

Quan el metre quadrat val més de 2.600 euros

És un dret bàsic, però també una assignatura pendent. L'accés a l'habitatge xoca amb un mercat tens, marcat pels preus, la manca d'oferta —els lloguers ja ni s'anuncien— i una demanda creixent. Quan cada vegada costa més tenir sostre, el problema ja no és tan sols econòmic, sinó també social. Fem tard per intentar revertir-lo. A banda de dictar lleis, perquè l'equació resulti cal un altre factor: habitatge protegit i assequible. I durant massa anys no se n'ha fet.

Text i fotos > **XAVIER PI**, periodista de l'Agència Catalana de Notícies (ACN)

Té vint-i-cinc anys, és doctòrand a la Universitat de Girona i viu a casa els pares a Llàmbilles. Admet que dependitzar-se és un pensament que sovint li ve al cap, però que aleshores entren en joc els números. «És impossible que pugui pagar-me un lloguer sol, perquè se m'enduria la meitat del que cobro, i per trobar una habitació, que potser serà minúscula i lluny de la feina, prefereixo pensar en un futur relativament mitjà i estalviar», explica Aniol Castells. Com ell, molts dels seus amics estan en la mateixa situació.

Alex van Wijhe és autònom, té vint-i-vuit anys i en fa dos que ha muntat una empresa que organitza esdeveniments. Viu en un pis compartit a Riudellots de la Selva. Cada mes, sumant lloguer i factures, té unes despeses fi-

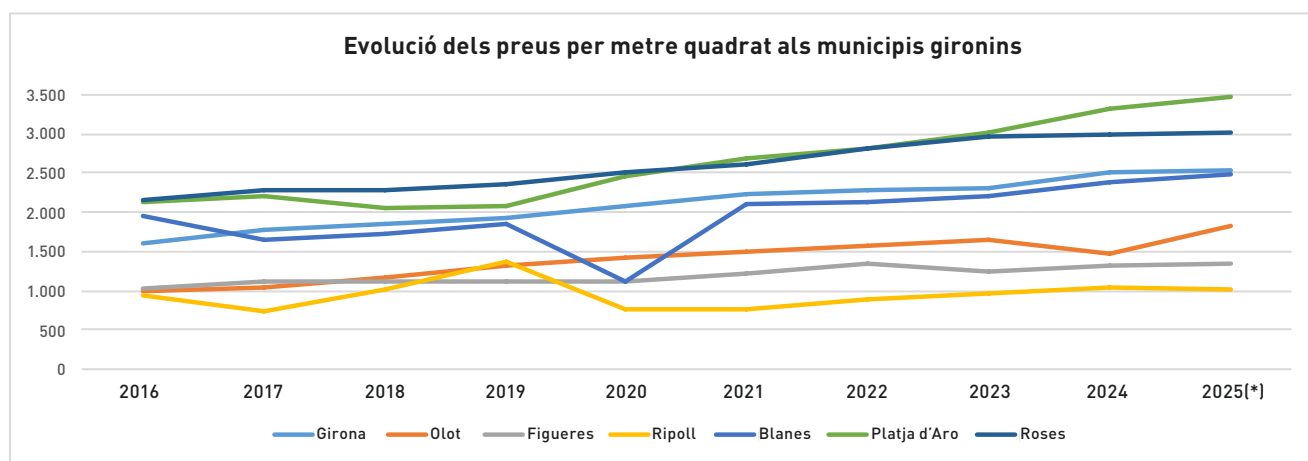
xes de cinc-cents euros. «Feia un any que buscava un pis per comprar, però no trobava res que m'encaixés o era massa car; vaig tenir sort que, per mitjà d'un conegut, em va arribar aquesta opció», diu Van Wijhe. «Sé que és temporal, però també és l'únic que em podia permetre», hi afegeix.

Són dos casos que exemplifiquen les dificultats d'accés a l'habitatge per part dels joves. Però no només dels joves. Perquè les tensions que viu el mercat, tant de compra com, sobretot, de lloguer, no entenen de franges d'edat. De fet, el baròmetre del CEO de finals de l'any passat és demolidor; segons l'enquesta, tenir sostre ja és la principal preocupació de gairebé un terç dels catalans (31 %).

Analitzar la situació a les comarques gironines és endinsar-se en un

poliedre amb nombroses cares. Obra nova, segona mà, lloguers, hipoteques, limitacions de preus, pisos buits, desnonaments... Hi ha molts factors que hi intervenen, però amb una realitat que plana per sobre de tots: hi ha més demanda que oferta, i encara s'arrosseguen estralls de la crisi del 2008. I això (aquí impera el capitalisme) ha tingut un impacte directe amb els preus.

En aquesta diagnosi a vista d'ocell coincideixen les veus tant del sector (promotors, agents immobiliaris, administradors de finques) com també dels acadèmics. «Avui no tenim una expansió creditícia descontrolada com la que es va viure durant la bombolla, sinó una crisi estructural d'oferta en un context de demanda molt elevada i diversificada», afirma el professor de la UdG Albert Navarro, expert en polí-



>> Gràfica de l'evolució dels preus per metre quadrat als municipis gironins des de l'any 2016 fins avui.

tiques fiscals per garantir el dret a l'habitatge. «A les comarques gironines, el preu mitjà ja frega els 2.650 euros per metre quadrat i, segons les darreres dades, creix prop d'un 9 % cada any», subratlla.

Durant el 2025, els arquitectes gironins van visar projectes per aixecar 2.802 habitatges nous. És la xifra més alta d'ençà que el mercat es va desacelerar amb l'esclat de la bombolla. I durant tot l'any, segons l'estadística del Col·legi de l'Arquitectura Tècnica, arreu de la demarcació se'n van acabar 1.426. Sobretot, concentrats al Gironès, a l'Alt Empordà i el Baix Empordà.

«A parer nostre, el ritme hauria de ser d'uns cinc mil per any, perquè hi ha necessitat d'habitatge nou; però el problema és que no se n'ha fet i que les obres, cada cop, són més cares», diu el president del Gremi de Promotors, Josep Francesc Carreras. Si això es relliga amb el fet que els sous no han crescut al mateix ritme, i amb les exigències de finançament dels bancs, «és evident que cada cop hi ha



>> A les comarques gironines l'import mitjà d'una hipoteca frega els 174.000 euros.

Hi ha més demanda que oferta d'habitatge; encara s'arrossegueu estralls de la crisi del 2008, i això ha tingut un impacte directe en els preus



>> Aniol Castells i la seva mare preparen el sopar a la casa de la família a Llambilles.



>>Montse Gallardo al menjador de casa seva; té quaranta-cinc anys i ha començat a mirar pisos per comprar-ne un a Girona ciutat.

un segment de mercat que ho té més complicat per accedir a un immoble», reflexiona el seu homòleg als API, Joan Company.

Impulsat des del mateix sector, l'Observatori de l'Habitatge de les Comarques Gironines és un bon termòmetre per posar xifres. D'entrada, amb els preus de venda. Aquí l'estadística inclou tant l'obra nova com la de segona mà. Perquè, clarament, el metre quadrat es paga diferent si es tracta de Girona ciutat, les zones de costa o els mu-

nicipis més d'interior. Dels 2.545 euros que costa a la capital —amb dades del tercer trimestre del 2025— fins als 3.472 que se'n paguen a Platja d'Aro, els 3.003 de Blanes o, a l'altre costat de la balança, els 1.343 de Figueres i els 1.004 de Ripoll.

Montse Gallardo té quaranta-cinc anys i en fa vuit que viu de lloguer en una casa del barri de Sant Narcís de Girona. Fa poc li han pujat la quota i ha començat a mirar anuncis d'immobiliàries perquè té al cap comprar.

«Sempre he volgut un habitatge que fos meu», explica Gallardo. Busca un pis per anar-hi a viure amb la seva filla. Ho fa sense pressa, essent conscient que els preus són els que són. S'obre tant a obra nova com de segona mà.

El seu pressupost està al voltant dels 250.000 euros i preveu pagar-ne l'entrada venent-se una propietat, també tenint en compte que assumirà la hipoteca tota sola. A priori li agradaria quedar-se a viure a la zona on és ara, tot i que ha mirat preus de noves promocions a Domeny o pisos sobre plànol al Mas Masó. «És complicat; n'hi ha que m'agraden molt, però és que els preus són desorbitats. Desorbitats», es lamenta. I en algun cas que n'ha vist algun d'assequible, el pis surt a la venda amb ocupes a dins (una via que fan servir bancs i fons d'inversió).

Més compravendes

A les comarques gironines, entre el gener i el setembre de l'any passat es van vendre 10.472 habitatges. Comparat amb el mateix període del 2024, són gairebé un 4 % més d'operacions. I això, tenint en compte que aleshores es va registrar la segona millor xifra de compravendes d'ençà de l'esclat de la bombolla immobiliària.

Però què ho fa, que tot i l'increment de preus, les operacions no se'n ressentin? Altra vegada, expliquen des del sector, la llei del mercat. «Com que hi ha molta demanda i poca oferta, les transaccions van a l'alça», respon el president dels agents immobiliaris, Joan Company. De fet —precisen els API—, de mitjana n'hi ha prou amb dos mesos per penjar el cartell de «venut» en els habitatges que estan dins el rang de preus en què es mou actualment el mercat.

Això sí, al llarg de la darrera dècada, nou de cada deu compravendes que s'han fet a la demarcació han estat de segona mà. L'obra nova, de mitjana, tan sols ha representat el 8 % de les transaccions. «Primer perquè hi ha poc estoc; si a Girona hem començat a veure més grues en els darrers tres o quatre anys, hi ha ciutats com ara Figueres on tot just ara s'ha començat a fer alguna promoció», concreta Company. I segon, perquè l'alça de les matèries primeres i els costos de construcció fan que molts, a l'hora de comprar, es decantin per la segona mà.

Sense ningú a dins

Són a les mans de grans tenidors, entitats bancàries —com la Sareb— o fons d'inversió. La gran majoria són pisos buits, tot i que la llista també n'inclou d'ocupats. Segons consta al registre de la Generalitat, a finals de 2024 arreu de la demarcació hi havia 4.205 immobles en desús. La xifra, però, no recull els que són de petits propietaris, perquè no estan obligats a inscriure'ls. Entre els municipis que encapçalen la llista hi ha Salt (278), Figueres (235), Olot (150), Lloret de Mar (136), Maçanet de la Selva (131), Blanes (123), Palafrugell (117) i Vidreres (115).

Si posem el focus a Girona ciutat, un estudi de l'Ajuntament ho afina encara més. Se centra en els immobles que no tenen consum d'aigua i on ja fa dos anys que no hi ha ningú empadronat, amb independència de qui en sigui el titular. Amb aquesta metodologia, l'anàlisi detecta 1.648 pisos buits; sobretot, repartits entre l'Eixample, el centre i el barri de Santa Eugènia. A Girona, el registre de la Generalitat queda molt per sota: tan sols n'inclou 359.

Aquells qui surten de notaria amb escriptures de propietat solen ser parelles dins la trentena que han estat viat (al darrere, també hi ha l'ajuda dels pares); matrimonis o famílies que opten per fer el que es coneix com a *compra de millora* (vendre un habitatge per adquirir-ne un altre) i, finalment, estrangers. De fet, aquest últim col·lectiu (sobretot, francesos amb els ulls posats al litoral de la Costa Brava) concentra una de cada quatre vendes que es fan a les comarques gironines (el 24,71 %).

Mercè Mercader té setanta-sis anys. A principis de desembre, ella i el seu marit van rebre les claus del pis que van comprar-se sobre plànol a Montilivi. Els va costar entre 350.000 i 400.000 euros. Té uns cent metres quadrats, amb jardí i piscina comunitaris. «A la nostra edat, s'han de tenir estalvis i coixí econòmic per poder buscar un pis d'aquestes característiques», explica Mercader.

Aquest matrimoni fa set anys que va venir a Girona per poder estar més a prop de la filla. Abans vivien a Sabadell, on es van vendre una propietat. «Ja teníem al cap comprar, però primer vam anar de lloguer a Emili Grahit per veure si la zona ens agradava», concreta Mercader. Un cop van decidir establir-s'hi, van esperar-se fins a trobar el pis que els va encaixar.

El bloc de Montilivi on viuen té vint-i-cinc pisos. Hi ha parelles i famílies de totes les edats; però si se'n fa un capmàs, la mitjana volta els quaranta-cinc anys. Al costat de l'edifici, els promotors ja hi fan una segona fase que hi afegirà seixanta-sis habitatges més. Llevat de quatre, tots estan venuts.

Per sobre de la mitjana

A les comarques gironines, segons l'Institut Nacional d'Estadística (INE), a final de l'any passat l'import mitjà d'una hipoteca se situava en 173.843 euros. La xifra supera la mitjana es-

tatal, que és de 170.711 euros. I encara una altra dada. En aquest cas, la que recull un estudi de la societat de taxació Tinsa. Durant el 2025, la quota hipotecària mitjana que van pagar els gironins va pujar a 850 euros mensuals. És una de les més altes de l'Estat (per darrere de les Illes Balears, Madrid, Màla-

ga, Barcelona i Guipúscoa). I això impacta de ple damunt les economies familiars. «En molts casos, ja se supera el llindar del 30 % d'ingressos destinats a habitatge que recomanen l'OCDE, la

Durant la darrera dècada, nou de cada deu compravendes que s'han fet a la demarcació han estat de segona mà

>> Dues grues al costat de l'estructura de blocs de pisos de nova construcció a l'entrada sud de Girona.





>> Mercè Mercader parlant amb la seva API; ella i el seu marit s'han comprat un pis a Montilivi.

Unió Europea o ONU Hàbitat; a Girona, hi ha llars que en destinen el 40 % o més a l'adquisició o el lloguer», explica Albert Navarro. «És una situació molt fràgil que confirma que el mercat no funciona d'una manera equilibrada», afirma l'expert de la UdG.

El lloguer, de fet, mereix un capítol a part. Durant els darrers cinc anys, coincidint amb la sortida de la pan-

dèmia, a la demarcació els preus han mantingut una tendència clarament a l'alça, si bé aquests increments es van moderar a partir de mitjan 2024 arran de la limitació que va fixar la Generalitat (un topall que s'aplica a 271 municipis catalans amb mercat tens).

Periòdicament, la Cambra de la Propietat Urbana treu xifres sobre quant costa arrendar un habitatge.

Les calcula a partir de les fiances que dipositen els llogaters. A Girona ciutat, el preu mensual dels contractes frega els 820 euros; a Figueres, és de 582; a Olot, de 572, i als municipis del litoral de la Costa Brava, la mitjana és de 745 euros.

La limitació de preus ha moderat els increments, però també ha tingut una altra derivada: l'oferta de pisos de lloguer s'ha reduït. I molt. «La contenció ha fet que les quotes mensuals, en certa manera, s'estabilitzin; però també ha provocat que petits propietaris hagin optat per vendre en comptes de llogar, i tot això són habitatges que marxen de la borsa», diu el president del Col·legi d'Administradors de Finques, Francesc Xavier Quintana.

Tant els administradors com els API coincideixen a afirmar que les noves normatives, que ja s'estenen al lloguer de temporada i al d'habitacions, han generat «inseguretat jurídica» entre els propietaris. No tan sols per la por de rebre multes (aquí, el règim sancionador és sever), sinó també perquè ara acostumen a demanar garanties addicionals i busquen «inquilins amb



>> Durant el 2025 els arquitectes gironins han visat projectes per aixecar 2.802 habitatges nous a la demarcació.

solvència màxima» per assegurar-se cobrar les quotes.

Això s'ha traduït en un mercat en el qual la rotació és mínima. Perquè molts contractes es renoven o bé els mateixos inquilins, a l'hora de deixar el pis, ja coneixen algú altre interessat a viure-hi i es fa el canvi. «Els propietaris ni tan sols van publicar l'anunci perquè hi vam entrar els uns pels altres», recorda Nacho García. Té vint-i-cinc anys i comparteix un pis a la zona de l'Eixample de Girona amb Rita Navarrete, una noia de vint-i-nou.

«Vaig estar mig any buscant a través d'aplicacions i llocs web, però no trobava res», diu García. A finals del 2024, una amiga en comú els va posar en contacte. «La Rita coneixia els qui vivien al pis on som ara i buscava algú per llogar-lo, perquè sabia que en marxaven», explica. «Va sortir l'oportunitat, vam venir a veure'l i vam decidir quedar-nos-hi», afegeix Navarrete. «Al capdavant, va ser pel bocaorella, perquè si ho fas per immobiliària, el procés és més llarg», precisa.

Amb llistes internes

La manca d'oferta de lloguer, però, també ha generat una altra realitat a les oficines. Els anuncis ja no es publiquen a Internet i ara la gestió es fa de manera interna, mitjançant una borsa pròpia. És el que es coneix com a *lloguer invisible*. «Ja tenim llistes d'interessats, o bé és el mateix llogater que marxa qui te'n porta un altre», diu el president dels API. «Hi ha molta demanda i això genera una situació incòmoda als despatxos, perquè rebem una allau de trucades de gent que vol llogar i no tenim possibilitat d'oferir-los pisos perquè no n'hi ha», hi afegeix, al seu torn, el dels administradors de finques.

Que no hi hagi estoc i es busqui solvència, de retruc, comporta que als immigrants se'ls agreugin els problemes d'accés a l'habitatge. «La població nouvinguda depèn gairebé exclusivament del lloguer; en un mercat amb tanta tensió, aquests col·lectius són els primers a quedar-ne exclosos, cosa que té efectes sobre l'arrelament i la cohesió social», afirma l'expert de la UdG.

Hassan Ghailan té seixanta-tres anys. Treballa d'encofrador, té un sou fix i des del 2017 viu en un pis de Girona amb la dona i la filla. El juny de

A partir d'un milió i mig d'euros

Els portals i immobiliàries en publiciten uns 2.375 arreu de la demarcació. Són xalets a primera línia de la Costa Brava, cases en urbanitzacions exclusives o masies envoltades de terreny al Pirineu i a l'interior. Els preus oscil·len entre un milió i mig i vint milions d'euros. El mercat del luxe immobiliari ha agafat volada per l'atractiu que desperten les comarques gironines. Sobretot entre els estrangers, que n'acaparen les vendes. Solen pagar-les al comptat i al costat dels qui busquen segones residències també hi ha els nòmades digitals, que es compren cases per establir-s'hi un temps. El president dels API gironins, però, afirma que aquest mercat és «tan exclusiu» que es deslliga de la resta. «És una oferta molt especial i un client molt determinat dins el volum total», afirma Joan Company.



>> Bilal Ghailan amb el seu pare Hassan al pis de Girona on se'ls ha acabat el lloguer.

l'any passat se li va acabar el contracte i no l'hi van renovar. Va optar per no anar-se'n perquè no trobava res, tot i que des d'aleshores ha continuat ingressant el lloguer. A finals del 2025 va rebre una notificació del jutjat dient-li que s'engegava un procés de desnonament.

El seu és un dels casos que porta el Sindicat de l'Habitatge. Ghailan explica que ha buscat pertot arreu i que s'ha apuntat a moltes immobiliàries. Però que, fins ara, tot ha estat en va. No es pot allunyar gaire del barri, per-

què no té carnet de conduir i per anar a treballar —l'empresa és de Palafrugell— el passen a buscar. «Hem anat a veure algun pis que ens ha agradat, però ens han rebutjat, i també ens hem trobat amb gent que ens ha donat llargues només de veure'm el cognom», lamenta.

El seu fill Bilal, que té vint-i-nou anys i viu a Vidreres, admet que no hi veuen sortida. «El meu pare vol pagar i pot arribar a assumir un lloguer de set-cents euros; però com que és l'únic que treballa, amb la seva nòmina no n'hi



>> La manca d'oferta i la demanda creixent han tensat el mercat de l'habitatge i dificulten l'accés a aquest dret bàsic.

Cap a on anem?

Per a l'expert de la UdG, és una possibilitat real que s'avanci cap a una societat en què les hipoteques s'heretaran. «Els crèdits ja s'allarguen entre trenta i quaranta anys, els preus són elevats i la superfície mitjana dels pisos disminueix», reflexiona Navarro. I això desemboca en un model en què l'accés a la propietat «depèn cada vegada més del suport familiar» i dilueix la classe mitjana. També, que diferents generacions convisquin sota un mateix sostre «però no per motius culturals», com passava abans, «sinó ara per necessitat».

L'investigador i acadèmic creu que cal apostar per canviar la mentalitat de compra a lloguer, però que ara mateix no se'n donen les condicions. «Això només serà possible si el lloguer és estable, assequible i segur; i per incrementar-ne el parc cal més habitatge públic i incentius clars perquè el sector privat hi participi», subratlla Albert Navarro.

ha prou per complir els requisits que li demanen les agències», explica. A ell i la seva dona, de fet, també els va costar trobar un lloguer. «Vaig estar un any i mig buscant, i el pis on som ara el vaig trobar gràcies al germà d'un company de feina», relata.

Les dificultats d'accés a l'habitatge, de retruc, també es tradueixen en ocupacions. Aquí es barregen aquelles situacions empeses per la necessitat (famílies en risc d'exclusió, joves precaritzats o migrants sense alternativa) amb les altres que generen problemes de convivència i creen alarma social. I també, amb la presència de màfies que venen claus i s'aprofiten de la vulnerabilitat.

Posar xifres a les ocupacions no és fàcil, però sí que un estudi del portal

Idealista permet fer-se'n una idea. La plataforma ha tancat el 2025 amb 1.068 anuncis d'immobles ocupats que estan a la venda a les comarques gironines. D'aquests, cent quinze pisos i cases són a Girona. Són el 8,1 % de tots els que el portal ofereix a la ciutat.

En aquesta panoràmica sobre habitatge, encara s'hi poden incloure un parell de dades més. La primera, els pisos buits (vegeu-ne la peça adjunta). La segona, els desnonaments. A les comarques gironines, de mitjana, cada dia es practiquen tres llançaments; la majoria, per impagaments de lloguer. I això tot i l'escut social vigent durant els darrers anys que ha inclòs la moratòria per a famílies vulnerables.

I a partir d'ara, què?

Aquest 2026, tot fa preveure que els preus continuaran a l'alça, com també les dificultats d'accés a l'habitatge. La fórmula per corregir-les depèn, tant sí com no, de posar més immobles al mercat. I aquí coincideixen totes les veus. «Mentre no hi hagi un augment substancial de l'oferta, especialment d'habitatge assequible, i no es modifiqui el marc d'incentius urbanístics, financers i fiscals, no hi ha motius per pensar en baixades de preu», reflexiona l'investigador i expert de la UdG.

Promotors, API, administradors de finques i acadèmics també coincideixen a afirmar que l'Administració va tard. Perquè si bé s'ha legislat (per exemple, creant el mapa de zones tenses, incloent el lloguer de temporada dins les limitacions o posant topalls als pisos turístics), també és cert que durant massa temps no s'han construït pisos públics. De fet, les dades parlen per si mateixes. De les 10.492 compravendes que es van fer a la demarcació entre el gener i el setembre del 2025, tan sols cent vint-i-quatre van ser d'habitatges de protecció oficial (HPO).

«Sembla que ara es comencen a fer els deures», diu el president del Gremi de Promotors, en referència als anuncis de la Generalitat (el Pla 50.000) i alguns ajuntaments per impulsar noves promocions. «Però estem parlant d'habitatges que s'aixecaran d'aquí a tres o quatre anys; i mentrestant, què passa?», es pregunta Josep Francesc Carreras. «A curt termini, el que cal



>> El president del Col·legi d'Administradors de Finques, el del Gremi de Promotors i el dels Agents de la Propietat Immobiliària (API).

La quota hipotecària mitjana que paguen els gironins és de 850 euros, una de les més altes de l'Estat



>> La limitació al lloguer ha atenuat l'escalada de preus, però també n'ha disminuït l'oferta.



>> Un jove mira anuncis d'immobles en venda a l'aparador d'una agència gironina.

és que l'Administració mobilitzi habitatges que estan buits mitjançant el tanteig i retracte i els posi al mercat», hi afegeix, al seu torn, el president del Col·legi d'Administradors de Finques.

«Amb els lloguers, la situació empitjora. És molt preocupant, i crec que la solució no consisteix a limitar

cada cop més el propietari; sinó que el Govern li doni incentius i seguretat jurídica en cas d'impagament», reflexiona el president dels API. «Perquè ara mateix qui té la capacitat de posar més oferta de pisos de lloguer al mercat és, precisament, el sector privat», subratlla Joan Company.

«La regulació és necessària, però no suficient. Sense una política d'oferta potent, el risc és que acabi gestionant l'escassetat en lloc de resoldre-la», diu Albert Navarro, en referència als lloguers. I sobre quina ha de ser la recepta per destensar el mercat de l'habitatge, la seva conclusió és clara. «Equilibrar-lo demana polítiques continuades en el temps: promoció pública estable, col·laboració amb el sector privat i una fiscalitat local que afavoreixi projectes assequibles», subratlla l'expert de la UdG.

Navarro també alerta, però, que «el desajust» actual entre oferta i demanda «no pot esperar» els terminis de nova construcció. «Esdevé imprescindible activar mesures orientades a mobilitzar l'habitatge ja existent, especialment els pisos buits o infrautilitzats i els que es concentren en mans de grans tenidors, i reforçar el tanteig i retracte», afirma l'acadèmic. I en aquest camí, ressalta l'investigador de la UdG, la fiscalitat també ha de tenir un paper central. Per exemple, mitjançant «incentius al lloguer assequible o simplificant i millorant l'eficàcia de l'impost i els recàrrecs sobre els habitatges buits», conclou.



>> Una grua al costat d'un bloc de pisos de nova construcció.