

La COVID-19: a banda de tots els problemes, una oportunitat?

Quan fa alguns mesos es va plantejar un dossier de la REVISTA DE GIRONA sobre habitatge, la qüestió era ja un tema candent. Però la pandèmia n'ha posat al descobert moltes febleses. Ara ens adonem que la densitat urbana, les condicions precàries i la mobilitat són alguns dels factors fonamentals que expliquen la sociologia i la geografia de les persones afectades.

Text > **JOAN VICENTE RUFÍ**, professor del Departament de Geografia de la Universitat de Girona

De fet, fa dècades que l'habitatge és un tema cabdal. El nostre país, per diferents motius, és un cas ben interessant d'estudi sobre els problemes que l'habitatge presenta, i les comarques gironines no en són cap excepció. D'entrada, perquè la nostra dependència del sector de la construcció suposa que «fer» cases és una ac-

tivitat vital per a aquestes terres, i les anades i vingudes de la construcció acaben sent les de tota l'economia. Per exemple, l'any 2019, al Baix Empordà la construcció i els serveis immobiliaris suposaven un terç (!) aproximadament del valor afegit brut de la comarca. Però, paradoxalment, el fet que hi hagi tantes cases no suposa que sigui senzill tenir-ne una: l'accés a l'habitatge és un problema tan greu com en altres llocs de Catalunya i Espanya, sempre mancats, a més, d'una política sòlida i continuada d'oferta pública. El tercer vèrtex d'aquest triangle de patologies és el malbaratament de patrimoni, cosa que suposa l'abandonament i la buidor de tantes cases i pisos a pobles i ciutats, que converteixen els centres antics o certs barris de molts llocs en entorns fantasmals.

Encara que sembla que tots aquests aspectes han esdevingut «estructurals», la darrera dècada, a més d'accentuar-los, hi ha afegit factors nous que criden l'atenció: els desnonaments com a fenomen malauradament habitual (922 l'any

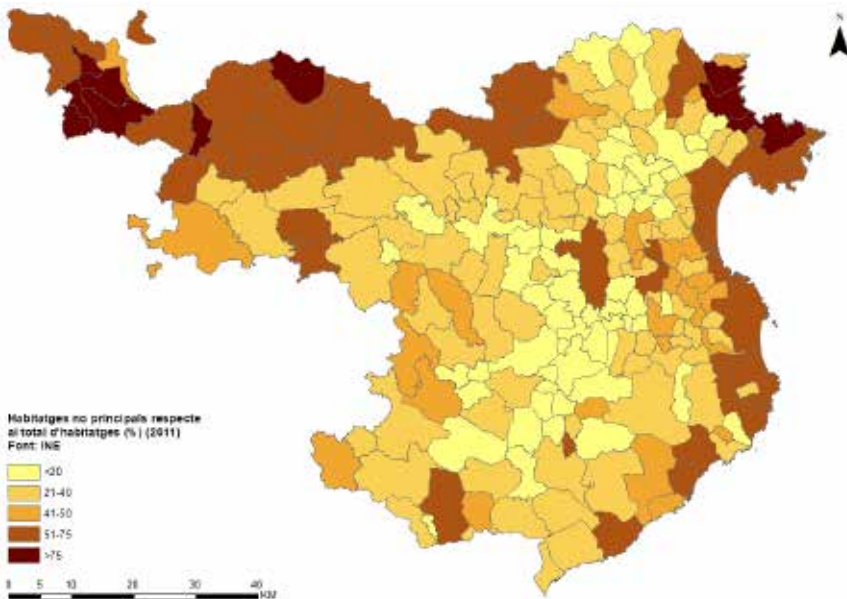
2019); l'esclat del lloguer turístic, que a la vegada que activa les rendes, redueix encara més el mercat del lloguer (al Barri Vell de Girona, el 2019, un 18 % dels pisos eren turístics, segons dades oficials); l'envelliment definitiu de tantes urbanitzacions fetes de qualsevol manera durant la dècada dels setanta; els enèsims assajos de formes de promoció i propietat que miren de superar les barreres del mercat; l'arribada del gran capital immobiliari global, que al mateix temps que «desencalla» urbanitzacions dispara de nou les alarmes de la protecció del paisatge i de l'especulació, etc.

Aquests darrers mesos han reaparegut debats recurrents sobre marxar de la ciutat, ara que el teletreball ho permet (a qui en pot fer)

Amb tot això, el mes de febrer va arribar la COVID-19 i tot va quedar trasbalsat. Una vegada més (com altres en tota la història), vam veure com sobtadament una epidèmia posava al descobert una infinitat de febleses ocultes o que no es volien veure. I la casa, l'habitatge i la vida a les ciutats són un dels

>> Pisos nous i sòl disponible a l'entorn de Girona. (Foto: MARTÍ ARTALEJO)





>> *Pes dels habitatges no principals per municipis.*
(Font: JAVI MARTÍN. DEPARTAMENT DE GEOGRAFIA DE LA UdG.)

centres de tot plegat. És evident que alguns grans processos d'urbanització o, al contrari, d'abandonament de les ciutats, d'avenços en les infraestructures i els serveis, d'aparició de teories noves sobre l'ordenació de l'espai... sovint han tingut a veure amb calami-

tats que han sobrevingut als habitants de les ciutats. També, lògicament, els habitatges i les maneres de viure-hi han estat sovint (re)modelats a cop de malalties. Un exemple proper és la legislació espanyola de «cases barates» (la segona llei de 1921), que no s'expli-

ca sense el context traumàtic de l'epidèmia de grip dels anys 1918-1919.

L'impacte de la COVID-19 suposa un pas més en aquesta llarga trajectòria. Els primers estudis sobre la incidència i la difusió de la malaltia posen de manifest que la densitat urbana, les condicions d'habitabilitat precàries i la mobilitat són tres dels factors fonamentals que expliquen la sociologia i la geografia de les persones afectades. Per això mateix, aquests darrers mesos han reaparegut debats recurrents sobre marxar de la ciutat, ara que el teletreball ho permet (a qui en pot fer), i s'explica que els experts immobiliaris furguen en perifèries metropolitanes, ciutats mitjanes, urbanitzacions o petits pobles per cercar oferta per a aquesta nova demanda: cases amb jardí i natura a tocar, però amb una bona autopista, una estació de tren i una connexió de fibra òptica que les connectin amb les ciutats, els grans centres metropolitanos i el món, és clar.

Resultat d'això són, per exemple, les notícies sobre els increments sobtats d'empadronaments a molts municipis petits, entre els quals en figuren molts de les comarques gi-



>> *Els habitatges turístics han generat polèmica al Barri Vell de Girona.* (Foto: MARTÍ ARTALEJO)



>> Un edifici de Salt que va ser ocupat, al costat d'una zona esportiva. (Foto: MARTÍ ARTALEJO)

ronines, que s'expliquen per aquesta tendència de voler marxar de la ciutat que dèiem més amunt o per una qüestió menys clara, com podria ser empadronar-se a la segona residència perquè en cas que es doni un altre confinament, es pugui fer en els molt apreciats entorns empordanesos, garrotxins, ceretans... L'Agència Catalana de Notícies informava aquest estiu de diversos ajuntaments que reflectien aquests creixements: Castell-Platja d'Aro; el Port de la Selva; Cadaqués; Cruïlles, Monells i Sant Sadurní de l'Heura, o Bolvir. I a final de setembre *La Vanguardia* parlava dels casos de Ger, Meranges i Palau-sator.

Les opinions que recollien aquestes notícies hi eren majoritàriament favorables, tant per part dels nous empadronats com dels alcaldes, que

hi veien una oportunitat de rejuvenir la població, de reforçar alguns serveis precaris, de revitalitzar l'economia o de desvetllar el parc d'habitatges, mort o adormit una bona part de l'any. Les opinions d'especialistes també han proliferat, i es mouen entre l'escepticisme respecte a la solidesa del fenomen i les grans expectatives per a la revitalització del món rural i dels territoris buidats, sempre que se superin les limitacions infraestructurals, d'accés a l'habitatge, etc. Es podria discutir si realment se cerca una ruralitat nova i una forma d'urbanització nova (com a mínim en les formes de vida) del territori rural. La discussió és oberta.

Assumint que és un fenomen massa recent i minoritari per parlar-ne amb gaires certeses, sí que la situació pot

donar peu a algunes reflexions referides a les comarques de Girona, en bona part precisament per aquestes expectatives obertes. Si l'escenari és de consolidació i de reforç d'aquestes dinàmiques, donar una ullada al parc d'habitatge gironí ofereix grans oportunitats. Amb el 28 % dels habitatges que consten com a segona residència i l'11 % com a buits al conjunt de les comarques (les dades més recents són del 2011), tot i que a molts municipis les xifres són més altes, sens dubte hi ha un gran marge per acollir-hi més població resident. També és un factor clau i positiu que cal tenir en compte el model de poblament de les comarques: amb una bona xarxa de petites i mitjanes ciutats i petits pobles a l'entorn, ben agradables per viure-hi i amb una accessibilitat excel·lent que



Calen projectes de renovació de centres urbans i de barris anèmics de reforç de les xarxes de serveis públics i de la mobilitat col·lectiva, i de preservació dels espais lliures de les perifèries

deixa molt pocs territoris realment «desconnectats» de les necessitats bàsiques d'educació o salut i, en canvi, tots molt propers a factors territorials que els atorguen la tan preuada qualitat de vida.

L'altra cara de la moneda seria, si aquest fenomen es confirma i creix, que significués un altre salt cap amunt dels preus dels habitatges, cosa que de retruc faria que molts joves d'aquests municipis encara tinguessin més dificultats per quedar-s'hi a viure, o que les famílies i la gent gran que ara hi viuen de lloguer topessin amb més pressió per fer-los-en marxar, o que aquesta sigui l'excusa per classificar més sòl per urbanitzar i aprofundir en el model depredador de territori al qual estem acostumats.

Davant tot això, les administracions poden fer bàsicament dues coses: esperar que passi (o no), o fer que passi. Per dir-ho en termes positius, s'obre una nova oportunitat per reactivar alguns territoris i ciutats que prou que ho necessiten, i preparar-los perquè sigui ben aprofitada és una responsabilitat ineludible: les polítiques públiques d'habitatge allà on no n'hi ha, els projectes de renovació de centres urbans i barris anèmics, el reforç de les xarxes de serveis públics i de la mobilitat col·lectiva, la preservació dels espais lliures de les perifèries (hortes, rieres, boscos...) que donen la qualitat de vida i de paisatge quotidians, etc. són polítiques sempre necessàries, però ara, de nou, més que mai.



>> Oferta de sòl i habitatges en venda entorn de Girona. (Foto: MARTÍ ARTALEJO)