

Quan no són el mateix cases i pisos que habitatges i llars

Arribats en aquest punt, deuen quedar pocs dubtes sobre la importància del sector de la construcció en l'economia, l'estructura social (i demogràfica) i, fins i tot, en la cultura de les comarques gironines. La referència a la cultura pot sobtar d'entrada, però si es pensa en altres contextos, és ben evident que, per exemple, alguns territoris amb una gran industrialització han viscut sovint en uns valors i uns imaginaris col·lectius clarament marcats per aquestes activitats.

Text > **JOAN VICENTE RUFÍ**, professor del Departament de Geografia de la Universitat de Girona

Així doncs, és possible (més aviat seria una hipòtesi) que àrees concretes del territori gironí estiguin en part immerses en una «cultura de la construcció»; és a dir, en unes idees de progrés i de crisi —de visions de futur—, del prestigi social, de valoració de l'entorn i dels recursos... lligades en

bona part al sector de la construcció, amb tot el que això pugui suposar de bo i de dolent. Només per posar-ne algun exemple, són prou mediàtics i rics els debats sobre si és certa la correlació entre aquesta activitat i el turisme (sovint indestriables l'un de l'altre en molts municipis gironins) i els baixos nivells d'instrucció, l'elevat abando-

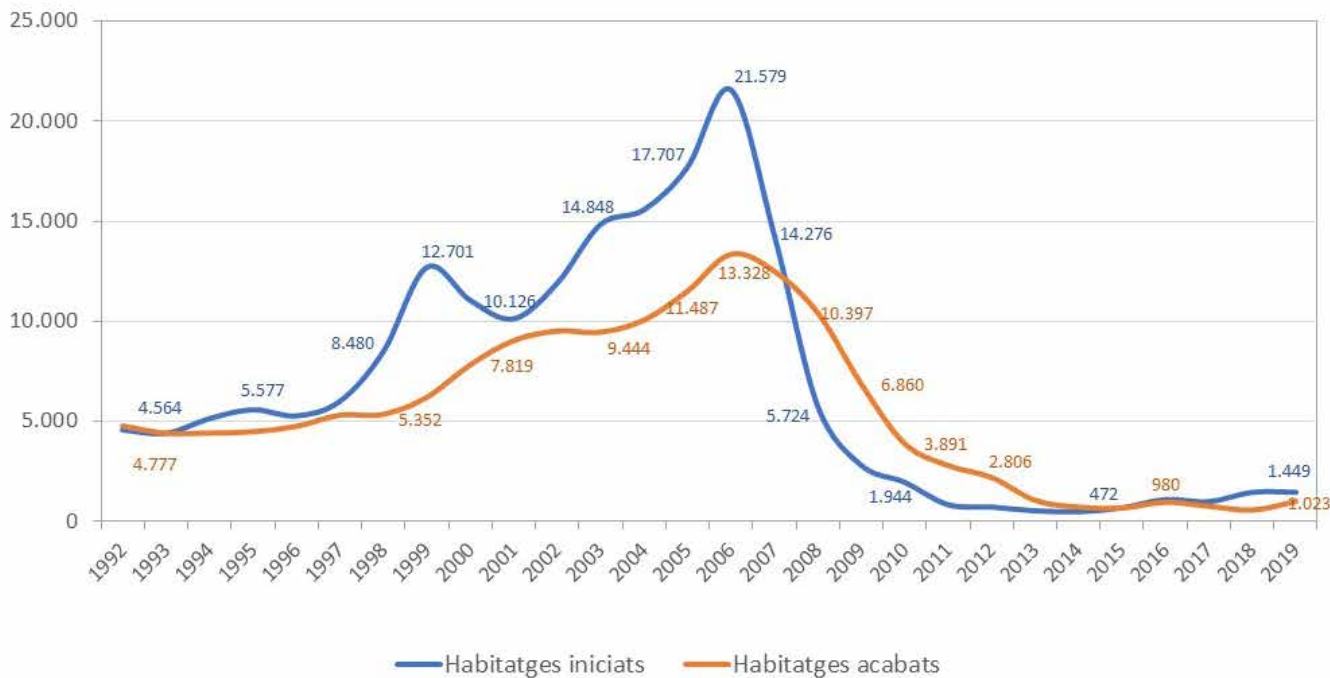
nament escolar i els minsos nivells de qualificació del mercat de treball.

Però aquest article no va d'això. Aquest article va de la construcció d'habitatges a les comarques gironines, de l'evolució que hi ha experimentat en les darreres dècades i de la relació d'aquesta evolució amb la de la població, i de la necessitat de noves llars. Tres elements que, *a priori*, haurien d'estar molt relacionats, però que en la realitat no sempre ho estan. Si per començar observem els números alts, segons dades oficials, entre els anys 1992 i 2019 —un període prou llarg per incloure un cicle d'eufòria i un de crisi— es van construir 154.871 habitatges a les comarques de Girona. Això significa una mitjana de 5.531 habitatges nous per any, que és probablement una de les xifres més altes de la història. Per fer-nos-en una idea, és com si cada any s'hagués construït una ciutat com la Bisbal (5.105 habitatges segons el cens de 2011) durant més d'un quart de segle!

Però com sabem i podem veure al gràfic de la pàgina següent, aquesta mitjana amaga una oscil·lació extraordinària entre tots aquests anys. Des d'uns màxims per damunt de deu mil construccions durant un quinquenni —i el pic del 2006, per sobre de les tretze mil, que se sol atribuir al fet que



>> Pintada en una casa aparentment deshabitada. (Foto: JOAN VICENTE)



>> Evolució de la construcció d'habitatges a les comarques gironines, 1992-2018. (Font: ELABORACIÓ PRÒPIA)

aquell any va estar vigent el nou Codi tècnic d'edificació, més estricta que l'anterior, una circumstància que va provocar que just abans que s'apliqués hi hagués pressa per presentar i aprovar projectes— fins a uns mínims per

sota del miler entre els anys 2013 i 2018 —la xifra més baixa correspon a les 588 construccions del 2018. El que aquest gràfic mostra és l'extrema inestabilitat del sector —que repeteix cicles semblants des de, com a mínim, els anys setanta— i, per tant, la dificultat de trobar una xifra de construcció d'habitatges nous que s'ajusti als ritmes de creació d'unitats familiars noves i al creixement

de la població. Si, com hem vist a l'inici d'aquest article, l'activitat de la construcció és determinant per a l'economia de molts municipis gironins, és fàcil entendre com aquestes oscil·lacions afecten l'economia, la demografia, la sociologia i la cultura d'aquests territoris.

Si en lloc de fixar-nos en els habitatges acabats posem l'atenció en les da-

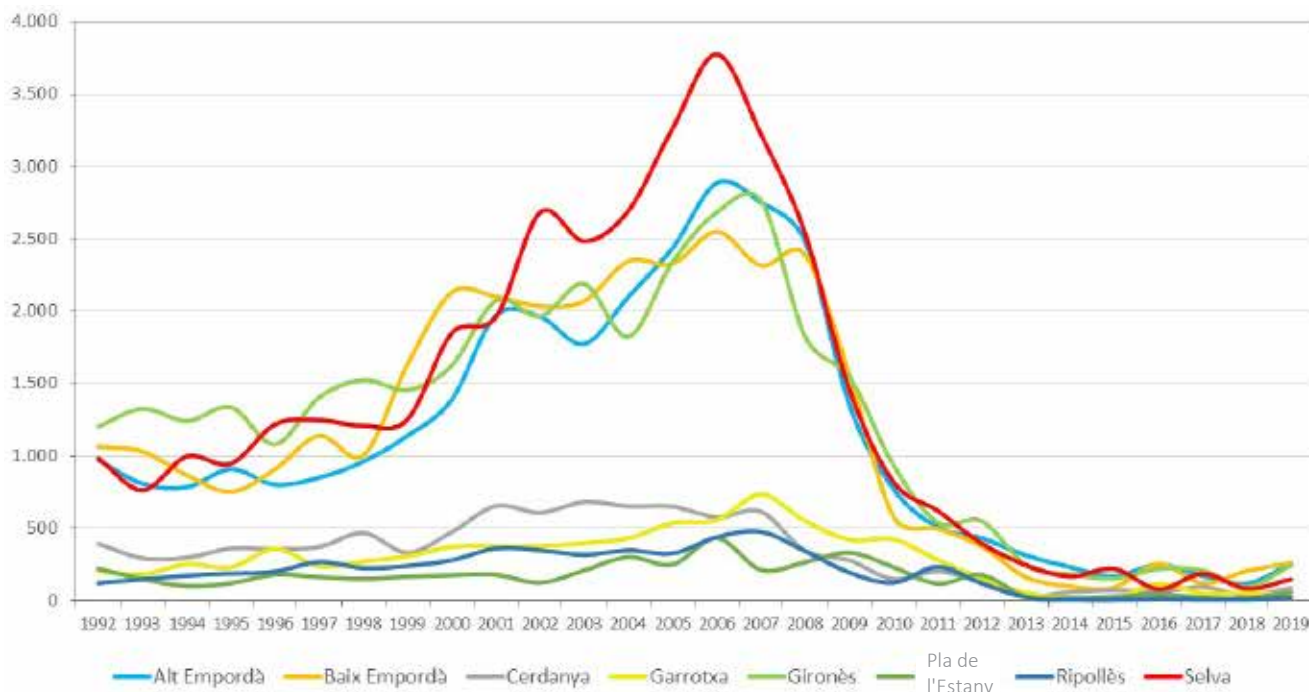
des dels habitatges iniciats, aleshores les xifres encara són més impressionants —l'adjectiu és bastant ajustat. De nou, l'any 2006 marca un màxim per damunt dels vint mil, i se superen els deu mil habitatges nous durant nou

anys consecutius. A partir del 2008, els iniciats estan per sota dels acabats; és a dir, semblaria que es va consumint l'immens l'estoc existent per falta de vendes, i els que no s'acaben són els que formen els paisatges d'estructures —o cases i pisos— abandonats i per estrenar. Fins al 2018 els iniciats no tornen a estar per damunt; un símptoma, sembla, d'una represa del sector i de la «digestió» per part del mercat de l'excés de la dècada anterior.

En termes relatius, però, és molt o és poc? Si ho posem en relació amb l'evolució de la població, entre els anys 1998 i 2019 el nombre d'habitants va créixer en 224.086 (que en termes històrics és també molt, més de deu mil habitants per any), però si apliquem la mitjana habitual de persones per habitatge

(3,1), resultaria que en aquest parc de nova planta hi cabrien teòricament quasi quatre-centes mil persones. Certament, aquesta «traducció» no pot ser automàtica, perquè la cerca d'un habitatge nou també té a veure amb la creació de nuclis familiars nous, amb la voluntat o la necessitat de millorar el lloc on es viu, amb segones residències... però de tota manera és una xifra alta, i encara més si es té en compte que, segons el cens d'habitatges de 2001, a les comarques de Girona ja hi havia 51.680 habitatges buits i 123.212 que constaven com a segones residències. Per tant, només el 52 % dels habitatges censats constaven com a principals. Aquest percentatge havia augmentat fins al 60,5 % el 2011 (data del darrer cens) com a resultat, se suposa, de l'increment de la població i de la generació de llars noves per part de les generacions del *baby-boom* dels anys seixanta i de la primera meitat dels setanta.

Una visió d'aquestes dades més detallada des del punt de vista territorial reflecteix un comportament, d'entrada, molt diferenciat entre comarques. Així, l'any 1992 hi havia dos blocs de comarques: unes que se situaven entorn dels mil habitatges construïts i unes altres entre els dos-cents i els quatre-cents, almenys fins al 1997. El *boom* immobiliari a partir dels anys 1997-1998 va distanciar al màxim



>> Evolució de la construcció d'habitatges per comarca, 1992-2018. (Font: ELABORACIÓ PRÒPIA)

aquests dos grups, amb un lleu increment del darrer —format per les comarques d'interior, llevat del Gironès— que el va aproximar als cinc-cents, i un creixement exponencial del primer, format per les comarques costaneres i el Gironès, que van arribar a superar els dos mil, i quasi van assolir els tres mil habitatges l'any. Però a partir dels anys 2012-2013 la profunda crisi sembla que va compactar les vuit comarques en un únic bloc. És l'expressió del col·lapse del sector.

No obstant això, si fem una anàlisi encara més acurada de les dues agrupacions, apareixen fets rellevants que expliquen transformacions més profundes d'aquest territori. Respecte al grup amb les dades de construcció més importants a l'inici de la sèrie —Gironès, Baix Empordà, Selva i Alt Empordà—, destaca, d'entrada, l'extraordinari increment que s'hi observa a partir del 1998, que arriba a multiplicar per més de tres les dades respecte al 1992, de la mateixa manera que en ressalta la caiguda espectacular, sense precedents, a partir del 2008. Durant aquest període també cal remarcar l'evolució de la Selva, que a partir del 2001 presenta les xifres més altes de tot el conjunt, mentre que a l'inici era la que tenia les més baixes de les quatre comarques. Les altres dues comarques costaneres durant els anys de màxima producció es col·loquen per damunt o

al mateix nivell del Gironès, que a l'inici era la que presentava les xifres més altes.

A l'altre extrem, les comarques on hi havia menys construcció, tot i que també van notar el boom —el Pla de l'Estany, potser, en menor mesura—, es mantenen en unes xifres en termes relatius força més baixes que les del grup anterior, encara que en certs moments la Cerdanya queda especialment molt per sobre (i hi quedaria molt més si la dada fos amb relació a la població resident).

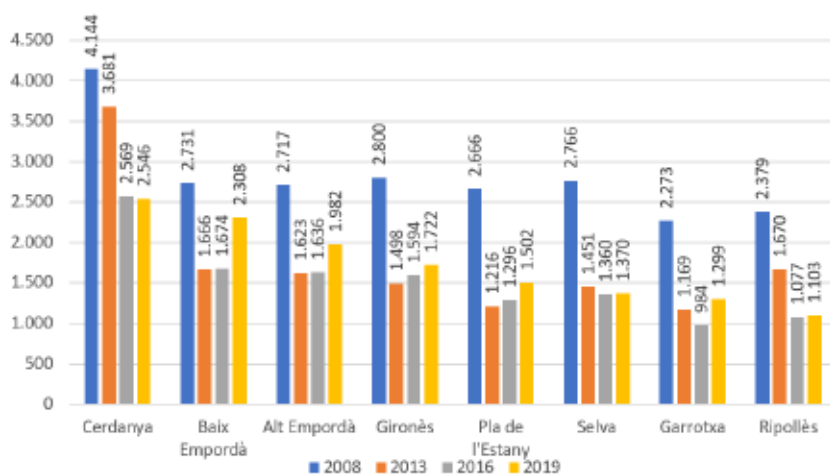
És ben evident que des de l'Administració pública s'ha renunciat tant a garantir l'accés a l'habitatge a àmplies capes de la població com a mirar d'incidir en els preus de l'oferta privada

En definitiva, el que remarquen aquestes dades i la seva evolució és, sobretot, la incidència de l'eufòria immobiliària a les comarques on la segona residència és significativa —amb l'excepció del Gironès—, a la qual cosa cal sumar un increment de la població important. I en el cas de la Selva, la suma màxima de totes dues coses.

Finalment, per acabar de fer-nos una idea més o menys objectiva del que ha passat en el mercat de l'habitatge aquests darrers anys, és interessant també donar una ullada a l'evolució dels preus. Si observem les dades comarcals del 2008 ençà, des del punt àlgid dels preus fins a l'esclat de la bombolla, es veu com l'ensorrament real es dona entre els anys 2008 i 2013, a la majoria de comarques amb unes baixades de preus del 40 % al 50 %. Únicament a les comarques de muntanya de la Cerdanya i el Ripollès sembla que s'endarrerix uns anys una caiguda de grau similar. A partir d'aquest gran descens, en general els preus s'estabilitzen, amb un lleu increment el 2019, especialment perceptible a l'Alt Empordà i el Baix Empordà (recordem que és en aquest moment quan apareix la mobilització de SOS - Costa Brava per denunciar precisament la reactivació de la urbanització dispersa i de segona residència en paratges molt sensibles).



>> Diverses persones es mobilitzen davant del Bloc Salt de la PAH per evitar el desnonament de l'edifici. Salt, Girona. (Foto: CARLES PALACIO)



>> Evolució dels preus de l'habitatge per metre quadrat. (Font: ELABORACIÓ PRÒPIA)

L'explicació d'aquesta evolució sembla senzilla: des de la pràctica desaparició de la demanda en un moment de màxima oferta, fins a una certa reaparició del mercat amb molt poca oferta d'obra nova i amb preus molt competitius d'entrada, fet que comença a provocar augments de preu que també s'encomanen a l'oferta de segona mà (com a mínim, fins a la irrupció de la COVID-19).

Fins aquí, doncs, un panorama simplificat del mercat de l'habitatge a les comarques gironines: extraordinaris alts i baixos en l'oferta, sense gaire justificació en l'evolució de la població; uns preus molt alts o massa alts

(fins i tot quan baixen suposen una proporció molt alta de la renda familiar); un gran impacte en tota l'economia, especialment a les comarques

costaneres i de muntanya... Tot «normal», perquè sembla que aquesta és ja una qüestió estructural de l'economia i la societat gironines (i no només gironines, és clar): és la nostra «cultura del territori». I entra també en aquesta normalitat l'absència quasi absoluta d'oferta d'habitatge públic, que en realitat situa el país en una anormalitat respecte als països de l'entorn o, com a mínim, els que se solen posar com a exemplars. Entre els anys 1992 i 2019, només el 7,1 % dels habitatges acabats van ser de protecció oficial. Amb aquestes xifres, és ben evident que des de l'Administració pública s'ha renunciat tant a garantir l'accés a l'habitatge a àmplies capes de la població com a mirar d'incidir en els preus de l'oferta privada. El resultat: sobren cases i pisos, però falten habitatges i llars.

>> Xalets a mig fer abandonats a Sant Feliu de Guíxols. (Foto: JOAN VICENTE)

