

Diari de Girona: El sector immobiliari carrega contra les regulacions: “Demaneu estabilitat, això no s’aguanta per enlloc”

Professionals del sector reclamen mesures urgents com una fiscalitat diferenciada i col·laboració públic-privada per pal·liar la crisi



A la roda de premsa hi ha participat (d’esquerra a dreta) el tresorer de l’API, David Saura, el President del Gremi de Promotors i Constructores d’Edificis de Girona-GIPCE, Josep F. Carreras, els presidents del CAFGi, Francesc Xavier Quintana i de l’API Joan Company / ÀLEX ROVIRA

Article de: Joan de Castro i Casadevall
Diari de Girona. Actualització 3 Jul. 2026

L’odissea en la qual s’ha convertit intentar **accedir a un habitatge digne** no suposa una sorpresa per **ningú**. El mercat immobiliari es troba en un **moment crític**, marcat per una **demanda creixent** que s’agreuja amb l’escassa **oferta** d’habitatges. Aquest divendres s’ha presentat l’Observatori d’Immables Gironí 2025, un **estudi** elaborat pel Col·legi i Associació d’Agents de la Propietat Immobiliària (API), el Gremi de Promotors i Constructores de Girona (GIPCE) i el Col·legi d’Administradores i Administradors de Finques (CAFGI), on es recullen dades sobre la situació de **l’habitatge a la província**. La conclusió, segons els representants, és que el **problema central** no rau en **el preu**, sinó en **la manca d’oferta**.

A més a més, totes les parts han coincidit que es convivia amb una **inseguretat jurídica**, que el president del CAFGi, Francesc Quintana, ha qualificat d’estar feta **“a cop de decret”** i que no se’ls **“ha convidat a participar”**. Hi ha coincidit també el tresorer de l’API, David Saura que ha assegurat que **“el que demanem és estabilitat. Això no s’aguanta per enlloc”**. A més, ha explicat que tot i ser els professionals **“tenen dificultats per explicar a una propietari que és un gran tenidor”**.

Normes estables

La inseguretat jurídica ha esta definitivament la **queixa més repetida** a la roda de premsa. Els tres representants han reiterat amb insistència la **necessitat d'estabilitat normativa** pels compradors. Segons ha explicat, **en 62 anys s'han aprovat 73 normatives** relacionades amb l'habitatge, però 45 d'elles s'han concentrat només en els últims 12 anys.

“El que demanem és estabilitat normativa. Que hi hagi les normes que siguin, però que siguin estable.” [Joan Company_President del Col·legi i Associació d'Agents de la Propietat Immobiliària de Girona.](#)

Des del sector es considera que aquesta **incertesa constant**, com els canvis en la definició de gran tenidor, frena la inversió de les **entitats bancàries**, que es mostren reticents a finançar projectes destinats a lloguer davant la incertesa sobre la **rendibilitat futura**.

Amb ajuda de l'administració

Al llarg de la roda de premsa s'han desgranat **diverses mesures** que el sector considera **urgents**. Una reclama que **ajudaria a les dues parts** en matèria de **compravenda** és aprovar una **fiscalitat diferenciada**. L'objectiu seria aplicar impostos més reduïts a la **compra de primera habitatge** respecte a segones residències, que tributen igual. Es demana reduir l'actual **10%-13%** a un impost del **0% al 4%**. El president de l'API, Joan Company, també ha aprofitat per allargar la mà a l'**administració pública**, proposant una **col·laboració publicoprivada** “semblant a la dels hospitals o escoles concertats”. Seria a través de fórmules d'incentius fiscals i garanties de cobrament del lloguer que els propietaris privats veurien amb més bons ulls posar els pisos al mercat a preus assequibles.

Finalment també s'ha cridat a una major inversió pública en l'àmbit estatal, ja que Espanya destina només un 0,14% del PIB a protecció social de l'habitatge, molt per sota de la mitjana europea (0,54% entre 2007 i 2021). Aquest infrafinançament encara s'ha fet més evident amb el nou Pla Estatal d'Habitatge 2026-2030 (0,41% del PIB), que segueix sense arribar al nivell europeu.

L'alerta pels habitatges d'ús turístic

Un dels punts debatuts ha estat el decret que obliga els municipis a ajustar-se a una ràtio de **10 habitatges turístics per cada 100 habitats** abans de finals del 2028. La demarcació de Girona concentra el **43% de totes les llicències turístiques** de Catalunya, total de **45.000 el 2025**, que segons la ràtio suposaria la desaparició d'entre **17.000 i 18.000 habitatges d'ús turístic**. Company ha advertit que aquests pisos no passaran majoritàriament a lloguer de llarga durada, sinó que simplement sortiran del mercat regulat, impactant econòmicament l'activitat turística local.

“L'habitatge no necessita més confrontació, necessita més oferta, més seguretat jurídica i més consens.” [Francesc X. Quintana i Roig President Col·legi d'Administradores i Administradors de Finques de Girona.](#)

Una oferta que s'esfondra

El nombre de **contractes de lloguer** a la demarcació ha caigut **un 40% en cinc anys**, passant dels més de **16.000 del 2021** als aproximadament **11.000 del 2025**. Paral·lelament l'obra nova

s'ha enfonsat: si el 2006 a Girona es van oferir 8.382 pisos nous, el 2025 la xifra ha quedat en només 1.281. En canvi, la compravenda de segona mà s'ha mantingut relativament **estable**, amb 14.356 operacions el 2025, xifres similars a les d'abans de la **bombolla de 2008**.

Segons els representants del sector, aquest fenomen s'atribueix a una combinació de factors: el cansament de molts propietaris davant els canvis normatius constants, el dèficit estructural d'habitatge i la manca crònica de mà d'obra i finançament per construir.

El pacte nacional de l'habitatge

Més enllà de les mesures concretes, els tres representants han insistit en la **necessitat** d'un **gran pacte nacional de l'habitatge** que apropi a tots els agents implicats com seria el cas de propietaris, llogaters, professionals, acadèmics i administracions. L'objectiu que preveuen és treure la qüestió de l'habitatge del **debat electoral** i abordar-la amb mesures estructurals pensades a 15 anys vista. Els ponents es van mostrar, però, poc optimistes sobre els avenços reals d'aquesta proposta tot i les gestiones fetes davant la Generalitat.