

LA VARIACIÓ DEL PREU DEL LLOGUER I LA INFLUÈNCIA DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

EL CAS DE LA CIUTAT DE GIRONA



Treball Final de Grau

Universitat de Girona - Facultat de Turisme

Grau en turisme

Autor: Jaume Descamps Ramírez

Tutor: Jordi Comas Trayter

Data d'entrega: 27 de maig de 2019

Agraïments

Al Dr. Jordi Comas, tutor d'aquest Treball de Final de Grau, pel seu acompanyament durant tot el procés i per introduir-me de ple a aquesta temàtica actual, complexa i alhora interessant, on he après com mai ho havia fet fins ara.

Al Dr. Lluís Coromina, pel seu assessorament i aportació de coneixements en el desenvolupament de la part estadística de l'estudi.

A l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per haver-me atès i proporcionat les dades més importants de la part pràctica l'estudi.

Al Carlus, la Caterina i l'Agustí que tot i estar insuportable aquests darrers mesos, el seu suport moral ha esdevingut indispensable.

Als meus pares i en especial al meu germà, perquè tot i haver estat un any dur i complicat m'han fet costat fins l'últim moment.

Sense tots vosaltres aquest treball final de grau no hagués estat possible, he patit molt però alhora he gaudit moltíssim, tot plegat m'ha ajudat a entendre una mica més com funciona part del món on vivim, gràcies de tot cor.

Resum: Els darrers anys el preu del lloguer ha experimentat un creixement sense precedents al nostre territori, superant ja preus precisi, fet que ha acabat dificultant l'accés a l'habitatge a una part important de la població i evidenciant el que és ja una gran preocupació social.

A tot això s'inclou l'aparició i proliferació dels mal anomenats *pisos turístics* (habitatges d'ús turístic) sobretot en zones urbanes dotades de cert atractiu turístic, que ha causat que associacions de veïns i grups polítics, entre molts altres, hagin acabat acusant aquesta modalitat d'allotjament com el principal causant d'aquesta pujada de preus de l'habitatge.

Aquest Treball Final de Grau analitza aquest fenomen, enfocat al cas de la ciutat de Girona, i prova de donar una explicació a la variació del preu del lloguer des de diferents vessants (especialment en aquesta modalitat d'allotjament turístic), basant-se estrictament en l'anàlisi estadístic de dades publicades per part d'institucions públiques.

Paraules clau: Habitatge, Lloguer, Habitatge d'ús turístic, preu.

Abstract: In the last few years, the rental price has experienced unprecedented growth in our territory and has already surpassed pre-crisis prices, which has made it difficult to access housing for an important part of the population, and proving that this is already a great social concern.

All of this includes the appearance and proliferation of the so-called *tourist flats* (housing for tourist use), especially in urban zones with a certain tourist attraction, which has caused neighbourhood associations and political groups, between many others, ended up accusing this type of accommodation as the main cause of this rise in house prices.

This final grade work analyses this phenomenon, focusing on the city of Girona and trying to explain the variation in rental prices from different aspects (especially from this type of tourist accommodation) strictly based on statistical analysis of data published by public institutions.

Keywords: Housing, Rent, Housing for tourist use, price.

Índex del treball

A - Presentació de l'estudi	7
B – Objectius	8
C – Metodologia	8
C.1 - Metodologia pel desenvolupament del marc teòric	8
C.2 - Metodologia del cas pràctic	9
D – Estructura del treball	10
Capítol 1 - Marc teòric	12
2.1 – Causes de la variació del preu de l'habitatge	12
2.1.1 – Causes relacionades amb la variació de la demanda d'habitatge	12
2.1.1.1 - Variables demogràfiques	12
2.1.1.2 - Variables socioculturals	15
2.1.1.3 - Variables econòmiques	16
2.1.1.4 - Variables polítiques i jurídiques	18
2.1.2 - Causes relacionades amb la variació de l'oferta d'habitatge	21
2.1.2.1 - Construcció de nou habitatge	21
2.1.2.2 - Variables jurídiques	23
2.1.2.3 - Propietaris d'habitatges	24
2.1.3 - Preu de l'habitatge: Demanda i Oferta	25
2.2 - Habitatges d'ús Turístic	26
2.2.1 - Context turístic actual	26
2.2.2 - Panorama dels allotjaments turístics a Catalunya	27
2.2.3 - Evolució de la indústria turística cap a nous models	29
2.2.4 - L'economia col·laborativa i els allotjaments turístics	30
2.2.5 - Els habitatges d'ús turístic a la normativa catalana	31
2.2.6 - Impactes associats als habitatges d'ús turístic	32
2.2.6.1 - Diversificació i increment de l'oferta d'allotjament turístic	33
2.2.6.2 - Deteriorament de la qualitat de vida	33
2.2.6.3 - Impacte econòmic sobre la població local	34
2.2.3 - Increment sobre el preu del lloguer	36
Capítol 2 - Anàlisi del cas	39
3.1 - Contextualització de la zona d'estudi	39
3.1.2 Àrea geogràfica – Girona	39
3.1.2.1 - Barris i sectors de la ciutat de Girona	39
3.2 - Identificació de les variables	41
3.2.1 - Demanda	41
3.2.1.1 - Dades demogràfiques	41
3.2.1.2 - Dades socioculturals	43
3.2.1.3 - Dades econòmiques	46
3.2.2 - Oferta	46
3.2.2.1 - Construcció d'habitatges	46
3.2.3 - Habitatge de lloguer	47
3.2.4 - Habitatge de Compravenda	51
3.2.5 - Habitatges d'ús turístic	54
4 - Definició de les hipòtesis i anàlisi estadístic	56
4.1 - Plantejament de les hipòtesis	56

5 - Resultats de l'estudi del cas de Girona	58
5.1 - Import del lloguer i població	58
5.2 - Import del lloguer i població per grups d'edat demandants	60
5.3 - Import del lloguer i benestar econòmic	61
5.4 - Import del lloguer i activitat constructora	62
5.5 - Import del lloguer i import de compravenda	63
5.6 - Import del lloguer i habitatges d'ús turístic	64
5.7 - Contractes de lloguer i habitatges d'ús turístic	66
6 - Conclusions	68
6.1 - Conclusions relacionades amb l'estudi de cas	68
6.2 - Conclusions personals	70
7 - Limitacions de l'estudi i recerca futura	72
8 - Bibliografia	74

Índex de gràfiques

Gràfic 1. Variació anual de la població a Catalunya i Espanya 2007-2017	13
Gràfic 2. Població per grups d'edat a Catalunya 2007-2017	14
Gràfic 3. Índex del preu del lloguer a França 2000-2016	20
Gràfic 4. Visats d'obra nova, nombre d'habitatges iniciats i nombre d'habitatges acabats 2000-2016	22
Gràfic 5. Ràtios aproximades del preu de l'habitatge a Espanya 2018	23
Gràfic 6. Impacte econòmic diari en destinació per tipologia d'allotjament	35
Gràfic 7. Evolució anual de l'import mensual del lloguer a Girona	48
Gràfic 8. Mitjana anual de l'import mensual del lloguer per barris de Girona	49
Gràfic 9. Evolució del nombre de contractes de lloguer a Girona	49
Gràfic 10. Mitjana anual del nombre de contractes de lloguer per barris de Girona	50
Gràfic 11. Evolució de la Mitjana anual del preu de l'habitatge de compravenda a Girona (mil €)	51
Gràfic 12. Mitjana anual del preu de l'habitatge de compravenda per tipologia a Girona (mil €)	52
Gràfic 13. Evolució del nombre de compravenda d'habitatges registrats a Girona	52
Gràfic 14. Nombre anual de compravenda d'habitatges per tipologia registrats a Girona (mil €)	53
Gràfic 15. Evolució anual del nombre de llicències d'habitatges d'ús turístic a Girona	54
Gràfic 16. Percentatge d'habitatges d'ús turístic respecte el total d'habitatges a Girona per barris l'any 2017	55

Índex d'imatges

Imatge 1. Mapa de la despoblació a Europa	16
Imatge 2. Ràtios de capacitat de pagament en la compra d'habitatges a Espanya	18
Imatge 3. Ciutats amb més habitatges d'ús turístic a Espanya	28
Imatge 4. Estimació de creixement de l'economia col·laborativa fins el 2025	29
Imatge 5. Variació interanual de factors del mercat del lloguer a Barcelona	37

Imatge 6. Plànol de divisió per barris i sectors de la ciutat de Girona _____ **40**

Índex de taules

Taula 1. Població de Girona per barris _____	42
Taula 2. Població empadronada, estimada no empadronada i total a Girona _____	42
Taula 3. Naixements, defuncions i creixement natural a Girona _____	43
Taula 4. Moviments migratoris de Girona _____	43
Taula 5. Població de Girona per grups d'edat _____	43
Taula 6. Habitatges existents a Girona _____	44
Taula 7. Característiques dels habitatges de Girona _____	44
Taula 8. Nombre total d'habitatges buits a Girona per barris _____	45
Taula 9. Règim de tinença de l'habitatge a Girona _____	45
Taula 10. Ocupació mitjana de l'habitatge a Girona _____	45
Taula 11. Atur i ocupació de Girona _____	46
Taula 12. PIB total de Girona (mil €) _____	46
Taula 13. Llicències d'obra a Girona _____	47
Taula 14. Habitatges en obres a Girona _____	47
Taula 15. Habitatges acabats a Girona _____	47
Taula 16. Nombre anual d'habitatges d'ús turístic per barris de Girona _____	54
Taula 17. Quadre de correlació bivariada entre l'import del lloguer i la població real de Girona _____	58
Taula 18. Quadre de correlació bivariada entre l'import del lloguer i la població empadronada per barris de Girona _____	59
Taula 19. Quadre de correlació bivariada entre l'import del lloguer i els grups d'edat entre 20 i 34 anys i entre 35 i 49 anys de Girona _____	60
Taula 20. Quadre de correlació bivariada entre l'import del lloguer, el PIB (mil €) i PIB per habitant (mil €) de Girona _____	61
Taula 21. Quadre de correlació bivariada entre l'import de compravenda, el PIB (mil €) i el PIB per habitant (mil €) de Girona _____	62
Taula 22. Quadre de correlació bivariada entre l'import del lloguer i l'activitat constructora a Girona _____	62
Taula 23. Quadre de correlació bivariada entre l'import de compravenda (mil €) i l'activitat constructora a Girona _____	63
Taula 24. Quadre de correlació bivariada entre l'import del lloguer i l'import de compravenda (mil €) de Girona _____	63
Taula 25. Quadre de correlació bivariada entre l'import del lloguer i els habitatges d'ús turístic de Girona _____	64
Taula 26. Quadre de correlació bivariada entre l'import del lloguer i els habitatges d'ús turístic per barris de Girona _____	65
Taula 27. Quadre de correlació bivariada entre els contractes de lloguer i els habitatges d'ús turístic de Girona _____	66
Taula 28. Quadre de correlació bivariada entre els contractes de lloguer i els habitatges d'ús turístic per barris de Girona _____	67

A - Presentació de l'estudi

Els darrers anys el preu del lloguer ha experimentat un creixement sense precedents al nostre territori, ja superant preus precrisi en alguns indrets, fet que ha acabat dificultant l'accés a l'habitatge a una part important de la població i evidenciant el que és ja una gran preocupació social. Són molts els articles que es poden trobar actualment sobre aquesta problemàtica i que, aportin dades o no, mostren visions ben diverses.

A tot això s'inclou l'aparició i proliferació dels mal anomenats *pisos turístics* (habitatges d'ús turístic) sobretot en zones urbanes dotades de cert atractiu turístic, el que ha causat que associacions de veïns i grups polítics, entre altres, hagin acabat acusant aquesta modalitat d'allotjament turístic com el principal causant d'aquesta tendència a l'alça dels preus del lloguer i que, per tant, dificulten l'accés a l'habitatge a través de la reducció d'oferta disponible al mercat immobiliari. Aquest fenomen és ben conegut en grans ciutats com Barcelona, Berlín, Amsterdam, per exemple, on s'hi concentren grans volums d'habitatges d'ús turístic i que, amb el pas del temps cada cop són més els que hi acaben associant impactes negatius sobre la població local, tant en l'àmbit social i econòmic.

Aquesta situació, sembla haver arribat també a la ciutat de Girona, on per una banda el preu del lloguer ha passat dels 569,48 euros registrats l'any 2008, als 597,75 euros mitjans anuals registrats l'any 2018, superant de llarg els imports mitjans anuals previs a la crisi. Per altra banda, els habitatges d'ús turístic també semblen preocupar a la població local ja que en només 3 anys, el nombre de llicències atorgades s'ha incrementat gairebé fins a 6 vegades (de 105 registrats l'any 2014, a 581 l'any 2017).

Com a conseqüència, aquesta problemàtica que afecta tant l'increment del preu del lloguer com dels habitatges d'ús turístic a la ciutat, està guanyant cada cop més presència en debats veïnals on en algunes ocasions també hi participen partits polítics locals. També han començat a aparèixer plataformes veïnals com és el cas de "+ barris - pisos turístics", que alerten d'un autèntic problema social. També alerten que l'augment tant del preu del lloguer com de la presència del habitatges d'ús turístic a Girona (però especialment al Barri Vell) estan directament relacionats. La plataforma afirma doncs, que aquest augment d'habitatges d'ús turístic a la ciutat contribueix a la desaparició tant de la població local, com dels comerços de tota la vida als barris, degut a la no renovació de contractes de lloguer i als continus increments del lloguer en favor de negocis vinculats a la indústria turística.

Així doncs, la realització d'aquest Treball Final de Grau té com a objectiu analitzar aquest fenomen, relacionat amb el preu del lloguer i els habitatges d'ús turístic, degut a la manca d'estudis enfocats a aquesta temàtica a la ciutat de Girona, tal com ja s'ha fet en altres ciutats com és el cas de Barcelona.

El Treball Final de Grau que es planteja en aquest document, prova de donar una explicació a la variació del preu del lloguer des de diferents vessants, i especialment a aquesta modalitat d'allotjament turístic, on es provarà de donar una visió objectiva de la influència que pot arribar a tenir aquesta modalitat d'allotjament turístic sobre el preu del lloguer.

B – Objectius

Aquesta recerca presenta com a objectiu principal esbrinar quines són les variables que afecten el preu de l'habitatge de lloguer a la ciutat de Girona i als seus barris, i també determinar la importància del fenomen dels habitatges d'ús turístic sobre aquest.

Cal tenir en compte, que de l'objectiu principal d'aquesta recerca se'n deriven una sèrie d'objectius secundaris que permetran obtenir una comprensió més àmplia i detallada d'aquest anàlisi. Són els següents:

- Identificar i definir en profunditat quines són les variables que afecten el preu de l'habitatge lloguer.
- Donar una visió àmplia dels habitatges d'ús turístic, explicant els seu orígens, desenvolupament, les seves característiques i quins són els seus impactes associats.
- Recollir estudis que hagin tractat aquesta temàtica en altres destinacions, a fi d'obtenir diferents metodologies i diferents punts de vista.
- Recollir el màxim de dades disponibles sobre el cas de Girona, a fi de realitzar una diagnosi de la situació dels últims anys a la ciutat.
- Plantejar una metodologia que permeti donar explicació detallada de la variació del preu del lloguer a la ciutat de Girona i als seus barris.

C – Metodologia

A continuació s'exposa la metodologia utilitzada per elaborar el capítol 1 enfocat al marc teòric i el capítol 2 enfocat al cas pràctic de l'estudi.

C.1 - Metodologia pel desenvolupament del marc teòric

Per a la realització d'aquest estudi que té per objectiu principal esbrinar quines són les variables que afecten el preu de l'habitatge de lloguer a la ciutat de Girona i als seus barris, i també determinar la importància del fenomen dels habitatges d'ús turístic sobre aquest, és necessari en primer lloc, fer una revisió de la literatura tant del món acadèmic, privat com de l'administració pública existent sobre aquesta temàtica en concret. Tots els articles consultats, ofereixen informació detallada des de diferents punts de vista, pel que fa a la variació del preu del lloguer en general i la influència dels habitatges d'ús turístic al mercat immobiliari.

Primerament, a partir de fonts acadèmiques, s'ha fet una recerca dels elements que componen el preu de l'habitatge i se'ls ha separat en dos grans grups, la demanda i l'oferta. Seguidament, en cadascun d'ells s'han identificat, agrupat i definit una sèrie de variables que els condicionen:

Demanda

- Variables demogràfiques
- Variables socioculturals
- Variables econòmiques

-Variables polítiques i jurídiques

Oferta

-Construcció de nou habitatge

-Variables jurídiques

-Propietaris d'habitatges

A continuació, per tal de complementar la definició d'aquestes variables, s'han consultat fonts de l'administració pública i del món privat, principalment del sector immobiliari com Idealista o Fotocasa entre molts altres.

En segon lloc, s'ha profunditzat en el fenomen dels habitatges d'ús turístic prenent com a referència la seva situació a l'Estat espanyol i a Catalunya, des dels seus orígens com a model col·laboratiu, desenvolupament i característiques definitòries i consideracions legals concretament a Catalunya, utilitzant articles acadèmics, pàgines web especialitzades en economia col·laborativa, normativa o dades estadístiques publicades per la Generalitat de Catalunya i alguns dels seus organismes, entre altres.

També, s'ha recollit una sèrie d'estudis que identifiquen els seus impactes associats a nivell social i econòmic, tant del món acadèmic, privat com d'associacions sense afany de lucre com és el cas d'Exceltur que ha proporcionat gran part de la informació d'aquest apartat.

Per últim, s'han seleccionat una sèrie d'estudis també del món acadèmic com d'organismes privats, que relacionen l'impacte dels habitatges d'ús turístic sobre l'habitatge residencial en diferents destinacions, sobretot del cas de Barcelona. Aquest estudis, mostren diversos exemples de metodologies d'estudi, des de diferents punts vista, el que ha inspirat en gran part aquesta recerca pel que fa a la part pràctica.

C.2 - Metodologia del cas pràctic

El capítol dos tracta sobre el cas d'estudi de la ciutat de Girona i els seus barris. S'ha iniciat, amb la contextualització geogràfica d'estudi de Girona i els seus barris fent ús del mapa de la ciutat dividida per barris i exposant els límits existents entre ells, a partir de publicacions de la Unitat Municipal d'Anàlisi Territorial de l'Ajuntament de Girona.

S'han exposat dades de la ciutat de Girona i els seus barris seguint una estructura similar a la utilitzada durant el recorregut del marc teòric, agrupant les variables identificades com a influents del preu del lloguer en diferents grups i categories.

La recollida de dades s'ha dut a terme sobretot a partir de publicacions de l'Observatori de l'Ajuntament de Girona, Idescat, Institut Nacional D'estadística i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Aquestes, són sèries temporals de dades relacionades amb les variables identificades al marc teòric que s'exposen a mode de diagnosi per saber en quina situació es troben.

Posteriorment, s'han definit una sèrie d'hipòtesis on es relacionen dues variables que tenen una teòrica influència sobre el preu del lloguer, i que a partir del seu anàlisi, permetran verificar si les postepes plantejades són vàlides o no en aquest cas d'estudi.

Les variables per a la formulació de les hipòtesis, s'han triat de manera que a partir de la disponibilitat de dades segons si es tracta de Girona o algun dels seus barri en concret, les seves sèries temporals coincideixin en espai i temps.

Per a la realització de la part pràctica d'aquest treball de final grau s'ha utilitzat el coeficient de correlació o també anomenat "coeficient de correlació de Pearson" amb ajuda del programari d'ofimàtica *Excel* fent ús de la fórmula =COEF.DE.CORREL.

Aquest coeficient consisteix en una mesura d'associació que permet quantificar el grau de relació entre dues variables numèriques x i y , és a dir, és una mesura que indica la situació relativa d'un fet respecte dues variables que l'afecten.

El coeficient de correlació s'expressa com:

$$r = \frac{\sum(x - \bar{x})(y - \bar{y})}{\sqrt{\sum(x - \bar{x})^2 \sum(y - \bar{y})^2}}$$

On x representa la variable independent i y la variable dependent. Els papers de cada variable són intercanviables, ja que la fórmula només conté productes que no es veuen afectats en cas que l'ordre d'aquests canviï.

El coeficient de correlació adopta els valors $r = -1,0$ que indica una relació perfecta negativa, $r = 1,0$ que indica una relació perfecta positiva i $r = 0$ que indica que les dues variables no tenen relació, és a dir, que les variables són independents l'una de l'altra.

D – Estructura del treball

En aquest apartat es defineix l'estructura de l'estudi. Està format per un marc teòric dividit en diversos apartats i un marc pràctic aplicat al cas de la ciutat de Girona.

En el capítol 1 es presenta el marc teòric que està format per 3 bloc principals:

-Les causes relacionades amb la variació del preu de l'habitatge, on s'hi troben dos blocs principals: la demanda i l'oferta, on en cadascuna d'elles s'identifiquen i es defineixen totes les variables per les quals es veuen afectades directa o indirectament.

-Un capítol especial dedicat als habitatges d'ús turístic on s'expliquen els seus orígens, desenvolupament i característiques, prenent com a referència la seva situació a l'Estat espanyol i a Catalunya i finalment es destaca quins són els seus impactes associats d'acord amb estudis que hagin tractat aquest fenomen.

-Exposició d'estudis que hagin tractat el fenomen dels habitatges d'ús turístic i quins impactes han arribat a tenir sobre el preu del lloguer en diferents destinacions.

En el capítol 2 es duu a terme l'estudi del cas de Girona i els seus barris.

En primer lloc, es comença amb la contextualització de la zona geogràfica on s'aplica aquest estudi. A fi de donar una informació més detallada, l'estudi també pren especial atenció als barris de la ciutat.

En segon lloc, d'acord amb el marc teòric, s'exposen totes les dades recollides de la ciutat de Girona i els seus barris agrupades en 5 blocs principals: la demanda i l'oferta on s'ordenen segons tipologia per tal procedir a la seva definició i anàlisi posterior, dades sobre l'habitatge de lloguer, dades sobre l'habitatge de compravenda i finalment dades sobre els habitatges d'ús turístic a la ciutat.

En tercer lloc, es realitza el plantejament de les hipòtesis que seguint una metodologia estadística, ens ajuden a esbrinar què afecta el preu de l'habitatge de lloguer a la ciutat de Girona i als seus barris i fins a quin punt els habitatges d'ús turístic tenen incidència sobre aquest.

A continuació, s'exposen les conclusions que s'han extret dels resultats de l'estudi del cas de Girona junt amb les limitacions i possibilitats que podria tenir l'estudi en un futur. Tot seguit, s'ha afegit un apartat especial de reflexió personal on s'exposa el punt de vista i opinió de l'autor d'aquest Treball Final de Grau sobre la situació actual de Girona i, en general, pel que fa al preu del lloguer i els habitatges d'ús turístic.

Finalment, s'exposen les fonts utilitzades per aquest Treball Final de Grau mitjançant la bibliografia.

Capítol 1 - Marc teòric

En aquest marc teòric enfocat a la recerca de les causes de la variació del preu de l'habitatge, així com a esbrinar quin paper prenen els habitatges d'ús turístic, s'ha obtingut informació a partir de fonts acadèmiques, del sector privat i de l'administració pública que tracten la realitat del mercat immobiliari, entre altres.

En primer lloc, es presentaran els elements principals que componen el preu l'habitatge en dos grans blocs, començant per la demanda d'habitatge i després l'oferta, on s'analitzaran les diferents categories de variables per les quals es veuen afectats.

Posteriorment, es dedicarà un capítol especial als habitatges d'ús turístic, on s'explicaran els seus orígens, les seves característiques i quin impacte poden arribar a tenir en el seu lloc d'activitat.

Finalment es mostraran estudis similars que tracten aquest mateix tema en altres destinacions des de diferents punts de vista.

2.1 – Causes de la variació del preu de l'habitatge

L'habitatge és un bé bàsic important en l'economia, que pot incidir en el desenvolupament d'una societat i per tant pot arribar a definir el seu estat de salut. Un dels motius més destacats de la seva importància, és el seu pes en el producte interior brut generat en un moment determinat, també pel seu efecte d'arrossegament sobre altres sectors econòmics, o fins i tot per la seva rellevància en el creixement urbà i la competitivitat de les ciutats, entre molts altres. La seva disponibilitat ha d'evolucionar d'acord amb el creixement dels seus usuaris principals, les llars. Aquest concepte, és el que explica des d'un punt de vista econòmic, la situació del mercat residencial on per una banda trobem la demanda que busca cobrir les seves necessitats i a mesura que creix, aquestes apareixen al mercat. Així doncs, aquest mercat ha de reaccionar a través de l'oferta i dependent de la seva reacció pot variar-ne el seu preu (Taltavull, P., 2017).

Nuñez, J.M., Ceular, N., Caridad, J.M. (2007), en el seu article *La subida de los precios de la vivienda: factores determinantes*, conclouen que el preu de l'habitatge es veu condicionat per dos elements clau, entre els quals trobem la demanda que relaciona preus amb quantitats demandades i en el camp oposat, l'oferta que relaciona preus amb quantitat ofertades. Al mateix temps, indiquen que en cadascun d'aquests elements, intervenen una sèrie de variables que comprenen aspectes molt diversos.

2.1.1 – Causes relacionades amb la variació de la demanda d'habitatge

Primerament, ens trobem amb variables que influeixen sobre els demandants d'habitatge, és a dir, aquelles variables que els afecten a nivell demogràfic, social, economicofinancer i jurídic.

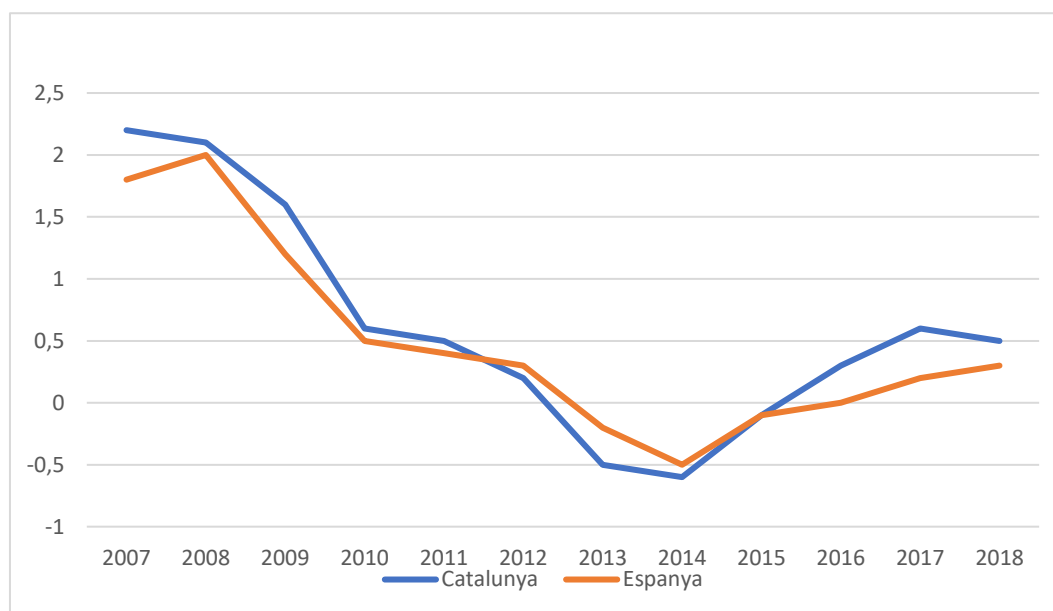
2.1.1.1 - Variables demogràfiques

A simple vista, una de les raons que més afecten la variació del preu del lloguer és l'augment de la població. Si aquesta augmenta, molt probablement també ho farà la seva necessitat d'habitatge i, per tant, n'afectarà la seva demanda.

L'augment de l'esperança de vida, la disminució de la mortalitat i l'increment en la taxa de natalitat són factors que donen lloc a un creixement de la població. No obstant, els seus moviments com ara les emigracions, poden portar a un descens de la mateixa.

Prenent com exemple el cas de l'Estat espanyol tal com es pot observar al gràfic 1, durant el període de temps entre 2003 i 2017, l'índex de creixement de la població tant al conjunt de l'Estat com a Catalunya ha seguit una evolució similar. Des de l'any 2008, la població ha patit una forta davallada degut a la crisi global fins l'any 2014, en què es comencen a apreciar els primers símptomes de recuperació econòmica (Idescat, 2018).

Variació anual de la població a Catalunya i Espanya 2007-2017



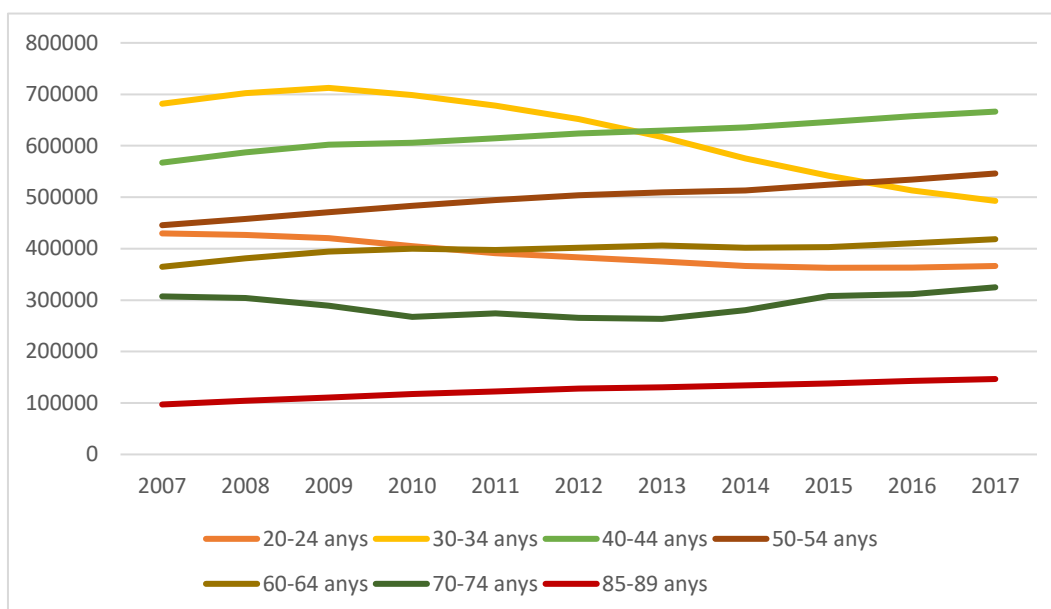
Gràfic 1: L'eix x correspon als anys i l'eix y correspon a la variació de la població (%). **Font:** Idescat. Elaboració pròpia.

Entre 2014 i 2017 s'aprecia un augment progressiu de la població, que passa d'un índex negatiu del -0,5% fins al 0,2% en la mitjana estatal, mentre que a Catalunya es dona un augment molt superior, passant del -0,6% a un índex positiu del 0,6%. Tanmateix, aquests percentatges queden lluny de les dades registrades abans de la crisi, en què el creixement girava entorn al 2% en ambdós casos.

Aquestes dades indiquen que la demanda d'habitatge s'ha pogut incrementar de forma progressiva aquests últims anys. No obstant això, no es podria relacionar el creixement de la demanda amb l'augment de la població ja que la demanda. En tal cas, es veuria afectada en funció de les diferents franges d'edat de la població.

Tenint en compte les diferents franges d'edat de població, les que més afecten la demanda d'habitatge, se situarien entre els 20 i els 35 anys, encara que cal tenir en compte les dificultats per accedir a un habitatge. Aquestes, possiblement obligarien a retardar l'emancipació i traslladar la franja d'edat entre els 25 i els 35 anys. Un segon grup de demanda se situaria entre els 35 i 50 anys, i estaria caracteritzat per requerir un habitatge de segona mà o, fins i tot, de segona residència. Els majors de 50 anys baixarien considerablement la seva demanda d'habitatge, tant de primera com de segona residència (Nuñez, J.M., Ceular, N., Caridad, J.M., 2007).

Població per grups d'edat a Catalunya 2007-2017



Gràfic 2: L'eix x correspon als anys i l'eix y correspon al nombre de població per grups d'edat. Font: INE. Elaboració pròpia.

Concretament a Catalunya, segons dades de l'Institut Nacional d'Estadística, l'evolució dels diferents grups d'edat de la població mostra un fort descens del grup potencialment demandant en el període de 2007 i 2017, entre els quals hi tindriem en compte grups de joves d'entre 20 i 30 anys. Per altra banda, s'observa un augment continu de la població de més avançada edat (majors de 40 anys).

L'anterior casuística s'ha vist potenciada per altres factors, entre els quals destaquen l'augment de l'esperança de vida, les millores en la condició de vida en general i els baixos índex de natalitat actuals. Un dels arguments principals que explica aquesta baixada podria ser la infertilitat femenina, que s'explica pel retard en intentar l'embaràs, influït per un panorama laboral i econòmic que repel·leix la idea d'assumir el que costa un fill (Eurostat, 2016). En definitiva, les dades ens porten cap a un envelliment de la població accelerat.

Pel que fa a la immigració, aquesta genera dos grups demandants diferenciats, un amb escassos recursos econòmics (procedents principalment del nord d'Àfrica, Europa de l'Est i Amèrica del Sud), que tendeix a demandar habitatges de més baix cost, i l'altre amb més recursos econòmics (principalment del nord d'Europa i els països escandinaus) centrat principalment en l'adquisició d'habitatges com a inversió turística i especulativa, sobretot en zones litorals i en els territoris insulars com són les Illes Balears o les Illes Canàries (Nuñez, J.M., Ceular, N., Caridad, J.M., 2007).

Aquest segon grup dotat d'un poder adquisitiu alt, té una forta incidència ja que segons dades del Consejo General del Notariado (2017), durant el primer semestre de 2017, han incrementant la compra d'habitatges a Espanya un 13,4% interanual, fins a superar per primera vegada les 50.000 transaccions en només sis mesos. Les operacions realitzades per compradors estrangers van representar el 19,4% del total de les operacions de compravenda d'habitatge realitzades en el semestre, rondant el 20% per cinquè any consecutiu.

Així doncs, la demanda d'habitatge com a inversió amb finalitat turística i especulativa per part d'aquest col·lectiu, podria representar una forta presència d'habitatges secundaris i desocupats en territoris de rellevància turística com és el cas del territori espanyol.

2.1.1.2 - Variables socioculturals

Els factors socioculturals també intervenen en la variació de la demanda d'habitatge, especialment pel que fa als formats d'habitatge monoparental i unipersonal. Tal com s'ha indicat, l'augment de la població i tenint en compte factors com les franges d'edat dels demandants o la immigració, entre altres, implica una major necessitat d'habitatge.

No obstant això, tal com indica l'*Enquesta Contínua de Llars* que realitza l'Institut Nacional d'Estadística (2016), la grandària mitjana de la llar a l'Estat espanyol s'ha reduït a 2,5 persones. L'estudi conclou que les llars que trobem amb més freqüència l'any 2016 són aquelles formades per només dues persones (30,5% del total) i, en segon lloc, les llars de format unipersonal (25,2% del total), encara que ambdues representin només el 10,1% del total de la població. Per altra banda, el tipus de llar que més s'ha reduït el darrer any són aquelles formades per famílies extenses i parelles amb un únic fill.

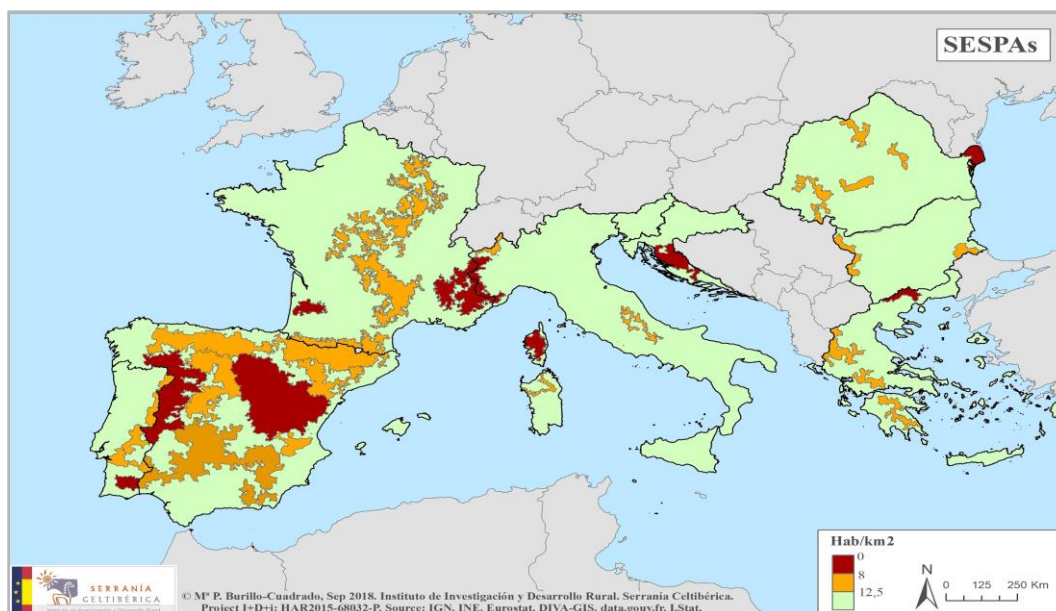
L'envelliment de la població és la causa que explicaria aquesta evolució de la societat cap a un format més solitari. Les llars apareixen i desapareixen perquè la població s'emancipa, es casa, es separa i, finalment, perquè envelleix. Com més prolongada sigui l'esperança de vida de la població, més es veurà retardada la desaparició de llars, fet que provocarà que gran part d'aquestes estigui formada per persones d'edat avançada.

Un altre factor determinant dins les variables socioculturals és el poc pes que l'habitatge de lloguer té a nivell estatal. Aquesta rellevància es veu reflectida en què 8 de cada 10 espanyols viu en un habitatge en propietat, mentre que 2 de cada 10 ho fa en un lloguer, segons dades del portal en línia especialitzat en la compravenda i lloguer d'habitatges Fotocasa (2018), en el seu informe anual sobre el mercat de l'habitatge en el període 2017 - 2018.

L'informe anual de Fotocasa també aporta altres dades interessants a tenir en compte quant a variables de demanda, pel que fa a les preferències i idees preconcebudes dels demandants. Històricament, a l'Estat espanyol ha existit la creença generalitzada que adoptar l'opció d'arrendament era una forma de malgastar els diners. No obstant, aquesta creença va començar a perdre força durant la crisi econòmica en què per exemple, molts hipotecats van tenir problemes per retornar els diners de les seves hipoteques i pagar els interessos. Així doncs, l'opció del lloguer va començar a guanyar força ja que en principi, es tracta d'una opció que aporta més flexibilitat de vida i eximeix d'estar endeutat durant anys a diferència de la compra segons argumenten els seus defensors. Les últimes enquestes indiquen però, que s'està produint altre cop, un canvi de direcció en favor de la compra en gran part a causa de la pujada generalitzada del preu del lloguer.

Cal afegir per últim, el grau d'atracció que les mitjanes i grans ciutats poden provocar sobre els habitants de petites poblacions o del medi rural.

Segons dades del Centro de Estudios sobre Despoblación y Desarrollo de Áreas Rurales (2018), Espanya és el país més despoblat del sud d'Europa on al 53% del territori només hi viu el 5% de la població i la densitat de població és inferior a 12,5 habitants per quilòmetre quadrat, tal com es pot observar a la imatge 1.



Imatge 1. Mapa de la despoblació a Europa. **Font:** Asociación para el Desarrollo de la Serranía Celtibérica.

Un bon exemple que explica la despoblació de les petites poblacions o del medi rural, seria en el cas de la població jove, la seva necessitat de formar-se deixant el seu lloc de residència de forma permanent o temporal, per instal·lar-se sigui a través de residències d'estudiants o en habitatges de lloguer, en poblacions on existeixen centres educatius de més alt nivell o centres que s'ajusten més a les seves necessitats acadèmiques i que normalment es troben en nuclis urbans més poblats. Altres motius són la manca llocs de feina qualificats que en el seus llocs de residència seria impensable trobar o fins i tot la manca d'infraestructures o teixit econòmic.

No obstant, cal afegir que aquests canvis de residència habitual no necessàriament comportarien un augment de la demanda d'habitatge a nivell global, sinó un desajustament que pot resultar en un excedent o menor generació de demanda en el medi rural i un augment de la demanda d'habitatge en mitjanes i grans ciutats i alhora un major impacte en els preus de l'habitatge (Nuñez, J.M., Ceular, N., Caridad, J.M., 2007).

2.1.1.3 - Variables econòmiques

Per la seva banda, la demanda també es veu condicionada per variables econòmiques on intervenen la riquesa estatal i l'activitat del mercat immobiliari.

Tradicionalment, per determinar la demanda s'ha utilitzat l'evolució dels salaris o la renda disponible com a variables principals. En el tema que ens ocupa, doncs, és important tenir en compte dades com les següents:

-En relació al mercat laboral, l'Estat espanyol ha viscut una important millora en el transcurs del període postcrisi de 2008. Observant l'evolució de la taxa d'ocupació des de 2013, on el percentatge són el més baixos en pràcticament tots els grups d'edat, els joves d'entre 25 i 34 anys van passar del 63,2% al 70% l'any 2017 i per la seva banda el grup d'edat d'entre 35 i 44 anys van passar del 69,1% al 77,2% (IDESCAT, 2019). Aquest fet possiblement ha empès la demanda d'habitatges.

-La renda per càpita també ha protagonitzat una millora proporcional en índex de creixement respecte les dades registrades després de la crisi. L'any 2016 va ser de 23.970 euros per habitant, el que suposa igualar les dades registrades l'any 2007, és a dir, 23.893 euros, i apropar-se al màxim aconseguit durant l'any 2008, 24.274 euros. L'any 2017 s'ha produït un increment rècord arribant als 24.999 euros (INE, 2018).

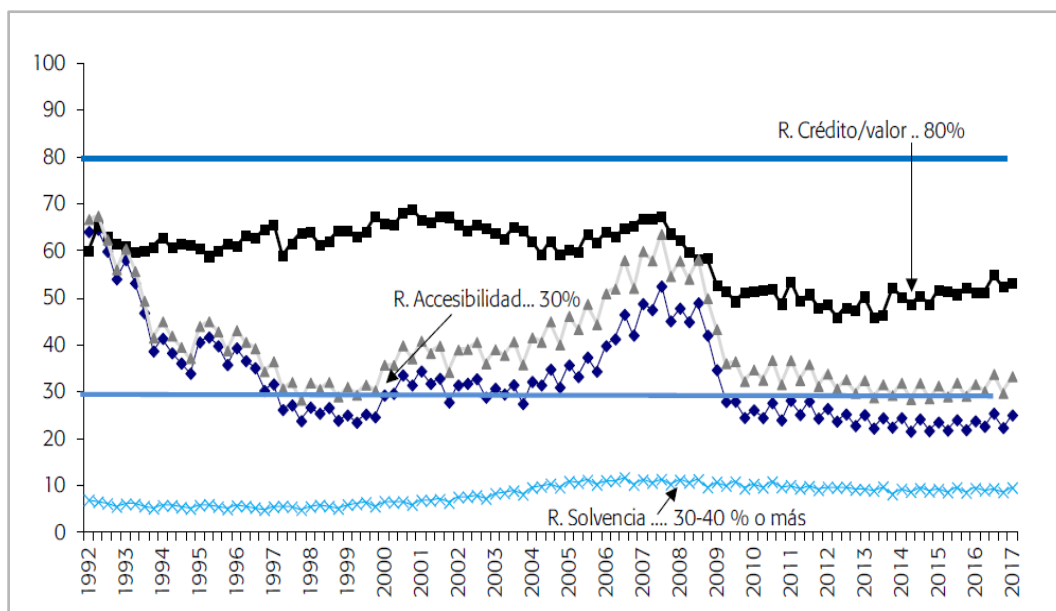
-És important tenir en compte, que molts habitatges s'adquireixen mitjançant crèdits hipotecaris, fet que aporta una gran rellevància al cost del finançament. El sector financer n'ha variat les condicions, provocant una certa democratització de l'accés a l'habitatge a tots aquells compradors potencials que, essent d'una altra manera, haguessin quedat exclòs per falta de recursos (Nuñez, J.M., Ceular, N., Caridad, J.M., 2007).

Segons Taltavull, P. (2017), en un estudi sobre el panorama del sector de l'habitatge a Espanya, explica que efectivament la millora econòmica i la creació de llocs de treball augmenta la demanda residencial. Aquesta millora econòmica però, no implica un augment tant l'habitatge de compra com de lloguer, aquest fet té a veure amb l'accés al finançament.

En principi les llars espanyoles amb ingressos mitjans d'un treballador fix a temps complet haurien de tenir recursos suficients per accedir al mercat de propietat tal com indiquen els ratis d'accés de pagament de compra d'habitatge que es mostren en el gràfic de la imatge 2, que són propers al 30% de la renda amb els tipus d'interès actuals.

No obstant, tal com mostra el gràfic de la imatge 2, existeixen barreres en l'adquisició d'habitatges de compra:

- En primer lloc, existeix una forta restricció creditícia reflectida en els valors de la ràtio crèdit/valor que són molt baixos. La mitjana de la ràtio és de 53,25%, el que implicaria que les llars han d'entregar el 45% del valor de l'habitatge per tal de realitzar una potencial transacció, el que obliga a tenir prèviament, un gran estalvi, així doncs, aquest requisit és una mesura de restricció al crèdit tal com indica l'autor.
- En segon lloc, la ràtio de solvència indica que les llars endeutades per habitatge ho fan a una taxa molt alta, el que implica acceptar des del primer moment que la decisió de compra comportarà un endeutament elevat durant anys, el que pot fer enrere moltes llars vistes les experiències d'altres famílies durant la crisi econòmica de l'any 2008.
- En tercer lloc, encara que les llars puguin comprar habitatge, el seus ingressos salarials poden variar pel que el crèdit que s'hagi realitzat avui pot resultar insostenible en un futur.



Imatge 2. Ràtios de capacitat de pagament en la compra d'habitatges a Espanya. L'eix x correspon als anys i l'eix y correspon als percentatges de ràtio crèdit/valor en negre, ràtio d'accessibilitat en gris i blau fosc i la ràtio de solvència (%). Font: Taltavull, P. (2017).

- La pèrdua de rendibilitat dels actius financers, la desinversió en accions i fons d'inversió poden provocar segons l'estat de l'economia, un canvi de preferències per part dels inversors, decantant-se pel mercat immobiliari. Així doncs, la demanda d'habitatge com a inversió també és una de les variables que poden incrementar o disminuir el preu de l'habitatge.

Darrerament, la pujada generalitzada dels preus de l'habitatge de lloguer així com la demanda d'habitatges d'ús turístic entre altres, han propiciat un escenari on els immobles s'han convertit en actius financers rendibles. Aquest fet, ha generat l'interès tant de grans com petits inversors ja que segons dades del portal immobiliari Idealista (2018), la seva rendibilitat destinada al lloguer (7,4% el tercer trimestre de 2018), és significativament superior a la d'altres productes, tal com indiquen, arribant a triplicar rendibilitats com les dels bons de l'Estat a 10 anys.

Segons dades del portal immobiliari Fotocasa (2017), en el seu estudi anual sobre la compra i venda d'habitatge a Espanya, afirmen que l'11% de les compres d'habitatge que es van realitzar l'any 2017 eren destinades a la inversió, on la majoria d'aquestes adquisicions el 85% passarien posteriorment al mercat de lloguer, en canvi el 8% el destinarien a lloguer d'estades vacacionals de curta o llarga durada.

A banda de les variables esmentades anteriorment, també s'hi poden afegir altres variables més genèriques, com l'evolució del PIB i altres indicadors econòmics d'un país.

2.1.1.4 - Variables polítiques i jurídiques

Les administracions públiques a nivell estatal, autonòmic i local poden dictar normes jurídiques que facilitin l'accés a l'habitatge o que subvencionin part de l'import del lloguer als interessats amb les rendes més baixes. Aquest fet, és també susceptible d'influir en la demanda d'habitatges, com es veuria identificat en l'apartat 1 de l'article 68, de la Llei 40/1998, de 9 de desembre, de L'impost sobre la Renda de les Persones Físiques, (derogada des de 2013), on s'establien una sèrie de modalitats d'inversió en habitatge que admetien desgravacions fiscals. En aquesta normativa es preveia una

deducció del 15% amb caràcter general, podent arribar a la modalitat de deducció per adquisició d'un habitatge habitual amb percentatges de fins al 25%, en cas d'utilitzar finançament extern:

Art. 55.1:

1.º Los contribuyentes podrán aplicar una deducción por inversión en su vivienda habitual con arreglo a los siguientes requisitos y circunstancias:

a) Con carácter general, podrán deducirse el 15 por 100 de las cantidades satisfechas en el período de - que se trate por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente. A estos efectos, la rehabilitación deberá cumplir las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

b) Cuando en la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual se utilice financiación ajena, los porcentajes de deducción aplicables a la base de deducción a que se refiere la letra a) anterior serán en las condiciones y requisitos que se establezcan reglamentariamente, los siguientes:

- Durante los dos años siguientes a la adquisición o rehabilitación. El 25 por 100 sobre las primeras 750.000 pesetas y el 15 por 100 sobre el exceso hasta 1.500.000 pesetas.

- Con posterioridad, los porcentajes anteriores serán del 20 por 100 y del 15 por 100, respectivamente.

Altres mesures que les administracions públiques poden prendre a fi facilitar l'accés a l'habitatge tenen a veure amb quelcom actual, que s'ha estat debatent al nostre país: La regulació dels preus del lloguer.

Fins al moment, diverses ciutats d'arreu d'Europa ja han posat en pràctica aquestes regulacions però amb mètodes diferents:

França: Llei ALUR

l'any 2014 es va aprova la Llei ALUR (Llei de l'accés a l'habitatge i la renovació de la planificació urbanística per les seves sigles en francès), on el seu objectiu principal era contenir la pujada del preu del lloguer en aquelles zones més demandades del país (Legifrance, 2014), entre els quals s'hi van adherir ciutats com París, Lille o Grenoble.

La Llei preveia que tots aquells lloguers nous o renovats firmats a partir de la seva entrada en vigor, no podien superar el 20% ni estar per sota del 30% de la renda de referència del seu immoble. A part, també tenia en compte entre els seus càlculs una sèrie de variables com el tipus d'habitatge, ubicació, grandària, nombre d'habitacions, mobiliari, antiguitat, etc.

No obstant, segons destaca el portal Idealista (2018), els propietaris podien augmentar aquesta referència sempre i quan les seves propietats estiguessin dotades d'altres característiques o serveis addicionals com porter físic, terrassa, jardins, piscines o ser objecte d'una reforma i altres variables més difícils de mesurar com són les vistes o la lluminositat.

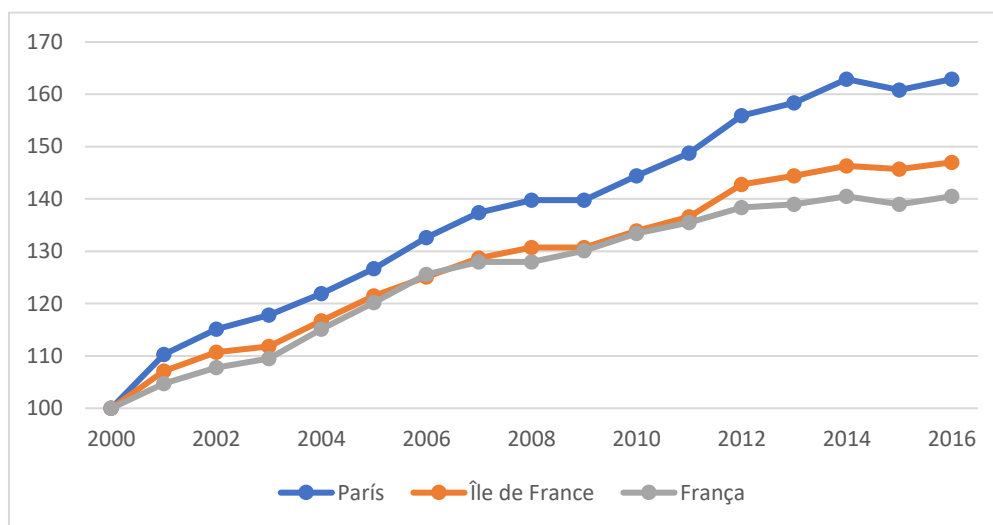
En el seu moment la Llei ALUR va rebre una allau de crítiques per part d'economistes, arrendataris i professionals del mercat immobiliari que argumentaven que aquesta Llei contribuïa a reduir la inversió i la construcció.

Finalment, l'any 2017 el tribunals deroguen la Llei argumentant que la norma hauria d'haver-se aplicat a totes les àrees administratives de París i no només a la central. Com a resultat, segons destaca el portal immobiliari Idealista, només a París un terç dels immobles ofertats superava els preus fixats per la Llei i prop del 15% dels habitatges de lloguer que existien al mercat s'han perdut, és a dir, més de 10.000 habitatges en dos anys i mig pel fet que molts propietaris van decidir no llogar-los.

No obstant, sí és ben cert que al llarg del període els preus dels lloguers es van arribar moderar però ho van fer al mateix nivell que la resta del país on no s'havien establert els màxims i mínims de preu

del lloguer (gràfic 3). Així doncs, no sembla molt clar si la llei ha complert amb els seus objectius o si es tracta d'una demanda decreixent, segons destaca el propi govern.

Índex del preu del lloguer a França 2000-2016



Gràfic 3: L'eix x correspon als anys i l'eix y correspon a l'índex del preu del lloguer (punts). **Font:** Clameur.fr. Elaboració pròpia.

Alemanya: Llei Mietpreisbremse

L'any 2015 el Parlament alemany va aprovar la llei per disminuir els increments del preu del lloguer del mercat de l'habitatge i reforçar el principi d'ordenació de les agències d'habitatge, altrament anomenada *Mietpreisbremse* (fre o sostre al preu del lloguer en alemany). Aquesta llei tenia per objectiu estabilitzar o reduir l'increment del preu del lloguer a Alemanya, ja que per exemple a Berlín la primera ciutat en aplicar-la, el preu del lloguer es va arribar a incrementar del 25% al 78% depenent de la zona en el període entre 2009 i 2014 (Enalquiler, 2015).

La llei preveia que en els nous contractes de lloguer a partir de l'aprovació de la norma, no es podien excedir del 10% de la mitjana del preu que es pagava en altres habitatges equivalents, en aquelles zones on el mercat immobiliari es considerava "tens" i en aquells habitatges que no havien estat reformats recentment o estiguessin buits.

Com a excepció, la norma no s'aplicava en habitatges de nova construcció en règim de lloguer a partir de l'1 d'octubre de 2014 i tampoc per aquells que haguessin estat reformats recentment, únicament en aquells habitatges ja existents, ja que es considerava que eren els més susceptibles de ser objecte de l'especulació immobiliària al finalitzar un contracte de llarga durada.

De la mateixa manera que en el cas de França, els propietaris tenien mitjans per eludir aquesta norma, per exemple amb una petita reforma o afegint mobiliari a l'habitatge, també degut a l'aprovació de la norma segons destaca el portal Idealista, va sorgir un nou concepte de "provisió" on els nous inquilins havien de pagar entre una i dos mensualitats al propietari que no es retornarien, a més a més, d'un import que equivalia a 3 fiances que sí es retornarien (Idealista, 2018).

La norma també va ser criticada per part del sector immobiliari i amb el pas del temps també per part dels inquilins. Segons afirma el president de la Federació Alemanya d'Inquilins, la norma no ha funcionat i el resultat ha estat insatisfactori, argumentant que el càlcul dels preus mitjans es basa en

dades obsoletes i deixa desprotegits legalment els inquilins davant els propietaris i les excepcions a les quals es poden atendre permet un alt grau d'arbitrarietat. A més a més, no s'han efectuat mesures sancionadores als propietaris que incomplien la norma, raó de més per afirmar que la norma no ha complert els seus objectius. Malgrat tot, en un futur s'espera una modificació més restrictiva en quant a la contenció dels preus del lloguer i la protecció dels inquilins (Idealista, 2018).

En el cas de Berlín, malgrat la seva aplicació el preu del lloguer ha seguit augmentant en el període de 2015 i 2017 fins al 10%, mentre que abans de la posada en vigor de la norma l'augment era entre un 1% i 2% anual (Idealista, 2018).

2.1.2 - Causes relacionades amb la variació de l'oferta d'habitatge

En aquest apartat, ens trobem amb variables influents sobre el parc total d'habitatges que inclou habitatges ocupats i desocupats.

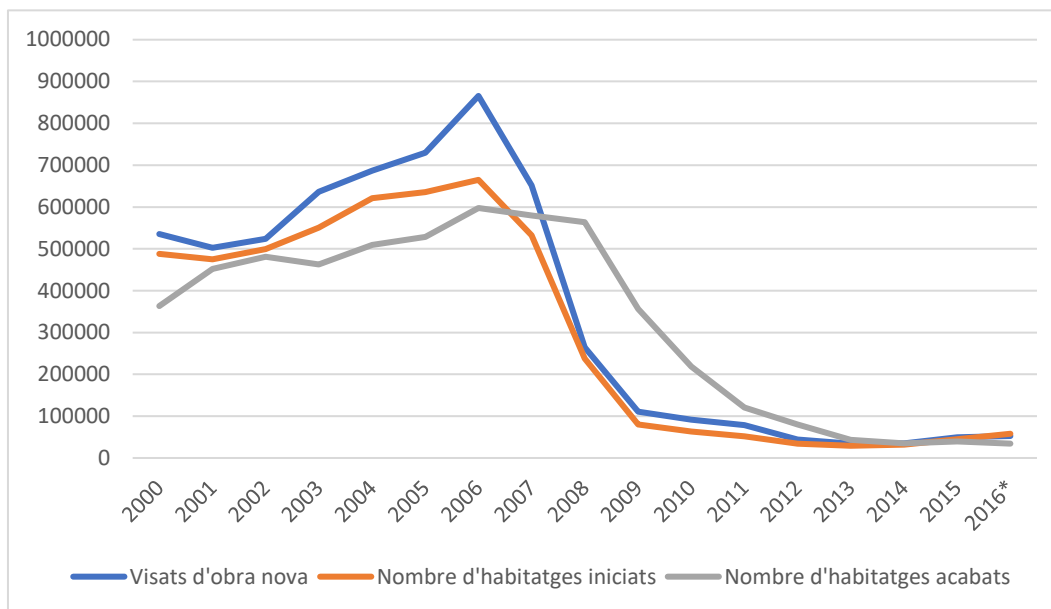
Com s'indicava en un principi, l'oferta és la que relaciona preus amb quantitats ofertades, així doncs l'oferta d'habitatges depèn del preu dels mateixos. En cas que la demanda augmenti per qualsevol de les variables comentades anteriorment, aquestes empenyerien l'oferta i en conseqüència, aquesta s'incrementaria. No obstant, la reacció a les variacions de la demanda i els preus no és immediata, sinó que ve retardada, almenys en un lapse de temps equivalent al període de construcció, encara que aquestes variacions en el preu si determinarien automàticament variacions en la predisposició a la venda d'habitatges. Aquest retard en la resposta de l'oferta a l'increment de la demanda i el preu a causa de la necessitat de temps per construir un habitatge dona lloc a un retard de l'oferta pel que fa a les necessitats del mercat (la demanda). Aquest retard, es prova de compensar amb la construcció d'un nombre superior d'habitatges a les demandades que es mantenen desocupades (Nuñez, J.M., Ceular, N., Caridad, J.M., 2007).

2.1.2.1 - Construcció de nou habitatge

D'acord amb l'esmentat anteriorment, una altra variable que intervé sobre l'oferta d'habitatge seria la pròpia construcció d'aquest, d'acord amb disponibilitat del sòl com a factor productiu en què el promotor de construcció haurà d'obtenir-ne beneficis a partir de la diferència entre ingressos obtinguts per la venda d'habitatge i el cost total de la construcció i promoció d'aquest (Nuñez, J.M., Ceular, N., Caridad, J.M., 2007).

A la gràfica 4, hi apareixen variables relatives al comportament del mercat de l'habitatge en el període entre l'any 2000 i 2016 a Espanya, on s'hi pot apreciar que abans de la crisi de 2008 els visats d'obra nova i els habitatges iniciats mostraven una evolució similar, el que implicava poc desfasament entre aquests. L'any 2006, poc abans de la fase de la crisi, les dues variables cauen considerablement fins l'any 2013-2014 on es comencen a apreciar els primers símptomes de recuperació. Per altra banda, els habitatges acabats just abans de la crisi presentaven un desfasament d'aproximadament 3 o 4 anys respecte les variables de projectes d'obra nova i habitatges iniciats. No obstant, amb l'aparició de la crisi molts projectes ni tan sols es van poder iniciar la seva construcció pel que els habitatges acabats van començar a superar notablement tant els visats d'obra nova com els habitatges iniciats fins l'any 2014, en què sembla que es comença a incrementar l'oferta però lluny dels nivells precisi.

Visats d'obra nova, nombre d'habitatges iniciats i nombre d'habitatges acabats 2000-2016



Gràfic 4: L'eix x correspon als anys i l'eix y correspon al nombre de visats d'obra nova en blau, nombre d'habitatges iniciats en taronja i el nombre d'habitatges acabats en gris. **Font:** Ministeri de Foment. Elaboració pròpia.

Segons indica el diari econòmic CincoDías (2018), en una entrevista a l'Associació de Promotors Immobiliaris de Madrid, tradicionalment, el preu de l'habitatge girava entorn al preu del sòl ja que representava la partida més elevada dels costos de construcció de nou habitatge i a partir d'aquí es configuraven la resta de costos de material, comercialització, etc. En temps de l'anomenat "boom immobiliari" el cost del sòl representava fins al 50% del preu de l'habitatge. El més habitual era que el propi promotor adquirís el sòl a través d'un crèdit bancari. Ara però, les entitats bancàries ja no financen nous projectes pel que els promotors els inicien a partir del sòl adquirit prèviament o comprant-los amb fons propis.

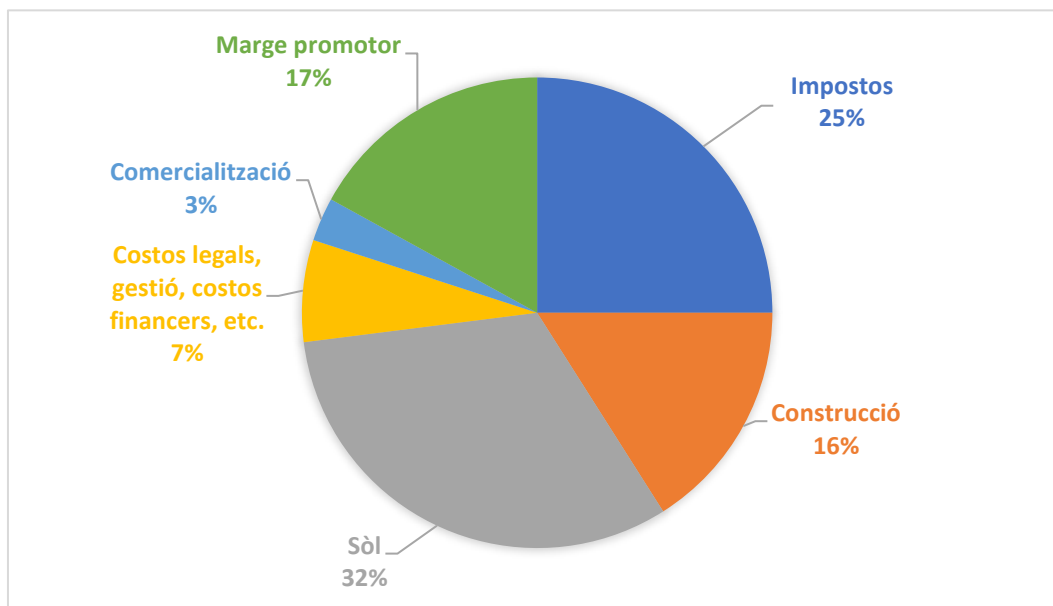
Així doncs, el preu final de l'habitatge actualment ve marcat per la quantitat que el demandant estigui disposat a pagar. Per una banda, si la demanda és elevada per part d'un col·lectiu amb una renda disponible mitja o alta, el sòl marca el preu final. Per altra banda, en altres zones on la renda disponible és menor, els més habitual és que el promotors estableixin el preu final a partir del preu que aquests demandants estiguin disposats a pagar i a partir d'aquí, desglossin la resta de costos.

Segons indica L'Associació de Promotors Immobiliaris de Madrid en aquesta entrevista, les ràtios actuals del preu total de l'habitatge poden variar segons la zona però com passava anteriorment, el preu del sòl és la partida més elevada dels costos de construcció de nou habitatge, representant avui dia fins al 32% de mitja, en zones com a Barcelona o Madrid on és escàs, representa fins al 50% del total.

Pel que fa a la resta de costos, els impostos que ha de pagar el promotor durant el procés d'edificació suposen el 25% del total, els costos de construcció del 16% al 26% i el marge de benefici el 17%.

Dins el costos de construcció els materials serien la partida més elevada, fins al 57%, mentre que la mà d'obra i el marge de la constructora representen el 40% i el 3% (Gràfic 5).

Ràtios aproximades del preu de l'habitatge a Espanya 2018



Gràfic 5. Font: Asprima. Elaboració pròpia.

Un altre factor restrictiu que afecta la disponibilitat del sòl, és el fet d'estar intervingut per part de les administracions locals, que compten amb competències en matèria urbanística. A través del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU), es determina l'oferta de sòl urbà i s'especifiquen els diferents usos del mateix. A més, la propietat d'aquest sòl edificable sol estar en mans d'un nombre reduït d'entitats, convertint-se així en un mercat oligopolista (Nuñez, J.M., Ceular, N., Caridad, J.M., 2007).

D'aquesta manera, aquests estrangulaments al mercat del sòl urbanitzable donen lloc a un augment del seu preu i, per tant, del preu final de l'habitatge.

El finançament també actua com a determinant de l'oferta ja que a més d'afectar de forma directa als costos de construcció, pot ser decisiva pel que fa a la seva accessibilitat a fi d'introduir al mercat nous agents econòmics, principalment de menor grandària, que no disposen de l'autonomia financera suficient per fer front a aquest tipus d'inversions, la qual cosa es tradueix en un augment o disminució de l'oferta d'habitatges (Nuñez, J.M., Ceular, N., Caridad, J.M., 2007).

2.1.2.2 - Variables jurídiques

En aquest cas, les administracions públiques també poden influir en l'oferta d'habitatges de lloguer establint una sèrie de normatives a nivell estatal, regional o local entre arrendataris i arrendataris que poden afavorir o inclús agreujar el mercat immobiliari.

Un exemple molt clar és la modificació de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, mitjançant el Real Decret-Llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, aprovada pel Govern espanyol on s'argumenta que la reforma de 2013 en aquest sentit, no va donar els resultats esperats pel que fa a l'increment de l'oferta d'habitatge i la moderació dels preus, deixant als arrendataris d'habitatge desprotegits davant el propietaris, pel que calia millorar el

marc normatiu a fi de revertir aquesta situació, establint els estímuls econòmics i fiscals necessaris per tal de garantir el dret constitucional de l'habitatge.

La modificació preveu que es torni a allargar la durada dels contractes de 3 a 5 anys i fins a 7 en el cas que el propietari de l'immoble sigui una persona jurídica, amb l'objectiu de donar més estabilitat als llogaters. Un cop acabat el contracte, el Reial Decret també preveu que en el cas que l'arrendador o l'arrendatari no manifesti la seva voluntat de renovar-lo el contracte es prorrogarà fins a 3 anys.

Entre altres mesures que preveu la modificació també s'estableix un límit a la fiança que ha de pagar el llogater on fins al moment no hi havia cap límit, a excepció dels contractes de llarga durada, una qüestió fins en aquell moment no regulada que deixava la porta oberta a situacions d'abús i que frenava l'accés al lloguer en molts casos. En aquest cas s'acota un màxim de tres mensualitats, és a dir, es fixa en dues mensualitats de renda la quantia màxima de les garanties addicionals a la fiança que es poden exigir al llogater, que se sumen a la primera mensualitat de la fiança. Es podran abonar a través d'un dipòsit o un aval bancari.

A més, les despeses de gestió immobiliària i de formalització del contracte hauran de ser assumides pel propietari quan aquest sigui una persona jurídica i no un particular.

Com bé es comentava anteriorment, la regulació dels preu del lloguer mitjançant sistemes de referències de màxims i mínims, segons zona, característiques especials, etc. Pot tenir la seva afectació sobre la demanda però també sobre l'oferta tal com ho demostra el cas de París després de l'aplicació de la llei ALUR. Segons destacava el portal immobiliari Idealista (2018), es van arribar a perdre fins a 100.000 habitatges, donat que molts propietaris preferien no llogar les seves propietats, ja que el preu final no era el desitjat.

2.1.2.3 - Propietaris d'habitatges

La decisió de posar un habitatge en règim de lloguer recau sobre el propietari i aquest, ho farà depenent del seu criteri, del temps que hi vulgui dedicar o tenint en compte la rendibilitat que en podrà treure segons l'ocupació que s'espera d'aquest habitatge, el que en part també determinarà l'oferta d'habitatge de lloguer disponible.

La rendibilitat de l'habitatge com a actiu econòmic, s'ha convertit en un dels temes més polèmics aquests darrers anys ja que molts propietaris veuen l'oportunitat d'incrementar els seus ingressos a través de la transformació dels seus habitatges d'ús permanent o establerts en règim de lloguer en habitatges d'ús turístic (HUT) amb l'objectiu d'incrementar la rendibilitat dels seus habitatges davant el lloguer (El Confidencial, 2018).

Segons Díez, M. (2017), en un estudi sobre l'impacte dels habitatges d'ús turístic sobre el preu del lloguer a la ciutat de Barcelona, si es donen els incentius adequats (una forta demanda acompanyada de polítiques de restricció i control de l'oferta turística) per a que els allotjaments turístics pateixin fortes pressions alcistes de preu, els propietaris es trobaran que a l'hora de renovar un contracte de lloguer (sempre i quan en vulguin treure la màxima rendibilitat possible), hauran de decidir entre seguir llogant el seu immoble o bé, destinar-lo al lloguer turístic.

Després d'observar el valor dels preus dels allotjament turístics, aquests exigiran com a mínim que el preu del lloguer iguali els ingressos esperats si aquest mateix immoble es llogués per a turistes. Així doncs, existeixen dues opcions que poden acabar provocant una increment del preu:

- La persona resident a l'immoble acceptarà el preu proposat per part del propietari i l'increment del preu es produirà al moment.

-La persona resident rebutja el preu proposat, el propietari destina el seu immoble al lloguer turístic i en conseqüència, es perd un habitatge de lloguer al mercat, el que implica a continuació un increment del preu d'aquest mercat.

No obstant, s'haurien de perdre un nombre significatiu d'habitatges de lloguer perquè aquest increment generalitzat del preu del lloguer es produís.

A llarg termini, podria produir-se un efecte advers, és a dir, una elevada proporció d'oferta d'habitatges d'ús turístic podria arribar a disminuir el preu dels mateixos i per tant, generar menys ingressos pels propietaris i generar menys pressió sobre el mercat de l'habitatge de lloguer.

Tal i com es comentava, aquest escenari podria provocar la reducció d'estoc d'habitatge disponible o inclús impactes demogràfics negatius, ja que es pot produir el desplaçament o la substitució de la població resident.

A tot això, s'ha d'afegir que gràcies a l'avenç continu de les noves tecnologies de la informació i la comunicació, existeixen diferents plataformes en xarxa com Airbnb, Homeaway, Wimdu entre altres, que afavoreixen aquest tipus d'explotació i faciliten la venda forma temporal d'habitatges d'ús turístic, convertint a qualsevol propietari en un agent més del sector turístic.

En aquest apartat s'hi hauria d'incloure també, aquells particulars o entitats que tenen en propietat no només d'un habitatge sinó, d'edificis sencers, en aquest cas la llei catalana contempla un altre tipus d'explotació com són els pisos turístics, reconeguts també pel DECRET 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

2.1.3 - Preu de l'habitatge: Demanda i Oferta

D'acord amb el que s'ha exposat anteriorment, el preu de l'habitatge està format per dos elements clau com són la demanda que relaciona preus amb quantitats demandades i l'oferta que relaciona preus amb quantitat ofertades, ambdós condicionats per una sèrie de variables que comprenen aspectes molt diversos.

Per una banda, la demanda es veu afectada per variables que tenen a veure amb els propis demandants d'habitatge:

-Variables demogràfiques: on intervenen aspectes tant bàsics com el creixement de la població, el qual a mesura que augmenti també ho farà la seva necessitat l'habitatge. No obstant, aquest increment no es pot relacionar directament amb la demanda d'habitatge ja que aquesta es veurà més o menys afectada en funció del grups d'edat de la població potencialment demandants.

També s'ha de tenir en compte el paper de la immigració pel que fa al mercat immobiliari ja que genera dos grups ben diferenciats que en termes generals, tendeixen a demandar habitatges de baix cost o centrat en l'adquisició d'habitatge com a inversió turística i especulativa segons procedència i poder adquisitiu.

-Variables socioculturals: que defineixen en primer lloc la grandària de les llars, marcada per les característiques del demandants com l'edat, condició familiar o les preferències i actituds d'aquests.

En segon lloc pel grau d'atracció que generen els grans nuclis urbans envers a les petites població i el medi rural, que ofereixen millors "condicions de vida" pel que fa a educació, treball, etc.

-Variables econòmiques: que defineixen l'estat de benestar econòmic dels demandants, a partir de la situació del mercat laboral i la renda per càpita, on l'accessibilitat de l'habitatge es veurà condicionada pel seu finançament, el qual depenent de les seves necessitats, podria situar els demandants d'habitatge cap al mercat de compra o de lloguer. També pren certa rellevància segons l'estat de l'economia, el paper dels inversors sobre el mercat immobiliari, mitjançant l'adquisició d'habitatge amb l'objectiu de treure'n rendibilitat.

-Variables jurídiques i polítiques: on les administracions públiques a nivell estatal, autonòmic i local poden dictar normes que facilitin l'accés a l'habitatge, mitjançant la subvenció de les rendes, restriccions de preus sobre el mercat immobiliari, etc.

Per altra banda, l'oferta d'habitatge es veu condicionada per variables que actuen sobre el parc total d'habitatges:

-Construcció de nou habitatge: on els promotors de construcció donaran resposta a la demanda d'habitatge, d'acord amb la disponibilitat del sòl amb l'objectiu d'obtenir benefici a partir de la diferència entre els ingressos obtinguts per la venda d'habitatge i el cost total de la construcció i promoció d'aquest.

-Variables jurídiques: on de la mateixa manera que es dona amb la demanda, les administracions públiques a nivell estatal, autonòmic i local poden dictar normes que poden agilitzar o agreujar la situació del mercat immobiliari com la durada dels contractes de lloguer, restriccions de preus sobre el mercat immobiliari, etc.

-Propietaris d'habitatges: sobre qui recau la decisió de posar els seus immobles en règim de compra o de lloguer amb l'objectiu de treure'n rendibilitat. També poden adoptar un altre format d'habitatge com són els habitatges d'ús turístic el que provocarà una reducció d'estoc d'habitatge disponible al mercat.

2.2 - Habitatges d'ús Turístic

Darrerament, els habitatges d'ús turístic han esdevingut tant populars com impopulars, per una banda han permès l'entrada de nous agents al mercat turístic, han incrementat l'oferta, reduint els seus costos i com a resultat, han beneficiat als usuaris oferint una alternativa al sector hotelier tradicional, més flexible a les seves necessitats a l'hora de viatjar. Per altra banda, han esdevingut impopulars pel fet que un habitatge d'ús turístic en actiu a la pràctica, significa un habitatge menys al mercat i alhora l'equilibri entre població resident i turistes s'ha vist modificat, entre altres.

Segons indiquen els seus detractors, els habitatges d'ús turístic són els principals causants de la pujada del preu de l'habitatge i és quelcom que s'ha acabat convertint en un dels temes que més preocupen a la població resident sobretot en destinacions turístiques, aquest fenomen s'ha popularitzat tant que fins i tot l'àmbit polític ha intervingut o té la intenció de fer-ho en un futur.

En aquest apartat es tractaran els orígens, les característiques i quins impactes s'associen als habitatges d'ús turístic.

2.2.1 - Context turístic actual

Des de fa unes dècades el turisme ha esdevingut un dels sectors més pròspers a nivell mundial, experimentant una expansió i diversificació pràcticament ininterrompuda. Països d'arreu del món, han vist l'oportunitat d'obrir-se i apostar per aquest sector amb l'objectiu de millorar el seu benestar

socioeconòmic, creant així noves oportunitats de negoci i nous llocs de treball, entre altres. Per fer-se una idea de la seva importància, segons dades de l'Organització Mundial del Turisme i la World Travel & Tourism Council (2017), avui el turisme engloba el 10% del PIB mundial, representa el 7% de les exportacions mundials (1,4 bilions de \$) i suposa 1 de cada 10 llocs de treball. Les arribades de turistes internacionals al món l'any 2016 van ser 1.235 milions i s'espera que per l'any 2030 la xifra s'incrementi fins al 1.800 milions.

Fixant-nos en l'informe del Panorama del Turisme Internacional redactat per la OMT l'any 2017, entre els països amb més arribades internacionals trobaríem Espanya al tercer lloc amb 68,5 milions, per darrere de França i Estats Units i en segona posició quant a ingressos (60,3 milions de dòlars).

Pel que fa a l'Estat espanyol, segons dades de l'Institut Nacional d'Estadística, Catalunya es situa com a destinació líder enfront la resta de comunitats autònomes tant en arribades de turistes internacionals (19,1 milions), com en despesa total per part d'aquests (19.206,3 M €).

Tal és la importància del sector turístic a Catalunya, que s'estima que representa fins al 12% del seu Producte interior brut (Observatori del Treball i Model Productiu, 2017).

Segons destaca el Pla Estratègic de Turisme de Catalunya (Generalitat de Catalunya, 2013), l'èxit de Catalunya com a destinació turística recau sobre 3 fets principals:

- El desenvolupament d'un model de turisme de sol i platja massiu de gran èxit internacional.
- El fabulós i inesperat èxit de Barcelona com a destinació turística global, fruit de la celebració del Jocs Olímpics de 1992, que segueix superant rècords fins i tot en plena crisi econòmica.
- El lent però sòlid desenvolupament del turisme d'interior i de muntanya, gràcies entre altres factors a la creació d'una extensa xarxa d'establiments de turisme i allotjament rural, a l'expansió del turisme actiu, dels esports d'aventura, l'ecoturisme, el golf o el turisme cultural, amb el suport clau d'una oferta gastronòmica cada cop més extensa.

2.2.2 - Panorama dels allotjaments turístics a Catalunya

Centrant-nos en l'allotjament turístic a Catalunya com a destinació, el PETC també destaca aspectes negatius, tot i haver desenvolupat un model de turisme de sol i platja massiu d'èxit internacional. La mala planificació que s'havia fet en un inici, ha causat una modificació descontrolada dels paisatges catalans situats en gran part al litoral i Barcelona, dotant-la d'una oferta turística basada més en la quantitat que en la qualitat d'aquesta, forçant així, una baixada de preus i en conseqüència, també la disminució de la qualitat en general.

Altres dades d'interès pel que fa a l'oferta d'allotjament en territori català és que actualment i actualitzant la informació del PETC amb dades d'Idescat (2017), Catalunya disposa de més de 600.000 places d'allotjament regularitzat, repartides entre càmpings (45%), establiments hotelers (51,8%) establiments de turisme rural (3,1%), el 80% d'aquestes localitzades al litoral.

A aquestes dades, s'haurien d'incloure també les places ofertades per la modalitat anomenada a Catalunya habitatge d'ús turístic, de les quals l'any 2013 segons indica el PETC, es calculava que el nombre de places d'allotjament no regularitzades en aquesta modalitat girava entorn al milió de llits, no obstant, es fa difícil saber una xifra actual exacta havent passat uns quants anys d'ençà de la creació del pla.

Recentment, la Generalitat de Catalunya ha afirmat que des de l'inici del procés de regularització l'any 2012, s'han regularitzat prop de 370.600 places d'allotjament turístic ofertades entre apartaments turístics i habitatges d'ús turístic, el que representa el 74,1% de les places que es calculaven com a oferta potencial d'allotjament turístic en aquestes modalitats.

Prenent com a referència l'article de Puigdemívol, E. C. i Font, J. (2015), aquest tipus d'allotjament incideix especialment en entorns urbans però també en zones del litoral.

Segons Airdna (2017), empresa especialitzada en recollida i anàlisi de dades d'habitatges d'ús turístic al portal Airbnb, l'any 2017 s'anunciaven més de 1.500 propietats de lloguer per a turistes en 31 ciutats espanyoles, la majoria d'elles en 5 comunitats autònomes: Andalusia, Comunitat Valenciana, Catalunya, Illes Balears i Canàries (imatge 3).

Per altra banda, les dades més actuals destaquen que els centres urbans amb més presència d'habitatges d'ús turístic són: Barcelona (18.093), Madrid (15.229) i València (6.420).



Imatge 3: Ciutats amb més habitatges d'ús turístic a Espanya. **Font:** Airdna.

Entre les causes d'aquesta concentració d'habitatges d'ús turístic, Puigdemívol, E. C. i Font, J. destaquen les següents:

- A conseqüència de la crisi econòmica vinculada a la bombolla immobiliària a l'Estat espanyol, molts habitatges en propietat d'empreses o particulars han quedat buits pel que aquests han intentat rendibilitzar-los mitjançant el lloguer turístic.

- La importància de l'economia submergida, és a dir, les activitats econòmiques legal o il·legals que escapen del control administratiu i pel que l'Estat no obté impostos. Segons un estudi de l'Institut d'Investigació d'Economia Aplicada (IAW per les seves sigles en alemany) (Schneider, F., Boockmann, B., 2018), l'any 2017 es calculava que a Espanya l'economia submergida representava fins a un 17,2% del seu PIB. Un exemple d'aquest fenomen pel cas que ens ocupa, és la facilitat amb què un habitatge a la costa espanyola es pot llogar per setmanes o inclús mesos, eludint fàcilment la fiscalitat i el control administratiu.

-L'eclosió de les tecnologies de la informació i la comunicació (TIC) i les xarxes socials, que pel seu baix cost han permès l'aparició de nous canals de promoció i comercialització de productes i nous mitjans de comunicació directa amb el client donant lloc al que es coneix avui dia com l'economia col·laborativa.

2.2.3 - Evolució de la indústria turística cap a nous models

La crisi econòmica del 2008 que va tenir un impacte a nivell global, va despertar entre la població un canvi de valors i un canvi d'hàbits de consum molt més racional, basat en l'aprofitament dels actius enlloc de la seva adquisició. Si a tot això, sumem l'avenç continu de les noves tecnologies de la informació i la comunicació, obtenim el naixement o dit d'altra manera, el ressorgiment de tècniques tan antigues com l'intercanvi o com es podria dir actualment: economia col·laborativa.

Rodríguez-Anton, J.M., Alonso-Almeida, M.M., Rubio-Andrada, L. i Celemín Pedroche, M.S. (2016), defineixen l'economia col·laborativa com "Un model econòmic i social on els agents comparteixen actius de forma temporal, béns i serveis que en molts casos estan en desús, a canvi de diners o altres serveis, utilitzant plataformes en xarxa".

Així doncs, l'economia col·laborativa es serveix d'actius per un temps limitat i que sovint solen estar infrautilitzats per part dels seus propietaris. Aquest model, també es serveix de plataformes en xarxa per connectar usuaris facilitant així, una recerca més eficient de persones interessades en utilitzar aquests productes o serveis, estalviant en temps i costos de gestió, automatitzant processos i funcionant en entorns amb major transparència.

El seu índex de creixement sembla ser imparabile, segons dades de la consultora PwC (2016), l'economia col·laborativa creixerà un 35% anual i tindrà un impacte mundial de més de 0,5 trilions d'euros el 2025 (imatge 4).



Imatge 4: Estimació de creixement de l'economia col·laborativa fins el 2025. **Font:** ConsumoColaborativo a partir de dades de PwC.

2.2.4 - L'economia col·laborativa i els allotjaments turístics

Fixant-nos en l'apartat dels allotjaments turístics, l'economia col·laborativa ocupa una part considerable de l'oferta que podem trobar al mercat. L'Associació Europea d'Hotels, Restaurants i Cafès (HOTREC), durant el Fòrum Turístic Europeu del 2016, ja estimava que tots aquells allotjaments que tenien algun tipus de relació amb l'economia compartida, representaven més del doble de la grandària que els allotjaments relacionats amb l'economia del sector hotelier tradicional al mercat europeu (European Union, 2017).

La idea de combinar economia col·laborativa i allotjaments turístics no és nova, ja que es basa en ajudar a aquelles persones que volen llogar una propietat per un període curt, a posar-se en contacte amb persones a qui els podria interessar. El que és nou, és l'ús de les noves tecnologies de la comunicació que posen en contacte directe, l'amfitrió i l'hoste.

Dins del sector d'allotjaments de l'economia compartida, podem trobar una sèrie d'exemples on existeix una contraprestació econòmica com Airbnb, Homeaway o Wimdu, entre els quals s'ofereixen allotjaments en forma d'apartaments, cases o vil·les.

Actualment l'empresa que compta amb més presència és Airbnb, que ofereix allotjaments en forma d'apartaments o cases senceres, habitacions privades o habitacions compartides i recentment, també s'han afegit experiències turístiques variades i restaurants.

A data d'avui, la companyia té presència en més de 81.000 ciutats i 191 països dels quals trobem fins a 5 milions d'anuncis (Airbnb, 2018), per fer-se una idea de la seva magnitud, entre tots els amfitrions d'Airbnb, s'ofereixen més allotjaments que els ofertats per un dels grups hotelers més grans a nivell mundial com és Hilton, que junt amb totes les seves marques, disposa de 880.000 habitacions en 106 països (Hilton, 2018).

Així doncs, Airbnb no té propietats, no lloga i tampoc les controla, les seves funcions es limiten a llistar espais, processar pagaments i oferir protecció al consumidor i a l'amfitrió, deixant així marge de maniobra per part dels seus amfitrions que d'una forma o altra actuarien com a empleats de la companyia.

Per altra banda existeixen altres tipus d'empreses que ofereixen allotjament turístic, però que a diferència de les anteriors, no existeix una transacció econòmica entre els seus usuaris, tampoc reben comissions com les anteriors, sinó que podrien cobrar quotes d'accés a la seva plataforma, en aquest cas la intermediària té la única funció de vetllar per la seguretat de la seva comunitat com per exemple Couchsurfing. També existeixen altres alternatives que ofereixen l'intercanvi de cases senceres entre usuaris com IntercambioCasas, Homeforhome, Guest-to-guest.

Existeix un gran debat entorn a algunes d'aquestes grans companyies autoabanderades de l'economia col·laborativa com podrien ser Airbnb o Uber (empresa que connecta passatgers amb conductors de vehicles registrats a la seva xarxa i que ofereixen servei de transport), sobre si es podrien definir estrictament sota aquesta denominació, ja que la idea o l'objectiu original de l'economia col·laborativa no és tant l'afany de lucre, sinó que dona molta més importància a satisfer una necessitat.

Per exemple, en el cas d'Airbnb trobem que part d'aquests habitatges d'ús turístic ofertats a la plataforma, no prové de particulars que anuncien els seus immobles en desús amb els que poden obtenir uns ingressos extres, sinó que provenen d'empresaris o d'empreses que posseeixen o gestionen una quantitat superior o molt superior d'habitatges no exactament en desús, amb els que no obtenen ingressos extres a final de mes, sinó que el seu model de negoci està basat en la seva comercialització sota l'aparença d'un particular. Així doncs, no parlariem d'una plataforma

d'intercanvi de béns *P2P (Peer to Peer)* entre iguals, sinó que alguns casos estaríem davant d'un intercanvi *P2B (Peer to Business)* (Beltran, A., 2017).

En un estudi liderat per Isabel Salamaña (2017) sobre l'impacte dels habitatges d'ús turístic a la ciutat de Girona, s'afirmava que el 60,6% de l'oferta estava en mans d'agents professionals. Casos similars es donaven també a Palma de Mallorca (59,6%), Madrid (52%) o París (20,8%).

2.2.5 - Els habitatges d'ús turístic a la normativa catalana

En els uns inicis, una de les problemàtiques més evidents era la falta de control de l'activitat i la no regularització d'aquest tipus d'allotjaments en habitatges convencionals. Així doncs, la Generalitat de Catalunya mitjançant el Decret 159/2012 de 20 de novembre, va incorporar la figura de l'habitatge d'ús turístic o *HUT* que s'ha anat esmentant durant el transcurs del marc teòric, a la llista de d'allotjaments de caràcter turístic recollits al Registre de Turisme de Catalunya, la qual fins al moment estava formada per hotels, pensions, càmpings, apartaments turístics i allotjaments de turisme rural.

Aquest Decret, defineix els habitatges d'ús turístic com "aquells que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques que estableix aquest Decret".

Caldria aclarir que per estada de temporada, s'entenen períodes de temps iguals o inferiors a 31 dies.

El Decret també indica que aquests habitatges s'han de cedir sencers per part dels seus propietaris i complir una sèrie de condicions entre les que destaquen: disposar de cèdula d'habitabilitat, complir les mateixes condicions tècniques i de qualitat que un habitatge habitual, no excedir el nombre de places indicades a la cèdula d'habitabilitat, estar suficientment moblat i dotat dels aparells i estris necessaris per a la seva ocupació immediata i mantenir-se en perfecte estat d'higiene.

Sempre i quan estiguin legalitzats, aquest tipus d'allotjaments, d'acord amb el sistema de qualitat turística de Catalunya, es poden categoritzar voluntàriament per tal d'identificar-los i estructurar-los en funció de les prestacions i serveis que ofereixen. La categorització dels habitatges d'ús turístic es fa mitjançant un sistema de "claus", d'una a cinc, de forma similar a les "estrelles" utilitzades per categoritzar els hotels.

Com es comentava anteriorment, molts propietaris veuen l'oportunitat d'incrementar els seus ingressos a través de la transformació dels seus habitatges d'ús permanent o establerts en règim de lloguer en habitatges d'ús turístic (*HUT*). En el cas català, aquesta transformació és relativament senzilla ja que tal com indica el **DECRET 159/2012**, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, de forma resumida només s'ha de posar en coneixement, de l'ajuntament corresponent, l'inici de l'activitat mitjançant la presentació d'una declaració responsable, en la qual s'ha de declarar:

- Les dades d'identificació de l'habitatge i del seu titular.
- Que disposa de la cèdula d'habitabilitat.
- Que compleix els requisits establerts per la normativa vigent, i que es compromet a mantenir el seu compliment durant la vigència de l'exercici de l'activitat.

Les úniques restriccions amb les que es pot trobar el propietari per tal de designar la seva propietat com a habitatge d'ús turístic és l'ordenació municipal d'usos del sector on es trobi ubicat l'habitatge i que els Estatuts de la comunitat de propietaris ho permetin.

Recentment, El Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (TSJC) va dictar una sentència en què la comunitat de propietaris podran modificar els Estatuts per tal de poder vetar explícitament aquest tipus d'activitat en el seu edifici, serà necessària però, una de majoria de 4/5 per fer-ho efectiu (és probable que aquestes majories es vagin reduint en un futur). No obstant, el TSJC va aclarir que aquesta decisió no pot tenir efecte sobre aquells propietaris que van adquirir el seu immoble sense cap mena de restricció si ja tenien la llicència aprovada (Europa Press, 2018).

Un cop el propietari de l'habitatge hagi presentat la declaració davant l'Ajuntament o bé davant la Finestreta Única Empresarial (FUE) i s'hagi legalitzat l'habitatge, l'Ajuntament ho notificarà al Registre de Turisme de Catalunya (RTC) el qual li assignarà un nombre d'inscripció (NIRC) per finalment comunicar-li-ho. Aquest número haurà de constar en tota mena de publicitat on es comercialitzi aquest habitatge.

Així doncs, les obligacions de propietari per tal de poder posar en marxa la seva activitat seran:

- Facilitar a l'ajuntament, als usuaris i als veïns un telèfon per atendre i resoldre de manera immediata consultes i incidències relatives a l'activitat d'habitatge d'ús turístic.
- Garantir un servei d'assistència i manteniment de l'habitatge.
- Requerir el cessionari perquè abandoni l'habitatge, en el cas que no respecti les regles bàsiques de la convivència o incompleixi les ordenances municipals dictades a aquest efecte.
- Remetre a la Direcció General de la Policia la informació relativa a l'estada de les persones que s'hi allotgen, d'acord amb la normativa de seguretat ciutadana.
- Recaptar l'impost sobre les estades en establiments turístics (IETT). Això significa que l'usuari de l'habitatge d'ús turístic està obligat al pagament d'aquest impost, que es realitza al final de l'estada, amb el lliurament previ de la factura per part del propietari, qui haurà de presentar, en el seu moment, la liquidació davant l'Agència Tributària de Catalunya.

Habitualment i de forma errònia, es confonen els habitatges d'ús turístic amb apartaments turístics, la diferència respecte aquests, és que els apartaments turístics segons recull el Decret, és que són establiments que presten servei d'allotjament temporal en edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis i no necessiten disposar de cèdula d'habitabilitat.

2.2.6 - Impactes associats als habitatges d'ús turístic

L'arribada i expansió dels habitatges al nostre territori, han provocat una sèrie d'impactes directes o indirectes a nivell social i econòmic, sobretot en aquelles destinacions urbanes o del litoral dotades de cert atractiu turístic.

No obstant, existeix una gran divisió d'opinions entre partidaris i detractors d'aquesta modalitat d'allotjament, entorn a la incidència que pot arribar a tenir sobre els llocs on hi són presents. Aquest fenomen ha estat estudiat tant des del punt de vista acadèmic com de l'àmbit publico-privat.

2.2.6.1 - Diversificació i increment de l'oferta d'allotjament turístic

En primer lloc, cal destacar l'esmentat anteriorment, la comercialització d'aquesta modalitat d'allotjament turístic mitjançant plataformes en xarxa ha beneficiat tant a usuaris com amfitrions, abaratint enormement, per una banda, la recerca d'allotjament per part dels primers i les despeses de gestió i promoció per part dels segons. A la vegada, ambdós parts també s'han beneficiat d'un contacte més directe i alhora personalitzat.

Segons destaca l'estudi realitzat per part de la Comissió Nacional dels Mercats i la Competència (2018), el creixement dels habitatges d'ús turístic han provocat una sèrie d'impactes sobre el mercat turístic:

Primerament, l'entrada de nous agents professionalitzats o no al mercat, ha generat un increment de l'oferta a través nous models de prestació de servei que competeixen directament amb els ja existents o bé a través de nous productes o serveis creats per aquest nous models. Aquest increment, també ha provocat una reducció del preu mig al mercat, no només pel baix cost d'aquesta modalitat d'allotjament, sinó pel grau de competència entre els habitatges d'ús turístic, hotels, apartaments, i altres modalitats d'allotjament. Alhora, una major competència afavoreix una millora en quant a qualitat de servei i producte.

L'aparició dels habitatges d'ús turístic, també ha beneficiat als usuaris ja que presenta una alternativa més accessible que els allotjaments turístics tradicionals com hotels, càmpings, etc. Això ha provocat que molts usuaris que econòmicament no es podien permetre viatjar per la gran despesa que representava allotjar-se per exemple en un hotel ara tinguin aquesta possibilitat. També ha representat una modalitat que pot satisfer les necessitats d'aquells usuaris que buscaven un major grau d'independència o bé, unes ubicacions o característiques molt concretes que els allotjaments turístics tradicionals no podien oferir.

Com s'ha comentat anteriorment, també genera una ingressos extres per a particulars amb propietats en desús. A tot això, alguns operadors d'establiments tradicionals han vist l'oportunitat d'incrementar els seus ingressos a través de la diversificació dels seus productes o serveis.

Finalment, en aquest aspecte l'estudi destaca també la promoció del turisme per l'augment en nombre de visitants arrel de l'aparició i el creixement d'aquest tipus d'oferta, la modernització de barris del centre de les ciutats amb el que s'han reformat i adequat habitatges per al seu ús turístic i l'efecte d'arrossegament sobre el comerç local.

2.2.6.2 - Deteriorament de la qualitat de vida

Per altra banda, l'estudi també destaca efectes negatius associats al creixement dels habitatges d'ús turístic sobre l'entorn de població local els quals venen derivats de l'increment del turisme com poden ser congestions, sorolls o consum de recursos mediambientals. No obstant, aclareixen que aquests efectes negatius no són exclusius dels usuaris dels habitatges turístics ja que poden donar-se independentment de la modalitat d'allotjament que hagi escollit el turista.

Pel que fa als efectes que es poden associar directament als usuaris dels habitatges d'ús turístic al lloc on s'allotgen destaquen sense entrar en detalls, d'un suposat major ús de zones comunes de la comunitat de propietaris o les molèsties per sorolls.

Un estudi que si fa especial menció en aquest apartat és el realitzat per Exceltur l'any 2015, sobre els impactes i reptes associats als allotjaments turístic en habitatges de lloguer. En un dels apartats de l'estudi, s'analitzen els impactes dels usuaris dels habitatges d'ús turístic ubicats en edificis

residencials. Les dades s'han recollit en base a enquestes d'associacions de veïns d'arreu de l'Estat Espanyol:

-El soroll generat per aquests usuaris a les comunitats amb qui comparteixen espai, és un dels principals problemes que denuncien aquestes associacions de veïns ja que dificulta el descans dels propietaris o inquilins de les comunitats.

-Major necessitat de neteja de les zones comunes per ús elevat.

-Pèrdua de seguretat, ja que en molts edificis les claus d'accés poden estar ubicades a l'exterior dels edificis o poden estar en mans de terceres persones desconegudes.

-Problemes de manteniment causats pel desgast que suposa la rotació continua de persones en zones comunes afectant per exemple, ascensors, desgast per entrada i sortida de maletes, increment del consum d'electricitat, etc.

-Pèrdua de familiaritat i proximitat en la convivència veïnal i models socials presents a les comunitats i barris de zones urbanes.

També destaca alguns efectes que poden afectar a l'exterior dels edificis on s'ubiquen el habitatges d'ús turístic, és a dir, els barris:

-Al haver-hi un increment de població flotant en aquests barris hi ha una major congestió ciutadana en zones reservades per a vianants i una major càrrega de tràfic.

-Desvalorització o fins i tot desaparició d'elements que representen la identitat d'un barri a causa de la pèrdua de població resident habitual. En algunes de les zones analitzades per l'estudi d'Exceltur, s'ha observat una pèrdua de comerç local o fins i tot dels bars que han format part d'aquests barris durant molts anys i que a causa d'aquesta pèrdua de població resident s'han perdut també, clients potencials. Així doncs, molts d'aquests establiments acaben substituïts per altres (probablement enfocats al turisme) que estandarditzen i dilueixen la identitat o els trets més característics d'aquests barris.

2.2.6.3 - Impacte econòmic sobre la població local

L'estudi realitzat per Exceltur a partir de diverses fonts, aporta altres dades interessants relacionades amb l'impacte econòmic que poden tenir els habitatges d'ús turístic comparat amb altres modalitats d'allotjament turístic regularitzat a l'Estat espanyol.

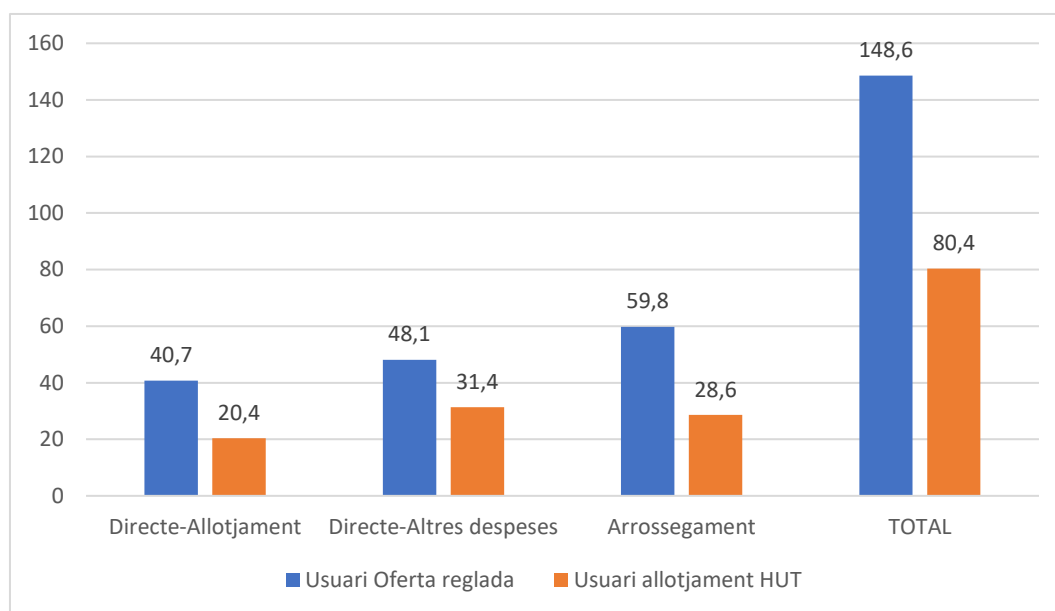
En primer lloc, a partir de dades d'Egatur (2013 i 2014) i Familitur (2013), s'analitza el volum de despesa diària generada per turistes que utilitzen allotjaments d'ús turístic i establiments d'allotjament turístic regularitzat (hotels, hostals, pensions, allotjament rurals i apartaments turístics) i que reverteix directament sobre aquells prestadors de serveis a la destinació. S'arriba a la conclusió que aquella despesa diària generada per usuaris d'allotjaments d'ús turístic és molt més baixa (51,9 euros) en comparació amb els usuaris d'allotjament turístic regularitzat (88,8 euros). Aquest estudi s'ha realitzat en diverses destinacions turístiques d'arreu del territori espanyol i sembla ser que sigui quin sigui el mercat d'origen, tant si és espanyol com si és estranger sempre es confirma que el nivell de despesa diària generada pels usuaris d'allotjament turístic regularitzat és molt superior en comparació amb els d'allotjaments d'ús turístic.

En segon lloc, també comparant aquests dos tipus d'usuaris, s'analitzen els efectes indirectes que pot generar la seva despesa sobre la resta de teixit productiu local a les destinacions on s'allotgen. Es confirma doncs, també en aquest cas, la superioritat dels efectes econòmics dels usuaris

d'allotjament turístic regularitzat en comparació amb els usuaris d'allotjaments d'ús turístic. Concretament, els efectes indirectes de la despesa diària generada pels primers és el doble que els segons (109,4% superior) (Gràfic 6).

Aquest resultat es deu a que els usuaris d'allotjament reglat a part de generar més despesa, concentren el seu consum sobre activitats econòmiques amb majors efectes indirectes sobre el comerç local, és a dir, aquest client genera més despesa en restaurants i altres activitats d'oci, mentre que els usuaris d'allotjaments d'ús turístic concentren la seva despesa en aliments, begudes o articles de neteja adquirits en supermercats els quals amb prou feines generen efectes econòmics importants tant a dins com fora de les zones d'influència més properes.

Impacte econòmic diari en destinació per tipologia d'allotjament



Gràfic 6: L'eix x correspon a l'usuari d'oferta reglada en blau i l'usuari d'allotjament HUT en taronja i l'eix y correspon a la despesa diària (€). **Font:** Exceltur. Elaboració pròpia.

En tercer lloc, l'estudi compara la capacitat de generar ocupació per part d'aquests 2 tipus d'usuaris turístics a través de la despesa que generen directament als allotjaments. En base a dades de l'INE i dels indicadors econòmics de la indústria hotelera espanyola d'EY (2013), l'estudi estimava que per cada 100 places d'allotjament en establiments tradicionals es generaven 17,9 llocs de treball directes en el propi allotjament, mentre que per cada 100 places d'allotjament en allotjaments d'ús turístic es generen 2,2 llocs de treball.

Es tracta d'una enorme diferència que s'explica degut a que els establiments tradicionals ofereixen molts més serveis destinats als seus usuaris com restaurant, recepció, neteja diària, manteniment, i altres activitats complementàries) i en canvi els allotjaments d'ús turístic en molts casos es limiten a la neteja quan els usuaris deixen l'habitatge, però també a altres activitats complementàries molt concretes ofertes pel propi propietari com visites guiades, cursos de cuina, etc. (Airbnb, 2018).

Els resultats de l'estudi també destaquen que aquests 2,2 llocs de treball generats pels habitatges d'ús turístic, es deuen a que gran part d'aquesta modalitat es concentra en destinacions del litoral, pel que degut a la seva estacionalitat es veu molt reduïda. No obstant, fent una acotació més precisa en establiments concentrats en destinacions urbanes on en principi l'estacionalitat és més baixa, els llocs

de treballs generats augmenta fins als 3,7 que tot i així continua sent molt baixa en comparació amb els establiments d'allotjament turístic tradicional.

Pel que fa a la despesa generada en destinació, per part dels usuaris d'habitatges d'ús turístic per cada 100 places es generen 3,8 llocs de treball i pels usuaris en allotjaments reglats fins 14,8.

Finalment, els efectes indirectes per aquesta despesa generada per part dels dos grups no s'observen canvis, respecte els esmentats anteriorment, sinó que s'aprecia una diferència encara més elevada, 3,9 llocs de treballs pels allotjaments d'ús turístic i 20,6 llocs de treballs per part dels allotjaments tradicionals.

2.2.3 - Increment sobre el preu del lloguer

Aquest últim apartat podria estar relacionat amb el deteriorament de la qualitat de vida o els impactes econòmics sobre la població local causats per la proliferació d'habitatges d'ús turístic en espais urbans, no obstant, s'ha considerat que mereix capítol especial ja que es tracta d'un dels temes centrals d'aquest Treball de Final de Grau.

Sobre l'impacte que poden arribar a tenir els habitatges d'ús turístic sobre el preu del lloguer, s'han realitzat diversos estudis al respecte, cadascun amb diferents metodologies i sobre casos molt concrets.

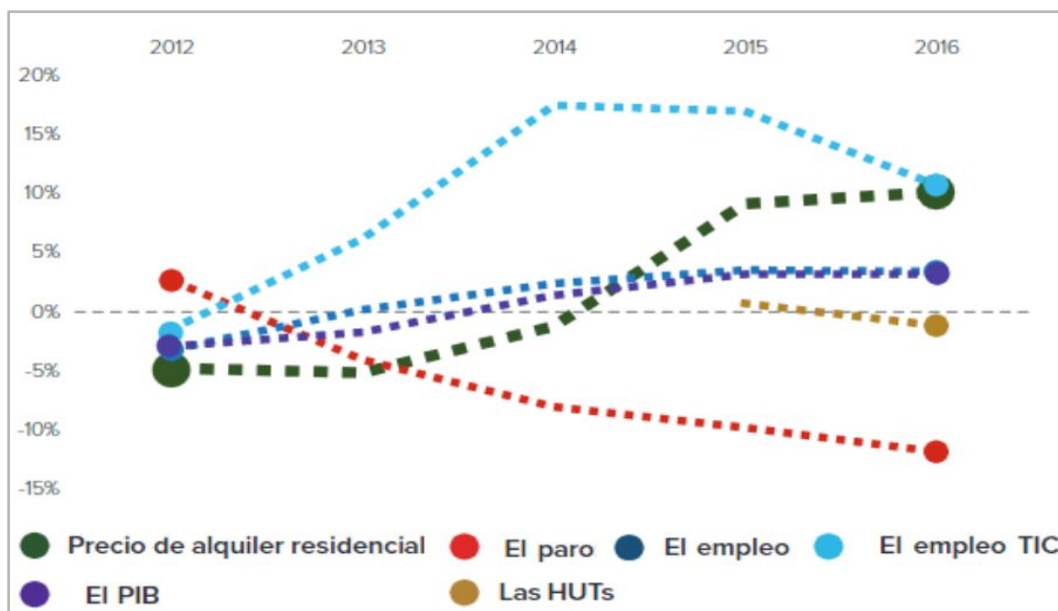
És evident que cada cas té particularitats que en altres llocs no es poden donar, però molts dels estudis que s'han localitzat, afirmen que la pujada de preus del lloguer a l'Estat espanyol ha sigut generalitzada arreu del territori i que tenen poc a veure amb la presència d'habitatges d'ús turístic. Per exemple, l'informe immobiliari realitzat per la immobiliària Forcadell i la Universitat de Barcelona (2017), pel que fa a la ciutat de Barcelona, ho atribueix principalment a la recuperació econòmica i al fet que la ciutat s'ha convertit en una de les ciutats més desitjades del món, ja sigui per viure-hi permanentment o de forma temporal.

Afegint altres citacions, La CNMC en el seu estudi sobre la regulació del habitatges d'ús turístics a Espanya (2018), tractat anteriorment, també desvincula els habitatges d'ús turístic de la pujada de preus del lloguer afegint:

Si l'oferta d'habitatges d'ús turístic no hagués crescut, s'hauria pogut produir un augment de la construcció d'hotels i apartaments turístics per atendre la demanda d'allotjaments turístics, el que hauria comportat eliminar habitatges de residents per a dedicar-les íntegrament al lloguer turístic, amb efectes sobre el preu de l'habitatge.

Centrant-nos en un cas concret i ben conegut com és el de la ciutat de Barcelona, s'han realitzat diversos estudis pel que fa a l'associació entre els habitatges d'ús turístic i la pujada generalitzada del preu del lloguer d'habitatge, no obstant, depenent de la metodologia s'extreuen conclusions diferents.

Per exemple, un estudi realitzat per L'associació d'apartaments turístics de Barcelona (2017), que analitza l'impacte dels habitatges d'ús turístics sobre el preu del lloguer concretament a la ciutat de Barcelona, en base als índex de variació interanual dels factors que afecten l'oferta i la demanda respecte a la variació del preu del lloguer (imatge 5).



Imatge 5: Variació interanual de factors del mercat del lloguer a Barcelona. L'eix x correspon als anys i l'eix y correspon al percentatge de variació anual (%). Font: Apartur.

Els resultats d'aquest estudi apunten que els habitatges d'ús turístic no tenen impacte sobre el mercat immobiliari i tampoc sobre preu del lloguer. No obstant, s'ha de tenir en compte que des de l'any 2015 l'Ajuntament de Barcelona va suspendre oficialment la concessió de llicències de tot tipus d'allotjament turístic a tota la ciutat. Tot i això, des de l'estudi s'admet que la decisió de sostreure un habitatge de lloguer del mercat per a dedicar-lo a ús turístic podria influir a l'alça del preu del lloguer.

Afegeixen també, que la proporció d'habitatges d'ús turístic sobre el parc d'habitatges de Barcelona representa tan sols un 1,64% del total i que el 2015 els habitatges d'ús turístic sostrets del mercat, representen una part residual del conjunt d'habitatges en rotació, és a dir, un 0,59% del total. A més a més, en el període 2014-2016 s'han tornat fins a 457 habitatges al mercat immobiliari. Pel que fa a les causes de l'augment del preu del lloguer a la ciutat de Barcelona, van en la mateixa línia que els estudis esmentats anteriorment, és a dir, l'augment de la demanda qualificada d'origen estranger, la millora de la situació econòmica reflectida en la disminució de l'atur i el desplaçament de l'oferta d'habitatge cap a la venda.

Per altra banda, l'estudi de Díez, M. (2017), aporta altres tipus de dades pel que fa a la relació entre el mercat del lloguer i el turisme, a partir de l'evolució i la distribució espacial tant de l'oferta turística com de la demanda i dels preus del lloguer d'habitatge per a residents i visitants a la ciutat de Barcelona tenint en compte també, que l'Ajuntament va suspendre oficialment la concessió de llicències de tot tipus d'allotjament turístic.

Les conclusions de l'estudi són les següents:

- Barcelona està experimentant una demanda creixent en nombre de visitants que s'allotgen en establiments turístics, en tots els mesos de l'any.
- L'any 2015 amb l'entrada del nou consistori es va aplicar una moratòria hotelera que va paralitzar la concessió de llicències per l'obertura de qualsevol allotjament turístic, pel que és d'esperar que els preus dels allotjaments turístics s'incrementaran.
- Els barris amb un nombre elevat de places turístiques tendeixen a estar rodejats de barris que presenten una alta concentració de places turístiques. Pel que fa al preu del lloguer, la

distribució espacial del preu dels habitatges d'ús turístic per dia i plaça, presenta una distribució similar a la del preu del lloguer.

- El mercat del lloguer i el turístic estan connectats. A partir del model economètric espacial de l'autor, s'observa que els preus turístics influeixen activament sobre el preu del lloguer. Els preus turístic d'un barri concret, no només influeixen sobre el preu del lloguer del mateix barri, sinó que també a la resta de la ciutat.

-Els barris amb major concentració hotelera, tenen major probabilitat de situar-se per sobre de la mitjana de Barcelona en nombre d'habitatges d'ús turístic.

Així doncs, d'acord amb els estudis localitzats es pot arribar a la conclusió que sens dubte la ciutat de Barcelona està experimentant un increment de demanda turística en nombre de visitants que s'allotgen en establiments turístics, en tots els mesos de l'any i alhora un increment de demanda residencial motivat per a la recuperació econòmica, la demanda de mà d'obra qualificada i el desplaçament de la demanda d'habitatge de compra cap al lloguer viscut els anys anteriors (tot i que en un futur pròxim apunten que aquesta situació podria canviar).

La particularitat del cas de Barcelona, respecte altres casos, és que l'any 2015 L'Ajuntament va suspendre la concessió de llicències de tot tipus d'allotjament turístic a tota la ciutat, pel que en principi s'han reduït dràsticament el nombre de places turístiques a la ciutat i en especial d'habitatges d'ús turístic, pel que ha tingut efectes immediats. No obstant, molts dels estudis localitzats a excepció d'un, no mostren dades relacionades amb aquells habitatges d'ús turístic sense llicència i que igualment s'anuncien als portals de reserva d'allotjament turístic, pel que els resultats finals podrien variar.

Tot i que molts dels autors discrepen de la relació directa o indirecte entre els habitatges d'ús turístic i la pujada generalitzada del preu del lloguer, coincideixen en què la decisió de sostreure un habitatge de lloguer del mercat per a dedicar-lo a ús turístic pot influir a l'alça del preu del lloguer per la manca d'oferta al mercat.

Capítol 2 - Anàlisi del cas

Durant el recorregut d'aquesta recerca s'ha exposat i desenvolupat tota la teoria cercada i relacionada amb la variació del preu de l'habitatge i els habitatges d'ús turístic, així doncs, en aquest apartat es prova de relacionar el marc teòric amb una àrea geogràfica concreta.

3.1 - Contextualització de la zona d'estudi

Per a la realització d'aquest apartat de la recerca, s'ha escollit el municipi de Girona junt amb els seus barris i sectors. En aquest apartat es presentarà la situació geogràfica escollida i s'exposaran les seves característiques.

3.1.2 Àrea geogràfica – Girona

Girona situada al nord-est de Catalunya, és la capital de la comarca del Gironès i de la província de Girona, situada a 100 Km de Barcelona, a 40 Km de la costa i a 65 Km de la frontera francesa.

La ciutat de Girona, està situada a la vall del Ter, a la confluència dels rius Onyar que divideix el casc històric de la ciutat moderna, Güell, Galligants i Ter, motiu pel qual també és anomenada "la ciutat dels quatre rius" (Turespaña, 2019). La ciutat té una extensió de 38,73 km² i està dividida en 9 barris i 31 sectors.

Girona limita pel nord amb els municipis de Sant Julià de Ramis i Sarrià de Ter, a l'est amb Celrà i Juià, al sud-est amb Quart, al sud-oest amb Fornells de la Selva i Vilablareix i a l'oest amb Salt i Sant Gregori (Ajuntament de Girona, 2019).

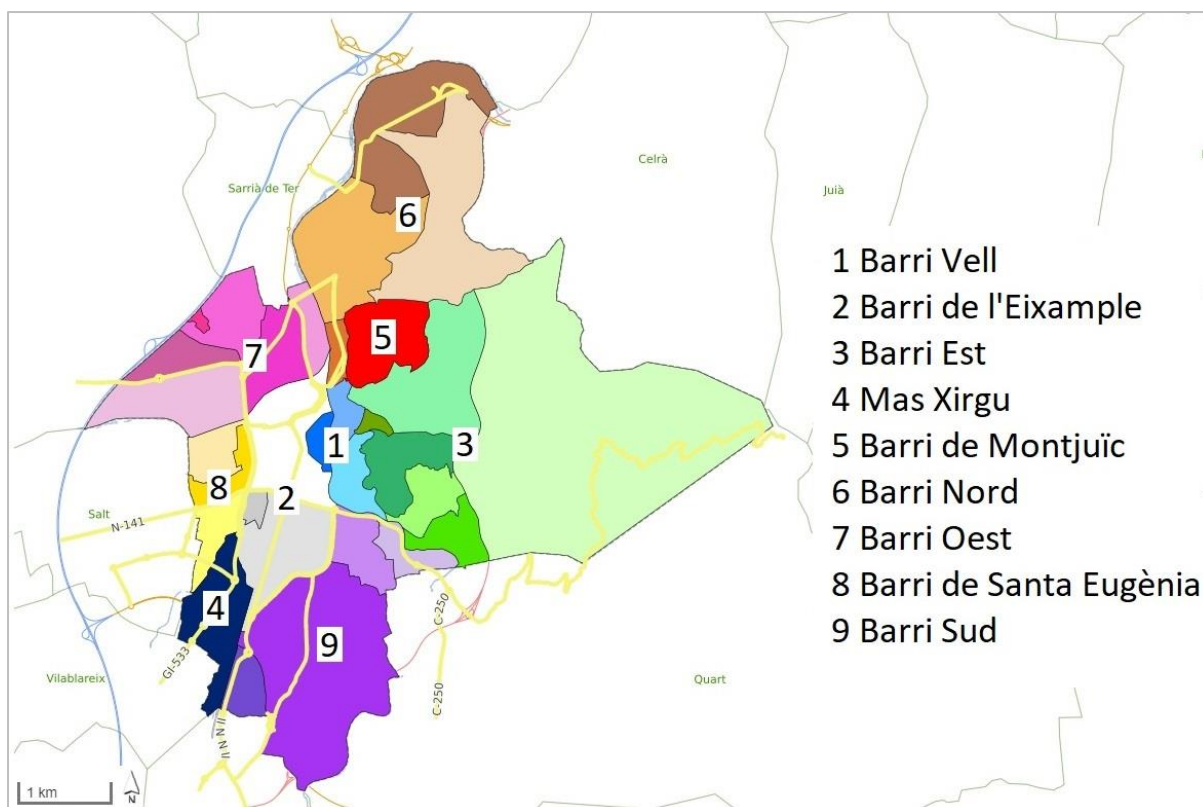
Els darrers anys la ciutat de Girona ha demostrat sobradament que disposa de personalitat pròpia i es vol convertir en una ciutat de referència. Alguns dels fets més remarcables que han acompanyat la ciutat, són tals com el nomenament del restaurant El Cellar de Can Roca, com el millor restaurant del món fins en dues ocasions segons *The World's 50 Best Restaurants* l'any 2013 i 2015 (La Vanguardia, 2018), també la gravació de la sisena temporada de la sèrie *Joc de Trons* (El Correo, 2019) i l'ascens a primera divisió del FC Girona l'any 2017 (Sport, 2017), entre molts altres exemples.

Tot això, acompanyat d'una llarga història i un patrimoni de gran valor recuperat gràcies a projectes dirigits pels diferents governs que han passat per l'Ajuntament de Girona, coordinats amb la Universitat de Girona, fan d'aquesta ciutat una de les visites més indispensables del nostre territori.

3.1.2.1 - Barris i sectors de la ciutat de Girona

La ciutat té una extensió de 38,73 km² i està dividida en 9 barris i 31 sectors.

La divisió del municipi actual per barris que es mostra a continuació a la imatge 6, permet una visió general de la ciutat on el sectors marquen les diferències internes de cada barri sigui pel tipus i època de construcció, espais que urbanísticament han crescut més o menys, espais no urbanitzats, etc. (UMAT, 2004).



Imatge 6: Plànol de divisió per barris i sectors de la ciutat de Girona. **Font:** Elaboració pròpia a partir del plànol de barris i sectors de l'Ajuntament de Girona.

Barri del Centre

Format pels sectors del Barri Vell, Mercadal i Carme, i amb una àrea de 103,3 ha. Aquest barri engloba el casc antic de la ciutat i l'àrea central que la rodeja.

Barri de l'Eixample

Format pels sectors de l'Eixample Nord, Sud i Sant Narcís i amb una àrea de 307 ha. És el barri amb més densitat de població de la ciutat.

Barri Est

Situat a la zona est de la ciutat i format pels sectors de Sant Daniel, Torre Gironella, Pedreres, Font de la Pólvora, Vila-Roja i l'àmbit vinculat al massís de les Gavarres amb una àrea de 1395 ha. És el barri de major extensió de la ciutat.

Barri Mas Xirgu

Situat a la zona sud-oest de la ciutat, format per un únic sector (Mas Xirgu) i amb una àrea de 125,6 ha. Comprèn la zona de l'Estació de Mercaderies, el Pla d'Abastaments, els polígons industrials Mas Xirgu I i Mas Xirgu II i els equipaments del Col·legi Bell-lloc.

Barri de Montjuïc

També format per un únic sector (Montjuïc) i amb una àrea de 116,5 ha. Engloba el turó de Montjuïc el qual per si sol delimita el seu espai.

Barri Nord

Situat a la zona nord de la ciutat, està format pels sectors de Pedret, Pont Major, Pla de Campdorà i Muntanya de Campdorà i amb una àrea de 722 ha.

Barri Oest

Situat al nord-oest de la ciutat, està format pels sectors de Sant Ponç, Fontajau, Taialà, Germans Sàbat, Domeny Nord i Sud i amb una àrea de 396,6 ha.

Barri de Santa Eugènia

Format pels sectors de Hortes, Santa Eugènia i Can Gibert i amb una àrea de 131,9 ha. El barri s'origina al voltant de l'antic poble de Santa Eugènia.

Barri Sud.

Situat a la zona sud de la ciutat, format pels sectors de Montilivi, La Creueta, Palau i l'Avellaneda i amb una àrea de 574,5 ha. Es caracteritza per ser una zona d'ús residencial compacte sobretot pel sector Montilivi i format per habitatges unifamiliars a Palau.

3.2 - Identificació de les variables

D'acord amb el marc teòric, s'exposaran totes les dades recollides de la ciutat de Girona i els seus barris agrupades en 4 blocs principals: la demanda i l'oferta on s'ordenaran segons tipologia per tal procedir a la seva definició i anàlisi posterior, dades sobre l'habitatge de lloguer, dades sobre l'habitatge de compravenda i finalment dades sobre els habitatges d'ús turístic a la ciutat.

3.2.1 - Demanda

En aquest apartat es mostren dades de la ciutat de Girona associades a les variables identificades al marc teòric i que afecten la demanda d'habitatge de lloguer tradicional a nivell demogràfic, sociocultural, econòmic i jurídic.

3.2.1.1 - Dades demogràfiques

Com es comentava en el marc teòric, una de les raons que més afecten la variació del preu del lloguer és l'augment de la població. Si aquesta augmenta, molt probablement també ho farà la seva necessitat d'habitatge i, per tant, n'afectarà la seva demanda.

En el cas de Girona, disposa d'una població de 100.520 habitants (Idescat, 2018) i es situa com la onzena ciutat més poblada de Catalunya sent la més petita de les quatre capitals de província en termes de població.

En els últims 10 anys la població de la ciutat ha experimentat un creixement reduït però sostingut en el temps del 0,5% anual, no obstant, comparant amb dades de 20 anys enrere el creixement de la població ha estat de gairebé el 40%. Segons indiquen al Pla Estratègic de Promoció Econòmica de Girona (2018), aquest creixement es deu als moviments migratoris, la població estudiantil tant del municipi com de la província i de la resta de Catalunya, la centralitat del sector econòmic i llocs de treball, i la capacitat d'atracció de la ciutat a les persones de la resta de municipis.

Fixant-nos en dades de població per barris de la ciutat de Girona (Observatori de l'Ajuntament de Girona, 2019), s'observa que la majoria d'aquests en el període entre 2008 i 2018 s'han incrementat, tret dels barris de l'Est i el Mas Xirgu. No obstant, el barri del centre ha patit un creixement de població molt irregular on poc després de la crisi de 2008 descendeix i no torna a créixer de forma sostinguda fins l'any 2015 (taula 1).

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Centre	9.016	9.076	8.848	9.051	9.032	8.864	8.832	8.776	8.909	8.929	9.101
Eixample	40.312	41.073	41.356	41.643	41.957	42.081	42.202	42.533	42.896	43.633	43.969
Est	4.726	4.809	4.752	4.682	4.729	4.725	4.694	4.665	4.581	4.473	4.487
Mas Xirgu	27	24	23	19	18	17	20	19	17	18	17
Montjuïc	2.669	2.698	2.724	2.741	2.733	2.755	2.760	2.802	2.818	2.813	2.822
Nord	3.840	3.988	3.962	3.836	3.792	3.726	3.761	3.782	3.840	3.832	3.862
Oest	8.741	8.731	8.845	8.847	8.911	9.056	9.135	9.128	9.193	9.294	9.379
Santa Eugènia	15.827	16.241	16.250	16.274	16.438	16.497	16.299	16.281	16.313	16.673	16.808
Sud	9.667	9.864	9.845	9.925	9.910	9.885	9.839	9.921	10.000	10.124	10.075
TOTAL	94.825	96.504	96.605	97.018	97.520	97.606	97.542	97.907	98.567	99.789	100.520

Taula 1: Població de Girona per barris. Font: Ajuntament de Girona. Elaboració pròpia.

Per la recerca que ens ocupa en aquest document és important, tenir en compte la quantitat real de població de la ciutat de Girona, és a dir població empadronada i no empadronada. A partir de dades de l'observatori de l'Ajuntament de Girona, s'estima que actualment hi ha una població no empadronada de 26.007, així doncs, la població real de Girona l'any 2017 va ser de 125.796 (taula 2).

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Empadronada	94.825	96.504	96.605	97.018	97.520	97.606	97.542	97.907	98.567	99.789	100.520
No empadronada	29.080	29.430	27.254	26.478	26.156	27.002	27.105	26.722	25.827	26.007	
Població real	123.905	125.934	123.859	123.496	123.676	124.608	124.647	124.629	124.394	125.796	

Taula 2: Població empadronada, estimada no empadronada i total a Girona. Font: Ajuntament de Girona. Elaboració pròpia.

Com s'esmentava a l'apartat de variables demogràfiques associades a la variació de la demanda d'habitatge del marc teòric, també intervenen altres dades relacionades amb la variació de la població com són els naixements, defuncions i com a resultat el seu creixement natural, que tal com s'observa a les dades és negatiu any rere any, on els naixements disminueixen i les defuncions s'incrementen de forma regular (taula 3).

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Naixements	1.352	944	1.299	1.179	1.132	1.015	969	972	946	910
Defuncions	674	635	658	633	726	618	692	750	691	702
Creixement natural	678	309	641	546	406	397	277	222	255	208

Taula 3: Naixements, defuncions i creixement natural a Girona. **Font:** Ajuntament de Girona. Elaboració pròpia.

Altres dades relacionades amb l'evolució de la població al llarg dels anys, tenen a veure amb els moviments migratoris de Girona on es tenen en compte les arribades i sortides de població. S'observa que tant el nombre d'arribades com de sortides migratòries s'han reduït en aquests últims 9 anys deixant un saldo migratori inferior al de 2008 (taula 4).

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Arribades	7.618	6.752	6.717	6.808	5.817	6.030	6.058	6.261	6.142	6.585
Sortides	5.166	4.794	5.008	4.945	5.002	4.725	4.018	4.727	4.384	4.494
Saldo migratori	2.452	1.958	1.709	1.863	815	1.305	2.040	1.534	1.758	2.091

Taula 4: Moviments migratoris de Girona. **Font:** Ajuntament de Girona. Elaboració pròpia.

D'acord amb el que s'exposa al marc teòric, no es pot relacionar el creixement de la demanda amb l'augment de la població ja que aquesta, es veu més afectada en funció de les diferents franges d'edat de la població.

Tenint en compte els tres grups d'edat de Població a Girona, s'observa que el primer grup demandant de població d'entre 20 i 34 anys s'ha reduït considerablement respecte els 10 anys anteriors, una mostra evident del continu descens de la natalitat al municipi, mentre que l'altre gran grup demandant d'entre 35 i 49 anys creix moderadament. Per altra banda, el grup menys demandant dels 3 de més de 50 anys és el que més creix amb diferència, una evident extensió de l'esperança de vida molt probablement a causa de les bones condicions de vida que ofereix el municipi (taula 5).

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
20 - 34 anys	24.779	24.755	23.736	22.751	21.960	21.002	20.005	19.265	18.796	18.952	19.117
35 - 49 anys	24.273	24.833	25.038	25.233	25.586	25.922	26.051	26.280	26.451	26.545	26.363
50 > anys	25.882	26.476	27.081	27.817	28.418	28.976	29.670	30.363	31.111	31.826	32.507

Taula 5: Població de Girona per grups d'edat. **Font:** Ajuntament de Girona. Elaboració pròpia.

3.2.1.2 - Dades socioculturals

Altres factors que intervenen en la variació de la demanda tenen a veure amb les variables socioculturals tals com la grandària de la llar i el seu format, en aquest apartat s'hi han afegit altres dades com el nombre d'habitatges existents, així com el nombre de domicilis i habitatges buits identificats al municipi.

Tal com s'observa a la taula següent amb dades de l'Observatori de l'Ajuntament de Girona, els habitatges existents al municipi s'han incrementat en gairebé tots els seus barris en conjunt. Entre els barris que més habitatges han guanyat en el període entre 2008 i 2018 trobem el de

l'Eixample on destaquen especialment els sectors de l'Eixample Sud (630 habitatges més) i Nord (613 habitatges més), casualment els sectors més poblats de la ciutat. Per altra banda el sector que més habitatges ha perdut ha estat el del barri vell, que n'ha perdut fins a 36 (taula 6).

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Centre	6.025	6.036	6.087	6.160	6.209	6.216	6.189	6.184	6.203	6.159	6.134
Eixample	21.148	21.611	21.782	22.177	22.247	22.292	22.344	22.359	22.391	22.392	22.401
Est	1.764	1.773	1.804	1.831	1.832	1.835	1.842	1.844	1.855	1.853	1.855
Mas Xirgu	11	9	9	10	10	10	10	10	9	9	10
Montjuïc	1.012	1.016	1.014	1.016	1.049	1.058	1.062	1.064	1.083	1.063	1.064
Nord	1.829	1.825	1.837	1.846	1.872	1.873	1.896	1.890	1.894	1.889	1.889
Oest	3.529	3.641	3.672	3.675	3.804	3.813	3.818	3.822	3.921	3.905	3.915
Sta. Eugènia	6.407	6.491	6.629	6.667	6.688	6.699	6.730	6.724	6.765	6.829	6.827
Sud	4.059	4.151	4.232	4.251	4.251	4.267	4.276	4.280	4.323	4.296	4.383
Total	45.784	46.553	47.066	47.633	47.962	48.063	48.167	48.177	48.444	48.395	48.478

Taula 6: Habitatges existents a Girona. **Font:** Ajuntament de Girona. Elaboració pròpia.

Cal tenir en compte però, que no tots aquests habitatges estan ocupats per habitants empadronats a la ciutat ja que, poden estar ocupats per habitants de la ciutat no empadronats o bé, poden estar buits.

De la mateixa manera que s'estima la població empadronada, l'observatori de l'Ajuntament de Girona també disposa d'una estimació d'habitatges ocupats per habitants de la ciutat no empadronats, dels quals l'any 2017 s'estimava que n'hi havia 9.777, el que representa el 26,07% del total d'habitatges existents al municipi (taula 7).

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de domicilis	34.643	35.249	35.706	36.405	36.692	36.391	36.738	36.946	37.144	37.496	37.566
Hab. ocupats (sense empadronament)	10.613	10.741	10.057	9.954	9.833	10.151	10.190	10.084	9.746	9.777	
Habitatges buits	528	663	1.303	1.274	1.437	1.221	1.239	1.147	1.397	1.122	
Nombre total d'habitatges	45.784	46.653	47.066	47.633	47.962	48.063	48.167	48.177	48.287	48.395	48.478

Taula 7: Característiques dels habitatges de Girona. **Font:** Ajuntament de Girona. Elaboració pròpia.

Segons indiquen les dades de l'Observatori de l'Ajuntament de Girona, l'any 2017 hi havia 1.122 habitatges buits, el nombre més baix dels últims 7 anys, el que suposa el 2,32% del total d'habitatges de la ciutat. Les dades s'han extret a partir de la suma de tres fonts: comptadors d'aigua sense consum un any seguit (357), taxa d'escombraries domiciliàries generades fa més d'un any (708) i habitatges nous amb primera ocupació i sense alta de comptador (57) (taula 8).

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Centre			180	191	230	186	223	222	278	237
Eixample			677	631	789	628	604	533	588	413
Est			75	51	49	62	44	57	55	38
Mas Xirgu			1	1	1	0	0	0	0	0
Montjuïc			17	13	18	46	28	15	18	4
Nord			38	46	44	43	46	41	65	58
Oest			49	73	67	42	47	37	59	125
Santa Eugènia			161	192	144	141	181	165	270	208
Sud			105	76	95	94	66	77	64	39
Total	528	663	1.303	1.274	1.437	1.242	1.239	1.147	1.397	1.122

Taula 8: Nombre total d'habitatges buits a Girona per barris. **Font:** Ajuntament de Girona. Elaboració pròpia.

Pel que fa a les dades del règim de tinença, també obtingudes del cens de població i habitatge realitzat per l'INE que es fa cada 10 anys, s'observa que tant els habitatges principals com secundaris s'han incrementat considerablement amb els pas dels anys.

Altres dades a tenir en compte, també obtingudes del cens de població i habitatge realitzat per l'INE, és el tipus de règim de tinença dels habitatges de la ciutat de Girona que indiquen que l'any 2011 els habitatges de propietat representaven el 67,3% del total i pel que fa al lloguer el 27,6% del total (taula 9).

	1981	1991	2001	2011
Principals	24.459	22.608	27.689	38.245
Secundaris	1.441	676	4.972	2.474
De propietat	67,34%	16.730	22.145	25.756
De lloguer	27,59%	5.265	4.289	10.553
Altra forma	5,06%	613	1.255	1.936
Total	100,00%	22.608	27.689	38.245

Taula 9. Règim de tinença de l'habitatge a Girona. **Font:** INE. Elaboració pròpia.

Tal com indiquen les dades de l'Observatori de l'Ajuntament de Girona, la mitjana d'ocupant d'habitatge a Girona l'any 2017 era de 2,06. En un període de 9 anys el nombre ocupants d'habitatge s'ha mantingut pràcticament igual, no obstant, poc després de la crisi de 2008 s'aprecia una reducció d'aquests (taula 10).

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ocupació	2,07	2,07	2,05	2,04	2,03	2,03	1,99	1,96	2,04	2,06

Taula 10: Ocupació mitjana de l'habitatge a Girona. **Font:** Ajuntament de Girona. Elaboració pròpia.

3.2.1.3 - Dades econòmiques

Segons destaca el Pla Estratègic de Turisme de Girona (2018), L'economia gironina es caracteritza per un teixit empresarial format principalment per petites i mitjanes empreses, i un fort predomini del sector serveis complementat per una àrea urbana industrial i logística. La seva situació privilegiada junt amb el seu patrimoni cultural l'han dotat d'una gran capacitat d'atracció turística, el que enforteix la seva imatge com a ciutat.

Com s'esmentava amb anterioritat, per tal de determinar la demanda d'habitatge, s'ha utilitzat l'evolució dels salaris o la renda disponible com a variables principals. En aquest apartat s'han seleccionat a més a més, dades que poden aportar més informació com és l'atur i l'ocupació i fins i tot el producte interior brut de la ciutat.

Primerament, donant un cop d'ull a les dades d'atur i ocupació de Girona, aquestes últimes obtingudes del nombre de persones afiliades a la Seguretat Social i al règim especial de la mineria i el carbó, s'observa que la ciutat és un perfecte exemple del pas de la crisi de 2008 i les seves conseqüències, ja que tant l'atur com l'ocupació presenten una evolució molt similar en un període de 10 anys. L'any 2008, tant l'atur com l'ocupació presenten les seves millors xifres i pateixen una davallada fins l'any 2013, on es comencen a observar els primers signes de recuperació econòmica (taula 11).

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Atur	3.433	5.839	6.976	7.536	7.799	7.934	7.201	6.987	6.157	5.562	5.197
Ocupació	60.662	59.044	58.891	56.917	54.046	54.059	54.791	58.895	60.449	63.492	65.260

Taula 11: Atur i ocupació de Girona. **Font:** Ajuntament de Girona. Elaboració pròpia.

El producte interior brut (PIB), malgrat les seves limitacions és un indicador que s'utilitza per mesurar la riquesa econòmica generada en un territori en un moment concret. El PIB de Girona l'any 2017 s'estimava en 3.779,6 milions d'euros, superant amb escreix el resultat obtingut l'any 2008.

Pel que fa al PIB per habitant l'any 2017 era de 39,1 milers d'euros, també és la dada més elevada registrada en un període de 9 anys (taula 12).

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
PIB TOTAL	3.320,4	3.172,6	3.191,8	3.426,5	3.439,7	3.445,3	3.290,7	3.540,0	3.685,8	3.779,6
PIB per habitant	34,8	33,7	33,8	35,6	35,9	36,1	34,5	37	38,4	39,1

Taula 12: PIB total de Girona (mil €). **Font:** Ajuntament de Girona. Elaboració pròpia.

3.2.2 - Oferta

En aquest apartat es mostren dades de la ciutat de Girona associades a les variables identificades al marc teòric i que afecten l'oferta d'habitatge a partir de l'activitat promotora i immobiliària.

3.2.2.1 - Construcció d'habitatges

Tal com s'esmentava anteriorment al marc teòric, si la demanda augmenta per qualsevol de les variables que l'afecten, aquesta empenyerà l'oferta i en conseqüència aquesta s'incrementarà. No

obstant, aquesta reacció no serà immediata ja que vindrà retardada pel període de nova construcció d'habitatges, pel que normalment es prova de compensar construint un nombre superior d'habitatges demandats.

El sector immobiliari i de la construcció a l'Estat espanyol van ser uns dels més castigats per la crisi i això es pot apreciar a les dades que s'exposen a continuació, on el cas Girona tampoc n'és cap excepció.

Segons dades de l'Observatori de Girona l'any 2017 es van concedir 1845 llicències d'obra, el nombre més elevat dels últims 6 anys però sense superar els nivells inicials de la crisi (taula 13).

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1.903	1.854	1.867	1.170	1.398	1.600	1.660	1.680	1.845

Taula 13: Llicències d'obra a Girona. **Font:** Ajuntament de Girona. Elaboració pròpia.

L'any 2017 hi havien 484 habitatges en obres, el nombre més baix en el període entre 2008 i 2018 el que representa una reducció de fins al 85,4% respecte l'any 2008. (taula 14).

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
3.324	2.316	1.936	1.434	1.086	1.021	864	717	602	484

Taula 14: Habitatges en obres a Girona. **Font:** Ajuntament de Girona. Elaboració pròpia.

Pel que fa als habitatges acabats són els que han patit més aquesta baixada ja que es passa dels 873 habitatges acabats al 2008, als 42 registrats l'any 2017 (taula 15).

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
873	662	459	65	337	112	62	114	81	42

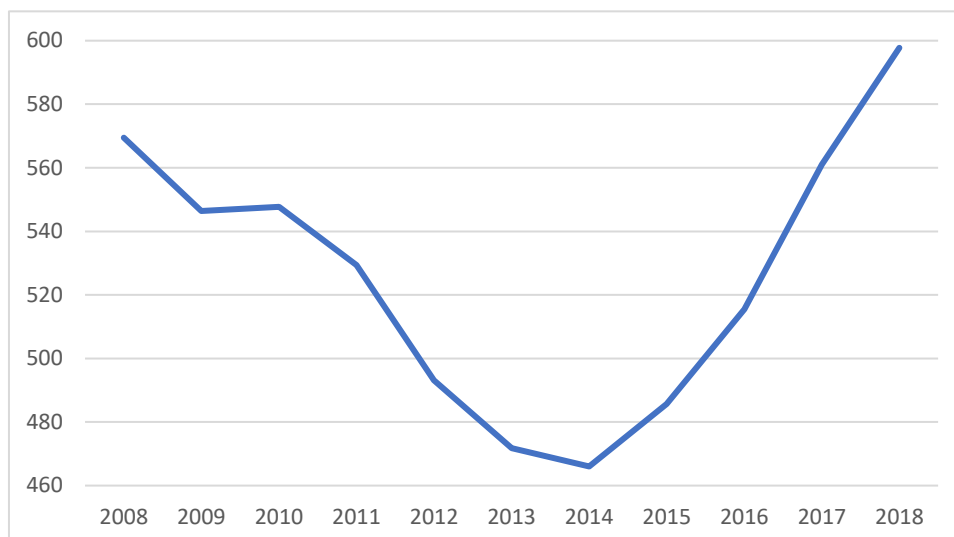
Taula 15: Habitatges acabats a Girona. **Font:** Idescat. Elaboració pròpia.

3.2.3 - Habitatge de lloguer

En aquest apartat s'exposaran les dades relacionades amb l'evolució i distribució per barris i sectors del preu del lloguer tradicional i l'evolució anual del nombre de contractes de lloguer realitzats, per tenir una visió més detallada de la situació de la ciutat en aquest sentit. Les dades de l'evolució del preu del lloguer tradicional de Girona i els contractes realitzats, s'han obtingut a partir de l'agència de l'habitatge de Catalunya

Tal com s'observa al gràfic 7, amb l'entrada de la crisi l'any 2008, la mitjana anual de l'import mensual del preu de l'habitatge de lloguer tradicional a Girona es situa als 569,48 euros mensuals i seguidament cau fins als 466,02 euros l'any 2014, la xifra més baixa del període, poc després la mitjana anual de l'import mensual torna a augmentar considerablement fins arribar als 597,75 euros l'any 2018, xifres que ja superen les registrades a l'inici de la crisi. Aquest canvi de tendència probablement vingui influït per les primeres mostres de recuperació econòmica produïdes l'any 2014, tal com es pot consultar a les dades macroeconòmiques de la ciutat com el PIB total per exemple, on les dades són positives a partir d'aquest any.

Evolució anual de l'import mensual del lloguer a Girona



Gràfic 7: L'eix x correspon als anys i l'eix y correspon a l'import mensual del lloguer (€). **Font:** Agència de l'habitatge de Catalunya. Elaboració pròpia.

Donant una ullada més detallada per barris de la ciutat en el període entre 2015 i 2017 (gràfic 8), s'observa que pràcticament en tots els barris, la variació del preu ha estat positiva i en creixement continu. Entre els barris que més han incrementat la mitjana anual de l'import mensual del lloguer tradicional, es troben els barris del Centre i l'Eixample, que concretament s'ha incrementat un 17,50% i un 16,08% més.

El barri de la ciutat que menys ha notat la pujada del preu ha estat el del barri Nord amb un increment del 10%.

S'ha de tenir en compte que per tal de realitzar el càlcul de la mitjana anual de l'import mensual del lloguer tradicional als barris de Girona, s'ha hagut de fer la mitjana a partir dels sectors els quals es tenen dades disponibles. Casualment, les dades no disponibles provenen dels sectors menys habitats de la ciutat:

Del barri Est no es disposen dades del sector Pedreres i Gavarres.

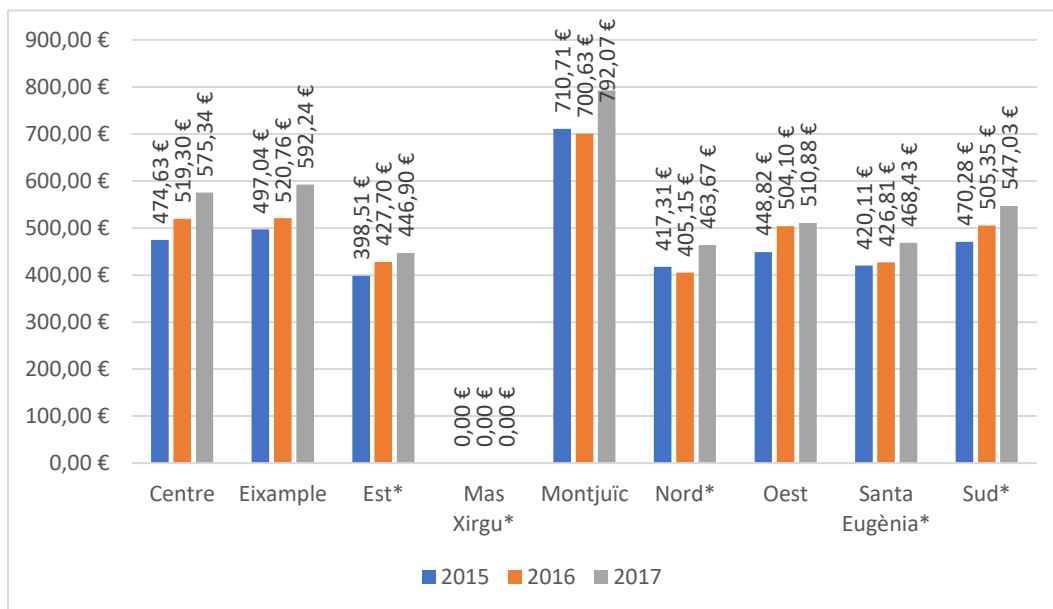
Del barri Nord no es disposen dades del sector Muntanya de Campdorà i Pla de Campdorà.

Del barri Mas Xirgu no es disposen dades del seu únic sector.

Del barri de Santa Eugènia no es disposen dades del sector Hortes.

Del barri Sud no es disposen dades del sector de La Creueta.

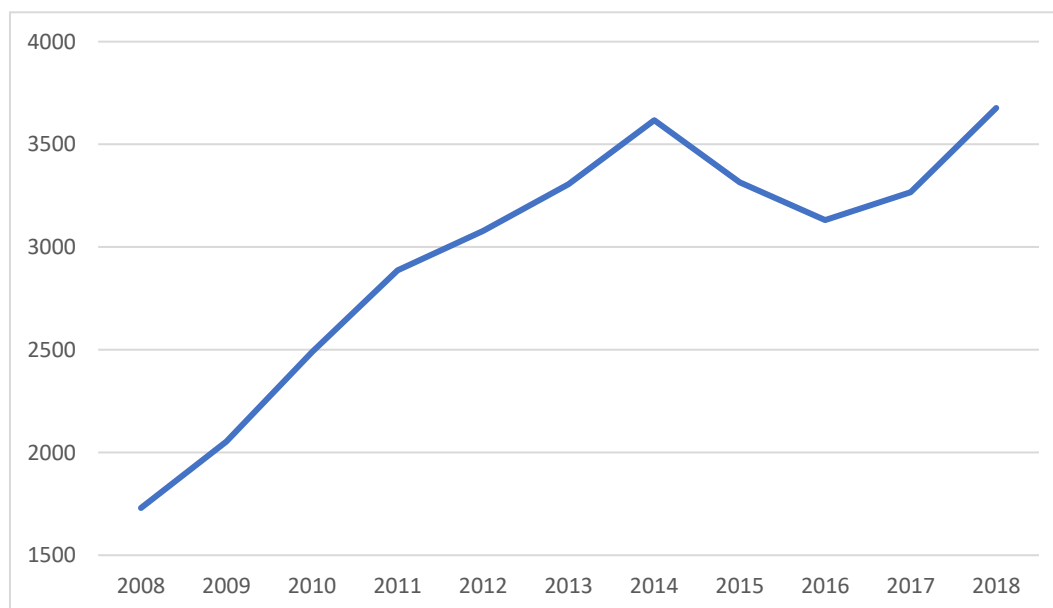
Mitjana anual de l'import mensual del lloguer per barris de Girona



Gràfic 8: L'eix x correspon als barris i l'eix y correspon a l'import mensual del lloguer (€). **Font:** Agència de l'habitatge de Catalunya. Elaboració pròpia.

Pel que fa a l'evolució del nombre de contractes d'habitatges de lloguer tradicional a la ciutat de Girona, segueix una evolució similar a la mitjana anual de l'import mensual però a la inversa i menys acusada, és a dir, els anys on la mitjana de l'import mensual comença a créixer, els contractes s'incrementen al mateix temps, fins l'any 2014 on comencen a reduir-se al mateix moment que la mitjana anual de l'import del lloguer comença a incrementar-se. No obstant, es pot observar que a partir de l'any 2016 la baixada del nombre de contractes anuals torna a remuntar (gràfic 9).

Evolució del nombre de contractes de lloguer a Girona



Gràfic 9: L'eix x correspon als anys i l'eix y correspon al nombre de contractes de lloguer. **Font:** Agència de l'habitatge de Catalunya. Elaboració pròpia.

Concretament per barris, al gràfic 10 s'observa que aquells amb la mitjana més elevada de contractes registrats l'any 2017, es troben als barris de l'Eixample (550,7), Santa Eugènia (216,5) i Centre (178,7).

No obstant, tot i que el nombre de contractes anuals de lloguer s'incrementa en tots els barris, s'observa que en el període entre 2015 i 2017, els barris del Centre, Nord i Sud s'ha reduït, dels quals el primer, és el que pateix una pèrdua més acusada de fins al 15,59% del que s'havia registrat l'any 2015 en un inici.

Per tal de realitzar el càlcul de la mitjana anual del nombre de contractes de lloguer realitzats per barri, tampoc també s'ha hagut de fer la mitjana a partir dels sectors els quals es tenen dades disponibles:

Del barri Est no es disposen dades del sector Pedreres i Gavarres.

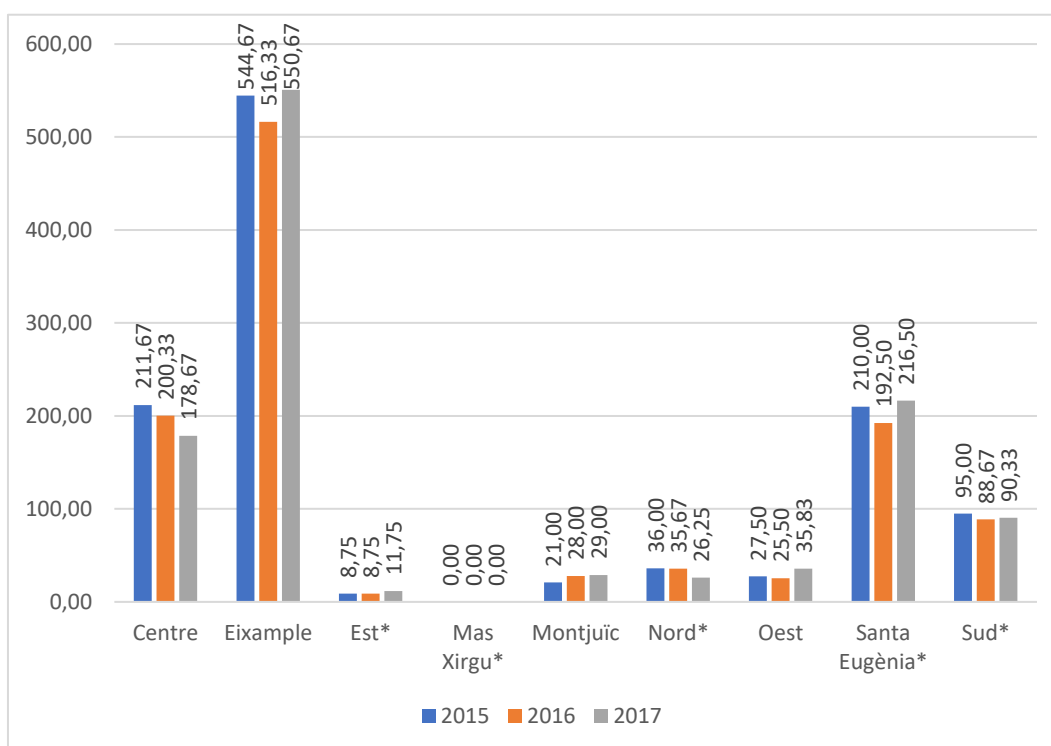
Del barri Nord no es disposen dades del sector Muntanya de Campdorà i Pla de Campdorà.

Del barri Mas Xirgu no es disposen dades del seu únic sector.

Del barri de Santa Eugènia no es disposen dades del sector Hortes.

Del barri Sud no es disposen dades del sector de La Creueta.

Mitjana anual del nombre de contractes de lloguer per barris de Girona



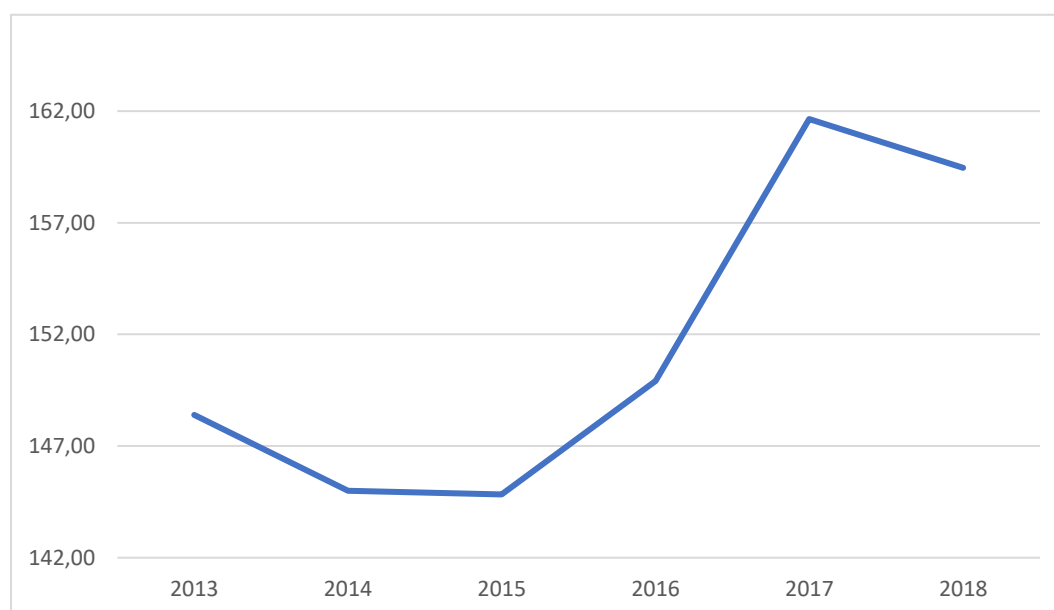
Gràfic 10: L'eix x correspon als barris i l'eix y correspon al nombre de contractes de lloguer. **Font:** Agència de l'habitatge de Catalunya. Elaboració pròpia.

3.2.4 - Habitatge de Compravenda

De la mateixa manera que s'ha mostrat amb l'habitatge de lloguer tradicional, en aquest apartat s'exposaran dades relacionades amb l'evolució anual del preu de l'habitatge de compravenda i el nombre d'habitatges de compravenda venuts a la ciutat de Girona en general. Les dades de l'evolució del preu de l'habitatge de compravenda i el nombre d'habitatges de compravenda venuts, s'han obtingut a partir de l'agència de l'habitatge de Catalunya.

Tal com s'observa al gràfic 11, l'evolució anual del preu de l'habitatge de compra entre 2013 i 2018, mostren una caiguda de preu probablement prèvia a l'any 2013 i a continuació cap a l'any 2015 un creixement progressiu. Una evolució similar al preu del lloguer tradicional però no tant notable, que mostra el pas de la crisi i els primers símptomes de recuperació econòmica.

Evolució de la Mitjana anual del preu de l'habitatge de compravenda a Girona (mil. €)

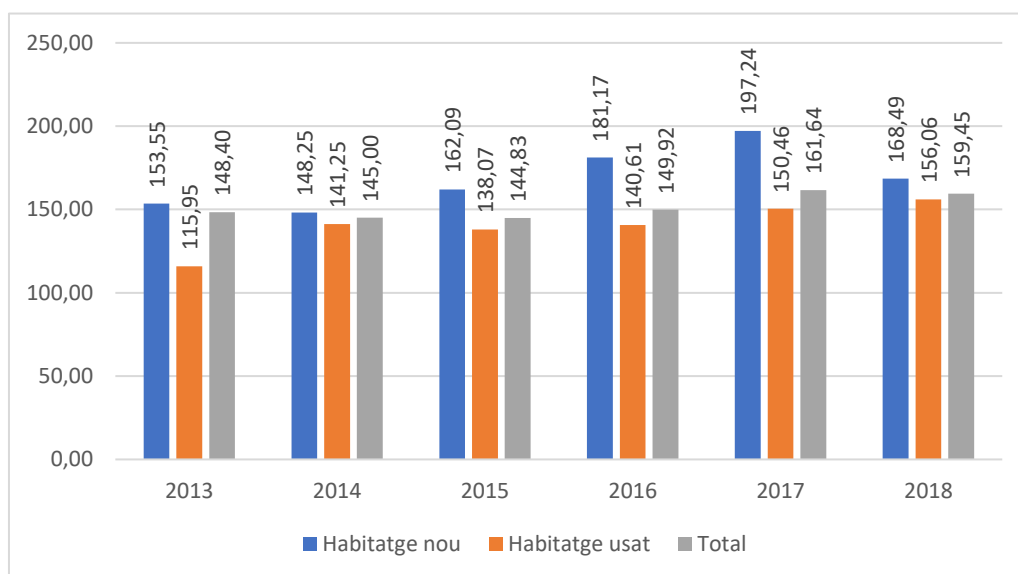


Gràfic 11: L'eix x correspon als anys i l'eix y correspon al preu de l'habitatge de compravenda (mil. €). **Font:** Agència de l'habitatge de Catalunya. Elaboració pròpia.

Actualment, l'Agència Catalana de l'habitatge no disposa de dades disponibles del preu de l'habitatge de compravenda de Girona per barris i sectors, no obstant, s'han localitzat els preus per tipus d'habitatge de compravenda de Girona en general, és a dir, habitatges nous i usats.

El gràfic 12, mostra l'evolució anual del preu de l'habitatge de compravenda nou, usat i total on es pot apreciar que el preu tant de l'habitatge de compravenda nou com usat, han augmentat gairebé un 30% en el període entre 2013 i 2017.

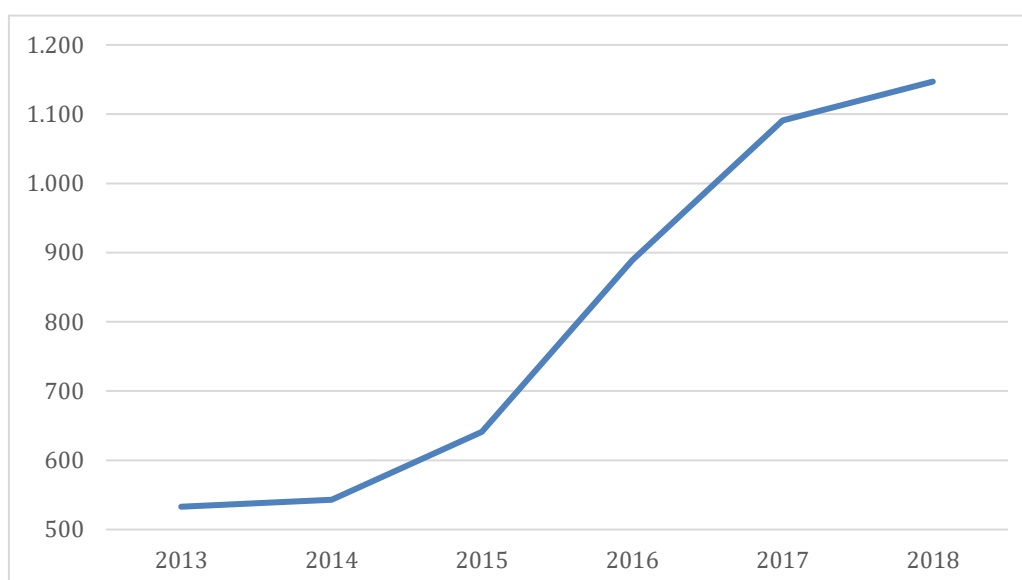
Mitjana anual del preu de l'habitatge de compravenda per tipologia a Girona (mil. €)



Gràfic 12: L'eix x correspon als anys i l'eix y correspon a la mitjana anual del preu de l'habitatge de compravenda nou en blau, usat en taronja i total en gris (mil. €). **Font:** Agència de l'habitatge de Catalunya. Elaboració pròpia.

Pel que fa al nombre d'habitatges de compravenda venuts a la ciutat de Girona en el període entre 2013 i 2018, s'observa que l'evolució és força diferent a la del nombre de contractes de lloguer realitzats en aquest període, és a dir, l'any 2013 el nombre d'habitatges venuts era força baix, probablement causat per una forta baixada just a l'inici de la crisi, ja que el sector immobiliari de la construcció a Espanya van ser dels sectors més castigats. No obstant, de la mateixa manera que es compleix en altres dades que s'han exposat prèviament, també en aquest cas, l'any 2014 comença a incrementar-se fins a les últimes dades registrades l'any 2018. Com a resultat el nombre d'habitatges de compravenda entre 2013 i 2018 s'ha duplicat (gràfic 13).

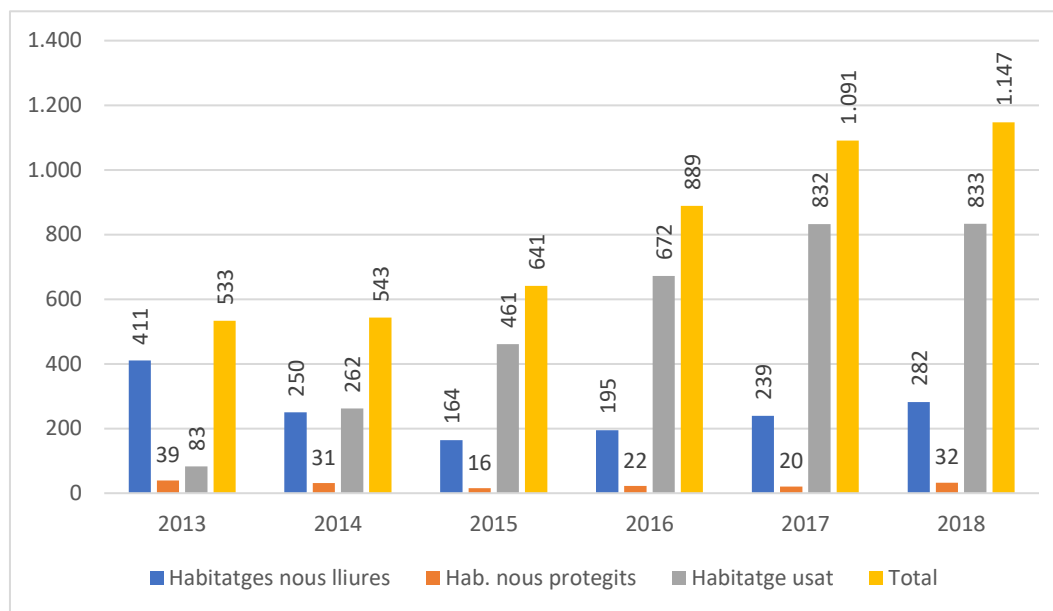
Evolució del nombre de compravenda d'habitatges registrats a Girona



Gràfic 13: L'eix x correspon als anys i l'eix y correspon al nombre d'habitatges de compravenda registrats. **Font:** Agència de l'habitatge de Catalunya. Elaboració pròpia.

Concretament, per tipus d'habitatges de compravenda venuts entre 2013 i 2018 s'aprecia un canvi de tendència. L'any 2013 els habitatges més venuts fins al moment eren nous i al següent any els habitatges usats comencen a remuntar fins a sobrepassar els nous per molta diferència. L'any 2017 diferència entre els habitatges usats i nous era de 551 habitatges (gràfic 14).

Nombre anual de compravenda d'habitatges per tipologia registrats a Girona (mil €)



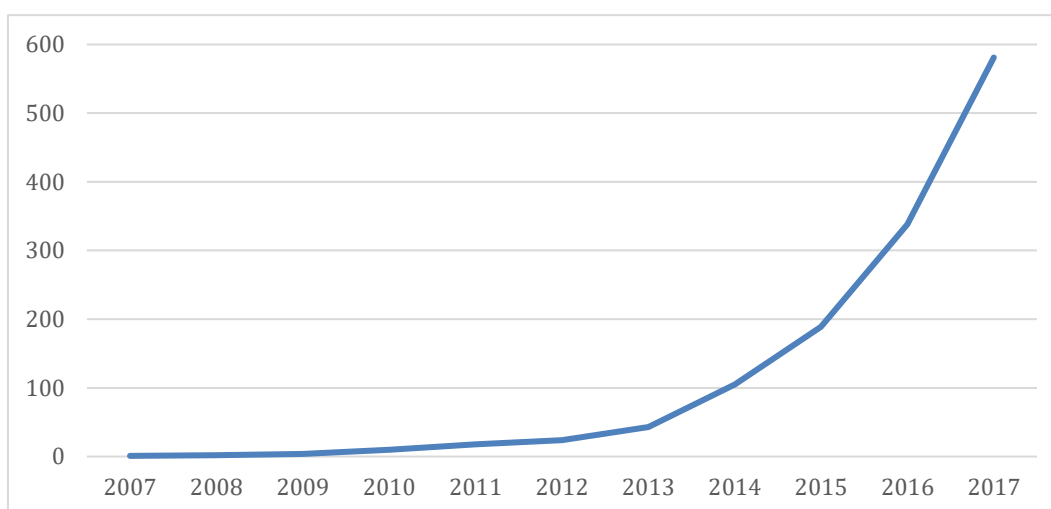
Gràfic 14: L'eix x correspon als anys i l'eix y correspon al nombre d'habitatges de compravenda registrats lliures en blau, nous protegits en taronja, usats en gris i totals en groc. Font: Agència de l'habitatge de Catalunya. Elaboració pròpia.

3.2.5 - Habitatges d'ús turístic

En aquest apartat s'exposaran dades relacionades amb l'evolució dels habitatges d'ús turístic tant de la ciutat de Girona com dels seus barris. Aquestes dades s'han obtingut a partir del Pla estratègic de Turisme de Girona que realitza un anàlisi i diagnòsi de la ciutat en molts àmbits.

Tal com s'observa al gràfic 15, l'evolució del nombre de llicències d'habitatges d'ús turístic ha estat notable, on fins l'any 2013 el creixement del nombre de llicències no era molt elevat, poc després els registres es van començar a disparar de forma exponencial fins l'any 2017 on s'havien registrats fins a 581 habitatges d'ús turístic.

Evolució anual del nombre de llicències d'habitatges d'ús turístic a Girona



Gràfic 15: L'eix x correspon als anys i l'eix y correspon al nombre de llicències registrats (HUTS). **Font:** Ajuntament de Girona. Elaboració pròpia.

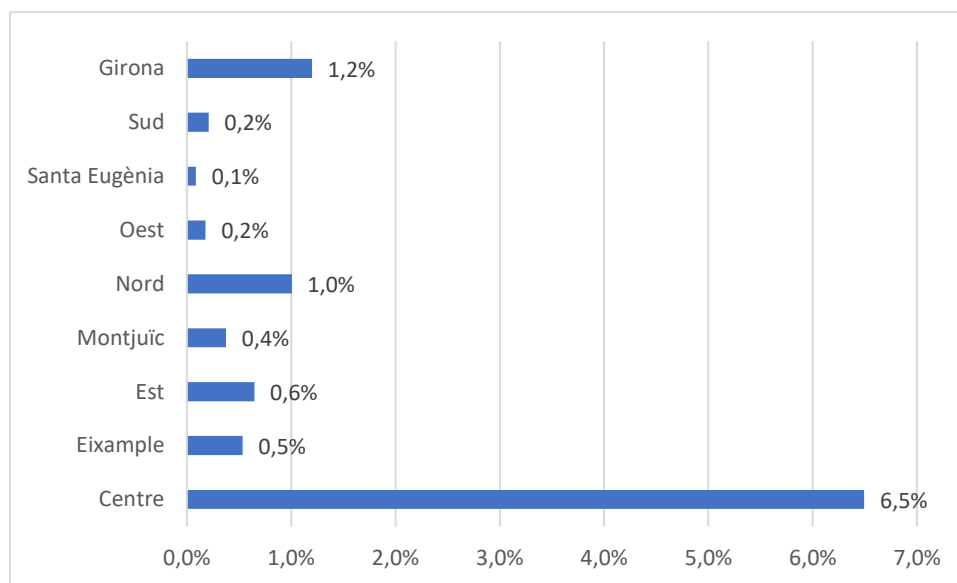
Donant una ullada a l'evolució del nombre de llicències d'habitatges d'ús turístic per barris, s'observa que l'any 2017, clarament que la major part de les llicències es trobaven als barris del Centre i de l'Eixample que concentraven el 68,25% i el 20% del total, només entre els dos concentraven gairebé el 90% del total de llicències de la ciutat (taula 16).

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Centre	1	2	4	9	16	20	37	77	142	248	400
Eixample						1	1	18	31	60	120
Nord							1	4	5	9	19
Est				1	2	2	2	4	7	10	12
Sud							1	1	1	2	9
Oest										2	7
Sta. Eugenia									1	4	6
Montjuïc						1	1	1	2	3	4
Sense det											4
TOTAL	1	2	4	10	18	24	43	105	189	338	581

Taula 16: Nombre anual d'habitatges d'ús turístic per barris de Girona. **Font:** Ajuntament de Girona. Elaboració pròpia.

Per tal de donar una visió general sobre l'impacte dels habitatges d'ús turístic sobre l'habitatge residencial, s'ha calculat quin percentatge representa el nombre de llicències d'habitatges d'ús turístic sobre el total d'habitatges existents a la ciutat per barris. Així doncs, s'observa que els habitatges d'ús turístics suposen el 6,5% del total d'habitatges existents del barri del centre, fins a 6 vegades superior la mitjana de la ciutat (1,2%) (gràfic 16).

Percentatge d'habitatges d'ús turístic respecte el total d'habitatges a Girona per barris l'any 2017



Gràfic 16: L'eix x correspon als percentatge de HUTS respecte els habitatges totals (%) i l'eix y correspon als barris. **Font:** Ajuntament de Girona. Elaboració pròpia.

4 - Definició de les hipòtesis i anàlisi estadístic

Un cop analitzades les dades recollides susceptibles d'afectar el preu de l'habitatge a la ciutat de Girona, es definiran les hipòtesis en base a l'exposat al marc teòric i es realitzarà el seu anàlisi estadístic.

4.1 - Plantejament de les hipòtesis

En aquest apartat es presenten tots aquells determinants que afecten el preu de l'habitatge concretament en el cas de la ciutat de Girona.

Aquests determinants, tal com s'ha exposat al marc teòric, presenten una sèrie de variables agrupades en diferents blocs. Aquestes variables identificades són mesurables i per tant, permetran analitzar, un cop plantejades de les hipòtesis quina és la seva incidència sobre el preu del lloguer a la ciutat de Girona.

D'acord amb el que s'ha exposat al marc teòric, si augmenta la població també augmentarà la seva necessitat d'habitatge, per tant menys oferta d'habitatge i més preu. Així doncs, se'n deriva la següent hipòtesi:

Hipòtesi 1: Quanta més població hi hagi a la ciutat de Girona o als seus barris, més elevat serà el preu del lloguer tradicional.

No obstant, tal com s'esmentava al marc teòric no tota la població existent és demandant d'habitatge, ja que les franges d'edat en aquest sentit definiran qui és potencial de fer-ho i qui no, per tant se'n deriva la següent hipòtesi.

Hipòtesi 2: Quanta més població potencialment demandant d'habitatge, és a dir, d'entre 20 i 34 anys i 35 i 49 anys, menys oferta i per tant més elevat serà el preu del lloguer tradicional a la ciutat de Girona.

Donat que la compra de l'habitatge segons es destaca al marc teòric, actualment presenta moltes dificultats econòmicament parlant, degut als elevats costos que suposa, molts usuaris s'han vist desplaçats cap l'opció del lloguer d'habitatge, per tant se'n deriva la següent hipòtesi

Hipòtesi 3: Com menys benestar econòmic més s'incrementarà la demanda de lloguer, pel que es realitzaran més contractes de lloguer i per tant s'incrementarà el seu preu del lloguer a la ciutat de Girona.

Tal com es comentava en el marc teòric en cas que la demanda d'habitatge augmenti, aquesta empenyeria l'oferta i en conseqüència aquesta s'incrementaria, així doncs, teòricament el sector de la construcció provaria de donar resposta a aquesta demanda construint nous habitatges i en faria variar el preu, per tant se'n deriva la següent hipòtesi:

Hipòtesi 4: Com més activitat constructora hi hagi, més s'incrementarà l'oferta i per tant, més baix serà el preu de l'habitatge, i en conseqüència també el preu del lloguer tradicional a la ciutat de Girona.

Tal com s'ha comentat anteriorment, el preu de l'habitatge nou té una influència directa sobre el preu del lloguer, ja que com més elevat sigui aquest, perquè els inversors puguin obtenir els mateixos rendiments, el preu del lloguer haurà de ser més elevat. També cal entendre aquest fenomen des d'una altra perspectiva, que considera que com més augmenta el preu del lloguer més inversors estan

interessats en entrar en el mercat i aquest interès és el que determina l'augment dels preus de l'habitatge nou i de segona mà. Així doncs, se'n deriva la següent hipòtesi:

Hipòtesi 5: Com més elevat sigui el preu de l'habitatge nou i de segona mà a la ciutat de Girona, més elevat serà el preu del lloguer tradicional.

De la mateixa manera que s'exposa en un dels estudis del cas de Barcelona exposats en el marc teòric, els barris amb baixes concentracions de places turístiques presentaven els valors més baixos en el preu del lloguer i per altra banda, en aquells on hi havia concentracions més altes el preu del lloguer era més alt també, així doncs, se'n deriva la següent hipòtesi:

Hipòtesi 6: Els barris de la ciutat que més quantitat d'habitatges d'ús turístic disposin, tindran un preu més elevat del lloguer tradicional.

Tal com indica l'anterior hipòtesi, en zones on existeix una gran concentració d'habitatges d'ús turístic el preu del lloguer serà més elevat, això mateix podria afectar l'accés al lloguer de l'habitatge, per tant se'n deriva la següent hipòtesi:

Hipòtesi 7: com més habitatges d'ús turístics existeixin a la ciutat de Girona i als seus barris, menys contractes de lloguer tradicional es realitzaran.

5 - Resultats de l'estudi del cas de Girona

A continuació es durà a terme la validació de les hipòtesis que s'han plantejat en el marc d'aquesta recerca del cas de Girona, per a la seva realització, s'ha utilitzat el coeficient de correlació que determina quin és el grau de relació entre dues variables.

Les dades recollides per a la realització d'aquest anàlisi han estat proporcionades en gran mesura per l'Observatori de l'Ajuntament de Girona i per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, la qual malauradament disposa de poques dades relacionades amb el preu de l'habitatge pel que fa als barris de Girona, pel que en alguns casos no es contemplaran valors significatius.

S'han relacionat variables quantitatives amb quantitatives a partir de correlacions bivariades i s'ha relacionat només aquelles dades que coincideixen en espai i temps. Les variables estan relacionades amb dades demogràfiques, socioculturals, econòmiques, del sector immobiliari i de la construcció i turístiques.

5.1 - Import del lloguer i població

La primera de les hipòtesis plantejades, intenta esbrinar quina és la incidència de l'evolució de la població a la ciutat de Girona i als seus barris amb el preu del lloguer, ja que teòricament com més població, més demanda d'habitatge.

Primerament, es presenta el quadre de correlació bivariada on es relaciona l'import anual del lloguer i la població empadronada i no empadronada de Girona en el període entre 2008 i 2017 (taula 17).

Girona	Import lloguer	Població real
2017	561,03	125.796
2016	515,46	124.394
2015	485,63	124.629
2014	466,02	124.647
2013	471,80	124.608
2012	493,09	123.676
2011	529,37	123.496
2010	547,72	123.859
2009	546,38	125.934
2008	569,48	123.905
Coeficient de Correlació		0,139

Taula 17: Quadre de correlació bivariada entre l'import del lloguer i la població real de Girona.

Font: Elaboració pròpia.

En primer lloc el cas de Girona ciutat en general mostra una relació positiva feble i no significativa.

Teòricament, tal com s'exposa al marc teòric com més creixi la població d'un lloc concret, més augmentarà la seva necessitat d'habitatge, més decreixerà l'oferta disponible i en conseqüència més s'incrementarà el preu de l'habitatge, no obstant, s'observa que aquesta teoria no es compleix en el cas de Girona en general, ja que les dues variables segueixen una evolució molt diferent. Possiblement perquè l'oferta de la ciutat ha estat capaç de donar a resposta a la demanda, o bé perquè la població

ha evolucionat amb resultats molt desiguals segons el barri que es tracti, per això mateix s'ha procedit a realitzar al mateix anàlisi estadístic per barris.

A continuació, es presenten els quadres de correlació bivariada on es relaciona l'import anual de l'habitatge de lloguer per barris i la població per barris (només empadronada ja que no existeixen dades registrades de població no empadronada estimada per barris) de Girona en el període entre 2015 i 2017 (taula 18).

	Centre		Eixample		Est*	
	Import lloguer	Població emp.	Import lloguer	Població emp.	Import lloguer	Població emp.
2017	575,34	8.929	592,24	43.633	446,90	4.473
2016	519,30	8.909	520,76	42.896	427,70	4.581
2015	474,63	8.776	497,04	42.533	398,51	4.665
Coefficient de Correlació	0,892		0,996		-0,981	

	Montjuïc		Nord*		Oest*	
	Import lloguer	Població emp.	Import lloguer	Població emp.	Import lloguer	Població emp.
2017	792,07	2.813	463,67	3.832	510,88	9.294
2016	700,63	2.818	405,15	3.840	504,10	9.193
2015	710,71	2.802	417,31	3.782	448,82	9.128
Coefficient de Correlació	0,112		0,196		0,853	

	Santa Eugènia*		Sud*	
	Import lloguer	Població emp.	Import lloguer	Població emp.
2017	468,43	16.673	547,03	10.124
2016	426,81	16.313	505,35	10.000
2015	420,11	16.281	470,28	9.921
Coefficient de Correlació	0,998		0,996	

Taula 18: Quadre de correlació bivariada entre l'import del lloguer i la població empadronada per barris de Girona. **Font:** Elaboració pròpia.

Els resultats de la segona part d'aquesta hipòtesi mostren una visió diferent, almenys en una sèrie de 3 anys.

Segons l'anàlisi estadístic realitzat, existeix una correlació positiva i molt significativa en aquells barris centrals i més propers a aquest com el barri del Centre, Eixample, Oest, Santa Eugènia i Sud, probablement perquè a part de tractar-se de barris centrals o bé, propers, atractius i molt accessibles al centre, tradicionalment també han estat barris ocupats per estudiants.

Per altra banda barris, com els de l'Est, mostren tot el contrari, és a dir, una correlació negativa molt significativa, possiblement perquè malgrat tractar-se d'un barri contigu amb el centre, la situació dels seus habitatges donen la sensació que no són tant accessibles com la resta de barris com poden ser per exemple Santa Eugènia o l'Oest. A més a més, l'import del lloguer del barri Est és dels més baixos de la ciutat i per tant, és molt possible que s'hi localitzi part de la població gironina amb menys recursos i més dificultats econòmiques.

Pel que fa als altres barris com Montjuïc i el barri Nord, presenten resultats positius però no significatius, possiblement perquè per una banda a Montjuïc el preu de l'habitatge és molt més elevat

en comparació amb la resta de barris de Girona i és molt possible que s'hi centri part de la població gironina amb més recursos i benestar econòmic. Pel que fa al barri Nord, possiblement perquè s'hi concentra poca població i es troba molt allunyat dels barris centrals.

5.2 - Import del lloguer i població per grups d'edat demandants

El marc teòric destaca que la població sencera no defineix necessàriament la demanda d'habitatge. Com a conseqüència dels resultats generals de la primera hipòtesi, s'intenta esbrinar quina és la pressió que exerceixen els grups d'edat potencialment demandants d'habitatge a Girona principalment d'entre 20 i 34 anys i 35 i 49 anys, en el període entre 2008 i 2018.

A continuació, es presenta el quadre de correlació bivariada on es relaciona l'import anual de l'habitatge de lloguer i la població d'entre 20 i 24 anys i entre 35 i 49 anys de Girona en el període entre 2008 i 2018 (taula 19).

Girona	Import lloguer	20 - 34 anys	35 - 49 anys
2018	597,75	19.117	26.363
2017	561,03	18.952	26.545
2016	515,46	18.796	26.451
2015	485,63	19.265	26.280
2014	466,02	20.005	26.051
2013	471,80	21.002	25.922
2012	493,09	21.960	25.586
2011	529,37	22.751	25.233
2010	547,72	23.736	25.038
2009	546,38	24.755	24.833
2008	569,48	24.779	24.273
Coefficient de Correlació		0,219	-0,244

Taula 19: Quadre de correlació bivariada entre l'import del lloguer i els grups d'edat entre 20 i 34 anys i entre 35 i 49 anys de Girona. **Font:** Elaboració pròpia.

Per acabar de descartar la influència de la població sobre l'import del lloguer a la ciutat de Girona, els resultats d'aquesta hipòtesi ens indiquen que l'evolució de la població potencialment demandant d'entre 20 i 34 anys i 35 i 49 anys i l'import del lloguer a Girona, tenen una relació positiva i poc significativa possiblement pel mateix motiu que el conjunt de la població, és a dir, que o bé l'oferta d'habitatge de la ciutat ha donat resposta a la demanda existent o bé perquè l'evolució de la població ha estat desigual als barris de la ciutat.

Malauradament no existeixen registres de població per edat i per barris de Girona.

5.3 - Import del lloguer i benestar econòmic

En principi, part de la demanda s'ha vist desplaçada de la compra d'habitatge al lloguer, per tant aquesta hipòtesi intenta esbrinar, si com menys benestar econòmic, més s'incrementarà el preu del lloguer. Per això, mateix s'han seleccionat dades macroeconòmiques com el Producte Interior Brut i el Producte Interior Brut per Habitant i s'han relacionat amb el preu del lloguer en el període entre 2008 i 2017.

A continuació, es presenta el quadre de correlació bivariada entre la variable on es relaciona l'import anual del lloguer amb el Producte Interior Brut i el Producte Interior Brut per habitant de Girona (taula 20).

Girona	Import lloguer	PIB Girona	PIB habitant
2017	561,03	3.779,6	39,1
2016	515,46	3.685,8	38,4
2015	485,63	3.540,0	37
2014	466,02	3.290,7	34,5
2013	471,80	3.445,3	36,1
2012	493,09	3.439,7	35,9
2011	529,37	3.426,5	35,6
2010	547,72	3.191,8	33,8
2009	546,38	3.172,6	33,7
2008	569,48	3.320,4	34,8
Coefficient de Correlació		-0,043	-0,041

Taula 20: Quadre de correlació bivariada entre l'import del lloguer, el PIB (mil €) i PIB per habitant (mil €) de Girona. **Font:** Elaboració pròpia.

Els resultats d'aquesta tercera hipòtesi indiquen que tant pel PIB de la ciutat com pel PIB per habitant, existeix una correlació negativa no significativa amb l'import del lloguer. Probablement perquè malgrat els estralls de la crisi, la ciutat ha resistit econòmicament parlant i la població no s'ha vist desplaçada del tot del mercat de compravenda d'habitatge.

Així doncs, com a complementació dels resultats d'aquesta hipòtesi, es tornarà a realitzar el mateix plantejament però en aquest cas amb l'import de l'habitatge de compravenda en el període entre 2013 i 2017.

A continuació es presenta el quadre de correlació bivariada on es relaciona l'import anual de l'habitatge de compravenda amb el Producte Interior Brut i el Producte Interior Brut per habitant de Girona (taula 21).

Girona	Compravenda	PIB Girona	PIB habitant
2017	161,64	3.779,6	39,1
2016	149,92	3.685,8	38,4
2015	144,83	3.540,0	37
2014	145,00	3.290,7	34,5
2013	148,40	3.445,3	36,1
Coefficient de Correlació		0,784	0,758

Taula 21: Quadre de correlació bivariada entre l'import de compravenda, el PIB (mil €) i el PIB per habitant (mil €) de Girona. **Font:** Elaboració pròpia.

Finalment, com a resultat d'aquest segon plantejament de la hipòtesi s'observa una correlació positiva significativa en ambdós casos en el període entre 2013 i 2017, així doncs, es pot afirmar que és possible que la població gironina no s'hagi vist desplaçada del mercat de compravenda, ja que malgrat els estralls que va provocar la crisi probablement va resistir i seguir adquirint habitatge de compravenda.

5.4 - Import del lloguer i activitat constructora

Teòricament, com més habitatges es construeixin més oferta disponible d'habitatge hi haurà per donar resposta a la demanda i més baix serà el preu d'aquest. Aquesta hipòtesi prova de conèixer fins a quin punt seria certa aquesta afirmació en el cas de Girona, per això mateix s'han seleccionat dades relacionades amb l'activitat constructora de Girona i s'ha relacionat amb el preu del lloguer en el període entre 2013 i 2017.

Primerament, es presenten els quadres de correlació bivariada on es relaciona l'import anual del lloguer i les variables de construcció d'habitatge de Girona, entre les que trobem: habitatges acabats i en obres (taula 22).

	Import lloguer	Habitatges acabats	Habitatges en obres
2017	561,03	42	484
2016	515,46	81	602
2015	485,63	114	717
2014	466,02	62	864
2013	471,80	112	1.021
Coefficient de Correlació		-0,629	-0,892

Taula 22: Quadre de correlació bivariada entre l'import del lloguer i l'activitat constructora a Girona. **Font:** Elaboració pròpia.

Seguidament, i per complementar i contrastar dades, també es presenten les mateixes dades relacionades amb el preu de l'habitatge de compravenda (taula 23).

	Import Compravenda	Habitatges acabats	Habitatges en obres
2017	161,64	42	484
2016	149,92	81	602
2015	144,83	114	717
2014	145,00	62	864
2013	148,40	112	1.021
Coefficient de Correlació		-0,671	-0,672

Taula 23: Quadre de correlació bivariada entre l'import de compravenda (mil €) i l'activitat constructora a Girona.
Font: Elaboració pròpia.

Els resultats de l'anàlisi estadístic indiquen que existeix una correlació negativa moderadament significativa entre habitatges acabats i en obres amb l'import del lloguer i de l'habitatge, és a dir, que el preu de l'habitatge de lloguer i de compravenda s'incrementa a mesura que el nombre d'habitatges construïts o en obres decreix, probablement perquè la falta d'oferta d'habitatge disponible al mercat exerceix pressió a l'alça sobre el preu d'aquest.

5.5 - Import del lloguer i import de compravenda

Tal com es comentava al marc teòric la variables dels inversors també és quelcom a tenir en compte ja que aquests, sempre busquen obtenir una bona rendibilitat. Teòricament, com més elevat sigui el preu de l'habitatge nou, perquè els inversors puguin obtenir els mateixos rendiments, el preu del lloguer haurà de ser més elevat. No obstant, es pot donar el cas contrari, on com més augmenti a el preu del lloguer, més inversors estaran interessats en entrar en el mercat i aquest interès és el que determinarà l'augment dels preus de l'habitatge nou i de segona mà.

Aquesta nova hipòtesi intenta conèixer fins a quin grau poden estar correlacionats el preu de l'habitatge de compravenda i el preu del lloguer.

A continuació es presenta el quadre de correlació bivariada on es relaciona l'import de l'habitatge de lloguer i el preu de l'habitatge de compravenda de Girona en el període entre 2013 i 2018 (taula 24).

Girona	Import lloguer	Import compravenda
2018	597,75	159,45
2017	561,03	161,64
2016	515,46	149,92
2015	485,63	144,83
2014	466,02	145,00
2013	471,80	148,40
Coefficient de Correlació		0,9173112

Taula 24: Quadre de correlació bivariada entre l'import del lloguer i l'import de compravenda (mil €) de Girona.
Font: Elaboració pròpia.

Els resultats de l'anàlisi estadístic d'aquesta hipòtesi indiquen que existeix una correlació positiva molt significativa.

A partir de l'evolució de les dades recollides, s'observa que d'alguna manera l'import del lloguer marca la tendència dels preus al mercat immobiliari a Girona. És probable que l'import del lloguer hagi augmentat per la manca d'oferta, tal com semblava mostrar a l'anterior hipòtesi, per tant podria ser que aquest mercat hagi esdevingut atractiu pels inversors degut a la seva rendibilitat econòmica, pel que haurien començat a comprar habitatges a fi de reformar-los i posar-los en circulació al mercat del lloguer.

5.6 - Import del lloguer i habitatges d'ús turístic

Segons un dels estudis exposats al marc teòric, que tractaven la relació entre els habitatges d'ús turístic i l'import del lloguer a la ciutat de Barcelona, els barris amb baixes concentracions de places turístiques presentaven els valors més baixos en el preu del lloguer i per altra banda, en aquells on hi havia concentracions més altes el preu del lloguer era més alt també. En aquesta hipòtesi s'intenta esbrinar si aquesta afirmació també es podria complir amb els habitatges d'ús turístic a la ciutat de Girona.

En primer lloc, es presenta el quadre de correlació bivariada on es relaciona l'import del lloguer amb el nombre d'habitatges d'ús turístic de Girona en el període entre 2008 i 2017 (taula 25).

Girona	Import lloguer	HUTS
2017	561,03	581
2016	515,46	338
2015	485,63	189
2014	466,02	105
2013	471,80	43
2012	493,09	24
2011	529,37	18
2010	547,72	10
2009	546,38	4
2008	569,48	2
Coefficient de Correlació		0,153

Taula 25: Quadre de correlació bivariada entre l'import del lloguer i els habitatges d'ús turístic de Girona. **Font:** Elaboració pròpia.

Els resultats de l'anàlisi estadístic presenten una correlació positiva no significativa, per tant es podria dir que en el conjunt de la ciutat, els habitatges d'ús turístic no exerceixen pressió sobre l'import del lloguer. Possiblement, tal com podria passar amb les anteriors hipòtesis existeixen grans diferències de preu i concentracions d'habitatges d'ús turístic entre barris i per això mateix caldria fer un anàlisi més acurat en aquest sentit.

Així doncs, es presenten els quadres de correlació bivariada on es relaciona l'import del lloguer i el nombre d'habitatges d'ús turístic per barris de Girona en el període entre 2015 i 2017 (taula 26).

	Centre		Eixample		Est*	
	Import lloguer	HUTS	Import lloguer	HUTS	Import lloguer	HUTS
2017	575,34	400	592,24	120	446,90	12
2016	519,30	248	520,76	60	427,70	10
2015	474,63	142	497,04	31	398,51	7
Coeficient de Correlació	0,999		0,996		0,999	

	Montjuïc		Nord*		Oest*	
	Import lloguer	HUTS	Import lloguer	HUTS	Import lloguer	HUTS
2017	792,07	4	463,67	19	510,88	7
2016	700,63	3	405,15	9	504,10	2
2015	710,71	2	417,31	5	448,82	0
Coeficient de Correlació	0,811		0,887		0,786	

	Santa Eugènia*		Sud*	
	Import lloguer	HUTS	Import lloguer	HUTS
2017	468,43	6	547,03	9
2016	426,81	4	505,35	2
2015	420,11	1	470,28	1
Coeficient de Correlació	0,873		0,936	

Taula 26: Quadre de correlació bivariada entre l'import del lloguer i els habitatges d'ús turístic per barris de Girona. **Font:** Elaboració pròpia.

Malauradament, la sèrie temporal disponible sobre l'import del lloguer per barris és molt curta, per tant, aquest plantejament podria presentar certa confusió, ja que amb una sèrie temporal més reduïda i recent, s'observa que pràcticament en tots els barris existeix una correlació positiva molt alta, i a més a més, existeix una gran diferència de concentracions d'habitatges d'ús turístic entre barris.

No obstant, si ens fixem en barris com els del Centre o l'Eixample que són els que concentren volums més elevats d'habitatges d'ús turístic, podria tenir cert sentit afirmar que els habitatges d'ús turístic exerceixen pressió sobre l'import del lloguer de l'habitatge.

Anteriorment, en el gràfic 16 s'exposava el percentatge d'habitatges d'ús turístic respecte el total d'habitatges a Girona per barris, on es trobava que els barris que presentaven valors més elevats eren els del Centre, Nord, Est i Eixample. Des d'aquest punt de vista, s'observa que els barris del Centre, Eixample i Est presenten una correlació positiva quasi perfecta.

Aquesta correlació positiva perfecta, podria ser que tingués a veure amb la situació d'aquests barris, ja que a part d'ubicar-se al centre o al voltant d'aquest, també és on es concentren la immensa majoria dels atractius turístics de Girona i per tant, també seria l'espai escollit preferentment pels turistes per allotjar-se.

5.7 - Contractes de lloguer i habitatges d'ús turístic

L'anterior Hipòtesi plantejava que com més habitatges d'ús turístic, més elevat serà el preu del lloguer, aquest fet podria afectar l'accés al lloguer d'habitatge ja que tal com s'indica al marc teòric, en principi un habitatge d'ús turístic es tradueix en un habitatge de lloguer o compravenda menys al mercat. Aquesta nova hipòtesi prova de conèixer el grau de relació entre l'evolució del nombre d'habitatges d'ús turístic i el nombre de contractes de lloguer que s'han anat realitzant a Girona i als seus barris.

Primerament, es presenta el quadre de correlació bivariada on es relaciona el nombre de contractes de lloguer realitzats amb el nombre d'habitatges d'ús turístic de Girona en el període entre 2008 i 2017 (taula 27).

Girona	Contractes lloguer	HUTS
2017	3267	581
2016	3131	338
2015	3316	189
2014	3618	105
2013	3306	43
2012	3078	24
2011	2887	18
2010	2490	10
2009	2053	4
2008	1730	2
Coefficient de Correlació		0,453

Taula 27: Quadre de correlació bivariada entre els contractes de lloguer i els habitatges d'ús turístic de Girona.
Font: Elaboració pròpia.

També en aquest cas, existeix una correlació positiva poc significativa en el conjunt de la ciutat en una sèrie temporal àmplia. Possiblement pel mateix motiu que les anterior hipòtesis, és a dir, per una gran desigualtat de resultats entre barris o bé perquè els habitatges d'ús turístic no tenen cap influència sobre l'import del lloguer i per tant, es continua llogant sense que això pugui suposar cap impediment.

Per això mateix s'ha trobat pertinent realitzar el mateix anàlisi per barris amb les dades disponibles.

Seguidament, es presenten els quadres de correlació on es relaciona el nombre de contractes de lloguer realitzats amb el nombre d'habitatges d'ús turístic per barris de Girona en el període entre 2015 i 2017 (taula 28).

	Centre		Eixample		Est*	
	Contractes lloguer	HUTS	Contractes lloguer	HUTS	Contractes lloguer	HUTS
2017	178,67	400	550,67	120	11,75	12
2016	200,33	248	516,33	60	8,75	10
2015	211,67	142	544,67	31	8,75	7
Coefficient de Correlació	-0,997		0,355		0,803	

	Montjuïc		Nord*		Oest*	
	Contractes lloguer	HUTS	Contractes lloguer	HUTS	Contractes lloguer	HUTS
2017	29,00	4	26,25	19	35,83	7
2016	28,00	3	35,67	9	25,50	2
2015	21,00	2	36,00	5	27,50	0
Coefficient de Correlació	0,918		-0,969		0,894	

	Santa Eugènia*		Sud*	
	Contractes lloguer	HUTS	Contractes lloguer	HUTS
2017	216,50	6	90,33	9
2016	192,50	4	88,67	2
2015	210,00	1	95,00	1
Coefficient de Correlació	0,149		-0,374	

Taula 28: Quadre de correlació bivariada entre els contractes de lloguer i els habitatges d'ús turístic per barris de Girona.
Font: Elaboració pròpia.

En aquest anàlisi, els resultats presenten una visió més diferenciada entre barris respecte la realitzada anteriorment amb l'import del lloguer i amb una sèrie temporal més recent i reduïda, és a dir, els barris que contenen un gran percentatge d'habitatges d'ús turístic respecte els habitatges totals com el barri del Centre o del Nord, sembla haver-hi indicis de com més presència habitatges d'ús turístic, menys contractes de lloguer es realitzaran. Per tant és possible que la presència d'habitatges d'ús turístic presentin un impediment perquè es pugui llogar en aquests barris en concret, sigui per la manca d'oferta, ja que tal com es comentava anteriorment al marc teòric, un habitatge d'ús turístic significa un habitatge menys al mercat o bé, per l'augment del preu del lloguer.

Pel que fa al barri de l'Eixample que és un dels més densos en població i en habitatges i també el segon amb més habitatges d'ús turístic a la ciutat, existeix una correlació positiva poc significativa, possiblement per la poca representativitat dels habitatges d'ús turístic sobre el total d'habitatges.

Per altra banda, el barri de l'Est, el tercer barri amb més habitatges d'ús turístic respecte els habitatges totals, presenta una correlació positiva molt alta, pel fet que els contractes registrats i els habitatges han evolucionat al mateix ritme possiblement aquest fet no ha suposat un impediment per llogar malgrat l'augment continuat de l'import del lloguer.

Finalment per la resta de barris tenint en compte el nombre d'habitatges turístics respecte el total dels habitatges no s'ha trobat rellevant analitzar-los pel poc pes que els habitatges d'ús turístic representen.

6 - Conclusions

6.1 - Conclusions relacionades amb l'estudi de cas

El preu de l'habitatge de lloguer està compost per dos elements clau: l'oferta i la demanda. Ambdós es veuen afectats per una sèrie de variables de caire demogràfic, sociocultural, econòmic, jurídic, del sector immobiliari i de la construcció, entre molts altres. En aquesta recerca s'han identificat i analitzat cadascuna d'aquestes variables i s'han relacionat amb el preu actual de l'habitatge de lloguer, per tal d'esbrinar quin grau d'incidència tenen sobre aquest, així com intentar explicar què està passant en aquest sentit, a la ciutat de Girona.

A partir de les dades recollides de fonts oficials (principalment de l'administració pública), s'ha analitzat el cas de la totalitat de la ciutat de Girona. A més, també s'han recollit dades dels 9 barris que componen la ciutat, entre els quals trobem els barris del Centre, Eixample, Est, Mas Xirgu, Montjuïc, Nord, Oest, Santa Eugènia i Sud.

Durant l'anàlisi de les hipòtesis, s'han complementat algunes d'aquestes, relacionant variables que en teoria afecten el preu de l'habitatge de lloguer amb el preu de compravenda d'habitatge i el nombre de contractes de lloguer registrats anualment.

S'exposen primerament, les conclusions que s'han obtingut a partir de les hipòtesis plantejades del cas de la ciutat de Girona en la seva totalitat i seguidament una visió més concreta a partir dels seus barris.

Tenint en compte les dades analitzades de la ciutat de Girona en general, en el període entre 2008 i 2017, s'extreuen les següents conclusions:

- **El creixement de la població no sembla afectar el preu del lloguer:** La teoria ens indicava que com més s'incrementi la població en un lloc concret, més necessitat d'habitatge hi haurà. És a dir: més decreixerà l'oferta i com a conseqüència d'aquest fet, s'incrementarà el preu de l'habitatge.

Amb les dades disponibles, s'ha observat que aquesta teoria no es compleix, bé perquè probablement l'oferta de la ciutat ha estat capaç de donar resposta a la demanda, o bé perquè la població ha evolucionat amb resultats molt desiguals segons el barri que es tracti.

- **Els grups d'edat potencialment demandants no semblen afectar el preu del lloguer:** L'Evolució de la població segons grups d'edat potencialment demandants, tampoc sembla haver afectat la variació del preu de l'habitatge de lloguer, possiblement pels mateixos motius que afecten al creixement de la població en general.

- **La població no s'ha vist desplaçada del mercat de compravenda al lloguer:** Des del punt de vista econòmic, amb dades del PIB de la ciutat i del PIB per habitant, es podria afirmar que la població gironina no s'hagi vist desplaçada del mercat de compravenda, ja que malgrat els estralls que va provocar la crisi probablement va resistir i seguir adquirint habitatge de compravenda.

- **L'activitat construcció sembla incidir en el preu de l'habitatge:** existeixen indicis que la seva manca d'activitat estigui afectant el preu del lloguer i també en menor grau, el preu de l'habitatge de compravenda, ja que el nombre d'habitatges construïts o en obres, s'ha reduït

en els últims anys i en conseqüència, l'oferta disponible al mercat ha decrescut per les dues bandes.

- **El lloguer podria marca la tendència del preu de l'habitatge:** és probable que l'import del lloguer hagi augmentat per la manca d'oferta, tal com mostren les dades d'activitat del sector de la construcció, per tant podria ser que aquest mercat hagi esdevingut atractiu pels inversors degut a la seva rendibilitat econòmica, pel que haurien començat a comprar habitatges a fi de reformar-los i posar-los en circulació al mercat del lloguer, el que fa que el preu s'hagi pogut encarir.

- **Els habitatges d'ús turístic no semblen afectar el preu del lloguer:** es podria dir que en el conjunt de la ciutat, no exerceixen pressió sobre l'import del lloguer. Possiblement, perquè tal com indiquen les dades, existeixen grans diferències de preu i concentracions d'habitatges d'ús turístic entre barris.

- **Els habitatges d'ús turístic no semblen dificultar l'accés a l'habitatge:** tal com mostren les dades, cada any es registren més contractes de lloguer almenys en el conjunt de la ciutat, no obstant, és possible que també en aquest cas, els resultats siguin desiguals entre barris.

Donant una visió més concreta per barris, amb una sèrie temporal més recent però més reduïda, és a dir, entre 2015 i 2017, s'extreuen les següents conclusions:

- **El creixement de la població sembla afectar tots els barris de forma desigual:** Als barris del Centre, Eixample, Oest, Santa Eugènia i Sud, sembla haver-hi indicis que la variació de la població hagi afectat el preu del lloguer a l'alça, probablement perquè es tracta de barris situats al centre de la ciutat o bé, al voltant d'aquest amb una bona accessibilitat i un gran atractiu, a més a més, també solen ser barris on es concentren gran part dels estudiants que venen de fora de la ciutat.

Per altra banda, al barri Est passa el contrari, és a dir, a mesura que decreix la població augmenta el preu de l'habitatge de lloguer, possiblement perquè malgrat tractar-se d'un barri contigu amb el centre, la situació dels seus habitatges donen la sensació que no són tant accessibles com la resta de barris. A més a més, l'import del lloguer del barri Est és dels més baixos de la ciutat i per tant, és molt possible que s'hi localitzi part de la població gironina amb menys recursos i més dificultats econòmiques.

Com a excepció, el barri de Montjuïc no indica relació entre la variació de la població i el preu de l'habitatge, possiblement el preu de l'habitatge en aquest barri és molt més elevat en comparació amb la resta i és molt possible que s'hi concentri part de la població gironina amb més recursos i benestar econòmic. El barri Nord tampoc existeix relació, possiblement perquè s'hi concentra poca població i es troba molt allunyat dels barris centrals.

- **Els habitatges d'ús turístic semblen afectar a tots els barris:** els resultats són molt diferents entre barris si els comparem amb la totalitat de la ciutat de Girona. Els barris del Centre, Eixample, Nord i Est, presenten indicis que l'augment del preu del lloguer hagi pogut estar causada pels habitatges d'ús turístic, ja que són els 4 barris de la ciutat que més en tenen en proporció amb la totalitat dels habitatges existents.

Es dedueix doncs, que la suposada causa d'aquesta pressió pugui ser per la seva situació geogràfica, és a dir, a part d'estar situats al centre o al seu voltant, també són barris que contenen gran part dels atractius turístics de Girona i amb ells els típics recorreguts que realitzen els turistes que arriben i visiten la ciutat, fet que podria afavorir la proliferació d'aquesta modalitat d'allotjament turístic.

- **Els habitatges d'ús turístic semblen afectar l'accés a l'habitatge al Barri Centre i Nord:** Pel que fa als contractes de lloguer registrats anualment per barris, els habitatges d'ús turístic podrien haver afectat la demanda de forma desigual segons el barri que es tracti.

Els barris del Centre i Nord presenten indicis que la presència dels habitatges d'ús turístic hagin pogut ser un impediment perquè es pugui llogar en aquests barris en concret, sigui per la manca d'oferta o bé, per l'augment del preu del lloguer, ja que tal com es comentava anteriorment al marc teòric, un habitatge d'ús turístic significa un habitatge menys al mercat.

Pel que fa al barri de l'Eixample que és un dels més densos en població i en habitatges i també el segon amb més habitatges d'ús turístic a la ciutat, existeix una correlació positiva poc significativa, possiblement per la poca representativitat dels habitatges d'ús turístic sobre el total.

Per altra banda, el barri de l'Est, el tercer barri amb més habitatges d'ús turístic respecte els habitatges totals, presenta una correlació positiva molt alta, pel fet que els contractes registrats i els habitatges han evolucionat al mateix ritme possiblement aquest fet no ha suposat un impediment per llogar malgrat l'augment continuat de l'import del lloguer.

Finalment per la resta de barris tenint en compte el nombre el nombre d'habitatges turístics respecte el totals dels habitatges no s'ha trobat rellevant analitzar-los pel poc pes que els habitatges d'ús turístic representen.

6.2 - Conclusions personals

Aquest Treball Final de Grau ha estat el resultat d'una extensa recerca, on s'ha intentat esbrinar què és el que condiona el preu del lloguer i quina influència exerceixen els habitatges d'ús turístic sobre aquest. Així doncs, s'ha trobat pertinent afegir un apartat de conclusions, on s'exposa el punt de vista de l'autor d'aquest Treball de Final de Grau, acompanyat d'una sèrie de propostes que d'alguna manera podrien ajudar a solucionar o si més no, alleujar la problemàtica que es viu a la ciutat de Girona pel que fa al preu de l'habitatge i el habitatges d'ús turístic.

A mesura que passen els anys, és fa més que evident que l'accés a l'habitatge representa un verdader problema per una part important de la població i almenys de moment, no sembla que el preu de l'habitatge lloguer acabi de trobar sostre havent superat de llarg els registres precisi, en el cas de Girona. Com a resposta, la població local s'ha començat a mobilitzar, ja sigui a través d'associacions veïnals o bé, exercint pressió sobre als partits polítics, els quals poc a poc sembla que escolten les seves demandes i comencen a incorporar mesures o plans d'actuació en els seus programes.

El mercat immobiliari actual, és el resultat d'una crisi econòmica global que ha castigat durament al sector però també a la població en general, així doncs, ens trobem que ja no es construeix tant com es feia anys enrere, pel que tenim una oferta insuficient davant d'una demanda que no fa més que créixer, el que provoca un augment de preu continuat. A tot això, s'ha d'incloure que els inversors han trobat en el béns immobiliari, un mitjà per treure'n un molt bon rendiment, pel que s'adquireixen habitatges de compra i en conseqüència també contribueixen a incrementar el preu del lloguer.

Cal destacar, que l'habitatge és un bé que a part d'estar condicionat per elements com la demanda i l'oferta i totes les variables identificades durant el recorregut d'aquest Treball Final de Grau, també ho poden estar per una infinitat de situacions i complexitats, segons el moment i el lloc que es tracti.

Per molt que es disposi de totes les dades existents, no sempre es podrà trobar una explicació al perquè de la variació del preu de l'habitatge.

Hi ha qui creu que el mercat immobiliari acabarà per autoregular-se, però vista l'experiència d'aquests últims anys, sembla força complicat i més en una societat on l'habitatge ha deixat de ser un dret i s'ha acabat convertint en una mercaderia. Ara per ara, l'administració pública és l'única que pot donar resposta a aquesta problemàtica que afecta la població, a través de mesures que garanteixin el dret a l'habitatge i la seva mercantilització i/o especulació. En aquest sentit, s'han fet progressos amb la modificació de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, mitjançant el Real Decret-Llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, tot i que podria ser insuficient.

És cert que després de la crisi, s'han fet poques promocions d'habitatge nou, no obstant, gran part del parc d'habitatge que estava destinat a lloguer o compra en algunes destinacions, s'han destinat al lloguer turístic pel que des de l'administració s'hauria de fer un canvi de mentalitat, menys encarat al turisme i més a les necessitats reals de la població.

El sòl és el recurs bàsic que té més capacitat de produir habitatges de lloguer i per tant generar més oferta, La generació del sòl sigui d'ús públic o privat, depèn dels ajuntaments que poden generar-lo a través de polítiques urbanístiques.

Un altre recurs per generar més oferta, serien mesures que incentivin el lloguer per exemple a través de subvencions en la reforma d'habitatges buits, avantatges fiscals amb l'impost de béns immobles (IBI), etc. És cert que part d'aquestes mesures ja existeixen, però a simple vista sembla que no acaben de funcionar o bé, no s'estan aplicant correctament, ja que des de fa pràcticament 8 anys, el nombre d'habitatges buits a Girona segueix superant les 1000 unitats.

Darrerament, s'ha parlat molt també de la regulació dels preus. Tot i tenir les millors intencions i vista l'experiència dels casos de França i Berlín, és molt probable que a casa nostra tampoc acabi funcionant. El que seria interessant, seria establir uns màxims de preu en el moment de la renovació d'un contracte de lloguer, ja que per exemple, s'ha detectat que en alguns casos a Girona, el propietari d'un immoble exigia, un cop acabat el contracte, un augment de fins a 400 euros al seu llogater.

Pel que fa als habitatges d'ús turístic, és necessària l'actuació de l'administració pública a nivell local a través d'una moratòria, no com s'ha fet a Barcelona de forma permanent, sinó amb un període de temps més limitat i pactat prèviament, per tal de veure en profunditat, quina és la situació de la ciutat i de cada barri i sector, respecte aquesta modalitat d'allotjament.

Si aquesta moratòria s'arribés a fer, seria interessant que s'analitzés cadascun d'aquests barris i/o sectors, a fi d'esbrinar si existeix un excés o una manca d'habitatges d'ús turístic, depenent del model turístic que la ciutat de Girona vulgui adoptar. A partir d'aquí, s'hauria d'establir un percentatge o nombre màxim d'habitatges d'ús turístic, respecte el total d'habitatges residencials, tenint en compte que cada barri i/o sector està dotat d'unes característiques úniques.

Tal com s'està fent a la ciutat de Barcelona, l'Ajuntament de Girona hauria d'incorporar un equip que s'encarregués de realitzar inspeccions periòdiques, per tal de lluitar contra tots aquells habitatges d'ús turístic que s'anuncien i no disposen de llicència o bé, no compleixen amb la normativa establerta. Aquesta mesura, hauria d'anar acompanyada d'un telèfon o portal web, on la pròpia població local denunciés o informés d'irregularitats que hagin pogut detectar dins les seves comunitat de veïns.

S'ha detectat que els habitatges d'ús turístic, any rere any s'incrementen gairebé el doble, ja que el procés per transformar un habitatge residencial a habitatge d'ús turístic és relativament senzill. Aquest

increment és força notable concretament al barri del Centre, on a través de la metodologia d'aquest estudi, s'han detectat indicis que indiquen que els habitatges d'ús turístic podrien estar dificultant l'accés a l'habitatge a través de la retirada d'habitatges de lloguer al mercat.

Així doncs, per tal que els propietaris d'immobles puguin obtenir una llicència d'habitatge d'ús turístic, seria interessant que des de la Generalitat de Catalunya (qui té aquesta competència), obligués a renovar aquestes llicències anualment i imposés una taxa cada cert període de temps. A través d'aquesta taxa, la rendibilitat del habitatges d'ús turístic seria més baixa i possiblement disminuirien en nombre, ja que molts propietaris no veurien aquesta opció amb tant bons ulls. A més a més, aquesta mesura possiblement fomentaria la competència entre els habitatges d'ús turístic pel que d'alguna manera, els obligaria a incrementar-ne la qualitat i per tant l'oferta turística de la ciutat tindria un preu més elevat però alhora, podria atraure una tipologia de client amb alt poder adquisitiu, el que revertiria sobre la població local molt positivament tant des d'un punt de vista social, com econòmic.

7 - Limitacions de l'estudi i recerca futura

Tal com s'ha comentat anteriorment, l'obtenció de dades tals com el preu de l'habitatge de lloguer, el preu de l'habitatge de compravenda, els contractes de lloguer registrats, entre altres, ha estat una tasca complicada, ja que les immobiliàries consultades afirmen que no tenen aquestes dades i l'Ajuntament de Girona no disposa d'aquestes dades o almenys no es presenten en la publicació que realitza a través del seu Observatori. No obstant, aquesta recerca no hagués estat possible si no fos per la col·laboració l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, malgrat disposar d'una sèrie temporal de dades per barris de només 3 anys ja que el fenomen dels habitatges d'ús turístic és bastant recent a la ciutat de Girona, i els increments més importants s'han registrat els darrers anys.

Cal destacar també, que existeix una limitació especial pel que fa a la recollida de dades sobre habitatges d'ús turístics. Segons exposa el Pla Estratègic de Turisme de Girona en la seva diagnosi, es va detectar que en un període concret de l'any 2017, dels 567 habitatges d'ús turístic que s'havien registrat, n'hi havien 246 que s'anunciaven en plataformes de reserves online i n'hi havia 321 que no ho feien, el que podria fer variar els resultats. Els motius que destaquen en aquesta diagnosi, són que molts propietaris adquireixen llicències en cas d'una possible aplicació de moratòria d'habitatges d'ús turístic tal com s'ha fet a la ciutat de Barcelona. Un altre motiu és que esperen a rebre el número HUTG per part de la Generalitat abans d'anunciar-se online.

A més a més, caldria destacar que en aquest anàlisi no s'han tingut en compte tots aquells habitatges d'ús turístic que podrien estar anunciats a les plataformes de reserves i que possiblement ho facin sense llicència, per la dificultat que suposa quantificar-los.

També hauria estat interessant conèixer amb exactitud el nombre d'habitatges en règim de lloguer i en propietat per separat de tota la ciutat i per barris, ja que d'aquesta manera es podria veure quina és la pressió o influència que generen les variables identificades sobre aquests de forma més acotada i precisa. Segurament, les conclusions haurien estat molt diferents i s'hauria pogut explicar amb més exactitud el perquè de la variació del preu del lloguer i perquè no, del preu de compravenda a Girona.

Malauradament, amb les dades recollides només s'ha pogut fer ús del coeficient de correlació, que en aquesta recerca només ha permès comparar dues variables al mateix temps, pel que en alguns casos no s'han pogut exposar algunes hipòtesis plantejades prèviament durant el recorregut de la recerca, ja que presentaven resultats ambigus i poc conclouents. Si s'hagués disposat de sèries temporals més àmplies, hagués estat possible relacionar diverses variables a la vegada i com a resultat, elaborar un

model d'anàlisi estadístic com podria ser una regressió múltiple, el que hauria donats uns resultats més detallats i alhora interessants.

Per tot el que s'ha exposat anteriorment, és molt necessari que l'Ajuntament de Girona, sigui a través de l'UMAT o una altra entitat o organisme públic, realitzin una recollida de dades més exhaustiva pel que fa l'habitatge a la ciutat de Girona de la mateixa manera que es fa a Barcelona on es pot consultar tota mena de dades i al detall. Es tracta d'un tema molt actual i que respon a una necessitat urgent dels seus habitants, pel que en un futur és molt probable que es realitzin estudis similars al d'aquest Treball Final de Grau amb metodologies que permetin una anàlisi més detallada.

8 - Bibliografia

- Agència de l'Habitatge de Catalunya. (s.d.). *Mercat del Lloguer*. Recuperat el 6 d'abril de 2019 de http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/
- Agència de l'Habitatge de Catalunya. (s.d.). *Mercat de compravenda*. Recuperat el 6 d'abril de 2019 de http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/estadistica-de-les-compravendes/
- Airbnb. (s.d.). *Datos Básicos*. Recuperat el 15 desembre de 2018 de <https://press.airbnb.com/es/fast-facts/>
- Airbnb. (s.d.). *Busca experiencias*. Recuperat el 15 desembre de 2018 de https://www.airbnb.es/s/experiences?refinement_paths%5B%5D=%2Fexperiences
- Ajuntament de Barcelona. (2015). *L'Ajuntament inicia la creació d'un pla de regulació d'allotjaments turístics i en suspèn les llicències a tota la ciutat*. Recuperat el 6 de març de 2019 de <http://ajuntament.barcelona.cat/premsa/2015/07/02/lajuntament-inicia-la-creacio-dun-pla-de-regulacio-dallotjaments-turistics-i-en-suspen-les-licencies-a-tota-la-ciutat/>
- Ajuntament de Girona. (s.d.). *Dades del municipi*. Recuperat el 8 de març de 2019 de http://www2.girona.cat/ca/ciutat_dadesgirona
- Ajuntament de Girona. (s.d.). *Base de Referència Territorial*. Recuperat el 8 de març de 2019 de <http://terra.girona.cat/vu/brt/>
- APARTUR. (2017). *El impacto del alquiler de viviendas de uso turístico en el mercado de alquiler residencial de Barcelona*. Recuperat el 7 de gener de 2018 de https://apartur.com/media/files/Estudis/El_impacto_del_alquiler_de_viviendas_de_uso_RESUMEN.pdf
- Beltran, A. (2017, 24 juliol). *Uber y Airbnb: ¿economía colaborativa o economía informal?*. *Hosteltur*. Recuperat 20 gener de 2019, Recuperat de https://www.hosteltur.com/comunidad/005671_uber-y-airbnb-economia-colaborativa-o-economia-informal.html
- Clameur. (s.d.). *Les tendances du marché*. Recuperat el 21 d'octubre de 2018 de <http://www.clameur.fr/Tendances-du-marche/Tendances-nationales/France-entiere>
- CNMC. (2018). *E/CNMC/003/18 Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España*. Recuperat el 6 d'abril de 2019 de https://www.cnmc.es/sites/default/files/2133063_1.pdf
- Coenders, G., Renart, G., Vall-Ilosera, L., & Xabadia, À. (2009). *Tècniques d'Anàlisi Turística*. (Ed. n. d.). Girona: Documenta Universitaria.
- Consejo General del Notariado. (2017). *Informe analítico compraventa vivienda libre extranjeros*. Recuperat el 10 de desembre de 2018 de http://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?uuid=5244225f-163f-49bf-bfa8-04118e6508b4&groupId=2289837

- Consumo Colaborativo. (Desembre 2016). *Economía colaborativa: 6 predicciones para 2017*. Recuperat el 17 de desembre de 2017 de <https://www.consumocolaborativo.com/2016/12/22/economia-colaborativa-6-predicciones-para-2017/>
- Cuesta, G. (2019, abril 15) Viaje por la España de los siete reinos. *El correo*. Recuperat el 3 de maig de 2019, Recuperat de <https://www.elcorreo.com/butaca/series-tv/juego-de-tronos/viaje-espana-siete-reinos-juego-tronos-octava-temporada-20190425083449-ntrc.html>
- DECRET 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, DOGC 6268 § I a IV (2012).
- Díaz, R. (2018, febrer 13). Así se forma el precio de la vivienda. *Cinco Días. El País*. Recuperat 15 abril de 2019, Recuperat de https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/02/12/midinero/1518451000_001933.html
- Díez, M. (2017). *¿Cómo afecta el turismo al precio del alquiler a residentes?* (Treball de fi de Grau, Universitat de Barcelona, Catalunya). Recuperat de http://aracoop.coop/wp-content/uploads/TFG_Como_afecta_el_turismo_alPrecio_del_alquiler_a_residentes.pdf
- Europa Press. (2018, Setembre 27). El TSJC dicta que los vecinos no pueden vetar un piso turístico ya existente. *La Vanguardia*. Recuperat 3 de març de 2018 Recuperat de <https://www.lavanguardia.com/economia/20180927/452053027938/piso-turistico-vecinos-tsjc-justicia.html>
- European Union. (2017). *Tourism and the sharing economy*. Recuperat 10 de desembre de 2018 de [http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2017/595897/EPRS_BRI\(2017\)595_897_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2017/595897/EPRS_BRI(2017)595_897_EN.pdf)
- Exceltur. (2015). *Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: Impactos y retos asociados*. Recuperat el 5 de març de 2018 de <https://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2015/06/Alojamiento-turístico-en-viviendas-de-alquiler-Impactos-y-retos-asociados.-Resumen-Ejecutivo.-Exceltur.pdf>
- FORCADELL. (2017). *INFORME INMOBILIARIO Actualidad y perspectivas 2017*. Recuperat el 25 de març de 2018 de <https://www.forcadell.com/forcadell/downloadpub/1/249>
- Fotocasa. (2017). *Experiencia de compra y venta de vivienda en el último año*. Recuperat el 15 de març de 2018 de <https://prensa.fotocasa.es/wp-content/uploads/2017/11/Estudio-Experiencia-de-compra-y-venta-de-vivienda-en-el-último-año.pdf>
- Fotocasa. (2018). *Radiografía del mercado de la vivienda 2017-2018*. Recuperat el 15 de març de 2018 de <https://prensa.fotocasa.es/wp-content/uploads/2018/05/Radiografía-del-mercado-de-la-vivienda-2017-2018-BAJA.pdf>
- Generalitat de Catalunya. (Abril 2018). *Habitatges d'ús turístic. Des de l'any 2012, s'ha regularitzat més del 74% de l'oferta estimada d'allotjament turístic*. Recuperat el maig de 2018 de <https://web.gencat.cat/ca/actualitat/detall/Habitatges-dus-turistic-00008>
- Generalitat de Catalunya. (s.d.). *Visor Habitatge*. Recuperat el 2 d'abril de 2019 de <http://sig.gencat.cat/visors/habitatge.html>

- Generalitat de Catalunya. (2013). *Pla estratègic de turisme de Catalunya 2013 – 2016 i Directrius nacionals de turisme 2020*. Recuperat el 5 de març de 2019 de [http://empresa.gencat.cat/web/.content/20_turisme/coneixement i planificacio/recerca i estudis/documents/arxius/pla.pdf](http://empresa.gencat.cat/web/.content/20_turisme/coneixement_i_planificacio/recerca_i_estudis/documents/arxius/pla.pdf)
- Gorrín, J. G. (2018, març 30). El drama de la natalidad en España: las madres con menos hijos y más edad. *El Confidencial*. Recuperat 8 juny de 2018, Recuperat de https://www.elconfidencial.com/economia/2018-03-30/drama-natalidad-espana-madres-hijos-edad-fertilidad_1542879/
- Gutierrez, H. (2017, setembre 15). Estos son los municipios más inundados de viviendas turísticas. *El País*. Recuperat 21 maig de 2018, Recuperat de https://elpais.com/economia/2017/09/14/actualidad/1505414644_671076.html
- Hilton. (s.d.). *Hilton*. Recuperat el 9 de maig de 2018 de <https://www.hilton.com/es/corporate/>
- IDESCAT. (s.d.). Població ocupada i taxa d'ocupació. Per sexe i grups d'edat. Recuperat el 13 de gener de 2018 de <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=anuals&n=10386&col=1>
- IDESCAT. (s.d.). *Allotjaments turístics. Places*. Recuperat el 6 de març de 2019 de <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=anuals&n=10537&col=1>
- IDESCAT. (s.d.). *Població a 1 de gener. Per sexe*. Recuperat el 12 de gener de 2018 de <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=anuals&n=10328>
- Instituto Nacional de Estadística. (s.d.). *Producto interior bruto por habitante. Año 2018*. Recuperat el 4 d'abril de 2019 de https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736167628&menu=ultiDatos&idp=1254735576581
- Instituto Nacional de Estadística. (s.d.). *Población por comunidades, edad (grupos quinquenales), Españoles/Extranjeros, Sexo y Año*. Recuperat el 15 de gener de 2018 de <http://www.ine.es/jaxi/Tabla.htm?path=/t20/e245/p08/l0/&file=02002.px>
- Instituto Nacional de Estadística. (2016). *Encuesta Continua de hogares 2016*. (Vol. 2016). Recuperat el 6 de gener de 2018 de https://www.ine.es/prensa/ech_2016.pdf
- Ley 40/1998, de 9 diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias, BOE 295 §28472 a 28473 (2012).
- LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (1), JORF 0072 § 5809 (2019).
- Microsoft. (s.d.). *PEARSON (función PEARSON)*. Recuperat el 2 de maig de 2019 de <https://support.office.com/es-es/article/pearson-función-pearson-0c3e30fc-e5af-49c4-808a-3ef66e034c18>
- Ministerio de Fomento (2016). *Observatorio de vivienda y suelo. Boletín anual 2016*. Recuperat el 3 de març de 2019 de <https://apps.fomento.gob.es/CVP/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW045>
- Nuñez, J., Caridad, J. M., & Ceular, N. (2007). La subida de los precios de la vivienda: factores determinantes. *Boletín de la Real Academia de Córdoba*, 152, 305-320. Recuperat el 3 de desembre de 2018 de

http://helvia.uco.es/bitstream/handle/10396/6297/braco152_2007_9.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Observatori de l'Ajuntament de Girona. (s.d.). *Observatori de l'Ajuntament de Girona*. Recuperat el 9 de març de 2019 de <http://terra.girona.cat/apps/observatori/indicadors/>

Observatori del Treball i Model Productiu. (2017). *Resum resultats anuals*. Recuperat el 3 de desembre de 2018 de http://observatoritreball.gencat.cat/web/.content/02_-_ambits_tematicos/turisme/09_-_resultats_anuals/2017/arxiu/Resum_resultats_anuals_2017_1.pdf

Pinilla, V., & Antonio, L. (2017). La despoblación rural en España: Génesis de un problema y políticas innovadoras. CEDDAR 2017-2. Recuperat del lloc internet del Centro de Estudios sobre la Despoblación y Desarrollo de Áreas Rurales: http://www.ceddar.org/content/files/articulof_398_01_Informe-SSPA1-2017-2.pdf

Puigdemívol, E. C., & Font, J. (2015). Nuevas formas de alojamiento turístico: comercialización, localización y regulación de las 'viviendas de uso turístico' en Cataluña. *Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales*, XX, (1.134), 1-17. Recuperat de <http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/100020/1/657817.pdf>

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, BOE 55 § 21007 a 21023 (2019).

Redacción. (2018, agost 27). Los problemas de las urbes para limitar el alquiler. *El País*. Recuperat 3 setembre 2018, Recuperat de https://elpais.com/ccaa/2018/08/26/catalunya/1535301126_114411.html

Redacción. (2018, octubre). La rentabilidad de la inversión de vivienda se reduce hasta el 7,4% en el tercer trimestre. *Idealista*. Recuperat 17 de gener de 2019, Recuperat de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2018/10/16/768698-la-rentabilidad-de-la-inversion-de-vivienda-se-reduce-hasta-el-7-4-en-el-tercer>

Redacción. (2018, febrer). Berlín: el tope al precio del alquiler no ha funcionado. *Idealista*. Recuperat el 23 de març de 2019, Recuperat de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/internacional/2018/02/19/764386-alemania-no-es-el-ejemplo-a-seguir-los-limites-al-precio-del-alquiler-hacen>

Redacción. (2018). El fracaso de limitar el precio del alquiler en París y Berlín. *Idealista*. Recuperat el 23 de març de 2019, Recuperat de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2018/02/23/764467-el-fracaso-de-limitar-el-precio-del-alquiler-en-paris-y-berlin>

Redacción. (Setembre 2018). Por qué limitar la renta ha fallado en Alemania: los alquileres subieron casi un 10% en dos años. *Idealista*. Recuperat el 23 de març de 2019, Recuperat de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2018/09/05/767905-por-que-limitar-la-renta-ha-fallado-en-alemania-los-alquileres-subieron-casi-un-10>

Redacción. (2017, juny 4). El Girona FC ya es equipo de Primera. *Sport*. Recuperat 2 de maig de 2019, Recuperat de <https://www.sport.es/es/noticias/segunda-division/girona-fc-ascenso-primera-6067583>

Ribera, J. M., Comas, J., Díaz, Á., Guia, J., Blasco, D., Moll, J., ... Zerva, K. (2018). *Estratègia turística de Girona i el seu territori pla d'accions per un turisme sostenible i de qualitat 2022. Document d'anàlisi i diagnosi*. Recuperat el 15 d'abril de 2019 de

<https://seu.girona.cat/portal/dades/transparencia/docs/Pla-Estrategic-Turisme-Analisi-i-Diagnosi.pdf>

- Riquelme, M. (Maig 2019). *Web y Empresas. ¿Qué Es Y Cómo Se Interpreta El Coeficiente De Correlación De Pearson?*. Recuperat el 3 de maig de 2019 de <https://www.webyempresas.com/coeficiente-de-correlacion-de-pearson/>
- Rodríguez-antón, J. M., Alonso-almeida, M. M., & Rubio-andrada, L. (2016). Una aproximación al turismo colaborativo en España. Una aproximación al turismo colaborativo en España. *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 88, 258-283. Recuperat de <http://www.redalyc.org/pdf/174/17449696009.pdf>
- Saiz, Y. (2018, juny 20). El Celler de Can Roca: 10 años en la excelencia mundial. *La Vanguardia*. Recuperat 20 de febrer de 2019, Recuperat de <https://www.lavanguardia.com/comer/al-dia/20180620/45276654220/celler-can-roca-segundo-mejor-restaurant-mundo.html>
- Salamaña, I. (s.d.). El fenomen dels pisos turístics a Girona. *Diari de Girona*. Recuperat el 13 de desembre de 2018 de <http://mas.diaridegirona.cat/pisos-turistics-girona/>
- Sanz, E. (2018, gener 27). ¿Alquiler turístico vs tradicional? Solo es más rentable a partir del 60% de ocupación. *El Confidencial*. Recuperat 5 abril de 2019, Recuperat de https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-06-27/alquiler-turistico-rentabilidad-alquiler-tradicional-precios_1584220/
- Schneider, F., Boockmann, B. (2018). *Die Größe der Schattenwirtschaft – Methodik und Berechnungen für das Jahr 2017*. Recuperat el 6 de març de 2018 de http://www.iaw.edu/tl_files/dokumente/IAW_JKU_Schattenwirtschaft_Studie_2018_Met_hodik_und_Berechnungen.pdf
- Simón, A. (Juliol 2015). Berlín limita el precio del alquiler de pisos. *Enalquiler*. Recuperat el 23 de març de 2019, Recuperat de <https://blog.enalquiler.com/2015/noticias-inmobiliarias/berlin-limita-el-precio-del-alquiler-de-pisos/>
- Taltavull, P. (2017). El sector de la vivienda : coyuntura y expectativas. *Funcas*, 260. Recuperat el 9 de febrer de 2019 de <https://www.funcas.es/Publicaciones/Detalle.aspx?IdArt=23262>
- Turespaña. (s.d.). *Girona*. Recuperat el 5 d'abril de 2019 de <https://www.spain.info/es/que-quieres/ciudades-pueblos/otros-destinos/girona.html>
- UMAT. (2004). *Divisió per barris al municipi de girona*. Recuperat el 14 d'abril de 2019 de http://terra.girona.cat/apps/observatori/media/observatori/estudis/83/fitxers/2004_Divisioterritorial_estudi.pdf
- UNWTO. (2017). *Panorama OMT del turismo internacional. Edición 2017*. Recuperat el 6 de març de 2018 de <https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284419043>
- Vaughan, R., Daverio, R., & Pwc UK. (2016). *Assessing the size and presence of the collaborative economy in Europe*. Recuperat el 27 de desembre de 2018 de <https://publications.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/2acb7619-b544-11e7-837e-01aa75ed71a1>