



[1]

Aumenta la edificación de viviendas de nueva creación

Imatge:

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

El Colegio de Arquitectos de Cataluña (COAC) ha analizado, en convocatoria a los medios de comunicación, los datos del visado de edificación en Cataluña del primer semestre de 2024. Se ha contado con la participación del decano del Colegio de Arquitectos de Cataluña, Guillem Costa Calsamiglia; la directora general del COAC, Sònia Oliveras; y el jefe del Área Técnica del COAC, Gerard Miquel, que han explicado las tendencias que se identifican de forma global y por demarcaciones territoriales.

El estudio presentado se ha realizado a partir de los proyectos de ejecución de obra visados, obligatorios para poder empezar obras de nueva planta y de intervenciones en edificios existentes ¿incluye proyectos de reforma y rehabilitación?. Las conclusiones de este análisis proporcionan los datos más fiables de lo que en el futuro inmediato se construirá en el territorio.

Crece la superficie visada y se superan los niveles anteriores a la pandemia

En los primeros seis meses de 2024, el sector de la construcción presenta un crecimiento positivo en superficie visada en Cataluña, cerrando el semestre en 2.603.821 m² visados, un 14,8% más respecto al primer semestre de 2023. De esta forma, se cierra un tercer semestre seguido de crecimiento positivo llegando a superar así las cifras semestrales anteriores a la pandemia.

La vivienda impulsa el aumento de la construcción

El aumento de la superficie visada responde en gran medida al crecimiento de viviendas de nueva creación. Durante el primer semestre de 2024 se han visado 10.394 viviendas nuevas en Cataluña, un 40% más que el mismo período del año anterior. Se trata de la mayor cifra semestral en número de viviendas de nueva creación visadas en los últimos diez años.

En relación con la superficie visada de vivienda, el aumento es del 27,2% y representa el 76% del total de superficie visada.

En el ámbito territorial, el comportamiento es distinto según la demarcación. Así, las demarcaciones que muestran un mayor aumento del número de viviendas son Barcelona (50,4%) con 7.301 viviendas visadas, y Tarragona (70%) con 913 viviendas. Lleida, con 400 viviendas visadas, crece un 36% y Comarques Centrals un 12,4% con 471 viviendas. Girona, con 1.247 viviendas visadas, se mantiene muy similar a las cifras del mismo periodo del pasado año y Ebre, con 62 viviendas, baja un 6%.

En cuanto a la Demarcación de Barcelona, ??el número de viviendas de nueva creación se concentra fuera de Barcelona ciudad, con 6.028 viviendas de nueva creación visadas. La ciudad condal, con 1.273 viviendas nuevas, ha experimentado un crecimiento del 439,4% en relación al primer semestre del año anterior, en el que sólo se visaron 236 viviendas nuevas.

En este punto, cabe remarcar que de estas 1.273 viviendas de Barcelona ciudad, más de la mitad (733) corresponden a viviendas de protección oficial. De éstos, hay 12 que se han planificado siguiendo la reserva del MPGM del 30% de protección oficial aprobada en 2018.

La rehabilitación sufre un ligero retroceso

Tras tres semestres de crecimiento, la superficie de reforma y rehabilitación visada en Catalunya sufre un ligero descenso del 1% en relación al primer semestre del pasado año.

Las demarcaciones que han concentrado la bajada son Barcelona (-20,7%) y Girona (-13,4%). Por el contrario, el resto de demarcaciones presentan cifras positivas: Tarragona (102,9%), Lleida (56,8%), Ebre (54,3%) y Comarques Centrals (7,8%).

Estos datos acusan al poco impacto de los programas de impulso a la rehabilitación financiados a través de los fondos europeos Next Generation. Durante el primer semestre de 2024 se han tramitado en el COAC ?dentro del programa 3 de Rehabilitación de Edificios? un total de 106 expedientes correspondientes a 1.369 viviendas. Territorialmente, del total de expedientes tramitados con fondos Next Generation 49 corresponden a la Demarcación de Barcelona (544 viviendas), 18 a Comarques Centrals (153 viviendas), 16 a Tarragona (334 viviendas), 13 a Girona (328 viviendas), 7 a Lleida (7 viviendas) y 3 al Ebre (3 viviendas).

Desde la puesta en marcha, en abril de 2022, de las Oficinas Técnicas de Rehabilitación, han entrado a trámite en el COAC un total de 478 expedientes correspondientes a 3.742 viviendas. La previsión para 2026 es poder llegar a las 7.700 viviendas rehabilitadas -entre Programa 1 y Programa 3.

Desde el COAC seguimos trabajando para activar la cultura de la rehabilitación en nuestro país porque la respuesta a los nuevos retos debe pasar por rehabilitar, renovar y mejorar nuestros edificios, barrios y ciudades con una mirada integral de las intervenciones. En ese sentido, los fondos europeos son una oportunidad única para promover la rehabilitación de nuestro parque edificado. Para asesorar, informar y acompañar a la ciudadanía en la rehabilitación de edificios vinculada a los Next Generation, el COAC cuenta con la Oficina Técnica de Rehabilitación.

Paralelamente, desde el COAC estamos liderando en Cataluña el proyecto de descarbonización de la arquitectura, con el objetivo no sólo de preparar a los arquitectos para el reto que tenemos por delante, sino para convertirse en motor de transformación en el sector.

En relación con los datos globales de rehabilitación en Cataluña, la Agencia de la Vivienda de Cataluña hará públicos esta semana los datos de visado de rehabilitación conjuntos de los diferentes colegios profesionales.

Análisis por temáticas

1. En relación a la superficie visada, el sector tiene crecimiento positivo en prácticamente todo el territorio. La Demarcación de Barcelona, ??con 1.614.612 m² visados, crece un 14,4% respecto al primer semestre de 2023. El aumento principal está en la ciudad condal, con un 22,3% más de superficie visada. El resto de la Demarcación crece un 12,9%.

En el caso de Barcelona ciudad, si nos fijamos en la comparativa con el semestre inmediatamente anterior, la diferencia en la superficie visada es inferior ya que en la segunda mitad de 2023 la ciudad condal tuvo un comportamiento excepcional como consecuencia del visado de proyectos de gran envergadura, como el Espai Barça, promociones de vivienda en la Marina del Prat Vermell y oficinas en el 22@, entre otras.

2. Menos expedientes visados. Se han visado un total de 4.488 expedientes, es decir, un 6,4% menos que los 4.795 registrados en el primer semestre de 2023 en Cataluña. En este caso, todas las demarcaciones han visado menos expedientes que hace un año.

3. La rehabilitación disminuye, acentuando el poco peso significativo que tiene en la edificación. La intervención en edificios existentes sigue estancada en nuestro país, y pese a la puesta en marcha de todos los programas de impulso a la rehabilitación financiados por los fondos Next Generation, no se detecta un impacto positivo en los datos. La superficie visada en rehabilitación en Cataluña en el primer semestre de este año, con 662.895 m², se sitúa un 1% por debajo en relación con el mismo período del año anterior, representando tan sólo el 26% del total de superficie visada.

Territorialmente, las demarcaciones con comportamiento positivo en cuanto a la superficie visada de reforma/rehabilitación han sido Tarragona (102,9%), Lleida (56,8%), Ebre (54,3%) y Comarques Centrals (7,8%). Por el contrario, disminuyeron Barcelona (-20,7%) y Girona (-13,4%).

4. La obra nueva tiene un comportamiento positivo en todo el territorio y sólo Ebre presenta un dato negativo. La superficie de obra nueva visada en Cataluña se sitúa en 1.913.765 m², con un crecimiento del 22% respecto al primer semestre de 2023. La

Demarcación del Ebre es la única que presenta un comportamiento negativo, motivado también por un primer semestre de 2023 en el que se visó mucha obra nueva en la Demarcación.

Por lo que respecta a la Demarcación de Barcelona, ??el aumento tiene un impacto significativo en la ciudad condal, con un 126,7% más de superficie de obra nueva visada. En el resto de la provincia, el crecimiento ha sido del 19%.

Un dato a destacar es que buena parte de los proyectos de gran envergadura (más de 10.000 m²) corresponden al visado de obra nueva. Así, 32 grandes proyectos concentran 632.299 m² de visado de obra nueva.

5. La vivienda, impulso del crecimiento de la edificación. El primer semestre de 2024 se ha cerrado con 10.394 viviendas de nueva creación visadas, un 40% por encima que el mismo período del año pasado en Cataluña. Si la tendencia se mantiene el resto del año, tomando como medida la cifra de las 25.000 viviendas anuales que la Agencia de la Vivienda de Cataluña considera necesarias para el período 2020-2024 (según el Plan territorial sectorial de la vivienda en Cataluña), sería la primera vez que podríamos acercarnos a la consecución de niveles óptimos.

De estas 10.394 viviendas, hay 7.301 que se concentran en la Demarcación de Barcelona. En el caso de la ciudad condal, parte del aumento del 439% corresponde al visado de grandes promociones de vivienda de protección oficial promovidas por la administración pública. Recordemos que las viviendas de promoción pública no están sujetas al visado obligatorio y, por tanto, el hecho de que este semestre se hayan visado grandes promociones de esta tipología ha tenido como consecuencia un impacto importante en el aumento porcentual.

En el conjunto de Cataluña se han visado 2.098 viviendas de protección oficial. De éstos, 1.549 están en la Demarcación de Barcelona (733 en Barcelona ciudad, 267 en el área metropolitana y 549 en el resto de la provincia); 385 en Tarragona, 121 en Lleida, 32 en Comarques Centrals y 11 en Girona.

Del total de 2.098 viviendas de protección oficial, hay 206 que corresponden a 12 proyectos en los que se combinan las viviendas protegidas con viviendas libres (407). La mayoría de estos proyectos están situados en la Demarcación de Barcelona: Montcada i Reixac (49 viviendas protegidas), Sabadell (36), Granollers (24), Barcelona (21), Barberà del Vallès (18), Terrassa (14) y Martorell (7). El resto, los encontramos en Manresa (32) y Girona (5).

6. La no vivienda presenta un descenso. En cifras globales, con un total de 621.368 m² visados, la superficie visada en Cataluña cae 11,4% si comparamos con el primer semestre de 2023. Las únicas demarcaciones con comportamiento positivo son Tarragona (107,6%), Lleida (49, 4%) y Comarques Centrals (14,1%)

Mejorar los plazos para la obtención de licencias

En octubre de 2022 el COAC inició una encuesta sobre licencias municipales que reciben los arquitectos una vez visan el proyecto de ejecución. De este estudio destaca la necesidad de mayor diálogo con los compañeros de la administración, incorporando el establecimiento de un canal de contacto previo al trámite y específico para los técnicos para evitar las posibles enmiendas y, como consecuencia, simplificar el proceso y agilizar los tiempos de concesión de licencia.

En este sentido, en los 19 municipios con mayor número de respuestas, la media para obtener una licencia se estima en 8,7 meses, oscilando entre los 2,9 meses en el caso de Palamós y los 21 meses en San Cugat del Vallès.

Desde el COAC hace tiempo que se trabaja con las administraciones a fin de conseguir reducir las trabas administrativas para la obtención de licencias municipales y los consistorios ya están tomando medidas correctivas al respecto, como el caso de Sabadell o Sant Cugat del Vallès, por ejemplo, donde se están poniendo más recursos humanos a fin de poder reducir estos plazos. Asimismo, desde el COAC seguimos llevando a cabo reuniones con los diferentes ayuntamientos para poder hacer extensiva la implantación de los Informes de Idoneidad Técnica en el territorio.

9/07/2024

Tornar [2]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : <http://213.151.109.9/es/aumenta-la-edificaci%C3%B3n-de-viviendas-de-nueva-creaci%C3%B3n>

Links:

[1] <http://213.151.109.9/es/aumenta-la-edificaci%C3%B3n-de-viviendas-de-nueva-creaci%C3%B3n>

[2] <http://213.151.109.9/es/javascript%3Ahistory.back%281%29>