



[1]

La creació d'habitatge nou manté el sector de l'edificació

Imatge:

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

El COAC ha analitzat en convocatòria als mitjans de comunicació, les dades de visat d'edificació a Catalunya del 2024. S'ha comptat amb la participació del degà del COAC, Guillem Costa Calsamiglia; la directora general del COAC, Sònia Oliveras; i el cap de l'Àrea Tècnica del COAC, Gerard Miquel.

L'estudi s'ha fet a partir dels projectes d'execució visats, obligatoris per poder iniciar obres de nova planta i intervencions en edificis existents (inclou projectes de reforma i rehabilitació). Les conclusions d'aquesta anàlisi proporcionen les dades més fiables d'allò que en el futur immediat es construirà al territori.

El sector es manté

L'edificació a Catalunya el 2024 presenta unes dades de superfície visada molt similars a les de l'any anterior amb el visat total de 4.714.594 m².

Malgrat registrar un lleuger descens al voltant de l'1%, cal destacar que el 2023 es van visar

projectes de gran envergadura (superiors als 10.000 m²), que van influir positivament en les dades finals. Si es descarten els 5 projectes més grans visats el 2023 que representaven un 10% del total de superfície visada?, el 2024 hauria experimentat un increment del 9,8% en la superfície visada.

Així i tot, el 2024 se situa a nivells similars als de 2019, abans de la pandèmia, i si es compara amb xifres del 2022 aleshores suposa un augment del 4%.

L'habitatge nou, malgrat registrar la millor dada dels últims deu anys, continua quedant lluny de les xifres considerades necessàries

Amb 3.407.155 m² visats, la superfície visada d'habitatge ha crescut un 8%.

Pel que fa al nombre d'habitatges, s'han visat 17.429 habitatges de nova creació. Tot i representar un augment del 9,7%, la xifra continua allunyada dels 25.000 habitatges anuals que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya havia marcat com a necessaris per al període 2020-2024 (segons el Pla territorial sectorial de l'habitatge a Catalunya).

La rehabilitació cau, a causa també d'un exercici anterior poc usual pel visat de projectes de gran superfície

S'han visat 1.249.238 m² de rehabilitació, 13,6% menys que l'any anterior. Cal tenir en compte que el 2023 es van visar projectes de gran superfície corresponents a rehabilitació. En aquest sentit, si es compara el 2022, la superfície de rehabilitació representa un 12,4% més que fa dos anys.

Això no obstant, la rehabilitació continua estancada a casa nostra, i representa tan sols el 27% de la superfície total visada al COAC. Cal tenir present, 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.

En relació a l'impacte dels programes d'impuls a la rehabilitació finançats a través dels **fons europeus Next Generation**, es detecta cert increment.

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. Territorialment, del total d'expedients tramitats amb fons Next Generation 114 corresponen a la Demarcació de Barcelona (1.372 habitatges), 37 a Comarques Centrals (218 habitatges), 30 a Girona (688 habitatges), 20 a Tarragona (1.170 habitatges), 18 a l'Ebre (19 habitatges) i 13 a Lleida (88 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. Tenint en compte que l'objectiu 2021-2026 per al COAC segons l'Agència de l'Habitatge de Catalunya és assolir la rehabilitació de 7.800 habitatges, actualment ens trobem en un compliment del 76% d'aquest objectiu.

Pel que fa a l'anàlisi territorial, un 45% dels expedients que han entrat a tràmit des del 2022 corresponen a la Demarcació de Barcelona, un 18% de Comarques Centrals, un 13% de Girona, un 11% de Tarragona, un 9% de Lleida i un 4% 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 50 expedients corresponents a 636 habitatges. Tenint en compte que l'objectiu fixat és arribar als 4.550 habitatges, actualment ens situem al voltant del 14% d'acompliment.

Des del COAC seguim treballant per activar la cultura de la rehabilitació a casa nostra perquè la resposta als nous reptes ha de passar per rehabilitar, renovar i millorar els nostres edificis, barris i ciutats amb una mirada integral de les intervencions.

Anàlisi per temàtiques

1. En relació a la superfície visada, el sector té un impacte diferent segons el territori.

La Demarcació de Barcelona disminueix un 6,4%. La caiguda es concentra a la ciutat de Barcelona, amb un 39,4% menys de superfície visada. El motiu principal de la davallada es deu al fet que el 2023 es van visar projectes de gran envergadura a la ciutat comtal. Per contra, la resta de la Demarcació presenta un comportament positiu, i creix un 6% respecte l'any anterior.

La Demarcació de Girona també va presentar un comportament singular el 2023, el qual ha motivat que el 2024 la superfície se situï un 12,9% per sota, però es manté en xifres similars al 2021 i 2022.

La resta de demarcacions, que havien tingut un comportament negatiu l'any 2023, han crescut en superfície: Comarques Centrals (10,5%), Ebre (13,4%), Lleida (46,4%) i Tarragona (28,7%).

2. El número d'expedients visats continua baixant. S'han visat 8.453 expedients, un 3% menys que els 8.715 del 2023. En aquest cas, només Ebre, Lleida i Tarragona presenten xifres positives quant al número d'expedients visats.

3. La caiguda de la rehabilitació respon a un any anterior atípic. S'ha visat un 13,6% menys en superfície de rehabilitació. L'explicació principal es troba en bona part en el visat de grans projectes l'any anterior.

Pel que fa a l'anàlisi territorial, Barcelona és la Demarcació amb major decreixement (-38,6%) concentrat a la seva capital (-67%), però es tracta d'una caiguda provocada principalment pel visat de grans projectes el 2023. També ha tingut un creixement negatiu Girona, però tan sols del 2,6%. Per contra, la resta de demarcacions han augmentat en el visat de rehabilitació: Comarques Centrals (10,3%), Ebre (67,9%), Lleida (58,4%) i Tarragona (82,1%).

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.

4. Després de la caiguda de l'any passat ?la primera des de la recuperació de la crisi del 2008? l'obra nova torna a pujar. Creix un 4,7% respecte el 2023 i se situa en 3.411.828 m². En aquest cas, només tenen comportament negatiu les demarcacions de l'Ebre (-26,5%) i Girona (-17,1%).

5. Malgrat el nombre d'habitatges de nova creació ha crescut, encara es troba per sota dels nivells òptims. S'han visat 17.429 habitatges de nova creació, un augment del 9,7%, però encara lluny de la xifra òptima de 25.000 habitatges anuals que l'Agència de

l'Habitatge de Catalunya havia marcat com a necessaris per al període 2020-2024 (segons el Pla territorial sectorial de l'habitatge a Catalunya).

Exceptuant la Demarcació de Girona, que ha experimentat una disminució del 14,8%, totes les altres demarcacions han registrat un creixement positiu: Barcelona (9,6%), Comarques Centrals (17,7%), Ebre (18%), Lleida (48,4%) i Tarragona (37,7%). La caiguda a Girona es deu principalment al creixement excepcional de l'any 2023, i els 2.084 habitatges nous visats representen la segona millor dada des de 2015.

Lleida i Tarragona han assolit les millors xifres des del 2015 en visats d'habitatges nous, mentre que Comarques Centrals ha registrat la segona millor dada des de la seva creació del 2019.

A la Demarcació de Barcelona, la ciutat comtal ha incrementat un 46,7% del nombre d'habitatges nous visats, una gran part dels quals correspon a grans promocions d'habitatge de protecció oficial promoguts per l'administració pública. Cal recordar que els habitatges de promoció pública no estan subjectes a l'obligatorietat del visat i, per tant, l'augment percentual es deu en gran mesura al fet que el 2024 s'hagin visat promocions d'aquesta tipologia.

Del total de 17.429 habitatges nous visats a Catalunya, 2.883 són de protecció oficial, la majoria dels quals situats a la Demarcació de Barcelona (2.318). La resta es distribueixen entre Tarragona (386), Lleida (121), Comarques Centrals (46) i Girona (12).

A Barcelona ciutat, del total de 1.966 habitatges nous visats, un 46% (910) són de protecció oficial, distribuïts en 26 projectes. D'aquests projectes, 7 combinen habitatge lliure i habitatge de protecció oficial, amb un total de 146 habitatges, dels quals 32 són de protecció oficial.

Aquestes dades contrasten amb l'objectiu anunciat per la Generalitat de Catalunya de construir 50.000 habitatges de protecció oficial a Catalunya els pròxims cinc anys, en el marc d'un nou programa d'habitatge.

6. En relació al no habitatge, les xifres són negatives: amb 1.253.911 m² visats, la superfície disminueix un 19%.

Els àmbits que han crescut són el comerç (96%), educació (49,5%), hostaleria (30%) i indústria (3,8%). Per contra, han tingut comportament negatiu oficines (-35,5%) i sanitat (-31,5%). Cal tenir en compte que són pocs els d'ús sanitari i educatiu que passen pel tràmit del visat col·legial.

13/01/2025

[Tornar](#) [2]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : <http://www.coac.arquitectes.cat/es/node/32366>

Links:

[1] <http://www.coac.arquitectes.cat/es/node/32366>

[2] <http://www.coac.arquitectes.cat/es/javascript%3Ahistory.back%281%29>