



Barcelona, 28 de gener de 2019

Cal un impuls a la rehabilitació

Els arquitectes incidim en la urgència d'impulsar la renovació urbana i la rehabilitació amb l'objectiu de resoldre les necessitats en matèria de seguretat, accessibilitat, salut i benestar de les persones, així com la transició energètica, tots ells requerits pels ODS de Nacions Unides i que, a Catalunya, es materialitzen a través de l'Agenda Urbana de Catalunya.

El 70% del parc residencial català (que compta amb 3,8 milions d'habitatges distribuïts en més d'un milió d'edificis) és anterior a l'any 1980, per tant, el camí de la renovació urbana i la rehabilitació es fa clarament indispensable. La ciutadania hi està cada cop més conscienciada, l'administració pública està treballant diagnòstic i metodologies per fer-ho possible, i els professionals del sector gaudim del coneixement, la tecnologia i la metodologia per revertir la situació del malmès parc construït.

No obstant això, les dades del visat expliquen una realitat diferent. L'edificació a Catalunya creix sobretot en obra nova, els projectes de rehabilitació baixen i tan sols representen un 27% en el conjunt d'activitat d'edificació. Mentre que els ciutadans europeus gasten de mitjana prop de 1.400 € a l'any en rehabilitació, la despesa al nostre país és de 700 €. Aquesta diferència posa de manifest la conveniència d'actuar ràpidament per situar Catalunya al mateix nivell que la majoria dels països europeus, molts dels quals gaudeixen d'uns nivells de benestar i felicitat superiors als nostres.

El COAC ha analitzat aquest dilluns, en una convocatòria oberta als mitjans de comunicació, l'activitat de construcció i rehabilitació a Catalunya referent a l'any 2018. L'estudi s'ha fet a partir dels projectes d'execució d'obra, que són de visat obligatori al COAC per poder començar obres de nova planta i de gran rehabilitació. Les conclusions d'aquest anàlisi proporcionen per tant les dades més fiables del que en el futur immediat es construirà al territori.

Principals fets i dades

- **L'any 2018 la superfície dels projectes visats a Catalunya ha crescut un 15% però, un any més, l'increment es deu a pocs projectes de gran superfície.**
- **La superfície visada relacionada amb projectes de rehabilitació baixa per primer cop des del 2013 i representa tan sols un 27% del total.**

L'edificació a Catalunya any 2018

Anàlisi del Visat del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

© Col·legi d'Arquitectes de Catalunya – Àrea de Comunicació – 93 306 78 45

www.arquitectes.cat



- **L'any 2018 s'han projectat 14.515 habitatges nous, xifra que suposa un creixement del 29% respecte l'any anterior.**
- **L'increment de superfície visada es deu sobretot a projectes grans ubicats a la província de Barcelona (exceptuant Barcelona ciutat), i en particular els de mida més gran (de més de 10 mil m²). Per segon any consecutiu la ciutat de Barcelona decreix, el 2018 s'ha visat un 20% menys de superfície que l'any anterior.**
- **A la resta de Catalunya, es detecta un creixement que, de nou, es correspon a uns pocs projectes de gran superfície, amb l'excepció de Lleida, que ha crescut de forma més repartida.**

Anàlisi de la superfície visada

L'any 2018 s'ha tancat amb un total de 4.503.486 m² visats, un 15,27% més que el 2017. Davant d'aquesta dada cal fer les següents puntualitzacions:

1.- La superfície visada, tot i augmentar, segueix molt per sota del que es podria considerar la "normalitat" (estem un 44% per sota de l'activitat que hi havia l'any 1993).

2.- L'increment respon en gran mesura als 69 projectes de gran envergadura (més de 10.000 m²) que s'han visat el 2018, que suposen un 63% de l'augment total.

Anàlisi per la mida dels projectes visats

Els projectes de més envergadura són els que més pugen en superfície visada, en concret un 44% (representen un total de 1.227.761 m² visats). En canvi, els projectes més petits pugen molt menys, o bé fins i tot baixen.

Aquestes dades evidencien la concentració de feina en pocs professionals.

Anàlisi de la superfície visada per territori

Pel que fa la **província de Barcelona**, exceptuant la seva capital, la pujada global de l'any és d'un 15%. Aquest ascens respon a l'augment dels projectes de més de 10.000 m², que pugen un 38%, i els d'entre 3.000 i 10.000 m², que creixen un 22%.

Pel que fa la **ciutat de Barcelona** es constata un creixement anual negatiu, en concret del 20%. Aquesta situació la provoca principalment la caiguda dels projectes de més de 10.000 m² (cauen un 54%). Es tracta del segon any consecutiu que la capital catalana presenta un descens en superfície visada, que



s'acusa sobretot en el darrer trimestre del 2018, que marca nivells similars als dels anys 2012/ 2013, quan la crisi va tocar fons.

Girona és la demarcació que presenta un creixement més pronunciat, un 49% respecte el 2017. L'augment es deu als projectes de gran envergadura, que han passat dels 23.609 m2 visats l'any 2017 als 296.167 m2 del 2018. La majoria d'aquests projectes grans se situen a la ciutat de Girona, i corresponen a: la renovació/ampliació d'un equipament sanitari, l'ampliació d'un centre comercial i una promoció d'habitatges.

Tarragona creix també de forma significativa pel que fa al tram de projectes de gran envergadura. Gràcies a ells la demarcació té un creixement respecte el 2017 d'un 26%. Tanmateix, la resta de projectes no presenten creixements rellevants o sostinguts en el temps.

Lleida, per la seva banda, és la demarcació que presenta un comportament més bo. En global creix un 24% en superfície visada, i els projectes on més es creix són els mitjans (entre 500 m2 i 10.000 m2). Els projectes de gran envergadura tenen poca incidència i es mantenen estables respecte l'any anterior.

Finalment, **l'Ebre** creix tan sols un 7% en total, amb 65.166 m2 visats.

Anàlisi per tipologia d'edificació: obra nova vs. gran rehabilitació

L'obra nova ha tingut un creixement superior al de l'any anterior (en concret d'un 26%). Per contra, la rehabilitació ha baixat per primer cop des del 2014, un 3%, i representa tan sols un 27% del total de superfície visada.

Per territori, la Demarcació que més visa (Barcelona) curiosament és la que té un percentatge de rehabilitació més baix: només un 25% dels projectes. Girona té un comportament similar, i Ebre, Lleida i Tarragona tenen uns percentatges lleugerament superiors.

Si analitzem els projectes de rehabilitació visats ens adonem que es rehabilita una mica més l'habitatge que el no habitatge, tot i que la diferència és molt poca. En total, l'any 2018 s'han visat 637.100 m2 corresponents a rehabilitació d'habitatges (en contrast amb els 2.555.702 m2 habitatges nous (d'obra nova).

Si tenim en compte que a Catalunya tenim un parc edificat de prop de 4 milions d'habitatges, és clar que els projectes de rehabilitació del parc edificat van a un ritme molt lent.



Anàlisi per usos: habitatge/no habitatge

L'any 2018 s'han projectat **14.515 habitatges nous**, xifra que suposa un **creixement del 29% respecte l'any anterior**. El no habitatge continua mostrant una davallada, tot i que no tant important com la de l'any anterior (el 2017 va baixar un 12% i el 2018 un 3%). Totes les tipologies baixen excepte sanitat (la que més puja), hostaleria i, en menor mesura, educació. En realitat però es tracta de molt pocs projectes: l'equipament sanitari de Girona, 2 hotels a la província de Girona i un a la de Barcelona

El sector que presenta una davallada més gran és comerç (un 40% menys que l'any 2017), seguit d'oficines (22% menys) i indústria (un 18% inferior).

És important destacar que en aquests àmbits l'activitat segueix sent tan escassa que algunes actuacions modifiquen molt els percentatges, sense poder consolidar encara cap tendència.

Habitatge

L'habitatge en general no ha parat de créixer des del 2013, quan es va visar la xifra més baixa. Tanmateix, la xifra queda molt lluny dels 26.300 habitatges nous a l'any que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya considera necessaris per al període 2020-2024*.

Si analitzem com aquest habitatge nou es distribueix territorialment, veiem que a totes les demarcacions creix, exceptuant Barcelona ciutat, que baixa un 2,3% (s'han projectat 2.035 habitatges). La resta de la província de Barcelona és qui mostra un augment més pronunciat, un 27,83% més que el 2017 (9.025 habitatges projectats). La resta de províncies, presenten creixements molt importants degut a què les xifres del 2017 eren molt baixes.

*Segons el Pla territorial sectorial de l'habitatge a Catalunya, actualment en fase de treball per part de la Generalitat de Catalunya.