



OBJECTIU ESTRATÈGIC 8

HABITATGE



Segons les dades més recents (2021), a la ciutat de Girona hi ha 50.333 habitatges familiars i 34 establiments col·lectius. Els establiments col·lectius són habitatges o edificis destinats a persones sota una autoritat o règim comú, siguin dependents o no d'una institució econòmica.

En l'àmbit provincial, la ciutat de Girona representa el 9,92% del total dels habitatges familiars. Per part seva, la província de Girona constitueix el 12,96% del total d'habitatges familiars a Catalunya. Pel que fa als establiments col·lectius, el 6,51% dels registrats a la província s'ubiquen a la ciutat de Girona.

Distribució d'habitatges

Segons les agrupacions censals, la distribució d'habitatges segons les últimes dades d'IDESCAT és la següent:

Taula 25. Distribució d'habitatges familiars segons agrupacions censals a Girona el 2021.

Barri Vell, el Carme, el Mercadal, Sant Daniel	13,91%
La Font de la Pólvora - Vila-Roja	2,53%
Eixample Nord-est	11,49%
Eixample Nord-oest	12,38%
Eixample Sud-est	15,62%
Eixample Sud-oest - Sant Narcís - Mas Xirgu	6,97%
Girona 7 (Montjuïc)	2,35%
Pedret, Pont Major	3,88%
Oest - Fontajau, Sant Ponç, Talaia, Domeny	7,77%
Santa Eugènia - Can Gibert del Pla	14,26%
Montilivi, Creueta, Palau, L'avellaneda	8,84%

Font: IDESCAT

La concentració més gran d'habitatges familiars es troba a l'Eixample Sud-est, Santa Eugènia - Can Gibert del Pla, i Barri Vell, el Carme i el Mercadal. Aquestes àrees, que coincideixen amb zones d'alta densitat poblacional, poden presentar problemes com ara desigualtats entre zones, sobrecàrrega d'habitatges i escassetat d'espais verds si no es té en compte la seva realitat dins de les planificacions urbanes.

A Girona, els habitatges familiars es divideixen com es mostra a la següent taula:

Taula 26. Nombre d'habitatges familiars a Girona el 2021

Habitatges familiars principals	Habitatges familiars no principals	Habitatges familiars
38.711	11.622	50.333

Font: IDESCAT



Els habitatges principals representen aproximadament el 76,91% del total d'habitatges convencionals. D'altra banda, **els habitatges no principals** abasten un 23,09% i inclouen habitatges secundaris i buits. Els percentatges més alts d'aquests habitatges es troben a Barri Vell, Carme, Mercadal, i Sant Daniel (5,31% del total d'habitatges convencionals) i a l'Eixample Sud-est (3,98 %).

Evolució de la construcció d'habitatges

La construcció d'habitatges no ha estat proporcional els darrers anys. Entre 2011 i 2013, es va construir el 54,84% del total d'habitatges convencionals del període 2011-2020. No obstant això, aquesta activitat va disminuir dràsticament, assolint només un 0,72% el 2018. Tot i això, la construcció va començar a recuperar-se el 2019 amb un 11,47% i el 2020 amb un 11,83%.

Analitzant els **habitatges principals**, aquests es distribueixen en:

- Propietat: 24.891 habitatges.
- Lloguer: 11.946 habitatges.
- Altres formes: 1.875 habitatges.

Encara que les estadístiques indiquen un creixement als habitatges de lloguer, més del 64% encara correspon a propietats.

Dificultats en l'accés a l'habitatge

Les dades d'IDESCAT mostren que la construcció d'habitatges principals ha disminuït considerablement els darrers anys. Entre el 1991 i el 2010 es va construir el 41,07% del parc habitacional. Tot i això, entre el 2011 i el 2020, aquesta xifra va caure a l'1,32%. Aquest descens ha generat importants barreres, especialment per a persones joves, que enfronten dificultats tant per trobar habitatges disponibles com per accedir a la compra de propietats.

D'altra banda, molts dels habitatges construïts abans del 2010 requereixen reformes significatives i no compleixen amb els estàndards actuals d'eficiència energètica.

Girona disposa de 34 establiments col·lectius, distribuïts de la següent manera.

Taula 27. Tipus d'establiments col·lectius a Girona ciutat el 2025.

Residències i habitatges tutelats per a gent gran	7
Centres residencials per a persones amb discapacitat	11
Institucions sanitàries	4
Establiments hotelers i similars	25
Institucions d'assistència social a la infància, la joventut i les dones	4
Altres institucions d'assistència social (exclusió social, persones sense llar)	1
Residències d'estudiants, col·legis i residències de persones treballadores	6
Institucions religioses, militars i penitenciàries	9



Altres tipus d'establiments o tipologia desconeguda	2
Total	34

Font: Ajuntament de Girona

La majoria dels establiments es concentren en centres residencials per a persones amb discapacitat (11) i en institucions religioses, militars i penitenciàries (9). Cal destacar que la província de Girona acull el 35,40% de totes les institucions religioses, militars i penitenciàries de Catalunya, fet que subratlla la seva rellevància dins aquest sector.

D'altra banda, hi ha una escassetat notable d'establiments dedicats a institucions d'assistència social per a la infància, la joventut i les dones, altres institucions d'assistència social (exclusió social, persones sense llar) i residències per a estudiants i persones treballadores. Aquesta oferta limitada genera una demanda més gran d'habitatges, sigui en propietat, lloguer o altres modalitats.

En particular, el reduït nombre de residències per a estudiants i persones treballadores afecta la capacitat de la ciutat per atraure aquest segment poblacional. La manca d'alternatives habitacionals adequades, unida a l'elevada demanda i l'escassetat d'oferta, fa que moltes persones renunciïn a la possibilitat d'establir-se a Girona.

Mesures de l'Ajuntament de Girona i la Generalitat de Catalunya

L'Ajuntament de Girona, amb el suport del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica de la Generalitat de Catalunya, ofereix un servei destinat a millorar l'accés a l'habitatge i la rehabilitació dels edificis a la ciutat a través de l'Oficina Municipal d'Habitatge. Aquest servei permet a la ciutadania accedir a informació sobre la normativa vigent i tramitar els ajuts.

Els objectius principals de l'Oficina són:

- Millorar l'accés a l'habitatge, especialment per a persones en risc d'exclusió residencial.
- Fomentar el manteniment i la rehabilitació d'habitatges i edificis a la ciutat.

Amb el temps, l'Oficina Municipal d'Habitatge ha ampliat les seves responsabilitats i ha incrementat el nombre de serveis i tramitacions que ofereix. Això ha esdevingut un component essencial de la política social de l'Ajuntament de Girona.

Programes oferts per l'Oficina Municipal d'Habitatge:

1. Programes de rehabilitació:

- Expedició de cèdules d'habitabilitat de segona ocupació.
- Ajuts per a la rehabilitació d'elements comuns en edificis residencials.
- Subvencions per a la restauració de l'interior d'habitatges.

2. Programes socials:

- Inscripció al registre de sol·licitants d'habitatge protegit.
- Ajuts per al pagament del lloguer.
- Borsa de mediació per al lloguer social.
- Mobilització d'habitatges desocupats.



- Mediació en conflictes relacionats amb l'habitatge.

3. Programes de promoció:

- Promoció d'habitatges públics.

Borsa d'habitatges per al lloguer social

D'altra banda, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha establert una borsa de mediació per al lloguer social, amb l'objectiu de facilitar l'accés a habitatges per a persones amb baixos ingressos. L'Oficina Municipal d'Habitatge actua com a intermediària entre persones propietàries i llogateres, brindant confiança a ambdues parts i assegurant-se que el cobrament i l'ús adequat dels habitatges es facin correctament. A més, negocia rendes de lloguer per sota del mercat i busca l'habitatge més adequat per a cada unitat de convivència sol·licitant.

L'objectiu principal del programa de mediació és augmentar la disponibilitat d'habitatges per al lloguer social i garantir l'accés a l'habitatge per a persones amb ingressos baixos, mitjançant un sistema de garanties públiques per a les persones propietàries d'habitatges desocupats. Així mateix, es busca augmentar i millorar l'oferta d'habitatges a preus raonables, garantint alhora l'accés de les famílies a habitatges adequats segons les necessitats i les capacitats de pagament.

Entre els serveis oferts, destaquen:

- Acompanyament gratuït en la redacció i signatura del contracte.
- Contractes de lloguer de fins a cinc anys.
- Assegurança gratuïta davant de possibles danys.
- Assessorament tècnic i jurídic, entre d'altres.

Ajuts per al pagament del lloguer

D'altra banda, hi ha ajudes per al pagament del lloguer, ofertes per la Generalitat de Catalunya, adreçades a persones arrendatàries amb dificultats econòmiques per prevenir l'exclusió social residencial. Aquests ajuts estan orientats a:

1. Persones de 35 anys o menys.
2. Persones entre 36 i 64 anys.
3. Persones de 65 anys o més.

Pel que fa als requisits per poder accedir a aquestes ajudes, es marcaran a cada convocatòria.

Servei de mediació en habitatges

D'altra banda, l'Oficina Municipal d'Habitatge de Girona ofereix un servei de mediació a l'habitatge amb l'objectiu d'atendre les situacions vulnerables derivades del risc de pèrdua de l'habitatge habitual. Les persones que poden sol·licitar la intervenció d'aquest servei són aquelles que es troben en situació d'exclusió social o residencial i que es veuen afectades per alguna de les circumstàncies següents:

- Procés judicial per impagament de lloguer o hipoteca amb grans propietaris.
- Procés judicial per expiració del contracte de lloguer amb grans propietaris.
- Procés judicial per situació de precarietat (feina irregular) amb grans propietaris, sempre que es compleixin els requisits legals aplicables.



- Haver rebut una notificació per part d'un gran propietari indicant una situació que pugui implicar el risc de pèrdua de l'habitatge habitual.
- Haver rebut una notificació per part d'un gran propietari amb una proposta de lloguer social obligatori.

Promoció d'habitatge públic

Una altra mesura de l'Ajuntament de Girona es basa en la promoció d'habitatge públic. Per accedir a un habitatge de protecció oficial, cal la inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial (HPO).

El registre té com a finalitat facilitar el procés de transmissió i adjudicació d'habitatges protegits, garantir la transparència de tots els processos i informar sobre la demanda real d'habitatge a cada municipi, tal com estableix la Llei del dret a l'habitatge. Per inscriure-s'hi, cal complir els requisits següents:

1. Emancipació o majora d'edat.
2. Residència i padró a Girona. Aquest requisit s'aplica a les unitats de convivència on tots els membres compten amb majoria d'edat o estan emancipats.
3. No excedir el límit màxim d'ingressos establerts en el reglament. Els ingressos totals de la unitat de convivència han de ser inferiors a 6,08 vegades l'IRSC (Indicador de Renda de Sufficiència de Catalunya), ponderats segons el nombre de membres de la unitat.
4. Les persones o unitats de convivència que ja hagin obtingut un habitatge de protecció oficial en règim de lloguer també es poden registrar com a sol·licitants per accedir a habitatges en altres modalitats.
5. Necessitar una llar.

La persona sol·licitant pot inscriure's a les següents tipologies d'habitatges, segons les seves característiques:

1. Habitatges de venda.
2. Habitatges de lloguer.
3. Habitatges de lloguer amb opció de compra.

Un cop comprovat el compliment dels requisits, s'enviarà a la persona sol·licitant la notificació amb la resolució d'acceptació o desestimació de la inscripció al Registre.

Adicionalment, hi ha una societat anònima anomenada Habitatge de Girona SAU, que té com a objectiu promoció habitatges de protecció oficial destinats tant a la venda com al lloguer.

Ajuts a la rehabilitació d'edificis i habitatges

Les subvencions per a la rehabilitació són proporcionades per la Generalitat de Catalunya i es distribueixen en les categories següents:

- **Ajuda per a reparacions d'edificis** (plurifamiliars o unifamiliars): L'objectiu principal és millorar l'eficiència energètica dels edificis residencials, tant plurifamiliars com unifamiliars, inclosos els habitatges. Per aconseguir-ho cal demostrar que s'ha reduït el consum d'energia no renovable i/o la demanda energètica.



- **Ajuda per millorar l'eficiència energètica dels habitatges:** Subvencions dirigides a projectes o obres que millorin l'eficiència energètica a llars unifamiliars o edificis plurifamiliars.
- **Ajuda per millorar l'accessibilitat a l'habitatge per a gent gran, amb discapacitats i/o dependents:** Aquesta convocatòria té com a objectiu regular les accions relacionades amb l'accessibilitat universal a l'habitatge per a gent gran, amb discapacitat i/o en situació de dependència. El seu propòsit és reforçar l'atenció a la dependència i promoure el canvi cap a un nou model de suport i cures de llarga durada, conforme al Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.

Regulació dels preus de lloguer

El maig de 2023, es va aprovar definitivament la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, la primera del seu tipus a l'Estat. La llei va entrar en vigor el 26 de maig de 2023 i comporta una sèrie de canvis.

Una de les novetats principals és l'índex que regula els preus dels lloguers a les zones de mercat d'habitatge tensionat, el qual es comença a aplicar el 16 de març de 2024, després de la seva publicació al Butlletí Oficial de l'Estat.

Pla Local per a l'Habitatge de Girona

La Unitat Municipal d'Anàlisi Territorial (UMAT) de l'Ajuntament de Girona ha fet una avaluació del Pla Local de l'Habitatge (PLH) de Girona, que inclou diversos indicadors que revelen l'estat i les tendències del mercat de l'habitatge a la ciutat, així com una comparació amb altres àrees. A més, es descriu la situació de les diferents zones de Girona, proporcionant una visió integral de la diversitat de la ciutat.

Segons el resum executiu proporcionat per l'Ajuntament de Girona, es destaquen les conclusions següents a l'àrea d'estudi (Girona i la seva àrea urbana):

- Hi ha una cobertura d'habitatge limitada en relació amb el creixement de la població.
- S'observen disparitats significatives entre l'oferta i la demanda al mercat de lloguer.
- Hi ha una escassa oferta d'habitatges destinats a polítiques socials.
- La diversitat entre els barris i els sectors de Girona és alta.
- S'ha identificat un dèficit de coordinació entre els municipis de l'àrea urbana.

Com a resposta a aquests reptes, les solucions proposades se centren en quatre eixos principals:

1. Ampliar i gestionar eficaçment el parc d'habitatge social i assequible.
2. Garantir l'accés a habitatges de qualitat.
3. Facilitar l'accés a l'habitatge i abordar-ne l'exclusió residencial.
4. Assegurar el funcionament adequat i equitatiu del mercat de l'habitatge.

Taula de Coordinació Local pel Dret a l'Habitatge de Girona

El 2012, es va establir la Mesa de Coordinació Local pel Dret a l'Habitatge de Girona, a causa de les dificultats que enfrontaven algunes persones per fer front als deutes relacionats amb l'habitatge, principalment per crèdits hipotecaris. Això va donar com a resultat desnonaments i una disminució de les condicions de vida de les persones i famílies afectades.



L'objectiu inicial de la Mesa va ser col·laborar amb diversos agents i organitzacions socials per trobar solucions efectives que abordessin la pèrdua d'habitatge, milloressin l'accés als lloguers socials i optimitzessin el manteniment dels habitatges. Tot i això, la complexitat de la situació del dret a l'habitatge a Girona ha augmentat, i l'exclusió residencial ha adoptat diverses formes, fet que ha portat a una col·laboració més gran entre les administracions i els agents socials.

Entre les funcions de la Mesa hi ha l'elaboració de propostes per als òrgans competents en matèria d'habitatge, l'obertura del debat entre la ciutadania i les autoritats per a una coordinació futura, i el desenvolupament d'accions conjuntes per fomentar l'accés a un habitatge digne.



DAFO OE8

DEBILITATS

Concentració del parc d'habitatge social i públic en determinats barris: Com Font de la Pólvara, Vila-roja, Can Gibert del Pla, Santa Eugènia o Sant Narcís

Escassa oferta d'habitatge: Segons les dades més recents, entre el 2001 i el 2010, la construcció d'habitatges principals ha disminuït un 40%, cosa que ha generat una part de la demanda insatisfeta i dedicant bona part de les noves construccions al seu ús turístic. Això dificulta l'accés al mercat d'habitatge, especialment per a les generacions més joves.

Desigualtat territorial i baixa eficiència energètica del parc d'habitatge: el 75% no té ascensor i un 69% no és accessible.

Insuficiència de recursos humans i materials a l'OMH: L'oficina té limitacions per assumir la gestió, el seguiment i la promoció de noves polítiques d'habitatge.

Falta de sòl urbanitzable per nova construcció: La disponibilitat limitada de sòl urbanitzable a Girona dificulta l'ampliació del parc d'habitatge i limita la resposta a les necessitats d'habitatge assequible.

AMENACES

Augment de preus: La disminució en la construcció d'habitatges, juntament amb l'augment de la construcció d'habitatges d'ús turístic, podria generar un augment de preus insostenible a llarg termini, afectant encara més l'accessibilitat al mercat de l'habitatge.

Augment de persones sense llar i desnonaments: Els indicadors apunten a un creixement dels casos de vulnerabilitat residencial, especialment en zones vulnerables.

Pressió d'habitatges d'ús turístic i estudiantil: El Barri Vell, per exemple, presenta prop d'un 20% del parc d'habitatge dedicat a usos no residencials habituals.

Antiguitat i envelliment del parc residencial: En barris com el centre històric o Sant Narcís, la mitjana d'edificació supera els 50 anys i acumula mancances d'habitabilitat.

FORTALESES

Parc diversificat d'habitatge assequible gestionat públicament: Girona disposa de més de 3.400 habitatges gestionats directament o indirectament per entitats públiques i socials.

Presència d'una estructura tècnica consolidada (OMH): L'Ajuntament disposa d'un equip especialitzat que centralitza la gestió i suport en matèria d'habitatge i ajuts.

Sòl públic disponible per a nova promoció d'habitatge: Hi ha sòl immediat per a més de 3.500 habitatges, amb capacitat de generar més de 800 HPO de lloguer.

OPORTUNITATS

Moratòria sobre llicències d'habitatge turístic al centre: La suspensió temporal d'HUT al Barri Vell obre la porta a recuperar part del parc per a ús residencial.

Disponibilitat d'ajuts europeus per a rehabilitació energètica: Els fons Next Generation permeten impulsar projectes de millora del parc antic i lluitar contra la pobresa energètica.

Aplicació del règim de mercat tens per regular preus: La declaració de zona tensionada permet desplegar mesures de control de rendes i protegir col·lectius vulnerables.



Reptes OE8

Crear projectes de rehabilitació d'habitatges. L'escassa construcció d'habitatges principals a la ciutat requereix una acció urgent per garantir el dret a l'habitatge i complir els models sostenibles actuals. La rehabilitació d'habitatges antics contribuirà a millorar l'oferta habitacional, enfrontant així la manca d'habitatges a la ciutat.

Ampliar i diversificar el parc d'habitatge assequible. Girona afronta la necessitat urgent d'incrementar l'oferta d'habitatge públic i assequible, especialment de lloguer. Això implica mobilitzar el sòl disponible, executar noves promocions públiques i reforçar instruments com el tanteig i retracte o la compra directa, amb l'objectiu de reduir la pressió sobre els col·lectius amb més dificultats d'accés a l'habitatge.

Prevenir l'exclusió residencial i els desnonaments. El nombre creixent de famílies en situació de vulnerabilitat residencial i de persones sense llar evidencia la urgència de reforçar les polítiques preventives, el reallotjament temporal i la disponibilitat d'allotjaments d'emergència. La coordinació entre habitatge i serveis socials és essencial per donar resposta a situacions complexes amb una mirada integrada .

Buscar alternatives a la manca de sòl urbanitzable per ampliar l'oferta d'habitatge assequible. Davant la limitació de sòl disponible, cal explorar estratègies com la rehabilitació, la densificació selectiva, la reconversió d'edificis i l'aprofitament de buits urbans per incrementar l'oferta d'habitatge assequible dins el teixit existent.

Contraportada