

Comprendre i transformar l'habitatge a Girona

Per analitzar les causes de la manca d'habitatge assequible —un dels principals reptes a les comarques gironines— i proposar solucions basades en dades, la Universitat de Girona (UdG) ha impulsat la Càtedra d'Habitatge Pere Bahí. El seu primer estudi, centrat en l'habitatge protegit, constata que la manca de planificació i recursos és un problema estructural a tota la demarcació.

Text > **LLUÏSA FUENTES**, periodista

La Càtedra d'Habitatge Pere Bahí de la Universitat de Girona (UdG) va néixer a finals del 2024 amb una estructura oberta i flexible, gairebé orgànica. «Quan vam començar, no hi havia

afiliació formal ni llistes concretes de membres. La gent s'hi va sumant segons l'interès i la disponibilitat, cosa que fa que la implicació sigui flexible», explica la directora de la Càtedra, Elena del Rey, professora

catedràtica d'economia aplicada a la UdG.

La iniciativa, que compta amb el suport del Col·legi d'Administradors de Finques de Girona, el Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària i el Gremi



>> Imatge de l'equip de la Càtedra reunit en un despatx de la Facultat d'Economia de la UdG. (Foto: LLUÏSA FUENTES)

de Promotors i Constructors d'Edificis de Girona, parteix del llegat de Pere Bahí, referent del sector immobiliari gironí, que volia combinar formació i responsabilitat social. «Ell somiava una càtedra que ajudés a comprendre i millorar l'habitatge a Girona», recorda Del Rey.

Recentment, la Universitat de Girona ha fet un pas endavant en la recerca aplicada sobre habitatge, i s'ha situat com una de les institucions pioneres a Catalunya en la generació d'informació territorial detallada i útil per a la presa de decisions. Aquest lideratge s'ha fet palès amb la publicació de la primera diagnosi sobre el parc d'habitatge protegit elaborada, precisament, per aquesta Càtedra.

El primer estudi: una fotografia de l'habitatge protegit a Girona

L'informe del 2025 titulat *Habitatge protegit i social a la demarcació de Girona* ofereix una fotografia detallada de l'estat del parc d'habitatge protegit i de la seva evolució territorial. L'anàlisi constata que, tot i el creixe-

ment sostingut de la població —més del 10 % entre 2015 i 2024, per sobre de la mitjana catalana—, l'oferta d'habitatge social no ha seguit el mateix ritme i gairebé no se n'ha construït.

L'estudi, presentat ara fa poc, conclou que la manca d'habitatge social i protegit no és conjuntural, sinó estructural. La normativa vigent no ha aconseguit revertir el dèficit acumulat i, en alguns casos, en dificulta la solució. La proliferació de definicions i categories d'habitatge social complica l'aplicació de les polítiques públiques, i la tramitació urbanística continua sent lenta i complexa.

A aquest marc administratiu s'afegeixen obstacles econòmics. L'augment dels costos de construcció i de les exigències tècniques encareix la producció i limita la capacitat dels operadors per impulsar promocions protegides sense comprometre'n la viabilitat. La superposició de normes a diferents nivells genera, a més, un entorn poc estable que desincentiva promotors i complica la gestió posterior dels habitatges.

El finançament és un altre punt crític: la manca de pressupost públic suficient i d'una inversió continuada trenca el cicle de promoció i fa que la producció d'habitatge protegit sigui intermitent. Per això, els investigadors defensen que augmentar el parc protegit no s'ha de limitar a construir més pisos, sinó que cal un enfocament integral que combini polítiques públiques clares i estables, incentius fiscals i econòmics, una gestió eficient i una col·laboració estreta entre els sectors públic i privat.

Un parc d'habitatge protegit insuficient i distribuït de forma desigual

L'informe constata que la població gironina ha augmentat un 50 % en els darrers vint-i-cinc anys, amb períodes de creixement molt intensos, especialment entre els anys 2003 i 2005. Aquesta darrera dècada, el creixement ha estat sostingut i impulsat principalment per l'arribada de persones provinents de l'exterior, tant d'altres províncies com de l'estranger, alhora que s'ha incrementat el nombre de llars unipersonals i de llars amb quatre membres o



>> L'equip de la Càtedra a la Facultat d'Economia de la UdG. (Foto: LLUÏSA FUENTES)

més, sovint a conseqüència de les dificultats d'accés a l'habitatge.

Per contra, el parc d'habitatge protegit no ha seguit el mateix ritme de creixement que la població. A Girona, aquest tipus d'habitatge representa només l'1,81 % del parc total, una xifra inferior a la mitjana catalana (2,49 %). Si es considera només el parc d'habitatges principals, el percentatge s'eleva al 3,1 %, molt proper al de tot Catalunya (3,18 %).

La distribució territorial del parc d'habitatge protegit és desigual. El Gironès concentra el 31 % dels habitatges protegits, tot i agrupar només el 26 % de la població. La Garrotxa destaca per tenir la proporció relativa més alta, mentre que comarques com la Selva presenten un dèficit notable: només el 16 % del parc protegit, tot i representar el 23 % de la població.

Pel que fa a la promoció d'habitatge protegit, la desaparició dels ajuts estatals a la promoció per a la venda (2013) va provocar un descens dràstic de la construcció. Tot i un lleuger repunt a partir de 2020 gràcies a cooperatives,

promotors socials i als fons europeus Next Generation, les xifres continuen sent molt baixes. El 2024, el Baix Empordà va ser la comarca amb més habitatges protegits finalitzats (quaranta), mentre que els habitatges iniciats van créixer especialment a la Selva (vuitanta-sis) i al Gironès (noranta-vuit).

Una demanda creixent i mal coberta

El Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial mostra un augment notable de la demanda al Gironès, fins i tot en termes relatius. En canvi, a l'Alt Empordà i al Pla de l'Estany les sol·licituds han disminuït malgrat el creixement poblacional, un fenomen que podria respondre a canvis en el perfil socioeconòmic dels nous residents o a la manca d'oferta disponible.

El registre d'habitatges buits —que només inclou immobles procedents d'execucions hipotecàries o propietat d'entitats financeres— s'ha reduït més del 20 % d'ençà del 2021.

Les autores de l'informe, les investigadores Dolors Canals i Elena del Rey,

proposen diverses mesures per millorar l'eficàcia de les polítiques d'habitatge. Entre aquestes, recomanen simplificar i coordinar els instruments de planejament urbanístic i d'habitatge, establint mecanismes de supervisió de l'execució; reforçar les dotacions pressupostàries destinades a l'habitatge amb protecció oficial, i aclarir i unificar la terminologia vinculada a l'habitatge social per fer-la més comprensible i aplicable.

Obstacles i solucions: la visió dels experts

Diversos experts han analitzat els reptes i propostes per ampliar el parc d'habitatge protegit a les comarques gironines i han posat en relleu que els obstacles són més estructurals que puntuals. Segons Genís Sastre-gener, gerent de la Fundació Privada Patronat de la Santa Creu de la Selva, l'habitatge protegit no s'escapa de la crisi immobiliària general: els costos de construcció han augmentat entre el 50 i el 100 % respecte d'anys anteriors, mentre que les exigències del



>> Imatge de l'acte de presentació del primer estudi de la Càtedra a la Facultat de Dret de la UdG. (Foto: LLUÏSA FUENTES)



>> Taula rodona durant la presentació del primer estudi de la Càtedra a la Facultat de Dret de la UdG.

codi tècnic d'edificació s'han endurit. Per superar aquests obstacles, Sastre-gener proposa reforçar la col·laboració publicoprivada, amb accés a solars, finançament i subvencions, així com establir un marc regulador clar i estable que faciliti tant la construcció com la gestió de l'habitatge protegit. També indica que millorar l'accessibilitat i l'assequibilitat del mercat lliure de lloguer ajudaria a reduir la pressió sobre la demanda d'HPO.

Des d'una perspectiva més centrada en l'usuari, Míriam Paredes, responsable de l'Oficina Local d'Habitatge d'Olot, subratlla que el problema no és només accedir a un habitatge, sinó poder-lo mantenir. Recorda que molts pisos construïts en els anys noranta no van complir completament la funció social prevista, i van beneficiar més els promotors que els compradors o usuaris finals. També descriu altres dificultats estructurals, com ara l'existència d'habitatges buits, els preus excessius, la inseguretat jurídica, els elevats costos de construcció i la manca de benefi-

cis fiscals. Per a Paredes, les solucions consisteixen a augmentar la producció d'habitatge a curt termini i abordar qüestions fiscals com l'IVA i, a llarg termini, resoldre la inseguretat jurídica perquè les polítiques públiques tinguin un efecte real. També recalca la importància d'adaptar-se als canvis en el model de llar, amb famílies més petites i heterogènies que generen una demanda més diversa.

Jaume Fornt, subdirector general de Promoció d'Habitatge Protegit i Sòl

Residencial Associat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, completa la radiografia destacant la necessitat de recursos estables: l'obstacle principal és la manca de pressupost públic suficient i la necessitat d'una inversió compromesa i continuada. Per a Fornt, també és fonamental disposar d'un model fiable que garanteixi als compradors, ajuntaments i promotors que els ajuts estaran disponibles d'una manera estable, i evitar així que el cicle de promoció es trenqui. A més, subratlla que la col·laboració publicoprivada és clau, ja que el sector públic no pot substituir completament el mercat privat de lloguer.

En conjunt, les aportacions dels experts, que es van reunir en una taula rodona a la Facultat de Dret de la UdG durant la presentació del primer estudi de la Càtedra, posen en relleu la tensió entre garantir el dret a l'habitatge i protegir la propietat privada, així com la necessitat de respondre a una demanda cada vegada més complexa i heterogènia.

El primer estudi de la Càtedra posa en relleu la tensió entre garantir el dret a l'habitatge i protegir la propietat privada

Un projecte nascut del compromís social

La Càtedra no és només un laboratori acadèmic; és un espai per analitzar què passa a la nostra societat i com hi podem contribuir activament.

Aquest esperit es reflecteix en un equip heterogeni i adaptable, format per professorat de diverses disciplines, estudiants en pràctiques i experts externs que s'hi incorporen segons els projectes. Les línies de treball combinen economia, dret i sostenibilitat

per abordar el problema de l'habitatge des de múltiples angles.

José Ignacio Silva, professor d'economia, posa el focus en la relació entre mercat laboral i accés a l'habitatge: «Els salaris estan estancats, mentre que els beneficis augmenten. Volem veure com això afecta l'accés a l'habitatge i fer-ho per municipi, perquè no tots tenen la mateixa dinàmica». En la mateixa línia, però amb un punt de vista més social, Dolors Berga, també professora d'economia, admet les limitacions del sistema actual d'assignació: «La idea era intentar contribuir als processos d'assignació de pisos buits a persones que realment ho necessiten, però la realitat és que hi ha tan pocs habitatges que es prioritza l'ordre d'entrada al registre. Això limita molt la presa de decisions».

La dimensió ambiental i tècnica també hi és present. Àngels Xabadia, professora d'economia especialitzada en temes de medi ambient i sostenibilitat, explica que la Càtedra està a disposició d'ajuntaments, associacions i altres entitats del territori per participar en activitats, jornades o impulsar col·laboracions concretes vinculades a l'habitatge. També manté una relació estreta amb la Diputació, amb la qual desenvolupa formacions i projectes d'assessorament i suport tècnic. Entre les iniciatives impulsades recentment, destaca el desenvolupament d'un programa informàtic específic per assessorar els municipis en matèria de preus de lloguer, una eina pensada per facilitar l'anàlisi i la presa de decisions en l'àmbit local.

El projecte també incorpora la veu dels estudiants. Emma Lozada, del doble grau en Economia i ADE, hi aporta una perspectiva generacional: «Molts companys no poden pagar el lloguer i

han de dependre del transport. Treballar a la Càtedra m'ha permès entendre la situació global de la nostra ciutat i com afecten aquestes polítiques a les persones».

Des de l'àmbit acadèmic, Jordi Rosell, professor d'economia, destaca el paper de la recerca aplicada: «Dirigim treballs de fi de grau i tesis doctorals sobre habitatge. La Càtedra ens ofereix un marc per aportar recerca aplicada». I, en el pla jurídic, Dolors Canals, professora de dret administratiu, recorda que l'habitatge també és una qüestió legal i de drets: «Hem de tenir en compte que l'habitatge és un recurs escàs, i això fa que les administracions hi hagin d'intervenir. La propietat privada té una funció social segons la Constitució, però això no sempre és comprès per tothom».

Totes aquestes mirades conflueixen en un diagnòstic compartit: les dificultats d'accés a l'habitatge responen

a factors estructurals. La desaparició dels ajuts estatals a la promoció per a la venda el 2013 va frenar la construcció, i l'augment dels costos de producció, sumat a la complexitat normativa, continua desincentivant la inversió en habitatge protegit. «Hem vist que construir habitatge és car, i protegit, encara més. Una mala regulació pot desincentivar la promoció d'habitatge social», resumeix Del Rey.

Una eina per a la societat

La Càtedra no només investiga, sinó que també actua com a centre de transferència de coneixement. Totes les dades utilitzades en l'estudi estan a l'abast al web, actualitzades trimestralment. «Volem que tothom sàpiga on trobar la dada més recent», explica Elena del Rey. «Amb el temps, podem començar a avaluar què funciona i què no, i fins i tot fer recomanacions de política pública», hi afegeix Dolors Canals.

Els joves investigadors també hi aporten valor. Emma Lozada subratlla: «Si la gent sabés com funciona el registre d'habitatge protegit, s'hi inscriuria més. És molt important la difusió de la informació».

El valor principal de l'informe presentat és proporcionar dades actualitzades i comparables sobre l'habitatge protegit a Girona. L'estudi es basa exclusivament en fonts oficials —la Generalitat de Catalunya, l'Institut Nacional d'Estadística (INE) i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya— i no genera estadístiques noves, sinó que fa un treball de recopilació, depuració i sistematització de la informació que ja hi ha. La Càtedra ha reorganitzat aquestes dades per municipis i comparques per poder-ne seguir l'evolució des dels primers anys amb registres disponibles fins a l'actualitat, cosa que permet una lectura més clara i comparativa del territori.

Amb aquesta voluntat de transparència, s'han publicat al web els fulls de càlcul i les bases de dades utilitzades, actualitzats trimestralment, per facilitar-ne el seguiment i posar-los a disposició d'administracions, estudiants i ciutadania.

A llarg termini, la Càtedra espera que aquesta informació serveixi per avaluar l'eficàcia de les polítiques públiques, per orientar noves iniciatives de construcció i gestió d'habitatge protegit, i per contribuir al debat públic i a la conscienciació ciutadana sobre la funció social de l'habitatge. Segons Elena del Rey, la Càtedra no ofereix solucions màgiques, però sí una eina per entendre la realitat i començar a proposar accions basades en l'evidència.

Tot i els obstacles, la Càtedra busca influir d'una manera constructiva: aportar dades, formar professionals i proposar solucions. «No resoldrem el problema d'un dia per l'altre, però volem contribuir a augmentar l'habitatge protegit assequible i conscienciar sobre la importància que té», conclou Elena. Com recorda Dolors Canals: «L'habitatge és un recurs escàs i complex. Les lleis i polítiques han de reflectir aquesta realitat, i això requereix temps, dades i un enfocament multidisciplinari».

>> Façana de cases davant del riu Onyar a Girona. (Foto: PERE DURAN)

