



Universitat de Girona

**ESTUDI SOBRE L'HABITATGE A LA
DEMARCATIÓ DE GIRONA: HABITATGES
PRINCIPALS, SEGONES RESIDÈNCIES I
APARTAMENTS TURÍSTICS**

Albert SALÓ MAYOLAS

**ISBN: 84-690-1285-1
Dipòsit legal: GI-I222-2006**

**Estudi sobre l'habitatge a la demarcació de Girona: habitatges
principals, segones residències i apartaments turístics**

Albert Saló Mayolas

Girona Juliol de 2005

Aquesta tesi doctoral ha estat realitzada amb el suport del Programa de Beques de Recerca de la Universitat de Girona. Beca: BR01/22. També s'ha inscrit en dos projectes de recerca: CYCIT/FEDER (2FD97-0489) i REN2003-09029-C03/MAR.

Anna Garriga Ripoll, professora del Departament d'Economia de la Universitat de Girona

CERTIFICO:

Que Albert Saló Mayolas ha dut a terme sota la meva direcció el treball que amb el títol “Estudi sobre l’habitatge a la demarcació de Girona: habitatges principals, segones residències i apartaments turístics” presenta en aquesta memòria, i que constitueix la seva tesi doctoral per optar al grau de Doctor per la Universitat de Girona.

I, perquè consti, signo aquest certificat.

Vist-i-plau Director del Departament

Anna Garriga Ripoll

Miquel Carreras Simó

Girona, 4 de juliol de 2005

TESI DOCTORAL

**Estudi sobre l'habitatge a la demarcació de Girona: habitatges
principals, segones residències i apartaments turístics**

Autor: Albert Saló Mayolas

Directora: Dra. Anna Garriga Ripoll

**UNIVERSITAT DE GIRONA
Departament d'Economia
Facultat de Ciències Econòmiques i Empresariales**

Girona juliol de 2005

ÍNDEX

Introducció.....	1
Capítol 1: L'evolució dels habitatges a la demarcació de Girona durant el segle XX (1900-2001).....	9
1.1. Dades i evolució dels censos d'habitatge.....	11
1.1.1. Primeres dades: de 1900 fins a 1920.....	13
1.1.2. Anys 1930-1940.....	14
1.1.3. Any 1950.....	15
1.1.4. Any 1960.....	16
1.1.5. Anys 1970-2001.....	17
1.2. Estimació del nombre d'habitatges: 1900-1950.....	18
1.2.1. Justificació dels criteris i variables utilitzats.....	18
1.2.2. Metodologia de l'estimació i exemple numèric: any 1900.....	22
1.2.3. Resultats i comentaris.....	29
1.3. Anàlisi descriptiva.....	33
1.3.1. Anàlisi provincial.....	33
1.3.2. Anàlisi per zones geogràfiques concretes.....	38
1.3.3. Anàlisi municipal.....	41
1.3.4. Anàlisi per dimensió dels municipis.....	45
1.4. Habitatges principals i demografia: anàlisi 1991-2001.....	57
1.4.1. Relació entre habitatges principals i variables demogràfiques: 1991-2001.....	58
1.5. Valoració global 1900-2001: l'efecte de la població i el turisme sobre l'evolució dels habitatges.....	64
1.5.1. Anàlisi de dades "pooled least squares".....	66
1.5.2. Anàlisi de dades "cross-section".....	68
1.5.3. Anàlisi de dades de pannell.....	72
1.6. Conclusions.....	75
Capítol 2: Les segones residències a la demarcació de Girona.....	79
2.1. Importància de la segona residència a Girona.....	82
2.2. Definició i evolució dels censos d'habitatge respecte a la segona residència: 1900-2001.....	84

2.2.1. Els habitatges secundaris: 1900-1950.....	85
2.2.2. Els habitatges secundaris: 1960-2001.....	91
2.2.3. Habitatge secundari versus habitatge no principal.....	96
2.3. Anàlisi de l'evolució de la segona residència en el període 1960-2001.....	98
2.3.1. Anàlisi provincial.....	98
2.3.2. Anàlisi per zones geogràfiques.....	100
2.3.3. Anàlisi gràfica: municipis especialitzats en segones residències a Girona.....	103
2.3.4. Municipis especialitzats en segones residències a l'interior i al Pirineu.....	108
2.3.5. Anàlisi municipal per la zona Costa Brava.....	113
2.3.6. Anàlisi comparativa entre les zones Costa Brava i Cerdanya.....	128
2.4. Conclusions.....	138

Capítol 3: Anàlisi hedònica dels preus de lloguers d'habitatges d'ús turístic a la Costa Brava..... 141

3.1. Introducció.....	143
3.2. Bases de dades sobre habitatges d'ús turístic.....	146
3.2.1. Dades generals.....	146
3.2.2. Mostra analitzada per l'anàlisi de preus d'habitatges d'ús turístic.....	149
3.3. Anàlisi descriptiva.....	152
3.3.1. Anàlisi de preus.....	152
3.3.2. Anàlisi de correlacions entre variables descriptives dels habitatges d'ús turístic.....	157
3.4. Valoració dels atributs dels habitatges d'ús turístic a través de mètodes hedònics.....	160
3.4.1. Regressions hedòniques: dades totals i dades intermediari majorista.....	162
3.4.2. Exercici numèric: valoracions d'alguns atributs específics.....	171
3.4.3. Regressions hedòniques amb interaccions entre variables explicatives.....	175
3.5. Conclusions.....	178

Capítol 4: Anàlisi comparativa entre preus hedònics d'hotels i habitatges d'ús turístic..... 181

4.1. Revisió de la literatura.....	183
4.2. Preus hedònics d'hotels i habitatges d'ús turístic.....	186
4.3. Conclusions.....	197

Resum i conclusions.....	199
Annexos.....	207
Annex 1: Classificació municipal per zones geogràfiques.....	209
Annex 2: Anàlisi comarcal de l'evolució d'habitatges a Girona: 1900-2001.....	211
Annex 3: Mapes descriptius a nivell municipal.....	221
Annex 4: Anàlisi descriptiva municipal dels habitatges a la Costa Brava.....	231
Annex 5: Anàlisi descriptiva dels habitatges d'ús turístic.....	237
Annex 5.1. Anàlisi descriptiva pel total de dades.....	237
Annex 5.2. Anàlisi descriptiva amb les dades de l'intermediari majorista.....	250
Annex 5.3. Anàlisi de correlacions entre variables descriptives: dades majorista.....	263
Annex 5.4. Resultats descriptius varis.....	264
Annex 5.5. Anàlisi de preus descriptius i preus hedònics per municipis.....	265
Annex 6: Regressions hedòniques per l'anàlisi comparativa amb hotels.....	267
Bibliografia.....	269

AGRAÏMENTS

Ja fa alguns anys, concretament vuit, vaig iniciar els meus estudis universitaris a la Facultat de Ciències Econòmiques i Empresariales de la Universitat de Girona. Quan vaig entrar no havia imaginat mai que pogués arribar aquest moment. Des d'aleshores han anat passant els cursos i m'he anat trobant pel camí molta gent de la qual sempre en guardaré un gran record. En primer lloc, vull agrair molt sincerament a la Dra. Anna Garriga tota la seva ajuda oferta al llarg de la meva trajectòria en la llicenciatura i ara en la tutela d'aquesta tesi. Els seus consells, la seva paciència, el seu esforç i els seus ànims han estat vitals per la consecució d'aquest treball i per què jo em pogués creure que es podia realitzar. No vull oblidar, però, al Dr. Modest Fluvià que ha estat el meu tutor durant bona part dels cursos de doctorat i que també conec de cursos anteriors de llicenciatura. Li agraeixo també la seva gran implicació i ajuda al llarg d'aquests anys.

D'altra banda, vull expressar també el meu agraïment als professors Ramon Ballester, Dolors Berga i Jaume Portella per l'interès mostrat i el seu recolzament en la consecució d'aquesta tesi. També vull fer referència als meus companys de doctorat Ricard Rigall, Andreu Castro i Anna Teixidor pel gran nombre d'hores conviscudes al llarg de tot aquest període.

A nivell personal, m'agradaria fer una especial referència a José Ramon Granero, responsable de la biblioteca de la Delegació Provincial de l'Institut Nacional d'Estadística a Girona. El vaig conèixer ara ja fa més de dos anys i ha estat una de les persones que més s'ha implicat en el meu projecte de tesi. La consecució de bona part de les bases de dades no hagués estat possible sense la seva inestimable ajuda.

A totes les persones que he mencionat i a la resta que no he pogut enumerar per falta de memòria i d'espai així com a la meva família, a tots, moltes gràcies. Finalment, vull fer extensiva la clàusula d'exoneració de responsabilitats de possibles errors en el treball que únicament han de recaure sobre l'autor del mateix.

**Estudi sobre l'habitatge a la demarcació de Girona: habitatges
principals, segones residències i apartaments turístics**

INTRODUCCIÓ

L'evolució més recent del mercat immobiliari ha situat a la màxima actualitat els temes relacionats amb el món de l'habitatge. Aquesta tesi doctoral estudia diferents aspectes sobre els habitatges a la província de Girona, combinant l'anàlisi econòmica amb l'evolució històrica. Les qüestions bàsiques que es tracten són: l'evolució històrica dels habitatges, el fenomen de les segones residències i el mercat d'apartaments turístics.

Un primer pas d'aquesta tesi doctoral va ser el treball de recerca presentat en el Diploma d'Estudis Avançats. En concret, la primera base de dades en que es recolza la present tesi doctoral (la sèrie històrica dels censos d'habitatges de tots els municipis gironins al llarg de tot el segle XX) fou iniciada en aquell treball de recerca.

A manera de breu resum de l'esquema de la tesi (que seguirà amb més detall en pàgines posteriors), el capítol 1 conté una anàlisi de l'evolució històrica dels habitatges durant el segle XX, destacant els aspectes del cicle econòmic, la localització geogràfica, la seva concentració i/o dispersió i la relació amb variables demogràfiques. En el capítol 2, s'estudia una de les modalitats d'habitatge que va adquirint un major pes a la província, la segona residència o habitatge secundari. Aquest tipus d'habitatge turístic apareix sobretot a la segona meitat de segle coincidint amb èpoques de bonança econòmica en el país. També s'estudia la seva evolució històrica i especialment la seva expansió en zones especialitzades de la Costa Brava i la Cerdanya. En el capítol 3, s'analitzen diversos aspectes dels apartaments turístics. Una de les dificultats per l'estudi dels apartaments turístics és la inexistència de bases de dades al respecte, un desconeixement que es fa extensiu en altres aspectes més enllà de les estadístiques. En conseqüència, en aquest capítol, es presenta la base de dades creada en aquest treball doctoral. S'explica l'origen, el tractament de les dades i el conjunt de variables de que es disposa. Posteriorment, sobre aquestes dades es realitzen un conjunt d'exercicis empírics utilitzant majoritàriament la metodologia hedònica, la qual cosa ens permet estudiar els determinants dels preus dels allotjaments turístics. Per finalitzar, en el capítol 4, s'aprofiten els resultats del capítol 3 per dur a terme una anàlisi comparativa amb estudis semblants elaborats sobre hotels amb la mateixa metodologia. Aquest exercici permet aportar nous coneixements originals sobre l'estudi de l'oferta i la demanda

turística a la Costa Brava. Per concloure la tesi, s'elabora un capítol de resum i conclusions, així com algunes reflexions finals, i també s'adjunta la bibliografia i una sèrie d'annexos.

Els habitatges i, més en general, el conjunt d'activitats immobiliàries tenen una enorme rellevància econòmica i social en el nostre país (no únicament al nostre país, però sí amb un grau d'incidència superior, a tenor de diferents indicadors). Addicionalment, el conjunt d'activitats immobiliàries –sobretot, algunes d'elles- són força desconegudes, un desconeixement que afecta a molts aspectes, l'anàlisi econòmica entre elles, però també als aspectes fiscals, laborals, etc. Les llacunes són especialment clares en el cas de les segones residències i en els apartaments turístics, dos dels aspectes abordats en aquesta tesi.

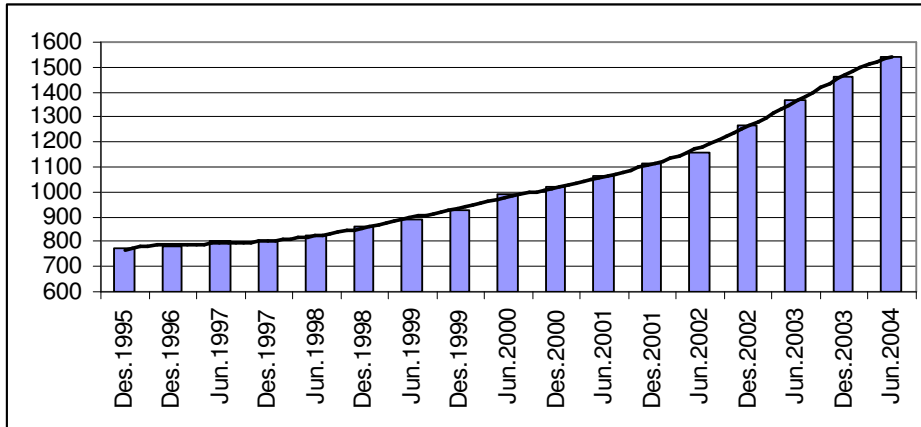
Molts aspectes immobiliaris són, alhora, socialment molt polèmics. L'accés a l'habitatge és un dret constitucional, però topa amb la crua realitat del mercat. Un mateix fet observable –l'evolució del mercat immobiliari- pot ser catalogat de manera molt diversa: especulació i abús, per uns, funcionament natural del sistema de mercat, per altres i, per a molts, en part les dues coses. Més polèmic encara són situacions anòmales que han aparegut massa sovint en activitats immobiliàries (fenòmens d'especulació, frau, treball il·legal, etc.).

La combinació turisme i sector immobiliari és especialment polèmica per què s'hi afegeixen nous arguments de discussió. La polèmica entorn al que molts analistes –i des de fa ja uns quants anys- han batejat com “esgotament del model turístic” té molt a veure amb el fenomen immobiliari. En efecte, un dels aspectes que es consideren “insostenibles” és el paper clau que han vingut fent les segones residències i els apartaments turístics dins l'oferta turística i, en general, la dependència de l'activitat constructora. 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 immobiliàries.

L'evolució dels preus dels habitatges és un tema de rabiosa actualitat i sol ocupar llocs destacats en els mitjans de comunicació pública de manera reiterada, de nou sovint envoltat de força polèmica (bombolla especulativa, si o no?). Tanmateix, molts aspectes

dels preus resten desconeguts. En particular, se sap molt poc sobre els preus dels apartaments turístics. A continuació s'adjunta un gràfic sobre l'evolució recent dels preus en el mercat immobiliari espanyol:

Figura I: Evolució dels preus d'habitatge nous per m² a Espanya: 1995 - 2004



Font: Sociedad de Tasación. Principals ciutats espanyoles

El continu i dinàmic creixement de preus en els darrers anys ha incentivat a invertir en béns immobles que es posen al mercat contínuament. Efectivament, els preus dels habitatges de nova construcció han augmentat notablement i el seu increment de preu ha estat sempre superior a la inflació del període corresponent. Com a exemple, en la figura anterior s'observa que entre el juny del 2000 i el juny del 2004 els preus mitjans dels habitatges de les principals ciutats espanyoles han augmentat aproximadament un 55%.

Aquesta tesi, en síntesi, aborda qüestions que són socialment rellevants -i precisament per això, envoltades de polèmica- i, alhora, amb moltes llacunes d'informació. Específicament, aquesta tesi fa aportacions sobre les segones residències i els apartaments turístics, dos dels àmbits més desconeguts. A més, altres modalitats d'habitatges han crescut de manera important en els últims anys.

Observi's com els *habitatges buits i altres tipus d'habitatge* han crescut un 33,47%, per sobre dels creixements d'habitatges principals i secundaris. La classificació dels habitatges per tipologies és un dels principals problemes que es troben a l'hora d'elaborar els censos corresponents. Més endavant, es farà referència a diferents

aspectes metodològics que permetran valorar la problemàtica de la identificació de cadascun dels habitatges.

Quadre I: Evolució dels habitatges per tipus a Espanya: 1991-2001

	1991	2001	% variació 1991-2001
habitatges principals	11.736.376	14.184.026	20,86%
habitatges secundaris	2.923.615	3.360.631	14,95%
habitatges buits i altres	2.546.372	3.398.754	33,47%
total	17.206.363	20.943.411	21,72%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Cens d'Habitatge 1991 i 2001 (INE).

Al llarg d'aquest treball de doctorat s'han generat dues bases de dades: la sèrie històrica dels censos d'habitatge per a tots els municipis gironins al llarg del segle XX i una base de dades d'apartaments turístics a la Costa Brava per l'any 2004, que inclou variables de preu i dels seus determinants. Interessa destacar-ne algunes característiques. En primer lloc, són inèdites (si bé la primera parteix dels censos oficials, no eren a la pràctica explotables). Han requerit en els dos casos una considerable dedicació, però eren absolutament necessàries per dur a terme la recerca. D'altra banda, estan ara disponibles per futurs estudis.

Cal mencionar que aquesta tesi s'emmarca dins d'una línia de recerca del grup d'investigació en economia del turisme del Departament d'Economia de la Universitat de Girona. Es farà esment a continuació dels treballs previs del grup més directament relacionats amb aquesta tesi, per poder-ne comprendre la coherència del treball realitzat. Així cal destacar, especialment, la tesi doctoral del Dr. Josep Maria Espinet "Anàlisi dels preus del sector hotelier de la Costa Brava Sud" i altres treballs publicats a posteriori també relacionats amb els preus hotelers. Les bases de dades creades sobre preus i característiques d'hotels ha permès una abundant i rica informació del comportament d'aquest tipus d'oferta turística. Seguint en aquest marc, cal destacar també la tesi doctoral del Dr. Ricard Rigall "Hisendes locals i turisme: tres assaigs" on a més d'analitzar preus hotelers a través de mètodes hedònics també utilitza altres bases de dades sobre finances municipals. Aquest fet li va permetre aportar arguments sobre el desequilibri financer dels municipis turístics. Finalment, també s'han realitzat un seguit de treballs de darrer curs de llicenciatura que s'han emmarcat també en el camp

de l'economia del turisme, concretament en l'estudi de l'oferta global de la Costa Brava com a punt principal d'investigació. Dins aquest marc també vaig participar-hi en un estudi sobre les zones turístiques més especialitzades i la relació d'aquests municipis especialitzats en alguna modalitat d'oferta turística (hotels, càmpings o segones residències) amb algunes partides pressupostàries municipals.

Aquesta tesi s'estructura en quatre capítols. Així en el **capítol 1** ens centrem en l'elaboració d'una base de dades inèdita sobre l'estoc d'habitatges de cada municipi gironí al llarg dels anys entre el 1900 i el 2001. S'utilitzen diferents censos de població i habitatges publicats per l'Institut Nacional d'Estadística en aquests anys. Després d'una breu introducció, en un primer apartat, s'estructura la base de dades, s'analitzen les definicions de les variables i s'explica el procés d'elaboració. En un segon apartat, es realitza un procés de transformació de la base de dades entre 1900 i 1950 ja que les dades es defineixen com a edificis destinats a habitatge. L'objectiu és obtenir el nombre d'habitatges directament i per fer això es realitzen una sèrie d'hipòtesis i càlculs per aproximar-nos al valor de l'estoc d'habitatges per aquests anys. En el tercer apartat, es dur a terme una anàlisi descriptiva amb totes les dades sobre habitatges (entre 1900 i 2001) i s'explota l'evolució a nivell provincial, per zones geogràfiques concretes i a nivell municipal. D'aquesta manera es poden identificar els municipis que varen créixer més en cada període, en quines zones i com evoluciona la seva distribució arreu del territori gironí i també la seva relació amb la població censada.

En el quart apartat s'elabora un exercici específic també a nivell descriptiu on s'analitza la relació entre l'evolució de l'habitatge principal i algunes variables demogràfiques específiques com la piràmide de població, el tamany de les llars i el fenomen recent de la immigració. Aquesta anàlisi es realitza entre 1991 i 2001, una dècada de grans canvis en comparació amb dècades anteriors i molt útil per explicar el fenomen constructor dels últims anys.

En un exercici més ampli i global, en el cinquè apartat, es vol desenvolupar una valoració global del paper que ha jugat la població censada i la localització en nuclis específics, relacionats amb el turisme, sobre la construcció dels habitatges al llarg del segle. Així amb l'ajuda de diversos models de regressió s'obté la repercussió d'aquestes variables explicatives sobre l'evolució en la construcció d'habitatges.

D'altra banda, en el **capítol 2** d'aquesta tesi es vol concentrar l'anàlisi exclusivament en els habitatges secundaris o segones residències. Aquest tipus d'habitatge ha estat, fins al moment, poc explotat per la complexitat d'obtenció de dades. Amb la consecució de la base de dades anterior s'explota l'evolució de la segona residència ja que es pot discernir la tipologia d'habitatge entre habitatge principal, habitatge secundari, habitatge buit i altres modalitats. Així, després d'una introducció, en el primer apartat, es justifica la importància de la segona residència i per què es considera d'utilitat el seu estudi especialment a les comarques gironines. A continuació, en el segon apartat, s'introdueix el concepte de segona residència i s'analitzen les definicions dels diferents censos d'habitatges estudiats per introduir al lector en la literatura referent a aquest tipus d'immoble. En el tercer apartat, es realitza una anàlisi descriptiva exhaustiva a nivell provincial i per zones geogràfiques. A través de l'elaboració de mapes s'observa el procés d'expansió arreu de la demarcació de Girona. Dins el mateix apartat, s'executa una anàlisi municipal sobre els majors creixements que s'han produït en les zones de l'interior i de muntanya durant la segona meitat de segle.

A continuació, s'elabora una anàlisi específica només pels municipis de la Costa Brava per la importància de l'habitatge secundari en aquesta zona en termes absoluts. Per finalitzar l'anàlisi descriptiva s'inclou un estudi comparatiu entre dues de les zones més especialitzades en segones residències: la mateixa Costa Brava i la Cerdanya. L'objectiu és analitzar-ne les semblances i diferències en el procés de creixement constructor. En aquesta anàlisi comparativa s'aprofita per incloure dades de l'Idescat sobre construccions d'habitatges anuals entre 1981 i 2002, i on s'hi podran observar diferents ritmes de creixement.

Seguint endavant, en el **capítol 3**, es realitza una anàlisi econòmica exhaustiva sobre una base de dades nova i obtinguda manualment. Per tant, també esdevé inèdita i engloba preus i característiques de lloguers d'apartaments turístics de la Costa Brava per l'any 2004. Així en el primer apartat, s'entra al món del lloguer de l'apartament turístic, repassant aspectes legals i de definició d'aquesta modalitat d'habitatge. En el segon apartat, s'estudien les dades disponibles sobre aquest mercat de lloguer i la base de dades elaborada. En el tercer apartat, es confecciona una anàlisi descriptiva prèvia per estudiar les variables rellevants a incloure en l'estudi i anàlisi de correlacions entre

elles. En el quart apartat, s'elabora finalment l'anàlisi mitjançant preus hedònics per descobrir els principals atributs que es valoren més a l'hora de fixar els preus dels lloguers i que mostren per tant, les preferències de la demanda d'aquest tipus d'allotjament turístic. Aquesta anàlisi és inèdita ja que no s'havia realitzat mai un exercici semblant amb apartaments turístics a la Costa Brava.

Finalment, en el **capítol 4**, s'aprofiten els resultats obtinguts en l'anterior capítol per iniciar anàlisis econòmiques comparatives amb estudis semblants realitzats amb hotels. Aquesta comparació entre hotels i apartaments vol estudiar amb major claredat els dos perfils de demanda turística que s'allotgen en aquests dos tipus d'oferta turística. Així, el capítol s'estructura com segueix. Un primer apartat revisa la literatura sobre metodologia hedònica, especialment la que es refereix als hotels, amb treballs relacionats dins la línia d'investigació en economia del turisme duta a terme pel Departament d'Economia de la Universitat de Girona. El segon apartat, analitza exhaustivament els preus hedònics d'hotels i apartaments turístics amb una sèrie de característiques que són directa o indirectament comparables després d'alguns processos previs. L'aportació principal del capítol és la novetat en l'anàlisi de preus hedònics sobre dues modalitats d'oferta turística que fins ara no s'havien pogut comparar mai.

Per acabar aquesta tesi es redacten unes conclusions generals que resumeixen els aspectes més interessants argumentats al llarg del treball, posen de manifest els resultats més significatius i inèdits i proposen una sèrie de línies de recerca futura en el camp de l'habitatge i de la segona residència.

Aquesta tesi doctoral aborda, per tant, quatre qüestions importants. La primera qüestió fa referència a quina ha estat l'autèntica evolució del fenomen de l'habitatge a la província de Girona al llarg del segle XX. La segona qüestió fa referència al paper que ha jugat l'habitatge secundari o segona residència en tota aquesta evolució de l'habitatge a la província de Girona. La tercera qüestió plantejada és sobre quins són els principals atributs que influeixen sobre el preu final del lloguer d'un apartament turístic i que fan d'aquest tipus d'oferta turística (els habitatges d'ús turístic) un atractiu per molts inversors i turistes. Finalment, una quarta qüestió estableix quines són les principals semblances i diferències entre el valor dels principals atributs dels apartaments i els hotels en el seu preu de mercat.

L'anàlisi econòmica que es presenta al llarg de la tesi requereix aplicar diferents instruments estadístics que varien en funció de la finalitat de l'exercici que es proposa realitzar. A cadascun dels diferents apartats en què s'introdueixen aquests instruments s'hi adjunta un apunt metodològic. És interessant destacar que sovint es fa ús d'un ventall d'indicadors que donin robustesa als resultats que es presenten.

Aquesta metodologia és especialment visible en el primer capítol on no només s'usa un conjunt d'aproximacions que aporten diferents perspectives sinó que es discuteix el que cada instrument permet aportar. En qualsevol cas, a nivell metodològic cal insistir en que el treball és eminentment empíric i es fonamenta en l'elaboració pròpia de dues bases de dades que esdevenen inèdites i, per tant, se'n deriven resultats novedosos. Així, a cada capítol del treball que segueix a continuació es presentaran els aspectes metodològics que s'han emprat per crear les bases de dades i depurar-les per poder-les analitzar a posteriori.

Capítol 1: L'evolució dels habitatges a la demarcació de Girona durant el segle XX (1900-2001)

1.1. DADES I EVOLUCIÓ DELS CENSOS D'HABITATGE.....	11
1.1.1. Primeres dades: de 1900 fins a 1920.....	13
1.1.2. Anys 1930-1940.....	14
1.1.3. Any 1950.....	15
1.1.4. Any 1960.....	16
1.1.5. Anys 1970-2001.....	17
1.2. ESTIMACIÓ DEL NOMBRE D'HABITATGES: 1900-1950.....	18
1.2.1. Justificació dels criteris i variables utilitzats.....	18
1.2.2. Metodologia de l'estimació i exemple numèric: any 1900.....	22
1.2.3. Resultats i comentaris.	29
1.3. ANÀLISI DESCRIPTIVA.....	33
1.3.1. Anàlisi provincial.....	33
1.3.2. Anàlisi per zones geogràfiques concretes.....	38
1.3.3. Anàlisi municipal.....	41
1.3.4. Anàlisi per dimensió dels municipis.....	45
1.4. HABITATGES PRINCIPALS I DEMOGRAFIA: ANÀLISI 1991-2001.....	57
1.4.1. Relació entre habitatges principals i variables demogràfiques: 1991-2001.....	58
1.5. VALORACIÓ GLOBAL 1900-2001: L'EFECTE DE LA POBLACIÓ I EL TURISME SOBRE L'EVOLUCIÓ DELS HABITATGES.....	64
1.5.1. Anàlisi de dades "pooled least squares"	66
1.5.2. Anàlisi de dades "cross-section"	68
1.5.3. Anàlisi de dades de pannell.....	72
1.6. CONCLUSIONS.....	75

Capítol 1: L'evolució dels habitatges a la demarcació de Girona durant el segle XX (1900-2001)

En aquest primer capítol es vol estudiar quina ha estat l'evolució que han experimentat els habitatges a la província de Girona. A mode d'anàlisi prèvia s'ha volgut explorar en el primer apartat, les fonts i l'origen de les dades treballades posteriorment. S'ha cregut convenient repassar l'evolució contínua dels diferents censos d'edificis i habitatges per tal de conèixer el tractament i les definicions dels conceptes relacionats amb l'habitatge. Posteriorment en el segon apartat, s'introdueix una primera aportació d'aquest treball; s'estima el nombre d'habitatges entre el 1900 i el 1950 que, de fet, és una de les mancances que existeixen en els censos d'edificis i habitatges en aquest període. A partir d'aquest moment, en el tercer apartat s'explota la base de dades amb una anàlisi descriptiva completa per tot el segle a nivell provincial, per zones geogràfiques, per municipis i també la distribució dels habitatges en el territori. A continuació, en el quart apartat, s'estudia la relació que existeix entre una de les modalitats d'habitatges, l'habitatge principal, i algunes variables demogràfiques que poden explicar la seva evolució entre 1991 i 2001, una dècada amb canvis notables. En el cinquè apartat es realitza una valoració global de tot el capítol on intervenen les variables comentades en tota l'anàlisi: els habitatges, la població censada i la localització en nuclis específics relacionat amb l'efecte turisme. Així, mitjançant una modelització econòmica s'estudia la interacció d'aquestes variables. Finalment, el capítol acaba amb un breu apartat sobre les principals conclusions que se'n poden extreure.

1.1. Dades i evolució dels censos d'habitatge

El primer objectiu va ser aconseguir una sèrie temporal completa sobre el nombre d'habitatges a la província de Girona al llarg del segle XX (1900-2001). Va ser a l'arxiu de la delegació de Girona de l'Institut Nacional d'Estadística on es varen poder obtenir tots els documents històrics per compondre l'evolució de les construccions destinades a habitatge. A partir del 1900 existeix documentació respecte a població i habitatges amb dades municipals fins al 2001. Del 1900 fins al 1970 les dades només existeixen exclusivament en format paper, fet que ha requerit la introducció manual una per una de totes les dades dels municipis de la província. Aquestes dades s'han

introduït dins un format informàtic per tal de realitzar-ne la posterior anàlisi. A partir del 1981 fins al 2001, les dades sí s'han pogut obtenir mitjançant suport informàtic.

Un altre aspecte rellevant a comentar és la data de referència dels censos de població i habitatges. Entre el 1900 i fins al 1970 s'utilitza com a data de referència, per la realització del cens, els dies *31 de desembre i 1 de gener*; els anys 1981 i 1991 s'utilitza com a data de referència *l'1 de març*; pel que fa a l'any 2001 la data és *l'1 de novembre*. Amb aquests canvis de data s'intenten evitar distorsions i errors que s'han pogut detectar en els primers censos degut a la coincidència amb les festes nadalenques.

La contínua renovació del mapa polític provincial de Girona al llarg del segle XX, ha provocat notables modificacions amb aparicions, desaparicions i canvis de denominació de diferents municipis. Tots aquests canvis han estat analitzats amb molta cura en la base de dades, de manera que es garanteix l'homogeneïtat a l'hora d'estudiar la sèrie temporal d'habitatges per cada municipi.

Hagués estat interessant contrastar la informació disponible per l'INE i per l'IDESCAT¹ amb altres fonts relacionades amb la construcció i els habitatges. Per això es varen consultar diferents institucions com la Delegació Provincial d'Hisenda i del Cadastre de Girona, el Registre de la Propietat de diferents poblacions gironines, el Registre Mercantil i els permisos d'obres atorgats pels diferents anys per cada població. La falta de dades històriques, en alguns casos, i la dificultat per reunir, classificar, ordenar i sintetitzar la informació disponible, en altres casos, han limitat l'anàlisi a les dues primeres fonts citades. De fet, s'ha intentat crear manualment una base de dades sobre els permisos d'obres concedits any rere any a la província des de l'any 1940, però aquestes dades no són homogènies ni massa fiables pels diferents anys estudiats. Davant la complicada elaboració d'aquesta base de dades s'ha optat per concentrar i depurar al màxim la base de dades de l'INE. Per tal de compensar aquesta mancança informativa complementària se n'ha realitzat una anàlisi rigorosa.

¹ Idescat col·labora amb l'INE per elaborar el cens d'habitatge pels anys 1981 i 1991.

1.1.1. Primeres dades: de 1900 fins a 1920

L'any 1900 apareix el primer cens del segle sobre població i edificis destinats a habitatge, elaborat per l'Institut Nacional d'Estadística (INE). En aquests primers anys del segle es parla *d'edificis destinats a habitatge* i **no** de *nombre d'habitatges*. Concentrant-nos exclusivament en l'apartat d'edificis destinats a habitatge s'analitza el tipus d'ocupació d'aquestes construccions, tal i com ho defineix el propi INE. Segons el pròleg d'aquest cens²:

“... existían en 1.º de enero de 1901 en nuestra Península, Islas adyacentes y Posesiones de África 9266 ayuntamientos distribuidos en 495 partidos judiciales, con 4.602.940 edificios, de los cuales 721.336, por razón del uso a que están destinados, se hallaban inhabitados y de los restantes destinados a viviendas del hombre, 333.399 se hallaban la noche del 31 de diciembre de 1900 accidentalmente inhabitados y 3.548.205 estaban habitados.”

Aquesta és l'explicació de la qual s'ha partit per estudiar el fenomen dels habitatges. S'ha exclòs de l'estudi altres variables com albergs que es defineixen segons el pròleg del mateix cens del 1900 com *“...barracas, chozas, cuevas, etc.”* principalment pel poc nombre de dades al respecte i la seva poca rellevància, al tractar-se d'habitatges d'estructura inestable.

Per tant, segons aquest pròleg, els agents censals qüestionaven per cada edifici destinat a habitatge si es trobava *habitat* i s'equiparava a la definició demogràfica de *residents presents*. D'altra banda, la resta d'edificis on es tenia constància de que hi vivia gent i que durant la data de referència no es trobaven habitats, llavors es definia el concepte de *accidentalment inhabitat*. Aquest concepte s'equiparava demogràficament o bé a *residents absents* o bé a altres individus no censats en el municipi:

² *Nomenclátor de la ciudades, villas, lugares, aldeas y demás entidades de población de España, provincia de Gerona, referencia 31 diciembre de 1900, Institut Nacional d'Estadística.*
La resta de censos que es citen al llarg d'aquest apartat i següents es poden trobar a la bibliografia en l'apartat de fonts estadístiques

Quadre 1: Classificació dels edificis destinats a habitatge: 1900-1910-1920

- Nombre d'edificis destinats a habitatges:
 - Habitats
 - Accidentalment inhabitats

 - Inhabitats per raó de l'ús al qual es destina
-

Font: Cens de població i edificis 1900 (INE). Elaboració pròpia

En el mateix pròleg del cens es defineix edifici tal com segueix:

“Se ha considerado como edificio toda obra de fábrica con techumbre o cerramiento, tenga o no condiciones de habitabilidad, con tal que su construcción sea sólida y de carácter permanente; y como albergues las demás construcciones con techumbre o cerramiento que se distinguen de los edificios por su fabricación endeble y escasa resistencia, tales como barracas, cuevas, chozas, majadas, ranchos, casetas, etc.”³

De fet aquesta definició d'edifici es podria equiparar en bona part a la definició d'habitatge per l'època. Posteriorment s'analitzen els censos de població i edificis pels anys 1910 i 1920 que segueixen el mateix format que l'any 1900. Es segueix amb la mateixa classificació d'habitatges. El nombre de municipis a la província és de 247 i no varia durant aquests anys.

1.1.2. Anys 1930 – 1940

A partir del cens de població i habitatges de l'INE per l'any 1930 hi ha un canvi en la classificació d'edificis destinats a habitatge. Concretament, la descripció més o menys desagregada per les tres primeres dècades del segle XX desapareix. En aquesta ocasió, la classificació d'habitatges és única i absolutament agregada sense cap tipus de diferenciació; és a dir, es parla de *nombre d'edificis destinats a habitatge* única i exclusivament. En aquests anys, hi han hagut els primers canvis municipals destacables.

³ *Cens d'habitatge 1900 (INE).*

1.1.3. Any 1950

L'any 1950 es desmarca de tots els censos realitzats fins al moment, ja que a més del clàssic *cens de població i edificis* (definit com el nombre d'edificis destinats a habitatge), és el primer cop que s'elabora un *cens d'edificis i habitatges* explícit i que descriu exclusivament el nombre d'habitatges existent a la província. Malauradament la mostra analitzada, en aquest últim cens, és només sobre municipis majors de 10.000 habitants, al considerar que són zones amb alta densitat d'edificació en nuclis urbans i que provoca una major fiabilitat en els resultats finals. Per tant, a la província de Girona només es disposa de dades sobre les poblacions de Figueres, Girona, Olot i un recull agregat sobre la resta de municipis.

Dins la primera font (*cens de població i edificis*) la classificació dels edificis destinats a habitatge pateix algunes variacions respecte altres anys. En primer lloc, ens trobem amb una primera distinció entre edificis en disseminat i edificis compactes. Els primers es refereixen a edificacions ubicades i disperses al llarg dels límits de la població sense formar nuclis concrets; els edificis compactes, per tant, serien aquells que formen nuclis d'edificacions establerts en zones més concretes i acotades. A continuació, dins de cada agrupació d'edificis, es divideixen entre edificis destinats a habitatge i a altres usos:

Pel que fa a la segona font d'informació (*cens d'edificis i habitatges*), dins el seu pròleg, s'explica la importància de la realització d'aquest primer cens d'habitatges i els motius pels quals l'Estat considera de gran necessitat la seva consecució.

Quadre 2: Classificació dels edificis: cens de població i habitatges 1950

-
- Edificis en disseminat
 - destinats a habitatge
 - altres usos
 - Edificis compactes
 - destinats a habitatge
 - altres usos
-

Font: Cens de població i edificis 1950 (INE). Elaboració pròpia

D'una banda, són dades essencials pel desenvolupament demogràfic i econòmic i, per altra banda, són importants per redreçar una situació preocupant després de la crisi dels

anys 30 i 40 marcada per la Guerra Civil. Les reflexions que s'argumenten són les següents:

“El conocimiento de la ubicación, naturaleza y destino de los inmuebles, se hace imprescindible con carácter previo para los censos de población, industriales, agrícolas y económicos en general.

De otra parte, a partir de 1940 se produjo un desequilibrio evidente entre la oferta y la demanda de edificaciones de todo uso, agravado de año en año. Pronto se advirtió una escasez progresiva de viviendas disponibles, de manera especial en las grandes concentraciones urbanas. Consciente el Estado de estos problemas, se aprestó a remediarlos con una política enérgica a través de órganos adecuados, cuyos programas de construcción y saneamiento exigían imperiosamente un gran número de informaciones censales.”⁴

1.1.4. Any 1960

L'any 1960 és el primer cop que es realitza un *cens d'habitatge* complet. S'utilitzen dades sobre el nombre d'habitatges totals i, a diferència del cens del 1950, per cadascun dels municipis que pertanyen a la província. A partir d'aquest cens, l'expressió *nombre d'edificis destinats a habitatge* desapareix. La nova classificació d'habitatges es divideix en base a construccions agrupades i disseminades:

Quadre 3: Primera classificació de nombre d'habitatges: any 1960

-
- En edificacions agrupades:
 - Nombre d'habitatges
 - Altres
 - En edificacions disseminades:
 - Nombre d'habitatges
 - Altres
-

Font: Cens de població i habitatges 1960, INE. Elaboració pròpia

⁴ *Cens d'habitatge 1950 (INE)*

Per altra banda, existeixen uns fascicles a nivell provincial per aquest mateix cens amb informació concreta i al detall per cada província sobre algunes particularitats del cens d'habitatge, entre les quals es descriu el tipus d'ocupació.

1.1.5. Anys 1970-2001

El cens d'habitatge de l'any 1970 és el primer cens on es classifica explícitament els diferents tipus d'habitatge familiar segons la forma d'utilització. La primera definició explícita i formal d'habitatge apareix en aquest cens:

“Se entiende por vivienda el recinto estructuralmente separado e independiente que por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas, o si no fue así, está efectiva y realmente habitado en la época del Censo...”⁵

Pel que fa a la definició d'habitatge familiar s'observa el següent:

“A efectos censales se denomina vivienda familiar (normal o corriente) a toda habitación o conjunto de habitaciones y sus dependencias que ocupan un edificio o una parte estructuralmente separada del mismo; y que por la forma en que han sido construidas, reconstruidas o transformadas, están destinadas a ser habitadas por una familia y en la época censal no se utilizaron totalmente para otros fines...”

L'any 1981 es realitza de nou el cens d'habitatge amb la següent peculiaritat. La data de referència del cens és **l'1 de març del 1981**. A diferència dels anteriors censos d'edificis i/o habitatges (realitzats tots entre el 31 de desembre i l'1 de gener) en aquest cas s'opta per una data allunyada de festes nadalenques i altres celebracions que impliquin un menor error de mostra, especialment pel cens d'habitatge quant a localització dels habitants. Pel que fa a la resta de conceptes no hi ha hagut variacions.

El cens d'habitatge del 1991 és un dels censos més complets que s'ha realitzat. Apareixen unes definicions clares i concises dels principals conceptes, sense marge

⁵ Cens d'habitatge 1970 (INE).

d'error quant a llacunes de nomenclatura. A més a més, amb la col·laboració conjunta amb l'IDESCAT el nombre de volums i obres físiques disponibles pel públic també és força notable. De la mateixa manera que per l'any 1981, la data de referència per l'elaboració d'aquest cens és **l'1 de març**. Es mantenen les mateixes definicions d'habitatge i habitatge familiar de l'any 1970.

Pel que fa al *cens d'habitatge* del 2001 hi ha hagut algunes modificacions respecte a les definicions efectuades en el censos anteriors. En la definició d'habitatge el pròleg del cens del 2001 matisa el següent aspecte: “...*Como excepción, no se consideran viviendas los recintos que, a pesar de estar concebidos inicialmente para habitación humana, en el momento censal están dedicados a otros fines (por ejemplo, los que estén usados exclusivamente como locales)*”⁶. A continuació, pel que fa a la definició d'habitatge familiar la versió del 2001 és la següent: “*vivienda destinada a ser habitada por una o varias personas, general pero no necesariamente unidas por parentesco, y que no constituyen un colectivo, según la definición anterior.*”. Amb aquestes correccions el concepte d'habitatge és més rígid i el de família molt més flexible donats els fenòmens sociològics més contemporanis. Un altre aspecte important a comentar és el canvi de data de referència per efectuar aquest últims cens, ja que es realitza **l'1 de novembre**.

1.2. Estimació del nombre d'habitatges: 1900-1950

Una de les limitacions més importants d'aquest treball, és el fet que entre el 1900 fins al 1950 es disposa de dades sobre nombre d'edificacions destinades a habitatge; en canvi, a partir del 1960 fins al 2001 sí que es parla exclusivament de nombre d'habitatges. En el primer *cens d'edificis i habitatges* oficial realitzat el 1950, només hi ha dades agregades sobre el nombre d'habitatges provincials i no es pot inferir cap resultat a nivell municipal.

1.2.1. Justificació dels criteris i variables utilitzats

Per tal d'obtenir una sèrie temporal entre el 1900 i el 1950 sobre *nombre d'habitatges a nivell municipal* s'han utilitzat diferents criteris a partir de diferents hipòtesis sobre la

⁶ *Cens d'habitatge 2001 (INE)*.

conducta que poden manifestar el nombre d'edificis destinats a habitatge, utilitzant la població censada en cadascun dels municipis com a variable intermèdia.

Un **primer criteri** es basa en la *dimensió de cada municipi* i en la ràtio *habitants censats per edifici*. Si es classifiquen els municipis per trams de població censada s'observa un comportament esperable en els cinc censos estudiats. A mesura que el municipi és més gran també és més gran la ràtio mitjana d'*habitants censats per edifici destinat a habitatge (hpe)*. Per exemple, és molt més gran la ràtio *habitants per edifici (hpe)* a Girona que a Parlavà per la major densitat d'habitatges per edifici del primer. Aquesta major densitat fa augmentar el nombre d'habitants totals que viuen en un edifici. Si s'agafa aquest índex, es pot veure que és significativament diferent entre els diferents grups de municipis que pertanyen a trams de població diferents. S'utilitza aquest índex per tal d'aproximar el nombre d'habitatges. Per raons empíriques, que més endavant s'expliquen, s'ha considerat oportú aplicar alternativament aquest criteri sobre 7 i 8 trams de població censada.

D'altra banda, un segon refinament (**segon criteri**) reposa en la *ubicació geogràfica de cada municipi*, a més de la dimensió dels municipis. Per tant, en aquest cas, es consideren conjuntament les dues variables. De nou, per raons empíriques, es considera adient la classificació dels municipis anteriors en quatre trams de població que alhora es subdivideixen cadascun d'ells en tres grups geogràfics. Els resultats amb aquest segon criteri tornen a ésser significatius. L'índex analitzat tornaria a ser *habitants per edifici (hpe)*. Les tres zones geogràfiques són les següents: **la zona Costa Brava, la zona Pirineu i pre-Pirineu i la zona interior**⁷. S'observa aquí que en la zona Costa Brava, la ràtio *hpe* és significativament menor que en la resta de les zones, a més de mantenir la pauta anterior en relació a la dimensió dels municipis. Existeixen dos arguments que es complementen entre si i que poden justificar aquest comportament de la Costa Brava:

Argument 1: En aquests municipis existeix un biaix important entre població real i població censada per les seves característiques turístiques. La variable que s'utilitza és habitants censats per edifici. Amb aquest índex al no contemplar la població no censada

⁷ Vegeu l'annex 1, on es classifiquen els municipis que pertanyen a cadascun dels grups geogràfics

restant s'infravalora el valor del quocient ja que el pes del denominador és més gran i fa caure l'índex. L'índex corrector hauria de ser població real per edifici però no es disposa d'aquesta informació:

Figura 2: Índex habitants censats per edifici destinat a habitatge (*hpe*) a la Costa Brava

$$població\ real > població\ censada$$
$$\frac{població\ censada}{edificis\ destinats\ a\ habitatge} \longrightarrow \frac{població\ real}{edificis\ destinats\ a\ habitatge}$$

Font: Elaboració pròpia

Argument 2: Una altra explicació (que no exclou l'anterior) al voltant d'aquest menor índex existent a la zona Costa Brava es troba en l'evidència aportada per Barbaza. Segons l'autora, la Costa Brava es caracteritza fins al 1950 per un tipus d'edificacions unifamiliars en forma de cases, torres, residències i/o xalets. El turisme començava a irrompre en el paisatge de la zona amb la proliferació de majors habitatges. S'Agaró (que actualment pertany a Castell-Platja d'Aro) i Tossa de Mar eren els municipis capdavanters en el primer terç de segle. Segons Barbaza⁸, en el primer terç de segle a la Costa Brava hom pot distingir entre:

“ - un turisme estrictament local i familiar, que interessava la petita burgesia dels pobles veïns; per al paisatge, representà la irrupció de modestes cases d'esbargiment, dins les aglomeracions urbanes o bé en la immediata rodalia.

- un turisme d'origen més llunyà, format sobretot per artistes i escriptors i dirigit cap a Tossa. No comportà edificis nous encara, perquè els artistes s'allotjaven a les cases dels locals.

- un turisme elegant i ric que es traduí en la proliferació de residències molt boniques dispersades entre Blanes i Begur”

És a partir del cens de 1960 on s'aprecia l'inici de la gran edificació d'apartaments moblats que encara no havia afectat al paisatge⁹:

⁸ Vegeu Barbaza (1988), pàg. 264.

⁹ Vegeu Barbaza (1988), pàg. 325, 226

“ El canvi fonamental que es va produir cap als anys 1959-1960, fou l'aparició de torres moblades destinades no ja a la residència dels propietaris, sinó als llogaments de temporada. Alhora, es disparava la construcció de blocs d'apartaments, amb la mateixa finalitat.

(...) El primer gran conjunt d'apartaments especialment concebut i construït amb vista al llogament als turistes durant la temporada fou la Residència Scandia (Palamós, enllestida l'any 1960).”

A manera de curiositat i d'aproximació a la realitat de l'estimació d'habitatges, cal dir que en la majoria d'estimacions que s'efectuen posteriorment s'observarà com el nombre d'habitatges totals estimats basats en aquest segon criteri trobarà un valor situat dins l'interval creat en el primer criteri.

Finalment, s'ha d'introduir un **tercer criteri** basat en correccions de les possibles anomalies que tenen els dos criteris anteriors. En aquest sentit, ens referirem normalment als nuclis de població més importants com són Girona, Figueres, Olot, Salt, Banyoles, Ripoll i d'altres. Aquests municipis tenen unes dimensions significativament més grans que la resta de municipis de la província. La seva condició de capital, en alguns casos, o de nucli econòmic important, en d'altres, implica una atenció específica. Sobre aquests municipis se'ls hi aplica un *criteri individual* per aconseguir trobar un nombre d'habitatges que s'ajusti molt més a la realitat. Aquests municipis es caracteritzen per la major existència d'edificis amb alt nombre d'habitatges.

Altres anomalies sorgeixen en els últims trams de població, és a dir, en els municipis de més reduïda dimensió. En el tram de municipis petits, en alguns anys, no es segueix la pauta marcada pel criteri geogràfic i poden no existir diferències dins aquest grup quan s'analitza l'índex *hpe* (habitants per edifici). Per aquests municipis, es decideix mantenir el nombre d'habitatges estimats trobats en base al **primer criteri**¹⁰.

¹⁰ Finalment, cal esmentar la inclusió en aquest capítol de Sant Jaume de Llierca. Entre els anys 1861 fins a 1930 apareix amb el nom de Palau de Montagut. Sobre aquest municipi es disposa de dades sobre el nombre d'edificis destinats a habitatge, però no es disposa de dades sobre el cens de població. Per tant, entre 1900 i 1920 no es realitza cap estimació i s'aplica la hipòtesi de correspondre cada edifici amb un habitatge. Tot i així, el nombre d'edificis no supera els 150, i per tant l'efecte sobre el nombre total d'habitatges estimats és marginal.

1.2.2. Metodologia de l'estimació i exemple numèric: any 1900

L'anàlisi metodològica que es realitza a continuació utilitza com a suport numèric les dades de l'any 1900. Aquesta metodologia és la mateixa que s'ha utilitzat per la resta d'anys¹¹. Es parteix del coneixement del nombre d'edificis i es necessita estimar el nombre d'habitatges per tal d'aconseguir una base de dades homogènia que ens permeti aconseguir la base de dades completa entre els anys 1900 i 2001. Si s'apliqués el criteri de que cada edifici és un habitatge, s'estaria infravalorant el nombre d'habitatges, especialment dels municipis més grans per les seves característiques urbanístiques. Cal aleshores corregir aquest fenomen. Per fer-ho es calcula la ràtio habitants censats per edifici destinat a habitatge (*hpe*) de cada municipi i dels diferents estrats de municipis segons la seva dimensió (seguint l'argument del **primer criteri**). S'observa que, en efecte, *hpe* és molt més elevat als municipis grans i que creix monòtonament d'acord amb la grandària del municipi. A fi d'obtenir un factor de correcció, es parteix de les dues següents hipòtesis al voltant dels municipis més petits:

1- Es suposa que per la dimensió reduïda d'aquests municipis petits i observant el baix índex *hpe* que tenen, un edifici equival a un habitatge (relació 1:1).

2- Es suposa que en els habitatges d'aquests municipis petits hi viuen el mateix nombre mitjà de persones segons el valor de l'índex *hpe*, que en aquest cas equival a habitants per habitatge (*hph*). Aquest nombre mitjà d'habitants per habitatge (*hph*) és el mateix per tots els municipis de la província.

Això voldria dir que en aquests municipis petits¹² (observant el tram 7 del quadre 5 i el tram 8 del quadre 7) hi ha un habitatge per cada 4,384 o 3,847 persones censades. Pel mateix 1900, en els municipis més grans hi ha 8,286 persones per edifici. És a dir, en els municipis més grans hi ha més del doble d'habitants per edifici que en els petits, en concret, 2,154¹³. Aquest és el factor de correcció que s'utilitza per traslladar el nombre d'edificis observats cap al nombre d'habitatges estimats. Això podria justificar-se si

¹¹ Per dur a terme tota aquesta metodologia s'ha usat el programa estadístic SPSS per Windows.

¹² S'han elaborat dues anàlisis per 7 i 8 trams respectivament. En el primer cas, el tram de municipis més petits correspon al tram 7 comprès entre 0 i 499 habitants (vegeu quadre 5). En aquest cas l'índex *hpe* és 4,384. En el segon cas, el tram de municipis més petits correspon al tram 8 comprès entre 0 i 249 habitants amb un índex *hpe* de 3,847 (vegeu quadre 7).

¹³ En el cas de vuit trams de població el factor de correcció és 2,154 (vegeu quadre 7). En el cas de set trams el valor és 1,973.

s'accepta que les famílies tenen la mateixa dimensió en tots els municipis de la província . Com és sabut, això no és estrictament cert, però sí una primera idea per avançar. En qualsevol cas, l'alternativa (1:1 entre edifici i habitatge per tots els municipis) fóra pitjor. El resum per l'any 1900 seria el següent:

Figura 3: Estimació del nombre d'habitatges: obtenció del factor de correcció habitatges per edifici: 1900

	$\frac{\text{habitatges censats}}{\text{edificis}}$	\times	$\frac{\text{habitatges}}{\text{habitatge censat}}$	\equiv	$\frac{\text{habitatge}}{\text{edifici}}$
*	4,384	\times	$\frac{1}{4,384}$	\equiv	1
**	8,286	\times	$\frac{1}{4,384}$	\equiv	1,973
***	3,847	\times	$\frac{1}{3,847}$	\equiv	1
****	8,286	\times	$\frac{1}{3,847}$	\equiv	2,154

*Nota: * anàlisi per set trams de població: tram 7-municipis petits; ** anàlisi per set trams de població: tram 1-municipis grans; *** anàlisi per vuit trams de població: tram 8-municipis petits; **** anàlisi per vuit trams de població: tram 1-municipis grans. (vegeu quadres 5 i 7). Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del cens d'habitatge i població del 1900*

Finalment, per obtenir el nombre d'habitatges el que es fa és multiplicar el nombre d'edificis de cada municipi pel factor de correcció trobat per cada tram. Aquest factor serà diferent depenent del tram de població on s'ubiqui el municipi en qüestió. El nombre d'habitatges a nivell provincial després del càlcul és d'aproximadament **75.414** amb set trams de població (**quadre 5**) i **82.386** amb vuit trams de població (**quadre 7**). Es pot comprovar com les diferències entre trams són significatives respecte l'índex hpe^{14} .

¹⁴ En aquest sentit es pot consultar l'anàlisi de la validesa efectuat a través de taules Anova. Es tracta d'una anàlisi de la variància. En primer lloc, es calcula la suma de quadrats de les desviacions dels valors hpe mitjans de cada grup respecte la mitjana global $\sum(x_i - \bar{x}_t)^2$ on i =grups i t =mitjana global (suma de quadrats entre grups). En segon lloc, es calcula la suma de quadrats de les desviacions dels valors hpe de cada municipi respecte la mitjana del grup respectiu al qual pertany $\sum(x_j - \bar{x}_i)^2$ on j =municipis i i =grups (suma quadrats dins de grups.). A continuació, es sumen els dos components (suma de quadrats total). Pel que fa als graus de llibertat (gl) primer trobem $(k - 1)$ grups i $(n - k)$ nombre de casos on $k=7$ grups i $n=246$ municipis involucrats. Per calcular la mitjana quadràtica es divideix $\sum(x_i - \bar{x}_t)^2 / (k-1)$ i $\sum(x_j - \bar{x}_i)^2 / (n - k)$. Finalment es tornen a dividir els dos resultats anteriors per obtenir un valor que s'haurà de contrastar a les taules de distribució F. El nivell de significació que, en principi, s'agafa com a llindar, és el 95% de confiança. Si existeixen diferències significatives de hpe entre grups implica que es rebutja la hipòtesi nul·la de que les mitjanes dels índexs hpe per cada tram de població no són significativament diferents. Per tant, s'accepta la hipòtesi alternativa on les mitjanes d'aquests valors són significativament diferents entre cadascun dels trams. (vegeu quadres 6 i 8)

Quadre 5: Estimació del nombre d'habitatges per l'any 1900: cas amb set trams de població

TRAMS		edificis	població	edificis per habitant	habitants per edifici	factor de correcció	habitatges
1 tram +12000 h	mitjana	1891,000	15668,000	0,121	8,286	1,973	
	N	1,000	1,000	1,000	1,000	-	
	Desv. tip.						
	Suma	1891,000	15668,000	0,121	8,286	-	3731
2 tram 10000-11999 h	mitjana	2152,000	11168,500	0,193	5,193	1,236	
	N	2,000	2,000	2,000	2,000	-	
	Desv. tip.	63,640	119,501	0,008	0,209	-	
	Suma	4304,000	22337,000	0,385	10,386	-	5320
3 tram 5000-9999 h	mitjana	1362,667	6727,667	0,206	4,986	1,187	
	N	3,000	3,000	3,000	3,000	-	
	Desv. tip.	271,216	1466,692	0,039	1,050	-	
	Suma	4088,000	20183,000	0,618	14,958	-	4852
4 tram 2000-4999 h	mitjana	760,478	3293,435	0,230	4,736	1,127	
	N	23,000	23,000	23,000	23,000	-	
	Desv. tip.	317,315	1014,231	0,060	1,633	-	
	Suma	17491,000	75749,000	5,279	108,922	-	19712
5 tram 1000-1999 h	mitjana	329,704	1429,611	0,231	4,567	1,087	
	N	54,000	54,000	54,000	54,000	-	
	Desv. tip.	100,423	271,623	0,051	1,159	-	
	Suma	17804,000	77199,000	12,459	246,635	-	19353
6 tram 500-999 h	mitjana	183,519	760,346	0,243	4,260	1,014	
	N	81,000	81,000	81,000	81,000	-	
	Desv. tip.	47,360	153,641	0,045	0,793	-	
	Suma	14865,000	61588,000	19,664	345,031	-	15073
7 tram 0-499 h	mitjana	89,902	370,317	0,245	4,198	1,000	
	N	82,000	82,000	82,000	82,000	-	
	Desv. tip.	24,946	95,724	0,042	0,754	-	
	Suma	7372,000	30366,000	20,113	344,271	-	7372
Total	mitjana	275,671	1232,073	0,238	4,384	-	
	N	246,000	246,000	246,000	246,000	-	
	Desv. tip.	322,028	1700,796	0,048	1,020	-	
	Suma	67815,000	303090,000	58,639	1078,489	-	75413

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia.

Quadre 6: Anàlisi de la validesa de la segmentació per trams de població: taula Anova

		suma de quadrats	graus de llibertat	mitjana quadràtica	F-Snedecor	Nivell de significació	
habitants per edifici*	entre grups	combinades	26,355	6	4,393	4,594	0,000
trams	dins de grups		228,512	239	0,956		
	Total		254,868	245			

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia

En les següents pàgines s'analitza el nostre **segon criteri** basat en uns nous trams de població més amplis i una segmentació per ubicació geogràfica dins de cada tram¹⁵. Els nous trams són menys rígids i, per tant, s'hi poden incloure més municipis per tram. Aquests municipis es divideixen en quatre trams de població que alhora es subdivideixen en tres zones diferents basades en un criteri geogràfic: la Costa Brava, el Pirineu i pre-Pirineu i la zona interior. Les variables estudiades són les mateixes que en les anàlisis prèvies basades en el **primer criteri**.

S'observen diferències significatives entre ubicacions geogràfiques dins de cada tram de població per l'índex *hpe*. Com ja s'ha anunciat anteriorment, dins de cada tram es repeteix el següent comportament: la Costa Brava té el menor índex d'habitants per edifici; a continuació la zona interior i finalment l'índex més elevat correspon sempre als municipis ubicats al Pirineu i pre-Pirineu. També cal dir, que les diferències són

¹⁵ vegeu figures 4 i 5 i quadre 9.

significatives en els tres últims trams¹⁶. El primer tram correspon a les poblacions més importants de la província i el nombre de casos és reduït.

Quadre 7: Estimació del nombre d'habitatges per l'any 1900: cas amb vuit trams de població

TRAMS		edificis	població	habitants per edifici	factor de correcció	habitatges
1 tram +12000 h	mitjana	1891,000	15668,000	8,286	2,154	
	N	1,000	1,000	1,000	-	
	Desv. típ.				-	
	Suma	1891,000	15668,000	8,286	-	4073
2 tram 10000-11999 h	mitjana	2152,000	11168,500	5,193	1,350	
	N	2,000	2,000	2,000	-	
	Desv. típ.	63,640	119,501	0,209	-	
	Suma	4304,000	22337,000	10,386	-	5810
3 tram 5000-9999 h	mitjana	1362,667	6727,667	4,986	1,296	
	N	3,000	3,000	3,000	-	
	Desv. típ.	271,216	1466,692	1,050	-	
	Suma	4088,000	20183,000	14,958	-	5298
4 tram 2000-4999 h	mitjana	760,478	3293,435	4,736	1,231	
	N	23,000	23,000	23,000	-	
	Desv. típ.	317,315	1014,231	1,633	-	
	Suma	17491,000	75749,000	108,922	-	21531
5 tram 1000-1999 h	mitjana	329,704	1429,611	4,567	1,187	
	N	54,000	54,000	54,000	-	
	Desv. típ.	100,423	271,623	1,159	-	
	Suma	17804,000	77199,000	246,635	-	21133
6 tram 500-999 h	mitjana	183,519	760,346	4,260	1,107	
	N	81,000	81,000	81,000	-	
	Desv. típ.	47,360	153,641	0,793	-	
	Suma	14865,000	61588,000	345,031	-	16456
7 tram 250-499 h	mitjana	95,069	394,681	4,247	1,104	
	N	72,000	72,000	72,000	-	
	Desv. típ.	21,417	73,452	0,760	-	
	Suma	6845,000	28417,000	305,805	-	7557
8 tram 0-249 h	mitjana	52,700	194,900	3,847	1,000	
	N	10,000	10,000	10,000	-	
	Desv. típ.	15,188	31,086	0,638	-	
	Suma	527,000	1949,000	38,466	-	527
Total	mitjana	275,671	1232,073	4,384	-	
	N	246,000	246,000	246,000	-	
	Desv. típ.	322,028	1700,796	1,020	-	
	Suma	67815,000	303090,000	1078,489	-	82386

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia

Quadre 8: Anàlisi de la validesa de la segmentació per vuit trams de població: taula Anova

habitants per edifici*	entre grups	combinades	suma de quadrats	graus de llibertat	mitjana quadràtica	F-Snedecor	Nivell de significació
trams			27,765	7	3,966	4	0,000
	dins de grups		227,103	238	0,954		
	Total		254,868	245			

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia

Així, la metodologia per estimar el nombre total d'habitatges no varia massa respecte les anàlisis anteriors. D'aquesta manera, es disposa de 12 índexs *hpe* (3 grups geogràfics per 4 trams de població) i, per tant, s'ha treballat amb 12 factors de correcció. Seguint amb l'argument del primer criteri, s'escull el tram 8 (municipis més petits) de l'anàlisi per vuit trams de població. L'índex *hpe* d'aquest tram 8 és el que s'utilitza com a base o pivot pel càlcul dels factors de correcció (índex **3,847**). A continuació s'exemplifica l'operació realitzada concentrant-nos en el tram 1 (municipis majors de 5000 habitants):

¹⁶ vegeu l'anàlisi de validesa del quadre 10

Figura 4: Estimació del nombre d'habitatges segons el criteri geogràfic: obtenció del factor de correcció habitatges per edifici

$$\frac{\text{habitants}}{\text{edifici}} \times \frac{\text{habitatges}}{\text{habitants}} \equiv \frac{\text{habitatge}}{\text{edifici}}$$

$$* 3,847 \times \frac{1}{3,847} \equiv 1$$

$$** 4,788 \times \frac{1}{3,847} \equiv 1,245$$

$$*** 6,186 \times \frac{1}{3,847} \equiv 1,608$$

$$**** 5,956 \times \frac{1}{3,847} \equiv 1,548$$

Nota: * índex de referència o pivot: índex hpe del tram 8 del quadre 7; ** índex hpe i factor de correcció de la zona Costa Brava dins el tram 1 (+ de 5000 habitants); *** índex hpe i factor de correcció de la zona Pirineu i pre-Pirineu dins el tram 1; **** índex hpe i factor de correcció de la zona interior dins el tram 1. (vegeu quadre 9).
Font: Cens d'habitatge i població 1900

Figura 5: Estimació del nombre d'habitatges segons el criteri geogràfic: obtenció del factor de correcció habitatges per edifici (cas específic de la zona Costa Brava)

$$\frac{\text{habitants}}{\text{edifici}} \times \frac{\text{habitatges}}{\text{habitants}} \equiv \frac{\text{habitatges}}{\text{edifici}}$$

$$* 3,847 \times \frac{1}{3,847} \equiv 1$$

$$** 3,510 \times \frac{1}{3,847} \equiv 0,912 \rightarrow 1$$

$$*** 3,564 \times \frac{1}{3,847} \equiv 0,926 \rightarrow 1$$

Nota: * índex de referència o pivot: índex hpe del tram 8 del quadre 7; ** índex hpe i factor de correcció de la zona Costa Brava dins el tram 3 (entre 1000-1999 hab.); *** índex hpe i factor de correcció de la zona Costa Brava dins el tram 4 (entre 0-999 hab.).
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de població censada i nombre d'edificis destinats a habitatge de cada municipi gironí.

La majoria de municipis que pertanyen a la zona Costa Brava tenen uns índexs *hpe* inferiors a l'índex *hpe* de referència (en aquest cas 3,847) excepte en les poblacions més grans. El factor de correcció resultant seria inferior a 1, és a dir, que el nombre d'habitatges per edifici seria menor a 1. No pot ser que el nombre d'edificis destinats a habitatge sigui més petit que el nombre d'habitatges. I així, s'aplica un factor de 1:1 entre edifici i habitatge en aquests casos.

Per exemplificar aquest fet s'estudia el comportament dels municipis de la Costa Brava en el tram 3 (entre 1000 i 1999 habitants) i en el tram 4 (entre 0 i 999 habitants) per l'any 1900 en la figura 5. En el següents quadres (9 i 10) es resumeixen els criteris utilitzats i les variables estudiades així com els nous trams creats; finalment en aquest cas s'obtenen **80.789** habitatges després de sumar els resultats parcials de cadascun dels trams de població definits.

Finalment, s'aplica un **tercer criteri** (exemplificat en la figura 6) per acabar d'estimar el nombre d'habitatges i estrènyer una mica més el marge d'error. Aquest es basa en la correcció dels apartats anteriors. Una de les principals preocupacions en aquest sentit ha estat l'estudi dels municipis més importants de la província i les seves peculiaritats. Per l'any 1900 s'han agafat els municipis majors de 5000 habitants (*tram +5000 h del quadre 9*) amb major concentració d'habitatges: Sant Feliu i Palafrugell (Costa Brava), Olot (Pirineu, pre-Pirineu) i Girona, Figueres, Banyoles (zona interior).

A partir d'aquí s'ha decidit transformar el factor de correcció aplicat en el segon criteri per un altre factor en aquells municipis que pertanyen a la *zona interior*. La presència de la ciutat de Girona en aquest grup és el principal motiu d'aquesta darrera modificació. El factor de correcció que se li aplicava en l'apartat anterior es trobava esbiaixat per la presència de Figueres i Banyoles (els altres municipis d'aquest subgrup) i subestimava el valor real d'habitatges que es podien trobar a la ciutat. Cal observar la gran desviació tipus que té la zona interior (2,033) amb tres municipis involucrats en comparació amb la resta de trams¹⁷.

Aquest fet corrobora, d'alguna manera, el nostre supòsit. És per això, que s'ha decidit corregir el factor de correcció general utilitzat en aquest subgrup per un factor de correcció individual per cadascun dels tres municipis involucrats. Aquests nous factors s'obtenen, de nou, dividint l'índex *habitants per edifici (hpe)* que té cadascun d'ells amb l'índex pivot del vuitè tram de població anterior (3,847).

¹⁷ La desviació tipus de l'índex *hpe* de la zona interior (3) en el tram de més de 5000 habitants és de 2,033 amb $n=3$. Aquest valor només és superat per la desviació tipus de la zona Pirineu i pre-Pirineu(2) en el tram 2000-4999 habitants, que és de 2,151 amb $n=5$. (vegeu el quadre 9)

Quadre 9: Estimació del nombre d'habitatges per l'any 1900: trams de població i criteri geogràfic

TRAMS	criteri geogràfic		edificis	població	habitants per edifici	factor de correcció	habitatges
tram + 5000 h	1	mitjana	1884,000	9143,500	4,788	1,245	
		N	2,000	2,000	2,000	-	
		Desv. típ.	315,370	2983,284	0,782	-	
		Suma	3768,000	18287,000	9,576		4691
	2	mitjana	1296,000	8017,000	6,186	1,608	
		N	1,000	1,000	1,000	-	
		Desv. típ.	,	,	,	-	
		Suma	1296,000	8017,000	6,186		2084
	3	mitjana	1739,667	10628,000	5,956	1,548	
		N	3,000	3,000	3,000	-	
		Desv. típ.	548,876	5282,781	2,033	-	
		Suma	5219,000	31884,000	17,868		8079
Total	mitjana	1713,833	9698,000	5,605	-		
	N	6,000	6,000	6,000	-		
	Desv. típ.	432,779	3761,673	1,478	-		
	Suma	10283,000	58188,000	33,630		14854	
tram 2000-4999 h	1	mitjana	876,000	3253,889	4,003	1,041	
		N	9,000	9,000	9,000	-	
		Desv. típ.	297,490	796,788	1,347	-	
		Suma	7884,000	29285,000	36,027		8207
	2	mitjana	439,200	2915,200	6,659	1,731	
		N	5,000	5,000	5,000	-	
		Desv. típ.	78,738	1149,740	2,151	-	
		Suma	2196,000	14576,000	33,293		3801
	3	mitjana	823,444	3543,111	4,400	1,144	
		N	9,000	9,000	9,000	-	
		Desv. típ.	318,290	1171,197	0,408	-	
		Suma	7411,000	31888,000	39,602		8478
Total	mitjana	760,478	3293,435	4,736	-		
	N	23,000	23,000	23,000	-		
	Desv. típ.	317,315	1014,231	1,633	-		
	Suma	17491,000	75749,000	108,922		20487	
tram 1000-1999 h	1	mitjana	430,400	1454,800	3,510	1,000	
		N	10,000	10,000	10,000	-	
		Desv. típ.	138,980	317,239	0,514	-	
		Suma	4304,000	14548,000	35,100		4304
	2	mitjana	275,556	1440,500	5,423	1,410	
		N	18,000	18,000	18,000	-	
		Desv. típ.	62,990	231,479	1,346	-	
		Suma	4960,000	25929,000	97,612		6994
	3	mitjana	328,462	1412,385	4,382	1,139	
		N	26,000	26,000	26,000	-	
		Desv. típ.	74,562	288,265	0,715	-	
		Suma	8540,000	36722,000	113,923		9727
Total	mitjana	329,704	1429,611	4,567	-		
	N	54,000	54,000	54,000	-		
	Desv. típ.	100,423	271,623	1,159	-		
	Suma	17804,000	77199,000	246,635		21025	
tram 0-999 h	1	mitjana	165,000	588,500	3,564	1,000	
		N	2,000	2,000	2,000	-	
		Desv. típ.	4,243	51,619	0,221	-	
		Suma	330,000	1177,000	7,128		330
	2	mitjana	127,500	574,935	4,554	1,184	
		N	46,000	46,000	46,000	-	
		Desv. típ.	56,495	253,941	0,836	-	
		Suma	5865,000	26447,000	209,462		6944
	3	mitjana	139,496	559,391	4,111	1,069	
		N	115,000	115,000	115,000	-	
		Desv. típ.	61,909	227,799	0,711	-	
		Suma	16042,000	64330,000	472,712		17149
Total	mitjana	136,423	564,135	4,229	-		
	N	163,000	163,000	163,000	-		
	Desv. típ.	60,193	233,458	0,772	-		
	Suma	22237,000	91954,000	689,302		24423	
Total							80789

Nota: columna 2: criteri geogràfic: (1) Costa Brava, (2) Pirineu i pre-Pirineu, (3) zona interior.

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia

Quadre 10: Anàlisi de la validesa de la segmentació per trams de població i criteri geogràfic: taula Anova (any 1900)

trams				suma de quadrats	graus de llibertat	mitjana quadràtica	F-Snedecor	nivell de significació
tram +5000 h	habitants per edifici *	entre grups	combinades	2,043	2	1,021	0,345084303	0,733
	criteri turístic	dins de grups		8,880	3	2,960		
		total		10,923	5			
tram 2000-4999 h	habitants per edifici *	entre grups	combinades	24,332	2	12,166	7,079361185	0,005
	criteri turístic	dins de grups		34,370	20	1,718		
		total		58,702	22			
tram 1000-1999 h	habitants per edifici *	entre grups	combinades	25,251	2	12,625	14,02041632	0,000
	criteri turístic	dins de grups		45,926	51	0,901		
		total		71,177	53			
tram 0-999 h	habitants per edifici *	entre grups	combinades	7,343	2	3,672	6,586233996	0,002
	criteri turístic	dins de grups		89,195	160	0,557		
		total		96,538	162			

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia

Figura 6: Estimació del nombre d'habitatges segons el tercer criteri: correcció dels municipis més importants de la zona interior (any 1900)

$$\frac{\text{habitants}}{\text{edifici}} \times \frac{\text{habitatges}}{\text{habitants}} \equiv \frac{\text{habitatges}}{\text{edifici}}$$

$$* 3,847 \times \frac{1}{3,847} \equiv 1$$

$$\text{Girona} \rightarrow ** 8,286 \times \frac{1}{3,847} \equiv 2,153$$

$$\text{Figueres} \rightarrow *** 5,045 \times \frac{1}{3,847} \equiv 1,311$$

$$\text{Banyoles} \rightarrow **** 4,538 \times \frac{1}{3,847} \equiv 1,179$$

Nota: * índex de referència o pivot: índex hpe del tram 8 del quadre 7; ** índex hpe i factor de correcció de la ciutat de Girona; *** índex hpe i factor de correcció de la ciutat de Figueres; **** índex hpe i factor de correcció de la ciutat de Banyoles.
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de població censada i nombre d'edificis destinats a habitatge de cada municipi gironí.

Pel que fa a la resta de municipis es mantenen els mateixos factors de correcció del **segon criteri**¹⁸. El valor final estimat de nombre d'habitatges provincial és de **81.128**.

1.2.3 Resultats i comentaris

Per la resta d'anys s'apliquen els mateixos criteris i les mateixes estimacions que per l'any 1900. A continuació, s'exposen algunes peculiaritats que han anat sorgint al llarg del període:

¹⁸ Només cal afegir, però, el nombre d'habitatges de Palau de Montagut (actual St. Jaume de Llierca) (130). D'aquesta manera, s'obté un valor molt més aproximat i real.

- **1910:** Utilitzant els arguments del **tercer criteri** s'ha hagut de modificar l'estimació d'un altre tram de població del criteri geogràfic. En aquest sentit, ha calgut revisar l'últim tram de població (de 0-999 habitants). Estudiant l'anàlisi de validesa, dins aquest tram, entre l'índex *hpe* i el criteri geogràfic es demostra que les diferències entre municipis que pertanyen a la zona Costa Brava (1), Pirineu (2) i zona interior (3) no són significatives (almenys al 90% de nivell de confiança). És per això, que per aquest grup de municipis s'ha optat per aplicar l'estimació del **primer criteri** basat en els vuit trams de població. Així, s'aplica un factor de correcció pels municipis que pertanyen en el tram 500-999 habitants, pels del tram 250-499 habitants i pels del tram 0-249 habitants. Amb totes aquestes correccions i afegint el nombre d'habitatges hipotètics de Palau de Montagut (149) el nombre d'habitatges estimats final és de **87.901**.

- **1920:** Per aquest any es vol reflexionar sobre el fet que en el criteri geogràfic (**segon criteri**) i dins l'anàlisi de validesa, s'observa que en el darrer tram (0-999 habitants) les diferències no són significatives entre l'índex *hpe* i el criteri geogràfic al 95% de nivell de confiança. Però, en canvi, sí que són significatives al 90% de nivell de confiança. És per això que s'ha optat per no modificar el nombre estimat d'habitatges d'aquest grup i en aquest apartat. Finalment, cal esmentar que és l'últim cop que s'afegeix Palau de Montagut en aquest apartat. El nombre d'habitatges hipotètics per aquest any és de 146. El valor final d'habitatges estimats és de **86.764**.

- **1930:** L'única modificació que es realitza per aquest any es basa, de nou, en el criteri geogràfic. En el darrer tram (0-999 habitants) s'aprecia que les diferències no són significatives segons el criteri geogràfic ni al 95% ni al 90% de nivell de confiança. És per això, que ha calgut (de la mateixa manera que per l'any 1910) una lleugera modificació basada en el **primer criteri** en l'anàlisi per vuit trams de població. S'ha d'aplicar un nou factor de correcció depenent de si el municipi pertany al sisè tram de població (entre 500-999 habitants), al setè tram (250-499 habitants) o al vuitè tram (0-249 habitants). Aquesta última modificació no provoca canvis substancials en l'estimació final del nombre d'habitatges a nivell provincial, que és de **93.484**.

- **1930-1940-1950:** D'altra banda, però, s'ha de parlar d'un canvi important en l'anàlisi de validesa segons el **segon criteri** pels anys 1930,1940 i 1950. En tots aquests anys, les diferències segons municipis entre l'índex *hpe* i el criteri geogràfic dins el primer

tram (de més de 5000 habitants) són significatives. A més, a partir de 1940 les diferències en els quatre trams de població són sempre significatives. Un dels possibles motius és la incorporació d'un nou municipi en el primer tram de població (de més de 5000 habitants). És el cas de Salt, que s'incorpora dins el grup de la zona interior. Aquesta entrada fa reduir l'índex mitjà d'habitants per edifici (*hpe*) en aquest grup. El valor final que per exemple obté la ciutat de Girona es troba encara molt més subestimat que en anteriors períodes. Per tant, tot i que les diferències entre grups siguin significatives, s'ha optat per continuar la correcció en base al **tercer criteri**.

- **1950:** Cal esmentar que el valor final estimat d'habitatges en aquest any (**84.287**) és pròxim al valor publicat en el cens de 1950 (el primer cens d'habitatge) on s'estima el valor real d'habitatges en 85.910 habitatges. Tot i que l'error sembli gran, aquest és només del 2%. A més, tal i com s'anuncia en el mateix cens, existeix un marge d'error en les enquestes efectuades pels agents censals ja que és el primer cop que es realitza un cens d'aquesta magnitud i les deficiències encara són evidents.

Per acabar de completar aquesta anàlisi s'ha volgut analitzar un **quart criteri o hipòtesi**. En aquest cas es basa en dades reals sobre el nombre d'edificis destinats a habitatge a nivell provincial. Es disposa de dades entre 1900 i 1950 amb les seves respectives taxes de creixement del període, és a dir, decennals. És a partir d'aquestes taxes i de la dada real de 1950 sobre **85.910** habitatges censats que es vol aproximar el nombre d'habitatges de les dècades anteriors realitzant una mena d'interpolació cap enrera.

Quadre 11: Nombre d'habitatges estimats basats en el quart criteri

Any	nombre d'edificis	taxa de creixement decennal			nombre d'habitatges
1900	67945				86077
1910	69254	1,93%	→	1,93%	87738
1920	70301	1,51%	→	1,51%	89063
1930	71060	1,08%	→	1,08%	90025
1940	71202	0,20%	→	0,20%	90205
1950	67643	-5,00%	→	-5,00%	85910

Font: Cens de població i edificis 1900-1950 (INE). Elaboració pròpia.

A diferència dels altres criteris, en aquest cas són estimacions provincials i no pas la suma d'estimacions municipals. Es pot veure que a nivell global els resultats no són

massa diferents dels obtinguts a partir dels tres criteris anteriors¹⁹. Això ens reforça en la idoneïtat d'utilització d'aquests tres criteris previs. D'altra banda, aquest quart criteri no permet extrapolar cap resultat a nivell municipal a partir d'un resultat global. Aquest fet encara dóna major robustesa a favor de la utilització final en l'anàlisi descriptiva del nombre d'habitatges en base al tercer criteri. A més a més, no han d'ésser necessàriament homogènies les taxes de creixement d'edificis i habitatges. Com ja s'ha dit anteriorment, un edifici no equival en la majoria de casos a un habitatge i per tant les taxes de creixement tampoc han de ser les mateixes.

En darrer terme, la idoneïtat d'aquests criteris que s'acaben d'explicar rau en els resultats que comporten. Cal preguntar-se si els resultats són o no raonables i si canvien massa amb la utilització d'altres criteris alternatius. L'obtenció de dues estimacions en base al primer criteri (anàlisi amb set i vuit trams de població) ha creat un interval de valors on s'ha cregut que es podia trobar el valor real de nombre d'habitatges. En la majoria d'estimacions realitzades basades en el **segon i tercer criteris** s'ha demostrat que el valors estimats que s'han trobat es trobaven dins l'interval creat prèviament.

Quadre 12: Estimació del nombre d'habitatges provincial per cada criteri estudiat

Any	primer criteri		segon criteri	tercer criteri
	a- anàlisi 7 trams	b- anàlisi 8 trams	c- criteri geogràfic	correccions a,b,c
1900	75.413	82.385	80.789	81.128
1910	79.249	89.650	87.398	87.901
1920	86.490	90.228	86.534	86.764
1930	87.712	96.969	92.181	93.484
1940	91.403	101.194	96.054	97.296
1950	83.381	86.865	83.207	84.287

Font: Elaboració pròpia.

D'altra banda, com s'observa anteriorment, les taxes de creixement decennals del nombre d'edificis destinats a habitatge no superen en cap cas el 2% de creixement positiu.

¹⁹ vegeu globalment el quadre 12

L'estoc d'habitatges no sembla variar massa en tot aquest interval de temps, raó per la qual els errors d'estimació no poden ser massa grans. Finalment en el darrer quadre es resumeixen totes les estimacions que s'han efectuat i que ens ajudaran a completar una base de dades sobre habitatges per tot el segle XX.

1.3. Anàlisi descriptiva

Després d'aconseguir finalment la base de dades necessària al llarg de tot el segle es vol fer un balanç de l'evolució del sector de l'habitatge a Girona. L'anàlisi posterior es refereix a nivell provincial, per zones geogràfiques i a nivell municipal amb el creixement de les localitats més destacables²⁰.

1.3.1. Anàlisi provincial

En primer lloc, ens referim en termes globals o provincials. Existeixen dues etapes clarament diferenciades. En primer lloc, l'etapa entre 1900 i 1950 i la segona etapa entre 1960 i 2001. Analítica i gràficament l'evolució és la següent:

Quadre 13: Evolució del nombre d'edificis i habitatges: 1900-2001**

Any	nombre d'habitatges	taxa de creixement	nombre d'edificis	taxa de creixement
1900*	81128	-	67945	-
1910*	87901	8,35%	69254	1,93%
1920*	86764	-1,29%	70301	1,51%
1930*	93484	7,75%	71060	1,08%
1940*	97296	4,08%	71202	0,20%
1950*	84287	-13,37%	67643	-5,00%
1960	98665	17,06%	-	-
1970	161826	64,02%	-	-
1981	264783	63,62%	-	-
1991	340620	28,64%	-	-
2001	406623	19,38%	-	-

*Nota: * nombre estimat d'habitatges; ** taxa de creixement del període (taxa de creixement decenal)*

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia.

Etapa 1- 1900-1950: En la primera etapa s'observa un estancament del nombre d'habitatges amb creixements suaus i fins i tot negatius. Aquest fet també es corrobora d'alguna manera si s'observa l'evolució del nombre d'edificis. El nombre d'habitatges només ha augmentat en 3000 unitats (després de realitzar les nostres hipòtesis) entre el

²⁰ En l'annex 2 apareix un estudi descriptiu històric a nivell comarcal.

1900 i el 1950. El nombre de construccions o edificis destinats a habitatge ha oscil·lat en aquest període entre 67.000 i els poc més de 71.000 edificis. L'any 1950 es mostra una reducció d'edificacions a la província i també d'habitatges, potser degut als nous criteris desenvolupats en el primer cens d'habitatge a nivell formal i explícit que es produeix durant aquest any. Això podria explicar la major cura dels agents censals a l'hora de diferenciar aquelles edificacions destinades a habitatge de les que realment no ho són. Hom pot també titllar aquesta reducció de construccions a motius històrics de l'època i a les possibles conseqüències de la Guerra Civil dels anys 1936-1939 tot i que no existeixen grans destruccions i bombardeigs a la província, però sí que està clar que no ajuda a l'evolució i creixement d'habitatges.

En aquesta primera meitat de segle hi ha altres components que expliquen l'estancament i fins i tot el decreixement de l'oferta d'habitatge. La baixa capacitat adquisitiva dels que cercaven habitatge i els alts costos de construcció provoca que fins i tot caigui l'oferta al 1950. A més a més, la situació es va agreujar a causa de la gran onada immigratòria interna (especialment entre 1915 i 1935) i que va crear un enorme biaix entre l'oferta i la demanda. En alguns casos, la població ha de buscar formes alternatives d'habitatge com el "barraquisme"²¹.

Etapa 2- 1960-2001: A partir de l'any 1960, amb el canvi de denominació de nombre d'edificis destinats a habitatge a exclusivament nombre d'habitatges, s'observa un increment en 10 anys al voltant del 17%. És el preludi de l'inici d'un període de creixement important. A partir d'aquí, els dos períodes següents 1960-1970 i 1970-1981 culminen amb unes taxes de creixement decennals superiors al 60%. Aquest increment espectacular és un dels motors de l'inici d'una etapa de prosperitat a la província i arreu de Catalunya arrel de la bonança econòmica de l'època que desemboca en l'inici del conegut "boom" de la construcció durant aquest període²². A més, coincideix amb una nova onada immigratòria interna de població que provenia de diverses zones del sud d'Espanya. A partir d'aquí el creixement en el cens del 1991 és del 28% i les dades per l'any 2001 confirmen un estancament o un fre relatiu de

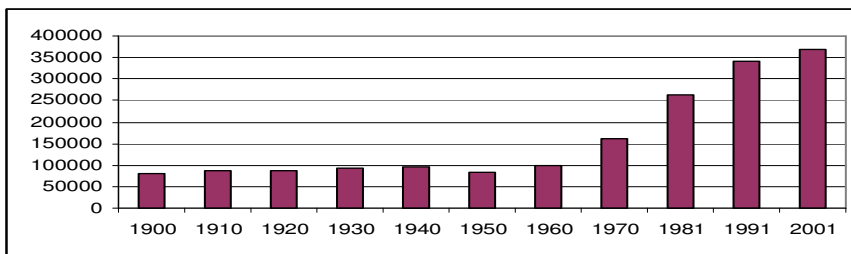
²¹ Vegeu Tafunell (1989)

²² Segons Tafunell (1989) "La indústria de l'edificació ha participat plenament al costat dels altres sectors en el creixement econòmic en què s'endinsa Catalunya en el nostre segle. Encara més, la construcció ha exercit una influència notable en l'activitat econòmica global. En moments d'auge, els anys seixanta i a la primera meitat dels setanta, el sector arribà a ocupar prop del 10% de la mà d'obra i el 20% dels ocupats de la indústria, i generà un producte que representa prop del 5% del PIB" (pàg. 213)

l'activitat constructora amb un creixement del 19% tot i que en termes absoluts va ser de més de 60.000 habitatges.

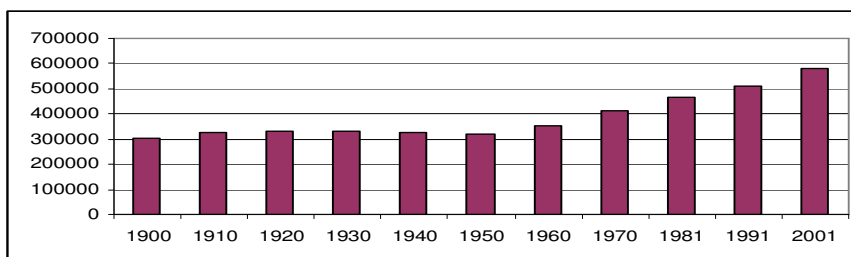
Hom pot definir aquesta segona meitat del segle en dues etapes. La primera etapa fins l'any 1991 dominada per un desenvolupament econòmic accelerat que causa un augment sostingut en la demanda efectiva. Des del punt de vista de l'oferta, desapareixen els obstacles del període autàrquic i es desenvolupen polítiques d'habitatge per part del règim en els anys seixanta i pels governs democràtics posteriorment. D'altra banda, a partir del 1991 a nivell de Catalunya, el panorama és dominat per una forta crisi de demanda originat pel fort increment dels preus de l'habitatge. Aquest increment de preus era molt superior a l'increment de la renda familiar disponible. A més, les dures condicions de finançament per tal d'obtenir habitatge també han frenat la demanda²³. Tots aquests fets conflueixen en una desacceleració clara en el creixement del parc d'habitatges. Potser a la província de Girona aquesta desacceleració comença a notar-se a la dècada dels vuitanta ja que en el període 1981-1991 el creixement decennal és del 28%, però especialment en l'última dècada amb un creixement decennal del 19%.

Figura 7: Evolució del nombre habitatges: província de Girona



Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia

Figura 8: Evolució població censada: província de Girona

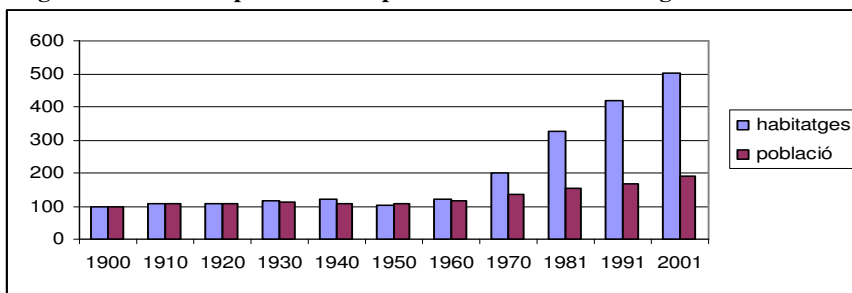


Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia.

²³ vegeu Tafunell (1989), pàg. 215.

En els gràfics anteriors s'observa que el creixement vegetatiu de la població (a través de la taxa de creixement de la població censada) ha estat un dels motius, però no l'únic del fort increment de l'oferta d'habitatge. De fet, fins al 1950 sí és cert, que el creixement dels habitatges es trobava destinat purament a satisfer les necessitats vegetatives de la població. A partir d'aquí, tot i que les taxes de creixement siguin dispars s'observa una certa correlació positiva entre les dues variables. L'estancament o poc creixement inicial de la primera meitat de segle i el creixement extraordinari posterior a partir del 1955, com a gran símptoma de la recuperació de l'economia, també s'observa en ambdues variables.

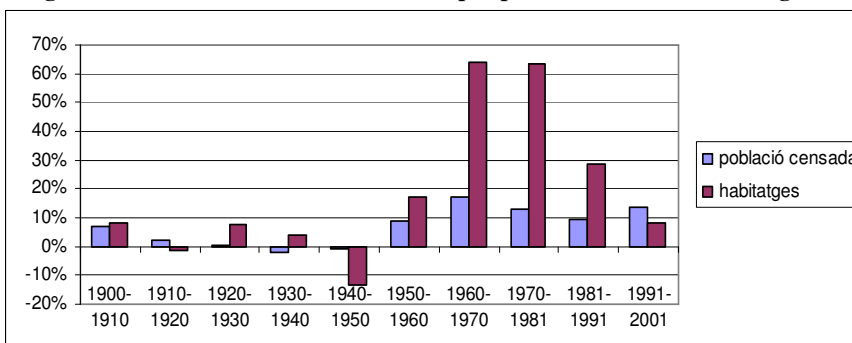
Figura 9: Índex comparatiu entre població censada i habitatges



Nota: índex 1900=100.

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia.

Figura 10: Taxa de creixement decennal per població censada i habitatges



Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia.

Quadre 14: Coeficient de correlació de Pearson entre població i habitatges

any	coeficient de correlació
1900	0,987
1910	0,988
1920	0,983
1930	0,989
1940	0,988
1950	0,988
1960	0,992
1970	0,919
1981	0,911
1991	0,857
2001	0,920

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia.

En les figures 9 i 10 i quadre 14 s'observa clarament l'alta correlació en el període 1900 i 1950 entre la població censada i els habitatges. A partir de 1960 els creixements són dispars, amb diferències de més del 50% de creixement entre habitatges i població. A més, el coeficient de correlació de Pearson mostra valors al voltant de 0,98 entre 1900 i 1960 i aquest valor disminueix fins al voltant de 0,90 a partir de 1970 fins a l'actualitat.

A continuació es vol saber quina ha estat l'evolució dels habitatges per tipologies. D'aquesta manera s'estudien els habitatges principals, els habitatges secundaris i altres tipus d'habitatge.

Quadre 15: Evolució dels habitatges 1960-2001: anàlisi habitatges principals i secundaris²⁴

	habitatges ppals	%	habitatges secundaris	%	altres	%	total habitatges
1960	91950	93,19%	6715	6,81%	0	0%	98665
1970	108046	66,77%	34498	21,32%	19282	11,92%	161826
1981	134739	50,89%	83882	31,68%	46162	17,43%	264783
1991	163408	47,97%	129790	38,10%	47422	13,92%	340620
2001	216431	53,23%	137585	33,84%	52607	12,94%	406623

Font: Censos d'habitatge (diversos anys), INE. Elaboració pròpia.

En el quadre 15 s'observa el ràpid creixement del fenomen dels habitatges secundaris i el continu ascens dels altres tipus d'habitatges (habitatges vacants, de lloguer turístic, etc.) així com la reducció del pes dels habitatges principals en el global d'habitatges del 93% del total fins al 53% actual.

Quadre 16: Evolució de l'índex població per habitatge, habitatge principal i habitatge secundari

	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001
població per habitatge (1)	3,814	3,79	3,94	3,667	3,46	3,977	3,752	2,969	2,035	1,766	1,703
població per habitatge principal (2)	-	-	-	-	-	-	3,917	3,891	3,501	3,127	2,742
coeficient variació (1)	0,196	0,18	0,21	0,206	0,229	0,202	0,174	0,274	0,347	0,373	0,364
coeficient variació (2)	-	-	-	-	-	-	0,135	0,117	0,108	0,121	0,136

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia

En aquest darrer quadre s'analitza acuradament la relació entre població i habitatges mitjançant els índexs *població per habitatge* i *població per habitatge principal*. En primer lloc, la pauta d'ocupació de l'habitatge s'ha mantingut superior a 3 individus fins al 1960. A partir d'aquest moment i amb l'aparició de les segones residències es

²⁴ Les dades del cens del 2001 no són definitives ja que fins fa poc s'estaven revisant a nivell oficial. Per tant, la dada que es mostra és una primera aproximació als valors finals obtinguts.

redueix l'índex per sota els tres individus i al 2001 a **1,703**. D'aquesta manera es pot interpretar la clara influència dels habitatges secundaris a la província. Tot i així si ens volem fixar en l'evolució real de l'índex *població per habitatge* per trobar altres fenòmens de tipus sociològic que expliquin si hi ha hagut un canvi en la pauta de les famílies, l'índex apropiat a estudiar és la *població per habitatge principal*. Aquest és l'indicador que seguiria amb la sèrie anterior a 1960 de *població per habitatge*. Si tenim en compte que abans de 1960 el nombre de segones residències era molt reduït, la resta eren habitatges principals, és a dir, era el lloc on es residia la major part de l'any. Per tant, es segueix la sèrie històrica de **població per habitatge** (de 1900 fins a 1960) i **població per habitatge principal** (a partir de 1960 fins al 2001) i s'observa l'autèntica variació de l'índex en termes nets. Des de 1960 l'índex s'ha anat reduint fins arribar als **2,71** individus per habitatge principal. Certament, hi ha hagut un canvi sociològic en aquest sentit que podrien confirmar estudis recents realitzats sobre aquest fenomen²⁵.

1.3.2. Anàlisi per zones geogràfiques concretes

En aquest apartat s'ha cregut convenient una segona classificació dels municipis gironins en tres zones segons criteris geogràfics; d'aquesta manera s'han creat les següents divisions: la zona *Costa Brava*, la zona *Pirineu i pre-Pirineu* i la zona *interior*.

S'ha considerat rellevant realitzar aquesta classificació per simplificar l'estudi i perquè s'estudien tres zones clarament diferenciades per les seves característiques geogràfiques²⁶. En primer lloc, la zona de Pirineu i pre-Pirineu, que engloba bàsicament les comarques de la Cerdanya, Ripollès, Garrotxa i la part nord-occidental de l'Alt Empordà, que es caracteritza per un tipus de turisme primordialment de muntanya.

En segon lloc, la zona interior on s'ubiquen aquells indrets que no són ni de costa ni de muntanya; dins aquesta zona s'inclouen comarques diverses com el Pla de l'Estany, el Gironès i la zona interior de comarques com la Selva, el Baix i l'Alt Empordà. Algunes

²⁵ *Vegeu estadístiques oficials publicades a l'INE en el butlletí informatiu "¿Cuántos somos en casa? Cambios en la composición de los hogares" publicat al juny de 2004 i que explica la reducció del tamany de les llars per diversos motius sociològics.*

²⁶ *Vegeu classificació municipal a l'annex 1.*

d'aquestes comarques es caracteritzen per un tipus de turisme rural per la gran riquesa paisatgística d'aquests territoris.

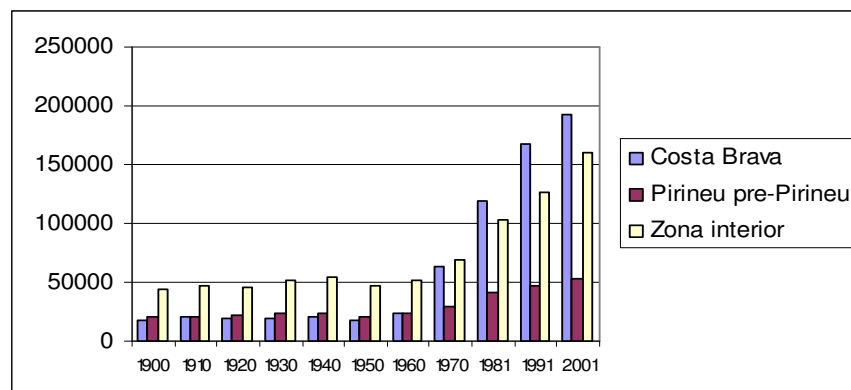
Finalment, en tercer lloc, es caracteritza la Costa Brava que inclou totes les poblacions costaneres al llarg del litoral gironí. Aquestes es defineixen per un turisme de sol i platja. En els següents quadres s'estudia l'evolució que han experimentat les tres zones al llarg de tot el segle.

Figura 19: Zones basades en criteris geogràfics a la província de Girona



Font: Elaboració pròpia

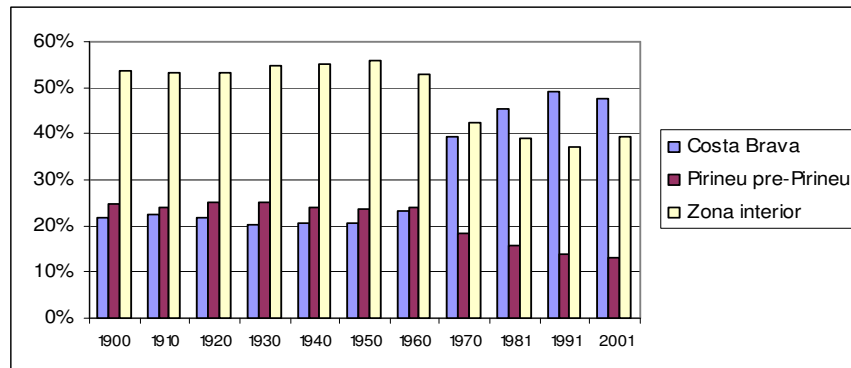
Figura 20: Evolució dels habitatges per zones geogràfiques



Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia.

En termes absoluts, es pot observar clarament el domini de la zona interior fins al 1950, marcat pels nuclis urbans de Girona, Figueres, Banyoles, la Bisbal d'Empordà i altres poblacions amb alta concentració urbana. Fins aquesta data, es manifesta l'escàs creixement que hi ha hagut i la semblança gràfica al llarg dels anys. A partir del 1960 s'observa un lleuger creixement i és a partir de 1970 on la Costa Brava comença a guanyar terreny i a dominar espectacularment el panorama gironí dins el món de la construcció i dels habitatges. L'any 1981 ja es consolida com la zona més important de la província a nivell d'habitatges tot i el reduït nombre de municipis que engloba (en comparació amb les altres dues zones).

Figura 21: Pes relatiu de cada zona geogràfica dins la província de Girona



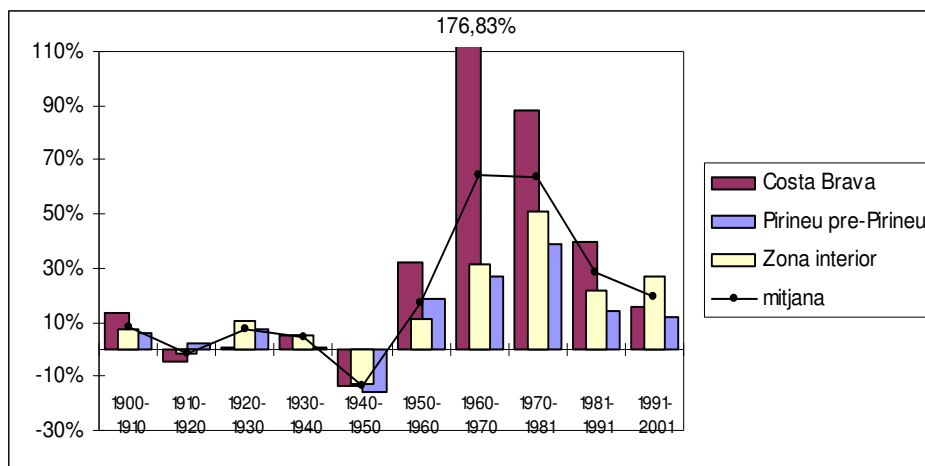
Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia.

En aquest gràfic es mostra l'evolució del pes de cada zona respecte al total provincial. Inicialment el major pes correspon a la zona interior i aquest domini s'allarga fins al 1960. A partir d'aquí el creixement de la zona Costa Brava es veu reflectit en el seu major pes a la província en detriment de la zona interior. Pel que fa a la zona del Pirineu i pre-Pirineu el seu pes sempre estable fins l'any 1960 (més del 20%) s'ha vist reduït lleugerament període rere període i actualment es troba en el 13%.

Pel que fa a les taxes de creixement que han experimentat les diferents zones es pot destacar en el següent gràfic el clar estancament fins l'any 1950 i l'espectacular creixement a partir de l'any 1960 i dècades posteriors. Cal subratllar l'extraordinari creixement decennal de més del 100% (176,83%) en el període 1960-1970 de la zona Costa Brava, que equival a una taxa de creixement mitjà anual de més del 10%.

També cal fixar-se que el creixement decennal de la Costa Brava entre el 1950 i el 1991 es situa per sobre la mitjana provincial. En l'últim període la zona interior ha crescut més que la Costa Brava i que la zona Pirineu i pre-Pirineu fet que mostra una desacceleració del turisme constructor a la costa.

Figura 22: Taxa de creixement decennal dels habitatges per cada zona geogràfica



Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia.

1.3.3. Anàlisi municipal

En aquest apartat interessa repassar l'evolució dels habitatges i especialment de les taxes de creixement dels municipis més destacables en cada període. Per tal de realitzar aquesta anàlisi ha calgut el suport visual d'una sèrie de mapes per aconseguir ubicar amb major claredat els municipis més destacats²⁷.

En primer lloc, es vol analitzar el període entre **1900 i 1940** en la seva globalitat, ja que és una etapa amb baixes taxes de creixement i amb unes pautes de comportament semblants entre cadascuna de les dècades. Els majors índexs de creixement corresponen a Girona i la seva àrea d'influència. A continuació, sempre per sota, es troba Figueres i rodalies. Tot i així, aquests creixements són moderats. Pel que fa a la Costa Brava, cal destacar l'auge de la zona sud baix-empordanesa: Palamós i Palafrugell (en els primers anys) i Lloret, Blanes i Sant Feliu de Guíxols en les següents dècades²⁸. Pel que fa al

²⁷ S'ha usat el programa PC-Axis per visualitzar els mapes i realitzar l'anàlisi municipal

²⁸ vegeu Barbaza (1988) pàg. 266

Pirineu i pre-Pirineu el creixement és també moderat i repartit en la majoria de municipis. Si es pot destacar alguna dècada en concret, es pot comentar el període 1920-1930, on sembla que s'origina un petit “boom” de la construcció. Les taxes de creixement en la zona interior superen el 30% en set dels municipis més importants.

En termes absoluts l'any 1940 es conformen els primers nuclis clars de concentració d'habitatges. En primer lloc a la zona interior, Girona i rodalies, Figueres, el nucli format per Sant Hilari Sacalm, Santa Coloma de Farners i Arbúcies i finalment Banyoles i Llagostera. Al Pirineu i pre-Pirineu per una banda es troba el nucli Olot-Santa Pau-Vall d'en Bas; per altra banda Ripoll-Camprodon-Sant Joan de les Abadesses, conformen un altre nucli. Ribes de Freser i Puigcerdà són altres poblacions importants. A la zona Costa Brava, Blanes, Sant Feliu de Guíxols, Palamós i Palafrugell són les poblacions més importants. És important destacar tal com ja es veurà en altres apartats, que l'inici de l'auge turístic i de construcció d'habitatges s'inicia a la zona sud i no pas al nord²⁹.

La dècada entre **1940 i 1950** ve marcada per la davallada general en l'oferta del parc d'habitatges. El nombre d'habitatges es veu reduït respecte l'etapa anterior, per la crisi econòmica, les conseqüències de la Guerra Civil i altres. És per això, que només onze municipis de l'interior creixen en aquest període (Llers, Torroella de Fluvià, Cassà de la Selva i els nuclis la Pera-Flaçà i Vilopriu-Garrigoles. A la Costa Brava només creixen Palamós, Mont-ràs, Sant Pere Pescador i Tossa de Mar. Es confirma el domini de la Costa Brava sud respecte la Costa Brava nord; al Pirineu i pre-Pirineu només quatre municipis aconseguen taxes positives de creixement: el nucli format per Les Llosses, Campdevànol i Gombrèn i, d'altra banda, Sant Joan de les Abadesses.

En el període **1950-1960** destaca per damunt de tot el creixement de la comarca del Gironès. La influència de Girona i un creixement de la població important es comencen a notar en aquest període. D'aquesta manera creixen Sarrià de Ter, Sant Gregori, i barris de Girona com Sant Daniel i Palau-Sacosta³⁰. Finalment cal esmentar el creixement de Portbou (192%), Roses i Cadaqués com a primers components del contagi de l'expansió d'habitatges de la Costa Brava Sud cap a la Costa Brava Nord.

²⁹ vegeu annex 3.3. S'ha elaborat un mapa sobre la distribució del nombre d'habitatges l'any 1940

³⁰ vegeu “Balanz del segle XX”, Revista de Girona (pàg. 49,50).

Pel que fa al Pirineu i pre-Pirineu, el municipi d'Alp és el capdavanter del creixement de la Cerdanya (142%); d'altra banda, també creixen Camprodon i Ripoll juntament amb la zona que l'envolta³¹.

En l'etapa inicial del "boom" de la construcció d'habitatges (1960-1970) sobresurt novament el creixement dels nuclis i capitals de comarca (Girona, Figueres, Banyoles, Sta. Coloma de Farners), però especialment els municipis que envolten aquestes capitals. D'aquesta manera Girona, Figueres, Banyoles i Santa Coloma comencen a ampliar el seu parc d'habitatges en els municipis veïns. Al Pirineu i pre-Pirineu el creixement és important però es troba més diversificat que en la zona interior. Es consoliden Ripoll, Olot i Puigcerdà amb els seus respectius municipis veïns. El fet més destacable de l'època és l'auge de tota la Costa Brava amb taxes decennals que superen el 200%, és a dir, percentatges de creixement que superen amb escreix el 10% anual. Finalment s'ha estès una "taca d'oli" en aquesta zona que va començar al sud i que ha arribat fins al nord. Així es consolida com una zona contínua i compacte al llarg del litoral gironí i es converteix en un dels nuclis de concentració d'habitatges més importants de la província³².

L'etapa entre 1970-1981 es caracteritza pel fort impuls de dues poblacions de segona línia de mar com Ullastret i Vall-llobrega amb creixements superiors al 130%. D'altra banda, cal destacar l'explosió del municipi de Riells i Viabrea (amb més d'un 600% de creixement decennal). En aquesta mateixa zona destaca també Hostalric i Maçanet de la Selva (amb més del 100% de creixement). Girona es torna a situar al capdavant dels municipis amb major creixement degut a les annexions de Salt i Sarrià de Ter. Finalment, la zona del Pla de l'Estany s'expansiona al voltant de Banyoles en poblacions com Cornellà del Terri i Porqueres (amb més del 90% de creixement). En el Pirineu i pre-Pirineu Urús, Llúvia, Alp i Setcases creixen més del 100% en aquest període i consolida la Cerdanya com la comarca de major creixement del període. Pel que fa a la Costa Brava, de nou el creixement és molt important en tots els seus municipis amb una especial atenció al creixement extraordinari de Castelló d'Empúries

³¹ vegeu annex 3.4. S'observen les taxes de creixement dels habitatges entre 1950 i 1960.

³² vegeu annex 3.5. S'observen les taxes de creixement dels habitatges entre 1960 i 1970.

que és una de les poblacions (juntament amb Roses) que lidera el parc d'habitatges de la Costa Brava Nord³³.

Pel que fa al període **1981-1991**, apareixen principalment els creixements de poblacions prop de nuclis i capitals importants més que no pas dels propis nuclis (Girona, Figueres, Banyoles i Santa Coloma de Farners). En aquest sentit, es remarcable el creixement de Sils (104%) i Vidreres (62%) dins l'àrea d'influència de Santa Coloma de Farners; Vilafant (103%) prop de Figueres, Fontcoberta (64%) prop de Banyoles i finalment Fornells de la Selva i Quart (més del 50%) prop de Girona. D'altra banda, sobresurten alguns municipis de *segona línia de mar* com Palau-Saverdera, Pau i Bellcaire d'Empordà. En els municipis del Pirineu i pre-Pirineu el ritme de creixement és important, sobretot a l'alta muntanya, on les taxes superen el 30% en molts municipis, especialment en els municipis de la Cerdanya³⁴.

Pel que fa a l'etapa **1991-2001** és una de les etapes més interessants i on es confirmen alguns dels canvis que ja s'han pogut observar en l'etapa anterior. Dins la Costa Brava és l'etapa de l'auge de noves poblacions que fins al moment no eren tan dinàmiques a nivell constructor al no ubicar-se a primera línia de mar; ens referim a les poblacions de **segona línia de mar**. En aquest sentit, cal destacar el creixement de poblacions com Mont-ràs (25,7%), Santa Cristina d'Aro (110%) i la Selva de Mar (16,7%)³⁵. Pel que fa als municipis que pertanyen a la zona interior, es poden esmentar dos grups. En primer lloc, aquells municipis que per la seva ubicació geogràfica també es poden catalogar de municipis de segona línia de mar. En aquest grup són remarcables Gualta amb un 73,64% de creixement decennal (que acompanya al creixement important de Torroella de Montgrí), Torroella de Fluvià (36,15%), Albons (34,13%), Vall-llobrega (30,45%) i finalment el grup format per Ventalló, Rabós, Serra de Daró i Fontanilles (amb un creixement prop del 30%).

En segon lloc, ens referim als municipis més interiors. En concret, tornen a destacar les rodalies de les capitals o nuclis importants de la província. Dins l'àrea de Girona, sobresurten les poblacions de Vilablareix, Aiguaviva, Fornells de la Selva i Llagostera

³³ *Vegeu annex 3.6. S'observen les taxes de creixement dels habitatges entre 1970 i 1981.*

³⁴ *Vegeu annex 3.7. S'observen les taxes de creixement dels habitatges entre 1981 i 1991.*

³⁵ *Sta. Cristina d'Aro, Mont-ràs i la Selva de Mar són poblacions de la Costa Brava però es poden considerar també de segona línia de mar si tenim en compte que pràcticament no disposen de superfície costanera.*

(amb un creixement de més del 75%). Dins l'àrea de Figueres mostren interessants creixements Ordís, Avinyonet de Puigventós, Navata i Vilafant amb unes taxes superiors al 50%. Dins l'àrea de Pirineu i pre-Pirineu destaca el creixement de quasi tota la Cerdanya amb uns índexs superiors al 50% en gairebé la totalitat dels municipis de la comarca³⁶.

1.3.4. Anàlisi per dimensió dels municipis

En aquest apartat s'ha volgut estudiar els municipis gironins des de diferents punts de vista tenint en compte la seva distribució. Així, en primer lloc, s'han agrupat els municipis segons trams de població censada i s'ha analitzat l'evolució de l'habitatge. Més endavant, es calculen una sèrie d'índexs de concentració dels habitatges a nivell global i també per grups municipals.

D'aquesta manera, primer, s'han agrupat aquelles poblacions homogènies des del punt de vista demogràfic per veure com es distribueixen els habitatges. Aquestes agrupacions en forma de quatre trams de població s'han mantingut en tots els anys analitzats. Aquests trams són els següents: municipis majors de cinc mil habitants; municipis entre dos mil i cinc mil habitants; municipis entre mil i dos mil habitants; municipis de fins a mil habitants. S'ha establert un quadre per cada dècada de l'any. Com en anteriors anàlisis s'han estudiat dues etapes clarament diferenciades: entre 1900 i 1950 i entre 1960 i 2001:

Quadre 17: Classificació dels municipis segons la seva dimensió: 1900

	població	(1)	habitatges	(2)	població per habitatge
tram + 5000 h (n=6)	58188	19,20%	15063	18,60%	3,863
tram 2000-4999 h (n=23)	75749	24,99%	20487	25,29%	3,697
tram 1000-1999 h (n=54)	77199	25,47%	21025	25,96%	3,672
tram 0-999 h (n=163)	91954	30,34%	24423	30,15%	3,765
TOTAL (n=246)	303090	100,00%	80998	100,00%	3,742

*Nota: No s'inclou Palau de Montagut (actual St. Jaume de Llierca) per falta de dades sobre població censada (1) pes relatiu de cada tram de població; (2) pes relatiu de cada tram de població dins el parc d'habitatges
Font: Nomenclàtors i censos d'habitatges provincials 1900, INE. Elaboració pròpia*

³⁶ vegeu annex 3.8. S'observen les taxes de creixement dels habitatges entre 1991 i 2001.

Quadre 18: Classificació dels municipis segons la seva dimensió: 1910

	població	(1)	habitatges	(2)	població per habitatge
tram + 5000 h (n=8)	76552	23,67%	20694	23,58%	3,699
tram 2000-4999 h (n=24)	78429	24,25%	21598	24,61%	3,631
tram 1000-1999 h (n=54)	78200	24,18%	21150	24,10%	3,697
tram 0-999 h (n=160)	90220	27,90%	24310	27,70%	3,711
TOTAL (n=246)	323401	100,00%	87752	100,00%	3,685

Nota: No s'inclou Palau de Montagut (actual St. Jaume de Llierca) per falta de dades sobre població censada

(1) pes relatiu de cada tram de població; (2) pes relatiu de cada tram de població dins el parc d'habitatges

Font: Nomenclàtors i censos d'habitatges provincials 1910, INE. Elaboració pròpia

Quadre 19: Classificació dels municipis segons la seva dimensió: 1920

	població	(1)	habitatges	(2)	població per habitatge
tram + 5000 h (n=9)	83342	25,28%	21759	25,08%	3,830
tram 2000-4999 h (n=27)	83322	25,27%	22341	25,75%	3,730
tram 1000-1999 h (n=56)	78260	23,73%	20720	23,88%	3,777
tram 0-999 h (n=154)	84812	25,72%	21944	25,29%	3,865
TOTAL (n=246)	329736	100,00%	86764	100,00%	3,800

Nota: No s'inclou Palau de Montagut (actual St. Jaume de Llierca) per falta de dades sobre població censada

(1) pes relatiu de cada tram de població; (2) pes relatiu de cada tram de població dins el parc d'habitatges

Font: Nomenclàtors i censos d'habitatges provincials 1920, INE. Elaboració pròpia

Quadre 20: Classificació dels municipis segons la seva dimensió: 1930

	població	(1)	habitatges	(2)	població per habitatge
tram + 5000 h (n=11)	100009	30,18%	27671	29,60%	3,614
tram 2000-4999 h (n=28)	81821	24,69%	23178	24,79%	3,530
tram 1000-1999 h (n=54)	69423	20,95%	20082	21,48%	3,457
tram 0-999 h (n=156)	80142	24,18%	22552	24,12%	3,554
TOTAL (n=249)	331395	100,00%	93484	100,00%	3,545

Nota: (1) pes relatiu de cada tram de població; (2) pes relatiu de cada tram de població dins el parc d'habitatges

Font: Nomenclàtors i censos d'habitatges provincials 1930, INE. Elaboració pròpia

Quadre 21: Classificació dels municipis segons la seva dimensió: 1940

	població	(1)	habitatges	(2)	població per habitatge
tram + 5000 h (n=11)	104295	32,11%	30800	31,66%	3,386
tram 2000-4999 h (n=24)	69613	21,43%	21180	21,77%	3,287
tram 1000-1999 h (n=50)	66572	20,50%	20412	20,98%	3,261
tram 0-999 h (n=166)	84286	25,95%	24904	25,60%	3,384
TOTAL (n=251)	324766	100,00%	97296	100,00%	3,338

Nota: (1) pes relatiu de cada tram de població; (2) pes relatiu de cada tram de població dins el parc d'habitatges

Font: Nomenclàtors i censos d'habitatges provincials 1940, INE. Elaboració pròpia

Quadre 22: Classificació dels municipis segons la seva dimensió: 1950

	població	(1)	habitatges	(2)	població per habitatge
tram + 5000 h (n=10)	103691	32,17%	27029	32,07%	3,836
tram 2000-4999 h (n=25)	75737	23,49%	19888	23,60%	3,808
tram 1000-1999 h (n=48)	61864	19,19%	16357	19,41%	3,782
tram 0-999 h (n=167)	81079	25,15%	21013	24,93%	3,859
TOTAL (n=250)	322371	100,00%	84287	100,00%	3,825

Nota: (1) pes relatiu de cada tram de població; (2) pes relatiu de cada tram de població dins el parc d'habitatges

Font: Cens de població i habitatges 1950, INE. Elaboració pròpia

En primer lloc, cal destacar que no hi ha diferències significatives en l'índex *població per habitatge*. Al llarg de tot aquest període es manté estable i superior a 3 individus per habitatge. Només en els anys 1930 i 1940 s'observa un lleuger descens general d'aquest índex. El fet més important en aquest període és el clar traspàs de població i habitatges dels municipis més petits cap als municipis més grans, o altrament dit del “camp” a la “ciutat”. S'observa entre 1900 i 1910 que aproximadament un terç de la població i habitatges gironins es concentraven als municipis més petits.

L'any 1920 el repartiment entre els quatre trams de població creats és pràcticament homogeni. A partir de 1930, 1940 i 1950 són els municipis grans (més de 5000 hab.) els que concentren pràcticament un terç de la població i habitatges de la província. Tot i així, el 66% de població i habitatges restant es troba homogèniament repartit entre els tres trams posteriors.

Quadre 23: Classificació dels municipis segons la seva dimensió: 1960

	població	(1)	habitatges	(2)	població per habitatge
tram + 5000 h (n=12)	137700	39,16%	38981	39,51%	3,532
tram 2000-4999 h (n=24)	75663	21,52%	21452	21,74%	3,527
tram 1000-1999 h (n=38)	53898	15,33%	15319	15,53%	3,518
tram 0-999 h (n=176)	84384	24,00%	22918	23,23%	3,682
TOTAL (n=250)	351645	100,00%	98670	100,00%	3,564

Nota: (1) pes relatiu de cada tram de població; (2) pes relatiu de cada tram de població dins el parc d'habitatges

Font: Cens de població i habitatges 1960, INE. Elaboració pròpia

Quadre 24: Classificació dels municipis segons la seva dimensió: 1970

	població	(1)	habitatges	(2)	població per habitatge
tram + 5000 h (n=18)	222209	53,89%	83885	51,84%	2,649
tram 2000-4999 h (n=27)	81857	19,85%	40315	24,91%	2,030
tram 1000-1999 h (n=26)	35714	8,66%	11270	6,96%	3,169
tram 0-999 h (n=164)	72577	17,60%	26356	16,29%	2,754
TOTAL (n=235)	412357	100,00%	161826	100,00%	2,548

Nota: (1) pes relatiu de cada tram de població; (2) pes relatiu de cada tram de població dins el parc d'habitatges

Font: Cens d'habitatges 1970, INE. Elaboració pròpia

Quadre 25: Classificació dels municipis segons la seva dimensió: 1981

	població	(1)	habitatges	(2)	població per habitatge
tram + 5000 h (n=18)	291314	62,38%	147041	55,53%	1,981
tram 2000-4999 h (n=28)	83593	17,90%	67790	25,60%	1,233
tram 1000-1999 h (n=25)	34416	7,37%	17338	6,55%	1,985
tram 0-999 h (n=148)	57677	12,35%	32614	12,32%	1,768
TOTAL (n=219)	467000	100,00%	264783	100,00%	1,764

Nota: (1) pes relatiu de cada tram de població; (2) pes relatiu de cada tram de població dins el parc d'habitatges

Font: Cens d'habitatges 1981, INE. Elaboració pròpia

Quadre 26: Classificació dels municipis segons la seva dimensió: 1991

	població	(1)	habitatges	(2)	població per habitatge
tram + 5000 h (n=21)	330044	64,76%	204160	59,94%	1,617
tram 2000-4999 h (n=30)	90463	17,75%	77609	22,78%	1,166
tram 1000-1999 h (n=25)	34697	6,81%	21049	6,18%	1,648
tram 0-999 h (n=146)	54424	10,68%	37802	11,10%	1,440
TOTAL (n=222)	509628	100,00%	340620	100,00%	1,496

Nota: (1) pes relatiu de cada tram de població; (2) pes relatiu de cada tram de població dins el parc d'habitatges
Font: Cens d'habitatges 1991, INE. Elaboració pròpia

Quadre 27: Classificació dels municipis segons la seva dimensió: 2001

	població	(1)	habitatges	(2)	població per habitatge
tram + 5000 h (n=25)	395880	68,30%	287341	70,67%	1,378
tram 2000-4999 h (n=30)	92565	15,97%	59971	14,75%	1,543
tram 1000-1999 h (n=25)	36116	6,23%	22462	5,52%	1,608
tram 0-999 h (n=141)	55089	9,50%	36849	9,06%	1,495
TOTAL (n=221)	579650	100,00%	406623	100,00%	1,426

Nota: (1) pes relatiu de cada tram de població; (2) pes relatiu de cada tram de població dins el parc d'habitatges
Font: Cens d'habitatges 2001, INE. Elaboració pròpia

Pel que fa a la segona meitat del segle els canvis es succeeixen en cada període. D'aquesta manera, a partir de 1960 l'índex *població per habitatge* cau extraordinàriament tal i com s'ha vist en l'anàlisi provincial. En termes globals, es passa de 3,5 a 1,4 individus per habitant entre 1960 i 2001. El fet més important torna a ésser la redistribució de població i habitatges entre trams. Així, l'any 1960 hi ha dotze municipis grans que concentren quasi el 40% de població i habitatges. La resta de trams es mantenen homogenis però el tram entre mil i dos mil habitants comença a perdre importància relativa.

A partir de l'any 1970 en ple "boom" constructor els municipis grans (formats ara ja per 18 municipis) concentraven més de la meitat de població i habitatges de la província. Si afegim el segon tram, es pot afirmar que en 45 municipis sobre 235 s'hi podia trobar el 75% del parc d'habitatges provincial. El tram entre mil i dos mil habitants ha perdut molta importància i no arriba al 10% de pes relatiu. Finalment el tram de municipis més petits també ha perdut pes però es manté per sobre el 15% en ambdues variables amb 164 municipis involucrats.

L'any 1981 hi ha un nou increment de població en el primer tram (més de 5000 hab.) en detriment de la resta de trams amb el mateix nombre de municipis que en la dècada anterior (n=18). D'aquesta manera el 62% de la població gironina es troba situada en aquests municipis amb un 55% d'habitatges. Si afegim el segon tram (de dos a cinc mil

habitants) ens acostem a xifres prop del 80% tant de població com d'habitatges amb 46 municipis inclosos. La pèrdua de pes en la resta de trams torna a ésser evident, especialment pels municipis més petits. L'any 1991 segueix una pauta semblant al 1981 amb la inclusió de cinc nous municipis en els dos primers trams. Finalment per l'any 2001 continuen augmentant les diferències entre el primer tram i la resta.

L'evolució contínua de concentració de població i habitatges en pocs municipis és un fenomen ocurrent fins a l'actualitat. Per aquest darrer any, el 70% de la població i habitatges es concentren en 25 municipis majors de cinc mil habitants. Dins aquests municipis hi ha una gran diversitat de dimensions i la desviació tipus és gran. Entre el 30% restant, el 15% en ambdues variables es troba concentrat en el segon tram i el 15% restant repartit entre els dos trams de municipis més petits.

L'esclatxa entre aquests grups de municipis cada cop ha estat més important. La clara emigració del camp a la ciutat (de municipis petits cap a municipis grans) o, el que és el mateix, la concentració de població i habitatges en nuclis cada cop més concrets i acotats és un dels fenòmens més importants que han succeït en el sector de l'habitatge a la província de Girona, entre 1960 i 2001. Es podria resumir aquest fet amb una frase: els municipis grans cada cop són més grans i els municipis petits cada cop més petits.

En segon terme, per complementar la informació anterior s'utilitzen altres instruments estadístics que ens serveixen per mesurar més acuradament l'evolució de la construcció d'habitatges per tamanys de municipis. Així a continuació es pretén estudiar alguns índexs de concentració d'habitatges. En primer lloc, concretament s'estudien els 10 primers municipis amb major nombre d'habitatges. S'estudia aquest índex pels anys 1900, 1950 i 2001.

En els gràfics posteriors es pot observar el gran pes de la ciutat de Girona que, com a capital de província, amb cent anys ha passat d'un 5% a un pes de pràcticament un 10% de l'estoc d'habitatges provincial. A més, els altres municipis involucrats són capitals de comarca com Figueres i Olot i sorgeixen municipis turístics de la Costa Brava. La concentració sempre ha estat creixent i ha passat del 25,35% fins al 46,28% actual, amb tan sols deu municipis.

Quadre 28: Índex de concentració C10 d'habitatges a la província de Girona: 1900

municipi	habitatges	percentatge
<i>Girona</i>	4073	5,02%
<i>Figueres</i>	2881	3,55%
<i>Sant Feliu de Guíxols</i>	2623	3,23%
<i>Olot</i>	2084	2,57%
<i>Palafrugell</i>	2068	2,55%
<i>Cassà de la Selva</i>	1476	1,82%
<i>Blanes</i>	1454	1,79%
<i>Banyoles</i>	1334	1,64%
<i>Bisbal, La</i>	1288	1,59%
<i>Santa Coloma de Farners</i>	1287	1,59%
<i>suma total província</i>	81128	25,35%

Font: Cens d'habitatge 1900. Elaboració pròpia

Quadre 29: Índex de concentració C10 d'habitatges a la província de Girona: 1950

municipi	habitatges	percentatge
<i>Girona</i>	6497	7,71%
<i>Olot</i>	4264	5,06%
<i>Figueres</i>	3823	4,54%
<i>Palafrugell</i>	2673	3,17%
<i>Sant Feliu de Guíxols</i>	2257	2,68%
<i>Banyoles</i>	1661	1,97%
<i>Cassà de la Selva</i>	1563	1,85%
<i>Blanes</i>	1542	1,83%
<i>Ripoll</i>	1459	1,73%
<i>Salt</i>	1443	1,71%
<i>suma total província</i>	84287	32,25%

Font: Cens d'habitatge 1950. Elaboració pròpia

Quadre 30: Índex de concentració C10 d'habitatges a la província de Girona: 2001

municipi	habitatges	percentatge
<i>Girona</i>	41039	9,94%
<i>Blanes</i>	22987	5,57%
<i>Roses</i>	22667	5,49%
<i>Figueres</i>	17656	4,28%
<i>Lloret de Mar</i>	17120	4,15%
<i>Palafrugell</i>	15216	3,69%
<i>Sant Feliu de Guíxols</i>	13821	3,35%
<i>Olot</i>	13652	3,31%
<i>Castelló d'Empúries</i>	13591	3,29%
<i>Escala (L')</i>	13229	3,21%
<i>suma total província</i>	412679	46,28%

Font: Cens d'habitatge 2001. Elaboració pròpia

Després de demostrar l'alt nivell de concentració d'habitatges en pocs nuclis, és a dir, partint d'aquest alt nivell de desigualtat es volen estudiar dos índexs de concentració més acurats que numèricament reflecteixen millor la realitat de la província. Els índexs utilitzats són els índexs de Gini³⁷ i de Herfindhal-Hirschman³⁸. Per analitzar millor

³⁷ L'índex de Gini es calcula a través de percentatges acumulats entre el nombre de municipis i el nombre de població acumulada. D'aquesta manera p_i és el percentatge de municipis acumulats començant pels de menor tamany de població. A continuació q_i explica el percentatge de població total acumulada en el punt i . Aquest índex es limita entre 0 i 1. Un índex igual a 0 implica que en cada percentatge acumulat i $p_i=q_i$ i per tant existeix una distribució estrictament igualitària on tots els municipis detenen el

aquests índexs, primer s'han calculat a nivell global per tota la província i posteriorment s'ha estudiat el grau de concentració per grups de municipis segons la seva població censada.

Aquests dos indicadors mesuren sensibilitats diferents. En el cas de Gini, s'observa com els percentatges acumulats de municipis més petits acumulen poc percentatge d'habitatge. En canvi, els municipis més grans són els que acumulen la major part de l'estoc d'habitatge. Per tant, entre 1900 i 1950 s'observa un creixement moderat però constant de l'índex de Gini. A partir de 1960 fins al 1981 l'índex augmenta notablement superant el valor de 0,7. Finalment en els anys 1991 i 2001 es confirma de nou l'alt nivell de concentració amb noves pujades de l'índex de Gini arribant al valor màxim actual de 0,789. Per tant, l'índex mostra creixements continus al llarg del segle en alts nivells de concentració en pocs municipis.

Quadre 31: Índexs de concentració de població i habitatges a la província: Gini i Herfindhal³⁹

	nombre municipis	habitatges	habitatges	habitatges
		índex de Gini	índex de Herfindhal	concentració Herfindhal
1900	247	0,379	0,0115	86,96
1910	247	0,414	0,0127	78,74
1920	247	0,424	0,0127	78,74
1930	249	0,459	0,0143	69,93
1940	251	0,470	0,0159	62,89
1950	250	0,487	0,0177	56,50
1960	250	0,550	0,0211	47,39
1970	235	0,671	0,0255	39,22
1981	219	0,716	0,0343	29,15
1991	222	0,738	0,0296	33,78
2001	221	0,789	0,0316	31,65

Font: Elaboració pròpia

mateix percentatge de població. Un índex igual a 1 implica un cas de monopoli on tota la població es concentraria en un sol

municipi. El càlcul de l'índex és el següent:
$$IG = \frac{\sum_{i=1}^{n-1} (p_i - q_i)}{\sum_{i=1}^{n-1} p_i}$$

³⁸ L'índex de Herfindhal-Hirschman es defineix com $HH = \sum_{i=1}^n s_i^2$ on s_i és la quota de mercat de cada municipi i n el nombre total

de municipis estudiats, en aquest cas, el conjunt de la província de Girona.

³⁹ El valor de l'índex de Herfindhal es troba entre el límit màxim 1 (cas de monopoli) i el valor que resulti del càlcul. Aquest últim valor reflecteix el nombre de municipis que es repartirien hipotèticament el mercat. Per exemple, amb un valor de 0,2 equivaldria a dir que 5 municipis es repartirien el 100% de la població. Aquest valor de 5 municipis és el que hi ha a la columna de la dreta "concentració Herfindhal", que és l'invers de l'índex de Herfindhal.

Per altra banda, l'índex de Herfindhal mostra també alts nivells de concentració. A més, a la darrera columna es mostra el nombre de municipis hipotètics que es repartirien el mercat. És la inversa de l'índex anterior. Aquest darrer mostra creixements semblants al de Gini, amb nivells de concentració també notables a partir de 1960. Tot i així, entre 1981 i 1991 s'observa un lleuger retrocés en el nivell de concentració (fet que no mostra l'índex de Gini). Per l'any 2001 l'índex es torna a incrementar i 31,65 municipis es repartirien el mercat de l'habitatge.

Una altra aproximació numèrica al fenomen de la concentració i dimensió d'habitatges es realitza de nou per grups municipals. Ens interessa saber quin nivell de concentració hi ha per diferents tamanys de municipis. Així, per cada dècada s'han agrupat els municipis en cinc trams de població: municipis menors de 500 habitants, entre 500 i 1000 habitants, entre 1000 i 2000 habitants, entre 2000 i 5000 habitants i més de 5000 habitants (vegeu quadre 32).

En les primeres dècades, pràcticament fins al 1950 el nivell d'homogeneïtat dins de cadascun dels grups era molt alt. De fet, només en els municipis més grans de 5000 habitants el seu nivell de concentració net va augmentar ja que es passa de 0,90 a 0,74. A partir de 1970, la concentració d'habitatges augmenta de manera important en el grup de municipis de 2000 a 5000 habitants amb un nivell de concentració net de 0,62, el grup de municipis que mostra una major concentració.

A partir de l'any 1981 tots els grups de municipis tenen majors nivells de concentració. Cal destacar que l'any 1991 el grup de municipis de 2000 a 5000 habitants tenia un nivell de concentració net de 0,39, és a dir, un nivell de concentració elevat. Aquests majors nivells de desigualtat dins de cada grup coincideix amb la desaparició i unió de diferents municipis al passar entre 1960 i 1981 de 250 a 219 municipis respectivament.

Finalment per l'any 2001 els nivells de concentració són pràcticament idèntics per cadascun dels grups. L'índex de concentració net mostra moderats índexs entre 0,66 i 0,80. Per tant, es pot concloure dient que si es compara l'any 1900 i l'any 2001, el nivell de concentració entre grups és semblant, però l'any 1900 eren molt més homogenis (al voltant de 0,90) i actualment força més heterogenis (al voltant de 0,66).

Dit amb altres paraules, els grups de municipis són semblants en termes de població i habitatges l'any 1900 però per l'any 2001 només són homogenis en termes de població ja que l'aparició de l'habitatge no principal afecta a alguns nuclis que augmenten notablement el seu estoc d'habitatges respecte la resta de localitats del mateix grup ocasionant d'aquesta manera increments en els índexs de concentració dels habitatges.

Per acabar l'anàlisi de distribució dels habitatges a la província de Girona, s'ha recorregut a la literatura per trobar altres eines estadístiques utilitzades en l'anàlisi econòmica que permetin analitzar el creixement de les ciutats. Un treball recent és el de Lanaspá et. al. (2004) que pretén explicar la dispersió del tamany de les principals ciutats espanyoles⁴⁰.

Amb la metodologia següent aplica la fórmula de l'exponent de Pareto on es parteix de la base que la distribució del tamany de les ciutats/municipis segueix una distribució de Pareto seguint una llei potencial:

$$R(T) = aT^{-b}$$

on R és el rang o nombre de ciutats amb nombre d'habitatges T o inferior⁴¹, T és el nombre d'habitatges de les ciutats i a i b són paràmetres, on b seria l'exponent de Pareto. Aquesta equació ha quedat transformada a efectes pràctics en la següent expressió logarítmica:

$$\ln R = \ln a - b \ln T$$

Per executar aquesta equació s'han classificat els municipis segons el seu nombre d'habitatges de menor o major; s'han creat quatre grups segons els percentils 30, 60 i 90 de la distribució.

⁴⁰ Lanaspá et. al. utilitzen aquesta distribució per estudiar l'evolució de la població de les ciutats més grans d'Espanya. En aquest cas, s'utilitza aquesta distribució per analitzar l'evolució dels habitatges dels municipis de la província de Girona.

⁴¹ En el treball de Lanaspá et. al. (2004) s'usa una definició alternativa de la variable depenent. En el seu cas, R és el rang o nombre de ciutats amb població T o superior. En el nostre cas, R és el rang o nombre de municipis amb nombre d'habitatges T o inferior.

Quadre 32: Evolució de l'índex de Herfindhal per habitatges segons grups municipals⁴²

	<i>trams de població</i>	<i>nombre municipis</i>	<i>habitatges</i>	<i>nivell concentració</i>	<i>nivell de concentració net</i>
			Herfindhal	Herfindhal	Herfindhal
1900	<i>tram 0-499 h</i>	82	0,0131	76,6	0,93
	<i>tram 500-999 h</i>	81	0,0131	76,2	0,94
	<i>tram 1000-1999 h</i>	54	0,0197	50,8	0,94
	<i>tram 2000-4999 h</i>	23	0,0483	20,7	0,90
	<i>tram + 5000 h</i>	6	0,1859	5,4	0,90
1910	<i>tram 0-499 h</i>	79	0,0137	73,2	0,93
	<i>tram 500-999 h</i>	81	0,0131	76,2	0,94
	<i>tram 1000-1999 h</i>	54	0,0197	50,7	0,94
	<i>tram 2000-4999 h</i>	24	0,0466	21,4	0,89
	<i>tram + 5000 h</i>	8	0,1471	6,8	0,85
1920	<i>tram 0-499 h</i>	71	0,0152	65,8	0,93
	<i>tram 500-999 h</i>	83	0,0130	77,1	0,93
	<i>tram 1000-1999 h</i>	56	0,0192	52,2	0,93
	<i>tram 2000-4999 h</i>	27	0,0423	23,6	0,88
	<i>tram + 5000 h</i>	9	0,1321	7,6	0,84
1930	<i>tram 0-499 h</i>	77	0,0145	69,1	0,90
	<i>tram 500-999 h</i>	79	0,0135	73,9	0,93
	<i>tram 1000-1999 h</i>	54	0,0198	50,5	0,93
	<i>tram 2000-4999 h</i>	27	0,0401	25,0	0,92
	<i>tram + 5000 h</i>	11	0,1198	8,3	0,76
1940	<i>tram 0-499 h</i>	89	0,0126	79,1	0,89
	<i>tram 500-999 h</i>	77	0,0142	70,6	0,92
	<i>tram 1000-1999 h</i>	50	0,0216	46,3	0,93
	<i>tram 2000-4999 h</i>	24	0,0464	21,6	0,90
	<i>tram + 5000 h</i>	11	0,1222	8,2	0,74
1950	<i>tram 0-499 h</i>	95	0,0120	83,6	0,88
	<i>tram 500-999 h</i>	72	0,0152	65,7	0,91
	<i>tram 1000-1999 h</i>	48	0,0222	45,1	0,94
	<i>tram 2000-4999 h</i>	25	0,0456	22,0	0,88
	<i>tram + 5000 h</i>	10	0,1349	7,4	0,74
1960	<i>tram 0-499 h</i>	101	0,0112	89,0	0,88
	<i>tram 500-999 h</i>	75	0,0147	68,2	0,91
	<i>tram 1000-1999 h</i>	38	0,0292	34,2	0,90
	<i>tram 2000-4999 h</i>	24	0,0453	22,1	0,92
	<i>tram + 5000 h</i>	12	0,1141	8,8	0,73
1970	<i>tram 0-499 h</i>	105	0,0109	92,1	0,88
	<i>tram 500-999 h</i>	59	0,0229	43,7	0,74
	<i>tram 1000-1999 h</i>	26	0,0435	23,0	0,88
	<i>tram 2000-4999 h</i>	27	0,0601	16,6	0,62
	<i>tram + 5000 h</i>	18	0,0794	12,6	0,70
1981	<i>tram 0-499 h</i>	111	0,0114	87,4	0,79
	<i>tram 500-999 h</i>	37	0,0432	23,1	0,63
	<i>tram 1000-1999 h</i>	25	0,0529	18,9	0,76
	<i>tram 2000-4999 h</i>	28	0,0711	14,1	0,50
	<i>tram + 5000 h</i>	18	0,0947	10,6	0,59
1991	<i>tram 0-499 h</i>	110	0,0123	81,6	0,74
	<i>tram 500-999 h</i>	36	0,0462	21,6	0,60
	<i>tram 1000-1999 h</i>	25	0,0667	15,0	0,60
	<i>tram 2000-4999 h</i>	30	0,0845	11,8	0,39
	<i>tram + 5000 h</i>	21	0,0689	14,5	0,69
2001	<i>tram 0-499 h</i>	100	0,0144	69,5	0,69
	<i>tram 500-999 h</i>	41	0,0306	32,7	0,80
	<i>tram 1000-1999 h</i>	25	0,0608	16,4	0,66
	<i>tram 2000-4999 h</i>	30	0,0508	19,7	0,66
	<i>tram + 5000 h</i>	25	0,0605	16,5	0,66

Font: Elaboració pròpia

⁴² Aquí es calcula l'índex de Herfindhal, l'índex de nivell de concentració (que es refereix al nombre hipotètic de municipis que es repartirien el mercat) i l'índex de nivell de concentració net, que és el quocient entre el nivell de concentració i el nombre de municipis. Un índex igual a 1 indica homogeneïtat absoluta entre els municipis d'un mateix grup. Un índex més proper a 0 indica majors nivells de concentració d'habitatges en menors municipis dins un mateix grup.

Aquests trams són acumulatius, és a dir, primer s'estudia el comportament del primer 30% de les dades començant pels municipis més petits; a continuació s'acumula el següent 30% i s'estudia el 60% de les dades i així successivament. S'ha decidit aquesta classificació degut a l'alta concentració existent de bona part dels habitatges en pocs nuclis concrets. De fet, la mitjana del nombre d'habitatges es situa en valors superiors al percentil 70 de les dades i a la segona meitat del segle, fins i tot superior al percentil 80, demostrant així l'alta concentració d'habitatges en pocs municipis.

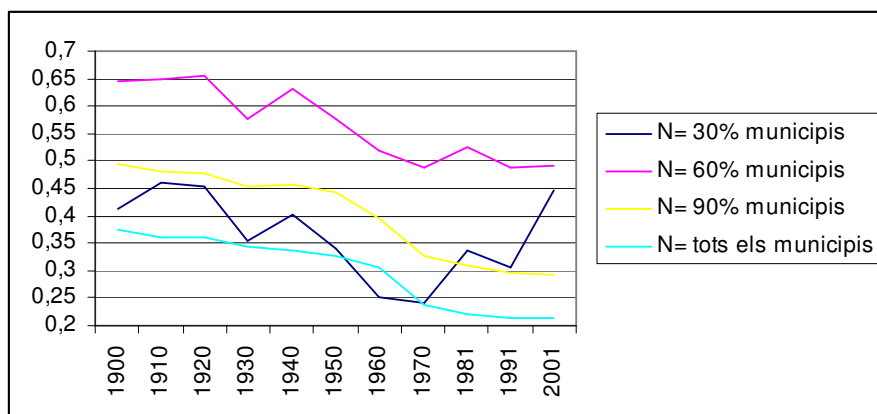
També s'utilitza aquesta classificació perquè coincideix notablement amb la classificació per trams de població que s'ha usat anteriorment. Així, aproximadament el 30% dels municipis més petits coincideixen amb el tram de 0 a 500 habitants. En el 60% dels municipis s'hi pot trobar el tram de 0 a 1000 habitants i en el 90% de les dades s'hi poden trobar la majoria de municipis amb població inferior a 5000 habitants. Les regressions efectuades a continuació mostren resultats pel que fa a la R^2 entre 0,4 i 0,8. Els grups de municipis i els exponents de Pareto (que són altament significatius) que s'han trobat després de realitzar els contrastos paramètrics són els següents⁴³:

Quadre 33: Exponents de Pareto (b) sobre concentració d'habitatges en els municipis de Girona

	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001
N= 30% municipis	0,413	0,46	0,454	0,355	0,401	0,342	0,251	0,241	0,336	0,307	0,447
N= 60% municipis	0,646	0,648	0,654	0,577	0,632	0,576	0,518	0,489	0,524	0,489	0,492
N= 90% municipis	0,496	0,482	0,479	0,453	0,456	0,442	0,396	0,328	0,308	0,295	0,292
N= tots els municipis	0,375	0,361	0,36	0,344	0,337	0,326	0,307	0,239	0,222	0,215	0,212

Font: Elaboració pròpia

Figura 23: Evolució dels exponents de Pareto (b) per trams acumulats



Font: Elaboració pròpia

⁴³ Un índex proper a 1 indica una alta concentració d'habitatges en pocs municipis. Un índex proper a 0 indica una alta homogeneïtzació dels habitatges en els diferents municipis del grup.

Els resultats del quadre i gràfic mostren com efectivament segons el moment temporal la distribució dels habitatges entorn diferents nuclis ha anat variant. L'anàlisi dels resultats es realitza a dos nivells: en primer lloc, moments puntuals històrics de canvis sobtats a nivell global que varen ocasionar canvis sobretot en els grups del 30% i 60% de municipis acumulats. En segon lloc, una anàlisi global per la resta de grups acumulats de municipis del 90% i 100%.

Així, en els grups de municipis acumulats del 30% i 60% de les dades s'observa com entre 1900 fins a 1930 hi ha una progressiva però lenta disminució de la concentració i per tant, major dispersió de les dades. En la dècada entre 1930 i 1940 apareix l'efecte de la Guerra Civil on es produeix un fenomen de relativa concentració en menors municipis. Finalment, a partir d'aquest moment fins al 1970 de nou es produeix un fenomen d'homogeneïtzació amb un descens notable de l'exponent de Pareto. Entre el 1970 i 1981 hi ha un lleuger augment de concentració en el primer tram de municipis del 30%. En aquesta dècada hi ha alguns municipis "petits" que desapareixen i aquest podria ser un dels motius d'aquest augment de 0,24 a 0,33. Finalment, entre 1991 i 2001 es torna a incrementar el grau de concentració del primer grup del 30%, de 0,307 a 0,447. Aquest primer grup acumulat del 30% de les dades és l'únic que després de tot el segle, al 2001 té un nivell de concentració semblant respecte a l'any 1900 (0,447 respecte a 0,413).

Pel que fa al tram acumulat del 60% de les dades, a partir de 1970, es manté el mateix nivell de concentració entre 0,48 i 0,52. La resta de trams analitzats (90% i 100% de les dades) no s'han comentat per períodes concrets ja que la seva tendència ha estat cap a una progressiva desconcentració relativa amb valors finals per l'any 2001 inferiors a 0,3.

Les principals reflexions d'aquesta anàlisi són les següents. La sensibilitat de l'indicador de Pareto mesura sobretot el gap entre els municipis més grans i els més petits en els trams acumulats i com aquestes distàncies relatives (tot i ésser importants) s'han reduït de mica en mica. Per tant, no mesura la mateixa sensibilitat que els índexs vistos anteriorment (Gini i Herfindhal), que analitzen en valors absoluts el grau de concentració que exerceixen els grans nuclis de la província.

Així, els exponents de Pareto indiquen que els municipis mitjans i petits cada vegada han crescut més relativament (les seves taxes de creixement són superiors) respecte els grans nuclis de la província tot i que en termes absoluts aquests grans nuclis continuen creixent més i per tant la concentració global continua augmentant (Gini, Herfindhal).

Els exponents de Pareto, per tant, mesuren millor les distàncies relatives entre municipis. A més, els “salts” dels municipis que canvien de percentil al llarg del temps també repercuteix sobre els resultats estudiats i en la seva interpretació, per la sensibilitat d'aquest indicador.

Amb aquesta extensa anàlisi s'ha volgut estudiar el fenomen de la concentració i dispersió dels habitatges al llarg del segle a la província de Girona per observar canvis significatius en la localització i en l'estructura dels principals nuclis de la demarcació.

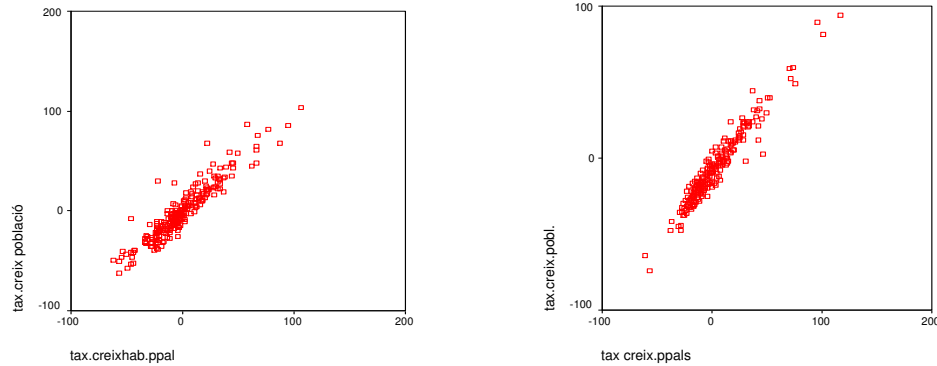
S'ha observat, en primer lloc, una progressiva concentració a partir de 1960 en els nuclis més importants que s'ha confirmat a través dels índexs de Gini, Herfindhal i C10. A més, en segon lloc, l'anàlisi de Herfindhal per grups i l'exponent de Pareto han mostrat diferents sensibilitats dins de cadascun dels grups de municipis estudiats.

1.4. Habitatges principals i demografia: anàlisi 1991-2001

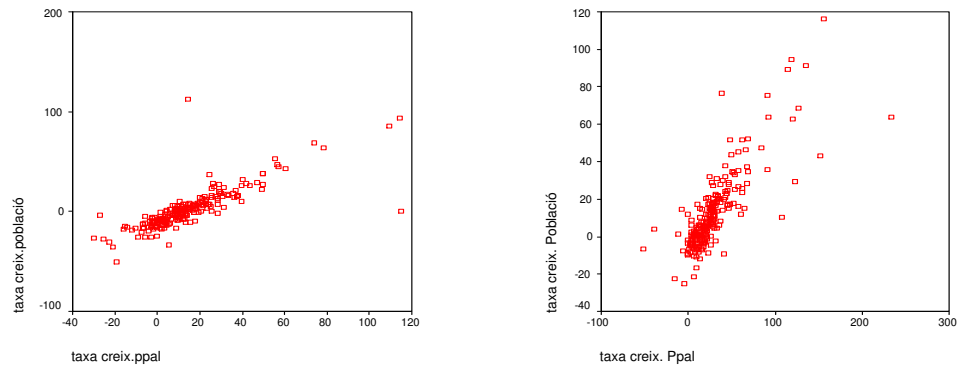
Segons algunes anàlisis efectuades prèviament es pot entreveure una relació molt estreta entre habitatges principals, és a dir, les llars on es resideix la major part de l'any i la població censada. És una evidència que es pot contrastar en els gràfics següents on s'observa la gran correlació existent entre ambdues variables.

En efecte, les taxes de creixement dels habitatges principals i de la població censada mostren una relació lineal quasi bé perfecta. Utilitzant aquesta anàlisi s'aconsegueix extreure el vincle real net entre ambdues variables sense la distorsió que causa l'existència dels habitatges secundaris a partir de la seva expansió als anys 60.

Figura 24-25: Núvol de punts entre població i habitatge principal a la província de Girona: 1960-1970 i 1970-1981



Figures 26-27: Núvol de punts entre població i habitatge principal a la província de Girona: 1981-1991 i 1991-2001



Font: Elaboració pròpia

amb dades dels censos de població i habitatges (INE)

A més, els núvols de punts mostren tendències diferents segons la dècada. Així, en la dècada dels 60 i 70 la dispersió dels punts és notable. Cal destacar en aquests anys l'arribada massiva d'immigració interna, provenint bàsicament d'Andalusia, en poblacions concretes que origina aquesta gran dispersió de dades. En la dècada dels 90 s'observa com hi ha una major concentració de punts, és a dir, les taxes de creixement de població i habitatges principals són més homogènies entre municipis indicant que els ritmes de creixement són més semblants que en dècades anteriors. Treballs com els d'Oliver (2005) ja posen de manifest aquest tipus de relació que implica que posteriorment s'entri en detall amb diverses variables demogràfiques.

1.4.1 Relació entre habitatges principals i variables demogràfiques: 1991-2001

Dins la població censada hi ha diversos factors que poden explicar l'evolució o creixement del nombre total d'habitatges principals, o també llars. El recent estudi d'Oliver (2005)⁴⁴ fa referència a algunes variables demogràfiques com el tamany de les llars, l'edat o evolució de la piràmide poblacional i el fenomen de la immigració com a components que afecten l'evolució de l'habitatge principal entre 1991 i 2001. En el nostre cas, la localització de l'evolució dels habitatges principals també és una variable rellevant.

En el pròxim quadre (34) es poden apreciar les majors taxes de creixement de l'últim període entre 1991 i 2001 pel que fa a habitatges principals. Així, es confirma, tal com ja s'havia analitzat en apartats anteriors, que els habitatges creixen més en municipis localitzats a primera i segona línia de mar així com a punts turístics de muntanya i nuclis propers a capitals de comarca.

Així, s'observa com els trenta municipis que creixen més són municipis localitzats a la Costa Brava (Sta. Cristina d'Aro i Calonge), municipis de segona línia de mar com Llagostera, Vall-llobrega o Vilajuïga; d'altra banda també es troben municipis d'alta muntanya com Isòvol, Bolvir, Alp o Sales de Llierca i municipis localitzats prop de capitals comarcals amb alta densitat d'habitatges com són Pont de Molins i Avinyonet de Puigventós (prop de Figueres) i Vilablareix i Fornells de la Selva (prop de Girona).

La població immigrant ha estat un dels fenòmens més espectaculars en l'últim decenni també a la província de Girona. L'any 1991 el pes de la immigració sobre el total de la població era del 2,4% amb més de 12500 persones. L'any 2001 es triplica el nombre de persones amb més de 39000 i el pes respecte al total de la població és del 6,92%.

En el quadre 35 s'estudia el pes de les llars d'immigrants respecte al total d'habitatges principals. Així es pot veure com el major pes del col·lectiu es situa en importància relativa en municipis de la Costa Brava i de segona línia de mar (Castelló d'Empúries,

⁴⁴ En el treball d'Oliver es dur a terme una anàlisi a nivell estatal i per comunitats autònomes.

Ullà, Gualta, Sant Pere Pescador, Lloret, etc.). En aquests municipis el mercat laboral pot ésser un dels motius de la seva ubicació per la influència del turisme i justificar el fet de que en alguns d'aquests municipis el nombre de llars d'immigrants sigui superior al de llars nacionals (pes superior al 50%).

Quadre 34: Taxa de creixement d'habitatges principals 1991-2001

localització	municipi	percentatge
Costa Brava	Santa Cristina d'Aro	205,48%
interior	Riells i Viabrea	155,00%
segona línia	Vall-llobrega	135,53%
Costa Brava	Calonge	134,01%
muntanya	Sales de Llierca	126,67%
interior prop capital	Avinyonet de Puigventós	119,71%
interior prop capital	Vilablareix	119,05%
Costa Brava	Castelló d'Empúries	114,57%
capital	Banyoles	113,45%
segona línia	Llagostera	98,81%
segona línia	Vilajuïga	92,59%
interior prop capital	Pont de Molins	91,67%
muntanya	Alp	91,57%
Costa Brava	Castell-Platja d'Aro	83,69%
muntanya	Urús	69,05%
segona línia	Maçanet de la Selva	67,57%
muntanya	Fontanals de Cerdanya	67,39%
Costa Brava	Begur	67,13%
muntanya	Ger	65,93%
interior	Sant Martí de Llémena	62,04%
muntanya	Bolvir	61,76%
muntanya	Isòvol	60,42%
interior prop capital	Fornells de la Selva	57,49%
muntanya	Llanars	57,48%
Costa Brava	Tossa de Mar	57,18%
interior	Vilafant	56,96%
interior	Sant Aniol de Finestres	55,88%
segona línia	Torroella de Fluvià	55,79%
segona línia	Vidreres	53,76%
interior	Vilaür	53,33%
mitjana província		30,63%

Font: Elaboració pròpia. Cens de població i habitatge 1991 i 2001 (INE).

Quadre 35: Percentatge de llars d'immigrants sobre el total d'habitatges principals: 2001

localització	municipi	% llars immigrants / total llars
Costa Brava	Castelló d'Empúries	67,44%
segona línia	Pau	61,49%
segona línia	Torroella de Fluvià	60,81%
Costa Brava	Sant Pere Pescador	47,51%
muntanya	Sales de Llierca	47,06%
segona línia	Ullà	44,53%
interior	Vilamaniscle	44,44%
segona línia	Gualta	42,31%
Costa Brava	Lloret de Mar	40,58%
muntanya	Beuda	40,43%
segona línia	Palau-Saverdera	39,27%
Costa Brava	Roses	38,86%
interior prop capital	Pedret i Marzà	38,78%
segona línia	Vilamacolum	36,26%
interior	la Jonquera	33,69%
segona línia	Bellcaire d'Empordà	33,50%
interior	Capmany	32,96%
Costa Brava	Torroella de Montgrí	31,83%
Costa Brava	Pals	31,43%
Costa Brava	Castell-Platja d'Aro	30,64%
mitjana província		18,23%

Font: Elaboració pròpia. Cens de població i habitatge 2001 (INE)

Per tal de realitzar una anàlisi més acurada sobre l'evolució dels habitatges principals s'ha volgut analitzar la influència directa de les següents variables: el nombre de llars d'immigrants, l'edat del sustentador principal de la llar i l'evolució del tamany o dimensió de la llar. Aquesta última variable ja s'ha vist en apartats anteriors que ha disminuït en els últims deu anys. Alhora també es té en compte la localització en cinc tipus de municipis: Costa Brava, municipis de segona línia de mar, municipis de muntanya, capitals i rodalies i la resta de municipis⁴⁵.

Aquests són els principals components que poden ajudar a explicar l'evolució dels habitatges principals en l'últim decenni. En el treball d'Oliver (2005) s'utilitzen aquestes i altres variables per analitzar-ne la seva influència sobre la variació de les llars o habitatges principals⁴⁶. En la nostra anàlisi es calcula en primer lloc la variació mitjana per zones de les variables mencionades (quadre 36) i, en segon lloc, les taxes de creixement de les mateixes variables (quadre 37). D'aquesta manera, encara que indirectament, es pot endevinar quines variables i en quines zones han influït més a l'hora d'explicar el creixement dels habitatges principals a Girona:

Quadre 36: Variació mitjana dels habitatges principals i variables demogràfiques: 1991-2001*

localització		habitatges principals	immigrants	llars 15-30 anys	llars 30-65 anys	llars més 65 anys	tamany llars
Costa Brava	mitjana	910,09	674,04	46,57	641,61	258,09	-0,45
	observacions	23	23	23	23	23	23
	desviació tipus	892,40	706,62	123,37	641,71	262,54	0,32
segona línia de mar	mitjana	65,69	39,63	5,84	40,53	14,31	-0,35
	observacions	32	32	32	32	32	32
	desviació tipus	145,21	50,66	15,25	99,88	39,34	0,18
muntanya	mitjana	46,95	21,68	4,16	35,30	9,32	-0,43
	observacions	37	37	37	37	37	37
	desviació tipus	98,15	67,53	11,72	65,17	23,80	0,26
capitals i rodalies	mitjana	646,97	467,70	59,67	374,77	215,47	-0,43
	observacions	30	30	30	30	30	30
	desviació tipus	1169,33	884,63	185,42	738,46	334,38	0,29
resta de municipis	mitjana	59,47	32,81	2,47	27,61	19,66	-0,34
	observacions	99	99	99	99	99	99
	desviació tipus	101,24	49,51	20,25	136,11	38,44	0,22
total	mitjana	226,55	157,70	15,60	141,79	68,55	-0,38
	observacions	221	221	221	221	221	221
	desviació tipus	603,07	456,53	82,28	407,68	177,18	0,25

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de cens d'habitatge i cens de població 1991 i 2001

*Nota: Les dades demogràfiques es refereixen al nombre de llars per immigrants i llars segons l'edat del sustentador principal

En primer lloc, és destacable el major creixement d'habitatges principals a la zona Costa Brava (50,74%) i en termes unitaris un augment mitjà de més de 900 habitatges nous. A

⁴⁵ Les classificacions de Costa Brava i municipis de muntanya són pràcticament idèntiques a les classificacions d'apartats anteriors. Els municipis d'interior es reparteixen entre municipis de segona línia de mar, les capitals i rodalies i la resta de municipis segons lectura de mapes geogràfics.

⁴⁶ En el seu estudi Oliver (2005) obté l'efecte net de cadascuna de les variables demogràfiques sobre l'evolució de les llars entre 1991 i 2001 d'Espanya i per comunitats autònomes.

continuació, les capitals i rodalies també experimenten un important creixement del 38,28% i augment mitjà de 646 habitatges principals.

Quadre 37: Taxa de creixement dels habitatges principals i variables demogràfiques: 1991-2001

localització		% habitatge principal	% immigració	% llars 15-30 anys	% llars 30-65 anys	% llars més 65 anys	% tamany llars
Costa Brava	mitjana	50,74%	618,65%	94,64%	88,31%	65,05%	-15,19%
	observacions	23	22	23	23	23	23
	desviació tipus	46,38%	296,49%	302,87%	178,49%	55,44%	10,59%
segona línia de mar	mitjana	28,25%	1345,22%	142,34%	33,58%	28,78%	-10,96%
	observacions	32	22	30	32	32	32
	desviació tipus	28,34%	1543,60%	485,82%	49,17%	65,95%	4,96%
muntanya	mitjana	31,19%	756,96%	65,06%	44,82%	20,03%	-13,93%
	observacions	37	20	32	37	37	37
	desviació tipus	28,79%	550,02%	161,39%	42,95%	37,06%	7,32%
capitals i rodalies	mitjana	38,26%	1290,48%	67,07%	51,92%	38,90%	-13,34%
	observacions	30	26	29	30	30	30
	desviació tipus	34,33%	954,17%	122,53%	109,81%	20,06%	9,63%
resta de municipis	mitjana	19,34%	1111,03%	68,07%	28,80%	24,41%	-10,50%
	observacions	99	74	95	99	99	99
	desviació tipus	22,40%	1131,58%	230,74%	113,67%	40,81%	6,65%
total	mitjana	28,45%	1061,67%	81,06%	41,51%	30,51%	-12,02%
	observacions	221	164	209	221	221	221
	desviació tipus	30,76%	1060,59%	270,70%	107,24%	45,94%	7,65%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de cens d'habitatge i població de 1991 i 2001.

D'altra banda, la zona de muntanya i la segona línia de mar també són destinacions on proliferen els habitatges principals en l'últim decenni del segle XX ja que les seves taxes de creixement d'habitatges principals són superiors al grup de la resta de municipis (31,19% i 28,25% respecte a 19,34%). Els municipis de segona línia de mar han vist incrementat el seu estoc de primeres residències, segurament per la diferència de preus i la falta cada vegada més de sòl urbà a la primera línia de la Costa Brava. Aquests fets incentiven a construir a segona línia de mar amb uns preus segurament més assequibles. La resta de municipis, concretament 99, estan força lluny dels percentatges comentats anteriorment (19,34%) i amb increment mitjà d'uns 60 habitatges i per sota la mitjana de la província (28,45%).

La següent variable rellevant i una de les més importants en els darrers anys, com s'ha comentat anteriorment, és la immigració. Aquest fenomen més o menys recent, ha vist com en la dècada dels 90 s'ha incrementat arreu del territori gironí. El major creixement en aquest sector de la població s'ha efectuat en els municipis de segona línia de mar amb un creixement molt superior a la resta (1345%), també perquè es parteix d'una base (l'any 1991) pràcticament nul·la o molt baixa, ja que l'increment mitjà ha estat de tan sols unes 39 llars de mitjana. L'increment mig total es situa a l'entorn del 1000%, és a dir, es multiplica per 11 el nombre de llars d'immigrants. Les capitals i rodalies i la resta de municipis experimenten creixements superiors a aquesta mitjana. En les capitals ja existia un cert estoc i, per tant, aquest espectacular increment és una

dada més que rellevant. En canvi, les zones amb menor creixement, tot i que també han crescut molt, són la zona de muntanya (756%) i la zona Costa Brava (618%). Els motius són diferents: en el primer cas, el fenomen de la immigració encara no ha arribat del tot en aquest tipus de municipis; d'altra banda, a la Costa Brava, ja existien un important nombre d'immigrants l'any 1991 i per tant, el creixement no ha estat tan important, tot i que en termes unitaris l'increment mitjà és de més de 670 llars.

A continuació, les variacions de llars degut a canvis en la piràmide poblacional en forma d'emancipació per part dels joves i d'augment d'esperança de vida per part de la gent gran, pot haver fet variar l'estoc d'habitatges principals. Així a la Costa Brava hi ha hagut un major increment de llars on el sustentador principal és una persona jove (entre 15 i 30 anys) de 46 llars de mitjana amb una taxa de creixement del 94%. La zona que ha crescut més en termes percentuals és la segona línia de mar (142%) tot i que només una mitjana d'augment de 5 llars de joves. Tot i així, aquestes xifres són superiors als municipis de muntanya i a la resta de municipis (que tenen tamanys de població semblants).

Per tant, és un augment significatiu degut entre altres factors, com ja s'ha dit, a l'abaratiment de preus relatius d'aquesta zona per l'accés a un primer habitatge respecte a zones com la Costa Brava o les capitals de comarca. En aquestes capitals i rodalies l'increment en termes unitaris ha estat d'unes 59 llars amb joves com a sustentadors principals. En termes globals, la mitjana total presenta increments del 81% de llars de joves, un increment molt superior a l'increment percentual dels altres trams d'edat.

En el cas de la població major de 65 anys, la zona Costa Brava és la més destacable en els dos índexs. És la zona amb majors increments unitaris mitjans (258 noves llars) i a més és la que té el major percentatge de creixement (un 65,05%). Les explicacions poden ser diverses, si bé és cert que un bon nombre de jubilats decideixen canviar de residència per establir-se a la Costa Brava com a residència principal per gaudir del temps d'oci tot l'any. Aquest fet pot fer augmentar notablement el nombre de primeres residències en aquesta franja d'edat. En el cas de les capitals i rodalies l'increment mig és d'unes 215 llars noves amb percentatge de 38,9% d'increment. A la resta de zones, els increments unitaris són menors que amb els joves (increments d'entre 9 i 19 llars) i percentualment a l'entorn del 20-30% d'increment. Per acabar, la franja de llars d'entre

30 i 65 anys mostra increments considerables a la Costa Brava (unes 641 noves llars de mitjana) amb una taxa de creixement del 88%. A les capitals i rodalies l'increment és de 374 noves llars i d'un 51% més respecte el 1991. En la resta de zones de nou hi ha certa homogeneïtat amb variacions entre 27 i 40 llars i taxes de creixement entre 28% i 44%.

La darrera variable rellevant de l'anàlisi és el tamany de les llars. La dimensió de les llars ha disminuït en els últims deu anys per fenòmens sociològics que han succeït arreu de l'Estat amb un increment notable de les llars amb 1 o 2 persones. Si s'estudia aquesta variació per zones s'observa com la disminució del tamany de les llars ha estat menys pronunciada a la segona línia de mar i a la resta de municipis de l'interior (disminució mitjana de -0,34 i -0,33). En canvi, en la resta de localitzacions (Costa Brava, capitals i rodalies i zones de muntanya) la disminució és més pronunciada (entre -0,42 i -0,44). Tot i així, no es poden establir diferències significatives amb aquests resultats entre localitzacions ja que el fenomen és general arreu del territori tal com mostren les taxes de creixement (entre -10% i -15%).

Per tant, amb aquesta breu anàlisi s'ha volgut posar de manifest fenòmens demogràfics concrets que han influït en l'augment de l'estoc d'habitatges principals en aquests darrers deu anys (1991-2001). De fet, en general els motius han estat semblants, amb l'aparició de la immigració, l'emancipació de joves i l'augment de llars de gent gran. De la mateixa manera, s'han buscat les variables que han ponderat més en cadascuna de les localitzacions estratègiques que es poden intuir a la província.

1.5. Valoració global 1900-2001: L'efecte de la població i el turisme sobre l'evolució dels habitatges

Després d'haver analitzat acuradament tots els fenòmens descriptius dels apartats anteriors es vol realitzar una aproximació al fenomen de l'evolució dels habitatges a través d'una anàlisi formal. Així, a través de diferents models de regressió semilogarítmics es pretén estudiar acuradament el fenomen constructor al llarg del segle. Aquest fenomen es pot explicar a través de diferents variables independents, i

que han tingut una major o menor relació al llarg del temps amb el creixement dels habitatges. De la mateixa base de dades, únicament s'usen les variables següents:

- la població censada
- variable qualitativa (dummy) referida a la *localització geogràfica* del municipi estudiat. En aquest cas es creu convenient dividir els municipis de la província en tres grans zones per intentar explicar quin és el paper del turisme dins l'evolució de l'habitatge. Aquestes zones són: Costa Brava, Pirineu i pre-Pirineu i la resta de municipis, també anomenats, municipis d'interior⁴⁷. Per les característiques de la variable, aquesta dummy es manté fixa al llarg dels anys.

Abans de realitzar l'anàlisi de les regressions pròpiament, s'ha dut a terme una anàlisi descriptiva de les variables utilitzades per detectar possibles valors atípics. Donades les característiques dels municipis a la província de Girona i després d'observar els índexs de concentració d'apartats anteriors s'observa que la hipòtesi de la presència de municipis influents es força evident. A partir de diagrames de caixa del logaritme d'habitatges respecte a la variable *localització* s'ha cregut convenient descartar els següents municipis influents ("outliers"): Girona, Figueres, Banyoles, Olot (zona interior) i Puigcerdà (zona de muntanya)⁴⁸. D'aquesta manera també s'aconseguirà reduir considerablement l'error típic de la regressions que es faran a continuació.

L'anàlisi economètrica es divideix en tres models concrets: en primer lloc, s'utilitza un "pooled least-squares", és a dir, una anàlisi amb totes les dades acumulades per tots els anys de les variables explicatives anteriors i de la variable dependent on s'aconsegueixen valors únics per cadascun dels coeficients de les variables explicatives; aquesta anàlisi es realitza per mínims quadrats ordinaris i amb un model no lineal, en aquest cas, semilogarítmic⁴⁹. En segon lloc, es realitzen regressions "cross-section" per cadascun dels anys disponibles (des de 1900 fins a 2001) i s'utilitza el mateix model que abans i també per mínims quadrats ordinaris. Finalment, en tercer lloc, s'utilitza

⁴⁷ Aquesta classificació ha variat lleugerament respecte a la classificació que s'observa en l'annex 1. Així, el nombre de municipis de la Costa Brava al llarg dels anys oscil·la entre $23 < n < 24$; a la zona de muntanya-Pirineu $32 < n < 39$; a la zona interior $161 < n < 183$ (no es tenen en compte els municipis exclosos per l'anàlisi de valors influents o "outliers" que es veu més endavant). El nombre total de municipis ha oscil·lat entre $219 < n < 251$.

⁴⁸ Els valors atípics es troben entre 1,5 i 3 vegades el valor del rang interquartílic per sobre el tercer quartil.

⁴⁹ S'utilitzen models semilogarítmics al haver-hi variables explicatives lineals com logarítmiques

una anàlisi de dades de pannel per estudiar l'efecte del temps en les variables explicatives⁵⁰.

1.5.1. Anàlisi de dades “pooled least squares”

En primer lloc es realitza una anàlisi a nivell de “pooling”, és a dir, agregant totes les dades disponibles d'habitatges, població i les dummies respectives de cadascun dels anys analitzats en una única columna per variable. L'objectiu de l'anàlisi de mínims quadrats ordinaris (MQO) a través de les dades en forma de “pooling” implica el càlcul de valors que es poden anomenar mitjans, de cadascuna de les variables independents que es volen analitzar per explicar l'evolució dels habitatges. El model que s'usa és el següent:

$$\ln \text{habitatges}_i = \alpha + \beta \ln \text{població}_i + \sum_{k=1}^{k=2} \lambda_k \text{localització}_i + \mu_i$$

on:

- $\ln \text{habitatges}_i$ és el logaritme natural dels habitatges del municipi i

- α_i és la constant per cada municipi i

- $\ln \text{població}$ és el logaritme natural de la població del municipi i

- localització és la dummy referida a les tres zones següents per cada municipi i :

1- Costa Brava (λ_1)

2- zona de muntanya (λ_2)

3- zona interior (que és grup de referència utilitzat per l'anàlisi)

- μ_i és el terme de perturbació amb mitjana 0 i variància constant σ_u^2

Els resultats apareixen a continuació:

⁵⁰ Per dur a terme totes aquestes regressions s'usa el programa estadístic SPSS per Windows.

Quadre 38: Anàlisi regressió “pooling” sobre evolució d’habitatges

	dades globals "pooling"
constant	-0,7938
<i>t-Student</i>	-13,7590
ln població	0,9436
<i>t-Student</i>	109,8540
dummy localització: Costa Brava	0,5788
<i>t-Student</i>	15,1170
dummy localització: muntanya	0,2208
<i>t-Student</i>	8,4460
coeficient R ² corregit de la regressió	0,8560
error tipus de l'estimació	0,4270

Nota: L'interval de confiança de la t-Student amb dues cues és de 1,96. Aquest és el valor llindar per sobre del qual el coeficient és significatiu al 95% de confiança

Al tractar-se d'una regressió semilogarítmica el coeficient s'analitza de diferent manera: el coeficient de la variable població és una elasticitat respecte l'increment d'habitatges, és a dir, mesura la variació percentual dels habitatges quan la població augmenta amb un 1%. D'altra banda, en el cas de les dummies, l'augment percentual dels habitatges ve donat per l'expressió $e^{\beta} - 1$ i aquesta variació percentual s'analitza respecte al grup de referència, en el nostre cas, la zona interior (variable localització)

Font: Elaboració pròpia

A nivell global la regressió és significativa ja que presenta un valor de R² corregit de 0,85 i un error tipus de 0,427. Els coeficients de la regressió són també altament significatius (amb t-Student superior a 1,96) que és el valor llindar de nivell de significació. Aquests coeficients donen una idea de l'evolució global que s'ha donat al llarg del segle i resumeixen el paper de cadascuna d'aquestes variables respecte a l'evolució dels habitatges. En primer lloc, s'observa que l'elasticitat de la població respecte els habitatges ha estat de 0,9436. Un augment d'un 1% de la població hauria implicat, segons valoració a nivell de segle, un augment de l'estoc d'habitatges en un 0,9436%, és a dir, una elasticitat pràcticament unitària.

La variable localització també mostra una valoració a nivell de segle sobre el pes de cada zona respecte al grup de referència (municipis que pertanyen a la zona interior). El balanç a la Costa Brava es que s'ha esperat que hi hagués un 57,88% més d'habitatges que en un municipi de l'interior. Pel que fa a la muntanya, la seva diferència mitjana respecte un municipi de l'interior ha estat del 22,08%. Els dos valors són també significatius.

Tota aquesta anàlisi no ens permet estudiar si els coeficients han tingut oscil·lacions significatives al llarg del anys o si, pel contrari, les mitjanes dels coeficients que ofereix el “pooling” reflecteixen aproximadament el que ha succeït al llarg del segle.

Intuïtivament es creu convenient utilitzar altres eines econòmriques, per tal d'efectuar una anàlisi més acurada i obtenir valors concrets per períodes també més concrets i estudiar si hi ha hagut efectivament o no variacions significatives al llarg del segle de les variables explicatives fins ara analitzades. D'aquesta manera, en primer lloc, es realitza una anàlisi "cross-section" (o de tall transversal) any rere any i, en segon lloc, una anàlisi de dades de pannel per tenir en compte l'evolució temporal en l'estudi del fenomen que es vol explicar.

1.5.2. Anàlisi de dades "cross-section"

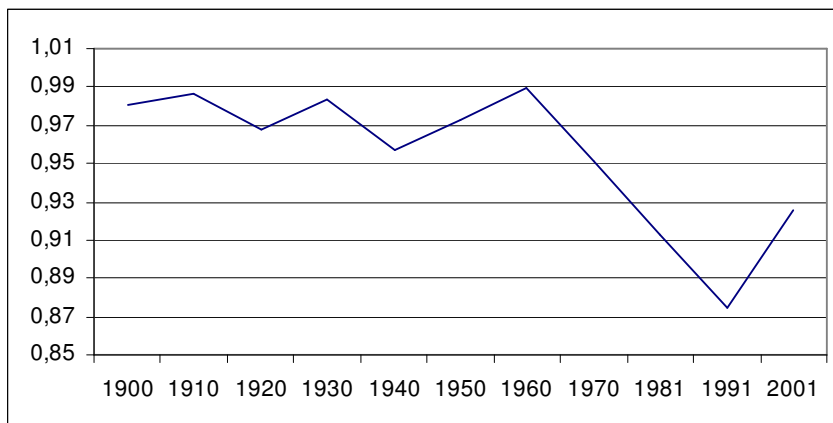
A partir d'aquesta anàlisi s'utilitza un model semilogarítmic per mitjà de mínims quadrats ordinaris i per cadascun dels anys de la base de dades (1900-2001). S'usa el mateix model que en l'anàlisi anterior però aquesta vegada es realitzen onze regressions, una per cada dècada. Els resultats es mostren en el quadre 39.

D'aquest quadre se'n poden extreure els següents resultats. En primer lloc, en termes generals les regressions tenen unes R^2 d'entre 0,93 i 0,96 i amb uns errors típics inferiors a 0,32. Per tant, són resultats molt significatius en conjunt. D'altra banda, si s'analitzen les diferents variables els resultats són els següents:

- *Variable població:* S'observa una correlació molt alta entre aquesta variable i l'evolució dels habitatges. De fet, es tracta d'una elasticitat pràcticament unitària entre la població i habitatges especialment fins a 1960 amb valors superiors a 0,95. Els valors són extremadament significatius (valors de la t-Student molt elevats). A partir de l'any 1960 el paper de la població en el creixement dels habitatges continua essent important però també ho són altres variables significatives. De fet, el seu coeficient va disminuint fins al 1991. En l'última dècada s'incrementa de nou el coeficient on el pes de la població sembla recuperar nivells d'etapes anteriors. D'acord amb l'anàlisi de l'apartat 1.4, algunes variables demogràfiques com la immigració i la disminució del tamany de les llars poden tenir un paper important en la recuperació d'aquest coeficient al augmentar la demanda d'habitatge principal.

D'aquesta manera s'obté el gràfic següent amb els coeficients de la regressió anterior sobre la població:

Figura 28: Evolució de l'elasticitat població-habitatge (coeficient regressor): 1900-2001



Font: Elaboració pròpia

- *Variable localització:* En aquest cas s'han marcat amb un punt els anys en que aquests coeficients han passat a ésser significatius. La Costa Brava inicia abans (any 1940) el seu procés de diferenciació respecte altres municipis de la província (t-Student de 3,171 força superior al valor de 2,57 que indica un 99% de confiança en el nivell de significació). És en aquest anys on comença a aparèixer un tipus de turisme residencial en poblacions concretes com Tossa de Mar o S'Agaró (pertanyent a Castell-Platja d'Aro actualment) i on es començava a descobrir el veritable potencial futur de la zona.

A partir de l'any 1960, la construcció d'habitatges en aquesta zona és absolutament significativa i aquest "boom" constructor culmina l'any 1981 on s'esperava que un municipi tipus de la Costa Brava tingués un 179,31% més habitatges que un municipi tipus de la zona interior, és a dir, més del doble.

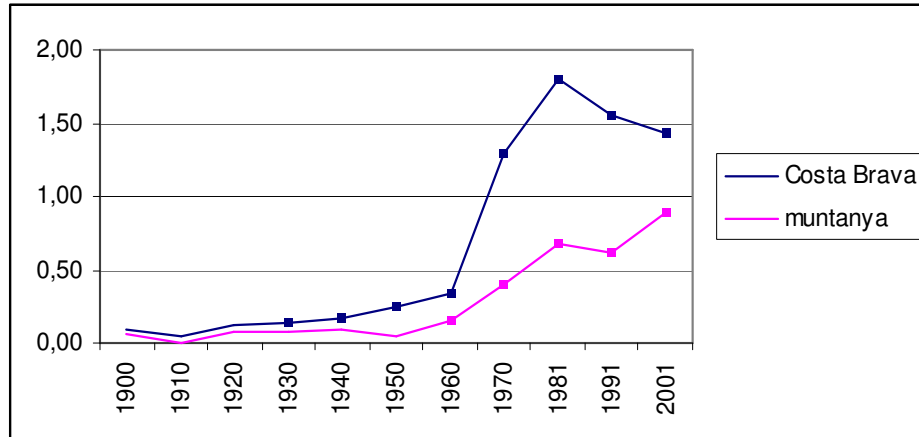
Pel que fa a la muntanya aquest procés de diferenciació comença més tard, de fet, el primer punt que s'observa⁵¹ apareix l'any 1960 on hi ha una primera diferenciació significativa de la zona, amb municipis com Alp, Camprodon i Llívia.

⁵¹ Primer coeficient significatiu al 99% de confiança (t-Student superior a 2,57).

El creixement de la zona de muntanya no ha estat tan espectacular com a la Costa Brava, degut principalment, a les característiques geogràfiques de la zona. Tot i així, el nombre d'habitatges no ha parat d'augmentar i per l'any 2001 hi ha un resultat molt interessant. En un municipi tipus de turisme de muntanya s'espera trobar un 88,76% més d'habitatges respecte un municipi tipus de la zona interior de la província.

En el cas de la Costa Brava aquest percentatge és del 143,21%. És a dir, que la zona de muntanya ha començat més tard el seu creixement però en els últims vint anys el seu augment ha coincidit amb un alentiment de l'evolució dels habitatges a la Costa Brava. L'estoc acumulat d'habitatges a la muntanya (amb 33 municipis l'any 2001) i a la Costa Brava (amb 23 municipis l'any 2001) s'està homogeneïtzant.

Figura 29: Evolució dels coeficients regressors Costa Brava i muntanya: 1900-2001



*Nota: els punts indiquen coeficients significatius al 99% de confiança.
Font: Elaboració pròpia*

Quadre 39: Anàlisi regressions “cross-section” sobre l’evolució dels habitatges: 1900-2001

	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001
constant	-1,2161	-1,2313	-1,1610	-1,1937	-0,9664	-1,2128	-1,2877	-0,8524	-0,2534	0,0078	-0,1470
t-Student	-11,0520	-11,7940	-9,9700	-10,3190	-7,8400	-11,3810	-15,5510	-7,8080	-1,9610	0,0590	-1,1800
In població	0,9805	0,9861	0,9679	0,9634	0,9572	0,9731	0,9894	0,9508	0,9128	0,8743	0,9254
t-Student	59,2720	63,1280	55,8040	56,7250	51,4880	60,0080	78,5950	57,2080	46,0450	43,3330	49,2600
dummy localització: Costa Brava	0,0881	0,0420	0,1232	0,1347	0,1749	0,2443	0,3364	1,2919	1,7931	1,5491	1,4321
t-Student	1,9900	0,9930	2,5120	2,6410	3,1710	4,7640	7,4310	14,3200	14,0580	11,9670	11,6550
dummy localització: muntanya	0,0612	0,0033	0,0804	0,0744	0,0989	0,0447	0,1489	0,4030	0,6792	0,6223	0,8876
t-Student	1,9020	0,1080	2,2410	1,9810	2,3620	1,2250	4,5930	7,2130	8,7070	7,7180	10,3961
coeficient R ² de la regressió	0,9490	0,9550	0,9430	0,9440	0,9320	0,9500	0,9710	0,9570	0,9440	0,9380	0,9490
error tipus de l'estimació	0,1746	0,1695	0,1915	0,2005	0,2191	0,1952	0,1651	0,2392	0,2964	0,3131	0,3040

Notes: (1) L'interval de confiança de la t-Student amb dues cues és de 1,96. Aquest és el valor líndiar per sobre del qual el coeficient és significatiu al 95% de confiança

(2) Al tractar-se d'una regressió semilogarítmica el coeficient s'analitza de diferent manera: el coeficient de la variable població és una elasticitat respecte l'increment d'habitatges, és a dir, mesura la variació percentual dels habitatges quan la població augmenta amb un 1%. D'altra banda, en el cas de les dummies, l'augment percentual dels habitatges ve donat per l'expressió $e^{\beta} - 1$ i aquesta variació percentual s'analitza respecte el grup de referència, en el nostre cas, la zona interior (variable localització)

Font: Elaboració pròpia.

1.5.3. Anàlisi de dades de pannel

Finalment, en aquest apartat es dur a terme una anàlisi on no només es tenen en compte les variables explicatives que fins ara s'han estudiat per explicar l'evolució dels habitatges sinó que s'inclou en l'anàlisi la variable temps. Aquesta variable s'entén crucial en aquesta anàlisi donat l'ampli interval de temps analitzat i als canvis constants que la història i els cicles econòmics han tingut sobre la construcció d'habitatges. Per això, són necessàries eines economètriques relacionades amb l'anàlisi de dades de pannel. S'usarà un model estàtic on el coeficient que es refereix a la *constant* variarà al llarg de l'anàlisi per individus i al llarg del temps amb uns coeficients regressors fixos. És un dels mètodes més utilitzats en l'anàlisi de dades de pannel (Hsiao 1986). Per això s'utilitza de manera general el model de regressió següent:

$$\ln \text{habitatges}_{it} = \alpha_{it}^* + \beta \ln \text{població}_{it} + \sum_{k=1}^2 \lambda_k \text{localització}_{kit} + u_{it}$$

$$i = 1, \dots, N \quad t = 1, \dots, T$$

on:

- \ln habitatges per cada municipi i i per cada període temporal t
- α_{it}^* mesura la constant per cada municipi i i per cada període temporal t
- variable localització k , municipi i , període temporal t :

1- Costa Brava (λ_1)

2- zona muntanya (λ_2)

3- zona interior (dummy de referència)

- u_{it} és el terme de pertorbació per municipi i i període temporal t amb mitjana 0 i desviació tipus constant al llarg del temps σ_u^2

A continuació es realitza una anàlisi de la covariància per contrastar si existeix homogeneïtat en els paràmetres de l'anàlisi "cross-section" de l'apartat anterior al llarg del temps. A més, s'estudien contrastos d'homocedasticitat per igualtat de variàncies al llarg del temps i s'ha analitzat la influència d'altres "outliers" a part dels que ja s'havien exclòs de l'anàlisi en l'estadística descriptiva d'apartats previs. Després de realitzar aquests contrastos i no trobar anomalies s'ha procedit a l'execució de la regressió.

L'anàlisi s'ha efectuat en dues parts: una primera part definida en una única anàlisi entre 1900 i 1950 on els resultats previs havien mostrat comportaments homogenis al llarg de les dècades respecte a l'evolució dels habitatges amb la resta de variables independents. Els canvis significatius es produeixen en les dècades següents. Per aquest motiu a partir de 1950 l'anàlisi és decenal.

Per estudiar l'efecte del temps, es dur a terme un exercici senzill que consisteix en calcular la taxa de creixement entre períodes analitzats pels habitatges i la població. Així, s'estudia l'efecte dels increments entre dècades, per veure com han evolucionat els habitatges. Els resultats han estat els següents:

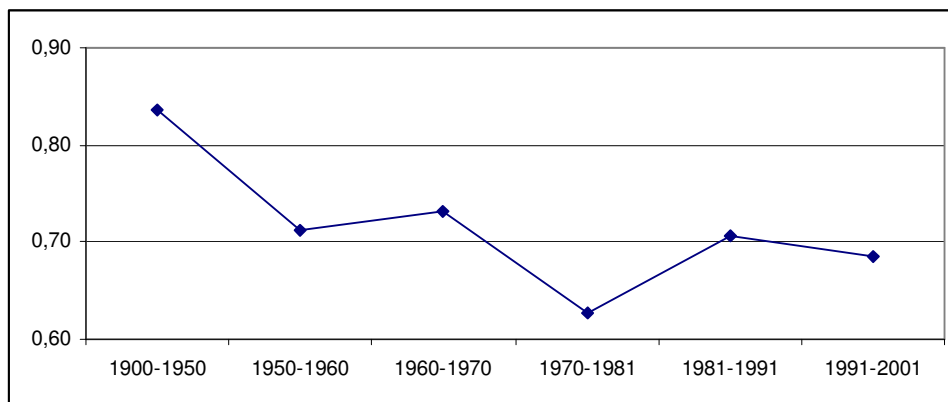
Quadre 40: Anàlisi regressions "panel data" sobre evolució d'habitatges: 1900-2001

	1900-1950	1950-1960	1960-1970	1970-1981	1981-1991	1991-2001
constant	-0,4800	0,3173	0,7131	2,2160	1,3970	1,3840
<i>t-Student</i>	-0,9570	0,7820	2,5440	7,7040	4,5500	6,0260
ln població	0,8370	0,7131	0,7309	0,6279	0,7068	0,6845
<i>t-Student</i>	9,7880	9,3150	14,5390	12,4620	11,2690	14,5010
dummy localització: Costa Brava	-0,3120	1,9531	4,2419	3,1992	2,2273	0,6669
<i>t-Student</i>	-0,7900	3,2920	7,7470	6,8840	4,0930	1,9500
dummy localització: muntanya	-0,0782	1,0317	1,4473	1,7116	0,6990	1,2679
<i>t-Student</i>	-0,1270	1,7280	2,8100	2,9200	1,6520	3,5300
coeficient R ² de la regressió	0,663	0,580	0,781	0,809	0,718	0,697
error tipus de l'estimació	0,874	1,163	0,845	0,699	1,004	0,909

Font: Elaboració pròpia

A nivell global, els resultats presenten uns valors de R² superiors a 0,55 (0,58 és el valor més baix). El terme d'error típic, és una mica més elevat que en anteriors regressions sobrepasant el llindar de 1 en alguns períodes.

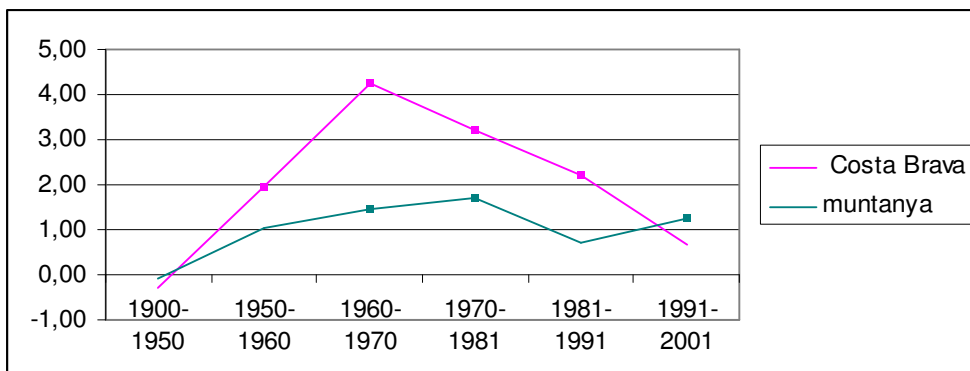
Figura 30: Evolució del coeficient regressor dinàmic per períodes de la població respecte els habitatges



Font: Elaboració pròpia

Pel que fa a la variable població la relació entre la primera meitat i la segona meitat presenta diferents resultats. En el primer mig segle (1900-1950) el coeficient presenta un valor de 0,837, és a dir, que se suposa que si el creixement de la població hagués augmentat un 1% extra, el creixement extra dels habitatges hagués estat de 0,837%. En les dècades posteriors els coeficients van oscil·lant segons la dècada, però hi ha una tendència a la baixa. La variació de la població no té tanta relació com abans en la variació de l'estoc d'habitatge, tot i que els coeficients es mantenen altament significatius.

Figura 31: Evolució dels coeficients regressors dinàmics per períodes: Costa Brava i muntanya



Font: Elaboració pròpia

La variable localització presenta els mateixos retards en els períodes respecte al nivell de significació de les dues zones analitzades. En la primera meitat de segle (1900-1950) cap de les dues zones mostra diferències significatives en la variació del seu estoc d'habitatges respecte la resta de municipis de la província. Entre 1950-1960 la variació de l'estoc d'habitatges a la Costa Brava ja comença a ésser significativa. De fet, l'augment és de quasi el doble respecte la resta de municipis (195,31%).

Aquesta diferenciació en termes de fluxos per dècada culmina l'any 1960-1970 amb un creixement espectacular de la zona (variació de l'estoc d'habitatges del 424,19% respecte a la resta de municipis). A partir de 1970, els increments respecte les altres zones continuen essent molt importants fins a 1991. A partir d'aquí, en l'última dècada l'increment de l'estoc d'habitatges de la zona ha estat semblant a la resta de municipis de la província (el coeficient no és significativament diferent al 95% de confiança).

La zona de muntanya ha seguit una pauta de creixement diferenciada. La variació del seu estoc d'habitatges comença a ésser significativa entre 1960-1970 (una variació del 144,73% respecte la resta de municipis). Entre 1970-1981 arriba al seu valor màxim (increment del 171,16% del seu estoc respecte la resta de municipis). En la dècada entre 1981-1991 es produeix un creixement que no és significativament diferent respecte la resta de la província, ja sigui per una desacceleració en el seu creixement o pel gran creixement de municipis d'interior degut a possibles "fusions" entre municipis que varen fer incrementar notablement el creixement global de l'estoc de la zona interior.

Finalment, entre 1991-2001, aquesta zona de muntanya és l'única que té un creixement significativament diferent respecte la resta de la província de Girona. El seu increment d'estoc entre aquestes dates és del 126,79% respecte a l'increment de la resta de municipis de la província. S'observa, per tant, com la Costa Brava entra en un procés de desacceleració i en canvi, la zona de muntanya encara es troba en una etapa de plena expansió.

A manera de resum, l'objectiu d'aquest últim apartat del capítol 1 era fer un balanç de tota l'anàlisi descriptiva prèvia amb un estudi formal de les variables més significatives. D'aquesta manera s'ha pogut demostrar com efectivament la variable població ha estat una variable clau en el procés de construcció d'habitatges, amb major o menor pes depenent de l'època. Igualment també s'ha analitzat una altra variable rellevant que ha entrat en joc, com és la localització estratègica en diferents nuclis atractius per construir-hi. L'objectiu final ha estat modelitzar l'efecte d'aquestes dues variables al llarg de tot el segle.

1.6. Conclusions

Els habitatges a la província de Girona han experimentat un creixement a través de diferents cicles constructors. A partir de la base de dades creada i amb l'estimació d'habitatges entre 1900 i 1950 s'ha pogut aclarir el fenomen constructor en dos períodes clarament diferenciats: en primer lloc, entre 1900 i 1960 on l'estoc d'habitatges escassament augmenta en poc més de 17.000 habitatges i es troba íntimament lligat al creixement demogràfic.

En canvi, a partir de 1960 amb un cicle econòmic positiu i amb l'entrada d'immigració interna provenint del sud de l'Estat provoca un creixement exponencial de l'estoc d'habitatges amb taxes de creixement superiors al 60%, en les dècades dels 60 i 70. En la dècada dels 80 l'augment en l'estoc és de més de 75.000 habitatges i en la dècada dels 90 l'augment ha estat de més de 66.000 habitatges. Per tant, el nombre de construccions ha seguit en un ritme molt elevat també en els últims vint anys encara que les taxes de creixement han disminuït per l'estoc ja acumulat. En aquesta segona meitat del segle les taxes de creixement dels habitatges són superiors a les taxes de creixement de la població censada, que ja no és l'únic motiu que n'explica la seva evolució.

D'altra banda, la resta de l'anàlisi descriptiva posa de manifest la importància de zones turístiques especialitzades com la Costa Brava i zones de muntanya on el seu estoc d'habitatges s'ha incrementat en la segona meitat d'aquest segle. A més, el nivell de concentració dels habitatges en pocs nuclis s'ha originat en el despoblament a partir dels anys 50 del "camp" a la "ciutat". En els darrers anys, però, hi ha una certa homogeneïtzació relativa dels municipis anomenats de tamany "mitjà" on s'observa que cada vegada creixen més i s'equiparan als municipis més "grans" tot i que en termes absoluts els nivells de concentració continuen essent elevats i creixents.

Altres fenòmens sociològics i demogràfics han canviat la fisonomia del creixement dels habitatges, especialment dels habitatges principals, que s'ha demostrat que es troben correlacionats amb la població censada. Així, l'aparició de la immigració i la disminució del tamany de les llars, apareixen com dues de les principals novetats a l'hora d'explicar el creixement de llars principals entre 1991 i 2001 a la província de Girona.

Finalment, en el darrer apartat, es resumeix de manera completa el capítol amb unes regressions econòmiques que permeten formalitzar el paper de la població i la localització en el procés constructor alhora que modelitza i confirma bona part de l'anàlisi descriptiva prèvia. Així, el paper de la població és el principal motor del creixement dels habitatges.

Tot i així, durant la segona meitat de segle, el pes de les zones turístiques com Costa Brava i municipis de muntanya han tingut el seu paper. En els últims deu anys, el creixement de les zones de muntanya és més important que a la Costa Brava, que ja comença a mostrar símptomes de desacceleració en els seus increments en l'estoc d'habitatges. També es demostra com el pes de la variable població s'accentua entre 1991 i 2001 per l'aparició de variables com la immigració i la disminució del tamany de les llars entre d'altres.

Capítol 2: Segones residències a la demarcació de Girona

2.1 IMPORTÀNCIA DE LA SEGONA RESIDÈNCIA A GIRONA	82
2.2 DEFINICIÓ I EVOLUCIÓ DELS CENSOS D'HABITATGE RESPECTE A LA SEGONA RESIDÈNCIA: 1900-2001.....	84
2.2.1. Els habitatges secundaris: 1900-1950.....	85
2.2.2. Els habitatges secundaris: 1960-2001.....	91
2.2.3. Habitatge secundari versus habitatge no principal.....	96
2.3 ANÀLISI DE L'EVOLUCIÓ DE LA SEGONA RESIDÈNCIA EN EL PERÍODE 1960-2001.....	98
2.3.1. Anàlisi provincial.....	98
2.3.2. Anàlisi per zones geogràfiques.....	100
2.3.3. Anàlisi gràfica: municipis especialitzats en segones residències a Girona.....	103
2.3.4. Municipis especialitzats en segones residències a l'interior i al Pirineu.....	108
2.3.5. Anàlisi municipal per la zona Costa Brava.....	113
2.3.6. Anàlisi comparativa entre les zones Costa Brava i Cerdanya.....	128
2.4 CONCLUSIONS.....	138

Capítol 2: Segones residències a la demarcació de Girona

Aquest capítol estudia una de les més importants i més desconegudes modalitats de l'oferta turística: els habitatges secundaris. En el seu plantejament original, el treball es concentrava en la zona de la Costa Brava. Interessava conèixer la seva evolució en el temps i incidència per municipis que tenia el fenomen de les segones residències. Tanmateix, el propi desenvolupament del treball i, específicament, la complexa naturalesa del treball de creació i depuració de la base de dades, ha recomanat estendre l'àmbit d'aplicació al conjunt de la província de Girona.

A més, com ja s'ha comentat, aquest i els capítols següents s'inscriuen en un projecte col·lectiu de recerca en economia del turisme. Una aportació d'aquesta tesi consisteix en completar una sèrie temporal d'oferta turística global de la Costa Brava. Treballs anteriors del grup de recerca s'havien centrat en l'oferta hotelera i de càmpings, aspectes pels quals existeixen diverses fonts i bases de dades. La gran llacuna que existia fins ara eren les segones residències que, a més, són una part molt important de l'oferta turística. Altres treballs han fet valuoses aportacions sobre la demanda turística, de manera que si es disposa d'una sèrie completa d'oferta turística es podria fer una anàlisi sobre l'evolució del mercat turístic de la Costa Brava.

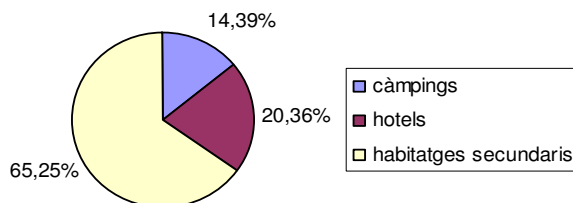
Centrant-nos en el present treball, la magnitud i complexitat de l'elaboració i depuració de la base de dades de segones residències ha estat, de llarg, la més important. En aquest sentit, aquest treball té una clara orientació empírica i el seu principal valor és l'aportació i primer estudi d'una base de dades fins ara inexistent.

A nivell d'estructura del capítol, en el primer apartat s'argumenta la importància d'aquest sector d'habitatges a la demarcació de Girona. En segon lloc, es defineix el concepte d'habitatge secundari i s'analitzen els diferents censos d'habitatges en relació a aquest concepte. Finalment, es realitza una anàlisi descriptiva de l'evolució del sector a nivell provincial, per zones geogràfiques i també a nivell municipal. Per acabar es presenta un estudi exhaustiu de la zona Costa Brava, així com, una anàlisi comparativa entre la mateixa Costa Brava i la Cerdanya per observar-ne semblances i diferències en els seus processos de creixement.

2.1. Importància de la segona residència a Girona

Els habitatges i, en concret, les segones residències han experimentat diferents cicles de creixement al llarg de tot aquest període. Dins el marc d'una gran activitat turística a partir dels anys 60 i 70 l'oferta d'aquest sector ha crescut de manera important fins a l'actualitat i un dels seus pilars fonamentals ha estat l'habitatge secundari. El conegut "boom" de la construcció a partir d'aquests anys 60, com ja s'ha evidenciat en el capítol 1, dins un període de bonança econòmica, va activar-ne el seu creixement⁵². El nombre de places d'oferta turística a la província de Girona (hotels, càmpings i habitatges secundaris) passa de 293.566 l'any 1970 fins a les 572.320 l'any 2000. Dins aquesta oferta, el paper dels habitatges secundaris en aquest darrer any queda ben palès en el següent gràfic⁵³:

Figura 32: Percentatge de places de càmpings, hotels i habitatges secundaris: any 2000 (Girona)



Font: Uriel (2000) i IDESCAT. Elaboració pròpia

La importància de les segones residències no es reflecteix, doncs, en la literatura existent al respecte⁵⁴. Cal remarcar, però, l'intent en els últims anys per estimar el nombre d'habitatges secundaris en diferents anuaris estadístics sobre turisme de Catalunya (també anomenats *habitatges d'ús turístic*⁵⁵). Una altra referència és el llibre de Fraguell (1994) on repassa quina ha estat l'evolució a grans trets de les segones

⁵² Vegeu Barbaza (1988), pàg. 385

⁵³ El nombre de places dels habitatges secundaris per l'any 2000 s'ha obtingut multiplicant el nombre d'habitatges per 3'22, que és el nombre de places mitjà estatal de segones residències segons l'enquesta d'Ocupació d'Apartaments publicada a l'INE i que recull Uriel (2000).

⁵⁴ D'altra banda, la importància d'aquests habitatges queda també ben palesa en la nova llei reguladora d'Hisendes Locals. En aquesta llei, es consideren municipis turístics aquells que tinguin una població de dret superior a 20.000 habitants i a més, que el nombre d'habitatges secundaris sigui més gran que el nombre d'habitatges principals, d'acord amb les dades oficials de l'últim Cens d'Edificis i Habitatges.

⁵⁵ Temporada Turística de Catalunya (a partir del 1991)

residències a les comarques gironines des d'un punt de vista numèric i principalment cultural i social, a partir d'un enfocament geogràfic. Altres obres consultades per aquest estudi han estat els llibres de Cals⁵⁶ i Barbaza⁵⁷.

La resta d'antecedents interessants es troben vinculats a l'economia del turisme a Espanya i amb l'oferta turística en general. Una de les guies interessants a seguir és el llibre de Montfort i Uriel (1996). En aquest llibre es repassa el passat, present i futur de l'economia del turisme a nivell estatal i es descriuen al detall les diferents zones turístiques espanyoles i les dades disponibles al respecte. En aquesta obra es posa de manifest la manca de dades referents al sector turístic, concretament dades històriques. És per això, que la dificultat en els treballs de recerca sobre turisme rau més aviat en la complicada obtenció de dades i en la fiabilitat d'aquestes.

En el capítol dels apartaments turístics i segones residències, Montfort i Uriel destaquen la gran dificultat per obtenir dades malgrat la gran importància que ha experimentat aquest tipus d'oferta turística⁵⁸: *“...De este tipo de alojamiento se dispone de menor información estadística y es sobre el que, consecuentemente, mayor desconocimiento existe. La importancia de esta modalidad de oferta turística es notable. (...) Así pues, sorprende la escasez de información sobre estos establecimientos turísticos en relación con su importancia”*.

Pel que fa a la situació actual en el mapa de Catalunya sobre el fenomen de la segona residència es poden evidenciar alguns trets interessants. La província de Girona és, actualment, la província catalana amb major densitat d'habitatges per habitant. A més a més, lidera els índexs relatius en les categories d'habitatges principals i habitatges secundaris.

Quadre 41: Habitatges i població per l'any 2001

	habitatges per habitant	habitatges principals per habitant	habitatges secundaris per habitant
Barcelona	0,468	0,368	0,039
Girona	0,719	0,383	0,243
Lleida	0,551	0,356	0,098
Tarragona	0,713	0,362	0,239

Font: Cens d'habitatge i població 2001, Institut Nacional d'Estadística.

⁵⁶ Cals J. (1982)

⁵⁷ Barbaza, Yvette (1988)

⁵⁸ Uriel, E. i Monfort V. (1996), pàg. 216

Existeix, per tant, una modalitat d'oferta turística d'una importància creixent i estadísticament poc coneguda i estudiada: els habitatges secundaris o segones residències. L'any 2000, aquestes representaven el 65% del total de places d'oferta turística disponibles a la província de Girona. A nivell de Catalunya, l'any 2001 les segones residències representaven el 77,2% del total de places d'oferta turística⁵⁹.

2.2. Definició i evolució dels censos d'habitatge respecte a la segona residència: 1900-2001

La definició de segona residència divergeix parcialment segons els autors ja que és difícil establir un criteri homogeni que reculli tot el seu significat. Per la seva evolució al llarg dels anys, el seu ús, la temporalitat d'aquest ús, el règim de propietat i la seva localització⁶⁰ hom es pot aproximar a la seva definició.

Una de les definicions més completes es troba en el manual de Gallent i Tewdwr-Jones (2000)⁶¹ on s'estructura la definició de segona residència en tres branques:

“ 1. Second home: a dwelling used by its owner and possibly other visitors for leisure or holiday purposes and which is not the usual or permanent place of residence for the owner;

2. Holiday investment property: a dwelling owned either locally or outside the county and not permanently occupied but let to holiday makers solely on a commercial basis;

3. Club/institute/company holiday property: similar to above but used only by club members or company employees and clients (...)”

Les dues primeres opcions són clarament identificables a la definició que s'entén per segona residència. La tercera opció, però, no és massa freqüent per la cultura residencial més aviat individual i familiar que existeix en el nostre territori. Donades les diferents definicions existents, i per tal de buscar una mínima homogeneïtat en les dades estudiades *a posteriori*, s'estableix una definició particular de segona residència:

⁵⁹ Dades extretes del Departament de Indústria, Comerç i Turisme de la Generalitat de Catalunya

⁶⁰ vegeu els manuals de Fraguell (1994) i Coppock, J.T. (1977)

⁶¹ Gallent and Tewdwr-Jones (2000), pàg. 7

Es defineix segona residència com aquell habitatge d'ús familiar de propietat o de lloguer tant privat com col·lectiu (empresa), que forma part d'un edifici estructurat, utilitzat per temporades, caps de setmana o en determinats casos durant l'any, per exclusiu ús i gaudiment del temps d'oci.

En aquesta definició hi té cabuda tot l'ampli ventall de possibilitats d'habitatge secundari: una segona residència en forma de xalet en propietat i aïllat a les afores d'una població de muntanya, el lloguer d'un petit apartament a primera línia de mar entre un propietari privat i una família independent, o el lloguer d'un apartament o una casa en un municipi interior propietat d'una empresa immobiliària.

En els diferents censos d'habitatge que s'estudien a continuació l'Institut Nacional d'Estadística, dins els seus pròlegs, defineix habitatge secundari de manera molt similar al concepte definit anteriorment. Aquests censos són la font que més s'aproxima a la consecució del nostre primer objectiu d'aquest capítol: la recerca dels habitatges secundaris. Barbaza⁶² en el seu llibre qüestiona la dificultat d'obtenir informació respecte a aquest tipus d'allotjament turístic i esmenta el cens com a font més pròxima:

“ Les dificultats més greus comencen amb l'estudi de les possibilitats d'acolliment de les cases i apartaments moblats. No hi ha cap estadística oficial sobre aquesta qüestió. (...) L'únic document on vam poder trobar indicacions que permetien l'establiment – no sense reserves – d'una avaluació de la capacitat d'aquesta mena d'allotjament per al conjunt de la costa, és el nomenclàtor que resumeix els resultats del cens de l'any 1960”

2.2.1 Els habitatges secundaris: 1900-1950

En el capítol primer es disposava d'edificis destinats a habitatge pel període 1900-1950. Un dels esforços d'aquest treball ha estat la conversió d'aquests edificis per habitatges. El tercer pas dins aquest procés seria, doncs, la distinció entre habitatges principals i habitatges secundaris un cop s'ha estimat el nombre d'habitatges. D'aquesta manera

⁶² Vegeu Barbaza (1988), pàg. 277

s'hagués pogut enllaçar amb la base de dades existent entre els anys 1960 i 2001 per aquest tipus d'habitatges i per tots els municipis. Malauradament aquest tercer pas, que seria l'objectiu final i fil conductor del treball no és tan evident.

La falta d'informació estadística i de fonts relacionades amb aquest tipus d'estudi que portin a resultats robustos han fet obviar aquesta possibilitat. Tot i així, en els següents subapartats s'intenta abordar la qüestió estudiant exhaustivament les escasses fonts de les quals es disposa fins l'any 1950. Cal esmentar que per la Costa Brava sí existeix més informació i, per tant, sí es pot postular algun tipus de resultat.

D'altra banda, a partir de l'any 1960 fins al 2001 es repassen les definicions i classificacions que realitzen els diferents censos d'habitatge entorn els habitatges secundaris. Aquest repàs serà un bon punt d'origen per la posterior anàlisi descriptiva de les dades disponibles per aquests anys.

En les primeres dècades del segle (1900-1920) ja comença a haver-hi certa activitat turística i residencial, especialment a la Costa Brava tal i com ho defineix Barbaza pel primer terç de segle⁶³. Les segones residències eren en forma de torres i es trobaven apartades dels nuclis urbans. La propietat d'aquestes construccions era bàsicament de la burgesia de l'època. Davant la dificultat de definir quines són veritablement les segones residències en els censos de població publicats per l'INE, s'ha cregut convenient estudiar la partida de *edificis accidentalment inhabitats* (que s'ha vist a l'apartat 1.1.1). Aquesta definició es podria ajustar al perfil d'habitatge secundari. El cens es realitza en una data assenyalada, com és el 31 de desembre i 1 de gener, els errors censals són comuns i els motius d'absència són diversos. Segons els conceptes definits en l'apartat 1.1.1 i dins la definició àmplia d'edificis *accidentalment inhabitats* que realitza l'INE, les diferents possibilitats que pot implicar aquest concepte són:

- opció 1: tractar-se d'un habitatge en oferta
- opció 2: habitatge abandonat
- opció 3: habitatge retingut o vacant pel propietari a l'espera del moment adient per utilitzar-los o posar-los al mercat

⁶³ vegeu apartat 1.2.1 del capítol 1

- opció 4: segones residències no ocupades en aquell moment
- opció 5: altres motius: concentració de famílies en una llar concreta, passar la nit en un hospital, errors dels agents censals, etc.

Tot i així, les tradicions, costums residencials i mitjans de transport de l'època fan difícil pensar que els habitatges no habitats aquell dia no tinguin una certa relació amb els habitatges secundaris en determinades poblacions, especialment dins la Costa Brava. Així mateix, semblaria agosarat afirmar que la totalitat d'edificacions registrades com a *accidentalment inhabitades* siguin segones residències.

També podria donar-se el cas contrari, és a dir, que els habitatges habitats durant aquest dia ho siguin per "comoditat", o el que és el mateix, es considerin segones residències pels individus que hi habiten en aquell moment. Tot i així, per ubicació geogràfica es pot observar l'inici d'una activitat turística i residencial en algunes poblacions de la Costa Brava.

Per intentar confirmar aquestes hipòtesis s'han creat dues ràtios: el pes relatiu dels edificis accidentalment inhabitats respecte als edificis habitats i respecte al total d'edificis destinats a l'habitatge. Les poblacions més destacades per cada any són les següents:

Quadre 42: Percentatge d'edificis accidentalment inhabitats respecte als habitats i al total

1900	accidentalment inhabitats	accidentalment inhabitats
	habitats	total edif. dest. habitatge
Vilatenim	60,00%	37,50%
Colomers	57,30%	36,43%
Sant Llorenç de la Muga	50,00%	33,33%
Susqueda	47,47%	32,19%
Garriguella	42,59%	29,87%
Tossa de Mar	39,95%	28,55%
Palau-Sator	39,84%	28,49%
Santa Llogaia	38,18%	27,63%
Terrades	37,50%	27,27%
Maçanet de la Selva	35,40%	26,14%
Vilamaniscle	33,80%	25,26%
Lloret de Mar	33,14%	24,89%
Bàscara	30,37%	23,29%

Font: Cens de població i edificis 1900 (INE). Elaboració pròpia

Quadre 43: Percentatge d'edificis accidentalment inhabitats respecte als habitatges i al total

1910	accidentalment inhabitats	
	habitatges	total edif. dest. habitatge
Ventalló	50,00%	33,33%
Sant Llorenç de la Muga	48,32%	32,58%
Colomers	42,55%	29,85%
Vilaür	37,50%	27,27%
Vilamaniscle	34,85%	25,84%
Fontanilles	34,09%	25,42%
Sant Mori	33,33%	25,00%
Serra	33,33%	25,00%
Garriguella	32,95%	24,79%
Vall-llobrega	32,76%	24,68%
Terrades	32,47%	24,51%
Torrent	31,58%	24,00%
Cantallops	30,20%	23,20%
Lloret de Mar	29,25%	22,63%

Font: Cens de població i edificis 1910 (INE). Elaboració pròpia.

Quadre 44: Percentatge d'edificis accidentalment inhabitats respecte als habitatges i al total

1920	accidentalment inhabitats	
	habitatges	total edif. dest. habitatge
Colomers	76,14%	43,23%
Sant Llorenç de la Muga	67,61%	40,34%
Queralbs	47,89%	32,38%
La Vajol	38,64%	27,87%
Begur	38,07%	27,57%
Casavells	36,62%	26,80%
Cantallops	36,49%	26,73%
Vilamaniscle	36,23%	26,60%
Gualta	36,14%	26,55%
Caldes de Malavella	35,57%	26,24%
Oix	34,46%	25,63%
Cadaqués	34,41%	25,60%

Font: Cens de població i edificis 1920, (INE). Elaboració pròpia.

En aquests quadres es comença a notar la presència de les primeres poblacions turístiques residencials, que posteriorment tindran un pes molt important. A la zona Costa Brava com s'ha observat en l'anàlisi municipal, la Costa Brava Sud és la que inicia el creixement constructor d'habitatges. Segons l'anàlisi de Barbaza per aquesta època i considerant que el percentatge d'habitatges secundaris pot ésser important, s'observa en els tres quadres anteriors l'alt percentatge d'habitatges accidentalment inhabitats precisament en municipis com *Lloret i Tossa de Mar*. A més, Cadaqués i Begur també manifesten la seva possible especialització residencial. D'altra banda, a la zona Pirineu i pre-Pirineu la població de Sant Llorenç de la Muga, Terrades, Queralbs i la Vajol també tenen alts índexs d'habitatges accidentalment inhabitats. A més, s'observa el pes important de poblacions de segona línia de mar com Ventalló, Vilamaniscle, Palau-Sator, Torrent, Fontanilles, Serra de Daró, Gualta i Vall-llobrega.

Exceptuant els municipis de la Costa Brava no ens atrevim a postular cap conclusió al respecte. Només es podria indicar que hi podria haver algun tipus de relació entre habitatge secundari i habitatge accidentalment inhabitat en la resta de municipis, o almenys, en algun d'ells ja que en els anys posteriors i amb dades explícites apareixen com a municipis especialitzats en habitatges secundaris.

Pels anys 1930 i 1940 no es disposa de dades municipals sobre segones residències. Pel que fa als esdeveniments més importants de l'època destaca la llei sobre el dret a vacances remunerades, que va ser fruit de l'adveniment de la República Espanyola l'any 1931⁶⁴ i de les lluites sindicals. D'aquesta manera, una majoria de la població accediria al descans sense deixar de cobrar. Aquest important fet ocasiona que no només la burgesia elitista de l'època tingués accés a una segona residència sinó que hi podien accedir altres capes de la població civil. Comencen a aparèixer els primers fluxes internacionals de turisme cap a la Costa Brava en forma de turisme regional i acotat.

Aquests fluxes, però, restaren frenats a causa de la Segona Guerra Mundial, el tancament de la frontera i els incidents franco-espanyols de l'època. El volum de turisme català i espanyol no podia augmentar d'acord amb el nivell de vida i amb la conflictiva situació política amb una Guerra Civil entremig. Per tant, el creixement de les segones residències va ser més aviat reduït, tot i que es podia preveure en un futur immediat un important creixement amb la llei de vacances, l'estabilitat política i la millora de les comunicacions⁶⁵. Es pot, però, citar alguns comentaris de Barbaza que situen *S'Agaró* (actualment pertany a Castell-Platja d'Aro) i *Tossa de Mar* com a pilars del turisme de la Costa Brava l'any 1936, o almenys, eren els municipis més coneguts a nivell exterior⁶⁶.

L'etapa següent (1940-1950) es caracteritza per l'aixecament de les fronteres internacionals després d'una època de penúries per les conseqüències de la Guerra Civil. El turisme es va expandir a totes les classes socials i a diferents zones de la província (muntanya, camp i platja). El flux de turisme internacional va augmentar també degut al canvi favorable de divises i d'un nivell de preus molt inferior respecte als restants països

⁶⁴ vegeu Soler (1995)

⁶⁵ vegeu Barbaza (1988), Cals (1989),

⁶⁶ vegeu Barbaza (1988), pag 268-269

occidentals. A més, la xarxa de transports havia millorat ostensiblement. Per tant, el creixement del nombre de segones residències també es feu notar.

Cal fixar-se que, fins al moment, les úniques referències històriques de l'existència de segones residències, es troba a la Costa Brava, per la millor disponibilitat informativa. No es disposa d'informació de l'existència d'altres habitatges en altres indrets de la província però de ben segur, com ja s'ha insinuat anteriorment, que també sorgeixen en aquesta etapa residències secundàries tant a zones de muntanya com a l'interior. Les úniques referències documentals que s'han trobat són aproximacions provincials. L'any 1950, amb la publicació del primer cens d'edificis i habitatges, es disposa de la següent informació⁶⁷:

Quadre 45: Classificació dels habitatges pel tipus d'ocupació: 1950

	total habitatges	habitatges classificats per tipus d'ocupació				
		total	en construcció	vacants	ocupats temporalment	ocupats permanentment
Figueres	4260	4260	0	30	40	4190
Girona	7050	7050	210	400	100	6340
Olot	4170	4160	40	20	10	4090
resta província	70430	70420	210	1740	3730	64740
província	85910	85890	460	2190	3880	79360

Font: Cens d'edificis i habitatges 1950, (INE). Elaboració pròpia.

A més, en aquest cens apareixen les primeres definicions referides a la classificació d'habitatge segons el tipus d'ocupació. La definició d'habitatge principal i secundari és la primera que existeix oficialment tot i que en els futurs censos d'habitatges variarà significativament. Es pot observar en el quadre següent.

En aquest cas, la definició de segona residència equiparable a *habitatge ocupat temporalment* potser no s'ajustaria exactament a la realitat però és la primera aproximació formal que es coneix i el primer reconeixement oficial sobre aquest tipus d'ocupació de l'habitatge. Si es considera vàlida la definició, existeixen 3880 habitatges secundaris en tota la província segurament repartits, amb major percentatge, dins les poblacions costaneres. El percentatge d'habitatges secundaris respecte al total

⁶⁷ Per aquest any s'observa que el nombre de segones residències és de 3.880 i d'habitatges vacants de 2.190. És el primer cens d'habitatges formal tot i que la mostra només sigui del 10% a nivell estatal i pels municipis de més de 10.000 habitants. En el cas gironí tenim dades locals sobre Girona, Figueres i Olot.

d'habitatges és d'un 4,5%. Aquest percentatge no es troba acumulat durant l'última dècada (1940-1950) sinó que és el fruit de l'acumulació d'habitatges secundaris durant tota la primera meitat de segle o fins i tot anterior.

Figura 33: Classificació dels habitatges segons el tipus d'ocupació: enquesta cens 1950

“Situación de la vivienda:

1.- La vivienda ¿está ocupada permanentemente?

Cuando resida en ella la familia más de seis meses del año.

2.- ¿Ocupada temporalmente?

Cuando la familia ocupante sólo vive en ella menos de seis meses del año, o está ausente hace algún tiempo, sin que haya desalojado los muebles y menaje.

3.- ¿Vacante para la venta?

4.- ¿Vacante para alquiler?

El concepto de vivienda vacante debe aplicarse a la vivienda no ocupada todavía, porque no se quiere alquilar o no se encuentre quien la compre o alquile.

Sin embargo, la vivienda alquilada o vendida con propósito de residir en ella por parte de persona o familia interesada en el arrendamiento o compra, debe considerarse como vacante si no residen realmente en ella.”

Font: Cens d'edificis i habitatges 1950 (epíleg).

Per tant, a l'any 1950 el fenomen de segones residències era notori però encara no havia irromput amb força a la província de Girona.

2.2.2. Els habitatges secundaris: 1960-2001

A continuació l'any **1960** és el primer any pel qual es disposa de dades sobre cadascun dels municipis de la província. S'inicia per aquest any un repàs minuciós sobre les definicions i classificacions del tipus d'ocupació de l'habitatge. En aquesta ocasió la classificació dels habitatges pel tipus d'ocupació és una mica més precisa que per l'any 1950 i es defineix de la següent manera:

Quadre 46: Classificació dels habitatges segons el tipus d'ocupació: 1960

- Tipus d'ocupació de l'habitatge:
 - Destinat a ser habitat tot l'any
 - Destinat a ser ocupat una part de l'any

Font: Cens d'habitatge 1960 (INE).

Aquesta pregunta ens podria distingir perfectament entre el que s'entén per habitatge principal i habitatge secundari. Pel que fa al segon tipus d'habitatge l'INE explica el següent⁶⁸: “...viviendas destinadas a ser ocupadas parte del año, las que se construyen en lugares de veraneo o de temporada, y que normalmente sólo se utilizan en ese tiempo”. Per tant, sembla que aquesta definició s'acosta molt més al que s'entén per segona residència, ja que existeix una certa consciència per part dels responsables del cens d'estudiar el fenomen residencial atès que el turisme comença a emergir i que el tipus d'ocupació no és el mateix en tots els habitatges existents.

En el cens de l'any **1970** la classificació del tipus d'habitatge familiar es realitza en funció de la forma i el temps de la seva utilització al llarg de l'any. A mesura que es realitzen nous censos es perfeccionen tot tipus de classificacions inclòs el tipus d'ocupació de l'habitatge. Es consideren les següents situacions:

Quadre 47: Habitatges familiars segons la forma d'utilització: 1970

- Ocupades:
 - Principals
 - Secundàries

- Vacants
- Altres

Font: Cens d'habitatges 1970, INE. Elaboració pròpia

Si es desglossen els conceptes anteriors s'observa el següent⁶⁹:

- “Una vivienda familiar se considera utilizada todo o la mayor parte del año cuando se está usando continuamente como residencia habitual de una o más

⁶⁸ pròleg del cens d'habitatge 1960 (INE)

⁶⁹ Cens d'habitatge 1970 (INE).

personas (aunque en la época censal no se encuentre en ella persona alguna). En lo sucesivo se denominan viviendas principales.

- *“Una vivienda familiar se considera utilizada una parte del año cuando su utilización es estacional, periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o más personas (aunque en la época censal se encuentren en ella). Puede ser una casa de campo, playa o ciudad que se emplee en vacaciones, veraneo, fines de semana, trabajos temporales o en otras ocasiones. En lo sucesivo se denominan viviendas secundarias.*
- *“Vivienda familiar vacante es la que en la época censal está disponible para ser cedida en alquiler o en venta, y además no se encuentra habitada.”*

En aquest any es defineix un nou tipus d'ocupació de l'habitatge: l'habitatge vacant. El cens s'adona de la important existència de molts habitatges que no es troben habitats i que a més, alguns d'ells són utilitzats per llogar o disponibles per vendre.

Per l'any **1981** s'observa la següent classificació d'habitatges, semblant a l'anterior, i la definició una mica més genèrica del concepte de segona residència⁷⁰:

“...se consideran en el Censo de Viviendas de 1981 los tres grupos siguientes:

- *viviendas familiares (normales o corrientes) que se dividen en ocupadas y desocupadas y a su vez, las ocupadas en principales y secundarias.*
- *Alojamientos entre los que se distinguen: fijos y móviles*
- *Viviendas colectivas”*

“Las viviendas familiares serán incluidas en el Censo de Viviendas, con independencia de que estén ocupadas o no en el momento censal, clasificándose en viviendas principales cuando se destinen a residencia permanente o habitual y en viviendas secundarias cuando se utilicen únicamente por temporadas, en fines de semana o en determinados casos.”

Tot i la idoneïtat d'aquest criteri classificador, l'INE reconeix els problemes i errors que poden sorgir al definir habitatge secundari, la dificultat dels agents censals a l'hora de

⁷⁰ *Cens d'habitatge 1981 (INE).*

reconèixer aquest tipus d'habitatge i el fet de confondre-ho amb un habitatge desocupat si en el moment censal no hi ha habitants. Es pot veure descrit de la següent manera:

“La distinción entre viviendas secundarias y desocupadas presenta dificultades prácticas que pueden originar trasvases entre ambos tipos de viviendas. Generalmente en estas viviendas no se encontraban habitantes en el momento del censo por lo cual el agente censal habrá obtenido la información, en muchos casos, de forma indirecta. Aun en los casos de información facilitada directamente por el propietario u ocupante de la vivienda el término “vivienda desocupada” tiene una fuerte carga política y social que hace temer por la asepsia de las respuestas.”

Per l'any **1991**, una de les modificacions que es varen realitzar respecte a anteriors censos, és que es varen considerar com a habitatges desocupats alguns habitatges que, encara que no constituïen residència habitual de ningú, podien estar habitats al llarg de l'any. La nova classificació d'habitatges s'estableix segons el següent criteri:

“...se ha considerado el concepto de residencia habitual, clasificando las viviendas en principales (cuando constituyen la residencia habitual de alguna persona) y no principales (cuando no constituyen la residencia habitual de nadie).”⁷¹

Ens concentrem per tant, en els habitatges principals i no principals que es classifiquen de la següent manera:

Quadre 48: Classificació dels habitatges per tipus: 1991

-
- 1- Habitatge principal
 - 2- Habitatge no principal
 - 2.a- Habitatge secundari
 - 2.b- Habitatge desocupat
 - 2.c- Altres tipus d'habitatge no principal
 - 2.d- No consta
-

Font: Cens d'habitatges 1991. IDESCAT i INE.

El criteri de classificació del tipus d'*habitatge no principal* i dins aquest grup la definició d'habitatge secundari i desocupat es justifica de la següent manera:

⁷¹ *Cens d'habitatge 1991 (INE)*

“...las viviendas no principales se han clasificado atendiendo al uso que se hace de ellas, ya sea estacional, periódico o de temporada (vivienda secundaria o de temporada), no se ocupe o se ocupe raramente (vivienda desocupada) y todas aquellas que no pueden clasificarse en los grupos anteriores (otro tipo de viviendas). En esta última rúbrica se encuentran, por ejemplo, aquellas viviendas que sin ser residencia habitual de ninguna persona, ni ser viviendas de temporada, son destinadas a alquilar por cortos espacios de tiempo a diferentes personas y están efectivamente ocupadas la mayor parte de tiempo. Por tanto, una vivienda familiar se considera principal cuando es utilizada toda o la mayor parte del año como residencia habitual de una o más personas.

Una vivienda familiar se considera secundaria cuando es utilizada solamente parte del año, de forma estacional, periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o varias personas. Puede ser, por tanto, una casa de campo, playa o ciudad que se emplee en vacaciones, verano, fines de semana, trabajos temporales o en otras ocasiones.

Una vivienda familiar se considera desocupada cuando, sin encontrarse en estado ruinoso, ni en ninguna de las situaciones anteriormente consideradas, habitualmente se encuentra deshabitada.”

Els problemes de classificació que s’observaven l’any 1981 es tornen a estudiar per aquest any. Tant és així, que els habitatges secundaris mantenen la seva definició però en aquest cens es distingeix entre habitatge desocupat o vacant i altre tipus d’habitatge. El primer es refereix a un habitatge habitualment abandonat o inactiu i l’altre es refereix a una ocupació activa de l’habitatge sense tractar-se ni d’habitatge principal ni d’habitatge secundari.

Per concloure, per **l’any 2001**, es puntualitzen alguns dels conceptes explicats en anteriors censos. En primer lloc, la classificació dels habitatges es realitza de la següent manera:

Quadre 49: Classificació dels habitatges segons el tipus d'ocupació: 2001

1. Habitatge principal
 2. Habitatge no principal
 - a. Habitatge secundari
 - b. Habitatge desocupat o vacant
 - c. Altre tipus d'habitatge
 - d. Habitatge no principal sense determinar
-

Font: Cens d'habitatge 2001 (INE).

Pel que fa als habitatges vacants o desocupats s'explica que *“una vivienda se considera desocupada cuando habitualmente está deshabitada y, por tanto, está disponible para venta o alquiler o se encuentra, simplemente, abandonada.”*⁷² Aquest matís respecte altres censos és útil en el cas de municipis turístics. Per aquests municipis sembla més clar que aquests habitatges siguin per llogar o vendre i, en canvi, per altres municipis existeix el dubte entre habitatges per llogar i/o vendre o habitatges realment abandonats. Pel que fa a la nova classificació cal comentar la definició *d'habitatge no principal sense determinar*. Es crea la necessitat d'introduir-lo per evitar possibles errors intentant classificar forçosament un habitatge amb algun dels criteris anteriors. Si l'agent censal no ho veu clar, no té indicis i no ho pot consultar amb ningú és millor que no s'arrisqui a classificar i es crea aquesta figura, que és com una mena de “calaix de sastre”.

2.2.3. Habitatge secundari versus habitatge no principal

Aquest subapartat neix com a conseqüència de la polèmica que genera la dificultat a l'hora d'identificar un habitatge secundari i un habitatge vacant o desocupat per part dels agents censals. Aquest fet impedeix una anàlisi més acurada del fenomen residencial. A més dels arguments explicats en anteriors apartats, la dificultat a l'hora de classificar els habitatges secundaris queda ben palès en el següent comentari de Cals⁷³:

⁷² Cens d'habitatge 2001, (INE)

⁷³ vegeu Cals (1989) pàg. 332.

“Novament intentem d’estimar la distribució dels habitatges temporals entre segona residència de gent del país i usos turístics, coneixedors, però, que la imputació a uns usos o a uns altres és, necessàriament, imprecisa, no solament per l’escassa investigació que se n’ha fet sinó també perquè una part dels habitatges temporals tenen una funció mixta: serveixen com a segona residència de llurs propietaris uns mesos de l’any i són llogats en altres”

En aquest paràgraf es pot interpretar que els habitatges vacants també poden ser segones residències quan són usats com a “usos turístics”, és a dir, habitatges llogats per temporades. A partir de 1991 l’INE classifica els habitatges en principals i no principals. En un primer moment, semblaria lògic utilitzar la variable habitatges secundaris per estudiar el fenomen residencial i realitzar-ne l’anàlisi. Però la definició d’habitatge secundari també pot incloure altres tipus d’ocupació. Segons Uriel i Montfort⁷⁴ *“...la oferta de apartamentos registrados es tan sólo una pequeña parte del total de apartamentos operativos a efectos de satisfacer la demanda turística. Esto es así debido a que no siempre se encuentran registrados los apartamentos de las empresas y particulares dedicadas al alquiler de inmuebles, y sobre todo a que una gran mayoría de los apartamentos dedicados a uso turístico no se comercializan mediante el alquiler, sino que son utilizados por los mismos propietarios, familiares y amigos. Por lo cual, para cuantificar la oferta global de este tipo de alojamiento es necesario contabilizar todas aquellas viviendas secundarias destinadas a uso turístico.”*

En aquest sentit els autors continuen reflexionant per tal d’aconseguir el nombre més aproximat d’habitatges secundaris: *“...la consideración de las viviendas no principales parece adecuada, dado que la definición de turista adoptada en el capítulo II se hacía de acuerdo con la existencia de un desplazamiento a un lugar distinto al de la residencia habitual.”*

Tal i com s’han definit les variables estudiades en els pròlegs dels diferents censos d’habitatges es creu que és adequat l’aplicació d’aquest criteri. Tot i així, els autors també argumenten que aquest criteri entre habitatges principals i no principals s’hauria

⁷⁴ Uriel i Montfort (2001), pàg 219-220

d'aplicar en base a un criteri geogràfic, és a dir, considerant les zones que presenten una clara especialització sobre aquest tipus d'oferta turística. Per tant, en el nostre cas, amb un àmbit geogràfic concret i amb alta especialització com la Costa Brava o la Cerdanya es pot aplicar aquest criteri. Dins aquesta zona sí que es poden comparar els diferents municipis basant-nos en el criteri d'habitatge no principal (que inclou habitatges secundaris, desocupats i altres tipus d'habitatges no principals).

També es podria comparar la Costa Brava amb altres zones de l'Estat que també es troben especialitzades en segones residències. Però, el que no es pot fer és comparar els municipis de la Costa Brava o Cerdanya amb la resta de municipis de la província basant-nos en aquest criteri. La definició d'habitatge no principal no es pot equiparar a habitatge secundari en els municipis situats fora de l'àrea d'influència de la Costa Brava i Cerdanya. Si es volen comparar tots els municipis de la província llavors sí que semblaria més adequat estudiar la variable *habitatges secundaris* única i exclusivament.

2.3 Anàlisi de l'evolució de la segona residència en el període 1960-2001

En aquest apartat s'intenta estudiar l'evolució de les segones residències a la província de Girona segons les dades obtingudes a través dels diferents censos d'habitatge analitzats anteriorment. D'aquesta manera, es desenvolupa una anàlisi global a nivell de província. A continuació es realitza una anàlisi per zones geogràfiques i s'intenten classificar els municipis especialitzats en segones residències no inclosos a la Costa Brava. Posteriorment, s'estudia exhaustivament la zona Costa Brava i finalment es dedica un últim subapartat per comparar la mateixa zona Costa Brava amb la Cerdanya i observar les diferents evolucions que han experimentat. Per acabar el capítol, hi ha un apartat de conclusions sobre el contingut del mateix.

2.3.1. Anàlisi provincial

En primer lloc, a manera d'introducció, es vol estudiar l'evolució que ha experimentat la segona residència a la província de Girona i també l'evolució dels habitatges vacants. Abans de començar l'anàlisi de l'etapa 1960-2001 cal introduir una mica els orígens i dades disponibles anteriors a aquest període. D'aquesta manera, l'etapa entre 1950 i

1960 és l'etapa inicial o naixement del fenomen turístic de segones residències. Es passa de 3.880 a 6715 habitatges secundaris en deu anys. És a dir, un creixement decennal del 73%. És l'inici d'un període de proliferació de torres disperses per les poblacions costaneres i de l'aparició dels primers apartaments moblats.

La Costa Brava és una de les zones que inicia aquest creixement no només a nivell de província sinó de Catalunya. Dels 40.470 habitatges secundaris existents a Catalunya l'any 1960, que abans comentava Cals, 4.138 s'ubiquen a la Costa Brava (més d'un 10%). Per contrastar l'inici de la importància del fenomen residencial Cals⁷⁵, per l'any 1960, argumenta numèricament el següent:

“(…) hi ha 40.470 habitatges (a Catalunya) que no són usats com a habitatge principal sinó com a residència temporal, sigui per llurs propietaris o per terceres persones; suposant un coeficient de capacitat mitjana de 5,5 equivalen a 222.585 places. Utilitzant dades de Barbaza per a la Costa Brava, hem estimat que un 35% d'aquestes (77.905) eren segona residència de gent del país, mentre que el 65% restant eren explotades turísticament.”

A continuació s'analitza l'etapa 1960-2001 amb dades municipals i, en aquest cas, agregades per realitzar l'anàlisi provincial:

Quadre 50: Evolució dels habitatges secundaris i els habitatges vacants a la província de Girona⁷⁶

	habitatges secundaris	(1)	(2)	vacants i altres habitatges	(3)	(4)
1960	6715	6,81%	-	-	-	-
1970	34498	21,32%	413,75%	19282	11,92%	-
1981	83882	31,68%	143,15%	46162	17,43%	139,40%
1991	129790	38,10%	54,73%	47422	13,92%	2,73%
2001	137585	33,84%	6,01%	52607	12,94%	10,93%

Nota: (1) percentatge d'habitatges secundaris respecte el total d'habitatges; (2) taxa de creixement d'habitatges secundaris; (3) percentatge d'habitatges vacants respecte el total d'habitatges; (4) taxa de creixement d'habitatges vacants.

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia.

En aquest quadre s'observa el creixement explosiu en el període 1960-1970 de segones residències. El parc d'habitatges secundaris es multiplica per més de cinc vegades en deu anys. Aquest fet és extraordinari i d'una transcendència econòmica molt important. És considerada l'època més important on s'ubica l'autèntic “boom” del fenomen i on es

⁷⁵ Cals (1989), pàg. 324

⁷⁶ El darrer cens d'habitatge (2001) pot haver experimentat modificacions després d'algunes revisions que s'han dut a terme i podria provocar lleugers canvis en els resultats que aquí es mostren.

dóna l'impuls definitiu cap a la seva expansió arrossegat fonamentalment per l'enorme pes de la Costa Brava (com s'observa més endavant). A continuació el gran creixement del període 1970-1981 es considera l'etapa de consolidació del turisme de segones residències. En aquesta ocasió el parc d'habitatges secundaris creix més del doble en deu anys. En la dècada posterior (1981-1991) el creixement continua essent important (amb més d'un 50% de creixement decennal). Aquest procés, però, s'alenteix amb el creixement en l'última dècada (1991-2001) del 6% decennal. L'últim cens d'habitatges deixa ben palès, doncs, el fre que ha experimentat el fenomen constructor del turisme de segones residències després de tres etapes amb un creixement extraordinari.

Fins i tot, el pes dels habitatges secundaris, que va arribar a ser del 38% l'any 1991 dins el total del parc d'habitatges a Girona s'ha reduït fins al 33% actual. Tot i així, es pot observar que un de cada tres habitatges gironins és una segona residència. També és cert, tal i com s'observa posteriorment, que la ubicació d'aquest fenomen es troba concentrada en nuclis específics com a la Costa Brava i a la Cerdanya (en el cas del Pirineu). Pel que fa als habitatges vacants (un altre dels fenòmens interessants a estudiar), va créixer més del doble entre el 1970 i el 1981, però s'ha mantingut més o menys constant des de llavors. Tot i així, el pes d'aquest tipus d'habitatges sempre sobrepasa el llindar del 10% d'habitatges totals, és a dir, un de cada deu habitatges es troba vacant. Per l'any 2001, si sumem els pesos dels habitatges secundaris i habitatges vacants, aquests sumen quasi el 45% del parc d'habitatges provincial. Aquesta dada implica que només el 55% dels habitatges a la província es troben habitats la major part de l'any i són habitatges estables.

2.3.2. Anàlisi per zones geogràfiques

A nivell més concret, s'ha volgut dividir els diferents municipis de la província en tres agrupacions segons criteris geogràfics. S'utilitza la mateixa classificació que en anteriors apartats, és a dir, es divideixen els municipis en tres grups: Costa Brava, Pirineu i pre-Pirineu i zona interior. A partir d'aquí, s'ha estudiat l'evolució d'alguns indicadors des de 1960:

Quadre 51: Evolució dels habitatges secundaris i índexs d'especialització: 1960

	segones residències	percentatge	nombre d'habitatges secundaris per habitatge principal
Costa Brava (n=23)	4138	61,62%	0,25
Pirineu pre-Pirineu (n=71)	1391	20,71%	0,08
Zona interior (n=156)	1191	17,74%	0,02
TOTAL (n=250)	6715	100,00%	0,12

Nota: (1) població per habitatge secundari; (2) població per habitatge global

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia

Quadre 52: Evolució dels habitatges secundaris i índexs d'especialització: 1970

	segones residències	percentatge	nombre d'habitatges secundaris per habitatge principal	(1)	(2)
Costa Brava (n=23)	28611	82,94%	1,37	12,14%	591,42%
Pirineu pre-Pirineu (n=62)	2685	7,78%	0,25	16,16%	93,03%
Zona interior (n=150)	3202	9,28%	0,09	10,36%	168,85%
TOTAL (n=235)	34498	100,00%	0,57	12,89%	413,75%

Nota: (1) percentatge mitjà d'habitatges vacants respecte al total d'habitatges; (2) taxa de creixement decennal 1960-1970

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia

Quadre 53: Evolució dels habitatges secundaris i índexs d'especialització: 1981

	segones residències	percentatge	nombre d'habitatges secundaris per habitatge principal	(1)	(2)
Costa Brava (n=23)	65126	77,64%	2,50	12,45%	127,63%
Pirineu pre-Pirineu (n=58)	7450	8,88%	0,85	20,40%	177,47%
Zona interior (n=138)	11306	13,48%	0,33	16,67%	253,09%
TOTAL (n=219)	83882	100,00%	1,23	16,51%	143,15%

Nota: (1) percentatge mitjà d'habitatges vacants respecte al total d'habitatges; (2) taxa de creixement decennal 1970-1981

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia

Quadre 54: Evolució dels habitatges secundaris i índexs d'especialització: 1991

	segones residències	percentatge	nombre d'habitatges secundaris per habitatge principal	(1)	(2)
Costa Brava (n=23)	102499	78,97%	2,98	9,14%	57,39%
Pirineu pre-Pirineu (n=58)	10951	8,44%	1,09	17,17%	46,99%
Zona interior (n=141)	16340	12,59%	0,42	15,40%	44,53%
TOTAL (n=222)	129790	100,00%	1,50	13,91%	54,73%

Nota: (1) percentatge mitjà d'habitatges vacants respecte al total d'habitatges; (2) taxa de creixement decennal 1981-1991

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia

Quadre 55: Evolució dels habitatges secundaris i índexs d'especialització: 2001

	segones residències	percentatge	nombre d'habitatges secundaris per habitatge principal	(1)	(2)
Costa Brava (n=23)	104585	76,01%	1,84	9,12%	2,04%
Pirineu pre-Pirineu (n=57)	13419	9,75%	1,07	12,89%	22,54%
Zona interior (n=141)	19581	14,23%	0,32	12,77%	19,83%
TOTAL (n=221)	137585	100,00%	1,07	11,59%	6,01%

Nota: (1) percentatge mitjà d'habitatges vacants respecte al total d'habitatges; (2) taxa de creixement decennal 1991-2001

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia

Es pot observar, en primer lloc, que el pes de la Costa Brava representa al voltant del 75% dels habitatges secundaris de la província. La resta d'habitatges secundaris es

reparteixen entre la zona interior (al voltant del 15%) i el Pirineu i pre-Pirineu (al voltant del 10%). A partir del 1970 a la Costa Brava ja existeixen més habitatges secundaris que no pas principals (1,37 habitatges secundaris per habitatge principal). L'any 1991 és el punt d'inflexió pel que fa a la construcció d'habitatges secundaris. És l'any on trobem els índexs més alts d'especialització del turisme de segones residències. Tant és així, que a la Costa Brava hi havia 3 habitatges secundaris per habitatge principal. Aquest índex deixa ben palès la gran importància d'aquest tipus d'habitatge a la Costa Brava i el pes que representa pel turisme d'aquesta zona.

El fre de la construcció durant la dècada 1991-2001, que afecta principalment als habitatges secundaris a la Costa Brava, implica que aquest índex passi de 3 a 1,8. Una davallada important en tan sols deu anys després de tres dècades amb importants creixements. Tot i així, aquest índex continua essent molt especialitzat. En aquest últim període pel que fa al Pirineu i pre-Pirineu existeix una relació 1 a 1 entre habitatge secundari i habitatge principal, és a dir, un de cada dos habitatges a la zona és un habitatge secundari. A la zona interior existeixen 0,3 habitatges secundaris per habitatge principal. Si abans es comentava que un de cada tres habitatges provincials és actualment una segona residència, la probabilitat que aquesta segona residència es trobi ubicada a la Costa Brava és d'un 76%.

Un altre aspecte rellevant a comentar és l'evolució que han experimentat les taxes de creixement de cadascuna de les zones. Torna a ésser evident que l'etapa més important en termes absoluts és la dècada dels seixanta degut especialment a l'enorme pes de la Costa Brava a la província. En aquesta zona i per aquest període multiplica pràcticament per set el seu parc d'habitatges secundaris. La importància d'aquesta zona (representa el 75% dels habitatges secundaris de la província) i l'extraordinari creixement en aquest període explica el perquè la dècada dels seixanta ha representat l'etapa de major creixement global de la província. A l'interior el parc d'habitatges creix més de dues vegades i al Pirineu i pre-Pirineu quasi es dobla.

El període entre 1970 i 1981 és una etapa protagonitzada pel "booms" de creixement d'habitatges secundaris fora de la Costa Brava. És a dir, és l'etapa de major creixement decennal de les zones interior i Pirineu i pre-Pirineu. Aquestes zones creixen molt més que en la dècada anterior amb creixements del 177% i 253% respectivament en deu

anys. La zona Costa Brava, que també té un creixement molt important, ho fa amb una taxa una mica inferior a les anteriors. Tot i així, degut al menor pes relatiu de les dues zones destacades, el creixement provincial no és tan extraordinari com en la dècada anterior. Una de les implicacions d'aquestes taxes de creixement és la pèrdua de pes relatiu de la Costa Brava que baixa del 82,94% al 77,64% en deu anys en benefici de les altres dues zones.

En l'etapa 1981-1991 el creixement és pràcticament homogeni en les tres zones analitzades. Les taxes de creixement oscil·len entre el 44% i el 57% de creixement decennal. Els pesos relatius de les tres zones es mantenen semblants a l'etapa anterior i, com ja s'ha observat anteriorment, aquesta etapa es pot qualificar com l'etapa de culminació del turisme de segones residències. L'índex d'especialització arriba al seu màxim en les tres zones.

Finalment, l'etapa 1991-2001 es pot definir com una etapa de desacceleració. Efectivament la Costa Brava creix només un 2% en tan sols deu anys. En aquesta etapa el creixement del parc d'habitatges a la Costa Brava ha estat causat pels habitatges principals ja que, com ja s'ha vist, l'índex cau de 2,98 a 1,84 habitatges secundaris per habitatge principal. Les altres dues zones experimenten un creixement superior al 19% en aquesta dècada. Aquest fet els permet mantenir els índexs d'especialització semblants a l'etapa anterior. Tot i aquestes taxes de creixement, el poc pes relatiu d'aquestes zones implica que el creixement provincial sigui només del 6% decennal.

2.3.3. Anàlisi gràfica: municipis especialitzats en segones residències a Girona

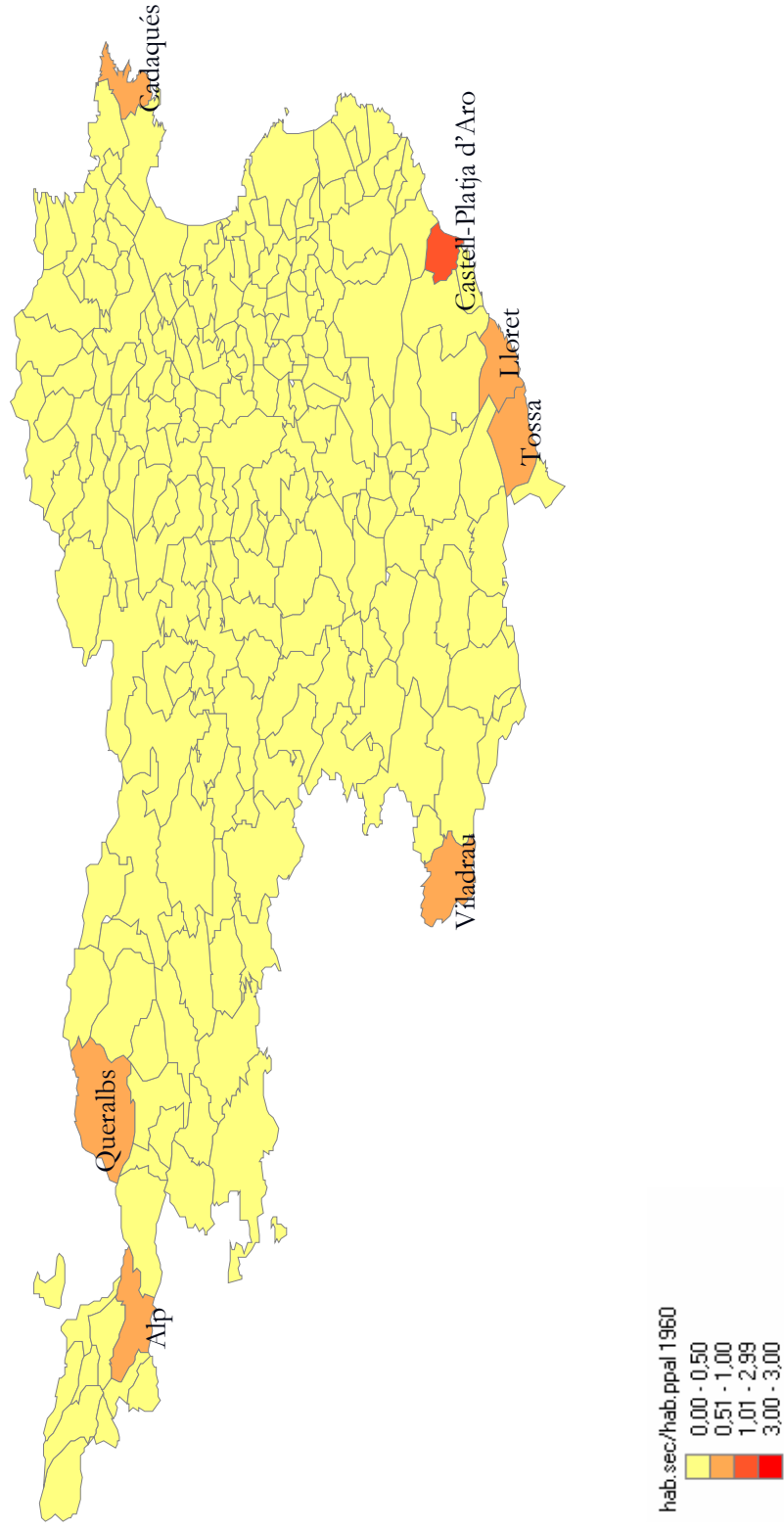
El propòsit d'aquesta anàlisi és avaluar els municipis especialitzats en segones residències. L'índex més idoni per realitzar aquesta anàlisi és l'estudi de l'índex *habitatges secundaris per habitatge principal* que mesura el grau de concentració del fenomen residencial. A més, és l'índex que utilitza la nova Llei Reguladora d'Hisendes Locals per identificar els municipis turístics. Segons la Llei, es consideren *municipis turístics* aquells que tinguin una població de dret superior a 20.000 habitants i que el

nombre d'habitatges secundaris sigui superior al nombre d'habitatges principals⁷⁷. S'analitza aquest índex pels anys 1960, 1970 i 2001:

- Els resultats per l'any 1960 indiquen que pràcticament no hi ha municipis que destaquin. Només hi ha un municipi amb un índex superior a 1, és a dir, on hi hagi més habitatges secundaris que no pas principals; aquest municipi és Castell-Platja d'Aro. Altres municipis amb un índex proper a 1 són Lloret, Tossa i Cadaqués a la Costa Brava, Viladrau a la zona del Montseny i Alp i Queralbs al Pirineu.
- L'any 1970 reflecteix el creixement experimentat per la zona Costa Brava en els darrers deu anys. Una bona part d'aquests municipis ja arriben a índexs superiors a 1. A més, sorgeixen La Vajol i St. Llorenç de la Muga al nord-oest de l'Alt Empordà. D'altra banda, es comença a consolidar el nucli d'especialització a la Cerdanya i part alta del Ripollès amb epicentre a la població d'Alp.
- Finalment, per l'any 2001 s'observa la maduresa de l'especialització a la *zona Costa Brava* així com a la *comarca de la Cerdanya i nord del Ripollès*. Pràcticament en tots els municipis de la Cerdanya hi ha més de tres habitatges secundaris per habitatge principal. A la *zona nord-oest de l'Alt Empordà* es confirma un nucli de municipis especialitzats amb St. Llorenç de la Muga com a epicentre. A la zona de la Selva són destacables els municipis de Viladrau, Susqueda i Riells i Viabrea. Finalment, cal esmentar l'especialització de certs *municipis* que es poden catalogar de *segona o tercera línia de mar*. Entre aquests municipis destaquen Rupià, Vilopriu, Sant Mori i Palau de Santa Eulàlia a la meitat-nord amb un índex superior a 1. A més, existeixen més de quinze municipis en aquesta franja amb índexs entre 0,5 i 1.

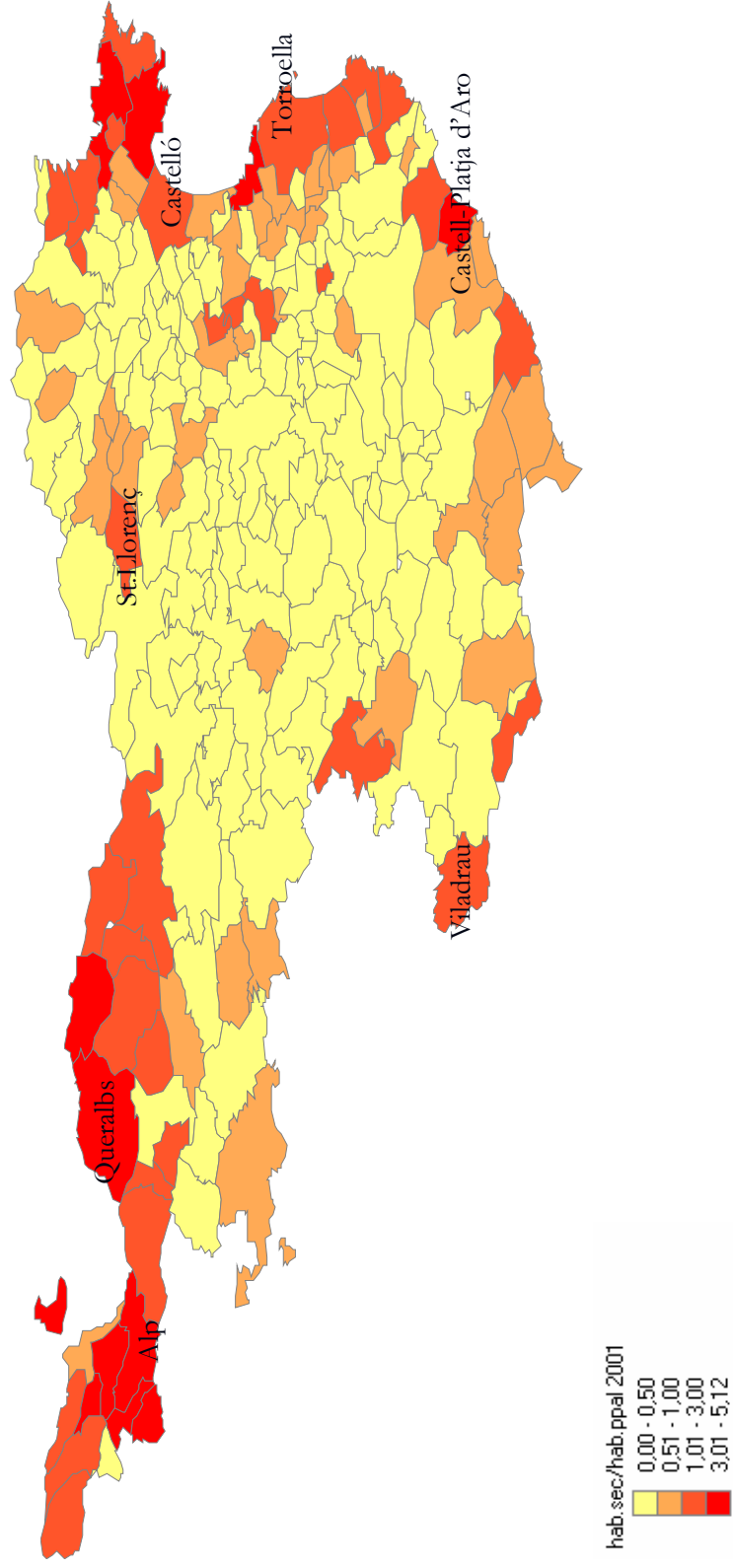
⁷⁷ LEY 51/2002, de 27 de diciembre, de reforma de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

Figura 34: Distribució de l'índex habitatges secundaris per habitatge principal per l'any 1960



Font: Cens d'habitatge 1960, INE. Elaboració pròpia.

Figura 36: Evolució de l'índex *habitatges secundaris per habitatge principal* per l'any 2001



Font: Cens d'habitatge 2001, INE. Elaboració pròpia

L'anàlisi d'aquests índexs s'il·lustra en els anteriors mapes. Després del càlcul d'alguns intervals s'ha cregut convenient utilitzar la següent escala. En primer lloc (de menor a major escala de color) es defineixen els municipis següents: entre 0 i 0,5 habitatges secundaris per habitatge principal. A continuació un índex entre 0,51 i 1; posteriorment entre 1,01 i 3 i finalment un interval obert amb límit inferior 3,01 habitatges secundaris per habitatge principal. Aquests demostren i confirmen l'alt nivell d'especialització de la zona Costa Brava quant a les segones residències i la necessitat d'efectuar-ne un estudi complet per analitzar la seva evolució. A continuació, per tant, s'adjunten els tres mapes que resumeixen l'evolució i creixement de les segones residències descrit anteriorment⁷⁸.

2.3.4. Municipis especialitzats en segones residències a l'interior i al Pirineu

En aquest apartat s'analitza l'evolució a nivell municipal dels habitatges secundaris que s'ubiquen a la província de Girona, exceptuant els municipis de la Costa Brava que s'analitzen posteriorment en un apartat específic. Per tant, s'analitzen els municipis que pertanyen a la zona Pirineu i pre-Pirineu i la zona interior. En aquest sentit, la variable que s'ha utilitzat per analitzar el fenomen residencial municipal ha estat l'índex *habitatges secundaris per habitatge principal (secxppal)*, que és l'indicador que amb més claredat mostra el nivell d'especialització residencial de cada municipi.

2.3.4.1. Zona Pirineu i pre-Pirineu

Aquest estudi es concentra específicament en l'evolució de les comarques de la Cerdanya, Ripollès, Garrotxa i nord-oest de l'Alt Empordà. D'aquesta manera, per l'any **1960**, en termes absoluts, dominen Puigcerdà, Olot, Ribes de Freser, Camprodon, que de fet són les poblacions més importants d'aquesta zona. Tot i així, a partir de 1970 el municipi més important, en termes absoluts, és Alp. En termes relatius, aquest municipi proper a Puigcerdà ha vist, a més a més, com s'ha especialitzat en el turisme de segones residències de manera molt important amb 0,7 habitatges secundaris per habitatge principal. És a dir, set de cada disset habitatges són secundaris. L'any 1960

⁷⁸ Per localitzar els municipis en els mapes posteriors podeu consultar la llegenda de l'annex 3.

ja és el municipi més especialitzat en termes de l'índex *secxppal*. Das és l'altre municipi de la Cerdanya més assenyalat (0,31 *secxppal*). A la comarca del Ripollès, Queralbs és el municipi més valorat amb 0,67 *secxppal*. Camprodon i Planoles també tenen taxes importants. A la part oriental de l'Alt Empordà comencen a destacar els municipis de St. Llorenç de la Muga i Terrades.

L'any **1970** en termes absoluts destaquen Alp, Olot, Ribes de Freser, Puigcerdà i St. Joan de les Abadesses. En termes relatius Alp i Urús, a la Cerdanya, la Vajol i St. Llorenç de la Muga a l'Alt Empordà i Queralbs al Ripollès es mantenen al capdavant. Cal destacar que els índexs d'aquests municipis han augmentat respecte l'any 1960. En els casos d'Alp i Queralbs hi ha més habitatges secundaris que no pas principals ja que l'índex *secxppal* és superior a 1. En els altres casos els índexs són superiors a 0,5.

Un fet important és la dispersió entre 1960 i 1970 dels habitatges secundaris en dos nuclis concrets. El primer, a la Cerdanya i zona est del Ripollès amb "epicentre" a Alp i Queralbs, que són les poblacions a partir de les quals s'ha estès el fenomen a la resta de la zona. D'altra banda, a la zona nord-est de l'Alt Empordà amb "epicentres" a St. Llorenç de la Muga i Terrades des d'on s'ha estès el fenomen als municipis veïns.

L'any **1981**, en termes absoluts destaquen Alp, Camprodon, Llívia i Ribes de Freser. En termes relatius, apareixen en el mapa nous municipis capdavanters com Setcases, Tosses i Llívia a més dels municipis de l'etapa anterior. Els índexs d'especialització es disparen. En el municipi d'Alp que continua essent el més especialitzat té un índex de 4,52 *secxppal* equiparable amb els municipis més importants de la Costa Brava, és a dir, 4,5 habitatges secundaris per un habitatge principal.

Hi ha 18 municipis a la zona Pirineu i pre-Pirineu amb índexs superiors a 1. D'aquests municipis, la gran majoria es troben a la Cerdanya, que es converteix de forma definitiva en la comarca més important de la zona i amb els índexs més alts de concentració de segones residències. S'ha tornat a estendre el fenomen per aquest any. Tant és així, que comença una alta especialització a la part oest del Ripollès on Setcases es contagia de l'efecte iniciat a Queralbs. D'altra banda, s'estableix l'altre nucli existent a l'oest de l'Alt Empordà amb "capitals" a St. Llorenç de la Muga i la Vajol. Finalment, cal esmentar l'expansió generalitzada de la zona Pirineu i la poca

especialització que potser manifesta la comarca de la Garrotxa ubicada en la major part en el pre-Pirineu.

Per l'any **1991**, el nombre de municipis de la zona que tenen un índex *secxppal* superior a 1 és de 22. Per tant, encara hi ha un creixement en l'especialització de municipis en segones residències. El municipi d'Alp continua al capdavant amb un índex *secxppal* de 5,48. Hi ha quatre municipis més a la Cerdanya (Urús, Llívia, Fontanals de Cerdanya i Guils de Cerdanya) amb índexs d'especialització superiors a 3. A més, s'acaba consolidant la part nord més pirenaica del Ripollès amb la incorporació de Molló i Vilallonga del Ter. Per tant, es pot parlar de tres zones especialitzades: la Cerdanya, de més alta especialització, el nord del Ripollès i amb índexs més baixos la part nord-oest de l'Alt Empordà. L'any 1991 és la culminació del turisme de segones residències i és l'any on es troben els índexs d'especialització més importants del segle.

Finalment, per l'any **2001**, s'analitzen dues variables: l'índex d'especialització *secxppal* i la taxa de creixement decennal de segones residències del període 1991-2001. Davant la desacceleració evident de la Costa Brava en aquesta dècada es volen estudiar minuciosament les altres zones de la província per observar si hi ha hagut creixements importants en alguns municipis.

Pel que fa al primer índex, *secxppal*, els símptomes de desacceleració són evidents. El nombre de municipis a la zona amb índexs superiors a 1 és de 20. Fontanals de Cerdanya passa a ser el municipi més especialitzat de la zona amb un índex de 5,11 en detriment d'Alp que cau al segon lloc amb un índex de 4,05. La concentració de segones residències experimenta un petit retrocés respecte l'any 1991 (punt màxim d'especialització residencial).

Els nuclis de concentració continuen però essent els mateixos que l'any 1991: la Cerdanya, nord del Ripollès i nord-oest de l'Alt Empordà. Pel que fa a les taxes de creixement del període 1991-2001⁷⁹, efectivament es troben alguns municipis destacats i que augmenten notablement el seu parc d'habitatges. Són els exemples de Setcases (277% de creixement decennal) i Fontanals de Cerdanya (143%). D'altra banda, es

⁷⁹ Vegeu figura 37

comencen a “despertar” alguns municipis de la Garrotxa com Mieres (222%) i Tortellà (225%) que més que tripliquen el seu parc d’habitatges secundaris en deu anys.

En aquest repàs es pot destacar, doncs, l’alt grau d’especialització dels municipis de l’Alt Pirineu, especialment tots els municipis que pertanyen a la **Cerdanya, part alta del Ripollès** (Camprodon, Ribes de Freser, Queralbs i Setcases) i els **municipis del nord-est de l’Alt Empordà** (la Vajol, Sant Llorenç de la Muga) que ja s’intuïen en la visualització dels mapes anteriors.

2.3.4.2. Zona interior

En aquest subapartat es pretén estudiar aquells indrets que no pertanyen ni a la Costa Brava ni a la zona Pirineu i pre-Pirineu. És a dir, el que quedaria de l’Alt Empordà, tot el Pla de l’Estany i Gironès i la zona interior de la Selva. Per l’any 1960 l’activitat en aquesta zona en termes absoluts és important en nuclis com Girona, Figueres, Sta. Coloma de Farners i Banyoles. En termes relatius, però, observant l’índex *secxppal* l’especialització d’aquests habitatges secundaris dins el parc d’habitatges de la zona no és gens significatiu. L’únic municipi que té un índex superior a 0,5 *secxppal* és Viladrau amb un índex de 0,73, seguit de Vall-llobrega amb un 0,3.

Per l’any 1970, apareixen tres municipis mínimament especialitzats en segones residències, per sobre l’índex 0,5 *secxppal*. A segona línia de mar es troben Vilamaniscle (0,62) a l’Alt Empordà i Vall-llobrega (0,72) al Baix Empordà afectats possiblement per la seva proximitat amb la Costa Brava. A la Selva, de nou cal destacar Viladrau (0,57) sota la possible influència de la zona del Montseny.

L’any 1981, en termes absoluts, apareixen amb força Riells i Viabrea i Maçanet de la Selva. En termes relatius, Riells i Viabrea encapçala la classificació de la zona amb un índex *secxppal* de 3,78. Per aquest any hi ha set municipis que ja sobrepassen el llindar de 1 en l’índex *secxppal*. Vall-llobrega i Viladrau continuen al capdavant amb índexs propers a 2. Prop de Viladrau s’ha estés l’especialització residencial a Maçanet de la Selva, Susqueda i Sant Feliu de Buixalleu. Més a l’interior sobresurt la localitat de Madremanya.

L'any 1991 Vidreres encapçala la llista d'habitatges secundaris en termes absoluts a la zona interior per la suposada proximitat amb Lloret i Blanes. En aquest any hi ha catorze municipis que tenen un índex *secxppal* superior a 1. Les incorporacions més importants en el capítol d'especialitzacions són Massanes (2,09) que s'ajunta amb el nucli compacte creat a l'àrea d'influència del Montseny amb Viladrau, Susqueda, Maçanet de la Selva i Riells i Viabrea que continua essent el municipi més especialitzat de tota la zona interior. A segona línia de mar, Cantallops a l'Alt Empordà (prop de Portbou i Colera) és el municipi més destacat. Finalment, a l'interior les poblacions de Madremanya i Sant Martí de Llémna destaquen més a l'interior.

Finalment, per l'any 2001 s'analitzen de nou dos índexs: l'índex *secxppal* i la taxa de creixement decennal de segones residències del període 1991-2001. En primer lloc, cal destacar l'aparició de Rupià i Palau de Santa Eulàlia (municipis clarament interiors) com a municipis més especialitzats de la zona després de Viladrau que recupera el liderat amb un índex de 1,46. Els índexs, igual que en les altres zones, han sofert una desacceleració i un petit retrocés respecte l'any 1991. Només vuit municipis tenen un índex superior a 1.

Pel que fa a les taxes de creixement decennal d'aquest últim període (1991-2001)⁸⁰ cal remarcar l'auge de **poblacions de segona línia de mar** com Gualta (amb una taxa del 500%), Regencós (195%), Serra de Daró (160%), Fontanilles (105%), Ventalló (62%), Espolla (62%). En el mapa posterior s'observa clarament la franja de creixement de municipis de segona línia de mar, especialment al nord i centre del litoral, coincidint amb una etapa de clar estancament en la zona Costa Brava. D'altra banda, creixen altres indrets dins **la influència del Montseny** com Riudarenes (95%), Espinelves (283%) i Arbúcies (272%). També cal destacar altres localitats més a l'interior com Peralada (125%) i Sant Joan de Mollet (285%).

Finalment, també s'observa un creixement, tal com passa amb els habitatges principals, de **poblacions al voltant de capitals o de nuclis importants**, així com Bordils (122%) i Vilablareix (216%) dins l'àrea d'influència de Girona; Vilamalla (1150%), Ordís (583%), Navata (292%), Pedret i Marzà (228%), Avinyonet de Puigventós (208%) i Palau de Santa Eulàlia (95%) dins l'àrea d'influència de Figueres.

⁸⁰ vegeu també la figura 37

Per finalitzar cal fixar-se com el pes d'aquestes zones ha augmentat fins a tal punt que l'oferta de segones residències s'ha anat homogeneïtzant. Així es pot veure el següent:

Quadre 56: Evolució de l'índex població per habitatge secundari i coeficient de variació

	1960	1970	1981	1991	2001
població per habitatge secundari	248,4	105,39	54,34	26,2	27,12
coeficient variació	2,209	2,427	6,5	4,59	2,7

Font: Elaboració pròpia

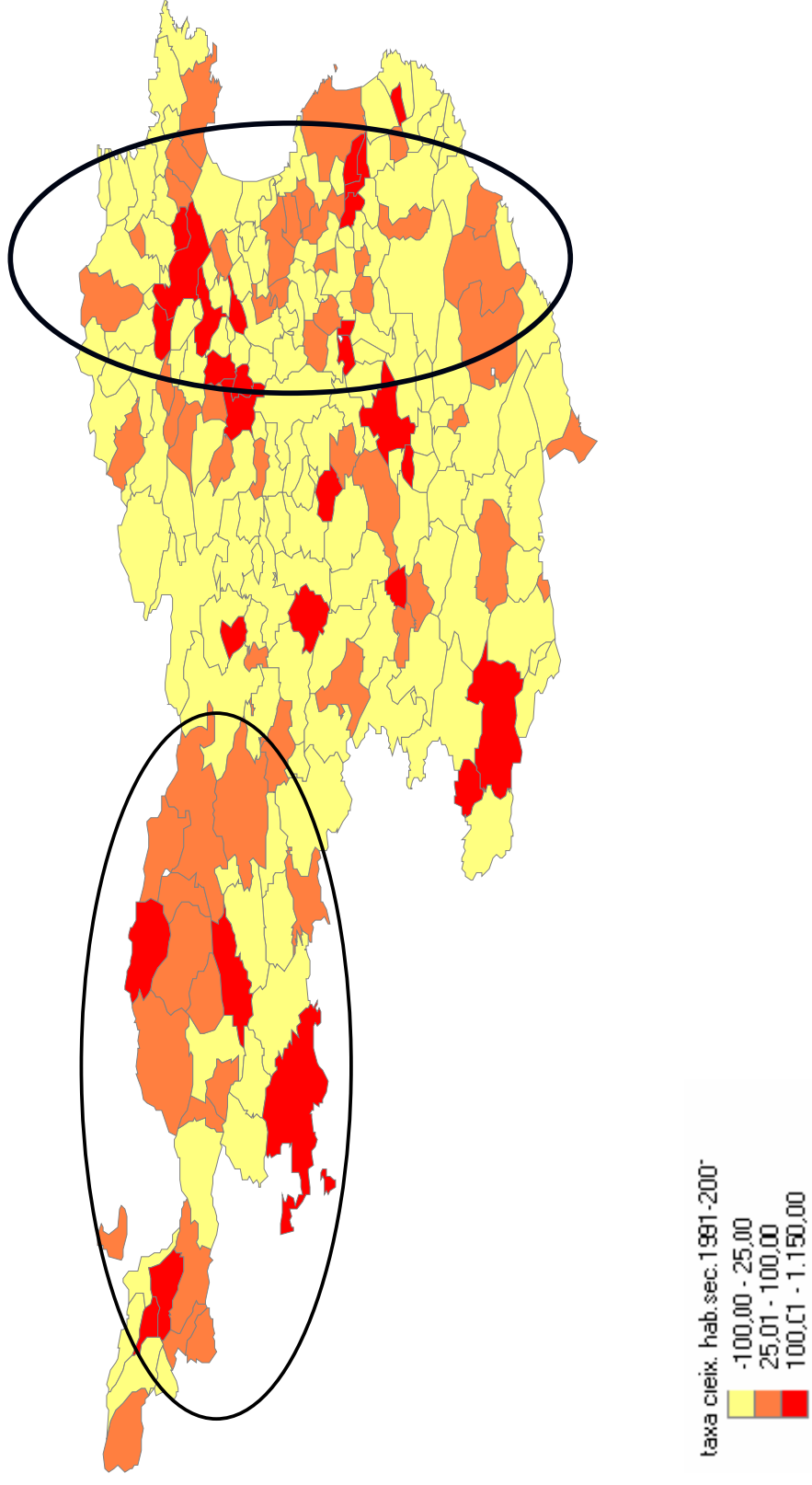
El nombre de persones per habitatge secundari en termes mitjans s'ha anat reduïnt degut a l'increment continu de l'oferta de segona residència al llarg del territori. A més, el coeficient de variació va disminuint des de 1981 (6,5) fins a l'actualitat (l'any 2001 un coeficient de 2,7). Aquest fet implica una major homogeneïtzació de les dades. Això vol dir, que no només estan creixent zones com la Costa Brava i la Cerdanya sinó que altres indrets mostren creixements importants i la segona residència s'està estenent arreu de les comarques de Girona augmentant el grau d'especialització en nuclis que fa vint anys no havien notat l'aparició del fenomen del turisme residencial.

Així, el mapa que apareix a continuació intenta mostrar la importància del creixement de la segona residència en l'últim període disponible. En primer lloc, segons les dades, en l'interval inferior (color més clar) s'hi troben els municipis que han crescut menys, de fet, com a màxim un 25% entre els dos períodes. A continuació, l'interval medià recull creixements d'entre el 25,01% i el 100% de creixement. Finalment, es crea l'interval obert final pels municipis que han crescut més d'un 100%, és a dir, per municipis que com a mínim han doblat el seu estoc d'habitatges en els últims deu anys.

2.3.5. Anàlisi municipal per la zona Costa Brava

En aquest apartat s'estudia al detall l'evolució que ha sofert la zona Costa Brava des del punt de vista exclusiu dels habitatges secundaris. La riquesa i importància d'aquesta zona quant a habitatges secundaris ha provocat l'anàlisi de cadascun dels seus municipis. Es tracta d'esbrinar amb exactitud quines poblacions varen iniciar el creixement, si aquest creixement va ésser homogeni, quina és l'etapa concreta de major creixement o com es manifesta el clar estancament de l'última dècada.

Figura 37: Taxa de creixement decennal dels habitatges secundaris: 1991-2001



Font: Cens d'habitatge 1991 i 2001 (INE). Elaboració pròpia

Un dels principals motius del creixement espectacular d'habitatges que experimenta la província de Girona a partir de 1960 és degut a l'alt nivell d'especialització en la construcció d'habitatges a la zona Costa Brava.

Aquesta zona deté un percentatge molt important del total d'habitatges de la província especialment durant la segona meitat del segle XX. En l'actualitat, en el litoral gironí s'hi concentra pràcticament la meitat del parc d'habitatges existent a la província i bona part d'aquests habitatges són segones residències.

Quadre 57: Percentatge d'habitatges de la zona Costa Brava respecte al total provincial

	Costa Brava
1900	21,61%
1910	22,59%
1920	21,80%
1930	20,35%
1940	20,58%
1950	20,60%
1960	23,26%
1970	39,26%
1981	45,31%
1991	49,08%
2001	47,61%

Font: Cens d'Edificis i Habitatges (diversos anys), INE. Elaboració pròpia

Segons dades del cens d'habitatge per l'any 2001 la zona Costa Brava té el 76% del total d'habitatges secundaris de la província. L'any 1970, segons dades del mateix cens, ja hi havia a la Costa Brava més habitatges secundaris⁸¹ que no pas principals.

2.3.5.1. Habitatges no principals en termes absoluts

En primer lloc, es vol introduir l'anàlisi fent èmfasi sobre l'especial importància que el fenomen turístic residencial té dins la Costa Brava. En el següent quadre es demostra que tres quartes parts de l'oferta d'allotjament actual són segones residències:

⁸¹ En l'anàlisi de la zona Costa Brava quan es parla de segones residències ens referim, de fet, a habitatges no principals. Dins la partida d'habitatges no principals s'hi inclouen els habitatges secundaris i els "altres" tipus d'habitatge al considerar que aquests últims majoritàriament es refereixen a lloguers d'habitatges d'ús turístic.

Quadre 58: Oferta d'allotjament de la Costa Brava al 1998: nombre de places

habitatges temporals	548.069	74,50%
càmpings	108.142	14,70%
hotels	78.716	10,70%
cases de pagès	736	0,10%
total places	735.663	100%

Nota: no es disposa del càlcul utilitzat per estimar el nombre de places d'habitatges temporals

Font: Turisme de Catalunya, *Catalunya turística en números, 1999*.

Per realitzar la següent anàlisi, doncs, s'utilitzarà la variable *habitatges no principals*, en termes absoluts i estudiant les seves taxes de creixement decennals⁸². Dins aquest apartat ens interessa estudiar el pes de cada municipi dins la Costa Brava. Les primeres dades oficials són per l'any 1960. En aquest any comença a existir una oferta turística residencial al llarg de la costa tot i que només es disposa de la partida individual d'habitatges secundaris i no de la partida conjunta d'habitatges no principals. La dada, per tant, resulta ésser equivalent per aquest any. Els municipis més destacats són, de major a menor quantitat d'habitatges, Palafrugell, Lloret de Mar, St. Feliu de Guíxols, Castell-Platja d'Aro i Palamós, tots ells situats a la Costa Brava Sud i que sumen un pes total del 57,4%.

Quadre 59: Pes relatiu dels 10 municipis amb major aportació d'habitatges no principals: 1960

<i>índex C10</i>	habitatges secundaris	pes relatiu
Palafrugell	581	14,041%
Lloret de Mar	538	13,001%
Sant Feliu de Guíxols	492	11,890%
Castell-Platja d'Aro	386	9,328%
Palamós	380	9,183%
Cadaqués	330	7,975%
Blanes	280	6,767%
Tossa de Mar	264	6,380%
Escala, l'	185	4,471%
Calonge	179	4,326%
suma	3615	87,361%

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia

S'observa en aquests quadres com la concentració de les segones residències en pocs municipis és relativament alta. Així amb tan sols dos municipis ja es concentra el 25% del parc d'habitatges secundaris; amb cinc municipis el 57,4% i amb 10 municipis el

⁸² Per seguir amb el fil del treball i per una major comprensió lectora es continuarà usant el terme *segona residència en comptes d'habitatge no principal*. Aquest últim concepte només s'utilitzarà per definir les taules i quadres.

87,36%. Cal destacar que l'hegemonia inicial de la segona residència se l'emportava la Costa Brava sud. A la zona nord pràcticament no hi havia segones residències en termes absoluts.⁸³

L'etapa compresa entre **1960 i 1970** l'anomenem **l'etapa d'explosió** de les segones residències, ja que és l'etapa de major creixement i, per tant, una de les més importants de la Costa Brava. La zona té un creixement global d'aproximadament un 800% en aquesta dècada⁸⁴, que vol dir que el parc d'habitatges secundaris creix quasi nou vegades en deu anys. L'augment en termes absoluts per tota la zona és de 32.925 habitatges secundaris en deu anys. En aquest any, el primer municipi més important és Castell-Platja d'Aro amb un creixement decennal del 1253%, és a dir, que el seu parc d'habitatges secundaris es multiplica per 13,5 en tan sols deu anys (passa de 386 a 5223 habitatges no principals).

L'impuls constructor és extraordinari i molt per sobre la mitjana de la zona. En segon lloc, cal destacar l'auge d'un dels municipis que fins a l'actualitat protagonitzen el fenomen del turisme residencial, tant a la Costa Brava i en conseqüència a la província de Girona: Roses. Aquesta localitat creix un 12581% al passar de 37 habitatges secundaris a 4692 habitatges no principals (s'ha multiplicat per 126 en tan sols deu anys). S'ha passat del no res a un volum considerable d'habitatges amb un espai de temps relativament curt.

Tots els municipis de la Costa Brava com a mínim dupliquen el seu parc d'habitatges secundaris en aquests deu anys (excepte Cadaqués). És per tant, la dècada més important del fenomen. Roses i Castell-Platja d'Aro són els municipis capdavanters en l'inici del turisme residencial. Els dos representen el 26,7% del total d'habitatges secundaris. Juntament, amb aquestes dues poblacions, Lloret de Mar, Calonge i Palafrugell (totes ubicades al sud) acaben completant el 50% de tots els habitatges secundaris de la zona. Continua l'any 1970 l'hegemonia de la Costa Brava sud, amb la presència de quatre dels cinc municipis més importants en termes absoluts.

⁸³ Per veure més detalls de tota l'anàlisi descriptiva que s'efectua en aquest apartat per tots els municipis de la Costa Brava es poden consultar les taules de l'annex 4.

⁸⁴ Cal fixar-se que, en aquest cas, la taxa de creixement decennal dels habitatges no principals, que és d'un 795,67% (vegeu taules annex 4) no coincideix amb la taxa de creixement decennal dels habitatges secundaris (591,42%) a la Costa Brava que s'observava en l'anàlisi per zones geogràfiques de l'apartat 2.3.2.

L'índex de concentració és relativament elevat tot i que el fenomen residencial en aquest període s'estén en major o menor mesura al llarg de tot el litoral gironí. L'any 1970 també és un punt d'inflexió ja que, a partir d'aquest moment, el nombre d'habitatges secundaris (37.063) ja supera el nombre d'habitatges principals (26.474) dins la Costa Brava.

Quadre 60: Pes relatiu dels 10 municipis amb major aportació d'habitatges no principals: 1970

<i>índex C10</i>	<i>habitatges no principals</i>	<i>percentatge</i>
Castell-Platja d'Aro	5223	14,092%
Roses	4692	12,660%
Lloret de Mar	3121	8,421%
Calonge	2951	7,962%
Palafrugell	2842	7,668%
Blanes	2610	7,042%
Palamós	2547	6,872%
Escala,l'	2274	6,135%
Sant Feliu de Guíxols	2093	5,647%
Llançà	1900	5,126%
suma	30253	81,626%

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia.

Pel que fa a la següent dècada entre **1970 i 1981**, es pot considerar com una **etapa de consolidació** del fenomen residencial. El municipi que mereix més atencions és Castelló d'Empúries. El seu creixement del 1427%, molt per sobre la resta de municipis, en aquest període (multiplica per 15 el seu parc d'habitatges en deu anys) i el consolida com una de les poblacions més importants. En termes absoluts, s'experimenta l'augment més important del fenomen residencial, amb un augment de 47.449 habitatges secundaris en deu anys.

D'altra banda, el fenomen residencial s'acaba consolidant a la Costa Brava Nord ja que juntament amb Castelló d'Empúries i Roses (els municipis del nord més importants) també creixen altres localitats. A més a més, el pes de Castelló d'Empúries passa de l'1% l'any 1970 fins al 6,58% l'any 1981 consolidant-se entre les deu poblacions més importants de la zona. Aquest augment del pes de Castelló d'Empúries juntament amb altres creixements d'altres poblacions en detriment de Castell-Platja d'Aro i Roses (que creixen força però per sota el 100%) han provocat que es redueixin els pesos relatius per l'any 1981.

Tot i així, aquestes dues últimes poblacions continuen liderant el turisme de segones residències en termes absoluts. En aquesta dècada 12 municipis dels 23 com a mínim dupliquen el seu parc d'habitatges secundaris.

Quadre 61: Pes relatiu dels 10 municipis amb major aportació d'habitatges no principals: 1981

<i>índex C10</i>	<i>habitatges no principals</i>	<i>percentatge</i>
Castell-Platja d'Aro	9094	10,761%
Roses	9046	10,704%
Lloret de Mar	7506	8,882%
Blanes	6876	8,136%
Escala,l'	6843	8,097%
Palafrugell	6338	7,500%
Castelló d'Empúries	5559	6,578%
Calonge	4929	5,832%
Sant Feliu de Guíxols	4558	5,393%
Palamós	4150	4,911%
suma	64899	76,793%

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia.

Per acabar d'estudiar el creixement exponencial del fenomen residencial durant l'etapa 1960-1981, es pot complementar l'anàlisi amb un parell de reflexions de Joan Cals⁸⁵ sobre els plans urbanístics i les hectàrees de superfície afectada en aquest espectacular inici de l'activitat constructora a la Costa Brava. Segons Cals:

“l'impacte que el turisme ha causat en el paisatge i el territori de la Costa Brava, si bé molt intens, ha estat amplement desigual entre els diferents sectors geogràfics i entre municipis d'un mateix sector, la qual cosa reflecteix no únicament unes cronologies i unes intensitats de desenvolupament turístic molt diverses, sinó també unes dades econòmiques i geogràfiques...” D'altra banda, també descriu el següent: *“...des de la data de vigència de la Llei del Sòl (maig de 1956) fins a la darrerria del 1974, el nombre d'urbanitzacions era de 207, afectant una superfície de 7.300 ha.(...) Per sectors geogràfics, la presència d'urbanitzacions es manifesta abans en el sector meridional (de Platja d'Aro cap avall).; al nord de l'Escala, amb prou feines hi ha actuacions d'aquesta mena fins a l'any 1964. (...) En el conjunt del període 1956-74, el municipi capdavanter, tant pel nombre d'actuacions com per la superfície afectada, és Lloret de Mar (48 plans i 1227 ha). En nombre d'actuacions, segueixen a Lloret, Palafrugell i*

⁸⁵ Cals J. (1982), pàg. 66-68

Begur (31 plans cada un), la Platja d'Aro (29), Roses (28) o Calonge (24). En superfície actuada són importants les xifres de Roses (827 ha) o de Castelló d'Empúries (1110 ha), amb la particularitat que en aquest darrer municipi la superfície afectada prové fonamentalment d'una sola actuació”.

En aquesta darrera explicació es pot justificar, d'alguna manera, la concentració del creixement de Castelló d'Empúries en una etapa molt concreta (1970-1981). També es justifica la concentració d'habitatges en la zona sud de la Costa Brava i la poca activitat en el nord en els primers anys seixanta. Finalment també es parla sobre els diferents ritmes de creixement dels municipis. Si bé el creixement és generalitzat, aquest creixement no és homogeni per tots els municipis en les mateixes etapes i en les mateixes intensitats.

En el període entre **1981 i 1991** el creixement global de la zona és aproximadament del 40% en deu anys. Es pot definir aquesta etapa com una **etapa de maduresa o culminació** en el procés residencial. Després de dues etapes de creixement explosiu (especialment entre 1960 i 1970) el creixement d'aquesta etapa és moderat si es compara amb anteriors dècades però continua essent important. Tot i així, el creixement absolut és de 36.185 nous habitatges secundaris. És la segona dècada de major creixement en termes absoluts. Sí que és cert, que en algunes poblacions es mostren els primers símptomes de desacceleració. En alguns municipis sembla que ja s'ha arribat al màxim nivell de construcció d'aquest tipus d'habitatges. Tot i així, pel que fa al centre-sud de la Costa Brava, Pals i Mont-ràs són dos dels municipis que creixen més. Pals duplica el seu parc d'habitatges amb escriu (111,92%) i Mont-ràs creix també quasi el doble (94,03%).

D'altra banda, al nord de la zona, Castelló d'Empúries (119,37%) i Roses (74,44%) són els que de nou tornen a protagonitzar un impuls constructor. Aquests dos municipis acabant consolidant, amb aquest nou creixement, l'existència d'un nucli d'habitatges secundaris en la Costa Brava nord. En termes absoluts, aquest nucli encapçala el fenomen del turisme residencial a la Costa Brava. Els municipis del nord en general, mostren unes taxes de creixement superiors als municipis del sud. Castell-Platja d'Aro, Lloret, Tossa i Blanes no superen el 50% de creixement decennal. Geogràficament,

però, ja es pot parlar, després d'uns quants anys d'activitat constructora, de l'aparició definitiva dels següents nuclis amb els seus respectius pesos dins la Costa Brava:

Quadre 62: Ubicació geogràfica dels habitatges no principals: 1991

població	habitatges no principals	percentatge
nucli 1		
Roses	15780	13,074%
Castelló d'Empúries	12195	10,104%
suma	27975	23,178%
nucli 2		
Escala, l'	9355	7,751%
suma	9355	7,751%
nucli 3		
Castell-Platja d'Aro	12495	10,352%
Calonge	7718	6,395%
Palafrugell	7410	6,139%
Sant Feliu de Guíxols	6408	5,309%
Palamós	4885	4,047%
suma	38916	32,243%
nucli 4		
Lloret de Mar	9864	8,173%
Blanes	8602	7,127%
suma	18466	15,299%

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia.

En aquest quadre es posa de manifest l'existència de quatre focus importants on s'ubiquen la majoria d'habitatges secundaris en termes absoluts. Ja s'ha definit el primer nucli format per Roses i Castelló d'Empúries dins la Costa Brava *nord*. L'Escala per la seva ubicació geogràfica provoca la consolidació d'un segon nucli d'habitatges secundaris al *centre*. En tercer lloc, es podria parlar del nucli Costa Brava *centre-sud*, encapçalat clarament per Castell-Platja d'Aro com a "capital" del nucli. En el seu entorn s'hi poden trobar les poblacions de Sant Feliu de Guíxols, Palafrugell, Calonge i Palamós. Finalment es trobaria un últim nucli dins la Costa Brava *sud* format per Lloret i Blanes. Aquests deu municipis estudiats concentren més de tres quartes parts del parc d'habitatges secundaris de la zona.

L'última dècada del segle (1991-2001) ha acabat de reestructurar tots els sobtats esdeveniments de totes les etapes anteriors. En una etapa de gran maduresa la Costa Brava comença a notar símptomes "d'esgotament" a nivell quantitatiu i comença un nou plantejament de reestructuració de la seva oferta turística en general. És una **etapa de**

desacceleració ja que el creixement decennal ha estat només del 3,77% i el creixement en termes absoluts ha estat de 4.551 noves construccions residencials en els últims deu anys.

Alguns municipis, especialment els de dimensions geogràfiques més reduïdes i de menors disponibilitats de sòl urbà han vist reduir la seva oferta d'habitatges secundaris. Es destaca la reducció entre un 20 i un 30% en poblacions com Cadaqués, Portbou i Port de la Selva. Els municipis de majors dimensions i de major pes també han reduït la seva oferta d'habitatges no principals. Dins aquest grup⁸⁶, destaca la reducció de l'oferta en un 20% a Castell-Platja d'Aro. Calonge i Castelló d'Empúries també han reduït la seva oferta amb percentatges importants (17% i 9%). D'altra banda, hi ha hagut altres municipis grans que s'han mantingut o fins i tot han crescut lleugerament: Roses (10,3%), l'Escala (14%), Palafrugell (13%) i Sant Feliu (9,3%).

A la Costa Brava sud, Blanes experimenta un creixement del 30% en detriment de Lloret que cau un 9%. Un dels fets destacables del període és l'auge de municipis que fins aquest moment tenien un paper reduït dins l'oferta turística residencial. Són els casos de Torroella de Montgrí (amb un creixement del 85%) que és el municipi que creix més en l'última dècada. Aquest creixement ha estat afavorit per l'explotació de la zona de l'Estartit. És un dels municipis que fins aquesta darrera dècada sempre havia crescut per sota la mitjana de la zona Costa Brava. D'altra banda, Santa Cristina d'Aro (49%) i Blanes (30,6%) són dos dels municipis de major creixement d'aquesta etapa. Cal destacar que 11 municipis dels 23 existents presenten taxes de creixement negatives, és a dir, que han vist reduir en termes absoluts el seu parc d'habitatges secundaris en els últims deu anys.

A continuació s'exposen algunes de les possibles causes o conseqüències de la desacceleració de la Costa Brava en aquest període (1991-2001). En primer lloc, pel que fa als municipis de l'extrem nord de la Costa Brava cal parlar de la creació del Parc Natural del Cap de Creus l'any 1998. En aquest projecte s'hi han pogut veure involucrats municipis com Portbou, Cadaqués i Port de la Selva.

⁸⁶ Com s'ha comentat anteriorment, els resultats de l'anàlisi del 2001 no són del tot exactes degut a modificacions actuals del cens d'habitatge que poden haver provocat algunes variacions en aquestes darreres dades.

En aquests municipis hi ha clara consciència de protecció del territori i podria ser un dels motius de l'estancament del parc d'habitatges en aquesta zona. Un motiu similar es podria aplicar a la zona del Golf de Roses. Castelló d'Empúries, Roses, Sant Pere Pescador i l'Escala s'han vist clarament afectats per la creació durant els anys vuitanta del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà, per les possibles conseqüències que implica un percentatge elevat de protecció del territori municipal.

D'altra banda, una de les possibles conseqüències (o també causa) de l'estancament de segones residències a la zona Costa Brava ha estat la proliferació d'aquest tipus d'habitatges cap a municipis de segona línia de mar. Tal i com s'ha vist en anteriors apartats, aquesta és la culminació d'un fenomen que ja s'havia iniciat als anys setanta i vuitanta. Tal i com es mostra en apartats anteriors Vall-llobrega i Vilamaniscle eren dos municipis amb alta especialització residencial entre els anys 1970 i 1991.

En l'última dècada, però, l'expansió cap a altres municipis de segona línia de mar s'ha fet evident (per exemple els creixements de Gualta, Regencós, Serra de Daró, Fontanilles, Ventalló i Espolla són evidents). A més a més, municipis de la Costa Brava que geogràficament no tenen una ubicació tan directa sobre el litoral com Mont-ràs, Santa Cristina d'Aro i la Selva de Mar també mostren extraordinaris creixements. La demanda de segones residències no ha mancat durant l'última dècada sobre el litoral gironí. Però, en aquesta ocasió s'ha preferit una ubicació en poblacions veïnes de la Costa Brava. A continuació es tornen a estudiar els mateixos nuclis que per l'any 1991 per veure el repartiment dels habitatges secundaris per l'any 2001.

El nou mapa d'habitatges secundaris ha sofert algunes modificacions respecte l'any 1991. La Costa Brava central (nucli 3) s'ha vist consolidada amb la incorporació de Torroella/l'Estartit que juntament amb l'Escala formen un nucli compacte i important. D'altra banda, el creixement d'aquest nucli 3 ha reduït el pes de la Costa Brava centre-sud degut principalment, al lleuger declivi de Castell-Platja d'Aro i Calonge. Finalment, s'observa que Roses és l'única localitat de les més importants que ha mantingut el seu pes i que no s'ha vist afectat per la saturació i reducció de l'activitat constructora en aquesta dècada. Es confirma, doncs, com el municipi turístic residencial més important en termes absoluts dins la Costa Brava.

Quadre 63: Ubicació geogràfica dels habitatges no principals: 2001

població	habitatges no principals	percentatge
nucli 1		
Roses	17406	13,897%
Castelló d'Empúries	11079	8,846%
suma	28485	22,743%
nucli 2		
Escala, l'	10731	8,568%
Torroella de Montgrí/l'Estartit	7831	6,252%
suma	18562	14,820%
nucli 3		
Castell-Platja d'Aro	10000	7,984%
Palafrugell	8374	6,686%
Sant Feliu de Guíxols	7009	5,596%
Calonge	6374	5,089%
suma	31757	25,355%
nucli 4		
Lloret de Mar	9087	7,255%
Blanes	11234	8,969%
suma	20321	16,225%

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia.

D'aquesta manera els últims congressos i simposis que parlen sobre la sostenibilitat de la zona, l'impacte paisatgístic i la recerca d'un turisme de major qualitat sembla que ha tingut conseqüències directa o indirectament en l'oferta d'habitatges secundaris. L'etapa compresa entre el 1981 fins al 2001 es defineix com una etapa de maduresa per la Costa Brava.

Es pren consciència de la necessitat de reordenar l'espai turístic i oferir al demandant un tipus d'oferta complementària diversificada que es desviï parcialment del model tradicional de turisme de sol i platja. A més a més, sorgeix una competència potencial estrangera i una millora del problema de l'estacionalitat (demanda no només en els mesos punta de l'estiu). Aquest nou context obliga a la zona a replantejar aquest nou model de creixement alternatiu basat molt més en la qualitat que no pas en la quantitat per atraure un segment de demanda també de major qualitat. Segons Mundet⁸⁷:

“... Fins a mitjan dècada dels 80, el model turístic que ha seguit la Costa Brava es pot caracteritzar pel seu elevat consum del territori, ja sigui ocupant la primera línia de mar o en forma d'urbanitzacions, amb una arquitectura homogènia, estandarditzada i

⁸⁷ Mundet, Ll. (2000), pàg. 114,115

sense personalitat. El problema rau en el fet que les noves tendències turístiques demanen espais naturals sense degradar, ben preservats, experiències noves i diferents o la qualitat ja se sobreentén.”

Davant de la falta de directrius des d'òrgans generals per la reordenació del territori dins la Costa Brava, cada municipi per separat inicia a partir dels anys vuitanta la redacció de plans urbanístics municipals. Blanes és el primer municipi que aprova el seu Pla General el 1981, i el 1983 ho fan Palafrugell, Torroella de Montgrí-l'Estartit, Castelló d'Empúries, Llançà i el Port de la Selva. A partir d'aquests anys, l'evolució de cada municipi costaner és estudiada amb “lupa” per cada ajuntament i el control és molt major que en l'etapa anterior. Seguint la versió de Mundet⁸⁸, les segones residències han tingut un paper cabdal en la reordenació del nou model turístic implantat:

“El procés que d'una forma més clara trenca amb el model turístic anterior és l'estancament i la disminució del nombre de segones residències, i en general del sector de la construcció. (...) Al principi dels 90, el panorama canvia radicalment, es produeix una nova recessió i, per primer cop, el model de creixement extensiu sembla que ha tocat sostre, ja no pot continuar alimentant-se del consum del territori i ha de canviar d'estratègia: centrar-se en l'increment de la rendibilitat dels equipaments turístics.”

D'altra banda, pel que fa a l'existència recent d'un important creixement de segones residències a municipis de segona línia de mar l'autor argumenta el següent:

“A mesura que el model turístic de la Costa Brava posa en evidència les seves contradiccions internes, l'aparició de nous escenaris qüestiona l'extrema concentració de l'activitat turística en el litoral. Això condueix al trasllat de la construcció de les noves segones residències cap a l'interior, cap el rerepaís immediat”.

⁸⁸ Mundet, Ll. (2000), pàg. 114-115

2.3.5.2. Habitatges no principals en termes relatius

En aquest subapartat s'estudia l'evolució en termes relatius del fenomen residencial a la Costa Brava. Concretament es vol estudiar el grau d'especialització en segones residències que han tingut els diferents municipis. Dins aquest apartat ens interessa estudiar el *nombre d'habitatges secundaris per habitatge principal (secxppal)* i el *nombre d'habitatges secundaris per habitatge total*, que és complementari de l'anterior⁸⁹.

L'any 1960 només hi ha un municipi que té un índex superior a 1, és a dir, que té més habitatges secundaris que no pas principals. Aquest municipi és Castell-Platja d'Aro (amb un índex 1,07) que és, per tant, el municipi més especialitzat en aquest tipus d'habitatge. En segon lloc, cal destacar Cadaqués amb alta especialització residencial amb un índex 0,94 molt proper a 1. Amb aquesta classificació no existeixen nuclis concrets d'especialització, tal com passava en termes absoluts. En aquesta ocasió la zona sud no domina tan clarament respecte a la zona nord i l'especialització és dispersa al llarg de la costa.

A partir de 1970 la meitat dels municipis del litoral gironí tenien un nombre d'habitatges secundaris superior al d'habitatges principals. La majoria de localitats destacades en l'apartat anterior (en termes absoluts) repeteixen protagonisme amb l'índex *secxppal*. Seguint amb l'any 1970, Castell-Platja d'Aro té un índex *secxppal* absolutament extraordinari de 8,21. Aquest fet implica que en aquest municipi hi havia 8,2 habitatges secundaris per tan sols un habitatge principal. A continuació apareix Roses amb un índex molt important (2,85) però molt lluny de l'extrema especialització de Castell-Platja d'Aro. Cal dir, finalment, que l'índex d'especialització general de la zona Costa Brava passa de 0,22 l'any 1960 a 1,4 l'any 1970. En deu anys, el parc d'habitatges secundaris ha passat de representar una cinquena part dels habitatges principals l'any 1960, a multiplicar per 1,4 vegades el valor d'aquests habitatges principals l'any 1970.

⁸⁹ vegeu taules annex 4.

L'any 1981 pràcticament la totalitat de municipis de la Costa Brava ja tenien un parc d'habitatges secundaris superior al d'habitatges principals (excepte Sant Feliu de Guíxols, Portbou i Mont-ràs). Castell-Platja d'Aro manté el seu extraordinari índex d'especialització seguit de forma sorprenent pel Port de la Selva (6,5). Aquest municipi després de pràcticament doblar el seu parc d'habitatges secundaris en tan sols deu anys (1970-1981) ha vist com el seu índex d'especialització es disparava fins a ser un dels més importants de la zona. A més, Castelló d'Empúries i l'Escala tenen índexs superiors a 5 després d'un creixement decennal (1970-1981) també força important. Cal destacar finalment que l'índex general de la zona Costa Brava passa de 1,4 a 2,4 en tan sols deu anys.

Per l'any 1991 s'arriba als nivells màxims d'especialització en segones residències. El nou creixement de Castelló d'Empúries en aquest període (1981-1991) el col·loca en el primer lloc quant a especialització amb un índex de 11,036. És l'índex més alt que mai ha tingut un municipi de la Costa Brava (i també a la província de Girona). Aquest fet representa que el 91,7% dels habitatges del municipi són segones residències. Castell-Platja d'Aro continua mantenint el seu gran índex d'especialització i el 89% dels habitatges del municipi són també segones residències.

Un dels municipis que torna a sobresortir en aquest índex *secxppal* és Port de la Selva. L'especialització residencial d'aquest indret es posa de manifest en els elevats percentatges d'habitatges secundaris respecte al total, que sempre han superat el 75% al llarg d'aquests anys. En termes totals, l'índex d'especialització de la Costa Brava ha passat de 2,39 l'any 1970 a 2,61 l'any 1991.

Finalment, per l'any 2001 es nota la desacceleració del parc d'habitatges secundaris que s'havia analitzat en termes absoluts. En termes globals, en aquesta ocasió, l'índex d'especialització de la zona cau de 2,61 a 1,83 (entre 1991 i 2001). Cal destacar el gran enfonsament dels índexs de Castelló d'Empúries i Castell-Platja d'Aro.

En els dos casos l'índex cau a més de la meitat. Per aquest any, els índexs s'han igualat força entre tots els municipis de la zona i no hi ha tanta dispersió entre ells. Aquest fet implica que en anteriors anys hi havia municipis clarament especialitzats i amb diferències notables respecte els altres municipis. En aquesta ocasió (2001), els

municipis de la Costa Brava mantenen uns índexs d'especialització significativament diferents i importants, però no tant espectaculars com en els anteriors anys.

En síntesi, es pot concloure aquest subapartat dient que aquesta anàlisi ha servit per reivindicar la importància de la segona residència a la Costa Brava tant des del punt de vista de l'estoc d'habitatges com de l'oferta turística. Ha estat evident una expansió progressiva que es va originar en els municipis del sud i es va anar estenent cap al Nord. A més, s'ha volgut repassar el creixement dels principals municipis i nuclis geogràfics al llarg de la segona meitat de segle.

2.3.6. Anàlisi comparativa entre les zones Costa Brava i Cerdanya

Per acabar tota aquesta anàlisi sobre el fenomen de la segona residència es vol realitzar un exercici comparatiu entre dues de les zones que mostren majors índexs d'especialització residencial.

Un **primer nivell d'anàlisi** rau en l'estudi dels gràfics següents: en primer lloc, l'evolució del nombre de segones residències; en segon lloc, les taxes de creixement decennals; en tercer lloc, l'evolució de l'índex habitatge secundari per habitatge principal; finalment, el darrer gràfic és l'augment en termes absoluts del nombre de segones residències cada deu anys:

COSTA BRAVA

Figura 38: Nombre d'habitatges no principals

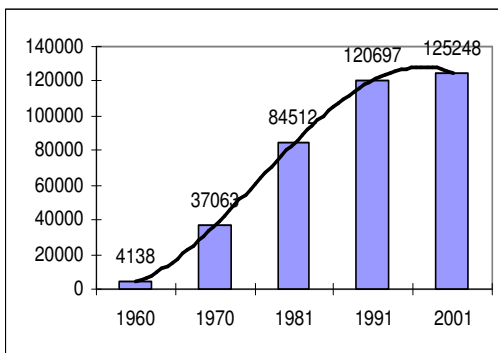
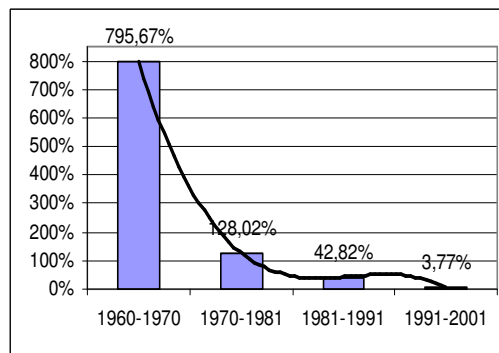


Figura 39: Taxes de creixement decennals



Font: Institut Nacional d'Estadística (INE) (diversos anys). Elaboració pròpia

Figura 40: Evolució de l'índex: hab no ppal /hab ppal

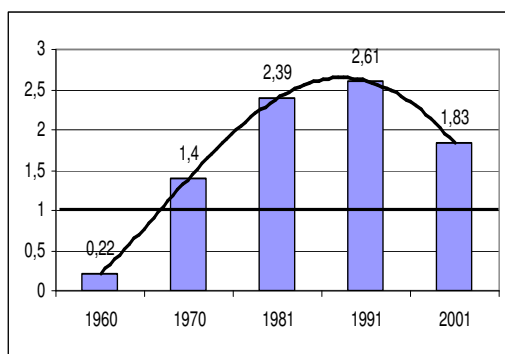
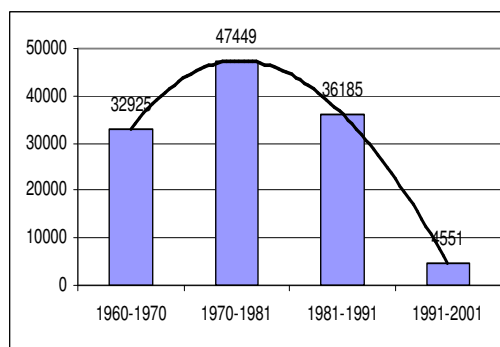


Figura 41: Augment d'habitatges no principals en termes absoluts



Font: Institut Nacional d'Estadística (INE) (diversos anys). Elaboració pròpia

CERDANYA

Figura 42: Nombre d'habitatges no principals

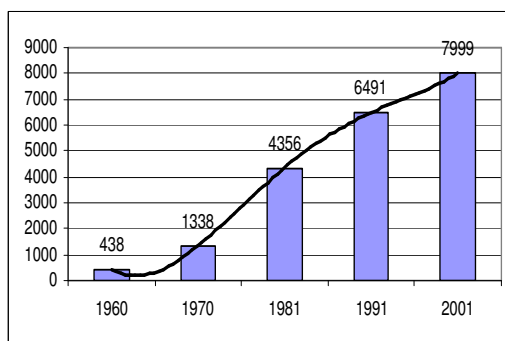
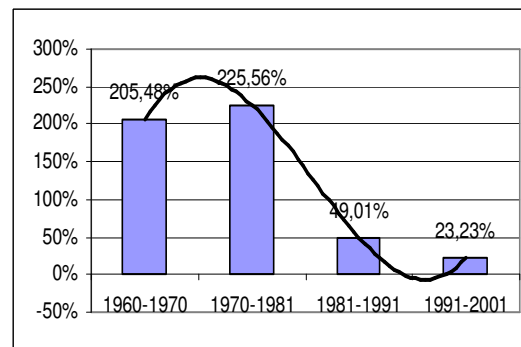


Figura 43: Taxes de creixement decennals



Font: Institut Nacional d'Estadística (INE) (diversos anys). Elaboració pròpia

Figura 44: Evolució de l'índex: hab no ppal /hab ppal

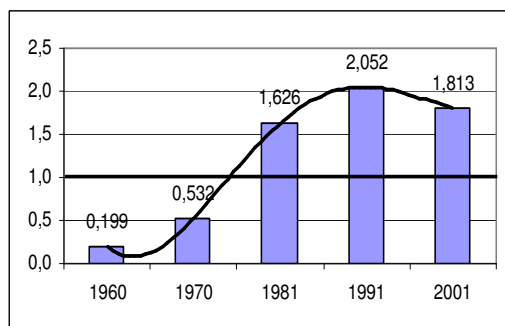
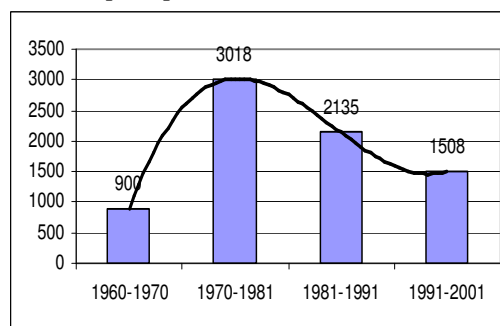


Figura 45: Augment d'habitatges no principals en termes absoluts



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del cens d'habitatge de l'INE (diversos anys)

D'aquesta manera, s'observa en el primer gràfic l'evolució creixent de l'estoc de segones residències a la Cerdanya de 438 (l'any 1960) fins les prop de 8000 a l'any

2001 i a la Costa Brava de poc més de 4000 (l'any 1960) a més de 125000 actualment (2001). Per tant, es tracten dos tipus de creixement de gran magnitud però de diferent escala.

Les taxes de creixement mostren ritmes diferents en la construcció d'aquesta modalitat d'habitatge. A la Costa Brava, va ser en els anys 60 on es va produir el gran boom constructor en comparació amb la resta de creixements dels anys posteriors, sobretot perquè es partia d'un estoc inicial molt baix.

En el cas de la Cerdanya, aquesta explosió d'habitatges turístics es pot considerar que es va produir en dues fases, en la dècada dels 60 i també en els 70 (amb taxes superiors al 200% en ambdós anys). En les darreres dues dècades les taxes de creixement han estat superiors respecte a la Costa Brava (49% respecte a 42,8% en els 80 i 23,23% respecte a 3,7% en els 90). Aquest fet indica que a la Cerdanya el procés constructor sembla estar encara en moments àlgids, mentre que a la Costa Brava el fenomen de la desacceleració sembla un fet evident.

A continuació el gràfic de l'especialització entre habitatges secundaris respecte habitatges principals mostra resultats lleugerament diferents. De fet, a l'any 1970 els municipis de la Cerdanya encara no havien arribat a la paritat entre habitatges principals i secundaris. En els anys 1981 i 1991 ja mostra índexs superiors a 1 (1,6 i 2,05 respectivament) però inferiors a la Costa Brava. Tot i que en l'anàlisi descriptiva s'observava que els índexs d'especialització més elevats pertanyien a municipis d'aquesta comarca (Alp, Fontanals de Cerdanya, etc.) en termes globals a nivell de comarca l'índex sí és inferior al global de la Costa Brava. Tot i així, a l'any 2001 l'índex és pràcticament idèntic entre Costa Brava i Cerdanya (1,8 segones residències per primera residència).

Aquesta última dada mostra la desacceleració del turisme residencial en aquestes zones especialitzades, però també que a la Costa Brava, la desacceleració ha estat més pronunciada que no pas a la Cerdanya, on el fenomen constructor de segones residències encara és un fet evident i actual.

Finalment, el darrer gràfic mostra com el nombre de construccions realitzades va començar a ésser més important a la Cerdanya sobretot en els 70 (amb 3018 habitatges secundaris nous) i el nombre de construccions s'ha mantingut superior a les 1500 per dècada (entre els anys 1981 i 2001). Per tant, el sector de la construcció segueix molt actiu a la zona actualment.

A la Costa Brava, el període de màxim creixement unitari també va ser als anys 70 (més de 45.000 habitatges) però la dècada anterior (anys 60) i la posterior (anys 80) també varen mostrar un important nombre de noves construccions. Una diferència molt gran si es compara amb la dècada dels 90, on s'intueix un procés de desacceleració que mostra l'esgotament constructor de la zona en contraposició als municipis de la Cerdanya.

Un **segon nivell d'anàlisi** es refereix a l'aparició dels municipis més importants en tot el procés constructor del fenomen residencial. Així es defineixen els següents quadres que ordenen els municipis actuals més importants segons la seva aparició en el mapa turístic residencial al llarg d'aquests 50 anys:

Quadre 64: Incorporació dels municipis més importants en el mapa turístic residencial de la Costa Brava

1960	Castell-Platja d'Aro Lloret de Mar Palafrugell Sant Feliu Blanes
1970	Calonge l'Escala Roses
1981	Castelló d'Empúries
2001	Torroella

Font: Elaboració pròpia.

Quadre 65: Incorporació dels municipis més importants en el mapa turístic residencial de la Cerdanya

1960	Alp Puigcerdà
1970	-
1981	Llívia
1991	Guils de Cerdanya
2001	Fontanals de Cerdanya

Font: Elaboració pròpia

Pel que fa a la Costa Brava, en una primera etapa, cal parlar doncs, del domini de la Costa Brava sud fins l'any 1970. A partir d'aquí, apareix amb força Roses i també l'Escala i Calonge experimenten un important creixement que els consolida definitivament. És entre el 1970 i el 1981 quan apareix en el mapa Castelló d'Empúries amb un creixement extraordinari. Finalment en l'última dècada Torroella de Montgrí s'ha establert dins el mapa de municipis més importants quant a turisme de segones residències.

D'altra banda, a la Cerdanya ja l'any 1960 Alp i Puigcerdà apareixien com a municipis altament especialitzats ja que entre els dos municipis ja s'hi concentrava el 79% dels habitatges secundaris de la zona. Posteriorment a l'any 1981 es va incorporar en el mapa Llívia, després d'un increment espectacular durant els anys 70 de 624 construccions destinades a residència secundària. A l'any 1991 va ser Guils de Cerdanya que va augmentar el seu grau d'especialització fins a situar-se en un dels més importants després de construir més de 220 residències i situar-se amb un índex d'especialització de 3,68 segones residències per primera residència. Finalment, l'any 2001 es va incorporar Fontanals de Cerdanya després de construir més de 450 residències secundàries en la dècada dels 90 i situar-se amb l'índex més elevat no només de la comarca sinó de tota la província amb 5,33 segones residències per primera residència.

Un **tercer nivell d'anàlisi** ve donat per l'estudi de la distribució dels habitatges principals i secundaris en les dues zones. En primer lloc, pel que fa referència a la Costa Brava, la darrera dècada (1991-2001) es pot definir com una etapa de desacceleració relativa del turisme de segones residències ja que el seu comportament difereix respecte dècades anteriors. Tot i que hi ha un augment en termes percentuals i absoluts, ja s'ha analitzat anteriorment que l'índex d'especialització cau fins a 1,83 habitatges secundaris per habitatge principal. De fet, en l'última dècada hi ha hagut un augment significatiu en el nombre d'habitatges, però sobretot d'habitatges principals (a diferència d'altres dècades).

Quadre 66: Augments unitaris per dècada dels habitatges principals i secundaris a la Costa Brava

	1960-1970		1970-1981		1981-1991		1991-2001	
	hab.ppal	hab. sec.	hab.ppal	hab. sec.	hab.ppal	hab. sec.	hab.ppal	hab. sec.
Δ habitatges	7660	32925	8757	47449	10994	36185	21899	4551
coeficient variació	1,390	0,972	1,251	0,823	1,216	1,195	0,982	6,464

Font: Cens d'habitatge (diversos anys), INE. Elaboració pròpia.

Per tant, després d'observar el quadre anterior, les dades més significatives es troben en el període 1991-2001 i es pot concloure el següent:

- Hi ha un augment en termes absoluts d'habitatges principals superior a l'augment d'habitatges secundaris.
- La suma d'aquests augments és prou important i comparable amb altres dècades si es té en compte el gran estoc d'habitatges acumulat fins el 1991.
- En aquesta dècada hi ha hagut un comportament força diferent entre municipis de la Costa Brava ja que el creixement dels habitatges secundaris s'ha trobat *localitzat* només en poblacions concretes (Torroella, Blanes, l'Escala i Roses concentren la major part de creixement d'unitats d'habitatge secundari entre 1991 i 2001).
- En dècades anteriors el *creixement* era *generalitzat* gairebé en la majoria dels municipis de la zona entorn el creixement de la mitjana. Si ens fixem en el coeficient de variació sobre els augments absoluts per dècada que han experimentat tots els municipis de la zona s'observa una major dispersió en la última dècada en la partida d'habitatges secundaris amb un valor de 6,464⁹⁰.

Es procedeix a realitzar a continuació la mateixa anàlisi per la Cerdanya. Aquesta zona es distribueix de la següent manera:

Quadre 67: Augments unitaris per dècada dels habitatges principals i secundaris a la Cerdanya

	1960-1970		1970-1981		1981-1991		1991-2001	
	hab.ppal	hab. sec.	hab.ppal	hab. sec.	hab.ppal	hab. sec.	hab.ppal	hab. sec.
Δ habitatges	319	900	164	3018	484	2135	1250	1508
coeficient variació	2,681	1,163	3,784	1,324	2,651	1,110	1,501	1,771

Font: Cens d'habitatge (diversos anys), INE. Elaboració pròpia.

⁹⁰ El coeficient de variació mesura la dispersió d'una sèrie de dades respecte el valor de la mitjana dels resultats estudiats. En el nostre cas, es parla dels augments unitaris d'habitatges cada deu anys i per cada municipi. Quan el valor d'aquest coeficient és proper a zero hi ha menys diversitat en els augments (augments similars entre els municipis, és a dir, el creixement dels municipis s'acosta al valor de la mitjana). Quan el valor és molt gran, els municipis són heterogenis entre si, és a dir, uns tenen un creixement molt més gran que els altres. Aquest últim fet indica la concentració de creixement tan sols en poblacions concretes.

L'estudi de les variacions en l'estoc dels habitatges i el càlcul del coeficient de variació permet establir una sèrie de semblances i diferències entre la Costa Brava i la Cerdanya. Així, el coeficient de variació permet calcular el grau o dispersió de les dades. De la mateixa manera que a la Costa Brava, a la Cerdanya la variació dels habitatges principals mostra una major concentració d'aquest tipus d'habitatge respecte als habitatges secundaris, on el coeficient és inferior i revela, per tant, una major homogeneïtat en l'increment de segones residències en els diferents municipis de la zona (1960-1991).

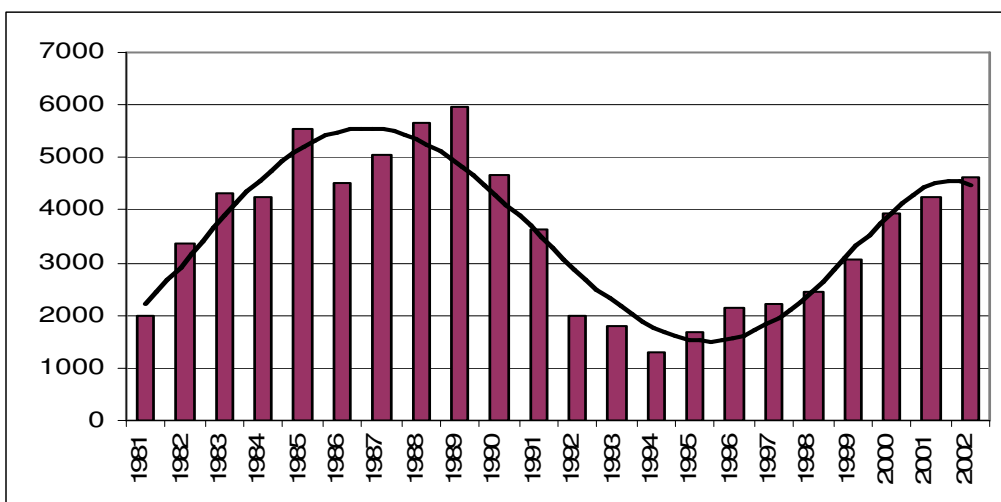
Tot i així, en la darrera dècada (1991-2001) s'observa com el comportament és al revés. L'increment de les segones residències es va concentrar en menors municipis (Alp, Fontanals de Cerdanya i Llívia concentren el 95,5% de l'increment total) amb un coeficient de variació de 1,77 i en canvi en els habitatges principals aquest coeficient va ser de 1,5.

Aquest canvi de coeficient de variació entre habitatges principals i secundaris ja es va produir a la Costa Brava, però la principal diferència rau en el càlcul del coeficient. A la Costa Brava la dispersió era molt més important (6,4 respecte a un 1,77) tot i que la mostra també és més reduïda a la Cerdanya (23 municipis a la Costa Brava i 11 a la Cerdanya). Un altre fet diferencial destacable és que a la Costa Brava l'increment de construccions d'habitatges principals és molt superior al de segones residències (21899 respecte a 4551). A la Cerdanya el nombre de construccions de segones residències continua essent superior al d'habitatges principals (1250 respecte a 1508).

Finalment, en un **quart nivell d'anàlisi**, s'ha estudiat *l'evolució anual dels habitatges totals construïts* de nova planta entre els anys 1981 i 2002⁹¹. En aquesta etapa el creixement dels habitatges no ha estat uniforme en la demarcació de Girona. A continuació s'observa l'evolució de la zona Costa Brava i la Cerdanya, i a més, s'hi afegeix un tercer grup compost per les capitals de comarca. Les tres zones mostren diferents tendències en els seus ritmes de creixement:

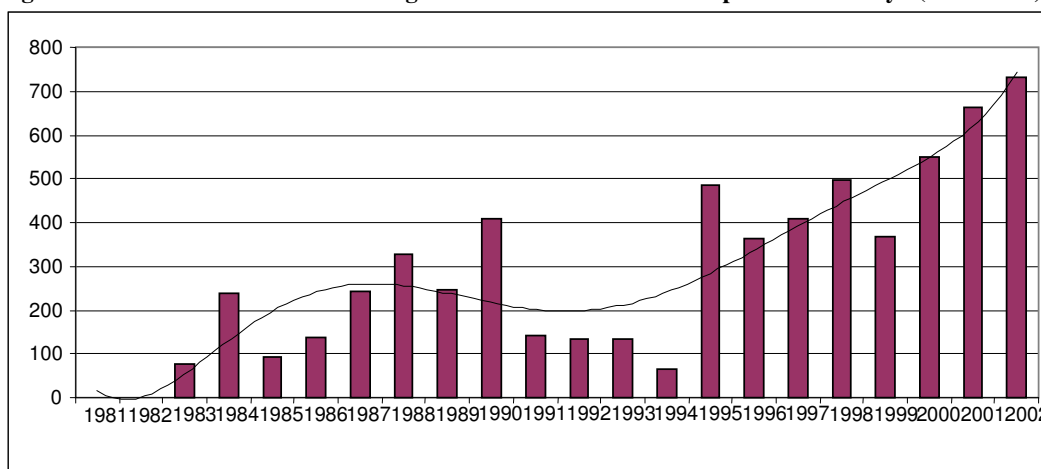
⁹¹ S'han obtingut les dades anuals de construcció d'habitatges de nova planta a través de l'IDESCAT. Segons la descripció de l'IDESCAT hi ha dues fonts per tal de saber el nombre d'habitatges acabats per cada any. En primer lloc, a través dels certificats finals d'obra dels col·legis d'Aparelladors. En segon lloc, sumant els habitatges de les cèdules d'habitabilitat amb les qualificacions definitives de protecció oficial de l'arxiu DGACAH. Aquest article es basa en la segona font.

Figura 46: Evolució nombre d'habitatges construïts anuals de nova planta: Costa Brava (1981-2002)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de construccions de nova planta de l'IDESCAT

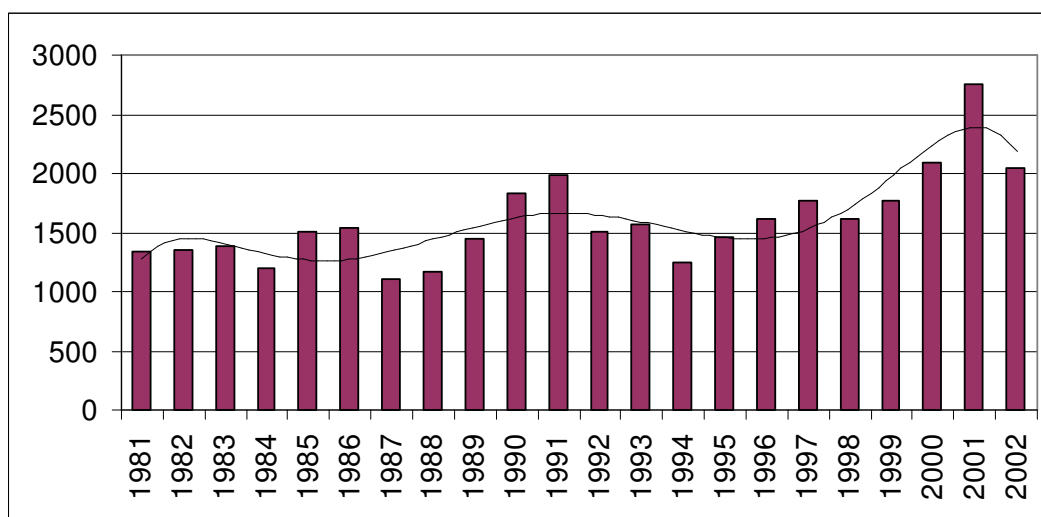
Figura 47: Evolució nombre d'habitatges construïts anuals de nova planta: Cerdanya (1981-2002)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de construccions de nova planta de l'IDESCAT

Es pot dividir l'anàlisi de la Costa Brava en quatre trams. En primer lloc, entre 1981 i 1989 el ritme constructor és cada cop més alt, i es passa de construir 2000 habitatges (l'any 1981) a construir-ne uns 6000 (l'any 1989). A partir de 1989 fins al 1994, el nombre de construccions disminueix any rere any. Així, l'any 1994 s'arriba a un mínim de poc més de 1000 habitatges construïts.

Figura 48: Evolució nombre d'habitatges construïts anuals de nova planta: capitals comarca (1981-2002)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de construccions de nova planta de l'IDESCAT

Un altre tram destacable s'observa entre els anys 1992 i 1998. Per aquests anys, el nombre de construccions és més o menys constant entorn els 2000 habitatges. Aquests anys de la dècada dels 90 (especialment entre 1991 i 1996) coincideixen amb una crisi econòmica global que també va afectar al sector de la construcció. A més, tal i com es demostra en diversos estudis⁹², la rendibilitat de la borsa durant aquest període va ser molt superior als rendiments del mercat immobiliari. Aquest fet va desincentivar la construcció d'habitatges com a inversió. A més a més, coincideix amb una etapa amb alts tipus d'interès que dona majors incentius a l'estalvi en detriment de la inversió en béns immobles.

Finalment, la darrera etapa (1998-2002) es torna a incrementar el nombre de construccions progressivament i l'any 2002 es construeixen més de 4500 habitatges. En aquests anys el mercat borsari perd valor i el mercat immobiliari, en zones atractives com la Costa Brava, es torna a recuperar.

D'altra banda, la zona de la Cerdanya té un ritme de creixement diferent respecte la zona Costa Brava. La línia de tendència és menys pronunciada que a la Costa Brava, tot i observar-se alguns cicles comuns de creixement. Així, a la Cerdanya, la tendència

⁹² Per aquest argument vegeu estudis com els de Sánchez Martínez (2002) i informes anuals Banc d'Espanya 2002, 2003 i 2004 i anuari de la Caixa (2004).

general és de continu ascens (excepte en els primers anys dels 90, on també va patir les conseqüències de la crisi econòmica del període). La Cerdanya parteix de creixements als anys 1981 i 1982 de 1 i 2 habitatges nous construïts respectivament i s'origina un continu ascens exponencial fins a les més de 700 noves construccions que es varen produir l'any 2002. Aquesta comarca ha anat creixent progressivament i encara actualment, s'esperen més construccions en els pròxims anys atenent al ritme dels últims anys analitzats.

Finalment, el darrer gràfic mostra l'evolució de les capitals de comarca que es troben a la província. Així, s'han agregat les dades de municipis com Banyoles, la Bisbal d'Empordà, Figueres, Girona i Santa Coloma de Farners. El gràfic mostra ritmes constants de creixement en el sector de la construcció d'habitatges al llarg del període. Tal i com marca la línia de tendència (pràcticament plana), el nombre de construccions anuals oscil·la entorn les 1500 construccions. Cal destacar, però, que entre el 2000 i el 2002 s'observa com augmenta el nombre d'habitatges construïts respecte anys anteriors i es situen en valors superiors als 2000 habitatges. Per tant, aquests municipis no s'han vist massa afectats pel cicle econòmic del moment, com sí succeeix a la Costa Brava, i de manera menys pronunciada a la Cerdanya. La pressió demogràfica amb la conseqüent demanda del sector no ha fet variar en excés els ritmes de construcció en aquests municipis malgrat existir períodes de lent creixement econòmic. Per tant, el sector financer (tipus d'interès, rendibilitat de la borsa, etc.) no sembla haver afectat en la construcció d'habitatges principals, que presumiblement són majoria en aquest grup de municipis.

En altres paraules, les zones més especialitzades en habitatge no principal (Costa Brava i Cerdanya) s'han vist més afectades (sobretot a la Costa Brava) pel cicle econòmic del moment. Així, en moments de crisi del sector de la construcció, les segones residències són les primeres que es deixen de construir ja que, de fet, es poden considerar béns de luxe. D'altra banda, es mantenen les construccions d'habitatges principals en moments de crisi, per la seva característica de bé de primera necessitat més lligat a les necessitats vegetatives de la població.

Per tant, amb aquesta anàlisi de tres zones d'una mateixa província es vol demostrar que el creixement de noves construccions no ha de seguir el mateix comportament a tot

arreu sinó que cada zona segueix el seu ritme de creixement segons les necessitats del mercat, el grau d'exploració de les zones on es construeix i el tipus d'habitatge construït: habitatge principal com a necessitat bàsica de la població o habitatge secundari o vacant com a inversió a mig termini.

Tot aquest darrer apartat ha estat interessant per demostrar que existeixen dos models de creixement constructor en dues zones igualment especialitzades en segones residències. Així, la Costa Brava va veure iniciar abans el seu creixement més explosiu mentre que a la Cerdanya el procés d'expansió ha anat augment progressivament. Actualment, la Costa Brava sembla desaccelerar el seu creixement, mentre que la Cerdanya encara no sembla haver trobat límits en els seus augments, un temor que sovint apareix en el debat públic. També s'ha observat que la distribució municipal en el creixement de les dues zones ha estat bastant homogeni excepte en la darrera dècada on la Costa Brava ha crescut en pocs nuclis específics i amb més habitatges principals que secundaris.

2.4 Conclusions

Les segones residències són una modalitat d'oferta turística molt important a les comarques de Girona. La seva anàlisi, per tant, es considera molt útil per conèixer la seva localització i distribució així com la seva relació amb els habitatges principals.

Després de definir el seu concepte, concretant la finalitat i ús d'aquest tipus d'habitatge, s'han repassat els censos d'habitatge per estudiar-ne l'evolució sobretot a la segona meitat de segle, per veure com cada vegada es donava més importància al seu estudi. Un dels principals problemes a l'hora de definir el concepte ha estat distingir l'habitatge secundari de l'habitatge buit o vacant. En els municipis més turístics aquests conceptes semblen ésser sinònims.

En l'anàlisi provincial i per zones concretes s'ha pogut comprovar que el gran nombre de segones residències s'ubiquen a la Costa Brava (al voltant del 75% del total a la província). L'anàlisi gràfica evidencia molt clarament quina ha estat l'evolució del fenomen d'especialització residencial en zones com la mateixa Costa Brava, la

Cerdanya i altres zones de muntanya. Així, a la Costa Brava s'han pogut entreveure quatre etapes clares: entre 1960 i 1970 una etapa d'explosió; entre 1970 i 1981 una etapa de consolidació; entre 1981 i 1991 una etapa de maduresa o culminació i finalment entre 1991 i 2001 una etapa de desacceleració relativa en la construcció d'habitatges.

També s'ha pogut comprovar l'auge de municipis de segona línia de mar en els últims vint anys i especialment en la darrera dècada (1991-2001). S'observa un fenomen d'expansió en forma de "taca d'oli" des de la Costa Brava cap a l'interior i des de la Cerdanya cap a zones més orientals com les comarques del Ripollès i la Garrotxa. Finalment també s'ha destacat un petit nucli de municipis al nord-oest de l'Alt Empordà amb alta especialització residencial (St. Llorenç de la Muga, la Vajol, etc.).

L'anàlisi final de la Costa Brava ha permès establir quins són els municipis amb major nombre de construccions residencials i en quins punts concrets. La conclusió històrica en aquest sentit és que l'origen del fenomen constructor més aviat es va produir al Sud (Tossa, Lloret i Castell-Platja d'Aro) i es va expandir cap al Nord amb municipis que actualment lideren el parc d'habitatges secundaris com Roses i Castelló d'Empúries. Finalment, l'anàlisi comparativa entre la Costa Brava i la Cerdanya ha confirmat els diferents ritmes de creixement. La Costa Brava va iniciar el seu "boom" constructiu als anys 60, mentre que a la Cerdanya el creixement s'ha anat produint constantment i les seves taxes de creixement constructor han superat a la Costa Brava en els anys 80 i 90 demostrant d'aquesta manera la desacceleració relativa en la que es troba actualment la zona costanera.

L'originalitat de la base de dades ha permès realitzar tota aquesta anàlisi sobre el fenomen de les segones residències especialment entre els anys 1960 i 2001. La visió històrica del capítol permet donar compte de l'origen del fenomen residencial ja que pràcticament es va partir del no res fins a l'important estoc que hi ha actualment arreu de la demarcació de Girona.

CAPÍTOL 3: Anàlisi hedònica dels preus de lloguers d'habitatges d'ús turístic a la Costa Brava

3.1. INTRODUCCIÓ.....	143
3.2. BASES DE DADES SOBRE HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC.....	146
3.2.1. Dades generals.....	146
3.2.2. Mostra analitzada per l'anàlisi de preus d'habitatges d'ús turístic.....	149
3.3. ANÀLISI DESCRIPTIVA.....	152
3.3.1. Anàlisi de preus.....	152
3.3.2. Anàlisi de correlacions entre variables descriptives dels habitatges d'ús turístic.....	157
3.4. VALORACIÓ DELS ATRIBUTS DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC A TRAVÉS DE MÈTODES HEDÒNICS.....	160
3.4.1. Regressions hedòniques: dades totals i dades intermediari majorista.....	162
3.4.2. Exercici numèric: valoracions d'alguns atributs específics.....	171
3.4.3. Regressions hedòniques amb interaccions entre variables explicatives.....	175
3.5. CONCLUSIONS.....	178

CAPÍTOL 3: Anàlisi hedònica dels preus de lloguers d'habitatges d'ús turístic a la Costa Brava

En aquest capítol s'inicia un nou estudi sobre el fenomen de la segona residència. En concret, s'explota una nova base de dades sobre lloguers d'apartaments turístics de la Costa Brava referida a l'any 2004. Així, s'inicia una nova metodologia d'estudi amb preus hedònics per valorar econòmicament les característiques dels apartaments. En el primer apartat, s'analitza tota la problemàtica existent al voltant del mercat de lloguer d'aquest tipus d'habitatge turístic, entre els quals també es tracten aspectes legals. A continuació, en el segon apartat es repassen les dades existents d'aquest mercat i s'introdueix la base de dades usada per efectuar-ne el posterior estudi. En el tercer apartat, es realitza una anàlisi descriptiva global sobre els preus i les variables més significatives de la política de preus. En el quart apartat es dur a terme la valoració econòmica dels atributs més importants a través de l'anàlisi per preus hedònics. S'acaba el capítol amb un breu apartat de conclusions.

3.1. Introducció

Les segones residències són un dels elements de l'oferta turística més importants però alhora menys explotats, si es compara amb els hotels i els càmpings. La importància d'aquest sector d'allotjament a Girona és notable. En termes estatals, Girona és la quarta demarcació de l'Estat amb més segones residències⁹³. Hi ha poques dades al respecte exceptuant el Cens d'Habitatge que aproxima com a mínim els habitatges que no són d'ocupació principal al llarg de l'any. Des del 2002 l'Institut Nacional d'Estadística també elabora anualment una enquesta d'ocupació d'apartaments turístics. Aquesta enquesta inclou apartaments legalment registrats i posats al mercat a través de lloguers. Els resultats mostren el nombre d'apartaments registrats a nivell estatal, per comunitats, per províncies i per zones turístiques concretes.

⁹³ *Dades extretes de l'anuari de la Caixa (2004).*

Des de diferents organismes i arrel del darrer Debat Costa Brava realitzat recentment⁹⁴ (2004) on hi participaven diferents representants dels estaments involucrats en el turisme de la Costa Brava, es va discutir sobre la situació actual de l'oferta turística i la problemàtica sobre el creixement en la construcció de nous habitatges turístics. D'una banda, la opinió és favorable a un creixement zero en la primera línia de mar entenent que és hora de protegir i conservar l'espai natural que resta en aquesta zona. D'altra banda, els responsables municipals encara veuen sostenible un major creixement en construccions, per obtenir uns majors ingressos municipals, tot respectant el medi ambient. Girona és la cinquena demarcació de l'Estat més construïda al primer quilòmetre de costa segons un estudi de l'Institut Geogràfic Nacional⁹⁵ (2004).

Una altra de les problemàtiques que sorgeixen rau en l'ús de la segona residència. El principal desconeixement és la quantificació del veritable estoc de segones residències de propietat per ús personal, per lloguer a tercers o per especulació immobiliària. El que només es pot saber és el càlcul del nombre total de segones residències existents a cada municipi que s'obté a través dels diferents censos d'habitatges publicats per l'INE i l'IDESCAT tal i com s'ha exposat en anteriors apartats. El cens d'habitatge no ens pot especificar, però, quines segones residències es troben en lloguer, bàsicament perquè les classifica com a vacants o com a altres tipus d'habitatge⁹⁶. Es fa difícil, per tant, quantificar el pes de cadascun dels usos de l'oferta de segones residències.

D'altra banda, tot i que hi ha lleis que regulen el mercat del lloguer d'apartaments turístics, no sembla ni de bon tros, un sector controlat. En primer lloc, segons el Decret 163/1998, de 8 de juliol, d'apartaments turístics, i segons l'article 2:

“Els apartaments turístics només es poden comercialitzar a través de les empreses explotadores definides a l'article 5, les quals han de realitzar amb caràcter obligatori la neteja habitual de l'allotjament i abans de l'entrada de noves persones usuàries.”

L'article 5 continua de la següent manera:

⁹⁴ El Debat Costa Brava es va celebrar entre el 5 de març i el 16 d'abril on diferents experts en la matèria turística i representants municipals varen discutir sobre la situació actual i el futur de la zona Costa Brava.

⁹⁵ Institut Geogràfic Nacional. Programa Coris (2004)

⁹⁶ En el capítol anterior ja s'ha exposat el problema en els censos d'habitatge 1981, 1991 i 2001. La comptabilització correcta del nombre de segones residències, sobretot en els municipis més turístics, degut a la subtil diferència entre segona residència i habitatge vacant o altre tipus d'habitatge sempre ha estat confús en els diferents censos d'habitatge en els últims vint anys.

*“Les empreses explotadores d’apartaments turístics són aquelles constituïdes per persones físiques o jurídiques, que poden ser o no titulars dels habitatges. Aquestes empreses s’han d’inscriure en el Registre General d’Empreses i Activitats Turístiques de Catalunya”.*⁹⁷

A la demarcació de Girona una de les associacions que reuneix la major part de l’oferta legalitzada és l’Associació Turística d’Apartaments Costa Brava / Pirineu de Girona (ATA) on s’hi registren empreses que es dediquen al lloguer turístic d’habitatges.

La realitat, però, presenta un altre escenari. Existeixen algunes empreses immobiliàries que efectivament es troben registrades dins l’ATA (que agrupa més de 120 empreses) i que, per tant, porten a terme activitats legals. També hi ha la possibilitat d’estar registrat legalment i no estar associat a l’ATA. D’altra banda, existeix un reguitzell prou ampli de possibilitats en el mercat del lloguer turístic d’apartaments que no es troben registrats al Registre General d’Empreses i Activitats Turístiques de Catalunya. El mercat a través d’Internet n’és una gran possibilitat.

Existeixen molts intermediaris que a través d’Internet posen en contacte propietaris particulars i llogaters per realitzar la transacció amb major comoditat i que li permet al propietari, aspirar a un mercat més ampli. L’intermediari cobra una quota fixa anual per penjar qualsevol anunci d’oferta de lloguer d’apartament turístic. També hi ha la via directa de l’anunci al diari o del boca-orella. Per tant, la comptabilització del nombre d’apartaments turístics destinats al lloguer es fa pràcticament impossible, degut a més, a que la majoria d’aquestes activitats són il·legals. Recentment, a través dels mitjans de comunicació les associacions d’empresaris dedicades al lloguer turístic (entre elles la gironina ATA) han reclamat en diverses ocasions la regularització del sector.

Quan es parla del lloguer d’apartaments turístics es fa referència a qualsevol tipus d’allotjament que es lloga per gaudiment i ús turístic. Per tant, tal com es veurà més endavant, s’inclouen els apartaments, cases adossades i cases unifamiliars. Hi ha altres denominacions com les vil·les (casa aïllada), els xalets (casa amb certa independència), bungalows (casa adossada), apartaments ressort (complex d’apartaments bàsicament

⁹⁷ Decret 163/1998, de 8 de juliol del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC).

d'ús turístic) i apartaments independents (allotjaments individuals i distribuïts en comunitats de propietaris) que és la nomenclatura que utilitza, per exemple, l'Associació Turística d'Apartaments (ATA) de Girona per classificar l'oferta existent.

A més, es fa difícil mesurar la qualitat d'aquests allotjaments. Si es compara amb els hotels, aquests últims tenen una escala de qualitat mesurada per les estrelles. Aquest sistema no es troba actualment implementat en el sector del lloguer d'apartaments. Alguns intermediaris amb una important quota de mercat i a escala internacional sí que estableixen categories en forma d'estrelles amb uns determinats criteris. Tot i així, s'estan realitzant esforços per establir marques de qualitat a través de l'ATA i altres intermediaris del sector que comencen a diferenciar entre allotjaments bàsics i allotjaments selectes, i per cadascuna de les modalitats anteriors.

El principal objectiu d'aquest capítol és analitzar dades de preus de lloguers d'apartaments turístics a la Costa Brava amb les seves especificacions, per posteriorment en el darrer capítol, comparar els resultats amb altres estudis semblants sobre els hotels a la Costa Brava i a Catalunya. D'aquesta manera es podran definir les característiques específiques que el demandant turístic prefereix a l'hora d'escollir entre un apartament i un hotel.

3.2. Bases de dades sobre habitatges d'ús turístic

Hi ha escasses fonts d'informació sobre l'allotjament turístic en forma de lloguer. Tot i així, com ja s'ha comentat, es disposa de l'Enquesta d'Ocupació d'Apartaments de l'INE que dona una idea de la realitat actual en aquest sector.

3.2.1. Dades generals

Les dades globals a nivell de Catalunya i de la província de Girona serien les següents per l'any 2003:

Quadre 68: Nombre d'apartaments registrats per cada mes de l'any: Catalunya, província de Girona i municipis

	gener	febrer	març	abril	maig	juny	juliol	agost	setembre	octubre	novembre	desembre
Catalunya	1664	1881	2014	9472	12470	16576	19009	19812	16039	9417	3276	3223
Girona	623	634	709	3083	4471	7703	9734	10511	7406	2647	973	684
Castelló d' Empúries	488	554	535	610	626	588	..	..	..
Castell-Platja d'Aro	180	312	762	830	866	493	..	..	..
Escala (L')	187	232	493	717	837	426	..	..	..
Lloret de Mar	693	1057	1170	1213	1250	1119	783	..	..
Palafrugell	112	155	440	480	532	498	74	..	..
Pals	273	403	517	528	528	518	..	..	..
Roses	87	248	128	762	925	950	448	..	..	..
Torroella de Montgrí	981	1298	1399	1471	1530	564	..	..

Font: Enquesta d'Ocupació d'Apartaments (2003). INE

La província de Girona segons aquestes dades té un percentatge important del total d'apartaments registrats a nivell de Catalunya. Al mes d'agost, més del 50% dels apartaments disponibles es troben a Girona. En canvi, al mes de desembre aquest pes és del 20%. D'altra banda a nivell municipal hi ha dades sobre les principals destinacions turístiques. Lloret de Mar i Torroella de Montgrí serien les poblacions amb major nombre d'apartaments legals en el sector, amb més de mil apartaments registrats durant la temporada alta (juliol i agost).

Quadre 69: Nombre de places d'apartaments registrats per cada mes: Catalunya, província de Girona i municipis

	gener	febrer	març	abril	maig	juny	juliol	agost	setembre	octubre	novembre	desembre
Catalunya	6680	7845	8682	42636	56841	76538	88223	92187	74616	42424	13888	13507
Girona	2840	2919	3438	14717	20839	35698	45802	49834	34859	11894	4929	3407
Castelló d' Empúries	2478	2796	2713	3083	3217	3127	..	..	..
Castell-Platja d'Aro	745	1306	2951	3401	3776	2070	..	..	..
Escala (L')	947	1155	2643	3781	4530	2190	..	..	..
Lloret de Mar	2905	4503	5173	5355	5605	4810	3110	..	..
Palafrugell	596	855	2408	2621	2901	2794	368	..	..
Pals	1241	1878	2494	2690	2781	2411	..	..	..
Roses	455	1508	619	2973	4059	3967	1898	..	..	..
Torroella de Montgrí	4730	6426	6704	7315	9424	2586	..	..

Font: Enquesta d'Ocupació d'Apartaments (2003). INE

Quant a de nombre de places, en termes relatius, els resultats són semblants. Durant la temporada alta, d'estiu, el pes de Girona és de més del 50% del total de places de Catalunya. Al mes de desembre, en plena temporada d'hivern, aquest pes es redueix fins al 25% del total. A nivell local, de nou Lloret de Mar i Torroella de Montgrí són els municipis amb major nombre de places legals registrades.

Si s'analitzen exclusivament tots els municipis de la zona Costa Brava (23 municipis) per l'any 2004, els percentatges respecte el nombre d'apartaments i el nombre de places seria el següent:

Quadre 70: Nombre d'apartaments i places amb percentatges pels municipis Costa Brava: mitjana anual (2004)

	apartaments	% apartaments / total		places	% places / total
Torroella de Montgrí	1377	14,39%	Torroella de Montgrí	6692	15,57%
Lloret de Mar	1164	12,17%	Lloret de Mar	4943	11,50%
Castell-Platja d'Aro	752	7,86%	l'Escala	4113	9,57%
Sant Feliu	718	7,51%	Castell-Platja d'Aro	3013	7,01%
l'Escala	666	6,96%	Llançà	2781	6,47%
Castelló d'Empúries	610	6,38%	Castelló d'Empúries	2652	6,17%
Roses	598	6,25%	Roses	2609	6,07%
Llançà	593	6,20%	Sant Feliu	2334	5,43%
Pals	494	5,16%	Pals	2291	5,33%
Palafrugell	446	4,66%	Palafrugell	2218	5,16%
Blanes	339	3,54%	Calonge	1427	3,32%
Tossa de Mar	319	3,33%	Blanes	1414	3,29%
Calonge	316	3,30%	Tossa de Mar	1152	2,68%
Palamós	281	2,94%	Palamós	1049	2,44%
Begur	191	2,00%	Begur	993	2,31%
El Port de la Selva	125	1,31%	El Port de la Selva	593	1,38%
Altres	578	6,04%	Altres	2708	6,30%

Font: Enquesta d'Ocupació d'Apartaments (2004) (resultats provisionals). INE

L'evidència més actual, per l'any 2004, és l'aparició en els mitjans de comunicació de dades sobre l'evolució dels apartaments legalitzats a la Costa Brava. El sector ha mostrat la seva preocupació ja que des de l'any 2002 (primera Enquesta d'Ocupació d'Apartaments que existeix) fins ara s'ha reduït el percentatge d'ocupació dels habitatges d'ús turístic. Tot i aquesta davallada, el sector d'allotjament en apartaments turístics continua essent un dels principals atractius en l'oferta d'allotjament turístic.

Per concloure aquesta introducció s'han volgut comparar aquests resultats de l'enquesta d'ocupació d'apartaments amb el nivell d'especialització de segones residències segons el cens d'habitatges de 2001. Els resultats definitius del cens es mostren a continuació (quadre 71).

En primer lloc s'ha calculat la suma entre el nombre d'habitatges buits i altres tipus d'habitatge respecte el total d'habitatges. Aquest càlcul podria donar una idea del volum de lloguers de cada municipi, ja que "s'aproximaria" més a un tipus d'habitatge d'ús de lloguer turístic segons les definicions d'habitatge buit i d'altre tipus d'habitatge que apareix en el cens. En aquest cas s'observen municipis clarament especialitzats en aquest sector d'habitatge com Castelló d'Empúries, Torroella, Sant Feliu i Lloret que també encapçalen les classificacions abans estudiades amb les dades de l'enquesta d'ocupació d'apartaments turístics.

Quadre 71: Indicadors implícits d'habitatges secundaris segons dades del cens d'habitatge 2001

municipi	hab. buits i altres / total	municipi	hab. no ppals / hab. ppals
Castelló d'Empúries	38,20%	Castelló d'Empúries	4,732
Palamós	28,62%	Escala, l'	4,637
Torroella de Montgrí	23,43%	Port de la Selva, el	3,756
Colera	20,79%	Roses	3,693
Sant Feliu de Guíxols	18,24%	Castell-Platja d'Aro	3,609
Lloret de Mar	14,77%	Llançà	3,118
Blanes	10,64%	Colera	2,787
Mont-ras	9,27%	Torroella de Montgrí	2,744
Escala, l'	9,16%	Pals	2,742
Portbou	8,32%	Tossa de Mar	2,685
Castell-Platja d'Aro	7,49%	Begur	2,377
Palafrugell	6,70%	Cadaqués	2,174
Llançà	6,45%	Selva de Mar, la	2,049
Pals	5,05%	Calonge	1,729
Tossa de Mar	4,90%	Palafrugell	1,317
Santa Cristina d'Aro	3,68%	Lloret de Mar	1,305
Roses	3,15%	Santa Cristina d'Aro	1,168
Calonge	2,92%	Sant Feliu de Guíxols	1,092
Cadaqués	2,82%	Blanes	1,055
Sant Pere Pescador	2,10%	Palamós	0,940
Selva de Mar, la	2,00%	Sant Pere Pescador	0,734
Port de la Selva, el	0,58%	Portbou	0,552
Begur	0,02%	Mont-ras	0,287

Font: Cens d'habitatge 2001 (INE).

També s'ha calculat en el quadre anterior l'índex entre el nombre d'habitatges no principals respecte als habitatges principals. Es pot observar com el rànquing no és el mateix tot i el liderat de Castelló d'Empúries. Aquest indicador s'acostaria més cap a l'especialització en segones residències més que no pas amb el sector exclusiu del lloguer turístic, ja que s'hi inclouen les segones residències de propietat.

Aquesta introducció només pretén deixar clara la complexitat del sector estudiat i la dificultat per obtenir dades fiables i mostres significatives en un tipus d'oferta d'allotjament encara poc explotat.

3.2.2. Mostra analitzada per l'anàlisi de preus d'habitatges d'ús turístic

Primer cal detallar la informació que s'ha disposat per obtenir una base de dades d'apartaments de lloguer turístic i com s'ha realitzat la mostra perquè fos el màxim de representativa possible. Es disposa de 1002 dades amb característiques i preus d'allotjaments turístics de lloguer per l'any 2004 i pel conjunt de municipis de la Costa Brava. La principal font de dades s'ha obtingut d'un únic majorista intermediari, via

catàleg en paper, que té un pes i una quota important de mercat en el sector del lloguer turístic. D'aquest majorista es disposa de 691 dades (un 68,9% del total). La resta de les dades s'han obtingut a través d'Internet i de diferents intermediaris. La mostra ha intentat aproximar-se als percentatges municipals observats amb les dades d'especialització de l'INE sobre l'Enquesta d'Ocupació d'Apartaments (2003,2004) i sobre el cens d'habitatges (2001). Per tant, s'intenta utilitzar un mostreig proporcional a les dades de les fonts anteriors. El mostreig també s'ha trobat condicionat per la major o menor dificultat de cercar dades en els diferents municipis. El nombre de dades i percentatges a nivell municipal és el següent:

Quadre 72: Mostra de dades utilitzada per estudiar els preus dels apartaments turístics

municipi	observacions	pes de cada municipi
Castelló d'Empúries	154	15,37%
Castell-Platja d'Aro	126	12,57%
Torroella de Montgrí	107	10,68%
Llançà	105	10,48%
Roses	99	9,88%
Lloret	86	8,58%
L'Escala	85	8,48%
Calonge	79	7,88%
St. Feliu de Guíxols	64	6,39%
Begur	40	3,99%
El Port de la Selva	11	1,10%
Tossa de Mar	11	1,10%
Blanes	10	1,00%
Pals	10	1,00%
Palamós	7	0,70%
Palafrugell	5	0,50%
Santa Cristina d'Aro	3	0,30%
total	1002	100,00%

Font: Elaboració pròpia

Els principals municipis especialitzats es troben representats en aquesta mostra. Castelló d'Empúries és el municipi amb major representació. De fet, coincideix en ser el municipi amb major oferta d'allotjament turístic de lloguer quan s'ha explotat també el principal majorista d'aquesta mostra. La resta de municipis destacables quant a especialització en lloguers turístics com Castell-Platja d'Aro, Lloret, Sant Feliu, Torroella de Montgrí, l'Escala, Llançà, Roses també es troben àmpliament representats en la mostra. Per explotar les dades d'aquesta mostra s'ha creat una base de dades amb els preus per cada setmana (de divendres a divendres) i les característiques de l'apartament. En la majoria de casos es disposa d'informació dels preus de lloguer dels

apartaments per a totes les setmanes de l'any. En altres casos, només per les temporades d'estiu, dates assenyalades com festes de Nadal, Setmana Santa o caps de setmana llargs. Les característiques analitzades en els allotjaments turístics de lloguer han estat les següents:

- nombre màxim de persones que poden ocupar l'allotjament
- nombre d'habitacions disponibles
- metres quadrats de l'interior de l'allotjament
- metres quadrats disponibles de jardí interior, balcó, terrassa i porxo
- metres quadrats disponibles de jardí-terreny comunitari (exterior de l'allotjament)
- tipus d'allotjament: casa unifamiliar, casa adossada i apartament
- disponibilitat de pàrking
- disponibilitat de piscina
- vistes al mar
- distància de l'allotjament respecte la platja més propera
- nombre d'estrelles de l'allotjament (disponible només amb les dades del principal majorista de la mostra)
- tipus d'intermediari
- municipi on es localitza l'allotjament

Hi ha altres variables que podrien esdevenir interessants d'estudiar, si bé la seva imprecisió recomanen no considerar-les ja que no es disposa de totes les característiques que defineixen l'habitatge per mancances informatives i restriccions de temps.

Aquestes altres característiques que poden tenir una influència sobre el preu final poden ser: presència de centres de lleure (esports, ludoteques, centres d'oci), els detalls de l'interior, les característiques específiques dels municipis involucrats, la distància sobre el centre de la vila, accessos a l'habitatge, distància sobre supermercat més pròxim, etc. Tot i així, els atributs considerats expliquen en gran part el preu dels allotjaments d'ús turístic.

Un dels principals problemes amb aquest mostreig és la homogeneïtat de les dades. El catàleg en paper del principal majorista disponible per realitzar la base de dades era molt complet amb tota la informació de les característiques que abans s'ha comentat i

amb els preus per setmana perfectament especificats. No es pot dir el mateix de les dades trobades a Internet on la manca de precisió en la informació ha provocat la inclusió d'observacions perdudes en algunes de les variables treballades.

3.3. Anàlisi descriptiva.

Per estudiar els preus de lloguer dels apartaments en termes generals, municipals i per grups de municipis, a continuació, es realitza una anàlisi de correlacions entre les variables explicatives més importants per poder identificar l'existència de diferents tipologies d'habitatges d'ús turístic.

3.3.1. Anàlisi de preus

Val a dir, en primer lloc, que no hi ha cap observació perduda quan s'analitzen els preus. Primer, es calcula una mitjana global per cada setmana de l'any de les 1002 observacions disponibles. Els resultats es mostren a continuació i gràficament s'observa la clara estacionalitat dels preus segons la temporada turística. D'aquesta manera es poden distingir sis grans períodes on els preus canvien de manera significativa. S'agrupen de la següent manera:

- 1- Temporada baixa:** gener, febrer, març, abril (excepte les dues setmanes que coincideixen amb Setmana Santa), maig i la segona meitat del mes d'octubre.
- 2- Temporada mitjana:** Nadal (dues últimes setmanes de desembre), Setmana Santa (segona quinzena d'abril), primera quinzena de juny; segona, tercera i quarta setmana de setembre i primera quinzena d'octubre.
- 3- Temporada mitjana-alta:** segona quinzena de juny.
- 4- Temporada alta:** Primer cap de setmana de setembre.
- 5- Temporada molt alta:** Primera, segona i tercera setmana de juliol i últim cap de setmana d'agost.
- 6- Temporada extrema:** Quarta setmana de juliol i primera, segona i tercera setmana d'agost.

La mitjana anual es situa a l'entorn dels 480,75 euros per una setmana d'allotjament amb una desviació típica de 132,22 que dona lloc a un coeficient de variació⁹⁸ de 0,27 un valor no massa elevat confirmant la robustesa de la mitjana. Aquesta valor es troba per sobre dels grups 1 i 2. S'ha realitzat l'anàlisi comparativa de mitjanes per assegurar la diferenciació significativa de les mitjanes de cadascun dels grups creats a través de la distribució de F-Snedecor. De fet, aquesta diferenciació significativa també quedarà reflectida en regressions que es realitzen més endavant.

Quadre 73: Anàlisi de la validesa de la segmentació de preus per les diferents temporades turístiques⁹⁹

In preu * estacionalitat	entre-grups dins-grups total	suma de quadrats	graus de llibertat	mitjana quadràtica	F-Snedecor	Nivell de significació
		408,497	5	81,699	361,301	0,000
		1355,171	5993	0,226		
		1763,668	5998			

Font: Elaboració pròpia

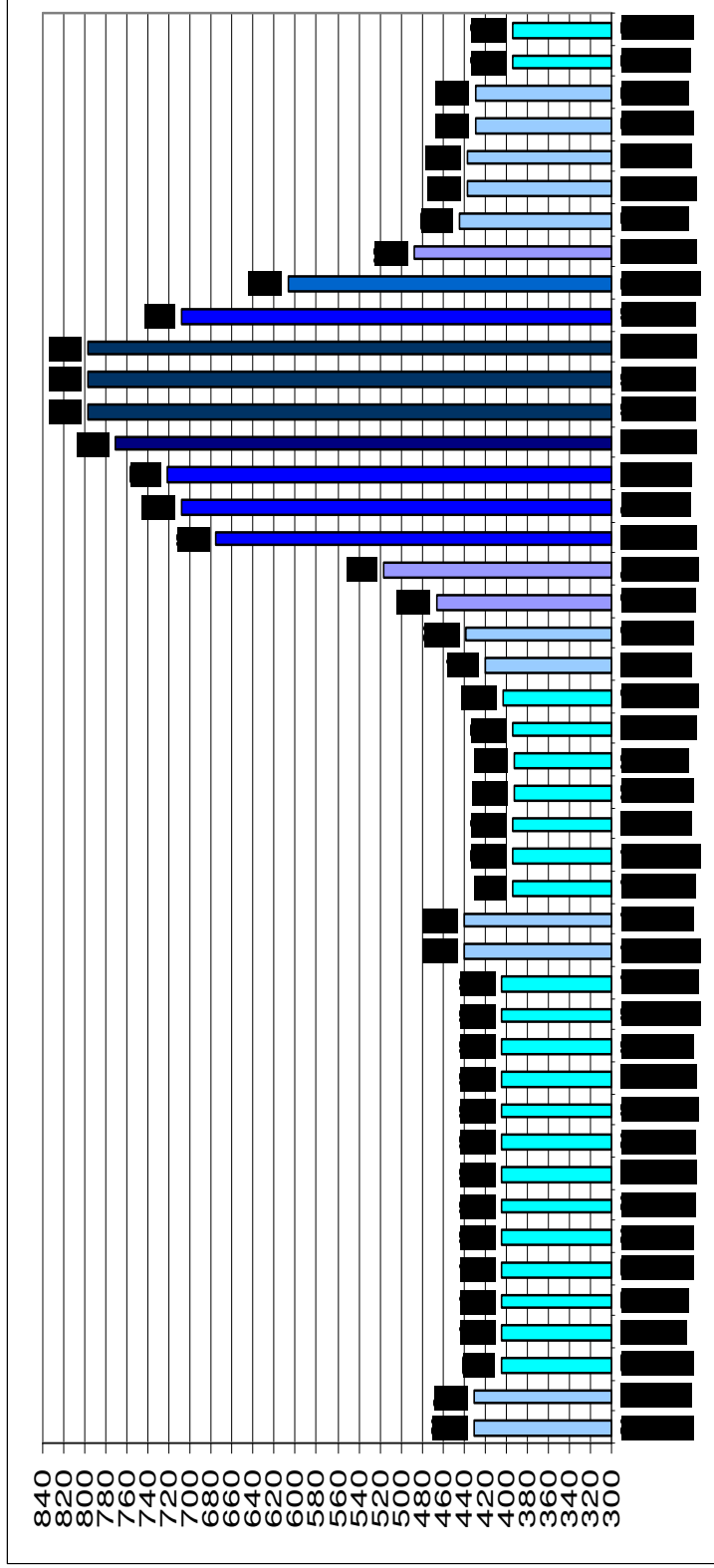
A continuació s'han estudiat totes les variables a nivell municipal, a nivell agregat i per zones¹⁰⁰. L'anàlisi municipal inclou les localitats de les quals es disposa de major nombre de dades. D'aquesta manera, els municipis inclosos són els següents: Begur, Castelló d'Empúries, l'Escala, Torroella de Montgrí, Llançà, Lloret de Mar, Castell-Platja d'Aro, Roses, Calonge i Sant Feliu de Guíxols. Cal tenir present que les dades de tots aquests municipis acumulen pràcticament el 95% de les dades totals disponibles. En el quadre 74 s'observen els preus per les diferents temporades a nivell municipal.

⁹⁸ El coeficient de variació és el quocient entre la desviació típica i la mitjana. Valors inferiors donen major robustesa al valor de la mitjana.

⁹⁹ En aquest sentit es pot consultar l'anàlisi de la validesa efectuat a través de taules Anova. Es tracta d'una anàlisi de la variància. En primer lloc, es calcula la suma de quadrats de les desviacions dels valors del ln del preu mitjàns de cadascun dels grups respecte la mitjana global $\sum (x_i - \bar{x}_t)^2$ on i =grups i t =mitjana global (suma de quadrats entre-grups). En segon lloc, es calcula la suma de quadrats de les desviacions dels valors ln preu de cada grup respecte la mitjana del grup respectiu al qual pertany $\sum (x_j - \bar{x}_i)^2$ on j =preus i i =grups (suma de quadrats dins-grups). A continuació, es sumen els dos components (suma de quadrats total). Pel que fa als graus de llibertat (gl) primer trobem $(k - 1)$ grups i $(n - k)$ nombre de casos. Per calcular la mitjana quadràtica es divideix $\sum (x_i - \bar{x}_t)^2 / (k-1)$ i $\sum (x_j - \bar{x}_i)^2 / (n - k)$. Finalment es tornen a dividir els dos resultats anteriors per obtenir un valor que s'haurà de contrastar a les taules de distribució F. El nivell de significació que, en principi, s'agafa com a llindar, és el 95% de confiança. Si existeixen diferències significatives de preus entre grups implica que es rebutgi la hipòtesi nul·la de que les mitjanes dels preus per cada grup no són significativament diferents. Per tant, s'accepta la hipòtesi alternativa on les mitjanes d'aquests valors són significativament diferents entre cadascun dels grups.

¹⁰⁰ De fet, l'anàlisi descriptiva de totes les variables per tota la mostra i per l'intermediari majorista es troben a les taules i gràfics de l'annex 5

Figura 49: Preus mitjos globals per tota la mostra i per diferents setmanes i temporades: dades totals



Font: Elaboració pròpia

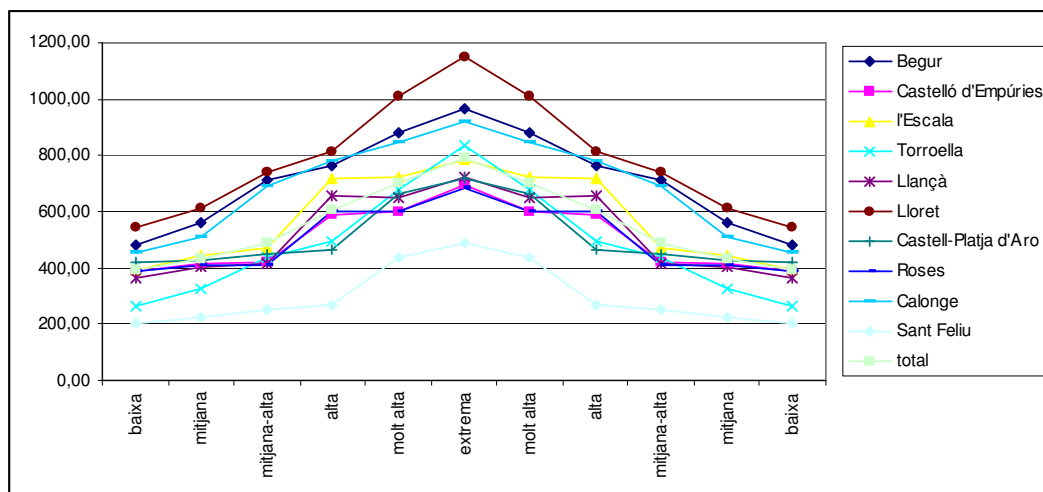
Quadre 74: Mitjana de preus per temporada turística per municipis i pel total Costa Brava

	temp. baixa	temp. mitjana	temp. mitjana-alta	temp. alta	temp. molt alta	temp. extrema
Begur	484,25	560,59	712,63	759,98	882,53	962,40
Castelló d'Empúries	388,56	414,71	420,88	588,63	601,89	692,80
l'Escala	390,91	441,61	471,58	719,05	720,95	782,79
Torroella	265,35	325,18	436,84	491,57	681,02	834,37
Llançà	364,96	406,46	416,81	657,54	653,04	725,88
Lloret	544,68	612,24	740,31	810,72	1008,07	1152,18
Castell-Platja d'Aro	417,99	425,07	448,35	467,98	662,58	715,84
Roses	385,01	408,26	408,16	599,36	600,55	683,30
Calonge	455,90	509,90	691,60	778,80	847,60	917,57
Sant Feliu	199,19	226,95	254,67	270,26	437,21	490,22
total	393,15	432,28	489,54	607,20	703,52	790,64

Font: Elaboració pròpia

Hi ha pocs municipis que es trobin per sobre la mitjana en qualsevol dels períodes que es vulguin estudiar. Lloret, Begur i Calonge sempre es situen per sobre, especialment Lloret de Mar, amb preus que fins i tot superen el 40% per sobre la mitjana en temporada alta (període 5). L'Escala és un municipi que es situa per sobre la mitjana en la majoria dels períodes. La resta de municipis es situen per sota la mitjana amb diferencials poc significatius a nivell global. Només Sant Feliu de Guíxols ofereix uns preus significativament inferiors a la resta de municipis que es troben per sota la mitjana (més d'un 35% per sota la mitjana en els períodes de temporada alta).

Figura 50: Evolució dels preus mitjans per municipis al llarg de la temporada turística



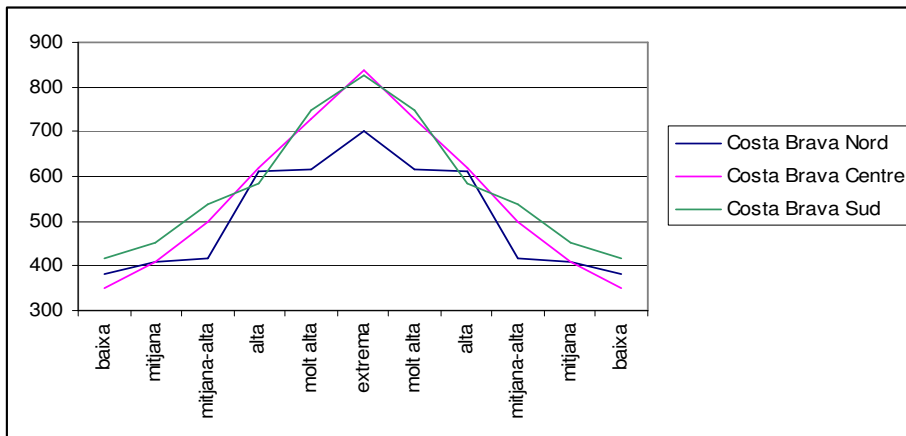
Font: Elaboració pròpia

En aquest darrer gràfic es mostra l'evolució dels preus per períodes i les diferències destacables a Lloret i Sant Feliu de Guíxols per sobre i per sota la mitjana respectivament. Cal destacar també l'estacionalitat d'aquests preus per municipis. Per

una banda, hi ha poblacions com Lloret, Begur, Torroella de Montgrí amb una estacionalitat molt marcada i basada en la temporada molt alta i extrema (agost) i d'altra banda, hi ha un altre perfil cíclic de municipis com Sant Feliu de Guíxols, l'Escala, Llançà amb un nivell de preus més estable al llarg de tota la temporada i amb menors diferències entre la temporada mitjana i la temporada extrema.

Els municipis anteriors es classifiquen en tres grups diferents segons localització geogràfica. Així, es defineix la Costa Brava Nord (Llançà, Roses i Castelló d'Empúries), la Costa Brava Centre (l'Escala, Torroella de Montgrí i Begur) i la Costa Brava Sud (Castell-Platja d'Aro, Calonge, Sant Feliu de Guíxols i Lloret de Mar). La Costa Brava Nord deté el 35,72% del total de dades de la mostra estudiada. A la Costa Brava Centre s'estudia el 23,15% de les dades. Finalment, a la Costa Brava Sud hi ha el 35,43% del total de la mostra. No s'ha considerat oportú afegir la resta de les dades dels altres municipis per ponderar el total per costes al haver-hi molt poques observacions (11 o menys dades en la resta de municipis).

Figura 51: Evolució dels preus mitjans per temporades turístiques per grups dins la Costa Brava



Font: Elaboració pròpia

El darrer gràfic mostra l'evolució dels preus per grups de municipis. Observant detingudament el gràfic s'observa com la Costa Brava Centre és la que mostra un perfil cíclic més estacional, amb notables diferències de preus a mesura que la temporada és més extrema. A continuació, la Costa Brava Sud és la que presenta un perfil estacional una mica més estable ja que durant la temporada baixa ja ofereix els preus més elevats de tota la costa. Finalment, la Costa Brava Nord és la que estableix el perfil més

estable. De fet, s'observa una discriminació de preus molt clara; uns preus semblants entre temporada baixa, mitjana i mitjana-alta i uns preus poc dispersos entre la temporada alta, molt alta i extrema. Finalment, cal destacar la diferència notable en preus entre la Costa Brava Centre i Sud respecte al Nord especialment entre la temporada alta i extrema. Un fet remarcable és la diferència de preus entre zones. Durant la temporada baixa, el diferencial de preus entre la zona més cara i la més barata és d'un 19% (un preu de 417 respecte a 349). Durant la temporada alta, aquesta diferència també percentualment es manté (18%) entre el preu més car i el més barat (preu de 825 respecte a 699).

3.3.2 Anàlisi de correlacions entre variables descriptives dels habitatges d'ús turístic

Per analitzar les correlacions entre variables s'utilitza el coeficient de correlació de Pearson¹⁰¹ per tractar amb variables quantitatives i el coeficient de correlació de Spearman¹⁰² per tractar amb variables qualitatives amb caracterització ordinal. Les relacions més significatives, confirmant sovint la intuïció, són les següents:

1- Nombre de persones, nombre d'habitacions i metres quadrats de l'habitatge:

Així, entre el nombre de persones i nombre d'habitacions hi ha un coeficient de correlació de Pearson de **0,806**, relació significativa amb un interval de confiança del 99%. De la mateixa manera també existeix una relació molt estreta entre número d'habitacions o persones i metres quadrats de l'habitatge (**0,739**).

2- El tipus d'habitatge i la distància sobre la platja:

El tipus d'habitatge s'ordena de la següent manera: 1-casa unifamiliar, 2-casa adossada i 3-apartament. En canvi, els intervals de platja són: 1: 0-30 metres, 2: 30-100 metres,

¹⁰¹ El coeficient de correlació lineal de Pearson es calcula com $r = \frac{S_{xy}}{S_x S_y}$ on S_{xy} és la covariància entre les variables x i y

S_x i S_y són les desviacions típiques d'ambdues variables.

¹⁰² El coeficient de correlació per rangs de Spearman relaciona variables qualitatives on l'ordre dels rangs és significatiu a l'hora

de relacionar les variables. Es defineix com: $\rho = 1 - \frac{6 \sum_i (x_i - y_i)^2}{N^3 - N}$

etc. En aquest cas s'observa com la dummy "distància sobre la platja" (intervalls mesurats en metres) respecte el tipus d'habitatge, dona un coeficient de correlació per rangs de Spearman de **-0,567** al 99% de confiança. El signe negatiu implica relació inversa entre les variables. Per tant, aquesta correlació ens perfila el següent: una casa unifamiliar més aviat es localitza lluny de la costa, una casa adossada es localitza en una distància intermitja respecte la platja, mentre que la ubicació dels apartaments sol estar més aviat a primera línia de mar.

3- Tipus d'habitatge i altres variables:

D'aquesta manera també s'observen aquestes correlacions entre el tipus de casa i les següents variables¹⁰³:

- amb metres quadrats d'habitatge (**-0.482**)
- amb metres quadrats de jardí-terrasa interior (**-0.404**)
- amb la dummy jardí comunitari (**-0.343**)
- nombre d'habitacions (**-0.559**)
- presència de pàrking (**-0.388**)

Per tant, amb aquestes correlacions es perfilen les característiques que tenen les cases unifamiliars, les cases adossades i els apartaments. Són resultats intuïtius però que es demostren amb aquests coeficients. La casa unifamiliar (ordenat amb el número 1) es caracteritza per tenir més metres quadrats de superfície, major jardí tant privat com comunitari, més habitacions i major possibilitat de tenir pàrking. En l'altre extrem es troba l'apartament amb un perfil clarament diferenciat, és a dir, menors metres quadrats, pocs metres quadrats de jardí interior (més aviat aquí es parlaria de balcó), poques habitacions i menor possibilitat de plaça privada de pàrking.

A més, hi ha altres variables que presumiblement podrien estar relacionades amb el tipus d'habitatge (casa unifamiliar, casa adossada i apartament) però aquesta correlació no és tan elevada com es podria pensar. A continuació es relaciona el tipus d'habitatge amb les variables següents¹⁰⁴:

¹⁰³ Utilitzant el coeficient de correlació per rangs de Spearman

¹⁰⁴ Utilitzant el coeficient de correlació per rangs de Spearman

- presència de piscina **(-0.110)**
- vistes al mar **(0.191)**
- intermediari **(0.186)**

Efectivament, hi ha relació significativa al 99% de confiança però menor de la que es podria esperar. Hi ha major possibilitat d’haver-hi piscina en una casa unifamiliar que no pas en un apartament, però d’altra banda, l’apartament té majors possibilitats de tenir vistes al mar, en situar-se entre altres més aviat a primera línia de mar.

També hi ha majors possibilitats d’obtenir l’oferta d’un apartament si ens dirigim a l’intermediari “majorista” en concret. També relacionat amb el majorista s’ha realitzat la següent correlació entre la qualitat dels habitatges mesurada pel *nombre d’estrelles amb el preu final de lloguer*¹⁰⁵. Aquesta correlació és de **0,518**. Per tant, al augmentar el nombre d’estrelles també augmenta de manera significativa el preu del lloguer de l’habitatge turístic.

Finalment, com a darrer punt es vol esmentar la distribució que hi ha a la mostra respecte al tipus d’habitatge. S’observa en el següent quadre que poc més del 60% de la mostra són apartaments turístics. D’aquí que a vegades s’usi el terme “apartament” per referir-nos de fet a l’habitatge d’ús turístic.

Quadre 75: Distribució de les modalitats d’habitatge que apareixen a la mostra

tipus d’habitatge	<i>casa adossada</i>	<i>casa unifamiliar</i>	<i>apartament</i>
percentatge	15,20%	24,40%	60,40%

Font: Elaboració pròpia

¹⁰⁵ Segons la informació del catàleg de l’intermediari que aquí s’estudia els criteris per catalogar els habitatges per estrelles són els següents:
 5 estrelles: equipament d’extrema qualitat. Satisfà totes les exigències quant a confort. El mobiliari és elegant i luxós. Apropiat per clients amb molt elevades exigències que busquen el luxe i la màxima qualitat.
 4 estrelles: equipament de primera qualitat, parcialment amb detalls luxosos. El conjunt del mobiliari és confortable, de molt bona qualitat i sintonitza de forma harmònica. Els allotjaments disposen d’un equipament addicional de categoria superior. Apropiat per clients que valoren major espai i màxima qualitat.
 3 estrelles: equipament confortable, amè, de bona qualitat, sense ésser luxós. Satisfà les exigències majoritàries. Les habitacions són acollidores i el mobiliari és complet per accessoris útils. Apropiat per clients que busquen una bona qualitat.
 2 estrelles: equipament funcional i agradable. Modest confort. El mobiliari compleix els requisits bàsics d’utilitat i és de qualitat intermèdia. En general els allotjaments transmeten una molt bona impressió. Apropiat per clients sense grans exigències que valoren la funcionalitat.
 1 estrella: equipament senzill i funcional. Escàs confort. El mobiliari compleix els requisits bàsics d’utilitat. Apropiat per clients sense grans exigències quant a confort i que disposen d’un pressupost més reduït.

3.4. Valoració dels atributs dels habitatges d'ús turístic a través de mètodes hedònics

La metodologia dels preus hedònics consisteix en valorar aquells atributs d'un bé concret que no tenen un preu de mercat explícit però del qual sí es coneix el preu del bé en el mercat. Aquesta primera contribució a la teoria de valoració de les característiques del béns s'atribueix a Houthakker (1952). Un dels primers treballs aplicats sobre aquesta metodologia correspon a Rosen (1974). Més endavant, aplicacions concretes i més recents de metodologies per mesurar canvis de qualitat a través de mètodes hedònics es poden estudiar amb Berndt (1990). En treballs més recents com Espinet (2001) i Rigall (2003) s'utilitzen aquestes tècniques en el cas dels hotels amb preus i característiques. En el mercat de l'habitatge són coneguts treballs com els de Bover (2001) sobre metodologia hedònica en els preus de l'habitatge de compra i de nova promoció. El que han generat els treballs i teories arrel de la hipòtesi anterior és que el conjunt de les característiques dels béns són les que per si mateix generen la utilitat pels consumidors. Per tant, el preu d'un bé estaria format per la suma agregada de preus implícits de les seves característiques. En la recerca d'aquests preus implícits es podria ponderar el pes dels atributs més importants o menys importants que conformen el preu final del bé estudiat.

En el nostre cas, es disposa de dades per l'any 2004 de preus setmanals de lloguer d'habitatges d'ús turístic i una sèrie de característiques, de les quals es vol estimar el seu preu implícit a l'hora de saber el pes de cadascun dels atributs per tal de confeccionar el preu final que s'estableix per llogar un habitatge. Aquestes característiques són valorades per la demanda turística però no disposen d'un equivalent monetari, la qual cosa dificulta la presa de decisions. El consumidor valora els béns per la utilitat que li reporten aquests atributs.

A partir d'aquí s'analitzaran les variables més rellevants que expliquen el preu final del lloguer i com aquest preu pot variar davant una variació d'alguna de les característiques. S'utilitza una regressió hedònica mitjançant un model semilogarítmic que té com a

variable dependent el logaritme natural del preu del lloguer i variables independents les diferents característiques dels habitatges¹⁰⁶. El model és el següent:

$$\ln \text{preu}_{it} = \beta_0 + \sum \beta_i D_i^c + \sum \alpha_i D_i^l + \sum \gamma_i D_i^m + \sum \psi_i D_i^{\text{int}} + \sum \omega_i D_{it}^t + u_{it}$$

$$i = 1, \dots, N \quad t = 1, \dots, T$$

on:

- $\ln \text{preu}$ és el logaritme natural del preu de l'habitatge i i període temporal t .
- β_0 , és la constant que explica el preu de lloguer d'un habitatge sense habitacions (la única variable quantitativa de l'anàlisi) i amb característiques relacionades amb les categories de referència de les variables dummies estudiades¹⁰⁷.
- El vector $\sum \beta_i D_i^c$, fa referència als coeficients de les *característiques* dels habitatges (nombre d'habitacions, metres quadrats de l'habitatge, metres quadrats de jardí-interior, jardí comunitari, pàrking, piscina i tipus de casa).
- El vector $\sum \alpha_i D_i^l$ són els coeficients de les variables que es refereixen a la *localització* dels habitatges (vistes al mar i distància sobre la platja més propera).
- El vector $\sum \gamma_i D_i^m$ fa referència al *municipi* on s'ubica l'apartament en qüestió.
- El vector $\sum \psi_i D_i^{\text{int}}$ explica la repercussió que té el tipus d'intermediari sobre el preu final del lloguer.

¹⁰⁷ El valor de la constant correspon a un preu mig sense cap habitació, entre 0-50 metres quadrats, entre 0-10 metres quadrats de jardí-terrassa, casa adossada, a més de 5 quilòmetres de la platja, situat a Empuriabrava (Castelló d'Empúries), no contractat per intermediari "majorista" i en època de temporada baixa.

- S'introdueix una variable temporal $\sum \omega_i D_{it}^t$ al estudiar l'estacionalitat del preu del lloguer segons l'època de l'any (segons els sis grups esmentats de temporada turística).
- Finalment, el terme de perturbació u_{it} s'estructura com una distribució normal amb mitjana 0 i variància constant σ_u^2 .

En aquest model es considera que els preus ombra (preus hedònics) de les característiques estudiades es mantenen constants al llarg de tot el període de la mostra (any 2004). S'entén que la qualitat no variaria al llarg d'un any. Per tant, la regressió final de manera desglossada quedaria com:

$$\ln \text{preu}_{it} = \beta_0 + \beta_1 \text{habitacions} + \sum_{i=2}^4 \beta_i m^2 \text{superfície} + \sum_{i=5}^7 \beta_i m^2 \text{terrassa} + \beta_8 \text{jardí exterior} + \sum_{i=9}^{11} \beta_i \text{tipus habitatge} + \beta_{12} \text{pàrking} + \beta_{13} \text{piscina} + \sum_{i=14}^{20} \beta_i \text{distplatja} + \beta_{21} \text{vistes mar} + \sum_{i=22}^{31} \beta_i \text{municipi} + \beta_{32} \text{intermediari} + \sum_{i=33}^{38} \beta_i \text{estacionalitat}_{it} + u_{it}$$

on i identifica cada habitatge, t el període temporal dins la variable estacionalitat, u_{it} el terme de perturbació sobre cada habitatge i i segons període temporal t , i les β_i defineixen els coeficients per cada una de les característiques estudiades. En el cas de les dummies es compara la variació percentual sobre el preu final de l'habitatge entre un dels grups que conformen la dummy respecte un altre grup de la mateixa dummy que s'escull com a referència.

3.4.1 Regressions hedòniques: dades totals i dades intermediari majorista

En aquest subapartat es realitzen dues regressions hedòniques: una pel conjunt de la mostra d'habitatges i l'altra només pels habitatges gestionats a través d'un majorista. Així, en el primer cas, s'analitzen 945 sobre les 1002 dades que té la mostra d'aquest estudi, és a dir, el 94,31%.

De la mateixa manera, que en l'anàlisi descriptiva s'opta per renunciar a les dades d'aquells municipis amb poca presència de dades (Blanes:10, El Port de la Selva:11, Palafrugell: 5, Palamós:7, Pals:10, Santa Cristina d'Aro:3 i Tossa de Mar:11), així, en l'anàlisi de preus per diferents municipis es pot estudiar amb major robustesa els *gaps* que poden existir entre els municipis de la mostra.

En el segon cas, s'usen les dades del majorista disponible que representa el 68,96% del total de dades de la mostra estudiada, en concret 691. De la mateixa manera que amb la totalitat de la mostra s'han hagut de filtrar dades per efectuar amb major robustesa l'anàlisi per diferències de preus entre municipis.

Així, en aquest segon cas, a part dels municipis ja exclosos en el subapartat anterior (Blanes, Port de la Selva, Palafrugell, Palamós, Pals, Santa Cristina d'Aro i Tossa de Mar) també s'han exclòs altres municipis amb poca presència dins el catàleg de l'intermediari "majorista": Castell-Platja d'Aro (20 dades), Sant Feliu de Guíxols (4 dades) i Torroella de Montgrí (10 dades). Finalment, el nombre de dades ascendeix a 600 per realitzar aquesta anàlisi.

La regressió que s'efectua per les dades del majorista és la mateixa que amb la totalitat de les dades amb la única variació de la incorporació d'una nova variable: la qualitat dels habitatges mesurada a través d'estrelles. Així, doncs, la regressió hedònica resultant és la següent:

$$\ln preu_{it} = \beta_0 + \beta_1 habitacions + \sum_{i=2}^4 \beta_i m^2 superfície + \sum_{i=5}^7 \beta_i m^2 terrassa + \beta_8 jardí exterior + \sum_{i=9}^{11} \beta_i tipus habitatge + \beta_{12} pàrking + \beta_{13} piscina + \sum_{i=14}^{20} \beta_i dist platja + \beta_{21} vistes mar + \sum_{i=22}^{31} \beta_i municipi + \sum_{i=32}^{35} \beta_i estrelles + \sum_{i=36}^{41} \beta_i estacionalitat_{it} + u_{it}$$

on i identifica cada habitatge, t el període temporal dins la variable estacionalitat, u_{it} el terme de perturbació sobre cada habitatge i i segons període temporal t i les β_i defineixen els coeficients per cada una de les característiques estudiades.

Quadre 76: Coeficients de la regressió hedònica respecte la totalitat de la mostra

	<i>dades totals</i>			<i>dades majorista</i>		
	coeficient	error tipus	t-Student*	coeficient	error tipus	t-Student*
constant	485,33	0,0542	89,5457	505,05	0,0411	122,8963
habitacions	13,64%	0,0069	19,9025	14,98%	0,0065	22,9480
m ² habitatge:50-100m	6,80%	0,0152	4,3384	3,79%	0,0142	2,6236
m ² habitatge:101 i +	25,49%	0,0255	8,9109	13,23%	0,0251	4,9500
jardí-terrasa:10-30m	1,16%	0,0132	0,8728	1,13%	0,0127	0,8892
jardí-terrasa:31 i +	9,16%	0,0160	5,4826	3,29%	0,0148	2,1881
jardí comunitari	7,75%	0,0124	6,0343	-1,20%	0,0123	-0,9810
casa unifamiliar	13,82%	0,0200	6,4724	11,79%	0,0189	5,9011
apartament	-10,90%	0,0200	-5,7703	-14,54%	0,0203	-7,7549
parking	-0,89%	0,0123	-0,7296	-1,30%	0,0112	-1,1716
piscina	25,68%	0,0138	16,5523	20,43%	0,0133	13,9350
distància platja-1:0-30m	55,42%	0,0447	9,8550	60,14%	0,0441	10,6803
distància platja-2:30-100m	39,11%	0,0321	10,2820	36,71%	0,0307	10,1877
distància platja-3:100-300m	34,26%	0,0308	9,5520	32,77%	0,0292	9,7023
distància platja-4:300-1000m	19,72%	0,0280	6,4367	21,21%	0,0259	7,4411
distància platja-5:1000-3000	14,84%	0,0291	4,7573	17,66%	0,0269	6,0488
distància platja-6:3000-5000m	3,40%	0,0328	1,0193	10,32%	0,0298	3,2925
vistes mar	9,27%	0,0137	6,4827	11,93%	0,0128	8,8246
Begur	-2,59%	0,0234	-1,1219	-0,42%	0,0205	-0,2028
l'Escala	-5,90%	0,0214	-2,8467	-4,17%	0,0189	-2,2581
l'Estartit	13,83%	0,0624	2,0759	-	-	-
Llançà	-8,34%	0,0186	-4,6806	-10,61%	0,0164	-6,8238
Lloret	17,22%	0,0266	5,9765	21,74%	0,0245	8,0410
Castell-Platja d'Aro	17,81%	0,0427	3,8408	-	-	-
Roses	-3,27%	0,0254	-1,3102	-1,63%	0,0222	-0,7407
Calonge	-5,68%	0,0409	-1,4288	-20,61%	0,0363	-6,3484
St Feliu	-24,80%	0,0377	-7,5618	-	-	-
intermediari majorista	28,69%	0,0352	7,1740	-	-	-
temporada mitjana	11,02%	0,0174	6,0166	10,83%	0,0163	6,3027
temporada mitjana-alta	20,41%	0,0174	10,6884	19,25%	0,0163	10,7899
temporada alta	57,94%	0,0174	26,2995	62,79%	0,0163	29,8696
temporada molt alta	77,37%	0,0174	32,9750	71,89%	0,0163	33,2016
temporada extrema	97,34%	0,0174	39,1126	90,56%	0,0163	39,5228
qualitat: 2 estrelles	-	-	-	9,39%	0,0181	4,9694
qualitat: 3 estrelles	-	-	-	33,94%	0,0212	13,7523
qualitat: 4 estrelles	-	-	-	166,10%	0,0565	17,3106

* nivell de significació t-Student bilateral té com a llinard 1,96; per sobre aquest llinard el coeficient és significatiu
 El coeficients regressors en les dummies per convertir-les en elasticitats-preus s'ha hagut de fer la transformació $e^{\beta}-1$ i s'interpreta com la variació percentual sobre el preu que es paga respecte a la categoria de referència de la dummy estudiada. Exemple: en la variable piscina la transformació és la següent: $e^{0,2268}-1=0,2568=25,68\%$

Les variables incloses en la regressió hedònica són les mateixes que s'han analitzat en l'anàlisi descriptiva. En el cas de les variables quantitatives com els metres quadrats d'habitatge, distància sobre la platja i metres quadrats de jardí-terrasa interior s'han mantingut els mateixos intervals després d'explorar la seva distribució i la seva mediana. L'única modificació resta en la variable jardí exterior/comunitari. Aquesta variable també es trobava definida en tres intervals per tractar millor les dades. Després de realitzar algunes proves s'ha optat finalment per transformar aquesta variable qualitativa en intervals cap a una dummy on es discrimina solament si l'habitatge disposa o no de jardí exterior.

D'altra banda, s'inclouen conjuntament les variables metres quadrats d'habitatge i nombre d'habitacions tot i l'alta correlació existent entre variables. Tot i que pot existir certa multicolinealitat al aplicar les regressions hedòniques, es vol discriminar, per exemple a igualtat de nombre d'habitacions entre dos habitatges, el sobrepreu estimat pel fet que l'habitatge tingui molts més metres quadrats que l'altre. Aquest cas es pot estudiar interpretant els diferents coeficients de variables regressores. Els resultats de les dues regressions apareixen en el quadre 76¹⁰⁸:

Pel que fa a les variables independents, les que tenen una major t-Student i per tant, clarament significatives, són: habitacions, distància sobre la platja i disponibilitat de piscina (a més de la constant). En l'anàlisi només hi ha una variable quantitativa (habitacions) i la resta són qualitatives. La interpretació de cadascun dels coeficients fa referència a la variació percentual del preu final del lloguer respecte una variació de la variable estudiada (a través de la transformació mitjançant logaritmes) romanent constant la resta de variables (*ceteris paribus*).

En el cas de les habitacions, el fet de que un allotjament turístic tingui una habitació extra faria augmentar el preu final un 13,64%. En el cas del majorista aquest percentatge és semblant (14,98%). Per tant, es pot considerar un resultat robust amb diferents mostres i la importància d'aquesta variable en la presa de decisions final sobre el preu.

¹⁰⁸ S'ha usat el programa estadístic SPSS per realitzar totes les regressions hedòniques que apareixen en els capítols 3 i 4.

La resta de variables al ser qualitatives el seu percentatge de variació de preu es realitza respecte un grup de referència. Així, en el cas d'un habitatge de més de 100m² es paga un 25,49% més que per un habitatge d'entre 0-50m² tipus "estudi". En el majorista, en canvi, només es paga un 13,23% més. Tanmateix no hi ha pràcticament diferències entre un habitatge tipus "estudi" respecte un habitatge d'entre 50-100m² (6,8% el total i 3,79% el majorista) però amb unes t-Student dèbilment significatives (4,33 i 2,62 respectivament).

D'altra banda, un allotjament amb espai interior (jardí-terrassa) de més de 30 m² té un preu un 9,16% superior respecte a un jardí-terrassa interior d'entre 0-10m². En el cas del majorista aquest percentatge disminueix fins a un 3,29% i amb una t-Student dèbilment significativa (2,18). No hi hauria diferències significatives (t-Student de 0,87 i 0,88) entre un habitatge amb disponibilitat de jardí-terrassa d'entre 10-30m² respecte el grup de referència (0-10 m² tipus balcó) en cap de les dues regressions.

A continuació, apareix la primera diferència important entre el total de dades i les dades del majorista: el fet de disposar de jardí comunitari-terreny o espai obert exterior implica un augment de preu d'un 7,75% respecte a un habitatge sense aquest atribut. En canvi, en el majorista aquesta variable no és significativa i, per tant, no té una incidència directa sobre el preu final del lloguer turístic.

Una variable clau és el tipus d'allotjament. Per un apartament turístic es paga un 10,90% menys que una casa adossada en el total de la mostra; en el majorista es paga un 14,54% menys. En canvi, per una casa unifamiliar es pagaria un 13,82% més que la casa adossada. En el majorista es pagaria un 11,79% més. Per tant, queda clar que els apartaments són els habitatges més barats i les cases unifamiliars són els allotjaments més cars amb igualtat en la resta de característiques. La comoditat o intimitat d'una casa unifamiliar respecte un apartament malgrat tenir la resta d'atributs idèntics pot provocar variacions en el preu pel gaudiment d'aquests altres atributs que no es poden observar a través del mercat.

Una de les variables que no són significatives en aquesta anàlisi és el pàrking, en les dues regressions realitzades. El fet de disposar d'una plaça de pàrking no és significatiu a l'hora de variar el preu conjunt de l'allotjament (t-Student -0,7296 i -1,17). Per tant, no és una característica que influeixi en el preu i el perfil de demanda d'aquest tipus

d'allotjament turístic no té entre les seves prioritats o exigències una plaça de pàrking pròpia. El turista no té inconvenient en deixar el vehicle propi aparcad en una zona pública.

D'altra banda, una variable també molt significativa en l'anàlisi és el fet de tenir piscina o no. En el cas de la totalitat de la mostra, un allotjament amb piscina es paga un 25,68% més que un allotjament que no en té. En el cas del majorista aquest percentatge és del 20,43%. El nivell de significació és dels més elevats de l'anàlisi, demostrant la gran solidesa d'aquest resultat (t-Student de 22,94 i 13,93).

Un altre atribut significatiu és el fet de disposar o no de vistes al mar. El percentatge diferencial de preu és de 9,27% per tota la mostra i de 11,93% pel majorista. Els dos resultats són notablement significatius (t-Students de 6,48 i 8,82). Per tant, és una qualitat apreciada que es reflecteix en el preu final del lloguer.

Finalment, s'analitzen tres dummies amb diferents classificacions: primer, la distància de l'habitatge d'ús turístic respecte la platja; segon, el municipi on es localitza l'habitatge; i finalment, l'estacionalitat. Així, en primer lloc, s'estudia la distància de l'allotjament respecte la platja més propera. Aquesta és una de les variables més rellevants i interessants.

En l'anàlisi de la regressió s'observa el següent: per un allotjament a primera línia de mar (0-30m) es paga un 55,42% més que un allotjament situat a més de 5 quilòmetres de la platja. En el cas del majorista aquesta diferència arriba al 60,14%. A mesura que ens allunyem cada vegada de la costa el preu del lloguer de l'allotjament es va reduint. Així, un allotjament situat a segona línia de mar (30-100 metres) és un 39,11% més car que l'allotjament de referència (més de 5 quilòmetres). Amb el majorista el preu és una mica més barat (36,71%). Un habitatge de tercera línia de mar (100-300 metres) és un 34,26% més car que l'allotjament de referència; amb el majorista, en aquest cas, es pagaria quelcom semblant (32,77%).

Finalment, en l'estudi d'un habitatge més allunyat ja s'homogeneïtzen una mica més els preus: un allotjament dins el primer quilòmetre de platja (300-1000 metres) ja es paga un 19,72% més (majorista 21,21%), i dins el primer i tercer quilòmetre (1000-3000 metres) es paga un 14,84% més (el majorista un 17,66%). A partir del tercer quilòmetre

(3000-5000 metres) ja es pagaria el mateix que un allotjament situat a més de 5 quilòmetres, és a dir, a partir del tercer quilòmetre les diferències de preus no són significatives (t-Student 1,019) analitzant aquesta variable. En el cas del majorista sí que hi continuarà havent discriminació de preus. En aquest darrer cas, es pagaria un 10,32% més respecte un allotjament situat a més de 5000 metres. Per tant, el majorista distingeix entre aquests dos trams i es continua valorant la localització estratègica respecte la platja fins i tot en distàncies prou allunyades.

Una altra variable rellevant és la ubicació geogràfica de l'allotjament, és a dir, el municipi al qual pertany. Aquesta variable pretén mostrar si hi ha diferències de preu per la marca comercial que pugui tenir el municipi en qüestió; les despeses en promoció de segons quins municipis poden tenir el seu efecte amb un increment de la demanda que faci augmentar el preu dels lloguers pel fet de localitzar-se en un municipi turístic més atractiu o més promocionat.

Un altre fet diferencial que pot influir sobre el preu és la millor disponibilitat d'infraestructures públiques i serveis (millors carrers, enllumenat, places, passeigs, neteja regular, seguretat, etc.). El municipi de referència ha estat Castelló d'Empúries (bàsicament la localitat d'Empuriabrava). Només quatre municipis presenten diferències clarament significatives respecte aquest municipi. A Llançà es pagaria un 8,34% menys i amb el majorista un 10,61% menys també. A Sant Feliu de Guíxols es pagaria un 24,80% menys també respecte Empuriabrava segons la mostra total.

En canvi, altres municipis com Lloret (17,22% i 21,74% en el cas del majorista) i Castell-Platja d'Aro (17,81%) es pagaria més per un allotjament que a Empuriabrava. Tot i que aquests resultats s'han de prendre amb cautela al tractar-se d'una mostra que, el fet és que si hi ha algun municipi que tingui algun tipus d'imatge de marca atractiu respecte al lloguer d'allotjament, és Castell-Platja d'Aro i Lloret (aquest últim obté un resultat més robust amb les dues regressions) amb una demanda potencial més alta que en altres destinacions turístiques de la Costa Brava.

D'altra banda, hi ha municipis com l'Escala on el preu de lloguer de l'allotjament seria més barat amb un 5,9% amb el total i 4,17% amb el majorista respecte a Empuriabrava tot i que té una significació dèbil (t-Student de -2,84 i -2,25). Per un altre costat hi ha

l'Estartit amb un preu més car tot i que també dèbilment significatiu en un 13,83% respecte Empuriabrava. Finalment, Calonge, Begur i Roses no mostren diferències de preu significatives respecte el municipi de referència. En aquest últim cas, els mateixos preus poden ésser donats per la localització veïnal d'ambdós municipis (Roses i Empuriabrava) i on el turista pot percebre el mateix tipus d'oferta turística a la zona. També es poden entreveure altres resultats dins aquesta anàlisi. Per exemple, entre Calonge i Lloret, per un allotjament de les mateixes característiques es pot pagar a Lloret més d'un 40%¹⁰⁹.

La darrera variable que afecta conjuntament (en les dues regressions) al preu final de l'allotjament és l'estacionalitat, que és l'única variable temporal de l'anàlisi. Segons l'anàlisi descriptiva prèvia s'han agrupat els preus de les setmanes disponibles en sis temporades diferents, oscil·lant entre diferents graus des de temporada baixa fins a temporada extrema. L'objectiu és estudiar l'efecte del temps amb les diferències de preus entre temporades.

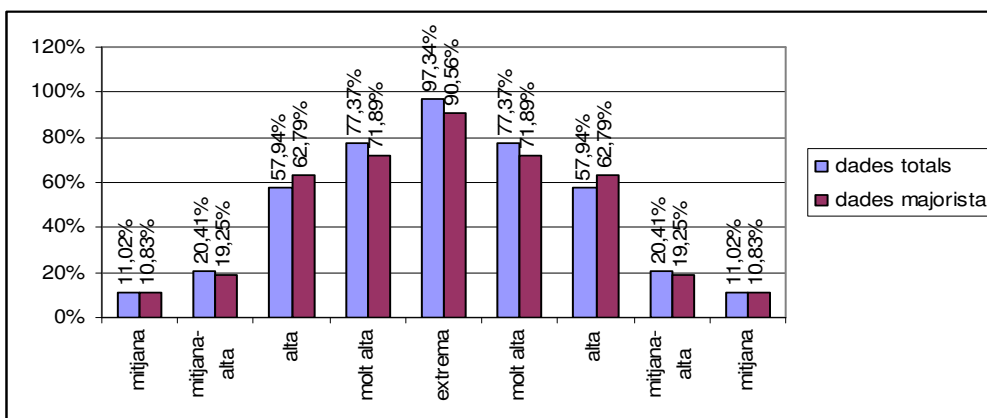
Es vol verificar si l'estacionalitat marca clarament diferències significatives en preus tal i com es veu en l'anàlisi descriptiva. El grup de referència ha estat la temporada baixa (gener, febrer, març, abril i maig amb l'excepció de Setmana Santa i segona meitat d'octubre). Durant la temporada mitjana (Nadal, Setmana Santa, primera quinzena de juny, tres últimes setmanes de setembre i primera quinzena d'octubre) es paga un preu d'un 11,02% que en la temporada més baixa. En el cas del majorista, aquest diferencial és del 10,83%. En la temporada mitjana-alta (segona quinzena de juny) es paga un 20,41% més que en la temporada més baixa (un 19,25% en el cas del majorista). El primer cap de setmana de setembre (temporada alta) es paga a un preu d'un 57,94% superior respecte a la temporada baixa (amb el majorista es paga un 62,79% més).

La temporada molt alta (tres primeres setmanes de juliol i últim cap de setmana d'agost) es paga un preu d'un 77,37% més alt respecte a la temporada baixa (aquest percentatge disminueix en el cas del majorista fins a un 71,89%). Finalment, dins la temporada extrema (quarta setmana de juliol i tres primeres setmanes d'agost) es paga un preu d'un 97,34% superior respecte a la temporada baixa (amb el majorista es torna a pagar una

¹⁰⁹ En l'annex 5.5. es realitza una anàlisi comparativa entre els preus de l'anàlisi descriptiva i els preus hedònics que fan referència als municipis de la mostra estudiada

mica menys, un 90,56% de diferència). Aquesta última xifra explica que entre la temporada extrema i la temporada baixa la diferència de preu pot ser aproximadament el doble. El gràfic posterior resumeix la descripció anterior amb els resultats de les dues regressions:

Figura 52: Preus hedònics per temporada turística: dades total i dades majorista



Font: Elaboració pròpia

Nota: El càlcul realitzat és la variació percentual respecte al valor que representa la **temporada baixa** en la totalitat de la mostra

En aquest darrer gràfic s'observa com l'anàlisi de preus hedònics reflecteix perfectament l'evolució dels preus de l'anàlisi descriptiva. Si es compara amb la temporada baixa les diferències de preus són pràcticament les mateixes si s'estudien els preus de l'anàlisi descriptiva de l'inici del capítol. A més, el perfil estacional és semblant tant en l'anàlisi pel total com en l'anàlisi de les dades del majorista.

A continuació s'estudien dues variables que només apareixen en una de les dues regressions analitzades. La primera fa referència al tipus d'intermediari dins la regressió amb la totalitat de la mostra. Es vol esbrinar si l'intermediari majorista (68,9% de les dades) pel fet de tenir una certa quota de mercat pot aplicar tarifes més altes. En aquest sentit, el que sí és cert, és que a igualtat de característiques en els allotjaments el fet de contractar el lloguer a través del majorista es paga un 28,69% més, respecte a qualsevol altre intermediari que s'ha consultat per Internet. Cal considerar que pel conjunt de la mostra hi ha uns vint intermediaris explotats.

Per acabar, falta mencionar una variable interessant que apareix en l'anàlisi de dades del majorista. És la mesura de la qualitat dels habitatges mitjançant estrelles. La presència d'aquest atribut pot ajudar, en el futur, al sector a homogeneïtzar els criteris a fi de classificar per categories de qualitat mitjançant estrelles els allotjament llogats, tal i com es fa amb els hotels. Així, un allotjament de dues estrelles (segons els criteris abans exposats pel mateix intermediari en l'anàlisi descriptiva) és d'un 9,39% respecte un allotjament d'una estrella.

Un allotjament catalogat amb tres estrelles es pagaria un 33,94% més respecte un allotjament de poca qualitat (una estrella). Finalment, un allotjament de quatre estrelles es pagaria un 166,10% respecte un allotjament d'una estrella, és a dir, més del doble. En aquest darrer cas (quatre estrelles) només es disposa de disset dades i per tant, el resultat podria no ser robust. Tot i així, en general, aquest criteri de classificació segons la qualitat de l'habitatge marca una clara estratègia de discriminació de preus.

3.4.2. Exercici numèric: valoracions d'alguns atributs específics

A continuació es realitza un simple exercici numèric on es comparen diferències de preus segons les característiques dels allotjament turístics. L'objectiu final és valorar monetàriament els atributs a fi de tipificar millor l'oferta dels municipis involucrats en l'anàlisi. Així es tenen en compte dues o tres variables a l'hora, demostrant d'aquesta manera que la interacció entre elles també repercuteix sobre el preu de l'allotjament. D'aquesta manera el demandant turístic pot visualitzar millor el preu d'aquelles combinacions de característiques que m'és l'atrauen a l'hora d'escollir un allotjament. S'han agafat tres municipis amb característiques i perfils diferents, segons l'anàlisi descriptiva efectuada en l'annex 5.

En primer lloc, Castelló d'Empúries (Empuriabrava) que és un municipi ubicat a la Costa Brava Nord, més aviat especialitzat en apartaments (63% del total de dades), amb baix percentatge de piscina (33,8%), amb la meitat d'habitatges amb vistes al mar (50%), amb poca presència de jardí exterior (el 55,8% no disposen d'aquest atribut) i on la majoria no es troben a primera línia de mar (el 77,3% del total es situa en l'interval 300-3000 metres).

El segon municipi que es compara és l'Escala. Aquest pertany a la Costa Brava Centre, el tipus d'habitatge es troba repartit (al voltant del 30% tant de casa adossada, apartament com casa unifamiliar), amb poca vista al mar (només un 8,2% del total), poca presència de piscines (23,5%), amb presència de jardí exterior de pocs metres quadrats (la no presència de jardí més la presència de jardí exterior "petit" entre 0-99 metres quadrats suma el 76,5% de les dades). Finalment, la seva distància sobre la platja és intermèdia (entre 300-1000 metres sobre la platja hi ha el 69,4% de les dades).

Per acabar, un tercer perfil de municipi que s'ha escollit ha estat Lloret. Aquest municipi es troba més aviat especialitzat en cases unifamiliars (59,3%), situades lluny de la costa (a més de cinc quilòmetres el 40,7%), amb grans extensions de jardí exterior (el 39,5% de les dades disposa de terreny superior als 500 metres quadrats), molta presència de piscines (el 72%) i poca visibilitat respecte el mar (només el 25,6% de les dades disposa d'aquest atribut).

Hi ha una sèrie de característiques que s'han considerat estàndards per realitzar els pròxims càlculs. S'utilitzen valors medians per establir el següent perfil d'habitatge: s'escull un habitatge de tres habitacions, d'entre 50 i 100 metres quadrats, amb 10-30 metres quadrats de terrassa, llogat en temporada extrema (bàsicament agost). Les següents variables s'han considerat dinàmiques: un primer tipus de classificació serà respecte el tipus d'habitatge (aquí s'agafarà o bé apartament o bé casa unifamiliar per estudiar-ne els dos extrems); una segona classificació farà referència a la distància sobre la platja (primera línia de mar: 0-30 metres, o bé una segona línia de mar: 300-1000 metres). A partir d'aquí es considerarà quina és la diferència de preu entre tenir o no piscina, tenir o no vistes al mar, tenir o no jardí exterior, i finalment, llogar l'habitatge a través de l'intermediari majorista o fer-ho per una altra via. Els resultats apareixen a la pàgina següent.

En primer lloc, es pot observar la discriminació de preus segons el municipi on estigui l'habitatge. A Lloret, aquests atributs tenen un major valor ja que pel fet d'estar en aquest municipi es paga més car (com s'ha vist en l'anàlisi de la regressió a Lloret es paga un 17,22% més que a Empuriabrava i un 24,27%¹¹⁰ més que a l'Escala a igualtat

¹¹⁰ Per obtenir aquest càlcul es calcula la variació percentual entre Lloret i l'Escala a través de considerar Castelló d'Empúries com a índex 100 en l'anàlisi de la regressió anterior.

de característiques). Per exemple, si es comparen preus per municipis amb una casa unifamiliar de primera línia de mar a Lloret es pagaria per una piscina un sobrepreu de 332,03 euros, a Castelló d'Empúries 283,22 i a l'Escala 266,50¹¹¹.

Quadre 77: Exercici numèric sobre preus hedònics de determinades característiques¹¹²: sobrepreu per característiques

			intermediari	piscina	vistes mar	jardí exterior
Castello d'Empúries	casa unifamiliar	1a línia de mar	308,25	283,22	117,40	99,56
		2a línia de mar	237,44	218,16	90,43	76,69
	apartament	1a línia de mar	241,51	221,90	91,98	78,00
		2a línia de mar	186,03	170,90	70,85	60,08
l'Escala	casa unifamiliar	1a línia de mar	290,05	266,50	110,47	93,68
		2a línia de mar	223,42	205,20	85,09	72,16
	apartament	1a línia de mar	227,25	280,80	86,55	73,40
		2a línia de mar	175,04	160,80	66,67	56,54
Lloret de Mar	casa unifamiliar	1a línia de mar	361,37	332,03	137,64	116,72
		2a línia de mar	278,36	255,76	106,02	89,91
	apartament	1a línia de mar	283,13	260,14	107,84	91,45
		2a línia de mar	218,09	200,38	83,06	70,44

Font: Elaboració pròpia

També s'observa una major valoració en disposar d'aquests atributs dins una casa unifamiliar o dins un apartament (el fet diferencial d'estar en un tipus d'allotjament o un altre té un diferencial de preu implícit: es paga un 27,74%¹¹³ més pel fet d'estar en una casa unifamiliar respecte a un apartament). Per exemple, en el mateix cas que abans, per una piscina en una casa unifamiliar de primera línia de mar ja s'ha dit que es pagaria un sobrepreu a Lloret de 332,03 euros i en apartament de primera línia de mar 260,14 euros. Per tant, s'està disposat a pagar més per un atribut com la piscina en una casa unifamiliar, que no pas en un apartament.

Finalment, el fet d'ubicar-se l'allotjament a primera línia fa valorar més els atributs, és a dir, s'està disposat a pagar més per una piscina, o per tenir vistes el mar o jardí exterior a primera línia de mar que no pas en una ubicació més llunyana. S'observa que per un allotjament a primera línia de mar (0-30 metres) es paga un 29,81%¹¹⁴ més que no pas

¹¹¹ Aquest preu és la diferència entre el preu final de l'habitatge amb piscina i el preu final de l'habitatge sense piscina (amb la resta de característiques idèntiques pels dos habitatges).

¹¹² Per calcular el preu hedònic sobre la característica d'un bé específic, diferenciant el preu final del lloguer de l'habitatge entre tenir la característica i no tenir-la s'han considerat constants la resta de variables de la següent manera: disponibilitat de piscina, vistes al mar, amb jardí exterior i a través de l'intermediari majorista. Per exemple, en el càlcul del diferencial de preus pel fet de tenir o no piscina s'ha considerat que existien la resta de característiques, és a dir: vistes al mar, jardí exterior i llogat a l'intermediari majorista. Quan s'ha estudiat l'atribut vistes al mar s'ha considerat que l'habitatge tenia piscina, jardí exterior i llogat a l'intermediari majorista i així successivament amb la resta d'anàlisis.

¹¹³ Aquest càlcul s'obté de la mateixa manera que en la nota 16 considerant índex 100 la casa adossada i realitzant el càlcul de la variació percentual respectiva entre casa unifamiliar i apartament.

¹¹⁴ Aquest càlcul també s'obté de la variació percentual de la regressió anterior considerant índex 100 a un allotjament situat a més de 5000 metres.

en una ubicació més llunyana (300-1000 metres). Per exemplificar-ho ens centrem de nou en Lloret i en el fet de tenir piscina o no en una casa unifamiliar de primera línia de mar (332,03 euros) o el fet de tenir aquesta piscina en una casa unifamiliar en una ubicació més allunyada (255,76 euros). La diferència de sobrepreu és de 76,27 euros, només pel fet de localitzar-se més a prop de la platja.

Un resultat interessant és per exemple, la mateixa valoració dels atributs quan es tracta d'una casa unifamiliar de segona línia de mar i un apartament de primera línia de mar. Amb aquests dos perfils d'habitatge s'està disposat a pagar més o menys el mateix per disposar de piscina, vistes al mar, jardí exterior o contractar el lloguer a través del majorista o fer-ho per una altra via.

Per exemple, en el cas de Lloret, la valoració de la piscina en una casa unifamiliar de segona línia de mar es paga a 278,36 i aquesta valoració en un apartament de primera línia de mar és de 283,13 euros. Per tant, el diferencial és d'aproximadament de cinc euros. En altres variables aquestes diferències són encara menors. El consumidor, per tant, resta indiferent entre un apartament a primera línia de mar i una casa unifamiliar a segona línia de mar.

Per acabar, cal observar les diferents valoracions segons les característiques concretes. Pel fet de contractar el lloguer a través del majorista es pot arribar a pagar més de 300 euros que no pas fer-ho amb un altre intermediari en igualtat de característiques. Per exemple, a Lloret per una casa unifamiliar a primera línia de mar s'estaria disposat a pagar un sobrepreu de 361,37 euros per contractar-lo amb el majorista i no fer-ho per altres vies. Aquest resultat és rellevant i significatiu i exemplifica com el consumidor també valora la seguretat, la imatge, la confiança o proximitat que poden oferir diferents intermediaris entre sí en el mercat del lloguer dels habitatges turístics.

A continuació, la piscina és el següent atribut major valorat. En el cas més car, a Lloret i en una casa unifamiliar i de primera línia de mar es pot arribar a pagar més de 300 euros addicionals per disposar d'una piscina. En la variable vistes al mar, la valoració és menor que amb les piscines però té una importància significativa. En el cas extrem es pot arribar a pagar 137,64 euros més per disposar d'aquest atribut en una casa unifamiliar de primera línia de mar.

Finalment, la variable amb menor significació o que es valora menys per aconseguir-la és el fet d'haver-hi jardí exterior o no. Tot i així, de nou en el cas extrem es podria pagar més de 100 euros (116,72 euros) per disposar d'aquest atribut a primera línia de mar i en una casa unifamiliar. Aquesta anàlisi es pot realitzar per altres característiques i calculant diferents preus hedònics segons els resultats de la regressió abans comentada. Aquest exercici numèric pretén aproximar-nos a la valoració real dels diferents atributs estudiats, en termes municipals i posa de manifest la necessitat d'avaluar les interaccions entre variables.

3.4.3. Regressions hedòniques amb interaccions entre variables explicatives

En aquest apartat es pretén analitzar possibles interaccions entre algunes de les variables estudiades en regressions anteriors que poden influir sobre el preu tal i com s'ha pogut preveure en l'apartat anterior. S'ha cregut convenient realitzar aquest exercici perquè a priori es poden preveure efectes creuats entre variables, especialment les que estan relacionades amb la localització. S'han realitzat les següents regressions amb dades totals i amb dades majoristes.

S'han obviat algunes variables de regressions anteriors per problemes de multicolinealitat i per la creació de noves dummies relacionades amb variables ja creades. En primer lloc, s'ha canviat la dummy distància sobre la platja. Només s'han creat dues opcions: estar a primera línia de platja (0-100 metres) o no estar-hi (a partir de 100 metres).

També s'ha estudiat el tipus d'habitatge, però en aquest cas, només s'analitzen els apartaments respecte la resta d'habitatges, ja que d'aquesta modalitat es disposa d'una major mostra de dades. Altres variables analitzades són: el fet de tenir piscina i vistes al mar segons el municipi estudiat. Els resultats obtinguts apareixen en el quadre 78.

Els resultats globals indiquen una R^2 de 0,801 pel total de dades i de 0,84 per les dades del majorista amb un error típic inferior a 0,25 en ambdós casos. En les variables on no hi ha interaccions els resultats dels coeficients regressors són semblants a l'anàlisi

anterior. Les variables que es volen analitzar aquí són les interaccions. S'usa com a variable principal o pivot el *municipi*, que interactua amb altres variables qualitatives.

Quadre 78: Regressions hedòniques amb interaccions: dades totals i dades majorista*

	dades totals			dades majorista		
	coeficient	error tipus	t-Student	coeficients	error tipus	t-Student
constant	511,72	0,0296	172,9501	539,03	0,0362	148,9641
habitacions	15,51%	0,0068	22,7619	14,79%	0,0066	22,3412
m ² habitatge:50-100m	1,01%	0,0155	0,6445	4,45%	0,0142	3,0641
m ² habitatge:101 i +	14,38%	0,0247	5,4306	14,63%	0,0261	5,2403
jardí-terrasa:10-30m	1,34%	0,0137	0,9699	1,12%	0,0126	0,8871
jardí-terrasa:31 i +	8,53%	0,0165	4,9571	5,11%	0,0146	3,4147
jardí comunitari	8,54%	0,0130	6,2891	2,61%	0,0127	2,0226
casa unifamiliar	15,06%	0,0201	6,9807	13,67%	0,0198	6,4811
apartament	3,23%	0,0281	1,1330	-12,95%	0,0286	-4,8495
parking	2,02%	0,0128	1,5625	0,98%	0,0116	0,8392
piscina	23,93%	0,0241	8,9030	18,20%	0,0232	7,1903
vistes mar	9,91%	0,0247	3,8200	1,70%	0,0219	0,7711
temporada mitjana	10,99%	0,0175	5,9430	10,83%	0,0158	6,5019
temporada mitjana-alta	20,37%	0,0175	10,5724	19,25%	0,0158	11,1309
temporada alta	77,31%	0,0175	32,6567	71,89%	0,0158	34,2509
temporada molt alta	57,89%	0,0175	26,0418	62,79%	0,0158	30,8135
temporada extrema	97,27%	0,0175	38,7386	90,56%	0,0158	40,7717
l'Escala*1ª línia platja	16,79%	0,0619	2,5065	6,49%	0,0516	1,2170
Llançà*1ª línia platja	17,07%	0,0245	6,4220	15,18%	0,0206	6,8514
Lloret*1ª línia platja	12,37%	0,0562	2,0770	21,81%	0,0670	2,9440
Platja d'Aro*1ª línia platja	35,28%	0,0838	3,6045	-	-	-
Roses*1ª línia platja	207,57%	0,1138	9,8733	139,96%	0,1243	7,0395
St Feliu*1ª línia platja	-8,42%	0,0492	-1,7875	-	-	-
Begur*piscina	5,84%	0,0421	1,3494	14,10%	0,0389	3,3877
l'Escala*piscina	12,80%	0,0390	3,0920	-0,90%	0,0397	-0,2278
l'Estartit*piscina	-15,55%	0,1043	-1,6213	-	-	-
Llançà*piscina	-11,83%	0,0355	-3,5466	-7,60%	0,0346	-2,2830
Lloret*piscina	12,99%	0,0326	3,7422	-6,64%	0,0467	-1,4692
Platja d'Aro*piscina	23,49%	0,0509	4,1419	-	-	-
Roses*piscina	-12,48%	0,0550	-2,4221	-12,48%	0,0481	-2,7712
Calonge*piscina	21,15%	0,0853	2,2492	-14,79%	0,1041	-1,5371
St Feliu*piscina	-22,12%	0,0449	-5,5637	-	-	-
Begur*vistes mar	12,33%	0,0441	2,6385	29,56%	0,0389	6,6634
l'Escala*vistes mar	-11,65%	0,0657	-1,8846	-2,03%	0,0547	-0,3743
Llançà*vistes mar	2,26%	0,0309	0,7244	12,82%	0,0295	4,0891
Lloret*vistes mar	-10,03%	0,0483	-2,1884	1,69%	0,0475	0,3538
Platja d'Aro*vistes mar	2,39%	0,0781	0,3021	-	-	-
Roses*vistes mar	22,59%	0,0568	3,5869	22,18%	0,0493	4,0603
Calonge*vistes mar	-28,87%	0,0859	-3,9655	-49,32%	0,1045	-6,5052
St Feliu*vistes mar	10,30%	0,0723	1,3573	-	-	-
Begur*apartament	-12,22%	0,0494	-2,6364	10,98%	0,0452	2,3058
l'Escala*apartament	-6,33%	0,0370	-1,7657	13,01%	0,0389	3,1461
l'Estartit*apartament	49,11%	0,1255	3,1839	-	-	-
Llançà*apartament	-5,73%	0,0303	-1,9450	6,97%	0,0393	1,7154
Lloret*apartament	0,53%	0,0458	0,1142	9,50%	0,0435	2,0859
Platja d'Aro*apartament	-25,97%	0,0991	-3,0351	-	-	-
Roses*apartament	-18,21%	0,0432	-4,6574	-23,76%	0,0605	-4,4808
Calonge*apartament	-29,62%	0,1112	-3,1585	-12,54%	0,1062	-1,2610
St Feliu*apartament	-32,09%	0,0298	-12,9764	-	-	-

Font: Elaboració pròpia

* nivell de significació t-Student bilateral té com a lllindar 1,96; per sobre aquest lllindar el coeficient és significatiu
El coeficients regressors en les dummies per convertir-les en elasticitats-preus s'ha hagut de fer la transformació $e^{\beta}-1$ i s'interpreta com la variació percentual sobre el preu que es paga respecte a la categoria de referència de la dummy estudiada.

D'aquesta manera l'anàlisi dels resultats és el següent:

- variable municipi amb ubicació a primera línia de mar: aquesta variable mostra com el fet d'ubicar-se a primera línia de mar en un municipi o altre això pot repercutir sobre el preu final de lloguer de l'allotjament. El municipi de referència continua essent Empuriabrava (Castelló d'Empúries). Un dels resultats més interessants és Roses. En aquest municipi, es pagaria un 207,57% més (dades totals) per un habitatge a primera línia de mar respecte a Empuriabrava. El fet de que aquests dos municipis siguin veïns o es localitzin a prop no implica res en el mercat de lloguer. Les característiques geogràfiques, qualitat de les platges, facilitat en els accessos a la platja, entre d'altres, poden explicar aquest major valor per un allotjament en dos municipis molt pròxims.
- Una altra variable rellevant és la importància o el valor de tenir piscina en un municipi o altre. Aquesta interacció mostra com la piscina té major valor implícit en municipis com Castell-Platja d'Aro (23,49%), Calonge (21,15%), Lloret de Mar (12,99%) i l'Escala (12,80%). Els municipis on es valora menys i es paga per tant també menys per tenir piscina són Llançà (-11,83%), Roses (-12,48%) i Sant Feliu (-22,12%). Per tant, la piscina també és un atribut que es valora de diferent manera segons el municipi.
- A continuació, una altra interacció es troba formada entre el municipi i les vistes al mar. En aquesta classificació els municipis on es valoren més les vistes són a Roses (22,59%) i a Begur (12,33%). En aquestes ubicacions el paisatge que ofereixen respecte altres municipis té un valor que implícitament es reflecteix en aquests coeficients esmentats. En canvi, per altre costat hi ha municipis on aquest atribut pot tenir menor qualitat i, per tant, es valora menys, com són els casos de Calonge (-28,87%) o Lloret (-10,03%) on les vistes al mar no tenen l'encant de les poblacions anteriors.
- La última interacció fa referència al municipi i un tipus d'habitatge concret, l'apartament. Pel sol fet de ser un apartament amb la resta de característiques idèntiques existeixen diferències de preus entre municipis. Així, l'Estartit (49,11%)

i Empuriabrava (municipi de referència) són les localitats que valoren més la figura de l'apartament. Per l'altre costat es troben municipis que valoren molt menys la figura de l'apartament com Castell-Platja d'Aro, Roses, Calonge i Sant Feliu (entre un 18% i un 32% menys sobre el preu final respecte Empuriabrava).

3.5. Conclusions

Els habitatges d'ús turístic són un dels elements de l'oferta turística més importants en nombre de places en comparació amb hotels i càmpings. Tot i així, la informació disponible al respecte és escassa. Aquest capítol ha pretès endinsar-se en l'estudi d'aquest tipus d'oferta amb una mostra de preus de lloguer i característiques per la Costa Brava. A més, aquest mercat del lloguer turístic és poc regulat legalment i amb moltes irregularitats. Les dades oficials disponibles per l'Institut Nacional d'Estadística són escasses i recents, donada la poca transparència d'aquest sector.

A través de la mostra original de més de mil dades, que s'ha creat prèviament, s'ha pogut realitzar una anàlisi descriptiva minuciosa. Aquesta anàlisi ha mostrat resultats municipals i de grups concrets: Costa Brava Nord, Centre i Sud. Els resultats indiquen preus significativament diferents i en general la Costa Brava Nord és més barata que el Centre i el Sud. El perfil d'habitatge general que s'ha trobat a la mostra és d'un habitatge amb tres habitacions i d'entre 50 i 100 metres quadrats i d'una distància respecte a la platja de 600 metres. Pel que fa a la resta de variables hi ha resultats dispersos en categories com jardí-terrassa interior i jardí-terrassa exterior, piscina, vistes al mar, etc.

Pel que fa a la tipologia d'habitatge s'ha observat una major presència d'apartaments a la Costa Brava Nord respecte altres zones del Centre i Sud. Pel que fa a l'estacionalitat, la temporada turística més alta es situa en els mesos de juliol i agost (amb major o menor grau depenent de la setmana respectiva) i la temporada baixa es situa en les primeres i últimes setmanes de l'any (gener, febrer, març, abril, maig i segona meitat d'octubre). En total s'han estudiat sis temporades turístiques (de baixa fins a extrema).

L'anàlisi de correlacions entre variables posa de manifest relacions significatives entre les característiques analitzades com el nombre d'habitacions amb el nombre de persones i els metres quadrats de l'habitatge. D'altra banda, també s'observen relacions significatives entre el tipus d'allotjament i variables diverses. A manera de resum es pot concloure que en una casa unifamiliar és més probable la presència de majors metres quadrats d'habitatge, més habitacions, pàrking, piscina, jardí-terrasa interior i jardí-terreny exterior. En l'altre extrem totalment oposat hi hauria el perfil d'habitatge d'un apartament amb l'atribut de gaudir de majors vistes al mar i de major proximitat respecte a la platja que en una casa unifamiliar.

El 68,9% de les dades pertanyen a una única font de dades, que s'ha anomenat "intermediari majorista". Aquest intermediari es troba més aviat especialitzat en la Costa Brava Nord i té certes peculiaritats quan es comparen resultats amb la totalitat de la mostra. En primer lloc, els seus preus són més alts relativament respecte la resta de les dades. A més, estableix un sistema d'estrelles per mesurar la qualitat dels habitatges que no fan altres intermediaris. Aquest sistema proclama una relativa menor qualitat en els habitatges del Nord respecte al centre i sobretot al Sud (amb major presència d'habitatges de tres i quatre estrelles). A més, en les dades d'aquest intermediari es troba més clara l'especialització d'apartaments en el Nord i de cases unifamiliars en el Sud. Els atributs implícits que tenen aquests dos tipus d'habitatge (presència de piscina, metres quadrats d'habitatges, habitacions, etc.) queden més "marcats" amb l'anàlisi del majorista. A més, la casa unifamiliar té majors probabilitats de ser de tres o quatre estrelles i per tant, de major qualitat respecte a l'apartament.

A continuació, les regressions hedòniques han posat de manifest les variables que més influeixen sobre el preu final del lloguer de l'habitatge turístic. Calen destacar variables com el nombre d'habitacions, el tipus d'allotjament, la distància sobre la platja, el municipi d'ubicació, l'intermediari on es realitza el contracte de lloguer i clarament la temporada turística. Un canvi, en aquests factors mostren canvis importants en el preu final de lloguer. Alguns exemples clars poden ser els següents: a mesura que ens apropem a la platja el preu varia fins a un 55,42% respecte a un habitatge situat a més de cinc quilòmetres. Entre temporada extrema i temporada baixa el preu es pot arribar a doblar (97,34%). A més, municipis com Lloret i Platja d'Aro mostren uns preus superiors a Castelló d'Empúries (Empuriabrava). Aquí es poden trobar diferents

motius: des de la bona imatge del municipi, la millor infraestructura pública, millors serveis, etc. Finalment, el fet de contractar el servei amb l'intermediari majorista pot implicar un sobrepreu d'un 28,69% respecte a fer-ho per una altra via.

D'altra banda, les regressions hedòniques realitzades amb les dades de l'intermediari majorista permeten mesurar l'efecte sobre el preu de la classificació de l'oferta d'habitatge per estrelles, confirmant una clara política de discriminació de preus segons la qualitat.

Finalment s'han analitzat tot un seguit d'interaccions entre el municipi on s'ubicava l'allotjament i altres variables qualitatives. Així, un habitatge turístic a primera línia de mar, amb piscina, amb vistes al mar o pel fet de ser un apartament té un preu superior o inferior depenent del municipi on s'ubiqui. Aquests resultats són interessants per diferenciar el valor que s'atorga a cada atribut segons el municipi analitzat. Tota aquesta anàlisi inèdita ha esdevingut interessant com a primera aproximació a la valoració econòmica dels atributs que formen part del producte "habitatge d'ús turístic".

CAPÍTOL 4: Anàlisi comparativa entre preus hedònics d'hotels i habitatges d'ús turístic

4.1. REVISIÓ DE LA LITERATURA.....	183
4.2. PREUS HEDÒNICS D'HOTELS I HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC.....	186
4.3. CONCLUSIONS.....	197

CAPÍTOL 4: Anàlisi comparativa entre preus hedònics d'hotels i habitatges d'ús turístic

Fins aquí, aquesta tesi ha estat encaminada a analitzar l'habitatge principal, l'habitatge secundari i en el tercer capítol ens hem aventurat a analitzar un mercat específic com és el de lloguer d'habitatges d'ús turístic, bàsicament apartaments. L'objectiu en aquest capítol és aprofitar els resultats aconseguits per agregar-los en una anàlisi més àmplia que ja s'ha realitzat prèviament amb hotels, completant així l'estudi de l'oferta turística de la Costa Brava. Efectivament, usant la mateixa metodologia de preus hedònics s'han aconseguit resultats que es poden interpretar de manera semblant a l'anàlisi que s'ha resolt amb els apartaments turístics. Per tant, és possible la consecució d'un estudi amb interpretacions comparables entre els dos perfils d'oferta turística.

Així doncs, en el primer apartat d'aquest capítol, es presenta una breu revisió de la literatura existent sobre metodologia de preus hedònics, i també la seva aplicació més recent per analitzar la política de preus dels hotels. A continuació, s'ofereix directament l'anàlisi comparativa entre les polítiques de preus d'hotels i les polítiques de preus dels lloguers d'habitatges d'ús turístic, presentades en el capítol anterior amb la interpretació de les diferents variables i la consecució de resultats inèdits. Finalment, es tanca el capítol amb un apartat de conclusions.

4.1. Revisió de la literatura

La metodologia hedònica és una de les tècniques més aplicades i útils en l'anàlisi de preus hotelers i s'ha utilitzat, per tant, en treballs previs. Ja en el capítol tercer, s'han avançat alguns autors que varen desenvolupar aquesta tècnica que s'ha anat consolidant amb el temps. L'origen d'aquesta literatura rau en la hipòtesi de que els individus no obtenen utilitat directament dels béns que compren al mercat sinó més aviat dels atributs que incorporen aquests béns. La primera contribució a aquesta teoria es sol atribuir a Houthakker (1952). A partir d'aquí han anat sorgint altres treballs també de caire més teòric com el de Rosen (1974). La idea general és que un bé que s'ofereix en el mercat és un compost d'una cistella de característiques. I les característiques són les que realment generen utilitat al consumidor. Així, els preus hedònics s'entenen com els

preus implícits d'aquests diferents atributs. Actualment, els treballs usant metodologia hedònica han derivat en la recerca d'índexs de preus relacionats amb nivells de qualitat. Així, en treballs com els de Izquierdo i Matea (2001) es mesuren preus hedònics per ordinadors personals, comparant els preus de mercat i el canvi tecnològic que fa variar constantment la qualitat de les característiques dels ordinadors.

A més, en aquest treball es posen de manifest els principals problemes que generen les regressions hedòniques, entre ells, la qualitat de les dades, la multicolinealitat i l'omissió de variables rellevants. Així, en primer lloc, pel que fa a la qualitat de les dades, com ha succeït en les dades obtingudes d'apartaments turístics, possiblement hi ha diferència entre els preus de catàleg i altres preus reals de transacció de mercat. Els investigadors no solem disposar de dades de mercat. En la mesura en que els descomptes siguin una pràctica molt estesa, com pot succeir en el cas dels ordinadors personals i també en el lloguer d'apartaments turístics, els resultats poden estar esbiaixats si els descomptes varien en el temps.

Un altre problema és la multicolinealitat. L'existència de correlació entre les característiques del bé estudiat provoca inestabilitat en els coeficients i variàncies elevades. Per tant, la interpretació econòmica pot quedar afectada, tot i que no invalida, necessàriament l'estimació efectuada. De fet, en el nostre cas, les estimacions s'ajusten força bé a la realitat i els errors tipus dels coeficients de les característiques, tal i com s'ha demostrat, són baixos i permeten una lectura robusta dels resultats i de la interpretació econòmica.

Un tercer problema que plantegen els autors és l'omissió de variables rellevants. La qüestió principal és la correcta selecció de les variables, on el coneixement del producte és fonamental, així com l'esforç per aconseguir una mostra adequada de preus i les seves característiques.

Un altre treball que usa metodologia hedònica és el de Pedrosa et. al. (2004), on valora econòmicament el recurs de l'aigua en una ciutat de Brasil. Concretament, avaluen l'efecte de la disponibilitat d'aigua sobre el preu dels immobles. Abans d'entrar a analitzar les dades, l'article reflecteix els diferents mètodes de valoració econòmica ambiental, que es classifiquen en dos grups. De forma directa, es trobaria el mètode de

valoració contingent i de forma indirecta, el mètode de preus hedònics, el mètode del cost del viatge i el mètode dels costos evitats tots ells basats en la teoria del consumidor i del benestar. Així, els preus hedònics aplicats en el treball permeten valorar econòmicament l'autèntica importància del recurs aigua.

D'altra banda, també directament vinculat amb el món de l'habitatge són destacables estudis com els de Bover (2001) que s'ha especialitzat en la recerca d'índexs preu-qualitat de les noves promocions d'habitatges que s'estan construint en les capitals espanyoles més importants. Un cop definits els atributs més valorats en el mercat, el següent pas és comparar el preu final de l'habitatge amb el valor de les característiques implícites d'aquest. Aquest tipus d'anàlisi és útil si es volen mesurar possibles sobrevaloracions en el preu final de l'immoble. Així, variables com el garatge, l'aire condicionat, armaris empotrats, nombre d'habitatges veïns i disponibilitat de golfes són atributs importants a l'hora de fixar el preu final de l'immoble.

Per acabar aquesta revisió de la literatura ens centrem exclusivament en treballs aplicats usant metodologia hedònica en els hotels. De la gran varietat de treballs realitzats sobre aquesta matèria ens hem fixat amb els que fan referència a la Costa Brava i altres zones de Catalunya que s'han dut a terme en el Departament d'Economia de la Universitat de Girona. Aquesta recerca prèvia també va servir de punt de partida a l'hora de realitzar el capítol tercer d'aquesta tesi. Així, d'aquesta manera es pot citar el treball d'Espinet et. al. (2003) que es basa en 82.000 observacions sobre hotels a la Costa Brava Sud (Lloret, Tossa i Blanes) entre els anys 1991 i 1998 de quatre catàlegs de touroperadors.

S'usen models dinàmics de dades de pannel amb metodologia hedònica per obtenir valoracions dels diferents atributs relacionats amb els hotels. Després de descriure totes les característiques incloses en els hotels estudiats i analitzar l'estacionalitat, es passa a calcular diferents preus hedònics dels atributs més significatius en els hotels. També estableix relacions entre el preu i el tamany de l'hotel mesurat en nombre d'habitacions per estudiar-ne algun tipus de correlació.

Un altre estudi de Coenders et. al. (2003) usa dades de touroperadors espanyols sobre hotels des de maig fins a octubre de 1999 de diferents destinacions turístiques de l'Estat (Costa Brava, Costa del Maresme, Costa Daurada, Costa Blanca i Costa del Sol). De

nou se n'estudia l'estacionalitat i s'usa un model de creixement latent on s'inclouen fins i tot variables sobre temperatures en els mesos turístics. Finalment, però s'acaben usant també preus hedònics per valorar els atributs més importants d'aquests hotels.

Un treball més recent és el de Rigall (2004) que usa mètodes hedònics sobre preus hotelers de la costa catalana. S'inclouen en aquest cas 326 hotels. En una primera anàlisi, es destrien els diferents components que determinen els preus de l'oferta hotelera, és a dir, s'usen les variables més significatives a l'hora d'explicar el preu final de l'habitació d'hotel amb els preus hedònics.

Finalment, el darrer treball que es vol citar és el d'Espinet (2004) que recull les dades dels treballs anteriorment citats i aporta dades actuals per complementar l'anàlisi. A més, en aquest estudi es crea un índex preu-qualitat intentant "ajustar" els preus segons la qualitat observada a través dels atributs dels hotels i usant, per tant, la metodologia hedònica. Aquest darrer article serà el nucli sobre el qual es realitzaran les comparacions en l'apartat següent.

4.2. Preus hedònics d'hotels i habitatges d'ús turístic

Tot i que els atributs o característiques entre els apartaments i els hotels no són exactament els mateixos, sí que hi ha certa semblança en bona part de les característiques. D'aquesta manera, hi ha algunes variables que es poden comparar entre els dos tipus d'oferta turística: presència de piscina, pàrking, jardí, distància sobre la platja, municipi on s'ubica, nombre d'estrelles de l'allotjament i la temporada turística.

D'altra banda, hi ha altres atributs que apareixen en els hotels i que no es troben disponibles en les dades dels apartaments, per exemple, l'equipament de l'hotel (televisió, aire condicionat, servei de bar), instal·lacions esportives o any de construcció de l'hotel. Tot i així, en el quadre següent, es presenten els resultats dels treballs dels autors citats anteriorment on també s'hi afegeixen els resultats del capítol tercer amb les dades dels apartaments.

Per fer comparables les dades, ha calgut un treball previ de recodificació d'algunes de les variables treballades en els apartaments¹¹⁵. En primer lloc, s'ha classificat la temporada turística per mesos. Això és degut a que les dades hoteleres disponibles es troben per mesos i s'ha hagut de transformar la variable per fer-la comparable. En el capítol anterior, la classificació que s'havia efectuat es basava en una minuciosa discriminació de preus setmana a setmana, segons la pressió de la demanda de mercat que marcaven els preus.

Finalment, es disposa de dades comparatives entre hotels i habitatges d'ús turístic entre maig i octubre. A més, pels habitatges d'ús turístic es disposa de dades per la resta de l'any (excepte novembre), però s'ha considerat estudiar només el següent: els mesos de gener, febrer i març s'han agrupat en un únic coeficient ja que formen part del mateix període de temporada baixa segons l'anàlisi descriptiva. A continuació s'ha considerat oportú estudiar les temporades de Setmana Santa i Nadal, tot i que no es puguin comparar amb els hotels.

D'altra banda, s'ha modificat també la variable municipi; en aquesta comparativa el municipi de referència és Lloret, que és el municipi que s'ha usat de referència en el treball d'hotels de Rigall (2003). Pel que fa al nombre d'estrelles també hi ha canvis. La referència base passa a ser l'hotel o apartament de tres estrelles. En el capítol anterior de la tesi s'havia usat de base els allotjaments d'una estrella. En les bases de dades dels hotels la major part de les observacions corresponen a hotels de tres estrelles, que s'opta perquè siguin la categoria de referència. Finalment, també s'ha hagut de tornar a classificar la variable distància sobre la platja com es veurà més endavant.

Abans de comentar els resultats del quadre següent també s'ha de tenir en compte que no en tots els estudis es poden comparar totes les variables. Per exemple, només Rigall (2003) ofereix una anàlisi hedònica de preus per municipis. I a més, només hi ha cinc municipis que es poden explotar en les dues bases de dades: Torroella de Montgrí, Castell-Platja d'Aro, Lloret, Roses i Sant Feliu de Guíxols.

¹¹⁵ En l'annex 6 apareixen els resultats de les noves regressions hedòniques efectuades pel total de les dades i pel majorista amb totes les correccions indicades en aquest capítol

Quadre 79: Preus hedònics de diferents característiques d'allotjament: hotels i habitatges d'ús turístic

variables	hotels		hotels		hotels		apartaments		apartaments	
	1991-1998 Espinet (2003)	Costa Brava Sud Espinet (2003)	any 1999 costa catalana Rigall (2003)	any 1999 Costa Brava Coenders (2003)	any 2002 Costa Brava Espinet (2004)	any 2004 Costa Brava Espinet (2004)	any 2004 Costa Brava Espinet (2004)	any 2004 Costa Brava Espinet (2004)	dades tesi	dades tesi
pàrking	8,50%	6,70%	13,30%	7,30%	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
piscina	n.s.	n.s.	n.d/n.s	-	22,54%	18,96%	18,96%	18,96%	n.s.	n.s.
jardí exterior davant platja	19,40%	9,40%	12,40%	18,50%	10,20%	9,55%	15,37%	14,02%	n.s.	n.s.
1 estrella	-27,68%	-23%	-21%	-18,20%	-18,20%	n.d.	n.d.	-25,32%	n.d.	-25,32%
2 estrelles	-21,60%	-13,90%	-6,30%	-11,10%	-11,10%	n.d.	n.d.	-18,47%	n.d.	-18,47%
3 estrelles	base	base	base	base	base	base	base	base	base	base
4 estrelles	100%	54%	68,40%	48,50%	48,50%	n.d.	n.d.	109,45%	n.d.	109,45%
generi/febrer/març	-	-	-	-	-	-48,78%	-48,78%	-46,40%	-	-46,40%
Setmana Santa	-	-	-	-	-	-43,21%	-43,21%	-39,49%	-	-39,49%
maig	-50,20%	-52,50%	-50%	-55,70%	-55,70%	-48,27%	-48,27%	-45,78%	-	-45,78%
juny	-40,60%	-42,50%	-40,70%	-39,10%	-39,10%	-44,31%	-44,31%	-42,52%	-	-42,52%
juliol	-6%	-15,50%	-9,50%	-19,20%	-19,20%	-13,10%	-13,10%	-10,73%	-	-10,73%
agost	base	base	base	base	base	base	base	base	base	base
setembre	-36,20%	-41%	-39,30%	-39,10%	-39,10%	-34,13%	-34,13%	-31,23%	-	-31,23%
octubre	-49%	-53,70%	-51,70%	-56,60%	-56,60%	-44,03%	-44,03%	-41,77%	-	-41,77%
Nadal	-	-	-	-	-	-45,96%	-45,96%	-41,84%	-	-41,84%
Torroella-l'Estartit	-	28,40%	-	-	-	n.s.	n.s.	-	-	-
Castell-Platja d'Aro	-	11,60%	-	-	-	n.s.	n.s.	-	-	-
Roses	-	15,20%	-	-	-	-17,20%	-17,20%	-19,20%	-	-19,20%
Sant Feliu	-	n.s.	-	-	-	-33,57%	-33,57%	-	-	-
Lloret	base	base	base	base	base	base	base	base	base	base

Font: Espinet (2004) i elaboració pròpia

Nota: n.s. (no significatiu)

Altres treballs no ofereixen dades sobre altres atributs com la piscina (Coenders (2003) i Espinet (2004)). Una altra limitació és que en el cas dels apartaments, tampoc són disponibles les comparacions entre municipis en el cas de les dades del majorista.

En el quadre 79 es presenten els resultats de la següent manera. En la primera columna es defineixen les variables estudiades que ja s'han comentat anteriorment. En la segona columna apareixen els primers resultats dels hotels amb el treball d'Espinet (2003) amb dades de la Costa Brava Sud (Lloret, Blanes i Tossa) pels anys 1991 i 1998.

A continuació apareixen els resultats de Rigall (2003). En aquest cas, s'utilitzen dades de l'any 1999 per les següent localitats catalanes: Blanes, l'Estartit, Lloret, Castell-Platja d'Aro, Roses, Sant Feliu de Guíxols, Tossa de Mar, Calella, Malgrat, Pineda, Santa Susanna, Cambrils, Salou, Castelldefels i Sitges.

En la quarta columna, es mostren els resultats de Coenders (2003) amb dades de la Costa Brava també pel 1999 tot i que també utilitza dades de diferents costes espanyoles que aquí no apareixen. En la cinquena columna hi ha els resultats més recents efectuats amb hotels, per Espinet (2004) amb dades de 200 hotels de la Costa Brava pel 2002. Finalment, les dues últimes columnes fan referència als resultats amb les dades de la tesi. Així, en primer lloc, s'obtenen resultats pel total de les dades i a continuació per l'intermediari majorista¹¹⁶.

La primera variable que apareix en el quadre és el pàrking. Aquí s'observa com en la mostra usada per Espinet (2003) pel fet de que un hotel disposi d'una plaça de pàrking pels seus clients fa incrementar el preu final de l'habitació d'hotel un 8,5%. En el cas de Rigall (2003) amb una mostra per la costa catalana aquest coeficient és significatiu però del 6,7%. Finalment, en la mostra de Coenders (2003) aquest sobrepreu és del 13,3% i la dada més recent d'Espinet (2004) sobre dades del 2002 indiquen un sobrepreu d'un 7,3%. El pàrking en el lloguer de segona residència turística ni tan sols ha estat una variable significativa, i per tant, no incrementava el preu del lloguer el fet de que l'habitatge disposés de plaça de pàrking o no. Aquesta és la primera diferència notable entre els dos tipus d'allotjament. Per l'hotel sí és una variable que es valora

¹¹⁶ Vegeu annex 6 per veure els resultats de la regressió completa pels apartaments d'on surten els resultats de les columnes 6 i 7 del quadre anterior. La R^2 en les dues regressions és superior a 0,75 i els errors tipus inferiors a 0,40.

significativament pel demandant turístic; en canvi, en l'apartament no es considera una variable rellevant i, per tant, el demandant turístic es fixa o dóna més valor a altres característiques implícites.

D'altra banda, el fet d'estar localitzat a primera línia de mar (definites en els estudis sobre hotels com "estar davant de la platja") implica un sobrepreu d'un 19,4% (Espineta 2003) respecte a no estar-hi, un 9,4% en el cas de la costa catalana (Rigall 2003), un 12,4% en el cas de la Costa Brava a nivell global (Coenders 2003) i un 18,5% en el 2002 a la Costa Brava (Espineta 2004).

En aquest cas, la comparabilitat es fa difícil amb la mostra d'apartaments ja que la definició d'estar davant la platja no especifica, en el cas dels hotels, la distància. En canvi, en el cas dels apartaments s'han creat diferents intervals de distància respecte la platja. Per això, a diferència de la classificació presentada en el capítol anterior, ara s'ha considerat oportú tornar a definir la dummy.

Així pren valor 1 estar ubicat a primera línia de mar (s'han considerat els primers cent metres respecte la platja: 0-100 metres) i valor 0 en la resta d'ubicacions (a partir de 100 metres). En el cas de la totalitat de les dades d'apartaments, el sobrepreu és del 15,37% i en el cas del majorista d'un 14,02% de sobrepreu. Per tant, els resultats no varien massa en aquest sentit, i la variable es pot dir que té la mateixa valoració significativa pel perfil de demanda en els dos tipus d'allotjament.

Una tercera variable a estudiar és la presència de piscina en cada tipus d'oferta turística. En el cas dels hotels, aquesta variable no és significativa a l'hora de variar el preu final de l'allotjament hoteler. Per tant, no és una variable important pel demandant que s'allotja a l'hotel. En canvi, dins la demanda turística de l'apartament turístic la piscina és un element molt important i molt ben valorat. De fet, en la nostra mostra el fet de tenir piscina implica un sobrepreu d'un 22,54% respecte no tenir-ne. En el cas del majorista aquesta valoració disminueix fins a un 18,96%. Aquesta és una segona diferència important entre valoracions d'atributs entre hotels i apartaments.

A continuació la variable jardí-terrassa no és idènticament homogeneïtzable a la definició que s'ha fet de jardí interior o jardí exterior quan es definien els atributs de l'apartament. Finalment, però, s'ha considerat oportú comparar aquest atribut hoteler amb l'espai de jardí exterior que pugui tenir un habitatge turístic, ja que la realitat de la variable s'ajusta més a un espai exterior¹¹⁷.

D'aquesta manera, en el cas dels hotels la variable jardí-terrassa no seria pràcticament significativa amb l'excepció d'Espinet (2004) on el diferencial de preu seria d'un 10,2%. En el cas dels apartaments, aquesta variable és significativa amb un percentatge de 9,55%, però en el cas dels majoristes, aquest atribut no és significatiu (de la mateixa manera que amb la majoria de resultats dels hotels). Donades les característiques de difícil mesura de l'atribut i els resultats no robustos ni amb hotels ni amb apartaments, es pot concloure que no és una variable altament significativa en la fixació de preus de l'oferta turística, tant de l'hotel com de l'apartament.

Una variable molt rellevant fa referència a la categoria d'estrelles. Si es comparen els resultats d'Espinet (2003) i els de l'apartament mitjançant el majorista (únic cas en que es disposa d'una classificació similar), es pot comprovar la gran semblança dels resultats. Els hotels i apartaments de quatre estrelles doblen el preu dels allotjaments de tres estrelles (100% i 109,45% respectivament).

Igualment, les distàncies entre els allotjaments d'una estrella (-27,68% i -25,32%) i els de dues estrelles (-21,6% i -18,47%) oscil·len de la mateixa manera respecte els allotjaments de tres estrelles. En la resta de treballs, Rigall (2003) i Coenders (2003) i Espinet (2004) les diferències de preus entre estrelles són menors encara que continuen essent molt significatives.

La temporada turística també marca diferències de preu notables. Al mes de maig les dades d'hotels mostren com es paga entorn d'un 50-55% menys respecte a l'agost. En els apartaments, es paga un 45-48% menys respecte al mateix agost. Al mes de juny les diferències percentuals en ambdós casos són semblants, és a dir, entre un 40-44% respecte al mes d'agost. Al mes de juliol els resultats dels índexs no són tan robustos. L'interval oscil·la entre un 6% i un 19,2% de diferència de preu significatiu respecte

¹¹⁷ Dins l'espai interior de jardí-terrassa també s'havia definit la possibilitat d'inclusió de porxo, balcó, etc. Aquesta definició ens ha fet decantar cap a la comparació de la variable jardí-terrassa de l'hotel amb el jardí exterior-comunitari de l'habitatge d'ús turístic.

l'agost. En els apartaments s'ha observat una diferència entre un 10% i un 13% més barat respecte al mes d'agost.

Un resultat interessant apareix a partir del mes d'agost. En el mesos de setembre i octubre els descensos de preus respecte a l'agost en els hotels són més importants que en els apartaments. Concretament al setembre, als hotels el preu disminueix entre un 36 i un 41% mentre que en els apartaments el preu es redueix entre un 31 i un 34%. A l'octubre, les diferències són més grans. El descens de preus en els hotels oscil·la entre un 49 i un 56,6% i en els apartaments entre un 41 i un 44%.

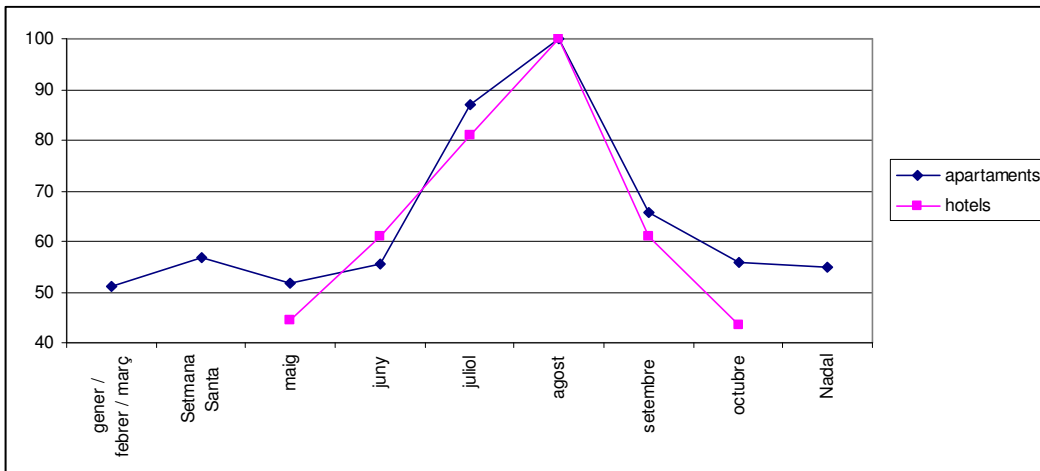
Finalment, cal comentar altres períodes de l'any només disponibles en les dades dels apartaments. En els primers mesos de l'any (gener, febrer, març) els preus dels apartaments es comporten de manera semblant al mes de maig amb percentatges respecte al mes d'agost entre el -46% i el -48% (dades totals i dades majorista).

Per Setmana Santa, els preus s'inflen degut a l'increment de demanda turística i els coeficients esdevenen semblants als del mes de juny. Per tant, s'observen diferències de preu entre el -39% i el 43%. Per acabar, durant la temporada de Nadal també sorgeix un increment de la demanda turística respecte la temporada baixa. Així, de la mateixa que per Setmana Santa els preus es troben entre un 41 i un 45% per sota al mes d'agost.

A continuació, es calcula un índex de preus per temporada per estudiar el diferent comportament estacional dels preus d'hotels i apartaments. S'usen les dades totals dels apartaments i les dades d'hotels d'Espinet (2004) per representar l'índex de preus on s'usa el mes d'agost com a referència amb un valor de 100.

Després d'observar el gràfic posterior i, juntament, amb el valor dels coeficients trobats anteriorment, es pot concloure el següent respecte l'estacionalitat dels preus. El perfil estacional dels hotels mostra una estabilitat creixent i acusada de preus durant la temporada entre maig i agost, per tant, mostra un perfil estacional més pronunciat que els apartaments.

Figura 53: Índex de preus per temporada turística: hotels i apartaments



Nota: índex = 100 pel mes d'agost

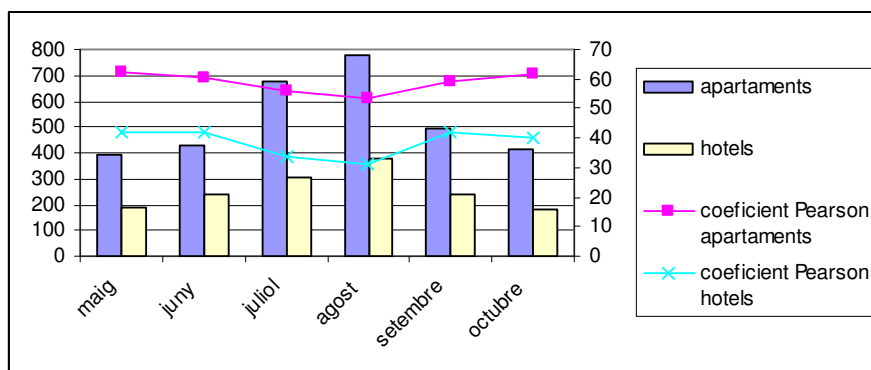
Font: Elaboració pròpia i dades d'hotels d'Espinet (2004)

A partir de l'agost els preus cauen també més bruscament en els hotels que en els habitatges d'ús turístic. Els mesos de setembre i octubre ofereixen, d'aquesta manera, preus relatius molt més baixos que en els mesos anteriors. En canvi, els apartaments mostren un perfil estacional basat en els mesos de juliol i agost, amb preus molt superiors respecte als mesos de maig i juny. Entre el mes de juny i el juliol l'increment de preu en els apartaments és d'un 30% mentre que amb els hotels és del 20%.

Per altra banda, al mes de setembre hi ha un descens important dels preus sensiblement inferior als hotels, però a l'octubre manté una certa estabilitat de preus si es compara amb el setembre. Per tant, a l'octubre sembla que els preus dels apartaments es "resisteixen" més a caure respecte al mes d'agost. Numèricament, si es compara la caiguda de preus entre l'agost i l'octubre en el cas dels apartaments cau un 44% i en el cas dels hotels un 56%, per tant, una notable diferència d'un 12%.

Finalment, per complementar la informació anterior és interessant realitzar una anàlisi descriptiva de l'estacionalitat dels preus dels apartaments amb els preus recollits sobre hotels a la Costa Brava en l'estudi d'hotels més recent (Espinet 2004). La comparació realitzada entre hotels i apartaments és la següent:

Figura 54: Evolució dels preus per mesos en hotels i apartaments turístics: anàlisi comparativa

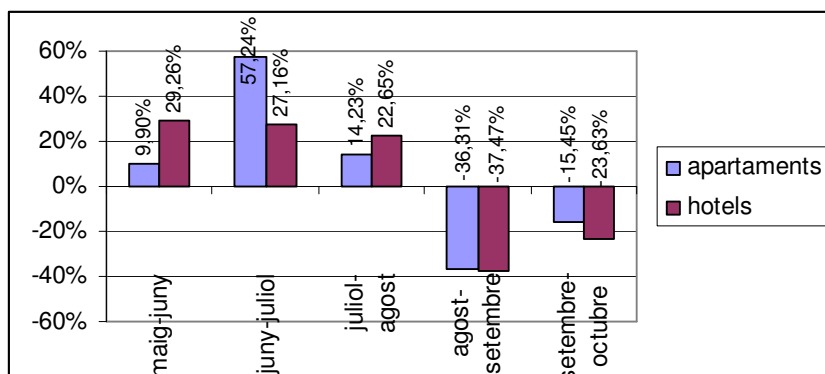


Font: Elaboració pròpia i dades Espinet 2004

Nota. El coeficient de variació de Pearson mesura el percentatge de la desviació tipus respecte el valor de la mitjana de cada valor

En els dos gràfics (figures 54 i 55) s'observa com els hotels ja comencen a pujar els preus al mes de juny mentre que els apartaments es mantenen estables respecte al maig. A continuació, però, són els apartaments els que realitzen una forta pujada en els seus preus en comparació amb els hotels. En el mes d'agost els preus hotelers són una mica més cars que els apartaments (un 8 %). En el mes de setembre els dos tipus d'allotjament baixen el preu de manera homogènia (un -36% i un -37%); finalment a l'octubre el preu baixa més en els hotels (-15,45%) que no pas en els apartaments (-23,63%) mostrant, per tant, diferents tendències de preus en un mes de temporada baixa com és l'octubre.

Figura 55: Taxes de creixement de preus per mesos en hotels i apartaments



Font: Elaboració pròpia i dades Espinet 2004

A més, també s'ha calculat el coeficient de variació de Pearson que mostra la desviació tipus de les dues mostres respecte la mitjana. En aquest cas, s'observa una major

dispersió de preus en els apartaments que en els hotels. Això té molt a veure amb la poca homogeneïtat de les dades dels apartaments on s'inclouen des de petits estudis de pocs metres quadrats fins a cases unifamiliars amb ampli jardí i piscina. Per tant, és clara la major dispersió de preus en aquest sentit respecte als hotels. Tot i així, hi ha un resultat comú que és l'existència d'una menor dispersió de preus tant en hotels com en apartaments durant la temporada més alta, és a dir, durant el mes d'agost. Tota aquesta darrera anàlisi va confirmant els resultats dels preus hedònics. Per acabar l'anàlisi dels preus per temporada es volen estudiar algunes variables sobre el comportament de la demanda turística que poden explicar, en part, la diferent evolució relativa dels preus entre els hotels i els apartaments. Així, en primer lloc, s'estudia el percentatge de places ocupades al llarg de la temporada i també el nombre de dies de mitjana que s'ocupen aquestes places.

Quadre 80: Percentatge d'ocupació de les places hoteleres i d'apartaments a la província de Girona: 2002

	gener	febrer	març	abril	maig	juny	juliol	agost	setembre	octubre	novembre	desembre
apartaments	25,72	26,5	29,16	15,32	25,29	32,23	58,9	73,55	36,05	27,76	19,89	18,51
hotels	26,12	38,08	47,73	47,04	48,32	51,7	74,6	82,77	58,83	56,34	35,4	28,53

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE), 2002.

Quadre 81: Nombre de dies de durada mitjana als hotels i apartaments a la província de Girona: 2002

	gener	febrer	març	abril	maig	juny	juliol	agost	setembre	octubre	novembre	desembre
apartaments	13,09	6,61	7,22	7,84	7,83	7,2	10,8	11,48	10,54	7,87	5,46	5,75
hotels	3,02	2,97	3,21	3,88	4,25	4,55	5,64	5,99	5,5	4,48	3,1	2,65

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE), 2002.

Aquests resultats indiquen que el turisme d'hotel, en termes relatius, és de menor durada però la demanda és més estable al llarg de l'any (major percentatge d'ocupació). Això implica majors clients a l'hotel al llarg del mes i la possibilitat de reduir més els preus amb demandes de més baix nivell adquisitiu en períodes de temporada baixa per mantenir el nivell d'ingressos d'altres períodes. En canvi, els apartaments mostren un altre comportament. En aquest cas, és un turisme més familiar amb un nivell adquisitiu possiblement més alt i amb una estada molt més llarga. Encara que el percentatge d'ocupació sigui més baix que amb els hotels, un o dos clients al mes amb una durada d'entre 7 i 10 dies (setembre i octubre) poden assegurar un nivell d'ingressos suficient si es mantenen més estables els preus respecte als de temporada més alta.

La darrera variable significativa de l'anàlisi de preus hedònics entre els hotels i els apartaments és la localització municipal de l'allotjament. En aquest estudi només s'han pogut comparar dades municipals amb el treball de Rigall (2003). A més, són pocs els municipis comparables tot i que els resultats són interessants. Així, s'ha agafat de municipi base la població de Lloret. S'observa com el fet de que un hotel es localitzi a Torroella-l'Estartit o a Castell-Platja d'Aro provocaria un increment de preu respecte Lloret d'un 28,40% i un 11,60% respectivament.

En el cas dels apartaments, no hi ha diferències significatives de preu pel fet de localitzar-se en qualsevol dels tres municipis. Per altra banda, es troba Sant Feliu de Guíxols, que no mostra diferències de preus significatives en l'allotjament hoteler respecte a Lloret. En canvi, en apartaments, a Sant Feliu pel mateix habitatge turístic es pagaria un 33,57% menys que a Lloret. Finalment, el resultat més interessant per la contraposició de resultats és el cas de Roses i Lloret. Per un hotel amb les mateixes característiques a Roses es pagaria un 15,20% més que a Lloret. En canvi, per un apartament de les mateixes característiques a Roses es pagaria d'entre un 17-19% menys que a Lloret.

Aquests resultats mostren clarament que la valoració dels diferents tipus d'oferta turística pot diferir depenent del municipi en qüestió. Per tant, un municipi amb uns preus hotelers elevats o cars respecte una altra població no implica necessàriament que en el seu entorn els habitatges d'ús turístics que hi ha disponibles també siguin més cars respecte un altre municipi. Sembla clar, doncs, que l'atractiu d'un hotel o un apartament per la demanda turística pot dependre tant dels serveis que ofereix com de l'entorn en que es troba.

Hi ha altres components importants com l'oferta de béns i serveis públics i el manteniment de l'entorn natural. És raonable pensar que diferències en les dotacions de serveis públics, entorn natural i imatge de la localitat generaran diferències en els preus finals dels hotels i els apartaments turístics. A més, tota aquesta "oferta pública" del municipi no genera la mateixa utilitat en el client de l'hotel i en el client de l'apartament ja que s'intueix que els dos tipus de clients revelen diferents preferències i valoracions.

Per aprofundir una mica més en la interpretació dels resultats anteriors s'ha volgut estudiar també l'oferta disponible de places hoteleres (any 2002) i de segones residències¹¹⁸ (cens d'habitatge 2001) en els municipis que es recullen en el quadre següent:

Quadre 82: Nombre de places hoteleres i de segones residències en municipis Costa Brava

places hoteleres		places segones residències	
Lloret	30896	Roses	57435
Roses	6766	Castell-Platja d'Aro	33111
Castell-Platja d'Aro	4685	Lloret	31208
Sant Feliu de Guíxols	2359	Torroella-l'Estartit	26175
Torroella-l'Estartit	2330	Sant Feliu de Guíxols	23229

Font: Elaboració pròpia a partir de dades IDESCAT (nombre places hoteleres) i Cens d'Habitatge (INE 2001)

Un altre dels motius que pot explicar, doncs, el diferencial de preus per municipis i segons el tipus d'allotjament és el nombre de places que s'oferten. En efecte, el cas més significatiu es troba entre Roses i Lloret. Roses es caracteritza més aviat per un gran nombre de segones residències (més de 25.000 respecte Lloret). Aquesta major oferta podria explicar en part, el menor preu de lloguer d'apartament a Roses respecte a Lloret, per una simple qüestió de competència de mercat.

En canvi, el nombre de places hoteleres a Lloret (quasi bé unes 25.000 més que no pas a Roses) pot explicar també en part, el fet de que a Roses pel fet de disposar d'una menor oferta, el preu sigui més alt que no pas a Lloret, per un hotel de les mateixes característiques. Una anàlisi semblant es podria realitzar pels altres municipis analitzats, tot i que en el cas de Sant Feliu de Guíxols s'intueix que hi pot haver algun altre tipus d'efecte que pot explicar els seus preus relativament més baixos que la resta.

4.3. Conclusions

L'anàlisi realitzada ha permès, en primer lloc, justificar la importància del seguiment de l'estudi de preus hedònics en l'oferta turística ja sigui en hotels o apartaments turístics. La continuació en la recerca en aquest camp amb l'ampliació d'informació que prové de

¹¹⁸ En els municipis de la Costa Brava s'entén com a segona residència, el nombre d'habitatges no principals segons les definicions dels censos d'habitatges vistos anteriorment. El nombre de places de segones residències s'obté multiplicant el nombre d'habitatges no principals per 3,22, que és el nombre mitjà de places per apartament segons dades de l'Enquesta d'Ocupació d'Apartaments de l'INE.

l'estudi dels apartaments permet complementar amb resultats inèdits una anàlisi comparativa entre les dues ofertes turístiques que fins ara no s'ha pogut dur a terme per la falta de dades.

Així, s'han pogut analitzar les semblances en el perfil d'oferta turística entre els habitatges d'ús turístic i els hotels respecte a variables com la distància sobre la platja, la categoria d'estrelles, la temporada turística entre maig i agost i l'escassa importància per la presència de jardí-terrassa exterior en els allotjaments. D'altra banda, però, existeixen diferències importants respecte al pàrking i la piscina. La piscina és un bé molt valorat en els apartaments i el pàrking és un bé poc valorat. Contràriament, en els hotels es valora molt la presència de plaça de pàrking privat i no es valora gaire la presència de piscina. D'altra banda, als mesos de setembre i octubre els preus dels apartaments no disminueixen tant com amb els hotels respecte al mes d'agost.

En l'anàlisi per municipis no s'ha trobat cap semblança en el signe dels preus entre les diferents localitats, demostrant d'aquesta manera, que les característiques implícites de l'oferta no afecten de la mateixa manera als preus d'hotels i apartaments. Així, les característiques geogràfiques, infraestructures específiques i serveis públics, per un costat, o bé l'oferta existent de places hoteleres i d'allotjaments turístics que pot oferir un municipi en concret poden afectar sobre els preus dels hotels i dels habitatges d'ús turístic de manera diferent. En aquest sentit, s'ha pogut comprovar com el nombre de places existents en l'oferta turística d'hotels i apartaments diferia molt entre municipis i això pot influir directament sobre els preus hedònics analitzats.

Amb tota aquesta anàlisi es suggereix la importància dels diferents atributs en els dos tipus d'oferta d'allotjament turístic. A més, es demostra que el consumidor no resta indiferent davant la mateixa oferta de característiques en un hotel o en un habitatge d'ús turístic i li pot reportar utilitats diferents. Per tant, el perfil de demanda entre els dos tipus d'allotjament no ha de ser necessàriament el mateix i això permet discriminar grups de demanda turística que revelen preferències diferents. A manera de resum global del capítol s'ha repassat la literatura sobre mètodes hedònics per valorar-ne l'interès de les aplicacions econòmiques. A més, ha permès la contrastació dels resultats aportats en el capítol anterior amb resultats semblants amb hotels, un exercici totalment inèdit.

RESUM I CONCLUSIONS

RESUM I CONCLUSIONS

No es pretén fer un recull exhaustiu de totes les conclusions d'aquesta tesi, que ja s'ha fet al final de cada capítol, sinó un breu resum de les principals aportacions. Els habitatges són uns béns que han adquirit històricament una importància econòmica vital a les llars. Estudis recents xifren el valor de l'habitatge equivalent a 25 anys d'estalvi d'una família representativa¹¹⁹. La demanda d'habitatges ha crescut fruit d'efectes demogràfics i de cicles econòmics.

La demarcació de Girona per la seva localització geogràfica ha viscut de prop el fenomen constructor presentant diverses etapes de creixement. La riquesa turística de la zona (amb zones de muntanya i de costa) han fet de Girona un dels llocs atractius a l'hora d'invertir en habitatge. La construcció de la nova base de dades sobre habitatges per tots els municipis de la demarcació ha permès endinsar-nos en un camp fins ara poc conegut: l'evolució històrica de l'habitatge a Girona. Aquest ha estat el fil conductor que ha originat l'anàlisi dels capítols 1 i 2.

Així, l'anàlisi efectuada en el primer capítol ha permès estudiar el segle XX en dues etapes clarament diferenciades. Primer, entre 1900 i 1960 on l'estoc d'habitatges pràcticament va romandre constant i únicament es construïa per cobrir les necessitats vegetatives d'una població censada que tampoc mostrava creixements importants. Durant aquesta etapa el tamany mig de les famílies es trobava al voltant de les quatre persones per llar. Els habitatges es distribuïen homogèniament entre els diferents grups de tamany de municipis encara que progressivament s'observen moviments de migració interna dels municipis més petits (inferiors a 1000 habitants) cap a les grans capitals de comarca.

D'altra banda, en el segon període entre 1960 i 2001 és una etapa de grans moviments constructors. A partir d'aquest moment comencen a aparèixer amb força les segones residències que han anat creixent espectacularment fins a convertir-se actualment en més d'un terç de l'estoc total d'habitatges. Amb la millora econòmica a partir dels anys

¹¹⁹ Nota informativa del Banc d'Espanya (2005).

60, la localització passa a ésser un atribut important a l'hora de construir un habitatge. Així, la Costa Brava creix de manera espectacular fins arribar a tenir actualment prop de la meitat del parc d'habitatges provincial. A la zona del Pirineu i pre-Pirineu el creixement expansiu comença més tard (anys 70 i 80) però també és significatiu si es compara amb la resta de municipis. Simultàniament s'observa com el tamany de les llars ha anat disminuint progressivament fins a situar-se al voltant de les 2,7 persones per habitatge principal l'any 2001.

La distribució dels habitatges ha crescut en favor dels nuclis on hi ha més habitants. Com a dada significativa, per l'any 2001 els 25 municipis majors de 5000 habitants concentren el 70% de l'estoc d'habitatges provincial. Així, la migració interna ha continuat essent un fet evident i l'esclatxa entre els municipis més petits i els més grans s'ha fet cada cop més gran tot i que en termes relatius les localitats petites i mitjanes creixen més en els darrers anys. A més, dins els grups de municipis que són homogenis en termes de població no ho són en termes d'habitatge, per l'aparició dels habitatges no principals.

L'última dècada, entre 1991 i 2001, ha capgirat en certa manera la dinàmica observada en dècades anteriors. El fenomen recent de la immigració i la disminució del tamany de les llars, juntament amb altres factors demogràfics com l'augment de l'esperança de vida, han provocat un increment de l'habitatge principal superior a altres dècades. Per tant, la correlació entre població i habitatge s'incrementa en detriment del factor localització. A nivell municipal, cal destacar en el període 1981-2001 el creixement de municipis ubicats prop de capitals de comarca i l'aparició de focus de creixement notables en municipis de segona línia de mar.

Darrerament han sorgit en els mitjans de comunicació algunes notícies relacionades amb Plans Urbanístics que s'estan duent a terme per part de les institucions autonòmiques i locals. Aquests plans volen ordenar el territori per tal de poder discernir en quines localitzacions es pot construir i en quines s'hauria de protegir el territori. Aquesta ordenació del territori que s'està plasmant en els plans pot condicionar el creixement futur de la construcció. La continuació de l'anàlisi efectuada en aquest capítol ha de tenir en compte doncs l'aparició dels governs que intervenen en el mercat de l'habitatge d'una manera més directa.

El capítol segon s'ha centrat en l'estudi descriptiu històric de la segona residència. L'anàlisi i evolució d'aquest tipus d'oferta turística és útil i interessant si es té en compte que és la modalitat amb més pes en l'oferta turística amb un major nombre de places a la província (el 65,25% l'any 2000). A més, la segona residència ha estat poc estudiada i és fins ara poc coneguda a efectes d'anàlisi estadística. Per tant, l'acostament que s'ha realitzat en aquest treball es pot considerar novedós si a més es té en compte que es parteix de l'anàlisi de dades des de 1960, primera data de la qual es disposa de dades oficials.

Les zones de major especialització han estat clarament la Costa Brava i la Cerdanya. El 75% de l'estoc actual d'aquest tipus d'habitatge es troba a la Costa Brava. El seu origen residencial s'ubica al Sud ja als anys 60 (Tossa, Lloret, Castell-Platja d'Aro) des d'on es va anar expandint cap al Nord. La Cerdanya va començar una mica més tard el seu "boom" constructor però ha mantingut un ritme constant. Actualment, en la darrera dècada, la Costa Brava ha desacelerat el seu creixement mentre que la Cerdanya tot i que no ha estat la seva etapa de major expansió continua amb ritmes de creixement notables. L'índex d'especialització residencial ha identificat en el 2001 a la majoria de municipis de la Cerdanya amb més de tres habitatges secundaris per habitatge principal. A la Costa Brava alguns municipis també arriben a aquestes xifres i d'altres tenen índexs inferiors. Tot i així, en termes mitjos les dues zones oscil·len al voltant de 1,8 segones residències per primera residència.

Altres focus d'especialització importants són els municipis de segona línia de mar com a extensió del procés constructor de la Costa Brava, sobretot a partir de 1981 i especialment entre 1991 i 2001. La influència de la Cerdanya també s'ha estès a les comarques del Ripollès i la Garrotxa amb índexs d'especialització en segones residències alts. Finalment, hi ha altres nuclis especialitzats com els municipis del nord-oest de l'Alt Empordà amb proliferació de cases residencials amb un tipus de turisme rural.

A l'últim període (1991-2001) hi ha altres resultats interessants. Per exemple, a la Costa Brava el creixement de segones residències s'ha localitzat en nuclis específics, mentre que a la Cerdanya el creixement ha estat molt més homogeni en la majoria de municipis inclosos. Finalment, és destacable que donats tots aquests fenòmens de

proliferació de segones residències arreu de la província, la seva distribució a nivell provincial s'està homogeneïtzant si es compara amb dècades anteriors on hi havia un clar domini de zones altament especialitzades (Costa Brava i la Cerdanya).

Cal tenir en compte, per continuar resumint la recerca d'aquest capítol, que cal estudiar les noves lleis sobre la protecció del litoral que impedeix qualsevol construcció a una certa distància respecte la costa. La consciència general de la possible sobreexplotació de la zona Costa Brava, després del recent Debat Costa Brava (2004), ha provocat que es mesuri amb molt més grau de detall qualsevol nova construcció que s'efectui a la zona. D'altra banda, a la zones de muntanya s'ha generat molta polèmica arrel dels alts costos que incorren els municipis en el manteniment d'unes segones residències que s'ocupen una mitjana de 20 dies a l'any. Els estudis sobre els beneficis i els costos que genera el turisme residencial és una via que s'hauria d'explotar en futurs treballs. Finalment, s'haurà de seguir l'evolució de les altres zones que actualment s'estan especialitzant (municipis de segona línia de mar) per veure si finalment obtindran un nivell d'especialització elevat.

Els apartaments turístics són una de les varietats més conegudes de l'oferta d'habitatges d'ús turístic. El mercat del lloguer d'aquest tipus d'habitatge també s'ha estès en els últims anys convertint-se en una activitat econòmica important. Així, s'ha aconseguit, després d'una forta dedicació, una segona nova base de dades sobre lloguers d'apartaments a la Costa Brava amb els preus per temporada i les característiques potencialment determinants. Aquesta base de dades ha estat el fil conductor per l'anàlisi dels capítols tercer i quart.

D'aquesta manera en el capítol tercer, s'ha realitzat una anàlisi descriptiva prèvia per estudiar les variables més rellevants que poden afectar directament al preu del lloguer de l'habitatge. A continuació la metodologia hedònica ha permès establir valoracions econòmiques interessants sobre el pes de cadascun dels atributs sobre el preu final del lloguer. Una de les variables més significatives, com era d'esperar, ha estat l'estacionalitat. Els preus per temporada marquen clarament una dinàmica de preus tan sols per la pressió de la demanda, amb diferències de, fins i tot, el 100% entre temporada alta (agost) i temporada baixa (gener, febrer). A continuació, el fet de tenir

piscina i vistes al mar també han resultat ser uns atributs molt atractius i molt ben valorats en aquest mercat.

La distància sobre la platja també és una característica que pot fer variar amb escreix el preu final del lloguer. La qualitat dels allotjaments, mesurada amb estrelles, afecta al preu de manera significativa i en la forma esperada. Finalment, la “marca” del municipi on s’ubica l’allotjament també influeix clarament sobre el preu. L’anàlisi de preus hedònics per municipis permet valorar positivament o negativament “l’efecte municipi” i per tant, les seves prestacions públiques, la seva imatge, serveis, etc. Pot ser interpretat com un indicador de “qualitat” del municipi i el seu entorn. També són destacables algunes interaccions altament significatives com per exemple les vistes al mar segons el municipi en qüestió. L’impacte paisatgístic i visual no és el mateix en segons quins indrets de la Costa Brava i aquesta diferent valoració la recull el preu hedònic de la interacció. Per tant, aquesta metodologia ha permès obtenir resultats molt interessants i ha permès valorar uns atributs que no tenien un preu de mercat explícit.

Una continuació de la recerca d’aquest tercer capítol podria estar encaminada en aprofundir en el mercat del lloguer d’habitatges turístics. Actualment s’està generant molta polèmica per l’existència d’un nombrós col·lectiu d’apartaments no legalitzats que participen en el mercat de lloguer turístic. Una major transparència en aquest mercat podria ésser molt útil de cara a la investigació ja que facilitaria l’accés a una major informació i, en conseqüència, a un millor coneixement d’aquest mercat. Així, la consecució de noves bases de dades per anys posteriors pot ser útil per saber si han canviat o no les valoracions dels atributs dels habitatges d’ús turístic.

Finalment, el capítol quart ha permès realitzar un pas més en la recerca en el camp de l’economia del turisme del Departament d’Economia de la Universitat de Girona. Així, aprofitant els resultats del capítol tercer, s’ha pogut realitzar una anàlisi comparativa amb preus hedònics sobre hotels i també a la zona Costa Brava. Després de revisar la literatura sobre mètodes hedònics aplicats als hotels s’han pogut comparar els resultats i obrir noves portes cap a recerques futures en aquest mateix sentit.

Els principals atributs que es valoren de manera similar entre hotels i apartaments són: la distància sobre la platja i la qualitat mesurada per les estrelles (variables significatives) i el fet de tenir o no jardí (variable no significativa). D'altra banda, però, existeixen certes diferències en altres atributs. Així, el pàrking és un atribut molt valorat en els hotels i gens valorat en els apartaments. Contràriament, la piscina és un atribut molt poc o gens valorat en els hotels i molt valorat en els apartaments turístics. Probablement aquest fet pot estar relacionat amb la diferent dotació d'aquest recurs entre hotels i apartaments.

Pel que fa a l'estacionalitat segueixen pautes semblants tot i que en els mesos de setembre i octubre sembla que els apartaments no disminueixen tant el seu preu respecte als hotels. Finalment, el cas on trobem més diferència de tots és "l'efecte municipi", és a dir, la incidència *ceteris paribus* del municipi on s'ubica l'hotel o l'apartament. Els resultats difereixen força. Així, l'exemple més gràfic l'ofereixen Roses i Lloret. A Roses un hotel és molt més car que a Lloret tot i tenir les mateixes característiques i en el cas de l'apartament passa el contrari. Això pot respondre al diferent tamany relatiu de l'oferta d'hotels i apartaments pels diferents municipis. D'altra banda, el nombre de municipis que podem comparar és massa reduït i finalment aquests resultats depenen de la mostra que s'ha pogut elaborar.

L'estudi comparatiu entre hotels i apartaments enriqueix notablement l'anàlisi de l'oferta turística de la Costa Brava. Estendre aquesta comparació amb més nuclis i més bases de dades és una continuació natural d'aquesta recerca. L'objectiu final és identificar la contribució al preu i, per tant, a la rendibilitat dels diferents atributs de l'oferta turística. Aquesta informació pot ser molt útil pels gestors turístics a l'hora de realitzar una política de preus més efectiva. D'altra banda, als municipis també els interessa aquests tipus d'anàlisi per potenciar la qualitat de l'entorn (infraestructures, serveis públics, etc.) on s'ubiquen les modalitats d'oferta turística.

ANNEXOS

Annex 1: Classificació municipal per zones geogràfiques

Quadre 1.1: Nombre de municipis que pertanyen a cada zona turística per cada període

	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001
COSTA BRAVA	23	23	23	23	24	23	23	23	23	23	23
PIRINEU PRE-PIRINEU	71	71	71	71	71	71	71	62	58	58	57
ZONA INTERIOR	153	153	153	155	156	156	156	150	138	141	141
suma	247	247	247	249	251	250	250	235	219	222	221

Font: Nomencladors i censos d'habitats provincials dels diferents anys. Elaboració pròpia

Quadre 1.2: Classificació dels municipis per zones geogràfiques

	a- Zona Costa Brava:	b- Zona Pirineu i pre-Pirineu:	c- Zona interior
Portbou		tots els municipis de la Cerdanya	tots els municipis del Gironès
Colera		tots els municipis del Ripollès	tots els municipis del Pla de l'Estany
Llança		quasi tots els municipis de la Garrotxa	alguns municipis de l'Alt Empordà (no inclosos en a i b)
Port de la Selva		(excepte les Planes d'Hostoles i Sant Aniol de Finestres)	alguns municipis del Baix Empordà (no inclosos en a)
Selva de Mar		alguns municipis de l'Alt Empordà:	quasi tots els municipis de la Selva (no inclosos en a)
Cadaqués		Terrades	
Roses		Albanyà	
Castelló d'Empúries		Sant Llorenç de la Muga	
St. Pere Pescador		Maçanet de Cabrenys	
L'Escala		La Vajol	
Torroella de Montgrí		Agullana	
Pals		Darnius	
Begur		Boadella d'Empordà	
Palafrugell			
Calonge			
Mont-ràs			
Palamós			
Castell-Platja d'Aro			
Stia. Cristina d'Aro			
St. Feliu de Guixols			
Tossa de Mar			
Lloret de Mar			
Bianes			

Font: Elaboració pròpia.

Annex 2. Anàlisi comarcal de l'evolució d'habitatges a Girona: 1900-2001

La classificació en aquest àmbit es basa en el mapa polític actual descrit per les següents comarques: **Alt Empordà, Baix Empordà, Cerdanya, Garrotxa, Gironès, Pla de l'Estany, Ripollès, la Selva i altres**. En aquesta última partida s'han inclòs tres municipis que pertanyen a la comarca d'Osona però que depenen administrativament de la província de Girona: Vidrà, Viladrau i Espinelves. Un altre cas similar és el de Fogars de la Selva, que pertany a la comarca de la Selva però administrativament pertany també a la província de Barcelona. D'altra banda, també cal comentar que dins la comarca de la Cerdanya existeixen municipis que pertanyen a la província de Lleida i a la província de Girona. Ens hem centrat únicament en els municipis que pertanyen a la província de Girona. Finalment, cal esmentar que s'ha intentat respectar els canvis municipals històrics, especialment de municipis desapareguts, dins l'àmbit geogràfic que realment els pertocaria avui dia.

Quadre 2.1: Evolució dels habitatges a nivell comarcal: xifres totals

	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001
Alt Empordà	19399	20160	19490	20763	21334	17448	19077	35032	61067	86321	75661
Baix Empordà	15025	17672	16981	16682	17085	14360	17662	37895	63477	81607	93920
Cerdanya	2367	2381	2330	2368	2363	1929	2634	3853	7035	9654	12412
Garrotxa	9508	10375	10506	11708	12000	10582	11468	14444	19519	21611	22823
Gironès	12027	13280	13063	15998	17405	16266	19431	26887	43138	51722	69938
Pla de l'Estany	3619	3802	3762	4084	4379	3796	4042	4882	7627	9046	14467
Ripollès	6307	6783	7348	7829	7752	6734	9099	10801	13788	15036	18902
Selva	12447	12950	12809	13535	14477	12734	14741	27436	48316	64730	97515
Altres	428	498	475	516	502	437	511	596	816	893	985
TOTALS	81128	87901	86764	93484	97296	84287	98665	161826	264783	340620	406623

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia.

Quadre 2.2: Distribució percentual d'habitatges per comarques

	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001
Alt Empordà	24,56%	23,40%	22,97%	22,61%	22,19%	20,85%	19,61%	21,77%	23,16%	25,44%	23,83%
Baix Empordà	18,38%	20,06%	19,58%	17,84%	17,75%	17,19%	18,16%	23,94%	24,39%	24,32%	23,91%
Cerdanya	2,92%	2,71%	2,69%	2,53%	2,43%	2,29%	2,67%	2,38%	2,66%	2,83%	3,05%
Garrotxa	11,72%	11,80%	12,11%	12,52%	12,33%	12,55%	11,62%	8,40%	6,96%	5,98%	5,41%
Gironès	14,83%	15,11%	15,06%	17,11%	17,88%	19,31%	19,69%	16,61%	16,29%	15,18%	17,20%
Pla de l'Estany	4,46%	4,33%	4,34%	4,37%	4,50%	4,50%	4,10%	3,02%	2,88%	2,66%	3,56%
Ripollès	7,35%	7,27%	8,00%	7,98%	7,57%	7,55%	8,75%	6,55%	5,11%	4,32%	3,94%
Selva	15,26%	14,75%	14,72%	14,48%	14,84%	15,24%	14,88%	16,95%	18,25%	19,00%	18,86%
Altres	0,53%	0,57%	0,55%	0,55%	0,52%	0,52%	0,52%	0,37%	0,31%	0,26%	0,24%
TOTALS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia

Com es pot observar clarament les comarques de l'Alt Empordà i Baix Empordà són les més importants quan t a nombre d'habitatges per la seva major dimensió geogràfica i demogràfica. A continuació la Selva també conté un alt nombre d'habitatges i finalment es troba el Gironès, amb la importància cabdal de la capital de província, Girona. A part de la seva major extensió geogràfica i de nombre de municipis, en les tres primeres comarques, també cal remarcar la importància del turisme en aquestes àrees i que també pot explicar aquest nombre molt més alt d'habitatges respecte altres zones. Un segon grup de comarques amb menor nombre d'habitatges estaria encapçalat per la Garrotxa i a continuació el Ripollès; finalment les dues comarques amb menor nombre d'habitatges serien el Pla de l'Estany i la Cerdanya per les seves limitacions geogràfiques.

Percentualment es pot demostrar el major pes d'edificacions a les comarques empordaneses, que oscil·la conjuntament entre el 40% i el 50% dels habitatges de la província al llarg dels anys. Una dada interessant és el creixement del pes relatiu que ha experimentat la comarca de la Selva, sobretot a partir de l'any 1960 i l'evolució relativa del Gironès amb oscil·lacions entre el 13,34% i el 20,46%. Comportaments semblants es poden observar a la Garrotxa i al Ripollès a menor escala.

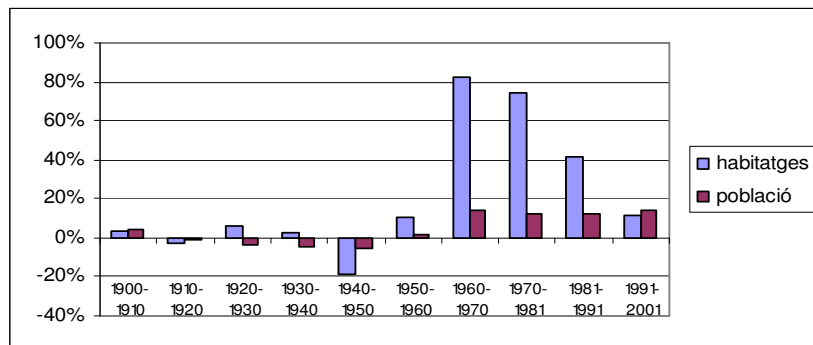
En els següents subapartats s'estudia amb major detall l'evolució de cadascuna de les comarques gironines. S'analitzen les taxes de creixement decennals entre població censada i habitatges. Entre els anys 1900 i 1950 l'evolució ha estat semblant en totes les zones. Les taxes de creixement de la població i els habitatges s'han mantingut al voltant de zero (amb taxes positives i negatives) fet que demostra, que efectivament, el creixement d'habitatges depèn, en major mesura, del creixement vegetatiu de la població. En el període *posterior al 1950* els comportaments són dispars degut a les diferents característiques de les comarques. En línies generals, s'observen diferències notables entre les dues taxes de creixement. Un dels motius, més aviat de caire sociològic és l'existència de menys famílies nombroses i més nuclis familiars o no familiars formats per una o dues persones. D'altra banda, existeix una demanda d'habitatges no destinada a satisfer les necessitats locals. Dins aquest grup s'hi pot trobar la presència d'habitatges vacants per llogar o vendre, habitatges abandonats per l'emigració del camp a la ciutat o l'existència de turisme en forma de segones

residències. Aquest últim és el fenomen que es vol estudiar amb profunditat en aquest treball.

2.1 Alt Empordà



Figura 2.3: Taxes de creixement decennal del nombre d'habitatges i població censada



Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia

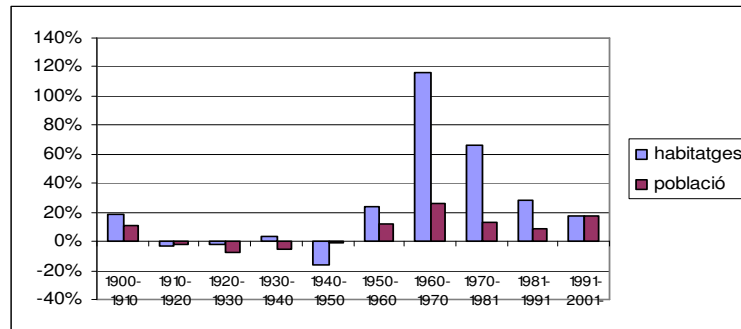
A partir d'aquí es pot observar el gran creixement de la comarca experimentat especialment en la dècada dels 60 on la taxa de creixement supera el 80% molt superior a la taxa de creixement de la població. En les dues etapes posteriors les taxes de creixement són també excel·lents. El creixement global es reparteix, doncs, en aquests tres períodes. D'altra banda, la taxa de creixement de la població s'ha mantingut estable en aquestes dècades al voltant del 10-15%.

Per tant, sembla clar que la construcció d'habitatges no es realitza exclusivament per satisfer la demanda de la població censada sinó que s'endevina una clara influència d'altres tipus de demanda, entre els quals apareix el turisme de segones residències, especialment en els municipis de la zona Costa Brava que pertanyen a aquesta comarca. Finalment en l'última dècada el creixement constructor sembla iniciar un petit estancament amb una taxa de poc més del 10% equiparable al creixement de la població censada. En aquesta dècada, doncs, la demanda local sembla ser el principal consumidor de noves construccions en detriment dels altres tipus de demanda, i en conseqüència de les segones residències.

2.2 Baix Empordà



Figura 2.4: Taxes de creixement decennal del nombre d'habitatges i població censada



Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia

L'evolució del Baix Empordà difereix parcialment de l'evolució de l'Alt Empordà. El creixement important del nombre d'habitatges es concentra més en dos períodes i no pas en tres com amb l'Alt Empordà. Aquests dos períodes són 1960-1970 amb una taxa prop del 120% i el període següent amb un creixement superior al 60%. La taxa de creixement de la població varia al llarg d'aquesta etapa.

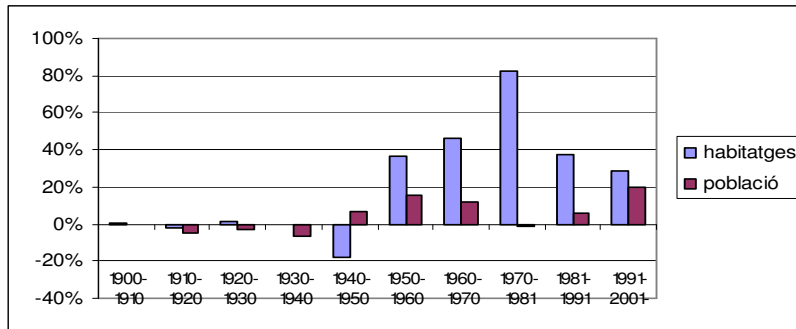
Aquesta supera el 20% durant els seixanta, disminueix en els períodes següents i fins i tot s'igualava amb la taxa de creixement dels habitatges en l'última dècada (18%), de la mateixa manera que amb l'Alt Empordà. El mateix raonament anterior es pot equiparar a la comarca baix empordanesa.

La presència d'altres tipus de demanda que no són exclusivament per satisfer la demanda local d'habitatge són presents a partir dels seixanta. En l'última dècada, la demanda local, també en aquesta ocasió, és el principal consumidor de les noves construccions realitzades.

2.3 Cerdanya



Figura 2.5: Taxes de creixement decennals del nombre d'habitatges i població censada



Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia

A la Cerdanya, en termes absoluts, els resultats són modestos comparat amb altres comarques però en termes relatius es poden extreure alguns trets interessants. En primer lloc, s'observa que el creixement es troba diversificat en tres o quatre períodes.

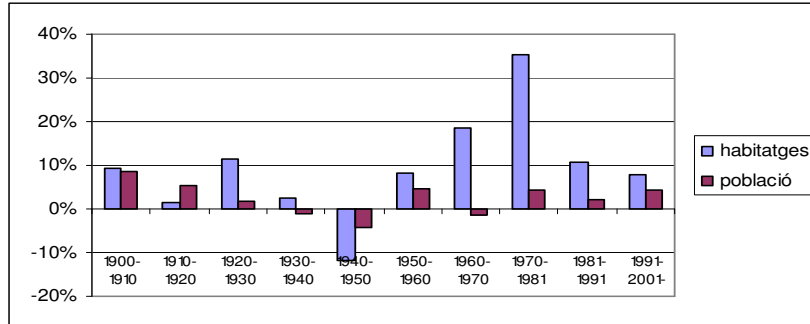
L'etapa més important, a diferència de les anteriors comarques és la dels setanta amb una taxa superior al 80%. En la última dècada, la taxa ha estat superior al 20%. Tot i així, es una comarca amb uns creixements sempre superiors al 20% (a partir dels cinquanta) amb un espai geogràfic més aviat reduït. Per tant, és una comarca altament explotada. La taxa de creixement de la població mostra una pauta curiosa.

A partir dels anys 60 a mesura que les taxes dels habitatges augmenten les taxes de població disminueixen. Es produeix una desacceleració en el creixement de la població censada resident a la comarca, però la construcció continua creixent. Es converteix, doncs, en una comarca amb una demanda residencial externa molt important, presumiblement segones residències. Fins i tot durant l'etapa 1970-1981 el creixement de la població censada és negatiu i coincideix curiosament en l'etapa de major expansió constructora. En l'últim període les dues taxes es tornen a equiparar entorn al 20%.

2.4 Garrotxa



Figura 2.6: Taxes de creixement decennals del nombre d'habitatges i població censada



Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia

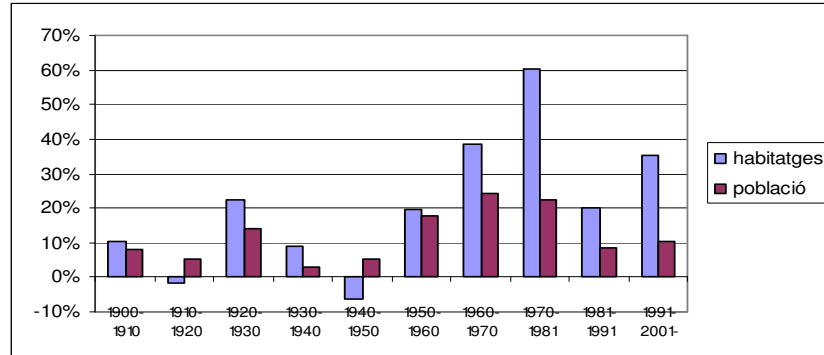
La comarca de la Garrotxa ha mantingut uns índexs de creixement estables i no massa espectaculars al llarg de la segona meitat de segle. Les seves dues etapes més importants han estat els anys seixanta (18%) i sobretot la dècada següent (prop del 35% de creixement). Pel que fa a l'evolució de la població, les taxes de creixement són escasses i s'han mantingut estables entre el 0-5% de creixement. La disparitat no és molt gran entre les dues taxes. L'efecte turístic residencial no és tan especialitzat com a la comarca de la Cerdanya però sí que hi ha alguns municipis que poden explicar, en part, la diferència de taxes de creixement d'ambdues variables.

2.5 Gironès



El Gironès és una comarca que segueix una pauta particular. Es troba clarament influenciada per l'existència de la capital de província (Girona) i pels municipis que l'envolten. Així doncs, ja a la primera meitat de segle es mostra com una de les comarques menys afectades per la crisi. Fins i tot, a la dècada dels 20 el creixement d'habitatges supera el 20% i el de la població el 10%.

Figura 2.7: Taxes de creixement decennals del nombre d'habitatges i població censada



Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia

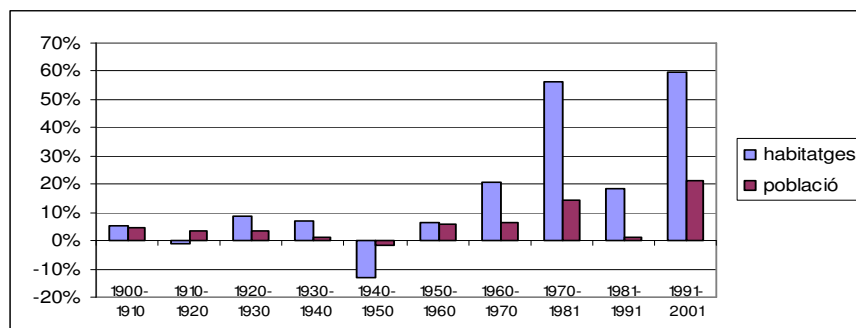
A partir de 1950, les seves taxes de creixement han superat el 20%. La seva millor època constructora va ésser en el període 1970-1981 amb un creixement decennal del 60%. És una de les comarques que ha crescut més en l'última dècada. La seva última taxa s'apropa al 35% de creixement degut, majoritàriament, al creixement dels municipis "veïns" que envolten la ciutat. Les taxes de creixement de la població sempre han estat positives i molt relacionades amb l'evolució dels habitatges amb taxes que han superat en alguns períodes el 20%. En aquest cas, la diversitat de taxes es pot ajustar més a un motiu sociològic i de lloguer d'habitatges més que no pas al turisme residencial.

2.6 Pla de l'Estany



El Pla de l'Estany és una de les poques comarques actuals que no figuraven en la divisió comarcal de 1936. És una comarca de creació recent (1988), que aplega els nuclis de població de l'àrea d'influència de Banyoles, a la part septentrional del Gironès. Aquesta comarca formada per només 11 municipis ha tingut una fase de creixement d'habitatges peculiar que es resumeix en dues etapes: la dècada dels setanta amb un creixement de més del 55% i l'última dècada del segle amb un creixement del 60%.

Figura 2.8: Taxes de creixement decennals del nombre d'habitatges i població censada



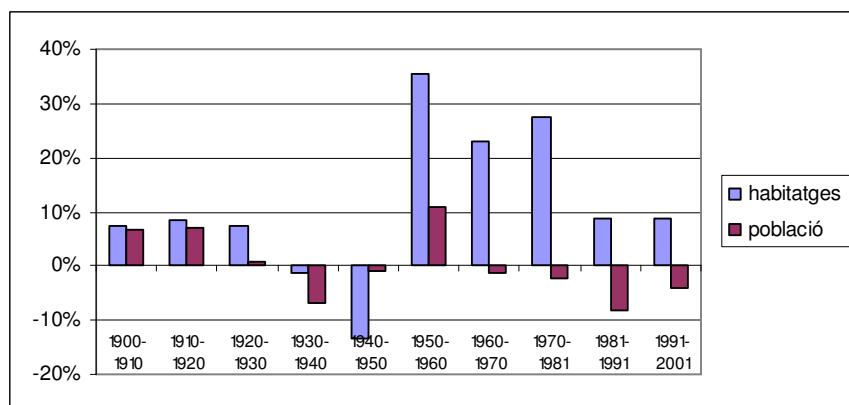
Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia

És la comarca que ha crescut més en l'últim període. Pel que fa a la població, la seva major taxa de creixement també s'ha produït en l'últim període (sobre el 20%). És una de les poques comarques, doncs, que actualment encara es troba en una etapa expansiva a diferència d'altres comarques que ja han esgotat les seves millors etapes de creixement.

2.7 Ripollès



Figura 2.9: Taxes de creixement decennals del nombre d'habitatges i població censada



Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia

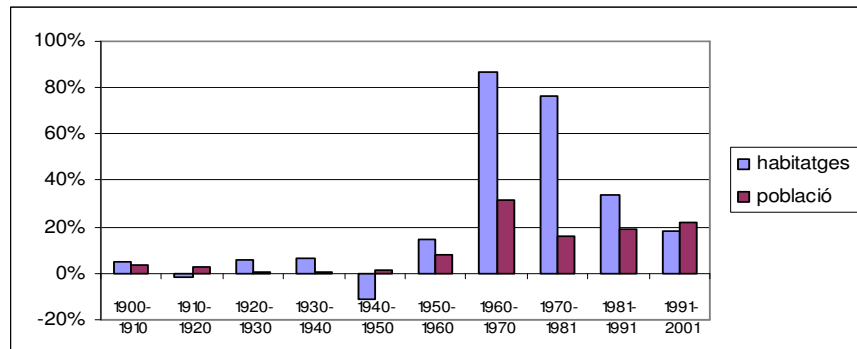
La comarca del Ripollès va ser una de les primeres a iniciar la seva fase de creixement en la dècada dels cinquanta. El seu creixement va ésser del 35%. La taxa de creixement de la població del període era del 10%. En els següents dos períodes les taxes de creixement dels habitatges oscil·len entre el 20 i el 30%. Un dels fets més

remarcables d'aquesta comarca és que a partir dels anys seixanta les taxes de creixement de la població han estat sempre negatives. Hi ha hagut, per tant, un èxode important de població. Malgrat això, les taxes de creixement dels habitatges han estat sempre positives. Per tant, aquest desfasament de taxes pot ésser degut en major mesura a una important especialització del turisme residencial especialment a la part nord de la comarca que és, de fet, la zona més pirenaica.

2.8 Selva



Figura 2.10: Taxes de creixement del nombre d'habitatges i població censada



Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia

La comarca de la Selva segueix una pauta molt semblant a comarques com l'Alt i el Baix Empordà. La seva etapa de major creixement es troba entre el 1960 i el 1981 amb taxes superiors al 65% en els dos períodes decennals. El seu creixement també s'ha alentit en les dues últimes dècades tot i que no són menyspreables al tractar-se de períodes de creixement de deu anys. Tanmateix cal destacar les altes taxes de creixement de població en els últims quatre períodes entorn sempre del 20%. És una de les comarques que més ha crescut en aquest sentit. Cal dir que és una de les comarques de major extensió i diversitat geogràfica. A més de la capital (Sta. Coloma de Farners) i rodalies cal destacar l'àrea sud-occidental prop del Montseny i la zona Costa Brava amb un clar turisme residencial.

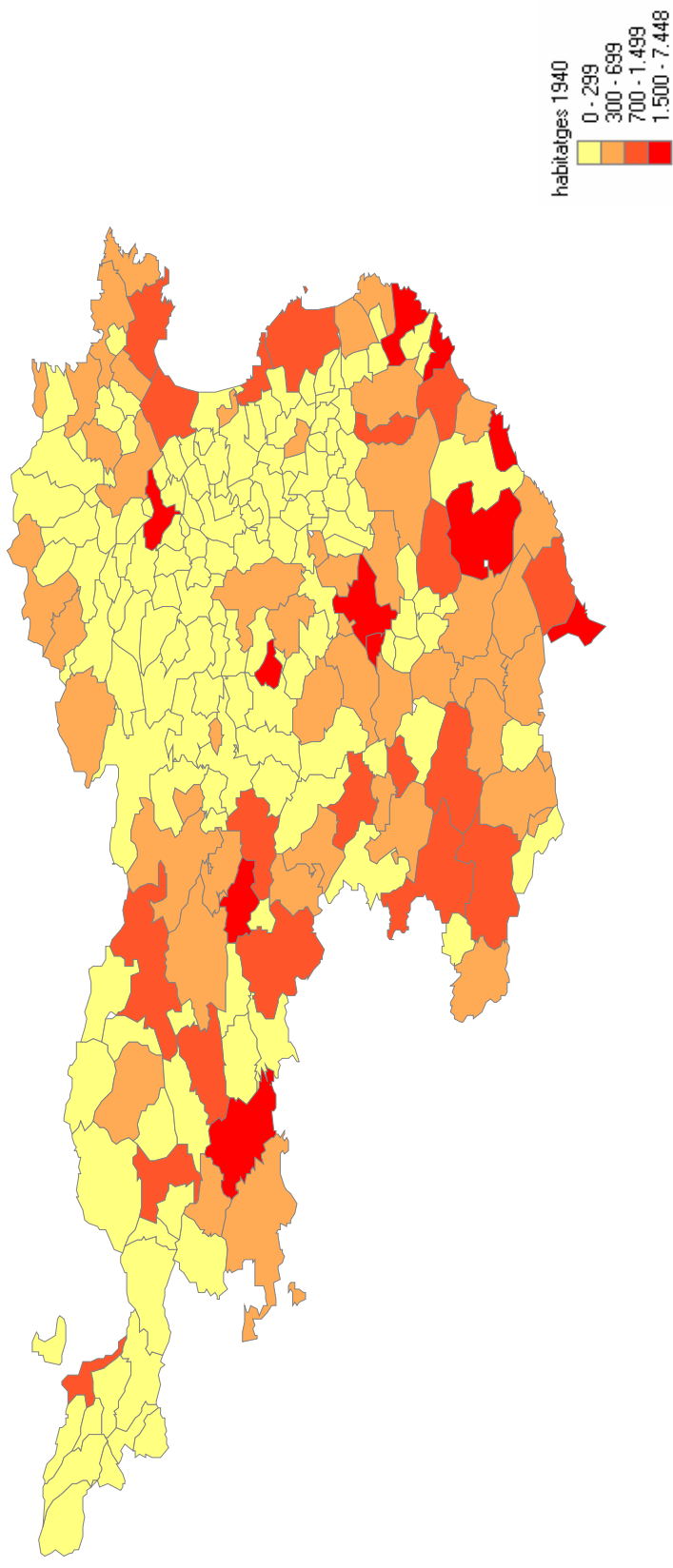
Annex 3: Mapes descriptius a nivell municipal

Figura 3.1 i 3.2 (pàgina següent): Codis i ubicacions municipals de la província de Girona segons l'INE

Girona							
Municipios	Localización		Municipios	Localización		Municipios	Localización
001 Agullana	D-5		085 Jafre	E-3		166 Sant Jordi Desvalls	D-3
002 Aiguaviva	D-2		086 Jonquera (La)	D-5		169 Sant Julià de Ramis	D-3
003 Albanyà	C-4		087 Julià	D-3		903 Sant Julià del Llor i Bonmatí	D-2
004 Albons	E-3		088 Lladó	D-4		171 Sant Llorenç de la Muga	D-5
006 Alp	A-4		089 Llagostrera	D-2		172 Sant Martí de Llémena	D-3
007 Amer	C-3		090 Llambilles	D-2		173 Sant Martí Vell	D-3
008 Anglès	C-2		091 Llanars	B-5		174 Sant Miquel de Campmajor	D-3
009 Arbúcies	C-1		092 Llançà	E-5		175 Sant Miquel de Fluvià	E-4
010 Argetaguer	C-4		093 Llers	D-4		176 Sant Mori	D-4
011 Armentera (L')	E-4		094 Llívia	A-5		177 Sant Pau de Segúries	C-4
012 Avinyonet de Puigventós	D-4		095 Lloret de Mar	D-1		178 Sant Pere Pescador	E-4
015 Banyoles	D-3		096 Llosses (Les)	B-3		180 Santa Coloma de Farners	C-2
016 Bàscara	D-3		102 Maçanet de Cabrenys	D-5		181 Santa Cristina d'Aro	E-2
013 Begur	E-2		103 Maçanet de la Selva	D-1		182 Santa Llogaia d'Alguema	D-4
018 Belcaire d'Empordà	E-3		097 Madremanya	D-3		184 Santa Pau	C-3
019 Besalú	D-4		098 Maià de Montcal	D-4		186 Sarrí de Ter	D-3
020 Besanó	D-2		100 Masarac	D-5		187 Saus	D-3
021 Buda	D-4		101 Massanes	D-1		188 Selva de Mar (La)	E-5
022 Bisbal d'Empordà (La)	E-2		099 Meranges	A-5		190 Serrinyà	D-4
234 Biure	D-5		105 Mieres	C-3		191 Serra de Daró	E-3
023 Blanes	D-1		106 Mollet de Peralada	D-5		192 Setcases	B-5
029 Boadella d'Empordà	D-5		107 Molló	C-5		193 Sils	D-2
024 Bolvir	A-5		109 Montagut	C-4		052 Siurana	E-4
025 Bordils	D-3		110 Mont-ras	E-2		194 Susqueda	C-3
026 Borrassà	D-4		111 Navata	D-4		195 Tallada d'Empordà (La)	E-3
027 Breda	C-1		112 Ogassa	B-4		196 Terrades	D-4
028 Brunyola	D-2		114 Olot	C-4		197 Torredemunt	E-2
031 Cabanelles	D-4		115 Ordís	D-4		198 Torroella de Fluvià	E-4
030 Cabanes	D-4		116 Osor	C-2		199 Torroella de Montgrí	E-3
032 Cadaqués	E-4		117 Palafrugell	E-2		200 Tortellà	C-4
033 Caldes de Malavella	D-2		118 Palamós	E-2		201 Toses	B-4
034 Calonge	E-2		119 Palau de Santa Eulàlia	E-2		202 Tossa de Mar	D-1
035 Camós	D-3		121 Palau-sator	E-3		203 Ultramort	E-3
036 Campdevànol	B-4		120 Palau-saverdera	E-4		204 Ullà	E-3
037 Campelles	B-4		122 Palmerola	A-3		205 Ullastret	E-3
038 Campplong	D-2		123 Palol de Revardit	D-3		206 Urús	A-4
039 Camprodon	C-4		124 Pals	E-3		014 Vajol (La)	D-5
040 Canet d'Adri	D-3		125 Pardines	B-4		208 Vall de Banyà (La)	C-4
041 Cantallops	D-5		126 Parlavà	E-3		207 Vall d'en Bas (La)	C-3
042 Capmany	D-5		128 Pau	E-5		170 Valfogona de Ripollès	B-4
044 Cassà de la Selva	D-2		129 Podret i Marzà	E-4		209 Vall-hobrega	E-2
046 Castellfollit de la Roca	C-4		130 Pera (La)	D-3		210 Ventalló	E-4
047 Castell d'Empúries	E-4		132 Peralada	E-4		211 Verges	E-3
048 Castell-Platja d'Aro	E-2		133 Planes d'Hostoles (Les)	C-3		212 Vidrà	B-3
049 Celrà	D-3		134 Planols	B-5		213 Vidreres	D-1
189 Cellera de Ter (La)	C-2		135 Pont de Molins	D-5		214 Vilabertran	D-4
050 Cervià de Ter	D-3		136 Pontós	D-4		215 Vilablareix	D-2
051 Cistella	D-4		137 Porqueres	D-3		217 Viladamat	E-3
054 Colera	E-5		140 Port de la Selva (La)	E-5		216 Viladasens	D-3
055 Colomers	E-3		138 Portbou	E-5		218 Vilademuls	D-3
057 Corçà	E-3		139 Preses (Les)	C-3		220 Viladrau	C-2
056 Cornellà del Terri	D-3		141 Puigcerdà	A-5		221 Vilafant	D-4
058 Crespià	D-4		142 Quart	D-2		223 Vilajuiga	E-5
901 Cruïles, Monells i Sant Sadurn de l'Heura E-2			043 Queralbs	B-5		224 Vialonga de Ter	B-4
060 Darnius	D-5		143 Rabós	E-5		225 Vilamacolum	E-4
061 Das	A-4		144 Regencós	E-2		226 Vilamalla	D-4
062 Ecalo (L')	E-3		145 Ribes de Freser	B-4		227 Vilamaniscle	E-5
063 Espinelves	C-2		146 Riells i Viabrea	C-1		228 Vilanova	D-1
064 Espolla	D-5		147 Ripoll	B-4		222 Vilatorrada	D-3
065 Esponellà	D-4		148 Riudarenes	D-2		230 Vila-sacra	E-4
005 Far d'Empordà (El)	D-4		149 Riudaura	C-4		233 Vilobí d'Onyar	D-2
066 Figueres	D-4		150 Riudellots de la Selva	D-2		232 Vilopriu	E-3
067 Flaçà	D-3		151 Riumors	E-4			
068 Foixà	E-3		152 Roses	E-3			
069 Fontanals de Cerdanya	A-5		153 Rupit	E-3			
070 Fontanilles	E-3		154 Sales de Llierca	C-4			
071 Fontcoberta	D-3		155 Salt	D-2			
902 Forallac	E-2		157 Sant Andreu Salou	D-2			
073 Fornells de la Selva	D-2		183 Sant Aniol de Finestres	C-3			
074 Fortià	E-4		158 Sant Climent Sescebes	D-5			
075 Garrigàs	D-4		159 Sant Feliu de Buixalleu	C-1			
076 Garrigoles	E-3		160 Sant Feliu de Guixols	E-2			
077 Garriguella	E-5		161 Sant Feliu de Pallerols	C-3			
078 Ger	A-5		182 Sant Ferriol	C-4			
079 Girona	D-3		163 Sant Gregori	D-3			
080 Gombren	B-4		164 Sant Hilari Sacalm	C-2			
081 Guaita	E-3		165 Sant Jaume de Llierca	C-4			
082 Guils de Cerdanya	A-5		167 Sant Joan de les Abadesses	B-4			
083 Hostalric	D-1		169 Sant Joan de Mollet	D-3			
084 Isovol	A-5		185 Sant Joan les Fonts	C-4			

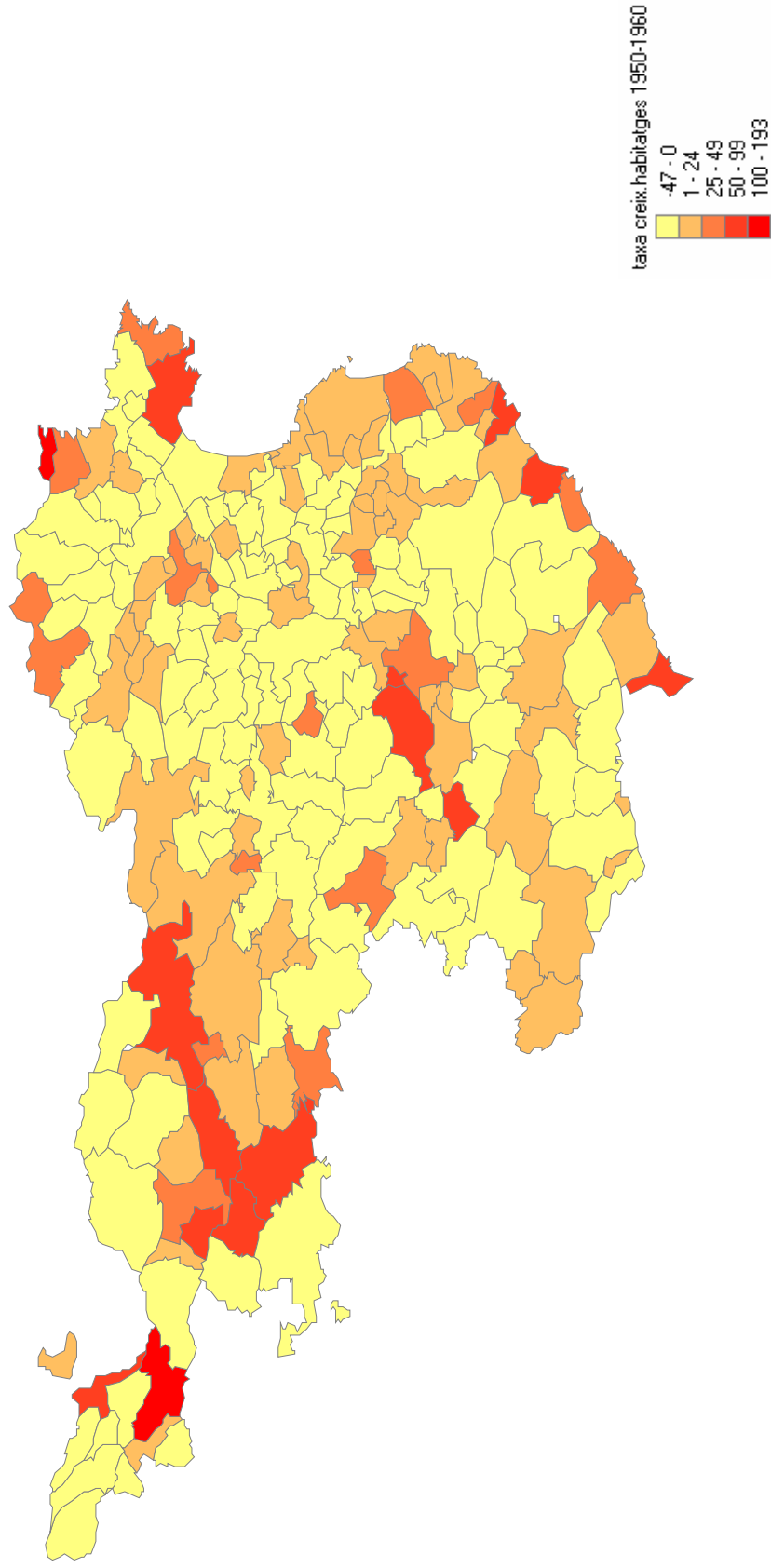
Font: Cens de població 1996, Institut Nacional d'Estadística (INE).

Figura 3.3: Nombre d'habitatges municipals: 1940



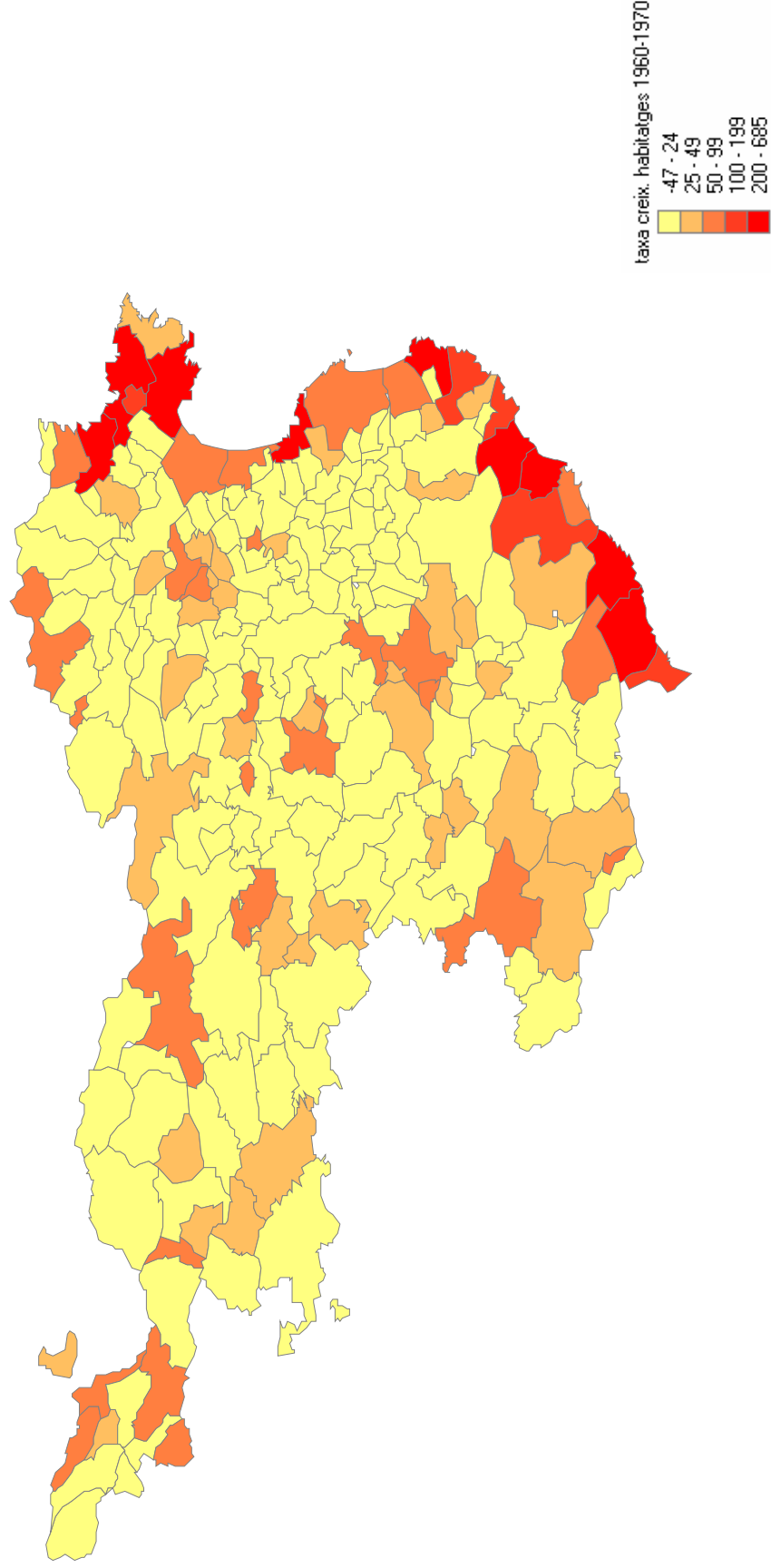
Font: Cens de població i edificis 1940, (INE). Elaboració pròpia a partir de l'estimació d'habitatges

Figura 3.4: Taxa de creixement dels habitatges municipals: 1950-1960



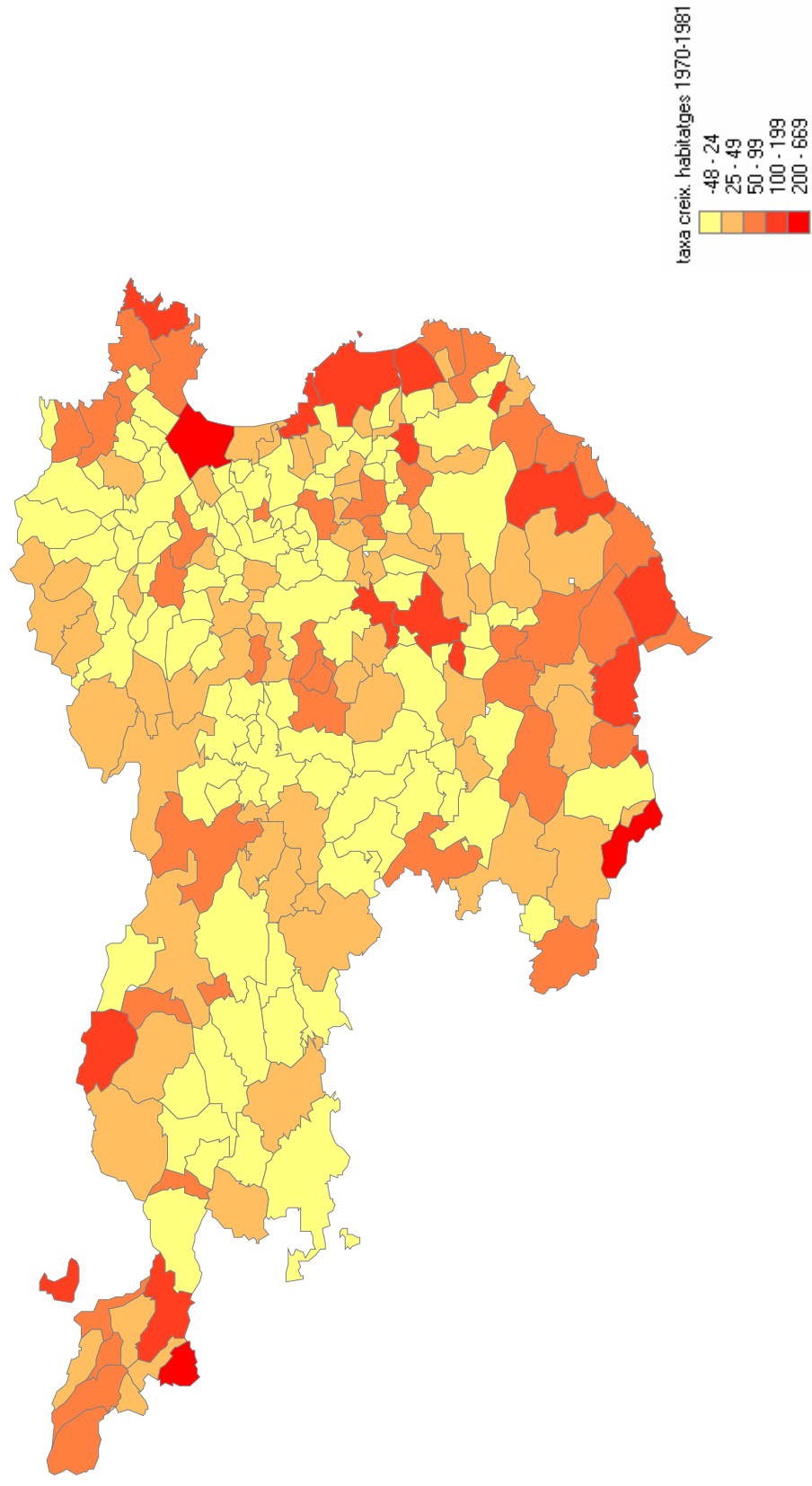
Font: Cens de població i edificis 1950 i cens d'habitatge 1960 (INE). Elaboració pròpia a partir de l'estimació d'habitatges per l'any 1950

Figura 3.5: Taxa de creixement dels habitatges municipals: 1960-1970



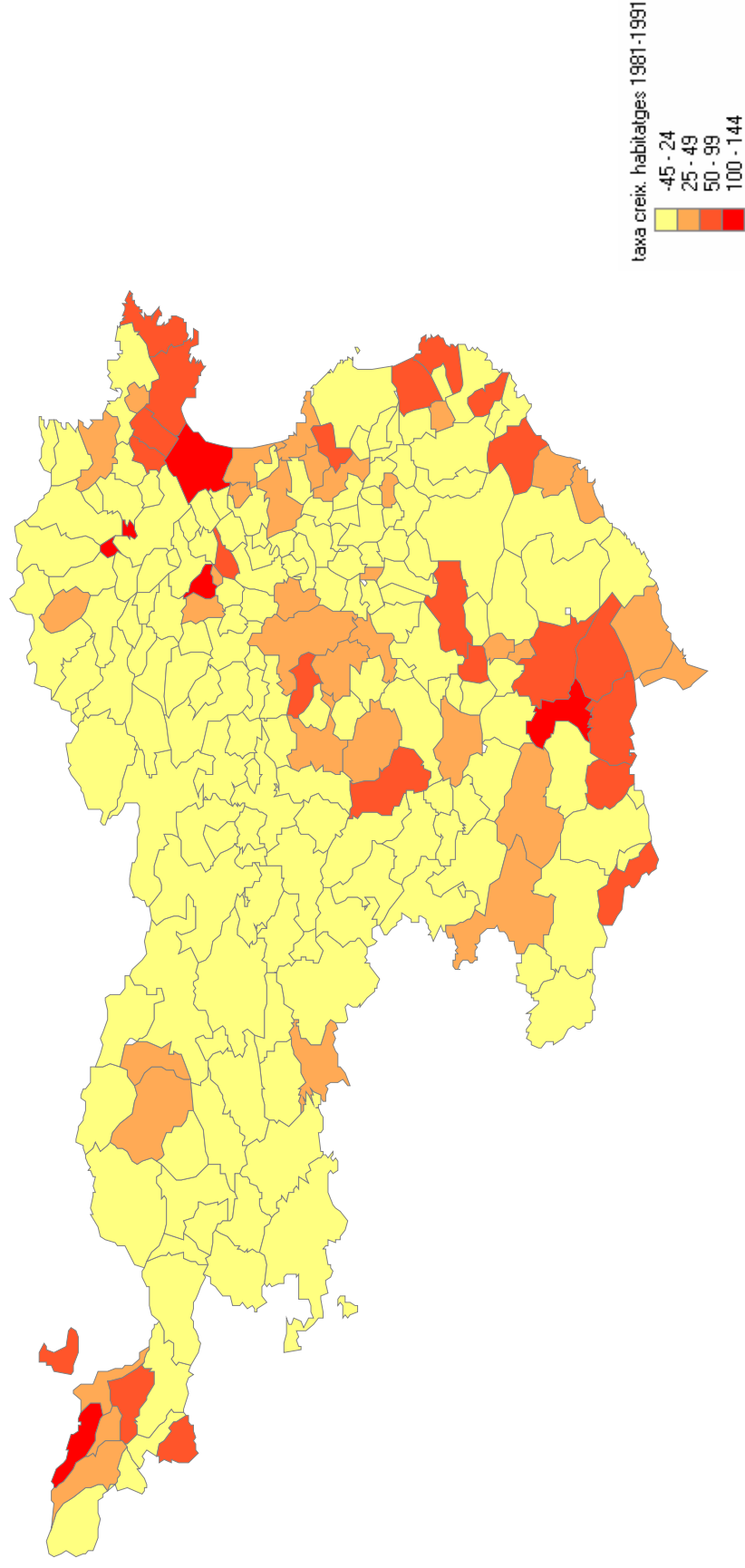
Font: Cens d'habitatge 1960 i 1970 (INE). Elaboració pròpia..

Figura 3.6: Taxa de creixement dels habitatges municipals: 1970-1981



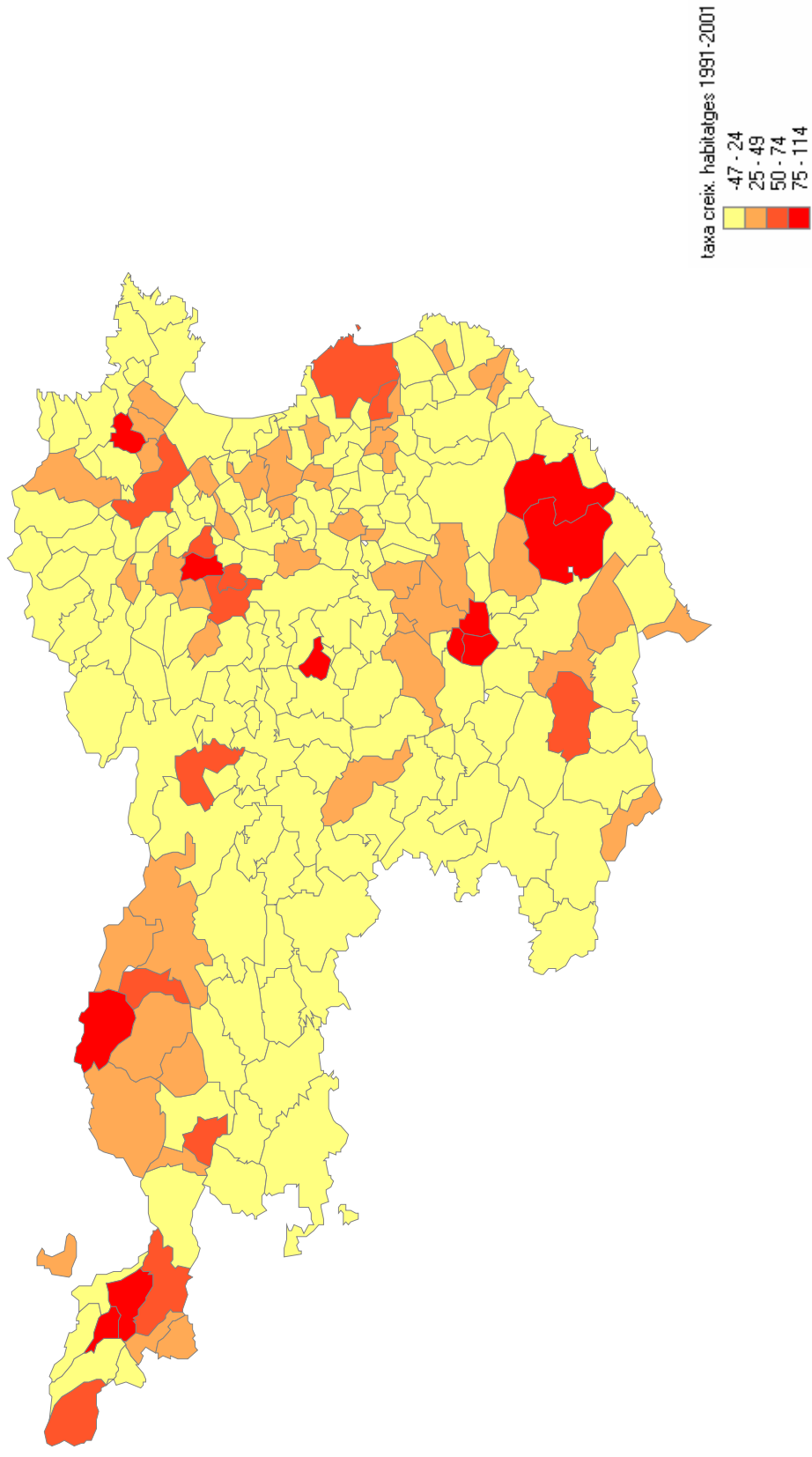
Font: Cens d'habitatge 1970 i 1981 (INE). Elaboració pròpia...

Figura 3.7: Taxa de creixement dels habitatges municipals: 1981-1991



Font: Cens d'habitatge 1981 i 1991 (INE). Elaboració pròpia..

Figura 3.8: Taxa de creixement dels habitatges municipals: 1991-2001



Font: Cens d'habitatge 1991 i 2001 (INE). Elaboració pròpia.

Annex 4: Anàlisi descriptiva municipal dels habitatges a la Costa Brava

Quadre 4.1: Nombre d'habitatges principals, no principals i totals per cada municipi de la Costa Brava

població	1960			1970			1981			1991			2001		
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
Begur	341	103	444	566	793	1359	613	2007	2620	791	3.232	4023	1327	3.038	4365
Blanes	2131	280	2411	4002	2610	6612	5593	6876	12469	7811	8.602	16413	11247	11.234	22481
Cadaqués	351	330	681	391	541	932	501	1363	1864	665	2.252	2917	832	1.694	2526
Calonge	804	179	983	1073	2951	4024	1252	4929	6181	1720	7.718	9438	4333	6.374	10707
Castelló d'Empúries	614	0	614	610	364	974	888	5559	6447	1105	12.195	13300	2377	11.079	13456
Castell-Platja d'Aro	360	386	746	636	5223	5859	1093	9094	10187	1551	12.495	14046	2861	10.000	12861
Colera	142	47	189	155	189	344	166	497	663	173	590	763	221	611	832
Escaló	663	185	848	848	2274	3122	1165	6843	8008	1745	9.355	11100	2368	10.731	13099
Llançà	524	98	622	762	1900	2662	889	3616	4505	1227	4.666	5893	1609	4.962	6571
Lloret de Mar	867	538	1405	1792	3121	4913	3150	7506	10656	5048	9.864	14912	7515	9.087	16602
Mont-ràs	194	16	210	239	45	284	257	67	324	399	130	529	522	143	665
Palafugell	2380	581	2961	3270	2842	6112	4313	6338	10651	5282	7.410	12692	6600	8.374	14974
Palamós	2069	380	2449	2764	2547	5311	3631	4150	7781	4287	4.885	9172	5516	4.843	10359
Pals	431	7	438	427	297	724	483	1107	1590	548	2.346	2894	832	2.216	3048
Port de la Selva	364	0	364	285	812	1097	246	1601	1847	281	1.620	1901	327	1.237	1564
Portbou	696	61	757	740	179	919	752	326	1078	703	453	1156	595	329	924
Roses	844	37	881	1644	4692	6336	2316	9046	11362	3399	15.780	19179	4865	17.406	22271
Sant Feliu de Guíxols	2850	492	3342	3625	2093	5718	4658	4558	9216	5150	6.408	11558	6652	7.009	13661
Sant Pere Pescador	304	3	307	310	302	612	320	475	795	411	762	1173	527	397	924
Santa Cristina d'Aro	229	22	251	264	380	644	395	1303	1698	620	1.276	1896	2072	1.910	3982
Selva de Mar, la	68	0	68	57	81	138	52	98	150	65	144	209	83	161	244
Torroella de Montgrí	1116	129	1245	1333	953	2286	1614	3655	5269	2116	4.223	6339	3014	7.831	10845
Tossa	472	264	736	681	1874	2555	884	3498	4382	1128	4.291	5419	1829	4.582	6411
TOTAL	18814	4138	22952	26474	37063	63537	35231	84512	119743	46225	120697	166922	68124	125248	193372

Nota: (1) habitatges principals, (2) habitatges no principals, (3) total habitatges

Fons: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia.

Quadre 4.2: Pes de cada tipus d'habitatge a nivell municipal dins la Costa Brava

població	1960			1970			1981			1991			2001		
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
Begur	1,81%	2,49%	1,93%	2,14%	2,14%	2,14%	1,74%	2,37%	2,19%	1,71%	2,68%	1,74%	1,95%	2,43%	2,26%
Blanes	11,33%	6,77%	10,50%	15,12%	7,04%	10,41%	15,88%	8,14%	10,41%	16,90%	7,13%	15,88%	16,51%	8,97%	11,63%
Cadaqués	1,87%	7,97%	2,97%	1,48%	1,46%	1,47%	1,42%	1,61%	1,56%	1,44%	1,87%	1,42%	1,22%	1,35%	1,31%
Calonge	4,27%	4,33%	4,28%	4,05%	7,96%	6,33%	3,55%	5,83%	5,16%	3,72%	6,39%	3,55%	6,36%	5,09%	5,54%
Castelló d'Empúries	3,26%	0,00%	2,68%	2,30%	0,98%	1,53%	2,52%	6,58%	5,38%	2,39%	10,10%	2,52%	3,49%	8,85%	6,96%
Castell-Platja d'Aro	1,91%	9,33%	3,25%	2,40%	14,09%	9,22%	3,10%	10,76%	8,51%	3,36%	10,35%	3,10%	4,20%	7,98%	6,65%
Colera	0,75%	1,14%	0,82%	0,59%	0,51%	0,54%	0,47%	0,59%	0,55%	0,37%	0,49%	0,47%	0,32%	0,49%	0,43%
Escaló	3,52%	4,47%	3,69%	3,20%	6,14%	4,91%	3,31%	8,10%	6,69%	3,78%	7,75%	3,31%	3,48%	8,57%	6,77%
Llançà	2,79%	2,37%	2,71%	2,88%	5,13%	4,19%	2,52%	4,28%	3,76%	2,65%	3,87%	2,52%	2,36%	3,96%	3,40%
Lloret de Mar	4,61%	13,00%	6,12%	6,77%	8,42%	7,73%	8,94%	8,88%	8,90%	10,92%	8,17%	8,94%	11,03%	7,26%	8,59%
Mont-ròs	1,03%	0,39%	0,91%	0,90%	0,12%	0,45%	0,73%	0,08%	0,27%	0,86%	0,11%	0,73%	0,77%	0,11%	0,34%
Palatrugell	12,65%	14,04%	12,90%	12,35%	7,67%	9,62%	12,24%	7,50%	8,89%	11,43%	6,14%	12,24%	9,69%	6,69%	7,74%
Palamós	11,00%	9,18%	10,67%	10,44%	6,87%	8,36%	10,31%	4,91%	6,50%	9,27%	4,05%	10,31%	8,10%	3,87%	5,36%
Pals	2,29%	0,17%	1,91%	1,61%	0,80%	1,14%	1,37%	1,31%	1,33%	1,19%	1,94%	1,37%	1,22%	1,77%	1,58%
Port de la Selva	1,93%	0,00%	1,59%	1,08%	2,19%	1,73%	0,70%	1,89%	1,54%	0,61%	1,34%	0,70%	0,48%	0,99%	0,81%
Portbou	3,70%	1,47%	3,30%	2,80%	0,48%	1,45%	2,13%	0,39%	0,90%	1,52%	0,38%	2,13%	0,87%	0,26%	0,48%
Roses	4,49%	0,89%	3,84%	6,21%	12,66%	9,97%	6,57%	10,70%	9,49%	7,35%	13,07%	6,57%	7,14%	13,90%	11,52%
Sant Feliu de Guixols	15,15%	11,89%	14,56%	13,69%	5,65%	9,00%	13,22%	5,39%	7,70%	11,14%	5,31%	13,22%	9,76%	5,60%	7,06%
Sant Pere Pescador	1,62%	0,07%	1,34%	1,17%	0,81%	0,96%	0,91%	0,56%	0,66%	0,89%	0,63%	0,91%	0,77%	0,32%	0,48%
Santa Cristina d'Aro	1,22%	0,53%	1,09%	1,00%	1,03%	1,01%	1,12%	1,54%	1,42%	1,34%	1,06%	1,12%	3,04%	0,32%	2,06%
Selva de Mar, la	0,36%	0,00%	0,30%	0,22%	0,22%	0,22%	0,15%	0,12%	0,13%	0,14%	0,12%	0,15%	0,12%	0,13%	0,13%
Torroella de Montgrí	5,93%	3,12%	5,42%	5,04%	2,57%	3,60%	4,58%	4,32%	4,40%	4,58%	3,50%	4,58%	4,42%	6,25%	5,61%
Tossa	2,51%	6,38%	3,21%	2,57%	5,06%	4,02%	2,51%	4,14%	3,66%	2,44%	3,56%	2,51%	2,68%	3,66%	3,32%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Nota: (1) habitatges principals, (2) habitatges no principals, (3) total habitatges

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia.

Quadre 4.3: Taxa de creixement decennal d'habitatges en els municipis de la Costa Brava

població	1960-1970			1970-1981			1981-1991			1991-2001		
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
Begur	65,98%	669,90%	206,08%	8,30%	153,09%	92,79%	29,04%	61,04%	53,55%	67,76%	-6,00%	8,50%
Blanes	87,80%	832,14%	174,24%	39,76%	163,45%	88,58%	39,66%	25,10%	31,63%	43,99%	30,60%	36,97%
Cadaqués	11,40%	63,94%	36,86%	28,13%	151,94%	100,00%	32,73%	65,22%	56,49%	25,11%	-24,78%	-13,40%
Calonge	33,46%	1548,60%	309,36%	16,68%	67,03%	53,60%	37,38%	56,58%	52,69%	151,92%	-17,41%	13,45%
Castelló d'Empúries	-0,65%	-	58,63%	45,57%	1427,20%	561,91%	24,44%	119,37%	106,30%	115,11%	-9,15%	1,17%
Castell-Platja d'Aro	76,67%	1253,11%	685,39%	71,86%	74,11%	73,87%	41,90%	37,40%	37,88%	84,46%	-19,97%	-8,44%
Colera	9,15%	302,13%	82,01%	7,10%	162,96%	92,73%	4,22%	18,71%	15,08%	27,75%	3,56%	9,04%
Escala,i'	27,90%	1129,19%	268,16%	37,38%	200,92%	156,50%	49,79%	36,71%	38,61%	35,70%	14,71%	18,01%
Llançà	45,42%	1838,78%	327,97%	16,67%	90,32%	69,23%	38,02%	29,04%	30,81%	31,13%	6,34%	11,51%
Lloret de Mar	106,69%	480,11%	249,68%	75,78%	140,50%	116,89%	60,25%	31,41%	39,94%	48,87%	-7,88%	11,33%
Mont-ràs	23,20%	181,25%	35,24%	7,53%	48,89%	14,08%	55,25%	94,03%	63,27%	30,83%	10,00%	25,71%
Palafugell	37,39%	389,16%	106,42%	31,90%	123,01%	74,26%	22,47%	16,91%	19,16%	24,95%	13,01%	17,98%
Palamós	33,59%	570,26%	116,86%	31,37%	62,94%	46,51%	18,07%	17,71%	17,88%	28,67%	-0,86%	12,94%
Port de la Selva	-0,93%	4142,86%	65,30%	13,11%	272,73%	119,61%	13,46%	111,92%	82,01%	51,82%	-5,54%	5,32%
Portbou	-21,70%	-	201,37%	-13,68%	97,17%	68,37%	14,23%	1,19%	2,92%	16,37%	-23,64%	-17,73%
Roses	6,32%	193,44%	21,40%	1,62%	82,12%	17,30%	-6,52%	38,96%	7,24%	-15,36%	-27,37%	-20,07%
Sant Feliu de Guíxols	94,79%	12581,08%	619,18%	40,88%	92,80%	79,32%	46,76%	74,44%	68,80%	43,13%	10,30%	16,12%
Sant Pere Pescador	27,19%	325,41%	71,10%	28,50%	117,77%	61,18%	10,56%	40,59%	25,41%	29,17%	9,38%	18,20%
Santa Cristina d'Aro	1,97%	9966,67%	99,35%	3,23%	57,28%	29,90%	28,44%	60,42%	47,55%	28,22%	-47,90%	-21,23%
Santa Cristina d'Aro	15,28%	1627,27%	156,57%	49,62%	242,89%	163,66%	56,96%	-2,07%	11,66%	234,19%	49,69%	110,02%
Selva de Mar, la	-16,18%	-	102,94%	-8,77%	20,99%	8,70%	25,00%	46,94%	39,33%	27,69%	11,81%	16,75%
Torroella de Montgrí	19,44%	638,76%	83,61%	21,08%	283,53%	130,49%	31,10%	15,54%	20,31%	42,44%	85,44%	71,08%
Tossa	44,28%	609,85%	247,15%	29,81%	86,66%	71,51%	27,60%	22,67%	23,66%	62,15%	6,78%	18,31%
TOTAL	40,71%	795,67%	176,83%	33,08%	128,02%	88,46%	31,21%	42,82%	39,40%	47,37%	3,77%	15,85%

Nota: (1) habitatges principals, (2) habitatges no principals, (3) total habitatges

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia.

Quadre 4.4: Creixement en termes absoluts d'habitats no principals per cada període decennal i per cada any

població	augment 1960-1970	augment anual	augment 1970-1981	augment anual	augment 1981-1991	augment anual	augment 1991-2001	augment anual
Begur	690	69	1214	110,4	1225	122,5	-194	-19,4
Bianes	2330	233	4266	387,8	1726	172,6	2632	263,2
Cadaqués	211	21,1	822	74,7	889	88,9	-558	-55,8
Calonge	2772	277,2	1978	179,8	2789	278,9	-1344	-134,4
Castelló d'Empúries	364	36,4	5195	472,3	6636	663,6	-1116	-111,6
Castell-Platja d'Aro	4837	483,7	3871	351,9	3401	340,1	-2495	-249,5
Colera	142	14,2	308	28,0	93	9,3	21	2,1
Escalari'	2089	208,9	4569	415,4	2512	251,2	1376	137,6
Llançà	1802	180,2	1716	156,0	1050	105	296	29,6
Lloret de Mar	2583	258,3	4385	398,6	2358	235,8	-777	-77,7
Mont-ràs	29	2,9	22	2,0	63	6,3	13	1,3
Palafugell	2261	226,1	3496	317,8	1072	107,2	964	96,4
Palamos	2167	216,7	1603	145,7	735	73,5	-42	-4,2
Pais	290	29	810	73,6	1239	123,9	-130	-13
Port de la Selva	812	81,2	789	71,7	19	1,9	-383	-38,3
Portbou	118	11,8	147	13,4	127	12,7	-124	-12,4
Roses	4655	465,5	4354	395,8	6734	673,4	1626	162,6
Sant Feliu de Guixols	1601	160,1	2465	224,1	1850	185	601	60,1
Sant Pere Pescador	299	29,9	173	15,7	287	28,7	-365	-36,5
Santa Cristina d'Aro	358	35,8	923	83,9	-27	-2,7	634	63,4
Selva de Mar, la	81	8,1	17	1,5	46	4,6	17	1,7
Torroella de Montgrí	824	82,4	2702	245,6	568	56,8	3608	360,8
Tossa	1610	161	1624	147,6	793	79,3	291	29,1
TOTAL	32925	3292,5	47449	4313,5	36185	3618,5	4551	455,1

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia.

Quadre 4.5: Evolució de l'índex nombre d'habitatges no principals per habitatge principal i per habitatge global

població	1960		1970		1981		1991		2001	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Castell-Platja d'Aro	1,072	0,517	8,212	0,891	8,320	0,893	11,036	0,917	4,661	0,823
Cadaqués	0,940	0,485	2,854	0,741	6,508	0,867	8,056	0,890	4,532	0,819
Lloret de Mar	0,621	0,383	2,849	0,740	6,260	0,862	5,765	0,852	3,783	0,791
Tossa	0,559	0,359	2,752	0,733	5,874	0,855	5,361	0,843	3,578	0,782
Colera	0,331	0,249	2,750	0,733	4,067	0,803	4,643	0,823	3,495	0,778
Begur	0,302	0,232	2,682	0,728	3,957	0,798	4,487	0,818	3,084	0,755
Escala, I'	0,279	0,218	2,493	0,714	3,937	0,797	4,281	0,811	2,765	0,734
Palafrugell	0,244	0,196	1,742	0,635	3,906	0,796	4,086	0,803	2,663	0,727
Calonge	0,223	0,182	1,439	0,590	3,299	0,767	3,804	0,792	2,598	0,722
Llança	0,187	0,158	1,421	0,587	3,274	0,766	3,803	0,792	2,505	0,715
Palamós	0,184	0,155	1,401	0,584	2,994	0,750	3,410	0,773	2,289	0,696
Sant Feliu de Guixols	0,173	0,147	1,384	0,580	2,721	0,731	3,386	0,772	2,036	0,671
Blanes	0,131	0,116	1,219	0,549	2,383	0,704	2,215	0,689	1,940	0,660
Torroella de Montgrí	0,116	0,104	0,974	0,493	2,292	0,696	2,058	0,673	1,471	0,595
Santa Cristina d'Aro	0,096	0,088	0,921	0,480	2,265	0,694	1,996	0,666	1,269	0,559
Portbou	0,088	0,081	0,869	0,465	1,885	0,653	1,954	0,661	1,209	0,547
Mont-ràs	0,082	0,076	0,715	0,417	1,484	0,597	1,854	0,650	1,054	0,513
Roses	0,044	0,042	0,696	0,410	1,470	0,595	1,403	0,584	0,999	0,500
Pals	0,016	0,016	0,652	0,395	1,229	0,551	1,244	0,554	0,922	0,480
Sant Pere Pescador	0,010	0,010	0,597	0,374	1,143	0,533	1,139	0,533	0,878	0,468
Castelló d'Empúries	0,000	0,000	0,577	0,366	0,979	0,495	1,101	0,524	0,753	0,430
Port de la Selva	0,000	0,000	0,242	0,195	0,434	0,302	0,644	0,392	0,553	0,356
Selva de Mar, la	0,000	0,000	0,188	0,158	0,261	0,207	0,326	0,246	0,274	0,215
TOTAL	0,220	0,180	1,400	0,583	2,399	0,706	2,611	0,723	1,839	0,648

Nota: (1) nombre d'habitatges no principals per habitatge principal, (2) nombre d'habitatges no principals per habitatge total

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Elaboració pròpia.

Annex 5: Anàlisi descriptiva dels habitatges d'ús turístic

En aquest annex, s'analitza l'anàlisi descriptiva pel total de les dades, pel majorista i altres dades significatives a nivell de contrastos empírics.

Annex 5.1: Anàlisi descriptiva pel total de dades

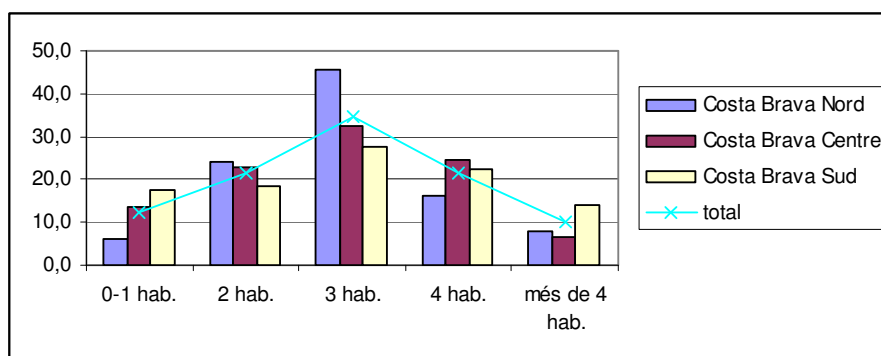
Així, pel total de dades, s'estudien les variables que s'utilitzen per explicar el preu del lloguer dels apartaments turístics¹²⁰. Com a primera variable interessant i rellevant s'analitza el nombre d'habitacions que s'ofereixen en termes relatius en els habitatges turístics de l'estudi.

Quadre 5.1: Distribució percentual del nombre d'habitacions per municipis i pel total Costa Brava

pes relatiu	0-1 hab.	2 hab.	3 hab.	4 hab.	més de 4 hab.	total
Begur	2,5	10,0	30,0	42,5	15,0	100
Castelló d'Empúries	9,7	25,3	44,8	15,6	4,5	100
l'Escala	3,5	4,7	40,0	41,2	10,6	100
Torroella	26,2	42,1	27,1	4,7	0,0	100
Llançà	1,0	26,7	41,9	17,1	13,5	100
Lloret	8,2	15,1	22,1	18,6	36,0	100
Castell-Platja d'Aro	37,3	24,6	26,1	8,5	3,5	100
Roses	6,0	19,3	50,6	16,9	7,2	100
Calonge	1,3	3,8	24,1	57,0	14,0	100
Sant Feliu	11,0	29,7	42,2	12,5	4,7	100
total	12,2	21,6	34,6	21,7	10,0	100

Font: Elaboració pròpia

Figura 5.2: Distribució percentual del nombre d'habitacions per zones dins la Costa Brava



Font: Elaboració pròpia

¹²⁰ S'ha exclòs de l'estudi descriptiu i de posteriors anàlisis la variable nombre de persones al tenir una alta correlació amb el nombre d'habitacions.

El que s'observa per ordre ascendent, és el gran percentatge d'habitatges amb cap¹²¹ o una habitació que ofereixen municipis com Torroella de Montgrí (bàsicament la zona de l'Estartit) i Castell-Platja d'Aro amb percentatges superiors al 25% i molt per sobre la mitjana del total de dades de la mostra. Els habitatges amb dues habitacions es troben majoritàriament en municipis com Torroella de Montgrí (l'Estartit), Castelló d'Empúries, Sant Feliu de Guíxols, Llançà i Castell-Platja d'Aro, tots ells per sobre la mitjana i molt especialment l'Estartit (amb un percentatge quasi bé el doble superior a la mitjana total, un 42% respecte al valor de la mitjana de 21,6%). A continuació, s'estudia l'habitatge de tres habitacions, que es pot considerar que és l'habitatge estàndard que s'ofereix en el mercat i que coincideix amb el valor de la mediana de l'anàlisi exploratòria. Per tant, lògicament és on es troben la majoria de les dades dels municipis estudiats i on la mitjana total supera el 30% (34,6%). Castelló d'Empúries, Llançà i Roses (tots ells dins la Costa Brava Nord) dominen aquesta classificació amb percentatges superiors 40% i fins i tot al 50% en el cas de Roses. També és destacable Sant Feliu de Guíxols amb un percentatge per sobre el 40%, molt per sobre la resta de municipis de la Costa Brava Sud. Del grup Costa Brava Centre només es pot destacar el municipi de l'Escala (40%). D'aquesta manera, s'observa gràficament el domini del Nord en l'habitatge medià de tres habitacions.

En els habitatges de 4 habitacions cal destacar tres municipis que es troben molt per sobre el valor mitjà del total de dades. Aquests són Begur i l'Escala (al Centre) i Calonge (al Sud). Hi ha una dispersió molt alta en aquesta categoria d'habitatges, tant per sobre la mitjana (municipis esmentats) com per sota la mitjana, amb un ventall entre 4% i 18,6%. Finalment, hi ha habitatges turístics de més de quatre habitacions, que normalment coincideixen amb cases unifamiliars allunyades de la costa. Hi ha un municipi clarament especialitzat en aquest tipus d'habitatge en aquesta mostra; el municipi en qüestió és Lloret de Mar amb un 36% d'habitatges amb aquest perfil. Altres municipis per sobre la mitjana són Calonge, Llançà i Begur, encara que molt per sota el valor de Lloret de Mar. Per tant, quan s'analitza la mateixa variable per zones, el domini de la zona Costa Brava Sud és degut a l'especialització de Lloret de Mar.

¹²¹ *Aquest cas fa referència a un apartament tipus estudi on no hi ha habitacions*

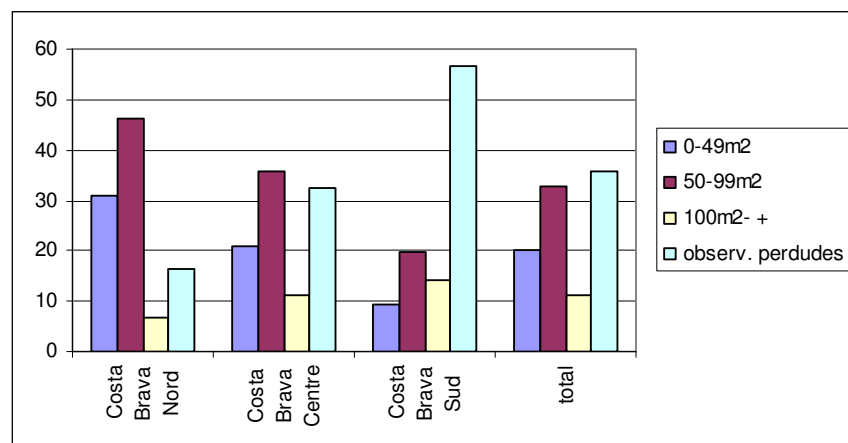
Una variable estretament relacionada amb el nombre d'habitacions dels habitatges és la superfície d'aquests habitatges. És clara la correlació positiva entre aquestes dues variables, i per això, s'ha cregut convenient estudiar-ne a continuació la distribució dels metres quadrats de superfície interior d'aquests habitatges d'ús turístic.

Quadre 5.3: Distribució percentual dels habitatges segons els m² de superfície interior

percentatge	0-49m2	50-99m2	100m2- +	total	observ. perdudes
Begur	12,5	42,5	45,0	100,0	0,0
Castelló d'Empúries	30,5	40,3	1,9	72,7	27,3
l'Escala	32,9	52,9	8,2	94,1	5,9
Torroella	14,0	19,6	0,9	34,6	65,4
Llançà	33,3	53,3	11,4	98,1	1,9
Lloret	12,8	24,4	26,7	64,0	36,0
Castell-Platja d'Aro	9,9	12,0	4,9	26,8	73,2
Roses	28,9	48,2	8,4	85,5	14,5
Calonge	1,3	5,1	15,2	21,5	78,5
Sant Feliu	14,1	46,9	14,1	75,0	25,0
total	20,3	32,9	11,1	64,3	35,7

Font: Elaboració pròpia

Figura 5.4: Distribució percentual dels habitatges segons m² de superfície interior: zones Costa Brava



Font: Elaboració pròpia

Un dels problemes de l'estudi d'aquesta variable és l'alt percentatge d'observacions perdudes en alguns dels municipis de la mostra. Tant és així, que a Torroella de Montgrí, Castell-Platja d'Aro i Calonge no es disposa ni de 50 dades per estudiar. Tot i així, hi ha dades rellevants que es poden analitzar. La mediana global es troba en 65 metres quadrats i s'ha optat per distribuir els grups entre 0-49 metres quadrats, 50-99 i 100 o més metres quadrats. La majoria dels municipis de la mostra tenen la meitat dels seus habitatges classificats en l'interval medià (50-99 metres quadrats). Finalment, és destacable l'especialització de Begur en habitatges de

més de 100 metres quadrats així com Lloret de Mar, tots dos molt per sobre la mitjana global. Aquí existeix, com és lògic, una clara correlació entre habitatges de més de 100 metres quadrats i habitatges amb 4 o més habitacions que s'havia vist abans.

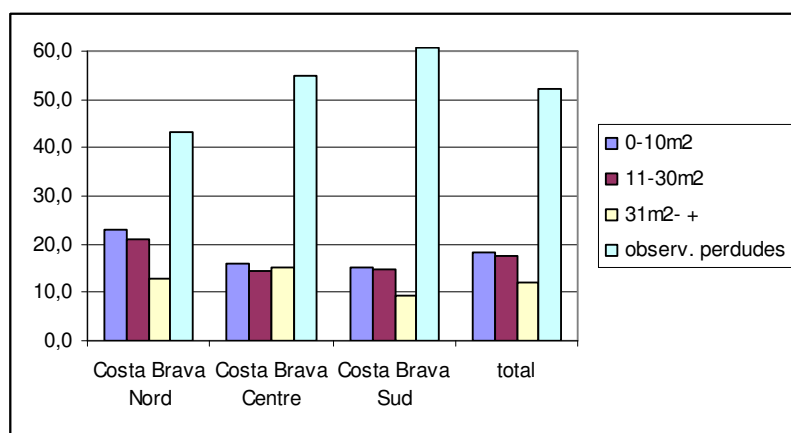
Una altra variable relacionada amb les dues anteriors és l'espai exterior que contenen els habitatges turístics. Aquesta variable fa referència a la superfície en metres quadrats de balcó, porxo, jardí interior tancat i privat i terrassa. Depenent de l'habitatge és més factible una definició o una altra. En el cas d'un apartament és més fàcil identificar un espai exterior com a balcó o terrassa. En canvi, en una casa unifamiliar aïllada més aviat es parlaria de porxo o jardí interior privat. Per això, s'agreguen tots aquests conceptes dins la definició de jardí-terrassa.

Quadre 5.5: Distribució percentual dels habitatges segons m² de superfície de jardí interior

percentatge	0-10m2	11-30m2	31m2- +	total	observ. perdudes
Begur	17,5	32,5	50,0	100,0	0,0
Castelló d'Empúries	29,9	14,9	8,4	53,2	46,8
l'Escala	34,1	22,4	16,5	72,9	27,1
Torroella	0,9	0,9	0,9	2,8	97,2
Llançà	23,8	42,9	22,9	89,5	10,5
Lloret	16,3	24,4	14,0	54,7	45,3
Castell-Platja d'Aro	2,1	2,1	7,0	11,3	88,7
Roses	10,8	7,2	9,6	27,7	72,3
Calonge	6,3	8,9	5,1	20,3	79,7
Sant Feliu	50,0	34,4	12,5	96,9	3,1
total	18,2	17,7	12,1	47,9	52,1

Font: Elaboració pròpia

Figura 5.6: Distribució percentual dels habitatges segons m² de superfície de jardí interior: zones Costa Brava



Font: Elaboració pròpia

De la mateixa manera que en la variable anterior hi ha un problema d'observacions perdudes. Només es disposa del 52,1% de dades amb aquesta especificació respecte al total de la mostra. En el cas de Calonge i Torroella de Montgrí pràcticament no hi ha prou dades com per fer cap anàlisi. De la resta de municipis, es pot destacar la presència significativa d'habitatges amb aquest perfil d'espai interior de Llançà, Lloret de Mar, Begur i Sant Feliu de Guíxols amb percentatges per sobre la mitjana en les classificacions de 11-30 m² i 31m² o més.

En termes de grups dins la zona Costa Brava, el perfil és semblant, és a dir, amb percentatges elevats d'observacions perdudes i presència d'entre un 10% i un 20% en la resta de categories. A la Costa Brava Nord aquests percentatges són una mica més elevats en totes les classificacions també degut a una major presència de dades (199 dades) respecte a les 105 de la Costa Brava Centre i 139 de la Costa Brava Sud.

Una altra variable que descriu l'habitatge és el seu entorn, és a dir, la presència i dimensió de jardí comunitari o terreny comunitari en un entorn tipus finca, independentment de la presència o no d'espai interior anteriorment descrit. En aquest sentit, aquesta variable s'ha classificat de la següent manera. En primer lloc, habitatges sense espai exterior independentment de l'existència d'espai interior (no n'hi ha); en segon lloc, la presència d'espai exterior d'entre 0-99 m² o l'existència d'aquest espai però sense saber l'especificació dels m² de superfície (informació no disponible).

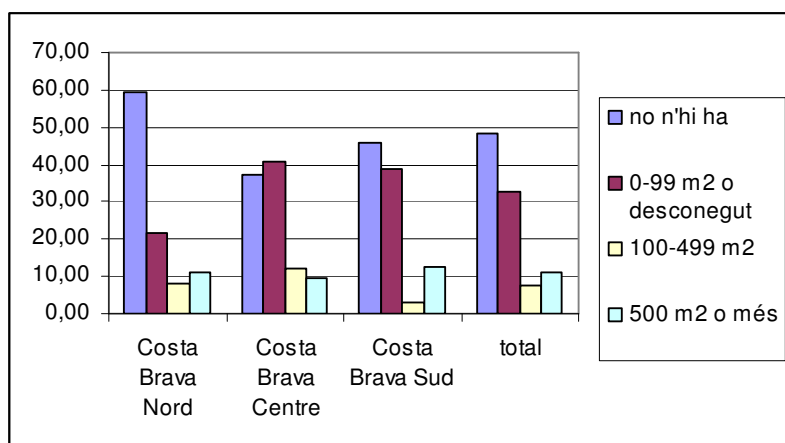
En aquest sentit, es realitza la hipòtesi de que l'espai no pot ser molt gran ja que s'anunciarien els m² de superfície per atraure el client en cas d'existir una gran parcel·la per gaudir de l'espai exterior i com a tret específic important de l'habitatge. Finalment, hi ha la categoria de 100-499 m² i les grans parcel·les de 500 o més m² de superfície en uns habitatges que busquen clarament un tipus de client que cerqui tranquil·litat en un entorn més privat i de gran espai exterior. Aquesta classificació no està basada en la distribució de la variable per quartils o per la mediana per tal d'observar que la zona Costa Brava (o almenys aquesta mostra) no es troba especialitzada en habitatges amb grans parcel·les d'espai exterior (amb l'excepció d'alguns municipis concrets).

Quadre 5.7: Distribució percentual dels habitatges segons m2 de superfície de jardí-terreny exterior

percentatge	no n'hi ha	0-99 m2 o desconegut	100-499 m2	500 m2 o més	total
Begur	35,0	10,0	22,5	32,5	100
Castelló d'Empúries	55,8	27,3	10,4	6,5	100
l'Escala	36,5	40,0	20,0	3,5	100
Torroella	39,3	53,3	1,9	5,6	100
Llançà	61,9	6,7	9,5	21,9	100
Lloret	29,1	29,1	2,3	39,5	100
Castell-Platja d'Aro	62,0	33,8	2,8	1,4	100
Roses	62,7	28,9	2,4	6,0	100
Calonge	35,4	46,8	6,3	11,4	100
Sant Feliu	48,4	51,6	0,0	0,0	100
total	48,5	32,7	7,5	11,3	100

Font: Elaboració pròpia

Figura 5.8: Distribució percentual dels habitatges segons m2 de superfície de jardí-terreny exterior: zones Costa Brava



Font: Elaboració pròpia

D'aquesta manera, en termes globals, però, el 81,2% del total de dades disponibles o bé no ofereix jardí exterior o bé és inferior a 100m2 o senzillament hi ha espai exterior sense especificar els m2 de superfície. El 48,5% del total no té espai exterior. Aquí es disposa de la totalitat de les dades per tots els municipis. En cas, de no especificar-se la informació s'ha entès que no existia aquest tret específic. En l'anàlisi municipal, s'hi poden observar alts percentatges de no existència de jardí exterior en els habitatges estudiats. En la categoria de 0-99m2 o desconegut es troben municipis com Sant Feliu de Guíxols i Torroella de Montgrí amb percentatges superiors al 50%. Finalment, en la categoria de 100-499 m2 destaca Begur i l'Escala per sobre el 20% i en la categoria de grans parcel·les (per sobre els 500 m2) és destacable la gran especialització de Lloret de Mar (39,5%), Begur (32,5%) i Llançà (21,9%) tots ells molt per sobre la mitjana total (11,3%).

Per zones, destaca una major presència de jardí exterior en localitats del centre i sud de la zona respecte el nord (prop del 60% d'inexistència de jardí exterior). En la categoria d'entre 100-499 m2 hi ha major presència en el Nord i Centre respecte al Sud, i finalment, en els habitatges de més de 500m2 cal destacar els índexs al voltant del 10% de les dades i protagonitzats bàsicament per Llançà (Nord), Begur (Centre) i Lloret (Sud).

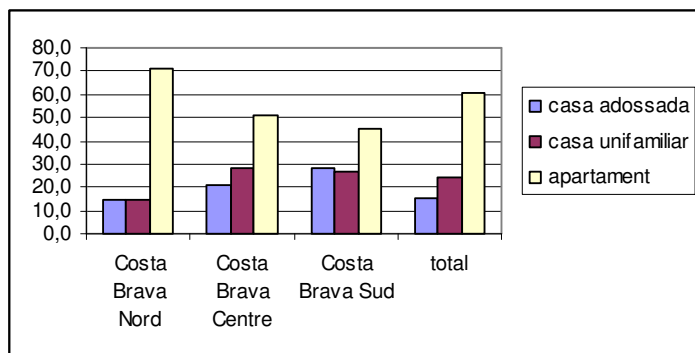
Una altra variable que caracteritza l'habitatge és precisament, el tipus d'habitatge al qual es fa referència. En aquest sentit, es parla de tres grans grups: els apartaments, les cases adossades i les cases unifamiliars. Aquesta distinció és un atribut que distingeix els hotels dels habitatges d'ús turístic, ja que aquests últims poden ser de molts diferents tipus.

Quadre 5.9: Distribució percentual de la tipologia d'habitatges d'ús turístic

percentatge	casa adossada	casa unifamiliar	apartament	total
Begur	17,5	60,0	22,5	100
Castelló d'Empúries	24,0	13,0	63,0	100
l'Escala	35,3	29,4	35,3	100
Torroella	10,3	15,0	74,8	100
Llançà	1,0	15,2	83,8	100
Lloret	0,0	59,3	40,7	100
Castell-Platja d'Aro	16,2	7,0	76,8	100
Roses	13,3	16,9	69,9	100
Calonge	19,0	63,3	17,7	100
Sant Feliu	20,3	1,6	78,1	100
total	15,3	24,4	60,4	100

Font: Elaboració pròpia

Figura 5.10: Distribució percentual de la tipologia d'habitatges d'ús turístic: zones Costa Brava



Font: Elaboració pròpia

En termes generals, la majoria dels habitatges de la mostra són apartaments (60,4%). Els municipis especialitzats en aquest tipus d'habitatge són Llançà (83,8%), Sant Feliu de Guíxols (78,1%), Torroella de Montgrí (74,8%) i Castell-Platja d'Aro (76,8%) tots ells per sobre la mitjana global.

D'altra banda, el segon tipus d'habitatge amb major presència són les cases unifamiliars (24,4%). A nivell municipal, encara hi ha una major especialització de municipis amb aquesta tipologia d'habitatge (major distància respecte la mitjana). Aquests municipis són Begur (60%), Lloret (59,3%) i Calonge (63,3%). Al llarg de l'anàlisi es poden intuir certes correlacions entre variables com la tipologia d'habitatge i l'espai exterior com es pot endevinar en el cas de Lloret. Finalment, les cases adossades es troben percentualment més ubicades en municipis com Castelló d'Empúries (24%) i l'Escala (35,3%) que es troben per sobre la mitjana (15,3%).

Per zones Costa Brava, hi ha una significativa especialització en apartaments a la Costa Brava Nord (superior al 70%) respecte les altres dues zones. Per tant, hi ha una major presència de cases adossades i unifamiliars al centre i al sud (entre el 20% i 30% en ambdós casos).

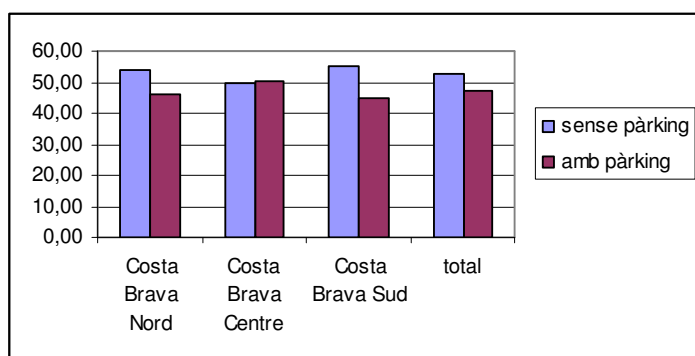
La següent variable també dins el grup de característiques de l'habitatge és la presència de pàrking dins les prestacions de l'habitatge. En aquest sentit, la distribució es troba molt igualada. Hi ha un 52,79% d'habitatges sense pàrking i 47,21% amb pàrking en termes globals. Per municipis, també s'observa que la paritat entre pàrking i no pàrking es manté entre els intervals de 40-60%.

El municipi amb major desviació en aquest sentit és Sant Feliu de Guíxols amb un alt percentatge de no pàrking del 76,56%. Per zones dins la Costa Brava, la igualtat encara es fa més evident en tots els grups al voltant del 50% en ambdós casos.

Quadre 5.11: Distribució percentual d'habitatges amb o sense pàrking

percentatge	sense pàrking	amb pàrking	total
Begur	40,00	60,00	100
Castelló d'Empúries	61,69	38,31	100
l'Escala	41,18	58,82	100
Torroella	59,81	40,19	100
Llançà	42,86	57,14	100
Lloret	48,84	51,16	100
Castell-Platja d'Aro	59,86	40,14	100
Roses	54,22	45,78	100
Calonge	37,97	62,03	100
Sant Feliu	76,56	23,44	100
total	52,79	47,21	100

Font: Elaboració pròpia

Figura 5.12: Distribució percentual d'habitatges amb o sense pàrking: zones Costa Brava

Font: Elaboració pròpia

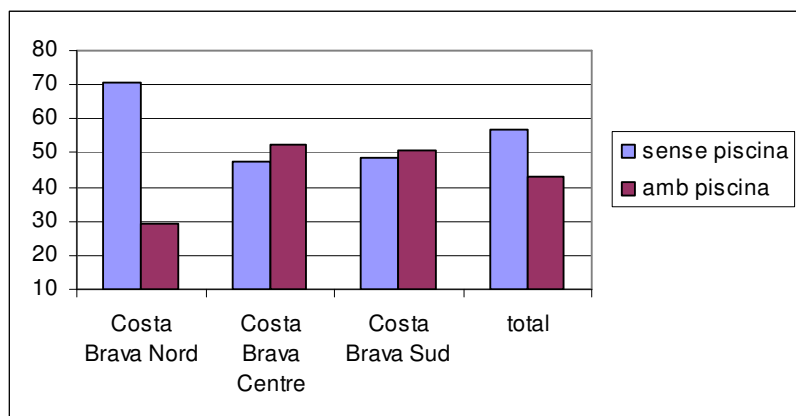
La última variable que caracteritza l'habitatge estudiat és l'existència o no de piscina ja sigui privada o comunitària. Els resultats són els següents:

Quadre 5.13: Distribució percentual d'habitatges amb o sense piscina

percentatge	sense piscina	amb piscina	total
Begur	52,5	47,5	100
Castelló d'Empúries	66,2	33,8	100
l'Escala	76,5	23,5	100
Torroella	22,4	77,6	100
Llançà	80,0	20,0	100
Lloret	27,9	72,1	100
Castell-Platja d'Aro	50,7	48,6	100
Roses	67,5	32,5	100
Calonge	41,8	58,2	100
Sant Feliu	81,3	18,8	100
total	56,6	43,3	100

Font: Elaboració pròpia

Figura 5.14: Distribució percentual d'habitatges amb o sense piscina: zones Costa Brava



Font: Elaboració pròpia

En termes globals, hi ha un 56,6% d'habitatges sense piscina i un 43,3% amb piscina. En termes municipals, la distribució és més dispersa. Els percentatges tenen major oscil·lació entre municipis i les especialitzacions en aquesta variable són més marcades. Així, municipis com Torroella de Montgrí i Lloret de Mar tenen percentatges superiors al 70% amb presència de piscina. Un altre municipi destacable és Calonge (58,2%) al Sud. D'altra banda, en l'agrupació de municipis per zones dins la Costa Brava, el Nord té un percentatge superior al 70% d'habitatges sense piscina, aproximadament un 20% superior respecte les altres dues zones.

A continuació s'entra a analitzar variables que tenen a veure amb la localització de l'habitatge que s'analitza. En primer lloc, al estudiar habitatges de municipis de costa és interessant analitzar la distància que els separa respecte a la platja més propera. D'aquesta manera, la distribució estadística ens ha marcat l'agrupació de les dades en els següents intervals. La mediana es troba en els 600 metres respecte la platja. A partir d'aquí s'han agrupat les dades en els següents grups: els primers 30 metres respecte el mar; entre 30 i 100 metres; entre 100 i 300 metres; entre 300 i 1000 metres; entre 1000 i 3000 metres; entre 3000 i 5000 metres i més de 5000 metres. El repartiment de les dades i la distribució dels intervals ubica la mediana en el grup central on hi ha la major freqüència de dades i a partir d'aquí el repartiment en els intervals extrems cada vegada és menor (semblant a una distribució normal segons la forma de la campana de Gauss).

Quadre 5.15: Distribució percentual dels habitatges segons distància sobre la platja més propera

percentatge	0-30m	30-100m	100-300m	300-1000m	1000-3000m	3000-5000m	5000+	total
Begur	0,0	0,0	0,0	7,5	37,5	32,5	22,5	100
Castelló d'Empúries	0,0	7,8	11,7	33,8	43,5	3,2	0,0	100
l'Escala	0,0	5,9	12,9	69,4	11,8	0,0	0,0	100
Torroella	21,5	40,2	8,4	15,9	9,3	4,7	0,0	100
Llançà	5,7	22,9	13,3	48,6	9,5	0,0	0,0	100
Lloret	0,0	11,6	10,5	18,6	17,4	1,2	40,7	100
Castell-Platja d'Aro	27,5	12,0	15,5	31,0	9,2	2,8	0,7	100
Roses	6,0	9,6	19,3	21,7	37,3	3,6	2,4	100
Calonge	1,3	8,9	5,1	13,9	7,6	43,0	20,3	100
Sant Feliu	4,7	7,8	39,1	32,8	12,5	1,6	0,0	100
total	8,1	13,7	13,5	31,4	19,7	7	6,4	100

Font: Elaboració pròpia

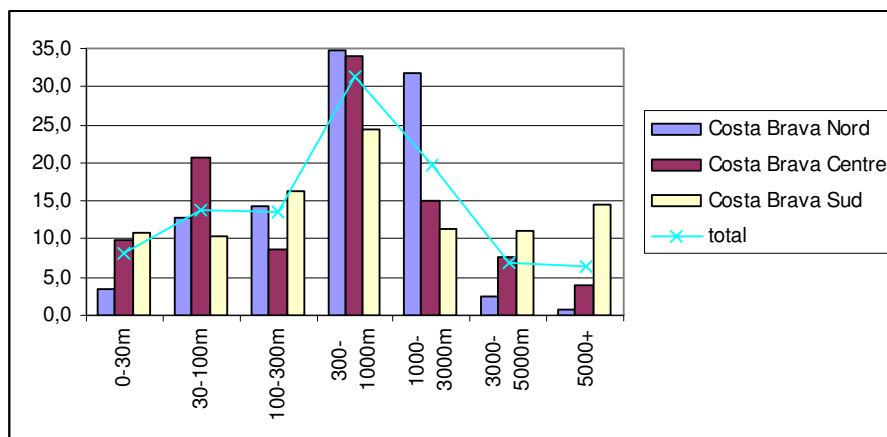
Els municipis que tenen major presència a primera línia de mar (0-30 metres) són Castell-Platja d'Aro (27,5%) i Torroella de Montgrí (21,5%) molt per sobre la mitjana total (8,1%). Torroella també domina la classificació en el tram següent (30-100 metres) amb un 40,2%. En el tram entre 100-300 metres hi ha la majoria d'habitatges de Sant Feliu de Guíxols (39,1%).

A continuació en el tram mitjà (300-1000 metres) hi ha la majoria de les dades de la mostra i on destaquen per sobre la mitjana municipis com Llançà (48,6%) i l'Escala (69,4%). A partir del primer quilòmetre de costa (1000-3000 metres) els municipis del nord tenen majors percentatges d'habitatges amb Castelló d'Empúries (43,5%) i Roses (37,3%) juntament amb Begur (37,5%) de la Costa Brava centre.

A partir del tercer quilòmetre de costa (3000-5000 metres) Begur també deté un percentatge elevat amb un 32,5% dels habitatges del seu municipi així com Calonge amb un 43%. Finalment, Lloret de Mar amb major percentatge d' habitatges situats lluny de la costa (més de 5000 metres) amb un 40,7% de les dades. També destaquen en aquest grup Calonge (20,3%) i Begur (22,5%) tots ells molt per sobre la mitjana global (6,4%).

L'anàlisi per costes (figura 5.16) mostra un alt percentatge de la Costa Brava Nord en la distribució central de la variable analitzada (més del 65% es troba entre els trams 300-1000 metres i 1000-3000 metres). La distribució a la Costa Brava Centre també es troba més repartida entorn la mediana (tram 300-1000 metres). Un tram destacable en aquest grup és el de 100-300 amb més d'un 20% de les dades. Finalment, a la Costa Brava Sud s'observa una distribució encara més dispersa que l'anterior amb la majoria de valors entorn el 10-15% en cadascun dels trams, exceptuant el tram mitjà.

Figura 5.16: Distribució percentual dels habitatges segons distància sobre la platja més propera: zones Costa Brava



Font: Elaboració pròpia

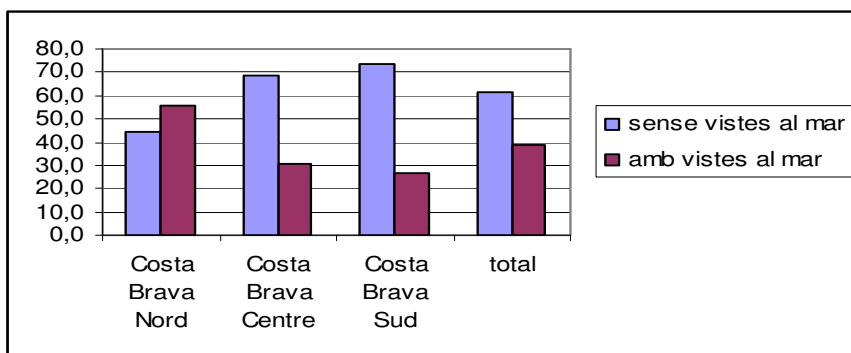
La segona variable que fa referència a la diferent localització de l'habitatge és la característica de tenir vistes al mar o no tenir-ne. Aquest és un tret significatiu al tractar-se d'habitatges ubicats en municipis turístics de costa. Per tant, un dels atractius turístics pot ser la visibilitat del mar des de l'habitatge llogat.

Quadre 5.17: Distribució percentual dels habitatges amb i sense vistes al mar

percentatge	sense vistes al mar	amb vistes al mar	total
Begur	52,5	47,5	100
Castelló d'Empúries	50,0	50,0	100
l'Escala	91,8	8,2	100
Torroella	57,0	43,0	100
Llançà	27,6	72,4	100
Lloret	74,4	25,6	100
Castell-Platja d'Aro	60,6	39,4	100
Roses	53,0	47,0	100
Calonge	77,2	22,8	100
Sant Feliu	93,8	6,3	100
total	61,1	38,9	100

Font: Elaboració pròpia

Figura 5.18: Distribució percentual dels habitatges amb i sense vistes al mar: zones Costa Brava



Font: Elaboració pròpia

En termes generals, hi ha més habitatges sense vistes al mar que no pas amb vistes (61,1% versus un 38,9%). Això podria estar relacionat amb la variable anterior (distància sobre la platja més propera) tot i que no és del tot clar, ja que també depèn de la orografia del municipi que pot fer possible la visibilitat de la costa tot i la distància en metres. Els municipis amb percentatge d'habitatges amb vistes al mar superior a la mitjana són Roses (47%), Torroella de Montgrí (43%), Castelló d'Empúries (50%), Begur (47,5%) i sobretot Llançà (72,4%). En l'anàlisi per costes, en aquest cas, la Costa Brava Nord té majors habitatges amb vistes al mar (més d'un 50%) que no pas a la Costa Brava Centre (31%) i Sud (26,4%).

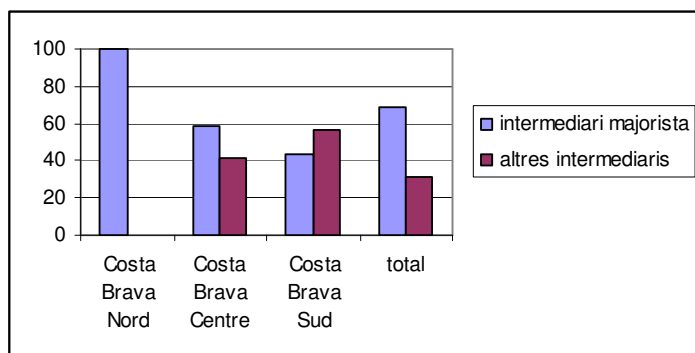
Finalment, la última variable dins aquesta anàlisi descriptiva és el canal de comercialització o tipus d'intermediari que ha estat usat per confeccionar aquesta base de dades per fer-nos una idea de l'origen de les dades.

Quadre 5.19: Distribució percentual dels habitatges segons canal de comercialització

percentatge	intermediari majorista	altres intermediaris	total
Begur	100	0	100
Castelló d'Empúries	100	0	100
l'Escala	100	0	100
Torroella	9,34	90,66	100
Llançà	100	0	100
Lloret	62,79	37,21	100
Castell-Platja d'Aro	14,08	85,92	100
Roses	100	0	100
Calonge	100	0	100
Sant Feliu	6,25	93,75	100
total	68,96	31,04	100

Font: Elaboració pròpia

Figura 5.20: Distribució percentual dels habitatges segons canal de comercialització: zones Costa Brava



Font: Elaboració pròpia

Hi ha sis municipis on exclusivament s’ha extret la seva informació d’un únic intermediari, que anomenem “majorista” ja que el 68,96% de les dades s’han extret d’aquesta única font. Aquests municipis són: Begur, Castelló d’Empúries, l’Escala, Llançà, Roses i Calonge. Aquest intermediari s’especialitza més aviat en la Costa Brava Nord i Centre i amb menor pes entra en el mercat de la Costa Brava Sud. Se n’ha obtingut informació via catàleg detallat en preus i característiques. Dels altres municipis com Sant Feliu de Guíxols, Castell-Platja d’Aro, Lloret i Torroella de Montgrí se n’han extret les dades a través d’Internet a diferents intermediaris (més de 20) després d’una important recerca per aquest canal de comercialització específic, tot i que també hi ha un percentatge de dades que provenen del “majorista” via catàleg. Si s’analitza aquesta distribució per zones, de la Costa Brava Nord tota la informació prové del “majorista” i en la resta de costes la informació es troba compartida entre el principal “majorista” i altres intermediaris via Internet. En el cas concret de la Costa Brava Centre el “majorista” té el 58,19% del total de dades mentre que a la Costa Brava Sud el seu domini cau fins al 43,59% del total del grup.

Annex 5.2: Anàlisi descriptiva amb les dades de l’intermediari majorista

En aquest apartat ens volem centrar exclusivament en l’anàlisi de les dades que pertanyen al principal majorista de la mostra (amb un 68,96% de les dades totals). Es creu necessari aquest estudi específic per analitzar el mercat d’aquest intermediari i analitzar entre d’altres el sistema de catalogació de qualitat dels seus habitatges mitjançant estrelles. Aquest és un atribut que només s’ha trobat en aquest intermediari i, que de fet, com s’ha dit en la

introducció és un dels objectius principals de les associacions turístiques d'apartaments de Catalunya per establir un sistema d'identificació de la qualitat dels habitatges turístics de lloguer. En primer lloc, es realitza una anàlisi descriptiva dels preus i de les característiques dels habitatges del catàleg estudiat. A més, en l'anàlisi municipal la mostra s'ha reduït a només set municipis, els que tenen major presència en el catàleg de l'intermediari (Roses: 83 dades, Llançà: 105, Castelló d'Empúries: 154, Begur: 40, l'Escala: 85, Lloret: 54 i Calonge:79). Quan es realitza l'anàlisi per zones Costa Brava s'hi afegixen altres municipis que acaben conformant els mateixos grups que amb l'anàlisi per zones amb la totalitat de les dades; aquests són: Castell-Platja d'Aro (20 dades), Sant Feliu de Guíxols (4 dades) i Torroella de Montgrí (10 dades). En total, es disposa de 342 dades per la Costa Brava Nord (53,9%), 135 dades per la Costa Brava Centre (21,29%) i 157 pel Sud (24,76%). Tot això sumen 634 dades de les 691 que es disposa del majorista. Les 57 dades restants corresponen a altres municipis que no s'han tingut en compte de la mateixa manera que amb l'anàlisi de la totalitat de les dades.

Pel que fa a l'estacionalitat dels preus s'hi troben semblances significatives respecte al total de dades però les diferències entre períodes no són tan grans. A més, la mitjana global és de 509,32 euros mentre que amb la totalitat de les dades el preu mitjà es troba sobre els 480,75 euros. Hi ha períodes com el primer cap de setmana de setembre que es podria considerar dins el grup 5 de temporada molt alta (a diferència de l'estudi de l'estacionalitat realitzat amb la totalitat de les dades). Tot i així, no s'han reclassificat els grups de preus dins el criteri d'estacionalitat per poder comparar millor els resultats i les diferències de preus en posteriors anàlisis de regressions de preus hedònics entre la totalitat de les dades i les dades d'aquest majorista. Per tant, els grups es mantenen i els resultats són els següents:

Quadre 5.21: Mitjana de preus per temporada turística per municipis i pel total Costa Brava

	temporada baixa	temporada mitjana	temporada mitjana-alta	temporada alta	temporada molt alta	temporada extrema
Begur	484,25	560,59	712,63	759,98	882,53	962,40
Castelló d'Empúries	388,56	414,71	420,88	588,63	601,89	692,80
l'Escala	390,91	441,61	471,58	719,05	720,95	782,79
Llançà	364,96	406,46	416,81	657,54	653,04	725,88
Lloret	588,39	664,12	788,23	820,37	1032,70	1155,37
Roses	385,01	408,26	408,16	599,36	600,55	683,30
Calonge	455,90	509,90	691,60	778,80	847,60	917,57
total	423,88	467,70	525,57	681,25	732,93	814,86

Font: Elaboració pròpia

Així es pot veure com el grup 4 (primer cap de setmana de setembre) amb un preu de 681,25 euros de mitjana s'acosta a la mitjana del grup 5 (primera, segona i tercera setmana de juliol i últim cap de setmana d'agost) on la demanda es manté bastant estable respecte altres intermediaris.

En la resta de variables, es realitza el mateix anàlisi comparant breument els resultats amb els de l'anàlisi descriptiva respecte la totalitat de les dades. Un resultat que es produeix en la posterior anàlisi és la diferència més marcada i significativa que hi ha entre els diferents grups de la Costa Brava, tal i com ja es comença a observar en l'anàlisi per estrelles. L'anàlisi s'efectuarà només comparant les diferents zones dins la Costa Brava ja que l'anàlisi per municipis seria molt semblant a la descriptiva prèvia, degut sobretot a que la majoria de dades totals d'alguns municipis coincideixen en provenir de la mateixa font, és a dir, de l'intermediari "majorista" que s'està estudiant.

En primer lloc, s'analitza el nombre d'habitacions. La mediana es situa en les tres habitacions, on es situen la majoria de les dades de la submostra.

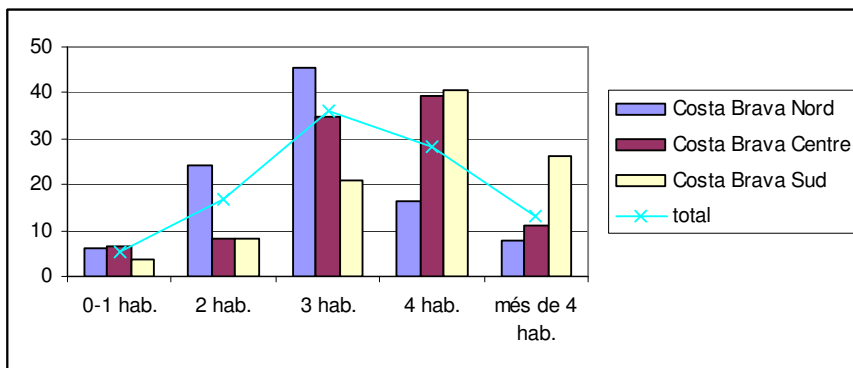
Quadre 5.22. Distribució percentual del nombre d'habitacions: dades majorista

	0-1 hab.	2 hab.	3 hab.	4 hab.	més de 4 hab.	total
Begur	2,50	10,00	30,00	42,50	15,00	100
Castelló d'Empúries	9,74	25,32	44,81	15,58	4,55	100
l'Escala	3,53	4,71	40,00	41,18	10,59	100
Llançà	0,95	26,67	41,90	17,14	13,33	100
Lloret	5,56	14,81	14,81	20,37	44,44	100
Roses	6,02	19,28	50,60	16,87	7,23	100
Calonge	1,27	3,80	24,05	56,96	13,92	100
total	5,40	16,90	36,20	28,40	13,10	100

Font: Elaboració pròpia

A nivell de zones (figura 5.23), doncs, la Costa Brava Sud domina les classificacions de quatre habitacions i més. La Costa Brava Nord té més aviat un perfil de tres habitacions i domina també la classificació de dues habitacions. La Costa Brava Centre té una distribució una mica més homogènia que la resta amb domini d'habitatge d'entre tres i quatre habitacions.

Figura 5.23: Distribució percentual del nombre d'habitacions per zones dins la Costa Brava



Font: Elaboració pròpia

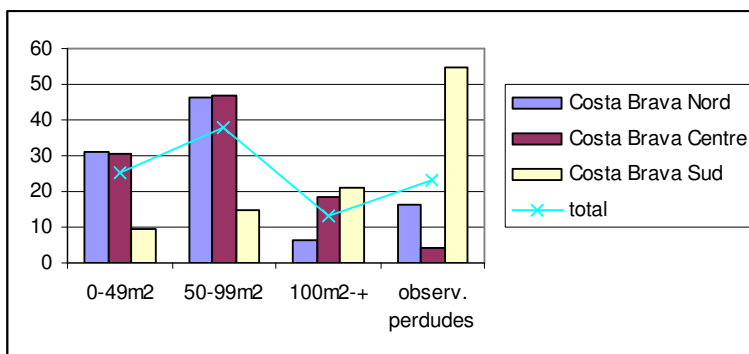
A continuació es parla dels metres quadrats de superfície de l'habitatge.

Quadre 5.24: Distribució percentual de m² de superfície de l'allotjament: dades majorista

	0-49m ²	50-99m ²	100m ² +	total	observ. perdudes
Begur	12,50	42,50	45,00	100,00	0,00
Castelló d'Empúries	30,52	40,26	1,95	72,73	27,27
l'Escala	32,94	52,94	8,24	94,12	5,88
Llançà	33,33	53,33	11,43	98,10	1,90
Lloret	18,52	29,63	33,33	81,48	18,52
Roses	28,92	48,19	8,43	85,54	14,46
Calonge	1,27	5,06	15,19	21,52	78,48
total	25,50	37,80	13,30	76,60	23,40

Font: Elaboració pròpia

Figura 5.25: Distribució percentual dels habitatges segons els m² de superfície interior: zones Costa Brava



Font: Elaboració pròpia

D'aquesta manera s'observa a la Costa Brava Sud un percentatge major del 50% de dades perdudes. Per tant, l'anàlisi rellevant en aquesta variable és la distribució pràcticament idèntica entre la Costa Brava Nord i Centre en el percentatge d'habitatges entre 0-49 metres quadrats i 50-100 metres quadrats. En el cas d'habitatges amb major superfície (100 metres quadrats o més) la Costa Brava Sud i Centre dominen clarament respecte el Nord amb percentatges al voltant del 20%.

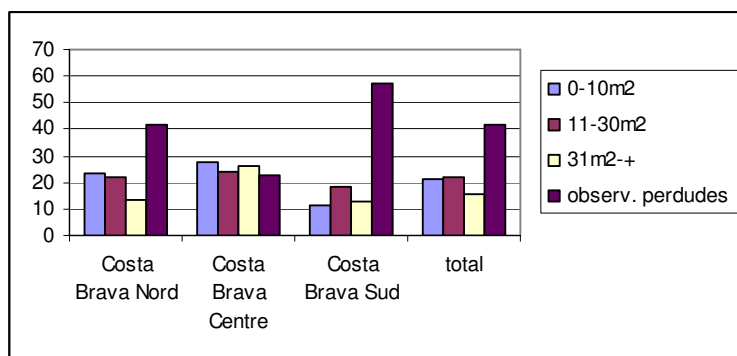
A continuació s'analiza el jardí-terrasa interior amb la nova submostra. Els resultats són els següents:

Quadre 5.26: Distribució percentual de jardí-terrasa per trams: dades majorista

	0-10m2	11-30m2	31m2-+	total	observ. perdudes
Begur	17,50	32,50	50,00	100,00	0,00
Castelló d'Empúries	29,87	14,94	8,44	53,25	46,75
l'Escala	34,12	22,35	16,47	72,94	27,06
Llançà	23,81	42,86	22,86	89,52	10,48
Lloret	20,37	37,04	22,22	79,63	20,37
Roses	10,84	7,23	9,64	27,71	72,29
Calonge	6,33	8,86	5,06	20,25	79,75
total	21,10	22,00	15,50	58,60	41,40

Font: Elaboració pròpia

Figura 5.27: Distribució percentual dels habitatges segons m² de superfície de jardí-terrasa interior: zones Costa Brava



Font: Elaboració pròpia

De nou, la Costa Brava Sud té moltes observacions perdudes (més del 50%). En termes generals, la distribució es troba força repartida tant entre zones com per rangs. Així, observant les dades els percentatges oscil·len entre el 10% i 30% amb major presència al Centre on hi ha més dades disponibles al respecte.

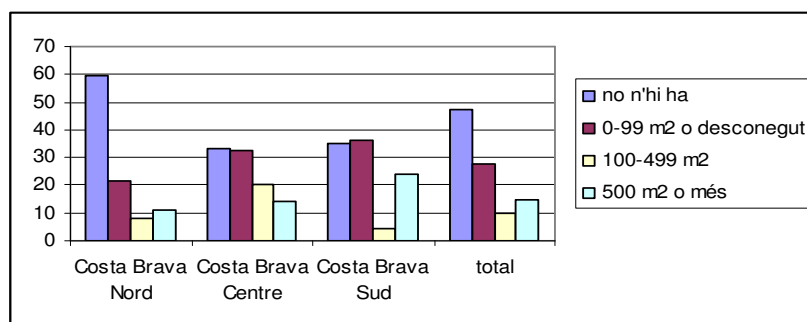
Pel que fa a la classificació dels habitatges segons metres quadrats de jardí-terreny exterior, els resultats següents són semblants a l'anàlisi global de la mostra total:

Quadre 5.28: Distribució percentual de jardí exterior per trams: dades majorista

	no n'hi ha	0-99 m2 o desconegut	100-499 m2	500 m2 o més	total
Begur	35,00	10,00	22,50	32,50	100
Castelló d'Empúries	55,84	27,27	10,39	6,49	100
l'Escala	36,47	40,00	20,00	3,53	100
Llançà	61,90	6,67	9,52	21,90	100
Lloret	22,22	24,07	1,85	51,85	100
Roses	62,65	28,92	2,41	6,02	100
Calonge	35,44	46,84	6,33	11,39	100
total	47,30	27,60	10,10	14,90	100

Font: Elaboració pròpia

Figura 5.29: Distribució percentual dels habitatges segons m2 de superfície de jardí-terreny exterior: zones Costa Brava



Font: Elaboració pròpia

Es pot observar de nou la no presència de jardí exterior a la Costa Brava Nord (prop del 60% de les dades); la distribució homogènia entre el Centre i Sud respecte a la no presència de jardí (no n'hi ha) i a la classificació entre 0-99 metres quadrats o desconegut (jardí "petit") al voltant del 30%. Finalment, la Costa Brava Sud continua especialitzant-se en habitatges amb amplis jardins o terrenys exteriors (500 metres quadrats o més) amb un percentatge que supera el 20% de les seves dades.

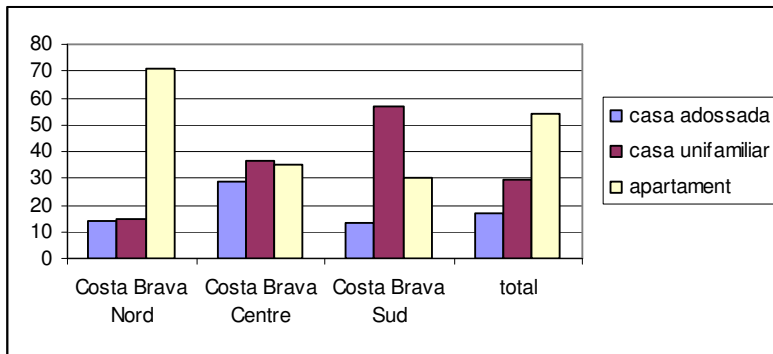
La següent variable és molt rellevant de cara a aquesta anàlisi descriptiva i sobre on hi ha una gran correlació amb altres variables descriptives dels habitatges: el tipus d'habitatge. En aquest cas, les diferències respecte l'anàlisi del total de dades és més significativa.

Quadre 5.30: Distribució percentual segons el tipus d'allotjament: dades majorista

	casa adossada	casa unifamiliar	apartament	total
Begur	17,50	60,00	22,50	100
Castelló d'Empúries	24,03	12,99	62,99	100
l'Escala	35,29	29,41	35,29	100
Llançà	0,95	15,24	83,81	100
Lloret	0,00	61,11	38,89	100
Roses	13,25	16,87	69,88	100
Calonge	18,99	63,29	17,72	100
total	16,50	29,70	53,80	100

Font: Elaboració pròpia

Figura 5.31: Distribució percentual de la tipologia d'habitatges d'ús turístic: zones Costa Brava



Font: Elaboració pròpia

A la Costa Brava Sud hi ha major nombre de dades de cases unifamiliars respecte a l'anàlisi de la totalitat de les dades (56,69% respecte al 26,7% en l'anàlisi global de tota la mostra). Aquest fet ha estat en detriment d'una menor oferta d'apartaments en aquesta submostra (de 45,3% actualment a 29,9% en la mostra total). L'anàlisi per l'intermediari majorista també mostra una gran especialització de la Costa Brava Nord en apartaments (71,05%) i l'oferta repartida a la Costa Brava Centre (al voltant del 30% i escaig en cada modalitat).

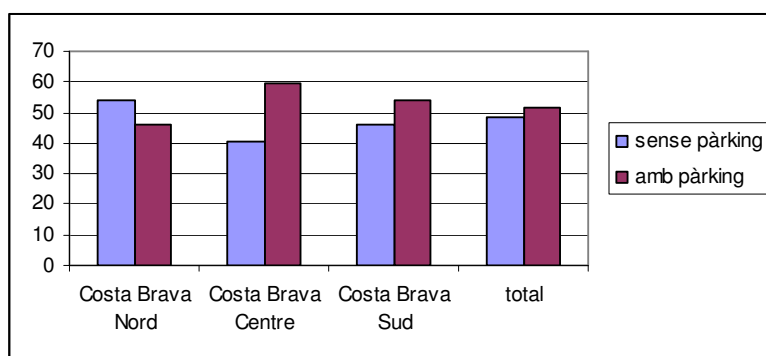
A continuació s'estudia la distribució percentual dels pàrkings. En la figura següent no s'observen diferències significatives respecte anteriors anàlisis. Com a fet més destacable, es pot comentar la presència de major nombre de places de pàrking al Centre i Sud així com en termes globals si es compara amb l'anàlisi de la globalitat de les dades de la mostra.

Quadre 5.32. Distribució percentual de la presència o no de pàrking: dades majorista

	sense pàrking	amb pàrking
Begur	40,00	60,00
Castelló d'Empúries	61,69	38,31
l'Escala	41,18	58,82
Llançà	42,86	57,14
Lloret	53,70	46,30
Roses	54,22	45,78
Calonge	37,97	62,03
total	48,60	51,40

Font: Elaboració pròpia

Figura 5.33: Distribució percentual d'habitatges amb o sense pàrking: zones Costa Brava



Font: Elaboració pròpia

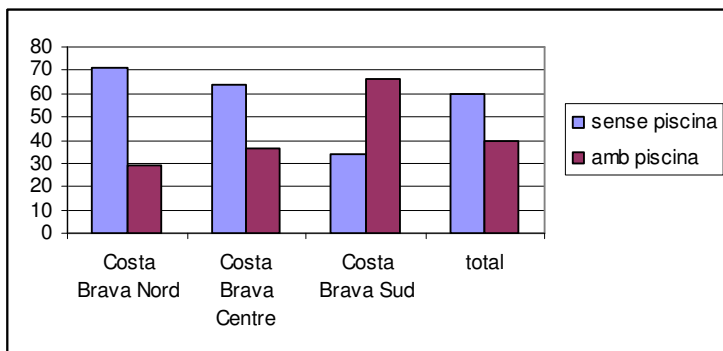
La darrera variable referida a característiques de l'habitatge és la presència o no de piscina. En el gràfic següent s'observa com la Costa Brava Sud té una major presència de piscines (66,24%) respecte les altres dues zones on hi ha un clar domini de la no presència de piscina per damunt del 60% en ambdós casos. En termes globals, els percentatges a penes han variat i ha estat a favor de la no presència de piscines, al ponderar més els municipis del Nord respecte la resta de zones al calcular la mitjana global.

Quadre 5.34: Distribució percentual de la presència o no de piscina: dades majorista

	sense piscina	amb piscina	total
Begur	52,50	47,50	100
Castelló d'Empúries	66,23	33,77	100
l'Escala	76,47	23,53	100
Llançà	80,00	20,00	100
Lloret	18,52	81,48	100
Roses	67,47	32,53	100
Calonge	41,77	58,23	100
total	60,10	39,90	100

Font: Elaboració pròpia

Figura 5.35: Distribució percentual d'habitatges amb o sense piscina: zones Costa Brava



Font: Elaboració pròpia

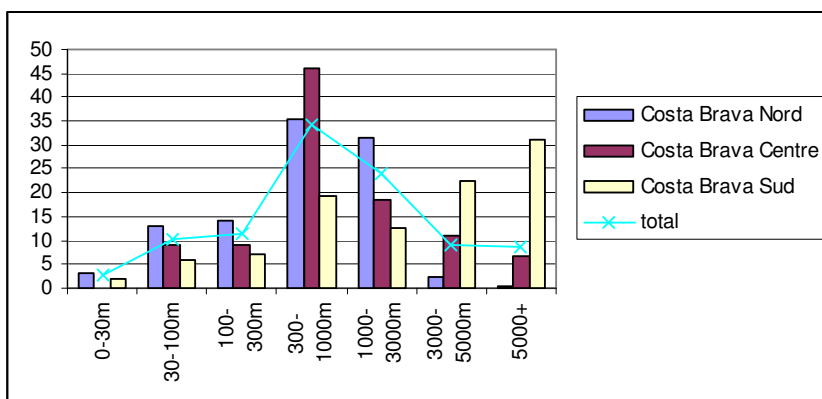
A continuació, es repassen les dues últimes característiques relacionades amb la localització de l'habitatge. En primer lloc, respecte a la distància sobre la platja més propera es pot analitzar el següent:

Quadre 5.35: Distribució percentual de la distància de l'allotjament sobre la platja: dades majorista

	0-30m	31-100m	101-300m	301-1000m	1001-3000m	3001-5000m	5000+	total
Begur	0,00	0,00	0,00	7,50	37,50	32,50	22,50	100
Castelló d'Empúries	0,00	7,79	11,69	33,77	43,51	3,25	0,00	100
l'Escaló	0,00	5,88	12,94	69,41	11,76	0,00	0,00	100
Llançà	5,71	22,86	13,33	48,57	9,52	0,00	0,00	100
Lloret	0,00	3,70	9,26	20,37	5,56	0,00	61,11	100
Roses	6,02	9,64	19,28	21,69	37,35	3,61	2,41	100
Calonge	1,27	8,86	5,06	13,92	7,59	43,04	20,25	100
total	2,60	10,30	11,30	34,20	23,90	9,00	8,80	100

Font: Elaboració pròpia

Figura 5.36: Distribució percentual dels habitatges segons distància sobre la platja més propera: zones Costa Brava



Font: Elaboració pròpia

En aquest cas, s'observa una distribució una mica més concentrada al voltant del valor de la mediana (tram 300-1000 metres). Tot i així, s'observen resultats semblants quant a la Costa Brava Sud i el seu domini en zones allunyades de la platja (a partir de 3000 metres) i una concentració de les dades de la Costa Brava Centre i Nord al voltant del tram medià (300-1000 metres) i el següent tram (1000-3000 metres). En aquests trams les dues zones acumulen més del 60% del total de dades.

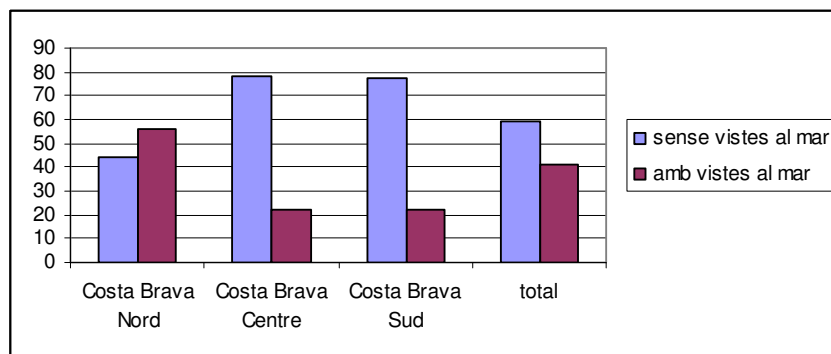
Finalment, hi ha l'atribut de localització respecte si l'habitatge en qüestió té vistes al mar o no en té. Els resultats que s'obtenen per zones són:

Quadre 5.37: Distribució percentual de la presència o no de vistes al mar: dades majorista

	sense vistes al mar	amb vistes al mar	total
Begur	52,50	47,50	100
Castelló d'Empúries	50,00	50,00	100
l'Escala	91,76	8,24	100
Llançà	27,62	72,38	100
Lloret	87,04	12,96	100
Roses	53,01	46,99	100
Calonge	77,22	22,78	100
total	59,00	41,00	100

Font: Elaboració pròpia

Figura 5.38: Distribució percentual dels habitatges amb i sense vistes al mar: zones Costa Brava



Font: Elaboració pròpia

Aquí els resultats són pràcticament idèntics a l'anàlisi global. El fet més destacable és l'alta presència d'habitatges amb vistes al mar de la Costa Brava Nord (56,14%) respecte les altres dues zones: Costa Brava Centre (22,22%) i Costa Brava Sud (22,29%).

Finalment, s'analitza una variable molt rellevant i fins ara inèdita en l'estudi de les característiques dels apartaments. És l'estudi de la classificació dels habitatges segons la seva qualitat mesurada per estrelles. Aquesta variable només apareix en les dades disponibles sobre el majorista.

Aquest s'atreveix a classificar els habitatges per tal de donar una informació extra a la demanda per tal que es puguin fer una idea més aproximada de l'habitatge que estan llogant independentment de les altres característiques que es puguin descriure en el catàleg. Aquesta variable és interessant sobretot perquè en els criteris de qualitat intenta incloure atributs tals com per exemple els detalls de l'interior de l'habitatge (detalls de luxe, estàndards o austers i/o senzills).

Quadre 5.39: Distribució percentual dels habitatges classificats segons qualitat: nombre d'estrelles

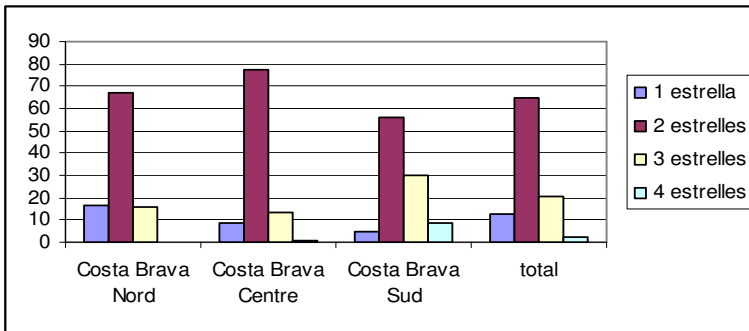
	1 estrella	2 estrelles	3 estrelles	4 estrelles	total
Begur	2,50	75,00	22,50	0,00	100
Castelló d'Empúries	14,94	72,08	12,99	0,00	100
l'Escala	12,94	75,29	10,59	0,00	100
Llançà	9,52	60,00	30,48	0,00	100
Lloret	1,85	68,52	29,63	0,00	100
Roses	28,92	66,27	3,61	1,20	100
Calonge	3,80	50,63	32,91	12,66	100
total	12,40	64,80	20,30	2,50	100

Font: Elaboració pròpia

En termes globals, la mediana es situa en les dues estrelles, on ja s'observa que s'hi ubiquen la major part de les dades de l'anàlisi. A nivell municipal, Roses té un percentatge molt alt d'habitatges d'una estrella (28,92%) més del doble que la mitjana total (12,40%). En l'anàlisi de dues estrelles la distribució és poc dispersa al voltant de la mitjana i lideren aquesta classificació l'Escala (75,29%) i Begur (75%) com a municipis destacables.

En el grup de tres estrelles (de major luxe) s'hi troba Begur (22,5%), Llançà (30,48%), Calonge (32,91%) i Lloret (29,63%) tots ells per sobre la mitjana global (20,30%). Finalment, en el grup selecte d'habitatges de quatre estrelles amb tots els luxes i comoditats s'hi troba un municipi destacat, Calonge, amb un 12,66% de la totalitat de les seves dades, en concret, uns deu habitatges dels 17 habitatges que hi ha en total de quatre estrelles.

Figura 5.40: Distribució percentual dels habitatges classificats segons qualitat: nombre d'estrelles per zones Costa Brava

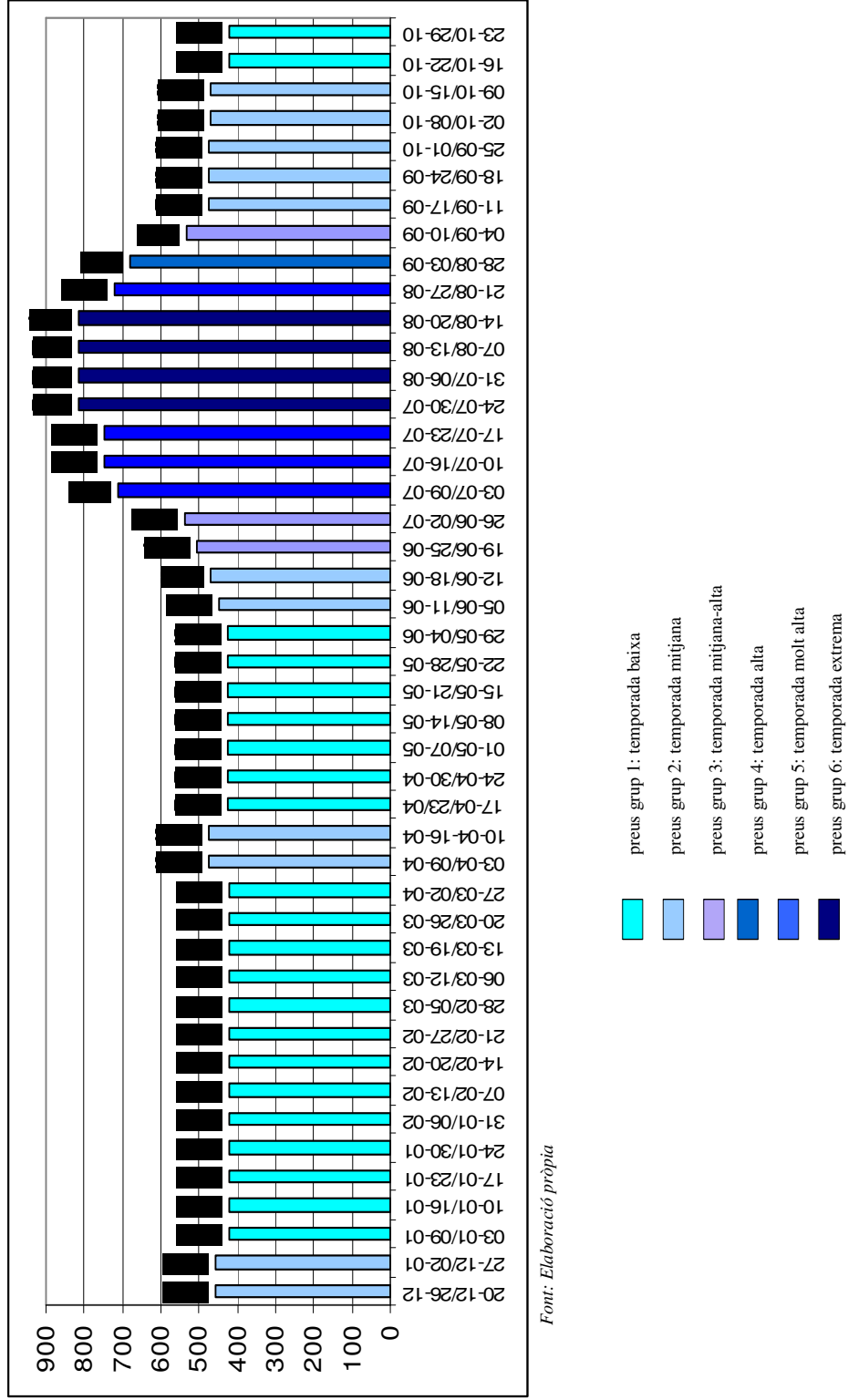


Font: Elaboració pròpia

Per zones Costa Brava, s'observa com els habitatges més luxosos (3 i 4 estrelles) es localitzen més aviat a la Costa Brava Sud. D'altra banda, les distribucions per estrelles entre la Costa Brava Centre i la Nord són semblants amb un percentatge més elevat d'habitatges de dues estrelles al Centre i d'una i tres estrelles al Nord.

Finalment, a la pàgina següent es mostren els preus mitjos per setmana de les dades corresponents a l'intermediari majorista amb les diferents temporades turístiques establertes en sis períodes (de la mateixa manera que amb l'anàlisi per la totalitat de les dades efectuada en l'estudi descriptiu del capítol 3).

Figura 5.41: Preus mitjos globals per tota la mostra i temporades i temporades: dades majorista



Font: Elaboració pròpia

Annex 5.3: Anàlisi de correlacions entre variables descriptives: dades majorista

Com en l'anterior anàlisi aquí ens referim a les correlacions entre les variables que s'han descrit anteriorment per trobar-hi interaccions i perfils d'habitatge concret. Així, de nou es poden descriure tres nivells de correlació:

En primer lloc, s'analitza de nou la relació clara entre el nombre de persones i el nombre d'habitacions. En el cas de l'intermediari majorista aquesta correlació¹²² és del **0,904** amb un nivell de significació del 99% de confiança. De la mateixa manera es troben relacions altament significatives entre metres quadrats d'habitatge i nombre de persones (**0,750**¹²³) i metres quadrats d'habitatge i habitacions (**0,788**).

D'altra banda, es comenten altres relacions que no arriben als extrems de l'anàlisi anterior. Una relació interessant es trobava (igualment que amb l'anàlisi del global de dades) entre el tipus de casa i la distància respecte la platja més propera. En el cas de l'intermediari la relació és de **-0,538**, una correlació destacable. Per tant, de nou la hipòtesi que sembla tenir robustesa implica afirmar que els apartaments es trobarien més aviat a primera línia de mar, les cases adossades en distància intermèdia i les cases unifamiliars més allunyades de la platja.

Per altra banda, altres variables que es relacionen amb el tipus d'habitatge són les següents:

- amb metres quadrats d'habitatge (**-0.491**¹²⁴)
- amb metres quadrats de jardí-terrasa interior (**-0.349**)
- amb la dummy jardí comunitari (**-0.282**)
- nombre d'habitacions (**-0.537**)
- presència de pàrking (**-0.345**)
- amb vistes al mar (**0.234**)

La variable més correlacionada amb el tipus d'habitatge és el nombre d'habitacions, on la relació supera el 0,5 (-0,537). Això implica que a mesura que es passa de casa unifamiliar

¹²² S'utilitza el coeficient de correlació lineal de Pearson al tractar-se de variables quantitatives.

¹²³ Tots els nivells de significació són al 99% de confiança amb un interval bilateral (amb dues cues)

¹²⁴ Aquí de nou s'utilitza el coeficient de correlació de Spearman per variables qualitatives amb ordenació significativa amb un nivell de significació del 99% de confiança.

(ordre 1) cap a apartament (ordre 3) el nombre d'habitacions disminueix. Aquesta mateixa discordança (quan hi ha correlació amb signe negatiu) també succeeix amb la variable metres quadrats d'habitatge (-0,491), metres quadrats de jardí-terrasa interior (-0,349) i amb la presència de pàrking (-0,345). D'altra banda, però, hi ha correlació positiva amb la variable vistes al mar (0,234), és a dir, a mesura que es passa de casa unifamiliar, cap a casa adossada fins arribar a l'apartament la possibilitat de tenir vistes al mar augmenta.

Finalment, la mateixa variable anterior (tipus d'habitatge) es relaciona significativament però amb correlacions inferiors a 0,2 amb les següents variables:

- amb el nombre d'estrelles de l'habitatge (-0.110)
- amb la presència de piscina (-0.050)

La qualitat i el tipus d'habitatge tenen una relació significativa però amb poca correlació (-0,110). La qualificació a través de les estrelles indica que el pas de casa unifamiliar, a través de casa adossada fins arribar a l'apartament implica cada vegada una menor qualitat. En altres paraules, es pot associar a la casa unifamiliar una molt major qualitat que en un apartament. Per acabar, la presència o no de piscina no és un tret característic de cap tipus d'habitatge en concret (-0,050). Aquest resultat també es repetia en el cas de l'estudi de la totalitat de les dades de la mostra.

Annex 5.4: Resultats descriptius varis

Quadre 5.42: Estadística descriptiva sobre la distribució de variables quantitatives: dades globals

	habitacions	m2 superfície habitatge	m2 jardí-terrasa	distància platja
N valors	1002	645	480	999
perduts	0	357	522	3
mitjana	3,01	76,27	32,26	1451,31 metres
desviació tipus	1,345	48,49	71,78	1891,32
percentil 25	2	50	8	150 metres
percentil 50	3	65	15	600 metres
percentil 75	4	90	31	2000 metres

Font: Elaboració pròpia

Quadre 5.43: Estadística descriptiva sobre la distribució de variables quantitatives: dades globals

	habitacions	m2 superfície habitatge	m2 jardí-terrasa	distància platja
N valors	691,00	529,00	405,00	691,00
perduts	0,00	162,00	286,00	0,00
mitjana	3,36	75,92	25,09	1,81
desviació tipus	1,28	49,47	29,77	2,04
percentil 25	3	47	9	0,35
percentil 50	3	60	15	1,00
percentil 75	4	90	33	3,00

Font: Elaboració pròpia

Quadre 5.44: Anàlisi descriptiva del logaritme natural del preu per temporades

estacionalitat	logaritme natural del preu mig	N	desviació tipus
temporada baixa	5,84	993	0,485
temporada mitjana	5,94	1001	0,47
temporada mitjana-alta	6,06	1001	0,491
temporada alta	6,26	1002	0,514
temporada molt alta	6,44	1000	0,442
temporada extrema	6,56	1002	0,445

Font: Elaboració pròpia

Annex 5.5: Anàlisi de preus descriptius i preus hedònics per municipis

Dins l'anàlisi de preus per municipis s'ha volgut realitzar una comparació entre la diferència de preus de l'anàlisi descriptiva respecte l'anàlisi de preus hedònics que s'ha realitzat en el mateix capítol 3 (s'utilitzen dades de la regressió de tota la mostra):

Quadre 5.45: Preus anàlisi descriptiva vs preus hedònics: anàlisi municipal

	<i>anàlisi descriptiva</i>	<i>anàlisi regressió hedònica</i>
	diferència respecte Empuriabrava	diferència respecte Empuriabrava
Begur	40,38%	no significatiu
Castelló d'Empúries	-	-
l'Escala	13,50%	-5,90%
Torroella	-2,35%	13,83%
Llançà	3,77%	-8,34%
Lloret	56,66%	17,22%
Castell-Platja d'Aro	0,98%	17,81%
Roses	-0,73%	no significatiu
Calonge	35,20%	no significatiu
Sant Feliu	-39,55%	-24,80%

Font: Elaboració pròpia

Nota: En l'anàlisi descriptiva s'ha calculat el preu mig anual per cada municipi i s'ha calculat el seu diferencial percentual respecte el municipi de referència: Castelló d'Empúries (de la mateixa manera que amb l'anàlisi de preus hedònics)

D'aquesta manera s'ha calculat la diferència percentual de preus mitjos anuals entre els diferents municipis de la Costa Brava respecte Empuriabrava. Aquest resultat es compara amb els percentatges diferencials de la regressió hedònica.

Hi ha municipis on el signe del resultat descriptiu continua essent així en l'anàlisi de preus hedònics. Concretament, Roses (municipi veí) mostra preus molt semblants en els dos tipus d'anàlisi. A més, Lloret manté l'*status* de municipi més car que Empuriabrava tot i que la diferència segons l'anàlisi hedònica no és tan gran (56,66% respecte un 17,22%). Per altra banda, hi ha Sant Feliu de Guíxols que també es manté estable com a destinació més barata i a uns percentatges similars (39,55% i 24,80%). Hi ha dos municipis que canvien de signe en el preu; és el cas de Llançà i l'Escala. En aquest cas, els dos municipis són més cars en l'anàlisi descriptiva (3,77% i 13,50% respectivament) però la realitat corregida per la regressió hedònica mostra que són, de fet, municipis més barats que Empuriabrava (Castelló d'Empúries) en el lloguer d'habitatges a igualtat de característiques. Pel que fa a la resta de la Costa Brava són significatius els resultats respecte Begur i Calonge. En l'anàlisi descriptiva es mostren com a municipis molt més cars que Empuriabrava (per sobre el 35% en els dos casos), però en realitat, l'anàlisi hedònica no mostra diferències significatives en el preu de les tres destinacions turístiques. Un cas contrari és el de Castell-Platja d'Aro on l'anàlisi descriptiva no ofereix diferències de preus significatives (inferiors a l'1%) però en realitat l'anàlisi hedònica mostra diferències significatives de fins a un 17,81%.

Annex 6: Regressions hedòniques per l'anàlisi comparativa amb hotels

Quadre 6.1: Coeficients de les regressions hedòniques: dades totals i dades majorista (nova classificació de variables)*

	dades totals			dades majorista		
	coeficient	error tipus	t-Student	coeficient	error tipus	t-Student
constant	600,82	0,0436	137,8064	635,6	0,0381	166,9955
habitacions	13,31%	0,0057	23,3973	15,34%	0,0054	28,3456
m ² habitacions: 50-100m	-19,17%	0,0212	-10,0513	-7,83%	0,0208	-3,9118
m ² habitacions:101 i +	-14,67%	0,0152	-10,4089	-5,96%	0,0152	-4,0339
jardí-terrassa:10-30m	1,65%	0,0108	1,5133	1,53%	0,0103	1,4664
jardí-terrassa:31 i +	12,25%	0,0132	8,7767	5,84%	0,0121	4,6780
jardí comunitari	9,55%	0,0103	8,8718	0,27%	0,0102	0,2653
casa unifamiliar	8,74%	0,0163	5,1438	5,95%	0,0154	3,7621
apartament	-9,21%	0,0161	-5,9847	-14,53%	0,0163	-9,6190
parking	-1,36%	0,0102	-1,3464	-1,93%	0,0093	-2,1040
piscina	22,54%	0,0111	18,3465	18,96%	0,0107	16,1653
vistes mar	11,43%	0,0105	10,2980	14,11%	0,0097	13,5832
gener/febrer/març	-48,78%	0,0178	-37,5685	-46,41%	0,0167	-37,2469
Setmana Santa	-43,22%	0,0178	-31,7760	-39,49%	0,0167	-30,0028
maig	-48,27%	0,0178	-37,0113	-45,78%	0,0167	-36,5488
juny	-44,31%	0,0178	-32,8931	-42,52%	0,0167	-33,0658
juliol	-13,10%	0,0178	-7,8865	-10,73%	0,0167	-6,7810
setembre	-34,13%	0,0178	-23,4560	-31,23%	0,0167	-22,3573
octubre	-44,03%	0,0178	-32,5848	-41,77%	0,0167	-32,2950
Nadal	-45,17%	0,0178	-33,7368	-41,85%	0,0167	-32,3710
davant platja	15,37%	0,0141	10,1521	14,02%	0,0138	9,5044
Begur	-20,06%	0,0197	-11,3362	-18,28%	0,0174	-11,6093
Castelló d'Empúries	-9,09%	0,0190	-5,0150	-10,52%	0,0171	-6,5197
l'Escala	-14,32%	0,0193	-7,9994	-15,19%	0,0173	-9,5355
l'Estartit	-6,30%	0,0511	-1,2721	-	-	-
Llançà	-17,32%	0,0190	-9,9838	-20,86%	0,0174	-13,4636
Castell-Platja d'Aro	5,75%	0,0418	1,3379	-	-	-
Roses	-17,20%	0,0316	-5,9728	-19,20%	0,0291	-7,4250
Calonge	-18,51%	0,0346	-5,9167	-32,23%	0,0310	-12,5600
St Feliu	-33,57%	0,0299	-12,2263	-	-	-
intermediari majorista	29,84%	0,0287	9,0951	-	-	-
qualitat: 1 estrella	-	-	-	-25,32%	0,0177	-16,4865
qualitat: 2 estrelles	-	-	-	-18,47%	0,0111	-18,4129
qualitat: 4 estrelles	-	-	-	109,95%	0,0445	16,6854

Font: Elaboració pròpia

*nivell de significació t-Student bilateral té com a llindar 1,96; per sobre aquest llindar el coeficient és significatiu

El coeficients regressors en les dummies per convertir-les en elasticitats-preus s'ha hagut de fer la transformació

$e^{\beta}-1$ i s'interpreta com la variació percentual sobre el preu que es paga respecte a la categoria de referència de la dummy estudiada.

BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

- Allen C, et.al., (1999). "The limits of policy diffusion: comparative experiences of second-home ownership in Britain and Sweden". *Environment and Planning C: Government and Policy*, volum 17: 227-244.
- Amades J., (1982). *Costumari català: el curs de l'any*. Volum I, Salvat.
- Anuari de la Caixa (2004), diverses dades.
- *Balanç del segle XX* (diversos autors) (maig-juny 2000). Revista de Girona, Número 200, Maig-Juny 2000, Diputació de Girona.
- Barbaza, Yvette (1988). *El paisatge humà de la Costa Brava*. Edicions 62.
- Berndt, Ernst R. (1990). *The practice of econometrics: classic and contemporary*. Addison-Wesley Publishing Company.
- Bover Olympia i Velilla, Pilar (2001). "Precios hedónicos de la vivienda sin características: el caso de las promociones de viviendas nuevas", *Servicio de Estudios del Banco de España, Estudios económicos*, 73.
- Cals J. (1982). *La Costa Brava i el turisme: estudis sobre la política turística, el territori i l'hoteleria*. Ed. Kapel.
- Cals, J. (1989). *El turisme i la segona residència*. Història econòmica de la Catalunya contemporània, VI. Enciclopèdia Catalana.
- Centre d'Estudis Tècnics Turístics (CETT) (1990). *Estudi de la demanda turística de la costa Brava estiu 1988*. Patronat de Turisme Costa Brava, Girona.

- Centre d'Estudis Tècnics Turístics (CETT) *Estudi de la demanda turística de la Costa Brava. Estiu 1992.*
- Chiang, Alpha (1999). *Métodos Fundamentales de Economía Matemática.* Ed. McGrawHill.
- Clarke H., Ng Y., (1993). "Tourism, economic welfare and efficient pricing", *Annals of Tourism Research*, volum 20: 613-632.
- Coppock, J.T. (1977). *Second homes: Curse or Blessing?.* Pergamon Oxford Geography Series.
- Decret 163/1998, de 8 de juliol del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC).
- De Rus, Ginés (2001). *Análisis Coste-Beneficio.* Ed. Ariel Economía.
- Enquesta d'Ocupació d'Apartaments. (2003 i 2004). Institut Nacional d'Estadística.
- Environment and Planning C: Government and Policy (1999). *The limits of policy diffusion: comparative experiences of second-home ownership in Britain and Sweden.* volum 17, 227-244.
- Escuela Oficial de Turismo (1999). *50 años del turismo español: un análisis histórico y estructura.* Centro de Estudios Ramon Areces.
- Espinet, Josep Maria i Fluvià, Modest. (2004). "Competitividad y precios de los destinos turísticos de la costa española". *Papeles de Economía Española*, 102, 125-140.
- Espinet, Josep Maria, et. al. (2003). "The effect on prices of the attributes of holiday hotels: a hedonic prices approach". *Tourism Economics*, 9 (2), 165-177.
- Espinet, Josep Maria. (2000). *Estudi sobre els preus dels hotels de la costa catalana.* Mimeo. Universitat de Girona.

- Fraguell R. (1994). *Turisme residencial i territori*. L'Eix Editorial.
- Gallent, Nick and Tewdwr-Jones, Mark (2000), "Rural Second Homes in Europe". *Examining housing supply and planning control*, Ashgate.
- Generalitat de Catalunya (varis anys), *La temporada turística a Catalunya*
- Generalitat de Catalunya, Departament de Medi Ambient (desembre 1994), "La població estacional a Catalunya", *Quaderns de Medi Ambient*, núm 3. 1-19.
- Houthakker, H.S. (1952). "Compensated changes in quantities and qualities consumed". *Review of Economic Studies*, 19 (3), 155-164.
- Hsiao, Cheng. (1986). *Analysis of Panel Data*. Econometric Society Monographs. Cambridge University Press.
- Informe anual del Banc d'Espanya (2002, 2003, 2004)
- Institut Geogràfic Nacional. Programa Coris (2004).
- Institut Nacional d'Estadística (INE), "Banc de dades històric Tempus"
- Izquierdo i Matea (2004). "Precios hedónicos para ordenadores personales en España durante la década de los años noventa". *Estudios Económicos, Banco de España-Servicio de Estudios*, número 74.
- Kennedy, Peter. (1998). *A Guide to Econometrics*. Blackwell Publishers.
- Lanaspá, Perdiguero, Sanz, (2004) "La distribución del tamaño de las ciudades en España, 1900-1999", *Revista de Economía Aplicada*, número 34 (vol. XII), pàg. 5-16.
- Layard P., Walters, A., (1978). *Microeconomic theory*. McGraw-Hill, Inc.

- LEY 51/2002, de 27 de diciembre, de reforma de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

- Leyland (2001). *Multilevel Modelling of Health Statistics*. Wiley & Sons LTD

- López García, M.A. (2004), “Housing, prices and tax policy in Spain”, *Spanish Economic Review*, volum 6, abril, pàg. 29-52.

- Martín Pliego, Ruiz-Maya, (1997). *Estadística I. Probabilidad*. Editorial AC.

- Ministerio de Fomento (2000). *Atlas Estadístico de las áreas urbanas en España*. Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo.

- Montfort V., Uriel E. (2001). *El sector turístico en España*. Caja de Ahorros del Mediterráneo.

- Mundet Ll., (2000). “De l’estiueig dels forasters a la invasió dels visitants”. *Revista de Girona: Balanç del segle XX*. núm. 200: p. 107-116.

- Notes informatives del Banc d’Espanya (2004, 2005)

- Oliver J. (2005). *Demografia i habitatge a Espanya i a les CC.AA*. Edició Caixa Catalunya.

- Pedreño A., Monfort V., (1996). *Introducción a la economía del turismo en España*. Ed. Civitas.

- Pedrosa et. al. (2004). *Valor económico del agua de usos urbanos: aplicación de precios hedónicos en Belo Horizonte, Brasil*. Documento de trabajo, Universidad de Santiago de Compostela.

- Pellejero C. (1999). *Historia de la economía del turismo en España*. Ed. Civitas Economía y Empresa.

- Richey, Clyde W., (1972), “Value and property taxes of a second home subdivisions: Case Study”. *Land Economics: a quarterly journal of planning*. Volum 48 : 387-392.
- Rigall, Ricard (2003). *Hisendes locals i turisme: tres assaigs*. Tesi Doctoral. Universitat de Girona.
- Robinson, Mike et al. (2000). *Motivations, behaviour and tourist types*. University of Northumbria at Newcastle and Sheffield Hallam University.
- Rosen, S. (1974). “Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition”. *Journal of Political Economy*, 82, 34-55.
- Sánchez-Martínez (2002). *La política de vivienda en España. Análisis de sus efectos redistributivos*. Editorial Universidad de Granada.
- Soler, Glòria (1995). *L'estiueig a Catalunya: 1900-1950*. Edicions 62.
- Tafunell, X. (1989), “La construcció: una gran indústria i un gran negoci”. *Història econòmica de Catalunya contemporània*, VI. Enciclopèdia Catalana.
- Uriel, E. i Montfort, V.M. (2001). *El Sector Turístic en España*. Caja de Ahorros del Mediterráneo.
- Wildasin D., Boadway R., (1986). *Economía del sector público*. Instituto de Estudios Fiscales.

Fonts estadístiques

- Dades diverses de touoperadors turístics de lloguer d'habitatges d'ús turístic
- Generalitat de Catalunya , “Cens d'habitatge de 1981. Catalunya. Explotació de dades per districtes censals als municipis de més de 100.000 habitants”.

- Generalitat de Catalunya, (diversos anys) “*El sector turístic a Catalunya: informe anual*”.
- Institut d’Estadística de Catalunya. “*Cens d’habitatge 1991*”.
- Institut d’Estadística de Catalunya (1981-2002), “*Dades habitatges construïts de nova planta. Dades municipals*”, Direcció General d’Arquitectura i Habitatge.
- Institut Nacional d’Estadística (1900). “*Real Decreto è Instrucción para llevar a efecto, El censo de la población de 1900*”.
- Institut Nacional d’Estadística (1900). “*Manual para el agente repartidor, Cédula de Inscripción por la Dirección General del Instituto Geográfico y Estadístico*”.
- Institut Nacional d’Estadística (1901). “*Nomenclátor de la ciudades, villas, lugares, aldeas y demás entidades de población de España, provincia de Gerona, referencia 31 diciembre de 1900*”.
- Institut Nacional d’Estadística (1904). “*Nomenclátor de España, Tomo I y II*”, pròleg.
- Instituto Geográfico y Estadístico (1910). “*Instrucción de 14 de octubre de 1910 para llevar a efecto el Censo General de la Población de España en la noche del 31 de diciembre de 1910 al 1º de enero de 1911*”.
- Institut Nacional d’Estadística (1911) “*Nomenclátor de la ciudades, villas, lugares, aldeas y demás entidades de población de España, provincia de Gerona, referencia 31 diciembre de 1910*”.
- Institut Nacional d’Estadística (1916). “*Nomenclátor de España, Tomo 1 y 2*”, pròleg.
- Institut Nacional d’Estadística (1920). “*Guía del Agente Repartidor de las Cédulas del Censo de Población de 1920*”, Ministerio de Instrucción Pública y Bellas Artes, Dirección General del Instituto Geográfico y Estadístico.

- Institut Nacional d'Estadística (1921). "*Censo de la población de España en 1920, Tomo primero*".
- Institut Nacional d'Estadística (1921). "*Nomenclátor de la ciudades, villas, lugares, aldeas y demás entidades de población de España, provincia de Gerona, referencia 31 diciembre de 1920*".
- Institut Nacional d'Estadística (1930). Ministerio de Trabajo y Previsión, "*Real Decreto e Instrucción para llevar a cabo a efecto el Censo General de la Población de España en 31 de diciembre de 1930*".
- Institut Nacional d'Estadística (1931). "*Censo de la población de España en 1930, Tomo primero*".
- Institut Nacional d'Estadística (1931). "*Nomenclátor de la ciudades, villas, lugares, aldeas y demás entidades de población de España, provincia de Gerona, referencia 31 diciembre de 1930*".
- Institut Nacional d'Estadística (1940). "*Instrucción para realizar el Censo General de la población de España de 31 de diciembre de 1940*", (1940).
- Institut Nacional d'Estadística (1941). "*Censo de la población de España de 1940, Tomo I (cifras generales)*".
- Institut Nacional d'Estadística (1941). "*Nomenclátor de la ciudades, villas, lugares, aldeas y demás entidades de población de España, provincia de Gerona, referencia 31 diciembre de 1940*".
- Instituto Nacional de Estadística (1950). "*Censo de edificios y viviendas 1950*".
- Institut Nacional d'Estadística (1950). "*Instrucciones para realizar los Censos Generales de Población y de Edificios y Viviendas en España, 31 de diciembre de 1950*".

- Institut Nacional d'Estadística (1951). *“Censo de edificios y viviendas de 1950, Tomo I, Cifras generales obtenidas mediante una muestra del 10 por ciento”*.

- Institut Nacional d'Estadística (1951). *“Nomenclátor de la ciudades, villas, lugares, aldeas y demás entidades de población de España, provincia de Gerona, referencia 31 diciembre de 1950”*.

- Institut Nacional d'Estadística (1951), *“Censo de la población de España, 31 diciembre de 1950, Tomo I”*.

- Institut Nacional d'Estadística (1960). *“Manual de Instrucciones para los agentes visitadores para el censo de población y de las viviendas de 1960”*.

- Institut Nacional d'Estadística (1961). *“Censo de la población y de las viviendas de España, 31 diciembre de 1960, Tomos III y IV, Fascículo nº0, Resumen Nacional”*.

- Institut Nacional d'Estadística (1961). *“Censo de la población y de las viviendas de España, 31 diciembre de 1960, Tomos III y IV, fascículo nº17, Provincia de Gerona”*.

- Institut Nacional d'Estadística (1961). *“Censo de la población y de las viviendas de España, 1960, Tomo III Población, Volumen 2, Provincias de Cuenca a Oviedo”*.

- Institut Nacional d'Estadística (1961). *“Nomenclátor de la ciudades, villas, lugares, aldeas y demás entidades de población de España, provincia de Gerona, referencia 31 diciembre de 1960”*.

- Institut Nacional d'Estadística (1961). *“Proyecto del censo de la población y de las viviendas de España de 1960”*.

- Institut Nacional d'Estadística (1970). *“Censos de la población, de la vivienda y de los edificios en España, 31 diciembre de 1970, Fascículo núm. 17, Provincia de Gerona”*.

- Institut Nacional d'Estadística (1971). *“Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales, Título III de la población municipal y de su empadronamiento.*
- Institut Nacional d'Estadística (1981). *“Censo de viviendas 1981, 1 març, Tomo IV resultados a nivel municipal”.*
- Institut Nacional d'Estadística (1991). *“Censos de población y viviendas 1991, Nomenclátor de las Ciudades, Villas, Lugares, Aldeas y demás Entidades de población con especificación de sus Núcleos, Girona”.*
- Institut Nacional d'Estadística (1991). *“Censos de población y viviendas 1991, 1 març, Metodología”.*
- Institut Nacional d'Estadística (2001). *“Censo de Población y Viviendas. Año 2001, Guía del Viaje del Agente Censal, Manual del Entrevistador”.*
- Institut Nacional d'Estadística (2002). *“Censo de vivienda 2001”, (2002).*
- Registre de la Propietat de Girona (consultes diverses)
- Registre Mercantil de Girona (consultes diverses)
- Sociedad de Tasación . *Base de dades sobre preus d'habitatges de nova construcció (1995-2004) a les principals localitats espanyoles.*

Programes de software emprats

- SPSS per Windows
- PC-Axis per Windows (programa per elaborar mapes)