

■ El creixement econòmic experimentat en la societat catalana des dels anys seixanta ha revertit en un espectacular augment de les segones residències, fins al punt que hi ha municipis de les comarques de Girona en els quals aquestes tripli-

quen, i en alguna ocasió quadrupliquen, el nombre d'habitats principals. Una tesi presentada a la UdG estudia aquest fenomen i assenyalava quines són les poblacions en les quals aquest fenomen s'ha donat amb més força.

El nombre d'habitatges secundaris triplica el de principals en tretze municipis gironins

Una tesi presentada a la UdG estudia l'evolució que han tingut a Girona les segones residències

Albert Soler, Girona
Els habitatges secundaris a les comarques de Girona han anat creixent, des de 1960, a un ritme del 33,84% anual, fins que en l'actualitat les poblacions de la Costa Brava, del nord del Ripollès i de la Cerdanya ja n'hi ha més d'aquests que de principals. Aquesta última comarca representa precisament el cas més espectacular, ja que en pràcticament tots els seus municipis l'habitatge secundari triplica la principal, i es donen casos en què fins i tot la quadruplica. A la Costa Brava, però, hi ha ja cinc municipis en els quals les segones residències sumen més del triple que les principals: Castell-Platja d'Aro, l'Escaló, Roses, el Port de la Selva i Llançà. Com a dada simptomàtica, cal esmentar que entre 1960 i 2001 la Costa Brava va passar de tenir 4.138 segones residències a tenir-ne 125.248, i la Cerdanya, de tenir-ne 438 a tenir-ne pràcticament 8.000. Albert Saló va dedicar mesos a elaborar un detallat informe sobre diferents aspectes del món de l'habitatge, combinant l'anàlisi econòmica amb l'evolució històrica. Al fenomen de les segones residències hi va dedicar un capítol sencer, en el qual destacava que «els habitatges i el conjunt d'activitats immobiliàries tenen una enorme rellevància econòmica i social en el nostre país».

És el 65% de l'oferta turística

La importància s'estén també en l'àmbit del turisme, doncs el mateix Saló destaca en la seva tesi que les segones residències representen «més del 65% de les places d'oferta turística a les comarques de Girona». És a dir, que apartaments, càmpings i hotels en conjunt no oferten tantes places com les que sumen les segones residències. De fet, en la tesi també s'assenyala que la demarcació de Girona és la que compta amb més segones residències de tot Catalunya, i es dona com a resultat que actualment un 33,84% del total dels immobles són segones residències, un percentatge que puja fins al 47% si se li sumen els habitatges buits.

Des de 1960 fins a l'actualitat —en la primera meitat del segle XX apenes existien—, el panorama gironí de segones residències ha canviat bastant, tant com l'economia dels gironins i els catalans. En aquella llunyana data (veure quadre), hi havia només un municipi amb un índex superior a 1, és a dir, on hi hagués més habitatges secundaris que principals: aquest municipi era Castell-Platja d'Aro, on barcelonins i gironins començaven a

Evolució de les segones residències



Hab.seco/Hab.ppal 1,01-3,00 ■
Meranges, Tossa, Planoles, Campelles, Vilatorrada de Yac, Llanars, Mollet, Pardines, St. Llorenç de la Muga, St. Feliu de Pallers, Riells i Viabrea, Tossa, Palamós, Begur, Platja d'Aro, Palafrugell, Palafrugell, Castelló, Cadaqués, Colera, Viladrau, Guils, Vilopriu, St. Mori, Palau Sta. Eulàlia, Rupit

Hab.seco/Hab.ppal 3,01-5,12 ■
El Port de la Selva, Roses, Escaló, Castell Platja d'Aro, Llívia, Alp, Querolles, Úries, Bohiv, Sotcases, Llançà

A la meitat de vivendes no s'hi habita de forma permanent

A.S., Girona
L'autor de la tesi doctoral remarca que ha estat la riquesa turística de la demarcació gironina —amb zones de muntanya i costa— el que l'ha convertida en un dels llocs més atractius per invertir en habitatge. D'aquí que, tot i que assenyalava la dificultat de distingir entre habitatges principals, segones residències, habitatges buits i altres tipus d'habitatge, realment és molt difícil de saber amb exactitud la xifra exacta d'uns i altres. No obstant això, Saló calcula que els buits i les segones residències suposen pràcticament

la meitat del parc immobiliari gironí, de la qual cosa n'extreu «en la meitat dels habitatges actuals no s'hi habita permanentment durant l'any».

Anàlisi del mercat de lloguer
L'extens treball té també temps d'aturar-se a fer una anàlisi del mercat de lloguer turístic, del qual, a més de dir que és «una activitat econòmica important», assegura que es tracta d'un «mercado rentable».

No obstant això, adverteix que que hi ha un col·lectiu nombrós i no quantificat d'habitatges de llo-

guer turístic no legalitzats que participen en aquest mercat. «Aquesta falta de transparència provoca dificultat per trobar informació i realitzar estudis», cosa que explica que sigui encara un mercat poc conegut.

Malgrat aquestes dificultats, la tesi inclou una exhaustiva anàlisi hedònica dels preus de lloguer d'ús turístic a la Costa Brava. Anàlisi hedònica és aquella que valora trets que influeixen sobre els preus però que són difícils de quantificar, com el paisatge, la distància a la platja, etc.

Saló, així, dona a conèixer com construir torres o apartaments, quan el terme *segona residència* no estava encara ni inventat. Altres municipis amb un índex proper a 1 en aquells moments eren Lloret, Tossa i Cadaqués a la Costa Brava, Viladrau a la zona del Montseny, i Alp i Querolles al Pirineu, ja que l'esquí i l'excursionisme començaven a estar de moda.

Només deu anys més tard, l'efecte *taca d'oli* —tal com l'anomena Saló— en la proliferació de segones residències permet observar ja un notable contrast entre aquest mapa i l'anterior. Segons el professor Saló «l'any 1970 reflecteix el creixement experimental per la Costa Brava en els darrers deu anys». Una bona part de tots els seus municipis ja tenien índexs superiors a 1, i en sorgeixen d'altres una mica més a l'interior que experimenten el mateix fenomen, com la Vajol i Sant Llorenç de la Muga, al nord-oest de l'Empordà. A més, es comença a consolidar el nucli d'especialització a la Cerdanya i a la part alta del Ripollès, amb epicentre al municipi d'Alp, no en va allà s'hi va construir la primera estació d'esquí: La Molina.

El mapa de 2001, que per l'autor reflecteix així mateix la situació actual, permet observar com la Costa Brava, la Cerdanya i el nord del Ripollès s'han especialitzat en segones residències, però també al nord-oest de l'Empordà hi ha un seguit de municipis destacables en el mateix aspecte, liderats per l'abans esmentat Sant Llorenç de la Muga. A l'interior de la Selva es fan notar Viladrau, Susqueda i Riells i Viabrea.

La segona línia de mar

Segons la tesi de Saló, el gran canvi respecte a dècades anteriors és que en l'actualitat ha aparegut l'especialització residencial en municipis de segona i tercera línia de mar: Rupit, Vi-

■ Les vivendes secundàries són el 70% de l'oferta turística al litoral

■ El canvi actual és que el fenomen es trasllada a tercera línia de mar

llopu, Sant Mori i Palau de Santa Eulàlia són exemples de nous municipis —a la meitat nord de la demarcació— que ja tenen un índex superior a 1. A més, existeixen més de 15 municipis amb índex entre 0,5 i 1; és a dir, que gairebé tenen tantes segones residències com habitatges principals.

Pel que fa a la Costa Brava, els habitatges secundaris representen més del 70% de l'oferta turística. Una zona que, a més, conté pràcticament la meitat del total del parc d'habitatges de la província. A la Cerdanya, per l'autor de la tesi, s'hi ubiquen els municipis amb índexs més elevats d'especialització en segona residència, si bé en nombres absoluts, naturalment, estan lluny de les xifres de la Costa Brava.

Dubtes sobre els seus beneficis

La tesi d'Albert Saló no deixa de preguntar-se si la construcció continuada d'habitatges no està produint «el que molts han anomenat esgotament del model turístic». «És raonable preguntar-se si hi ha hagut sobreexplotació dels recursos naturals i del territori en particular, o si des d'una perspectiva rigorosa d'anàlisi cost-benefici són socialment justificables algunes de les actuacions de tipus immobiliari», qüestionava.

ses tan curioses com que per festes de Nadal es paga un 7,5% més per al mateix habitatge llogat, per exemple, al febrer. Per Setmana Santa es paga un 10% més que al febrer, i per la segona quinzena de juny s'arriba ja al 22,7% d'increment en el preu. Coses de l'augment de demanda, que també provoquen que a mitjan juliol ja es pagui un 75,4% més, i durant el mes d'agost pràcticament es pagui el doble que al febrer: un 99% més.

Després ja, a principis de setembre el preu torna a baixar fins a un 62,5% més que al febrer.