

Barcelona, 9 de juliol de 2024

Augmenta l'edificació d'habitatges de nova creació

- La superfície total visada a Catalunya ha augmentat un 14,8% en relació amb el primer semestre de l'any passat, i a nivell global supera nivells previs a la pandèmia.
- L'augment s'explica principalment per l'impuls dels habitatges de nova creació, que amb 10.394 habitatges visats el primer semestre creix un 40% respecte del mateix període de l'any anterior. Es tracta de la millor dada de visat en nombre d'habitatges dels darrers deu anys.
- La majoria d'aquests habitatges es concentren a la Demarcació de Barcelona i en el cas de Barcelona ciutat la xifra creix en relació al mateix període de l'any passat gràcies en gran part al visat de grans projectes promoguts per l'administració pública.
- La rehabilitació continua sent una assignatura pendent. Baixa un 1% en relació amb el primer semestre del 2023 i se situa a tan sols el 26% del total de la superfície visada a Catalunya. D'altra banda, l'obra nova creix un 22%.
- La ciutat de Barcelona, tot i presentar un augment del 22,3% en superfície visada, es troba encara a nivells inferiors als d'abans de pandèmia. La resta de la Demarcació, per contra, denota certa tendència positiva i creix un 12,9% respecte del primer semestre del 2023.

Barcelona, 9 de juliol de 2024 - El Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC) ha analitzat aquest dimarts, en una convocatòria oberta als mitjans de comunicació, les dades del visat d'edificació a Catalunya referent al primer semestre de 2024.

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 cap de l'Àrea Tècnica del COAC, Gerard Miquel, que han explicat les tendències que s'identifiquen de manera global i per demarcacions territorials.

L'estudi presentat s'ha fet a partir dels projectes d'execució d'obra visats, obligatoris per poder començar obres de nova planta i d'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.

Creix la superfície visada i se superen els nivells anteriors a la pandèmia

Els primers sis mesos del 2024, el sector de la construcció presenta un creixement positiu en superfície visada a Catalunya tancant el semestre en 2.603.821 m² visats, un 14,8% més respecte del primer semestre del 2023. D'aquesta manera, es tanca un tercer semestre seguit de creixement positiu arribant a superar així les xifres trimestrals anteriors a la pandèmia.

L'habitatge impulsa l'augment de la construcció

L'augment de la superfície visada respon en gran part al creixement d'habitatges de nova creació. Durant el primer semestre del 2024 s'han visat 10.394 habitatges nous a Catalunya, un 40% més que el mateix període de l'any anterior. Es tracta de la xifra semestral més alta en nombre d'habitatges de nova creació visada en els últims deu anys.

En relació a la superfície visada d'habitatge, l'augment és del 27,2% i representa el 76% del total de superfície visada.

En l'àmbit territorial, el comportament és diferent segons la demarcació. Així, les demarcacions que mostren un augment més acusat del nombre d'habitatges són Barcelona (50,4%) amb 7.301 habitatges visats, i Tarragona (70%) amb 913 habitatges. Lleida, amb 400 habitatges visats, creix un 36%, i Comarques Centrals un 12,4% amb 471 habitatges. Girona, amb 1.247 habitatges visats, es manté molt similar a les xifres del mateix període de l'any passat, quan es van visat 1.251 habitatges, i Ebre, amb 62 habitatges, baixa un 6%, però correspon a una diferència de tan sols 4 habitatges

Pel que fa a la Demarcació de Barcelona, el nombre d'habitatges de nova creació es concentra fora de Barcelona ciutat, amb 6.028 habitatges de nova creació visats. La ciutat comtal, amb 1.273 habitatges nous, ha experimentat un creixement del 439,4% en relació al primer semestre de l'any anterior, en el qual només es van visat 236 habitatges de nova creació.

En aquest punt, cal remarcar que d'aquests 1.273 habitatges de Barcelona ciutat, més de la meitat (733) corresponen a habitatges de protecció oficial. D'aquests, n'hi ha 12 que s'han planificat seguint la reserva de l'MPGM del 30% de protecció oficial aprovada el 2018.

La rehabilitació pateix un lleuger retrocés

Després de tres semestres de creixement, la superfície de reforma i rehabilitació visada a Catalunya pateix un lleuger descens de l'1% en relació al primer semestre de l'any passat.

Les demarcacions que han concentrat la davallada són Barcelona (-20,7%) i Girona (-13,4%). Per contra, la resta de demarcacions presenten xifres positives: Tarragona (102,9%), Lleida (56,8%), Ebre (54,3%) i Comarques Centrals (7,8%).

Aquestes dades acusen el poc impacte dels programes d'impuls a la rehabilitació finançats a través dels fons europeus Next Generation. Durant el primer semestre del 2024 s'han tramitat al COAC –dins el programa 3 de Rehabilitació d'Edificis– un total de 106 expedients corresponents a 1.369 habitatges. Territorialment, del total d'expedients tramitats amb fons Next Generation 49 corresponen a la Demarcació de Barcelona (544 habitatges), 18 a

Comarques Centrals (153 habitatges), 16 a Tarragona (334 habitatges), 13 a Girona (328 habitatges), 7 a Lleida (7 habitatges) i 3 a l'Ebre (3 habitatges).

Des de la posada en marxa, l'abril de 2022, de les Oficines Tècniques de Rehabilitació, han entrat a tràmit al COAC un total de 478 expedients corresponents a 3.742 habitatges. La previsió per al 2026 és poder arribar als 7.700 habitatges rehabilitats -entre Programa 1 i Programa 3.

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.

En aquest sentit, els fons europeus són una oportunitat única per promoure la rehabilitació del nostre parc edificat. Per tal d'assessorar, informar i acompanyar la ciutadania en la rehabilitació d'edificis vinculada als Next Generation, el COAC compta amb l'Oficina Tècnica de Rehabilitació.

Paral·lelament, des del COAC estem liderant a Catalunya el projecte de descarbonització de l'arquitectura, amb l'objectiu no només de preparar als arquitectes al repte que tenim per davant, sinó per esdevenir motor de transformació en el sector.

En relació a les dades globals de rehabilitació a Catalunya, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya farà públiques aquesta setmana les dades de visat de rehabilitació conjuntes dels diferents col·legis professionals.

Anàlisi per temàtiques

1. En relació a la superfície visada, el sector té creixement positiu a pràcticament tot el territori. La Demarcació de Barcelona, amb 1.614.612 m² visats, creix un 14,4% respecte del primer semestre del 2023. L'augment principal és a la ciutat comtal, amb un 22,3% més de superfície visada. La resta de la Demarcació creix un 12,9%.

En el cas de Barcelona ciutat, si ens fixem en la comparativa amb el semestre immediatament anterior, la diferència en la superfície visada és inferior ja que la segona meitat del 2023 la ciutat comtal va tenir un comportament excepcional com a conseqüència del visat de projectes de gran envergadura, com l'Espai Barça, promocions d'habitatge a la Marina del Prat Vermell, oficines al 22@, entre d'altres.

En relació a les altres demarcacions, les que presenten augment en superfície visada són Tarragona (51,5%), Lleida (33,9%) i Comarques Centrals (9%). Girona es manté amb xifres similars, només un 2,5% per sota respecte del primer semestre del 2023, i Ebre un 9,8% per sota.

2. Menys expedients visats. S'han visat un total de 4.488 expedients, és a dir, un 6,4% menys que els 4.795 registrats el primer semestre del 2023 a Catalunya. En aquest cas, totes les demarcacions han visat menys expedients que fa un any.

3. La rehabilitació disminueix, i s'accentua el poc pes significatiu que té en l'edificació.

La intervenció en edificis existents segueix estancada a casa nostra, i tot i la posada en marxa de tots els programes d'impuls a la rehabilitació finançats pels fons Next Generation, no es detecta un impacte positiu en les dades. La superfície visada en rehabilitació a Catalunya el primer semestre d'enguany, amb 662.895 m², se situa un 1% per sota en relació amb el mateix període de l'any anterior, i representa tan sols el 26% del total de superfície visada.

Territorialment, les demarcacions amb comportament positiu quant a la superfície visada de reforma/rehabilitació han estat Tarragona (102,9%), Lleida (56,8%), Ebre (54,3%) i Comarques Centrals (7,8%). Per contra, han disminuït Barcelona (-20,7%) i Girona (-13,4%).

4. L'obra nova té un comportament positiu a tot el territori i només Ebre presenta una dada negativa. La superfície d'obra nova visada a Catalunya se situa en 1.913.765 m², amb un creixement del 22% respecte del primer semestre del 2023. La Demarcació de l'Ebre és l'única que presenta un comportament negatiu, motivat també per un primer semestre del 2023 en el qual es va visar molta obra nova a la Demarcació.

Pel que fa a la Demarcació de Barcelona, l'augment té un impacte significatiu a la ciutat comtal, amb un 126,7% més de superfície d'obra nova visada. A la resta de la província, el creixement ha estat del 19%.

Una dada que cal remarcar és que bona part dels projectes de gran envergadura (més de 10.000 m²) corresponen al visat d'obra nova. Així, 32 projectes grans concentren 632.299 m² de visat d'obra nova.

5. L'habitatge, impuls del creixement de l'edificació. El primer semestre de 2024 s'ha tancat amb 10.394 habitatges de nova creació visats, un 40% per sobre que el mateix període de l'any passat a Catalunya. Si la tendència es manté la resta de l'any, prenent com a mesura la xifra dels 25.000 habitatges anuals que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya considera necessaris per al període 2020-2024 (segons el Pla territorial sectorial de l'habitatge a Catalunya), seria la primera vegada que ens podríem apropar a l'assoliment de nivells òptims.

D'aquests 10.394 habitatges, n'hi ha 7.301 que es concentren a la Demarcació de Barcelona. En el cas de la ciutat comtal, part de l'augment del 439% correspon al visat de grans promocions d'habitatge de protecció oficial promoguts per l'administració pública. Recordem que els habitatges de promoció pública no estan subjectes al visat obligatori i, per tant, el fet que aquest semestre s'hagin visat grans promocions d'aquesta tipologia ha tingut com a conseqüència un impacte important en l'augment percentual.

En el conjunt de Catalunya s'han visat 2.098 habitatges de protecció oficial. D'aquests, 1.549 són a la Demarcació de Barcelona (733 a Barcelona ciutat, 267 a l'àrea metropolitana i 549 a la resta de la província); 385 a Tarragona, 121 a Lleida, 32 a Comarques Centrals i 11 a Girona.

Del total de 2.098 habitatges de protecció oficial, n'hi ha 206 que corresponen a 12 projectes en els quals es combinen els habitatges protegits amb habitatges lliures (407). La majoria d'aquests projectes estan situats a la Demarcació de Barcelona: Montcada i Reixac (49 habitatges protegits), Sabadell (36), Granollers (24), Barcelona (21), Barberà del Vallès (18), Terrassa (14) i Martorell (7). La resta, els trobem a Manresa (32) i Girona (5).

6. El no habitatge presenta un descens. En xifres globals, amb un total de 621.368 m² visats, la superfície visada a Catalunya cau 11,4% si comparem amb el primer semestre del 2023. Les úniques demarcacions amb comportament positiu són Tarragona (107,6%), Lleida (49,4%) i Comarques Centrals (14,1%)

Millorar els terminis per a l'obtenció de llicències

L'octubre del 2022 el COAC va iniciar una enquesta sobre llicències municipals que reben els arquitectes un cop visen el projecte d'execució. Les respostes permeten obtenir informació sobre la durada, satisfacció, dificultat i interaccions en l'obtenció de permisos d'obra en els diferents municipis de Catalunya.

De l'enquesta en destaca la necessitat de més diàleg amb els companys de l'administració, incorporant l'establiment d'un canal de contacte previ al tràmit i específic per als tècnics per evitar les possibles esmenes i, com a conseqüència, simplificar el procés i agilitzar els temps de concessió de llicència.

En aquest sentit, segons els resultats de l'enquesta, dels prop de 19 municipis amb major nombre de respostes, la mitjana per obtenir una llicència s'estima en els 8,7 mesos, oscil·lant entre els 2,9 mesos en el cas de Palamós i els 21 mesos a Sant Cugat del Vallès.

Des del COAC fa temps que es treballa amb les administracions a fi d'aconseguir reduir les traves administratives per a l'obtenció de llicències municipals i els consistoris ja estan prenent mesures correctives al respecte, com el cas de Sabadell o Sant Cugat del Vallès, per exemple, on s'estan posant més recursos humans a fi de poder reduir aquests terminis.

Així mateix, des del COAC seguim duent a terme reunions amb els diferents ajuntaments a fi de poder fer extensiva la implantació dels Informes d'Idoneïtat Tècnica al territori.