

Pacte Local per l'Habitatge de Girona

RESUM EXECUTIU I RESULTATS DE LA DIAGNOSI



Ajuntament de Girona

19 de novembre de 2019

Índex

1. Resum executiu 5

1.1. Existència d'una cobertura d'habitatge limitada en relació al creixement de la població 5
1.2. Tensions entre l'oferta i la demanda en el mercat de lloguer 6
1.3. Escassa oferta d'habitatge destinat a polítiques socials 6
1.4. Elevada diversitat entre barris i sectors de Girona 7
1.5. Dèficit de coordinació entre els diferents municipi de l'àrea urbana 8
1.6. Marc territorial d'estudi: Girona i la seva àrea urbana 9

2. Principals resultats de la diagnosi 10

2.1. Un efecte de centralitat de Girona en relació a l'àrea urbana 10
2.2. Un mercat residencial dinàmic i extens 11
2.3. Uns índexs demogràfics comparativament favorables, però amb tendència a l'envelliment 12
2.4. Un mercat de l'habitatge canviant 14
2.5. Un augment de la demanda i de preus del lloguer 15
2.6. Una baixa oferta d'habitatge social en un context de dificultats d'accés 17
2.7. Una tendència a l'alça de l'habitatge estacional i especialitzat 19
2.8. Un parc d'habitatges i una ocupació residencial de característiques heterogènies 20
2.9. Una estructura de la propietat dominada per les persones físiques 22
2.10. Un creixement residencial al límit dins del municipi, però amb poc pes relatiu respecte l'àrea urbana 23

1. Resum executiu

La diagnosi del Pacte Local per l'Habitatge (PLH) de Girona, realitzat per la Unitat Municipal d'Anàlisi Territorial (UMAT) de l'Ajuntament de Girona, parteix de l'anàlisi de diversos indicadors que permeten conèixer l'estat i les tendències en matèria d'habitatge de la ciutat, també en perspectiva comparada. També es descriu la situació dels diferents sectors de Girona, oferint una visió àmplia de la pluralitat de la ciutat.

Una dècada després de l'inici de la crisi econòmica i financera, que va tenir en l'esclat de la bombolla immobiliària una de les seves principals conseqüències, es constaten diversos canvis econòmics i socials amb efectes sobre l'habitatge, que van des de la caiguda de la construcció fins a l'augment de la demanda i dels preus del lloguer, passant per components del creixement i de la mateixa estructura demogràfica.

Les principals evidències de la present diagnosi es resumeixen a continuació.

1.1. Existència d'una cobertura d'habitatge limitada en relació al creixement de la població

L'actual ritme de creixement del nombre d'habitatges és inferior al de la població. En els darrers deu anys en el municipi de Girona s'han finalitzat 3.824 habitatges, a 382,4 habitatges/any, a la vegada que la ciutat ha crescut en 6.827 habitants. La gran majoria d'aquests nous habitatges són en edificis de blocs plurifamiliars. L'actual planejament urbanístic presenta un límit estimat de 6.616 habitatges, que podrien donar sostre, aproximadament, a unes 114.000 persones. Les projeccions demogràfiques indiquen que la ciutat creixerà anualment en prop de 700 persones anuals en el període 18 – 26.

Depenent dels escenaris, es preveu que calgui mobilitzar entre 445 i 677 habitatges a l'any per donar cobertura a la població, principalment mitjançant la nova construcció, però considerant també l'estimació de més de 1.100 habitatges buits que hi ha a Girona i que parcialment es podrien activar mitjançant diverses mesures[1]. En perspectiva estratègica i considerant l'escenari més alt, caldrien prop de 6.100 nous habitatges per poder alliberar el mercat de tensions, a la vegada que permetés fomentar l'habitatge de protecció social.

Tanmateix, si sortim de fora dels límits del municipi de Girona trobem grans bosses de sòl disponible encara per desenvolupar. Es calcula que el 6% de les reserves de sòl residencial de l'àrea urbana són a Girona ciutat. Aquesta realitat, que implica la mobilització potencial de més oferta d'habitatge, continuarà accentuant els actual hàbits metropolitans i fomentarà la dinàmica de competència territorial.

[1] Veure Ajuntament de Girona. (2017). *Estratègies i actuacions a l'abast municipal per a la mobilització del parc vacant d'habitatge al municipi de Girona*. Recuperat de: https://www.girona.cat/transparencia/docs/estudis/Estudi-Habitatges-Buits-Girona-2017.pdf

1.2. Tensions entre l'oferta i la demanda en el mercat de lloguer

La demanda en règim de lloguer ha augmentat a Girona en els darrers anys, fet que es pot visualitzar a través d'indicadors com els lloguers declarats, que en deu anys s'han més que duplicat i situen Girona com a ciutat líder de Catalunya en contractes per cada mil habitants.

Si bé la demanda ha anat a l'alça, l'oferta continua sent limitada, situant-se al voltant del 16% del total d'habitatges disponibles. Les tensions entre oferta una oferta baixa i una demanda creixent ocasionen un desequilibri en el mercat de l'habitatge, amb conseqüències com l'augment dels preus dels lloguers.

Després d'un període a la baixa, els preus han repuntat des del 2015, tornant a nivells d'abans de la crisi. D'acord amb els contractes de lloguer formalitzats, el preu mitjà dels lloguers a Girona, al 2017, va assolir els 561€ de mitjana, mostrant un creixement acumulat del 20,4% en quatre anys. Val a dir que el preu mitjà reflectit en els portals immobiliaris és de 914€. Hi ha una diferència substancial entre el que es posa a comercialització i el que finalment es signa. L'escenari tendencial indica que els preus continuaran a l'alça, però amb indicis d'estabilització.

Els preus no són homogenis, tant en relació als diferents sectors de Girona com també amb els diferents municipis de l'àrea urbana, sinó que existeix una dispersió considerable. En relació a l'àrea urbana, cal destacar un fenomen pel qual els preus a la ciutat central són, de mitjana, més barats que no pas als municipis circumdants. Dels catorze municipis, Girona seria el desè amb el lloguer més assequible. És una situació inversa al que és habitual a les àrees metropolitanes, on és característic que els preus de la ciutats central, tot i la seva heterogeneïtat interna, siguin més cars. Les característiques de cada municipi, considerant aspectes com la història local, la disponibilitat de sòl, l'època de creixement o el tipus de creixement s'entreveuen com l'explicació del fenomen.

1.3. Escassa oferta d'habitatge destinat a polítiques socials

La crisi econòmica i financera ha tingut en l'habitatge una de les principals línies de falla, creant una problemàtica social amb efectes més greus cap a les persones i els col·lectius més dèbils de la societat. Els desnonaments han estat i són una de les manifestacions més dramàtiques de la crisi, posant a prova la capacitat del mateix estat del benestar, començant pels serveis socials d'ajuntaments com el de Girona.

L'administració municipal sense ser la competent en matèria d'habitatge ha utilitzat diverses eines per afrontar la situació, com ara els ajuts al lloguer, que el 2017 van arribar al seu màxim de peticions. En total, en el període 11 – 17 se'n van donar 3.646, que van repercutir sobre el 7,5% dels habitatges de la ciutat. Una altra mesura, els habitatges llogats a través de les borses de lloguer social, han tingut una evolució a la baixa i en termes agregats han significat des de 2010 només el 0,9% del total de contractes de lloguer signats.

Girona es considera un municipi d'alta demanda acreditada d'habitatge per la Generalitat de Catalunya. Tot i aquest fet, es constata una caiguda en la construcció d'habitatge en règim de protecció oficial. En el període 2007–2017 es van construir 578 habitatges protegits dins del

municipi, aproximadament el 15% del total. Tanmateix, en relació a l'àrea urbana Girona, Girona i Salt sumats aporten més del 65% d'habitatges protegits construïts dins d'aquest període, podent destacar que hi ha municipis on no se n'ha registrat cap de finalitzat.

Segons dades de la Generalitat de Catalunya, a Girona ciutat hi hauria un total de 3.471 habitatges destinats a polítiques socials, que percentualment serien el 7,1% del total d'habitatges del municipi. L'objectiu que defineix l'esborrany per a l'aprovació inicial del Pla territorial sectorial d'habitatge (desembre de 2018) és assolir el 15% del total d'habitatges en un període de 15 anys. Això significaria fer créixer la dotació actual en uns 235 habitatges socials cada any, que vindrien a ser la meitat del tots els habitatges que cal construir anualment a Girona segons els escenaris del present PLH. Veurem de quines eines i finançament es dota als municipis per part de l'administració competent.

Finalment, una darrera incògnita és com el progressiu envelliment de la població pot afectar l'habitatge, ja sigui en relació a una major necessitat de residències o de pisos assistits o amb la possibilitat de quedin més habitatges buits i disponibles en el mercat.

1.4. Elevada diversitat entre barris i sectors de Girona

Girona és una ciutat complexa, que presenta diferències entre barris sovint ja perceptibles pel que fa a l'urbanisme, l'arquitectura o el teixit comercial. Aquesta realitat també es detecta mitjançant diferents indicadors utilitzats en la present diagnosi del PLH. Aspectes com el grau d'arrelament, les característiques o l'evolució del mercat de l'habitatge, la presència d'habitatge estacional o les característiques del parc d'habitatges, entre molts d'altres, ens mostren una ciutat diversa i heterogènia.

La mobilitat residencial interna permet avaluar els moviments i l'estabilitat pel que fa al lloc de residència. Pel 2016 es van produir un total de 5.172 canvis de domicili dins de Girona. Sectors com Can Gibert del Pla, els dos eixamples, Palau i Pont Major van ser els sectors amb més guanys, mentre que Carme, Barri Vell, Font de la Pólvora, Pedret i Mercadal van liderar les pèrdues. L'arrelament, indicador que permet quantificar els anys en què una persona manté el domicili en un mateix lloc, presenta una mitjana pel conjunt del municipi de 11,8 anys.

La dinàmica del mercat de l'habitatge tampoc és homogènia pel conjunt de la ciutat, sinó que hi ha diferències remarcables a escala de barri i de sector, també pel que fa als preus, ja siguin de venda o de lloguer. En el segon cas, els preus del lloguer segons els contractes formalitzats oscil·len entre els 861€ de Montjuïc i els 241€ de Font de la Pólvora. Els sectors on es detecta una alça més forta des de 2014 són, per aquest ordre, Domeny Sud, Palau, Mercadal, Montjuïc i Montilivi, tots per sobre de la mitjana de la ciutat en el mateix període. En relació als preus d'oferta, aquests anaven dels 1.364€ de Palau als 420€ de Sant Daniel – Vila-roja. Recordem la diferència entre els conceptes "preu de lloguer segons contractes" i "preus d'oferta" explicitada a la nota número 2.

L'habitatge estacional i especialitzat, definició dins de la qual podem situar l'habitatge per a estudiants i els Habitatges d'Ús Turístic (HUT), mostra també una distribució dispar dins de la ciutat, mostrant alguns barris una major concentració que no pas altres. Segons l'enquesta

realitzada als estudiant de la Universitat de Girona (UdG) per la realització del PLH, mostra com la majoria d'estudiants que opten per quedar-se a viure a Girona durant el curs acadèmic busquen centralitat i proximitat als centres d'estudis. Així, els dos eixamples, Montilivi i el Barri Vell són els barris on hi viuen més estudiants.

El Barri Vell també és el sector on hi ha un major nombre de HUT de Girona. Del total de HUT registrats a la ciutat, 736 el 2018, 376 se situen al Barri Vell, xifra que representa el 15,6% del total d'habitatges del sector. El fet de tractar-se del centre històric i patrimonial de la ciutat, que atreu el major nombre de turistes, propicia aquest fet. Darrera del Barri Vell, ja en menor proporció, se situen el Mercadal i l'Eixample Nord. Estudis recents de la UdG xifren en un 37% els habitatges que disposen de llicència de lloguer turístic però que realment no es destinen a aquest us.

L'heterogeneïtat també es fa patent en les tipologies edificatòries, amb un major nombre d'habitatge unifamiliar en barris d'expansió recent com Palau o Montilivi, que també són els que presenten superfícies mitjanes més altes. En l'altre extrem, La Creueta, Font de la Pólvora o Germans Sàbat disposen de menys superfície. Aquests són també barris que han estat objecte d'una menor dinàmica de rehabilitació en els darrers deu anys, en contrast amb el Barri Vell o el Mercadal, on hi ha hagut un major dinamisme. Aquests factors, entre d'altres, són indicatius de situacions socioeconòmiques diferenciades que haurien de ser objecte d'una especial atenció en benefici de la cohesió social i territorial.

1.5. Dèficit de coordinació entre els diferents municipi de l'àrea urbana

Des d'un punt de vista més qualitatiu que quantitatiu, les dades que s'extreuen de la diagnosi del PLH mostren clars indicis de falta de coordinació entre els municipis que formen l'àrea urbana de Girona pel que fa a l'habitatge.

És una constatació que parteix ja de l'anàlisi dels resultats de les polítiques urbanístiques de gran part dels municipis veïns a Girona, diversos dels quals han incrementat el parc d'habitatges durant les darreres dècades seguint models d'urbanisme difús i en baixa densitat. Aquests presenten també un elevat nombre relatiu d'habitatge amb una alta superfície mitjana. Girona i Salt concentren la major part d'habitatge plurifamiliar de l'àrea urbana i són els municipis amb més densitat de població. En general, a mesura que ens anem allunyant de la trama urbana que conformen, la densitat baixa i també la proporció d'habitatge plurifamiliar.

Aquesta dinàmica, ja indicada a la memòria del Pla Director Urbanístic del Sistema Urbà de Girona[2] (2010), ha propiciat que el procés d'auge de la perifèria respecte la ciutat central i de pèrdua de pes relatiu d'aquesta hagi tingut derivades de tipus socioeconòmic. A tall d'exemple, Girona -com també Salt i Celrà-, presenten un percentatge de població d'origen

[2] Recuperat de: http://ptop.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureDocument&codintExp=221481&fromPage=load

estranger molt superior a la resta, per sobre del 20%, mentre que hi ha municipis que no arriben al 10% o ni tan sols al 5%. Igualment, si com a norma general la construcció d'habitatge protegit ha estat escassa, hi ha municipis on ha estat inexistent. El ja comentat fenomen pel qual, en general i considerant les diferències per barris de Girona, els preus del lloguer a Girona siguin més assequibles que a la perifèria pot ser un símptoma de la situació.

Establir acords en benefici d'una major coordinació i de solidaritat dins de l'àrea urbana es presenta com una iniciativa a tenir en compte a partir de la present diagnosi, en benefici de la cohesió territorial i per evitar dinàmiques de segregació per motius de residència.

1.6. Marc territorial d'estudi: Girona i la seva àrea urbana

El municipi de Girona és el marc territorial de referència del PLH i l'àmbit del qual s'ha extret la majoria d'informació disponibles per realitzar la present diagnosi. Tanmateix, considerant que l'habitatge està subjecte a una dinàmica que transcendeix els límits locals, s'ha optat per analitzar un àmbit més ampli, en aquest cas l'àrea urbana de Girona, la que estableix el Pla Director urbanístic del sistema urbà de Girona (2010) i que està formada per un total de 14 municipis: Aiguaviva, Bescanó, Celrà, Fornells de la Selva, Girona, Llambilles, Quart, Riudellots de la Selva, Salt, Sant Gregori, Sant Julià de Ramis, Sarrià de Ter, Vilablareix i Vilobí d'Onyar.

Tanmateix, aquesta és una definició d'àrea urbana rígida i tancada, que amaga la dificultat de posar límits a unes àrees funcionals flexibles i canviants en el temps i l'espai. Les àrees urbanes i metropolitanes, enteses com a regions funcionals, es caracteritzen per una geografia variable, que dificulta la seva delimitació administrativa i l'execució de polítiques públiques en l'escala adequada.

Coneguda aquesta limitació pràctica, ens cenyim a un territori amb una superfície de 303,7 $km_{2,}$ formada per un nucli central de ciutat compacta i un continu urbà pels municipis de Girona, Salt i Sarrià de Ter, i que s'estén en part, cap els municipis de Vilablareix, Sant Julià de Ramis, Bescanó i Fornells de la Selva. La resta de nuclis urbans que conformen l'àrea, estan distribuïts de forma difusa seguint les principals vies de comunicació.

L'estructura territorial ens mostra una xarxa de comunicacions principals, majoritàriament radials, a partir del continu urbà i el pas de dues grans infraestructures d'escala estatal, que travessen el territori de nord a sud: l'autopista AP7 i la xarxa ferroviària (TAV i convencional).

Des de sempre, el relleu de la zona ha funcionat com una barrera pels assentaments urbans: el massís de les Gavarres, situat a l'est, ha marcat el creixement urbà cap a l'oest de l'àrea urbana.

2. Principals resultats de la diagnosi

2.1. Un efecte de centralitat de Girona en relació a l'àrea urbana

Girona actua com a centre d'una àrea urbana d'uns 170.000 habitants, tot i la dificultat de posar límits territorials i funcionals precisos, tal com s'ha explicat a l'apartat 2. Aquest fet significa que l'habitatge no es pot considerar només des d'una òptica exclusivament municipal, sinó que s'ha de tractar en el seu conjunt. En altres paraules: més enllà de la ciutat legal hi ha la ciutat real. Girona exerceix el seu paper de capital sense discussió possible, esdevenint motor de dinàmiques socioeconòmiques vinculades als serveis.

Durant la darrera dècada (període 2007-2017), el creixement de població acumulat a l'àrea urbana de Girona va ser del 10,7%, tot i que aquesta xifra mitjana amaga grans diferències entre municipis. N'hi ha que superaren la mitjana amb escreix, com ara Quart (36,4%), Celrà (36,2%) o Fornells de la Selva (32,6%), mentre que d'altres ho van fer per sota, destacant la mateixa capital, Girona, que en el mateix període va créixer en 6.827 habitants. Existeix, doncs, un clar efecte centralitat: una congestió al centre que contrasta amb l'oferta externa.

Tanmateix, aquestes dades no han d'amagar que els 99.013 habitants de Girona representaven, el 2017, el 59,3% de la població total de l'àrea urbana, tot i una tendència a perdre pes relatiu. La ciutat de Girona destaca també per la seva elevada densitat de població, que dins de la trama urbana consolidada arriba als 7.217,4 habitants per km^2, només superada per Salt,15.282 hab./km^2, i per sobre de la mitjana del conjunt de l'àrea urbana, amb 5.764,2 hab./km^2. És, doncs, una ciutat densa i compacta envoltada per municipis amb unes densitats de població molt menors, on existeix un major percentatge d'habitatge unifamiliar.

La ciutat de Girona no només concentra 6 de cada 10 habitants de l'àrea urbana, sinó que s'hi localitzen el 64% del total d'habitatges: dels 75.100 habitatges existents, 48.395 s'ubiquen dins del municipi de Girona. Després de la crisi econòmics i financera, que va tenir en la construcció un dels principals sectors afectats, la xifra d'habitatges construïts o començats es va desplomar, però des de 2011 s'ha detectat un modest increment del 2,1% en la construcció d'habitatges a l'àrea urbana, encara que en diferències molt significatives si s'analitza municipi per municipi. Vilablareix és, amb diferència, el municipi que més ha augmentat el parc d'habitatges, amb gairebé un 22% més, seguit a molta distància de Sant Gregori, amb un 6,3% d'increment. La ciutat de Girona se situa a la banda baixa, sense arribar al 2%. Aquestes xifres no han d'amagar que Girona va ser el municipi que més habitatges va incorporar, sumant el 51% del total d'habitatges nous de l'àrea urbana, 3.824 de 7.550.

Pel que fa a l'ocupació mitjana, el 2017 se situava en 2,2 persones per habitatge al conjunt de l'àrea urbana, sense mostrar variacions significatives des de 2011. La ciutat de Girona presenta una ocupació mitjana de 2,05, sensiblement per sota de la mitja.

La centralitat de la capital es demostra també analitzant la mobilitat obligada, informació bàsica per definir els moviments quotidians entre el lloc de residència i el lloc d'estudi o

treball. És un entorn molt cohesionat on en dies feiners es registren 427.300 desplaçaments[3], la major part dels quals (54,5%) es concentren a l'interior de Girona ciutat, evidenciant un notable grau d'autocontenció. L'efecte capital queda palès també quan s'analitzen els fluxos origen/destí, on es visualitza que el municipi de Girona atreia més desplaçaments que no pas en genera, en una proporció de 3 a 1.

Salt és el municipi de l'àrea urbana que més desplaçaments genera cap a Girona, però també és el que més en rep des de Girona, seguit de Sarrià de Ter, de Sant Gregori i de Fornells de la Selva. Destaquen també els intensos fluxos de mobilitat laboral existents amb ciutats i poblacions de fora de l'àrea urbana, com ara Figueres, Barcelona, Cassà de la Selva o Banyoles. Aquesta realitat expressa l'existència d'una àrea funcional, definida pel mercat de treball, que transcendeix la mateixa àrea urbana de Girona[4], la qual té una dimensió regional i que es pot veure actualment reforçada per les relacions amb Barcelona, també pel que fa al mercat de l'habitatge, a falta d'estudis que ho contrastin.

2.2. Un mercat residencial dinàmic i extens

La ciutat de Girona presenta un grau d'autocontenció residencial mitjà, dibuixant-se al seu voltant un entorn regional que arriba a transcendir la mateixa àrea urbana. La població resident a la ciutat, quan canvia d'habitatge, opta de manera proporcional entre quedar-se a viure dins del mateix municipi o per marxar a viure fora de la ciutat. Així, a l'any 2016 el percentatge d'autocontenció residencial entre els empadronats a la ciutat era del 54,1%, repartint-se, doncs, gairebé a parts iguals entre els que decidien marxar de Girona o bé quedar-se a la ciutat però canviant de domicili.

Les pèrdues de residents es compensen amb l'arribada de nova població, especialment d'origen estranger, al llarg de tot el període 2008-2017. Així, al llarg d'aquests deu anys Girona ciutat va guanyar 64.411 residents i en va perdre 48.012, un benefici net de 16.399 residents. Cada any, doncs, es va incorporar a la ciutat una mitjana de 1.640 nous residents.

Girona és una ciutat amb una dinàmica centrifuga més que centrípeta en relació a l'àrea urbana. Si analitzem els 25 primers municipis en nombre d'altes i baixes residencials, veiem que existeix un saldo negatiu amb els municipis de l'entorn, englobant fins i tot un àmbit regional, més enllà de l'àrea urbana.

La població que va optar per deixar la ciutat de Girona en el període 2008-2017 va dirigir-se en gran part en direcció a municipis de la mateixa àrea urbana, especialment cap a Salt, població escollida pel 15,7% del total. Igualment, Salt és l'origen del 9,8% dels nous residents a Girona registrats en el període, comptabilitzant el municipi veí un saldo positiu net de nous residents procedents de la capital. Tanmateix, dins de l'àmbit del mercat residencial més

[3] Les darreres dades disponibles són de 2011 per la mobilitat per raons de treball i del curs 2015/16 per raons d'estudi, així com de l'enquesta de mobilitat quotidiana de Catalunya de l'any 2006. Es considera que el context general no haurà patit masses variacions durant el temps transcorregut, tot i els més que probables canvies en les xifres i en la matriu de desplaçaments. Per exemple, caldrà veure com han canviat els fluxos origen/destí amb Barcelona derivats de l'entrada en servei del TAV.

[4] Veure Oliver i Alonso, Josep (1999). La construcció de l'espai econòmic i metropolità de Girona: els canvis estructurals de la ciutat des de la transició demogràfica. Girona: Ajuntament de Girona

proper i deixant de banda països que han estat font d'immigració recent, trobem també municipis situats fora de l`àrea urbana, com ara Figueres, Banyoles, Cassà de la Selva o Sils, entre d'altres. Destaca la presència de Barcelona, ciutat que se situa com la tercera població pel que fa a altes i la segona pel que fa a baixes.

A escala interna, la mobilitat residencial presenta característiques diferents depenent dels barris i sectors de Girona. Per l'any 2016, es van produir un total de 5.172 canvis de domicili dins de la ciutat, la traçabilitat dels quals ens permet visualitzar que, en números absoluts, els sectors amb més guanys foren Can Gibert del Pla, Eixample Nord, Palau, Eixample Sud i Pont Major. Per contra, els sectors amb més pèrdues foren Carme, Barri Vell, Font de la Pólvora, Pedret i Mercadal.

Un indicador que permet avaluar l'estabilitat residencial és l'arrelament, el qual comptabilitza els anys en què una persona manté el domicili en un mateix lloc. Les dades ens indiquen que, pel conjunt de Girona, la mitjana d'anys de residència des de què es disposa de dades és de 11,8 anys, però que existeix una notable disparitat entre sectors. Així, el Barri Vell seria on es detecta un grau d'arrelament més baix, amb 7,3 anys de residència de mitjana, destacant també Santa Eugènia per la relació entre el volum total de població i el baix nivell d'arrelament, amb 9,3 anys. També en relació al nombre d'habitants, el grau d'arrelament més elevat és dóna en sectors amb característiques sociodemogràfiques diferenciades, com són Taialà (13,8 anys) i Montjuïc (13,7), caracteritzats per un menor dinamisme.

Finalment, remarcar que a partir d'aquest indicador es detecta una elevada mobilitat residencial, ja que el 36,7% de la població fa 5 anys o menys que resideix a la ciutat. En l'altre extrem, prop del 22% de la població fa 22 anys o més que viu a la ciutat.

2.3. Uns índexs demogràfics comparativament favorables, però amb tendència a l'envelliment

La ciutat de Girona va experimentar en el període 2007-2017 un creixement de població 7,4%, com s'ha avançat anteriorment. Per fer la imatge completa, tanmateix, cal remuntar-se a principis de segle, abans de la crisi econòmica i financera. El 2001 Girona tenia aproximadament 75.000 habitants, mentre que el 2011, deu anys després, ja superava els 96.000. En una dècada, doncs, la ciutat va créixer en més de 20.000 habitants, o el què és el mateix en números relatius, un 28%. A partir de 2009 el creixement es desaccelera fins gairebé estancar-se, per tornar a agafar força des de 2014, però a un ritme molt més moderat, una dinàmica compartida pel conjunt de l'àrea urbana.

El creixement de l'àrea urbana de Girona està condicionada pel component migratori més que no pas per l'estructural. El creixement natural de l'àmbit mostra una marcada tendència a la disminució de naixements i a l'augment de la mortalitat: entre 2006 i 2016 la diferència entre naixements i defuncions va caure un 33,4%. La immigració és, doncs, essencial perquè no hi hagi estancament -o fins i tot retrocés- en el nombre d'habitants i per mitigar l'envelliment de la població, fet de profundes repercussions econòmiques i socials.

La població d'origen estranger, de mitjana, se situa al voltant del 21% a l'àrea urbana. Aquesta dada no ha d'amagar les grans diferències existents entre centre i perifèria, ja que els

municipis de Girona i Salt, per si sols, sumen el 90% de la població d'origen estranger. En el cas concret de Girona, aquesta tipologia de població s'acosta al 22%, representant el 2017 un total de 21.497 persones, situant el municipi per sobre de la mitjana catalana (13,8% el 2017), característica comuna entre les principals ciutats.

Per grans grups d'edat, l'àrea urbana de Girona evoluciona cap a un augment de la població infantil i de les persones grans. Així, la població de menys de 15 anys representa el 18,3% del total, mentre que la de més de 65 frega el 14,6%. Per sobre de tot, destaca un percentatge molt alt de població formada per persones entre els 20 i els 44 anys, que supera el 36,2%. La ciutat de Girona presenta una estructura d'edats similar que el conjunt, tot i que amb un menor augment dels menors de 15 anys i amb més gent gran.

L'àrea urbana de Girona presenta, en general, uns índex demogràfics que són comparativament favorables en relació a altres àmbits territorials, com són la comarca del Gironès, la província de Girona i el conjunt de Catalunya. Tot plegat dins del context general de progressiu envelliment i estancament de la població. Com passa en altres indicadors, també es detecten diferències internes dins de l'àrea urbana, fent necessari afinar en l'escala d'anàlisi i en els matisos.

Si ens centrem exclusivament en Girona capital, l'índex d'envelliment és molt menor que la mitjana catalana (0,89 per 1,19), mostrant també uns millors índex de dependència, els quals relacionen les persones fora de l'activitat econòmica per raons d'edat amb els potencialment actius. Girona presenta també una mitjana de població infantil de 0-4 anys lleugerament per sobre de la mitjana catalana (21,12% per 20,9%), però per sota de la mitjana de l'àrea urbana, lluny del municipi que presenta les millors xifres, Quart, amb un 33%, seguit de Salt, de Bescanó i de Celrà, tots tres per sobre del 29%. En indicadors com l'índex de creixement, el qual ajuda a apuntar el potencial de creixement de població, Girona es troba per sota de tots els àmbits territorials comparats. Tanmateix, el 2017 el valor era el més alt en dues dècades, senyal del rejoveniment de la població experimentat en els anys en què Girona creixia més i més immigració rebia.

Les projeccions demogràfiques ens mostren una ciutat pel 2026 més envellida (19% de la població major de 65 anys) i amb un creixement natural encara més a la baixa. Tanmateix, Girona continuarà creixent com a resultat d'un saldo migratori positiu, assolint-se aproximadament els 106.000 habitants en aquest horitzó si considerem un increment del 0,68% anual, que serien 682 persones/any. En relació al nombre d'habitatges, s'estima que farien falta entre 4.000 i 6.000 habitatges per poder acollir l'increment de població depenent de l'escenari.

Tal i com hem comentat abans l'efecte de l'envelliment de la població s'haurà de tenir en compta. Els escenaris son oberts i dependrà de la situació econòmica en que ens trobem. S'haurà d'analitzar les repercussions en residències i pisos assistits amb la conseqüència d'alliberar habitatge o en cas de recessió econòmica si afectarà a l'alça de la ràtio de 2,05 persones/habitatge.

2.4. Un mercat de l'habitatge canviant

Els efectes de la crisi econòmics i financera, esclat de la bombolla immobiliària inclosa, han canviat les característiques del mercat de l'habitatge, estretament vinculat amb l'evolució del sector immobiliari, la dinàmica de la població i dels incentius privats o públics existents, ja sigui en relació al finançament de l'habitatge -especialment als crèdits hipotecaris- o a les polítiques públiques implementades pels diferents governs i a diferents escales. Es pot afirmar que l'estructura del mercat de l'habitatge està patint una transició, que té en la davallada del règim de propietat i en l'alça accentuada del de lloguer una de les seves principals manifestacions, almenys en el moment present.

A finals de la dècada passada es produeix un punt d'inflexió pel que fa a la construcció i a l'habitatge a la ciutat de Girona. Després d'anys de dinamisme, a partir de 2007 s'evidencia un descens progressiu en el nombre d'habitatges finalitzats, que té la manifestació més abrupta entre 2010 i 2011, quan només en un any es desploma un 86%, passant de 459 a 65. Aquesta brusca aturada és un signe més de la crisi del sector immobiliari, que queda palesa també analitzant altres indicadors (nombre de visats d'edificis residencials, llicències d'obres, etc.). Tanmateix, en els darrers 10 anys Girona ha continuat creixent i la ciutat ha incrementat prop de 4.000 habitatges nous dins dels seus límits, sobretot en el període 2007-11, inèrcia del dinamisme anterior a la crisi. Del total de 48.395 habitatges existents a Girona, 3.824 s'han construït de 2007 a 2017, el 8,25%.

Hi ha sectors i barris de Girona on hi ha més desenvolupament en el nombre d'habitatges que no pas en d'altres. En números absoluts, els dos eixamples concentren gairebé el 50% dels habitatges construïts entre 2007 i 2017 (1.960), seguits de Santa Eugènia i Can Gibert del Pla (697). Són nous habitatges que s'incorporen a les que ja són les zones més denses i edificades de la ciutat, on es concentren prop del 60% de la totalitat d'habitatges de Girona. L'estructura edificatòria d'aquests sectors és característica, formada per edificis d'habitatges plurifamiliars en alçada, en contrast a la que predomina en sectors com Palau o Montilivi, on els edificis unifamiliars aïllats defineixen l'estructura urbana.

Partint de les dades publicades pels Agents de la Propietat Immobiliària, el preu de l'habitatge, al seu torn, mostra un descens molt accentuat de 2007 a 2017, ja sigui d'obra nova (-44%) com també de segona mà (-41%). La caiguda dels preus es produeix sobretot entre 2008 i 2014, registrant-se una forta baixada el 2013, quan van desplomar-se un 22%. No és fins el 2015 que els preus es comencen a recuperar, en virtut també d'un augment del nombre de compravendes. Els preus no arriben en cap cas als nivells anteriors a la crisi, situant-se el 2017 en 2.348€/m^2 per a obra nova i en 1.912€/m^2 pels habitatges de segona mà.

Les zones més cèntriques de Girona són les que presenten el 2017 el preu per metre quadrat més elevat de la ciutat, de manera que el factor centralitat condiciona el preu de venda. Tan pels habitatges d'obra nova com pels de segona mà ha crescut el diferencial de preu entre zones.

Les dades provinents dels portals immobiliaris indiquen una baixada de l'oferta d'habitatges en venda entre 2017 i 2018, amb un descens acumulat del 22% en els mesos analitzats. S'entreveu una lleu tendència a la recuperació, però en una situació de quasi estancament.

Santa Eugènia i els dos eixamples eren les zones de la ciutat que concentren una major oferta disponible, especialment el primer sector, on es localitza prop del 22% dels habitatges en el mercat.

Igualment, els preus de venda van créixer durant el mateix període, amb una perspectiva de continuar a l'alça[5]. La mitjana de metres quadrats per habitatge en venda era el 2017 de de 164m^2, encara que amb una forta dispersió entre barris d'acord amb l'estructura urbana i arquitectònica d'aquests. També el preu de venda mostra una gran diferència entre sectors.

2.5. Un augment de la demanda i de preus del lloguer

Com s'ha avançat en l'apartat anterior, un dels canvis més destacats sobre el mercat de l'habitatge que es produeixen arran de la crisi és un creixement de la demanda en règim de lloguer, aspecte que mereix ser tractat singularment. És més remarcable encara degut a l'existència d'un desequilibri amb l'oferta que fa que els preus vagin en augment.

D'entrada, l'Estat Espanyol presenta encara una mitjana de població que viu de lloguer inferior a la mitjana de la UE[6] (23,7% Espanya per 30,7% UE el 2018), molt per sota de països com Alemanya o Àustria, on és el règim de tinença de gairebé la meitat de la població, en gran part fruit de les polítiques d'habitatge públic empreses des de la fi de la Segona Guerra Mundial a les principals ciutats. Tanmateix, s'observa com pel conjunt de l'Estat, el lloguer està creixent en els darrers anys, fruit del que sembla més una dinàmica més estructural que conjuntural.

Pel que fa a Girona, el 2011 el 27,6% dels habitatges de la ciutat eren en règim de lloguer, molt per sobre de la mitjana catalana, que se situava al 19,8%, i prop de la mitjana europea. Actualment existeix una tendència a l'alça, tal com acrediten les xifres. En deu anys el nombre de lloguers declarats s'ha més que duplicat, passant de 1.459 contractes nous el 2007 a 3.267 el 2017. Mentre el 2007 se signaven 15,8 contractes per cada mil habitants, el 2017 la xifra ascendia a 33 contractes per cada mil habitants, situant Girona com a ciutat capdavantera en aquest aspecte en comparació a la resta de ciutats catalanes, Barcelona inclosa.

Les dades mostren diferències entre sectors de la ciutat, mostrant-ne alguns de més dinàmics que altres i on el règim de lloguer té més pes. En números absoluts, els dos eixamples de la ciutat concentren gairebé el 50% dels contractes de lloguer formalitzats entre 2007 i 2017. Ja a molta distància, els segueixen Santa Eugènia i el Barri Vell, tots dos per sobre el 8%.

Tot i l'augment progressiu de la demanda de lloguer, l'oferta és baixa en comparació a la venda: pel conjunt de la ciutat, per cada habitatge de lloguer en el mercat, n'hi ha 5,4 en venda. Les tensions entre una oferta baixa i una demanda a l'alça fan explícit un desequilibri de mercat, amb derivades com la manca de lloguer assequible.

[5] A l'agost de 2019 el nombre d'habitatges en venda al portal Habitaclia era de 1.260, xifra un 15% més baixa que 24 mesos abans, mentre que el preu mitjà ascendia a 2.440,8€/m^2, mostrant aquest un ascens acumulat del 24,3% també en els darrers 24 mesos. La relació de les dues variables es poden extreure tensions entre oferta i demanda.

[6] EUROSTAT, 2019

Al seu torn, els preus del lloguer han pujat considerablement des de l'any 2015. Després d'un període de vuit anys de baixada, de 2007 a 2014, degut a un efecte d'arrossegament de la crisi immobiliària, els preus han remuntat fins a situar-se pràcticament al mateix nivell que una dècada enrere. El 2017 el preu mitjà dels contractes de lloguer formalitzats a Girona ascendia a 561€, encara per sota de nivells de deu anys abans, però mostrant una tendència accelerada a l'alça des de 2014 (creixement acumulat del 20,4%). Aquest augment percentual, igual que el preu, és inferior a la mitjana catalana (21,4% de creixement acumulat 2014 – 2017). Cal assenyalar que les dades oficials actualitzades de 2018 mostren, per la ciutat de Girona, una continuació de la tendència a l'alça però apuntant a certa estabilització, arribant ja als 597,7€, en previsió de superar ja els 600€ al finalitzar el 2019 si observem l'evolució trimestral. De confirmar-se aquesta quantitat se superarien els nivells històrics registrats des de 2005.

Existeix una forta dispersió del preu del lloguer si baixem a l'escala de sectors de Girona. El 2017 els preus, en general similars als de 2007, oscil·laven entre els 861€ de Montjuïc, el sector més car de Girona, i els 242€ de Font de la Pólvora, el més barat. Els increments percentuals més elevats des de 2014, any d'inici de la remuntada pel conjunt de Girona, però encara no general a tots els sectors, es detectaven a Domeny Sud (31,1%), Palau (25,3%), Mercadal (23%), Montjuïc (21,6%) i Montilivi (20,6%). Són també aquests sectors els que augmenten de preu per sobre de la mitjana de la ciutat, situant-se tota la resta per sota del 20%.

En comparació amb la resta de l'àrea urbana, el preu del lloguer a Girona és inferior a la mitjana de l`àmbit, que el 2017 se situava en més de 587€. Si classifiquéssim els 14 municipis de l'àmbit en forma de rànquing, Girona se situaria en el número 10, situant-se Aiguaviva[7] en primer lloc i Salt en el darrer. Fins a cinc municipis superen amb escreix els 600€: per aquest ordre, són Aiguaviva, Sant Gregori, Fornells de la Selva, Sant Julià de Ramis i Vilablareix. Es pot avançar ja aquí que aquesta situació, en què la mitjana de preus de la ciutat central sigui més baixa que els municipis de l'entorn, suggereix una anomalia funcional, producte de les polítiques urbanístiques i d'habitatge empreses pels diferents municipis durant les darreres dècades, mancades d'una visió en comú.

Prenent com a referència les dades provinents dels portals immobiliaris, veiem ja d'entrada la baixa oferta de lloguer en relació a la venda, que com ja s'ha indicat a l'inici representa encara no el 16% dels habitatges en el mercat, una proporció que es manté quasi invariable amb el pas dels anys[8]. El Barri Vell i els dos eixamples són els sectors amb més oferta disponible. És destacable que Santa Eugènia, número u pel que fa a habitatges en venda, queda en quarta posició en habitatges per llogar, molt per sota dels tres primers.

Igualment, els preus canvien sensiblement en relació als provinents de contractes si prenem de base els preus d'oferta disponibles als portals immobiliaris, els quals serveixen de base per a l'elaboració de l'índex de referència del lloguer de la Generalitat. A 2018, el preu mitjà dels lloguers disponibles dins del municipi de Girona era de 914€, sent Palau el sector més car

[7] Darrera dada disponible de 2016.

[8] Amb dades actualitzades del portal Habitaclia a agost de 2019 hi ha un total de 1.499 habitatges disponibles, 239 del quals són de lloguer, exactament el 16%. L'avanç del Pla Local d'Habitatge de Girona de 2010 (no aprovat), estimava que la xifra era del 15%, mentre que era el règim preferit del 65% dels demandants.

(1.364€) i Sant Daniel – Vila-roja el més assequible (420€), presentant en conjunt una disparitat de preus menor que no pas pel que fa a la venda. Recordem la distinció feta abans entre preus publicats en portals immobiliaris i els preus reals de contracte. Els preus reals de contracte estan un 30% per sota aproximadament. Tot i que el que exposem en aquest paràgraf ens serveix a efectes comparatius.

2.6. Una baixa oferta d'habitatge social en un context de dificultats d'accés

La crisi econòmica i financera, en la seva derivada immobiliària, ha tingut en l'habitatge i en l'accés a aquest un dels punts més crítics, creant una greu situació que ha afectat a milers de persones, famílies i col·lectius, especialment els més vulnerables de la societat. A més, s'ha posat al límit la capacitat operativa dels serveis socials de les diferents administracions per respondre a les necessitats socials d'habitatge.

Els desnonaments, fruit de la incapacitat per afrontar el pagament de les hipoteques, ha estat una de les manifestacions més visibles i dramàtiques de la crisi, traslladant progressivament la problemàtica cap al règim de lloguer. A l'any 2017 va haver-hi a Girona un total de 594 actes d'execució, 541 de les quals corresponien a habitatges. D'aquestes, l'Ajuntament de Girona va intervenir en 124 ocasions, en aquells casos en què es detectà vulnerabilitat en el nucli familiar que havia de ser desnonat. Santa Eugènia va ser el sector que més procediments de desnonament amb intervenció va concentrar, amb un total de 43, que representaren prop del 35% del total.

Pel conjunt de la ciutat, pel mateix any, es realitzaren de mitjana 3,3 desnonaments per mil habitants. De nou, Santa Eugènia és el sector que sobresurt i se separa més de la mitjana, amb 13,4 desnonaments amb intervenció x 1000 habitants, seguit de Vila-Roja, Sant Daniel, Can Gibert, Pont Major i Pedret, tots ells per sobre de la mitjana.

Una de les eines per intervenir des de l'administració municipal sobre aquelles famílies en risc d'exclusió provinents de desnonaments són els ajuts al lloguer. En total i agregant totes les modalitats d'accés a aquest tipus d'ajuts, el 2017 s'arriba a un màxim de peticions, 1.070, prop del 88% de les quals van ser atorgades. En conjunt, de 2011 a 2017 es van donar un total de 3.646 ajuts al lloguer, amb efectes sobre el 7,5% d'habitatges de la ciutat. De nou, es detecten diferències més que notables entre barris, erigint-se Sant Ponç (16,6%), Can Gibert del Pla (16,5%), Pont Major (14%), Pedret (13,3) i Santa Eugènia (12%) com el sectors de la ciutat on, percentualment, hi ha més habitatges que reben ajudes al lloguer.

Cal esmentar també que els habitatges llogats a través de les borses de lloguer social presenten una evolució a la baixa entre els anys 2010 i 2017, passant de 30 a 13, amb un màxim de 39 el 2012. El total de contractes de lloguer social nous va ser de 219, que significaren el 0,9% dels 25.093 contractes de lloguer signats a Girona en el període. Pel 2017, el percentatge de lloguer social adjudicat en relació al total d'inscrits va ser tan sols del 0,8%, xifra de nou per sobre de Barcelona i no gaire diferent respecte a la resta de ciutats de la mostra. Si en el lloguer de preu lliure hi ha manca d'oferta, en el social encara més.

L'escassetat d'habitatge protegit, en totes les seves modalitats, és una característica estructural de Girona i del conjunt de l'àrea urbana, amb l'agreujant de què les promocions d'habitatge protegit han anat baixant durant les darreres dues dècades. Partint del municipi de Girona i de dades històriques, podem observar que des de 1983 fins a 2016 s'han construït a la ciutat un total de 4.248 habitatges de protecció oficial, la meitat dels quals en el període 1.983–1991. En canvi, de 2007 a 2017 el nombre d'habitatges de protecció oficial dins del municipi van sumar 578, en un període en què es van construir prop de 4.000 habitatges en total. Tan sols el 15% del total, doncs, era habitatge de protecció oficial.

Girona es considera un municipi d'alta demanda acreditada, com recull el document per a l'aprovació inicial del Pla territorial sectorial d'habitatge (desembre de 2018). Aquest document quantifica en 3.437 el total d'habitatges existents destinats a polítiques social que hi ha a la ciutat, que serien el 9,1% dels habitatges existents al municipi[9]. Segons les xifres del Pla, per arribar a l'objectiu establert del 15% la dotació actual hauria d'augmentar en 786 habitatges durant el primer quinquenni del Pla. La competència és de la Generalitat.

Si passem a l'escala d'àrea urbana, l'escassetat es fa encara més manifesta, evidenciant el que ja indicava la memòria del Pla Director del Sistema Urbà de Girona (2010) en relació a l'habitatge protegit, tot destacant precisament l'escassetat d'oferta amb la paradoxa que aquesta havia anat a la baixa en el moment de màxima construcció precedent a la crisi. Pel present treball, de 2007 a 2017 es van finalitzar un total de 7.550 habitatges a l'àrea urbana, 1.051 dels quals eren de protecció oficial, encara no el 14%. Girona i Salt són els municipis que més habitatge protegit han concentrat, ja que sumats aglutinen el 65,2% del total d'aquesta tipologia d'habitatge construïda durant el període, xifra que s'ajusta amb el percentatge total d'habitatges construïts sumant els dos municipis. Tanmateix, hi ha municipis que presenten una proporció d'habitatge protegit marginal en relació al total, fins al punt que hi ha set municipis on no se n'ha registrat cap de finalitzat. Podem destacar també que en els darrers cinc anys, de 2013 a 2017, només s'han finalitzat 28 habitatges protegits d'un total de 796 habitatges acabats en l'àrea urbana, un 3,5%.

En aquest apartat no podem passar per alt que les competències en matèria d'habitatge recauen en la Generalitat de Catalunya, que al seu torn depèn pressupostàriament dels Plans Estatals d'habitatge que aprova el Govern espanyol. Des del Pla Estatal que va finalitzar el 2012 no podem parlar de veritables ajudes al finançament de l'habitatge social. Veurem com es concreta el Pla Estatal 2018-2021 per a Catalunya. Assolir el rati del 15% d'habitatge destinat a polítiques socials només s'aconseguirà amb el finançament de l'òrgan competent, en aquest cas la Generalitat de Catalunya.

En el mateix sentit s'haurà d'analitzar l'evolució de les condicions del mercat hipotecari. L'enduriment de les mateixes, tot i la baixa dels tipus d'interès, expliquen en bona part la tendència a l'alça del mercat de lloguer. Els darrers Plans Estatals van en aquesta línia de fomentar el lloguer.

[9] El Pla territorial sectorial d'habitatge relaciona els habitatges destinats a polítiques socials amb l'estimació d'habitatges principals (domicilis), que quantifica en 37.547, de manera que el nombre relatiu ascendeix a 9,1%.

2.7. Una tendència a l'alça de l'habitatge estacional i especialitzat

La Universitat de Girona (UdG), fundada el 1991 a partir dels diferents centres d'estudis superiors adscrits a altres universitats, ha convertit Girona en una ciutat universitària on hi estudien actualment més de 15.000 persones, un nombre que ha anat creixent amb el pas dels anys. Aquesta realitat es tradueix també en la necessitat de satisfer la demanda d'habitatge dels i les estudiants, fet que té efectes sobre el mercat de l'habitatge, especialment en els mesos anteriors a l'inici de les classes, quan hi ha el màxim de demanda.

Per la present diagnosi s'ha realitzat una enquesta, en col·laboració entre l'Ajuntament i la Universitat de Girona, en la que s'han validat un total de 1.274 enquestes entre un univers format per 15.054 alumnes. Una elevada participació que li atorga un nivell de confiança del 95% i un marge d'error mostral del 2,63%. La mostra es va recollir entre el 14 i el 30 de novembre de 2018.

De l'enquesta se'n desprèn que més del 73% dels estudiants de la UdG que han respost busquen habitatge a Girona. La majoria viu fora de la ciutat, sobretot a la resta de la demarcació (46,5%). La proporció d'entre els que viuen en el mateix lloc durant el curs acadèmic amb el que no es divideix a parts iguals, sent els sectors de l'Eixample Nord, Montilivi, Barri Vell i Eixample Sud els principals llocs de residència dels que tenen la residència a Girona durant el curs, de manera que la majoria d'estudiants busquen centralitat i proximitat amb els campus universitaris.

El pis o la casa de lloguer és l'opció preferida per una àmplia majoria d'estudiants que opten per viure a Girona: prop de 9 de cada 10. La resta, habita en residències d'estudiants o bé a l'alberg. Predominen, amb àmplia diferència, els habitatges compartits i gairebé la meitat dels estudiants viu en habitatges de 4 o més estudiants, el 90% dels quals destinen al lloguer més de 500€ mensuals, predominant el tram situat entre els 500€ i els 750€. Dels resultats de l'enquesta podem estimar que a la ciutat de Girona existeixen poc més de 2.000 habitatges ocupats per estudiants, que equivaldrien al 4,17% de la totalitat del parc d'habitatges del municipi (48.395). Actualment, les residències d'estudiants de la ciutat ofereixen 507 places d'estudiants.

Un altre tipologia d'habitatge especialitzat que també presenta caràcter estacional és el dedicat al segment turista. La consolidació de Girona com a destí turístic ha tingut durant els darrers anys una nova derivada, que és l'auge dels anomenats Habitatges d'Ús Turístic (HUT). Utilitzant les dades del registre municipal d'activitats, els HUT han experimentat un creixement sostingut des del 2013, quan en un any es passa de 19 altes a 62, tot i que la xifra no es dispara fins el 2017, quan es registren 238 altes. El 2018 el nombre de HUT registrats a Girona ascendia ja a 736, que representaven el 1,5% dels habitatges de la ciutat. Cal considerar que la xifra de HUT a Girona fa deu anys era insignificant, de manera que la pràctica totalitat d'aquest creixement s'ha produït durant els últims cinc anys, la qual cosa s'explica per la promoció de la ciutat i el creixement de les plataformes digitals (Airbnb, Booking, entre d'altres).

La distribució dels HUT a Girona no és homogènia, sinó que hi ha barris i sectors on el nombre és més elevat que a la resta. El Barri Vell, nucli patrimonial i en conseqüència turístic de la

ciutat, és on es concentren més de la meitat dels HUT registrats, un total de 376 que representen prop del 53% del totals de HUT de Girona. Pel que fa al nombre de HUT en relació als habitatges totals del sector, el 2018 representaven el 15,6%, multiplicant per deu la proporció de HUT per habitatge de tot el municipi. Darrera del Barri Vell, hi ha el Mercadal – que en sentit estricte continua sent part del centre històric- i l'Eixample Nord. En comparació amb altres ciutats, el fet de ser una zona turística no influeix molt en el nombre i en la dinàmica d'evolució dels HUT, també pel que fa a barris o districtes, ja que dins d'una mateixa ciutat podem trobar grans diferències.

En darrer lloc, assenyalar també l'existència de deu residències especialitzades per a la gent gran, que sumen un total de 1.254 places on hi viuen 472 persones empadronades a Girona. Des d'una perspectiva comparada amb altres ciutats catalanes, Girona se situa en un nivell mig-baix, fet que implica que en un futur calgui augmentar l'oferta de places a mesura que la població vagi envellint.

2.8. Un parc d'habitatges i una ocupació residencial de característiques heterogènies

Girona és una ciutat complexa que presenta un remarcable grau d'heterogeneïtat interna a nivell social i territorial, com ja s'ha anat desgranant fins ara a partir de varis indicadors. Les diferències també es fan visibles al analitzar les característiques concretes dels habitatges i els aspectes relacionats amb l'ocupació d'aquests.

El municipi presenta una estructura edificatòria i urbanística de tipus dual, amb zones denses on hi predominen els edificis plurifamiliars en alçada, i zones en baixa densitat i d'urbanisme dispers on els edificis aïllats caracteritzen el paisatge urbà, aquestes fruit principalment de promocions immobiliàries empreses durant les darreres dècades. Els edificis unifamiliars en filera són la tipologia majoritària de la ciutat (37,5%), seguida de prop dels edificis plurifamiliars en alçada, els blocs de pisos (36,6%). Si bé l'habitatge dispers situat a la perifèria urbana és quantitativament predominant, la majoria de la població de Girona viu en edificis plurifamiliars en alçada. Palau és, amb diferència, el sector amb més habitatge aïllat, seguit de Montilivi i de Montjuïc. Els dos eixamples i el Barri Vell, al seu torn, són els sectors amb més desenvolupaments verticals.

La superfície mitjana dels habitatges, pel conjunt de la ciutat és de 164m^2, però existeix una elevada variabilitat entre sectors. Aquells que presenten característiques d'edificació més pròpies d'àmbits rurals i un baix estoc d'habitatge, com Gavarres, Campdorà o Hortes, són els de superfícies mitjanes més altes, però barris més poblats on predomina l'habitatge aïllat, com Palau o Montjuïc, també presenten habitatges amb una superfície mitjana molt per sobre de la mitjana. Per contra, els habitatges de menors dimensions es localitzen en barris com La Creueta, Font de la Pólvora o Germans Sàbat.

La mitjana d'antiguitat dels habitatges de Girona és de 41 anys, amb un tram bàsic de construcció situat entre els 66 i els 14 anys. Per establir aquesta variable no es té només en compte l'any de construcció, més definit en sectors d'edificació homogènia i de data de construcció coneguda, com ara Germans Sàbat o Torre Gironella, sinó també els processos de

reforma i de regeneració urbana, especialment intensos al Barri Vell o al Mercadal. Els sectors que concentren els habitatges més nous serien Palau, Fontajau, Montjuïc i Montilivi.

Els processos de rehabilitació, doncs, han estat molt dinàmics al Barri Vell i al Mercadal, fent que tot i ser el nucli històric de Girona no siguin els barris on, en general, s'hi ubiquin els habitatges de més vells i en pitjor estat de conservació de la ciutat. Aquesta és una tònica que comença als anys 80 del segle passat i que ha continuat en els darrers deu anys. Entre els anys 2008 i 2017 es van fer reformes en el 20% dels habitatges de Girona, 1/5 part de les quals van ser reformes majors. Barri Vell i Mercadal són els que presenten un índex de reforma més elevat durant el període, mentre que La Creueta i Font de la Pólvora resten a la cua. Dins del mateix període temporal, es subvencions a la rehabilitació baixen abruptament a partir de 2011, restant pràcticament estancades des d'aleshores. En relació al total d'edificis, les subvencions arribaren al 0,47% el 2010 i al 0,15% el 2017.

Del total del parc d'habitatges de la ciutat, un 30,7% disposen del Certificat d'Eficiència Energètica (CEE). La majoria dels emesos durant el període 2013-18 es deuen a operacions d'arrendament (62,6%) més que no pas de compravenda (34,5%), factor que ens dóna un nou indici de la importància del mercat de lloguer. La gran majoria dels nous CEE atorgats han estat per habitatges dels dos eixamples, que junts sumen gairebé el 50% del total, seguits ja a molta distància de Santa Eugènia i del Barri Vell, encara que el sector amb més CEE emès per habitatge és el Mercadal, darrera del qual hi ha Pedret i el Barri Vell. Més de la meitat dels CEE de Girona (52,7%) són de categoria E, que assigna una eficiència energètica mitjana-baixa, encara que en perspectiva comparada la ciutat té un parc d'habitatges amb un balanç energètic millor que la mitjana catalana i que la majoria de ciutats estudiades.

Pel que fa a l'ocupació dels habitatges, un primer indicador essencial és el nombre d'habitatges buits. És important determinar-lo per les repercussions econòmiques i socials que té per la ciutat i els barris l'existència d'habitatges desocupats durant molt de temps[10], ja que quan més elevat és el seu nombre més indicatiu de problemàtiques diverses és.

Segons la darrera estimació (2017), Girona compta amb 772 habitatges buits[11], que representen el 1,58% del parc de la ciutat. El seu nombre va pujar sobtadament arrel de la crisi immobiliària, per acabar estabilitzant-se amb tendència a reduir-se durant els darrers anys. L'Eixample Nord concentra amb un 23% d' habitatges buits de Girona, seguit de l'Eixample Sud amb un 19% amb i Santa Eugènia amb un 12% .

S'ha de fer especial esment a que el 44% d'aquests habitatges buits tenen més de 45 anys, aquesta dada és de rellevància a fi i efectes de pressuposar que no tots ells poden ser ocupats immediatament.

---

[10] Per la present diagnosi s'ha considerat habitatge buit aquells que fa més d'un any que està desocupat i no hi ha despesa d'aigua ni persones empadronades, criteri emprat per l'UMAT en els seus estudis des de l'any 2003. Al seu torn, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH), defineix l'habitatge buit com l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys.

[11] En base al criteri de dos anys definit per la LDH, l'estudi *Estratègies i actuacions a l'abast municipal per a la mobilització del parc vacant d'habitatge al municipi de Girona* (2017) rebaixava la xifra d'habitatges buits a 772.

En una situació oposada a l'habitatge buit, hi ha l'habitatge no declarat, aquell que s'estima que està habitat però sense ocupants empadronats. El 2017 es calcula que a la ciutat n'hi ha 9.754, el 20,15% del total, una realitat que faria que el nombre d'habitants reals, comptant empadronats i no empadronats, pogués superar els 125.000. Pel total d'habitatges de la ciutat, la meitat d'aquests habitatges es localitza als dos eixamples, encara que el seu pes relatiu és especialment rellevant al Barri Vell i al Mercadal. Hi ha clares diferències entre els sectors més estables, que presenten un grau d'arrelament més alt i on hi ha menys habitatge no declarat, i els que presenten un arrelament més baix, on l'habitatge no declarat supera de llarg la mitjana del conjunt de Girona.

En el cas de les ocupacions il·legals dels habitatges, la disponibilitat de dades és indirecta, vinculada a la notificació d'incidències a la Policia Municipal o a la declaració de situacions de dificultats personals o familiars a Serveis Socials de l'Ajuntament de Girona, de manera que és un paràmetre merament indicatiu, però que no respon al total d'habitatges ocupats. Pel conjunt de la ciutat, el nombre mínim estimat a partir dels avisos ciutadans oscil·laria entre els 125 i 160 habitatges, detectant-se una especial problemàtica a Santa Eugènia – Can Gibert i a l'Eixample Sud.

Finalment, pel que fa a l'ocupació de les llars, l'ocupació mitjana dels domicilis de Girona ha anat baixant amb el pas dels anys, sent de 2,66 persones per domicili el 2017 (2,05 si és per habitatge). De nou podem trobar grans diferències entre sectors: mentre que el Mercadal (2,22) i Pedret (2,32) serien els que presenten una menor ocupació, a l'altre extrem trobem La Creueta (4,1), Pedreres (3,8) i Font de la Pólvora (3,44), que destaquen per l'alta ocupació. El 35% de les llars de la ciutat estan compostes per 3-4 persones i el 27% són llars unipersonals. Per la seva rellevància socioeconòmica, destacar que hi ha gairebé un 20% de llars on tots els seus membres són majors de 64 anys, incloent un 3% on sobrepassen els 84 anys.

2.9. Una estructura de la propietat dominada per les persones físiques

L'estructura de la propietat de Girona, ja d'entrada, ens mostra una ciutat on predominen els habitatges propietat de persones físiques: més del 85% dels habitatges del municipi. A molta distància hi ha les societats jurídiques, ja siguin de de responsabilitat limitada o societats anònimes, amb prop del 11%. 3 de cada 4 habitatges propietat de persones físiques estan habitats pels mateixos propietaris, mentre que la resta viu fora del municipi.

Per sectors, la major presència de societats es produeix al Barri Vell, on són el 25%, sobretot en forma de societats limitades. Tot i que els nombre d'habitatges és molt menor, la situació es repeteix a La Creueta i Mas Xirgu, on el percentatge d'habitatges en mans de societats és molt superior. Font de la Pólvora, al seu torn, presenta una elevada presència d'habitatges propietat d'organismes públics, societats anònimes i propietaris estrangers, mentre que a Sant Ponç destaca el percentatge d'associacions i fundacions, així com d'entitats religioses.

Pel que fa a l'estoc d'habitatges propietat d'entitats bancàries, el 2017 ascendia a 1.238, xifra que representa el 2,56% del total del parc de Girona. En números absoluts, Santa Eugènia és el sector on hi ha més habitatges en mans de bancs (289, el 23,3% del total de la ciutat), xifra

que augmenta considerablement si hi sumem el sector contigu de Can Gibert del Pla, sumant en conjunt 458 habitatges, el 37% de tots els existents al municipi. Si ens centrem exclusivament en el percentatge existent en relació al total d'habitatges de cada sector, destaquen Font de la Pólvora i Fontajau, tots dos per sobre del 9%.

2.10. Un creixement residencial al límit dins del municipi, però amb poc pes relatiu respecte l'àrea urbana

El planejament urbanístic de la ciutat de Girona es regula pel Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU), aprovat definitivament el 2002, però que amb el pas dels anys ha estat objecte de diverses modificacions puntuals, com a mínim una setantena.

Mitjançant l'anàlisi del sostre residencial disponible previst al PGOU, s'observa que resten 724.695,37m^2 de sostre repartits per tot el municipi, que equivaldrien a 6.616 nous habitatges, un increment del 13,6% respecte al parc d'habitatges existent a Girona. D'aquests, més de la meitat (3.580) es poden desenvolupar a curt termini, ja que existeix una ordenació detallada en relació al solar o sector que es preveu edificar. Per sectors, el creixement es concentrarà en un 60% a l'Eixample Sud, Domeny Sud i Pont Major, que són on es troben les principals bosses de sòl i de sostre disponibles. En alguns casos, com a Domeny, ja s'estan edificant els primers habitatges després d'estar el desenvolupament urbanístic aturat prop d'una dècada, com a resultes de la crisi immobiliària.

En relació als habitatges existents, els sectors amb més percentatge previst de creixement són els que se situen a la perifèria de la ciutat, almenys relativament, mentre que la majoria de les zones més cèntriques ja han pràcticament arribat al seu màxim residencial edificable. Així, Domeny Sud multiplicarà per vuit el nombre d'habitatges, passant de 163 a 1.478, l'Avellaneda creixerà un 262,1%, de 95 a 344 habitatges, Pont Major prop d'un 66,8%, de 1.288 a 2.148. A l'altre extrem destaquen sectors com el Barri Vell o Sant Narcís, amb expectativa de creixement zero. Tot i no trobar-se al centre, és el mateix que ocorre a La Creueta, Germans Sàbat i Font de la Pólvora.

Considerant una ocupació mitjana de 2,05 habitants per habitatge, l'actual del municipi, el desenvolupament total del sostre residencial edificable suposaria un augment estimat d'uns 13.628 habitants, que permetrien que la ciutat s'aproximés 114.000 habitants amb el supòsit que tots s'empadronessin, sense contemplar aquelles persones que fan un ús temporal de la ciutat, de manera que l'oferta real és més reduïda.

El 2018 Girona tenia 11 sectors residencials pendents de desenvolupar, que suposaven un total de 29,44 hectàrees de superfície de sòl. Aquesta xifra representa tan sols el 6% del sòl residencial no desenvolupat de l'àrea urbana, de manera que la gran majoria dels creixements residencials previstos seran en municipis de l'entorn. De les 427,27 Ha pendents, destaca per sobre de tot Celrà, amb 150,67 Ha, seguit de Sant Julià de Ramis, amb 57,91 Ha. No s'inclouen aquí aquells àmbits amb el planejament derivat aprovat.

Plaça del Vi, 1
17004 GIRONA
Tel. 972 419 442
www.girona.cat