ve **motivada per la davallada a la Demarcació de Barcelona**, que disminueix un 16,75% i ens hauríem de remuntar al 2020 per trobar valors similars. La ciutat de Barcelona té lleuger descens de l'1% i presenta la pitjor dada dels últims deu anys, mentre que la caiguda es concentra sobretot **fora de la ciutat comtal** (-20,15%).

Per contra, **les altres demarcacions han registrat un comportament positiu amb creixements notables, exceptuant el lleuger descens a l'Ebre** (-0,7%).

Lleida destaca amb un increment del 32,9%, amb els millors resultats des de la crisi del 2006, impulsats principalment pel visat d'un projecte de més de 100.000 m2 destinat a un centre comercial situat a la comarca del Segrià.

Girona, amb un augment del 14,9%, registra la segona millor dada de l'última dècada i manté la tendència d'estabilitat sostinguda en el temps. Tarragona, amb un increment de l'11,7%, presenta el segon creixement consecutiu. I pel que fa a la Demarcació de Comarques Centrals, augmenta prop del 10% i assoleix la xifra més elevada des del 2019.

Pel que fa al conjunt de Catalunya, el descens contrasta amb les dades d'Euroconstruct, que marcava un augment del 4% a l'Estat espanyol per al 2025, impulsat pels tipus d'interès, l'estabilització dels costos i la finalització dels fons Next Generation. Per als propers anys, Euroconstruct pronostica un creixement del 3,6% el 2026 i del 3,2% el 2027, principalment motivat per la sortida progressiva de l'edificació no residencial del refredament de la pandèmia.

Caldrà veure si a Catalunya aquest augment pronosticat per al 2025 es trasllada al 2026.

2. L'habitatge de nova creació, tot i presentar una davallada, registra la segona millor dada des de la crisi del 2006 tant en superfície visada com en nombre d'habitatges

La **superfície visada** d'habitatge cau un **6,81%** i tanca l'any amb **3.175.083 m2 visats**.

Pel que fa al **nombre d'habitatges**, s'han visat **16.128 habitatges** de nova creació, un **7,46% menys** que l'any anterior.

Pel que fa a l'anàlisi territorial, la **Demarcació de Barcelona concentra la caiguda** de creació d'habitatge nou amb una baixada del 20,15%. Així, a la ciutat comtal (-39,2%) s'han

visat 1.195 habitatges, la xifra més baixa dels últims deu anys. Cal recordar, però, que el 2024 es van visar promocions d'habitatge de protecció oficial promogudes per l'administració pública, les quals no estan obligades a visar. Per això, part del descens percentual del 2025 s'explica pel fet que aquest any no s'han visat promocions d'aquest tipus. A la resta de la Demarcació el descens ha estat del 16,35%.

Per contra, **l'habitatge a la resta del territori augmenta, i totes les demarcacions registren la seva millor dada des de la crisi del 2006**. Destaca el creixement del 61,8% a l'Ebre, motivat pel visat d'un projecte amb prop de 60 habitatges de nova creació, una quarta part del total habitatges nous visats a la Demarcació.

Pel que fa a les altres demarcacions, Girona ha crescut un 34,45%, Lleida un 13,2%, Tarragona un 9,3% i Comarques Centrals un 2,35%.

Del total de 16.128 habitatges nous visats a Catalunya, 2.314 són de protecció oficial, la majoria dels quals situats a la Demarcació de Barcelona (1.860). La resta es distribueixen entre Girona (264), Comarques Centrals (102), Lleida (48), Ebre (22) i Tarragona (18).

A Barcelona ciutat, del total de 1.195 habitatges nous visats, el 50% (597) són de protecció oficial, distribuïts en 16 projectes. D'aquests projectes, 7 combinen habitatge lliure i habitatge de protecció oficial, amb un total de 166 habitatges, dels quals 52 són de protecció oficial.

Això no obstant, les dades generals contrasten amb la previsió de la Generalitat de Catalunya de construir 50.000 habitatges públics abans del 2030 i d'impulsar-ne 210.000 de col·laboració públic-privada a Catalunya els propers anys per fer front a la crisi de l'habitatge.

3. La rehabilitació es manté a nivells similars als de l'any anterior, tot i que presenta una xifra negativa per segon any consecutiu

El 2025 s'han visat **1.232.399 m2 de rehabilitació**, un **1,35 % menys** que l'any anterior i presenta una xifra negativa per segon any consecutiu.

La rehabilitació continua estancada a casa nostra, i representa tan sols el 28% de la superfície total visada al COAC. Cal tenir present, però, que la majoria d'intervencions de rehabilitació són de visat voluntari i que, per tant, les dades de què disposa el COAC no reflecteixen la totalitat de la rehabilitació a Catalunya.

Pel que fa a l'anàlisi territorial, en aquest **cas la Demarcació de Barcelona és l'única que presenta una dada positiva i creix un 9,13%**. L'augment en rehabilitació es concentra a la seva capital (52,9%). Per contra, la resta de la Demarcació té un comportament negatiu (-9,35%).

Les altres demarcacions presenten dades inferiors a les de l'any anterior: Ebre (-28,7%), Girona (-14,1%), Lleida (-11,1%), Tarragona (-3,9%) i Comarques Centrals (-0,14%).

En relació a l'impacte dels **programes d'impuls a la rehabilitació finançats a través dels fons europeus Next Generation**, el 2025 s'han tramitat al COAC –dins el **programa 3 de Rehabilitació d'Edificis**– un total de 306 expedients corresponents a **3.740 habitatges**. Territorialment, del total d'expedients tramitats amb fons Next Generation 148 corresponen a la Demarcació de Barcelona (1.797 habitatges), 44 a Comarques Centrals (205 habitatges), 40 a Girona (536 habitatges), 40 a Tarragona (916 habitatges), 10 a l'Ebre (12 habitatges) i 24 a Lleida (274 habitatges).

Des de la posada en marxa l'abril de 2022 de les Oficines Tècniques de Rehabilitació, al COAC s'han tramitat 961 expedients del programa 3 corresponents a **9.600 habitatges**.

Pel que fa a l'anàlisi per demarcacions, un 47,35% dels expedients que han entrat a tràmit des del 2022 corresponen a la Demarcació de Barcelona, un 15,30% de Comarques Centrals, un 13,22% de Girona, un 11,45% de Tarragona, un 8,43% de Lleida i un 4,27% de l'Ebre. Les principals actuacions sol·licitades responen a actuacions de millora o incorporació de proteccions solars, aïllament de façanes i aïllament de coberta.

Per un altre costat, pel que fa al **programa 1 de Barris** –obert per l'AHC el juny de 2024–, han entrat a tràmit 100 expedients corresponents a **1.402 habitatges**.

Davant d'aquest escenari, i amb un parc d'habitatges envellit a casa nostra, queda encara camí per recórrer. És necessari seguir treballant per **fomentar la sensibilització social sobre els beneficis de la rehabilitació**, tant pel que fa a la sostenibilitat ambiental com a la millora de la qualitat de vida de les persones. Cal impulsar campanyes informatives per explicar aquests beneficis, per donar a conèixer les ajudes disponibles i el procediment per accedir-hi, així com el **valor afegit d'una edificació renovada en termes d'eficiència energètica, seguretat i confort**.

En definitiva, activar la cultura de la rehabilitació implica un compromís col·lectiu per transformar el nostre parc edificat i fer-lo més resiliència, eficient i saludable per a les generacions presents i futures.

4. L'obra nova cau i se situa a nivells del 2021

Disminueix un 6,4% i se situa en 3.192.031 m².

En aquest cas, el comportament és invers al de la rehabilitació. La **Demarcació de Barcelona presenta un descens** del 24,3%, amb un percentatge de disminució similar tant a Barcelona ciutat (-27,9%) com a la resta de la Demarcació (-23,6%).

Per contra, **les altres demarcacions han crescut en obra nova**. Destaca el cas de Lleida amb un augment del 70,4% corresponent principalment al visat d'un projecte de gran envergadura al Segrià.

En relació a la resta de demarcacions, Ebre creix un 38,20%, Girona un 30,7%, Tarragona un 20,25% i Comarques Centrals un 14,8%.

5. El visat de no habitatge es manté

Els 1.249.348 m² visats de no habitatge s'assimilen al 2024 amb un descens del 0,4%.