

CASA NUS

Olot



The ultimate ceramic

KLINKER **AG** ACI GRES

Acigres és un producte amb resultats excel·lents en duresa, resistència al xoc tèrmic i abrasió, així com una baixa absorció i una elevada resistència als àcids i als àlcals.

Aquestes característiques conjuntament amb un nul manteniment, el converteixen en el paviment idoni per a qualsevol aplicació industrial.



BRANCÓS
CERAMICS
SINCE 1949 BRANCOS.COM

Tel. +34 972 64 10 00 - 620 84 93 55
new@brancos.com
www.brancos.com



Alternativa a la banca

50% sobre el preu de venda
Fins el 80% del cost de l'obra



Seguretat

Homologats
pel Banc d'Espanya



TQ EUROCREDIT



Flexibilitat

En les disposicions
i en les quotes



Ràpida

La forma més ràpida
de finançament



TQ Eurocredit

+ 16 anys d'experiència
+ 375 milions d'euros de producció
+ 40 empleats especialitzats en el sector
Oficines a Girona, Barcelona, Madrid i Balears

972 48 72 22
www.tqeurocredit.com



SUMARI

Editorial / La nostra portada **5**

El futur dels locals comercials en desús **9/10**

Presentació Oficina Tècnica de Saloni a Girona **28**



La mesura del 30% d'HPO només crea 52 HPO des de la seva aprovació **6/7**



Els premis APCE 2022 reconeixen la tasca de promotors i constructors **7/8**



45è estudi de preus de mercat dels habitatges a la província de Girona **12/26**



Infraestructura en edificis per a la recàrrega de vehicles elèctrics **28**



Construcció industrialitzada col·laborativa **30**



Reptes i oportunitats del sector immobiliari **30**

EDITA: Gremi de Promotors i Constructors d'Edificis de Girona
 Av. Jaume I, 5, entresòl - Tel 972 20 61 48 - Fax 972 21 06 32 - 17001 Girona - E-mail: gipce@gipce.com - Web: http://www.gipce.com
 COORDINADORA: Remei Juanola Casals
 CONSELL EDITORIAL: Miquel Bosch Gardella (president)
 REDACCIÓ: Josep Donés Barcons, Remei Juanola Casals
 REALITZACIÓ: Gremi de Promotors i Constructors d'Edificis de Girona
 Dip. Legal: GI-1976/91. Aquesta publicació no es solidaritza ni es fa responsable de l'opinió dels seus col·laboradors i/o treballs realitzats

EL TEU CENTRE DE CONTROL I COL-LABORADOR DE CONFIANÇA

cecam 

CENTRE D'ESTUDIS DE LA CONSTRUCCIÓ
I ANÀLISI DE MATERIALS SLU

Més de 4.600 m² d'instal·lacions capdavanteres a Catalunya i més de 50 especialistes al teu servei, per oferir-te solucions. Tot el que necessites per garantir la qualitat total.

OBRA CIVIL

EDIFICACIÓ

GEOTÈCNIA

GEOLOGIA

MATERIALS D'OBRA

QUÍMICA

PATOLOGIES

ASSISTÈNCIA TÈCNICA

MEDI AMBIENT

AGROALIMENTÀRIA

MICROBIOLOGIA

ENTITAT COL-LABORADORA
DE L'ADMINISTRACIÓ

CROMATOGRAFIA

ACÚSTICA

AIGÜES

AIRE

INSTAL·LACIONS

RESIDUS

SANITAT AMBIENTAL

MEDI NATURAL

GEOTÈCNIA

Estudis Geotècnics

Piezòmetres,
inclinòmetres i
pressiòmetres

Estudis de
descontaminació de
sòls i hidrogeològics



Controls inicials i
periòdics per verificar
el compliment de la
licència/autorització
ambiental.

Control i verificació de
les instal·lacions de
seguretat
i contraincendis

Control de
contaminació en edificació
(Norma NBE CA-88 i CTE
DB-HR). Control de
contaminació ambiental
(Llei catalana 16/2002).
Assaigs *in situ*. Control de
vibracions.

ACÚSTICA

Acreditació d'ENAC
núm. 218/LE 1444

CECAM

C/Pirineus - Polígon Industrial
17460 Celrà
Tel. 972 49 20 14
cecam@cecam.com
www.cecam.com



ENTITAT COL-LABORADORA DE L'ADMINISTRACIÓ

El nostre àmbit d'actuació engloba totes les activitats incloses en les següents tipologies:

Seguretat pública

- Material d'incendis
- Protecció civil

Medi ambient

- Gestió de residus (inclosos els abocadors)
- Comercials i de serveis (inclosos les estacions de servei)
- Recreatives, espectacles i oci





Editorial

Miquel Bosch Gardella - President

Abans d'escriure la primera línia d'aquest editorial, llegeixo l'anterior de setembre, i veig que hauria de dir exactament el mateix, sobretot en el que respecte al tractament mediàtic del nostre sector, ja que veiem dia sí i dia també com es parla de "bombolla", "recessió", "problemes amb l'obtenció d'hipoteques", "previsible estancaments dels preus", etc. etc.

Per contra, tal com venim dient durant pràcticament tot l'any, la realitat és que com a sector, vàrem superar amb nota la crisi de la Covid19, i ara estem capejant tot el temporal de la guerra d'Ucraïna i les serves conseqüències evidents sobre l'economia, d'una manera raonable, tal com per exemple es veurà amb el nombre de visats de nova construcció a Catalunya que tot fa preveure que estarà per sobre de l'any anterior.

D'altra banda, i en quant a les vendes, es continua venent a bon ritme i probablement continuarà així mentre tinguem un nivell de producció tan baix, que com s'ha dit reiteradament hauria de ser de 25.000 unitats/any.

Del tema de les quotes d'hipoteca s'han de separar les històriques (d'abans del 2007), les quals en la immensa majoria són a quota variable i sí que patiran un increment, però són préstecs consolidats que ja varen passar pel sedàs de la crisi financera, i les noves dels últims anys, de les que segons les dades oficials un 66% són a tipus fixe, és a dir, que si bé n'hi han de variables que poden tenir dificultats puntuals, la majoria s'estan renegociant amb els bancs de manera raonable i res fa esperar situacions semblants a la crisi financera, quan el 100% eren a quota

variable i amb percentatges de més del 100% sobre el preu de venda, quan en l'actualitat estem a menys del 80%.

Pel que fa a les noves, de les vendes actuals, els bancs les estan resolent d'una manera responsable, tenint molt en compte que no superin els nivells d'esforç raonable i amb quotes mixtes.

En el que respecte a la bombolla, és tot el contrari, ja que la demanda continua essent molt superior a l'oferta i, a més, una part significativa de les operacions de venda d'obra nova són d'inversió amb destí a lloguer o a la protecció financera dels estalvis, molt compromesa en l'actualitat amb qualsevol tipus de fons o actius financers diversos i que acudeixen novament al sector immobiliari com a refugi segur.

Sí que creiem que ha arribat el moment d'escometre seriosament la construcció d'un parc d'habitatges per al primer accés, ja que com és més que sabut la producció dels últims anys ha estat bàsicament de reposició. Des de l'APCE Catalunya i també des de l'APCE Espanya, s'insisteix en la necessitat que les diferents administracions (central autonòmica i local), es posin de veritat les piles, i impulsin plans adients per a que es puguin construir "habitatges socials", "habitatges assequibles", i "habitatges lliures", tant de lloguer com de venda per gent gran i per joves de primer accés.

És lamentable que el Pla d'Habitatge estatal no contempli cap partida específica de nova construcció (excepte una confosa figura de coworking) i que el Reial Decret dels Fons Europeus destini només mil milions d'euros per tot Espanya, dels 75 mil milions disponibles.

La nostra proposta és justificar a la UE, que així com molts dels grans

països necessiten bàsicament rehabilitar els seus importants parcs d'habitatges socials (molts d'ells provinents de la reconstrucció després de la segona guerra mundial), nosaltres és al revés, el que necessitem és construir aquest parc quasi inexistent, i per tant una bona part del 75 mil milions s'haurien de destinar a nova construcció, en detriment de la rehabilitació, que a més té un problema evident, també diferent a Europa en general, donat que el 82% del parc és privat amb règim de comunitat de propietaris i, tal com es preveia, està resultant lent i complicat obtenir els acords necessaris i no es veu massa factible poder gastar els fons assignats en la data límit del primer semestre de 2026.

D'altra banda encara no s'ha concretat l'altra partida, també de 75 mil milions que en aquest cas no és a fons perdut, sinó retornable, i que una bona part podria destinar-se a finançar la rehabilitació i sobretot la nova construcció.

Tal com dèiem en l'editorial de setembre, ens preocupa extraordinàriament que un any clau per l'economia com el 2023, tingui previstes eleccions municipals, algunes d'autonòmiques i les generals, fet que ja fa dies que es comença a veure amb la batalla política desfermada a tots els nivells.

Sens dubte serà un any molt complicat econòmicament, que esperem s'acabi resolent satisfactoriament, donat que és el que necessiten les empreses de tots els sectors i el que precisem tots els ciutadans, ja que sense economia no és possible fer funcionar l'estat del benestar.

Acabo desitjant a totes i tots, unes bones festes de Nadal, i que el nou any sigui més assossegat que l'actual.

La nostra portada

Entre dos carrers que neixen junts per allunyar-se en distància i cota, fagocitant les restes d'una petita casa entre mitgeres mig esfondrada, hem de construir un habitatge per a una nova família. La normativa és oberta i optem per esdevenir el nus que relligui la complexitat d'elements, carrers i formes que conflueixen en aquest dens indret de la trama urbana.

La doble alineació viària que cal seguir fa possible el trencament de la rígida

volumetria pròpia d'una edificació entre mitgeres en dues peces: el jardí i la casa. I la diferència de cota entre els dos carrers que hi confronten permet el net recolzament d'un volum en l'altre mentre es resol l'accés rodat per sota de la casa.

La contundència escultòrica del formigó s'apodera d'aquest camp de batalla: materialitat de permanència per a un espai de transició. Contradictori? Necessari? O, simplement, una addicció com una altra?

Autors: Arnau estudi d'arquitectura – Arnau Vergés

Construcció: Promocions Grederes, SL
Col·laboradors: Jordi Cusidó (projecte bàsic), Protir Enginyers (projecte executiu), Josep Ma Codinach (aparellador)

Fotògraf: Marc Torra_fragments.cat

*Menció del Jurat en la categoria Arquitectures. Premis d'Arquitectura de les Comarques de Girona 2022

Informe APCE-Foment del Treball

LA MESURA DEL 30% D'HPO NOMÉS CREA 52 HPO DES DE LA SEVA APROVACIÓ

El passat 18 d'octubre, l'Associació de Promotors de Catalunya i Foment del treball van presentar "L'habitatge i la seva importància econòmica i social", informe conjunt que fa una anàlisi de la situació actual de l'habitatge a Catalunya, amb especial atenció a la ciutat de Barcelona, i proposa solucions per ampliar el parc d'habitatge. Entre les dades que publica destaquen les referents a l'aplicació de la mesura del 30% de reserva d'habitatge de protecció oficial a les noves promocions i rehabilitacions des de 600m² de sostre edificat, contemplada a la Modificació del Pla General Metropolità de Barcelona.

Segons dades del Servei de Concessió de Llicències de l'Ajuntament de Barcelona, s'han concedit 11 llicències d'obra que incorporin el 30% de reserva HPO entre desembre de 2018 i juliol de 2022, les quals suposen la construcció de 52 habitatges protegits. Unes dades que, segons l'informe, constaten que **la mesura no funciona i està paralizant la construcció de nous habitatges a la ciutat, així com també grans rehabilitacions.**

L'estudi també assenyalava que la mesura del 30% s'està adoptant també a d'altres municipis (Mataró, Terrassa, Ripollet, etc.), on les conseqüències d'una paràlització de l'activitat promotora-constructora poden tenir uns efectes encara pitjors sobre el parc d'habitatges i sobre la generació de riquesa i ocupació en aquestes localitats.

Des de Foment del Treball, el seu president, **Josep Sánchez Llibre**, va denunciar el "fracàs estrepitos de les mesures implantades per l'Ajuntament de la Sra. Colau", especialment les que fan referència a l'habitatge protegit, i va apostar per "menys regulacions, més proporcionades i raonades". Per la seva banda, el president de l'APCE, **Xavier Vilajoana**, va lamentar que des de les administracions i els partits polítics "es pensi més en les properes eleccions que en les



El president de l'APCE, Xavier Vilajoana (dta.), Josep Sánchez Llibre, president de Foment (centre) van presentar l'informe, amb Salvador Guillermo, sots secretari general de Foment (esq.).

properes generacions", i va reiterar la disposició del sector promotor constructor d'establir ponts de diàleg amb les administracions públiques per solucionar aquesta situació i impulsar el parc d'habitatges a Catalunya.

Polítiques públiques

La dotació pressupostària destinada a les polítiques públiques, és un altre dels temes que s'analitza en el document, que conclou que, tant en l'àmbit estatal com en l'autonòmic i local, continuen essent insuficients per ampliar el parc d'habitatges, especialment assequibles i socials. La despesa pública prevista per a aquest 2022 és de 3,3 milers de milions d'euros, amb un increment anual del 12,3% respecte a l'any anterior. No obstant això, si aquesta acaba sent la partida assignada, només representaria el 0,7% del total de les partides pressupostàries, una quantitat insuficient per cobrir les necessitats socials en matèria d'habitatge, i més després de sis anys consecutius essent la partida més baixa de totes les contemplades als pressupostos.

A nivell europeu, Espanya continua destinant a polítiques d'habitatge un percentatge del PIB (0,4%) per sota del de França, Alemanya, Itàlia, els països nòrdics, o fins i tot països de l'Est (Croàcia, Hongria,...) entre d'altres.

L'informe indica que aquestes xifres evidencien la necessitat d'una ferma aposta per l'habitatge protegit per part de totes les administracions. Segons dades del Ministerio de Transportes, Mobilitat y Agenda Urbana, a **Catalunya l'any 2021** es van construir un total de **1.529 habitatges protegits acabats**, dels quals el **60,5% van construir-los el sector privat**, és a dir, 925 habitatges socials de promoció privada i 604 de promoció pública.

El 2022, les dades de qualificacions provisionals fins al mes de juny a Catalunya mostren una disminució del nombre d'habitatges protegits, amb 792 habitatges iniciats respecte del total d'habitatges començats (8.005).

Pes del sector

En un context en què l'economia catalana va registrar un creixement sostingut



del 5,8% al tancament de 2021, la construcció ha estat el tercer sector que ha contribuït a aquest impuls econòmic. Així segons l'informe, el seu pes en el PIB català se situa en un 4,6% i el sector aconseguix una reducció de l'atur a Catalunya del 5% l'any 2021. A nivell fiscal, durant el primer semestre d'enguany la Generalitat de Catalunya ha recaptat 1.479 milions d'euros per l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, un 11,4% més respecte del mateix període de 2021.

D'altra banda, **la producció d'habitatges** va clarament en augment, però encara queda un llarg recorregut fins a arribar a les quantitats previstes per satisfer les necessitats de llars al país, d'uns 25.000 habitatges nous anuals en els propers 15 anys. L'informe recull dades de producció de gener a agost de 2022, període en el qual els habitatges iniciats sumen un total de 10.270, xifra que suposa un creixement positiu d'un 1,5% respecte al mateix període del 2021. En relació amb els habitatges acabats, a Catalunya augmenten un 17,3% en aquest període. **Pel que fa a la demanda**, el mercat immobiliari ha exhibit una tendència molt positiva, amb un número de transaccions l'any 2021 a Catalunya que es va situar en

87.903 compravendes, un 35% més que el mateix període de l'any anterior.

Respecte del **mercant de lloguer**, l'informe assenyalava que Catalunya va registrar un total de 167.842 contractes de lloguer el 2021, un 23,9% més respecte del 2020, increment causat durant la pandèmia, que va aflorar més habitatge al mercat. La renda mitjana dels habitatges es va situar en 724,09 €/mes l'any 2021. Aquestes xifres posen de manifest la importància d'incentivar la generació de nous habitatges i de tenir en compte que el problema en la manca d'oferta d'habitatges de lloguer i la consegüent pressió en els preus afecta necessàriament a Barcelona i a la seva àrea d'influència.

L'informe també fa un repàs al **canvis normatius soferts pel sector promotor i constructor** a Catalunya en els darrers anys, i conclou que les polítiques intervencionistes de les administracions, especialment en el mercat de lloguer, han generat un efecte contraproduent sobre l'oferta d'habitatge a Catalunya, i s'estan intentant estendre al conjunt de l'Estat. Aquest fet provoca que la inseguretat jurídica en l'àmbit de l'habitatge continuï agreujant-se i es paralitzi la construcció d'habitatge a Catalunya. També apunta

a la poca agilitat de les administracions en la generació de nou sòl edificable, la concessió de llicències d'obra i altres permisos, com altres problemes que afecten a la construcció d'habitatges a Catalunya.

Respecte dels fons Next Generation l'informe destaca positivament el programa 6 del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, dirigit a impulsar la promoció de nous habitatges de lloguer assequible en sòls públics, així com també la convocatòria oberta per la Generalitat de Catalunya per a la promoció d'obra nova d'habitatge assequible en lloguer en sòls privats. "Aquesta és una via que cal que les administracions continuïn un cop finalitzin el 2026 per poder solucionar el problema de manca d'habitatge assequible i social", indica l'estudi.

L'informe elaborat per l'APCE i Foment del Treball assenyalava **la col·laboració publicoprivada** com una eina realment efectiva per a impulsar l'ampliació del parc d'habitatges a Catalunya, que cal construir sobre unes bases sòlides i perdurables en el temps -tant jurídiques com pressupostàries-, que permetin la implementació de les diferents fórmules de col·laboració publicoprivada existents en matèria d'habitatge.

En la seva primera edició

ELS PREMIS APCE 2022 RECONEIXEN LA TASCA DE PROMOTORS I CONSTRUCTORS

Les empreses Culmia, VIMUSA, PMP Prêt-à-porter cases i Sogeviso van guanyar el passat 25 d'octubre els guardons dels Premis APCE 2022. En aquesta primera edició dels premis, es va comptar amb la participació de Joan Jaume Oms, secretari general del Departament de Territori de la Generalitat de Catalunya.

Aquests premis, promoguts per l'Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya (APCE), tenen com a objectiu reconèixer la tasca del sector en el desenvolupament de les ciutats i dels barris i el benestar del conjunt

de la societat. L'acte, que es va celebrar al CosmoCaixa de Barcelona, va reunir prop de 300 personalitats i professionals del sector de la promoció i construcció, així com també de la societat civil i empresarial de Catalunya, i que va comptar amb la col·laboració de CaixaBank com a partner principal, així com també de Porcelanosa, Isover-Placo Saint Gobain, Uponor i Asefa Seguros com a empreses col·laboradores.

Els Premis APCE 2022 es van dividir en dues parts. En la primera part, **Judit Montoriol**, lead economist de Caixa-

Bank Research, va analitzar el context macroeconòmic actual i els efectes sobre la conjuntura del sector immobiliari. A continuació, es va celebrar la **taula rodona "Valoració de la conjuntura actual i perspectives"**, moderada per **Jaume Masana**, director territorial de Catalunya a CaixaBank, amb la participació de **Francisco Pérez**, CEO de CULMIA, **Elena Massot**, CEO de VERTIX Grup Immobiliari, i **Donato Muñoz**, CEO de CEVASA, en la qual es va analitzar el present i futur del sector immobiliari davant el context geopolític i macroeconòmic actual.

Tot seguit, va donar inici l'acte de lliurament dels PREMIS APCE 2022. En categoria **Innovació i Tecnologia**, el guanyador fou el **projecte "La Marina Illa C" (Barcelona), de l'empresa CULMIA**, per l'ús d'un model base de definició de planificació col·laborativa en el cicle complet d'una promoció mitjançant la metodologia *Last Planner System*. El premi a la **Sostenibilitat** va recaure en el projecte del **Bloc Plurifamiliar de 21 habitatges d'habitatge de protecció oficial a cantonada a Sabadell, de l'empresa pública VIMUSA (Ajuntament de Sabadell)**, promoció que ha afrontat el repte de la sostenibilitat en l'edificació a través de la disposició dels habitatges l'estructura de l'edifici sobre rasant i el seu posicionament d'eficiència energètica.

El guardó a la **Implicació al Territori** el va guanyar **l'empresa PMP PRÊT-À-PORTER CASES**, especialitzada en la construcció industrialitzada, amb la seua social, fàbrica i centre logístic ubicats a les Borges Blanques. L'empresa ocupa 90 persones, de les quals el 65% viu a la província de Lleida, i el 40% dels seus proveïdors són de la zona, amb el conseqüent impacte positiu que té en la generació de llocs de treball indirectes i d'impuls de l'activitat econòmica. Finalment, en la categoria **Compromís Social**, el premi ha reconegut el **projecte "Problemàtica de l'habitatge en col·lectius vulnerables: Una resposta socialment responsable", de l'empresa SOGEVISO**, programa d'acompanyament social i d'inserció laboral per millorar la situació socioeconòmica sobre el 100% dels clients deutors hipotecaris que signen un lloguer social.

Després del lliurament de premis, l'Associació de Promotors de Catalunya va voler **reconèixer la trajectòria professional del Sr. Lluís Marsà i Garcia**, president de La Llave de Oro i president d'Honor d'APCE Catalunya, així com la seva tasca al capdavant de l'Associació durant nou anys. El president de l'APCE, **Xavier Vilajoana**, i **Enric Reyna**, president d'honor, acompanyats pel representant de la Generalitat, **Joan Jaume Oms**, li van fer entrega d'una safata commemorativa en nom de tots els associats.

A la cloenda, Xavier Vilajoana va fer èmfasi en l'important paper que té el



Els guardonats amb els Premis APCE 2022, acompanyats per Xavier Vilajoana, president de l'APCE (esq.) i Joan Jaume Oms, secretari general del departament de Territori de la Generalitat.



Enric Reyna, Xavier Vilajoana i Joan Jaume Oms fent entrega del reconeixement a Lluís Marsà.

sector de la promoció per dur a terme les polítiques d'habitatge. Unes polítiques que, segons Vilajoana "són molt necessàries i han de ser pensades per a les futures generacions, amb pressupostos suficients i coherents amb les necessitats de la societat". Uns pressupostos, en la seva opinió, "que demostrin que realment l'habitatge és una prioritat. I

les prioritats es demostren amb fets, no solament amb paraules", va sentenciar.

Els Premis APCE 2022 neixen amb la voluntat d'esdevenir la trobada anual del sector, en la qual es posi en valor la tasca i bones pràctiques d'empreses, professionals i/o institucions relacionades amb l'habitatge i l'urbanisme a Catalunya.



Com flexibilitzar la normativa urbanística per adaptar-la a les noves dinàmiques socials en la manera de viure, consumir i treballar

EL FUTUR DELS LOCALS COMERCIALS EN DESÚS

Marc Modolell

Autor del TFM de l'MBArch (ETSAB-UPC) becat per l'APCE

L'aparició del comerç digital i l'impacte de les noves dinàmiques socials de viure, treballar i consumir no només ha accelerat el tancament de molts baixos comercials. També ha qüestionat la viabilitat d'un model de ciutat que confiava en l'ús comercial dominant de la planta baixa. Atès que les normatives urbanístiques generalment obliguen a reservar part de la planta baixa per a usos comercials i de serveis, s'ha tendit cap a una representació excessiva d'aquest ús. Un patró repetit fins i tot en plantes baixes de teixits que no tenien la capacitat d'atraure activitat comercial. Davant la creixent preocupació per la desertització dels teixits urbans, l'Associació de Promotors de Catalunya (APCE) i l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona (ETSAB-UPC) han promogut una beca de col·laboració que té com a principal objectiu reflexionar sobre aquest fenomen tan actual i complex. Aquesta investigació acadèmica s'emmarca en el treball final del Màster Universitari en Estudis Avançats en Arquitectura (MBArch), una publicació que rep el nom de "El compromís urbà de la planta baixa: la reactivació i transformació dels baixos en desús a les ciutats intermèdies catalanes" i que es va presentar el passat 1 de desembre a la jornada 'Habitatge i Futur'. Aquest estudi no pretén donar

una única resposta a una qüestió tan complexa i transversal, sinó que pretén descobrir les condicions decisives per repensar la planta baixa. Ho fa obrint quatre vies d'exploració, i els següents punts d'aquest article resumiran els temes tractats i les conclusions extretes:

1. Un espai urbà de qualitat, una planta baixa activa

Des del punt de vista urbà, la planta baixa resulta ser la part més important de l'edifici. És l'espai de relació entre el públic i el privat, on el seu límit es dissol i on l'activitat traspasa. Condiciona, per tant, l'experiència que tenen els ciutadans, els veïns i els usuaris de l'espai. La planta baixa d'un edifici té un compromís urbà amb la ciutat, i la seva configuració física determina com és la relació que s'estableix amb ella. Mentre que els usos canvien i continuaran canviant, l'espai físic romandrà com a escenari per a les noves relacions urbanes. Seran aquells espais urbans de millor qualitat, més diversos i més flexibles els que aconseguiran adaptar-se i resistir. Així doncs, la reactivació d'alguns locals comercials abandonats implica també la recuperació i millora de l'espai urbà per a l'activitat urbana. La investigació ha identificat quins són els factors que determinen la qualitat urbana dels llocs urbans a través de l'estudi de diferents referents teòrics.

L'ús comercial predominant ha demostrat que ja no és capaç d'omplir totes les plantes baixes, i la revisió de l'ús residencial pot tenir un paper rellevant en la seva transformació, ja que espai viscut i actiu no ha de per què ser únicament comercial. En altres cultures es demostra com la re-significació d'espais ja existents pot comportar l'aparició de l'activitat urbana i econòmica, però també de noves maneres de socialitzar. Per exemple, la imatge següent mostra un concepte anomenat 'hollandse stoep'. En neerlandès, la paraula 'stoep' no només significa 'vorera', definit com aquell espai per on circular, també es tradueix

com 'graó', un espai de transició d'un lloc a un altre, entre el privat i el públic. Per tant, aquest espai, una franja d'un metre propera de la façana, s'utilitza per a l'ús privat del veí que hi resideix, per deixar-hi la bicicleta, posar-hi una taula o un jardí. Aquest espai permet generar més intimitat, però també una relació més activa entre l'habitatge i l'espai de carrer.

2. Les incoherències de la normativa

Generalment, la planificació ha organitzat les ciutats en grans taques, a partir d'unes claus de planejament i d'uns paràmetres genèrics i poc detallats. Aquests paràmetres sovint han tractat la planta com una planta més de l'edifici, sense tenir en compte la seva relació amb la realitat urbana que l'envolta. Aquesta manera de planificar ha comportat que la planta baixa hagi d'assumir exigències massa estandarditzades que, a vegades, es convertien en inassolibles i contraproductives per a l'activitat. Un exemple podria ser la situació (1), on s'exigeix un percentatge mínim d'un ús concret sense considerar les particularitats del carrer. Però també, valors genèrics aplicats indistintament arreu de la ciutat, com la previsió obligatòria d'aparcament o la densitat d'edificabilitat, i que poden suposar un impediment per als canvis d'ús de locals a reactivar. La qüestió no és tant a valorar la idoneïtat de cada paràmetre, sinó si té sentit que un topall genèric pugui impedir la transformació de certs locals en usos beneficiosos, com habitatges assequibles o accessibles.

Aquesta investigació proposa flexibilitzar la normativa perquè sigui capaç d'adaptar-se a cada realitat, i no al revés. Demostrar els beneficis d'una planificació on deslliga la planta baixa de la lògica de l'edifici i es vincula a la lògica urbana del seu entorn. Una situació com la segona (2), que permetria establir la mateixa proporció d'usos, però pensat des d'una estratègia i visió conjunta de carrer, tenint en compte les necessitats i particularitats del lloc. Flexibilitzar, ente-



Situació 1



Situació 2



La no com a una desregulació total, sinó com el coneixement de l'àmbit de la planta baixa concreta. Una realitat, la planta baixa, que es mostra més complexa i diversa per ser reduïda en paràmetres genèrica.

3. Reconèixer la necessària diversitat

L'homogeneïtzació de la planta baixa en un sol ús dominant com el comercial ha demostrat ser un impediment per a la seva capacitat d'adaptació en un moment de crisi com l'actual. En canvi, unes plantes baixes menys dependents d'un sol ús podrien suportar millor la situació de desertització actual. És per això que la investigació considera que les normatives urbanístiques haurien de flexibilitzar-se per garantir un cert grau de diversitat d'usos en planta baixa, i tornar a apostar per la mixticitat que sempre ha existit a la ciutat, on conviuen usos comercials, productius i domèstics a la planta baixa.

Les noves dinàmiques socials han suposat el tancament de molts comerços, però també l'aparició de nous usos, com el cotreball o el cohabitatge, i fins i tot la recuperació d'usos que es donaven per obsolets, com les cases-estudi i les cases-taller. Molts d'aquests usos són capaços d'enriquir l'activitat urbana, al generar diferents graus d'intensitat i relacions urbanes. Són, també, idonis per adaptar-se a les característiques d'alguns locals comercials en teixits antics, que a vegades resulten ser massa estrets per encabir altres usos més convencionals. La majoria d'aquests nous usos, però, xoquen amb unes normatives municipals que no els reconeixen, i sovint s'han d'emparar en figures ja existents i assumir els seus requi-

sits. Cada nou ús ha de ser regulat individualment, municipi a municipi, sense un suport jurídic conjunt que les defineixi.

4. Un altre enfoc és possible

La investigació també ha estudiat normatives urbanístiques en altres contextos, com el Pla Municipal de Copenhaguen, referent per la seva qualitat urbana. El seu estudi ha permès descobrir mecanismes normatius innovadors i exemplificatius per als planejaments catalans i així, convertir-se en eines més àgils i eficaces.

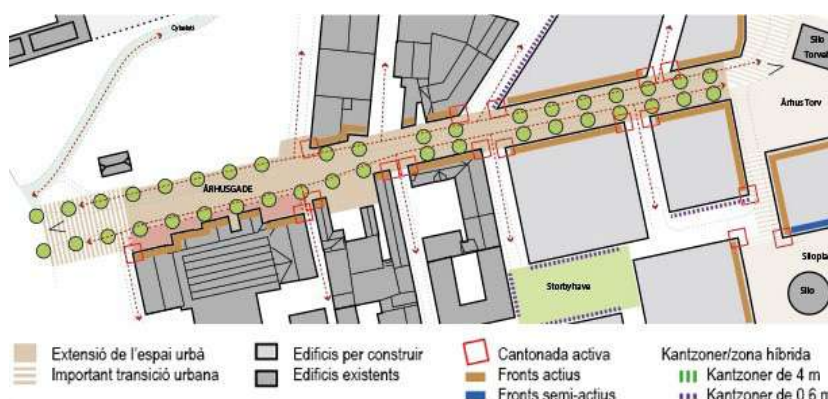
La normativa danesa dona una gran capacitat als plans locals, l'equivalent al planejament derivat català, per planificar la planta baixa des d'un àmbit urbà delimitat. Com es mostra en el següent document normatiu, es planifica gràficament i a un nivell de detall gairebé de projecte urbà, des d'una mirada més estratègica i contextualitzada al seu entorn urbà. Per exemple, el mecanisme de 'fronts actius' no se centra únicament en la regulació del tipus d'ús, sinó que es prioritza establir un grau mínim de transparència i d'interacció del front de façana amb la ciutat. L'objectiu principal és, per tant, aconseguir un espai urbà atractiu i de qualitat, i la compatibilitat d'usos queda sovint en un segon terme. Aquesta planificació més estratègica i individualitzada resulta beneficiosa per a tots els actors involucrats -com l'administració, els propietaris, els usuaris i els veïns, ja que una ciutat activa és atractiva en tots els sentits, també per a l'ocupació de la planta baixa.

Aquest enfocament més detallat, però, ha d'estar acompanyat per un compromís de l'administració per agilitzar la normativa, com passa a Copenhaguen. Els plans danesos es revisen obligatòriament cada pocs anys, i aquest fet exigeix que la normativa sigui clara i senzilla, per adaptar-se fàcilment a cada actualització. A més, també permet testejar regulacions que poden corregir-se en poc temps. Una situació diferent del marc legislatiu català, que generalment s'ha fonamentat sobre normatives duradores en el temps i processos de modificació lents.

Conclusions generals

Aquesta aproximació més teòrica finalitzava amb un segon bloc pràctic. En ell s'escollien a tres teixits de tres ciutats catalanes -Mataró, Terrassa i Vilanova i la Geltrú-, on s'implementen algunes de les consideracions recollides. Uns teixits escollits per diversos criteris, com l'estat de desertització comercial o les singularitats de cadascuna pel que fa a les normatives referents a la planta baixa.

La solució a la reactivació de les plantes baixes no pot ser una resposta universal. Amb aquest treball es buscava constatar, doncs, la idoneïtat de planificar la planta baixa a partir d'un àmbit contextualitzat i amb normatives més conscients de la seva realitat urbana. A la vegada, ha permès detallar algunes condicions que necessita per prosperar: qualitat urbana, flexibilitat normativa i major diversitat. Finalment, el treball també ha suggerit un seguit de propostes concretes per flexibilitzar i dinamitzar el marc legislatiu actual referent a la planta baixa.



TERREAL
www.terreal.es

Ctra. C-66, Km 17,9
17120 LA PERA (Girona)
Tel. 972 48 87 00
Fax: 972 48 91 11
contacto@terreal.es



CALIBRIC

Bloc ceràmic rectificat
col.locat amb junta fina



$R = 1,10 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$

90 anys pujant junts

Puges?



Ronda les Maties, 9-10. OLOT (Girona)
Tel 972 260 500
info@ascensors-serra.com

ASCENSORS
SERRA

ascensors-serra.com

SERVEI EMERGÈNCIES
24 HORES
901 200 070

Ens preocupem de la seva seguretat **Protegim el seu patrimoni**



IGNIFUGATS GIRONA®
Protecció passiva contra el foc

● Segellaments,
compartimentacions
i sectoritzacions

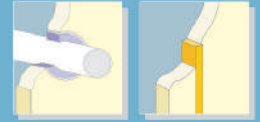


● Estructures



Protecció contra
el foc d'estructures
metàl·liques
i de fusta amb
morters

Protecció contra el
foc d'estructures
metàl·liques amb
pintura intumescent



Protecció contra el foc
d'estructures metàl·liques
i de fusta amb panells
sorririgids



Protecció contra el foc
d'estructures metàl·liques
i de fusta amb panells rígids



Protecció contra el foc
d'estructures de formigó
amb morters i/o pintures



Projecció
de parets,
forjats
col·laborants
i reticulars

At. Client 902 36 22 61
972 17 23 53 / 972 17 21 38

Ctra. Antiga d'Amer, 10-12 - (Pol. Ind. Domeny) 17007 (Girona)
Info@bristol2000.com - www.bristol2000.com

Envans de Pladur
Sostres falsos de tota mena
Aïllaments
Finestres de teulat
Claraboies
Policarbonat



VELUX®

Instal·ladors i distribuïdors

972 42 82 08 · 600 339 706 · 645 746 686
Passeig Països Catalans, 230 · 17190 Salt
isostres.girona@gmail.com · www.isostres.com



isostres **girona**



IMREPOL S.L.

IMPERMEABILITZACIONS

- Tot tipus d'impermeabilitzacions: cobertes, dipòsits, estructures enterrades,...
- Segellats, ancoratges i injeccions tècniques
- Reparacions i reforços d'estructura i maquillatge de formigó

- ✓ Treballem amb **personal i maquinària pròpia**
- ✓ Oferim **garantia desenal amb companyia externa d'assegurances**

☎ 93 879 39 21 ✉ info@imrepol.com 📷 imrepolwaterproof

Quaranta-cinquè estudi de preus de mercat dels habitatges a la província de Girona

Novament acudim puntuals a la cita, i per quaranta-cinquena vegada consecutiva, (el primer estudi es va fer el segon semestre del 2000), el Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària i el Gremi de Promotors i Constructors d'Edificis de Girona presentem un nou estudi de preus d'habitatges d'obra nova i de segona mà, a onze municipis de la nostra província. Pel que fa al lloguer d'habitatges, que des del divuitè estudi tenim la col·laboració del Col·legi d'Administradors de Finques de Girona, com sempre estudiem les tipologies de 2, 3 i 4 habitacions.

El treball manté els paràmetres establerts inicialment, que són els que signifiquen i diferencien l'estudi d'altres estadístiques o dades conegudes, a excepció de la superfície dels pisos d'obra nova que a partir del catorzè estudi vàrem considerar convenient cenyir-nos en els de 55 a 75 m² útils, ja que s'ajusten més a la tipologia oferta actualment:

• **TIPUS D'HABITATGE:** S'ha descartat el "valor mig de tots els habitatges", per considerar que no representa cap valor tangible, concretant l'estudi en el tipus d'habitatge que es considera més representatiu, i on es concentra el gruix de l'oferta i de la demanda, és a dir, per obra nova de 55 a 75 metres quadrats útils, i per segona mà de 70 a 90 metres quadrats útils.

• **CLASSIFICACIÓ PER ZONES O BARRIS:** S'han delimitat els municipis objecte de l'estudi en aquelles zones o barris reals i conegudes per als ciutadans.

• **UNITAT DE VALORACIÓ:** Es prescindeix del metre quadrat construït que és la mesura que venen optant la majoria d'informes i estadístiques, adoptant el metre quadrat útil, per considerar que és un paràmetre de més fàcil delimitació i comprovació per part dels ciutadans.

• **TIPUS DE VALORACIÓ:** Està referida a valors reals de venda de cada tipus d'habitatge en cada municipi, zona o barri, i no provenen de taxacions ni d'estimacions, sinó de les dades aportades pels Agents de la Propietat Immobiliària i pels Promotors Immobiliaris, complementats amb treballs de camp.

• **ÀMBIT DE L'ESTUDI:** Onze dels principals municipis de la nostra província, que representen una mostra significativa de les comarques de: Alt Empordà, Baix Empordà, Gironès, La Selva, Pla de l'Estany i Garrotxa.

• **ÀMBIT TEMPORAL:** Comparem el quaranta-tresè d'octubre 2021, el quaranta-quatrè d'abril 2022 i amb l'actual d'octubre 2022, establint comparacions "semestral" i "anuals". Per això que en les gràfiques surten tres barres equivalents als tres estudis, i a sota de les dues últimes s'indiquen els percentatges de variació.

• **PÚBLIC OBJECTIU:** L'informe va adreçat bàsicament als agents de la propietat immobiliària, A P I, als promotors – constructors, als administradors de finques, a aquelles entitats públiques i privades interessades en el sector i per a informació general dels ciutadans.

BANYOLES

OBRA NOVA Pisos de 55 a 75 m² útils

VALORS ABSOLUTS

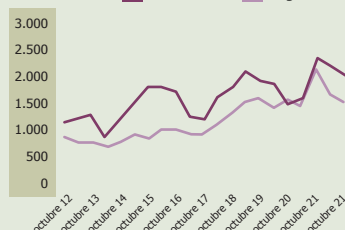
Des de: 115.000 €

Considerant un pis de 55 m² útils de la zona més barata estudiada.

Fins a: 181.125 €

Considerant un pis de 75 m² útils de la zona més cara estudiada.

ZONA 3



SEGONA MÀ Pisos de 70 a 90 m² útils

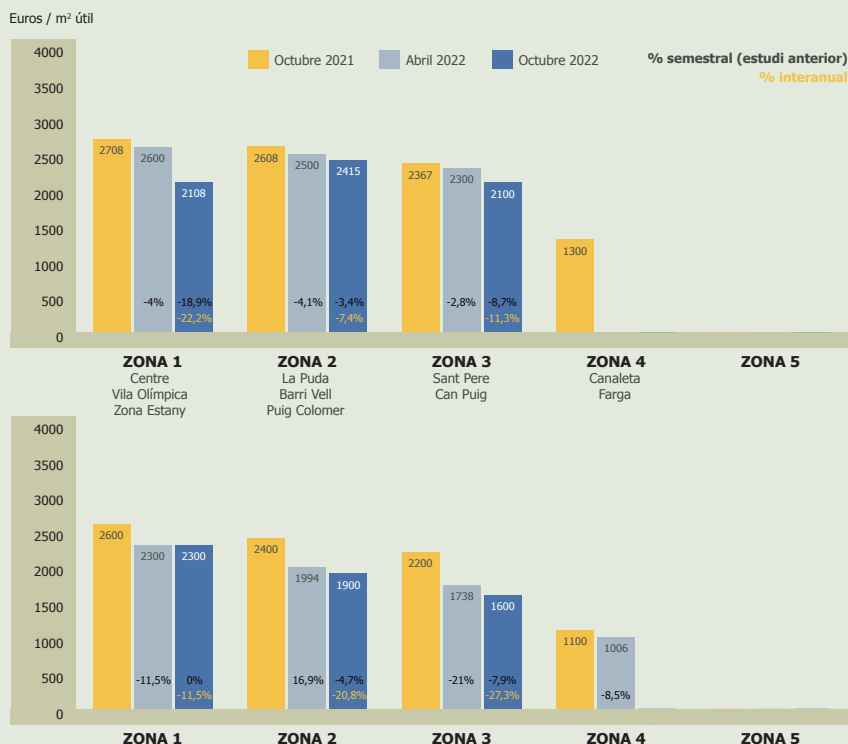
VALORS ABSOLUTS

Des de: 112.000 €

Considerant un pis de 70 m² útils de la zona més barata estudiada.

Fins a: 207.000 €

Considerant un pis de 90 m² útils de la zona més cara estudiada.



Quaranta-cinquè estudi de preus de mercat dels habitatges a la província de Girona

BLANES

OBRA NOVA Pisos de 55 a 75 m² útils

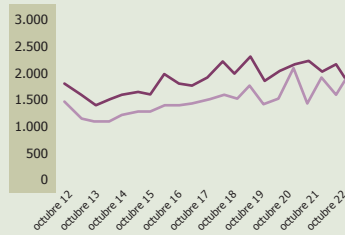
VALORS ABSOLUTS Des de: 88.000 €

Considerant un pis de 55 m² útils de la zona més barata estudiada.

Fins a: 150.000 €

Considerant un pis de 75 m² útils de la zona més cara estudiada.

ZONA 3



SEGONA MÀ Pisos de 70 a 90 m² útils

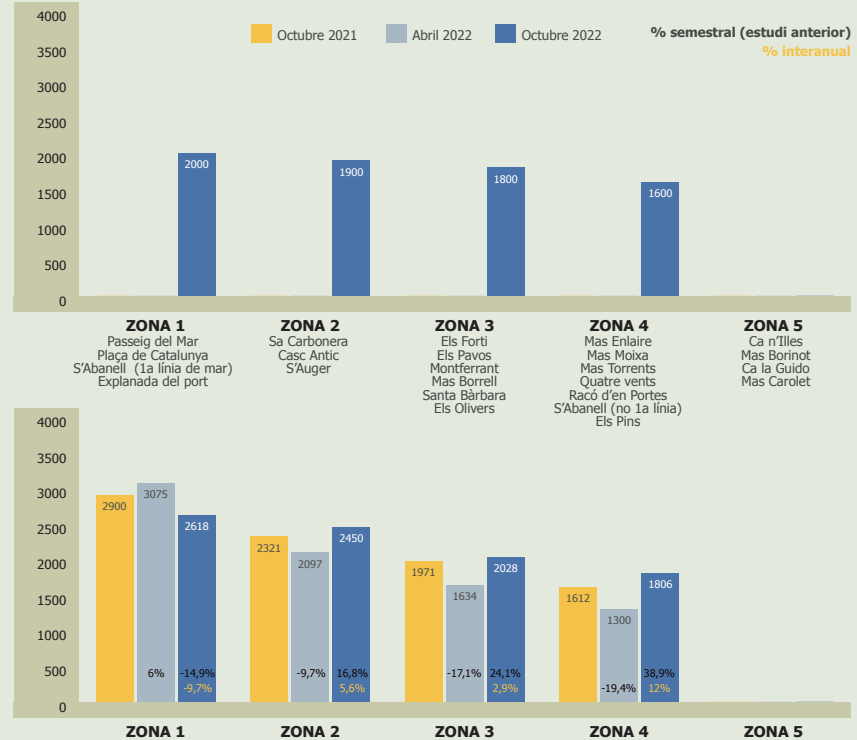
VALORS ABSOLUTS Des de: 126.420€

Considerant un pis de 70 m² útils de la zona més barata estudiada.

Fins a: 235.620 €

Considerant un pis de 90 m² útils de la zona més cara estudiada.

Euros / m² útil



FIGUERES

OBRA NOVA Pisos de 55 a 75 m² útils

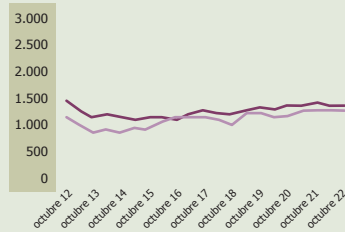
VALORS ABSOLUTS Des de: 66.935 €

Considerant un pis de 55 m² útils de la zona més barata estudiada.

Fins a: 128.775 €

Considerant un pis de 75 m² útils de la zona més cara estudiada.

ZONA 3



SEGONA MÀ Pisos de 70 a 90 m² útils

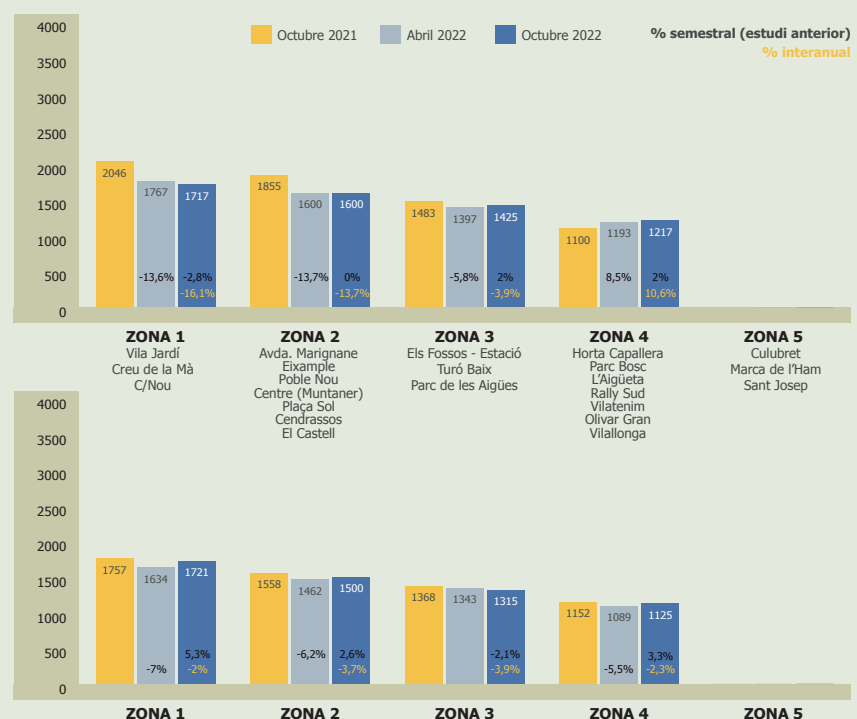
VALORS ABSOLUTS Des de: 78.750 €

Considerant un pis de 70 m² útils de la zona més barata estudiada.

Fins a: 154.890 €

Considerant un pis de 90 m² útils de la zona més cara estudiada.

Euros / m² útil



Quaranta-cinquè estudi de preus de mercat dels habitatges a la província de Girona

GIRONA

OBRA NOVA Pisos de 55 a 75 m² útils

VALORS ABSOLUTS

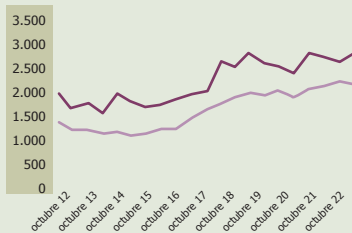
Des de: 125.125€

Considerant un pis de 55 m² útils de la zona més barata estudiada.

Fins a: 311.625€

Considerant un pis de 75 m² útils de la zona més cara estudiada.

ZONA 3 ■ Obra nova ■ Segona mà



SEGONA MÀ Pisos de 70 a 90 m² útils

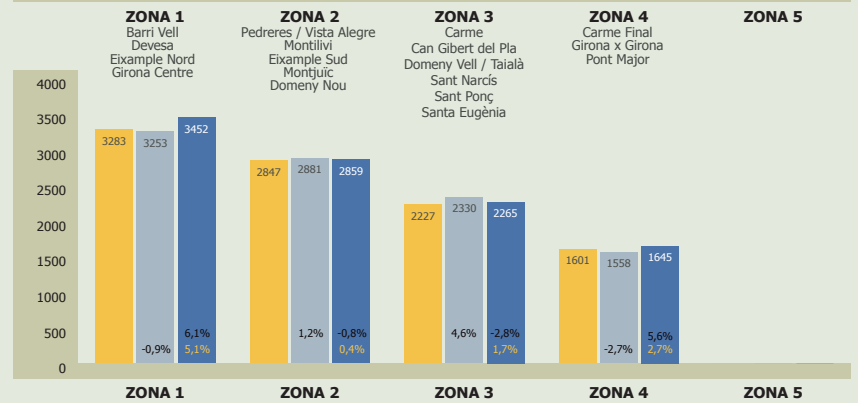
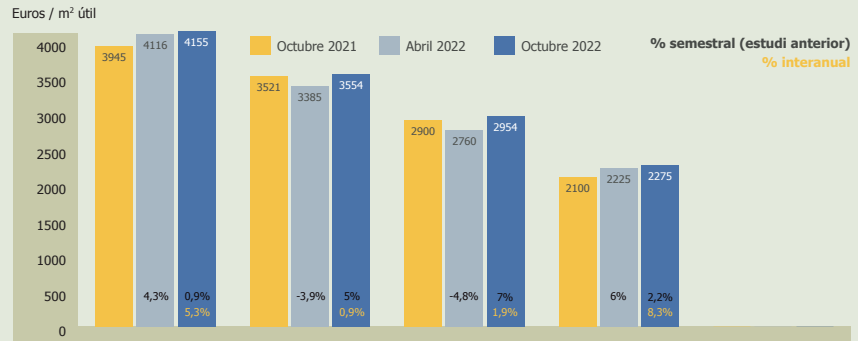
VALORS ABSOLUTS

Des de: 115.150€

Considerant un pis de 70 m² útils de la zona més barata estudiada.

Fins a: 310.680€

Considerant un pis de 90 m² útils de la zona més cara estudiada.



LLORET DE MAR

OBRA NOVA Pisos de 55 a 75 m² útils

VALORS ABSOLUTS

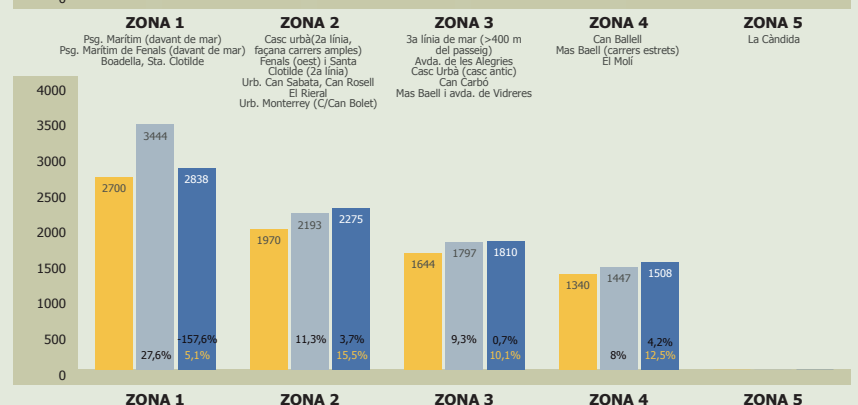
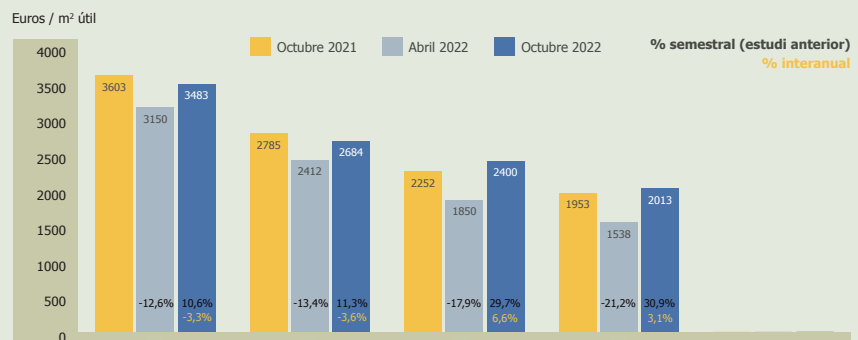
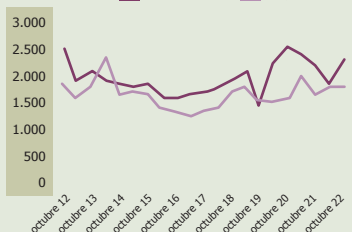
Des de: 110.715 €

Considerant un pis de 55 m² útils de la zona més barata estudiada.

Fins a: 261.225 €

Considerant un pis de 75 m² útils de la zona més cara estudiada.

ZONA 3 ■ Obra nova ■ Segona mà



SEGONA MÀ Pisos de 70 a 90 m² útils

VALORS ABSOLUTS

Des de: 105.560 €

Considerant un pis de 70 m² útils de la zona més barata estudiada.

Fins a: 255.420 €

Considerant un pis de 90 m² útils de la zona més cara estudiada.



*Mosaic hidràulic,
naturalment!*

**Mosaics
Martí**

Des de / Since 1913

www.mosaicsmarti.com

St. Antoni Ma Claret, 6 - 08243 Manresa
Tel. 93 874 25 51 - info@mosaicsmarti.com



FORMIGONS



ALSINA S.L

FORMIGONS ALSINA, S.L.

Ctra. Riudellots a Cassà Km 3,8

17459 - CAMPLLONG

972.46.30.80



GRÚA FASSI

**SOY
TECHNO**

F1450R-HXP TECHNO

- ▶ Una unidad de control mucho más potente
- ▶ Mayor velocidad y capacidad de procesamiento de datos
- ▶ Nuevas interfaces y funciones de control remoto
- ▶ Brazo secundario decagonal
- ▶ Un aumento exponencial del rendimiento



**TRANS
GRUAS**
ENTRE ESPECIALISTAS

+34 938 498 388
info@transgruas.com
www.transgruas.com

FASSI
LEADER IN INNOVATION

www.fassi.com



INNOVACIÓN • VERSATILIDAD • EFICIENCIA
CONTROL DE LA SEGURIDAD • PRECISIÓN



Quaranta-cinquè estudi de preus de mercat dels habitatges a la província de Girona

OLOT

OBRA NOVA Pisos de 55 a 75 m² útils

VALORS ABSOLUTS

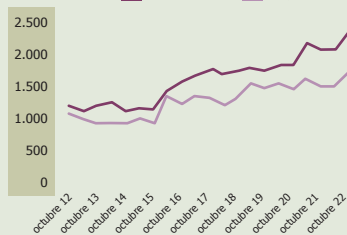
Des de: 121.000 €

Considerant un pis de 55 m² útils de la zona més barata estudiada.

Fins a: 216.225 €

Considerant un pis de 75 m² útils de la zona més cara estudiada.

ZONA 3 ■ Obra nova ■ Segona mà



SEGONA MÀ Pisos de 70 a 90 m² útils

VALORS ABSOLUTS

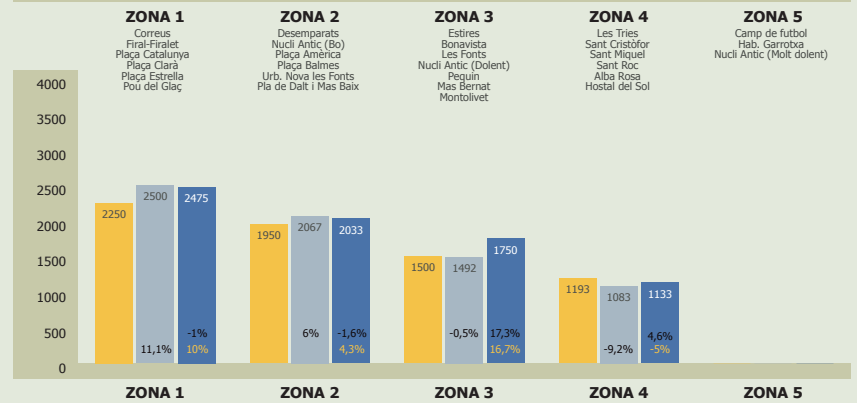
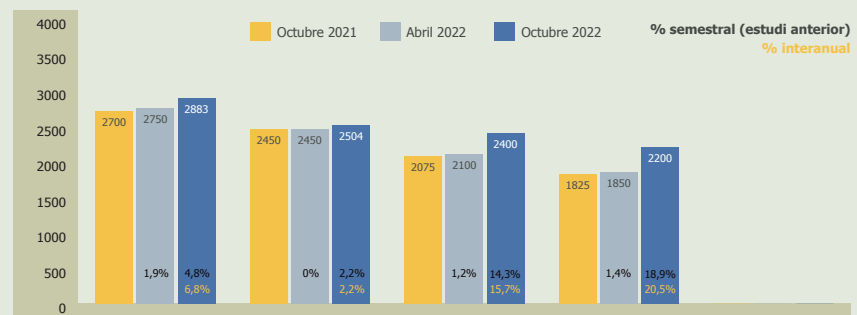
Des de: 79.310 €

Considerant un pis de 70 m² útils de la zona més barata estudiada.

Fins a: 222.750 €

Considerant un pis de 90 m² útils de la zona més cara estudiada.

Euros / m² útil



PALAMÓS

OBRA NOVA Pisos de 55 a 75 m² útils

VALORS ABSOLUTS

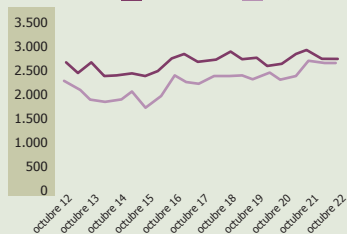
Des de: 130.185€

Considerant un pis de 55 m² útils de la zona més barata estudiada.

Fins a: 320.625 €

Considerant un pis de 75 m² útils de la zona més cara estudiada.

ZONA 3 ■ Obra nova ■ Segona mà



SEGONA MÀ Pisos de 70 a 90 m² útils

VALORS ABSOLUTS

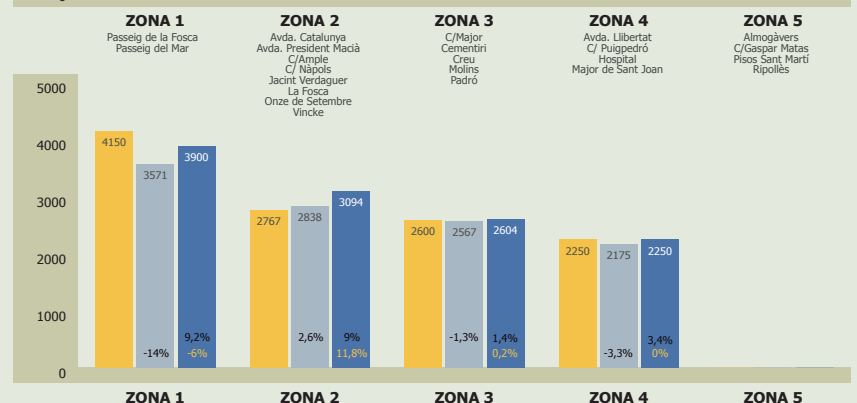
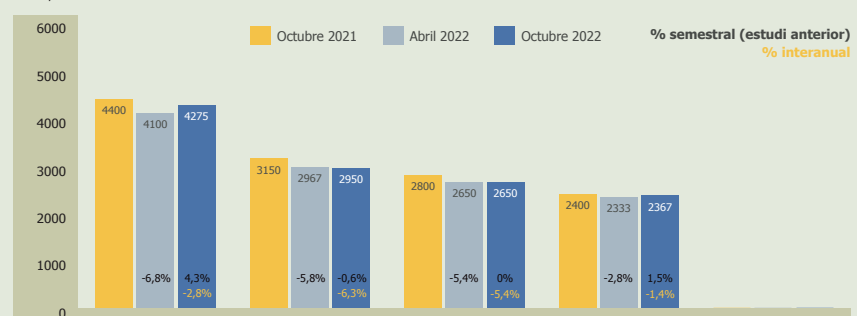
Des de: 157.500 €

Considerant un pis de 70 m² útils de la zona més barata estudiada.

Fins a: 351.000 €

Considerant un pis de 90 m² útils de la zona més cara estudiada.

Euros / m² útil



Quaranta-cinquè estudi de preus de mercat dels habitatges a la província de Girona

ROSES

OBRA NOVA Pisos de 55 a 75 m² útils

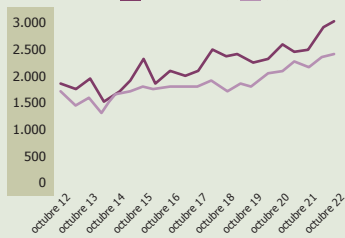
VALORS ABSOLUTS Des de: 121.000 €

Considerant un pis de 55 m² útils de la zona més barata estudiada.

Fins a: 372.225 €

Considerant un pis de 75 m² útils de la zona més cara estudiada.

ZONA 3



SEGONA MÀ Pisos de 70 a 90 m² útils

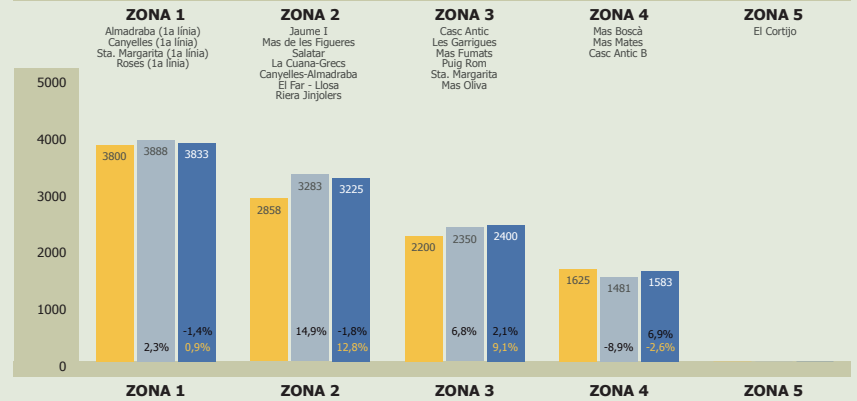
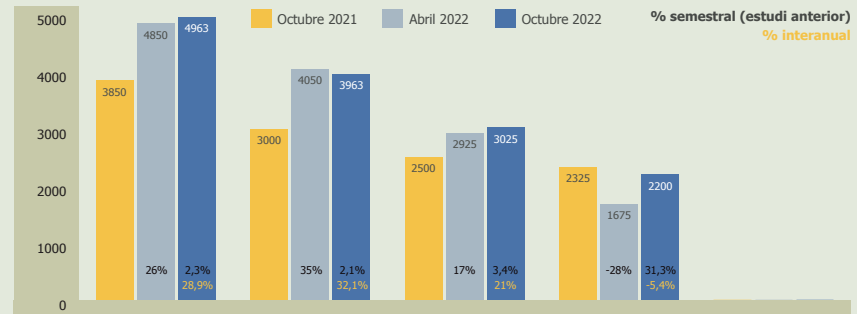
VALORS ABSOLUTS Des de: 110.810 €

Considerant un pis de 70 m² útils de la zona més barata estudiada.

Fins a: 344.970 €

Considerant un pis de 90 m² útils de la zona més cara estudiada.

Euros / m² útil



SALT

OBRA NOVA Pisos de 55 a 75 m² útils

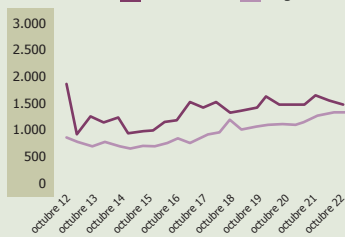
VALORS ABSOLUTS Des de: 71.500 €

Considerant un pis de 55 m² útils de la zona més barata estudiada.

Fins a: 170.850 €

Considerant un pis de 75 m² útils de la zona més cara estudiada.

ZONA 3



SEGONA MÀ Pisos de 70 a 90 m² útils

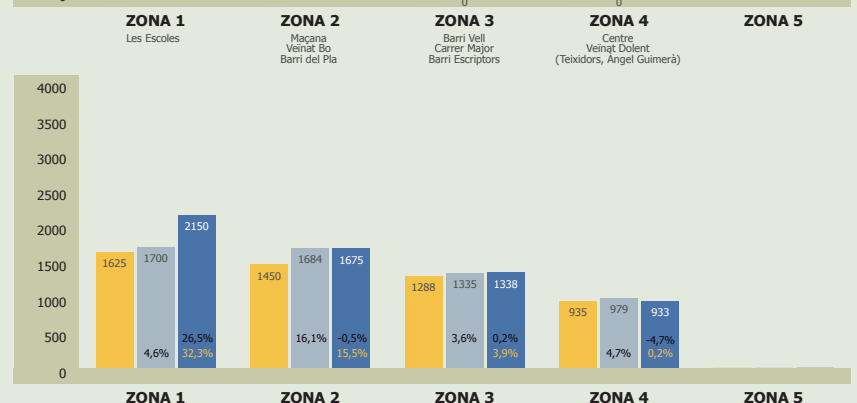
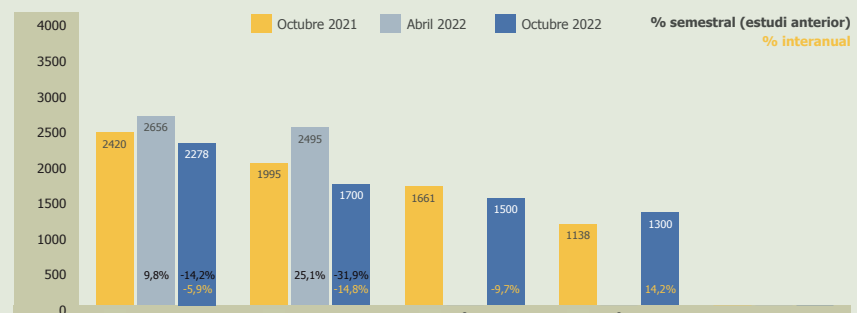
VALORS ABSOLUTS Des de: 65.310 €

Considerant un pis de 70 m² útils de la zona més barata estudiada.

Fins a: 193.500 €

Considerant un pis de 90 m² útils de la zona més cara estudiada.

Euros / m² útil



Quaranta-cinquè estudi de preus de mercat dels habitatges a la província de Girona

SANT FELIU DE GUÍXOLS

OBRA NOVA Pisos de 55 a 75 m² útils

VALORS ABSOLUTS

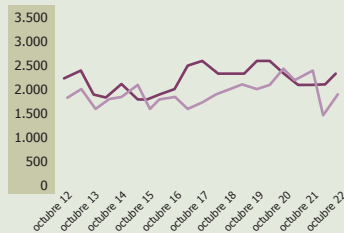
Des de: 67.375 €

Considerant un pis de 55 m² útils de la zona més barata estudiada.

Fins a: 245.025 €

Considerant un pis de 75 m² útils de la zona més cara estudiada.

ZONA 3



SEGONA MÀ Pisos de 70 a 90 m² útils

VALORS ABSOLUTS

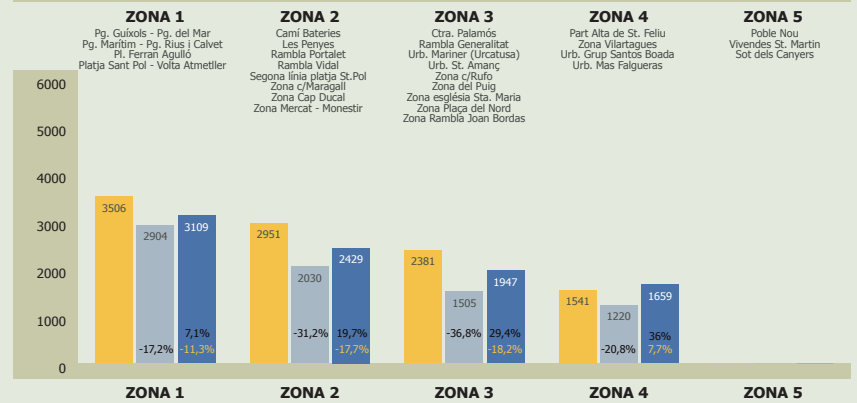
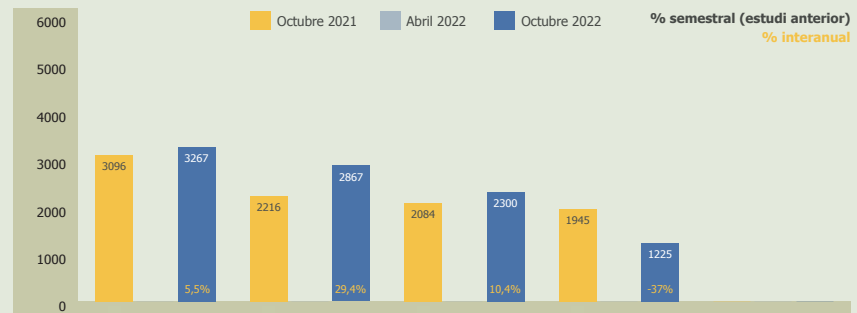
Des de: 116.130 €

Considerant un pis de 70 m² útils de la zona més barata estudiada.

Fins a: 279.810 €

Considerant un pis de 90 m² útils de la zona més cara estudiada.

Euros / m² útil



SANTA COLOMA DE FARNERS

OBRA NOVA Pisos de 55 a 75 m² útils

VALORS ABSOLUTS

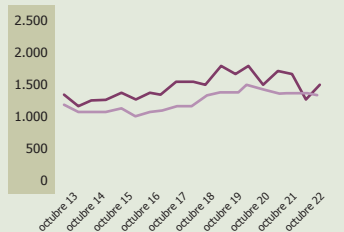
Des de: 66.990 €

Considerant un pis de 55 m² útils de la zona més barata estudiada.

Fins a: 140.025 €

Considerant un pis de 75 m² útils de la zona més cara estudiada.

ZONA 3



SEGONA MÀ Pisos de 70 a 90 m² útils

VALORS ABSOLUTS

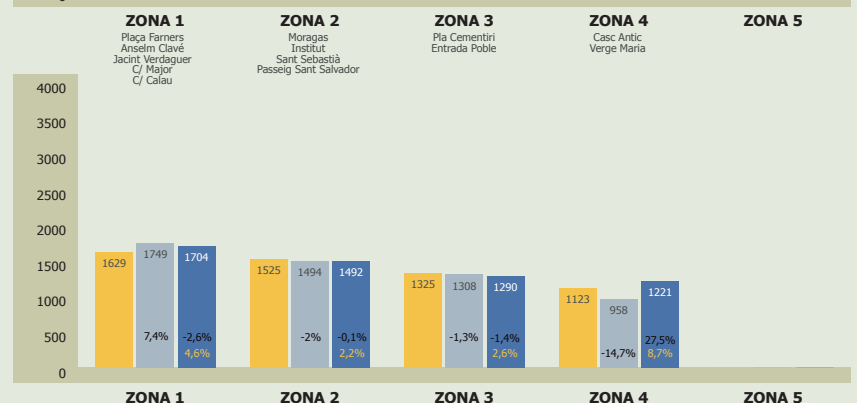
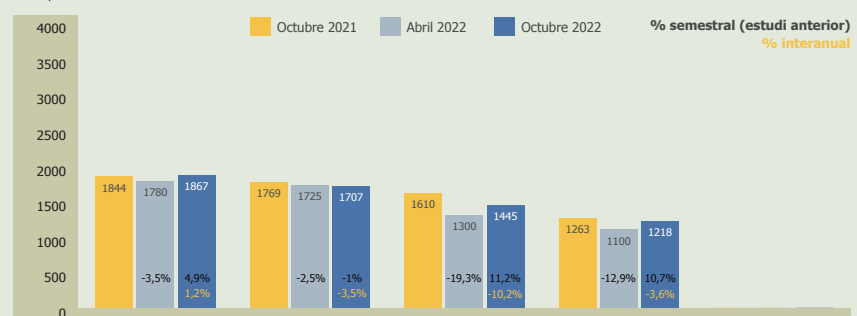
Des de: 85.470 €

Considerant un pis de 70 m² útils de la zona més barata estudiada.

Fins a: 163.360 €

Considerant un pis de 90 m² útils de la zona més cara estudiada.

Euros / m² útil





VISITA LA NOVA EXPOSICIÓ EQUIPA LA TEVA CUINA

www.cocinas-tpc.com

20
ANYS
APROP TEU



DESCOBREIX EL NOSTRE AMPLI CATÀLEG D'ACCESSORIS

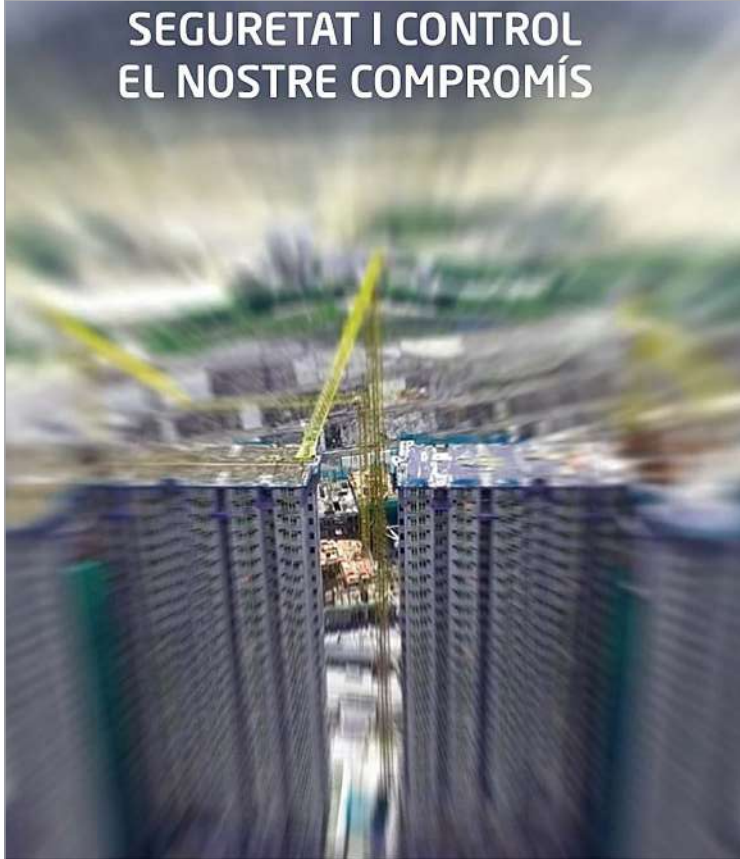
TPC GIRONA
C/Indústria, 6
(Pol. Ind. Mas Xirgu)
17005 Girona - T. 97 240 56 59



arquidis@cocinas-tpc.com
www.cocinas-tpc.com



SEGURETAT I CONTROL EL NOSTRE COMPROMÍS



www.bspconsultores.com
comercial@bspconsultores.com
972 65 51 76 / 679 79 79 99

ORGANISME DE CONTROL TÈCNIC OCT
COORDINACIÓ DE SEGURETAT
EFICIÈNCIA ENERGÈTICA
CERTIFICACIONS LEED / BREEAM / VERDE
GESTIÓ MEDIAMBIENTAL



TROBA'NS TAMBÉ A GIRONA 972 440 249



FORMIGÓ

MORTERS

PAVIMENTS
AUTONIVELLANTS

GESTIÓ DE RESIDUS
DE CONSTRUCCIÓ



c/Pont Major, s/n · 17007 Girona
www.promsa.com

Quaranta-cinquè estudi de preus de mercat dels habitatges a la província de Girona

• Per tal d'oferir una visió clara, dels decrements i increments haguts, detallam a **continuació els percentatges semestral i interanuals, per municipis i per zones:**

SEMESTRAL	OBRA NOVA (%)					SEGONA MÀ (%)				
	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5
POBLACIONS										
BANYOLES	-18,9%	-3,4%	-8,7%	sd	sd	0,0%	-4,7%	-7,9%	sd	sd
BLANES	sd	sd	sd	sd	sd	-14,9%	16,8%	24,1%	38,9%	sd
FIGUERES	-2,8%	0,0%	2,0%	2,0%	sd	5,3%	2,6%	-2,1%	3,3%	sd
GIRONA	0,9%	5,0%	7,0%	2,2%	sd	6,1%	-0,8%	-2,8%	5,6%	sd
LLORET	10,6%	11,3%	29,7%	30,9%	sd	-17,6%	3,7%	0,7%	4,2%	sd
LOT	4,8%	2,2%	14,3%	18,9%	sd	-1,0%	-1,6%	17,3%	4,6%	sd
PALAMÓS	4,3%	-0,6%	0,0%	1,5%	sd	9,2%	9,0%	1,4%	3,4%	sd
ROSES	2,3%	-2,1%	3,4%	31,3%	sd	-1,4%	-1,8%	2,1%	6,9%	sd
SALT	-14,2%	-31,9%	sd	sd	sd	26,5%	-0,5%	0,2%	-4,7%	sd
SANT FELIU DE GUÍXOLS	sd	sd	sd	sd	sd	7,1%	19,7%	29,4%	36,0%	sd
SANTA COLOMA FARNERS	4,9%	-1,0%	11,2%	10,7%	sd	-2,6%	-0,1%	-1,4%	27,5%	sd

INTERANUAL	OBRA NOVA (%)					SEGONA MÀ (%)				
	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5
POBLACIONS										
BANYOLES	-22,2%	-7,4%	-11,3%	sd	sd	-11,5%	-20,8%	-27,3%	sd	sd
BLANES	sd	sd	sd	sd	sd	-9,7%	5,6%	2,9%	12,0%	sd
FIGUERES	-16,1%	-13,7%	-3,9%	10,6%	sd	-2,0%	-3,7%	-3,9%	-2,3%	sd
GIRONA	5,3%	0,9%	1,9%	8,3%	sd	5,1%	0,4%	1,7%	2,7%	sd
LLORET	-3,3%	-3,6%	6,6%	3,1%	sd	5,1%	15,5%	10,1%	12,5%	sd
LOT	6,8%	2,2%	15,7%	20,5%	sd	10,0%	4,3%	16,7%	-5,0%	sd
PALAMÓS	-2,8%	-6,3%	-5,4%	-1,4%	sd	-6,0%	11,8%	0,2%	0,0%	sd
ROSES	28,9%	32,1%	21,0%	-5,4%	sd	0,9%	12,8%	9,1%	-2,6%	sd
SALT	-5,9%	-14,8%	-9,7%	14,2%	sd	32,3%	15,5%	3,9%	-0,2%	sd
SANT FELIU DE GUÍXOLS	5,5%	29,4%	10,4%	-37,0%	sd	-11,3%	-17,7%	-18,2%	7,7%	sd
SANTA COLOMA FARNERS	1,2%	-3,5%	-10,2%	-3,6%	sd	4,6%	-2,2%	-2,6%	8,7%	sd

• És important, no ja tant per al gran públic, sinó més aviat per als professionals, tenir en compte el següent **comparatiu de Preus per m² útil i zona**

POBLACIONS	OBRA NOVA					SEGONA MÀ				
	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5
BANYOLES	2.108	2.415	2.100	sd	sd	2.300	1.900	1.600	sd	sd
BLANES	2.000	1.900	1.800	1.600	sd	2.618	2.450	2.028	1.806	sd
FIGUERES	1.717	1.600	1.425	1.217	sd	1.721	1.500	1.315	1.125	sd
GIRONA	4.155	3.554	2.954	2.275	sd	3.452	2.859	2.265	1.645	sd
LLORET	3.483	2.684	2.400	2.013	sd	2.838	2.275	1.810	1.508	sd
LOT	2.883	2.504	2.400	2.200	sd	2.475	2.033	1.750	1.133	sd
PALAMÓS	4.275	2.950	2.650	2.367	sd	3.900	3.094	2.604	2.250	sd
ROSES	4.963	3.963	3.025	2.200	sd	3.833	3.225	2.400	1.583	sd
SALT	2.278	1.700	1.500	1.300	sd	2.150	1.675	1.338	933	sd
SANT FELIU DE GUÍXOLS	3.267	2.867	2.300	1.225	sd	3.109	2.429	1.947	1.659	sd
SANTA COLOMA FARNERS	1.867	1.707	1.445	1.218	sd	1.704	1.492	1.290	1.221	sd

Preu en Euros/m² útil

sd: sense dades

• La separació del quadre entre **poblacions costaneres i d'interior**, ens aporta una visió molt més clara sobre la nostra realitat provincial. Existeix una diferència important entre les primeres i les segones, doncs dins d'aquest segon grup, es produeix un lideratge clar de la capital que té els preus més alts a quasi totes les zones, tant per obra nova com per segona mà.

POBLACIONS COSTA	OBRA NOVA					SEGONA MÀ				
	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5
BLANES	2.000	1.900	1.800	1.600	sd	2.618	2.450	2.028	1.806	sd
LLORET	3.483	2.684	2.400	2.013	sd	2.838	2.275	1.810	1.508	sd
PALAMÓS	4.275	2.950	2.650	2.367	sd	3.900	3.094	2.604	2.250	sd
ROSES	4.963	3.963	3.025	2.200	sd	3.833	3.225	2.400	1.583	sd
ST. FELIU DE GUÍXOLS	3.267	2.867	2.300	1.225	sd	3.109	2.429	1.947	1.659	sd
POBLACIONS INTERIOR										
BANYOLES	2.108	2.415	2.100	sd	sd	2.300	1.900	1.600	sd	sd
FIGUERES	1.717	1.600	1.425	1.217	sd	1.721	1.500	1.315	1.125	sd
GIRONA	4.155	3.554	2.954	2.275	sd	3.452	2.859	2.265	1.645	sd
LOT	2.883	2.504	2.400	2.200	sd	2.475	2.033	1.750	1.133	sd
SALT	2.278	1.700	1.500	1.300	sd	2.150	1.675	1.338	933	sd
STA. COLOMA DE FARNERS	1.867	1.707	1.445	1.218	sd	1.704	1.492	1.290	1.221	sd

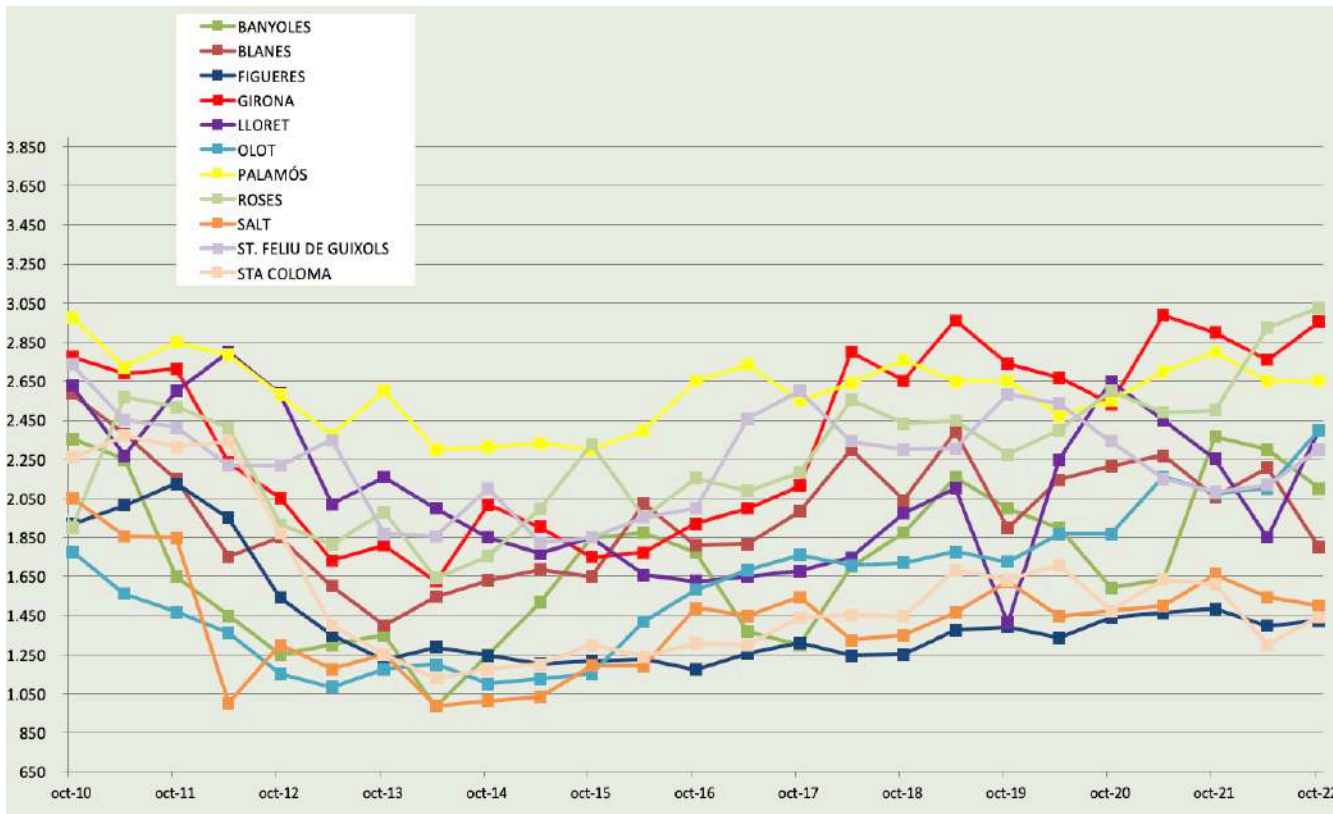
 Població més barata de la zona

 Població més cara de la zona

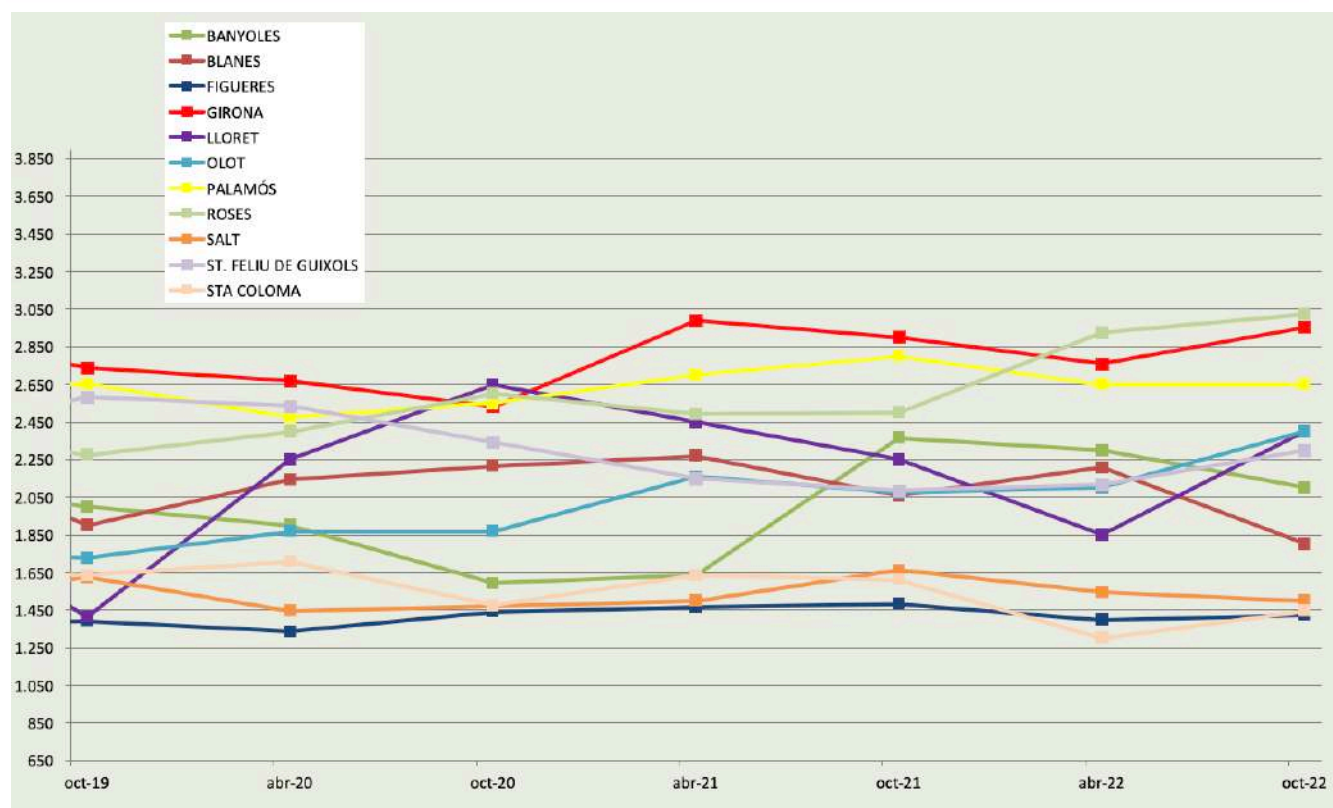
sd: sense dades

Quaranta-cinquè estudi de preus de mercat dels habitatges a la província de Girona

EVOLUCIÓ ZONA 3 - OBRA NOVA (Pisos de 55 a 75 m² útils)

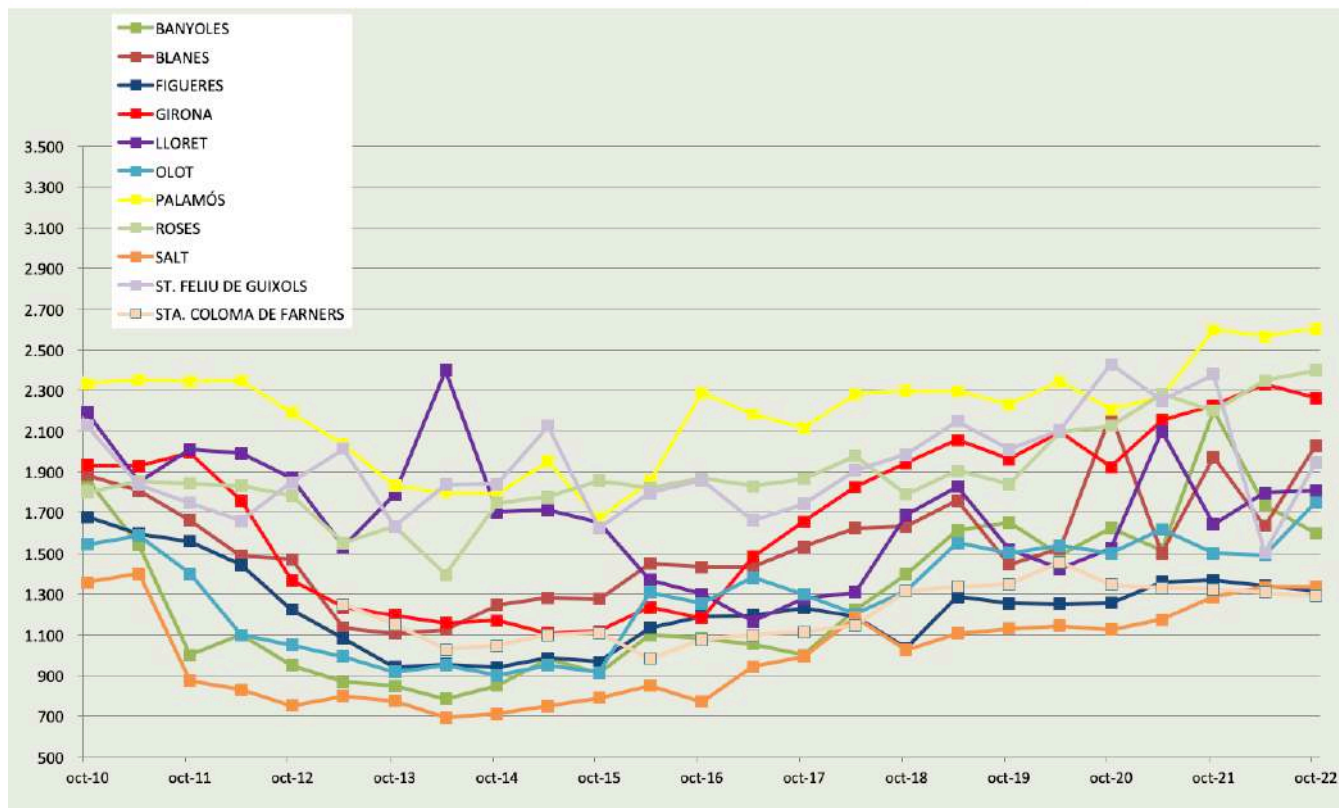


EVOLUCIÓ ZONA 3 - OBRA NOVA (Pisos de 55 a 75 m² útils) - Últims 3 anys

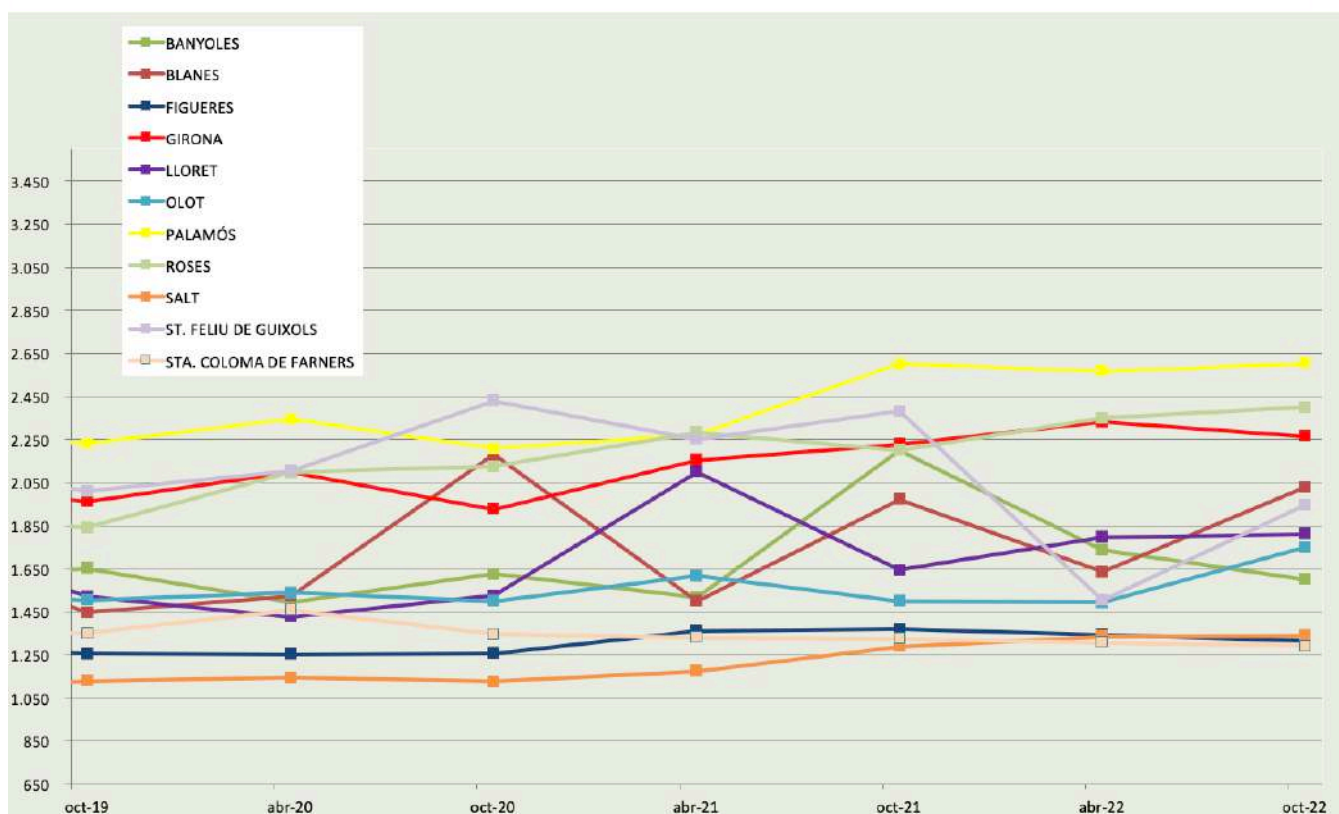


Quaranta-cinquè estudi de preus de mercat dels habitatges a la província de Girona

EVOLUCIÓ ZONA 3 - SEGONA MÀ (Pisos de 70 a 90 m² útils)



EVOLUCIÓ ZONA 3 - SEGONA MÀ (Pisos de 70 a 90 m² útils) - Últims 3 anys



instalcat

ESPAIS INTEL·LIGENTS

Domòtica
Climatització
Renovables



Instal·lació i Projecte de climatització, calefacció...



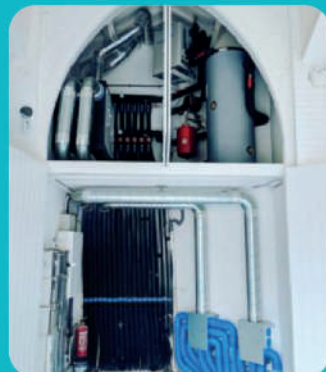
Obra nova i rehabilitació. Solucions energètiques per habitatges.



Subvencions i Assessorament Renovables: Fotovoltaica, Aerotèrmia, Geotèrmia.



Domòtica, control i automatització.



Ctra. Albanvà. km 4 17730 LLERS. GIRONA
Tel.: 638910082 admin@instalcat.es



C/ Ramón Tubau. 6 17743 VILANANT. GIRONA
Tel.: 675838169 tecnic@instalcat.es

**GIRONA
PARQUET**

Carrer Sèquia, 21

972 29 93 51 - 644 38 18 04

www.gironaparquet.com

PERGO



sth

Standard Hidráulica

Suelo radiante

Sistema completo de calefacción



Sistema
100% fiable



Máxima rapidez
de instalación



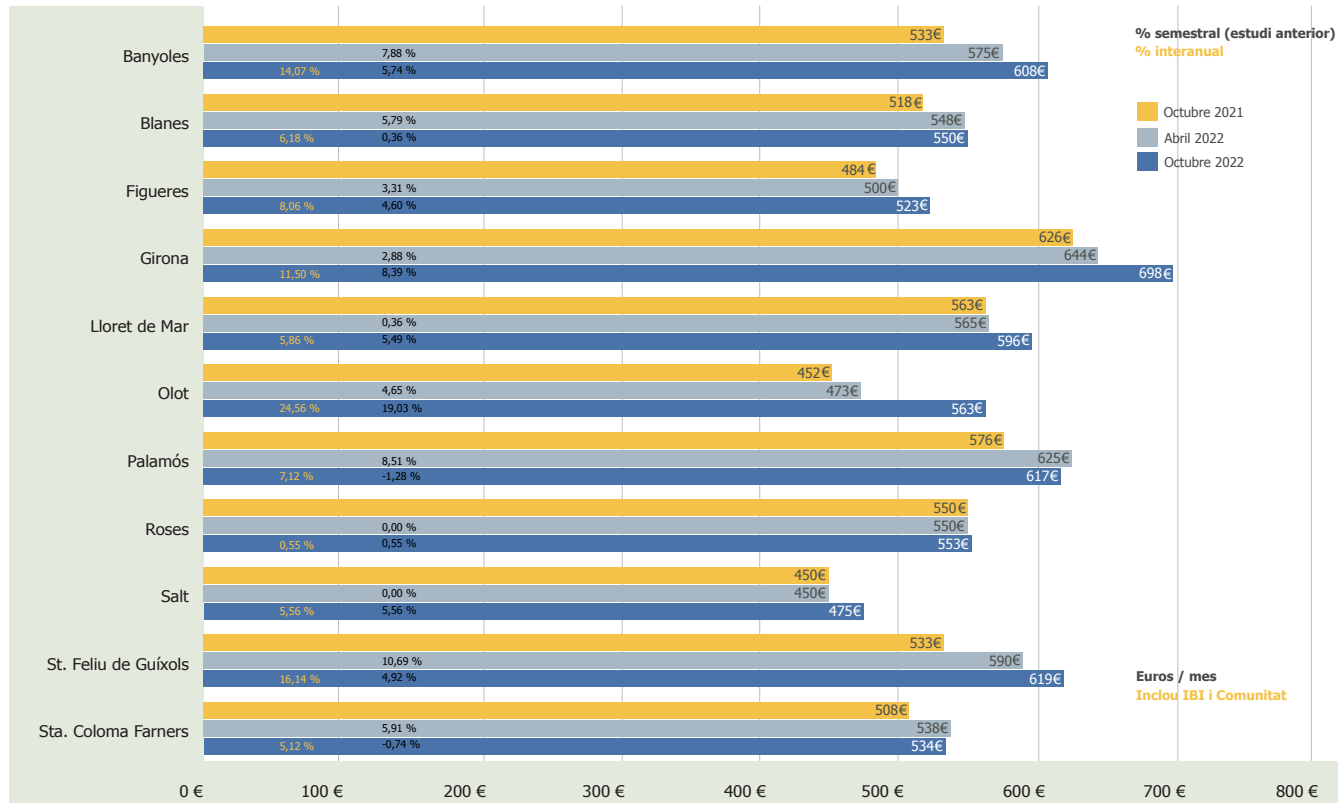
Resistente
a las pisadas



Quaranta-cinquè estudi de preus de mercat dels habitatges a la província de Girona

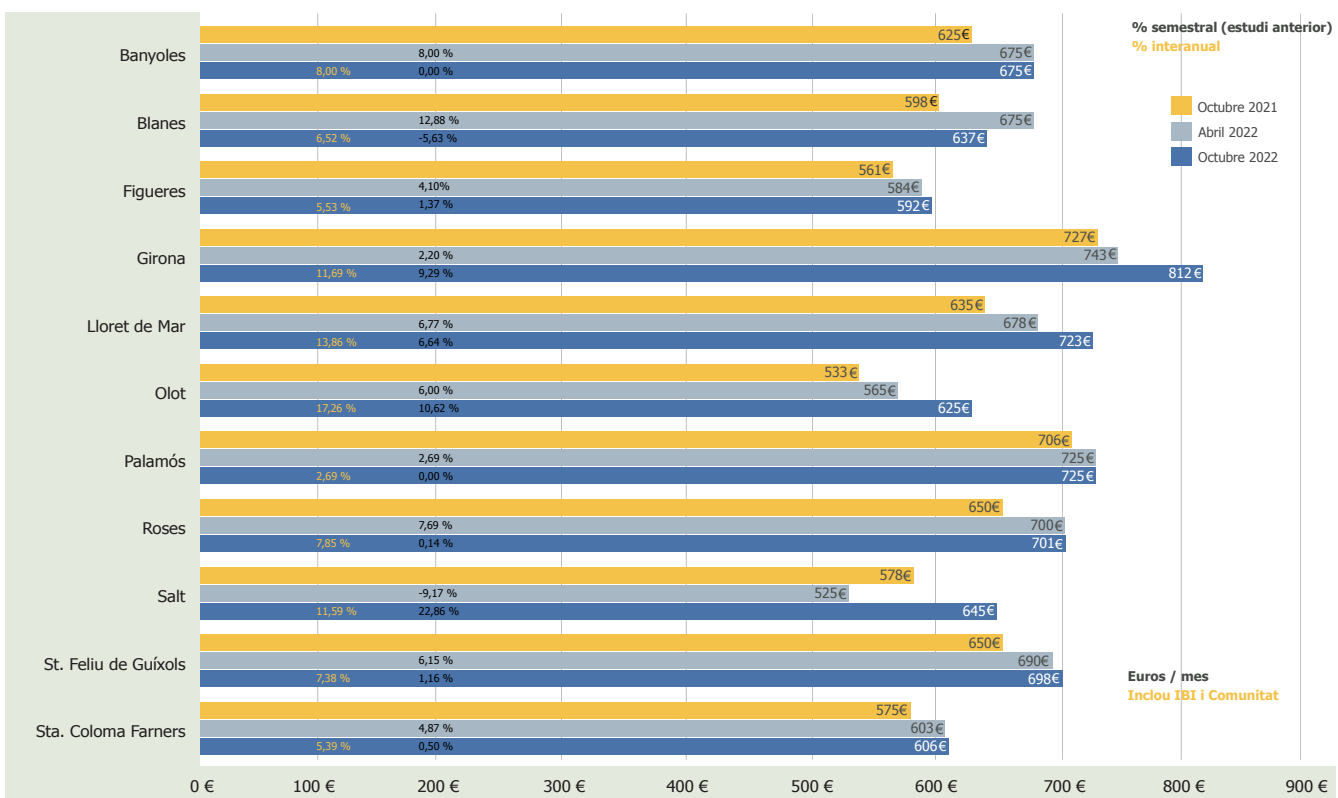
LLOGUER DE PISOS (RENDA MENSUAL) DE 55 A 70 M² ÚTILS (2 HABITACIONS)

Contracte superior a 1 any, zona normal, sense mobles i bon estat



LLOGUER DE PISOS (RENDA MENSUAL) DE 70 A 80 M² ÚTILS (3 HABITACIONS)

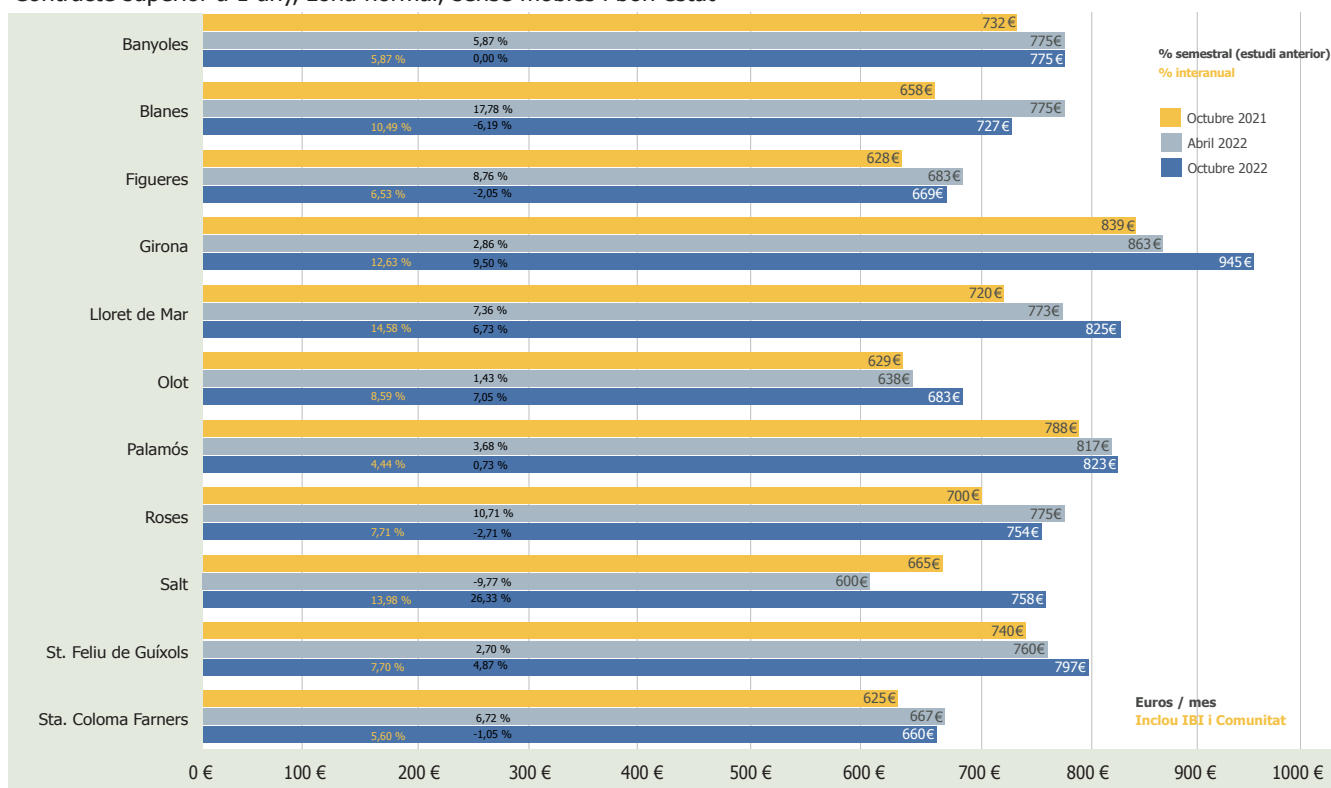
Contracte superior a 1 any, zona normal, sense mobles i bon estat



Quaranta-cinquè estudi de preus de mercat dels habitatges a la província de Girona

LLOGUER DE PISOS (RENDA MENSUAL) DE 80 A 90 M² ÚTILS (4 HABITACIONS)

Contracte superior a 1 any, zona normal, sense mobles i bon estat



• Ordenat per preu actual, de més car a més barat, queda:

2 HABITACIONS	OCTUBRE 2022	ABRIL 2022	OCTUBRE 2021	INCREMENT ESTUDI ACTUAL	
				6 mesos (%)	1 any (%)
POBLACIONS					
GIRONA	698 €	644 €	626 €	8,39%	11,50%
ST. FELIU DE GUÍXOLS	619 €	590 €	533 €	4,92%	16,14%
PALAMÓS	617 €	625 €	576 €	-1,28%	7,12%
BANYOLES	608 €	575 €	533 €	5,74%	14,07%
LLORET	596 €	565 €	563 €	5,49%	5,86%
OLOT	563 €	473 €	452 €	19,03%	24,56%
ROSES	553 €	550 €	550 €	0,55%	0,55%
BLANES	550 €	548 €	518 €	0,36%	6,18%
STA. COLOMA DE FARNERS	534 €	538 €	508 €	-0,74%	5,12%
FIGUERES	523 €	500 €	484 €	4,60%	8,06%
SALT	475 €	450 €	450 €	5,56%	5,56%

3 HABITACIONS	OCTUBRE 2022	ABRIL 2022	OCTUBRE 2021	INCREMENT ESTUDI ACTUAL	
				6 mesos (%)	1 any (%)
POBLACIONS					
GIRONA	812 €	743 €	727 €	9,29%	11,69%
PALAMÓS	725 €	725 €	706 €	0,00%	2,69%
LLORET	723 €	678 €	635 €	6,64%	13,86%
ROSES	701 €	700 €	650 €	0,14%	7,85%
ST. FELIU DE GUÍXOLS	698 €	690 €	650 €	1,16%	7,38%
BANYOLES	675 €	675 €	625 €	0,00%	8,00%
SALT	645 €	525 €	578 €	22,86%	11,59%
BLANES	637 €	675 €	598 €	-5,63%	6,52%
OLOT	625 €	565 €	533 €	10,62%	17,26%
STA. COLOMA DE FARNERS	606 €	603 €	575 €	0,50%	5,39%
FIGUERES	592 €	584 €	561 €	1,37%	5,53%

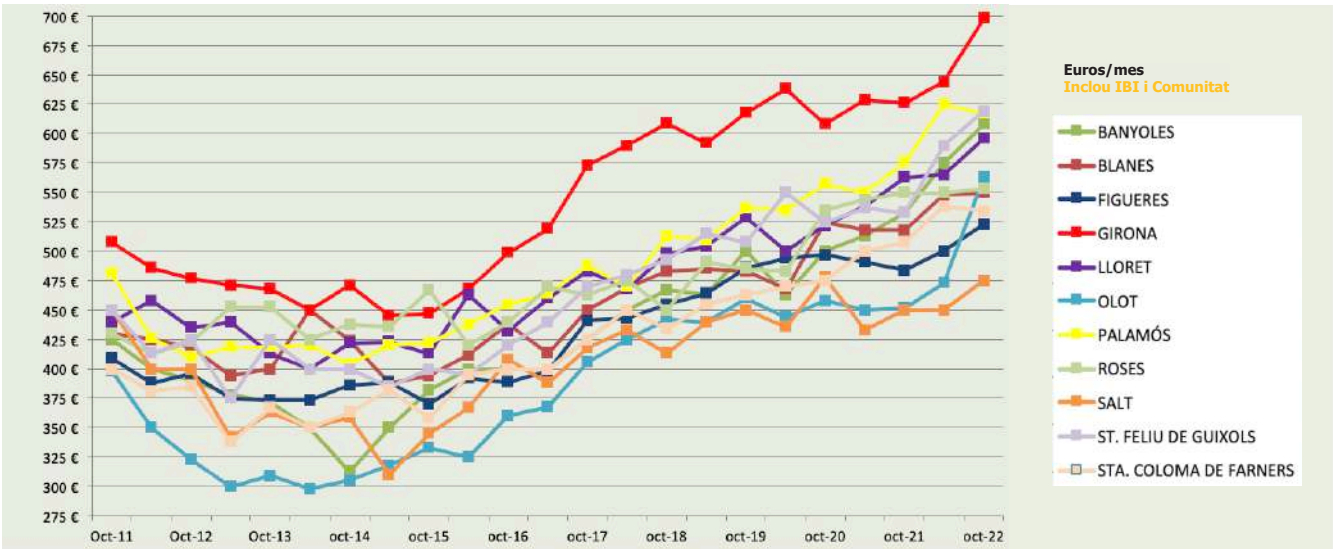
4 HABITACIONS	OCTUBRE 2022	ABRIL 2022	OCTUBRE 2021	INCREMENT ESTUDI ACTUAL	
				6 mesos (%)	1 any (%)
POBLACIONS					
GIRONA	945 €	863 €	839 €	9,50%	12,63%
LLORET	825 €	773 €	720 €	6,73%	14,58%
PALAMÓS	823 €	817 €	788 €	0,73%	4,44%
ST. FELIU DE GUÍXOLS	797 €	760 €	740 €	4,87%	7,70%
BANYOLES	775 €	775 €	732 €	0,00%	5,87%
SALT	758 €	600 €	665 €	26,33%	13,98%
ROSES	754 €	775 €	700 €	-2,71%	7,71%
BLANES	727 €	775 €	658 €	-6,19%	10,49%
OLOT	683 €	638 €	629 €	7,05%	8,59%
FIGUERES	669 €	683 €	628 €	-2,05%	6,53%
STA. COLOMA DE FARNERS	660 €	667 €	625 €	-1,05%	5,60%

■ Població increment més alt

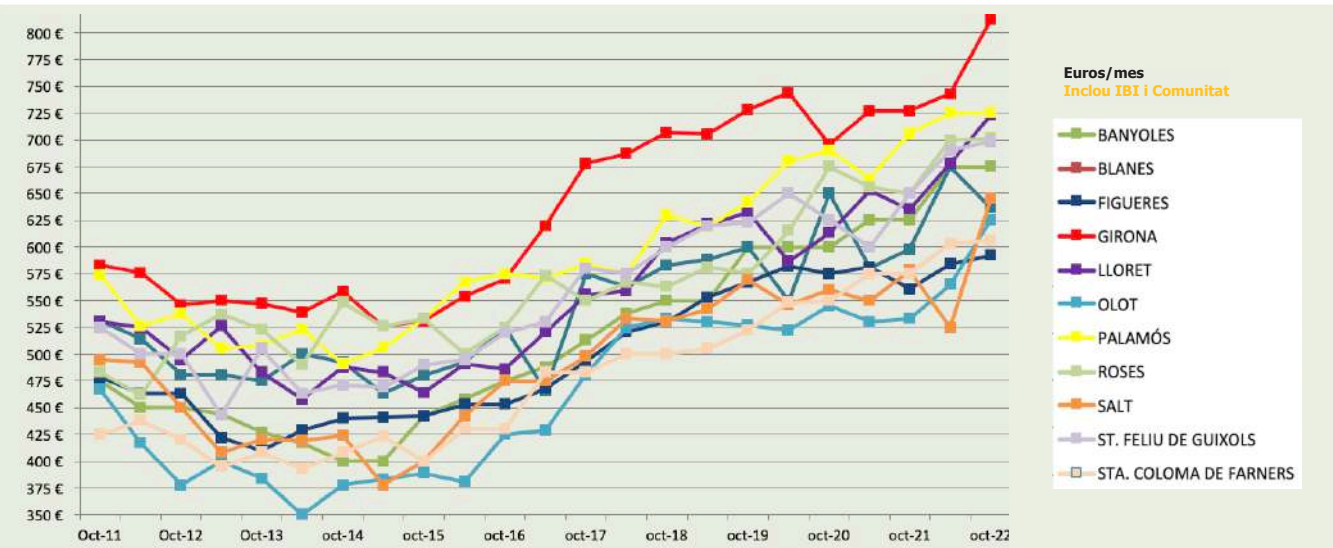
■ Població increment més baix

Quaranta-cinquè estudi de preus de mercat dels habitatges a la província de Girona

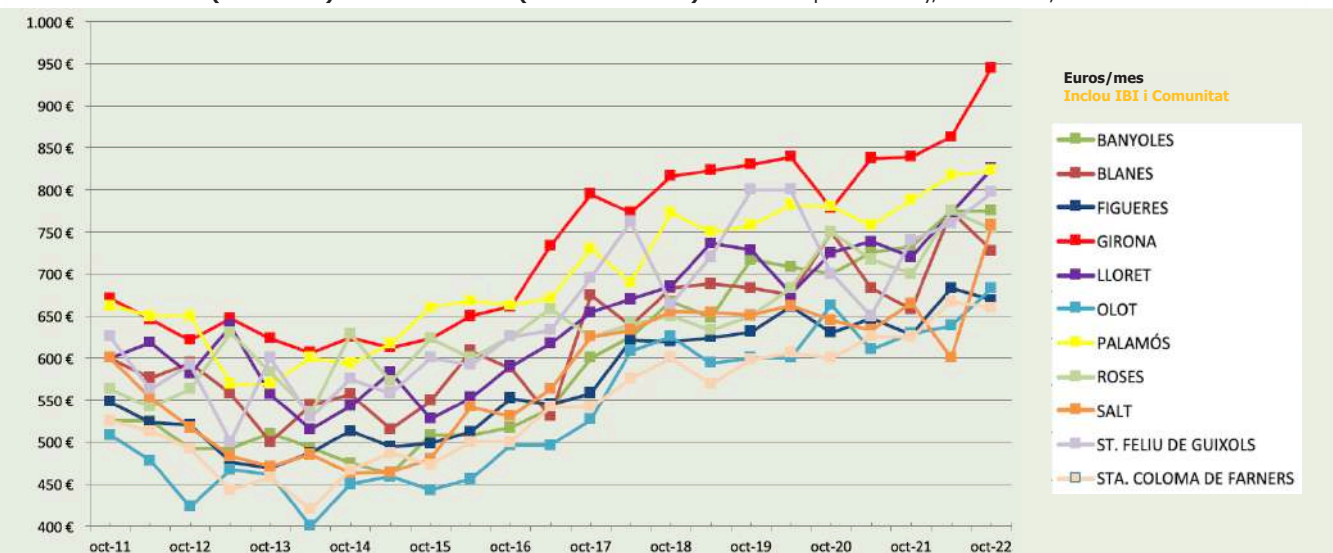
LLOGUER DE PISOS (EVOLUCIÓ) DE 55 A 70 M² ÚTILS (2 HABITACIONS) Contracte superior a 1 any, zona normal, sense mobles i bon estat

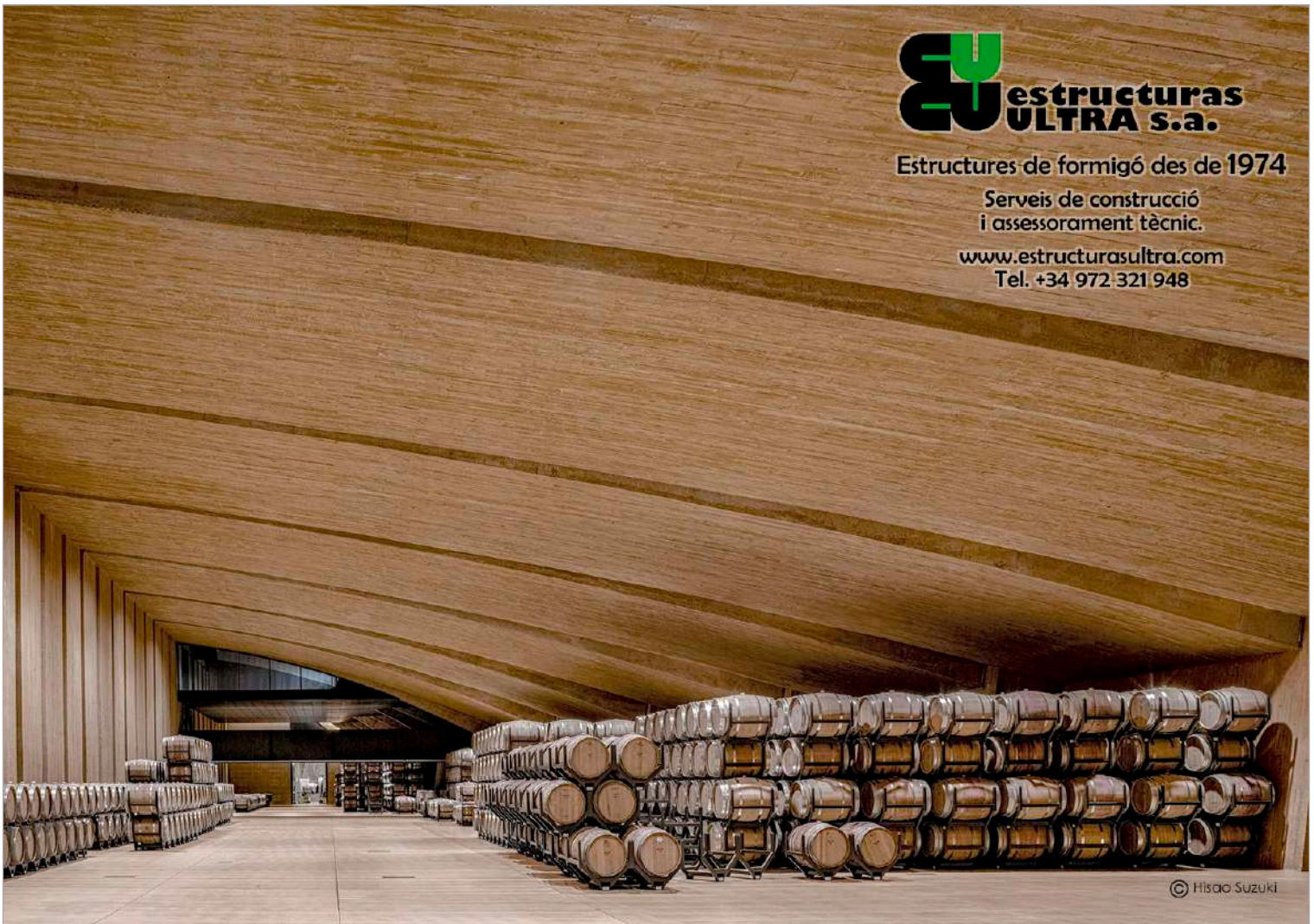


LLOGUER DE PISOS (EVOLUCIÓ) DE 70 A 80 M² ÚTILS (3 HABITACIONS) Contracte superior a 1 any, zona normal, sense mobles i bon estat



LLOGUER DE PISOS (EVOLUCIÓ) 80 A 90 M² ÚTILS (4 HABITACIONS) Contracte superior a 1 any, zona normal, sense mobles i bon estat



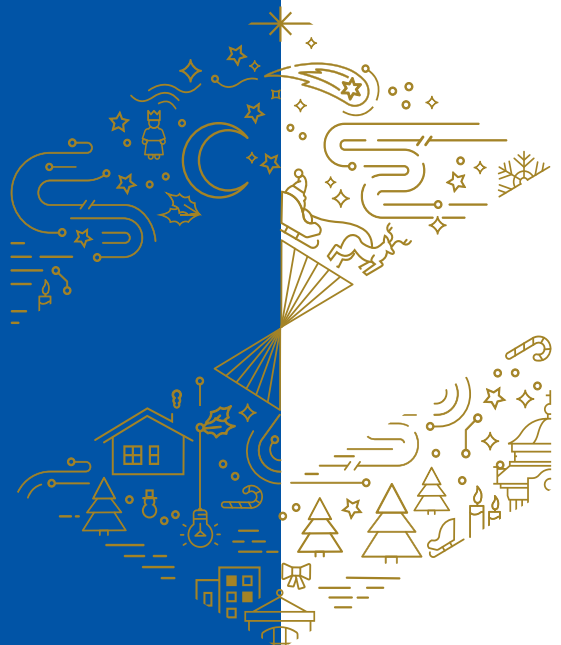


Mapel



El que hem fet junts,
el que estem fent,
i tot el que ens queda
per fer. Mapel sempre
al teu costat.

Bones Festes!



Assessorament
i distribució de material
elèctric i il·luminació

mapelsl.com



Infraestructura en edificis per a la recàrrega de vehicles elèctrics

El 15 de juny passat es va publicar una modificació del "Document bàsic d'estalvi d'Energia" del Codi Tècnic de l'Edificació, amb l'objectiu de facilitar el desplegament de la infraestructura de recàrrega per a l'impuls del vehicle elèctric. Concretament es fixa la dotació mínima d'infraestructura de recàrrega de vehicles elèctrics amb la qual han de comptar els edificis nous i les intervencions en edificis existents de determinades entitats.

L'entrada en vigor d'aquesta modificació de la infraestructura de recàrrega per a vehicles elèctrics queda determinada en el règim transitori de la norma, establint que serà d'aplicació obligatòria a totes aquelles obres de nova construcció i a les intervencions en edificis existents per a les quals se sol·liciti llicència municipal a partir del 16 de desembre de 2022.

Amb l'objectiu de divulgar el contingut d'aquesta modificació, el Gremi va portar a terme, el 27 de setembre, una sessió informativa amb la col·laboració d'Endesa i Vilalta Green Energy, per conèixer les característiques tècniques que han de complir les instal·lacions de recàrrega de vehicles elèctrics en edificis nous i edificis existents.

El representant d'Endesa es va centrar en explicar els diferents esquemes d'instal·lacions de recàrrega, la previsió de càrregues segons l'esquema de la instal·lació i els requisits generals de la instal·lació, tant pel que fa a noves construccions com a edificis existents. Per la seva part, els representants de Vilalta Green Energy van presentar els diferents tipus de carregadors que disposen: domicili, exterior, públic i ràpid. Instal·len i gestionen punts de recàrrega per aparcaments comunitaris i públics sense cap tipus de cost.



SALONI

Presentació oficina tècnica de Saloni a Girona

El dia 6 d'octubre vam assistir a la inauguració de l'Oficina Tècnica de Saloni a Girona, situada a la planta baixa de l'Edifici CINC. Saloni és un fabricant i comercialitzador de ceràmica, amb més de 50 anys d'història, que es caracteritza per la seva xarxa de botigues pròpies que garanteix un servei d'apropament als seus clients. Els seus projectes tant nacionals com internacionals mostren la seva capacitat de desenvolupar diferents solucions arquitectòniques i d'interiorisme buscant sempre el millor disseny en recobriments ceràmics.

Des de l'any 2019, Saloni forma part del grup Victoria PLC, un grup internacional fabricant i distribuïdor de productes innovadors per a sòls. El Grup dissenya, fabrica i distribueix una gamma de moquetes, baldoses de ceràmica i porcellana, bases, gespa artificial i accessoris per a sòls, adreçats al segment mig-alt del mercat.

Desitgem a tot l'equip de Saloni molt d'èxit en la seva aposta per la nostra demarcació.





mODELARQUITECTUR**a**

ESTUDI D'ARQUITECTURA I DISSENY D'INTERIORS



- Reformes integrals residencials i comercials
- Obra nova
- Remodelació, interiorisme i decoració
- Rehabilitació de façanes, patis i cobertes
- Certificats energètics i cèdules d'habitabilitat
- Projectes de legalització

TL: 677 217 642
info@modelarquitectura.com

677 217 732
www.modelarquitectura.com



IMPERA
IMPERMEABILITZACIONS
www.impera.cat

SOLUCIONS AMB GARANTIA



El nostre servei



Impermeabilitzacions.
Aïllaments.
Barrera de protecció front el gas radó.

En habitatges, edificis industrials,
comunitats...

Sobre Nosaltres

Empresa amb més de 20 anys
d'experiència en el sector de les
impermeabilitzacions.

Contacte

Avinguda dels Vinyers 8, Nau 8
(PAEC)
17251 Calonge
oficina@impera.cat
622 244 237

Alkirent

**Tels. 937 067 543
972 478 339
www.alkirent.com**

**Carrer Ripollès, 8 Polígon Industrial Casa Nova
17181 Aiguaviva
correu_e: girona@alkirent.com**



N&S
NEW IDEAS & SOLUTIONS



@homeideasandsolutions



info@nis.cat



La porta del futur,
instal·la panys
intel·ligents



Construcció industrialitzada col·laborativa

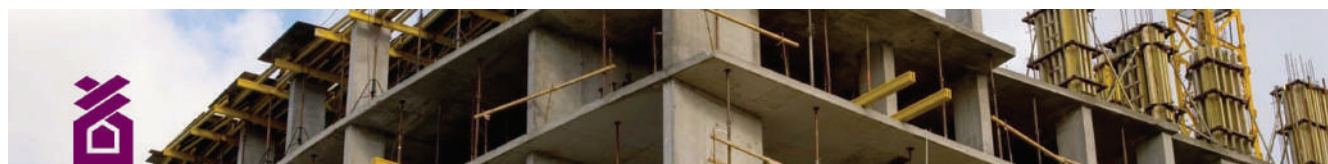
El 10 de novembre va tenir lloc al Gremi una sessió informativa sobre “construcció industrialitzada col·laborativa”, de la mà d'EVOWALL, com a fabricants de panells que permeten la construcció ràpida i a mida d'habitatges d'alta qualitat amb avantatges competitius respecte altres sistemes constructius, tant tradicionals com prefabricats existents actualment.

El sistema està certificat per l'Institut de Tecnologia de la Construcció amb l'Avaluació Tècnica Europea, que dona totes les garanties de les normatives a nivell europeu. Actualment, és l'únic sistema complet certificat no només a nivell estructural, sinó també d'aïllament tèrmic i acústic, resistència al foc i hermeticitat a l'aire; característiques molt importants en l'alta eficiència energètica i per a seguir l'estàndard constructiu PassivHaus.

La Sra. Gemma Anguera, directora comercial d'Evowall Technology i el Sr. Fernando Tortajada, arquitecte i soci fundador de Binarq arquitectos, van exposar les bondats d'aquest sistema constructiu, destacant la reducció dels temps de durada de l'obra (5-6 mesos), la utilització de

materials resistents com en l'obra tradicional (ciment, acer, guix,...), la realització de treballs a posteriori (modificacions in situ d'instal·lacions, futures reformes, etc.) fins i tot per a industrials no especialistes en el sistema PassivHaus, i la fabricació 100% personalitzada.

El sistema EVOWALL està compost per materials minerals i reciclables. Són edificacions respectuoses amb el medi ambient, amb una significativa reducció de la petjada de carboni i un consum energètic mínim durant tota la seva vida útil.



Reptes i oportunitats del sector immobiliari

L'Associació de Promotors de Catalunya, juntament amb l'Ajuntament de Girona i CaixaBank van analitzar la situació del sector immobiliari a la província de Girona i les possibilitats que ofereix a les empreses promotores i constructores de les seves comarques, en la sessió immobiliària “Girona: reptes i oportunitats del sector immobiliari”, que va tenir lloc el passat 29 de novembre a la sala d'actes del Gremi.

L'acte va comptar amb la participació de Lluís Martí, Tercer tinent d'Alcalde i Regidor d'Urbanisme i Activitats de l'Ajuntament de Girona; Blai Morera, director de Negoci Immobiliari de la Direcció Territorial Catalunya de CaixaBank; Marc Torrent, director general de l'APCE; i Josep Donés, secretari general tècnic de l'APCE.

Durant la sessió es va fer un repàs de l'evolució de la conjuntura del sector a Girona i comarques. Segons les darreres dades estadístiques, durant el primer semestre de 2022 ha repuntat significativament l'activitat promotora i constructora a la província de Girona. Pel que fa a

les previsions de futur, ens trobem en un escenari macroeconòmic molt complex i amb moltes fonts d'incertesa.

Pel que fa al mercat immobiliari, tot i que no es troba en l'epicentre de la crisi, també es veurà impactat per l'augment dels tipus d'interès i la reducció de la renda real de les famílies. És probable que es produeixin correccions en els mercats immobiliaris d'alguns països, però pel que fa a Catalunya l'ajustament es preveu acotat.





TAAF
ERP IMMOBILIARI

Optimitza, millora,
automatitza, creix



Amb el nostre paquet d'aplicacions tens l'oportunitat de disposar de l'ERP més complet per fer créixer el teu negoci.



Gestió de patrimonis



Gestió de lloguer de finques



Administració de comunitats



Gestió comercial immobiliària

El software que utilitzen els grans administradors

Digitalitza't! Nosaltres t'ajudem

931 820 570 | 918 281 234 | comercial@taaf.es | www.taaf.es



SGS ÉS L'INTERLOCUTOR VÀLID PER COBRIR LES NECESSITATS D'INSPECCIÓ, CONTROL I ASSAIGEN L'ÀMBIT DE L'EDIFICACIÓ (RESIDENCIAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL) EN RELACIÓ ALS SEGÜENTS SERVEIS:

- Organisme de Control Tècnic de l'Edificació (OCT)
- Entitat de Prevenció i Control Ambiental de les Activitats EC-PCAA (Acústica, Emissions, Residus, Incendis)
- Organisme de Control en Seguretat de les Instal·lacions (Baixa Tensió(BT), Climatització (RITE), Reglament de la Protecció Contra Incendis(RIPCI).
- Coordinació de Seguretat i Salut en obres (CSS).
- Assistència Tècnica en Prevenció Full Time en grans projectes.

SGS-ORGANISME DE CONTROL TÈCNIC (OCT)

Can Pau Birol 16 Baixos

Telf: 972 40 51 84

E-mail: es.girona.tecnos@sgs.com

SGS ÉS LÍDER MUNDIAL EN INSPECCIÓ, VERIFICACIÓ, ASSAJOS Y CERTIFICACIÓ

WWW.SGS.ES

WHEN YOU NEED TO BE SURE

SGS



T TECNITASA

Companyia taxadora **independent** homologada pel **BANC D'ESPANYA**



Informes de valoració: habitatges, locals, promocions, sòl, finques rústiques,
explotacions econòmiques lligades a béns immobles.

972 352 642 - 676 981 850

www.tecnitasagirona.com