



[1]

Estabilitat en les dades de l'edificació de Girona gràcies a la creació d'habitatge nou

Imatge:

© Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC)

La Demarcació de Girona del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC) presenta el visat de construcció i rehabilitació a la Demarcació de Girona referent a l'any 2024, unes dades que també es presenten a les altres demarcacions del COAC.

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** ? inclou projectes de reforma i rehabilitació. Les conclusions d'aquesta anàlisi proporcionen les dades més fiables del que en el futur immediat es construirà al territori.

El sector, globalment, es manté a nivells dels darrers anys

Amb un total de 666.679 m², la superfície visada a la Demarcació de Girona ha registrat un decreixement del 12,29% respecte al 2023, tot mantenint uns nivells similars als dels anys 2021 i 2022. És important destacar que l'any passat es van visar alguns projectes puntuals de gran envergadura (superiors als 10.000 m²), que van contribuir a tancar l'exercici amb unes xifres per sobre de la tendència habitual. Sense comptabilitzar aquests 5 grans projectes, que sumen un total de 70.288 m², els resultats se situarien en valors molt propers als d'anys anteriors.

Malgrat aquest descens puntual, la tendència positiva ha estat gradual a Girona des del 2013, a excepció del 2020 per l'impacte de la pandèmia. Es tracta de l'única demarcació que ha tingut un creixement sostingut els darrers anys.

De tota manera, cal estar atents a l'evolució de les dades durant el 2025 per veure el comportament de l'edificació a la província de Girona i si aquest visibilitza el pronòstic d'Euroconstruct del 3,5% a l'Estat Espanyol.

Amb relació al conjunt de Catalunya, la Demarcació de Girona representa el 14,14% (4.714.594 m²) del total de superfície visada.

Els projectes de menys de 500 m2 són els més nombrosos

Segons la **mida dels projectes**, les dades mostren que 277.478 m² corresponen a obres de <500 m², que trobem ubicades, principalment, a les comarques del Baix Empordà, Alt Empordà i la Selva, és a dir, al llarg del litoral gironí, i la gran majoria corresponen a projectes d'habitatges unifamiliars.

Un total de 258.813 m² són d'entre 500 i 3.000 m²; 96.646 m² corresponen a projectes d'entre 3.000 i 10.000 m², i 33.741 m² a aquells de més de 10.000 m², que el 2024 corresponen a dos edificis d'habitatges plurifamiliars, un a Castell-Platja d'Aro i l'altre, a Girona.

L'habitatge mostra la segona millor xifra des del 2008, malgrat quedar lluny de les xifres òptimes

El **nombre d'habitatges de nova creació** visats durant el 2024 és de 2.076, la segona xifra més alta des de la crisi econòmica del 2008, malgrat tenir un decreixement del 12,96%, respecte de 2023. Però si ho comparem envers l'any 2022, el creixement és del 26,05%, i del 22,55% respecte a 2021. Amb relació al conjunt de Catalunya, els habitatges de la Demarcació de Girona representen l'11,91% (17.429).

Tot i aquestes dades, es continua lluny de les xifres òptimes que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya considerava necessàries per al període 2020-2024 de 25.000 habitatges anuals (segons el Pla territorial sectorial de l'habitatge a Catalunya).

D'aquests 2.076 habitatges visats, només 12 són de protecció oficial, una dada que contrasta amb l'anunci de la Generalitat de Catalunya de construir 50.000 habitatges nous de protecció oficial a Catalunya els pròxims cinc anys, en el marc del nou programa de l'habitatge.

Per aprofundir en aquesta qüestió, el Col·legi d'Economistes de Catalunya i la Demarcació de Girona del COAC organitzen la presentació de l'estudi "L'habitatge protegit a Catalunya: un descoratjador viatge de 20 anys?"; un treball que analitza l'evolució, els reptes i les

oportunitats de l'habitatge protegit al nostre territori. La jornada, oberta al públic, tindrà lloc aquest dijous 16 de gener, i esdevindrà un espai de debat i la reflexió sobre les polítiques d'habitatge.

Pel que fa a la **superfície visada d'habitatge** a la Demarcació de Girona ha tingut una baixada del 5,33% respecte 2023, i tanca l'any amb 544.793 m² visats. Aquesta xifra representa el 15,98% de la superfície total visada d'habitatge a tot Catalunya (3.407.155 m²).

Quant al **no habitatge**, s'ha visat un total de 112.664 m² en el conjunt de la Demarcació de Girona.

La rehabilitació cau lleugerament i continua sense mostrar els Fons Next Generation

El 2024 s'han visat 235.995 m² de rehabilitació, amb un lleuger descens del 2,74% respecte a l'any anterior. Aquesta dada reflecteix l'estancament dels darrers anys i el poc pes relatiu d'aquesta activitat en la superfície total visada a la Demarcació, que enguany representa el 36%. Aquest percentatge es manté en la línia de la tendència registrada des del 2015, amb valors situats entre el 30% i el 40%. Cal tenir en compte, però, que la majoria d'intervencions de rehabilitació són de visat voluntari. En aquest sentit, les dades de què disposa el COAC no reflecteixen la totalitat de la rehabilitació a Catalunya.

Pel que fa a l'impacte dels programes d'impuls a la rehabilitació finançats a través dels fons europeus Next Generation continua essent molt baix. El 2024 s'han tramitat al COAC, dins el programa 3 de Rehabilitació d'Edificis, un total de 232 expedients corresponents a 3.555 habitatges. D'aquests, 30 corresponen a Girona amb 688 habitatges.

Des de la posada en marxa l'abril de 2022 de les Oficines Tècniques de Rehabilitació, al COAC han entrat a tràmit 603 expedients del programa 3 corresponents a 5.923 habitatges, dels quals un 13% corresponen a Girona. Les principals actuacions sol·licitades responen a actuacions de millora o incorporació de proteccions solars, aïllament de façanes i aïllament de coberta.

L'obra nova cau per primera vegada des del 2020, l'any de la pandèmia, tot i que se situa en xifres similars a les de 2021 i 2022

Durant el 2024 s'han visat 421.463 m² d'obra nova, un 16,16% menys que l'any anterior. Aquesta dada negativa es deu sobretot pel visat dels cinc projectes de gran envergadura que han distorsionat la gràfica que mostrava un comportament estable en els darrers anys.

Tot i la dada negativa, l'obra nova continua representant el gran pes de la construcció de la província, concretament el 64%.

Del total de Catalunya (3.411.828 m²), la Demarcació de Girona representa el 12,35%.

Comportament comarcal

Pel que fa a la superfície visada, el conjunt de les comarques gironines registra un descens global. A l'Alt Empordà, la Cerdanya, la Garrotxa i el Gironès, aquesta disminució és més moderada, mentre que la resta, amb l'excepció del Baix Empordà, que es manté, experimenten una caiguda més pronunciada.

Pel que fa a la construcció d'habitatges nous, el 2024 destaca el Gironès, que continua estable, i la Garrotxa, que ha registrat un creixement puntual del 50%, tot i que aquest

increment es tradueix en només 55 habitatges. Malgrat aquests resultats positius, el comportament general ha estat desfavorable, tot i concentrar-se l'activitat principalment al Baix Empordà, el Gironès i la Selva.

Quant a la rehabilitació, el 2024 destaca pel dinamisme positiu de la Cerdanya i el Gironès. Així mateix, sobresurt la rellevància de la rehabilitació respecte a l'obra nova al Ripollès, amb una tendència sostinguda durant l'última dècada.

14/01/2025

Tornar [2]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya :

<https://www.arquitectes.cat/es/node/32367?language=es>

Links:

[1] <https://www.arquitectes.cat/es/node/32367?language=es>

[2] <https://www.arquitectes.cat/es/javascript%3Ahistory.back%281%29?language=es>