

Diari de la neu, 21/11/24

Segones residències i habitatges turístics, un problema per als veïns del Pirineu

S'encareix l'habitatge i els veïns se senten expulsats



Segones residències i habitatges turístics, un problema per als veïns del Pirineu. Imatge d'arxiu.

Expulsats del Pirineu i la costa: segones residències i habitatges turístics encareixen i limiten l'oferta per als veïns. Cadaqués, Sitges, el Berguedà o la Cerdanya busquen solucions perquè els veïns no es vegin obligats a marxar.



Cases adossades entre Ger i Bolvir, a la Cerdanya (Foto: AvuiCerdanya.com).

La pressió turística que veïns de Barcelona fa anys que denuncien no és exclusiva de la capital catalana. Municipis com Sitges, Cadaqués o comarques com el **Berguedà** o la **Cerdanya** veuen com les segones residències o la forta presència d'habitatges d'ús turístic (HUT) encareixen els preus i limiten l'oferta per aquells veïns que s'hi volen quedar a viure. En alguns d'aquests municipis és gairebé impossible llogar un pis per a tot l'any. Municipis i entitats busquen solucions perquè els veïns no es vegin expulsats. "Tinc molts amics que han marxat", lamenta Ivan Prudkin, veí de Cadaqués, que adverteix que, de retruc, l'escola ha perdut aquest any 30 famílies.

En Mario té 41 anys i en fa deu que viu a Sitges, si bé hi té arrelament des de fa més de dues dècades. Després d'una etapa compartint pis, va independitzar-se gràcies a una amiga que li va llogar un pis per sota del preu de mercat, però ara el necessita per a uns familiars. En el moment de buscar un nou pis, tots els lloguers voregen els 1.200 o els 1.300 euros, "un import impossible i inviable".

"He trobat lloguers de 700 o 800 euros, però només d'octubre a maig, així que no serveix de res", lamenta. Finalment, ha decidit anar a viure un any a casa dels seus pares per intentar estalviar per comprar-se un pis, però a Sant Pere de Ribes o Vilanova i la Geltrú, perquè "els preus a Sitges són inviables". Se sent "trist" i "expulsat" del municipi on té la vida muntada, i assenyala el turisme com a causa principal. Reconeix que és el motor econòmic de Sitges, però critica que hi ha molts lloguers de temporada o habitatges turístics il·legals. "Al

final, molts sitgetans tenim la sensació que es carregaran el poble i les tradicions”, avisa.

Aquesta sensació també la tenen alguns veïns de Cadaqués. És el cas d'Ivan Prudkin, que és membre de Cuidem Cadaqués i que alerta que “l'essència” del municipi fa temps que s'està perdent. Fa 22 anys que va venir a viure al municipi i diu que tot ha canviat molt. Segons ell, el principal problema de l'habitatge al municipi és que no hi ha pisos per a tot l'any i que els de compra tenen uns preus “impossibles”. Això fa que els joves “no puguin construir-hi una família”. Prudkin assegura que això també es nota a l'escola, d'on aquest any han marxat “més de 30 famílies”: “Tinc molts amics que han marxat. Per mi això és el més dolorós, gent que vol viure aquí i no pot”.



Pisos i apartaments a la Cerdanya (Foto: Diaridelaneu.cat).

Cinc mudances en dos cursos

Aquest és el cas de l'Alba Pérez, que fa tres anys va canviar Barcelona per Cadaqués per fer de mestra. El primer entrebanc el va trobar només arribar per la dificultat de trobar pis i va veure's abocada a compartir. Després va haver de fer cinc mudances en només dos cursos. “Em volia quedar perquè hi estava bé i m'agrada l'escola, però era impossible”. Aquest curs ja ha marxat a viure a

Roses i de cara a l'any que ve preveu tornar cap a la zona de Barcelona.

Un altre cas similar és el del Mohamed El Amary, que treballa en un restaurant del municipi, on hi va arribar fa 12 anys. Primer va compartir pis, però va arribar un moment en què es va trobar que els preus eren inabastables i que no en trobava per a tot l'any. "Ara, per un pis de dues habitacions pagués més de 800 euros més despeses, i quan vaig arribar en pagàvem 500", explica. Com l'Alba Pérez, va decidir traslladar-se a Roses, on avisa que la situació també s'està complicant. El Amary adverteix que Cadaqués pot acabar quedant-se sense gent que hi vulgui anar a treballar, ja que la carretera d'accés es col·lapsa fàcilment a l'estiu.

La proliferació d'habitatges turístics

Tant Sitges com Cadaqués, són municipis amb una forta presència d'habitatges turístics. A la primera hi ha al voltant de 1.740 llicències, mentre que a la segona n'hi ha un miler. De fet, a Cadaqués hi ha uns 3.000 habitatges, dels quals el 60% són segones residències o HUT. Però més enllà dels habitatges registrats per a usos turístics, els dos ajuntaments admeten que n'hi ha que actuen al marge de la llei.

Del global de llicències, el Gremi d'Hostaleria de Sitges assegura que el 85% són pisos que els propietaris utilitzen com a segona residència que temporalment els ofereixen per a ús turístic, "de manera que no es pot pensar que estarien al mercat residencial si no acollissin turistes". El representant sectorial del Gremi, Josep Daranas, lamenta que els habitatges turístics siguin "l'ase dels cops" perquè, remarca, tenen un paper rellevant en l'economia local.

La xifra de llicències d'HUT a Sitges està estancada des del 2016, quan l'Ajuntament va anunciar una moratòria per aprovar una ordenança que els limita a un màxim del 9% del total d'habitatges del municipi. Daranas defensa que "en vuit anys s'hauria pogut resoldre el problema de la falta de pisos residencials" i assenyala que al municipi hi ha prop de 2.000 habitatges buits en els quals l'Ajuntament podria actuar per incorporar al mercat de lloguer social.

El govern municipal, però, ho rebutja. El regidor d'Habitatge, Jaume Monasterio, assegura que al municipi no hi ha pisos buits perquè qualsevol propietari "en treu profit". Monasterio sosté que el govern "no pot fer més" per equilibrar el turisme i el dret a trobar pis. Recalca que Sitges va ser pioner en limitar el nombre d'HUT i explica que, en el darrer mandat, es van construir 175 pisos de lloguer protegit i ara preveuen construir-ne 480 més.

El regidor demana no culpabilitzar els habitatges turístics, que considera “importantíssims”, i situa el “cavall de batalla” en els que són il·legals. En aquesta croada, demana més col·laboració a la Generalitat perquè “a nivell municipal és molt complicat detectar-los i notificar les sancions”.



Construcció de nous habitatges per al turisme d'hivern a la Val d'Aran (Foto: arxiu ACN).

Evitar que Cadaqués es converteixi en un parc temàtic

Cadaqués només disposa d'un bloc de protecció oficial amb uns 10 pisos que gestiona l'Agència Catalana de l'Habitatge. L'Ajuntament té pocs solars en propietat i, d'aquests, només en cinc s'hi podrien construir pisos protegits, el que a la pràctica suposaria “com a molt” tenir una quinzena de pisos més.

L'alcaldeessa, Pia Serinyana, es queixa de tenir poques eines i que les mesures que adopten acaben en paper mullat quan altres administracions decideixen intervenir-hi. És el que va passar, per exemple, amb la moratòria de noves llicències de d'habitatges turístics. “Havíem fet un pla local d'habitatge que ens donava una radiografia i quins passos havíem de seguir”, explica, però la

regulació fixada per la Generalitat hi topa frontalment. També critica que la burocràcia és lenta i que, malgrat haver denunciat alguns pisos il·legals, no han aconseguit que s'hi actués. Ara, estan a punt d'engegar una campanya d'inspeccions, però admet que els falten recursos i personal.

Serinyana adverteix que el que està passant ara a Cadaqués no havia passat mai i tem que el municipi s'acabi convertint en un parc temàtic. Els preus s'han enfilat, amb lloguers que ja superen els 1.000 euros, no hi ha pisos per a tot l'any, i això acaba expulsant moltes famílies i als joves. "Necessitem que la gent es vulgui quedar aquí i que el jovent s'hi pugui quedar. Si perdem l'essència, ho perdem tot", conclou.

Cases del Pirineu obertes catorze dies l'any

A les comarques de muntanya, la situació és similar. Els habitatges turístics i les segones residències estan dificultant l'accés a l'habitatge dels veïns que volen viure a comarques com la Cerdanya, el Berguedà, el Pallars Sobirà o l'Alt Urgell. Això ha provocat l'aparició, fa un parell de mesos, de la plataforma Pirineu Viu, que aglutina la feina feta en els darrers dos anys per col·lectius com els sindicats d'habitatge del Pallars, la Cerdanya o l'Alt Urgell, o la coordinadora que hi ha a Andorra.

La plataforma situa la gran quantitat de segones residències de la Cerdanya, l'elevat nombre d'habitatges turístics que es concentren al Pallars Sobirà i els habitatges buits o fora de mercat que hi ha en altres zones com a causes de l'encariment de preus. L'entitat veu necessari regular els preus dels lloguers; aplicar fortes limitacions als HUT; penalitzar terceres i quartes residències, ja que només estan obertes una mitjana de catorze dies l'any, i ajuts fiscals a propietaris que recuperin habitatges buits per incorporar-los al mercat que promoguin lloguer social.

Per al portaveu de Pirineu Viu, Arnau Corberó, "si no es posa fre, el futur pot ser esfereïdor". Demana una forta implicació de les administracions a tots els nivells i l'entitat ja ha convocat una manifestació per al 6 de desembre a la Seu d'Urgell.

Al Berguedà, municipis com Gósol o Saldes es troben en una situació molt similar, amb segones residències i pisos destinats a usos turístics que dificulten que la gent del poble s'hi puguin quedar a viure. Ho reconeix l'alcalde de Saldes, Dolors Jiménez, que lamenta que entre setmana "hi ha molts pisos tancats". Per això, fa temps que l'Ajuntament treballa en la rehabilitació d'espais de titularitat municipal per convertir-los en habitatge destinat a gent que viu i treballa al poble. En els últims anys, a Saldes s'han arranjat set habitatges de propietat municipal. El consistori vol seguir en aquesta línia el

2025 i té previst rehabilitar l'antiga escola del nucli de Maçaners per fer-hi entre dos i tres pisos.

De la Cerdanya a l'alt Berguedà

Al mateix temps, la pressió turística de la Cerdanya expulsa els ceretans cap a municipis de l'alt Berguedà i pressiona el preu de mercat a l'alça. Bagà ha notat com l'habitatge s'ha encarit en els darrers anys i ho fa per dos motius: perquè ha pujat la demanda per part de persones de la comarca veïna i per l'increment d'habitatges destinats a l'ús turístic. El conseller d'Habitatge del Consell Comarcal del Berguedà, Quim Espelt, lamenta que "això fa que el poc habitatge que hi pugui haver sigut a preus més cars i la gent que viu aquí o els joves que es volen emancipar els costi poder-se quedar". Una situació, assenyala Espelt, que s'escampa per tota la zona de l'alt Berguedà.

Per al conseller, la solució passaria per la rehabilitació d'edificis i cases en mal estat, però admet que els pobles de l'alt Berguedà tenen molts problemes per poder rehabilitar els habitatges antics per l'elevat cost que suposa. Una altra acció és posar "certes limitacions" als habitatges d'ús turístic, ja que el turisme "no pot acabar afectant la vida diària i quotidiana". Advoca per mecanismes com desgravacions fiscals per aquells propietaris que lloguin els habitatges a persones que hi vulguin viure tot l'any.

D'Andorra a l'Alt Urgell

Pirineu Viu també denuncia que el fenomen de l'especulació immobiliària a Andorra està provocant que una part de la població hagi de marxar del país. Un exemple n'és l'Emma Ramos, una andorrana de 31 anys que des de fa divuit mesos viu a Anserall, a les Valls de Valira (Alt Urgell). Abans, llogava un pis al Principat, on hi té gran part de la família i amics, però es va trobar que un inversor va comprar tot l'edifici i la va fer marxar. "Dir que no pots viure al teu país provoca una mica de tot: pena, vergonya, angoixa i molta frustració", assegura.

La seva feina com a dissenyadora gràfica li permet combinar presencialitat i teletreball, però no l'eximeix d'haver de creuar la frontera cada cop que té una reunió o ha de visitar algun client. Per aquest motiu, continua buscant pis a Andorra, encara que es troba amb uns preus que doblen el que paga actualment.