

El parc d'habitatges d'ús turístic a Girona es manté a nivells del 2017 i no té afectació sobre el conjunt del preu del lloguer a la ciutat

Actualitat Girona | 02-07-2021 | 19:47



L'Ajuntament de Girona segueix empenent accions enfocades a garantir l'equilibri i la bona convivència entre activitat econòmica, necessitats i qualitat de vida dels veïns i veïnes de la ciutat. Aquest matí, l'alcalde de Girona, Marta Madrenas, i la regidora de Promoció Econòmica de l'Ajuntament de Girona, Glòria Plana Yanes, han donat a conèixer els principals resultats de l'estudi sobre l'impacte dels habitatges d'ús turístic en el mercat del lloguer que el consistori va licitar el passat mes de setembre per determinar la seva afectació en el model de lloguer tradicional, el preu i la localització a la ciutat de Girona. Aquest informe forma part d'un acord entre el govern de la ciutat i el grup municipal Guanyem Girona per analitzar amb profunditat aquest fenomen.

Segons l'estudi, el parc d'habitatges d'ús turístic (HUTs) a Girona es manté a nivells del 2017 i no té afectació sobre el conjunt del preu del lloguer a la ciutat. Els HUTs segueixen concentrats principalment al Barri Vell per la seva centralitat i major atractiu turístic, on la rendibilitat d'aquests d'immobles és més alta que del model de lloguer tradicional, sovint poc rehabilitat.

Per contra, a la resta de barris de Girona la presència d'HUTs és clarament inferior i no existeix suficient demanda per fer rendible l'explotació d'allotjament turístic. En aquest sentit, l'impacte dels HUTs sobre el mercat de lloguer d'habitatge permanent afectaria exclusivament la part més cèntrica de la ciutat, especialment el Barri Vell, on s'ubiquen el 50% dels HUTs, i zones de l'entorn com el Mercadal i l'Eixample.

La principal conclusió que podem extreure d'aquest estudi és que l'habitatge d'ús turístic no té un impacte global en el preu del lloguer a la ciutat. De fet, dels 47.000 habitatges amb què compta Girona només 400 estan destinats al lloguer turístic, ha destacat l'alcalde de Girona, Marta Madrenas.

Per la seva banda, la regidora de Promoció Econòmica de l'Ajuntament de Girona, Glòria Plana Yanes, ha recordat que Girona aposta pel turisme familiar i de qualitat, i ha destacat la diferència que existeix actualment entre l'oferta activa d'habitatges d'ús turístic i la potencial. Cal tenir present que, quant al nombre d'habitatges d'ús turístic disponibles i anunciats, l'informe indica

que l'oferta activa d'aquests immobles a la ciutat de Girona el 2019 es trobava entre els 420 i els 440 HUTs, si bé al mateix any hi havia un estoc d'habitatges d'ús turístic potencial de 896 HUTs, que podrien activar-se sense comunicació prèvia però que segueix inactiu?, ha explicat la regidora. Es tracta del parc d'habitatges de lloguer de llarga durada o inclús de residència permanent en propietat que tenen l'activitat d'habitatge d'ús turístic donada d'alta, però no estan fent ús d'aquesta activitat econòmica.

Finalment, destaca l'alta professionalització del perfil d'operador d'HUTs a la ciutat ja que, segons l'estudi, més del 70% de l'oferta activa d'aquests habitatges estan gestionats per amfitrions o amfitriones que en tenen més d'un en oferta; mentre que només al voltant d'un 28% estan gestionats per persones que només en tenen un.

En els darrers deu anys, Girona s'ha consolidat com a destinació turística amb un 7% del volum de negoci de les empreses a la ciutat ocupades directament en el sector i amb una important presència de les activitats relacionades amb l'allotjament turístic, entre les quals els habitatges d'ús turístic. En aquest context, la irrupció de plataformes digitals al sector, la demanda d'allotjament turístic en formats alternatius a l'hoteler o la modalitat de turisme actiu, amb estades de mitjana de 6 dies pel cicló-turista i de fins a 3 mesos per entraments de competicions, s'apunten com a motius de l'aposta d'algunes persones visitants per als allotjaments de curta durada com els HUTs.

L'estudi presentat avui ha estat elaborat per l'empresa Duatis Arquitectes SLP, ha tingut una durada d'execució de 8 mesos i un cost de 16.940 euros (IVA inclòs). A l'hora de redactar l'informe, s'han analitzat aspectes com els preus de lloguer tradicional, l'oferta, la demanda i el nombre de contractes anuals; l'obertura i tancament de locals comercials i de les llicències de les activitats econòmiques a la ciutat; incidències relacionades amb la convivència a la ciutat, amb especial èmfasi en els sectors i barris on hi ha HUTs; l'evolució de les llicències d'HUTs a Girona en relació als habitatges buits i la determinació del motiu pel qual no estaven habitats; l'oferta d'HUTs i la d'habitatges de lloguer tradicional a Girona, o la presència d'HUTs a les principals plataformes online d'economia col·laborativa.

Caracterització del mercat del lloguer d'ús residencial tradicional

D'altra banda, l'informe també analitza el parc d'habitatges en règim de lloguer de la ciutat de Girona, que actualment oscil·laria entre els 10.500 i els 13.000 habitatges. Segons l'estudi, la distribució de l'oferta és força homogènia, si bé els preus varien en funció de la zona on s'ubiquen els habitatges. En aquest sentit, els lloguers més elevats són els dels habitatges situats a l'Eixample Nord i al Mercadal i, en menor mesura, a l'entorn de l'avinguda de Lluís Pericot.

La correlació entre l'oferta activa d'habitatges en lloguer i el seu preu també queda evidenciat al document, en què es pot observar com la disminució de l'oferta activa de lloguer dels darrers anys coincideix en un augment del preu mensual dels lloguers de llarga durada. Així, des 2014 al 2019 hi ha hagut un increment constant del preu del lloguer fins arribar als 625 euros/mes, i superant els valors del 2007-2009, en què els preus màxims estaven al voltant dels 600 euros/mes. Del 2009 al 2014, els lloguers van disminuir dels 600 euros/mes fins arribar a un mínim de 470-500 euros/mes.

En relació amb els habitatges de lloguer, l'alcalde de Girona ha assegurat que l'Ajuntament té com a prioritat vetllar per garantir l'accés de tothom a una llar. ¿L'objectiu i la principal línia d'actuació d'aquest govern en relació amb l'habitatge és garantir el dret a l'accés a l'habitatge, principalment per al jovent, i alhora contribuir a mantenir els barris vius i potenciar la reactivació econòmica de tots ells?, ha explicat Madrenas, que ha volgut separar aquests objectius del debat

sobre els pisos turístics.

Autor: Redacció