

Barcelona, 21 de juliol de 2022

## L'edificació recupera nivells previs a la pandèmia, a l'espera encara de l'impacte dels fons Next Generation

---

- L'anàlisi del visat a Catalunya mostra uns resultats semestrals positius en comparació als períodes anteriors. La superfície visada augmenta un 17,91% respecte el mateix semestre de l'any anterior i se situa a nivells previs a la pandèmia.
- Pel que fa a la rehabilitació, les dades continuen sent molt baixes. Encara no es detecta l'efecte dels fons de recuperació europeus Next Generation, i es preveu que encara trigui uns mesos a poder-se constatar.
- Augmenta el visat d'habitatge de nova construcció, atenuat els anys anteriors per l'efecte de la pandèmia, amb una pujada del 26,18% respecte el primer semestre del 2021.

El COAC ha analitzat l'activitat de construcció i rehabilitació a Catalunya referent al primer semestre de l'any 2022. 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.

En termes globals, malgrat que les dades generals d'edificació són positives, continua preocupant la manca de rehabilitació, que representa tan sols un 23% del total de superfície visada.

En aquest sentit, el degà del COAC, **Guim Costa Calsamiglia**, destaca la "**necessitat d'un canvi de cultura rehabilitadora a casa nostra**". Renovar els nostres edificis amb la mirada integral que aporta l'arquitectura és un requeriment cada cop més urgent per fer front al canvi climàtic i donar resposta a les necessitats actuals d'eficiència, salut i benestar".

L'arribada dels fons europeus de recuperació Next Generation, l'impacte dels quals encara no es reflecteix a les dades de visat, són una oportunitat per impulsar aquest canvi i adaptar el parc immobiliari.

## **ANÀLISI GENERAL: PRINCIPALS FETS I DADES**

**1 – La superfície visada recupera nivells del 2019.** El primer semestre del 2022 s'ha tancat amb un total de 2.378.435 m<sup>2</sup> visats, un 17,91% més que el primer semestre del 2021. Si ho comparem amb dades anteriors a la pandèmia, la superfície visada se situa un 1,92% més alta que el primer semestre del 2019.

Les xifres positives corresponen amb les previsions del darrer informe d'Euroconstruct, publicat al juny. Segons l'informe –malgrat la inflació actual a l'Estat espanyol i l'encariment dels costos de construcció–, les mesures per contrarestar els efectes econòmics de la invasió russa, junt amb l'execució dels projectes Next Generation i les condicions de finançament favorables, farà que l'impacte no sigui negatiu.

Així mateix, també segons Euroconstruct, tot i que les expectatives per al 2022 no són tan altes com les que es preveïen a informe del 2021, Espanya és un dels països on es confia que el 2023 pugui aflorar part de la producció que no s'executi enguany.

**2 – El nombre d'expedients visats també ha crescut.** S'ha visat un 9% d'expedients més que el primer semestre del 2021. Totes les demarcacions creixen excepte Lleida, i a la Demarcació de Barcelona l'augment d'expedients es detecta fora de la capital.

Per un altre costat, quant als **projectes de gran envergadura** (de més de 10.000 m<sup>2</sup>), del total de 27 expedients d'aquestes característiques visats a Catalunya, 7 tenen emplaçament a Barcelona ciutat, 11 a la seva àrea metropolitana i 4 a la resta de la Demarcació. Dels restants, 2 són de la Demarcació de Girona i 3 de Tarragona.

**3 – Malgrat les xifres globals són positives, Barcelona ciutat té un comportament negatiu respecte els períodes immediatament anteriors.** Pel que fa a superfície visada, tot i que la Demarcació de Barcelona se situa un 16,57% per sobre del primer semestre del 2021, concentra l'augment fora de la capital. Així, mentre a la resta de Demarcació augmenta un 34,75% respecte el primer semestre del 2021, a la ciutat comtal es detecta una caiguda del 22,67%.

La caiguda a Barcelona capital respecte el primer semestre de 2021 es detecta en el detall del nombre d'habitatge de nova creació (-31,27%), l'obra nova (-12,87%), la rehabilitació (-46,79%), l'habitatge (-29,75%) i el no habitatge (-17,70%). Per contra, la resta de la Demarcació creix.

Aquestes xifres s'expliquen perquè el 2021 es va reactivar part de la producció que havia quedat estancada el 2020 amb motiu de la pandèmia. Així mateix, el primer semestre de 2021 es van visat projectes de gran envergadura a Barcelona ciutat que fan que la comparativa semestral no sigui positiva. De fet, si es comparen les dades amb el primer semestre del 2019, l'edificació a Barcelona ciutat se situa un 16,23% per sobre en superfície visada.

Pel que fa a la resta de demarcacions, totes augmenten en superfície excepte Ebre, que el primer semestre del 2021 va tenir un comportament positiu excepcional.

**4 – La rehabilitació continua tenint poc pes, a l'espera encara dels efectes dels fons Next Generation.** Tot i que l'obra nova ha pujat un 26,3% respecte el primer semestre de l'any passat, la rehabilitació ha caigut un 4,16%. Així, el primer semestre d'enguany la rehabilitació representa tan sols un 23% del total de superfície visada, percentatge lleugerament inferior que el dels darrers quatre anys i a més distància del percentatge dels anys anteriors.

Pel que fa al comportament per demarcacions, totes tenen una caiguda en superfície de rehabilitació, exceptuant Girona i Tarragona, que són les úniques amb comportament positiu.

Continua sent necessari un canvi de cultura rehabilitadora. Segons l'informe d'Euroconstruct es confia que els efectes dels fons Next Generation tingui efecte a finals del 2022.

**5 – L'habitatge de nova creació té un comportament positiu a tot el territori.** Els 7.852 habitatges de nova creació visats el primer semestre de l'any representen un 26,18% més que els visats el mateix període del 2021. Es tracta d'un comportament positiu que s'observa a totes les demarcacions.

Si es compara amb xifres anteriors a la pandèmia, l'augment és del 2,8% respecte el primer semestre del 2019, i encara més elevat en relació als anys anteriors.

Pel que fa a l'anàlisi territorial, destacar Tarragona, amb un augment del 122,66% quant al nombre d'habitatges respecte el primer semestre de 2021, i Girona, amb un 11,27% més d'habitatges visats, però que amb nombres absoluts se situa per sobre dels anys anteriors a excepció del segon semestre de 2018 que va ser excepcional.

## PROJECTES D'OBRA NOVA I DE GRAN REHABILITACIÓ

La **rehabilitació** cau un 4,16% respecte el primer semestre de 2021 i un 5,78% en relació al primer semestre de 2019. Les xifres continuen sent testimonials respecte el volum total de l'activitat del sector, de manera que aquest semestre només ha suposat un 23% de la superfície total visada a Catalunya.

A nivell territorial, totes tenen un comportament negatiu exceptuant Girona i Tarragona. Si ens fixem en la Demarcació de Barcelona, la caiguda es concentra a Barcelona ciutat, amb una davallada del 46,79%. Per contra, la resta de la Demarcació presenta un comportament positiu del 17,33%.

Resoldre les deficiències en accessibilitat, aïllament, eficiència energètica -que afecten la salut i el benestar de les persones- segueix sent el repte pendent, i més en un context de canvi climàtic que reclama accions contundents. L'arribada dels fons Next Generation ha d'ajudar a impulsar aquesta cultura de rehabilitadora, tot i que –segons l'informe Euroconstruct– el seu efecte encara no es veurà fins a finals d'aquest 2022.

Pel que fa a la superfície visada d'**obra nova**, el comportament ha estat positiu a tot el territori. Així, el primer semestre del 2022 s'ha visat un 26,3% més d'obra nova que el mateix semestre de l'any passat, i un 4,19% més si es compara amb el mateix període de 2019.

En relació a la Demarcació de Barcelona, tot i tenir un comportament global positiu, aquest es concentra novament fora de la ciutat de Barcelona. Així, mentre la resta de la Demarcació augmenta un 39,61% respecte el primer semestre de 2021, Barcelona ciutat presenta una caiguda del 12,87%. Comparat amb el primer semestre de 2019, però, Barcelona ciutat puja un 17,36% en obra nova i la resta de la Demarcació baixa un 5,75%.

### ANÀLISI PER USOS: HABITATGE I NO HABITATGE

Tant l'habitatge com el no habitatge augmenten respecte el primer semestre de 2021.

Pel que fa a l'**habitatge**, la superfície total visada el primer semestre d'enguany és un 19,23% superior al mateix període de l'any anterior, i un 4,65% per sobre que el 2019. Totes les demarcacions, excepte Ebre, tenen comportament positiu, però en aquest cas es deu a què el 2021 es va visat un projecte de gran rehabilitació que va propiciar que aquell fos un any excepcional a la Demarcació.

A la Demarcació de Barcelona, una vegada més, l'augment es concentra fora de la capital. Així, mentre la resta de la Demarcació augmenta un 32,3% la superfície d'habitatge visada, a Barcelona ciutat la xifra cau un 29,75%.

Per un altre costat, si ens fixem en els projectes de gran envergadura, dels 27 expedients d'aquestes característiques visats a Catalunya, 13 corresponen a edificis plurifamiliars (que sumen prop de 1.514 habitatges de nova creació, 381 dels quals de protecció oficial).

En relació al **no habitatge**, la superfície visada augmenta un 14,15% respecte el primer semestre de 2021, però baixa un 4,91% en relació al mateix període de 2019. El comportament és positiu a tot el territori exceptuant Comarques Centrals, que baixa respecte el mateix període de 2021, de 2020 i de 2019.

A la Demarcació de Barcelona torna a succeir que la capital presenta un comportament negatiu (17,7% menys que el primer semestre de 2021) mentre que la resta de la Demarcació puja un 44,16%.

En termes generals, dins del no habitatge destaca l'augment de la superfície corresponent a **hostaleria**, amb un creixement del 126,1%, en bona part concentrat a la Demarcació de Barcelona, seguit de la Demarcació de Girona. També pugen en superfície sanitat (26,8%) i oficines (23,2%). Per contra, educació cau un 80%, comerç un 15,2% i indústria un 4,3%.

### La cultura rehabilitadora, compromís amb el clima

A Catalunya 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.

Com a resposta als reptes i compromisos amb els ODS i al canvi climàtic, des del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya fa temps que insistim en el protagonisme que pot tenir l'arquitectura i el sector de la construcció, en la necessitat de rehabilitar, renovar i millorar els nostres edificis, barris i ciutats amb una mirada integral de les intervencions.

L'arribada dels fons europeus de recuperació Next Generation ha de servir per impulsar aquest canvi, 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.

Per divulgar, impulsar i assessorar a propietaris i comunitats de veïns sobre aquests programes de rehabilitació, i també per assessorar els arquitectes sobre la seva tramitació, el COAC ha creat una [Oficina Tècnica de Rehabilitació](#).

La nostra tasca des del Col·legi d'Arquitectes és, doncs, ajudar a canalitzar aquests ajuts i aprofitar l'oportunitat que representen per **activar la cultura de la rehabilitació a casa nostra i per lluitar junts contra el canvi climàtic**.

En aquesta línia, el passat 22 de juny el COAC va subscriure el **Full de ruta de la Descarbonització de l'Edificació**, amb el compromís de continuar treballant per complir l'objectiu que marca Europa de descarbonització del nostre, i altres sectors, el 2050.