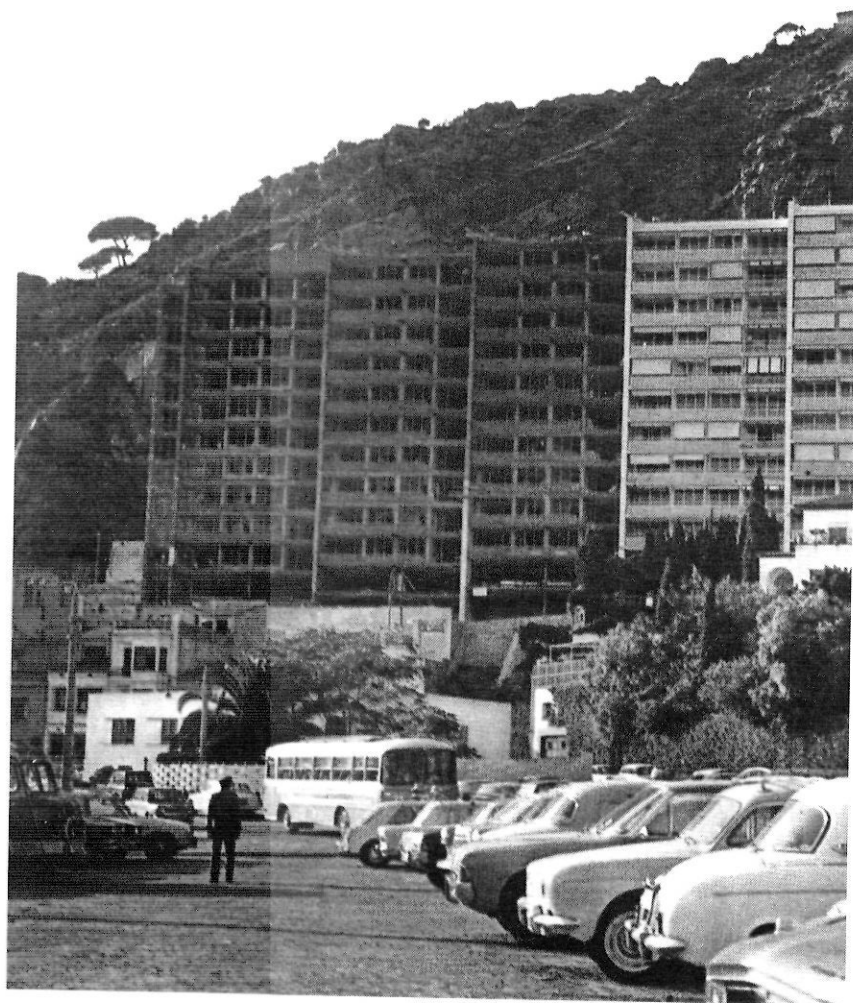


# Economia

## Les segones residències: anàlisi específica per a la Costa Brava

Albert Saló



Les segones residències han estat un dels veritables motors del creixement del nombre d'habitatges a la demarcació de Girona, especialment durant la segona meitat del segle XX. L'explotació i especialització de la zona Costa Brava és i ha estat un dels fenòmens més importants en el panorama constructor no només de la província sinó a nivell de Catalunya. En aquest estudi s'observa que aquest tipus d'habitatge a la Costa Brava ha sofert canvis en l'última dècada (1992-2002). I de fet, el creixement d'aquesta modalitat d'habitatges s'ha localitzat en nuclis específics.(1)

## La zona del litoral gironí té el 76 per cent del total d'habitatges secundaris de la demarcació

### Introducció

La demarcació de Girona és, actualment, la província catalana amb major densitat d'habitatges per habitant. A més a més lidera els índexs relatius en les categories d'habitatges principals i habitatges secundaris.

La importància de les segones residències a la província de Girona és evident: si es té en compte que actualment més d'un terç dels habitatges són d'aquest tipus. A més, dins la modalitat «altres tipus d'habitatge» també s'hi inclouen el lloguer d'apartaments turístics (ja siguin a través d'agències

– Els resultats per l'any 1960 indiquen que pràcticament no hi ha municipis que destaquin. Només hi ha un municipi amb un índex superior a 1, és a dir, on hi hagi més habitatges secundaris que no pas principals; aquest municipi és Castell-Platja d'Aro. Altres municipis amb un índex proper a 1 són Lloret, Tossa i Cadaqués a la Costa Brava, Viladrau a la zona del Montseny i Alp i Queralbs al Pirineu.

– L'any 1970 reflecteix el creixement experimentat per la zona Costa Brava en els darrers deu anys. Una bona part d'aquests municipis ja arriben a índexs superiors a 1. A més, sorgeixen la Vajol i Sant Llorenç de la Muga al nord-oest de l'Alt Empordà. D'altra banda, es comença a consolidar el nucli d'especialització a la Cerdanya i part alta del Ripollès amb epicentre a la població d'Alp.

– Finalment, per l'any 2001 s'observa la maduresa de l'especialització a la zona Costa Brava, així com a la comarca de la Cerdanya i nord del Ripollès. Pràcticament en tots els municipis de la Cerdanya hi ha més de tres habitatges secundaris per habitatge principal. A la zona nord-oest de l'Alt Empordà es confirma un nucli de municipis especialitzats amb Sant Llorenç de la Muga com a epicentre. A la zona de la Selva són destacables els municipis de Viladrau, Susqueda i Riells i Viabrea. Finalment, cal esmentar l'especialització de certs municipis que es poden catalogar de

**Quadre 1: Habitatges i població per l'any 2001**

	habitatges per habitant	habitatges principals per habitant	habitatges secundaris per habitant
Barcelona	0,468	0,368	0,039
Girona	0,719	0,383	0,243
Lleida	0,551	0,356	0,098
Tarragona	0,713	0,362	0,239

Font: Cens d'habitatge i població 2001, Institut Nacional d'Estadística.

Existeix, per tant, una modalitat d'oferta turística d'una importància creixent i estadísticament poc coneguda i estudiada: els habitatges secundaris o segones residències. L'any 2000, aquestes representaven el 65% del total de places d'oferta turística disponibles a la província de Girona. A nivell de Catalunya, l'any 2001 les segones residències representaven el 77,2% del total de places d'oferta turística.(2)

Les aportacions d'aquest article no haguessin estat possibles sense l'elaboració prèvia d'una base de dades sobre habitatges secundaris entre el 1960 i el 2001, que en un darrer terme ha estudiat més específicament la zona Costa Brava.

immobiliàries o particulars).

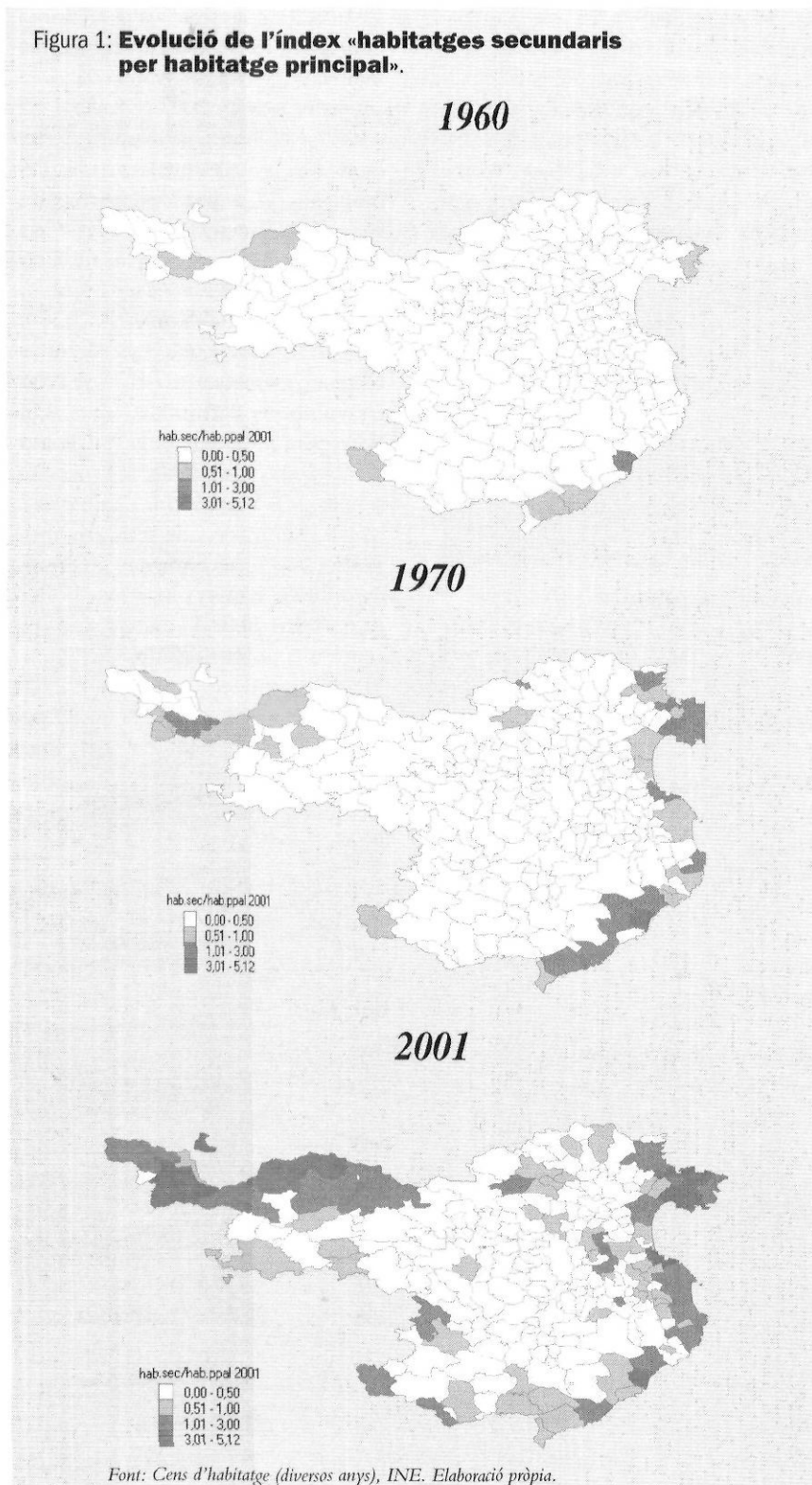
Aprofundint en aquesta línia, s'han avaluat els municipis especialitzats en segones residències. L'índex més idoni per realitzar aquesta anàlisi és l'estudi de l'índex «habitatges secundaris per habitatge principal», que mesura el grau de concentració del fenomen residencial. A més, és l'índex que utilitza la nova llei reguladora d'hisendes locals per identificar els municipis turístics. Segons la llei, es consideren municipis turístics aquells que tinguin una població de dret superior a 20.000 habitants i que el nombre d'habitants secundaris sigui superior al nombre d'habitatges principals.(3) S'analiza aquest índex pels anys 1960, 1970 i 2001:

**Quadre 2: Evolució dels habitatges 1960-2001: principals i secundaris (província de Girona)**

	habitatges principals	%	habitatges secundaris	%	altres	%	total habitatges
1960	91.950	93,19%	6.715	6,81%	0	0%	98.665
1970	108.046	66,77%	34.498	21,32%	19.282	11,92%	161.826
1981	134.739	50,89%	83.882	31,68%	46.162	17,43%	264.783
1991	163.408	47,97%	129.790	38,10%	47.422	13,92%	340.620
2001	216.431	53,23%	137.585	33,84%	52.607	12,94%	406.623

Font: Censos d'Habitatge (diversos anys), INE. Elaboració pròpia.

Figura 1: **Evolució de l'índex «habitatges secundaris per habitatge principal».**



segona o tercera línia de mar. Entre aquests municipis destaquen Rupià, Vilopriu, Sant Mori i Palau de Santa Eulàlia a la meitat nord amb un índex superior a 1. A més, existeixen més de quinze municipis en aquesta franja amb índexs entre 0,5 i 1.

L'anàlisi d'aquests índexs s'il·lustra perfectament en els següents mapes. Aquests demostren i confirmen l'alt nivell d'especialització de la zona Costa Brava quant a les segones residències i la necessitat d'efectuar-ne un estudi complet per analitzar la seva evolució.

### Anàlisi i evolució de la zona Costa Brava (1960-1991)

Un dels principals motius del creixement espectacular d'habitatges que experimenta la província de Girona a partir de 1960 és degut a l'alt nivell d'especialització en la construcció d'habitatges a la zona Costa Brava. Aquesta zona deté un percentatge molt important del total d'habitatges de la província especialment durant la segona meitat del segle XX. Actualment, en el litoral gironí es concentra pràcticament la meitat del parc d'habitatges existent a la província i bona part d'aquests habitatges són segones residències.

Quadre 3: **Percentatge d'habitatges de la zona Costa Brava respecte al total provincial**

	Costa Brava	Costa Brava
1900	21,61%	1960 23,26%
1910	22,59%	1970 39,26%
1920	21,80%	1981 45,31%
1930	20,35%	1991 49,08%
1940	20,58%	2001 47,61%
1950	20,60%	

Font: Cens d'Edificis i Habitatges (diversos anys), INE. Elaboració pròpia.

## El fenomen residencial culmina amb un índex d'especialització de 2,61 habitatges secundaris per habitatge principal

Segons dades del Cens d'Habitatge per l'any 2001 la zona Costa Brava té el 76% del total d'habitatges secundaris de la província. L'any 1970, segons dades del mateix cens, ja hi havia a la Costa Brava més habitatges secundaris(4) que no pas principals.

Es pot definir l'evolució del fenomen de segones residències en aquesta zona en base a l'anàlisi de les quatre últimes dècades:

—Entre 1960 i 1970 s'inicia la veritable activitat constructora de la zona i es pot definir l'etapa com una etapa d'explosió. S'aconsegueix la major taxa

de creixement del període (800%), sobretot perquè es parteix d'un parc d'habitatges secundaris molt baix.

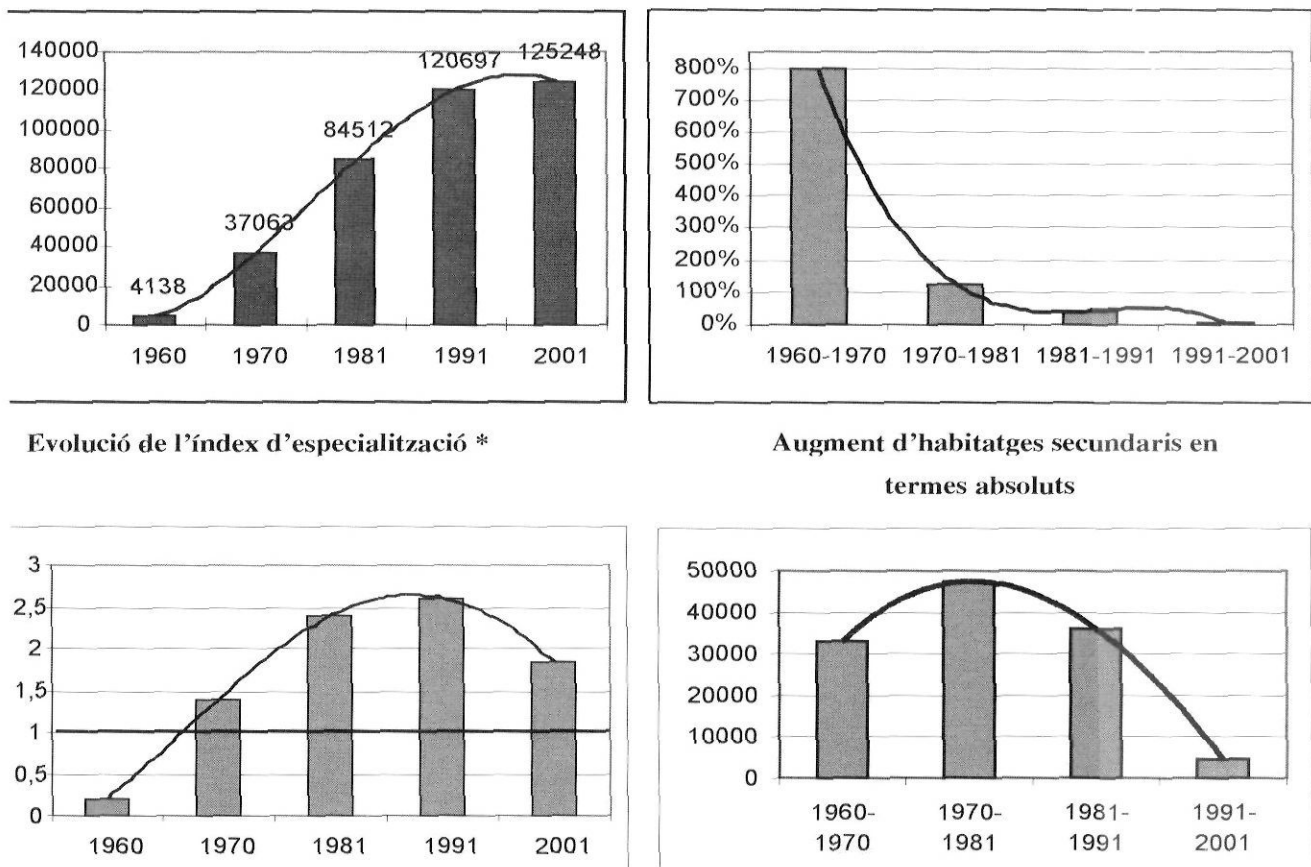
—La dècada següent, entre 1970 i 1981, es defineix com l'etapa de consolidació de la Costa Brava i és l'etapa on es construeixen més segones residències en termes absoluts. Un total de 47.449 habitatges en onze anys.

—El continu creixement de la zona durant la dècada següent entre 1981 i 1991, amb un augment de 36.185 habitatges en deu anys, implica que s'arribi a l'índex d'especialització més elevat que ha detingut mai la zona, amb

2,61 habitatges secundaris per habitatge principal. Aquesta és una etapa de culminació del fenomen residencial.

A nivell municipal s'ha estudiat cronològicament l'evolució dels deu municipis amb major pes residencial en termes absoluts a la Costa Brava. En primer lloc, en l'origen del fenomen residencial l'any 1960 ja varen aparèixer Castell-Platja d'Aro, Lloret de Mar, Palafrugell, Sant Feliu de Guíxols i Blanes a la Costa Brava centre-sud com a municipis destacats. Posteriorment l'any 1970 es varen

Figura 2: Índexs sobre la Costa Brava



Font: Cens d'habitatge. Institut Nacional d'Estadística (INE) (diversos anys). Elaboració pròpia.

Nota: \*«Índex d'especialització» és el nombre d'habitatges secundaris per habitatge principal.

incorporar amb força Roses, Calonge i l'Escala. L'any 1981 ja es va confirmar l'aparició de Castelló d'Empúries, amb un important creixement que es consolidà en la dècada següent. Finalment, en l'última dècada ha sobresortit el municipi de Torroella de Montgrí/l'Estartit, que ha entrat a formar part dins el grup dels deu municipis més importants quant a presència de segones residències a la zona.

d'habitatges, però sobretot d'habitatges principals (a diferència d'altres dècades). Per tant, amb tot aquest rerefons, per aquest període les dades obtingudes afirmen el següent:

– Hi ha un augment en termes absoluts d'habitatges principals superior a l'augment d'habitatges secundaris.

– La suma d'aquests augments és prou important i comparable amb altres dècades si es té en compte el

entorn el creixement de la mitjana. Si ens fixem en el coeficient de variació sobre els augments absoluts per dècada que han experimentat tots els municipis de la zona s'observa una major dispersió en l'última dècada en la partida d'habitatges secundaris amb un valor de 6,464.(6)

D'altra banda, s'ha analitzat l'evolució anual dels habitatges totals construïts de nova planta entre els anys 1992 i 2002 en el litoral gironí(7). En aquesta etapa el creixement dels habitatges no ha estat uniforme sinó que s'ha concentrat, de la mateixa manera que a nivell provincial, en la segona meitat de la dècada. Aquest fet reflecteix la percepció que hi ha actualment en els mitjans de comunicació sobre una nova febre constructora a la zona en l'últim quinquenni (1997-2002) en comparació amb la crisi econòmica del principi dels anys 90 que es va notar en el sector de la construcció. D'aquesta manera es pot parlar de dues etapes:

– Etapa 1992-1996: el nombre d'habitatges acabats va ser de 8.881 durant aquest primer període.

– Etapa 1997-2002: el nombre d'habitatges acabats ha estat de 20.506, dels quals 12.808 s'han construït durant els darrers tres anys (2000-2002). Dels 20.506 habitatges acabats 6.183 es varen construir a les poblacions de Blanes i Lloret de Mar (el 30% dels habitatges acabats a la zona Costa Brava).

**Figura 3: Incorporació dels municipis més importants en el mapa turístic residencial Costa Brava**

1960	Castell-Platja d'Aro – Lloret de Mar – Palafrugell – Sant Feliu – Blanes
1970	Calonge – l'Escala – Roses
1981	Castelló d'Empúries
2001	Torroella

Font: Elaboració pròpia.

#### **Evolució dels habitatges en els darrers anys a la Costa Brava (1991-2001): una comparativa amb dècades anteriors**

L'última dècada entre 1991 i 2001 es pot definir com una etapa de desacceleració relativa del turisme de segones residències. Tot i que hi ha un augment en termes percentuals i absoluts, l'índex d'especialització(5) cau fins a 1,83 habitatges secundaris per habitatge principal. De fet, en l'última dècada hi ha hagut un augment significatiu en el nombre

gran estoc d'habitatges acumulat fins al 1991.

– En aquesta dècada hi ha hagut un comportament força diferent entre municipis de la Costa Brava, ja que el creixement dels habitatges secundaris s'ha trobat localitzat només en poblacions concretes (Torroella, Blanes, l'Escala i Roses concentren la major part de creixement d'unitats d'habitatge secundari entre 1991 i 2001).

– En dècades anteriors el creixement era generalitzat gairebé en la majoria dels municipis de la zona

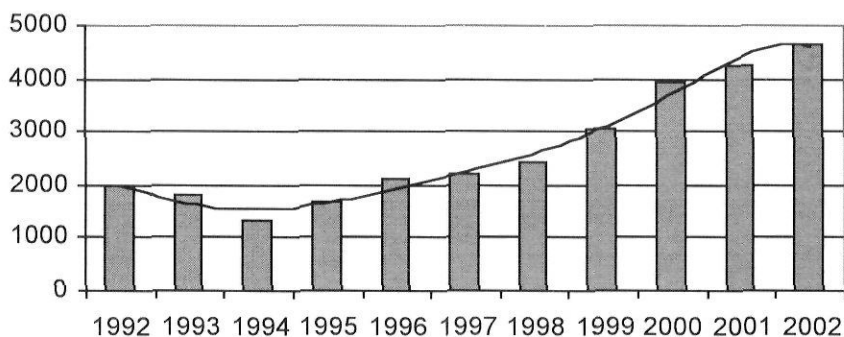
**Quadre 4: Evolució dels habitatges principals i secundaris a la Costa Brava**

	1960-1970		1970-1981		1981-1991		1991-2001	
	hab. princ.	hab. sec.	hab. princ.	hab. sec.	hab. princ.	hab. sec.	hab. princ.	hab. sec.
$\Delta$ habitatges	7.660	32.925	8.757	47.449	10.994	36.185	21.899	4.551
coeficient variació	1,390	0,972	1,251	0,823	1,216	1,195	0,982	6,464

Font: Cens d'habitatge (diversos anys), INE. Elaboració pròpia.

## Després de la crisi econòmica del principi dels anys 90, s'experimenta una nova febre constructora durant l'últim quinquenni

Figura 4: **Habitatges acabats de nova planta Costa Brava: 1992-2002**

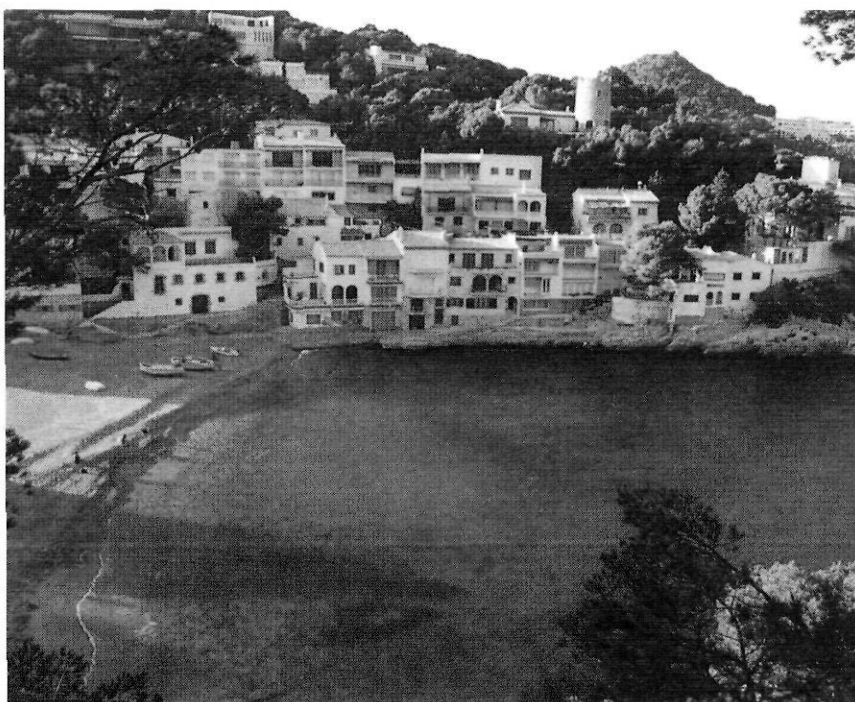


Font: *Habitatges acabats de nova planta (1992-2002)*, IDESCAT. Elaboració pròpia.

A grans trets, doncs, les segones residències a la província de Girona han experimentat un creixement espectacular durant la segona meitat del segle XX, fins arribar actualment a ser un terç dels habitatges totals existents. L'especialització residencial a la Costa Brava es manifesta gradualment en gairebé la totalitat dels municipis entre 1960 i 1991 amb

origen a la Costa Brava sud. En la darrera dècada l'augment del parc d'habitatges secundaris només s'ha localitzat en nuclis concrets i presumiblement durant el segon quinquenni (1997-2002) de major bonança econòmica.

Albert Saló, Departament d'Economia, UdG.



### Notes:

- (1) Aquest estudi és un resum del treball de recerca «Evolució dels habitatges i segones residències a la província de Girona: anàlisi específica per la zona Costa Brava» dirigit pel Dr. Modest Fluvià per tal d'obtenir el Diploma d'Estudis Avançats dins el Programa de Doctorat d'Economia i Empresa de la Universitat de Girona. També agraeixo la col·laboració i comentaris de la Dra. Anna Garriga. Naturalment, els errors corresponen únicament a l'autor de l'article.
- (2) Dades extretes del Departament d'Indústria, Comerç i Turisme de la Generalitat de Catalunya.
- (3) LEY 51/2002, de 27 de desembre, de reforma de la Ley 39/1988, de 28 de desembre, Reguladora de las Haciendas Locales.
- (4) En l'anàlisi de la zona Costa Brava quan es parla de segones residències ens referim, de fet, a habitatges no principals. Dins la partida d'habitatges no principals s'hi inclouen els habitatges secundaris i els «altres tipus d'habitatges» en considerar que aquests últims majoritàriament es refereixen a lloguers d'habitatges d'ús turístic.
- (5) Vegeu figura 3 «Evolució de l'índex d'especialització» per l'any 2001. Cal esmentar que en les dades del cens de 2001 s'hi poden assumir alguns errors i/o omissions que poden afectar l'anàlisi d'aquesta darrera dècada.
- (6) El coeficient de variació mesura la dispersió d'una sèrie de dades respecte el valor de la mitjana dels resultats estudiats. En el nostre cas, es parla dels augments unitaris d'habitatges cada deu anys i per cada municipi. Quan el valor d'aquest coeficient és proper a zero hi ha menys diversitat en els augments (augments similars entre els municipis, és a dir, el creixement dels municipis s'acosta al valor de la mitjana). Quan el valor és molt gran, els municipis són heterogenis entre si, és a dir, uns tenen un creixement molt més gran que els altres. Aquest últim fet indica la concentració de creixement tan sols en poblacions concretes.
- (7) S'han obtingut les dades anuals de construcció d'habitatges de nova planta a través de l'IDESCAT. Segons la descripció de l'IDESCAT hi ha dues fonts per tal de saber el nombre d'habitatges acabats per cada any. En primer lloc, a través dels certificats finals d'obra dels col·legis d'aparelladors. En segon lloc, sumant els habitatges de les cèdules d'habitabilitat amb les qualificacions definitives de protecció oficial de l'arxiu DGACAH. Aquest article es basa en la segona font.