



Dinàmiques demogràfiques i problemes d'habitatge en els processos de repoblament rural

Joan Ganau, Montse Guerrero,
Josep R. Mòdol i Joel Prieto
(ed.)

Dinàmiques demogràfiques i problemes d'habitatge en els processos de repoblament rural

Joan Ganau
Montse Guerrero
Josep R. Mòdol
Joel Prieto
(ed.)

Edicions de la Universitat de Lleida
Lleida, 2026

Col·lecció Ruralitats 5

Edició

Càtedra d'Estudis Socioeconòmics i Despoblament del Territori Rural de Lleida, 2026

<https://catedrarural.com/>

Edicions de la Universitat de Lleida, 2026

Maquetació

Edicions i Publicacions de la Universitat de Lleida

Fotografia de portada

Adons, Lleida. Ramon Perucho. Pixabay

ISBN 978-84-9144-601-9

DOI 10.21001/Dinamiques_demografiques_i_problemes_d_habitatge.2026



This work is licensed under the Creative Commons Attribution-NonCommercial-No-Derivatives 4.0 International License. To view a copy of this license, visit <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>.

Índex

Justificació del llibre	7
El procés del despoblament del territori català des d'una perspectiva geogràfica i històrica àmplia.....	9
<i>Josep Ramon Mòdol Ratés i Joan Ganau</i>	
Quan el despoblament va transformar el món rural: l'èxode rural (1950-1975) a la demarcació de Lleida i el seu impacte en el model territorial actual.....	31
<i>Josep Ramon Mòdol Ratés</i>	
Les migracions i la seva relació amb el despoblament i repoblament a la demarcació de Lleida (1975-2024)	71
<i>Josep Ramon Mòdol Ratés</i>	
Despoblament, repoblament i relació amb el mercat immobiliari	105
<i>Josep Ramon Mòdol Ratés</i>	
La paradoxa del turisme: motor econòmic i factor distorsionador de l'accés a l'habitatge.....	137
<i>Jaume Macià Amorós</i>	
Les dificultats per conèixer la realitat dels habitatges buits a les àrees rurals i de muntanya. Una proposta metodològica	179
<i>Helena Trias i Paula Martí</i>	
Les polítiques d'habitatge a Lleida. Entre la muntanya i la plana, entre el que és local i el que és global	205
<i>Mario Hernández-Trejo</i>	
Cercant la informació real rere les pedres: els inventaris d'habitatges disponibles a les comarques rurals. El cas de l'Urgell.....	227
<i>Toti Obiols</i>	
Estratègies per la desmercantilització d'habitatge al món rural	251
<i>Arnau Corberó</i>	
Síntesi i recomanacions	283

Justificació del llibre

Aquest llibre sorgeix de la voluntat d'analitzar, des d'una perspectiva crítica i interdisciplinària, les transformacions demogràfiques i els problemes vinculats a l'habitatge que condicionen els processos de repoblament rural. Elaborat en el marc de la Càtedra d'Estudis Socioeconòmics i Despoblament del Territori Rural de Lleida, el volum se centra especialment en les comarques lleidatanes, però proposa una mirada que abraça, si més no, el conjunt del territori català.

Durant dècades, Catalunya ha experimentat un procés sostingut de despoblament rural, amb un impacte especialment intens en les zones de muntanya com el Pirineu. Aquest fenomen s'explica per una llarga sèrie de transformacions iniciades al segle XIX, que han alterat profundament les lògiques territorials tradicionals. La urbanització, la concentració de serveis, la xarxa de comunicacions, la industrialització desigual i la migració han conduït a una pèrdua demogràfica estructural de molts nuclis rurals.

Des de finals del segle XX, amb graus diferents segons les comarques, el turisme ha ajudat a frenar aquesta emigració del món rural. Alguns territoris han registrat una estabilització o, fins i tot, creixement demogràfic. Ara bé, aquest motor econòmic genera ara importants distorsions, especialment pel que fa a l'accés a l'habitatge.

El boom immobiliari associat a les segones residències i als allotjaments turístics ha desvinculat el ritme de construcció de l'evolució de la població, disparant els preus i dificultant l'assentament estable de nous habitants. La contradicció és evident: les famílies han marxat dels pobles deixant els habitatges buits però, en canvi, no existeix prou habitatges accessibles per a la nova població que hi vol anar a residir.

L'auge del teletreball i les dificultats creixents de la vida urbana —amb preus de l'habitatge desorbitats—, ha generat un interès recent per viure en entorns menys densos. Aquesta revifalla demogràfica, si bé encara modesta, obre noves oportunitats de desenvolupament territorial. Però, paradoxalment, topa amb un obstacle inesperat: la manca d'habitatge assequible.

Aquest volum col·lectiu aborda aquesta paradoxa des de diferents angles. A través dels diversos capítols, es proposa una aproximació integral al despoblament rural i a la centralitat creixent del problema de l'habitatge. Des de l'anàlisi històrica i geogràfica del despoblament i dels moviments migratoris, fins a l'estudi detallat de les dinàmiques de construcció i del paper ambivalent del turisme. També s'explora la dificultat de comp-

tar amb informació precisa sobre l'estoc d'habitatges buits i el seu estat de conservació, Una qüestió clau per dissenyar polítiques eficients.

Així mateix, es presenten exemples de diagnosi territorial i d'inventaris locals, com el cas de l'Urgell, i s'analitzen les iniciatives —tant públiques com privades— que busquen fer front a l'emergència habitacional en el medi rural: cooperatives, cessió d'ús, dret de tanteig i retracte, subvencions d'instal·lació, entre d'altres. Tot plegat evidencia la necessitat d'un enfocament coordinat entre les administracions, amb la col·laboració dels agents privats i adaptat a la diversitat territorial.

El procés del despoblament del territori català des d'una perspectiva geogràfica i històrica àmplia

Josep Ramon Mòdol Ratés i Joan Ganau
Departament de Geografia, Història i Història de l'Art
Universitat de Lleida

1. Introducció

El despoblament dels territoris rurals s'ha convertit, en les darreres dècades, en una de les principals expressions de les desigualtats territorials a Europa i, de manera especialment accentuada, a l'Estat espanyol. Lluny de ser un fenomen conjuntural o estrictament demogràfic, el buidatge progressiu de vastes àrees rurals reflecteix transformacions estructurals profundes vinculades als processos de modernització econòmica, a la concentració urbana i a la reconfiguració de les relacions entre societat i territori. En aquest sentit, l'anàlisi del despoblament exigeix una aproximació de llarg abast temporal que permeti comprendre tant les seves arrels històriques com les dinàmiques que el perpetuen en l'actualitat.

En el cas català, el debat sobre el despoblament presenta una complexitat particular. Tot i l'existència d'un teixit urbà dens i d'una industrialització relativament primerenca, el territori català ha experimentat forts desequilibris interns, amb una marcada concentració demogràfica i funcional al voltant de l'àrea metropolitana de Barcelona i un progressiu debilitament demogràfic de les comarques interiors i de muntanya. Dins d'aquest marc, la demarcació de Lleida emergeix com un espai especialment rellevant per a l'estudi del despoblament, ja que combina trajectòries històriques divergents—entre la muntanya pirinenca i les planes de regadiu— i concentra, actualment, alguns dels indicadors de risc demogràfic més elevats del país.

Aquest capítol s'inscriu en aquesta problemàtica amb l'objectiu d'oferir una lectura geogràfica i històrica del procés de despoblament a Catalunya, posant l'accent en el cas lleidatà. Més que descriure l'evolució recent de les xifres poblacionals, l'anàlisi pretén

identificar els factors estructurals que han configurat els patrons actuals de poblament, situant-los en relació amb les dinàmiques europees i espanyoles de llarg termini.

2. Estat de la qüestió i metodologia

L'estudi del procés de despoblament a Catalunya, per comparació als marcs espanyol i europeu, ha evolucionat des de les anàlisis clàssiques de l'èxode rural cap a una interpretació complexa de les asimetries territorials i el relleu generacional. En l'àmbit europeu, la literatura geogràfica i econòmica coincideix a entendre el despoblament com un producte inherent al creixement econòmic modern i a la industrialització, que va generar un transvasament massiu de capital humà del camp a la ciutat (Collantes i Pinilla, 2011). Aquest procés va ser inicialment compensat per la transició demogràfica, en què l'augment del creixement natural rural va permetre mantenir la força de treball fins a principis del segle XX, moment en què el declivi absolut es va fer palès en gran part del continent (Ayuda et al., 2020).

No obstant això, els contrastos en la temporalitat són evidents: mentre que, a l'Europa del nord (com el Regne Unit o Alemanya), el procés va ser primerenc i gradual entre el 1860 i el 1910 —emparat per un creixement natural encara positiu—, a l'Europa mediterrània, el fenomen va ser tardà i explosiu i va tenir més impacte sobre el teixit social rural, especialment durant la segona meitat del segle XX (Pinilla et al., 2008). En aquest sentit, cal destacar el concepte *urban penalty* o penalització urbana, que explica com l'elevada mortalitat de les ciutats industrials del segle XIX va actuar inicialment com un fre a la urbanització total en mantenir contingents poblacionals al camp, que no es van alliberar fins als avenços sanitaris de finals de segle (Woods, 2000).

En el marc espanyol, el debat historiogràfic ha estat dominat per la tesi de Jordi Nadal (1984) sobre el fracàs de la revolució industrial. Segons Nadal, la incapacitat de les ciutats espanyoles per absorbir mà d'obra durant el segle XIX va mantenir una població rural excedentària, que només es va mobilitzar amb la ruptura estructural dels anys cinquanta (Nadal, 1984). Investigacions més recents han batejat aquest procés com l'"anomia espanyola", pel fet que ha generat densitats de població a l'interior peninsular (sovint inferiors a 10 hab./km²) que només es troben en regions escandinaves, però sense les causes climàtiques extremes d'aquelles latituds (Gutiérrez et al., 2020). Aquest buidatge s'ha consolidat per l'anomenat "esgotament biològic": la falta de relleu generacional i l'envelliment extrem han substituït l'emigració com a causa principal de la pèrdua de població (Pinilla, 2023).

A Catalunya, l'estat de la qüestió presenta una singularitat notable. Llorenç Ferrer Alòs (2021) ha demostrat que Catalunya va viure una transició demogràfica prime-

renca i dinàmica des del segle XVIII, diferenciant-se de la resta de la Península pel seu èxit industrial. Aquesta puixança va generar un model de macrocefàlia al voltant de Barcelona que ha condicionat el poblament de l'interior. En el cas específic de la demarcació de Lleida, la recerca ha destacat una dualitat geogràfica: d'una banda, el Pirineu i el Prepirineu han suportat un despoblament crònic des de finals del XIX; de l'altra, la plana de Ponent va viure un creixement excepcional gràcies a infraestructures com el canal d'Urgell (Palau, 2021). Actualment, diversos treballs situen Lleida en l'epicentre del risc demogràfic dins el marc català, on la immigració internacional esdevé l'únic mecanisme de reemplaçament real davant l'envelliment de la població autòctona (Aldomà i Mòdol, 2022; Recaño, 2024).

L'anàlisi del despoblament territorial que es desenvolupa en aquest capítol es basa en una metodologia quantitativa i comparativa, orientada a situar el cas català —i, de manera específica, la demarcació de Lleida— dins un marc demogràfic més ampli, tant a escala estatal com europea. Aquesta aproximació permet identificar patrons diferencials de creixement, estancament i declivi poblacionals, així com contextualitzar les dinàmiques locals en relació amb processos estructurals d'abast més ampli.

En primer lloc, s'utilitzen dades demogràfiques de l'àmbit espanyol amb una desagregació territorial a escala provincial. Aquest nivell d'anàlisi permet observar amb precisió les desigualtats internes en el ritme de creixement i decreixement de la població al llarg del segle XX i inicis del XXI, les quals posen de manifest la divergència entre les províncies dinàmiques —principalment associades a àrees metropolitanes i zones litorals— i les províncies de l'interior, caracteritzades per pèrdues sostingudes de població. Les sèries utilitzades procedeixen de les estadístiques censals i padronals oficials, que permeten analitzar tant l'evolució temporal com els canvis en el pes relatiu de cada territori dins el conjunt estatal.

En segon lloc, el treball incorpora dades comparatives a escala de la Unió Europea amb l'objectiu de situar el cas espanyol en el context continental. En aquest nivell, l'anàlisi se centra especialment en dos indicadors clau: la densitat de població i la dinàmica demogràfica recent (creixement o despoblament). Aquests indicadors permeten identificar grans àrees de despoblament persistent a Europa i contrastar-les amb regions que, si bé presenten condicions geogràfiques adverses, mantenen nivells de població estables o en creixement. L'ús de dades harmonitzades a escala europea facilita la comparabilitat entre territoris i contribueix a identificar el caràcter singular —o compartit— del cas espanyol dins la geografia demogràfica europea.

Finalment, l'explotació conjunta de les dades estatals i europees respon a una lògica d'anàlisi multiescalar. Aquesta estratègia metodològica permet evitar interpretacions excessivament localistes del despoblament i entendre'l com un fenomen que opera

simultàniament a diferents nivells territorials. Així, la combinació d'escala no tan sols reforça la solidesa analítica del treball, sinó que també proporciona el marc necessari per interpretar les dinàmiques demogràfiques de Catalunya i Lleida com a part d'un sistema territorial més ampli, sotmès a processos de concentració urbana, mobilitat poblacional i reestructuració econòmica de llarg recorregut.

3. Descripció del context

L'estudi del despoblament a Catalunya, i de manera particular a la demarcació de Lleida, exigeix una mirada transversal, que superi l'anècdota conjuntural per endinsar-se en les dinàmiques estructurals que han configurat la modernitat europea. El fenomen, definit sovint en la literatura geogràfica com a "èxode rural", és el resultat d'una transformació profunda de les bases socioeconòmiques de la civilització occidental des de mitjan segle XIX (Recaño, 2024). En aquest context, la trajectòria demogràfica lleidatana s'insereix en una tradició investigadora que connecta l'evolució poblacional amb els processos de creixement econòmic, la industrialització i la transició demogràfica (Ferrer Alòs, 2021). Aquesta redistribució espacial ha generat un mapa de desequilibris territorials on les forces d'atracció dels pols urbans i les de repulsió d'un món rural en crisi han dibuixat la fisonomia de la Catalunya interior contemporània.

Per comprendre la singularitat de Lleida, cal situar-la inicialment en el marc de la transició demogràfica europea. Durant el segle XIX, Europa va viure una explosió demogràfica derivada de la caiguda sostinguda de la mortalitat, mentre que la natalitat romania elevada (Ferrer Alòs, 2021). No obstant això, aquest creixement no va ser homogeni. A l'Europa del nord i central, el despoblament rural va ser un procés precoç, lligat a una revolució industrial i una mecanització agrària que van alliberar mà d'obra entre el 1860 i el 1910, un fenomen conegut a Alemanya com a "*landflucht*" o fuga de la terra (Recaño, 2024). En canvi, a l'àrea mediterrània, i especialment a Espanya, aquest procés va presentar una temporalitat més tardana i uns ritmes molt més accelerats i traumàtics, sobretot durant la segona meitat del segle XX (Pinilla, 2023).

L'evolució de la demarcació de Lleida durant el segle XIX presenta una dualitat geogràfica excepcional. Mentre que les comarques de muntanya i del Prepirineu començaven a mostrar símptomes d'estancament, la plana d'Urgell vivia una transformació radical gràcies a la construcció del canal d'Urgell entre el 1847 i el 1862. Aquesta obra d'enginyeria, la més important de la Catalunya del XIX, va permetre colonitzar l'anomenat "clot del dimoni" i convertir una terra àrida i escassament poblada en un pol d'atracció demogràfica (Palau, 2021). Abans del canal, la zona irrigable tot just comptava amb uns 10.000 habitants; un segle després, localitats com Mollerussa havi-

en multiplicat la població. Les infraestructures hídriques van actuar, doncs, com a dic de contenció d'un despoblament prematur que ja afectava altres àrees rurals (Ferrer Alòs, 2021; Palau, 2021).

Aquesta resistència de la plana contrastava amb la crisi que la fil·loxera va provocar en altres zones rurals catalanes a partir de 1879. Tot i que Lleida també va patir-ne els efectes, en comarques com el Priorat el seu impacte va ser el detonant d'una transformació estructural i va suposar pèrdues poblacionals de més del 70% en les zones més afectades, mentre que al Penedès la crisi es va convertir en un motor de modernització (Santos, 2013). Així, el creixement de Ponent s'allunyava de la feblesa industrial de l'interior espanyol, que Nadal (1984) entén com un fracàs de la revolució industrial a l'hora d'articular el territori de manera equilibrada.

A partir de 1950, el trencament definitiu es va produir amb el gran salt del *desarrollismo*, quan la mecanització del camp i l'atracció de l'àrea metropolitana de Barcelona van provocar un èxode rural sense precedents. En aquest període, el sistema migratori espanyol es va reorientar massivament cap a les zones industrials i va deixar les comarques de muntanya de Lleida —com els Pallars, l'Alta Ribagorça o l'Alt Urgell— en una situació d'extrema fragilitat (Nadal, 1984; Recaño, 2024). Aquest procés va ser selectiu i va afectar principalment els estrats més joves i femenins de la població, cosa que va provocar una masculinització del medi rural i un envelliment que ha estroncat les possibilitats de relleu generacional (Pinilla, 2023).

Segons dades recents, el 60% dels municipis de la demarcació de Lleida i el Pirineu continuen perdent població, tendència que consolida la desertització demogràfica, que només s'ha vist atenuada en determinades capçaleres de comarca i nuclis dinàmics (Aldomà i Mòdol, 2022).

Actualment, la situació de la demarcació de Lleida és crítica en termes de relleu generacional. Segons l'estudi realitzat per geògrafs de la Universitat de Lleida, 89 dels 231 municipis lleidatans es troben en una situació de despoblament crític, especialment a les zones del Pirineu i les Garrigues (Aldomà i Mòdol, 2022). Aquesta realitat s'emmarca en l'anomenat "esgotament biològic" del món rural, on el creixement natural negatiu ha substituït l'emigració com a motor principal de la pèrdua de població (Pinilla, 2023).

L'arribada d'immigració internacional al segle XXI ha estat l'únic factor de reemplaçament efectiu en municipis com Guissona o Mollerussa i ha evitat el tancament de serveis bàsics, tot i que no ha estat suficient per revertir la tendència estructural en els nuclis més petits i aïllats (Aldomà i Mòdol, 2022; Recaño, 2024). El despoblament a les terres de Lleida s'ha de comprendre, finalment, com un procés històric de llarga dura-

da, en què les infraestructures del segle XIX han ofert un respir temporal, insuficient, en tot cas, per contrarestar les forces de concentració urbana del segle XX.

Si el model europeu va permetre una transició més esglaonada, el cas lleidatà —i per extensió, l'espanyol— evidencia una desconexió brusca entre el passat agrari i el present globalitzat. El repte del segle XXI, tal com apunta la cartografia social més recent, ja no és sols evitar la marxa dels joves, sinó gestionar una revitalització que depèn, gairebé exclusivament, de la capacitat d'atracció de capital humà extern i de la dotació d'infraestructures digitals que permetin noves formes de vida en un territori que, malgrat tot, continua sent el cor productiu de Catalunya (Aldomà i Mòdol, 2022; Pinilla, 2023 i Recaño, 2024).

4. Dinàmiques demogràfiques i desequilibris territorials: una anàlisi d'Espanya (1900-2025) i Europa (2014-2023)

L'estudi de la demografia a l'Estat espanyol durant el segle XX i primer quart del XXI revela una transformació estructural sense precedents, marcada per un trànsit accelerat d'una societat agrària i dispersa cap a una realitat urbana, terciaritzada i profundament desequilibrada en termes de distribució espacial. Aquesta evolució no ha estat uniforme ni lineal, sinó un procés impulsat per cicles econòmics, canvis polítics i fluxos migratoris que han dibuixat un mapa de contrastos extrems. L'anàlisi de les taxes de creixement interanual i la interpretació de la densitat de població a escala provincial permeten identificar no sols els pols de dinamisme, sinó també les àrees en risc greu de despoblament i debilitament social, fenomen conegut, en l'àmbit acadèmic i polític, com l'"Espanya buidada".

4.1. Evolució històrica de la població espanyola: de la ruralitat a la macrocefàlia

L'Espanya d'inicis del segle XX es caracteritza per una societat predominantment agrària i un notable retard econòmic respecte als països industrialitzats de l'Europa septentrional. La població total, l'any 1900, era de 18.616.630 habitants, xifra que es va duplicar al llarg del segle fins a superar els 40 milions en l'inici del nou mil·lenni. Aquest creixement agregat, però, amaga una realitat provincial radicalment divergent, en què les taxes de creixement interanual són el millor testimoni dels processos de modernització i èxode rural.

4.1.1. El període 1900-1930: L'eclosió dels pols industrials

Durant les primeres tres dècades del segle XX, Espanya va tenir una taxa de creixement interanual del 0,8%, que reflecteix una fase de creixement sostingut malgrat les dificultats estructurals. En aquest període (vegeu la Figura 1), el dinamisme demogrà-

fic es va concentrar, de manera molt clara, en les regions que lideraven la incipient industrialització i detenien la centralitat administrativa. Barcelona, amb una taxa interanual de l'1,80%, es va consolidar com el gran motor econòmic de la perifèria, i va passar d'1.054.541 habitants a 1.800.638 en només trenta anys. Aquest creixement barceloní s'ha d'entendre com el resultat d'una atracció migratòria massiva, procedent tant del territori rural català com de la resta de l'Estat, moguda per les oportunitats laborals en el sector secundari. Paral·lelament, Madrid va registrar una taxa de creixement interanual encara superior, de l'1,95%, en l'inici d'un procés d'hiperconcentració a la capital que havia de definir la futura macrocefàlia del sistema urbà espanyol. En contrast, províncies com Almeria van presentar taxes negatives (-0,17%), que indiquen que les regions més pobres ja començaven a actuar com a emissores netes de població en aquest primer terç de segle. Durant aquest període, la demarcació de Lleida va presentar una taxa de creixement considerable (0,45%), en un marc en què les primeres migracions camp-ciutat encara convivien amb una dinàmica de creixement natural potent.

4.1.2. La ruptura de la Guerra Civil i l'etapa de l'autarquia (1930-1960)

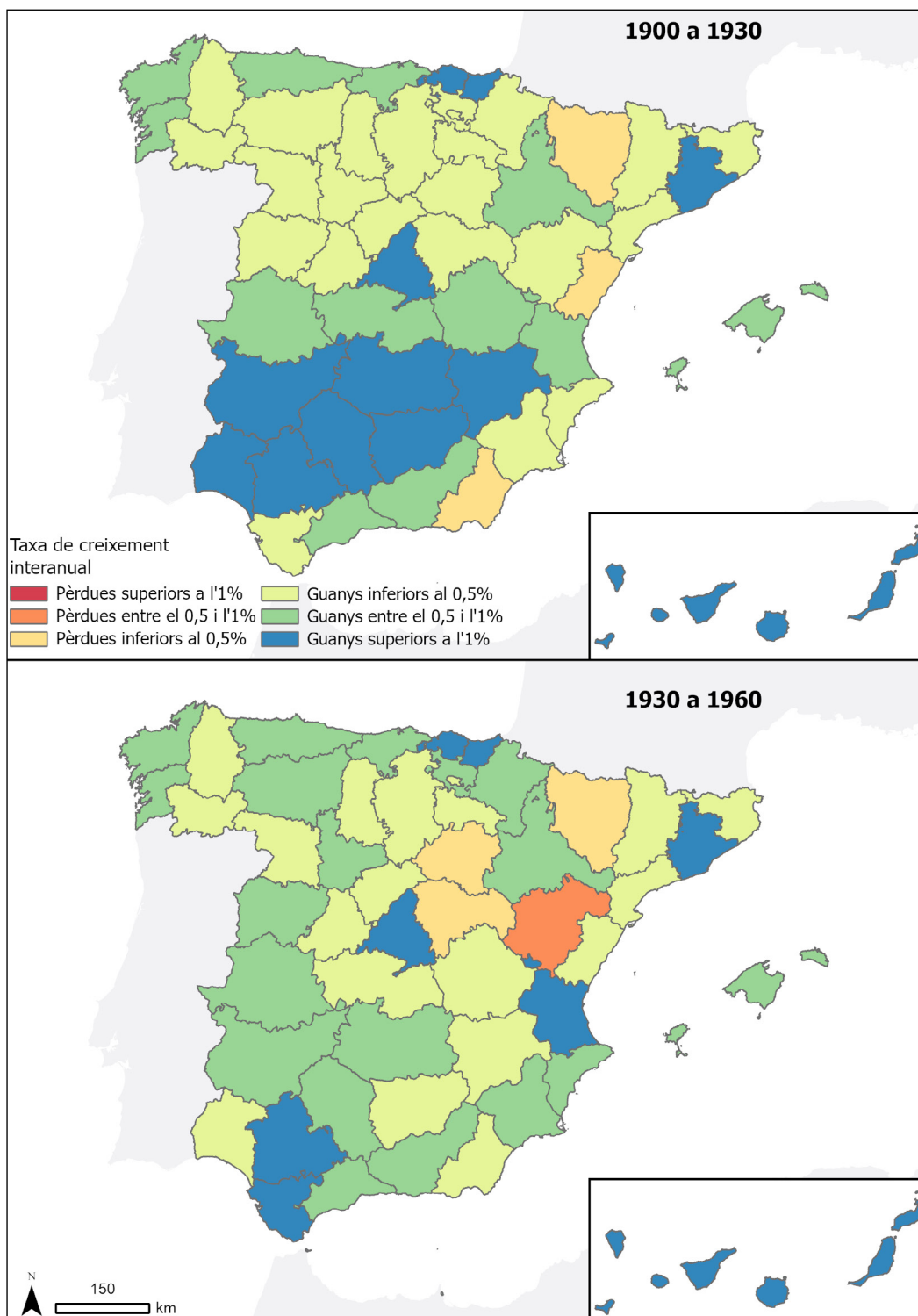
L'etapa central del segle XX està marcada per la tragèdia de la Guerra Civil (1936-1939) i els anys de postguerra sota el règim franquista, caracteritzats per la política d'autarquia econòmica. Malgrat el conflicte bèl·lic, la població espanyola va créixer a una taxa interanual del 0,86% entre el 1930 i el 1960, any en què va arribar als 30.582.936 habitants.

Aquest període mostra, curiosament, una certa estabilitat en algunes zones rurals, que en part va ser deguda a les dificultats de moviment i al fre a la industrialització urbana en els anys més durs de l'aïllament internacional. No obstant això, algunes províncies costaneres van mantenir un dinamisme notable. Madrid continuava creixent i va registrar la taxa més alta d'aquest període (2,13%), seguida per les dues demarcacions de les illes Canàries.

Per contra, províncies com Terol, Guadalajara, Sòria i Osca van presentar decreixement poblacional, indicatiu dels moviments migratoris que començaven a afectar l'interior peninsular.

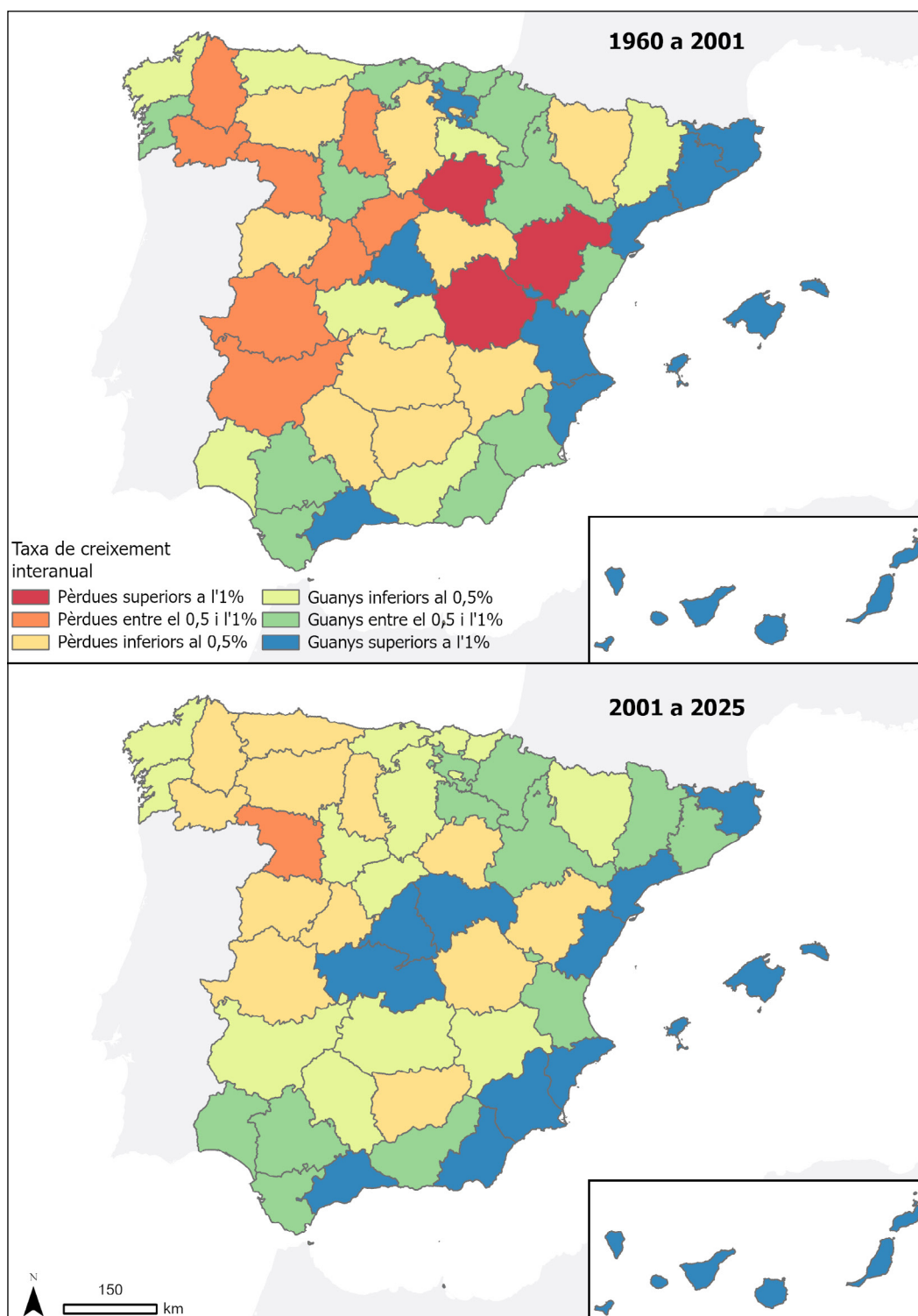
Aquests processos també afectaven les zones rurals de la demarcació de Lleida, però el cert dinamisme de les zones regades i la capital va mantenir la taxa provincial en valors de creixement positiu moderat (0,20%).

FIGURA 1. TAXA D'INCREMENT INTERANUAL DE LA POBLACIÓ
A ESPANYA: DE 1900 A 1930 I DE 1930 A 1960



Font: Elaboració pròpia a partir de dades censals sobre la població de fet (fins a 1960) i de dret (a partir de 1971) procedents de l'INE.

FIGURA 2. TAXA D'INCREMENT INTERANUAL DE LA POBLACIÓ
A ESPANYA: DE 1960 A 2001 I DE 2001 A 2025



Font: Elaboració pròpia a partir de dades censals sobre la població de fet (fins a 1960) i de dret (a partir de 1971) procedents de l'INE.

Aquestes migracions eren la primera onada d'un èxode rural que es va imposar definitivament en aquestes zones a partir de 1960, amb el pla d'estabilització de 1959 i l'obertura de l'economia espanyola. En aquests primers estadis, les migracions van ser de proximitat i van afectar, sobretot, les províncies interiors de base agrària situades entre els quatre pols d'activitat més dinàmics de l'Estat: Madrid, Barcelona, el País Basc i el centre del País Valencià.

4.1.3. El gran èxode rural i el *desarrollismo* (1960-2001)

El període comprès entre el 1960 i el 2001 representa el canvi demogràfic i social més radical de la història contemporània d'Espanya. L'economia va abandonar el model agrari per abraçar el sector industrial i de serveis, cosa que va provocar un desplaçament de milions de persones des del camp cap a les ciutats i les zones costaneres. La taxa de creixement interanual d'Espanya es va situar en el 0,70%, però les diferències entre províncies van ser abismals (vegeu la Figura 2). Madrid, Àlaba i Alacant van liderar l'auge demogràfic, amb una taxa de creixement superior a l'1,7%, que també va ser elevada a les illes i a bona part de l'arc mediterrani per efecte d'una política decidida de creació de pols industrials i del desenvolupament del sector turístic. Aquest creixement es va produir de manera paral·lela a la desertització humana de l'interior. Sòria, Terol i Conca van tenir una caiguda dràstica, amb unes taxes decreixents de més de l'1% anual, o, dit d'una altra manera, van perdre més d'un terç de la població real en aquest interval. Àvila i Zamora també van registrar taxes molt negatives i, junt amb les províncies ara esmentades, es van consolidar com les regions centrals del fenomen del despoblament estructural. En el cas de Lleida, la feble taxa de creixement provincial (0,19%) amaga realitats oposades entre el dinamisme de la capital i la plana regada, d'una banda, i el massiu èxode rural en bona part del territori, de l'altra.

L'èxode rural va alimentar el creixement d'àrees metropolitanes com Barcelona i el seu cinturó, que el 1981 va assolir un màxim històric de densitat. Tanmateix, a partir dels anys vuitanta, algunes ciutats centrals van començar a registrar un cert estancament en favor de les seves àrees suburbanes, un fenomen de descentralització urbana que, malgrat tot, no va aturar la pèrdua de vitalitat de les zones rurals remotes.

4.1.4. La nova demografia: immigració i especialització litoral (2001-2025)

L'entrada al segle XXI ha estat marcada per un nou paradigma: la immigració internacional com a motor principal del creixement demogràfic espanyol. Entre el 2001 i el 2025, la població total ha passat de 40,6 a 49,1 milions d'habitants, amb una taxa de creixement interanual del 0,79%. En aquest escenari, les províncies amb un model econòmic basat en el turisme i les zones de creixement residencial perifèric han estat les més beneficiades de l'expulsió de població de les grans metròpolis.

Guadalajara presenta la taxa més alta en aquest període (2,13%), seguida de les Balears (1,72%), Girona (1,65%), Almeria (1,57%) i Tarragona (1,56%). Almeria és un cas paradigmàtic de transformació, ja que ha passat de ser una província emissora de migrants (a principis de segle) a convertir-se en un pol d'atracció gràcies al model agrícola sota plàstic i a l'impacte residencial del turisme. Per contra, les províncies de l'interior continuen en una situació de fragilitat extrema. Les taxes més negatives es concentren al nord-oest (Zamora, Ourense, Lugo, Palència, Lleó i Salamanca). Madrid i Barcelona, per la seva part, continuen creixent de manera robusta (amb taxes d'un 1,17 i un 0,92%, respectivament) i consoliden el seu paper com a grans centres receptors de serveis i inversió. La demarcació de Lleida creix a un ritme similar (1%), impulsada per una migració atreta pel dinamisme de l'agroindústria, a la plana, i del turisme residencial i de neu, a la muntanya.

4.1.5. Dinàmiques de transformació i fractura territorial: l'evolució demogràfica de les províncies espanyoles (1900-2025)

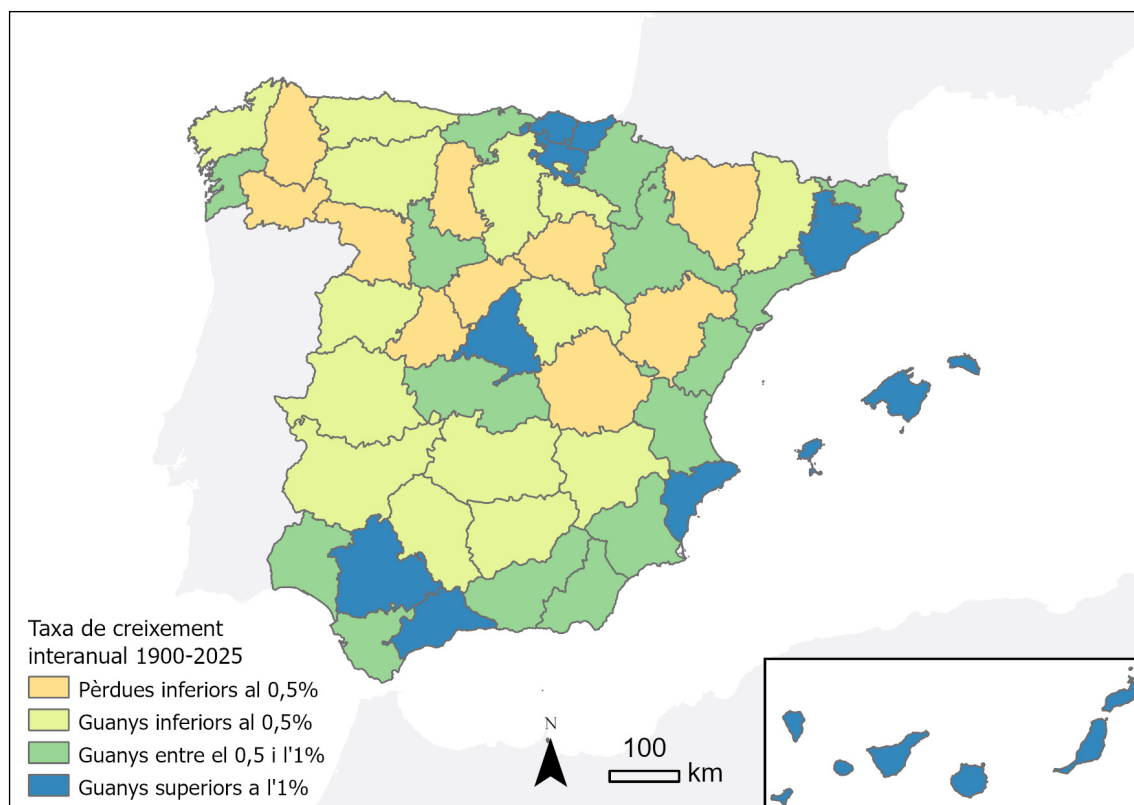
L'estudi de la demografia a l'Estat espanyol durant el segle XX i el primer quart del segle XXI no és merament un exercici de comptabilitat estadística, sinó la crònica d'una mutació estructural que ha redefinit la fisonomia social, econòmica i política del país. Al llarg d'aquest període, Espanya ha passat d'un règim demogràfic tradicional, caracteritzat per una distribució territorial relativament equilibrada, però amb altes taxes de mortalitat i natalitat, a un model de polarització extrema. Aquesta transformació ha estat tan profunda que el demògraf Alfred Sauvy (1957) la va comparar amb l'acció de les termites: mentre que les crisis econòmiques actuen de forma explosiva i pública, les crisis demogràfiques minen l'estructura d'un país des de dins, de manera silenciosa però implacable, fins que l'edifici sencer corre el risc d'esfondrar-se.

A principis del segle XX, l'any 1900, la població espanyola se situava al voltant dels 18,6 milions d'habitants, distribuïts de tal manera que la ruralitat encara constituïa l'eix vertebrador del país. No obstant això, el tancament del cicle de 125 anys analitzat ens mostra una realitat radicalment distinta: una població que voreja els 50 milions d'habitants però que es concentra, primordialment, en unes poques àrees metropolitanes i en el litoral (vegeu la Figura 3) i que deixa l'interior peninsular en una situació de crisi demogràfica sense parió en l'entorn europeu occidental.

En l'inici del procés, l'Espanya de 1900 era un país jove. Més d'un terç de la població tenia menys de 15 anys, mentre que la de més de 65 anys tot just representaven el 4% del cens. Aquest escenari demogràfic, propi d'una societat preindustrial, tenia una relació simbiòtica amb el territori. Malgrat que ja hi havia corrents migratoris cap a les Amèriques i cap a les naixents ciutats industrials, la gran majoria de les províncies

de l'interior mantenien una densitat de població que permetia la sostenibilitat d'una economia agrària tradicional.

FIGURA 3. TAXA D'INCREMENT INTERANUAL DE LA POBLACIÓ A ESPANYA: DE 1900 A 2025



Font: Elaboració pròpia a partir de dades censals sobre la població de fet (fins a 1960) i de dret (a partir de 1971) procedents de l'INE.

La primera meitat de segle XX es va caracteritzar per una transició demogràfica lenta. La mortalitat, tot i que descendia gràcies a les millores en higiene i medicina, encara presentava pics catastròfics, com el de la grip de 1918, que va provocar un creixement natural negatiu aquell any. Tanmateix, durant les primeres quatre dècades del segle, la població rural encara creixia en termes absoluts —va passar de 12,5 a 13,3 milions d'habitants—, tot i que començava a decaure'n el pes relatiu davant de l'empenta de les ciutats.

El trencament d'aquest equilibri es va veure accelerat pels efectes de la Guerra Civil i la postguerra. Malgrat que la mortalitat directa de la contesa va ser alta, l'impacte més durador va ser el descens de la natalitat i el posterior èxode enmig de la destrucció econòmica. Aquest retard econòmic va ser el preludi d'un canvi de paradigma: la transició cap a una economia industrial que ja no necessitava el camp com a motor, sinó com a reserva de mà d'obra.

La segona meitat de segle XX marca el punt d'inflexió definitiu per a l'*Espanya buidada*. És a partir d'aquest moment que el procés d'emigració rural deixa de ser un corrent secundari per convertir-se en un canvi radical de tendència. Amb la implantació del *desarrollismo*, el procés d'industrialització accelerada va anar acompanyat d'un transvasament de població sense precedents de les zones rurals als pols industrials.

El mecanisme d'aquest èxode va ser doble. D'una banda, la mecanització de l'agricultura va expulsar milions de jornalers que ja no eren necessaris per a les tasques del camp. De l'altra, la creació de pols de desenvolupament industrial va actuar com un imant irresistible. L'Estat va dissenyar una estratègia per localitzar la indústria en ciutats com Valladolid, Burgos, Saragossa o Sevilla amb l'objectiu d'orientar les relacions socials cap a un model plenament capitalista i modern.

El resultat d'aquesta política va ser una polarització territorial extrema. Entre el 1961 i el 1965, els municipis de menys de 2.000 habitants van perdre una mitjana de 100.000 habitants a l'any. Aquest moviment no va ser homogeni: la migració va ser especialment intensa entre les dones joves, que buscaven en la ciutat una llibertat i unes oportunitats laborals que el camp, fortament patriarcal i empobrit, els negava. Aquesta *fugida de talent femení* va tenir conseqüències biològiques devastadores a llarg termini per a les províncies de l'interior, ja que va trencar les possibilitats de mantenir un cert creixement natural i va afectar negativament el relleu generacional.

Amb la fi de la dictadura i l'arribada de la democràcia, el ritme de l'èxode rural es va alentir, però no per una recuperació de les zones rurals, sinó per l'esgotament de la base emigrant. Ja no hi quedaven joves que poguessin anar-se'n.

Durant les dècades dels vuitanta i noranta, Espanya va entrar en el que els demògrafs anomenen "l'hivern demogràfic". La taxa de natalitat, caracteritzada per un *baby-boom* tardà fins als anys setanta, es va desplomar fins a situar-se entre les més baixes del món. Aquest fenomen va afectar tot Espanya, però les províncies de l'interior el van viure amb una intensitat duplicada: al descens de la fecunditat s'hi sumava una estructura de població extremadament envellida a causa de la marxa dels joves en les dècades anteriors.

En aquest període, l'atracció ja no es basava només en la indústria pesant, sinó també en el sector serveis i la capitalitat administrativa. Madrid es va consolidar com la gran metròpolis central, absorbint funcions econòmiques que abans estaven més repartides. Paral·lelament, el litoral mediterrani va viure una segona onada d'atracció gràcies a la consolidació del turisme de masses i l'agricultura intensiva d'exportació, especialment en províncies com Almeria, Alacant i les Balears.

L'entrada en el nou mil·lenni va comportar un canvi radical en la dinàmica demogràfica espanyola per raó de l'arribada massiva d'immigració internacional. Entre el 1998 i el 2008, Espanya va passar de tenir una població estrangera residual a superar els cinc milions d'immigrants. Aquest flux va ser el motor del creixement continuat de la població total malgrat el creixement natural negatiu.

Tanmateix, la immigració no va servir per equilibrar el territori. Els nous residents es van establir, majoritàriament, en els mateixos punts que ja eren pols d'atracció: les grans ciutats i el litoral turístic. A les àrees rurals de l'interior la immigració hi va arribar en menys proporció. Molts dels immigrants que es van instal·lar inicialment en pobles petits van acabar reemigrant cap a les ciutats i van reproduir així els patrons d'expulsió de la població autòctona.

Aquest procés ha cristal·litzat en el que avui anomenem l'"Espanya buidada". Ja no es tracta només d'una pèrdua de població, sinó d'una crisi de sostenibilitat. Aquesta desertificació s'estén per diverses províncies interiors, on el sentiment d'abandonament ha donat lloc a una "geografia del ressentiment". Les plataformes ciutadanes com Terol Existeix o Sòria Ja han convertit la demografia en un camp de batalla polític, reclamant inversions i infraestructures per evitar la desaparició total d'unes comunitats rurals que ja es troben per sota dels cinc habitants per km².

Per comprendre el resultat final d'aquest procés, cal analitzar les dinàmiques específiques de les grans regions espanyoles, ja que cadascuna presenta un model d'evolució diferent.

Les províncies descrites més amunt i bona part de les de Castella i Lleó són la regió on la despoblació ha adquirit un caire més dramàtic. Amb una estructura de milers de petits municipis, la gestió dels serveis públics ha esdevingut gairebé impossible. Províncies com Zamora, Lleó i Àvila han perdut població de manera vertiginosa i constant, independentment dels cicles econòmics de bonança o crisi.

Per contrast amb l'interior, el litoral mediterrani ha seguit un camí de creixement ininterromput. Aquest model es basa en una altíssima densitat de població i una economia fortament terciaritzada. Tanmateix, aquest èxit demogràfic suposa un seguit de reptes: problemes de proveïment d'aigua i de gestió de residus i una pressió sobre les infraestructures que sovint supera la capacitat de resposta de les administracions i condueix a un model de saturació.

Madrid, ciutat estat absorbent, és el cas més extrem de creixement. Si el 1900 era una ciutat administrativa envoltada d'un entorn agrari, avui és una megalòpolis que té un efecte de succió sobre tot l'entorn geogràfic. Aquest creixement ha estat tan intens

que ha convertit províncies veïnes com Guadalajara o Toledo en zones dormitori o perifèries residencials, alhora que l'interior més llunyà (Conca, Àvila, Sòria) es buida per alimentar el motor central.

L'evolució de la població a Espanya de 1900 a 2025 deixa un país dividit en dues realitats que gairebé no es reconeixen. D'una banda, una Espanya hiperconnectada, urbana i jove gràcies a la immigració i econòmicament dinàmica, situada, majoritàriament, a la perifèria litoral i a Madrid. De l'altra, un interior en crisi demogràfica, envellit i on el creixement natural és estructuralment negatiu.

Espanya ha esdevingut un país que només pot mantenir el volum poblacional per mitjà de la immigració internacional, ja que el saldo vegetatiu és cada cop més negatiu.

4.2. Dinàmica demogràfica i ruralitat a la Unió Europea

La nomenclatura NUTS (*nomenclature des unités territoriales statistiques*) és la base per a l'anàlisi de les disparitats regionals a la Unió Europea. El nivell NUTS3 correspon, generalment, a les províncies espanyoles, els departaments francesos i els districtes alemanys, i proporciona una granularitat suficient per identificar patrons de densitat i evolució poblacionals a escala continental.

Els resultats que recull aquest apartat són fruit de més d'un segle de transformacions en l'estructura social. A principis del segle XX, la distribució era molt més homogènia: Espanya encara retenia la major part de la població en municipis petits dedicats a una agricultura de subsistència. La modernització agrària, econòmica i demogràfica, que va arribar amb retard respecte al cor d'Europa, va fracturar aquest equilibri a partir d'una transició de la mortalitat i un èxode rural massiu que va buidar el cor de la Península per alimentar el creixement hipertròfic de les capitals i les regions litorals. Aquest procés va tenir el punt culminat en el *desarrollismo* dels anys seixanta, punt d'inflexió en què la industrialització i la terciarització van actuar com a forces de succió sobre el capital humà de l'interior. El resultat és una geografia dual: un espai interior escassament poblat que s'estén pels eixos de la serralada ibèrica, el sistema Central i els altiplans castellans, envoltat per un cordó de gran densitat a la perifèria mediterrània i atlàntica, amb l'excepció macrocefàlica de Madrid, que actua com a pol atractor de recursos i població cap al centre del país.

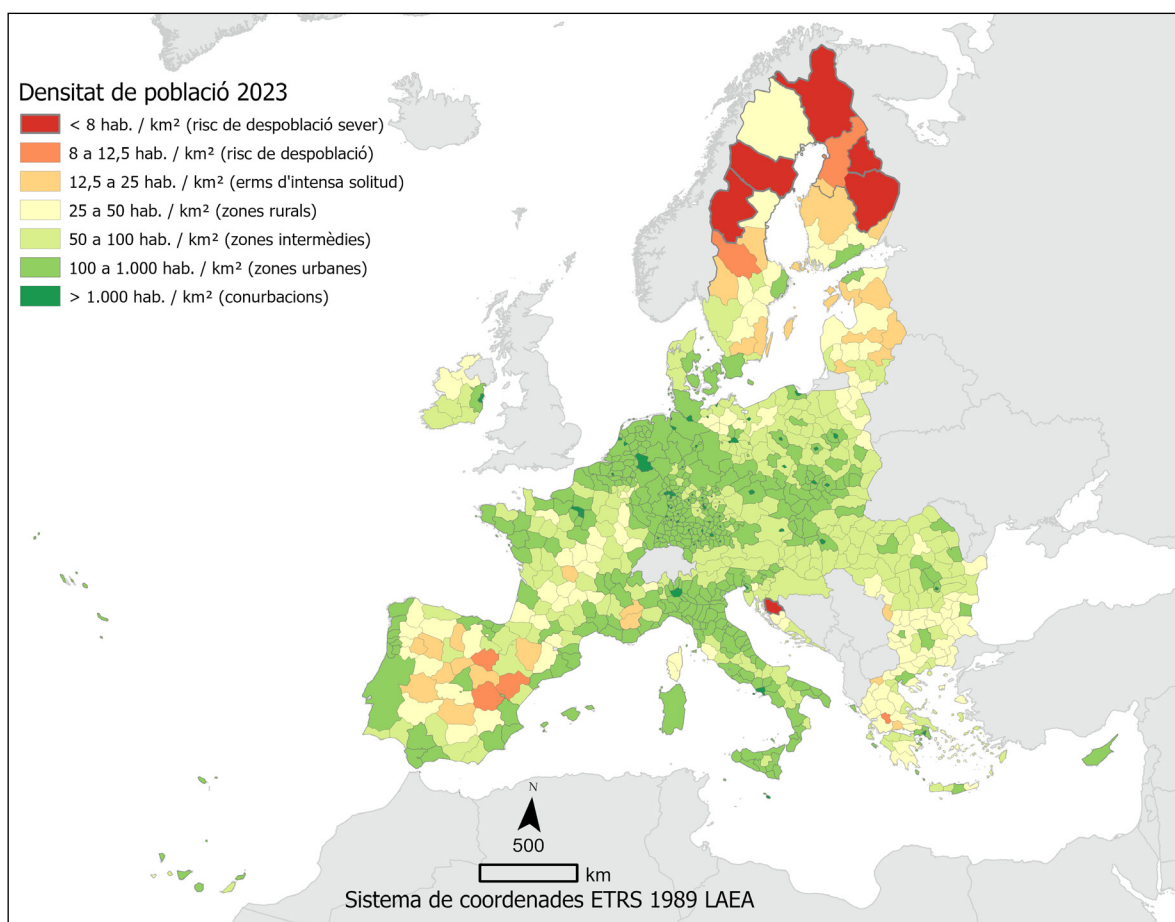
4.2.1. Densitat de població el 2023: una Europa de contrastos

El mapa de densitat de població del 2023 (vegeu Figura 4) mostra una Europa de contrastos, amb eixos de gran activitat i zones de desertització demogràfica. Els diferents

interval·s de densitats designen diferents nivells de ruralitat, que classifiquen les regions segons el nombre d'habitants per quilòmetre quadrat.

El primer interval identifica el llindar de menys de 8 hab./km², que correspon a les zones amb risc de despoblament sever. Aquesta categoria de densitat extrema es concentra, principalment, en dues àrees geogràfiques: Escandinàvia i l'interior d'Espanya. Regions nòrdiques com Lapònia (1,9 hab./km²), Norrbotten (2,6) o Jämtland (2,7) presenten els índexs més baixos de tota la Unió, a causa de la climatologia extrema i la vastitud del territori. A Espanya, la regió muntanyenca celtibèrica, que s'estén per províncies com Sòria, Terol i Conca, presenta una densitat provincial lleugerament superior als 8 hab./km², però si s'exclouen les capitals, l'índex cau clarament per sota d'aquest llindar. Aquest territori s'ha anomenat, de manera informal, "la Lapònia espanyola", atesa la seva similitud, en termes de desertització humana, amb les regions nòrdiques. En les zones on la presència de col·lectius humans s'acosta a llindars crítics, els serveis bàsics són de difícil manteniment.

FIGURA 4. DENSITAT DE POBLACIÓ A EUROPA EL 2023 A ESCALA NUTS3



Font: Elaboració pròpia a partir de dades demogràfiques i cartogràfiques procedents d'Eurostat.

Les províncies esmentades es trobarien, junt amb alguna regió escandinava, dins el llindar de zones en risc de despoblament (de 8 a 12,5 hab./km²) i en una fase crítica de transició demogràfica, en què l'elevat envelliment fa que el relleu generacional sigui una utopia. Són, precisament, les províncies que exemplifiquen el model de *l'Espanya buidada*.

Per sobre d'aquestes zones crítiques, encara amb densitats molt baixes, hi ha el que hem anomenat "erms d'intensa solitud" (de 12,5 a 25 hab./km²): Són espais de transició on el teixit humà s'ha esfilagarsat fins a deixar un paisatge pràcticament nu; territoris on el ressò de les campanes només troba el silenci del vent i on la memòria dels pobles s'esvaeix en un oceà de terra i oblit. Són una categoria altament representada a l'interior peninsular —del qual és epítom el *páramo* palentí i leonès—, però també a les repúbliques bàltiques.

A continuació hi ha el que hem definit com a "zones rurals" (de 25 a 50 hab./km²), àrees on l'agricultura i la ramaderia encara mantenen una base demogràfica, però que tenen una clara dependència de centres urbans propers. Són característiques de la Grècia rural, però també de l'interior meridional francès, i estan ben representades a Espanya, per exemple, a la demarcació de Lleida, que conjuga una plana densament poblada amb una meitat nord pirinenca d'orografia difícil i densitats poblacionals baixes.

Dins les zones intermèdies (de 50 a 100 hab./km²) hi ha regions que mantenen un equilibri entre ruralitat i industrialització local. Són una categoria dominant a l'est de la Unió Europea i, a Espanya, en províncies perifèriques situades al voltant dels centres dinàmics.

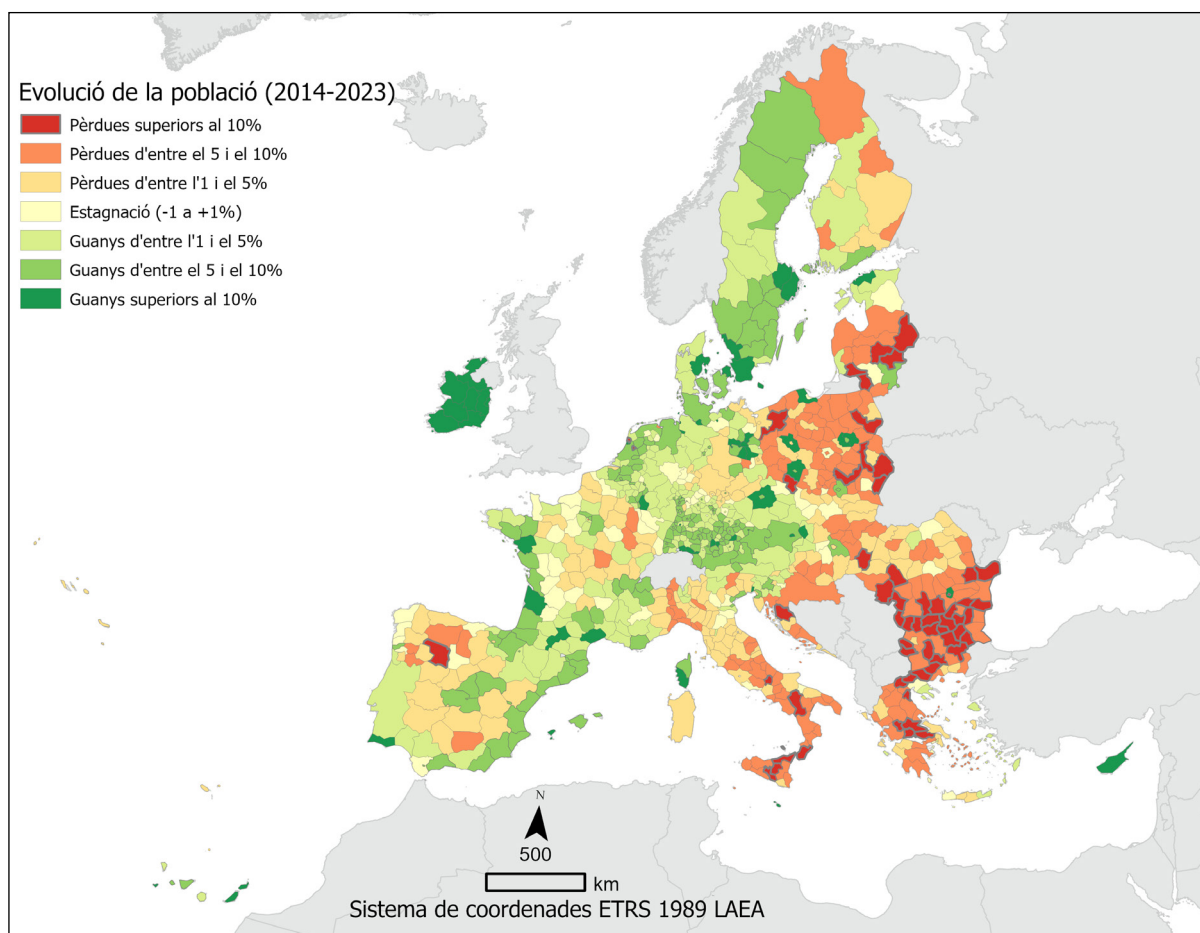
Entre les zones urbanes (de 100 a 1.000 hab./km²) hi ha els territoris on es concentren els serveis i l'activitat econòmica secundària. Són els pols d'atracció a escala NUTS3, com la Comunitat de Madrid o el litoral mediterrani. El dibuix d'aquesta categoria en el mapa permet observar el que els geògrafs han anomenat, tradicionalment, la "banana blava", un arc de gran densitat que s'estén des del sud-est d'Anglaterra fins al nord d'Itàlia, passant pel Benelux i l'oest d'Alemanya. En aquest eix, les densitats en les zones metropolitanes superen sovint els 1.000 hab./km². Aquests casos entren dins la categoria de conurbacions (>1.000 hab./km²), zones de màxima densitat on el territori s'ha artificialitzat gairebé totalment. Barcelona i les àrees metropolitanes de les grans capitals europees representen aquest extrem, però, a escala de NUTS, només en trobem exemples en els casos de delimitacions de districtes metropolitanos (París, Milà, etc.).

Espanya, per la seva part, mostra un patró clarament perifèric, amb la densitat concentrada al litoral i al centre del país —a l'illa madrilenya—, i una zona de baixa densitat a l'espai intermedi, on hi ha des de categories de zones rurals o erms de solitud fins a casos extrems de risc de despoblament sever. En el marc de despoblament de les províncies d'interior, podem dir que la demarcació de Lleida no figuraria, en aquesta escala d'anàlisi, entre els casos més extrems.

4.2.2. Evolució de la població i dinàmiques regionals (2014-2023)

El mapa de l'evolució de la població entre el 2014 i el 2023 (vegeu la Figura 5) és fonamental per determinar quines regions guanyen pes actualment i quines estan en declivi, situació que, atès l'envelliment generalitzat de la població europea, presenta poques perspectives de reversibilitat.

FIGURA 5. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ A EUROPA (2014-2023) A ESCALA NUTS3



Font: Elaboració pròpia a partir de dades demogràfiques i cartogràfiques procedents d'Eurostat.

L'anàlisi de l'evolució poblacional a la Unió Europea entre els anys 2014 i 2023, reflectida en la cartografia del nivell NUTS3, revela una fractura demogràfica profunda entre els pols d'atracció econòmica i les regions en declivi estructural. Aquesta dinàmica no és purament estadística, sinó que respon a fluxos migratoris dins l'àmbit europeu que desplacen el capital humà cap a les àrees metropolitanes i els centres de serveis altament terciaritzats. El resultat és una Europa de velocitats divergents on el creixement es concentra a l'arc atlàntic, les illes i les costes mediterrànies i les grans capitals, mentre que bona part de l'Europa de l'Est i —en menys proporció— l'interior de la península Ibèrica registren una pèrdua humana constant i severa.

Una part important de les regions orientals de la UE presenten pèrdues de població superiors al 10%. Es tracta de zones que es localitzen, de manera massiva, a Bulgària, Romania i els estats bàltics. Bulgària, concretament, ha registrat la caiguda més forta de tota la Unió en termes relatius, un descens de l'11,5%, i Romania ha perdut més d'un milió d'habitants en el darrer decenni. Aquest declivi s'explica per la combinació d'un creixement natural negatiu i una emigració juvenil sostinguda cap a les regions més pròsperes de l'oest del continent, un fenomen que té paral·lelismes amb la situació de l'interior d'Espanya. Províncies com Zamora o Lleó es troben en una situació de risc extrem, amb estructures d'edat molt envellides —la població jove hi és residual—, fet que dificulta enormement el relleu generacional.

En l'extrem oposat, diverses zones atlàntiques i mediterrànies han actuat de motors demogràfics en la darrera dècada. Malta destaca amb el creixement més ràpid de la Unió Europea —la població hi ha augmentat un 24,5%—, seguida d'Irlanda, Luxemburg i Suècia, que mostren un dinamisme impulsat, principalment, per un saldo migratori positiu. Dins l'Estat espanyol, aquest creixement es localitza, de forma nítida, a la Comunitat de Madrid, els arxipèlags balear i canari i el litoral mediterrani, cosa que confirma la potència de l'economia de serveis i del sector turístic com a factors d'atracció poblacional. Aquesta forta polarització cap a les capitals i les zones de costa amenaça d'impulsar nous desequilibris territorials i subratlla la importància de les polítiques de cohesió a l'hora de trencar el cicle de declivi i garantir el dret a romandre en les àrees rurals remotes.

En aquest marc, la demarcació de Lleida presenta una dinàmica positiva, circumscrita en un àmbit euroregional de proximitat en creixement, raó per la qual, en termes generals, els darrers anys són globalment de recuperació demogràfica, tot i que, si baixem d'escala, identifiquem encara dinàmiques moderadament negatives en els nuclis amb un grau de ruralitat més elevada i més incidència de l'envelliment de la població. Com la resta d'Europa, la demarcació de Lleida ha crescut, durant el segle XXI, per la immigració europea, però, sobretot, per la procedent de fora de la Unió.

5. Conclusions: un territori de contrastos i l'esgotament biològic

A la Unió Europea i a l'Estat espanyol, el despoblament s'ha consolidat, no com un fenomen conjuntural, sinó com una transformació estructural, inherent als processos de modernització econòmica i concentració urbana. La transició d'una societat agrària i dispersa a una societat terciaritzada ha generat una geografia dual, on els pols de dinamisme, al litoral i a les grans metròpolis, conviuen amb vastes àrees de l'interior en risc greu de despoblament i degradació del teixit social. Aquesta fractura territorial ha convertit regions com l'interior de la península Ibèrica en espais de fragilitat demogràfica extrema, on el manteniment dels serveis bàsics és un repte constant.

El principal escull per a la revitalització d'aquestes zones és l'“esgotament biològic” de llarg recorregut, en què la manca de relleu generacional i un creixement natural sistemàticament negatiu fan que l'emigració ja no sigui l'únic motor del declivi. En aquest escenari, l'arribada d'immigració internacional es revela com el principal mecanisme de reemplaçament demogràfic per mantenir l'activitat en nuclis petits i mitjans. El futur d'aquestes regions dependrà, per tant, de la capacitat de les polítiques de cohesió per garantir l'arrelament i l'atracció de població a través de la digitalització i de la inversió en infraestructures que redueixin el hàndicap de la distància.

Finalment, la gestió d'aquest desequilibri exigeix un canvi de paradigma en les polítiques territorials de la UE: de la simple mitigació del declivi a una adaptació proactiva que valori la sostenibilitat i el valor patrimonial del món rural. Només a través d'una visió multiescala, que connecti les dinàmiques locals amb els processos globals, es podrà trencar el cicle de desertització humana i garantir un equilibri territorial real en horitzons futurs.

6. Referències bibliogràfiques

- Aldomà, I. i Mòdol, J.R. (2022). *Atlas del món rural 2022: Despoblament o revitalització?* Associació Catalana de Municipis, Associació de Micropobles i Associació d'Iniciatives Rurals de Catalunya. <https://repositori.udl.cat/items/85dcc169-8107-42e0-8422-bcf96873404a>
- Bandres, E. i Azón, V. (2021). *La despoblación de la España interior*, Funcas.
- Collantes, F. i Pinilla, V. (2011). *Peaceful Surrender: The Depopulation of Rural Spain in the Twentieth Century*. Cambridge Scholars Publishing.
- Ferrer Alòs, L. (2021). La transició demogràfica primerenca de Catalunya. Natalitat, mortalitat i migracions (segles XVIII i XIX). *Recerques: història, economia, cultura*, 78, 27-96. <https://raco.cat/index.php/Recerques/article/view/398799>
- Gobierno de España, Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2017). *Situación y evolución de la población rural en España* (informe estadístic).

- Gutiérrez, E., Moral-Benito, E., Oto-Peralías, D. i Ramos, R. (2023). The spatial distribution of population in Spain: An anomaly in European perspective. *Journal of Regional Science*, 63(3), 728-750. <https://doi.org/10.1111/jors.12638>
- Nadal, J. (1984). *La población española (siglos XVI a XX)*. Ariel.
- Palau, L. (2021). L'evolució demogràfica de la Catalunya interior al llarg dels segles XVIII i XIX. El cas del Pla d'Urgell. *Estudis d'Història Agrària*, 32, 139-172. <https://revistes.ub.edu/index.php/estudishistoriaagraria/article/view/35768>
- Pinilla, V. (2023). El reto demográfico: política frente a la despoblación rural en España, *Papeles de Economía Española*, 176, 146-161. https://www.funcas.es/wp-content/uploads/2023/06/PEE-176_Pinilla.pdf
- Recaño, J. (2024). Despoblament rural i urbanització a Catalunya. Una aproximació demoespacial (1900-2021), *Estudis d'Història Agrària*, 36, 125-163. <https://revistes.ub.edu/index.php/estudishistoriaagraria/article/view/48518>
- Sauvy, A. (1957). *Las termitas*. Argos.

Quan el despoblament va transformar el món rural: l'èxode rural (1950-1975) a la demarcació de Lleida i el seu impacte en el model territorial actual

Josep Ramon Mòdol Ratés
Departament de Geografia, Història i Història de l'Art
Universitat de Lleida

1. Introducció

El període comprès entre el 1950 i el 1975 representa un capítol fonamental en la història demogràfica i social de Catalunya, marcat per una transformació sense precedents del seu paisatge humà i territorial. Durant aquest quart de segle es va produir una intensificació notable de l'èxode rural, un fenomen migratori massiu pel qual milers de persones van abandonar les zones agràries per traslladar-se als centres urbans i industrials, principalment a l'àrea metropolitana de Barcelona i els seus pols adjacents. Aquesta dinàmica, tot i que tenia arrels històriques que es remunten a mitjan segle XIX, va assolir la fase més crítica en aquest període, en què es van remodelar de manera irreversible les estructures sociodemogràfiques del país. La magnitud d'aquesta acceleració no va ser una simple continuació de tendències prèvies, sinó que va ser impulsada per la convergència de processos de transformació socioeconòmica estructurals, com la mecanització del camp, la concentració de la propietat agrària i l'emergència de noves oportunitats laborals en la indústria i els serveis urbans, que van generar una ruptura amb el model de vida rural tradicional i van donar lloc a un canvi de paradigma en la relació entre el camp i la ciutat.

Dins d'aquest context general, la demarcació de Lleida emergeix com un cas d'estudi particularment il·lustratiu. La seva profunda heterogeneïtat interna la converteix en un laboratori natural per analitzar l'impacte diferencial de l'èxode rural sobre un mosaic de realitats geogràfiques i productives, des de les planes fèrtils i irrigades, passant per les àrides zones de secà, fins a arribar a les escarpades muntanyes pirinenques. Aquesta complexitat interna fa que l'anàlisi a escala agregada (provincial o comarcal)

pugui emmascarar les veritables dinàmiques, cosa que fa imprescindible una aproximació més detallada a fi de comprendre com els patrons generals de l'èxode es van plasmar de manera divergent en cada racó del territori lleidatà. A la vegada que s'analitzen les dades a escala municipal, es fa una caracterització del territori sobre la base de les seves característiques físiques i agronòmiques i en funció de la dimensió del poblament, per delimitar de forma clara els espais amb més i menys impacte del despoblament.

L'objectiu principal d'aquest capítol és caracteritzar l'èxode rural i els seus efectes sobre l'estructura demogràfica dels municipis lleidatans durant aquest període decisiu, de 1950 al 1975. Això implica una anàlisi exhaustiva de les causes profundes i dels patrons espacials que va dibuixar sobre el territori. Addicionalment, es pretén avaluar la persistència d'aquestes tendències més enllà de 1975, posant un èmfasi particular en la diversitat de trajectòries del món rural lleidatà. Aquesta diversitat inclou des de municipis que van mostrar una notable resiliència davant del despoblament fins a aquells en què es va donar un èxode extrem i que en continuen arrossegant les conseqüències, passant pels que van trobar la manera de revertir les tendències negatives a partir de desenvolupaments econòmics diversos, sovint acompanyats d'una profunda transformació social per la diversitat d'orígens dels nous residents.

2. Estat de la qüestió i metodologia

2.1. El marc conceptual de l'èxode rural

L'èxode rural, entès com el procés de despoblament del camp i la migració massiva dels seus habitants cap a les ciutats, constitueix un dels fenòmens més transformadors de la història contemporània. La seva fase més intensa, concentrada en el tercer quart del segle XX, va capgirar de manera irreversible el paisatge demogràfic, social i econòmic de països com Espanya. Treballs pioners com els de Camarero (1993) van conceptualitzar el cicle d'ocàs i posterior renaixement dels assentaments rurals, i investigacions més recents, com les de Collantes i Pinilla (2019, p.13), han traçat la crònica de llarg recorregut d'aquests "llocs que no importen", establint un marc general en què la modernització econòmica va actuar com a principal catalitzador d'un transvasament poblacional sense precedents.

Les causes estructurals d'aquest èxode massiu són complexes i multifactorials. Un dels motors principals va ser la modernització de l'agricultura espanyola, un procés analitzat en detall per Abad i Naredo (1997). Aquesta transformació va implicar un canvi de paradigma: d'una agricultura tradicional, basada en l'ús intensiu de la força de treball i dels recursos locals, es va passar a un model altament capitalitzat, dependent d'inputs externs i orientat al mercat. La conseqüència directa d'aquest canvi va ser l'expulsió

massiva de mà d'obra del camp, ja que la mecanització va fer innecessària la feina de milers de jornalers, petits pagesos i masovers.

Aquest procés va conduir a una progressiva desagrarització de la societat rural, on l'ocupació agrària va deixar de ser la principal font de treball i va perdre pes com a mode de vida (Collantes, 2007). Aquesta desagrarització no és tan sols un canvi econòmic quantificable en estadístiques d'ocupació, sinó també una transformació cultural i social profunda, que implica la pèrdua d'un mode de vida ancestral i d'una identitat col·lectiva. La ruptura amb segles de cultura agropastoral, especialment evident en zones com el Pirineu lleidatà, va tenir implicacions profundes en la identitat, el teixit social i la transmissió de coneixements tradicionals —va anar més enllà, doncs, del pur fet demogràfic. Paral·lelament a aquests factors d'expulsió (*push factors*) del camp, l'activitat urbana va exercir un poderós efecte d'atracció (*pull factor*). Les noves oportunitats laborals generades per la indústria i, posteriorment, pel sector serveis a les zones urbanes van ser impulsades pel Plan de Estabilización de 1959,¹ que va accelerar el creixement industrial i va fomentar activament el transvasament de població del camp a la ciutat (Fuentes Quintana, 1984).

Les conseqüències territorials del buidatge demogràfic es van manifestar de manera contundent i van donar lloc a conceptes com “*la España vacía*”, popularitzat per Del Molino (2016), que reflecteix les profundes cicatrius deixades per aquest procés. Dins del context català, Mayayo (1989) va descriure aquest procés com la “destrucció del món rural català”, un pas de “pagesos a obrers i ciutadans” que va comportar una ruptura amb les formes de vida tradicionals. La clau per entendre com es va desenvolupar aquest procés a Catalunya, i particularment a Lleida, és la desigualtat territorial. L'anàlisi pionera d'Aldomà (1983, p.156) sobre les zones desfavorides de Catalunya va ser premonitòria en identificar l'existència de fractures estructurals internes, distingint entre àrees litorals i prelitorals més dinàmiques i un vast interior rural (plana i muntanya) amb greus desavantatges estructurals. Aquestes zones, amb menys renda, serveis més precaris i una economia menys diversificada, van ser extremadament vulnerables a l'onada de canvi del *desarrollismo* i es van convertir en les principals emissores de població.

El cas de la demarcació de Lleida és un reflex perfecte d'aquesta fractura. Mentre que les zones de regadiu de la plana van poder adaptar-se més bé al nou model d'agricultura capitalitzada i orientada als mercats globals, mantenint una certa estabilitat poblacional, la resta del territori, especialment les àrees de secà i, de manera extrema, les

1. Podeu consultar el Plan al BOE: A10005-10007.pdf (consulta: 10 de maig de 2025).

zones de muntanya, van viure un despoblament molt sever. El cas del Pirineu lleidatà, per exemple, és anàleg al d'altres zones de muntanya espanyoles on el procés de desertització demogràfica va ser particularment agut (Ayuda i Pinilla, 2002, p.103), fins a donar lloc al fenomen dels pobles abandonats, símbol dramàtic del declivi demogràfic. Al mateix temps que part del món rural lleidatà es buidava, la ciutat de Lleida actuava com un important pol d'atracció. L'estudi d'Aguayo Ortiz (2019) sobre la immigració a la capital durant el franquisme és crucial, ja que demostra que una part significativa del creixement de la ciutat es va nodrir de la migració interna, cosa que evidencia un mecanisme de *push-pull* (Lee, 1966) a escala intraprovincial.

Les conseqüències demogràfiques d'aquest èxode van ser profundes i duradores. La migració va ser altament selectiva: va ser protagonitzada principalment per població jove i, en moltes regions, sobretot femenina, cosa que va incrementar el desequilibri demogràfic (García, 1982; Rey et al., 2009). Aquesta pèrdua de capital humà jove, com assenyala Godenau (2009), va provocar una transformació radical de les estructures de població. Les zones emissores van experimentar un envelliment accelerat, amb un augment exponencial de la població de més edat i una caiguda dràstica de la natalitat. En el cas català, Cabré (1989) va documentar com aquest procés va trencar la capacitat de reproducció de les generacions a gran part del territori rural. Aquest envelliment i la baixa densitat resultant no són només una herència del passat, sinó que configuren la realitat actual de bona part del món rural (López Trigal et al., 2009).

El resultat final d'aquest procés a les zones rurals de Lleida es pot conceptualitzar com una crisi sistèmica (Aldomà, 1999). No es tracta només d'una pèrdua de població, sinó d'un col·lapse del model social i econòmic agrari. L'abandonament de terres, la pèrdua de teixit social i la dependència creixent de les polítiques públiques (García Sanz, 1997; Pinilla et al., 2016) són manifestacions d'aquesta crisi estructural. L'èxode de 1950-1975 va deixar una empremta profunda, ja que va crear una nova geografia de desigualtat que ha estat definida com la "bretxa rural" (Camarero, 2020, p.70). Els conceptes *crisi sistèmica* i *bretxa rural* no són meres descripcions de la pèrdua de població, sinó marcs interpretatius que subratllen una desarticulació profunda del model de vida rural que va més enllà de la demografia i afecta la viabilitat econòmica i la cohesió social a llarg termini. La persistència d'aquesta empremta és tan evident que Aldomà i Mòdol (2022) encara reflecteixen, en els mapes de densitat, envelliment i activitat econòmica del seu atlas, les cicatrius de les ferides sofertes durant el decisiu període de 1950 a 1975. Això indica que els efectes de l'èxode no van ser només històrics, sinó estructurals i, doncs, perdurables, de manera que han convertit la bretxa rural en una realitat viva que, com una falla tectònica, separa els territoris que es revitalitzen dels que encara experimenten despoblació.

2.2. Metodologia: anàlisi multiescalar de l'èxode rural a Lleida

L'estudi de l'èxode rural a la demarcació de Lleida durant el tercer quart del segle XX requereix una aproximació metodològica que tingui en compte la complexitat i l'heterogeneïtat territorial. En aquest sentit, es planteja una anàlisi multiescalar que combina una delimitació temporal precisa amb l'ús d'una escala d'observació municipal i l'aplicació d'un conjunt ampli de fonts estadístiques i tècniques quantitatives.

2.2.1. Justificació del marc temporal (1950-1975)

La selecció del període 1950-1975 respon a criteris històrics i demogràfics. Es tracta del moment de màxima intensitat migratòria del món rural cap a les ciutats, coincidint amb una etapa de grans transformacions polítiques, econòmiques i socials durant el tardofranquisme. Aquesta cronologia permet captar l'abast i les conseqüències de l'èxode en el seu moment més àlgid i diferenciar-ne les fases internes.

L'any 1950, com a punt de partida, ofereix una imatge prèvia a la gran transformació rural: una societat lleidatana encara fortament agrària, amb predomini d'una economia de subsistència i escassa mecanització. El cens d'aquell any constitueix un referent bàsic per entendre l'abans i el després del canvi estructural.

La dècada de 1950-1960 marca una etapa de transició: tot i la persistència d'un model agrari tradicional, comencen a percebre's les primeres tensions internes i transformacions incipients, com l'arribada de tractors i l'inici de migracions cap a capitals provincials. Aquesta etapa anticipa la ruptura definitiva del model agrari clàssic.

La dècada de 1960-1970 constitueix el nucli dur del fenomen migratori. L'aprovació del Plan de Estabilización de 1959 marca l'inici del desenvolupament econòmic, amb una forta inversió industrial i l'obertura de fronteres. Això, sumat a la intensificació de la mecanització agrària (de 1.000 tractors el 1955 a més de 6.000 el 1962, i a 22.000 el 1982), fa innecessària gran part de la mà d'obra agrícola. La ciutat —especialment Barcelona i la seva àrea metropolitana— esdevé un pol d'atracció massiu.

A partir de 1970, el procés d'èxode comença a canviar. Molts municipis rurals ja han registrat una gran pèrdua de població, i el potencial migratori (la població jove) comença a esgotar-se. El fenomen continua, però ara amb un component més relacionat amb els reagrupaments familiars o les migracions d'edat avançada. La crisi del petroli de 1973 i l'estancament econòmic frenen les possibilitats de l'atracció urbana, i l'any 1975, la fi de la dictadura coincideix amb la fi de l'èxode rural.

2.2.2. Justificació de l'escala municipal d'anàlisi

L'estudi aposta per una anàlisi a escala municipal a fi de captar la complexitat territorial que caracteritza la demarcació de Lleida. Les unitats administratives superiors, com les comarques o la província, resulten útils per detectar grans tendències, però presenten una excessiva capacitat d'agregació i síntesi, que pot ocultar realitats divergents.

La utilització de l'escala municipal permet desagregar el fenomen i fer visible el contrast entre territoris amb dinàmiques molt diferents. La ciutat de Lleida, per exemple, pot registrar creixement poblacional mentre que els petits municipis rurals del Segrià garriguenc afronten un despoblament massiu. L'escala local permet captar aquestes contradiccions internes i entendre les causes concretes del procés.

A més, és a escala municipal que es materialitzen els factors estructurals de l'èxode: la mecanització, l'aïllament, la qualitat dels serveis bàsics, l'accés a l'aigua (de reg i de boca) o el model de propietat. També és a aquesta escala que es fa visible l'impacte de polítiques específiques, com la creació dels pobles de colonització per part de l'Instituto Nacional de Colonización (INC) o la construcció de grans preses hidroelèctriques, que van afectar localitats molt concretes en l'espai i el temps i van provocar la desaparició de nuclis de població (Tragó de Noguera i Blancafort, per posar-ne dos exemples).

En el cas de Lleida, la necessitat de l'escala municipal és indiscutible per diversos motius. En primer lloc, la dicotomia entre conreus de regadiu i de secà és, possiblement, la fractura estructural més important de la part no pirinenca de la demarcació. La presència o absència d'infraestructures de regadiu determina models agraris, estructures de la propietat i, en conseqüència, dinàmiques demogràfiques radicalment diferents. En segon lloc, el gradient altitudinal i orogràfic, en una demarcació que va dels 65 metres de la Granja d'Escarp als 3.143 de la Pica d'Estats. Aquest gradient tan marcat es tradueix en una diversitat de paisatges i economies agràries. L'orografia determina la possibilitat de mecanització, el tipus de cultiu o d'aprofitament ramader i l'accessibilitat. L'abandonament d'una masia al Montsec o d'un llogarret a la Vall Fosca respon a uns condicionants molt més severos que l'emigració des d'un poble ben comunicat de la plana. En tercer lloc, determinades polítiques del règim franquista van tenir un impacte geogràficament molt localitzat, com la creació dels pobles de colonització per l'INC o la construcció d'infraestructures hidràuliques, les quals van generar illes de creixement demogràfic artificial enmig d'un entorn que podia presentar dinàmiques contraposades. Finalment, i no menys important, la limitació de les dades d'anàlisi. Les fonts primàries, fonamentals per a aquest estudi, ofereixen, en el millor dels casos, dades desagregades a escala municipal. Renunciar a aquesta escala de detall suposaria desapropiar una informació valuósíssima que permet correlacionar directament les

variables demogràfiques amb les variables socioeconòmiques, les quals sovint, malauradament, no compten amb tanta desagregació territorial.

2.2.3. Fonts i tècniques d'anàlisi

Per dur a terme aquesta anàlisi detallada, es recorre a un conjunt de fonts primàries quantitatives amb les quals es pot construir una base de dades sòlida a escala municipal. Les fonts demogràfiques principals són els censos de població i habitatge d'Espanya, elaborats per l'Institut Nacional d'Estadística (INE), corresponents als anys 1950, 1960 i 1970, complementats amb les dades del padró municipal d'habitants de 1975. Per copsar-ne l'impacte a posteriori, s'analitzen dades censals de 1991, 2001, 2011, 2021 i del cens continu de població de 2024. També s'empren dades històriques del Centre d'Estudis Demogràfics (CED) i el cens agrari de 1982 per a la definició de tipologies zonals.

D'aquests documents se n'extreuen les següents variables per a cada municipi: població total de dret (1950, 1960, 1970, 1975) i població resident (2001, 2024); nombre de llars/famílies (1950, 1970, 2001, 2021); població per sexe (% masculinització) (1950, 1960, 1970, 1975, 2001, 2024); població per edats quinquennals (1975, 2024), per a la construcció de gràfics i el càlcul de l'índex de relleu generacional, i lloc de naixement (1991, 2001, 2011, 2024), per analitzar l'estructura de la població segons l'origen de l'èxode.

El primer pas metodològic consisteix en la sistematització de tota la informació en una base de dades en què la unitat d'anàlisi és el municipi, cosa que permet un seguiment diacrònic i una anàlisi comparativa de les dinàmiques demogràfiques. Un cop construïda la base de dades, es procedeix al càlcul d'indicadors clau.

L'anàlisi s'aprofundeix mitjançant tècniques estadístiques i comparatives després d'haver agrupat els municipis segons la seva tipologia funcional i el seu dimensionament poblacional. Es realitzen comparacions estadístiques per verificar les hipòtesis plantejades; per exemple, es contrasta la taxa mitjana de pèrdua de població entre municipis de secà i de regadiu. Finalment, a fi de visualitzar els patrons espacials i validar la tipologia funcional, es fa un ús intensiu de Sistemes d'Informació Geogràfica (SIG) per crear mapes temàtics, i l'anàlisi de dades agregades es complementa amb una comprensió detallada de la distribució territorial de l'èxode rural.

2.4. Tipologies funcionals de municipis per a l'anàlisi comparativa

Per arribar a definir processos i tendències territorialment diferenciats, és necessari classificar els municipis en grups o tipologies que presentin característiques geogràfiques i socioeconòmiques similars.

Aquesta classificació permetrà comparar les evolucions demogràfiques i entendre per què municipis aparentment pròxims van seguir trajectòries tan diferents. Per al període de 1950-1975, es proposa la següent tipologia funcional de base orogràfica i agrícola, que serà la base de l'anàlisi comparativa. La figura 1, elaborada a partir de les dades del cens agrari de 1982,² de les dades d'altitud, superfície i població 2024 de l'Idescat i de la base DUN de parcel·les d'explotacions de Catalunya 2024 (per obtenir el pendent mitjà), visualitza la base d'aquesta classificació que incorpora condicionants orogràfics i agrònomic, la qual ajuda a entendre la divisió del territori en les tipologies utilitzades per analitzar els resultats i justifica la necessitat de l'escala municipal.

La primera de les tipologies la componen els municipis de la plana regada³ i comprèn la major part dels municipis del Pla d'Urgell i del Segrià, així com les zones baixes de la Noguera i l'Urgell, que es beneficien directament dels canals de reg i de la possibilitat de desenvolupar la transició cap a l'agricultura de mercat i, posteriorment, industrial. Inclou nuclis importants com Mollerussa, Alcarràs, Aitona i Almacelles.

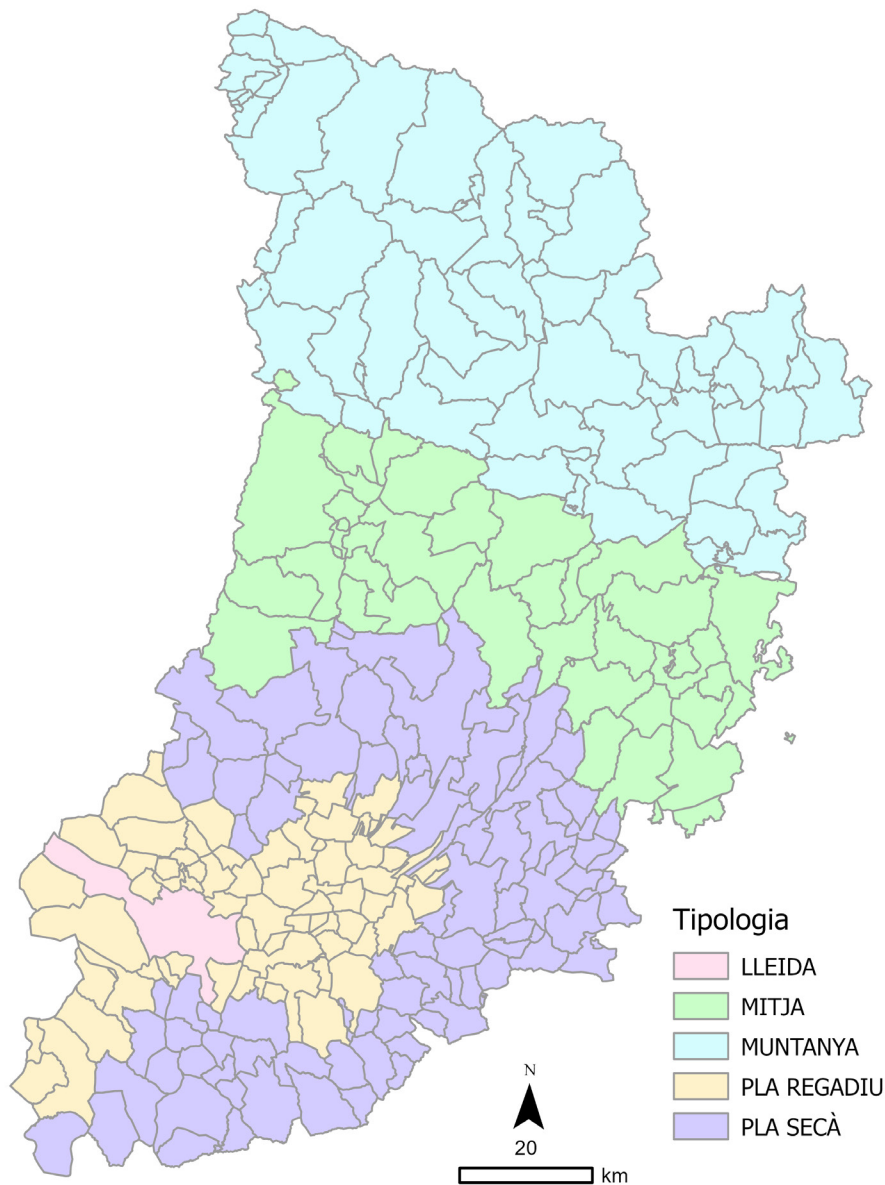
La segona la constitueixen els municipis de la plana seca, l'altra cara de la moneda de la plana, i que inclou la Segarra, la major part de les Garrigues, el sud de l'Urgell, el nord de la Noguera i les zones garriguenques del Segrià. El 1950 es basaven en la tipologia mediterrània clàssica (cereal, vinya i olivera, que sovint compartia terreny amb l'ametller), al si d'un sistema assentat en una agricultura de baixos rendiments i unes condicions de vida dures.

La tercera la componen els municipis de la muntanya mitjana i el Prepirineu, que són les zones de transició entre la plana i l'alta muntanya, i que comprenen les dues parts del Montsec, el sud del Pallars Jussà i gran part del Solsonès. El 1950, l'economia hi era mixta i de subsistència (agricultura de secà, aprofitaments forestals, ramaderia familiar), amb una tipologia d'hàbitat molt dispers.

2. S'ha tingut en compte que un dels trets més importants per a la classificació funcional dels municipis, a saber, la superfície de cultius regada, no ha experimentat grans ampliacions durant el període analitzat, raó per la qual la superfície regada per a l'any 1982 es considera un indicador fiable.

3. En la classificació s'han considerat factors orogràfics com l'alçada i el pendent, i factors agrònomic com la disponibilitat o no de regadiu i l'orientació productiva de l'explotació. La tipologia de plana regada recull els municipis del pla de Lleida amb predomini de cultius de regadiu, amb escassa alçada i pendent del terreny. La tipologia de plana seca inclouria la resta de municipis del pla, amb escassa alçada i pendent, que el 1982 desenvolupaven, principalment, conreus de secà. Els municipis de muntanya mitjana i de muntanya incorporarien ja un gradient d'alçada i pendent importants, amb predomini d'usos ramaders i forestals. Tot i que s'ha procurat establir una gradació entre municipis segons els condicionants orogràfics esmentats, l'escala resultant s'ha modulada per obtenir, entre aquests dos àmbits, una certa coherència espacial.

FIGURA 1. TIPOLOGIES ZONALS DAVANT L'ÈXODE RURAL
SEGONS OROGRAFIA I ESPECIALITZACIÓ AGRORAMADERA



Font: Elaboració pròpia a partir, bàsicament, de les dades del cens agrari de 1982, les dades d'altitud, superfície i població 2024 de l'IDESCAT i de la base DUN de parcel·les d'explotacions de Catalunya 2024 del DARPA per al pendent mitjà.

La quarta la formen els municipis d'alta muntanya, que inclouen les comarques de l'Alta Ribagorça, el Pallars Sobirà, el nord del Pallars Jussà, l'Alt Urgell, la Cerdanya lleidatana i la Val d'Aran. Comprèn municipis com Vilaller, la Vall de Boí, Sort o Vielha. El 1950, la vida hi era sustentada per una economia agropastoral ancestral amb aïllament extrem.

Finalment, la cinquena la compon exclusivament el municipi de Lleida, que, més enllà de compartir, en la seva extensa zona hortícola, característiques amb els municipis veïns de la plana regada, va actuar com el principal pol d'atracció dins de la mateixa demarcació, cosa que obliga a distingir-lo de la resta. La seva funció com a capital administrativa, centre de serveis (comerç, sanitat, educació superior) i nucli industrial (predomini del sector agroalimentari) va convertir Lleida en la destinació preferent d'una part significativa de l'èxode rural provincial.

3. Descripció i anàlisi del cas d'estudi

3.1. L'evolució de la població: geografia d'una desigualtat demogràfica

L'anàlisi de les dades demogràfiques de la demarcació de Lleida entre el 1950 i el 1975 posa de manifest un procés d'èxode rural de caràcter intens però altament desigual, depenent de les característiques territorials i la tipologia funcional dels municipis afectats. Aquest procés, vinculat a la transformació estructural del sector agrari, a la industrialització urbana i als fluxos migratoris interns, va afectar de manera molt dispar els diversos àmbits del territori lleidatà, i va donar lloc a una geografia del despoblament amb patrons espacials ben definits.

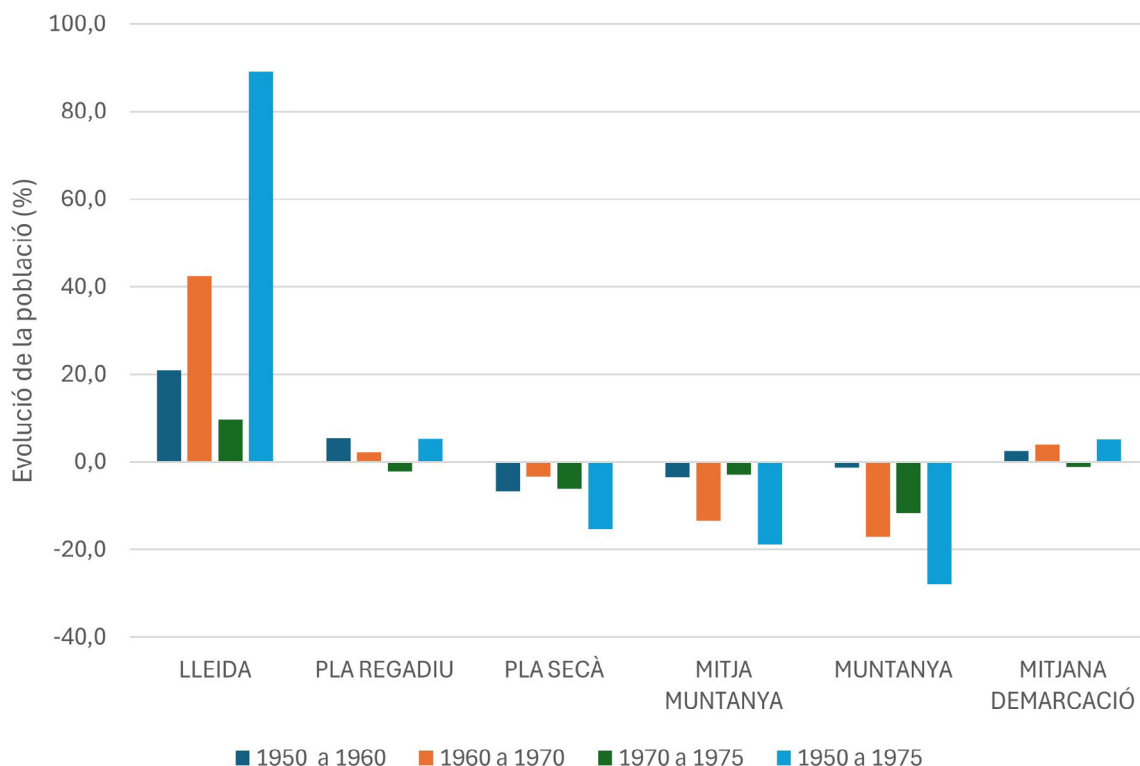
Segons es reflecteix a la figura 2, els municipis de muntanya van ser els més castigats, amb una pèrdua mitjana de població del 28%, en el període 1950-1975. Aquesta pèrdua es va concentrar, sobretot, a la dècada dels seixanta i principis dels setanta, coincidint amb el moment àlgid del *desarrollismo* franquista i la reestructuració rural. També van viure un fort retrocés els municipis de muntanya mitjana, que van perdre prop d'un 18,8% de la població, majoritàriament durant els anys seixanta. Els municipis de secà del pla de Lleida van registrar una davallada del 15,4%, tot i que la distribució temporal hi va ser més equilibrada, amb un primer pic migratori situat ja als anys cinquanta.

A diferència d'aquests territoris, la zona de la plana regada del pla de Lleida va experimentar un modest creixement (+5,3%) en aquest mateix període. Aquest creixement va ser interromput parcialment a principis dels setanta, coincidint amb la crisi energètica de 1973. Una part d'aquest increment s'explica per la política estatal de colonització de nous nuclis agrícoles, com Gimènells (1945), Sucs (1948) o el Pla de la Font (1956), que van rebre població procedent d'altres territoris de l'Estat espanyol també afectats per l'èxode rural.

Això demostra que el procés de modernització agrària no va operar com una força homogènia de despoblament, sinó que la seva incidència va dependre de la capacitat d'adaptació dels territoris als canvis estructurals i del seu encaix en els nous circuits de producció agroindustrial. Lleida ciutat va ser l'exemple més clar del creixement vincu-

lat a aquests processos. Durant els vint-i-cinc anys analitzats, la població gairebé s'hi va duplicar (+89,1%), gràcies a l'arribada de persones tant del món rural provincial com de la resta de l'Estat. El creixement va ser especialment intens durant les dècades dels cinquanta i els seixanta, mentre que entre el 1970 i el 1975 es va moderar a conseqüència de l'esmentada crisi econòmica.

FIGURA 2. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ DURANT L'ÈXODE RURAL SEGONS TIPOLOGIA ZONAL



Font: Dades dels censos de població de 1950, 1960 i 1970 i del padró municipal d'habitants de 1975.

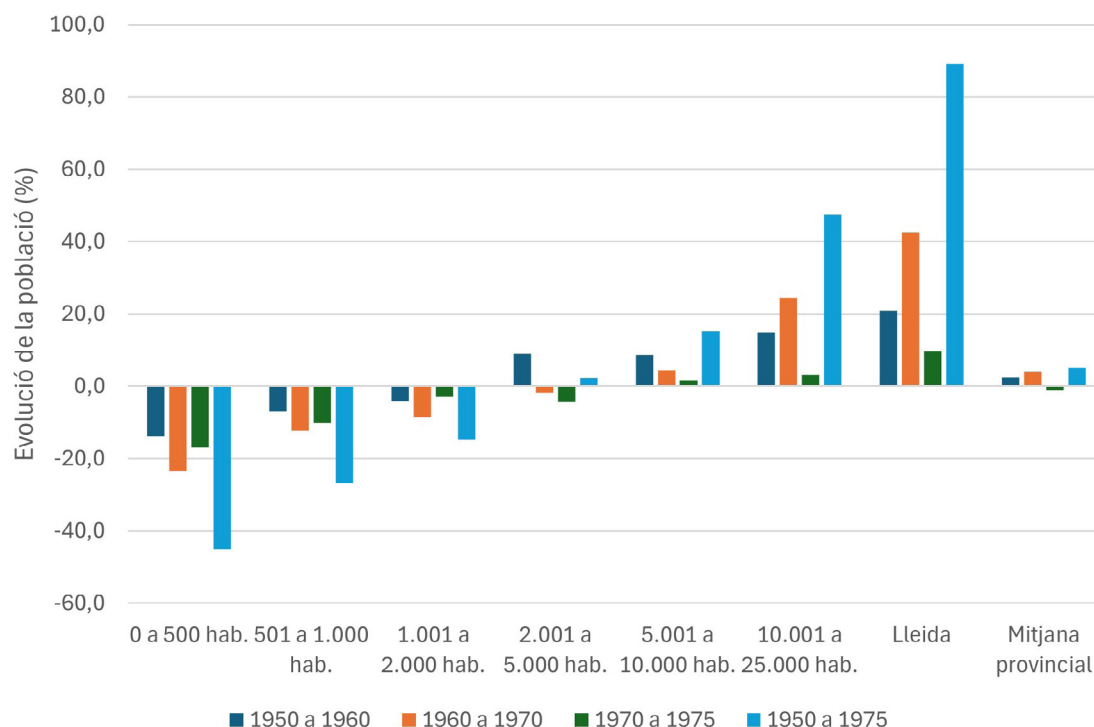
Per al conjunt de la província, cal destacar que les dades de Lleida ciutat i el seu entorn més dinàmic compensen la casuística d'èxode rural que afecta gran part dels municipis lleidatans, principalment els de muntanya mitjana i alta. El creixement mitjà de la demarcació per al període 1950-1975 és molt minso (+5,2%), ja que es passa dels 331.118 habitants de 1960 als 348.359 de 1975.

La figura 2 permet identificar clarament les zones castigades per l'èxode rural —muntanya, muntanya mitjana i secà del pla— i les zones més dinàmiques o capaces d'absorbir població —plana regada i la seva capital.

La figura 3 mostra que el despoblament segueix no sols un patró geogràfic, sinó també una correlació clara amb la dimensió dels municipis. Així, el 80% dels municipis

del territori van perdre població en aquest període, i l'afectació va ser inversament proporcional a la mida municipal. Els municipis menys poblats, de menys de 500 habitants, van perdre, de mitjana, més del 45% de la població; els d'entre 501 i 1.000 habitants, prop d'un 27%, i els d'entre 1.001 i 2.000 habitants, entorn d'un 15%.

FIGURA 3. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ DURANT L'ÈXODE RURAL SEGONS DIMENSIÓ POBLACIONAL DEL MUNICIPI



Font: Dades dels censos de població de 1950, 1960 i 1970 i del padró municipal d'habitants de 1975.

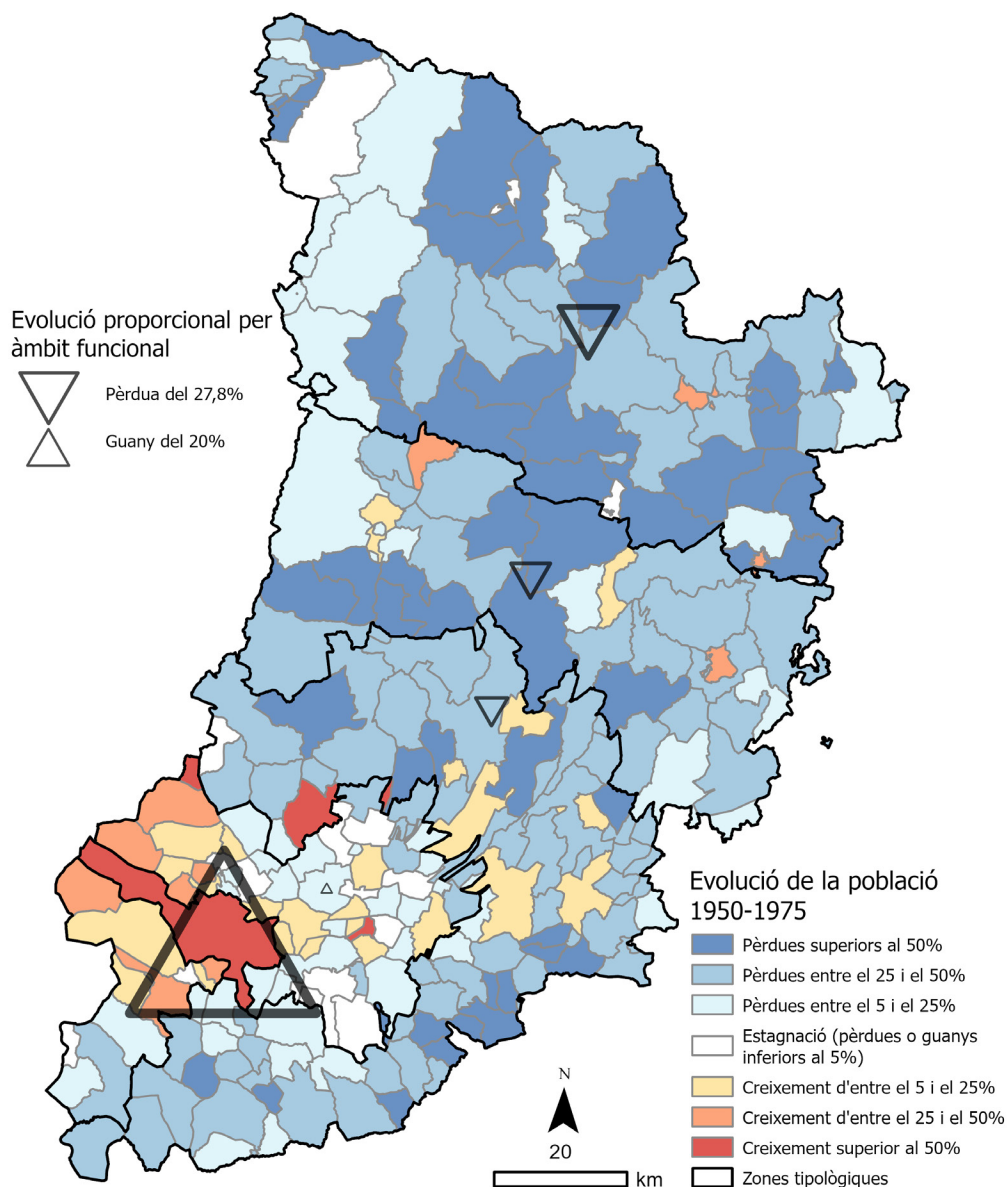
En canvi, els municipis per sobre dels 2.000 habitants van mostrar una tendència al creixement. Si en bona part dels nuclis urbans mitjans va ser feble, en els que tenien més de 10.000 habitants va ser especialment significativa, ja que l'increment mitjà hi va superar el 47%. Lleida ciutat, com a gran pol d'atracció, va augmentar gairebé un 90%. Això confirma que, a partir d'un determinat llindar poblacional, la mida municipal es va convertir en un factor protector davant del despoblament.

La figura 4, que representa cartogràficament l'evolució de la població entre el 1950 i el 1975, reforça aquesta lectura espacial. S'hi observa una clara regressió demogràfica als municipis pirinencs, prepirinencs i perifèrics del pla, on les pèrdues són, en nombrosos casos, superiors al 50%.

No obstant això, també detecta la persistència o el creixement de certs nuclis urbans comarcals dins d'aquestes àrees, els quals van actuar com a centres de recepció de part de la migració rural interna. Això posa de manifest l'inici d'un canvi residencial des de l'espai rural dispers cap a nuclis urbans més densos i funcionalment centralitzats.

Entorn de Lleida comença a configurar-se un espai amb característiques d'interdependència semblants a les de les zones metropolitanes, circumstància que es veu afavorida per la seva posició en els eixos de comunicació entre Barcelona i Madrid.

FIGURA 4. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ 1950-1975



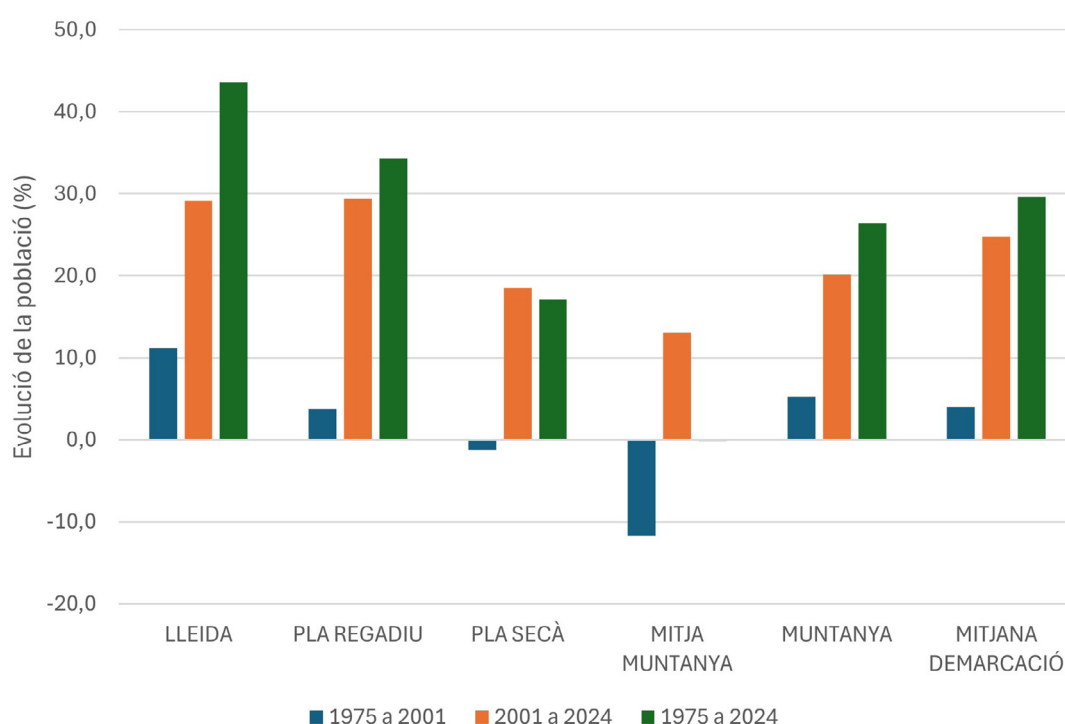
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del cens de població i habitatges de 1950 i el padró municipal d'habitants de 1975.

Aquest espai, de forta accessibilitat, mostra potencial per al desenvolupament industrial i logístic, i anticipa la futura expansió de municipis dormitori i la dispersió residencial que es consolidarà més endavant.

En termes concrets, alguns municipis com Sarroca de Bellera, Farrera i la Vansa i Fòrnols, tots tres pirinencs, van perdre més del 80% de la població. En canvi, tres ciutats de la plana, Mollerussa, Lleida i Balaguer, van experimentar increments superiors al 80%, i van destacar així com a pols de concentració demogràfica.

Durant el període 1975-2001, les tendències es matisen. D'acord amb la figura 5, els municipis de muntanya mitjana continuen perdent població, però de manera més moderada (-11,7%), i els de secà del pla de Lleida s'aproximen a una situació d'estabilització demogràfica, amb pèrdues mínimes.

FIGURA 5. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ POSTÈXODE SEGONS TIPOLOGIA DEL MUNICIPI



Font: Dades del padró municipal d'habitants de 1975, del cens de població i habitatges 2001 i del cens de població continu 2024.

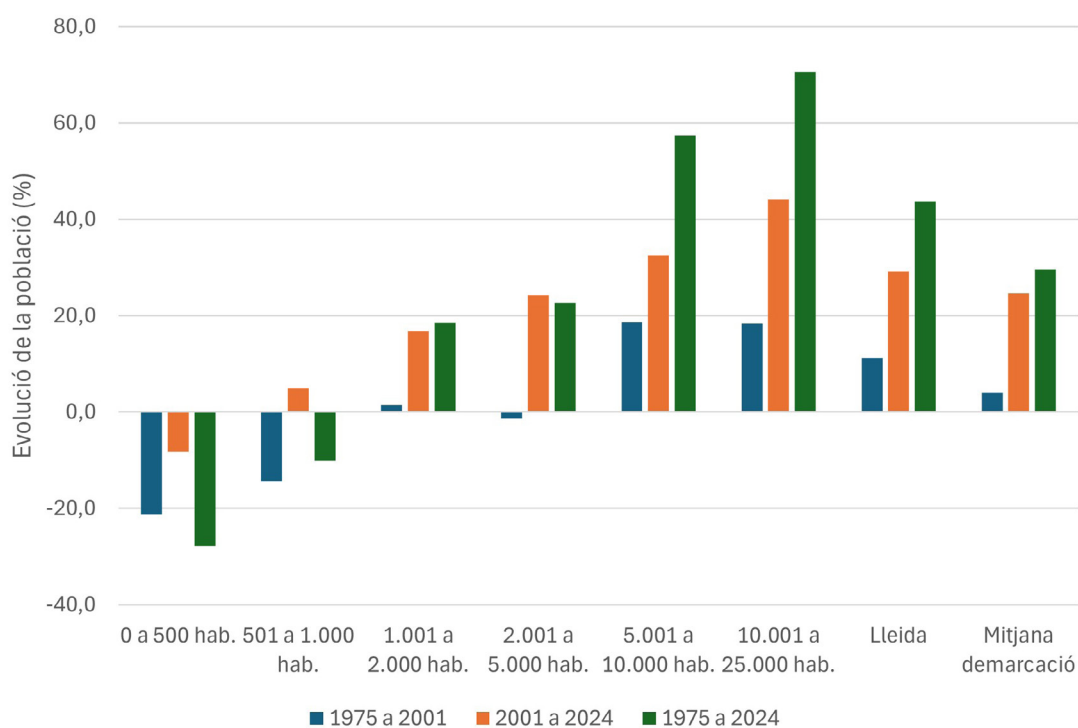
Les altres tipologies municipals presenten increments, i Lleida supera el 10%. Cal destacar el creixement que es produeix a les zones de muntanya, impulsat per un canvi de model econòmic basat en el turisme (dominis esquiables, esports d'aventura) i l'auge de residències secundàries.

Aquest procés, però, no representa una restitució del model anterior, sinó una reconversió funcional. A la plana regada es manté la dinàmica positiva, tot i que amb un ritme més contingut que en dècades anteriors.

Al segle XXI, en canvi, totes les categories presenten una evolució clarament positiva, fonamentada en l'arribada massiva de població estrangera, però també s'hi detecten ritmes divergents, amb un creixement moderat a la zona de muntanya mitjana i pròxim al 30% a la plana regada i a la ciutat de Lleida.

La figura 6 confirma que la dimensió municipal continua sent un indicador fiable per entendre l'evolució demogràfica.

FIGURA 6. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ POSTÈXODE SEGONS DIMENSIÓ DEL MUNICIPI



Font: Dades del padró municipal d'habitants de 1975, del cens de població i habitatges 2001 i del cens de població continu 2024.

Els municipis més petits, de fins a 500 habitants, perden un 27,8% addicional entre el 1975 i el 2024, i els d'entre 501 i 1.000 habitants, un 10%. A partir dels 1.000 habitants, la tendència canvia, amb creixements moderats als municipis de menys de 5.000 habitants. Als que en tenen entre 5.000 i 25.000 es donen creixements notables, superiors al 50%, percentatge que baixa a poc més del 40 a Lleida ciutat. Això posa de manifest que, malgrat els canvis econòmics i socials, les desigualtats demogràfiques

es perpetuen, i el risc de despoblament continua concentrat en les unitats municipals petites i menys articulades.

Lleida capital, per la seva part, comença a perdre atractiu com a destinació migratòria de l'interior. Aquest paper passa a ser assumit per municipis de la seva primera corona, on es detecten processos de suburbanització i característiques de municipi dormitori. Això no obstant, la immigració estrangera té un paper decisiu en el creixement demogràfic recent, ja que compensa la baixa natalitat, rejoyeneix l'estructura per edats i manté actives moltes comunitats.

La figura 7, relativa al període 1975-2001, il·lustra com els municipis més afectats per l'èxode van continuar perdent població, tot i que a ritmes més suaus, ja que els segments de població jove havien disminuït dràsticament un cop van ser delmats per les migracions que van tenir lloc en dècades anteriors.

En aquest període, que, en termes generals, es pot considerar d'estancament demogràfic, els municipis que havien perdut molta població durant l'èxode van registrar un decreixement molt moderat, si bé van començar a notar els efectes de la fuga de persones joves en l'estructura per edats i de la caiguda de la natalitat. Per la seva part, els espais de creixement demogràfic en el període anterior van perdre part de l'entrada d'immigrants i van créixer, però molt lentament. Alhora, es cospa la recuperació de certes zones de muntanya pel desenvolupament d'un nou model econòmic, basat en el turisme i l'oci.

Els municipis on es van mantenir els processos de despoblament extrem s'ubiquen a la muntanya mitjana o a la zona de secà del pla de Lleida. Destaquen, sobretot,⁴ Vilanova de Meià i Navès, que en aquell període van perdre la meitat de la població.

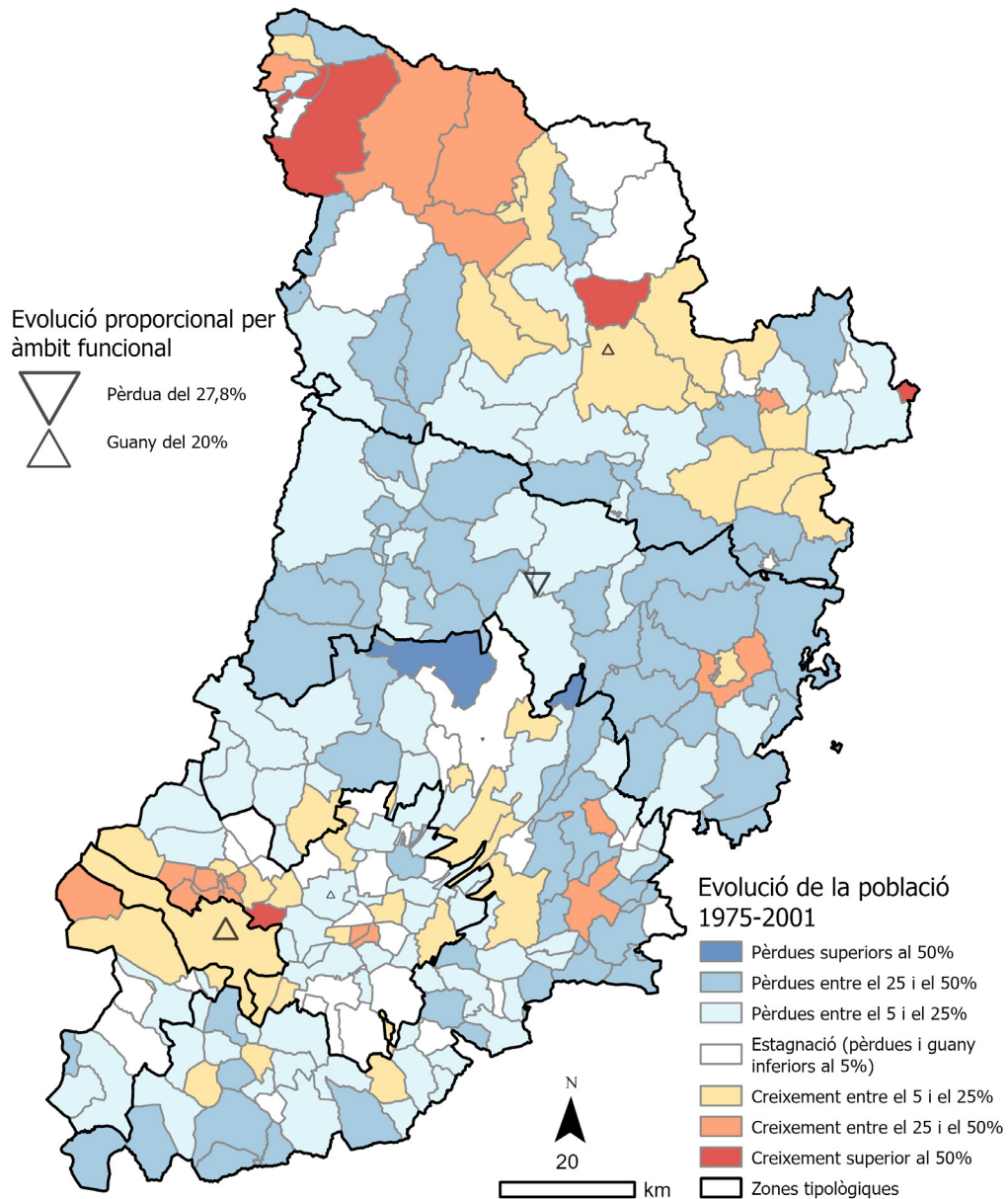
Els municipis de muntanya, per contra, van registrar els creixements relatius més importants: Vilamòs i Prats i Sansor van duplicar la població, i Vielha e Mijaran la van incrementar un 79%.

Finalment, la figura 8, corresponent al període 2001-2024, mostra una dinàmica més diversificada. La immigració estrangera ha estat l'element clau per explicar els creixements demogràfics més recents, si bé no és un fenomen uniforme ni capaç de revertir del tot les dinàmiques regressives.

4. El municipi de Tiurana presenta el percentatge de pèrdua més important (-83,9%), tot i que es tracta d'un cas excepcional, atès que el nucli tradicional va ser inundat per l'embassament de Rialp.

Municipis com Ivorra, Almatret i Bovera continuen perdent més d'un terç de la població. La seva posició perifèrica respecte als principals nuclis urbans i eixos de comunicació els juga clarament en contra a l'hora d'atreure activitat i, de forma derivada, immigració estrangera.

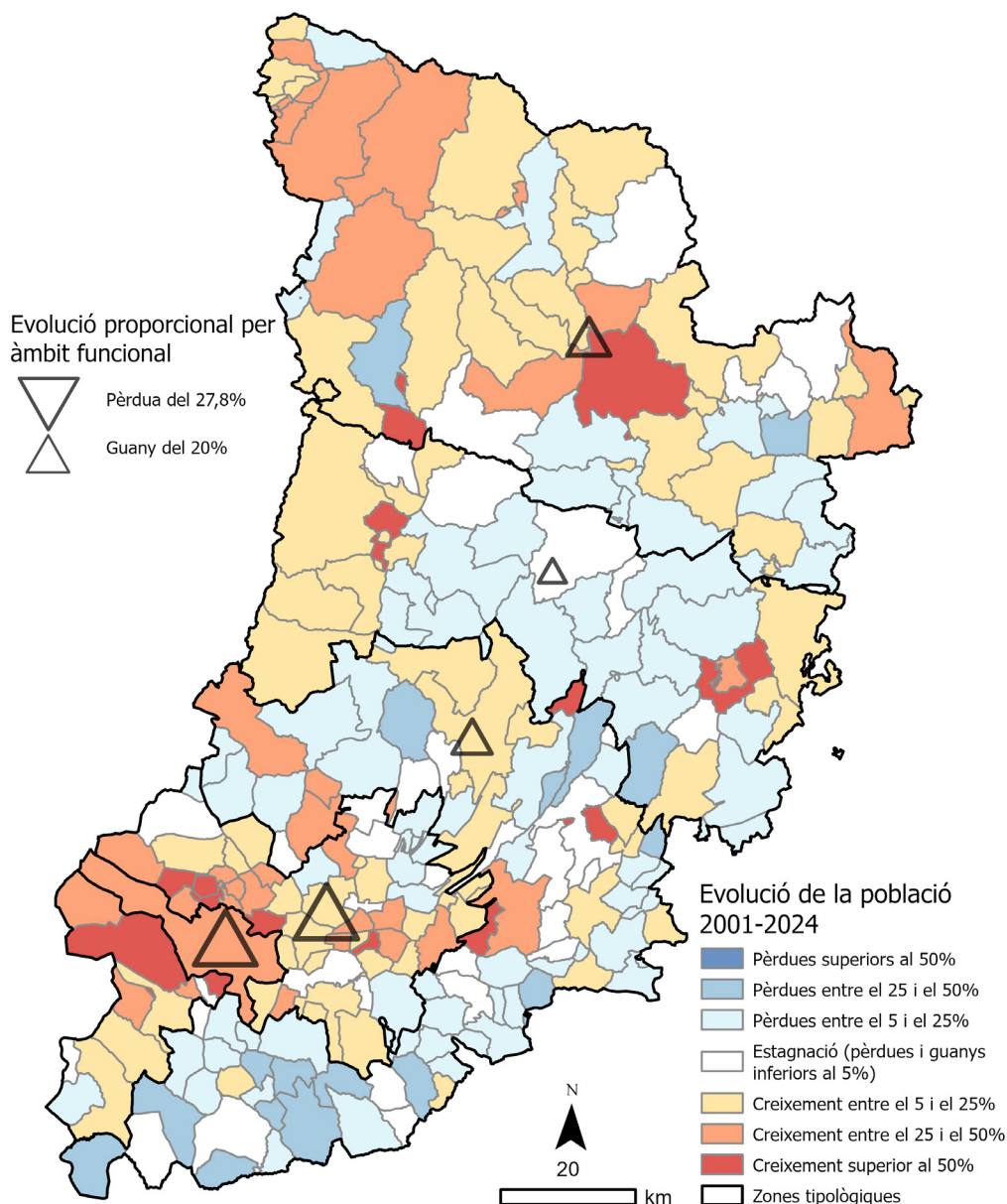
FIGURA 7. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ 1975-2001



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del cens de població i habitatges de 2001 i el padró municipal d'habitants de 1975.

En contraposició, hi ha municipis que han almenys duplicat el nombre d'habitants:⁵ Guissona, gràcies a la dinàmica empresarial de BonÀrea, i tres municipis del primer cinturó de Lleida, a saber, Torrefarrera, Alcarràs i Alcoletge, que han esdevingut zones residencials preferents per a treballadors de la capital.

FIGURA 8. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ 2001-2024



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del cens de població i habitatges de 2001 i del cens de població continu 2024.

5. Entre els quals hi ha Tiurana, amb la repoblació del nou emplaçament triat per al nucli urbà.

3.2. La pèrdua de llars: símptoma i factor del despoblament

Un dels efectes característics de l'èxode rural, i alhora factor facilitador del cercle viciós del despoblament, és el tancament d'habitatges un cop tots els membres de la família han migrat. L'ús dels habitatges que es tanquen sovint és escàs (visites estivals) o, si s'abandonen, directament inexistent, cosa que, a la llarga, genera un problema d'obsolescència del parc d'habitatges del municipi rural. La pèrdua de llars comporta la reducció de la capacitat d'acollida per manca d'habitatge adequat a les necessitats del moment, cosa que, al seu torn, contribueix a perpetuar el declivi demogràfic.

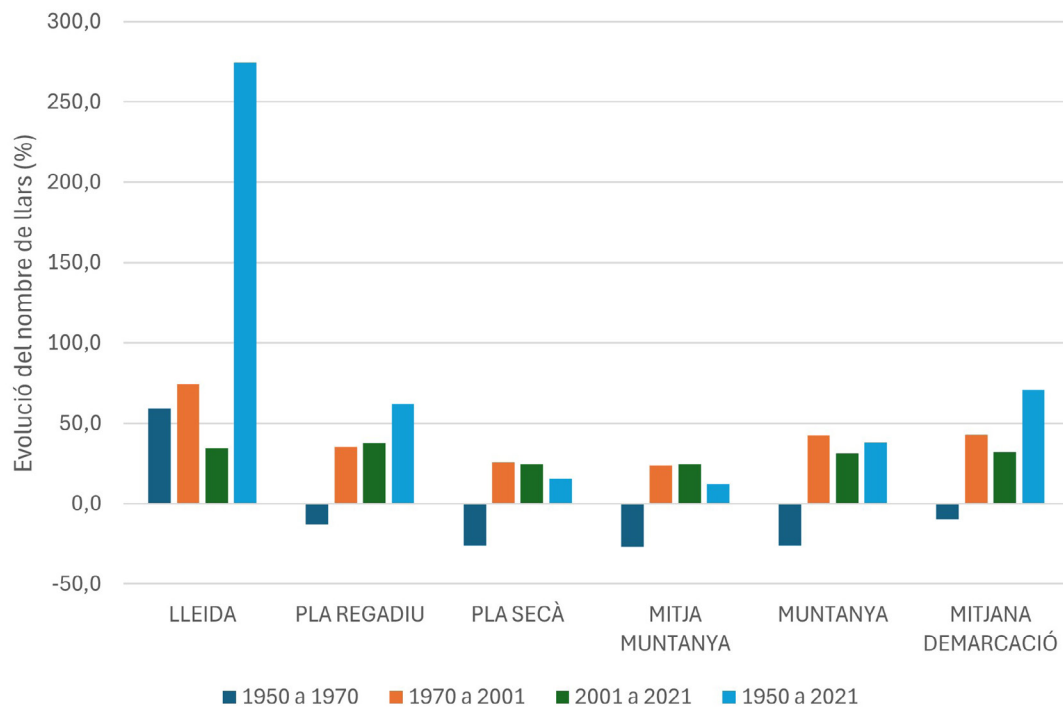
En aquest apartat tractarem com a equivalents els conceptes *família*, present en els censos històrics, i *llar*, adoptat a finals de segle XX.⁶ La principal diferència és que *família* pressuposa relacions familiars, mentre que *llar* només requereix cohabitació i, a més, pot donar compte d'habitatges unipersonals. Les dissemblances entre l'un i l'altre no són tan importants en el sentit que, en època franquista, era difícil trobar llars no familiars, alhora que la multiplicitat de modalitats en les relacions de cohabitació és pròpia de l'obertura democràtica dels darrers decennis.

Com es pot veure en la figura 9, en el període de 1950 a 1970, fora de Lleida capital, la demarcació va registrar un descens considerable del nombre de famílies residents. El descens va ser inferior a la zona regada del pla de Lleida (-13%), la qual, segons s'ha vist en l'apartat anterior, va passar de puntetes pel procés d'èxode rural. En tot cas, les migracions van suposar el tancament d'un de cada quatre habitatges a la resta del territori en el curs d'aquells vint anys (en els àmbits del secà del pla de Lleida, de muntanya mitjana i de muntanya hi va haver un descens del nombre de famílies entorn d'un 26-27%).

Arran del progressiu descens de la grandària de les llars a conseqüència dels canvis en l'estructura familiar (de la família extensa a la nuclear, descens del nombre de fills, retardament de la procreació) i, en definitiva, del trànsit del concepte de família al de llar, recollit tardanament en els censos, a partir dels anys setanta varia la tendència i el nombre de llars augmenta.

6. En els censos de 1950 i 1960 no s'usava pròpiament el concepte *família*, tot i que els fulls censals es recollien per famílies —se'ls anomenava “boletines de familia”—, de manera que es pot assumir que el nombre de fulls censals dels municipis equivalia al nombre de famílies. El terme *famílies* per referir-se a llars amb relacions familiars es va emprar en els censos de 1970 i 1981. El 1991 es va introduir el terme *llar*, que incorporava la possibilitat de cohabitacions no familiars, tot i que *família* no va desaparèixer dels censos fins al de 2001.

FIGURA 9. EVOLUCIÓ DE LES FAMÍLIES/LLARS SEGONS TIPOLOGIA DE MUNICIPI 1950-2021



Font: Dades dels censos de població i habitatges de 1950, 1970, 2001 i 2021.

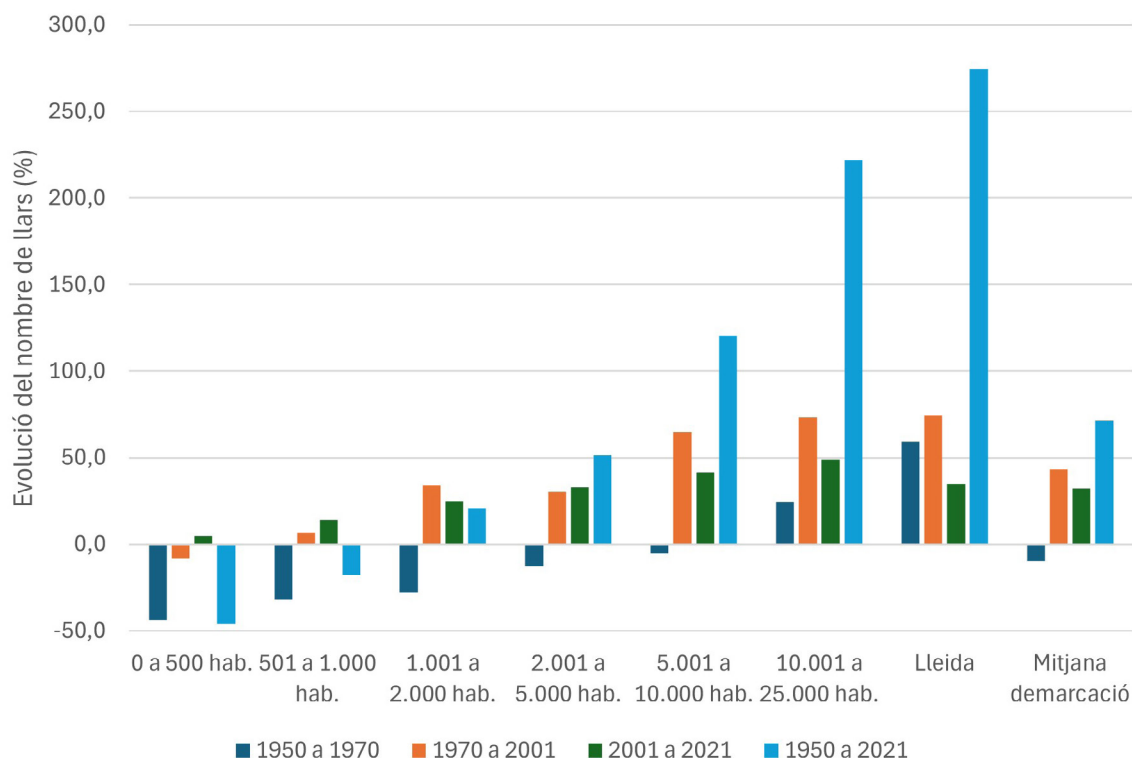
Les raons són, primerament, els moviments residencials de tipologies diverses, que afecten tots els àmbits. Així, s'ha produït un increment progressiu del nombre de llars, més intens al segle XXI, per l'arribada d'immigrants estrangers. Aquest fenomen és especialment remarcable a la zona de muntanya, mentre que té un impacte inferior a les zones de secà i de muntanya mitjana. El creixement del nombre de llars, com el demogràfic, va anar de bracet amb el creixement de la dinàmica residencial, que va acabar conduint al boom immobiliari de principis del segle XXI. Cal destacar que, en aquest àmbit, Lleida també es troba en un altre nivell respecte a la resta del territori, ja que, entre el 1950 i el 2021, ha gairebé triplicat el nombre de llars.

Entre el 1950 i el 1970 (vegeu la figura 10), la pèrdua del nombre de famílies va ser generalitzada en el món rural de la demarcació de Lleida, tot i que va afectar especialment els municipis petits, on gairebé la meitat de les llars es van tancar (-43,7%). Els municipis de menys de 10.000 habitants van experimentar descensos significatius, principalment per l'emigració, que va debilitar l'estructura demogràfica i va deixar nombroses llars buides.

Tanmateix, durant les dècades posteriors, diversos factors van modificar aquest panorama: el pas de família a llar, la reducció del nombre de membres per unitat domèstica,

els canvis residencials i l'arribada de població immigrada, primer d'altres regions de l'Estat i, més endavant, de l'estranger, afectaren, en graus diferents, tot el territori.

FIGURA 10. EVOLUCIÓ DE LES FAMÍLIES/LLARS SEGONS DIMENSIÓ DEL MUNICIPI 1950-2021



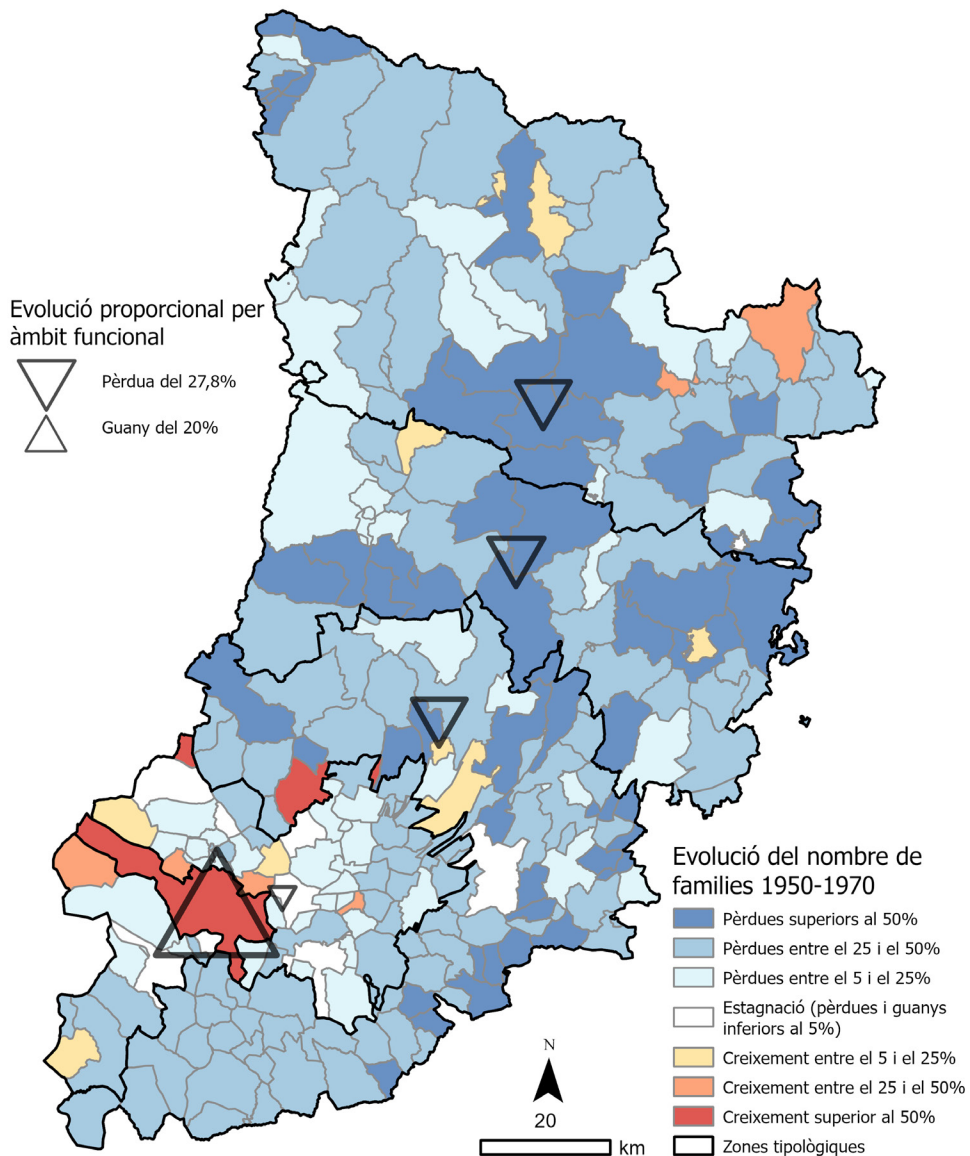
Font: Dades dels censos de població i habitatges de 1950, 1970, 2001 i 2021.

En sentit contrari, els municipis on més va créixer el nombre de famílies durant el període de l'èxode rural, principalment per la immigració de caràcter nacional que s'hi va concentrar, van ser Balaguer, Lleida i Alfarràs, amb increments superiors al 50%.

El tancament d'habitatges no és tan sols una conseqüència de l'èxode, sinó també un factor que actua com a causa facilitadora del cercle viciós del despoblament. Aquesta realitat suposa tant un repte per als ajuntaments com una oportunitat per a noves polítiques d'habitatge orientades a la recuperació d'un patrimoni infrautilitzat.

Sembla que el moment és propici per reprendre actuacions en un sector abandonat com el de la inversió pública en habitatge, però el focus fins ara s'ha posat en polítiques recentralitzadores en espais tensats per un mercat residencial copat per l'oferta i la demanda privades. Part dels esforços, encara que fos la part proporcional al pes poblacional, s'hauria d'esmerçar en la rehabilitació del parc d'habitatges obsolet.

FIGURA 11. EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE FAMÍLIES 1950-1970



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del cens de població i habitatges de 1950 i 1970.

3.3. Masculinització de la població: una dinàmica complexa i d'evolució no convencional

El fenomen del despoblament rural que s'ha viscut durant el segle XX, particularment intens en les dècades centrals del franquisme, va comportar un èxode massiu de població jove des de les zones rurals cap a àrees urbanes.

Aquest moviment migratori va ser altament selectiu, tant per edat com per sexe, amb una clara preeminència de les dones joves. Aquesta circumstància va produir, en nombrosos territoris, un desequilibri estructural entre homes i dones, que va derivar en

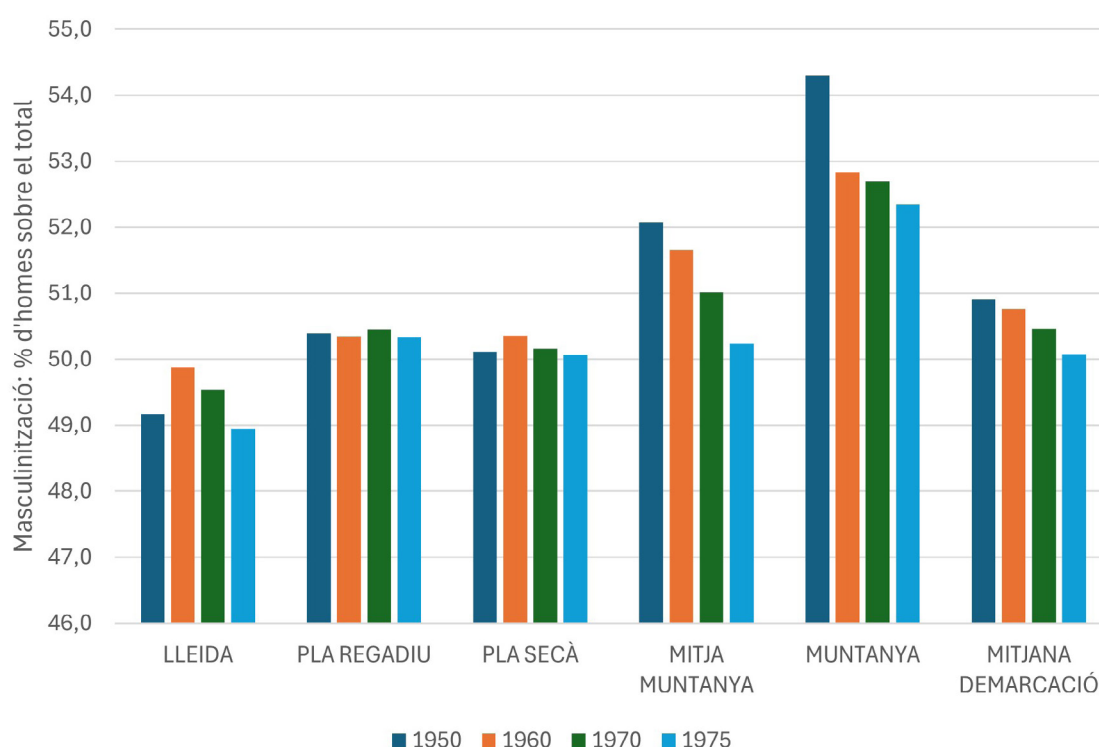
una masculinització de la població rural, cosa que va contribuir a reforçar el cercle vicis del despoblament: dificultats en la formació de noves llars, caiguda de la natalitat i envelliment progressiu de la població.

Tanmateix, aquesta lògica general no es va desplegar de manera uniforme en el conjunt del territori català. Així, a la demarcació de Lleida, l'anàlisi de les dades històriques revela una realitat més complexa i matisada.

Tal com es pot observar a la figura 12, l'any 1950, la masculinització era especialment notable a les zones de muntanya (amb un 54,3% d'homes) i de muntanya mitjana (52,1%), possiblement a conseqüència de dinàmiques migratòries més clàssiques, iniciades, ja, a principis del segle XX.

Ara bé, entre el 1950 i el 1975, el període més intens de l'èxode rural, les diferències entre sexes es van anar reduint fins a pràcticament desaparèixer. Aquest fet suggereix que, en aquestes zones, durant aquestes dècades, la migració va ser majoritàriament masculina, a diferència del patró generalitzat en altres regions.

FIGURA 12. EVOLUCIÓ DE LA MASCULINITZACIÓ DE LA POBLACIÓ SEGONS TIPOLOGIA DE MUNICIPI



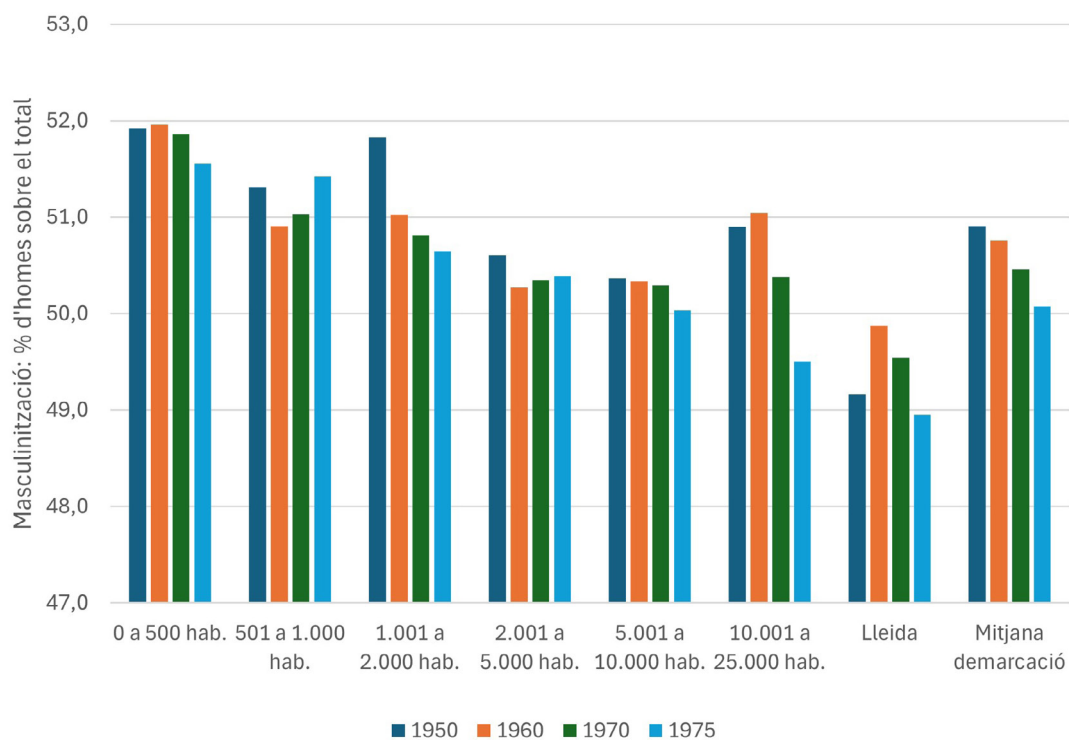
Font: Dades dels censos de població de 1950, 1960 i 1970 i del padró municipal d'habitants de 1975.

També cal tenir en compte els primers efectes de l'envelliment, els quals, per la mortalitat diferencial entre sexes, que es plasma en una esperança de vida femenina més elevada, suposen una sobrerrepresentació de les dones en l'estructura per sexes de les comunitats sobreenvellides.

A la plana, per contra, el grau de masculinització va ser sempre mínim i estable, cosa que reforça la idea que l'èxode no va tenir un impacte desequilibrador en termes de gènere, malgrat el possible impacte equilibrador de l'envelliment que hauria afavorit una feminització de la població —la qual, d'altra banda, en aquest període encara era molt incipient.

Aquest patró es confirma també quan es té en compte la dimensió dels municipis. Com mostra la figura 13, fins i tot els municipis més petits —que, en altres contextos territorials, haurien estat els més afectats per la marxa de dones joves— van experimentar una reducció de la taxa de masculinització. Així doncs, a Lleida, la masculinització no pot ser considerada un factor estructural del despoblament rural, almenys en el període àlgid de l'èxode rural.

FIGURA 13. EVOLUCIÓ DE LA MASCULINITZACIÓ DE LA POBLACIÓ
SEGONS DIMENSIÓ POBLACIONAL DEL MUNICIPI

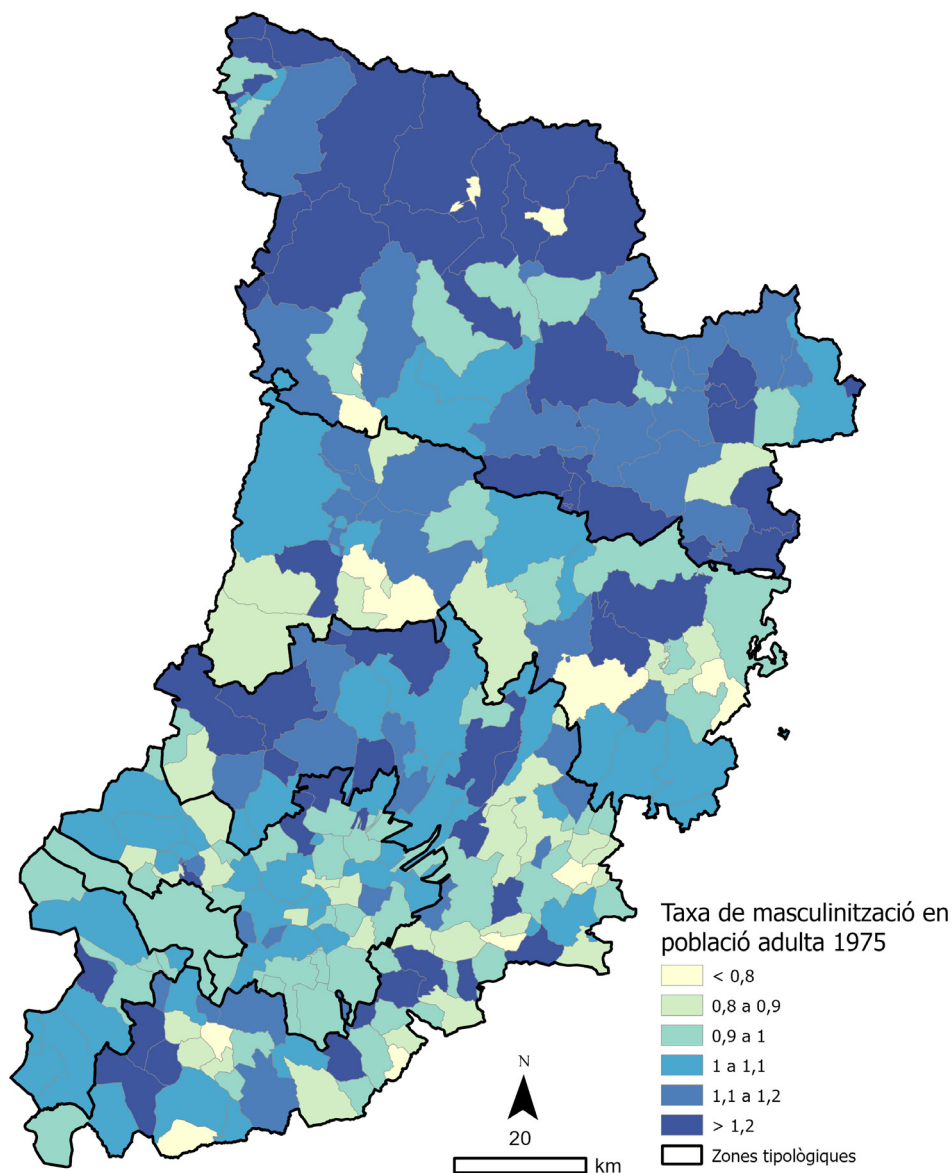


Font: Dades dels censos de població de 1950, 1960 i 1970 i del padró municipal d'habitants de 1975.

Amb tot, l'any 1975 encara hi havia municipis, sobretot a les zones de muntanya, amb valors superiors a 1,2 homes per dona en edats adultes (vegeu la figura 14). Aquesta descompensació demogràfica era especialment preocupant en aquelles localitats on el sector agrari, en declivi i cada vegada menys intensiu en mà d'obra, continuava sent l'eix econòmic principal.

En canvi, en municipis on es va produir una reactivació econòmica —pel desenvolupament turístic, a les zones de muntanya, o per la transformació agroindustrial, en localitats com Guissona—, la masculinització es va compensar gràcies a l'arribada de nova població, que incloïa immigrants, i a un cert rejuveniment estructural.

FIGURA 14. GRAU DE MASCULINITZACIÓ DE LA POBLACIÓ 1975

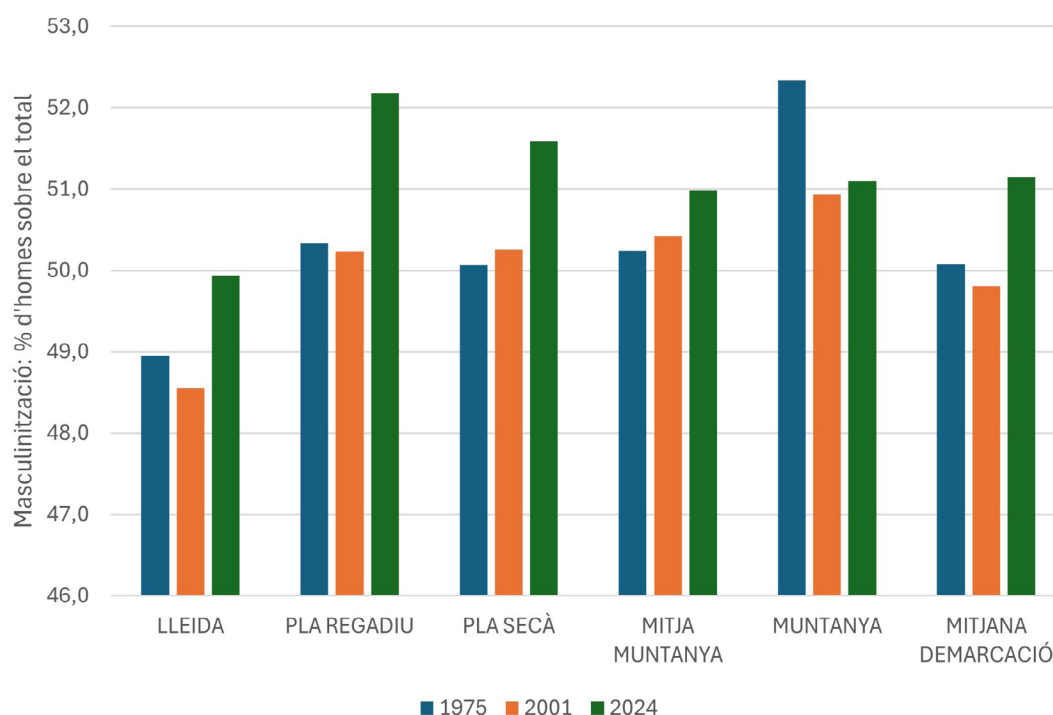


Font: Dades del padró municipal d'habitants de 1975.

Ara bé, en les dècades posteriors a l'èxode rural, la masculinització repunta per causes distintes. Tal com mostra la figura 15, a partir de 1975 i durant el primer quart del segle XXI, dues noves dinàmiques modifiquen l'estructura de gènere: per una banda, el predomini femení en la migració interna juvenil cap a les ciutats, motivada, sobretot, per raons formatives; per altra banda, l'arribada de població estrangera, que, inicialment, tendeix a tenir una composició més masculina.

Aquestes dues dinàmiques incideixen amb força en determinades zones del pla de Lleida, el Baix Segre i la ciutat de Lleida, on l'atracció laboral en sectors com l'agricultura intensiva o la construcció afavoreix una immigració predominantment masculina. L'impacte de l'envelliment en la feminització de l'estructura d'edats pel diferencial d'esperança de vida es deixa notar, especialment, en les dades de finals del segle XX, però és menys important que el d'una immigració clarament masculinitzada, sobretot entre els col·lectius que fixen la residència a la plana de Lleida.

FIGURA 15. EVOLUCIÓ DE LA MASCULINITZACIÓ DE LA POBLACIÓ POSTÈXODE SEGONS TIPOLOGIA DE MUNICIPI



Font: Dades del padró municipal d'habitants de 1975, del cens de població i habitatges 2001 i del cens de població continu 2024.

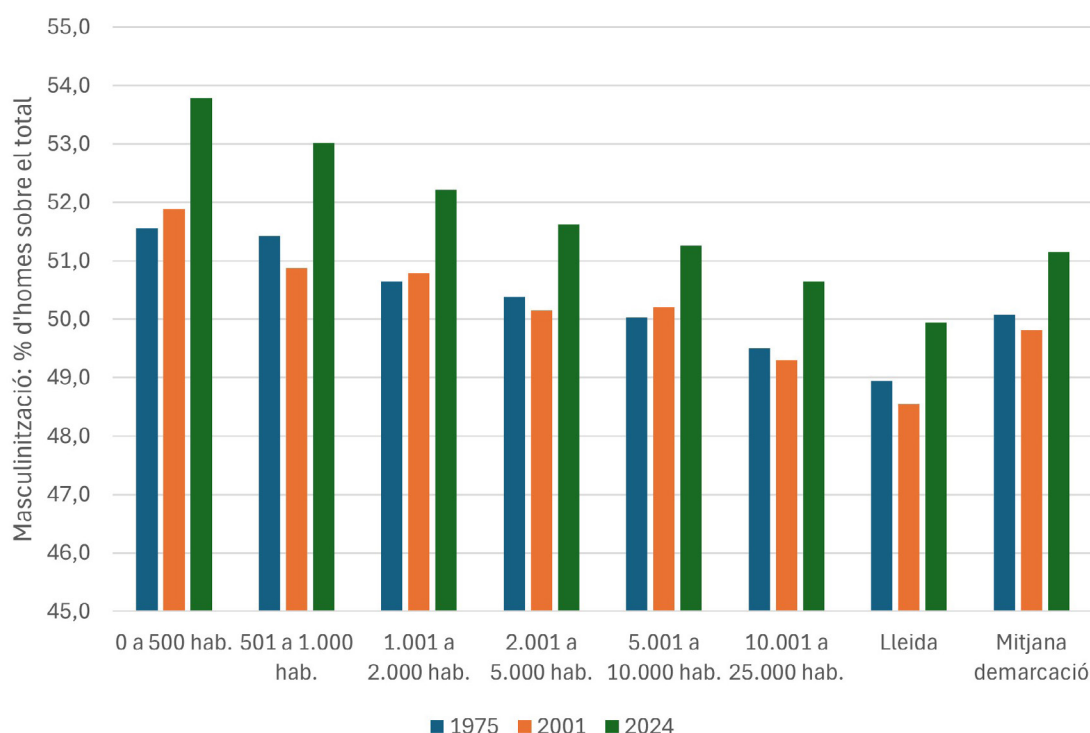
Per contra, la situació a les zones de muntanya es veu compensada per l'especialització turística, que facilita tant el retorn de població jove formada com la captació d'immigració femenina vinculada al sector serveis, especialment en restauració i hostaleria, i

atreu col·lectius d'immigrants menys masculinitzats. A més, en aquestes zones, el grau d'envelliment superior té un cert impacte en la feminització de l'estructura d'edats. D'aquesta manera, la masculinització, que anteriorment afectava la muntanya, es trasllada ara a la plana, no tant per causa del despoblament com per efecte dels nous models econòmics i fluxos migratoris.

Aquest desplaçament posa de manifest que les dinàmiques de gènere en els processos migratoris no poden ser interpretades només a partir d'esquemes generals, sinó que cal considerar els factors locals i sectorials. En aquest sentit, la masculinització s'ha de llegir, més que no pas com una causa, com una conseqüència de determinades opcions econòmiques i polítiques territorials.

Finalment, la figura 16 reflecteix una consolidació d'aquesta tendència en el present. L'any 2024, els municipis més petits presentaven novament taxes significatives de masculinització: un 53% d'homes en els municipis de menys de 1.000 habitants, un 52% en els de menys de 2.000, i un 51% en els de menys de 10.000. Només a la ciutat de Lleida s'observa una pràctica paritat (49,9% d'homes). Aquestes dades, sumades a les baixes taxes de natalitat, apunten cap a creixements vegetatius negatius.

FIGURA 16. EVOLUCIÓ DE LA MASCULINITZACIÓ DE LA POBLACIÓ POSTÈXODE SEGONS DIMENSIÓ DEL MUNICIPI



Font: Dades del padró municipal d'habitants de 1975, del cens de població i habitatges 2001 i del cens de població continu 2024.

En aquest escenari, la immigració exterior es perfila com l'única via factible per garantir el manteniment o l'augment de la població, si bé caldria modular-ne l'entrada, atès que, com hem assenyalat, certs fluxos migratoris suposen un grau de masculinització superior.

En conclusió, tot i que la masculinització ha estat un element present en la demografia lleidatana, l'impacte que ha tingut ha estat variable, segons l'etapa i el context. Durant el període clàssic de l'èxode rural, Lleida va escapar en gran manera del desequilibri de gènere que va afectar altres zones de l'Espanya interior.

En canvi, a partir de finals del segle XX, l'entrada de nous fluxos migratoris i la reestructuració econòmica han redibuixat el mapa de la masculinització, fent-ne un fenomen complex, territorialment desigual i estretament vinculat a les transformacions socials i productives posteriors.

3.4. Estructura per edats i relleu generacional: les cicatrius de l'èxode i la recerca de l'equilibri demogràfic

L'estructura per edats de la població és un indicador fonamental per comprendre les conseqüències a llarg termini de l'èxode rural i les possibilitats de sostenibilitat demogràfica d'un territori.

Com es pot veure a la figura 17, en termes generals, l'estructura de la població a Lleida el 1975 encara presentava una base relativament àmplia en els grups d'edat joves (0-14 anys), reflex de les taxes de natalitat prèvies, pròpies d'una etapa encara no plenament immersa en la transició demogràfica cap a un envelliment marcat.

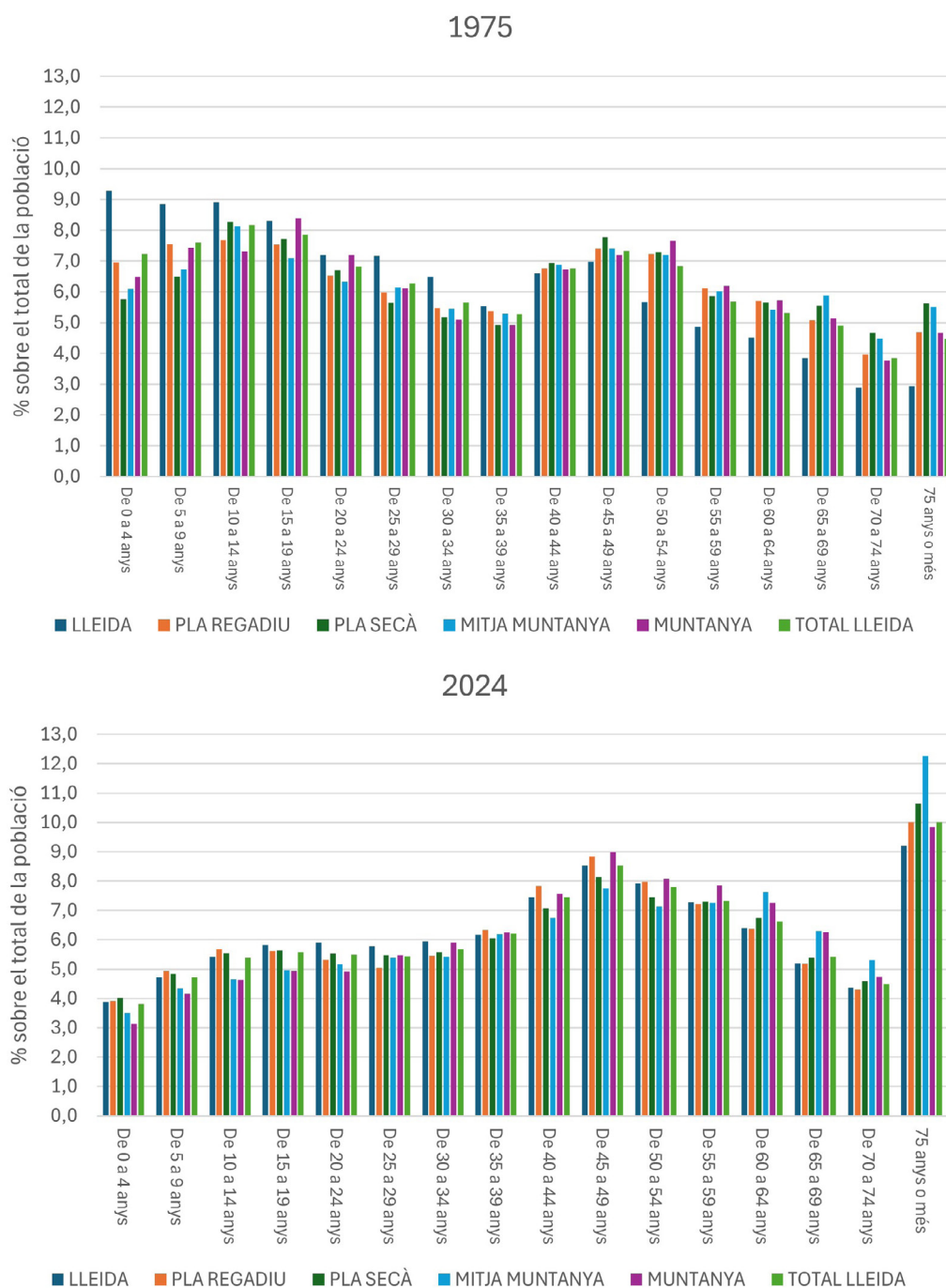
No obstant això, un examen més detallat, per tipologies zonals, revela l'impacte significatiu de l'èxode rural. Les zones de muntanya i muntanya mitjana, i en un grau inferior el pla de Secà, mostraven una disminució notable de la població en les franges d'edat productiva i reproductiva (entre els 25 i els 40-45 anys).

Aquesta pèrdua s'entén com una conseqüència directa de l'emigració de joves adults des de les àrees rurals cap als centres urbans o regions més industrialitzades, impulsada per la recerca d'oportunitats laborals i de millora de les condicions de vida.

L'impacte d'aquesta pèrdua de població en edat productiva i reproductiva és doblement preocupant. D'una banda, redueix la mà d'obra disponible localment i, de l'altra, i més críticament, l'absència de joves en edat fèrtil es tradueix en una dràstica disminució de la natalitat potencial que trenca el cicle de reemplaçament generacional.

En contrast, la ciutat de Lleida i les zones de regadiu, amb una estructura més equilibrada i més població en edat reproductiva, es trobaven en una posició demogràfica més avantatjosa. Mig segle després, la demografia de la demarcació de Lleida ha experimentat canvis profunds: l'envelliment generalitzat hi afecta totes les tipologies territorials (figura 18).

FIGURA 17 I 18. ESTRUCTURA PER EDATS QUINQUENNALS SEGONS TIPOLOGIA ZONAL A LA FI DE L'ÈXODE RURAL (1975) I ACTUALMENT (2024)



Font: Dades del padró municipal d'habitants de 1975, del cens de població i habitatges 2001 i del cens de població continu 2024.

La base de la piràmide (0-14 anys) és estreta a conseqüència de la baixa natalitat persistent, mentre que les franges centrals i superiors s'han eixamplat pel progressiu augment de l'esperança de vida.

Les zones de secà del pla i de muntanya mitjana mantenen una tendència regressiva, amb una clara pèrdua de població jove i adulta jove, cosa que evidencia incapacitat per retenir i atreure nova població.

Tanmateix, la situació a les zones de muntanya mostra signes de canvi. A diferència de 1975, quan hi havia un buit evident en les edats productives i reproductives, les dades de 2024 revelen una relativa recuperació en aquests grups i una presència més robusta de població jove.

Aquest gir s'explica per la combinació de diversos factors: l'arribada de nova població —tant estrangera com procedent d'altres zones de l'Estat— que busca entorns de vida alternatius, la consolidació del teletreball, l'expansió del turisme de muntanya i les inversions en serveis bàsics.

Així i tot, el creixement natural continua sent feble, i la immigració s'ha convertit en l'element clau per mantenir o incrementar la població, també en el món rural.

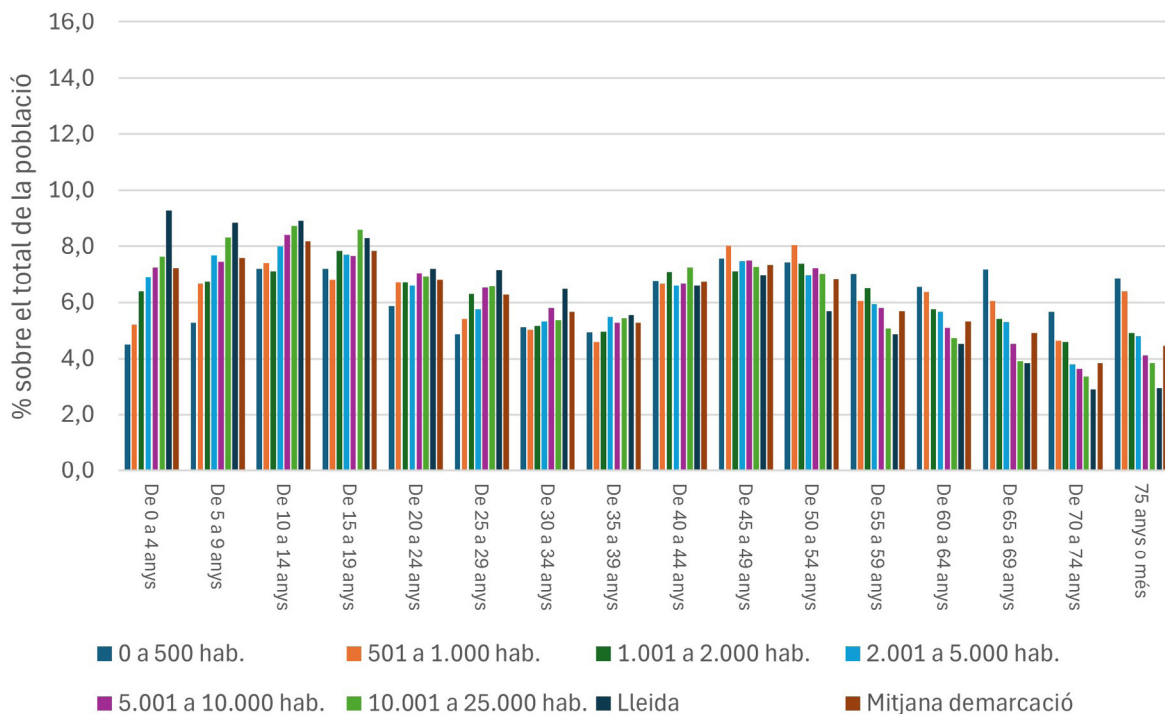
La comparació entre la figura 19 (1975) i la figura 20 (2024) evidencia l'agreujament d'aquestes dinàmiques. El 1975, els municipis més petits (de menys de 500 habitants) ja presentaven una estructura envellida, amb una gran pèrdua de població en edats productives a causa de l'èxode rural. Aquest buit generacional va deixar una població envellida i sense relleu.

El 2024, aquest patró s'intensifica: la base és pràcticament inexistent i la franja de les persones de més de 75 anys té un pes desproporcionat. Els municipis mitjans mostren també signes d'envelliment, mentre que Lleida capital i els nuclis urbans més grans mantenen una estructura més equilibrada gràcies a la seva capacitat d'atracció, tot i que també afronten problemes derivats de la baixa natalitat.

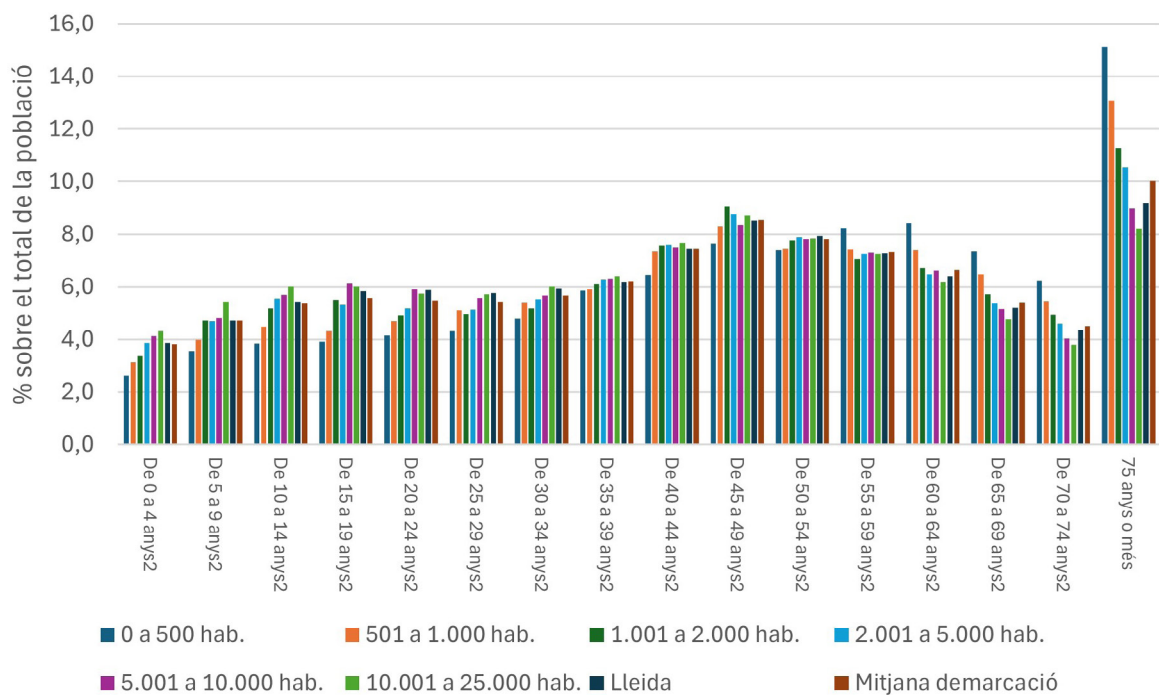
L'índex de substitució, que mesura la relació entre la població jove que entra al mercat laboral i la que s'apropa a la jubilació, ofereix una visió clara del relleu generacional. El 1975, totes les zones de la demarcació de Lleida presentaven valors superiors a 1 gràcies a la inèrcia del *baby boom*, cosa que indicava que la renovació generacional estava assegurada. Aquest fenomen, però, va emmascarar temporalment l'impacte de l'èxode rural, amb el consegüent envelliment de la població i la futura davallada de la natalitat. Això revela que les dinàmiques demogràfiques poden ser, a curt termini, enganyoses.

FIGURES 19 I 20. ESTRUCTURA PER EDATS QUINQUENALS SEGONS DIMENSIÓ POBLACIONAL A LA FI DE L'ÈXODE RURAL (1975) I ACTUALMENT (2024)

1975



2024



Font: Dades del padró municipal d'habitants de 1975, del cens de població i habitatges 2001 i del cens de població continu 2024.

Amb el canvi progressiu del model demogràfic a partir dels anys vuitanta —reducció de la natalitat i increment de l'esperança de vida—, l'efecte acumulat de la despoblació rural es va fer molt més evident.

El 2024, totes les zones rurals mostren índexs de substitució inferiors a 1, és a dir, tenen un clar dèficit de reemplaçament: s'incorporen menys joves al mercat laboral dels que en surten. La situació és especialment crítica a les zones de muntanya, on l'índex se situa al voltant del 0,5.

Ja el 1975 s'observava una correlació positiva entre el volum de població del municipi i l'índex de substitució —amb valors per a aquest indicador que oscil·laven entre 0,8 en els municipis menys poblats i 1,8 a Lleida ciutat—, una tendència que s'ha accentuat el 2024.

Els municipis de menys de 500 habitants presenten ara índexs pròxims a 0,4, la meitat que fa cinquanta anys, i, d'igual manera, els municipis urbans se situen entre el 0,6 i el 0,7. Malgrat les dades generals, el *gap* romanent entre zones urbanes i rurals assenyalava que els municipis més grans, gràcies a una inèrcia demogràfica més positiva i a la seva capacitat d'atreure immigrants, han pogut compensar parcialment els efectes del declivi natural i l'envelliment, a diferència dels nuclis petits, que continuen immersos en una greu crisi de relleu generacional, la qual afecta, però, el conjunt de la demarcació.

3.5. Estructura de la població segons l'origen: cosmopolitisme urbà i ruralia diversa

L'anàlisi comparativa de l'origen de la població a la demarcació de Lleida, segons la tipologia funcional i acarant les dades de 1991 i de 2024, ofereix una perspectiva diacrònica de les dinàmiques migratòries i socioeconòmiques postèxode rural, i permet identificar les zones que han esdevingut espais demogràficament dinàmics, en què els residents tenen una gran varietat d'orígens, i les que han mantingut un predomini de població autòctona. La figura 21 mostra que ja el 1991 hi havia una certa diversificació en la composició de la població, bé que amb diferències significatives entre tipologies funcionals.

La ciutat de Lleida destaca com el pol d'atracció principal, amb una proporció notablement més elevada de població provinent de la resta de Catalunya i de l'Estat i, en un grau inferior, de l'estranger. Així mateix, la zona de muntanya presenta també valors baixos pel que fa a la població autòctona, tret coherent amb el fet que és la zona més afectada per l'èxode rural, alhora que el desenvolupament turístic i residencial ja hi afavoria, a finals de segle XX, una introducció important de col·lectius vinguts de la resta de Catalunya i de la resta de l'Estat.

En contrast, la zona de regadiu del pla i la de muntanya mitjana mostren una predominança superior de la població nascuda a la mateixa comarca, cosa que indica que, anys després de l'èxode rural, aquestes zones encara no havien desenvolupat prou factors d'atracció.

La figura 22 revela una intensificació i consolidació de les tendències observades el 1991, amb un augment generalitzat de la diversitat d'orígens, especialment de la població estrangera, en totes les tipologies funcionals. La ciutat de Lleida continua sent el principal pol d'atracció de població diversa, ja que l'increment de la proporció d'estrangers hi ha estat substancial.

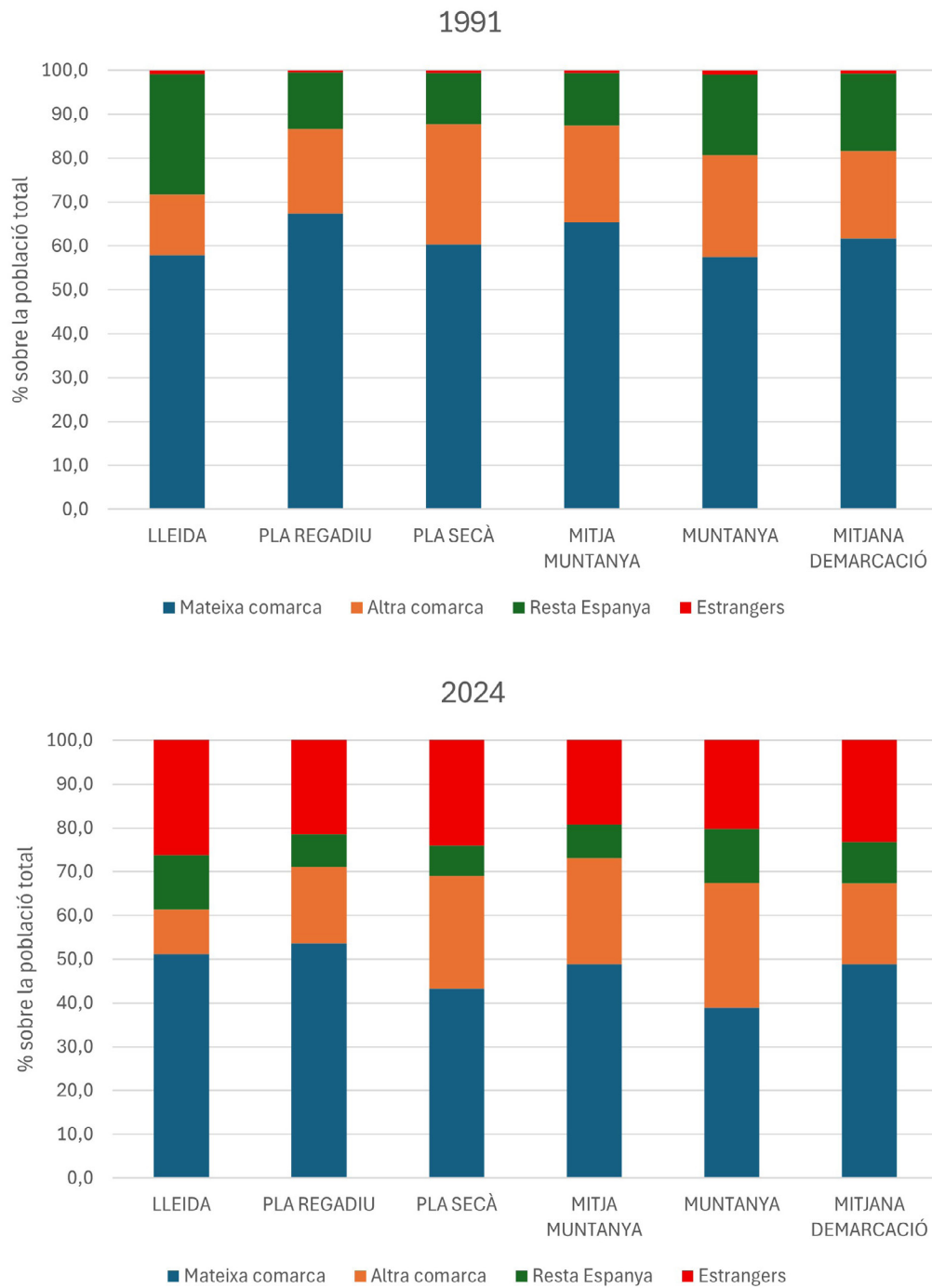
És crucial destacar l'evolució de la zona de muntanya en aquest període, durant el qual hi ha hagut un augment significatiu de la població provinent de la resta de Catalunya, de l'Estat i, especialment, de l'estranger. El dinamisme del sector turístic explica la varietat més gran d'orígens en aquesta tipologia funcional. Per la seva part, les zones de regadiu del pla de Lleida i les de muntanya mitjana, tot i que han registrat un important augment de la proporció d'estrangers respecte al 1991, exhibeixen una bona resiliència quant al manteniment de proporcions elevades de població autòctona, tret que comparteixen amb la ciutat de Lleida.

En contrast, la zona de regadiu del pla i la de muntanya mitjana mostren una predominança superior de la població nascuda a la mateixa comarca, cosa que indica que, anys després de l'èxode rural, aquestes zones encara no havien desenvolupat prou factors d'atracció.

La figura 22 revela una intensificació i consolidació de les tendències observades el 1991, amb un augment generalitzat de la diversitat d'orígens, especialment de la població estrangera, en totes les tipologies funcionals. La ciutat de Lleida continua sent el principal pol d'atracció de població diversa, ja que l'increment de la proporció d'estrangers hi ha estat substancial.

És crucial destacar l'evolució de la zona de muntanya en aquest període, durant el qual hi ha hagut un augment significatiu de la població provinent de la resta de Catalunya, de l'Estat i, especialment, de l'estranger. El dinamisme del sector turístic explica la varietat més gran d'orígens en aquesta tipologia funcional. Per la seva part, les zones de regadiu del pla de Lleida i les de muntanya mitjana, tot i que han registrat un important augment de la proporció d'estrangers respecte al 1991, exhibeixen una bona resiliència quant al manteniment de proporcions elevades de població autòctona, tret que comparteixen amb la ciutat de Lleida.

FIGURA 21 I 22. ORIGEN DE LA POBLACIÓ SEGONS TIPOLOGIA FUNCIONAL, 1991 I 2024:
 ESPAIS DINÀMICS MULTICULTURALS I ZONES REGRESSIVES AMB PREDOMINI D'AUTÒCTONS



Font: Cens de població i habitatges de 1991 i cens de població continu de 2024.

Finalment, a la zona de secà del pla de Lleida també hi ha hagut un augment de la població forana, especialment d'origen català i estranger, fet que cal atribuir tant a l'èxode previ de població local com a la necessitat de cobrir les necessitats de relleu generacional.

Les figures 23 i 24 mostren l'evolució de l'origen de la població segons la mida del municipi i el lloc de naixement entre els anys 1991 i 2024. El 1991, la major part de la població a gairebé tots els municipis era originària de la mateixa comarca (més del 70%), especialment als municipis petits (de menys de 2.000 habitants).

La forta presència de població autòctona hi facilitava la cohesió social i el manteniment de vincles de comunitat i xarxes de suport mutu. En canvi, ja el 1991 es començava a observar una certa diversificació de col·lectius als municipis més grans i a la ciutat de Lleida, on el percentatge de població nascuda fora de Catalunya era més elevat.

L'any 2024, la situació canvia significativament. La proporció de població nascuda a la mateixa comarca disminueix a tots els municipis, especialment als més grans, on la presència de població d'origen estranger s'ha incrementat de forma molt destacada i ha arribat a representar una quarta part del total —un dels casos més remarcables és Guissona, on els estrangers ja són majoria.

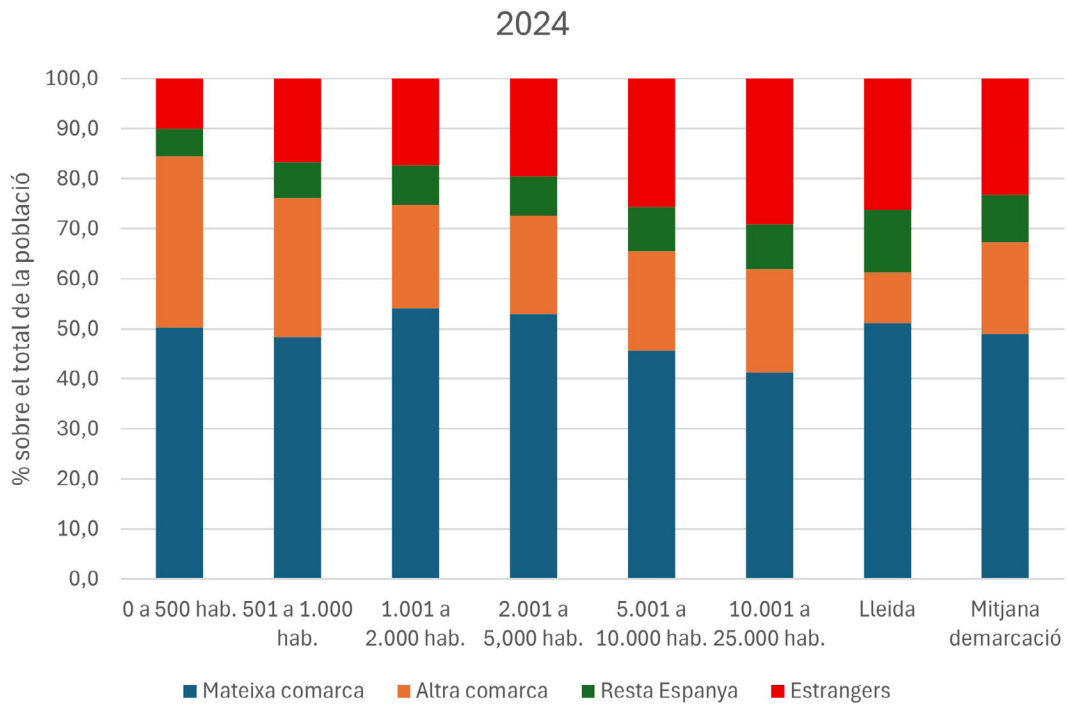
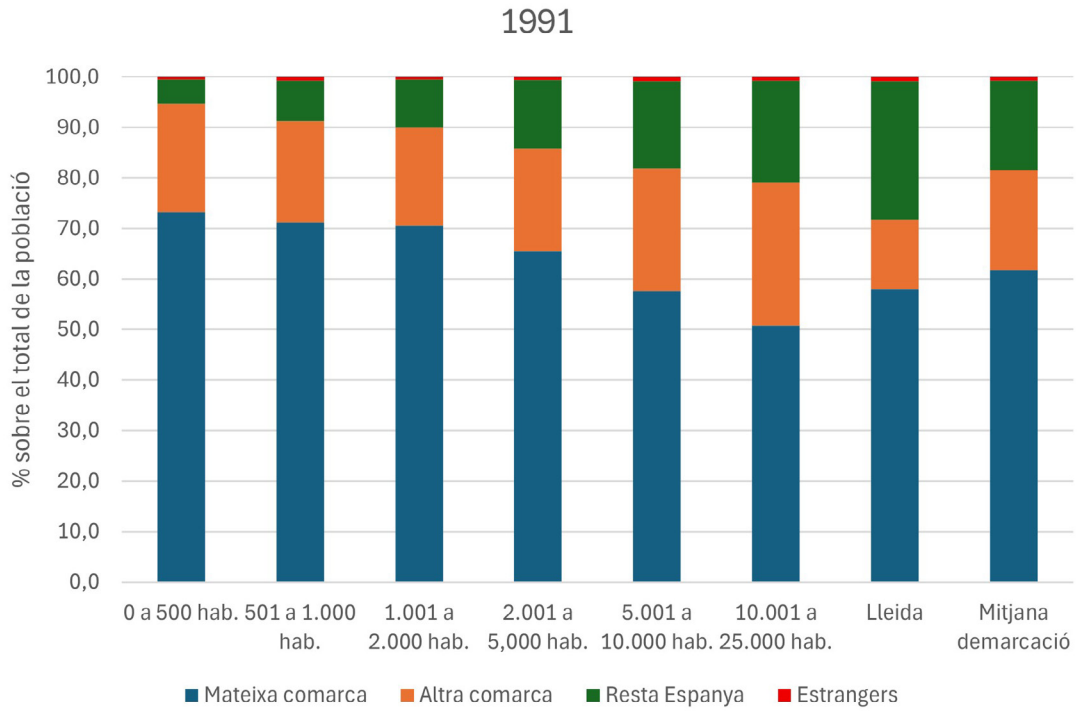
Aquesta realitat reflecteix una dinàmica creixent de mobilitat i migració, però també una fragmentació social més acusada. Als municipis grans i a la ciutat de Lleida, la diversitat d'orígens ha dificultat la integració en la comunitat i ha generat barris amb estructures segregades, on sovint els vincles socials es limiten a cercles tancats basats en l'origen o la llengua comuns.

Aquests espais s'han anat convertint, en molts casos, en zones residencials o ciutats dormitori, amb escassa implicació comunitària. La immigració estrangera, si bé és l'element clau per al creixement demogràfic i per compensar la baixa natalitat, planteja un nou repte, associat a la fragmentació social i la segregació dels nuclis urbans.

Per contra, als municipis més petits, malgrat la presència creixent de població d'altres comarques o països,⁷ la proporció d'autòctons continua sent rellevant i garanteix una certa continuïtat dels vincles de comunitat, a la vegada que facilita la integració progressiva dels nouvinguts. Aquestes àrees mantenen una estructura social cohesionada, la qual pot facilitar processos d'integració més orgànics i sostenibles si es promouen polítiques actives d'acollida i participació.

7. Segons dades del padró continu de 2024, als municipis catalans de menys de 500 habitants, el nombre mitjà de nacionalitats és de 10,6.

FIGURA 23 I 24. ORIGEN DE LA POBLACIÓ SEGONS DIMENSIO Poblacional del municipi, 1991 i 2024



Font: Cens de població i habitatges de 1991 i cens de població continu de 2024.

4. Conclusions i implicacions

L'èxode rural, va existir? Sens dubte. Va afectar tot el territori? De cap manera. Però sí la major part dels municipis rurals? Efectivament. De forma homogènia? La casuística va ser diversa.

La investigació confirma que, durant el període 1950-1975, la demarcació de Lleida va experimentar un èxode rural massiu, bé que es va repartir territorialment de forma desigual. En aquests anys es va produir un clar desequilibri demogràfic: les àrees urbanes i de regadiu van concentrar un creixement poblacional important, mentre que els pobles de secà i de muntanya mitjana/alta van registrar pèrdues dràstiques. La ciutat de Lleida va actuar com a principal pol receptor d'aquests fluxos migratoris interns. A més, la migració va ser altament selectiva, ja que la va protagonitzar població majoritàriament jove en edat productiva i reproductiva, cosa que va agreujar l'envelliment local i la caiguda de la natalitat a les zones rurals d'origen un cop es va acabar l'etapa del *baby boom*.

El resultat va ser una crisi sistèmica del model rural lleidatà. No es va tractar només d'una pèrdua de població, sinó també d'un col·lapse del model econòmic i social agrari: abandonament de terres, desarticulació del teixit comunitari i dependència creixent de l'Estat. Aquests factors van forjar una nova geografia de desigualtat interna, sovint anomenada "bretxa rural". La persistència d'aquesta fractura no és tan sols una herència del passat, sinó un llegat demogràfic que continua condicionant el present i el futur del territori i que exigeix polítiques de llarg abast. En conjunt, es manté la dualitat urbanorural —amb nuclis urbans en expansió i zones rurals en regressió—, cosa que reforça el desequilibri territorial existent.

En les dècades posteriors al 1975, la major part dels municipis rurals menys dinàmics van mantenir tendències d'envelliment i descens demogràfic. L'agricultura es va mecanitzar i capitalitzar, i encara més població va ser expulsada cap a les ciutats. Mentrestant, les àrees urbanes prosperaven, cosa que va perpetuar la sortida de joves dels pobles. Com a conseqüència, moltes valls i terres de secà van conservar estructures demogràfiques típicament envellides, amb poca població en edat productiva i reproductiva.

Només en alguns casos concrets es va veure un lleu canvi de tendència. A partir dels anys noranta, algunes zones de muntanya van rebre onades migratòries (sobretot joves estrangers i persones provinents d'àrees urbanes) atretes per un canvi d'estil de vida i carreres professionals compatibles amb un desenvolupament econòmic centrat en l'explotació turística. Aquest flux d'immigrants ha rejuenit parcialment la piràmide d'edats d'aquests indrets i ha alentit la caiguda de la natalitat local. Alhora, l'impuls del turisme rural (esquí, senderisme, activitats agroecològiques) i

la millora d'infraestructures bàsiques (carreteres, xarxa d'internet d'alta velocitat, etc.) han creat ocupació de proximitat i han fixat població jove en algunes valls. La recuperació demogràfica de diversos municipis muntanyencs és un exemple de resiliència rural que no es basa en la represa de l'economia tradicional, sinó en la transformació originada pel turisme i l'atracció sobre nous perfils de població, cosa que suggereix que el futur del món rural passa per la diversificació econòmica i la valoració de nous actius. Malgrat aquests casos puntuals de revitalització (especialment a la muntanya), el patró general de la demarcació continua sent un escàs creixement natural: la majoria dels municipis rurals tenen saldo natural negatiu i població cada cop més envellida.

El llegat demogràfic de l'èxode rural té implicacions polítiques, socials i econòmiques de llarg abast. Socialment, l'èxode ha deixat una fractura generacional —i, en alguns indrets, de gènere— en el món rural: moltes poblacions estan envellides i s'ha estrocat la seva capacitat de reproduir-se en el temps. Econòmicament, l'escassa diversificació en zones deprimides —amb el sector primari mecanitzat i pocs serveis o indústries alternatives— explica els baixos nivells de renda i la dependència de subvencions. Pel que fa al vessant polític, cal remarcar que, durant la segona meitat del segle XX, les respostes institucionals van ser tardanes i insuficients amb vista a frenar el flux del camp a la ciutat. En conseqüència, les autoritats d'avui s'han vist obligades a dissenyar a cuitacorrents estratègies específiques. Per exemple, l'Agenda Rural de Catalunya 2030 i la Llei dels Municipis Rurals, que inclouen, entre altres, incentius fiscals i ajuts per als municipis petits amb l'objectiu d'equilibrar el territori.

En última instància, l'estudi també dona pistes per a la recuperació: hi ha exemples de resiliència rural, de municipis que han revertit el declivi mitjançant l'atracció de nous sectors econòmics i, de forma derivada, de població immigrada. Aquests casos testimonien que l'impuls de l'emprenedoria local, el turisme sostenible o la cooperació agrícola (com a foment d'ingressos alternatius) pot fixar la població. Amb tot, l'experiència indica que només un enfocament integral —que combini millores d'infraestructures i serveis, polítiques actives de poblament (a través de la natalitat i la integració de la població immigrada) i suport a l'economia endògena— serà capaç de contrarestar el desequilibri territorial heretat de l'època del *desarrollismo*. La necessitat d'un enfocament integral sorgeix del reconeixement que el despoblament és un problema multifactorial que no pot ser resolt amb mesures aïllades.

L'èxode rural del període 1950-1975 va ser un dels processos més transformadors de la història demogràfica i social de Catalunya. Aquest estudi ha constatat la magnitud i les pautes d'aquest fenomen. Les seves implicacions són duradores i gens fàcils de revertir. L'estructura demogràfica de moltes comarques rurals, caracteritzada per l'en-

velliment i la baixa densitat, és una herència directa d'aquell èxode. Les polítiques de desenvolupament de l'època, fortament urbanocèntriques, van accelerar aquesta divergència. En definitiva, comprendre en profunditat aquest llegat històric és un pas indispensable per dissenyar estratègies efectives que frenin aquest desequilibri i per garantir un futur demogràficament sostenible per al món rural català.

5. Referències bibliogràfiques

- Abad, C. i Naredo, J. M. (1997). Sobre la modernización de la agricultura española (1940-1995): de la agricultura tradicional hacia la capitalización agraria y la dependencia asistencial. A C. Gómez i J. J. González (eds.), *Agricultura y sociedad en la España contemporánea* (p.249–316). CIS i MAPA. <https://doi.org/10.5477/9788449103193>
- Aguayo Ortiz, X. (2019). *La immigració a Lleida durant el segle XX: el punt d'inflexió del franquisme: un impacte demogràfic i urbanístic sense precedents*. Edicions de la Universitat de Lleida.
- Aldomà, I. (1983). *Les zones défavorisés en Catalogne: une étude comparative du degré de développement des Comarques*. [Tesi doctoral, Institute Agronomique Méditerranéen de Montpellier].
- Aldomà, I. (1999). *La crisi de la Catalunya rural*. Pagès Editors.
- Aldomà, I. i Mòdol, J. R. (2021). *Nous índexs de relleu generacional al món rural*, Comunitat CO Rural - Coworking, PECT BCN Smart Rural i ARCA.
- Aldomà, I. i Mòdol, J. R. (2022). *Atles del món rural 2022: Despoblament o revitalització?* Associació d'Iniciatives Rurals de Catalunya; Associació Catalana de Municipis de Catalunya; Fundació Transparència i Bon Govern Local; Associació de Micropobles de Catalunya. http://www.micropobles.cat/wp-content/uploads/2022/12/acm_atles_mon_rural_2022_interactiu_0.pdf
- Ayuda, M. I. i Pinilla, V. (2002). El proceso de desertización demográfica de la montaña pirenaica en el largo plazo: Aragón. *Ager. Journal of Depopulation and Rural Development Studies*, 2, 101-138.
- Cabré, A. (1989). *La reproducció de les generacions catalanes, 1858-1960*. [Tesi doctoral, Universitat Autònoma de Barcelona].
- Camarero, L. (1993). *Del éxodo rural y el éxodo urbano: ocaso y renacimiento de los asentamientos rurales en España*. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.
- Camarero, L. (2020). Despoblamiento, baja densidad y brecha rural: un recorrido por una España desigual. *Panorama social*, 31, 47–73.
- Collantes, F. (2007). La desagrarización de la sociedad rural española, 1950-1991. *Historia Agraria*, 42, 251–276.
- Collantes, F. i Pinilla, V. (2019). *¿Lugares que no importan? La despoblación de la España rural desde 1900 hasta el presente*. Prensas Universitarias de Zaragoza.
- Del Molino, S. (2016). *La España vacía: viaje por un país que nunca fue*. Turner.

- Fuentes Quintana, E. (1984). El plan de estabilización económica de 1959, veinticinco años después. *Información Comercial Española*, 612-613, 25-40.
- García, E. (1982). La emigración salmantina: 1950-1975. Causas, características y consecuencias (II). *Salamanca: revista de estudios*, 2, 141-192.
- García Sanz, B. (1997). *La sociedad rural ante el siglo XXI*. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.
- Godenau, D. (2009). Transformaciones recientes de las estructuras de poblaciones. A L. López Trigal, A. Abellán i D. Godenau (eds.), *Envejecimiento, despoblación y territorio: un análisis sobre la población española* (p. 31-54). Universidad de León.
- Lee, E.S. (1966). A Theory of Migration. *Demography*, 3, 47-57. <https://doi.org/10.2307/2060063>
- López Trigal, L., Abellán, A. i Godenau, D. (eds.). (2009). *Envejecimiento, despoblación y territorio*. Universidad de León.
- Mayayo, A. (1989). *La destrucció del món rural català 1880-1980. De pagesos a obrers i ciutadans*. [Tesi doctoral, Universitat de Barcelona].
- Pinilla, V., Ayuda, M. I. i Sáez, L. A. (2016). Pasividad autonómica y activismo local frente a la despoblación en España: el caso de Aragón analizado desde la Economía Política. *Ager. Journal of Depopulation and Rural Development Studies*, 21, 11-41. <https://doi.org/10.4422/ager.2016.04>
- Del Rey, A., Cebrián, M. i Ortega, J. A. (2009). Despoblamiento y envejecimiento en Castilla y León durante el siglo XX: análisis a través de la emigración femenina y la pérdida de nacimientos. *Ager. Journal of Depopulation and Rural Development Studies*, 8, 113-149.

Les migracions i la seva relació amb el despoblament i repoblament a la demarcació de Lleida (1975-2024)

Josep Ramon Mòdol Ratés
Departament de Geografia, Història i Història de l'Art
Universitat de Lleida

1. Introducció

1.1. Contextualització de les dinàmiques demogràfiques i migratòries a Catalunya el darrer mig segle

La demarcació de Lleida constitueix un observatori privilegiat per comprendre la interacció entre migracions i transformacions demogràfiques en el món rural europeu. Des de 1975 fins a l'actualitat, aquest territori ha experimentat una sèrie de fases diferenciades: el progressiu declivi de les migracions internes d'origen espanyol, l'estancament demogràfic dels anys noranta, l'arribada massiva d'immigració internacional a inicis del segle XXI, la contracció provocada per la crisi de 2008, la posterior recuperació i, finalment, l'impacte pertorbador de la pandèmia de la covid-19 i la represa posterior del creixement.

L'objectiu central d'aquest estudi és analitzar en profunditat les dinàmiques migratòries i la seva relació amb els processos de despoblament i repoblament a la demarcació de Lleida entre el 1975 i el 2024. La recerca evidencia que el despoblament rural ha estat un fenomen estructural vinculat a l'envelliment poblacional, la baixa natalitat i l'emigració juvenil, especialment de dones, factors que han erosionat la base reproductiva i productiva dels petits municipis. En canvi, el repoblament i la revitalització local només s'han produït quan els fluxos migratoris —primer interns, després internacionals— han aportat nova població jove.

Els resultats mostren que la immigració estrangera ha estat, des de començaments del segle XXI, l'únic motor capaç de revertir parcialment el saldo vegetatiu negatiu i d'assegurar la continuïtat de sectors econòmics clau, com l'agricultura i la indústria agro-

alimentària. Ara bé, aquesta dependència genera vulnerabilitats socials i polítiques, com ara la segmentació laboral, la precarietat i els reptes d'integració. La conclusió principal és que, sense una política integral que combini la gestió adequada dels fluxos migratoris amb mesures de sosteniment del territori, el despoblament continuarà afectant àmplies zones rurals, mentre que els nuclis urbans i de mida mitjana es mantindran com a principals receptors.

2. Estat de la qüestió i metodologia

2.1. Definició de migració, despoblament i repoblament en el context acadèmic

En el camp de la demografia i la geografia de la població, la migració es defineix com un canvi espacial significatiu que implica el desplaçament d'individus o grups a una nova residència. La intensificació de les migracions internacionals és una conseqüència directa de la globalització econòmica, que ha provocat una transformació demogràfica notable, especialment en els països occidentals més pròspers (CCOO Catalunya, 2024, p. 4).

El despoblament es caracteritza per l'envelliment poblacional i un desenvolupament econòmic insuficient (Aldomà i Mòdol, 2022, p.261). Aquest fenomen, particularment en àrees del Prepirineu i el Pirineu, provoca l'abandó i degradació del territori a causa de la disminució progressiva de la població que es dedica a gestionar-lo, com ara agricultors i ramaders. És crucial assenyalar que el risc de despoblament sovint es manifesta per sota de l'àmbit municipal en afectar masies i petites comunitats locals (Aldomà i Mòdol, 2022, p.3). Aquesta complexitat implica que el despoblament no és només una qüestió de xifres, sinó un símptoma d'un desequilibri socioeconòmic i ambiental que pot comprometre la provisió de serveis essencials (Govern de Catalunya, 2024).

En contraposició, el repoblament comporta un augment de la població en àrees que han registrat pèrdues demogràfiques. Aquest procés pot estar lligat a la recerca d'un estil de vida més saludable i natural (Vilaseca i Trepà, 2013, p. 7). El concepte *revitalització* s'utilitza per descriure la recuperació de la vitalitat demogràfica i econòmica en l'àmbit rural (Aldomà i Mòdol, 2022, p. 253).

La demografia analitza els canvis en l'estructura poblacional a través de la fecunditat, la mortalitat i la migració. El canvi demogràfic en els països desenvolupats es caracteritza per taxes de natalitat baixes i una esperança de vida molt elevada, factors dels quals resulten poblacions envellides i en procés de reducció. La migració pot atenuar o exacerbar aquests efectes. L'anàlisi del despoblament a Lleida n'ha d'abordar les causes subjacents, com la manca d'incentius perquè els joves es dediquin a l'agricultura,

i examinar les condicions necessàries per a un repoblament sostenible que vagi més enllà de l'ocupació temporal. Això significa que el repoblament requeriria polítiques integrals que abordessin l'economia local, els serveis, la qualitat de vida i la integració social dels nous residents (Aldomà i Mòdol, 2022).

2.2. Evolució demogràfica i migratòria a la demarcació de Lleida (1975-2024)

La dinàmica demogràfica a la demarcació de Lleida va presentar variacions tant en el temps com en l'espai. En aquest apartat s'aporta un estat de la qüestió de l'impacte de la migració en l'àmbit d'estudi en diferents etapes.

2.2.1. La reducció progressiva de les migracions internes catalanes (1975-1990)

A partir de mitjan anys setanta, la immigració que arribava a Catalunya provinent de la resta d'Espanya va disminuir notablement (CED, 2024), cosa que va marcar la fi de les grans onades migratòries internes que havien configurat la demografia catalana, especialment les procedents d'Andalusia. Històricament, aquests moviments interns havien contribuït al despoblament de grans àrees del Pirineu, de l'interior de Lleida i de Tarragona, i havien tingut un impacte directe en la pèrdua de població i un d'indirecte en el potencial de creixement natural (CED, 2024, p.13).

Tot i que els grans fluxos migratoris interregionals van disminuir, els moviments interns dins de Catalunya van continuar i van evolucionar cap a dinàmiques més locals o residencials (Recaño i Domingo, 2009). La progressiva reducció de les migracions internes catalanes es constata en la inferior contribució neta de la migració interna al creixement poblacional global, la qual, però, no desapareix. A Lleida, per exemple, els moviments de zones rurals a zones urbanes van persistir, però amb un impacte net diferent en el balanç demogràfic. Aquesta reducció va posar de manifest la necessitat de noves fonts de creixement demogràfic (Recaño i Domingo, 2009, p.184) amb vista a mantenir la població activa i el relleu generacional.

2.2.2. El període d'estancament demogràfic dels anys noranta a Lleida: causes i conseqüències

A Catalunya, la dècada de 1990 es va caracteritzar per una estabilitat demogràfica, amb un creixement molt modest entre el 1980 i el 2000. La demarcació de Lleida va reflectir aquesta tendència, ja que va registrar una certa aturada en l'evolució poblacional, amb un creixement gairebé nul entre el 1981 i el 1991 (Ajenjo et al., 1993, p.1). Aquest estancament s'explica per un saldo migratori negatiu a la ciutat de Lleida, malgrat que el creixement natural va ser positiu. Gran part de les migracions internes de les principals ciutats catalanes van ser residencials, amb moviments cap a municipis de l'entorn, per reduir costos d'habitatge (Ajenjo et al., 1993, p.53).

Durant els noranta, les polítiques de migració laboral a Espanya van ser reactives i ineficaces. Basades en procediments formals de quotes anuals, van fracassar a causa de la disparitat entre les necessitats del mercat i la mida de les quotes. A més, la taxa de fecunditat a Lleida era baixa (1,22 fills per dona el 1990), insuficient per compensar el saldo migratori negatiu. Aquesta estagnació demogràfica no va ser només producte de la baixa natalitat o la migració interna negativa, sinó també de la desconexió entre les necessitats del mercat laboral i la gestió migratòria.

2.2.3. L'explosiva entrada d'immigrants estrangers (primera dècada del segle XXI)

El buit demogràfic i laboral va ser omplert per la immigració estrangera a principis del segle XXI, un cop van canviar les dinàmiques socioeconòmiques i polítiques. Catalunya va viure un boom migratori internacional que va culminar el 2007, quan la xifra de persones estrangeres arribades al país va assolir el seu màxim històric, 201.700 (CED, 2024, p.14). Aquesta immigració va esdevenir el motor principal del creixement demogràfic, i va evitar la pèrdua de població i les seves conseqüències socials i econòmiques (CCOO Catalunya, 2024; Domingo, 2015). La demarcació de Lleida va seguir aquesta tendència, atraient fluxos migratoris internacionals per a la seva activitat econòmica.

Un element clau va ser la contractació en origen en el sector agrícola de Lleida, que va regular l'entrada de mà d'obra i va generar una segmentació ètnica del mercat laboral (Morelló, 2010, p.46). La presència d'immigració a Lleida es va concentrar en determinats nínxols d'ocupació en sectors com l'agricultura, la indústria i els serveis (CCOO Catalunya, 2024). Municipis com Guissona, amb un 49,2% de població nascuda a l'estranger, en són un clar exemple. Les persones nascudes al Marroc van ser el principal grup de migrants d'origen estranger (15% del total a Catalunya el 2022), seguides per les colombianes i les argentines (CED, 2024).

Aquesta dinàmica no tan sols va impulsar el creixement demogràfic, sinó que també va reestructurar el mercat laboral, per tal com va crear una dependència de mà d'obra immigrant, sovint en condicions de precarietat (CCOO Catalunya, 2024). La instrumentalització de la migració planteja implicacions a llarg termini per a la cohesió social i la provisió de serveis bàsics (Fundació ACSAR, 2022; Moreno i Bruquetas, 2013).

2.2.4. L'aturada per la crisi del totxo i la lenta recuperació posterior (2008-2019)

La crisi econòmica de 2008 va impactar en la demografia catalana reduint la població immigrada i augmentant el nombre de sortides cap a països d'origen o tercers països (Domingo et al., 2020; Domingo i Sabater, 2008). En el mercat laboral es va destruir

massivament ocupació, amb una caiguda del 17,1% dels llocs de treball a Catalunya entre el 2008 i el 2013. Els joves i els estrangers van ser els més afectats (PIMEC, 2016).

La demarcació de Lleida, però, va mostrar una certa resiliència econòmica. La caiguda de l'ocupació hi va ser inferior (-10,7%) que a Barcelona i Tarragona (PIMEC, 2016). Aquesta diferència s'explica per la forta presència del sector agrari a les comarques de Lleida, on la dependència de la construcció, el sector més afectat per la crisi, era menys acusada (Morelló, 2010). La demanda de mà d'obra agrícola va persistir, malgrat les retallades en la contractació en origen, i va actuar com a amortidor de la sortida massiva de població immigrant.

El saldo migratori per a Catalunya va esdevenir negatiu entre el 2012 i el 2014, i, per al municipi de Lleida, els valors van passar de positius elevats a positius més baixos o lleugerament negatius. Malgrat la crisi, el sector agrícola de Lleida va continuar sent un nínxol d'ocupació important (Morelló, 2010), i a partir de 2014 va començar la recuperació dels fluxos migratoris internacionals, que va donar lloc a un segon boom demogràfic (CED, 2024). Gràcies a aquesta resiliència diferencial, Lleida va mantenir una base de població immigrada que va facilitar una recuperació més ràpida. La crisi va posar a prova la resiliència dels serveis públics, ja que va augmentar la pressió sobre les prestacions socials, especialment en el cas dels col·lectius més vulnerables (PIMEC, 2016; Acció Social, 2020).

2.2.5. L'impacte de la covid-19: migracions internes i transformació de segones residències (2020-2021)

La pandèmia de covid-19 va provocar un esfondrament dels fluxos migratoris internacionals pel tancament de fronteres, amb una caiguda del 97,3% de les entrades a Catalunya l'abril de 2020 (Domingo, et al., 2022). Aquesta interrupció va frenar el segon boom migratori, i, si bé els fluxos internacionals es van recuperar gradualment, els nivells d'entrada el 2020 es van mantenir un 41,7% per sota dels de 2019.

Les migracions internes a Catalunya també van disminuir, però de forma menys pronunciada. Es va accentuar la tendència de moviments residencials cap a municipis petits, impulsada pel teletreball i la cerca d'habitatges més segurs i espaiosos (Domingo, et al., 2022).

El perfil dels migrants interns cap a municipis petits es va desplaçar cap a grups de més edat (de 40-54 a 65-75 anys), és a dir, no van migrar, principalment, parelles joves, sinó llars amb individus madurs i jubilats (Domingo, et al., 2022). Aquest moviment ciutat-camp va anar més enllà d'un simple canvi de xifres, ja que va implicar una revitalització de l'espai rural i de la qualitat de vida, i té un impacte potencial en

la distribució de la població. Aquesta tendència ofereix una oportunitat per al repoblament de les zones rurals de Lleida. La incògnita és si una tal pauta serà duradora (Domingo, et al., 2022) i si les infraestructures i els serveis d'aquestes zones són adequats per retenir la nova població i capitalitzar la tendència per a un repoblament sostenible (Dalmau, 2023).

2.2.6. La postcovid i la represa del creixement per immigració exterior (2022-2024)

Després de la pandèmia, es preveu una ràpida recuperació de l'esperança de vida i dels fluxos migratoris internacionals (Domingo, et al., 2022). El saldo migratori del municipi de Lleida va tornar a ser fortament positiu el 2022 i el 2023, cosa que indica una clara represa del creixement demogràfic impulsat per la migració.

Les projeccions de l'IDESCAT apunten a un augment significatiu de la població a les comarques lleidatanes. Així, el 2049 podria arribar als 514.469 habitants (IDESCAT). L'increment és degut, principalment, a la migració exterior, ja que la natalitat continua disminuint i les defuncions augmenten a causa de l'envelliment (Pérez, 2005). Aquesta recuperació originada per la immigració estrangera ha generat sovint confrontació social i política, i ha evidenciat la complexitat de la gestió migratòria i les seves implicacions per a la cohesió social i la sostenibilitat de l'estat del benestar (CCOO Catalunya, 2024).

La consolidació dels fluxos migratoris internacionals post-covid-19 fa preveure que seran el primer motor del creixement poblacional a Lleida en les pròximes dècades i que mitigarán l'envelliment i la baixa natalitat autòctons (Domingo, et al., 2022). La dependència de la immigració externa té implicacions profundes per a la planificació de serveis públics com la sanitat, l'educació i l'habitatge, així com per a la integració social i la sostenibilitat del mercat laboral (Fundació ACSAR, 2022; Moreno i Bruquetas, 2013). La migració externa s'aferma com una estratègia demogràfica indispensable, la gestió de la qual ha de ser una prioritat política per assegurar-ne la integració i evitar tensions (CCOO Catalunya, 2024).

2.3. Fonts i metodologia

2.3.1. Limitacions de les fonts

És important assenyalar que, mentre que l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT) i l'Instituto Nacional de Estadística (INE) són fonts estadístiques fiables per a períodes recents, la disponibilitat de dades detallades per a Lleida esdevé més limitada a mesura que retrocedim en el temps. Per exemple, les dades de moviments migratoris de l'IDESCAT comencen el 1998 i les dades de padró per municipis de l'INE,

el 1996. Per al període 1975-1995, la informació sobre migracions internes o saldos migratoris a escala de demarcació és menys granular o directament no està disponible en els fragments proporcionats.

Això implica que la reconstrucció del primer segment del període d'estudi (1975-1997) s'hagi de basar obligatòriament en altres dades. Emprem, doncs, les dades anuals des de 1975 de naixements i defuncions, informació amb la qual podem calcular el creixement natural, i, a partir de l'evolució de la població total en diferents períodes, extreure les dades de saldo migratori municipal. S'ha decidit fer servir el mateix sistema per als anys dels quals es disposa de dades de migracions per analitzar l'evolució general i comparar-la amb l'evolució del creixement natural, encara important al segle XX. En canvi, les dades detallades per al segle XXI es tracten de forma separada, distingint moviments interns i externs en els darrers anys. Aquesta aproximació historiogràfica integrada, doncs, diverses fonts, alhora que reconeix les llacunes informatives.

2.3.2. Metodologia: saldos migratoris en funció del creixement natural

Analitzar el creixement natural de la població, definit com el saldo entre naixements i defuncions, en el marc temporal del darrer mig segle i en el context territorial de la demarcació de Lleida permet avaluar la vitalitat intrínseca del nostre entorn i la seva capacitat de regeneració demogràfica. La importància d'aquest període rau en la confluència de factors macroestructurals que hi va haver, que va redefinir el paisatge demogràfic espanyol. Des de la dècada dels setanta, Espanya va experimentar una caiguda dràstica de les taxes de natalitat, un fenomen conegut com el "*baby bust*" a Occident, que es va consolidar amb una disminució de les taxes de fertilitat a partir dels anys vuitanta, moment en què es va iniciar un procés d'envelliment gradual de la població. Paral·lelament, la fi del règim franquista, el 1975, i la posterior Transició democràtica (1978-1981) van obrir noves vies per a la modernització econòmica i social del país. Aquests canvis van influir directament en els patrons migratoris interns, que ja havien estat molt actius en les dècades anteriors. L'estudi de Lleida en aquest marc temporal permet observar com les tendències nacionals, tant les demogràfiques com les socioeconòmiques, es van manifestar a escala provincial i local, cosa que ens dona una visió detallada de la interacció entre dinàmiques polítiques, econòmiques i demogràfiques.

En aquest estudi s'analitzaran les tendències del creixement natural anual per cada 1.000 habitants a la demarcació de Lleida, desglossades per la dimensió dels municipis, en vuit períodes: 1975-1980, 1981-1985, 1986-1990, 1991-1995, 1996-2000, 2001-2010, 2011-2020 i 2021-2023. Més enllà de la mera descripció de les dades, l'anàlisi pretén establir una relació causal i analítica entre les tendències del

creixement natural i els patrons de migració a la demarcació, que s'analitzaran a posteriori.

Es posarà un èmfasi particular en com les migracions afecten l'estructura per edats de la població i, doncs, el balanç de naixements i defuncions. La finalitat no és únicament identificar què va succeir amb el creixement natural, sinó aprofundir en el per què, vinculant aquestes evolucions directament amb les dinàmiques migratòries i les seves conseqüències estructurals sobre la població.

L'emigració de joves, per exemple, no sols redueix el nombre de naixements en el moment, sinó també la població futura en edat reproductiva, cosa que contribueix a una *taxa de no-naixement* i a un envelliment accelerat, que, al seu torn, augmenta la taxa de mortalitat en les àrees d'origen. Aquesta anàlisi causal és essencial per comprendre la complexitat dels processos de despoblació i les seves implicacions a llarg termini.

3. Descripció i anàlisi del cas d'estudi

Aquest capítol, a fi de proporcionar una anàlisi detallada i multifactorial de l'evolució demogràfica a la demarcació de Lleida entre el 1975 i el 2023, vol transcendir la simple descripció per contextualitzar les dinàmiques poblacionals en el marc dels grans canvis socioeconòmics del darrer mig segle. S'hi examina la complexa interacció entre el creixement natural i els fluxos migratoris, amb una atenció especial a les seves causes estructurals i els seus efectes territorials, per comprendre la profunda transformació que ha viscut el territori lleidatà en aquest període.

3.1. Creixement natural de la població: diversitat de ritmes i decreixement general

La dinàmica del creixement natural, definit per la diferència entre naixements i defuncions, ha experimentat una evolució complexa i significativa a la demarcació de Lleida des de mitjan anys setanta. Aquesta trajectòria reflecteix de manera fidedigna la maduresa del procés de transició demogràfica, caracteritzada per la davallada de la natalitat, que va passar de ser un fenomen incipient a ser una realitat generalitzada, modulada per les transformacions socioeconòmiques globals i locals.

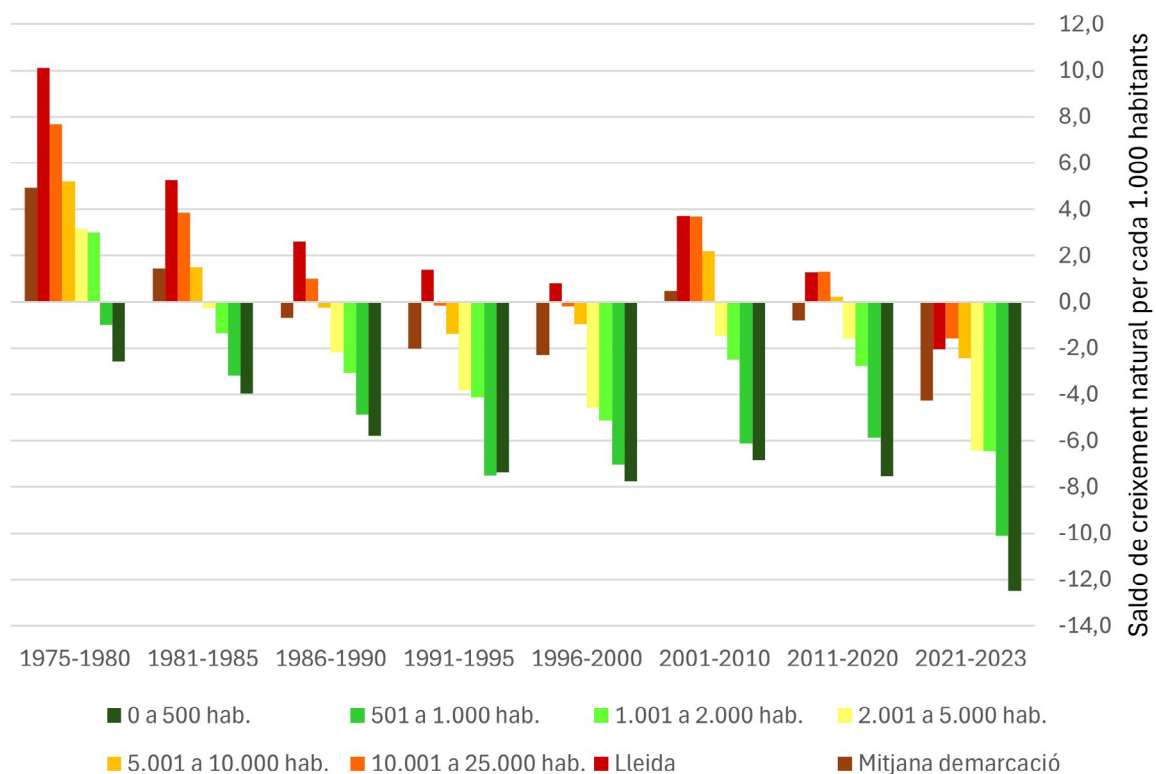
La periodització inicial de l'anàlisi, compresa entre el 1975 i el 1980, revela una marcada dicotomia demogràfica. Aquest patró, visible a la figura 1, que il·lustra el saldo del creixement natural, mostra una polarització territorial en què els municipis de menys grandària, especialment els de menys de 500 habitants, van registrar mitjanes de creixement natural negatives o pròximes a zero, amb valors mitjans de fins a -3%. En contraposició, a mesura que la grandària municipal augmentava, el creixement natural esdevenia positiu, fins a assolir mitjanes d'un 3% en categories

intermèdies (1.001-5.000 habitants) i valors positius pròxims al 8‰ en els municipis més poblats. La ciutat de Lleida, com a capital, destacava amb un saldo natural positiu d'un 10‰.

Aquesta divergència territorial no era simplement una coincidència estadística, sinó el reflex de la fase final de l'èxode rural a Espanya, un procés massiu que va començar a mitjan segle XX i es va accelerar durant les dècades dels cinquanta i els seixanta. Aquest fenomen va implicar una transferència massiva de població jove i en edat reproductiva de les zones rurals als centres urbans, tant de la mateixa província com d'altres àrees industrialitzades.

Les àrees rurals, en perdre aquesta població dinàmica, van passar a tenir una estructura d'edats profundament envellida, una base reproductiva minsa i una inèrcia demogràfica que, inevitablement, augmentava la mortalitat davant d'una natalitat molt reduïda. D'això se'n va seguir un saldo vegetatiu profundament negatiu.

FIGURA 1. SALDO DEL CREIXEMENT NATURAL PER CADA 1.000 HABITANTS I ANY. MITJANA PER PERÍODE (1975-2023)



Font: Dades de l'estadística de naixements i defuncions (1975-2023), censos de població 1981, 1986, 1991, 1996, 2001, 2011, 2021, Padró continu de la població 2023 i padró municipal d'habitants 1975.

La migració selectiva per edat i gènere, amb més emigració de dones joves, va agreujar aquesta situació, ja que la manca de dones en edat fèrtil va limitar dràsticament la capacitat de recuperació demogràfica d'aquests municipis. En contrast, les ciutats com Lleida van actuar com a pols d'atracció, absorbint aquests fluxos migratoris i mantenint una estructura demogràfica més jove i, per tant, un creixement natural positiu.

L'anàlisi del quinquenni següent, 1981-1985, mostra un descens generalitzat en els saldos de creixement natural per a gairebé totes les categories de municipis. Aquest declivi no va ser tan sols conseqüència d'una reducció de l'impacte migratori, sinó també d'un canvi estructural en la dinàmica demogràfica: l'acceleració de la transició demogràfica cap a un règim de baixa natalitat. La caiguda de la fecunditat va passar a ser el factor demogràfic dominant i va impactar de forma pronunciada en totes les àrees, incloses les urbanes, on la fecunditat més baixa esdevenia el motor del declivi vegetatiu. A Catalunya, la taxa de fecunditat va caure dràsticament de 2,72 fills per dona el 1975 a 1,37 el 1986.

Aquesta tendència es va veure modulada pels esdeveniments socioeconòmics de l'època. La crisi del petroli de 1973-75 va tenir conseqüències profundes, ja que va provocar una reestructuració industrial i un augment de l'atur urbà a la dècada dels vuitanta. Mentre que grans centres industrialitzats presentaven, el 1980, taxes d'atur elevades (la província de Barcelona, d'un 15,7%), la demarcació de Lleida va mantenir una taxa d'atur relativament baixa (d'un 4,4%). L'atractiu de les grans ciutats es va reduir, cosa que va desaccelerar el flux de l'èxode rural. Malgrat aquesta desacceleració, la pèrdua de població jove ja era un dany irreversible en els municipis petits. Bona part de la població que va romandre en aquests nuclis o que hi va tornar era més envellida i tenia menys potencial reproductiu, de manera que l'impacte d'aquesta desacceleració sobre el creixement natural va ser gairebé nul. Això explica per què, fins i tot amb menys emigració, els saldos de creixement natural van continuar disminuint o es van mantenir profundament negatius en els municipis de menys grandària. La tendència de declivi no va variar en els períodes 1986-1990 i 1991-1995, en què els municipis de menys de 1.000 habitants van registrar mitjanes de fins a -7.5%. Fins i tot la ciutat de Lleida va veure com el seu creixement natural es reduïa a valors lleument positius. La consolidació d'aquesta dinàmica es va fer evident quan l'indicador de fecunditat a Catalunya va assolir, l'any 1995, el que durant molt temps va ser el seu mínim històric, 1,14 fills per dona.

El període 1996-2000 va palesar la consolidació del decreixement natural. Les mitjanes d'aquell cicle van ser similars a les del quinquenni anterior, si bé la casuística dels municipis es va dispersar a conseqüència de l'inici de nous fluxos migratoris en alguns municipis de mida mitjana.

El canvi més significatiu es va produir en el període 2001-2010, arran de l'arribada massiva de població estrangera, que va aportar individus joves i amb una dinàmica de fecunditat diferencial.¹ En la majoria de les categories, especialment en les urbanes, es va observar una millora o estabilització dels saldos de creixement natural. Tot i que els municipis de menys de 5.000 habitants van mantenir un creixement natural negatiu, els seus saldos van millorar respecte al període anterior. Per contra, els municipis més grans van tornar a presentar mitjanes positives. La ciutat de Lleida, on l'arribada massiva d'immigrants va contribuir a un creixement poblacional notable, va continuar presentant la mitjana més alta (al voltant d'un 4‰).

La millora del creixement vegetatiu, per bé que limitada pel dany demogràfic —ja estructural— de les zones rurals, va ser impulsada per l'entrada de migrants que van aportar població jove i van dinamitzar la natalitat, especialment als nuclis urbans on es van instal·lar de forma preferencial.

El creixement natural anual del període 2011-2020 documenta una tendència de saldo vegetatiu negatiu generalitzat a la demarcació de Lleida. Els municipis de 0 a 500 habitants presentaven una mitjana profundament negativa (-8‰), amb valors atípics que arribaven a -20‰ a causa de l'envelliment estructural i una base reproductiva minsa, factors pels quals el creixement natural, per al conjunt de Catalunya, va entrar en valors negatius l'any 2018. Aquesta dinàmica s'estenia als municipis de 501 a 1.000 habitants, on la mitjana va ser de -7‰.

Un fet destacable és que els municipis de mida mitjana (de 1.001 a 5.000 habitants) van registrar mitjanes clarament negatives per primera vegada en molts anys (entorn d'un -3‰), cosa que indica que la baixa natalitat i l'envelliment ja afectaven de manera més persistent aquests nuclis. La tendència més significativa es va observar als municipis de més grandària (de 5.001 a 25.000 habitants) i a la ciutat de Lleida, on la mitjana es va situar al voltant de 0‰ o va ser lleugerament positiva. Aquest canvi respecte al període anterior, impulsat per la crisi de 2008 i la consegüent desacceleració de la immigració, va deixar al descobert la baixa natalitat autòctona i l'envelliment progressiu i generalitzat de la població.

Finalment, el període 2021-2023 mostra una continuació i aprofundiment d'aquestes tendències. Per primera vegada en la història recent, totes les tipologies de municipis, incloent-hi els de més grandària i la capital, van registrar un decreixement natural,

1. La població estrangera té una taxa d'1,8 fills per dona, segons l'enquesta demogràfica de 2007, mentre que la població autòctona en té una d'1,2.

influint per la baixa natalitat, l'envelliment accelerat i els efectes demogràfics de la pandèmia de la covid-19.

El decreixement natural de la població s'ha consolidat i intensificat a Catalunya estenent-se des dels àmbits rurals fins als urbans. Aquest fenomen, caracteritzat per un saldo vegetatiu negatiu (més defuncions que naixements), és degut, principalment, a la baixa natalitat (el 2023 s'arriba a la dada mínima d'1,08 fills per dona) i a l'envelliment de la població.

Els municipis rurals de menys de 1.000 habitants, on la mitjana de saldo vegetatiu se situa al voltant d'un -10%, són els més afectats. Aquest agreujament és causat per la inèrcia demogràfica de l'èxode rural de dècades passades, que ha minvat la base de població jove en edat reproductiva.

Els municipis de mida mitjana (de 1.001 a 5.000 habitants) també presenten saldos negatius, amb mitjanes de -5%, cosa que indica que el dèficit natural s'ha generalitzat. La ciutat de Lleida i els municipis de 5.001 a 25.000 habitants tenen mitjanes lleugerament negatives, això és: ni tan sols els nuclis urbans més grans s'escapen d'aquesta tendència.

3.2. Immigració, varietat i canvi de rol en el despoblament i el repoblament

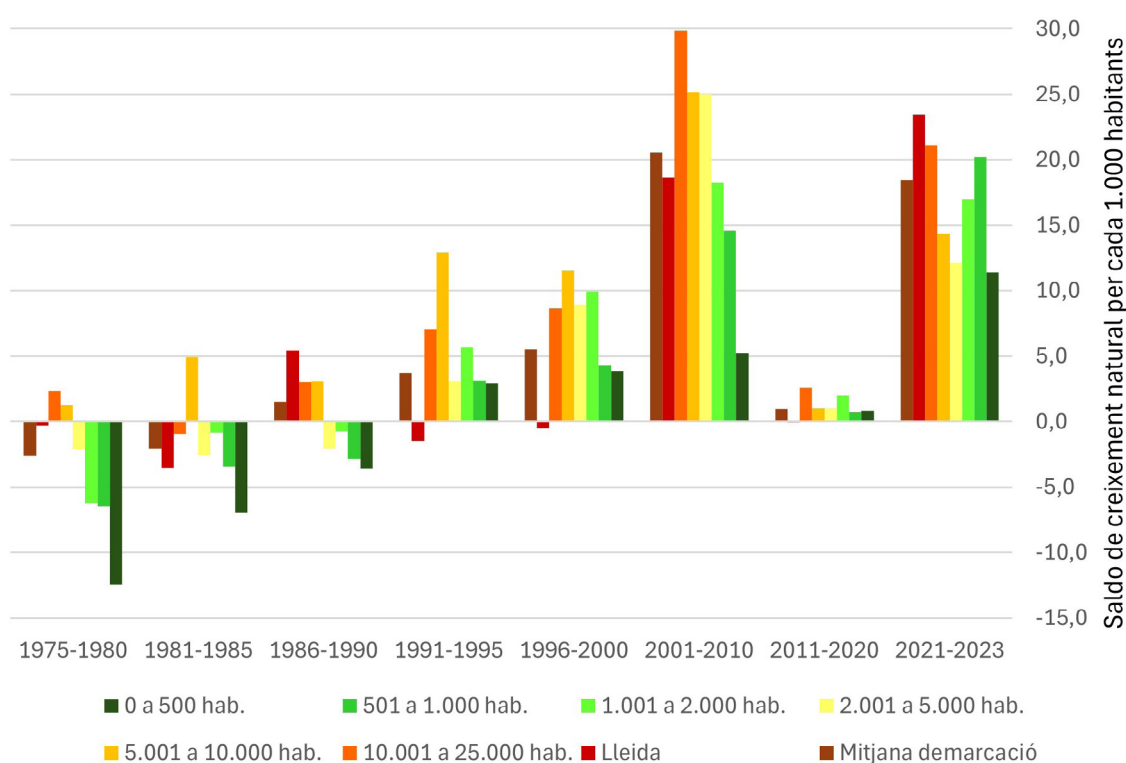
La immigració internacional s'ha revelat com l'únic motor de creixement poblacional. A partir del bienni 2021-2022, la recuperació dels fluxos migratoris, amb l'arribada de població jove, és fonamental per compensar la baixa natalitat i evitar un decreixement més acusat. Les projeccions demogràfiques per a Lleida confirmen que el futur creixement de la província dependrà de la migració, ja que la natalitat continuarà en descens i les defuncions, en augment, a causa de l'envelliment. Sense el rejuveniment que emmenen les onades massives d'immigració exterior, la recuperació del creixement natural en els municipis més petits es considera pràcticament inviable.

El període 1975-1990, a Espanya i Catalunya, va ser una etapa de transició política i socioeconòmica que va impactar profundament en els patrons demogràfics. El període 1950-1975 va ser el de màxim èxode rural a Espanya: milions de persones es van desplaçar del camp a les ciutats a la recerca de feina i serveis. A partir dels anys vuitanta, aquest èxode es va desaccelerar a causa de la crisi econòmica i l'atur urbà. A la dècada dels noranta, la migració interna es va desplaçar a ciutats mitjanes i a regions amb sectors de serveis potents, així com a les perifèries de les grans àrees metropolitanes, on l'habitatge era més assequible. L'anàlisi dels gràfics de creixement migratori a

Lleida permet observar que aquestes tendències nacionals es van manifestar a escala provincial i local.

La figura 2, corresponent al període 1975-1980, mostra una clara polarització migratòria a la demarcació de Lleida. Els municipis de menys de 500 habitants presenten una mitjana de creixement migratori negatiu, d'un -10‰, valor que indica una significativa pèrdua neta de població. A mesura que augmenta la dimensió municipal, la mitjana es desplaça cap a valors menys negatius: si les mitjanes dels municipis de 1.001 a 5.000 habitants són clarament negatives, les dels de més de 5.000 habitants són pròximes a 0. La capital de la demarcació, la ciutat de Lleida, també presenta una mitjana de signe nul. Aquest patró és coherent amb les dinàmiques anteriors del període d'èxode rural, durant el qual les àrees rurals van actuar com a zones d'expulsió i les ciutats, com a centres de recepció de població jove, bé que amb un ritme més moderat.

FIGURA 2. SALDO MIGRATORI PER CADA 1.000 HABITANTS
I ANY, MITJANA PER PERÍODES (1975-2023)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'estadística de naixements i defuncions (1975-2023), censos de població 1981, 1986, 1991, 1996, 2001, 2011 i 2021, padró continu de la població 2023 i padró municipal d'habitants 1975.

Per al període 1981-1985, el gràfic revela una moderació en els saldos de creixement migratori. Totes les categories de municipis presenten mitjanes pròximes a zero, que indiquen una desacceleració de l'èxode rural. La ciutat de Lleida també té una mitjana lleugerament negativa, cosa que suggereix un canvi en el flux migratori cap als municipis del seu entorn. Aquesta davallada coincideix amb la crisi econòmica dels anys vuitanta, que va reduir l'atractiu de les grans ciutats com a destinació migratòria pel creixement de l'atur.

Per al període 1986-1990, observem que la desacceleració de l'èxode continua. Els municipis de menys de 1.000 habitants mantenen una mitjana lleugerament negativa, encara que feble, mentre que els municipis d'entre 1.001 i 10.000 habitants en presenten una de lleugerament positiva, cosa que donaria compte d'una estagnació poblacional. Per contra, en els municipis de més de 10.000 habitants les mitjanes són clarament positives, d'un 5%. Aquests valors apunten que els municipis de mida mitjana i gran van començar a guanyar rellevància com a destinacions migratòries, alhora que l'èxode del camp va disminuir significativament. El focus de la migració interna es desplaçarà a viles de grandària mitjana a partir —sobretot— dels anys noranta. La ciutat de Lleida continua exhibint una mitjana positiva, aproximadament d'un 5%, de manera que conserva la seva posició com a pol d'atracció demogràfica, per bé que el creixement migratori encara hi és moderat.

Aquest període reflecteix una transició en els patrons migratoris interns. L'èxode rural va disminuir i els fluxos es van diversificar cap a centres urbans de menys grandària o cap a les perifèries, cosa que va permetre que alguns municipis lleidatans de mida mitjana creixessin gràcies a saldos migratoris positius.

En el període 1991-1995 s'aprecia una continuïtat de la polarització demogràfica, amb una clara distinció entre àrees rurals i urbanes. Els municipis de menys de 1.000 habitants presenten mitjanes positives, però força inferiors que les dels municipis de mida mitjana i gran, on els creixements migratoris positius són elevats (5-10%), mentre que la ciutat de Lleida presenta saldos lleugerament negatius, principalment per canvis residencials cap a municipis limítrofs, on el preu de l'habitatge és més baix.

Per al període 1996-2000, el gràfic mostra un canvi dràstic: els saldos migratoris positius augmenten significativament en la majoria de les categories. Aquest canvi és un reflex directe de l'inici de la immigració internacional, a finals del segle passat, i de l'impacte que té sobre Espanya i Catalunya. Durant aquest quinquenni, els municipis de 0 a 500 habitants presenten una mitjana de creixement migratori lleugerament positiva, cosa que suggereix que, si bé alguns nuclis rurals van perdre població, d'altres van començar a rebre un nombre significatiu d'immigrants. La categoria de 501 a 1.000 habitants, en què hi ha una quantitat rellevant de municipis que ja són recep-

tors nets de població, també té una mitjana lleument positiva. Els municipis de 1.000 a 25.000 habitants presenten mitjanes clarament positives, al voltant d'un 10‰, i es converteixen així en importants pols d'atracció. La mitjana de la ciutat de Lleida, per contra, és pròxima a zero, ja que l'entrada d'immigrants estrangers s'hi veu neutralitzada per la migració de lleidatans cap a la primera corona suburbana. Aquest període marca l'inici d'una nova era demogràfica, en què la immigració exterior esdevé el principal motor de creixement.

Ja entrat el segle XXI, durant el decenni de 2001 al 2010, les dades revelen l'impacte més significatiu de la immigració estrangera i el boom immobiliari. S'observa un creixement migratori molt elevat en gairebé totes les categories. Els municipis de 0 a 500 habitants tenen una mitjana lleugerament positiva, dada que indica que molts nuclis rurals han deixat de perdre població gràcies a la immigració. Els municipis de més de 500 habitants presenten mitjanes molt elevades, d'entre un 15 i un 25‰, és a dir, es converteixen en clars receptors de població. La ciutat de Lleida, on la mitjana és de gairebé un 20‰, manté un creixement migratori robust en passar de 112.194 habitants l'any 2000 a 137.387 l'any 2010, a causa, principalment, de la immigració exterior.

El període 2001-2010 es caracteritza per l'impacte ple de la immigració internacional, que va impulsar el creixement demogràfic i va dinamitzar els fluxos interns i processos de rururbanització. El boom immobiliari va generar fins al 2007 una gran demanda de mà d'obra i va beneficiar molts municipis de mida mitjana. La crisi de 2008 va començar a alentir el creixement al final d'aquest període.

Les dades de la dècada de 2011 al 2020 assenyalen una clara moderació dels fluxos migratoris positius, la qual és un reflex de la crisi econòmica. En els municipis de 0 a 500 habitants, la mitjana és lleugerament positiva, si bé molts nuclis rurals tornen a perdre població. En els de mida mitjana els valors són positius, però molt moderats (1-5‰), significativament inferiors als de la dècada anterior. Alhora, la capacitat d'atracció de la ciutat de Lleida, que presenta una mitjana gairebé nul·la, també es redueix.

La moderació generalitzada dels saldos migratoris és producte d'un període que en cap cas no es pot considerar estable. La crisi econòmica de 1992 va provocar una desacceleració de l'arribada d'immigrants i, en alguns casos, la sortida d'immigrants estrangers, que van tornar al país d'origen o es van reubicar en altres països europeus. Alhora, a la segona meitat de la dècada, quan comença la recuperació econòmica, s'obre un nou període de forta immigració. La crisi de la covid-19 també va tenir incidència: es van tancar les fronteres, les grans ciutats es van buidar i es va produir una reversió temporal dels moviments camp-ciutat. El resultat, per al conjunt de la dècada, equival a saldos nuls o molt dèbils a tot el territori català.

Finalment, en el període postcovid, de 2021 al 2023, les dades revelen una clara represa dels fluxos migratoris positius en totes les categories de municipis, a uns nivells similars als de principis de segle, cosa que palesa la recuperació econòmica posterior a la pandèmia. Els municipis de 0 a 500 habitants presenten una mitjana clarament positiva, d'aproximadament un 5%, i un predomini del guany net de població per migració a escala municipal. En la categoria de 501 a 1.000 habitants, la mitjana és altament positiva, d'un 20%, i, si bé algun municipi encara decreix, la major part experimenten creixements importants.

Els municipis de més d'un miler d'habitants tenen mitjanes positives d'entre un 15 i un 25%. Aquests valors són significativament superiors als del període anterior, cosa que indica una clara recuperació de la recepció d'immigrants en els nuclis de mida mitjana i gran. La ciutat de Lleida també presenta una mitjana positiva, d'aproximadament un 25%.

Sembla que es confirma la represa dels fluxos migratoris internacionals un cop superades les restriccions de la pandèmia. L'arribada de nova població és fonamental per compensar el saldo vegetatiu negatiu i evitar un decreixement poblacional més accentuat. Aquesta nova onada migratòria ha tingut un impacte positiu en el creixement de la majoria dels municipis de Lleida, inclosos els més petits. Les projeccions demogràfiques per a la província de Lleida indiquen que el creixement futur dependrà, principalment, de la migració exterior.

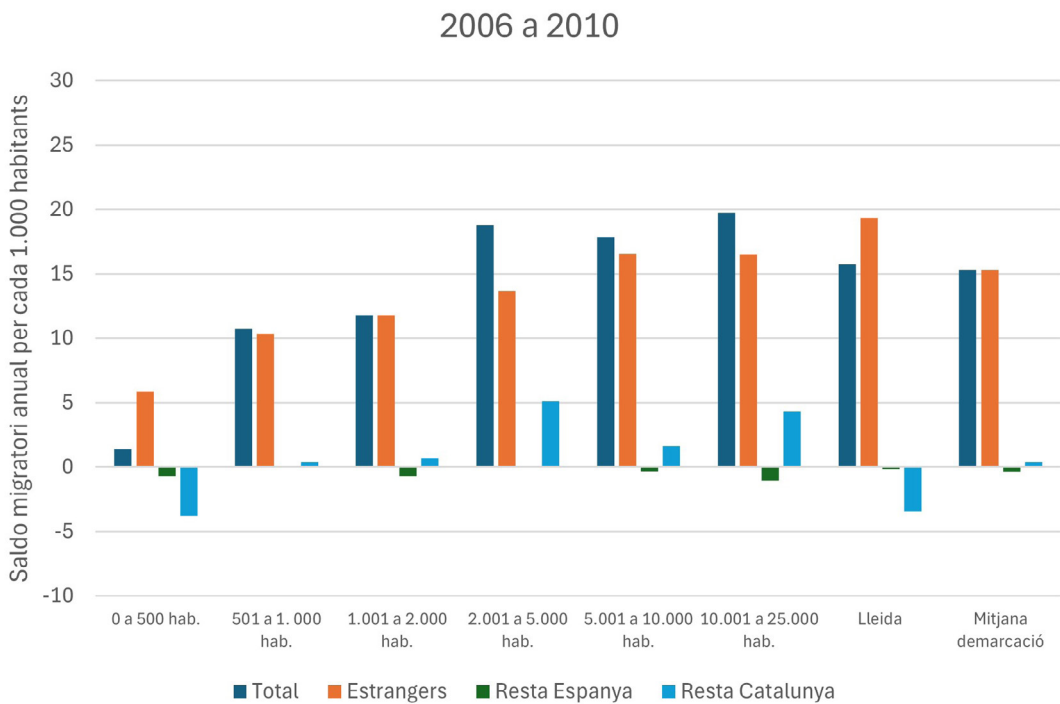
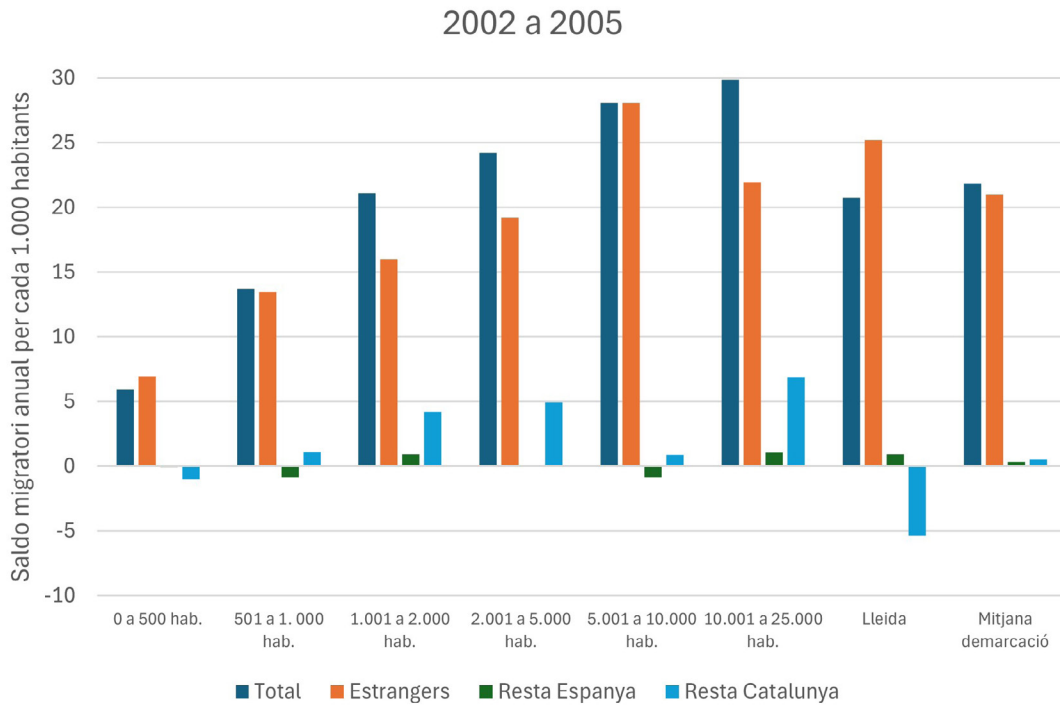
3.3. Migracions, orígens principals i ritmes segons dimensió del municipi

S'analitzen les dades sobre migracions a la demarcació de Lleida del segle XXI dividint el període en cinc fases (2002-2005, 2006-2010, 2011-2015, 2016-2020 i 2021-2023), a partir de les dades de moviments migratoris de l'IDESCAT. Es delimiten els moviments interns (dins de Catalunya i la resta d'Espanya) i la migració exterior, que s'estudien per les mateixes tipologies, segons dimensió poblacional, que s'han emprat per a les dades anteriors.

La figura 3 il·lustra un fort creixement migratori net a Lleida (2002-2005): totes les categories de municipis registren saldos positius. La immigració estrangera és, de forma aclaparadora, el motor principal d'aquest creixement.

Els municipis de fins a 500 habitants presenten un saldo total positiu (d'aproximadament un 6%), impulsat, majoritàriament, per la immigració estrangera (al voltant d'un 7%). A mesura que la grandària municipal augmenta, també ho fa l'arribada d'immigració estrangera, que se situa en un 14% en municipis de 501 a 1.000 habitants i en fins a un 20% en municipis de 2.001 a 5.000 habitants.

FIGURES 3 I 4. SALDO MIGRATORI ANUAL PER CADA 1.000 HABITANTS SEGONS ORIGEN I DIMENSIO DEL MUNICIPI D'ARRIBADA: 2002-2005 I 2006-2010



Font: Dades de l'estadística de moviments migratoris 2002 a 2023 i dades padronals.

Els municipis de més de 5.000 habitants exhibeixen saldos totals de migració molt elevats, gairebé tots els quals són atribuïbles a la immigració estrangera. En els municipis d'entre 10.000 i 25.000 habitants, el saldo total és d'entorn d'un 30%, amb un 22% d'immigració estrangera.

La ciutat de Lleida registra un saldo total d'un 21%, i la migració estrangera n'és el principal component (25%). La migració interna des de la resta de Catalunya és negativa (-5%), atès que, en aquest període, molts lleidatans migren cap als municipis circumdants. Aquest cicle es caracteritza, doncs, per una intensa arribada de població estrangera en totes les tipologies de municipis, si bé són les localitats més grans les que presenten les taxes més elevades.

La figura 4 mostra, per al període 2006-2010, una desacceleració migratòria generalitzada. Els saldos totals continuen sent positius, però han disminuït significativament respecte al període anterior, especialment el relatiu a la immigració estrangera, que continua sent el principal motor de creixement. La crisi immobiliària i l'aturada dels processos massius de regularització en van ser les principals causes.

En els municipis de fins a 500 habitants, la migració estrangera encara és positiva (d'aproximadament un 5%), però inferior a la de la fase anterior. La migració interna des de la resta d'Espanya i Catalunya és negativa. De manera semblant, els municipis d'entre 501 i 1.000 habitants tenen un saldo total i d'immigració estrangera d'un 10%, el doble que els més petits, i les migracions internes hi són pràcticament nul·les.

Els municipis d'entre 1.001 i 2.000 habitants presenten un saldo migratori total d'un 12%, inferior al del quinquenni anterior. La immigració estrangera en continua sent el component més important. En els municipis de 2.001 a 5.000 habitants, el saldo és de prop d'un 19%, amb un 14% d'immigració estrangera i un 5%, de la resta de Catalunya.

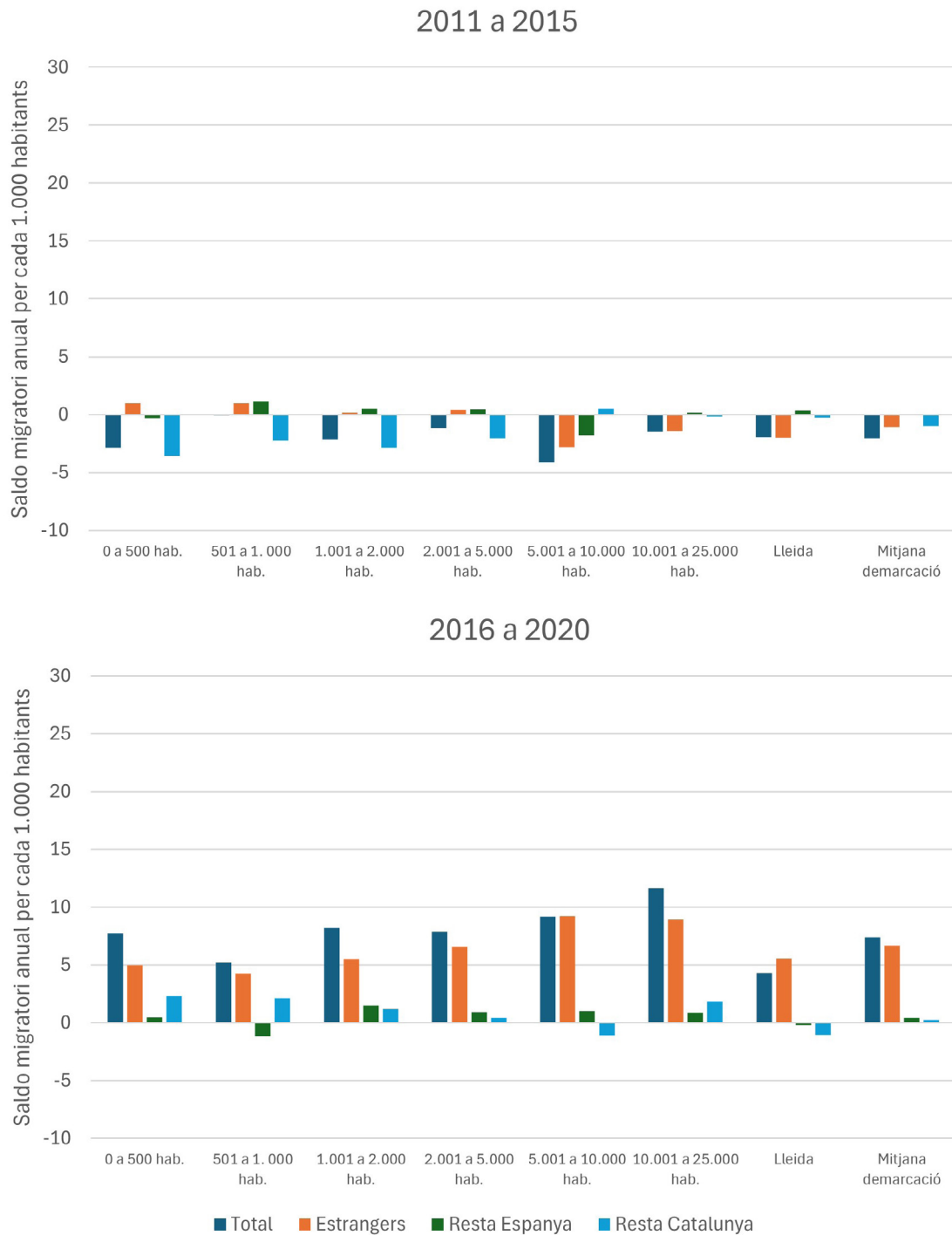
La ciutat de Lleida veu disminuir la migració de manera significativa (un 16%). La migració estrangera en continua sent el component principal (un 19%), però la interna es torna sensiblement negativa (un -3%), cosa que assenyala una sortida neta de lleidatans cap a nuclis mitjans i grans pròxims.

La figura 5, que representa dades del període 2011-2015, mostra les repercussions de la crisi econòmica de 2008 en els patrons migratoris de Lleida.

En aquest període, els saldos de migració total són baixos i en molts casos negatius. Els saldos de migració estrangera són lleugerament negatius en municipis grans, entre els quals hi ha la ciutat de Lleida, mentre que es mantenen positius, per bé que molt

baixos, en municipis de menys de 5.000 habitants. Això donaria compte del retorn o la sortida de població immigrant a causa de la manca d'oportunitats laborals.

FIGURES 5 I 6. SALDO MIGRATORI ANUAL PER CADA 1.000 HABITANTS SEGONS ORIGEN I DIMENSIÓ DEL MUNICIPI D'ARRIBADA: 2011-2015 I 2016-2020



Font: Dades de l'estadística de moviments migratoris 2002 a 2023 i dades padronals.

Sembla que el sector agrícola, més rellevant en els municipis rurals, actua com a amortidor, mantenint-hi els saldos de migració estrangera positius. La migració interna, des de la resta d'Espanya, és modestament positiva, mentre que els moviments dins de Catalunya són negatius en els municipis rurals. Globalment, tots els segments presenten un saldo migratori negatiu.

En el període 2016-2020 (vegeu la figura 6), que coincideix amb la recuperació econòmica postcrisi i la pandèmia, es produeix un canvi dràstic. Els saldos de migració total experimenten un repunt substancial en totes les categories de municipis, a conseqüència de la immigració d'origen exterior, amb saldos positius molt elevats. Aquesta nova onada migratòria s'atribueix a la recuperació econòmica i a la demanda de mà d'obra en sectors com l'agricultura i els serveis.

La migració provinent de la resta d'Espanya i Catalunya també presenta saldos positius, però la seva contribució és menys important. La ciutat de Lleida té un creixement dèbil, que és impulsat, sobretot, per l'arribada d'estrangers, mentre que els saldos més alts corresponen a municipis d'entre 5.001 i 25.000 habitants.

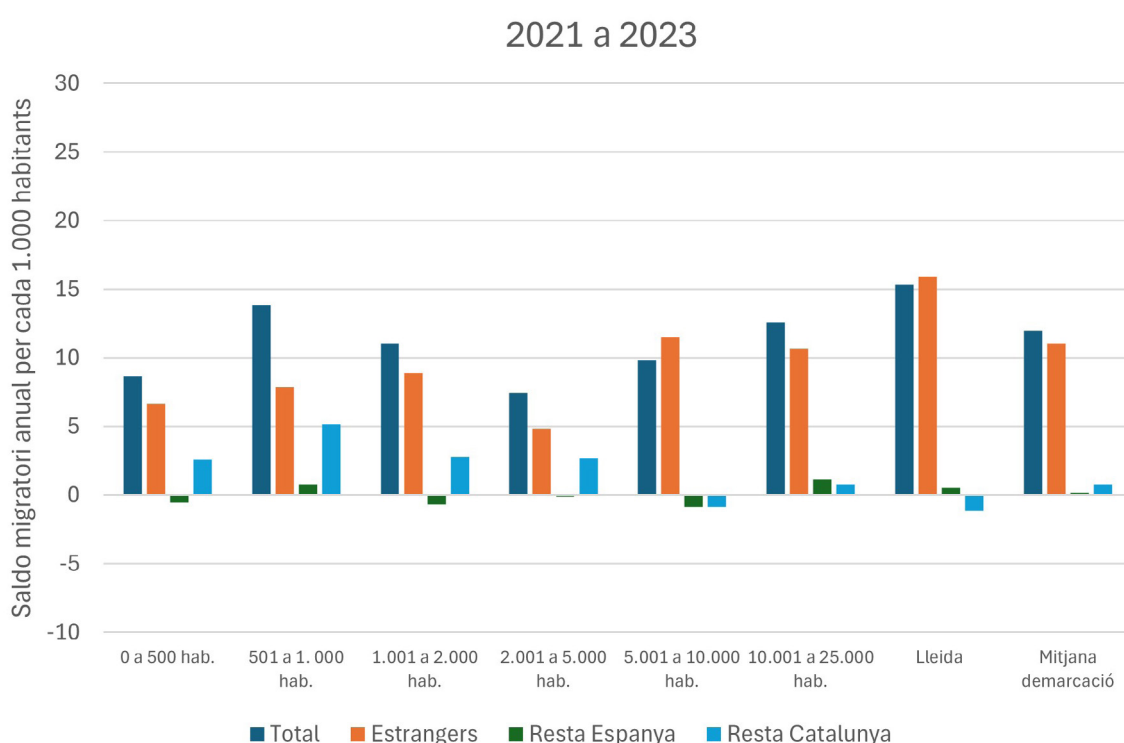
Finalment, la figura 7, que representa les dades del període 2021-2023, posa de manifest una clara represa dels fluxos migratoris positius, un cop acabada la pandèmia, a tota la demarcació. Aquest creixement és fonamentalment degut a la migració estrangera. Els municipis de menys de 500 habitants presenten un saldo de migració total positiu (8‰), del qual la migració estrangera és el principal motor (6‰). Els municipis d'entre 501 i 1.000 habitants tenen un saldo encara més alt (14‰), en virtut, també, de l'arribada de migració estrangera (8‰), si bé també hi contribueix notablement la de la resta de Catalunya (5‰), que possiblement s'ha d'associar a processos derivats del teletreball i a les segones residències.

En l'interval de 1.001 a 2.000 habitants, el saldo migratori es manté positiu i robust (11‰), i la migració estrangera n'és el component més fort (9‰). Els municipis de 2.001 a 5.000 habitants presenten un saldo migratori positiu (7‰), d'intensitat inferior, del qual la migració estrangera (5‰) també és el principal pilar. En els intervals de 5.001 a 10.000 i més de 10.000 habitants, el saldo migratori torna a créixer (10‰ i 12‰ respectivament), i, novament, la migració estrangera n'és el factor dominant. Lleida ciutat registra els saldos més elevats (15‰ i 16‰) i es consolida com el principal pol d'atracció demogràfica, per bé que, amb la resta de Catalunya, la migració és lleugerament negativa, probablement en benefici dels municipis residencials de l'entorn.

Resumint, el primer quinquenni del segle XXI es caracteritza, a Lleida, per un creixement migratori net intens i generalitzat, del qual la immigració estrangera és el motor

principal. El període 2006-2010 marca una desacceleració dels fluxos migratoris a causa de la crisi de 2008, tot i que els saldos es mantenen majoritàriament positius, però amb una magnitud significativament inferior. El 2011-2015 es caracteritza per un estancament o descens de la migració neta i uns saldos predominantment baixos o negatius. Bona part dels saldos migratoris amb l'estranger són negatius o pròxims a zero, cosa que donaria compte del retorn de població immigrant al país d'origen. La ciutat de Lleida manté un saldo positiu gràcies a la migració interna, però el total provincial reflecteix un estancament.

FIGURA 7. SALDO MIGRATORI ANUAL PER CADA 1.000 HABITANTS SEGONS ORIGEN I DIMENSÍO DEL MUNICIPI D'ARRIBADA: 2021-2023



Font: Dades de l'estadística de moviments migratoris 2002 a 2023 i dades padronals.

En el període 2016-2020 té lloc un canvi dràstic: les tendències migratòries repunten significativament. Totes les categories de municipis registren saldos migratoris positius, alimentats per una nova onada d'immigració estrangera. Finalment, el darrer període (2021-2023) mostra la consolidació d'un creixement demogràfic net a la província, impulsat predominantment per la migració estrangera. La migració de la resta de Catalunya també hi contribueix de manera notable en municipis de petita i mitjana grandària, cosa que suggereix un possible flux d'urbanites a entorns rurals.

3.4. Dades de migracions internes per comarques d'origen i destinació: zones d'influència de Lleida i Barcelona

Analitzem ara les migracions internes catalanes i espanyoles, que, si bé són menys rellevants que la immigració estrangera, també reflecteixen les canviants dinàmiques residencials. S'han agrupat les dades dels darrers sis anys en tres biennis: 2018-2019 (recuperació econòmica), 2020-2021 (impacte de la covid-19) i 2022-2023 (període postcrisi).

L'objecte d'aquesta anàlisi s'insereix en una profunda transformació demogràfica, ja que el saldo de creixement natural a Catalunya va passar a ser negatiu a partir del 2018. La figura 8, que il·lustra el saldo migratori intern anual per als anys 2018 i 2019, revela patrons clars de guany i pèrdua de població interna a les diferents comarques lleidatanes.

Pel que fa a les dinàmiques de la migració interna catalana a la demarcació de Lleida en aquest bienni, el Pla d'Urgell i la Segarra van tenir el pitjor saldo migratori intern (-5%), la Noguera, l'Alta Ribagorça i Aran també van tenir un saldo negatiu, i el Segrià en va registrar un de nul. Per contra, les Garrigues, el Solsonès i l'Alt Urgell van presentar saldos lleugerament positius (1-5%). L'Urgell, els dos Pallars i, sobretot, la Cerdanya (11,4%) van ser les comarques amb millor saldo. Els principals fluxos migratoris procedien de grans centres urbans, com Barcelona i Lleida, amb diferent intensitat segons el territori.

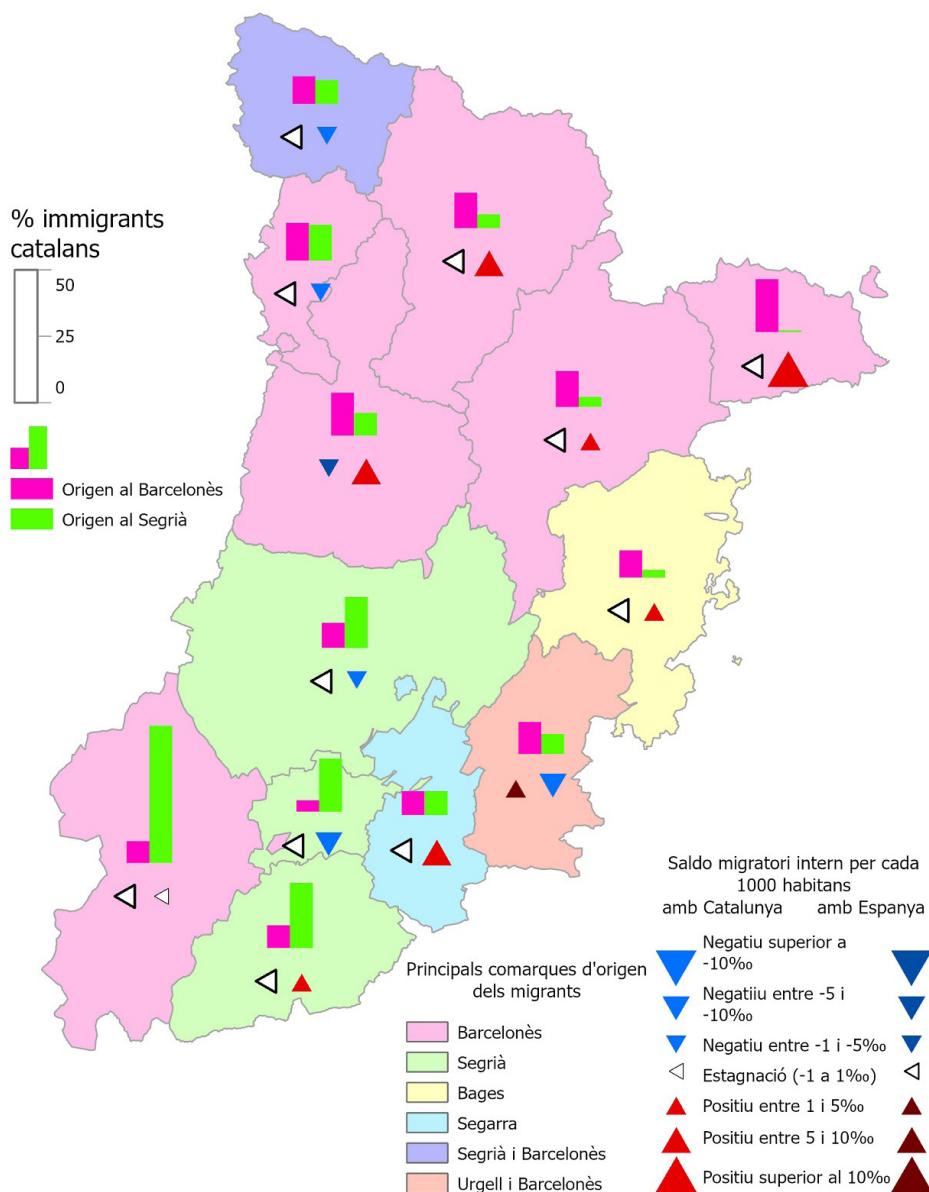
Els saldos de la demarcació amb la resta de l'Estat, durant el bienni 2018-2019, es poden qualificar de poc importants, ja que en la major part dels casos van ser inferiors a 1 per cada 1.000 habitants, valor que només superen, lleugerament, el Pallars Jussà en saldos negatius i la Segarra en saldos positius, en aquest cas, segurament per l'atracció de la gran indústria agroalimentària de Guissona.

El Barcelonès és el principal origen dels migrants interns que arriben a l'Alt Pirineu, i el Segrià ho és dels que arriben a les comarques de la plana més pròximes, com les Garrigues, el Pla d'Urgell i la Noguera. La Val d'Aran presenta valors equivalents per al Barcelonès i el Segrià. El Solsonès també té una doble adscripció comarcal, respecte al Barcelonès i al Bages, que es va repetint i que és reveladora de la forta interrelació de les comarques centrals. En canvi, la Segarra i l'Urgell tenen una dinàmica pròpia, ja que cadascuna és el principal punt d'origen de l'altra.

La figura 9 mostra, per al període 2020-2021, l'impacte de la covid-19 en els moviments residencials interns. El Segrià va ser l'única comarca on el saldo va ser lleugera-

ment negatiu respecte a la resta de Catalunya (-2,5‰), amb emigrants que van cercar refugi en comarques pròximes.

FIGURA 8. SALDO MIGRATORI INTERN ANUAL PER CADA 1.000 HABITANTS AMB CATALUNYA I ESPANYA, PRINCIPAL COMARCA D'ORIGEN I PERCENTATGE DE LES PRINCIPALS ÀREES URBANES 2018-2019



Font: Base de dades de migracions internes, dades per comarca de procedència i de destinació 2018 a 2023 i dades padronals.

Pel que fa a les dinàmiques de la migració interna catalana a la demarcació de Lleida en aquest bienni, el Pla d'Urgell i la Segarra van tenir el pitjor saldo migratori intern (-5‰), la Noguera, l'Alta Ribagorça i Aran també van tenir un saldo negatiu, i el Segrià en va registrar un de nul. Per contra, les Garrigues, el Solsonès i l'Alt Urgell van

presentar saldos lleugerament positius (1-5‰). L'Urgell, els dos Pallars i, sobretot, la Cerdanya (11,4‰) van ser les comarques amb millor saldo. Els principals fluxos migratoris procedien de grans centres urbans, com Barcelona i Lleida, amb diferent intensitat segons el territori.

Els saldos de la demarcació amb la resta de l'Estat, durant el bienni 2018-2019, es poden qualificar de poc importants, ja que en la major part dels casos van ser inferiors a 1 per cada 1.000 habitants, valor que només superen, lleugerament, el Pallars Jussà en saldos negatius i la Segarra en saldos positius, en aquest cas, segurament per l'atracció de la gran indústria agroalimentària de Guissona.

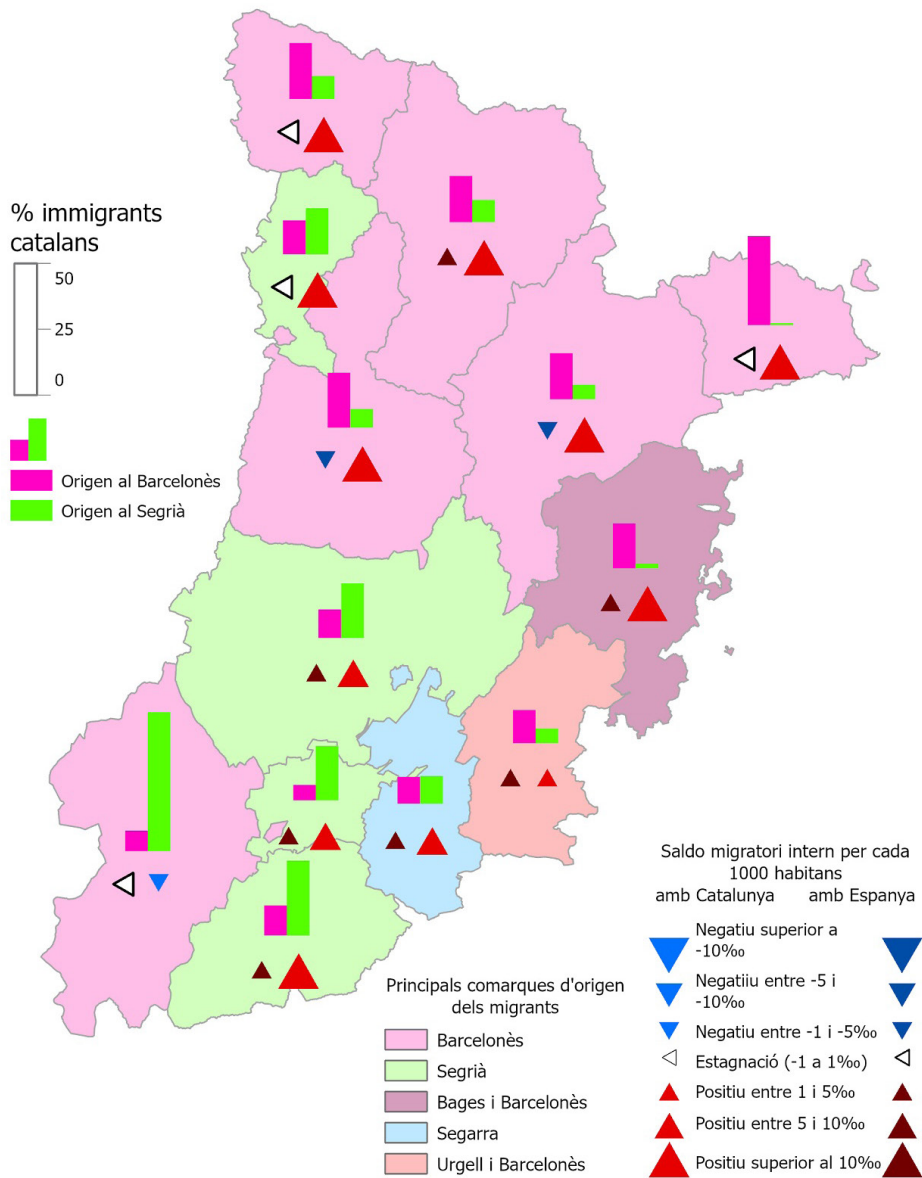
El Barcelonès és el principal origen dels migrants interns que arriben a l'Alt Pirineu, i el Segrià ho és dels que arriben a les comarques de la plana més pròximes, com les Garrigues, el Pla d'Urgell i la Noguera. La Val d'Aran presenta valors equivalents per al Barcelonès i el Segrià. El Solsonès també té una doble adscripció comarcal, respecte al Barcelonès i al Bages, que es va repetint i que és reveladora de la forta interrelació de les comarques centrals. En canvi, la Segarra i l'Urgell tenen una dinàmica pròpia, ja que cadascuna és el principal punt d'origen de l'altra.

La figura 9 mostra, per al període 2020-2021, l'impacte de la covid-19 en els moviments residencials interns. El Segrià va ser l'única comarca on el saldo va ser lleugerament negatiu respecte a la resta de Catalunya (-2,5‰), amb emigrants que van cercar refugi en comarques pròximes.

La resta de comarques van gaudir d'un saldo migratori intern català molt positiu. Les comarques de la plana van rebre un nombre de migrants moderat, mentre que les xifres de les comarques de muntanya van ser molt més elevades, ateses la baixa densitat i l'abundància de segones residències, que les van convertir en punts idonis per fer front a les dures restriccions de mobilitat. L'Alta Ribagorça (33,7‰), el Pallars Sobirà (36,1‰) i la Cerdanya (55,1‰) van ser les que més van créixer, i es van erigir en els principals refugis rurals durant la pandèmia. La Cerdanya, comarca on hi ha un gran nombre de segones residències i que disposa de connectivitat i d'un entorn natural molt apreciat, va ser la destinació que més ciutadans metropolitans va atreure.

Els saldos interns amb la resta de l'Estat no arriben, ni de bon tros, a aquests valors. Hi ha set comarques amb creixement positiu d'entre un 1 i un 3‰ (Garrigues, Noguera, Pla d'Urgell, Pallars Sobirà, Segarra, Solsonès i Urgell) i tres amb creixement negatiu, també d'entre un 1 i un 3‰ (Alt Urgell i Pallars Jussà). La Val d'Aran, la Cerdanya i el Segrià presenten saldos inferiors a un 1‰.

FIGURA 9. SALDO MIGRATORI INTERN ANUAL PER CADA 1.000 HABITANTS AMB CATALUNYA I ESPA-
 NYA, PRINCIPAL COMARCA D'ORIGEN I PERCENTATGE DE LES PRINCIPALS ÀREES URBANES 2020-2021



Font: Base de dades de migracions internes, dades per comarca de procedència i de destinació 2018 a 2023 i dades padronals.

L'impacte de les migracions des de centres urbans cap a àmbits rurals durant la pandèmia es pot apreciar en el clar increment de la contribució del Barcelonès i el Segrià a les migracions internes catalanes. La incidència del Barcelonès en el Pla de Lleida s'incrementa, bé que dins un límit (5,9%-12,7%), mentre que en la muntanya arriba a ser molt rellevant (12,8%-33,8%), sobretot en casos com la Cerdanya i Aran. La incidència del Segrià i la seva capital és alta en les comarques limítrofes com el Pla d'Urgell i la Noguera (del 20 al 21%), però es concentra, sobretot, en les Garrigues (28,4%).

Es pot concloure que els desplaçaments de proximitat dins la comunitat durant la pandèmia van suposar un impuls per al desenvolupament demogràfic de les comarques lleidatanes, sobretot per a les de l'àmbit pirinenc, mentre que els moviments de més rang, com els procedents de la resta d'Espanya, van ser poc rellevants.

Pel que fa a les principals comarques d'origen dels migrants interns que es van establir a la demarcació, hi ha, només, canvis de detall. El Segrià continua sent la principal comarca d'origen als espais limítrofs (Garrigues, Pla d'Urgell i Noguera) i el primer origen en solitari a l'Alta Ribagorça; Barcelona, el primer a la resta de comarques pirinenques i al Segrià; el Solsonès presenta dades equivalents respecte al Bages i el Barcelonès, i l'Urgell i la Segarra mantenen la seva interdependència.

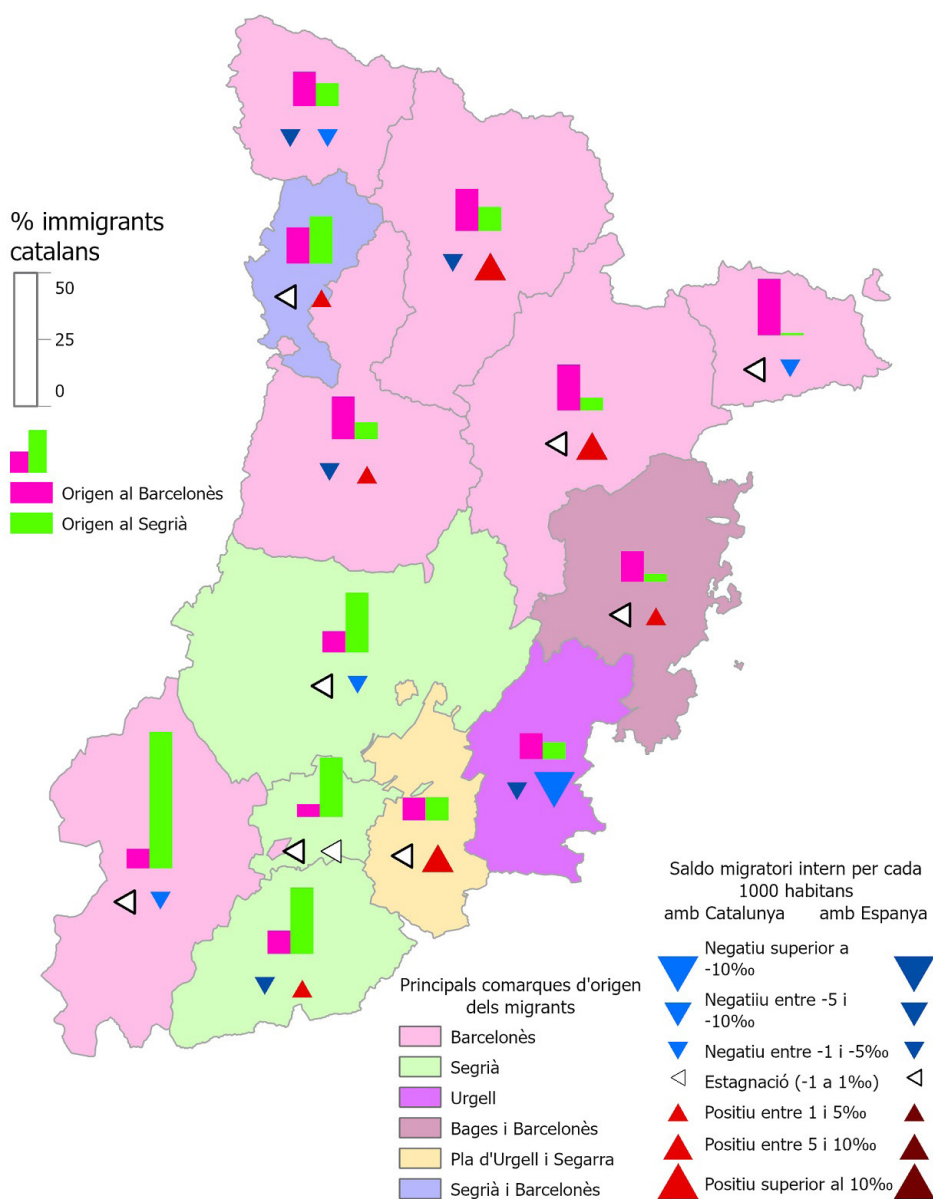
El bienni 2022-2023, reflectit a la figura 10, mostra una certa reversió d'aquests moviments. Les comarques de la Segarra (-10,2‰), Aran (-4,8‰) i la Cerdanya (-2,4‰) van tenir els saldos de migració interna catalana més baixos, cosa que indica el retorn parcial de la població nouvinguda a les zones urbanes. Les comarques amb saldos positius van presentar valors molt més reduïts. No obstant això, comarques com el Pallars Sobirà (9‰), l'Urgell (9,4‰) i l'Alt Urgell (7‰) van mantenir valors clarament positius, cosa que suggereix que la rururbanització derivada de la pandèmia s'hi podria estar consolidant.

Els moviments migratoris amb la resta d'Espanya tornen a ser molt residuals: vuit comarques tenen saldos inferiors a l'1‰, i cinc comarques —pirinenques o de la perifèria de la plana, on les segones residències tenen un pes important— presenten saldos negatius, d'entre un 1 i un 2‰. Sembla, doncs, que els canvis residencials deguts a la covid-19 són, majoritàriament, reversibles, més com més augmenta la distància respecte al punt d'origen.

Pel que fa a la migració interna catalana a Lleida durant el bienni 2022-2023, la figura 10 indica que els fluxos reprenen la tendència prepandèmica: les comarques pirinenques reben immigrants, principalment, del Barcelonès; el Segrià és el principal origen dels moviments vers la Noguera, el Pla d'Urgell i les Garrigues, i l'Urgell i la Segarra continuen tenint una dinàmica residencial pròpia.

Es pot apreciar una clara disminució de la contribució del Barcelonès i del Segrià respecte al període de la covid-19. La incidència del Barcelonès en el Pla de Lleida és limitada (4,8%-9,8%), mentre que en les comarques de muntanya es manté més elevada (12,9%-21,1%). Per la seva part, la incidència del Segrià és més estable i consolidada, amb valors molt alts en les comarques limítrofes, com el Pla d'Urgell i la Noguera (més del 22%), i les Garrigues (de gairebé un 25%).

FIGURA 10. SALDO MIGRATORI INTERN ANUAL PER CADA 1.000 HABITANTS AMB CATALUNYA I ESPANYA, PRINCIPAL COMARCA D'ORIGEN I PERCENTATGE DE LES PRINCIPALS ÀREES URBANES 2022-2023



Font: Base de dades de migracions internes, dades per comarca de procedència i de destinació 2018 a 2023 i dades padronals.

En conclusió, un cop superat l'efecte de la covid-19, els moviments migratoris interns (catalans) tornen a tenir un paper secundari en els processos de despoblament i repoblament, en què la migració estrangera continua sent el factor més determinant.

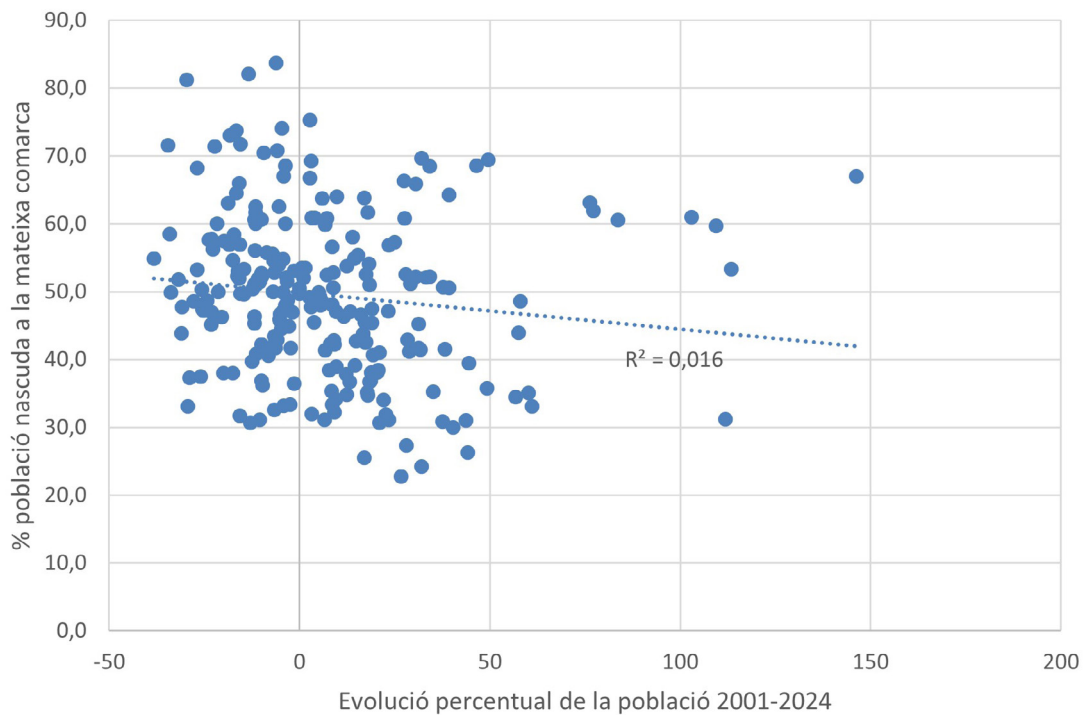
3.5. Correlació del despoblament i repoblament amb la immigració segons estructura de la població: autòctons, nouvinguts catalans, espanyols i estrangers

En aquest apartat analitzem la relació entre la immigració i els processos de despoblament i repoblament utilitzant dades del cens de població i habitatges sobre el lloc de naixement de la població (autòctona, d'altres comarques catalanes, de la resta d'Espanya o estrangera).

Per a l'anàlisi es compara el creixement o decreixement de la població de 2001 al 2024 amb la distribució actual de la població per lloc de naixement. La finalitat és determinar la tipologia d'immigració que està més estretament associada al creixement demogràfic.

El gràfic de dispersió de la figura 11 mostra la relació entre l'evolució percentual de la població d'una comarca (2001-2024) i el percentatge de població nascuda a la mateixa comarca. Els punts estan molt dispersos, cosa que indica una gran variabilitat. La línia de tendència és lleugerament descendent, és a dir, hi ha una dèbil tendència negativa: les comarques amb més creixement demogràfic tendeixen a tenir un percentatge lleugerament més baix de població autòctona, i viceversa.

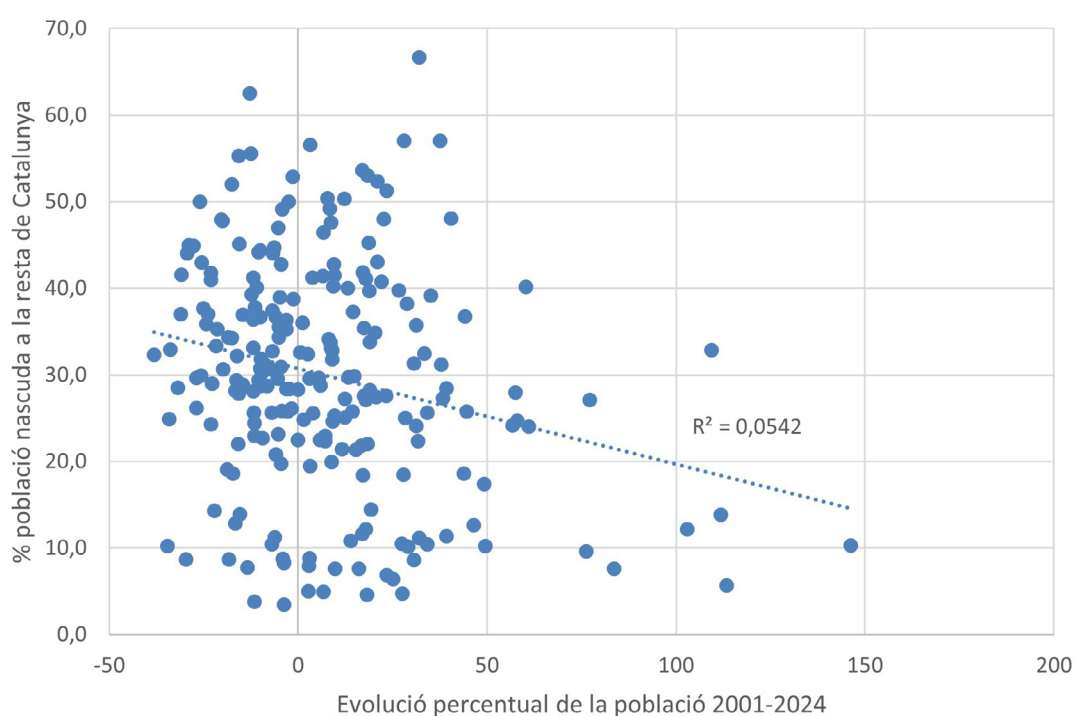
FIGURA 11. GRÀFIC DE DISPERSIÓ DE L'EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ DE 2001 AL 2024 I % DE POBLACIÓ NASCUTA A LA MATEIXA COMARCA



Font: Dades del cens de població i habitatges. Població segons lloc de naixement 2001 i 2024.

El coeficient de determinació (R^2) és extremadament baix, d'un 0,016. Això significa que només un 1,6% de la variació en el percentatge de població autòctona s'explica per l'evolució de la població, cosa que confirma que no hi ha una relació lineal significativa entre les dues variables. L'alta dispersió dels punts corrobora que la tendència observada és molt dèbil i té, doncs, poc poder predictiu. En aquest sentit, el coeficient de correlació calculat entre l'evolució de la població de 2001 al 2024 i el percentatge de població nascuda a la mateixa comarca és baix i lleugerament negatiu: -0,1267. La relació, per tant, seria contrària, però poc fiable.

FIGURA 12. GRÀFIC DE DISPERSIÓ DE L'EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ DE 2001 AL 2024 I % DE POBLACIÓ NASCUTA A LA RESTA DE CATALUNYA

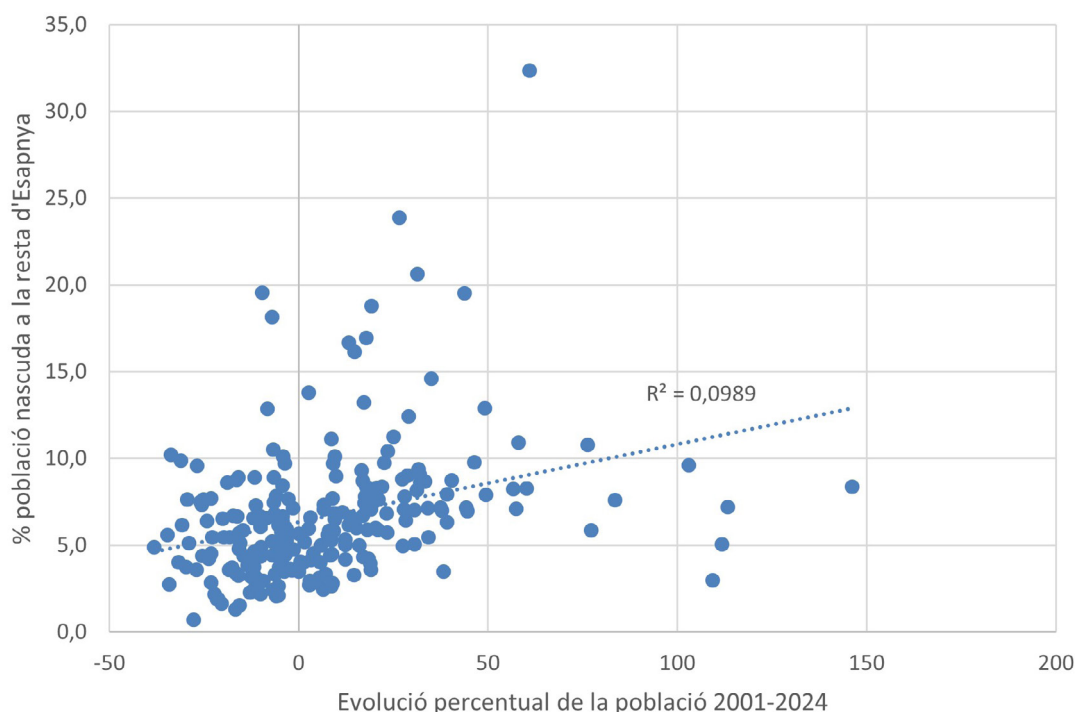


Font: Dades del cens de població i habitatges. Població segons lloc de naixement 2001 i 2024.

La figura 12 compara l'evolució demogràfica amb el percentatge de població nascuda a la resta de Catalunya. La línia de tendència també és lleugerament descendent, tot i que el coeficient de determinació (R^2), de 0,0542, indica que només un 5,42% de la variació s'explica per l'evolució de la població. Això revela que, malgrat la lleugera correlació, la relació lineal continua sent molt dèbil i té poca capacitat explicativa. El coeficient de correlació, de -0,2329, indica una correlació dèbil i negativa entre el percentatge de població nascuda a la resta de Catalunya i el creixement demogràfic.

La figura 13 analitza la relació entre el canvi poblacional (2001-2024) i el percentatge de residents nascuts a la resta d'Espanya. La línia de tendència és lleugerament ascendent, cosa que suggereix una petita correlació positiva. El coeficient de determinació (R^2), de 0,0989, significa que gairebé un 10% de la variació en el percentatge de població nascuda a la resta d'Espanya pot ser explicat per l'evolució demogràfica, una relació més forta que en els grups anteriors, però que encara és dèbil. El coeficient de correlació, de 0,3146, confirma una correlació positiva i dèbil, i, doncs, que l'impacte d'aquesta població en el creixement de les comarques lleidatanes és modest.

FIGURA 13. GRÀFIC DE DISPERSIÓ DE L'EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ DE 2001 AL 2024 I % DE POBLACIÓ NASCUTA A LA RESTA D'ESpanyA



Font: Dades del cens de població i habitatges. Població segons lloc de naixement 2001 i 2024.

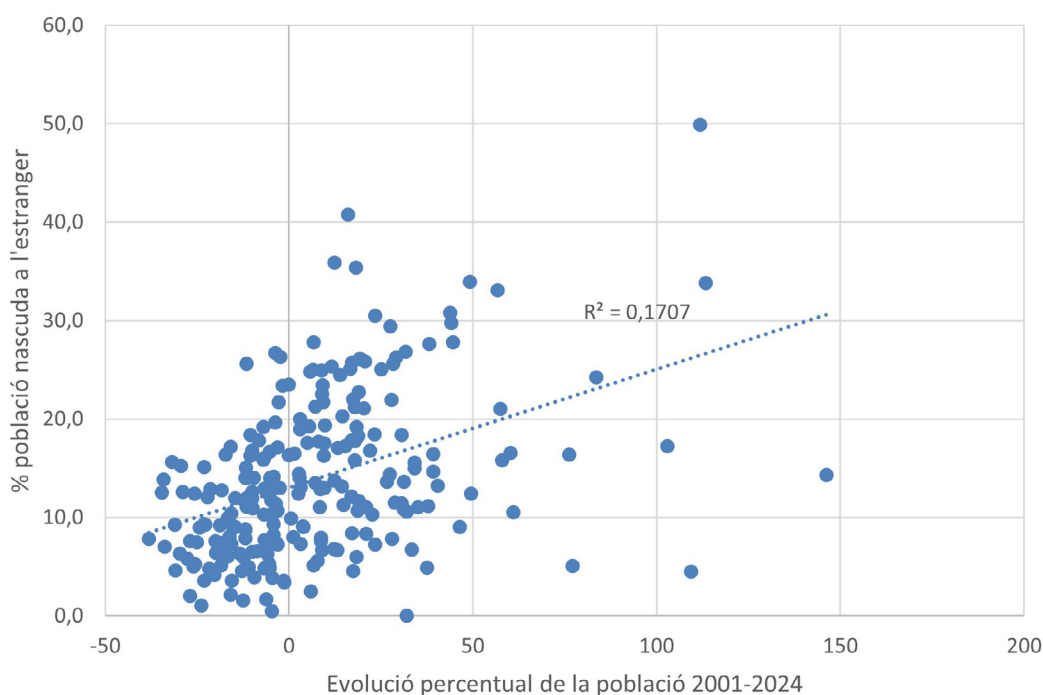
La figura 14 il·lustra la relació entre el canvi percentual de la població i el percentatge de residents nascuts a l'estranger. La línia de tendència és clarament ascendent, cosa que assenyalava una relació positiva: les comarques amb més creixement demogràfic tenen una proporció significativament més elevada de població estrangera.

El coeficient de determinació (R^2) és de 0,1707, el valor més alt de tots els gràfics analitzats. Això vol dir que el 17,07% de la variació en el percentatge de població nascuda a l'estranger pot ser explicat per l'evolució poblacional, o viceversa. Aquesta correla-

ció, tot i que no és forta estadísticament, és la més alta, cosa que permet concloure que la immigració estrangera és el factor més influent en la dinàmica demogràfica de Lleida, molt més que el moviment natural de la població autòctona o la immigració provinent de la resta de Catalunya o d'Espanya. El coeficient de correlació és de 0,4132, el més elevat de totes les categories.

L'anàlisi de les figures confirma que el despoblament i el repoblament a Lleida estan principalment influïts per factors migratoris externs. Les zones que es despoblen solen tenir baixos percentatges de població nascuda a l'estranger i a la resta d'Espanya —vet aquí un índex de la seva incapacitat per atreure nous residents que compensin la pèrdua de població.

FIGURA 14. GRÀFIC DE DISPERSIÓ DE L'EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ DE 2001 AL 2024 I % POBLACIÓ NASCUDA A L'ESTRANGER



Font: Dades del cens de població i habitatges. Població segons lloc de naixement 2001 i 2024.

Les figures mostren que els municipis que ha registrat un creixement significatiu entre el 2001 i el 2024 ho han aconseguit gràcies a l'arribada de població nascuda a l'estranger. La correlació positiva més forta es dona amb la immigració estrangera, cosa que assenyalava que aquest grup és clau per al creixement demogràfic, especialment en zones amb activitat agrícola o industrial. La migració interna catalana o espanyola té un paper molt menys rellevant, alhora que el creixement natural negatiu actuaria com a factor limitador del creixement.

En conjunt, les dinàmiques poblacionals de Lleida estan fortament condicionades pels fluxos migratoris, i la immigració internacional n'és el factor més determinant. La capacitat d'un municipi per atreure i retenir població nascuda a l'estranger sembla l'indicador més rellevant del seu dinamisme demogràfic. El despoblament, en canvi, s'atribueix a la manca d'aquesta atracció, combinada amb factors endògens, com l'envelliment i la baixa natalitat.

4. Conclusions

Les dinàmiques migratòries de la demarcació de Lleida els darrers anys han passat per diverses transicions, amb la immigració estrangera com a factor decisiu. Després d'una fase de migracions internes, la primera dècada del segle XXI va conèixer una entrada massiva d'estrangers que va revertir l'estancament demogràfic. La crisi de 2008 i la pandèmia de covid-19 van frenar aquests fluxos, tot i que Lleida i el seu entorn van mostrar una certa resiliència gràcies al sector agrícola.

La immigració ha estat clau en el reequilibri demogràfic. Mentre els nuclis urbans continuen atraient població, s'ha observat un repunt poblacional en zones rurals, especialment en comarques de muntanya i de segones residències (com la Cerdanya o Aran), gràcies a l'arribada de nous residents. L'anàlisi mostra que els territoris amb creixement poblacional presenten un percentatge d'estrangers significativament superior al de les zones que decreixen, cosa que subratlla que la capacitat d'atreure població nascuda a l'estranger és el que defineix, actualment, el dinamisme demogràfic de cada territori. La migració interna de catalans, i encara més la procedent de la resta de l'Estat, és ara minoritària per comparació a la immigració estrangera, i només té incidència en moviments periurbans o allà on la segona residència es pot convertir en habitatge principal.

La immigració internacional s'ha consolidat com un element estructural per a la sostenibilitat demogràfica de la regió. La relació és directa: les comarques amb augment de població acumulen un percentatge més alt de nascuts a l'estranger. La causa és que la immigració aporta població jove que nodreix el mercat laboral, finança els serveis públics i ajuda a mantenir equipaments en zones amb baixa taxa de fecunditat. La dependència de la immigració ja no és una opció, sinó una necessitat per evitar el col·lapse demogràfic.

Els canvis migratoris també han estat influïts per cicles econòmics i polítics. La crisi de 2008 va paraitzar els moviments interns i va augmentar l'emigració estrangera, i la covid-19 va tallar els fluxos estrangers, però va propiciar una onada de migracions internes temporals cap al medi rural. La gestió d'aquests fluxos és clau per a la cohesió social i la viabilitat de les comunitats lleidatanes.

De cara al futur, les perspectives demogràfiques assenyalen un increment de la població lleidatana gairebé exclusivament atribuït als fluxos migratoris exteriors. Davant d'una natalitat en mínims històrics i un envelliment creixent de la població autòctona, la immigració internacional esdevé la principal esperança per a la sostenibilitat del sistema. Les actuals tendències obren una oportunitat per revitalitzar els pobles de Lleida econòmicament i socialment, convertint la immigració en un element estructural per al repoblament i la cohesió territorial de la demarcació, alhora que suposen nous reptes, com el de la integració dels nouvinguts.

5. Referències bibliogràfiques

- Acció Social (2020). *Una societat entre crisis: Informe sobre la cohesió social a Catalunya 2020*. https://acciosocial.org/wp-content/uploads/2024/08/ECAS_INSOCAT12_Una-societat-entre-crisis_desembre-2020.pdf
- Ajenjo, M., Arribas, R., Blanes, A., Mendizábal, E. i Módenes, J.A. (1993). L'evolució de la població de Catalunya en el període 1986-1991: estancament demogràfic i canvis en la distribució territorial de la població. *Papers de Demografia*, 74, Centre d'Estudis Demogràfics.
- Aldomà, I. i Mòdol, J.R. (2022). *Atles del món rural 2022: Despoblament o revitalització?* Associació d'Iniciatives Rurals de Catalunya; Associació Catalana de Municipis de Catalunya; Fundació Transparència i Bon Govern Local; Associació de Micropobles de Catalunya. http://www.micropobles.cat/wp-content/uploads/2022/12/acm_atles_mon_rural_2022_interactiu_0.pdf
- Centre d'Estudis Demogràfics (2024). *La Catalunya dels 8 milions*. https://ced.cat/wp-content/uploads/2024/02/PUB_Cat40_CED_web_v3-1.pdf
- CCOO Catalunya (2024). *Els altres catalans i catalanes del segle XXI. La població d'origen estranger a Catalunya i la seva participació a CCOO*. <https://www.ccoo.cat/wp-content/uploads/2024/11/informe-afiliacio-origen-estranger-2024.pdf>
- Dalmau, M. (2023). *Models alternatius de tinença i ús de l'habitatge en el món rural* [Treball de fi de màster, Escola de la IGOP]. https://economiasocial.coop/wp-content/uploads/1rPremi_Millor-TFM_marc-dalmau-saba.pdf
- Domingo, A. i Sabater, A. (2008). *Impacte de la crisi econòmica en la immigració internacional a Catalunya l'any 2008*. Fundació Bofill, Informes Breus 27. <https://fundacio-bofill.cat/publicacions/impacte-de-la-crisi-economica-en-la-immigracio-internacional-catalunya-lany-2008>
- Domingo, A. (2012). Immigració i política demogràfica a l'obra de Josep Antoni Vandellós. *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, 73, 9-26. <https://raco.cat/index.php/TreballsSCGeografia/article/view/76268>
- Domingo, A. (coord.) (2015). Migracions a Catalunya: cinc dècades de canvis i continuïtats. A *Recerca i Immigració VII: Migracions dels segles XX i XXI: una mirada can-*

- deliana* (p. 43-60). Centre d'Estudis Demogràfics. https://ced.cat/wp-content/uploads/2016/03/Recerca_i_Immigracio_VII_Candel_2015_A.Domingo.pdf
- Domingo, A., Galeano, J. i Bayona, J. (2020). La migració estrangera a Barcelona: de la crisi financera del 2008 a la pandèmia del 2020. *Barcelona Societat* (28), 26-40. <https://ajuntament.barcelona.cat/dretssocials/sites/default/files/revista/revista-barcelona-societat-28-cat.pdf>
- Domingo, A., Blanes, A i Esteve, A. (2022). *Impacte de la COVID-19 en la dinàmica demogràfica dels territoris de parla catalana: mortalitat, fecunditat i migracions*. Institut d'Estudis Catalans. https://ddd.uab.cat/pub/caplli/2022/270668/1_demogafia_20220324.pdf
- Fundació ACSAR (2022). *Informe sobre l'estat de la immigració a Catalunya el 2021*. <https://fundacioacsar.org/wp-content/uploads/2022/03/Informe-sobre-lestat-de-la-immigracio-a-Catalunya.pdf>
- Govern de Catalunya (2024). *El Govern dona llum verda a l'Estatut dels municipis rurals*. <https://govern.cat/salaprensa/notes-premsa/647162/govern-dona-llum-verda-lestatut-municipis-rurals>
- Mateus Alamon, A. M. (2023). *Despoblament i migracions: Dos camins que s'encreuen?* [Treball de fi de grau, Universitat Oberta de Catalunya]. https://uocrural.research.uoc.edu/wp-content/uploads/sites/33/2024/06/Educacio-Social_Mateus-Anna_Despoblament-i-Migracions-Dos-camins-que-sencreuen-Anna-Maria-Mateus-Alamon-2.pdf
- Morelló, N. (2010). *Treballar i marxar. Agricultura globalitzada i sistemes de treball migratori: el cas de Lleida* [Tesi de màster, Universitat de Barcelona]. https://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/49252/1/Treballar_marxar.pdf
- Moreno, F.J. i Bruquetas, M. (2013). *Immigració i Estat del benestar a Espanya*. Obra Social la Caixa. Col·lecció Estudis Socials, 31. https://www.researchgate.net/publication/259476723_Immigracio_i_Estat_del_benestar_a_Espanya
- PIMEC (2016). *La destrucció de empleo en Cataluña entre 2008 y 2013*. https://pimec.org/uploads/news/5/doc/informes_pimec_7_2016_ocupacion.2008-2013_observatori.pdf
- Pérez Díaz, J. (2005). L'envelliment demogràfic a Catalunya. A *II Jornades de població. La població a Catalunya*. Centre d'Estudis Demogràfics. <https://digital.csic.es/bitstream/10261/13818/1/2005Jornades.pdf>
- Recaño, J. i Domingo, A. (2009). La inflexión en el ciclo migratorio internacional en España: impacto y consecuencias demográficas. *Anuario CIDOB de la inmigración*. 0, CIDOB.
- Vilaseca, J. i Trepal, A. (2013). *Joves i món rural: Anàlisi de la mobilitat residencial i laboral dels joves a les comarques rurals de Catalunya* [Working Paper]. Grup de Recerca sobre Migracions, Universitat Autònoma de Barcelona. https://webs.uab.cat/migracions/wp-content/uploads/sites/534/2024/09/WP-GRM-2013-1_Vilaseca-Trepal-FMR.pdf

Despoblament, repoblament i relació amb el mercat immobiliari

Josep Ramon Mòdol Ratés
Departament de Geografia, Història i Història de l'Art
Universitat de Lleida

1. Introducció

La demarcació de Lleida constitueix, des de fa dècades, un dels exemples més paradigmàtics de la dualitat territorial que caracteritza bona part del món rural europeu. En aquest territori conviuen dues realitats clarament diferenciades i, en molts casos, contraposades. D'una banda, els àmbits rurals i de muntanya experimenten un despoblament intens i persistent, resultat de processos de migració interna, envelliment i transformacions econòmiques que n'han reduït de manera sostinguda la base demogràfica. De l'altra, els nuclis urbans i periurbans, especialment l'entorn de la ciutat de Lleida i d'altres centres de dimensió mitjana, concentren el creixement poblacional i l'activitat econòmica i generen dinàmiques de polarització que tendeixen a accentuar les desigualtats territorials.

Aquesta fractura no és únicament un fenomen demogràfic o econòmic, sinó que té repercussions directes en la configuració del mercat immobiliari. Els processos de despoblament i repoblament condicionen de manera decisiva la demanda, l'oferta, el preu i la tipologia d'habitatge disponible, cosa que dona lloc a escenaris diferenciats segons el municipi i la seva trajectòria poblacional. Aquest capítol s'endinsa en l'anàlisi de les interaccions entre dinàmica demogràfica i mercat residencial a la província de Lleida amb l'objectiu de comprendre com aquests dos àmbits es retroalimenten i quins reptes i oportunitats se'n deriven.

L'objectiu central és identificar les correlacions entre l'evolució de la població i els principals indicadors immobiliaris, diferenciant entre zones en regressió demogràfica i territoris que experimenten processos de creixement o repoblament. Aquesta aproximació permet no tan sols descriure la realitat actual, sinó també generar evidències útils per orientar polítiques públiques d'habitatge i ordenació territorial. En un con-

text de creixent desigualtat entre territoris, aquest exercici esdevé fonamental per plantejar estratègies que afavoreixin la cohesió social i territorial.

Un dels elements que vertebreren aquesta recerca és la voluntat de posar en relleu les especificitats del mercat immobiliari rural, sovint invisibles en les estadístiques agregades, que tendeixen a reflectir únicament la realitat urbana. L'existència d'un parc d'habitatges envellit, infrautilitzat o destinat a usos secundaris conviu amb la manca d'inversió en obra nova i amb l'absència de polítiques adaptades a les necessitats dels micropobles. Tanmateix, aquests mateixos factors poden esdevenir, si es gestionen de manera estratègica, una oportunitat per a processos de revitalització i diversificació econòmiques.

El marc teòric que sustenta l'anàlisi es nodreix d'un ampli ventall de literatura especialitzada sobre despoblament rural, migracions internes, transformacions territorials i dinàmica immobiliària. Diversos autors han subratllat que la pèrdua de població a l'Alt Pirineu i Aran és un fenomen estructural, arrelat en tendències de baixa natalitat, envelliment i manca d'oportunitats laborals de qualitat. Al mateix temps, s'ha documentat el paper que pot tenir la immigració estrangera en la revitalització de determinats municipis rurals, així com l'emergència de nous fenòmens, com l'anomenada "gentrificació alpina", que transforma pobles de muntanya en espais residencials de segona residència d'alt estànding. També es tenen en compte estudis recents sobre l'impacte de les plataformes de lloguer turístic i la rigidesa del parc immobiliari en contextos de declivi, que dificulten la resposta a noves demandes residencials.

Pel que fa a la metodologia, s'ha optat per una combinació de fonts estadístiques oficials i privades, amb un enfocament quantitatiu i comparatiu. Les dades demogràfiques procedeixen del padró municipal d'habitants (Idescat) i del cens de població i habitatges (INE), mentre que les dades immobiliàries s'han obtingut del Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible, del registre de contractes de lloguer, del registre d'habitatges d'ús turístic (HUT) i del portal Idealista. La construcció d'indicadors normalitzats per cada 1.000 habitants permet comparar municipis de dimensions molt diverses i analitzar variables com la proporció d'habitatges buits i secundaris, la intensitat de compravendes i lloguers, el ritme d'obra nova, el preu mitjà del metre quadrat o la demanda d'habitatge social.

L'anàlisi es desplega en diverses fases complementàries. En primer lloc, s'han classificat els municipis segons la seva evolució demogràfica entre el 2001 i el 2024, establint sis categories que van des de pèrdues superiors al 15% fins a guanys superiors al 25%. Aquesta tipologia ha permès identificar patrons territorials diferenciats i posar en relleu els contrastos dins de la mateixa demarcació. En segon lloc, s'han calculat i comparat els indicadors immobiliaris per a cada categoria i s'han representat gràficament les relacions entre variables. Finalment, l'aplicació de tècniques de regressió lineal ha

permès determinar la força i significació de les correlacions entre evolució demogràfica i mercat residencial.

Els resultats posen de manifest una relació clara: els municipis amb guanys de població presenten un mercat immobiliari més dinàmic, amb més intensitat de compravenda i lloguer, ritmes més elevats de construcció i una proporció inferior d'habitatges buits; per contra, les zones en regressió acumulen habitatges antics i secundaris, amb una activitat immobiliària mínima. Igualment, es constata que els municipis amb pèrdues de població registren una presència notable d'habitatges turístics, cosa que suggereix que el turisme pot actuar com a mecanisme de reconversió econòmica, tot i que genera tensions en l'accés a l'habitatge permanent.

Un altre resultat destacat és la feble correlació entre demanda d'habitatge social i regressió demogràfica: les sol·licituds es concentren en municipis amb elevat creixement, mentre que les zones despoblades, malgrat que disposen d'habitatges infrautilitzats, queden fora de les polítiques públiques d'habitatge. Aquesta realitat evidencia la necessitat de repensar els criteris de distribució territorial i incorporar la dimensió rural en la planificació social.

El capítol s'organitza en cinc apartats principals. En primer lloc, s'introdueix el marc conceptual i territorial del despoblament i repoblament a Lleida. En segon lloc, es presenta l'estat de la qüestió i la metodologia emprada. El tercer apartat exposa els resultats de l'anàlisi empírica, el quart recull les conclusions i les implicacions per a les polítiques públiques, i el cinquè aporta la bibliografia de suport.

En conjunt, aquest capítol ofereix una mirada integrada sobre la relació entre dinàmica poblacional i mercat immobiliari a la demarcació de Lleida, i aporta evidències per a la formulació de polítiques territorials més equitatives i eficients. La complexitat del fenomen exigeix una aproximació multidimensional i diferenciada, capaç d'incorporar les especificitats locals i de promoure estratègies adaptades a la realitat de cada territori. Només així serà possible avançar cap a un model de desenvolupament més cohesionat i sostenible.

2. Estat de la qüestió i metodologia

2.1. Cos teòric

El despoblament rural és un fenomen persistent a la demarcació de Lleida, especialment a les comarques de muntanya com l'Alt Pirineu i Aran. Segons Aldomà i Mòdol (2022, p.45), el 80% dels municipis de l'Alt Pirineu han perdut població des de mitjan segle XX, fins a arribar a una densitat inferior als 10 habitants/km². Aquesta tendència

s'associa a la manca d'oportunitats laborals, l'envelliment demogràfic, la baixa natalitat i la centralització de serveis en nuclis urbans. La pèrdua de població no tan sols afecta la vitalitat social, sinó que també té implicacions directes sobre el parc immobiliari, que queda infrautilitzat o en estat de degradació.

Tot i que el despoblament és un procés molt estès, hi ha moviments migratoris cap a zones rurals poc populars, motivats per la recerca de qualitat de vida, tranquil·litat, contacte amb la natura o preus més assequibles. Bijker et al. (2012) analitzen el cas dels Països Baixos, però les motivacions que hi identifiquen —com el desig d'un entorn natural, la seguretat i la comunitat— són extrapolables a comarques lleidatanes com el Pallars Sobirà o Aran (p.495). Aquestes migracions poden generar una demanda immobiliària específica, sovint orientada a segones residències, habitatges de baixa densitat o rehabilitació d'edificis tradicionals.

Bayona-i-Carrasco i Gil-Alonso (2013) analitzen el paper de la immigració estrangera com a possible solució al despoblament rural a Catalunya. Tot i que, en alguns municipis, ha contribuït a estabilitzar la població, la seva capacitat per revertir la dinàmica general és, com hem vist, limitada (p.39). A més, la integració social i l'accés a l'habitatge per part d'aquests nous residents sovint es veuen dificultats per la manca d'oferta adequada i per barreres administratives.

Perlik (2011) introdueix el concepte *gentrificació alpina*, que dona compte del procés pel qual l'arribada de nous residents amb alt poder adquisitiu transforma els pobles de muntanya en extensions metropolitanes i n'altera la composició social i econòmica (p.6). Aquest fenomen també es pot aplicar a comarques pirinenques d'especialització turisticoresidencial, on l'habitatge esdevé un bé escàs per a la població local.

El mercat immobiliari a les zones despoblades de Lleida presenta una doble cara. D'una banda, l'escassa demanda en zones en regressió demogràfica manté els preus baixos, però també dificulta la inversió en rehabilitació i construcció. De l'altra, l'arribada de nous residents, sovint vinculats al turisme residencial, pot provocar tensions. Martínez (2010) analitza el cas de la Cerdanya, on el turisme residencial ha generat una forta pressió sobre el sòl i l'habitatge, ja que n'ha incrementat els preus, cosa que dificulta que la població local hi accedeixi. Aquest desequilibri entre oferta i demanda provoca una segmentació del mercat immobiliari, amb una clara distinció entre habitatge per a residents permanents i per a usos turístics o temporals.

Rodríguez (2021) destaca que la innovació i la cooperació entre administracions són clau per desenvolupar polítiques d'habitatge efectives en el món rural, especialment en zones com l'Alt Pirineu i Aran, on la dispersió territorial complica la gestió (p.27). La manca de massa crítica dificulta la viabilitat de promocions immobiliàries conven-

cionals, cosa que obliga a explorar fórmules alternatives, com el cohabitatge, les cooperatives o la rehabilitació amb suport públic.

Tot i que la major part dels estudis sobre Airbnb se centren en ciutats com Barcelona, és rellevant considerar-ne l'impacte potencial en zones rurals turístiques. Gyódi et al. (2025) analitzen l'efectivitat de la regulació del lloguer turístic a Barcelona i suggereixen que una regulació adaptada podria evitar la substitució d'habitatge permanent per allotjaments turístics en zones com la Vall de Boí o la Cerdanya (p.8). En aquests territoris, la proliferació de lloguers de curta durada pot alterar la disponibilitat d'habitatge assequible i desincentivar el repoblament.

Garay-Tamajón et al. (2022) i Garcia-López et al. (2019) mostren com el lloguer de curta durada pot reduir l'oferta d'habitatge permanent, augmentar-ne els preus i afectar la cohesió social i la capacitat de repoblament. Aquest fenomen, si no és regulat, pot convertir els pobles en espais de consum turístic, desconnectats de les necessitats dels residents.

Glaeser i Gyourko (2005) afegeixen que la rigidesa del parc immobiliari en zones en declivi pot perpetuar la desocupació residencial, ja que la baixa demanda no comporta una reducció proporcional de l'oferta (p.348). Això genera un estoc d'habitatge infrautilitzat, que requereix polítiques actives de rehabilitació i reutilització.

Vera i Tulla (2025) proposen una estratègia de repoblament basada en la diversificació d'activitats econòmiques i l'ús sostenible del sòl, especialment a l'Alt Pirineu i Aran. Aquesta *natururbanització* implica una combinació de polítiques d'habitatge, serveis i dinamització territorial (p.12). Aquesta visió integrada pot contribuir a fer que el mercat immobiliari sigui més dinàmic i s'adapti a les necessitats locals, així com a evitar la dependència exclusiva del turisme.

Un dels reptes més greus del despoblament és l'envelliment de la població. Porcal-Gonzalo i Sáez (2025) analitzen el cas d'Àlaba, però les conclusions són aplicables a Lleida: la manca de renovació generacional i la masculinització de la població rural dificulten la sostenibilitat social i econòmica (p.7). Aquest desequilibri impacta directament en el mercat immobiliari, ja que la demanda d'habitatge es concentra en perfils molt específics, sovint amb necessitats assistencials o adaptacions funcionals.

La gestió del sòl és clau per equilibrar el repoblament amb la sostenibilitat territorial. Saiz (2010) destaca que les característiques geogràfiques —com la topografia o la disponibilitat de sòl urbanitzable— condicionen fortament l'oferta d'habitatge (p.1256). A Lleida, les limitacions orogràfiques de les comarques pirinenques dificulten l'expansió urbana, fet que podria restringir el creixement demogràfic malgrat l'interès per

repoblar. Això exigeix una planificació territorial acurada, que prioritzi la rehabilitació i la densificació controlades.

Les polítiques públiques tenen un paper decisiu en la revitalització rural. Rodríguez (2021) subratlla que la innovació en models d'habitatge —com les cooperatives, el cohabitatge o les promocions públiques— pot facilitar l'accés a l'habitatge en zones rurals, especialment per a joves i famílies (p.29). A l'Alt Pirineu, iniciatives com les promocions municipals d'habitatge assequible han començat a revertir lleugerament la tendència de despoblament. Aldomà i Mòdol (2022) també destaquen la importància de la col·laboració entre municipis i entitats supracomarçals per desenvolupar estratègies compartides de repoblament i gestió immobiliària (p.211) i generar sinergies entre actors locals.

Finalment, cal destacar la capacitat de resiliència d'algunes comunitats rurals. Aldomà i Mòdol (2022) recullen exemples de micropobles que han aconseguit revertir el despoblament mitjançant projectes de desenvolupament local, atracció de nous residents i dinamització cultural (p.173). Aquests casos mostren que, amb una estratègia adequada, el mercat immobiliari pot esdevenir un motor de revitalització, sempre que es combini amb polítiques socials, econòmiques i ambientals que actuïn de forma coordinada.

2.2. Fonts i metodologia

L'anàlisi que sustenta aquest estudi es fonamenta en un enfocament quantitatiu de base comparativa, que combina dades demogràfiques i immobiliàries per comprendre les dinàmiques de despoblament i repoblament en el món rural català, amb especial atenció en la demarcació de Lleida. Aquesta aproximació ha exigut una selecció acurada de fonts oficials, registres administratius i informació procedent del mercat privat, amb l'objectiu de construir una base d'indicadors robusta i homogènia a escala municipal.

En l'àmbit demogràfic, la principal font utilitzada ha estat el cens de població i habitatges de 2021 de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), que s'ha complementat amb dades del padró municipal de població —amb dades actualitzades a 2024— de l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat). S'han de tenir presents també possibles distorsions generades en les dades d'empadronament: per una part, el manteniment de residència de persones grans locals tot i que canvien de domicili per anar, per exemple, a una residència; per l'altra, persones que només resideixen temporalment en el petit nucli rural però que hi fixen l'empadronament, entre altres casos.

La dimensió immobiliària s'ha abordat, principalment, a partir del mateix cens de població i habitatges de 2021, que proporciona el percentatge d'habitatges principals, no

principals, buits i secundaris, per any de construcció i per règim de tinença. Aquestes dades han estat ampliadades amb els registres de visats d'obra nova subministrats pels col·legis professionals d'aparelladors, arquitectes tècnics i enginyers d'edificació, canalitzats pel Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible. Gràcies a aquesta informació s'ha pogut calcular el ritme de construcció d'habitatges nous per cada 1.000 habitants i any en el període 2000-2024, diferenciant entre zones amb creixement demogràfic i zones en regressió.

Pel que fa als usos turístics de l'habitatge, s'ha fet servir el registre d'habitatges d'ús turístic (HUT) de la Generalitat de Catalunya, actualitzat a 2023, que permet quantificar el nombre de places disponibles per cada 1.000 habitants a escala municipal. Aquesta variable ha estat fonamental per identificar les zones on la pressió turística és més intensa i on l'oferta residencial permanent competeix directament amb la demanda turística. En paral·lel, l'anàlisi de la dinàmica del mercat immobiliari s'ha nodrit de l'estadística de transaccions immobiliàries del Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible (2004-2024) i del registre de contractes de lloguer del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica (2005-2024). A partir d'aquestes sèries s'ha calculat la ràtio de compravenda i de contractes de lloguer per cada 1.000 habitants, que dona la mesura de l'activitat i la liquiditat del mercat.

La informació sobre accessibilitat i preus s'ha obtingut de fonts privades, principalment del portal Idealista, del qual s'ha extret el preu mitjà d'oferta per metre quadrat d'habitatge a data 25 de març de 2025. Aquesta font, si bé no és oficial, resulta especialment valuosa per captar la situació més recent del mercat i per comparar les diferències de preu entre tipologies territorials. Finalment, per mesurar la pressió social en l'accés a l'habitatge, s'han consultat les dades de demandes d'habitatge social (2019-2023) gestionades pel Departament de Territori, que aporten una dimensió addicional sobre la necessitat d'intervenció pública.

La metodologia emprada ha consistit en l'encreuament sistemàtic de les dades demogràfiques i immobiliàries. En primer lloc, s'ha establert una classificació dels municipis en funció del seu grau d'envelliment a partir de l'edat mitjana de la població. En segon lloc, s'han calculat, per a cada municipi, els indicadors immobiliaris i de mercat esmentats, en dades percentuals o bé normalitzats per 1.000 habitants a fi d'assegurar-ne la comparabilitat. Aquest procediment ha permès detectar patrons i tendències.

L'anàlisi cartogràfica ha tingut un paper introductor, amb l'elaboració d'un mapa que representa el grau d'envelliment de la població per municipis. Aquesta representació visual ha facilitat la identificació de dues grans tipologies territorials: els espais perifèrics i de muntanya mitjana, profundament envellits, d'una banda, i els centres urbans

interconnectats del centre de la plana de Lleida, amb l'afegit dels principals espais d'atracció turística de l'Alt Pirineu, de l'altra.

S'ha prestat una atenció especial a les possibles distorsions en les dades. Entre les principals limitacions, cal destacar la infrarepresentació de determinats municipis petits en les estadístiques de mercat, la variabilitat en els criteris de registre dels HUT i les possibles inexactituds del padró en casos de població resident temporal. Per minimitzar aquests biaixos, s'han utilitzat valors mitjans plurianuals i, sempre que ha estat possible, s'han contrastat les dades amb més d'una font independent.

Aquest enfocament integrat ha permès establir correlacions entre variables amb capacitat predictiva, i la combinació de fonts oficials i privades ha facilitat una lectura més matisada de les dinàmiques territorials i ha aportat una base sòlida per a futures recomanacions de política pública orientades tant a les zones tensades per la pressió turística com a les àrees en declivi demogràfic.

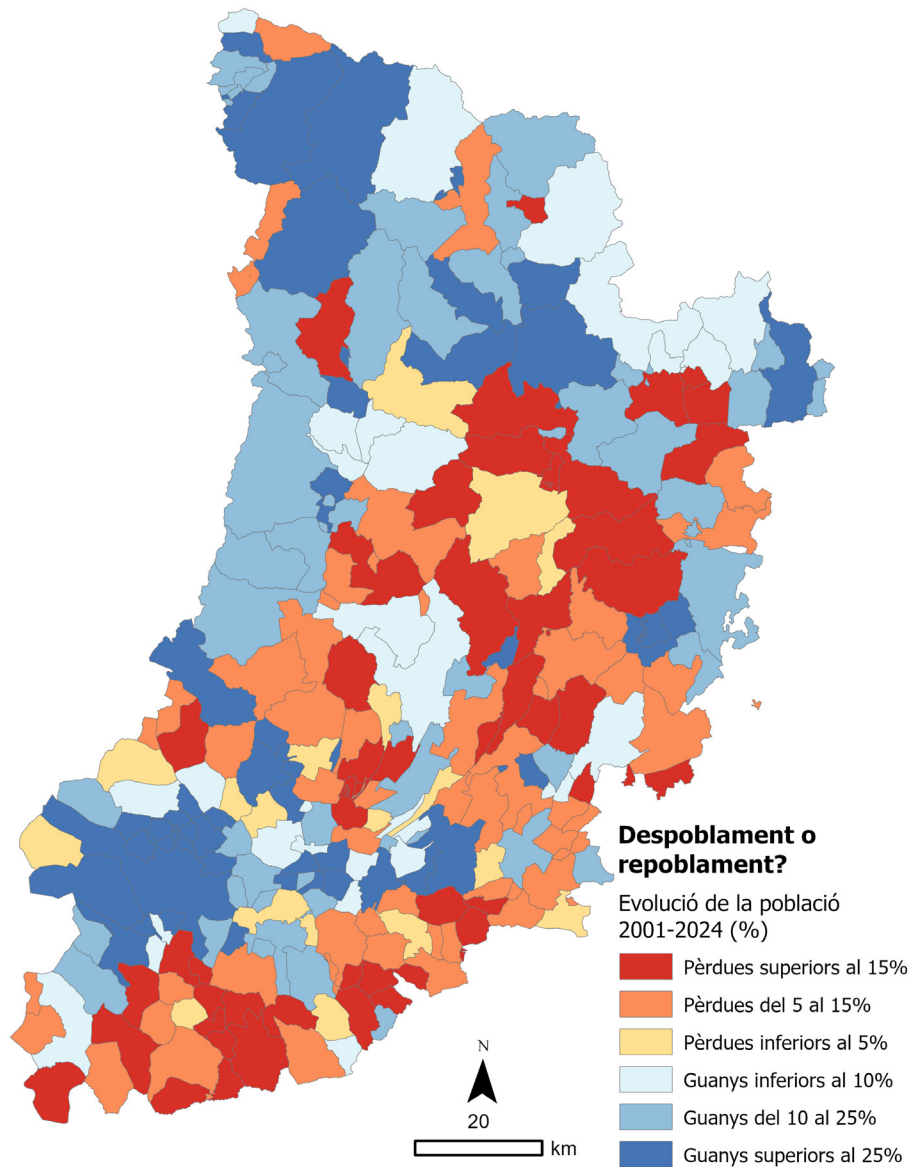
3. Principals resultats

La figura 1 mostra l'evolució poblacional (2001-2024) a la demarcació de Lleida, que es caracteritza per una complexa dinàmica territorial de despoblament i repoblament. Aquesta distribució dicotòmica assenyalava l'existència de dos patrons contraposats que configuren el paisatge demogràfic i, per extensió, el mercat residencial de la regió.

El fenomen de la regressió demogràfica, manifestat en pèrdues poblacionals significatives, es concentra principalment a les àrees rurals perifèriques i en zones de muntanya mitjana, especialment a la zona prepirinenca (a la zona del Montsec), així com en alguns sectors de la plana de Lleida més allunyats de la capital. Les zones amb pèrdues importants ja han conegut, històricament, un intens èxode rural, i les dades són indicatives d'un procés de despoblament profund i continuat. Aquest declivi és causat per la combinació de diversos factors, com l'envelliment de la població, la manca d'oportunitats laborals, la precarietat dels serveis i la migració de la població jove cap a nuclis urbans més grans.

Aquestes àrees en regressió es caracteritzen en bona part per una estructura residencial preexistent formada per habitatges antics i en mal estat, que reflecteix l'èxode rural històric, durant el qual molts habitatges es van quedar buits. La demanda d'habitatge en aquests municipis és extremadament reduïda, amb un nivell de preus majoritàriament baix. La venda de propietats és un procés lent i complicat, i sovint se centra en compradors que busquen segones residències o projectes de rehabilitació a baix cost. No obstant això, la manca de dinamisme econòmic i social limita la revitalització d'aquestes zones i el seu potencial per atreure nous residents permanents.

FIGURA 1. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ (%), 2001-2024



Font: Padró municipal d'habitants, de l'Idescat.

En contraposició, s'observen processos de repoblament i revitalització demogràfica als municipis pròxims a la capital, Lleida, així com a les capitals de comarca i les zones amb més bon accés des de la plana. Les zones en fort creixement demogràfic tenen poder d'atracció de població per la proximitat dels serveis, l'accés a oportunitats laborals i una millor qualitat de vida. Aquestes àrees esdevenen espais dicotòmics revitalitzats i dinàmics en relació amb el seu entorn rural. La dinàmica de repoblament no tan sols és impulsada per la migració de la població interna, sinó també per la immigració internacional, que busca establir-se en àrees amb més dinamisme econòmic.

L'impacte d'aquesta tendència en el mercat residencial és evident. La demanda d'habitatge en aquests municipis, com veurem, és alta, sigui per a lloguer o compra, cosa que genera una pressió alçada sobre els preus. S'hi observa més activitat de construcció de noves edificacions i de rehabilitació d'habitatges existents. Aquests processos de creixement demogràfic i urbanístic creen oportunitats per al desenvolupament del mercat immobiliari, però alhora plantegen reptes, com la possible gentrificació de certs barris i la dificultat d'accés a l'habitatge per a determinats segments de la població.

El mapa de l'evolució poblacional a la demarcació de Lleida al segle XXI dibuixa una realitat territorial dual: un despoblament rural que persisteix i un repoblament urbà i periurbà que es consolida. Aquesta dicotomia demogràfica es tradueix en una clara fractura en el mercat residencial: zones rurals amb un mercat estancat i degradat, i zones urbanes i periurbanes amb un mercat dinàmic i en expansió. Aquesta anàlisi serveix com a punt de partida per a futures polítiques públiques que abordin de manera diferenciada els reptes i les oportunitats de cada un d'aquests espais, buscant un equilibri territorial més sostenible.

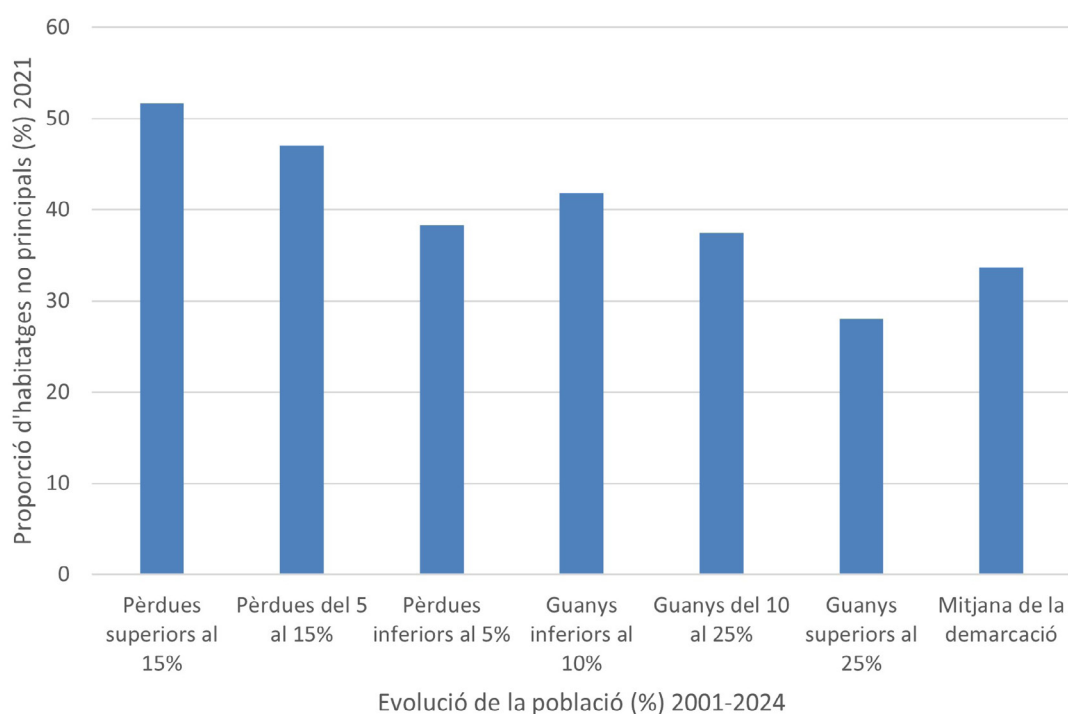
Aquest estudi es basa en la dinàmica de la població entre els anys 2001 i 2024, i analitza la situació del parc d'habitatge en relació amb el creixement o la regressió demogràfica. Com podem veure en la figura 2, s'estableix una correlació entre l'evolució demogràfica i la proporció d'habitatges no principals a la demarcació de Lleida. En l'eix de les abscisses es representen les diferents categories de variació poblacional, des de pèrdues superiors al 15% fins a guanys per sobre del 25%, així com la mitjana de la demarcació. En l'eix de les ordenades el gràfic mostra la proporció d'habitatges no principals —els quals inclouen tant els habitatges buits com els d'ús temporal o secundari—, calculada per a l'any 2021.

L'anàlisi de les dades revela una relació inversa i contundent entre el canvi poblacional i la disponibilitat d'habitatges no principals. De manera evident, les zones de la demarcació que han registrat una pèrdua demogràfica més accentuada, amb una regressió superior al 15%, són les que presenten la proporció més elevada d'habitatges no principals, superior al 50% del total. Aquest fenomen s'explica per un procés de despoblament progressiu, en què l'èxode de la població deixa al seu pas un nombre creixent de residències desocupades. Així, el parc d'habitatge queda desconnectat de la demanda real, i la inèrcia demogràfica negativa genera un excés d'oferta que es tradueix en habitatges buits.

Per contra, el gràfic també posa de manifest l'efecte del creixement poblacional en el mercat immobiliari. Aquells municipis o comarques que han experimentat un guany demogràfic significatiu, amb augments superiors al 25% de la població, són els que presenten la proporció d'habitatges no principals més baixa, amb un valor que se situa per sota del 30%. Aquest fet il·lustra l'impacte de la nova demanda de residència, que revitalitza el mercat de l'habitatge i redueix el nombre de propietats desocupades. La

recuperació de la dinàmica poblacional actua, doncs, com a factor impulsor del mercat d'habitatge, en fomentar l'ocupació de les residències existents. Finalment, la mitjana de la demarcació, amb una proporció d'habitatges no principals que se situa al voltant del 33%, reflecteix una situació intermèdia que es veu directament influenciada per la diversitat de la realitat territorial de la província, on coexisteixen àrees de creixement urbà amb zones de despoblament rural.

FIGURA 2. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ (%) 2001-2024
I PROPORCIÓ D'HABITATGES NO PRINCIPALS (%) 2021



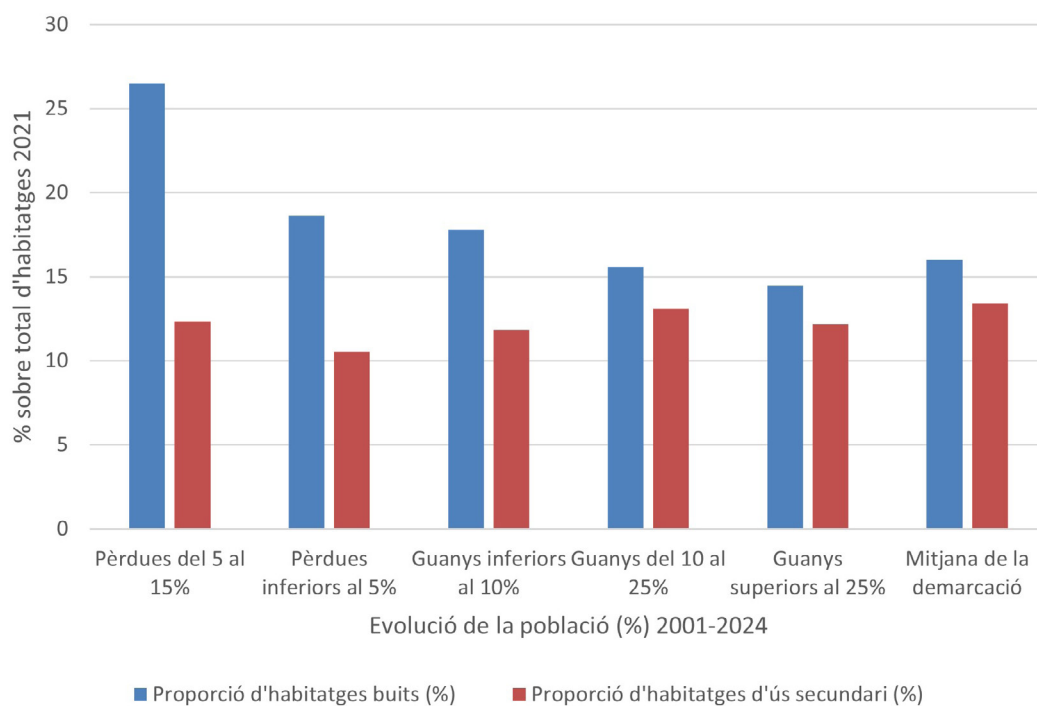
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de població del padró municipal d'habitants i d'habitatges segons tipologia del cens de població i habitatges.

Tot i que hem treballat amb dades que tenen menys fiabilitat perquè no inclouen registres per als petits municipis,¹ podem apreciar (vegeu la figura 3) la proporció d'habitatges buits i d'ús secundari en relació amb l'evolució recent de la població a la demarcació de Lleida. La tendència, pel que fa als habitatges desocupats, és clara: a mesura que la població d'una àrea disminueix, la quantitat d'habitatges buits s'incrementa. Aquest fenomen es pot explicar per la reducció de la demanda de residència principal,

1. Les dades sobre tipologia d'habitatge segons ús a partir del consum elèctric recollides en el cens de població i habitatges només aporten dades de municipis amb més de mil habitants, de manera que no tenim dades per a la categoria amb més despoblament (pèrdues per sobre del 15% de la població entre el 2001 i el 2024).

que deixa una gran quantitat de propietats sense ús. Aquest procés retroalimenta la pèrdua de vitalitat social i econòmica dels municipis afectats i crea un cercle viciós de despoblament i abandonament. Aquesta tendència és especialment visible en les zones rurals de la província, on la migració cap a àrees urbanes o industrials ha deixat un extens patrimoni immobiliari sense la funció residencial per a la qual va ser concebut.

FIGURA 3. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ 2001-2024 I HABITATGES D'ÚS NO HABITUAL 2021



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de població del padró municipal d'habitants i d'habitatges segons ús en funció del consum elèctric del cens de població i habitatges.

En contrast, la dinàmica dels habitatges d'ús secundari no segueix un patró tan lineal respecte al creixement demogràfic. Aquesta categoria d'habitatge inclou les residències utilitzades per vacances o per temporades curtes, i el creixement que presenta no és degut a la demanda de residència permanent per a la població local, sinó a factors externs, principalment el turisme.

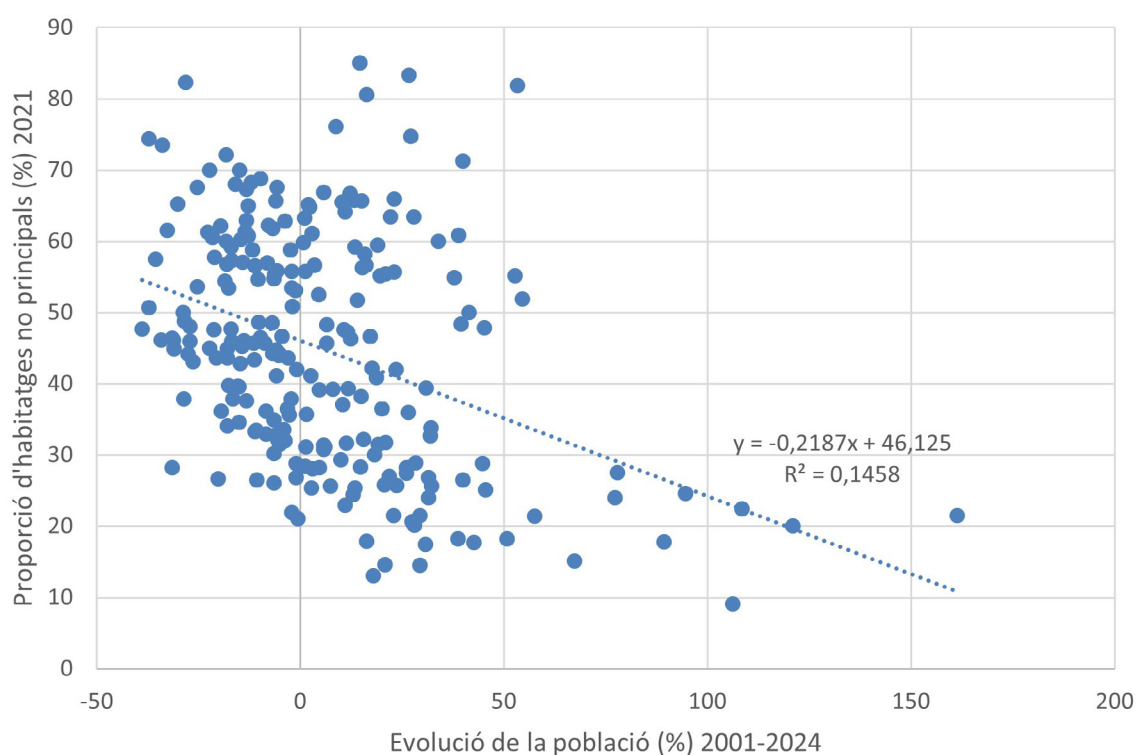
En les zones de Lleida amb un notable creixement poblacional, com la capital i la seva àrea d'influència, la proporció d'habitatges secundaris pot ser elevada a causa de la demanda d'habitatge per a treballadors temporals, estudiants o visitants, però també pot ser significativa en un municipi turístic de muntanya mitjana en decreixement demogràfic. Això és un reflex de la dinàmica turística i de la mobilitat laboral, no pas de l'establiment permanent de nova població en aquestes zones.

És important destacar que aquesta observació posa en evidència la dualitat del territori lleidatà. D'una banda, tenim un despoblament rural que genera un augment dels habitatges buits, i, de l'altra, zones de creixement urbà i turístic on el creixement de la població va acompanyat d'un increment d'habitatges secundaris lligats a la indústria del turisme o a la mobilitat laboral. Aquesta diferenciació és clau per entendre la complexitat del mercat immobiliari a la província de Lleida.

L'anàlisi de la dispersió de punts (vegeu la figura 4) revela una relació inversa entre l'evolució de la població i la presència d'habitatges no principals. A mesura que el creixement demogràfic augmenta, la proporció d'habitatges no principals disminueix. Aquesta tendència es manifesta en la línia de regressió lineal, que presenta un pendent negatiu, confirmat per l'equació de la recta ($y = -0,2187x + 46,125$). L'equació indica que, per cada punt percentual d'augment en l'evolució de la població, la proporció d'habitatges no principals disminueix en aproximadament un 0,22%.

No obstant això, és fonamental destacar que la correlació no és absoluta, com ho proven els valors del coeficient de determinació ($R^2 = 0,1458$) i del coeficient de correlació ($-0,3819$).

FIGURA 4. GRÀFIC DE DISPERSIÓ: EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ (%) 2001-2024 I HABITATGES NO PRINCIPALS (%) 2021



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de població del padró municipal d'habitants i d'habitatges segons tipologia del cens de població i habitatges.

Aquests valors, que es consideren moderats, suggereixen que l'evolució de la població només explica una part de la variabilitat en la proporció d'habitatges no principals. Així doncs, hi ha altres factors que influeixen en la dinàmica de l'habitatge, com les polítiques urbanístiques, la mobilitat laboral, la presència de segona residència lligada al turisme (de muntanya o d'interior) o bé les especificitats de cada mercat local.

Per tant, tot i que el gràfic confirma una relació entre el despoblament i l'augment d'habitatges no principals, alhora posa de manifest la complexitat de la problemàtica. L'anàlisi de la dispersió suggereix que, si bé l'evolució demogràfica és un element clau, no és l'únic determinant. La gran dispersió de punts indica la diversitat de realitats que coexisteixen dins de la demarcació de Lleida, on cada municipi té una dinàmica demogràfica i immobiliària pròpia, influïda per la ubicació geogràfica i l'economia. Així, és necessari un enfocament més detallat per comprendre les particularitats de cada àrea i les altres variables que afecten el mercat immobiliari.

L'evolució de la població presenta una relació complexa respecte a la presència d'habitatges d'ús turístic (HUT).²

Com podem veure a la figura 5, les zones amb una pèrdua de població més significativa són les que presenten la proporció més elevada d'habitatges d'ús turístic: arriben a gairebé 80 per cada 1.000 habitants. Aquesta relació inversa assenyalada que l'ús turístic s'erigeix en un recurs per dinamitzar zones amb un clar declivi demogràfic, on l'oferta d'habitatge buit es reconverteix en allotjament per a visitants.

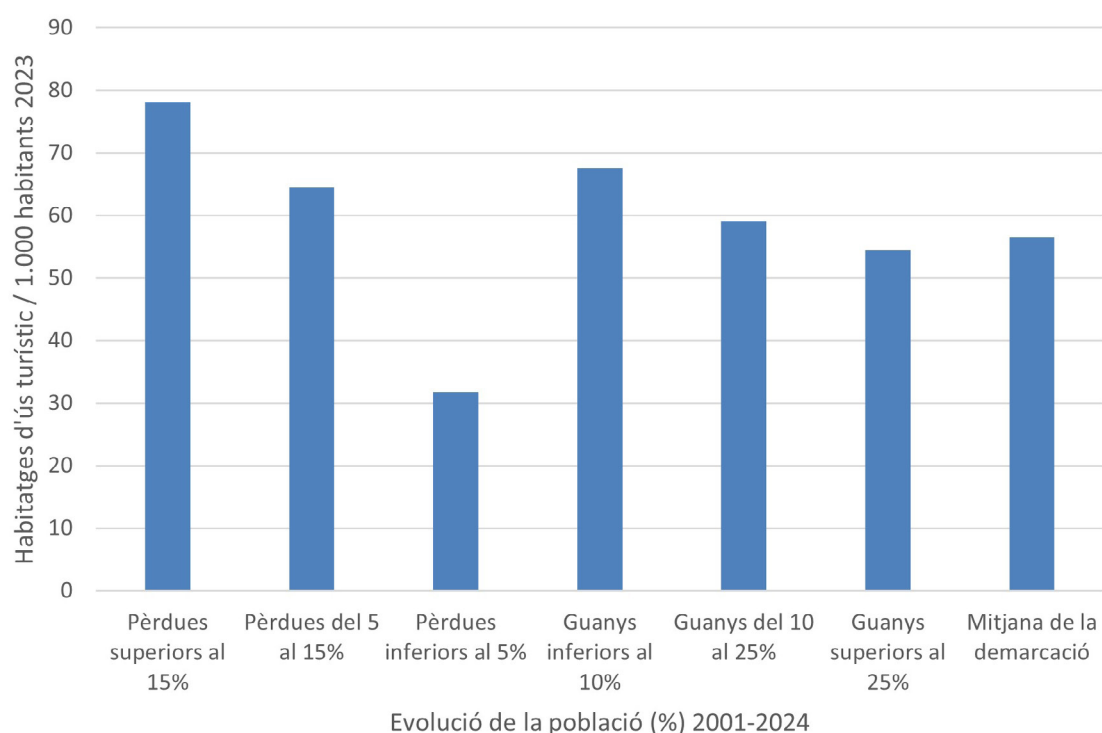
Per contra, les zones amb una evolució demogràfica positiva presenten una ràtio d'habitatges turístics que, si bé és elevada, es manté en nivells inferiors a les de les zones amb pèrdues de població. Els municipis amb un guany de població superior al 25% tenen una ràtio d'uns 55 habitatges turístics per cada 1.000 habitants, una xifra significativament inferior a la de les àrees amb una forta regressió demogràfica. Aquesta dinàmica es manté de manera similar en els municipis amb guanys de població inferiors al 25%. Això indica que, tot i que el turisme hi és un factor important, en aquestes zones més poblades el parc d'habitatges s'utilitza, sobretot, com a residència principal.

De l'anàlisi se'n pot extreure que la proliferació d'habitatges d'ús turístic sembla una alternativa a la pèrdua de població. Les zones més afectades pel despoblament recor-

2. Són dades que requereixen la presència d'HUT al territori, i el 2023 hi ha 39 municipis (un 17%) on no en consta cap, raó per la qual no es poden considerar dades del tot completes, si bé són prou detallades perquè les tinguem en compte.

ren a la reconversió del seu parc d'habitatges en oferta turística com a mecanisme de supervivència econòmica i social. En canvi, en les àrees de creixement poblacional, l'habitatge continua tenint una funció primordialment residencial, i l'ús turístic, per bé que existent, és menys preponderant en termes relatius. Això posa de manifest la dualitat de les realitats territorials de la demarcació de Lleida, amb un turisme que actua com a motor econòmic en un entorn despoblat, però amb un pes relatiu inferior en les zones de creixement, més diversificades.

FIGURA 5. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ (%) 2001-2024 I PLACES EN HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC 2023



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de població del padró municipal d'habitants i dades d'habitatges d'ús turístic de l'estadística d'establiments turístics.

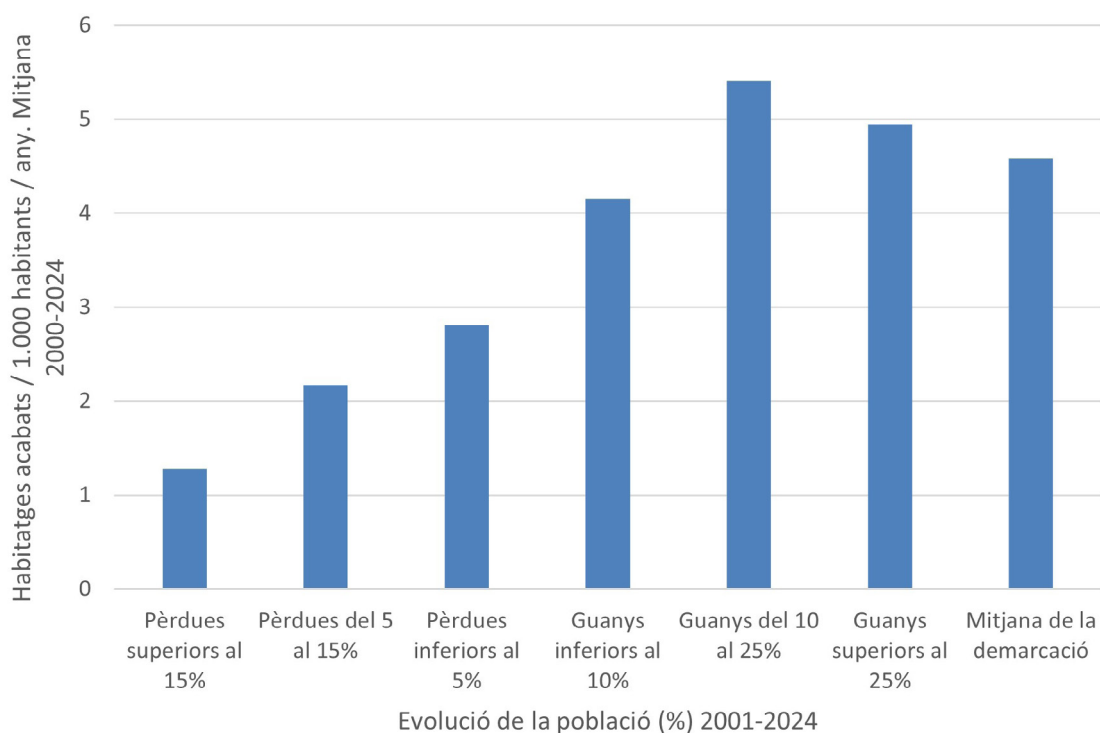
La figura 6 analitza la relació entre l'evolució de la població dels municipis de la demarcació de Lleida entre el 2001 i el 2024 i la mitjana del ritme anual de construcció d'habitatge nou entre els anys 2000 i 2024. La tendència principal és que la construcció d'habitatges nous és més intensa en els municipis en creixement demogràfic i menys en els que es troben en procés de despoblament.

Les zones que han experimentat les pèrdues de població més significatives, superiors al 15%, registren el ritme de construcció més baix, amb poc més d'1 habitatge acabat per cada 1.000 habitants i any. Aquesta proporció reflecteix una lògica de mercat en què la manca de demanda de nova residència redueix l'activitat del sector de la

construcció. A mesura que la pèrdua de població es modera, el ritme de construcció augmenta lleugerament, però es manté en nivells molt baixos.

En contrast, les zones amb creixement demogràfic experimenten un fort augment de la construcció. En els municipis amb guanys de població d'entre el 10% i el 25%, el ritme de construcció arriba al punt màxim, amb més de 5 habitatges acabats per cada 1.000 habitants i any. Aquest fenomen s'explica per la necessitat d'ampliar el parc d'habitatges per satisfer la demanda de la nova població, cosa que dinamitza el sector de la construcció i la promoció immobiliària.

FIGURA 6. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ (%) 2001-2024 I HABITATGES DE NOVA CONSTRUCCIÓ PER CADA 1.000 HABITANTS I ANY 2000-2024



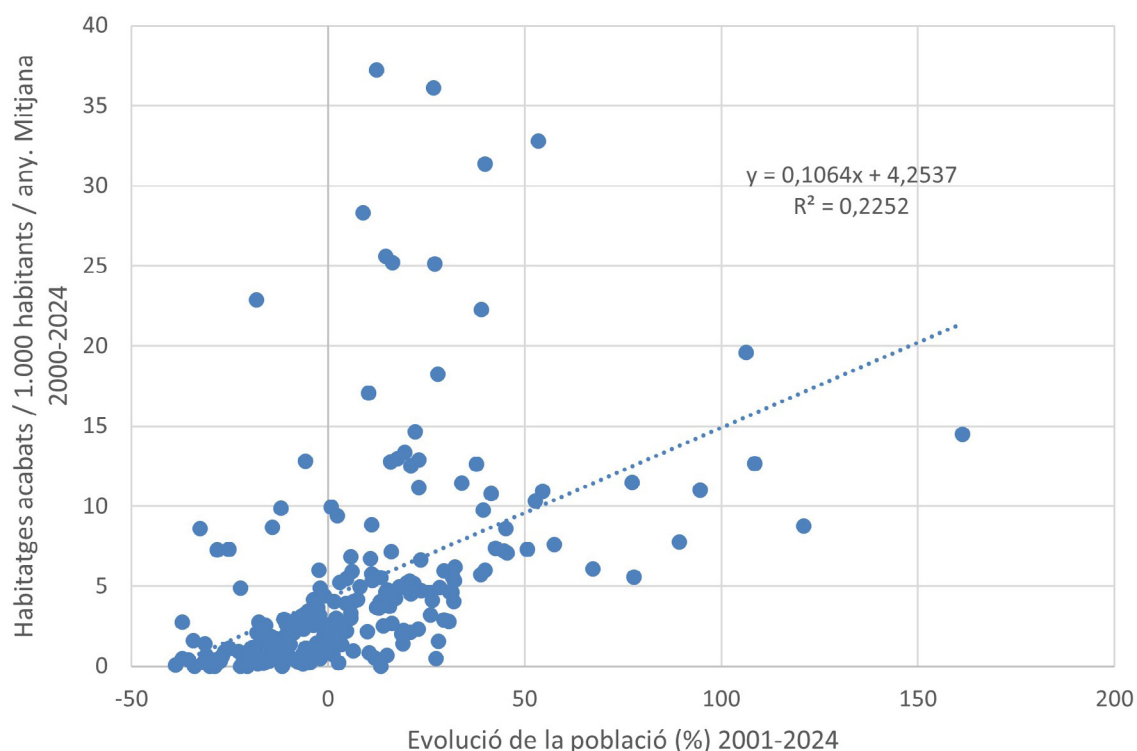
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de visats de direcció d'obra que els col·legis d'aparelladors, arquitectes tècnics i enginyers d'edificació subministren al Ministeri de Foment.

Cal reportar la dada de la mitjana de la demarcació, que se situa al voltant dels 4,5 habitatges acabats per cada 1.000 habitants i any. Aquest valor és significativament inferior al llindar de reposició, que s'estima al voltant dels 6 habitatges per cada mil habitants i any. Això indica que, en el conjunt de la demarcació de Lleida, el ritme de construcció no és suficient per cobrir la demanda de nova població i per a la reposició del parc d'habitatges existent, cosa que podria generar un dèficit d'oferta en el futur, especialment en les zones de creixement més dinàmica.

En el gràfic de dispersió de punts de la figura 7 podem apreciar una relació directa i positiva entre l'evolució de la població i la construcció d'habitatges nous. Així, el creixement poblacional està fortament relacionat amb el creixement del ritme de construcció residencial. Aquesta tendència és confirmada per la línia de regressió lineal, que presenta un pendent positiu i un coeficient de correlació de 0,4746, un valor rellevant que indica que un canvi en la població es relaciona amb un canvi en el ritme de construcció. El valor $R^2=0,2252$ mostra que aproximadament el 22,5% de la variabilitat en la construcció d'habitatges s'explica per la variació de la població.

La correlació observada es fonamenta en una lògica de mercat: les zones que experimenten un creixement demogràfic, impulsat per factors econòmics o migratoris, necessiten ampliar el parc d'habitatges per acollir la nova població. Aquesta necessitat genera una demanda que estimula el sector de la construcció. Per contra, les zones que perden població presenten una activitat constructora gairebé nul·la, ja que la demanda de nou habitatge és pràcticament inexistent.

FIGURA 7. GRÀFIC DE DISPERSIÓ: EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ (%) 2001-2024 I HABITATGES NOUS CONSTRUÏTS PER CADA 1.000 HABITANTS I ANY 2000-2024

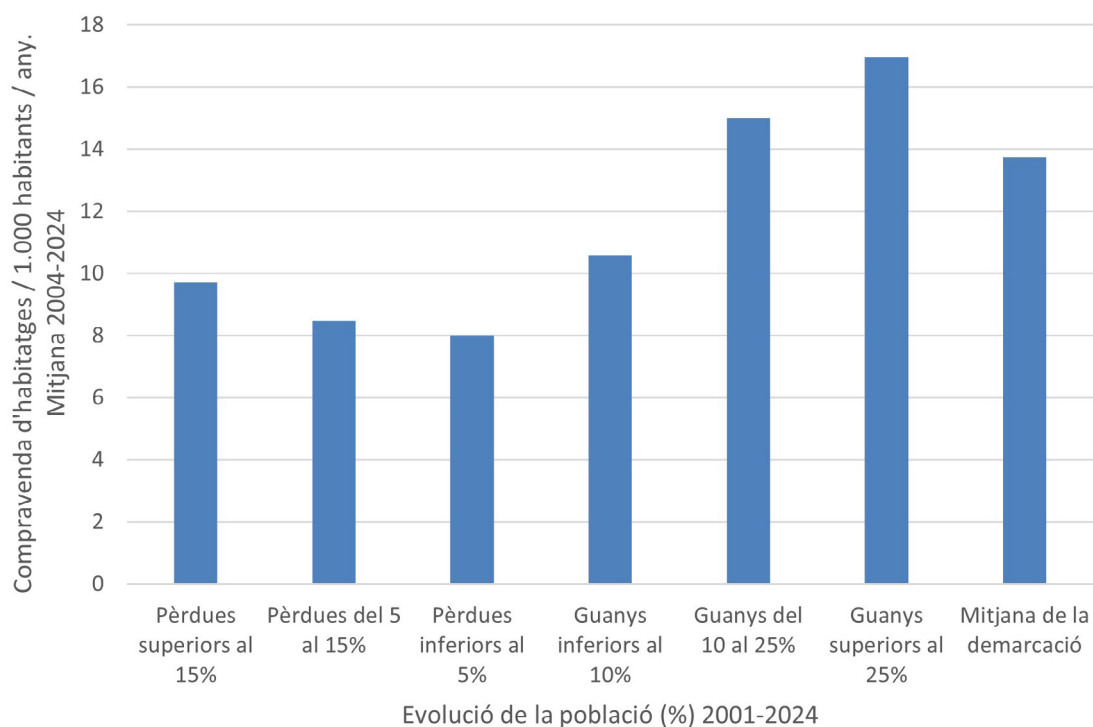


Font: Elaboració pròpia a partir de dades de visats de direcció d'obra que els col·legis d'aparelladors, arquitectes tècnics i enginyers d'edificació subministren al Ministeri de Foment.

En conclusió, el gràfic de dispersió confirma una relació causal entre l'evolució demogràfica i el ritme de construcció. El valor del coeficient de correlació, força rellevant, subratlla que l'augment de la població és un dels principals motors de l'activitat constructora a la demarcació de Lleida. Aquesta relació és fonamental per entendre la dinàmica immobiliària del territori, on l'activitat de construcció es concentra en les àrees de més creixement poblacional, mentre que les zones amb despoblament es caracteritzen per un estancament total del sector. Amb tot, també es detecten ritmes constructius elevats en zones en decreixement demogràfic, per causa del creixement del mercat de segones residències en àrees turístiques.

La figura 8 mostra la relació entre l'evolució de la població a la demarcació de Lleida en el període 2001-2024 i la intensitat de la compravenda d'habitatges, mesurada en nombre d'operacions per cada 1.000 habitants i any (mitjana 2004-2024).

FIGURA 8. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ (%) 2001-2024 I COMPRAVENDA D'HABITATGES PER CADA 1.000 HABITANTS I ANY 2004-2024³



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible 2024.

3. Davant de la impossibilitat d'emprar les dades del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica recollides per a municipis de més de 5.000 habitants —molt poc fiables per analitzar la demarcació de Lleida—, s'ha fet ús de les dades sobre transaccions immobiliàries per municipis del Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible.

S'observa una correlació clara entre el creixement demogràfic i el dinamisme del mercat immobiliari. En els municipis que han perdut població, la compravenda d'habitatges se situa en valors baixos, entre 8 i 10 operacions per cada 1.000 habitants. En canvi, a mesura que el saldo poblacional es torna positiu, el mercat residencial es mostra molt més actiu: en municipis que registren guanys inferiors al 10% l'activitat ja s'incrementa, i en aquells que presenten creixements del 10 al 25% assoleix valors força elevats, amb més de 15 operacions per cada 1.000 habitants. La intensitat màxima es dona en els municipis que han experimentat guanys demogràfics superiors al 25%, on la compravenda arriba a superar les 17 operacions anuals per cada 1.000 habitants.

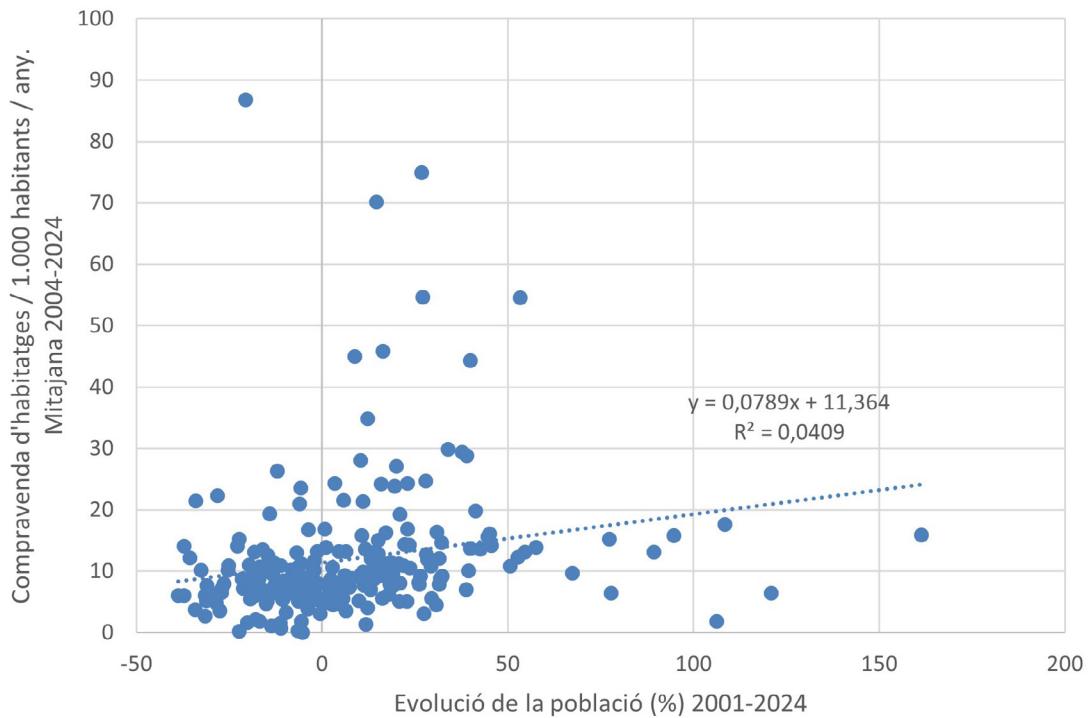
La mitjana de la demarcació, amb gairebé 14 operacions per cada 1.000 habitants, reflecteix aquest comportament dual: d'una banda, municipis en regressió poblacional amb mercats molt dèbils, i, de l'altra, àrees amb dinàmiques de creixement on el mercat immobiliari s'ha consolidat amb força. En conjunt, les dades posen de manifest que la demanda d'habitatge a Lleida està estretament vinculada a l'evolució demogràfica, de manera que el creixement de la població actua com a motor principal de l'activitat en el sector de la compravenda.

En la figura 9 veiem que la recta de regressió té un pendent positiu, és a dir, a mesura que augmenta la població, també tendeix a créixer l'activitat en el mercat immobiliari. No obstant això, el coeficient de determinació ($R^2 = 0,0409$) i el coeficient de correlació ($r = 0,2022$) mostren que la relació és molt dèbil i que l'evolució demogràfica explica només una petita part de la variabilitat observada.

Aquest resultat suggereix que, tot i que hi ha una certa associació entre el creixement poblacional i l'increment de la compravenda d'habitatges, el mercat residencial està condicionat també per altres factors. Entre aquests factors destaquen la implantació de segones residències en zones de muntanya i d'atracció turística, que generen una demanda immobiliària desvinculada del creixement de la població resident, i l'especulació i les inversions en actius immobiliaris com a estratègia financera, així com les polítiques urbanístiques locals, la disponibilitat de sòl i la connectivitat territorial.

L'anàlisi revela, doncs, que la dinàmica del mercat de l'habitatge a Lleida no pot entendre's únicament a partir de les tendències demogràfiques, tot i que hi està molt relacionada. Si bé els municipis amb més creixement poblacional tendeixen a registrar més operacions de compravenda, la dispersió de valors i la dèbil correlació evidencien que hi intervenen altres elements estructurals i conjunturals, que expliquen la vitalitat del sector immobiliari en determinats àmbits territorials.

FIGURA 9. GRÀFIC DE DISPERSIÓ: EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ (%) 2001-2024 I COMPRAVENDA D'HABITATGES PER CADA 1.000 HABITANTS I ANY 2004-2024



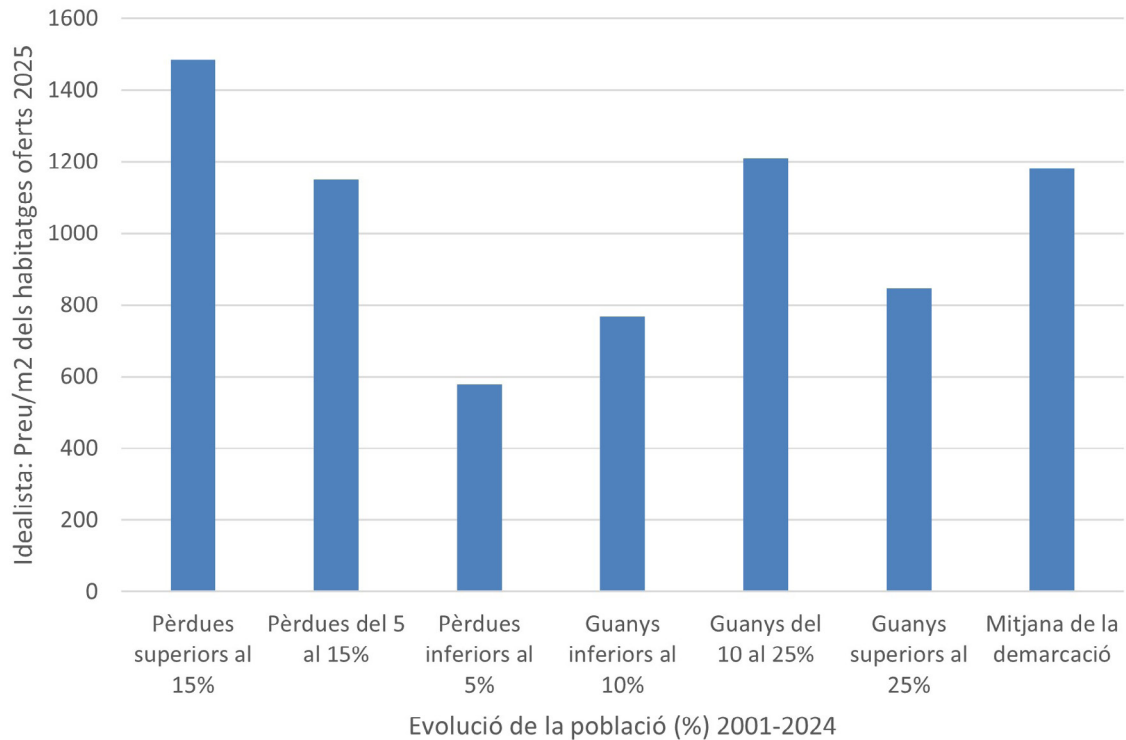
Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible.

Deixem les dades que relacionen oferta i demanda per centrar-nos en una font privada d'oferta immobiliària, el portal web d'Idealista. Concretament, d'entre les dades que se'n poden explotar, s'ha emprat el preu mitjà per metre quadrat dels habitatges oferts amb data de 25 de març de 2025.

La figura 10 revela la relació entre l'evolució de la població en els municipis de la demarcació de Lleida (2001-2024) i el preu mitjà de l'habitatge ofert el 2025, segons les dades del portal web esmentat. A diferència dels indicadors analitzats anteriorment, en aquest cas s'observa un patró menys lineal i força heterogeni.

En primer lloc, destaca que els municipis amb pèrdues demogràfiques superiors al 15% registren els preus per metre quadrat més elevats de tota la sèrie: superen els 1.400 €/m². Aquesta tendència s'explica en bona part per l'existència de mercats molt específics, com zones turístiques o d'atracció residencial de segona residència, on el preu no reflecteix la dinàmica de la població resident, sinó la pressió de la demanda externa. Un comportament similar es detecta en els municipis amb pèrdues d'entre el 5 i el 15%, que també presenten valors elevats, entorn dels 1.150 €/m².

FIGURA 10. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ (%) 2001-2024
I PREU/M² DE L'OFERTA D'IMMOBLES (IDEALISTA) 2025



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del portal d'oferta immobiliària Idealista consultada el 25 de març de 2025.

En canvi, els municipis amb pèrdues demogràfiques inferiors al 5% registren els preus més baixos, al voltant dels 580 €/m², i els que han crescut menys del 10% se situen també en valors modestos (uns 770 €/m²). A mesura que el creixement és més intens, els preus augmenten de manera desigual: els municipis on es donen guanys d'entre el 10 i el 25% arriben a uns 1.200 €/m², mentre que els que tenen guanys superiors al 25% presenten valors més continguts, al voltant dels 850 €/m².

La mitjana de la demarcació, pròxima als 1.200 €/m², reflecteix aquest contrast entre mercats deprimits en termes demogràfics però amb una pressió alcista dels preus, i mercats més dinàmics en població però amb una oferta d'habitatge relativament més assequible, com la dels municipis ubicats entorn de les ciutats de la plana.

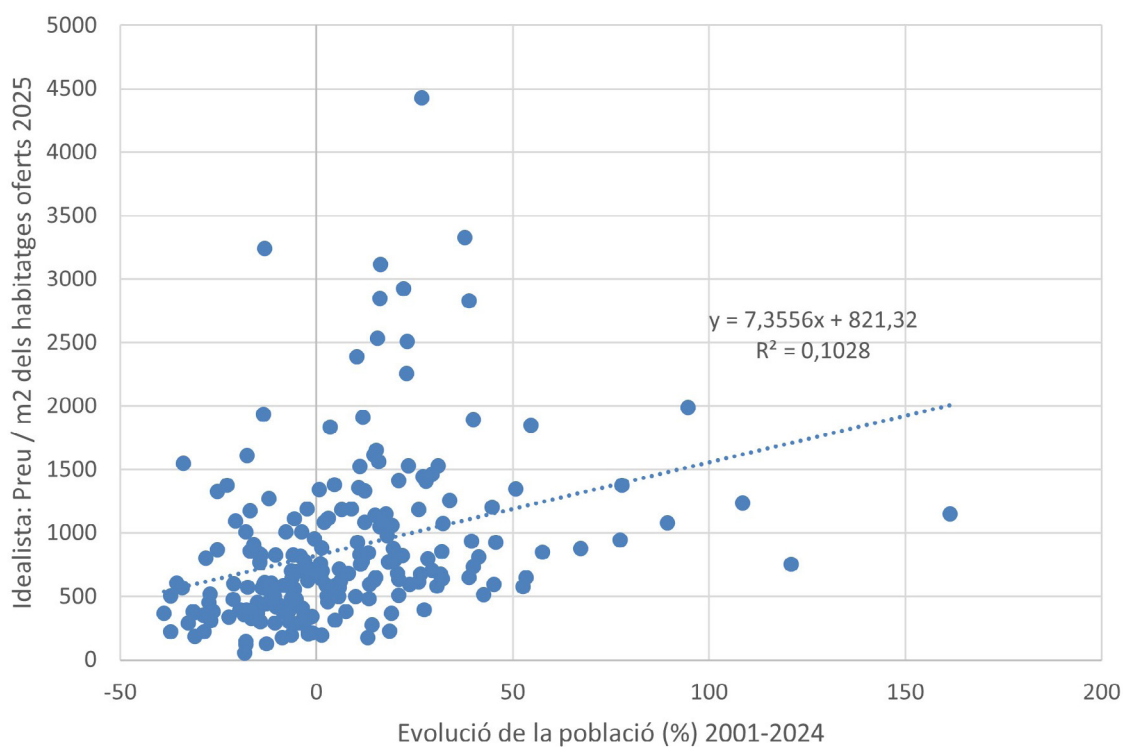
El gràfic evidencia que l'evolució de la població no explica de manera directa el nivell de preus residencials. En el cas de Lleida, estan condicionats, sobretot, per la presència de mercats turístics i de segona residència —amb opcions residencials d'alta gamma—, per la disponibilitat d'oferta en àrees concretes i per les estratègies d'inversió immobi-

liària, que poden situar els municipis en dinàmiques de preus molt diferents de les que suggeriria la seva evolució demogràfica.

La recta de regressió de la figura 11 mostra un pendent positiu, amb un coeficient de determinació ($R^2 = 0,1028$) i un coeficient de correlació ($r = 0,3207$) moderats. Això indica que hi ha una associació entre el creixement de la població i l'increment dels preus de l'habitatge, però la força explicativa és limitada i la dispersió de punts, molt elevada.

Aquest elevat grau de dispersió respon al fet que el mercat immobiliari no depèn únicament de la dinàmica demogràfica. En alguns municipis turístics, especialment en aquells que han desenvolupat mercats de segona residència de gamma molt alta, els preus per metre quadrat se situen molt per sobre de la mitjana i arriben a superar els 3.000 €/m², en alguns casos en habitatges que sobrepassen el milió d'euros per unitat. Aquestes realitats distorsionen la tendència general d'una manera tal que municipis amb població estancada, o fins i tot en regressió, registren valors de preu que no es corresponen amb el patró demogràfic.

FIGURA 11. GRÀFIC DE DISPERSIÓ: EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ (%) 2001-2024
I OFERTA: PREU MITJÀ DEL M² D'HABITATGE (IDEALISTA) 2025



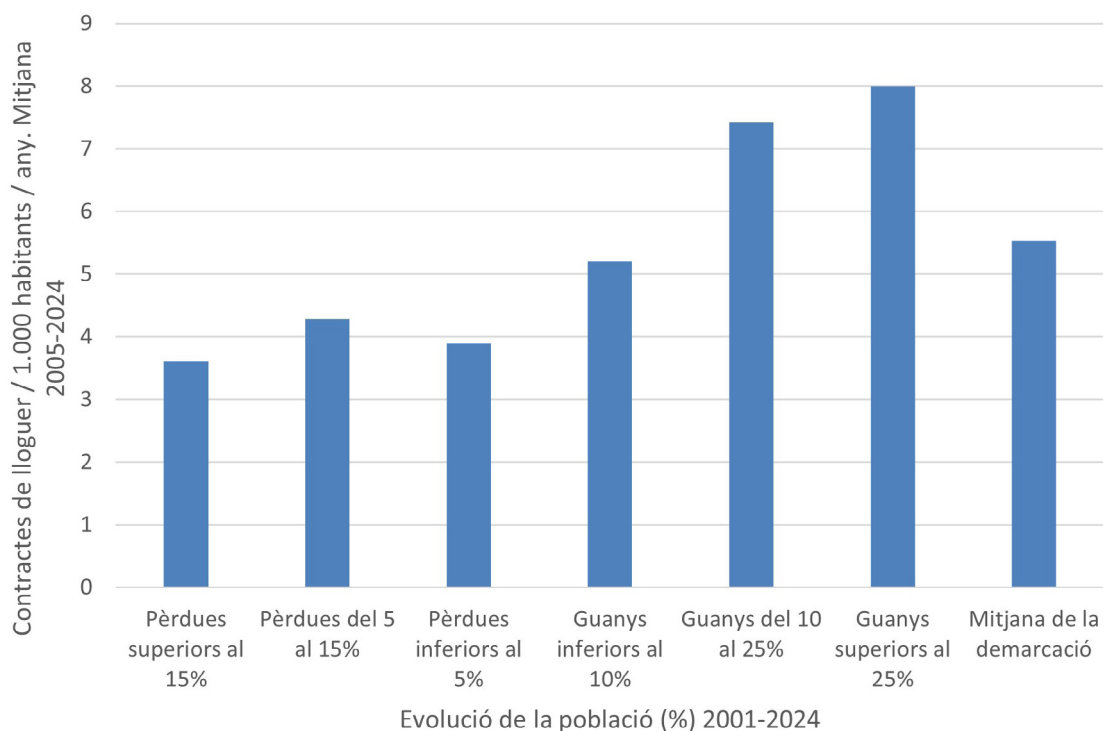
Font: Elaboració pròpia a partir de dades del portal d'oferta immobiliària Idealista consultada el 25 de març de 2025.

Així, si bé el gràfic reflecteix una relació positiva entre el creixement poblacional i els preus de l'habitatge, l'explicació és parcial i incompleta. Els mercats turístics i de segona residència, l'atracció de capitals destinats a l'especulació immobiliària i la presència d'habitatges de luxe generen dinàmiques pròpies que eleven els preus molt per sobre del que explicaria la simple evolució de la població resident. Això posa en relleu la complexitat del mercat immobiliari a la demarcació de Lleida, on conviuen mercats locals vinculats a la població i mercats externs orientats a la demanda turística i d'alta gamma.

La figura 12 revela una tendència clara: hi ha una relació directa i positiva entre el creixement poblacional i la intensitat de la contractació de lloguers.

En els municipis que han experimentat una pèrdua de població entre el 2001 i el 2024, subdividits en tres categories, hi ha menys activitat de lloguer. A mesura que la pèrdua demogràfica s'agreuja, la taxa de lloguers per mil habitants es redueix. Els municipis amb pèrdues superiors al 15% registren el valor més baix de tot l'espectre: aproximadament 3,6 contractes per cada 1.000 habitants. Els que registren pèrdues d'entre el 5 i el 15% tenen una mitjana lleugerament superior, d'uns 4,2 contractes, i els que n'han registrat d'inferiors al 5% s'aproximen als 4,0 contractes. Aquests valors reflecteixen un mercat de l'habitatge menys dinàmic, en què el nivell de demanda és reduït.

FIGURA 12. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ (%) 2001-2024 I CONTRACTES DE LLOGUER PER CADA 1.000 HABITANTS I ANY (2005-2024)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Departament de Territori, Habitatge i Transició ecològica.

En contrast, en els municipis que han guanyat població hi ha una activitat de lloguer notablement més alta. La relació és progressiva: com més creixement, més contractes. Els municipis que experimenten guanys inferiors al 10%, amb uns 5,2 contractes per 1.000 habitants, ja superen la mitjana dels municipis amb pèrdues. Aquesta tendència s'intensifica significativament en els grups amb més creixement. Els municipis on es donen guanys d'entre el 10 i el 25% registren, aproximadament, 7,5 contractes, i els que han experimentat un augment demogràfic superior al 25% assoleixen la relació més elevada del gràfic, d'uns 8,0 contractes per cada 1.000 habitants. Aquestes dades suggereixen que l'augment de la població genera una demanda considerable d'habitatge de lloguer, sovint a causa de l'arribada de nous residents que no tenen accés immediat a la propietat.

La mitjana de la demarcació de Lleida és d'uns 5,6 contractes per 1.000 habitants. Aquesta dada de referència permet contextualitzar els grups analitzats: els municipis amb creixement demogràfic s'hi situen clarament per sobre, mentre que els que perden població s'hi situen per sota.

Si el creixement poblacional actua com un motor de la demanda de lloguer, el des poblament redueix la necessitat de noves residències i, doncs, l'activitat en aquest sector. Aquest patró es pot explicar per la immigració (interna o externa), la mobilitat laboral i la preferència per l'arrendament en zones amb una dinàmica econòmica i demogràfica intensa.

En un país que tradicionalment s'enfocava en el mercat residencial de propietat, en què la primera experiència d'accés a l'habitatge solia anomenar-se "hipoteca", el pes del sector del lloguer ha anat evolucionat fins a ocupar, en els darrers anys, una part important del parc residencial, pensat, sobretot, per a primers accessos a habitatge i per a llars amb expectatives d'escassa estabilitat i tendència a la mobilitat territorial, com ja hem vist en el cas de la població d'origen estranger.

La presència de població sense expectatives de permanència a llarg termini en el territori, principalment immigrants estrangers que cerquen habitatge temporal,⁴ junt amb la pressió d'un mercat immobiliari dinàmic però alhora de preu elevat, que empeny les noves generacions cap a alternatives més enllà de l'esquema tradicional d'accés

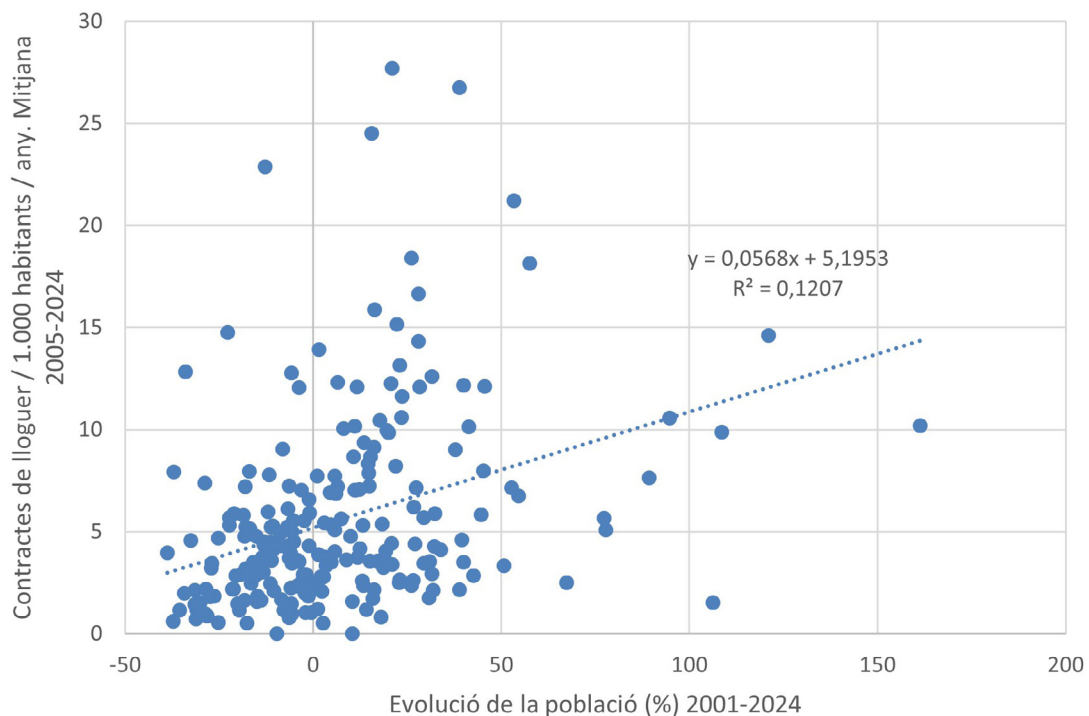
4. Segons les dades censals de 2021 que creuen nacionalitat amb règim de tinença de les llars, les llars formades únicament per estrangers (8,9% del total) i les formades per espanyols i estrangers (9,8%) tenen una baixa presència en els habitatges en propietat (4,4 i 6,6%, respectivament), mentre que en els habitatges de lloguer tenen un pes molt més important (20,6 i 18,1% respectivament).

directe, via hipoteca, al mercat de l'habitatge, vigent fins no fa gaires anys, fa créixer el mercat del lloguer.

En aquest context, les dades de la figura 13 indiquen, com la línia de tendència de regressió, una relació lineal positiva, segons la qual a mesura que un municipi guanya població tendeix a registrar una taxa més alta de contractes de lloguer per habitant. La fórmula de la línia de tendència, $y=0.0568x+5.1953$, reforça aquesta constatació, ja que el pendent positiu significa que un increment en l'evolució de la població es correlaciona amb un augment en la taxa de lloguers.

El coeficient de correlació (r), de 0.3474, indica que aquesta relació és moderada. Tot i que la tendència general és positiva, la dispersió dels punts al voltant de la línia de regressió és considerable. El coeficient de determinació (R^2), de 0.1207, confirma el sentit i la intensitat de la correlació. L'elevada variabilitat es fonamentaria en l'existència d'altres factors no considerats en el gràfic, com la dinàmica econòmica local, la tipologia d'habitatges, la presència d'universitats o institucions que generen mobilitat, polítiques d'habitatge específiques i factors culturals i socials.

FIGURA 13. GRÀFIC DE DISPERSIÓ: EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ (%) 2001-2024 I CONTRACTES DE LLOGUER PER CADA 1.000 HABITANTS I ANY 2005-2024

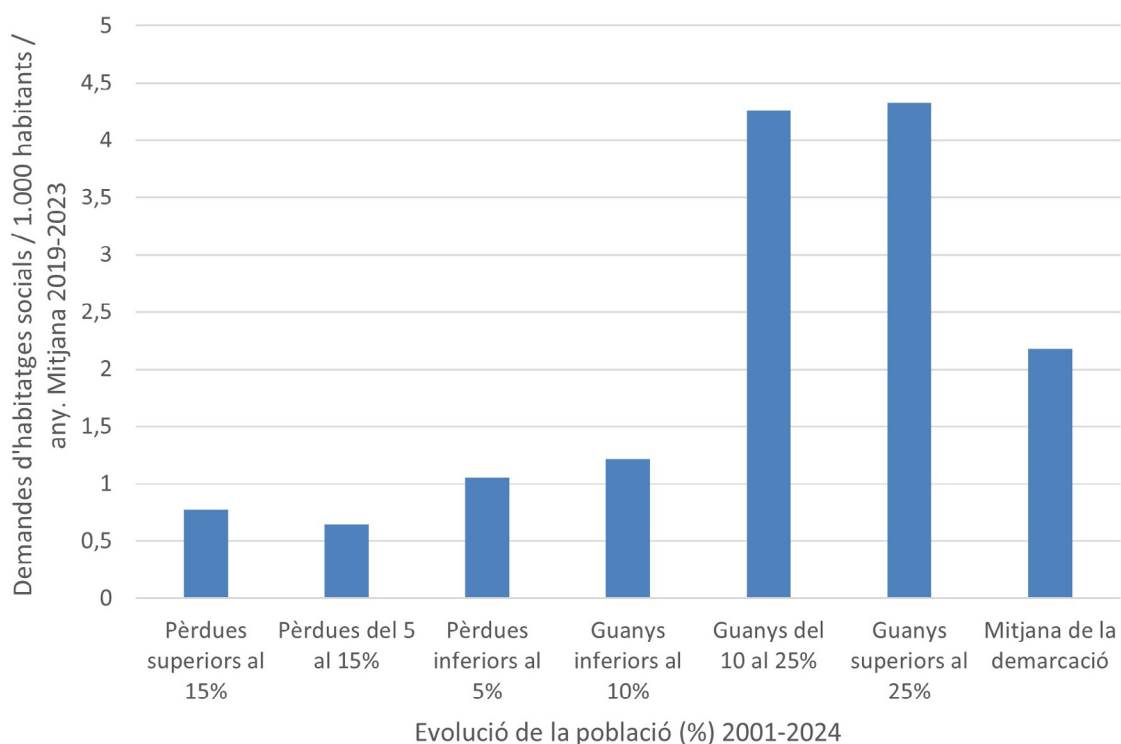


Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Departament de Territori, Habitatge i Transició ecològica.

Aquesta variabilitat s'expressa en la presència de municipis amb creixement poblacional i alta taxa de lloguer; municipis en regressió i baixa taxa de lloguer i una sèrie de valors atípics, que suggereixen que hi ha factors específics i únics en aquests municipis (turisme, especulació, etc.) que influeixen en el mercat de lloguer i que no es corresponen amb la tendència general.

La figura 14 il·lustra la relació entre l'evolució de la població dels municipis de la demarcació de Lleida i la demanda d'habitatge social. Les dades revelen una concentració de la demanda en els municipis de més creixement demogràfic, una tendència que contrasta notablement amb el comportament de les zones afectades pel desplaçament.

FIGURA 14. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ (%) 2001-2024 I DEMANDES D'HABITATGE SOCIAL PER CADA 1.000 HABITANTS (2019-2023)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica.

El patró de distribució de les demandes d'habitatge social és sorprenentment similar al del mercat de lloguer privat, analitzat prèviament, si bé el flux de peticions encara és més intens. La majoria de les peticions es concentren en els municipis on hi ha un fort creixement demogràfic. En concret, els municipis amb augments de població d'entre el 10 i el 25% registren una mitjana de més de 4 demandes per cada 1.000 habitants, una relació que es manté en el grup amb un creixement superior al 25%. Aquests va-

lors gairebé dupliquen la mitjana de la demarcació, que se situa en 2,2 demandes per 1.000 habitants.

Aquesta concentració s'explica per diversos factors. Molts dels municipis que gaudeixen de creixement demogràfic són els que tenen un mercat immobiliari més actiu, amb un alt ritme de construcció i una oferta de serveis i oportunitats laborals més important. No obstant això, aquest dinamisme també genera un encariment dels preus de l'habitatge, tant de compra com de lloguer, de manera que una part de la població queda exclosa del mercat privat. Aquesta situació provoca un augment de la demanda d'opcions assequibles, que es canalitza a través de les peticions d'habitatge social.

En canvi, en els municipis que perden població, la demanda d'habitatge social és gairebé inexistent: els valors no hi superen una demanda per cada 1.000 habitants. Aquest desequilibri territorial no és tan sols una qüestió de necessitat, sinó també de visibilitat i accessibilitat. La major part d'oficines d'atenció de la Generalitat que formalitzen aquestes peticions es concentren en els nuclis urbans més grans, que són precisament els que creixen. Això perpetua un model recentralitzador de la població, ja que les polítiques públiques es focalitzen on la demanda és més visible i obliden un extens territori rural, que queda fora dels mercats, tant del privat com del públic.

Aquest model té conseqüències significatives per a la cohesió territorial. Mentre que els municipis grans reben l'atenció de les polítiques d'habitatge social, les zones rurals queden desatenses, malgrat que hi ha un vast parc d'habitatges que en bona part està en desús o presenta necessitats de rehabilitació. En lloc de fomentar la concentració en grans nuclis, seria fonamental que les polítiques d'habitatge de la Generalitat actives mesures específiques per a les zones rurals. Aquestes mesures podrien incloure incentius per a la rehabilitació d'habitatges existents, l'adaptació d'infraestructures i l'impuls de nous models de gestió que no es basin exclusivament en la construcció d'obra nova. Només així es podrà revertir la tendència al despoblament i garantir que l'accés a un habitatge digne sigui una realitat en tot el territori i no sols en els grans centres de població.

La figura 15, que complementa l'anàlisi anterior sobre la relació entre l'evolució de la població i la demanda d'habitatge protegit, mostra una correlació feble entre el creixement demogràfic i les peticions d'habitatge social.

La línia de regressió indica una relació positiva (amb un pendent de 0,043): els municipis amb més creixement poblacional tendeixen a registrar més demandes d'habitatge social. Aquesta tendència és coherent amb la informació del gràfic de barres, que ja evidenciava la concentració de les demandes en aquests nuclis.

FIGURA 15. GRÀFIC DE DISPERSIÓ: EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ (%) 2001-2024 I DEMANDA D'HABITATGE SOCIAL PER CADA 1.000 HABITANTS I ANY (2019-2023)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica.

No obstant això, el coeficient de correlació (r), de 0,2568, i el coeficient de determinació (R^2), de 0,0659, són poc rellevants. Segons aquests valors, només un 6,59% de la variabilitat en les demandes d'habitatge social s'explica per l'evolució de la població. Aquesta correlació dèbil assenyalava que, si bé el creixement demogràfic és un factor significatiu, altres variables són més rellevants a l'hora de determinar la demanda d'habitatge social.

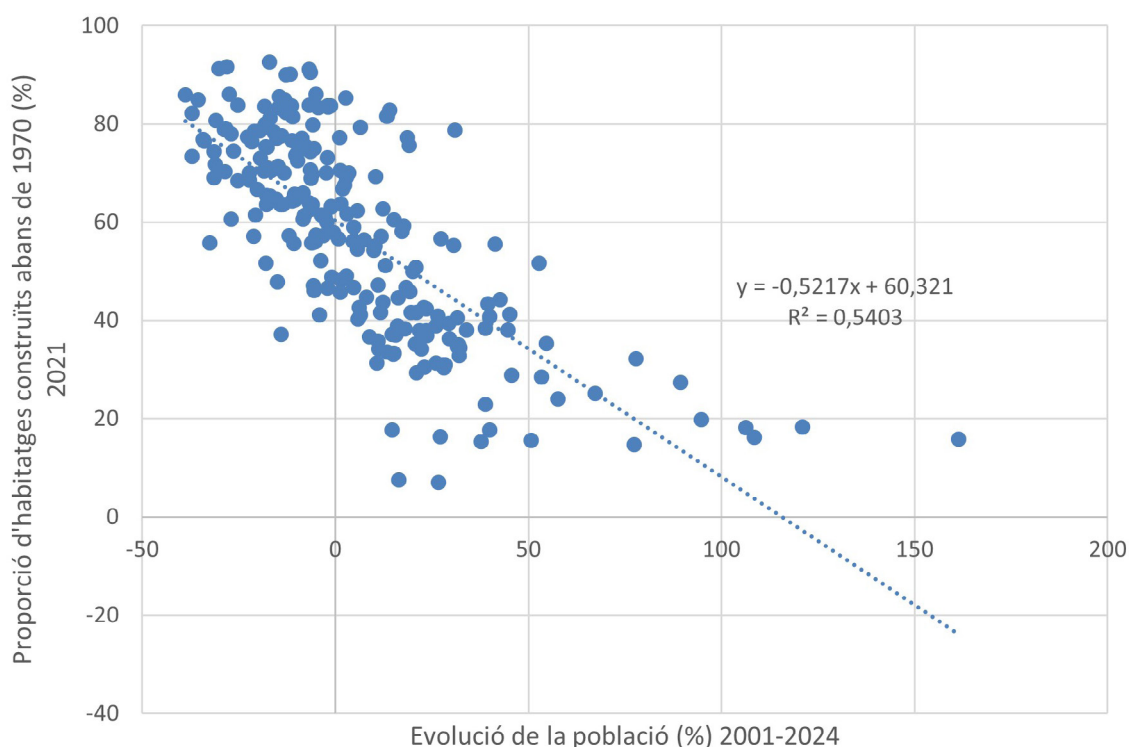
La gran dispersió dels punts en el gràfic subratlla la complexitat del fenomen. Hi ha molts municipis amb un creixement demogràfic nul o negatiu que, així i tot, presenten demandes d'habitatge social. Alhora, alguns municipis on el creixement poblacional és molt alt tenen una demanda d'habitatge social relativament baixa. Finalment, hi ha uns quants punts atípics que presenten taxes de demanda extremadament altes i un creixement poblacional molt menys espectacular.

Aquesta dèbil correlació reforça la idea que la demanda d'habitatge social depèn, en gran manera, de la situació socioeconòmica específica de cada municipi, la disponibilitat d'oficines per formalitzar les peticions, les polítiques d'habitatge locals i les necessitats estructurals de cada comunitat, que sovint no es correlacionen directament amb la dinàmica demogràfica.

Per comparació al mercat privat de lloguer, en què el creixement poblacional té un impacte directe en la demanda, la demanda social es comporta de manera més heterogènia. Això subratlla el risc d'un model de polítiques d'habitatge que es basi exclusivament en aquestes demandes i que es concentri en els grans nuclis urbans, els anomenats "municipis tensats". L'anàlisi d'aquest gràfic demostra que les necessitats d'habitatge social es manifesten en tot el territori, independentment de si hi ha creixement o despoblament, i que la visibilitat d'aquesta demanda en els grans nuclis no hauria d'ocultar les necessitats d'habitatge en les zones rurals i en les àrees amb pèrdua de població.

El gràfic de dispersió de la figura 16 analitza la relació entre l'evolució de la població en els municipis de la demarcació de Lleida (2001-2024) i la proporció d'habitatges construïts abans de 1970. D'acord amb les dades, hi ha una correlació negativa molt forta, que confirma que la despoblació està directament lligada amb un parc d'habitatges envellit.

FIGURA 16. GRÀFIC DE DISPERSIÓ: EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ (%) 2001-2024 I HABITATGES CONSTRUÏTS ABANS DE 1970



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de les edificacions segons anys de construcció recollides del cens de població i habitatges.

La tendència general del gràfic és clarament descendent: els punts de dades es concentren al voltant d'una línia de regressió amb pendent negatiu. La fórmula de la línia, $y = -0,5217x + 60,321$, indica que, per cada punt percentual d'augment en la població, la proporció d'habitatges vells disminueix en un 0,52%. Aquesta relació és altament significativa. El coeficient de correlació (r), de $-0,7346$, és molt alt. Un valor tan pròxim a -1 indica una correlació negativa molt forta. Això significa, sense cap mena de dubte, que, com més pèrdua de població, més gran és la proporció d'habitatges construïts abans de 1970. El coeficient de determinació (R^2), de $0,5403$, confirma aquesta robusta relació: el 54,03% de la variabilitat en la proporció d'habitatges antics s'explica per l'evolució de la població.

Aquesta correlació no és una simple coincidència, sinó que reflecteix la realitat socioeconòmica del territori. En els municipis despoblats no tan sols es dona pèrdua d'habitants, sinó també estancament del parc d'habitatges, ja que la manca de demanda no estimula la nova construcció ni la rehabilitació. Aquesta situació comporta greus problemes estructurals, per tal com molts d'aquests habitatges tenen deficiències en eficiència energètica, accessibilitat i seguretat, i no estan adaptats als estàndards de vida actuals, alhora que l'envelliment del parc pot conduir a l'abandonament d'habitatges i generar un cicle de degradació urbana i social amb costos importants.

Davant d'aquesta realitat, una política d'habitatge que es basi únicament en la construcció de noves edificacions en zones de creixement seria insuficient i, fins i tot, contraproductiu. És fonamental implementar polítiques de rehabilitació del parc existent. Aquestes mesures haurien de ser un pilar central per a la revitalització de les àrees rurals i en despoblament. La rehabilitació no tan sols millora la qualitat de vida dels residents actuals, sinó que també pot atraure nous habitants. Així, es trenca el cicle negatiu de despoblament-envelliment i es fomenta una gestió més sostenible del territori. La promoció de la rehabilitació, amb ajudes econòmiques i mesures de suport, es revela com una eina clau per reactivar l'economia local i garantir la dignitat de l'habitatge a tot el territori.

4. Conclusions

Les dades analitzades mostren un panorama complex i dicotòmic de la dinàmica demogràfica i residencial a la demarcació de Lleida. Les conclusions principals posen de manifest una clara fractura territorial entre les àrees urbanes i periurbanes, en creixement, i les zones rurals, que continuen experimentant despoblament. Aquesta dualitat té un impacte directe i significatiu en el mercat de l'habitatge.

S'observa una correlació entre el creixement de la població i la vitalitat del mercat de lloguer i compravenda. Els municipis que han registrat un augment demogràfic, impulsat per l'accés a serveis i oportunitats laborals, concentren la major part de l'activi-

tat de lloguer i compravenda d'habitatges, així com la de construcció d'obra nova. Per contra, les zones rurals i de muntanya mitjana, on es concentra la pèrdua de població, es caracteritzen per un mercat immobiliari estancat i una demanda gairebé inexistent. Aquest patró confirma que el creixement demogràfic actua com a motor principal de l'activitat residencial.

Una de les conclusions més rellevants és la forta correlació negativa entre el creixement demogràfic i l'envelliment del parc d'habitatges. Els municipis afectats per la pèrdua de població tenen una proporció més elevada d'habitatges construïts abans de 1970. Aquesta situació no tan sols provoca problemes d'eficiència energètica i accessibilitat, sinó també degradació urbana i social. La manca de demanda en aquestes zones no estimula la rehabilitació ni la nova construcció i deixa un extens patrimoni immobiliari en desús.

Malgrat les fortes correlacions esmentades, l'anàlisi de dispersió de les dades revela una complexitat intrínseca del mercat immobiliari lleidatà que va més enllà de la simple evolució demogràfica. El valor del coeficient de correlació, en la major part dels gràfics de dispersió, mostra que factors com les polítiques urbanístiques locals, la mobilitat laboral, el turisme, la inversió en segones residències o l'especulació tenen un pes significatiu en la dinàmica de l'habitatge.

Un exemple clar és la demanda d'habitatge social, que, si bé es concentra en els municipis de creixement, té una correlació dèbil amb l'evolució poblacional i depèn de la disponibilitat d'oficines d'atenció i de la situació socioeconòmica local. Això dona compte d'un model de polítiques públiques que ignora les necessitats de les zones rurals i perpetua una recentralització de la població.

En definitiva, el document conclou que el mapa demogràfic de Lleida es caracteritza per un dualisme territorial que es reflecteix en una fractura, també, del mercat residencial. Davant d'aquesta realitat, es fa evident la necessitat d'una política pública d'habitatge que no es basi únicament en la construcció en zones de creixement. Per contra, calen mesures diferenciades que abordin els reptes de cada espai. Seria fonamental promoure la rehabilitació del parc d'habitatges existent en les zones rurals, no tan sols per millorar la qualitat de vida dels qui hi resideixen, sinó també com a estratègia per trencar el cicle de despoblament i reactivar l'economia local.

5. Fonts bibliogràfiques i documentals

Aldomà i Buixadé, I. i Mòdol Ratés, J.R. (2022). *Atles del món rural 2022: despoblament o revitalització?* Associació d'Iniciatives Rurals de Catalunya, Associació Catalana de Municipis de Catalunya, Fundació Transparència i Bon Govern Local i Associació de Micropobles de Catalunya,

- Bayona-i-Carrasco, J. i Gil-Alonso, F. (2013). Is foreign immigration the solution to rural depopulation? The case of Catalonia (1996–2009). *Sociologia Ruralis*, 53(1), 26-51. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9523.2012.00577.x>
- Bijker, R.A., Haartsen, T. i Strijker, D. (2012). Migration to less-popular rural areas in the Netherlands: Exploring the motivations. *Journal of Rural Studies*, 28(4), 490-498. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2012.07.003>
- Garay-Tamajón, L., Lladós-Masllorens, J., Meseguer-Artola, A. i Morales-Pérez, S. (2022). Analyzing the influence of short-term rental platforms on housing affordability in global urban destination neighborhoods. *Tourism and Hospitality Research*, 22(4), 444-461. <https://doi.org/10.1177/14673584211057568>
- Garcia-López, M.À., Jofre-Monseny, J., Mazza, R. i Segú, M. (2019). Do Short-Term Rental Platforms Affect Housing Markets? Evidence From Airbnb in Barcelona. *SSRN Electronic Journal*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3428237>
- Glaeser, E.L. i Gyourko, J. (2005). Urban decline and durable housing. *Journal of Political Economy*, 113(2), 345–375. <https://doi.org/10.1086/427465>
- Gyódi, K., Mazur, M. i Còcola-Gant, A. (2025). Barcelona as a case study for the effectiveness of short-term rental regulation. *Cities*, 162, 105915. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2025.105915>
- Martínez, A.D. (2010). La producció turística residencial en un destí turístic de muntanya: el cas de la comarca pirenaica de la Cerdanya. A *XV Congrés AECIT. Temps de canvis en el turisme. Dinàmica de transformació del Turisme en el segle XXI*.
- Perlik, M. (2011). Alpine gentrification: The mountain village as a metropolitan neighbourhood. *Journal of Alpine Research / Revue de Géographie Alpine*, 99(1). <https://doi.org/10.4000/rga.1370>
- Porcal-Gonzalo, R. i Sáez, L. (2025). Despoblació, envejecimiento y masculinización en Álava (España): una reflexió a partir del anàlisi de les evidències empíriques. *Boletín de la Asociación De Geógrafos Españoles*, 103. <https://doi.org/10.21138/bage.3591>
- Rodríguez, I. (2021). *L'habitatge a l'Alt Pirineu i Aran: La innovació i la cooperació com a factors claus per a desenvolupar polítiques d'habitatge al món rural*. [Treball final de postgrau, Universitat Rovira i Virgili].
- Saiz, A. (2010). The Geographic Determinants of Housing Supply. *The Quarterly Journal of Economics*. 125, 1253-1296. <https://doi.org/10.1162/qjec.2010.125.3.1253>
- Vera, A. i Tulla, A. (2025). La segona millor opció per a l'Alt Pirineu i Aran: activitat, usos del sòl i repoblament. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles (BAGE)*, (97), e3593. <https://doi.org/10.21138/bage.3593>

La paradoxa del turisme: motor econòmic i factor distorsionador de l'accés a l'habitatge

Jaume Macià Amorós
Departament de Geografia, Història i Història de l'Art
Universitat de Lleida

1. Introducció

El turisme s'ha consolidat en les darreres dècades com un dels principals motors econòmics del món rural català. A les comarques de muntanya, especialment al Pirineu, ha esdevingut una activitat clau per a la generació de renda i ocupació, i ha compensat parcialment la pèrdua de població i l'abandonament de sectors tradicionals com l'agricultura i la ramaderia. Segons dades de l'Idescat de 2021, en algunes comarques pirinenques la branca d'hostaleria i activitats vinculades al turisme representa prop del 20% del VAB i concentra una proporció rellevant de l'ocupació. A la demarcació de Lleida, aquest pes econòmic presenta una concentració territorial molt clara: en comarques pirinenques com el Pallars Sobirà, la Cerdanya, l'Alta Ribagorça i Aran hi ha més places d'allotjament turístic que habitants. A més, segons el cens de 2021 de l'INE, més de la meitat dels habitatges del conjunt del Pirineu de Lleida i Aran són segones residències o habitatges no principals.

Aquesta centralitat no és un fenomen recent. Des de mitjan segle XX, el desenvolupament de les estacions d'esquí va impulsar una transformació territorial profunda en zones com la Val d'Aran, la Cerdanya o l'Alt Urgell i va configurar una primera onada de creixement d'allotjaments turístics i de segones residències. Posteriorment, a partir dels anys noranta, l'auge del turisme rural i de natura va ampliar la base territorial del sector i va consolidar l'arribada de visitants a zones que fins llavors havien quedat al marge dels grans fluxos turístics (Cànoves i Herrera, 2005). El resultat ha estat una combinació de models: des del turisme de neu altament concentrat en determinades valls fins a formes més disperses de turisme de natura i cultural en altres àrees pirinenques i prepirinenques.

En aquest context, en els darrers quinze anys s'ha produït un creixement molt intens dels habitatges d'ús turístic (HUT) a la demarcació de Lleida, especialment a les comarques de

muntanya. Segons dades del registre de turisme de Catalunya de 2025, el gruix d'aquesta oferta es concentra al Pirineu de Lleida i Aran, on es localitzen més del 80% dels HUT registrats, mentre que a les terres de Lleida hi tenen una presència testimonial. Aquest increment ha estat extraordinari: entre el 2015 i el 2025, el nombre d'HUT s'ha multiplicat per més de tres, amb un creixement superior al 250% tant en establiments com en places.

Aquest fenomen ha reforçat el paper del turisme com a palanca econòmica, però alhora ha accentuat les tensions sobre el mercat residencial. Diversos estudis han posat de manifest que la proliferació d'habitatges d'ús turístic (HUT) pot reduir el parc d'habitatge disponible per a residents i generar pressions a l'alça sobre els preus de compra i lloguer, cosa que dificulta l'establiment de població permanent, especialment de famílies joves (Sánchez-Naudín et al., 2023). En aquest sentit, es configura una paradoxa: l'activitat turística contribueix a mantenir l'activitat econòmica i a fixar part de la població vinculada al sector serveis, però al mateix temps pot expulsar potencials residents i limitar els processos de repoblament rural.

La importància creixent del fenomen ha generat respostes institucionals en forma de regulació. A Catalunya, el Decret Llei 3/2023 i les posteriors resolucions que delimiten zones de mercat residencial tens han introduït limitacions significatives a l'expansió dels HUT. A escala estatal, el Reial Decret 1312/2024 ha establert un registre unificat que pretén millorar el control d'aquest tipus d'allotjaments. Aquestes mesures reflecteixen la dimensió política i social del debat sobre el paper dels HUT en l'equilibri entre desenvolupament turístic i dret a l'habitatge.

Així, aquest capítol té com a objectiu analitzar la paradoxa del turisme en les àrees rurals i de muntanya de la demarcació de Lleida, amb especial atenció en el paper dels habitatges d'ús turístic. L'anàlisi es durà a terme a escala comarcal, per captar les diferències territorials internes, i es complementarà amb una comparació amb la resta de Catalunya que permeti situar la singularitat i la magnitud del fenomen a Lleida dins el conjunt del país. El capítol abordarà, en primer lloc, el marc teòric i comparatiu; en segon lloc, examinarà quantitativament l'evolució i la distribució territorial dels HUT, i, finalment, valorarà les conseqüències sobre l'accés a l'habitatge i els processos de repoblament, així com les respostes normatives adoptades per les administracions públiques.

2. Estat de la qüestió i metodologia

2.1. Estat de la qüestió

L'impacte del turisme sobre els mercats d'habitatge ha estat àmpliament analitzat en contextos urbans, especialment en grans ciutats europees com Barcelona, Lisboa, Berlín o París. La literatura internacional ha posat en relleu que la proliferació d'habitatges d'ús

turístic (HUT) i la irrupció de plataformes digitals com Airbnb han contribuït a processos de gentrificació turística, a l'expulsió de residents i a increments significatius dels preus del lloguer (Cocola-Gant, 2016; Gil i Sequera, 2018; Wachsmuth i Weisler, 2018). Aquests treballs han establert un marc sòlid per entendre el fenomen en grans àrees metropolitanes.

En canvi, els estudis en àrees rurals i de muntanya són molt més recents i encara escassos. Tot i això, recerques recents com la de Sánchez-Naudín, Sánchez-Asín i Vivas (2023) han posat de manifest que els efectes dels HUT també són rellevants fora de les grans ciutats. Analitzant les marques turístiques Pirineus i Val d'Aran, aquests autors mostren que l'oferta d'Airbnb es concentra en determinats municipis (Naut Aran, Vielha e Mijaran, Puigcerdà, Alp o la Vall de Boí) i que existeix una correlació significativa entre la densitat d'allotjaments turístics, l'evolució dels preus del lloguer i la presència d'habitatges buits i segones residències. En aquest sentit, el turisme de muntanya comparteix algunes tensions amb el turisme urbà —reducció del parc residencial disponible i pressió sobre els preus—, però en un context marcat per la dualitat entre habitatge permanent i habitatge estacional.

Altres autors han subratllat que, en territoris rurals, l'impacte dels HUT va més enllà del mercat immobiliari i incideix en la sostenibilitat demogràfica. El turisme pot generar ocupació i noves activitats econòmiques, però la pressió sobre l'habitatge actua com a fre per a la instal·lació de famílies joves i nous residents (Navarro et al., 2020; Perlik i Membretti, 2018). Aquest fenomen és especialment crític en zones de muntanya amb dinàmiques de despoblament estructural, on la competència per l'habitatge esdevé un factor clau per entendre la viabilitat del repoblament rural.

A Catalunya, la recerca s'ha centrat sobretot en l'àmbit urbà (Barcelona i àrea metropolitana), mentre que els estudis sobre el món rural i de muntanya són encara limitats. No obstant això, l'augment recent dels HUT al Pirineu i a Aran demostra la necessitat d'abordar aquests territoris amb una mirada pròpia, ja que el pes de les segones residències i l'estacionalitat turística configuren un escenari particular que no es pot explicar només amb els esquemes de la turistificació urbana.

2.2. Fonts de dades i metodologia

L'anàlisi que es presenta en aquest capítol es basa en una combinació de fonts oficials, estadístiques i acadèmiques, amb la qual es pretén construir un diagnòstic complet i comparatiu:

- **Registre de turisme de Catalunya (Departament d'Empresa i Treball).** Proporciona el nombre d'HUT i de places autoritzades a escala comarcal i municipal. És la font administrativa de referència, per bé que limitada a l'oferta legalment inscrita. Buidatge: setembre de 2025.

- **INE: Estadística experimental. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad.** Basada en tècniques de *web scraping*, recull l'oferta efectiva publicada a tres de les plataformes digitals d'allotjament turístic més utilitzades a Espanya, sense especificar quines i sense diferenciar si disposen o no de llicència administrativa. Buidatge: setembre de 2025.
- **INE: Censo de Población y Viviendas 2021.** Informació i dades sobre habitatges principals i no principals (segones residències i buits), clau per analitzar la disponibilitat real d'habitatge permanent. Buidatge: setembre de 2025.
- **Idescat:** dades sobre població, estructura econòmica (VAB i ocupació), parc d'habitatges i estadístiques de preus de lloguer i compra. Buidatge: setembre de 2025.
- **Literatura acadèmica i informes especialitzats.** Referències nacionals i internacionals sobre el turisme rural, els habitatges d'ús turístic i el seu impacte sobre el territori, el mercat residencial i les dinàmiques rurals.

La metodologia és principalment descriptiva i comparativa:

1. En primer lloc, s'analitza l'evolució i la distribució territorial dels habitatges d'ús turístic (HUT) a les comarques de Lleida, a partir de les dades del registre de turisme de Catalunya i de l'Institut Nacional d'Estadística (INE). Les dues fonts s'han estudiat de manera paral·lela, ja que cap no ofereix, per si sola, una imatge completa: el registre pot sobredimensionar l'oferta —en incloure HUT inactius o no comercialitzats—, mentre que l'INE pot infrarepresentar-la, atès que només recull els allotjaments publicats a determinades plataformes digitals. Aquesta anàlisi comparativa permet contrastar les dues perspectives i obtenir una visió més acurada de la realitat.
2. En segon lloc, s'analitza la relació amb el parc residencial.
3. Finalment, es compara la situació de Lleida amb la resta de Catalunya per situar-ne la singularitat i avaluar fins a quin punt les dinàmiques que s'hi observen responen a factors específics del món rural de muntanya o a tendències generals de turistificació.

2.3. Àrea d'estudi i escala d'anàlisi

L'àmbit territorial de l'estudi és la demarcació de Lleida. L'anàlisi s'ha dut a terme a tres escales principals:

- Municipal: 231 municipis de la demarcació.

- Comarcal: 12 comarques, més Aran i Gósol (Berguedà).
- Marca turística (Agència Catalana de Turisme): Terres de Lleida, Pirineu de Lleida i Val d'Aran.

Per facilitar la lectura dels resultats, les unitats s'han agrupat en dos grans blocs territorials: (1) Terres de Lleida (plana) i (2) Pirineu de Lleida + Val d'Aran (muntanya), atesa la forta asimetria en volum i especialització turística.

FIGURA 1. COMARQUES I MARQUES TURÍSTIQUES DE LA DEMARCACIÓ DE LLEIDA



Font: Elaboració pròpia a partir de la distribució de marques de la Llei 15/2007, del 5 de desembre, de l'Agència Catalana de Turisme.

L'estudi posa l'accent en les comarques de muntanya, on es concentren més del 80% dels HUT registrats, però incorpora la comparació amb les terres de Lleida per evidenciar la desigual distribució territorial del fenomen. Així mateix, es complementa amb

una visió comparada respecte del conjunt de Catalunya, per situar la singularitat del cas de Lleida dins el marc general de les dinàmiques turístiques i residencials del país.

3. Descripció i anàlisi del cas d'estudi

3.1. Evolució i estructura del parc residencial

L'anàlisi del parc residencial constitueix un punt de partida essencial per comprendre l'impacte dels habitatges d'ús turístic (HUT) en el context del Pirineu i de les terres de Lleida. Segons el cens de població i habitatge de 2021 de l'INE, la demarcació de Lleida disposa de 256.081 habitatges familiars, dels quals 169.763 són principals i 86.318, no principals (segones residències o buits). Això significa que el 33,7% dels habitatges totals de la demarcació no s'utilitzen com a residència habitual, un percentatge notablement superior al d'altres zones interiors de Catalunya.

La distribució territorial d'aquest fenomen és altament desigual. Al conjunt del Pirineu i Aran, més de la meitat dels habitatges, el 53,4%, són no principals, mentre que a les terres de Lleida el percentatge se situa en el 27%. Aquest contrast posa de manifest la marcada dualitat entre les comarques de muntanya, amb una forta presència d'habitatge estacional vinculat al turisme, i les comarques de la plana, on predomina l'ús residencial permanent.

Les dades per comarca accentuen aquestes diferències. Els valors més elevats d'habitatges no principals corresponen a territoris de muntanya amb una llarga tradició turística: Aran (64,3%), la Cerdanya (62,4%), el Pallars Sobirà (62,2%) i l'Alta Ribagorça (60,6%). També destaca el municipi de Gósol (Berguedà), amb un 67,9% d'habitatges no principals, si bé en aquest cas les dades només fan referència a un únic municipi. En canvi, a les comarques de la plana hi predomina clarament l'habitatge principal, amb valors d'habitatges no principals inferiors al 25% al Segrià (22,5%) i al Pla d'Urgell (23,7%). Un cas particular és el de les Garrigues (39,4%), on el pes dels habitatges no principals s'explica més per la presència d'habitatges buits vinculats a processos de despoblament que no pas per l'activitat turística.

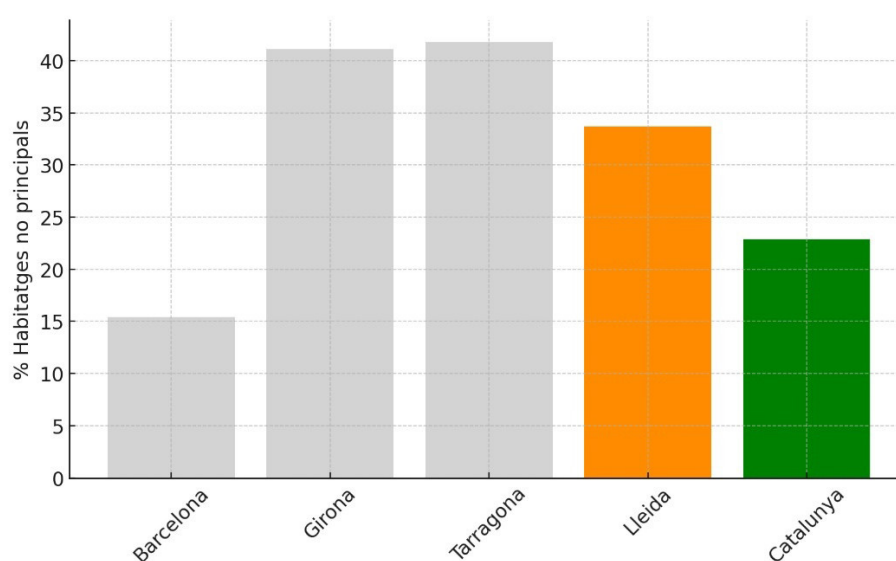
Per comparació a la resta de Catalunya, la demarcació de Lleida presenta un percentatge d'habitatges no principals (33,7%) clarament superior a la mitjana catalana (22,9%). Tot i això, se situa per sota dels valors registrats a Girona (41,1%) i Tarragona (41,8%). La singularitat del cas lleidatà rau, però, en la seva forta dualitat interna: mentre que a les terres de Lleida la incidència de les residències no principals és relativament baixa (27%), al Pirineu i a Aran arriba al 53,4%, el valor més alt de totes les marques turístiques catalanes. Aquest percentatge supera fins i tot el d'àrees de costa amb llarga tradició turística com la Costa Daurada (41,4%) i la Costa Brava (39%).

TAULA 1. HABITATGES PRINCIPALS I NO PRINCIPALS PER COMARCA A LA DEMARCACIÓ DE LLEIDA (2021)

Comarca	Total habitatges	Habitatges principals	% Habitatges principals	Habitatges no principals	% Habitatges no principals
Alt Urgell	14.644	8.446	57,7	6.198	42,3
Alta Ribagorça	4.397	1.733	39,4	2.664	60,6
Aran	12.137	4.327	35,7	7.810	64,3
Berguedà	333	107	32,1	226	67,9
Cerdanya	4.460	1.679	37,6	2.781	62,4
Garrigues	12.507	7.580	60,6	4.927	39,4
Noguera	23.138	14.897	64,4	8.241	35,6
Pallars Jussà	11.992	5.664	47,2	6.328	52,8
Pallars Sobirà	8.440	3.189	37,8	5.251	62,2
Pla d'Urgell	17.952	13.689	76,3	4.263	23,7
Segarra	12.408	8.473	68,3	3.935	31,7
Segrià	104.012	80.655	77,5	23.357	22,5
Solsonès	8.922	5.317	59,6	3.605	40,4
Urgell	20.739	14.007	67,5	6.732	32,5
Pirineu de Lleida i Aran	65.325	30.462	46,6	34.863	53,4
Terres de Lleida	190.756	139.301	73,0	51.455	27,0
Total	256.081	169.763	66,3	86.318	33,7

Font: Elaboració pròpia amb dades del cens de població i habitatge de 2021 de l'INE.

FIGURA 2. DISTRIBUCIÓ PERCENTUAL D'HABITATGES NO PRINCIPALS PER DEMARCACIÓ (2021)

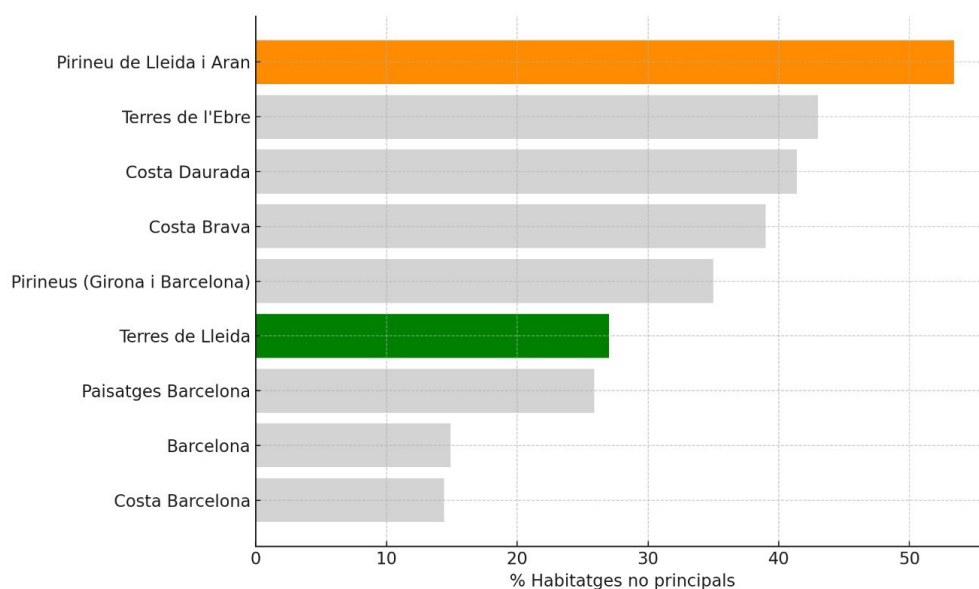


Font: Elaboració pròpia amb dades del cens de població i habitatges de 2021 de l'INE.

Cal tenir present, tanmateix, que darrere d'aquest indicador s'hi amaguen realitats territorials diverses. A les marques clarament turístiques hi predominen les segones residències i els HUT, mentre que a zones on el pes turístic és inferior —com les Terres de l'Ebre o comarques interiors de la mateixa demarcació de Lleida, com les Garrigues—, com s'ha apuntat, una part significativa dels habitatges no principals correspon a habitatges buits per raó de dinàmiques de despoblament més que no pas d'ús turístic. Aquesta distinció resulta clau per comprendre la naturalesa del parc residencial a cada territori i la seva relació amb els processos de repoblament rural.

Així doncs, el parc residencial de la demarcació de Lleida presenta una dualitat ben definida: mentre que a les terres de Lleida hi predomina l'habitatge principal i l'ús permanent, el Pirineu i Aran es caracteritzen per un elevat percentatge d'habitatges no principals, el més alt de Catalunya. Aquesta configuració reflecteix que, al llarg de les darreres dècades, a les comarques de muntanya s'han consolidat l'existència de segones residències i l'estacionalitat turística.

FIGURA 3. DISTRIBUCIÓ PERCENTUAL D'HABITATGES NO PRINCIPALS PER MARCA TURÍSTICA (2021)



Font: Elaboració pròpia amb dades del cens de població i habitatges de 2021 de l'INE.

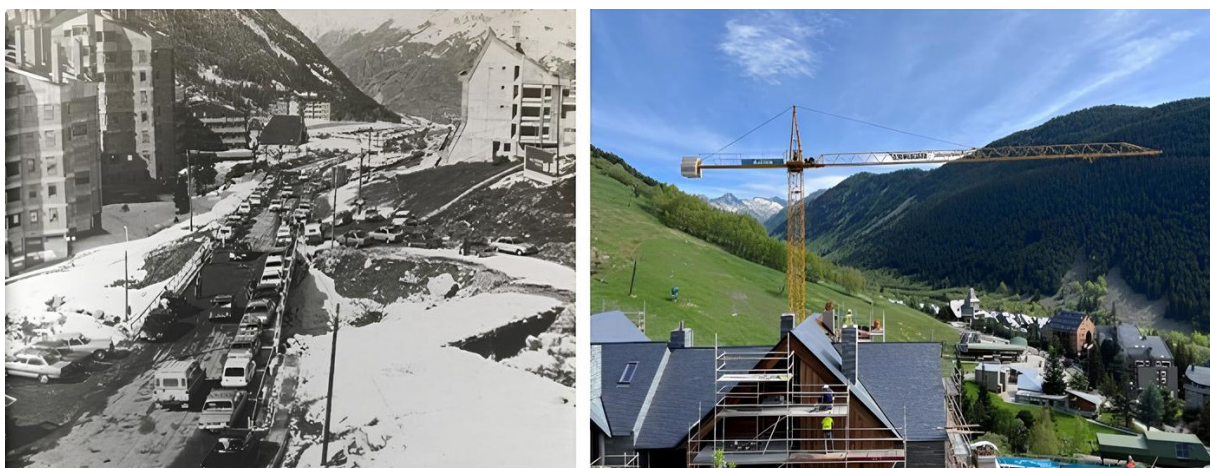
En aquest context, la irrupció i el creixement accelerat dels HUT durant els darrers quinze anys s'insereixen dins d'una dinàmica més àmplia de transformació del turisme rural i de muntanya. Abans d'abordar específicament el fenomen dels HUT, el següent apartat repassa breument l'evolució del turisme en el món rural català —i, en particular, a les comarques de Lleida— per comprendre les bases d'aquest procés i els factors que n'expliquen la intensificació recent.

3.2. Evolució del turisme en el món rural català i, especialment, a les comarques de Lleida

El turisme en el món rural català és un fenomen de llarg recorregut que ha experimentat transformacions profundes en les darreres dècades. La seva evolució pot estructurar-se en tres grans etapes.

Des de mitjan segle XX, la implantació de les estacions d'esquí al Pirineu —especialment a Aran, la Cerdanya i el Pallars Sobirà— va generar una primera onada de desenvolupament turístic de muntanya. Aquest procés va comportar una transformació territorial significativa, que va alterar profundament el paisatge i les dinàmiques socioeconòmiques locals, amb la construcció de segones residències, apartaments i hotels associats a l'ús estacional, que van establir les bases d'una forta estacionalitat en el parc d'habitatges (Cànoves i Herrera, 2005).

FIGURA 4. BAQUEIRA-BERET I LA TRANSFORMACIÓ IMMOBILIÀRIA DEL TURISME DE MUNTANYA



(a) Baqueira durant els primers anys d'expansió turística (dècada de 1960).

(b) Baqueira actual, amb una forta presència de segones residències i habitatges d'ús turístic. Font: Diari de la Neu (2017; 2024). Elaboració pròpia.

Posteriorment, a partir dels anys noranta i durant la dècada del dos mil, es va produir l'auge del turisme rural i de natura, vinculat tant a polítiques de diversificació de l'oferta com a una demanda creixent d'experiències en entorns naturals i patrimonials. Aquest període va ampliar la base territorial del turisme més enllà de les àrees d'esquí, ja que es va estendre a comarques rurals de l'interior i del Prepirineu. En aquest context, el turisme rural es va consolidar com una eina de desenvolupament territorial, especialment en zones afectades per processos de despoblament i abandonament agrari (Cànoves i Herrera, 2005; Universitat Autònoma de Barcelona [UAB], 2020).

FIGURA 5. EL TURISME RURAL COM A EINA DE REVITALITZACIÓ TERRITORIAL



Exemple d'allotjament rural rehabilitat, el Call d'Odèn (Solsonès), representatiu del model de reutilització del patrimoni arquitectònic tradicional per a usos turístics al Prepirineu de Lleida. Font: El Call (2024). Elaboració pròpia.

Finalment, en els darrers quinze anys, l'expansió de les plataformes digitals i de l'allotjament col·laboratiu ha introduït una nova dinàmica: la proliferació dels HUT en entorns rurals. L'estudi de Cors-Iglesias et al. (2020) demostra que aquest fenomen no tan sols afecta les grans ciutats, sinó també municipis rurals i de muntanya, on els HUT poden tenir un paper estructural dins l'oferta turística local. Segons aquests autors, la implantació dels HUT en zones rurals ha estat especialment intensa en territoris amb tradició de segones residències com el Pirineu, però també en altres àrees de baixa densitat de població i amb una oferta turística limitada.

En paral·lel, la pandèmia de la covid-19 va reforçar el turisme de proximitat i la demanda d'espais rurals poc massificats. Segons un estudi de la UAB (2020), l'ocupació del turisme rural a Catalunya va superar els nivells de 2019 durant l'estiu de 2020, amb un creixement de la demanda interna de més del 20%. Aquest increment va evidenciar la resiliència del turisme rural en contextos de crisi i la seva capacitat d'adaptació a noves necessitats socials.

D'altra banda, les tendències recents també mostren una diversificació qualitativa de l'oferta. Cors-Iglesias et al. (2023) assenyalen que els allotjaments de turisme rural i agroturisme al Pirineu català han incorporat la promoció de productes agroalimentaris locals i han contribuït així a la revaloració de l'economia agrària i a la diferenciació del producte turístic en un mercat globalitzat. Aquest exemple reforça la idea que

l'evolució del turisme rural no tan sols és quantitativa, sinó també qualitativa, amb estratègies orientades a la sostenibilitat i a l'arrelament territorial.

En el cas de la demarcació de Lleida, i més concretament del Pirineu de Lleida i Aran, aquesta evolució ha estat marcada per tres grans etapes: la implantació del turisme d'hivern i de les segones residències a mitjan segle XX, la diversificació del turisme rural i de natura a partir dels anys noranta, i, finalment, la digitalització i l'expansió dels HUT durant la darrera dècada. Aquest recorregut posa de manifest la capacitat d'adaptació del turisme lleidatà en contextos econòmics i socials canviants, alhora que reflecteix la consolidació d'un model mixt, basat en la convivència entre l'activitat turística i la residència estacional.

Com a resultat, l'evolució del turisme rural a Catalunya i a Lleida mostra una trajectòria marcada per l'estacionalitat, la diversificació progressiva i una notable capacitat d'adaptació als nous contextos. Aquest recorregut històric i recent és essencial per comprendre la irrupció dels HUT i el seu impacte sobre l'habitatge i, indirectament, sobre els processos de repoblament, aspectes que s'abordaran en l'apartat següent.

FIGURA 6. EVOLUCIÓ DEL TURISME RURAL I DE MUNTANYA A LA DEMARCACIÓ DE LLEIDA, 1950–2025



Font: Elaboració pròpia a partir de Cànoves i Herrera (2005); Cors-Iglesias et al. (2020, 2023); Universitat Autònoma de Barcelona (2020); Idescat (2025); INE (2025); registre de turisme de Catalunya (2025).

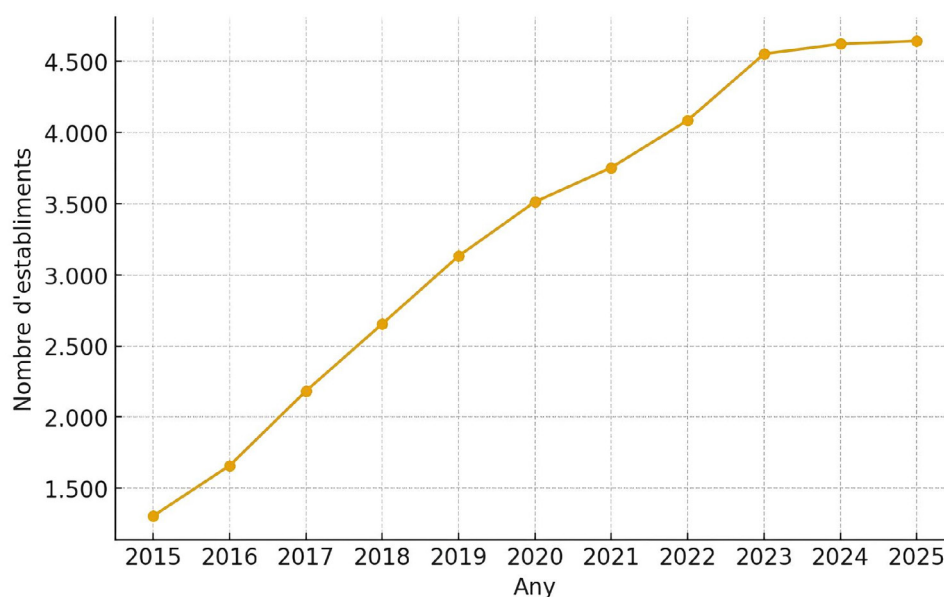
3.3. Dinàmiques territorials dels habitatges d'ús turístic a la demarcació de Lleida

3.3.1. Evolució de l'oferta d'habitatges d'ús turístic (2015-2025)

L'anàlisi de l'evolució de l'oferta d'habitatges d'ús turístic (HUT) a la demarcació de Lleida durant el període 2015-2025 n'evidencia un creixement molt intens i sostingut, tant en nombre d'establiments com en places. Segons el registre de turisme de Catalunya, el parc d'HUT ha passat de 1.304 establiments i 7.214 places l'any 2015 a 4.644 establiments i 25.821 places el 2025, dades que representen un increment superior al 256% en establiments i del 258% en places en una dècada.

Els anys amb un augment més accentuat se situen entre el 2016 i el 2019, coincidint amb l'expansió de les plataformes digitals de comercialització turística (com Airbnb o Booking) i amb la consolidació del turisme de muntanya com a principal motor de l'economia turística de la demarcació. Durant aquest període, l'entrada de nous operadors i la conversió d'habitatges de segona residència en HUT van contribuir a una forta expansió de l'oferta.

FIGURA 7. EVOLUCIÓ DEL NOMBRE D'HUT A LA DEMARCACIÓ DE LLEIDA (2015-2025)

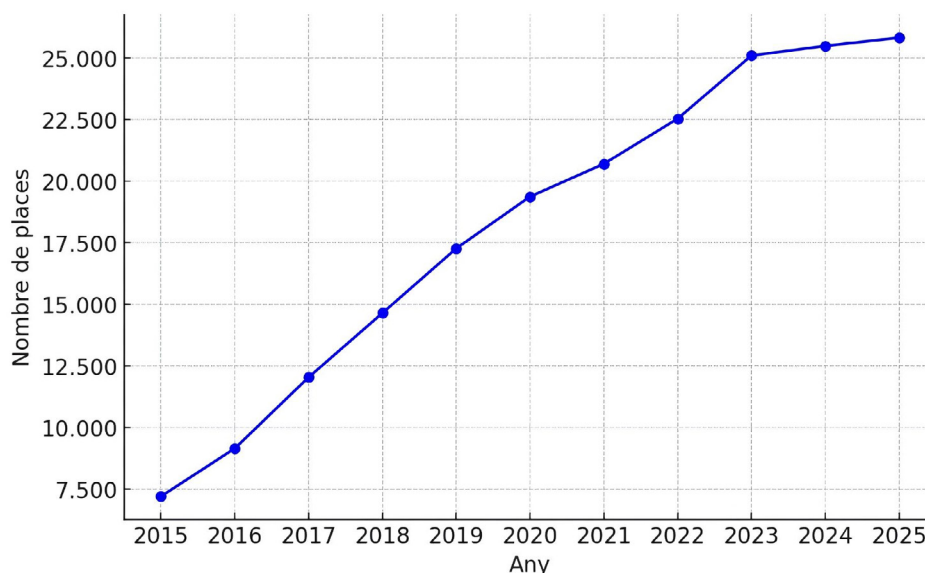


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat i del registre de turisme de Catalunya (Departament d'Empresa i Treball).

Entre el 2020 i el 2021, la crisi provocada per la pandèmia de la covid-19 va frenar temporalment aquesta dinàmica, tot i que no en va provocar una davallada significativa, ja que el turisme de proximitat i la funció de refugi de les zones de muntanya van

sostenir una demanda notable. A partir de 2022, amb la reactivació de la mobilitat i la normalització del sector, s'observa una nova onada de creixement, que porta l'oferta fins als valors màxims d'avui.

FIGURA 8. EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE PLACES D'HUT
A LA DEMARCACIÓ DE LLEIDA (2015-2025)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat i del registre de turisme de Catalunya (Departament d'Empresa i Treball).

Tanmateix, a partir de 2023, s'aprecia una desacceleració del ritme de creixement, amb increments anuals molt més moderats —+91 establiments i +724 places en els tres darrers anys—, que indiquen una fase de relativa estabilització del mercat. Aquest alentiment reflecteix, d'una banda, la maduresa del sector, i, de l'altra, l'impacte de les noves mesures normatives introduïdes pel Decret Llei 3/2023, que estableix un control més estricte sobre la concessió de llicències i la planificació de nous allotjaments.

A escala comarcal, el creixement ha estat generalitzat, però amb intensitats molt diverses. En termes absoluts, Aran és el territori que més ha crescut (+1.302 establiments i +7.153 places), en haver multiplicat per més de tres l'oferta inicial. També el Pallars Sobirà (+527 establiments i +2.874 places) i l'Alta Ribagorça (+286 i +1.587) han registrat increments molt destacats, vinculats a la seva especialització en el turisme de muntanya i neu.

En paral·lel, diverses comarques de la plana han experimentat increments percentuals molt elevats, per bé que partien de valors inicials reduïts. Destaquen el Pla d'Urgell (+800% en establiments i +827,8% en places), les Garrigues (+672,7% i +658,5%) i el Segrià (+473,9% i +487,8%). Tot i que, en termes relatius, presenten els augments més

intensos de la demarcació, en termes absoluts la seva aportació continua sent modesta —menys del 3% del total cadascuna— i d’una orientació turística molt més limitada.

El resultat global és un increment de +3.340 establiments i +18.607 places a tota la demarcació en deu anys. Aquesta expansió, d’un +256%, confirma la forta dualitat territorial que ja caracteritza el model turístic lleidatà: mentre que el Pirineu i Aran concentren prop del 85% del creixement total, les terres de Lleida n’aporten el 15% restant. Malgrat la seva dimensió més reduïda, el creixement a la plana reflecteix una difusió progressiva del model d’HUT cap a zones tradicionalment no turístiques, la qual, en molts casos, s’ha vinculat a iniciatives individuals o a la reutilització d’habitatges existents.

TAULA 2. EVOLUCIÓ DE L’OFERTA D’ESTABLIMENTS I PLACES D’HABITATGES D’ÚS TURÍSTIC PER COMARQUES I MARQUES TURÍSTIQUES (2015–2025)

Comarca	Canvis 2015-2025				2015	2025	2015	2025
	Establiments	%	Places	%	Establiments	Establiments	Places	Places
Alt Urgell	+171	+240,8	+1.021	+259,1	71	242	394	1.415
Alta Ribagorça	+286	+137,5	+1.587	+138,6	208	494	1.145	2.732
Aran	+1.302	+320,7	+7.153	+320,0	406	1.708	2.235	9.388
Berguedà (Gósol)	+11	+366,7	+60	+352,9	3	14	17	77
Cerdanya	+155	+156,6	+855	+156,3	99	254	547	1.402
Garrigues	+74	+672,7	+428	+658,5	11	85	65	493
Noguera	+192	+286,6	+1.096	+292,3	67	259	375	1.471
Pallars Jussà	+286	+550,0	+1.577	+541,9	52	338	291	1.868
Pallars Sobirà	+527	+198,9	+2.874	+196,4	265	792	1.463	4.337
Pla d’Urgell	+24	+800,0	+149	+827,8	3	27	18	167
Segarra	27	142,1	154	143,9	19	46	107	261
Segrià	+109	+473,9	+639	+487,8	23	132	131	770
Solsonès	124	281,8	711	292,6	44	168	243	954
Urgell	+52	+157,6	+303	+165,6	33	85	183	486
Pirineu de Lleida i Aran	+2862	249,3	15.838	250,0	1.148	4.010	6.335	22.173
Terres de Lleida	+478	306,4	2.769	315,0	156	634	879	3.648
Total demarcació	+3.340	+256,1	+18.607	+257,9	1.304	4.644	7.214	25.821

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l’Idescat i del registre de turisme de Catalunya (Departament d’Empresa i Treball).

En conjunt, el període 2015-2025 confirma que els HUT han passat de ser una activitat complementària a constituir un component estructural de l'oferta d'allotjament turístic de la demarcació de Lleida, amb un pes determinant al Pirineu i Aran i un paper creixent en determinades àrees de la plana, especialment a la Noguera. Partint d'aquesta evolució general, s'analitza tot seguit la distribució actual de l'oferta d'HUT dins la demarcació a fi d'identificar-ne els principals patrons territorials.

3.3.2. Distribució territorial i ràtios de l'oferta d'habitatges d'ús turístic

La distribució territorial dels habitatges d'ús turístic (HUT) a la demarcació de Lleida posa en relleu una marcada dualitat entre les comarques pirinenques i les de la plana. Segons el registre de turisme de Catalunya (2025), la demarcació disposa de 4.644 establiments i 25.821 places, mentre que l'Institut Nacional d'Estadística (INE, 2025) hi identifica 2.725 establiments i 16.817 places. Malgrat les diferències en valors absoluts —derivades del fet que el registre català inclou tota l'oferta autoritzada i l'INE, només la comercialitzada activament en plataformes digitals—, les dues fonts coincideixen plenament en el patró territorial: una forta concentració al Pirineu i Aran (83-86% de l'oferta) i una presència molt més limitada a les terres de Lleida (14-17%).

Aquesta concentració contrasta profundament amb la distribució de la població: les comarques pirinenques, que representen només un 16,5% dels habitants de la demarcació, acumulen prop del 85% dels HUT, mentre que les terres de Lleida, amb el 83,5% de la població, només n'ofereixen entre el 14 i el 17%. Aquesta asimetria evidencia que el mapa dels HUT és, en realitat, el mapa del turisme de Lleida: el Pirineu i Aran actuen com el veritable nucli del model turístic, mentre que la plana hi té un paper complementari.

TAULA 3. DISTRIBUCIÓ DE L'OFERTA D'HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC PER MARQUES TURÍSTIQUES A LA DEMARCACIÓ DE LLEIDA (2025)

Comarca	Població	% Població	Establiments Generalitat	Establiments INE	% Establiments Generalitat	% Establiments INE
Pirineu de Lleida i Aran	74.313	16,5	4.010	2.272	86,3	83,4
Terres de Lleida	376.884	83,5	634	453	13,7	16,6
Total demarcació	451.197	100	4.644	2.725	100	100

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del registre de turisme de Catalunya (Departament d'Empresa i Treball) i l'Institut Nacional de Estadística (INE).

TAULA 4. DISTRIBUCIÓ DE LES PLACES D'HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC
PER MARQUES TURÍSTIQUES A LA DEMARCACIÓ DE LLEIDA (2025)

Comarca	Població	% Població	Places Generalitat	Places INE	% Places Generalitat	% Places INE
Pirineu de Lleida i Aran	74.313	16,5	22.095	13.842	86	82
Terres de Lleida	376.884	83,5	3.726	2.975	14	18
Total demarcació	451.197	100	25.821	16.817	100	100

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del registre de turisme de Catalunya (Departament d'Empresa i Treball) i l'Institut Nacional de Estadística (INE).

- **Desigualtats comarcals i patrons espacials**

L'anàlisi comarcal permet precisar encara més aquestes diferències. La Val d'Aran és, amb diferència, la comarca líder: concentra 1.708 establiments (979 segons l'INE) i 9.388 places (6.307), és a dir, més d'un terç del total de l'oferta de la demarcació. Amb poc més de 10.500 habitants, això equival pràcticament a una plaça turística per cada resident, una ràtio que il·lustra el pes estructural dels HUT dins el sistema turístic aranès i la seva incidència sobre el mercat residencial.

El Pallars Sobirà ocupa la segona posició, amb 792 establiments (409, INE) i 4.337 places (2.245), xifres que suposen, aproximadament, un 15,17% del conjunt. A aquesta comarca la segueixen l'Alta Ribagorça i el Pallars Jussà, amb volums moderats però encara molt significatius (7-10% de l'oferta cadascuna).

A continuació, l'Alt Urgell, la Cerdanya lleidatana i el Solsonès presenten valors intermedis (entre el 3,6% i el 5,5% de l'oferta), alhora que Gósol (Berguedà) constitueix un cas particular, ja que es tracta d'un sol municipi i no d'una comarca, on hi ha 14 establiments (2, INE) i 77 places (10).

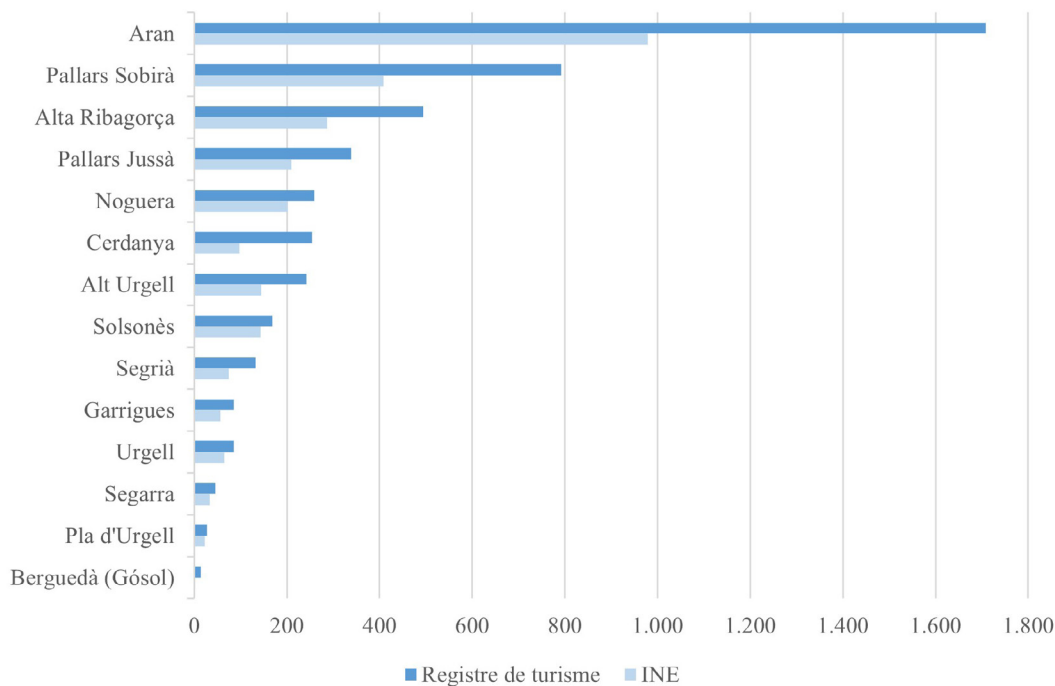
A la plana, la Noguera és la comarca on hi ha més HUT, amb 259 establiments (201, INE) i 1.471 places (1.352), que representen un 6 i un 8% del total, respectivament. El Segrià, amb 132 establiments (75) i 770 places (436), hi ocupa la segona posició, seguit de les Garrigues, l'Urgell, la Segarra i el Pla d'Urgell, totes quatre amb una presència d'HUT inferior al 3% del total de la demarcació, això és, molt reduïda.

TAULA 5. DISTRIBUCIÓ COMARCAL DE L'OFERTA D'HABITATGES
D'ÚS TURÍSTIC A LA DEMARCACIÓ DE LLEIDA (2025)

Comarca	Població	% Població	Establi- ments Generalitat	Establi- ments INE	% Establi- ments Generalitat	% Establi- ments INE
Alt Urgell	21.214	4,7	242	145	5,2	5,3
Alta Ribagorça	4.002	0,9	494	287	10,6	10,5
Aran	10.565	2,3	1.708	979	36,8	35,9
Berguedà (Gósol)	215	0,05	14	2	0,3	0,1
Cerdanya (Lleida)	3.765	0,8	254	98	5,5	3,6
Garrigues	19.037	4,2	85	56	1,8	2,1
Noguera	39.781	8,8	259	201	5,6	7,4
Pallars Jussà	13.301	2,9	338	209	7,3	7,7
Pallars Sobirà	7.275	1,6	792	409	17,1	15,0
Pla d'Urgell	38.011	8,4	27	23	0,6	0,8
Segarra	24.059	5,3	46	33	1,0	1,2
Segrià	217.441	48,2	132	75	2,8	2,8
Solsonès	13.976	3,1	168	143	3,6	5,2
Urgell	38.555	8,5	85	65	1,8	2,4
Pirineu de Lleida i Aran	74.313	16,5	4.010	2.272	86,3	83,4
Terres de Lleida	376.884	83,5	634	453	13,7	16,6
Total demarcació	451.197	100	4.644	2.725	100	100

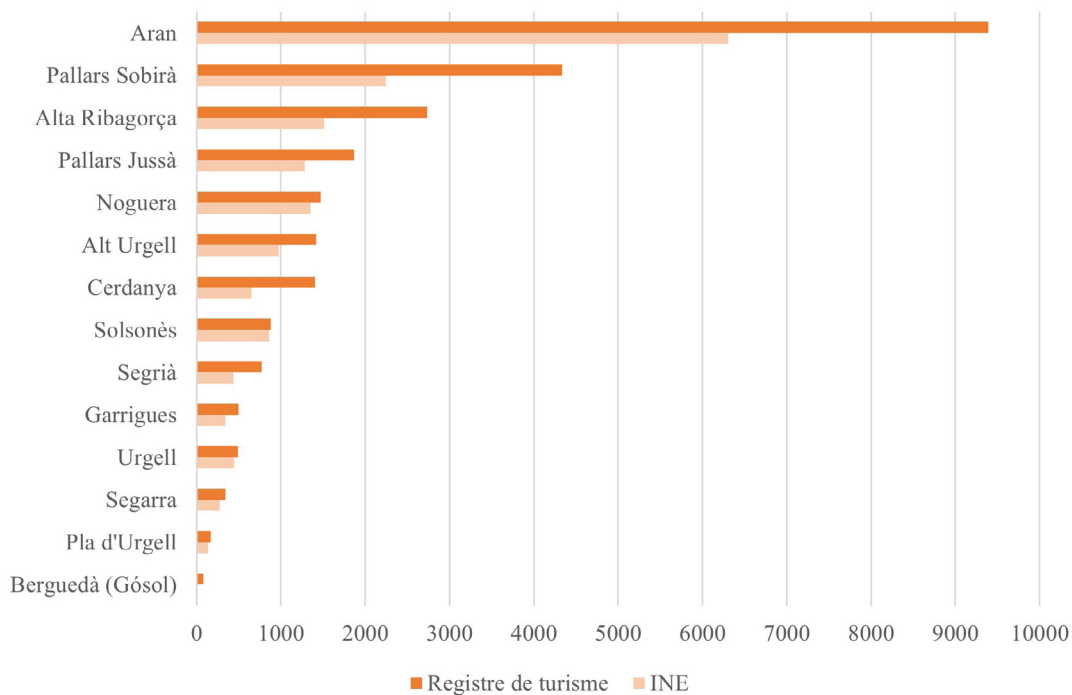
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del registre de turisme de Catalunya (Departament d'Empresa i Treball) i l'Institut Nacional de Estadística (INE).

FIGURA 9. NOMBRE D'HUT PER COMARQUES DE LA DEMARCACIÓ DE LLEIDA (2025)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del registre de turisme de Catalunya (Departament d'Empresa i Treball) i l'Institut Nacional de Estadística (INE).

FIGURA 10. NOMBRE DE PLACES D'HUT PER COMARQUES A LA DEMARCACIÓ DE LLEIDA (2025)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del registre de turisme de Catalunya (Departament d'Empresa i Treball) i l'Institut Nacional de Estadística (INE).

TAULA 6. DISTRIBUCIÓ COMARCAL DE L'OFERTA D'HABITATGES
D'ÚS TURÍSTIC A LA DEMARCACIÓ DE LLEIDA (2025)

Comarca	Places Generalitat	Places INE	% Places Generalitat	% Places INE
Alt Urgell	1.415	975	5,5	5,8
Alta Ribagorça	2.732	1.509	10,6	9,0
Aran	9.388	6.307	36,4	37,5
Berguedà (Gósol)	77	10	0,3	0,1
Cerdanya	1.402	651	5,4	3,9
Garrigues	493	344	1,9	2,0
Noguera	1.471	1.352	5,7	8,0
Pallars Jussà	1.868	1.284	7,2	7,6
Pallars Sobirà	4.337	2.245	16,8	13,3
Pla d'Urgell	167	130	0,6	0,8
Segarra	339	273	1,3	1,6
Segrià	770	436	3,0	2,6
Solsonès	876	861	3,4	5,1
Urgell	486	440	1,9	2,6
Pirineu de Lleida i Aran	22.095	13.842	86	82
Terres de Lleida	3.726	2.975	14	18
Total demarcació	25.821	16.817	100	100

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del registre de turisme de Catalunya (Departament d'Empresa i Treball) i l'Institut Nacional de Estadística (INE).

Aquestes diferències de volum absolut esdevenen encara més significatives quan s'analitzen en relació amb la població resident i el parc d'habitatges. Les ràtios territorials permeten quantificar amb més precisió la intensitat de la implantació turística i la seva incidència potencial sobre la funció residencial.

- **Ràtios HUT/població**

Si es posa en relació la població resident amb el nombre d'habitatges d'ús turístic, les diferències territorials esdevenen encara més notòries. Al Pirineu i Aran hi ha aproximadament un HUT registrat per cada 18 habitants, mentre que a les terres de Lleida la proporció és d'un per cada 600. Aquesta densitat, a més, s'amplifica si es considera la capacitat total d'allotjament, ja que a les comarques de muntanya s'hi concentren la gran majoria de places turístiques de la demarcació.

La Val d'Aran presenta les ràtios més elevades, amb 162 HUT per cada 1.000 habitants (93 segons l'INE). També destaquen l'Alta Ribagorça, amb 123 i 72 per cada 1.000 ha-

bitants, i el Pallars Sobirà, amb 109 i 56, dades que confirmen el caràcter estructural del turisme residencial en aquests territoris.

A les comarques de la plana, totes les ràtios se situen per sota dels 2 HUT per cada 1.000 habitants —els valors del Segrià i el Pla d’Urgell són pràcticament testimonials.

Si se’n considera la capacitat total, les diferències territorials encara s’accentuen més. Al conjunt del Pirineu i Aran hi ha 298 places turístiques per cada 1.000 habitants segons el registre de turisme de Catalunya i 187 segons l’INE, mentre que a les terres de Lleida la ràtio tot just arriba a 10 places per cada 1.000 habitants.

TAULA 7. RÀTIOS D’HABITATGES D’ÚS TURÍSTIC RESPECTE A LA POBLACIÓ (2025)

Comarca	Població	Establiments Generalitat	Establiments INE	HUT per 1.000 habitants (registre)	HUT per 1.000 habitants (INE)
Alt Urgell	21.214	242	145	11,4	6,8
Alta Ribagorça	4.002	494	287	123,5	71,7
Aran	10.565	1.708	979	161,7	92,7
Berguedà (Gósol)	215	14	2	65,1	9,3
Cerdanya (Lleida)	3.765	254	98	67,5	26
Garrigues	19.037	85	56	4,5	2,9
Noguera	39.781	259	201	6,5	5,1
Pallars Jussà	13.301	338	209	25,4	15,7
Pallars Sobirà	7.275	792	409	108,9	56,2
Pla d’Urgell	38.011	27	23	0,7	0,6
Segarra	24.059	46	33	1,9	1,4
Segrià	217.441	132	75	0,6	0,3
Solsonès	13.976	168	143	12	10,2
Urgell	38.555	85	65	2,2	1,7
Pirineu de Lleida i Aran	74.313	4.010	2.272	54	30,6
Terres de Lleida	376.884	634	453	1,7	1,2
Total demarcació	451.197	4.644	2.725	10,3	6

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del registre de turisme de Catalunya (Departament d’Empresa i Treball) i l’Instituto Nacional de Estadística (INE).

Els valors més elevats es registren a Aran (889 places per cada 1.000 habitants), l'Alta Ribagorça (683) i el Pallars Sobirà (596), on hi ha pràcticament una plaça turística per cada resident. A la plana, en canvi, les ràtios són residuals —inferiors a 20 places per cada 1.000 habitants—, cosa que posa de manifest la concentració extrema del turisme en els espais de muntanya.

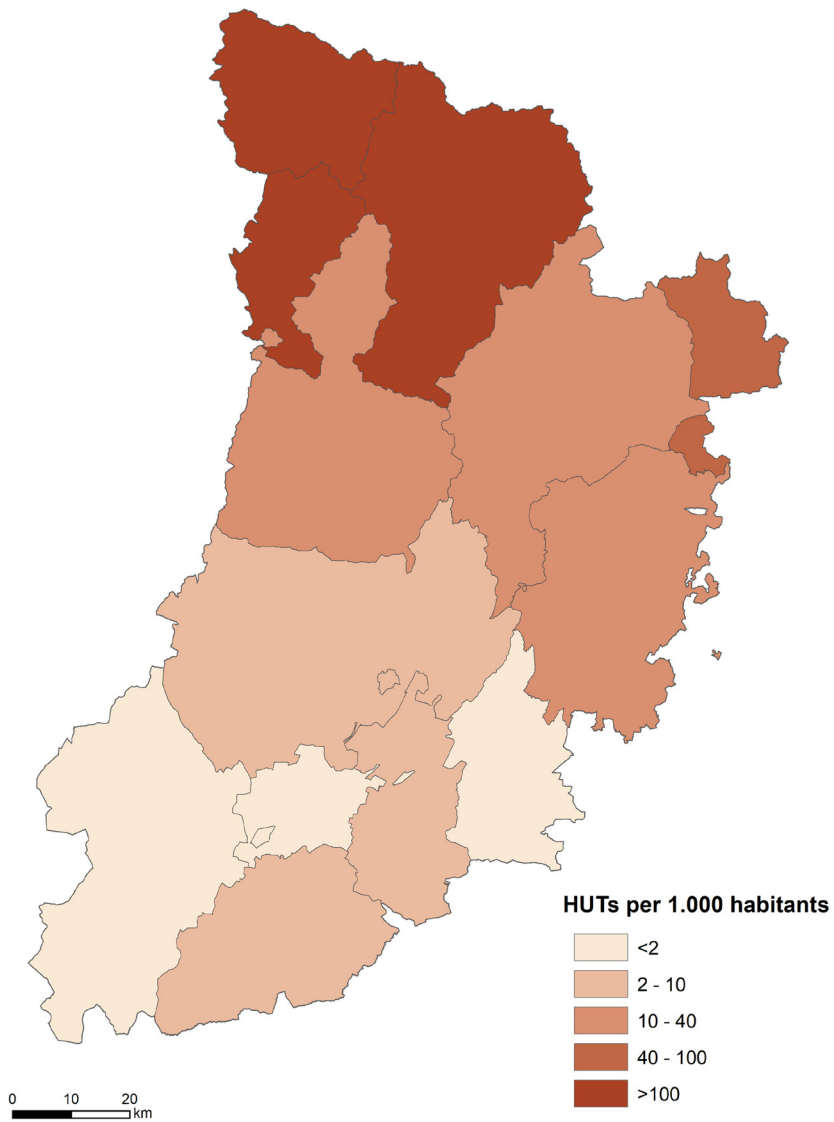
Aquesta dada és rellevant perquè expressa la pressió potencial sobre l'espai residencial i els serveis locals, especialment en temporades de màxima ocupació, i complementa la lectura basada en el nombre d'establiments.

TAULA 8. RÀTIOS DE PLACES D'HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC RESPECTE A LA POBLACIÓ (2025)

Comarca	Població	Places Generalitat	Places INE	Places HUT per 1.000 habitants (registre)	Places HUT per 1.000 habitants (INE)
Alt Urgell	21.214	1.415	975	66,7	46
Alta Ribagorça	4.002	2.732	1.509	682,8	377,1
Aran	10.565	9.388	6.307	888,6	597
Berguedà (Gósol)	215	77	10	358,1	46,5
Cerdanya (Lleida)	3.765	1.402	651	372,4	173
Garrigues	19.037	493	344	25,9	18,1
Noguera	39.781	1.471	1.352	37	34
Pallars Jussà	13.301	1.868	1.284	140,5	96,6
Pallars Sobirà	7.275	4.337	2.245	596,1	308,5
Pla d'Urgell	38.011	167	130	4,4	3,4
Segarra	24.059	261	191	10,8	7,9
Segrià	217.441	770	436	3,5	2
Solsonès	13.976	954	943	68,3	67,5
Urgell	38.555	486	440	12,6	11,4
Pirineu de Lleida i Aran	74.313	22.173	13.924	298,3	187,4
Terres de Lleida	376.884	3.648	2.893	9,7	7,7
Total demarcació	451.197	25.821	16.817	57,2	37,3

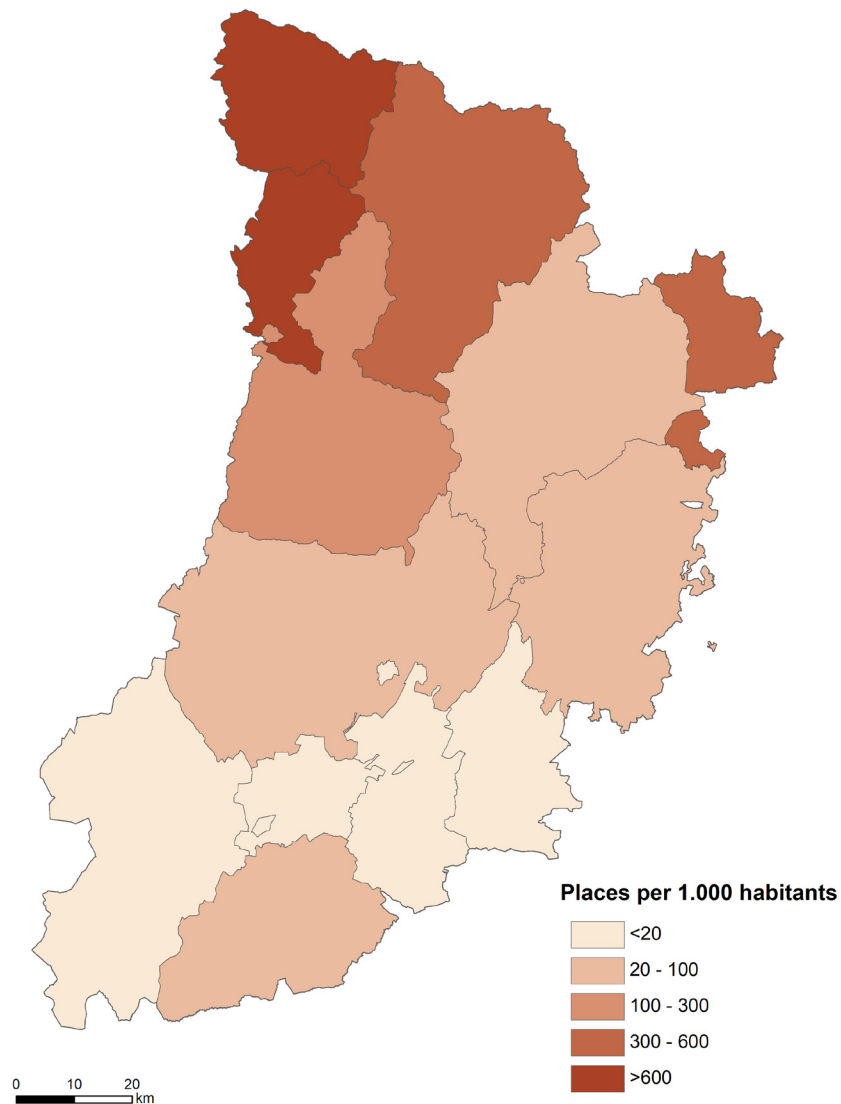
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del registre de turisme de Catalunya (Departament d'Empresa i Treball) i l'Institut Nacional de Estadística (INE).

FIGURA 11. RÀTIO D'HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC (HUT)
PER CADA 1.000 HABITANTS A LA DEMARCACIÓ DE LLEIDA (2025)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del registre de turisme de Catalunya (Departament d'Empresa i Treball) i Idescat.

FIGURA 12. RÀTIO DE PLACES D'HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC (HUT) PER CADA 1.000 HABITANTS A LA DEMARCACIÓ DE LLEIDA (2025)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del registre de turisme de Catalunya (Departament d'Empresa i Treball) i Idescat.

- **Ràtios HUT/habitatges**

Les dades relatives al parc d'habitatges mostren patrons similars, tot i que des d'una altra perspectiva: la densitat turística sobre el parc residencial existent. En termes globals, els HUT representen l'1,8% del total d'habitatges de la demarcació; però aquesta mitjana amaga grans contrastos territorials:

- A Aran, hi ha 14,1 HUT per cada 100 habitatges totals, i representen més d'un 20% dels habitatges no principals.
- Al Pallars Sobirà, 9,4%, i a l'Alta Ribagorça, 11,2%, és a dir, les proporcions també són molt elevades i confirmen la forta especialització turística d'aquests territoris.
- A l'Alt Urgell i la Cerdanya lleidatana, els HUT se situen entorn del 4% del parc residencial, mentre que al conjunt de les terres de Lleida no arriben a l'1%.

TAULA 9. RÀTIOS D'HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC RESPECTE AL PARC D'HABITATGES (2025)

Comarca	Total habitatges	HUT (registre)	HUT (INE)	HUT per 100 habitatges (registre)	HUT per 100 habitatges (INE)
Alt Urgell	14.644	242	145	1,7	1
Alta Ribagorça	4.397	494	287	11,2	6,5
Aran	12.137	1.708	979	14,1	8,1
Berguedà (Gósol)	333	14	2	4,2	0,6
Cerdanya (Lleida)	4.460	254	98	5,7	2,2
Garrigues	12.507	85	56	0,7	0,4
Noguera	23.138	259	201	1,1	0,9
Pallars Jussà	11.992	338	209	2,8	1,7
Pallars Sobirà	8.440	792	409	9,4	4,8
Pla d'Urgell	17.952	27	23	0,2	0,1
Segarra	12.408	46	33	0,4	0,3
Segrià	104.012	132	75	0,1	0,1
Solsonès	8.922	168	143	1,9	1,6
Urgell	20.739	85	65	0,4	0,3
Pirineu de Lleida i Aran	65.325	4.010	2.272	6,1	3,5
Terres de Lleida	190.756	634	453	0,3	0,2
Total demarcació	256.081	4.644	2.725	1,8	1,1

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del registre de turisme de Catalunya (Departament d'Empresa i Treball) i del cens de població i habitatges de 2021 de l'Institut Nacional de Estadística (INE).

Aquestes ràtios confirmen que la implantació dels HUT al Pirineu no és només una qüestió de volum absolut, sinó també de densitat sobre l'espai residencial existent. En comarques com la Val Aran o l'Alta Ribagorça, la presència dels HUT arriba a representar una proporció significativa del parc total, cosa que té implicacions directes en la disponibilitat d'habitatge permanent i en la dinàmica del mercat immobiliari local.

A les terres de Lleida, en canvi, els valors baixos (0,3-1,2 HUT per cada 100 habitatges) donen compte d'una implantació molt més difusa, sovint vinculada al turisme de proximitat, allotjaments familiars o iniciatives individuals.

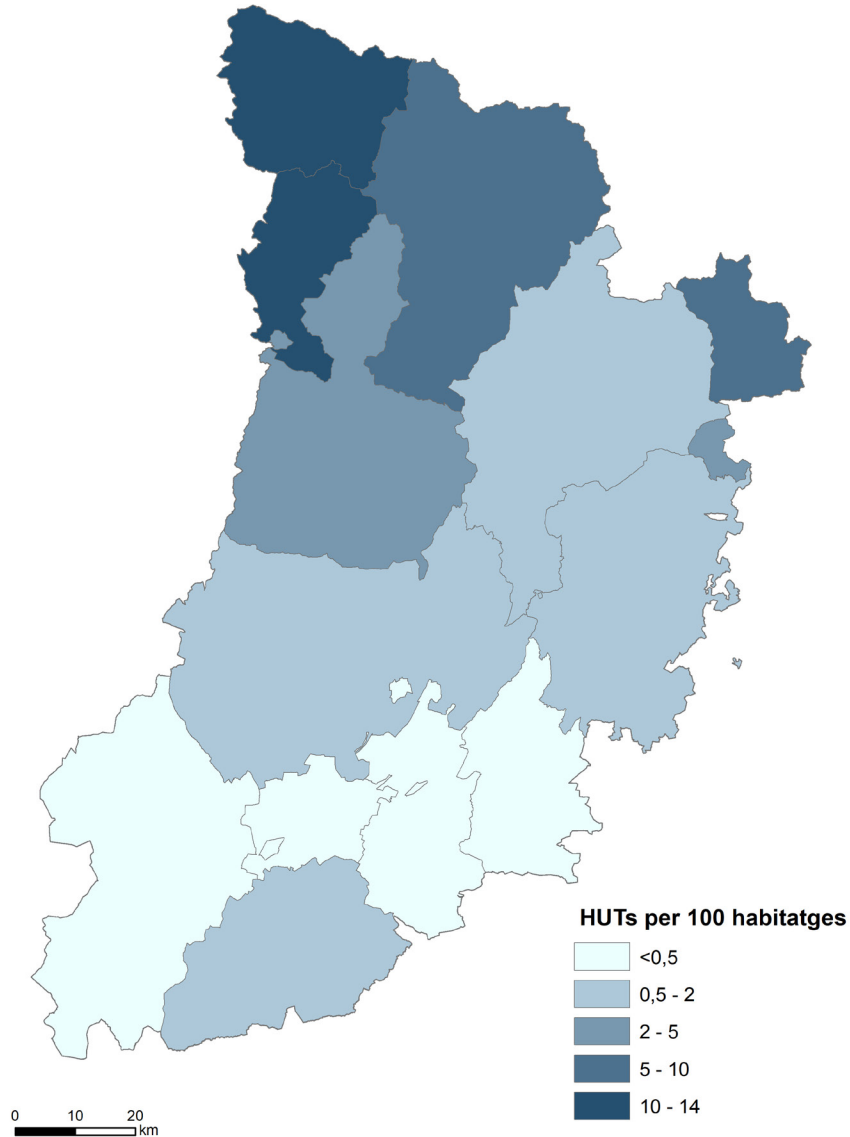
Les dades posen de manifest una forta polarització espacial en la distribució dels HUT. El Pirineu i Aran concentren més del 80% de l'oferta i presenten les ràtios més elevades, tant sobre població com sobre parc d'habitatges, cosa que confirma l'especialització turística d'aquestes comarques i la consolidació del model residencial d'ús turístic que hi ha tingut lloc.

Per contra, les terres de Lleida es caracteritzen per una implantació dels HUT limitada i dispersa, amb valors absoluts i relatius molt inferiors, i un impacte molt més modest sobre el mercat de l'habitatge.

Aquest patró confirma la coexistència de dos models territorials clarament diferenciats dins la mateixa demarcació:

- un model intensiu i turísticament consolidat a les comarques de muntanya, on els HUT formen part de l'estructura bàsica del sistema turístic,
- i un model extensiu i de baixa densitat a la plana, on la seva presència respon sobretot a l'aprofitament puntual de l'habitatge existent i a la diversificació de rendes familiars.

FIGURA 13. RÀTIO D'HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC (HUT)
PER CADA 100 HABITATGES A LA DEMARCACIÓ DE LLEIDA (2025)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del cens de població i habitatges 2021 de l'INE.

3.3.3. Principals municipis amb oferta d'HUT

L'anàlisi a escala municipal confirma amb més detall el fort predomini del Pirineu i Aran dins l'oferta d'HUT a la demarcació de Lleida. Els onze municipis on hi ha més establiments concentren prop del 60% del total —segons el registre de turisme de Catalunya (2025)— i, excepte la ciutat de Lleida, tots es localitzen en comarques de muntanya o en àrees directament vinculades al turisme pirinenc.

D'entre tots els municipis, Naut Aran destaca clarament com el principal pol d'habitatges d'ús turístic. Disposa de 1.266 establiments i 6.951 places segons el registre —o 663 establiments i 4.380 places segons l'INE— i concentra més d'una quarta part de l'oferta total de la demarcació. Té 1.899 habitants, això és, 66,7 establiments i 366 places per cada 100 habitants, una de les ràtios més elevades de tot Catalunya. Aquest pes es vincula directament a la presència de l'estació d'esquí de Baqueira-Beret i a un model turístic fortament especialitzat en allotjament i estades de temporada.

TAULA 10. RÀTIOS D'HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC RESPECTE A LA POBLACIÓ (2025)

Municipi	Comarca	Població	Establiments (registre)	Places (Generalitat)	Establiments/ 100 habitants	Places/ 100 habitants
Naut Aran	Aran	1.899	1.266	6.951	66,7	366
Vall de Boí, La	Alta Ribagorça	1.116	414	2.263	37,1	202,8
Vielha e Mijaran	Aran	5.832	310	1.701	5,3	29,2
Esterri d'Àneu	Pallars Sobirà	921	193	1.060	21	115,1
Bellver de Cerdanya	Cerdanya	2.260	155	852	6,9	37,7
Sort	Pallars Sobirà	2.213	138	741	6,2	33,5
Tremp	Pallars Jussà	6.015	110	602	1,8	10
Alt Àneu	Pallars Sobirà	455	98	539	21,5	118,5
Lleida	Segrià	144.739	91	501	0,06	0,35
Espot	Pallars Sobirà	379	84	462	22,2	121,9
Rialp	Pallars Sobirà	664	83	455	12,5	68,5

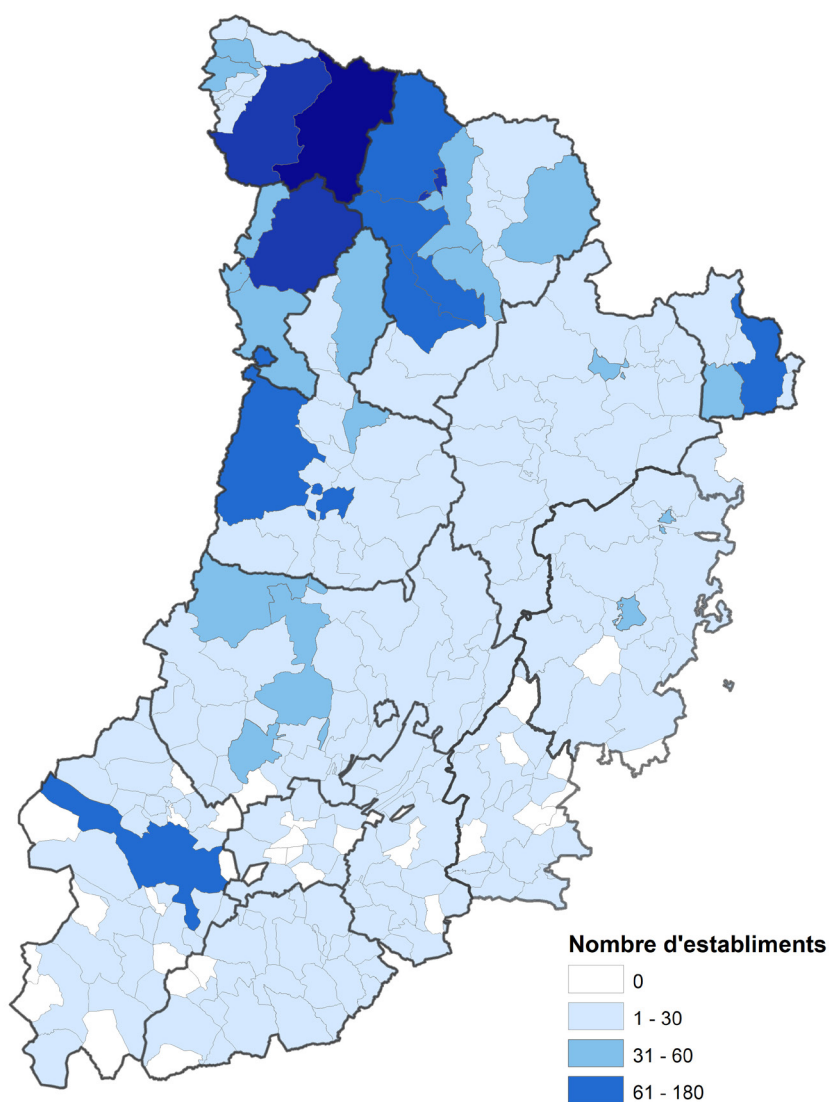
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del registre de turisme de Catalunya (Departament d'Empresa i Treball) i l'Institut Nacional de Estadística (INE).

La Vall de Boí ocupa la segona posició, amb 414 establiments i 2.263 places (242 i 1.246, segons l'INE). La intensitat turística és molt alta, més de 200 places per cada 100 habitants, i s'associa al doble atractiu, natural i cultural, del municipi: el conjunt romànic declarat Patrimoni Mundial per la UNESCO, el Parc Nacional d'Aigüestortes i Estany de Sant Maurici i l'estació d'esquí de Boí Taüll. Aquestes activitats expliquen la

integració del turisme dins l'estructura residencial, amb una gran part dels habitatges no principals destinats a ús turístic.

Vielha e Mijaran, amb 310 establiments i 1.701 places (233 i 1.441, segons l'INE) és el tercer municipi en nombre d'HUT. Tot i que té una densitat més moderada (29 places per cada 100 habitants), reforça el paper d'Aran com a nucli del turisme pirinenc. La seva condició de capital comarcal i centre de serveis explica que tingui una oferta més diversificada, vinculada a allotjaments familiars i d'empresa.

FIGURA 14. NOMBRE D'HUT PER MUNICIPI, 2025 (REGISTRE DE TURISME DE CATALUNYA)



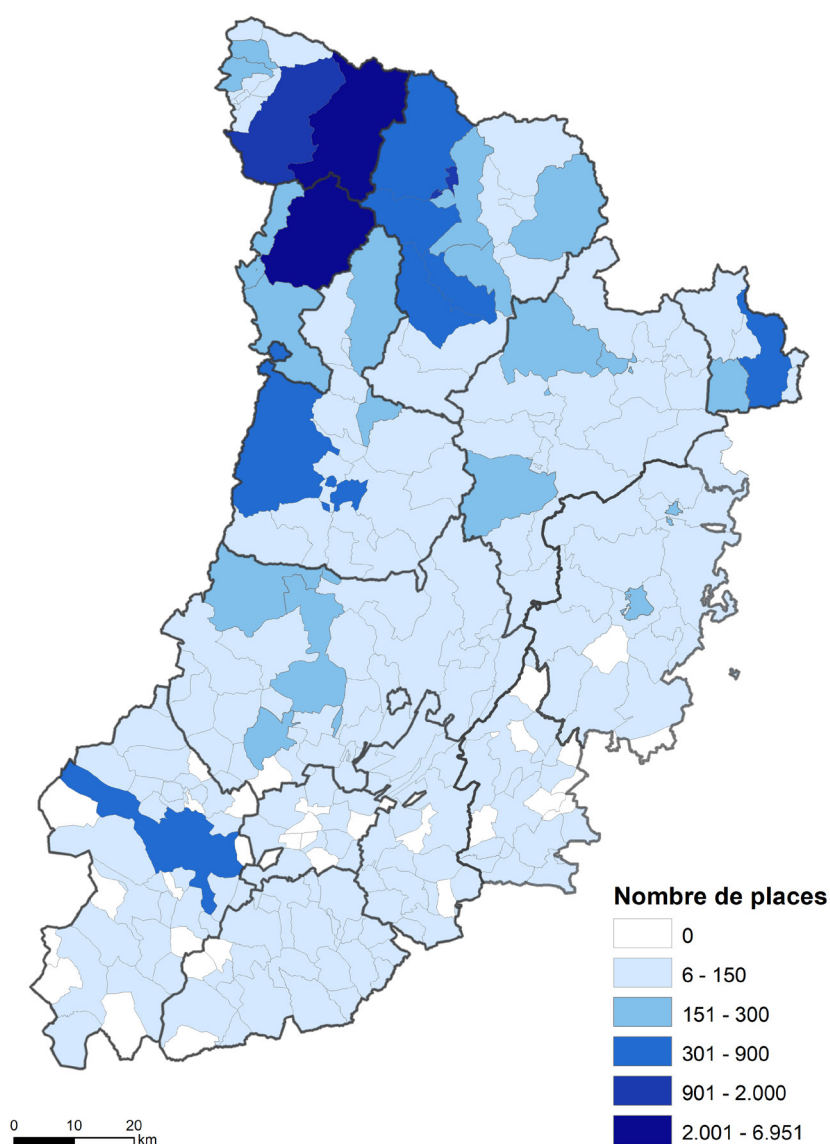
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Registre de turisme de Catalunya (Departament d'Empresa i Treball).

Al Pallars Sobirà, l'oferta es reparteix entre diversos municipis que configuren un sistema policèntric de turisme de muntanya. Destaquen Espot (84 establiments, 462 pla-

ces), Alt Àneu (98, 539), Esterri d'Àneu (193, 1.060), Sort (138, 741) i Rialp (83, 455). Les ràtios oscil·len entre 70 i 120 places per cada 100 habitants, valors que evidencien una alta dependència del turisme de natura i d'aventura, especialment pel seu vincle amb el Parc Nacional d'Aigüestortes i Estany de Sant Maurici.

També sobresurten altres municipis pirinencs com Bellver de Cerdanya (155 establiments, 852 places), amb 38 places per cada 100 habitants, i Tremp (110, 602), principal centre turístic del Pallars Jussà, on predomina un turisme més extensiu i de cap de setmana.

FIGURA 15. NOMBRE DE PLACES D'HUT PER MUNICIPI, 2025 (REGISTRE DE TURISME DE CATALUNYA)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del registre de turisme de Catalunya (Departament d'Empresa i Treball).

Finalment, cal destacar l'única excepció urbana significativa, Lleida ciutat, amb 91 establiments i 501 places (51 i 227 segons l'INE). Tot i que només representa un 2% del total de la demarcació, el seu cas il·lustra el paper de la capital com a node de turisme urbà, cultural i de negocis, clarament diferenciat del model pirinenc predominant.

TAULA 11. RÀTIOS D'HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC RESPECTE
AL PARC D'HABITATGES I ALS HABITATGES NO PRINCIPALS (2025)

Municipi	Comarca	Total habitatges	Habitatges no principals	Establiments (registre)	Establiments /100 habitatges	Establiments /100 habitatges no principals
Naut Aran	Aran	4.760	3.969	1.266	26,6	31,9
Vall de Boí, La	Alta Ribagorça	1.910	1.428	414	21,7	29
Vielha e Mijaran	Aran	5.312	2.917	310	5,8	10,6
Esterri d'Àneu	Pallars Sobirà	1.305	929	193	14,8	20,8
Bellver de Cerdanya	Cerdanya	2.504	1.525	155	6,2	10,2
Sort	Pallars Sobirà	2.197	1.218	138	6,3	11,3
Tremp	Pallars Jussà	4.729	2.232	110	2,3	4,9
Alt Àneu	Pallars Sobirà	775	592	98	12,6	16,6
Lleida	Segrià	68.299	13.757	91	0,13	0,66
Espot	Pallars Sobirà	416	271	84	20,2	31
Rialp	Pallars Sobirà	812	517	83	10,2	16,1

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del registre de turisme de Catalunya (Departament d'Empresa i Treball) i el cens de població i habitatges de 2021 de l'Institut Nacional de Estadística (INE).

Aquesta anàlisi posa de manifest que l'oferta d'HUT a la demarcació de Lleida està altament concentrada en espais de muntanya que tenen una dependència notable del turisme de neu, natura i patrimoni. En molts d'aquests municipis, la manca d'altres tipologies d'allotjament i la forta demanda han afavorit l'expansió dels HUT com a via principal per donar resposta a les necessitats residencials. Els mapes mostren clara-

ment aquesta polarització espacial, que revela la dualitat entre el model turístic intensiu del Pirineu i Aran i el caràcter residual i dispers del turisme a les terres de Lleida.

A més de la relació amb la població, l'anàlisi de la incidència dels HUT sobre el parc residencial ofereix una visió complementària. En els principals municipis pirinencs, el nombre d'establiments per cada 100 habitatges, i especialment per cada 100 habitatges no principals, és molt elevat.

Aquesta aproximació permet mesurar fins a quin punt el turisme ha penetrat dins l'estructura residencial existent i ha convertit bona part de les segones residències en allotjaments turístics.

Les ràtios més altes es registren a Naut Aran, la Vall de Boí i Espot, on entre un 25 i un 30% del parc d'habitatges totals —i fins a un terç dels habitatges no principals— és destinat a ús turístic. En aquests municipis, la frontera entre segona residència i allotjament turístic és cada cop més difusa, cosa que evidencia un procés de conversió funcional del parc residencial. Al conjunt del Pallars Sobirà i Aran, les proporcions superen àmpliament el 10% d'habitatges turístics sobre el total, mentre que a la plana els valors són purament testimonials. De nou es confirma que la turistificació residencial és un fenomen estructural i espacialment concentrat als municipis de muntanya, on té implicacions directes sobre l'accés a l'habitatge permanent, l'estructura urbana i la cohesió social.

3.4. Impactes territorials i residencials dels HUT: entre el dinamisme turístic i la distorsió de l'accés a l'habitatge

L'expansió dels HUT a la demarcació de Lleida durant les darreres dècades ha tingut efectes que van molt més enllà de l'àmbit turístic. Tot i que aquesta modalitat d'allotjament ha actuat com a motor de desenvolupament local i de diversificació econòmica, també ha generat noves tensions sobre el mercat residencial, el paisatge urbà i la cohesió social.

Aquesta doble dimensió constitueix la paradoxa del model turístic actual: el turisme com a força de dinamització, però alhora com a factor distorsionador de l'accés a l'habitatge i de l'estructura territorial (Cànoves i Herrera, 2005; Universitat Autònoma de Barcelona [UAB], 2020).

3.4.1. Pressió sobre el mercat residencial i rendibilització

El creixement dels HUT ha contribuït a una reducció efectiva del parc d'habitatge disponible per a residència permanent, especialment als municipis del Pirineu. En molts

d'aquests territoris, els propietaris han trobat en el lloguer turístic una via més rendible que el lloguer convencional, cosa que ha propiciat una desconexió progressiva entre el mercat de l'habitatge i les necessitats de la població local.

Les dades del Departament de Territori i Habitatge mostren que la renda mitjana de lloguer a la província de Lleida s'ha situat al voltant dels 495 € mensuals el primer trimestre de 2025, amb increments més pronunciats als municipis de muntanya i entorns turístics (Generalitat de Catalunya, 2025). Aquesta dinàmica s'explica, en part, per la competència que introdueix el lloguer turístic, que eleva els preus de l'habitatge i redueix l'oferta residencial estable.

Pel que fa a la venda, les dades de l'Idescat (2024) indiquen que, a la Val d'Aran, el preu mitjà de l'habitatge de segona mà arriba als 3.158 €/m², i a l'Alt Urgell, als 1.431 €/m², valors clarament superiors a la mitjana provincial. Aquestes dades reflecteixen l'impacte de la pressió turística sobre el mercat immobiliari. En contextos amb població reduïda i alt percentatge d'habitatges no principals, aquest augment de valor dificulta als residents l'accés a l'habitatge.

Així doncs, la rendibilització de l'habitatge a través d'usos turístics s'ha consolidat com una estratègia econòmica generalitzada, però també com un dels principals factors de vulnerabilitat residencial (UAB, 2020).

3.4.2. Desigualtat territorial: Pirineu versus plana

L'impacte dels HUT sobre el mercat residencial és altament desigual dins la demarcació. Al Pirineu i Aran, on els HUT representen més del 80% del total i arriben a proporcions superiors a 14 per cada 100 habitatges a Aran o a 11 a l'Alta Ribagorça, la presència d'aquesta tipologia residencial té un caràcter clarament estructural. En canvi, a les terres de Lleida, amb menys de l'1% del parc destinat a ús turístic, l'efecte és pràcticament marginal.

Aquest contrast revela dues realitats oposades: un model intensiu i altament turistificat a les comarques de muntanya, on la competència pels recursos residencials és notable, i un model extensiu i complementari a la plana, on el turisme té una incidència molt més limitada sobre la funció residencial (Cànoves i Herrera, 2005).

En el primer cas, els HUT poden alterar l'equilibri entre població resident i habitatge disponible; en el segon, actuen més com a complement de rendes familiars o estratègies puntuals per a l'aprofitament d'immobles existents.

3.4.3. Efectes demogràfics i estacionalitat

L'augment del parc d'HUT s'associa sovint a dinàmiques de desplaçament poblacional i d'estacionalitat residencial. En molts municipis pirinencs, especialment en aquells on hi ha més d'un habitatge turístic per cada cinc habitatges no principals —com Naut Aran, la Vall de Boí o Espot—, s'observa un patró dual: elevada densitat poblacional en període estival i reducció dràstica durant l'hivern o les temporades intermèdies.

Aquest fenomen accentua la sensació de doble territori: un espai ple durant uns mesos i parcialment buit la resta de l'any. Segons dades del padró continu 2024 (Idescat, 2024), més del 60% dels municipis del Pirineu i Aran han perdut població resident en la darrera dècada, especialment joves i famílies. L'elevat cost de l'habitatge i la substitució del lloguer permanent per l'ús turístic dificulten la fixació de residents estables i agreugen processos de despoblament que el turisme, paradoxalment, havia contribuït a revertir parcialment.

3.4.4. Impacte sobre el paisatge i l'estructura urbana

Més enllà de la dimensió econòmica i social, l'expansió dels HUT també genera transformacions físiques i morfològiques. En municipis com Naut Aran o la Vall de Boí, la proliferació d'habitatges turístics ha alterat l'estructura urbana tradicional, ja que ha donat lloc a processos de turistificació del paisatge. Aquesta dinàmica es manifesta en la substitució d'usos residencials per allotjaments, la construcció d'habitatges d'alt estànding destinats exclusivament al turisme i la pressió sobre el sòl urbà consolidat. Aquestes transformacions comporten un canvi d'identitat territorial: pobles que històricament es definien per una vida comunitària estable passen a funcionar com a espais de consum temporal, amb efectes directes sobre el comerç local, els serveis públics i la cohesió social (Cànoves i Herrera, 2005). En aquest sentit, l'habitatge deixa de ser un bé d'ús per esdevenir un **bé d'inversió**, un recurs econòmic més dins la lògica del turisme global.

3.4.5. Síntesi interpretativa

L'anàlisi dels impactes territorials i residencials dels HUT confirma que el fenomen és altament ambivalent. D'una banda, representa un motor econòmic que ha contribuït a revitalitzar zones rurals i de muntanya, a generar ingressos i a mantenir viva una part del parc immobiliari. De l'altra, constitueix un factor de pressió sobre el mercat residencial i sobre l'estructura territorial, especialment en àrees amb una elevada concentració turística.

Aquesta tensió defineix la paradoxa central del model turístic lleidatà: el turisme com a oportunitat de desenvolupament i, alhora, com a font de vulnerabilitat social i territorial.

Els reptes actuals impliquen redefinir l'equilibri entre ús turístic i dret a l'habitatge mitjançant polítiques que preservin la funció social del sòl residencial i garanteixin la sostenibilitat a llarg termini.

A partir d'aquest diagnòstic, el capítol següent aborda les respostes institucionals i les estratègies de regulació que busquen compatibilitzar el desenvolupament turístic amb el dret a l'habitatge i l'equilibri territorial.

4. Marc normatiu i regulació dels habitatges d'ús turístic

La progressiva expansió dels HUT ha obligat les administracions públiques a redefinir el marc regulador d'aquesta activitat. Les tensions entre l'activitat turística i el dret a l'habitatge, ja identificades en el capítol anterior, han derivat en un conjunt de reformes normatives que pretenen compatibilitzar l'aprofitament econòmic del parc immobiliari amb la seva funció social i residencial.

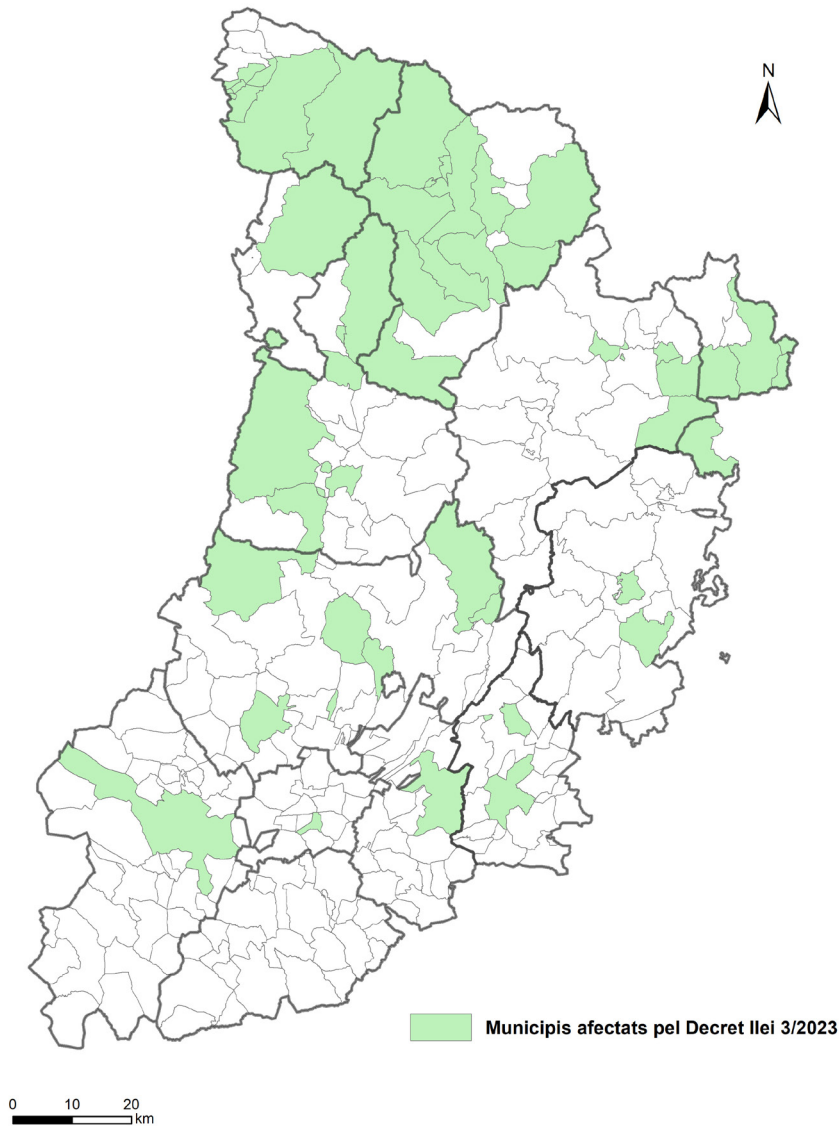
En aquest context, Catalunya ha esdevingut un territori pioner en la regulació dels HUT, introduint mesures de control territorial, urbanístic i social amb vista a garantir un model turístic més sostenible. El cas de la demarcació de Lleida és especialment rellevant, ja que concentra municipis amb una alta densitat d'HUT, al Pirineu i Aran, alhora que a la plana, en un context de mercat de lloguer tens i territorialment desigual, el creixement d'aquest tipus d'allotjaments és incipient.

4.1. Regulació catalana dels HUT i el Decret Llei 3/2023

El Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, suposa un punt d'inflexió en la política catalana d'habitatges d'ús turístic. Aquesta norma estableix un nou règim d'intervenció urbanística per als municipis que presenten tensions en l'accés a l'habitatge o una alta concentració d'HUT (més de 5 per cada 100 habitants). A partir d'aquests criteris, el decret identifica 262 municipis catalans afectats, 43 dels quals són a la demarcació de Lleida, la majoria situats al Pirineu i a les comarques de muntanya.

Segons la nova regulació, qualsevol habitatge que es vulgui destinar a ús turístic en aquests municipis haurà d'obtenir una llicència urbanística prèvia, amb una vigència de cinc anys, renovable sempre que el planejament municipal ho permeti. Aquesta exigència substitueix el règim anterior, de simple comunicació d'activitat, i dota els ajuntaments d'un paper central en l'ordenació del fenomen.

FIGURA 16. MUNICIPIS DE LA DEMARCACIÓ DE LLEIDA AFECTATS PEL DECRET LLEI 3/2023



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Per als HUT ja existents, s'estableix un règim transitori de cinc anys per obtenir la llicència. Passat aquest termini, els habitatges que no l'hagin obtingut hauran de cessar l'activitat. Els ajuntaments, per la seva part, han d'adaptar els seus plans urbanístics a fi de determinar la compatibilitat entre usos turístics i residencials, i poden establir un màxim de 10 HUT per cada 100 habitants.

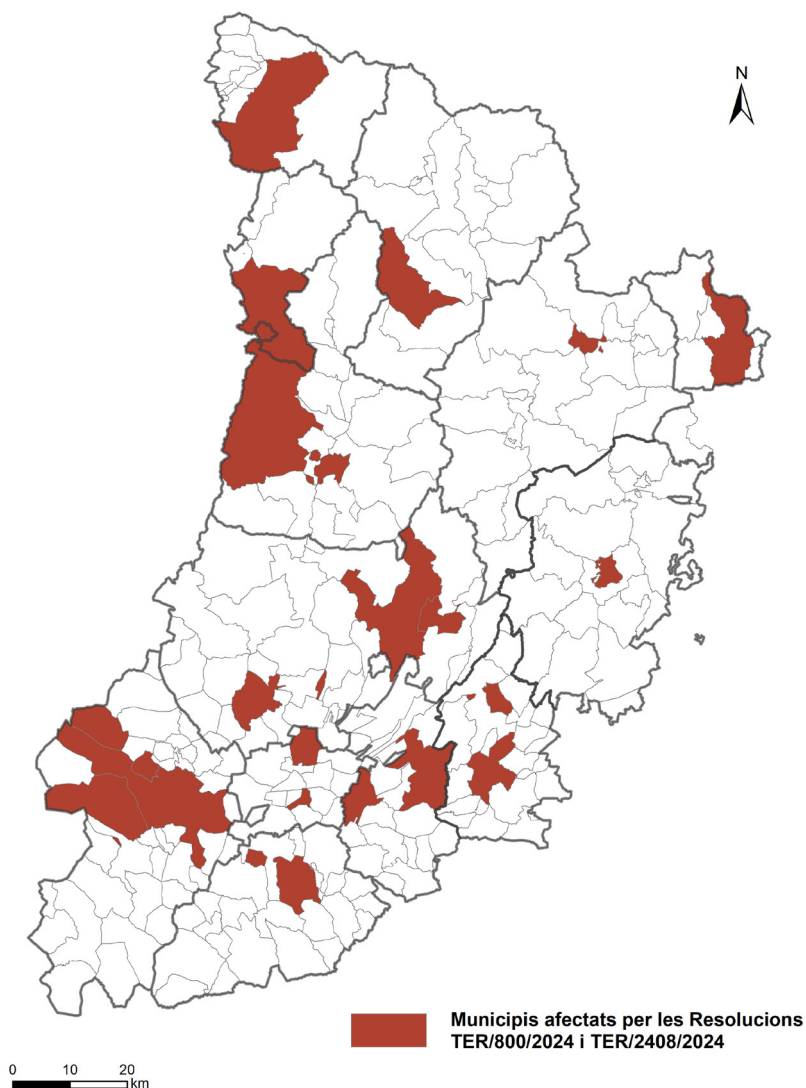
El Tribunal Constitucional (2025) ha validat l'encaix legal del decret en considerar que és una mesura proporcional i adequada per protegir l'interès general i l'accés a l'habitatge i, alhora, respecta l'autonomia local (sentència TC, març 2025).

4.2. Coordinació amb la política d'habitatge i la limitació del preu del lloguer

El nou marc normatiu s'insereix dins una estratègia més àmplia de control del mercat residencial. A finals de 2023, la Generalitat va aprovar les resolucions TER/800/2024 i TER/2408/2024, que van declarar 271 municipis zones de mercat residencial tensat (ZMRT), on s'ha d'aplicar la limitació del preu del lloguer. D'aquests municipis, 21 pertanyen a la demarcació de Lleida, entre els quals hi ha Vielha e Mijaran, la Vall de Boí, Sort, Tremp i Rialp.

La coordinació entre la política d'habitatge i la regulació dels HUT respon a un mateix objectiu: evitar que la conversió d'habitatges residencials en allotjaments turístics agreugi la manca d'habitatge assequible.

FIGURA 17. MUNICIPIS AFECTATS PER LES RESOLUCIONS TER/800/2024 I TER/2408/2024



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica.

La demarcació de Lleida exemplifica aquesta tensió: els municipis del Pirineu, tot i que tenen poca població, acumulen els preus més alts de lloguer i de compra d'habitatge, mentre que els municipis de la plana presenten valors molt inferiors, però un creixement sostingut d'HUT. La coherència entre les polítiques de turisme i d'habitatge esdevé, doncs, una condició necessària per garantir la sostenibilitat territorial.

4.3. Desplegament municipal i pràctiques territorials

Diversos municipis lleidatans han començat a aplicar el nou marc legal adaptant el seu planejament urbanístic o aprovant ordenances específiques per limitar el creixement dels HUT:

- Sort (Pallars Sobirà) ha aprovat una ordenança per restringir els HUT i establir requisits de compatibilitat veïnal amb l'objectiu d'evitar la pèrdua d'habitatge permanent.
- Tremp (Pallars Jussà) ha iniciat la modificació del POUM per limitar els HUT a 2 per cada 100 habitants, amb tramitació davant la Comissió d'Urbanisme del Pirineu.
- Rialp (Pallars Sobirà), des de l'any 2022, limita els habitatges destinats a ús turístic a un 10% del parc privat.
- Talarn (Pallars Jussà), des de l'abril de 2023, restringeix les noves llicències a tres d'annuals i exigeix que els propietaris estiguin empadronats al municipi durant almenys dos anys i mig.
- Alt Àneu (Pallars Sobirà), l'octubre de 2024, va aprovar la suspensió de noves llicències per elaborar una ordenança que reguli i limiti els habitatges d'ús turístic (HUT).
- La Pobla de Segur (Pallars Jussà) aplica mesures fiscals per incentivar el lloguer residencial i penalitzar els habitatges buits.

Aquestes iniciatives mostren com els ajuntaments pirinencs s'han convertit en laboratoris de governança local, adoptant mesures destinades a compatibilitzar el turisme amb la protecció del dret a l'habitatge i la cohesió social.

4.4. El marc estatal i el registre únic d'arrendaments de curta durada

El Reial Decret 1312/2024 crea el registre únic estatal d'arrendaments de curta durada, que entra en vigor l'1 de juliol de 2025. Aquest registre és obligatori per a tots els HUT i les plataformes digitals, que no poden publicar anuncis d'habitatges sense número de registre.

Aquesta mesura reforça la traçabilitat de l'activitat i facilita la detecció d'oferta il·legal. Un cas paradigmàtic és el de Naut Aran, on l'entrada en vigor del registre ha de comportar el tancament de 205 habitatges que no compleixen els requisits i la reducció de l'oferta disponible en unes 1.000 places (Segre, 2025).

L'exemple de Naut Aran il·lustra com el control administratiu pot contribuir a ordenar el mercat, però també adverteix del risc de reduccions sobtades de l'oferta si no s'estableixen mecanismes de transició adequats per als propietaris.

4.5. Aplicació pràctica i reptes per a la demarcació de Lleida

- Els titulars d'HUT han de sol·licitar una llicència urbanística prèvia i complir les condicions de compatibilitat urbanística establertes en el planejament municipal.
- Els ajuntaments han d'assumir un paper actiu en la planificació territorial del turisme i han de fixar límits quantitius, criteris de localització i condicions per a la convivència amb l'habitatge permanent.
- En municipis declarats zones de mercat residencial tensat, la planificació turística s'ha de coordinar amb la limitació de rendes per evitar contradiccions entre les dues polítiques.
- El registre estatal reforça la inspecció i el control i, d'aquesta manera, permet augmentar la fiscalització de l'oferta i reduir la competència deslleial entre allotjaments regularitzats i no regularitzats.

Aquestes mesures suposen un pas decisiu cap a una governança turística de base territorial que ha d'equilibrar els interessos econòmics, socials i urbanístics dins d'un mateix marc regulador.

Els canvis normatius introduïts entre el 2023 i el 2025 han redefinit la governança dels habitatges d'ús turístic a Catalunya. En el cas de la demarcació de Lleida, la seva aplicació posa de manifest els contrastos territorials: mentre que el Pirineu i Aran concentren les principals tensions residencials, les terres de Lleida comencen a experimentar un creixement d'HUS moderat però constant.

El repte immediat és assegurar que aquesta nova regulació no limiti el potencial econòmic del turisme i, alhora, corregeixi els desequilibris que posen en risc el dret a l'habitatge i la cohesió territorial.

Així, el Decret Llei 3/2023, la limitació de rendes i el registre estatal constitueixen els tres pilars d'un nou model de regulació que pretén equilibrar la funció econòmica i social de l'habitatge i consolidar una visió integral del territori lleidatà com a espai habitable i turísticament sostenible.

5. Conclusions generals i perspectives de futur

5.1. Els habitatges d'ús turístic com a vector de dinamisme econòmic i territorial

En el context de la demarcació de Lleida, el turisme ha estat una palanca de transformació especialment notable al Pirineu i Aran. Segons dades del registre de turisme de Catalunya (2025), aquest territori concentra més del 80% dels HUT de la demarcació i prop del 90% de les places turístiques, dades que el converteixen en el principal pol d'allotjament turístic del conjunt de les comarques lleidatanes i, en conseqüència, en el principal focus turístic.

Els HUT han contribuït a diversificar els ingressos locals i a complementar els sectors tradicionals, com l'agricultura i la construcció, i han generat ocupació indirecta en serveis de neteja, manteniment i restauració. A més, la presència d'aquest tipus d'allotjaments ha afavorit la posada en valor del patrimoni natural i cultural i la consolidació d'un model turístic, el de muntanya de proximitat, que té una alta capacitat d'atracció durant tot l'any.

En aquest sentit, el turisme residencial ha permès fixar activitat econòmica en àrees de baixa densitat i mantenir-hi una part de la població, especialment en municipis amb poca diversificació econòmica (Idescat, 2024). L'ús turístic d'habitatges antics o infrautilitzats ha actuat, en molts casos, com a mecanisme de revitalització del teixit urbà i de revaloració immobiliària. Tanmateix, a aquest dinamisme econòmic l'han acompanyat desequilibris creixents.

5.2. Els efectes distorsionadors sobre el mercat d'habitatge

L'atractiu rendiment del lloguer turístic ha alterat significativament la relació entre oferta i demanda residencial. En nombrosos municipis pirinencs, la conversió d'habitatges principals o de segona residència en HUT ha reduït el parc d'habitatge disponible per a residents permanents i ha incrementat el preu de venda i de lloguer.

Les dades del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica (2025) indiquen que la renda mitjana del lloguer a la província de Lleida ja supera els 495 € mensuals, amb pujades més pronunciades en municipis com Vielha, Naut Aran, la Vall de Boí i Sort, precisament els nuclis on hi ha un nombre d'HUT més elevat. Paral·le-

lament, el preu mitjà de venda d'habitatges a Aran se situa per sobre dels 3.100 €/m², molt per damunt de la mitjana provincial.

Aquestes dinàmiques generen una competència directa entre ús turístic i ús residencial, que expulsa progressivament la població jove i els treballadors del sector serveis, precisament els qui sustenten el mateix model turístic. Així, l'habitatge deixa de complir la seva funció social per convertir-se en un actiu d'inversió, en un procés de "financiarització del territori" (Burriel, 2019).

5.3. Desigualtats territorials i fractura entre Pirineu i plana

La dimensió territorial d'aquest fenomen és clau. Mentre que el Pirineu i Aran registren ràtios superiors a 10 HUT per cada 100 habitatges, les terres de Lleida amb prou feines arriben a l'1%. Aquesta asimetria reflecteix una geografia dual del turisme: concentració i especialització a les zones de muntanya, i presència testimonial o emergent a la plana.

El resultat és una fractura territorial en termes de pressió sobre l'habitatge, capacitat fiscal municipal i dependència econòmica. Si els municipis pirinencs, malgrat la seva prosperitat turística, afronten problemes estructurals de despoblament, els de la plana, amb mercats d'habitatge menys tensionats, reben menys beneficis directes del turisme.

Aquesta dualitat obliga a repensar les polítiques territorials de manera diferenciada, reconeixent que l'impacte del turisme sobre l'habitatge no és homogeni i que requereix instruments específics segons el context local.

5.4. Governança, regulació i sostenibilitat

Davant d'aquesta realitat, el Decret Llei 3/2023 i el registre únic estatal d'arrendaments de curta durada representen passos significatius cap a una governança més equilibrada. Tanmateix, la seva eficàcia dependrà de la capacitat de coordinació entre nivells administratius —Generalitat, ajuntaments i Estat— i de l'aplicació de mesures complementàries que afavoreixin la compatibilitat entre ús turístic i ús residencial i alhora incentivin el manteniment de l'habitatge permanent.

Els municipis que han optat per limitar l'atorgament de noves llicències o establir topalls percentuals, com Tremp, Sort o Alt Àneu, s'han convertit en casos pilot de gestió adaptativa, tot i que encara manquen mecanismes per compensar la possible pèrdua de places turístiques amb habitatge assequible.

El repte de futur és avançar cap a un model de turisme regulat, territorialitzat i socialment responsable, capaç de generar prosperitat sense comprometre l'accés a l'habitatge ni la identitat dels territoris de muntanya. La gestió dels HUT no pot limitar-se a la regulació, sinó que ha d'integrar-se dins d'una estratègia més àmplia de planificació territorial i social.

5.5. Conclusions generals

L'experiència de la demarcació de Lleida posa de manifest que el turisme pot actuar simultàniament com a vector d'oportunitat i de vulnerabilitat. El creixement dels HUT ha contribuït a la revitalització econòmica de molts municipis, però també ha accentuat les desigualtats territorials i residencials.

El repte estratègic implica integrar la dimensió turística dins les polítiques d'habitatge i de planificació territorial, reconeixent que la sostenibilitat no depèn només de la regulació, sinó també de la governança col·laborativa i de la **implicació comunitària**.

En definitiva, la paradoxa del turisme lleidatà expressa un dilema més ampli: com fer compatible l'explotació turística del territori amb el seu manteniment com a espai residencial i de vida. Només una política integral que articuli habitatge, territori i turisme pot garantir que la prosperitat derivada dels HUT sigui compatible amb el dret efectiu a viure-hi.

6. Referències bibliogràfiques

- Cànoves, G. i Herrera, L. (2005). *Turismo rural en Cataluña: Condicionantes de la oferta y la demanda. Documentos d'Anàlisi Geogràfica*, 45, 95-113.
- Cocola-Gant, A. (2016). Holiday rentals: The new gentrification battlefront. *Sociological Research Online*, 21 (3), 1-9. <https://doi.org/10.5153/sro.4071>
- Cors-Iglesias, M., Armesto-López, X.A. i Gómez-Martín, M.B. (2023). Agritourism accommodation and the revaluation of the local agrifood product in the context of global change. *Land*, 12 (11), 2067. <https://doi.org/10.3390/land12112067>
- Cors-Iglesias, M., Prats, L. i Mundet, L. (2020). Peer-to-peer accommodation in rural areas of Catalonia: Defining typologies of rural municipalities. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (86), 1-31. <https://bage.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/3081>
- Gil, J. i Sequera, J. (2018). Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid. *Empiria. Revista de Metodología de Ciencias Sociales*, 41, 15-36. <https://revistas.uned.es/index.php/empiria/article/view/22602>
- Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat) (2021). *VAB i ocupació per branques d'activitat i comarques*. <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=aec&n=15337>

- Instituto Nacional de Estadística (INE) (2021). *Censo de Población y Viviendas 2021*. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177108&menu=resultados&idp=1254735572981#_tabs-1254736195867
- Instituto Nacional de Estadística (INE) (2023). *Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad (estadística experimental)*. https://www.ine.es/experimental/viv_turistica/experimental_viv_turistica.htm
- Perlik, M. i Membretti, A. (2018). Migration by necessity and by force to mountain areas: An opportunity for social innovation. *Mountain Research and Development*, 38 (3), 250-264. <https://doi.org/10.1659/MRD-JOURNAL-D-17-00070.1>
- Sánchez-Naudín, J., Sánchez-Asín, J.J. i Vivas i Elias, P. (2023). Distribució geogràfica i efectes d'Airbnb en zones rurals i de muntanya: Cas d'estudi de les marques turístiques Pirineus i Val d'Aran. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 70 (1), 75-105. <https://doi.org/10.5565/rev/dag.838>
- Universitat Autònoma de Barcelona (UAB) (2020). *Turisme rural a Catalunya - Estiu 2020*. Escola Universitària de Turisme i Direcció Hotelera.
- Wachsmuth, D. i Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50 (6), 1147-1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>

Les dificultats per conèixer la realitat dels habitatges buits a les àrees rurals i de muntanya. Una proposta metodològica

Helena Trias i Paula Martí

1. Introducció

El despoblament rural que ha experimentat Catalunya durant dècades, amb la pèrdua de població als municipis rurals i de muntanya (de menys de 2.000 habitants), ha incrementat el fenomen de l'abandonament d'habitatges i el pes relatiu dels habitatges buits davant els habitatges destinats a la residència habitual. Segons el cens de població i habitatges de l'any 2021 de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), el 45,6% dels habitatges existents als municipis rurals no es destinen a la residència habitual o permanent.

Malgrat l'ampli coneixement que hi ha sobre l'existència d'habitatges deshabitats als municipis rurals i de muntanya, actualment es desconeix el nombre d'habitatges buits, ja que el cens de població i habitatges de l'any 2021 no n'ofereix dades a escala municipal per als municipis de menys de 1.000 habitants, que representen la major part dels municipis rurals. La manca d'informació disponible sobre els habitatges buits, i sobre el seu estat de conservació, dificulta mobilitzar-los cap a l'habitatge habitual. Així doncs, els habitatges buits representen un dels principals reptes i oportunitats per al repoblament rural i la millora de l'equilibri territorial. Segons l'article 34 de la Llei 12/2023, del 24 de maig, del dret a l'habitatge, d'àmbit estatal, les administracions públiques són les responsables de disposar de dades relatives a la caracterització del parc d'habitatges existents per poder oferir informació sobre l'ús i la destinació que s'hi donen. Segons l'article 3.d) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, d'àmbit català, es consideren habitatges buits aquells que romanen desocupats de forma permanent, sense causa justificada, per un període superior a dos anys.

En aquest capítol s'explica la realitat dels habitatges buits als municipis rurals i de muntanya de Catalunya a partir de les dades disponibles i es desenvolupa una propos-

ta metodològica adequada per identificar els habitatges amb indicis de desocupació a les àrees rurals i de muntanya a fi de donar compliment a l'Estatut dels Municipis Rurals. L'objectiu és facilitar la mobilització dels habitatges buits per garantir l'arrelament de la població, facilitar l'emancipació i atreure nova població rural.

2. Els habitatges buits a les àrees rurals i de muntanya

Amb l'objectiu de conèixer la situació dels habitatges buits als municipis rurals i de muntanya, s'ha dut a terme una revisió exhaustiva de les dades principals recollides als registres administratius de Catalunya. D'una banda, s'ha examinat la població a partir de les dades de l'any 2024 que ofereix l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat), que utilitza el padró municipal d'habitants per definir els municipis rurals i de muntanya. De l'altra, s'han estudiat les característiques del parc d'habitatges existents, l'ús i la destinació que s'hi donen, mitjançant les dades provinents del cens de població i habitatges de l'any 2021 de l'Institut Nacional d'Estadística (INE). Addicionalment, s'han analitzat els habitatges d'ús turístic (HUT) inclosos en el registre de turisme de Catalunya del Departament d'Empresa i Treball de la Generalitat de Catalunya. Finalment, s'ha revisat el marc legal i la normativa vigent respecte a l'habitatge buit, amb l'objectiu d'establir la metodologia d'identificació dels habitatges buits adequada a la realitat de les àrees rurals i de muntanya.

Els municipis rurals i de muntanya

Catalunya és un territori extens, divers i rural. El 61% dels municipis es consideren rurals perquè tenen menys de 2.000 habitants i, en conjunt, només hi viu el 4,2% de la població (587 de 947 municipis), segons dades de l'Idescat de l'any 2024. Els municipis rurals i de muntanya es concentren a les comarques d'interior i al Pirineu. Un 32,5% dels municipis rurals són a les comarques de Lleida (191 municipis) i un 27,1%, a les comarques de Girona (159 municipis). Cal destacar que els municipis de menys de 1.000 habitants representen el 81,4% dels municipis rurals i de muntanya de Catalunya. Així, l'any 2024, més de la meitat de la població rural vivia en municipis de menys de 1.000 habitants, segons s'indica a la taula 1.

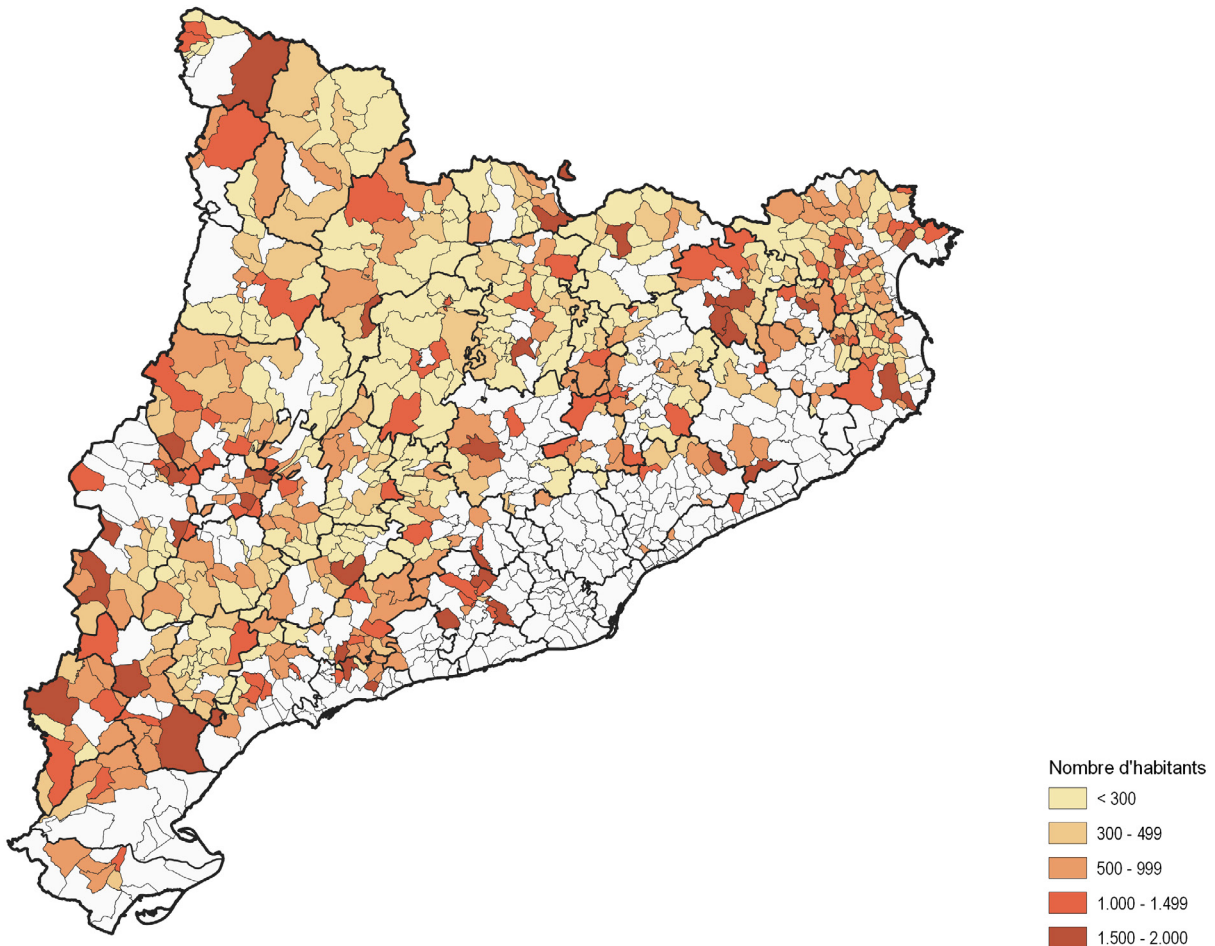
Els municipis de menys població (inferior a 200 habitants) es concentraven a les comarques del Berguedà, la Conca de Barberà, l'Anoia, les Garrigues, el Priorat i la Segarra. En molts d'aquests municipis, menys del 50% dels habitatges existents es destinen a residència habitual o permanent, segons el cens de població i habitatges de l'any 2021 de l'Institut Nacional d'Estadística (INE). A l'altre extrem, els municipis rurals de més població (d'entre 1.500 i 2.000 habitants) es concentren a les comarques de l'Alt Penedès, el Segrià i la Garrotxa, on el 70% dels habitatges són habitatge principal.

TAULA 1. NOMBRE D'HABITANTS ALS MUNICIPIS RURALS I DE MUNTANYA, 2024

	Nombre de municipis	Pes (%)	Nombre d'habitants	Pes (%)
Municipi de fins a 1.000 habitants	478	81,4%	191.199	55,8%
Municipi d'entre 1.001 i 2.000 habitants	109	18,6%	151.322	44,2%
Total municipis	587	100,0%	342.521	100,0%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del padró municipal d'habitants de l'any 2024 de l'Idescat.

FIGURA 1. NOMBRE D'HABITANTS ALS MUNICIPIS RURALS I DE MUNTANYA, 2024



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del padró municipal d'habitants de l'any 2024 de l'Idescat.

El parc d'habitatges existents

Actualment, el cens de població i habitatges de l'Institut Nacional d'Estadística (INE) és l'única font estadística que ens aporta una visió global sobre el nombre, l'ús i la destinació dels habitatges existents als municipis rurals. El darrer cens de població i habitatges de l'any 2021, que per primera vegada s'ha elaborat, de manera majoritària, a partir de registres administratius, ofereix les següents dades per al conjunt dels municipis rurals i de muntanya de Catalunya:

- El parc d'habitatges existents als municipis rurals representa el **6,1% dels habitatges de Catalunya**.
- **Només el 54,4% dels habitatges es destinen a l'habitatge principal** (habitual o permanent), segons la taula 2, un valor molt per sota de la mitjana catalana d'habitatge principal, que se situa en el 76,3%.

En conjunt, als municipis rurals i de muntanya, 108.890 habitatges es destinen a usos no principals, els quals representen un 11,8% dels habitatges no principals de Catalunya. Entre aquests usos no principals hi ha els habitatges secundaris o segones residències, els habitatges d'ús turístic (HUT) i els habitatges deshabitats o buits.

TAULA 2. NOMBRE D'HABITATGES ALS MUNICIPIS RURALS I DE MUNTANYA, 2021

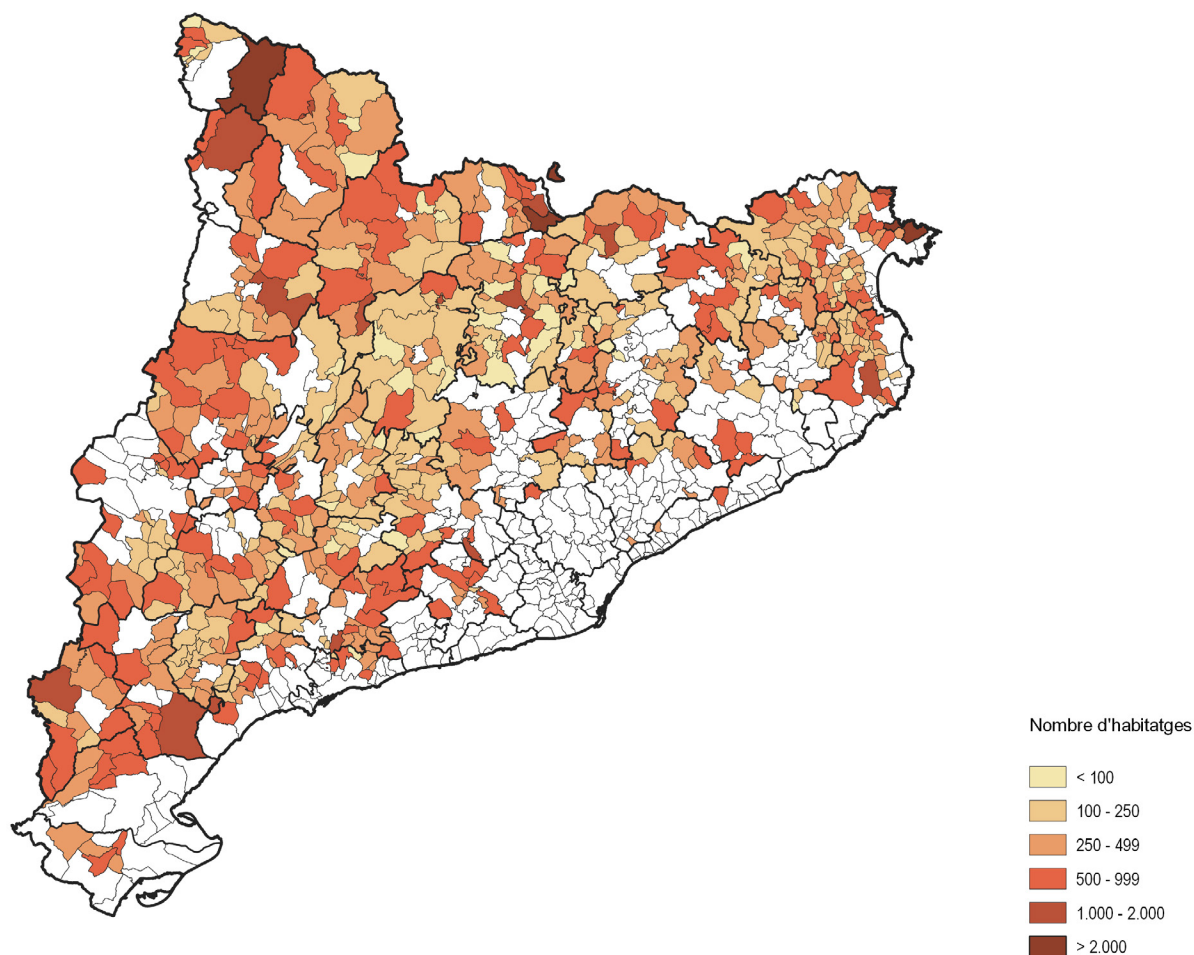
Tipus d'habitatge	Nombre d'habitatges	Pes (%)
Habitatges principals	129.687	54,4%
Habitatges no principals	108.890	45,6%
Total	238.577	100,0%

Font: Elaboració pròpia a partir del cens de població i habitatges de l'any 2021 de l'INE.

Els municipis de les comarques de muntanya són els que concentren el percentatge més elevat d'habitatge no habitual: la Cerdanya, la Val d'Aran, l'Alta Ribagorça, el Pallars Sobirà, el Ripollès i el Pallars Jussà tenen més del 60% d'habitatges no principals. El nombre d'habitatges no habituals arribava, l'any 2021, a 27.743. Aquestes comarques tenen en comú una presència més extensa d'habitatges secundaris i una forta dinàmica d'atracció turística, especialment durant l'hivern. Per altra banda, els municipis rurals amb un nombre més baix d'habitatges habituals (sense tenir en compte el percentatge d'habitatges principals o no principals) són nuclis petits situats en comarques de l'interior com el Berguedà, la Conca de Barberà, el Priorat,

l'Anoia, la Segarra, el Solsonès i l'Alt Urgell. És en aquestes comarques on es concentren els municipis amb menys de 100 habitatges habituals, que alhora són els municipis rurals amb menys població.

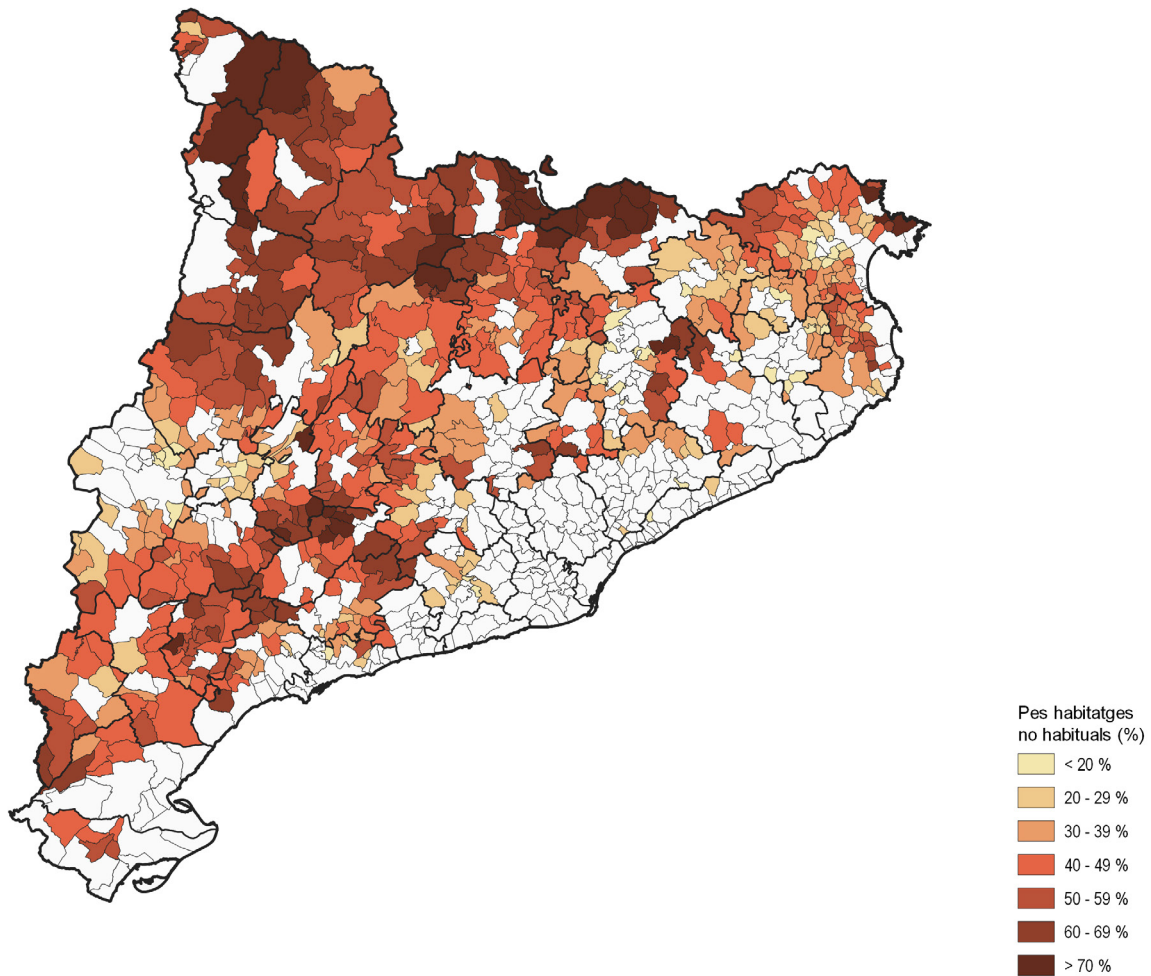
FIGURA 2. NOMBRE D'HABITATGES ALS MUNICIPIS RURALS I DE MUNTANYA, 2021



Font: Elaboració pròpia a partir del cens de població i habitatges de l'any 2021 de l'INE.

Els municipis rurals amb menys de 200 habitatges es concentren a les comarques de l'Alt Empordà, el Berguedà, Osona, el Solsonès, l'Anoia, el Priorat i la Segarra —a cadascuna hi ha més de 10 municipis amb menys de 200 d'habitats. A l'altre extrem, els municipis rurals i de muntanya amb un parc d'habitats més gran són Naut Aran, Alp, el Port de la Selva i Llívia, tots quatre amb més de 2.000 habitatges i més d'1,5 habitatges per habitant.

FIGURA 3. PES DE L'HABITATGE NO PRINCIPAL ALS MUNICIPIS RURALS I DE MUNTANYA, 2021 (%)



Font: Elaboració pròpia a partir del cens de població i habitatge de l'any 2021 de l'INE.

Els habitatges deshabitats o buits

El cens de població i habitatges de l'any 2021 de l'INE estableix per primer cop el nombre d'habitatges buits en funció del consum elèctric. Hi inclou els habitatges sense contracte de subministrament elèctric i els que tenen un consum inferior a un llindar determinat. El consum per sota d'aquest llindar correspon a una despesa energètica inferior a la que hauria tingut l'any anterior un habitatge mitjà del mateix municipi si únicament hagués estat ocupat durant 15 dies (no s'estableix un valor comú per a tots els municipis, ja que els consums mitjans varien molt per zones climàtiques: en general, són superiors en zones amb estius càlids).

El cens no ofereix dades desagregades per municipi dels municipis de menys de 1.000 habitants, que són la major part dels municipis rurals. Això no obstant, sí que ofereix les dades agregades per al conjunt de municipis de fins a 1.000 habitants i d'entre 1.001

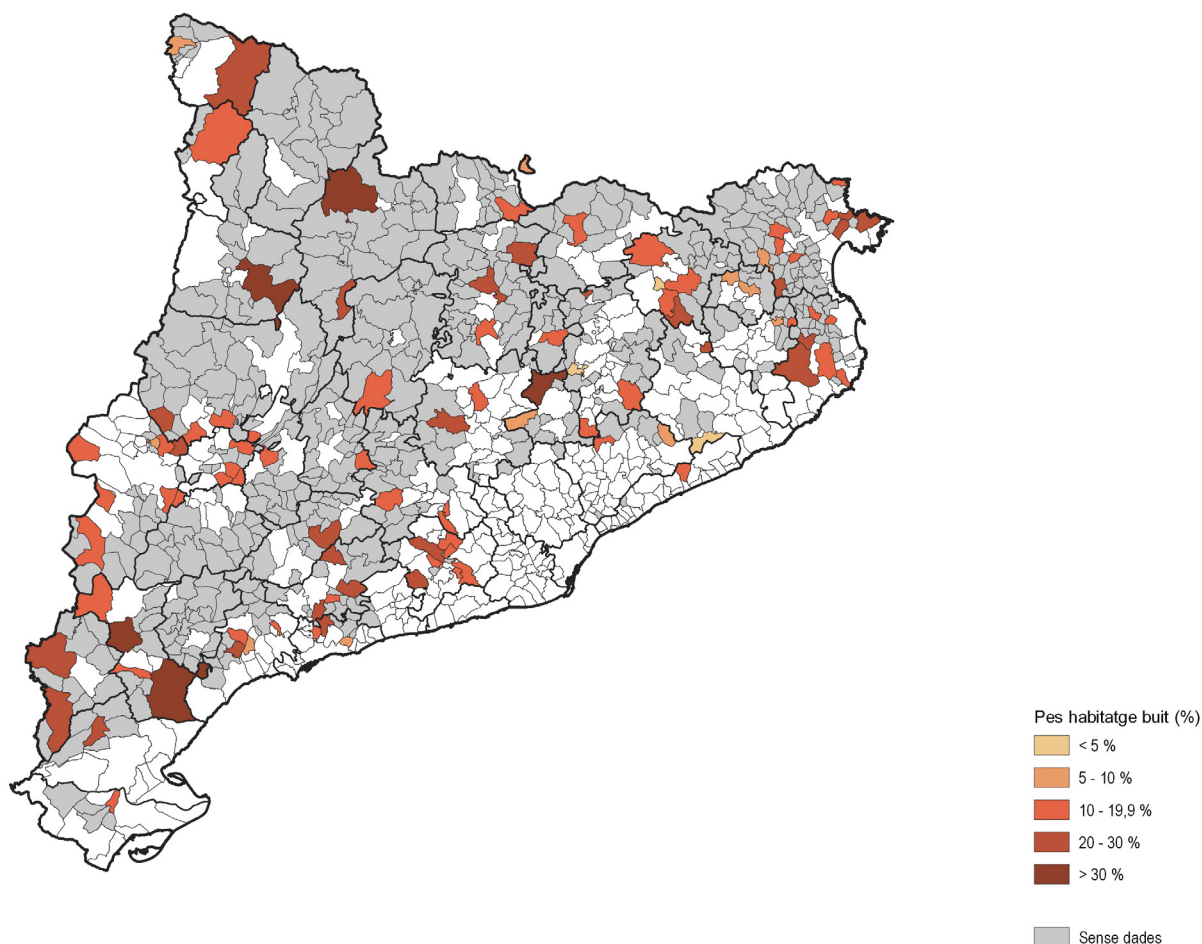
i 2.000 habitants. Així, un **22,9% dels habitatges de municipis rurals són buits**, si bé hi ha una diferència no menyspreable entre els municipis de menys de 1.000 habitants, on els habitatges buits representen el 25,8% del total, i els municipis d'entre 1.001 i 2.000 habitants, on el percentatge descendeix al 18,4%. Aquests valors pràcticament doblen la mitjana de Catalunya, que se situa en el 10,7% d'habitatges buits.

TAULA 3. NOMBRE D'HABITATGES BUITS EN MUNICIPIS RURALS I DE MUNTANYA, 2021

Dimensió del municipi	Nombre d'habitatges buits	Nombre d'habitatges	Pes dels habitatges buits (%)
Municipis de fins a 1.000 habitants	36.895	143.040	25,8%
Municipis de 1.001 a 2.000 habitants	17.709	96.268	18,4%
Total municipis rurals	54.604	238.577	22,9%

Font: Elaboració pròpia a partir del cens de població i habitatge de l'any 2021 de l'INE.

FIGURA 4. PES DELS HABITATGES BUITS EN MUNICIPIS RURALS I DE MUNTANYA (MÉS DE 1.000 HABITANTS) (%)



Font: Elaboració pròpia a partir del cens de població i habitatge de l'any 2021 de l'INE.

En relació amb les dades disponibles per municipi (101 municipis rurals d'una població d'entre 1.001 i 2.000 habitants), els que tenen més d'un 30% d'habitatges buits són Isona i Conca Dellà (404 habitatges buits), Ascó (316), Tivissa (403), Santa Maria d'Oló (217) i Montferrer i Castellbò (290). Quant al nombre d'habitatges buits, els municipis on més n'hi ha són Naut Aran (1.336 habitatges buits), Alp (655), el Port de la Selva (595) i el Montmell (490).

Tot i que només hi ha dades d'habitatges buits desagregades per àmbits inferiors dels municipis de més de 1.000 habitants (101 municipis), es constata que hi ha més de 800 habitatges buits a la Val d'Aran i a les comarques de l'Alt Empordà, l'Alt Penedès, la Ribera d'Ebre, la Cerdanya i el Segrià.

Davant la manca de dades disponibles sobre habitatges buits en els registres administratius a escala municipal, en els darrers anys, les quatre diputacions provincials, en col·laboració amb els consells comarcals i els ajuntaments, han impulsat l'elaboració d'estudis i del cens d'habitatges buits d'àmbit municipal i/o comarcal a fi d'identificar-los i establir-ne el nombre en els municipis d'àrees rurals i de muntanya. Fins al 2025 s'havien realitzat estudis d'àmbit comarcal al Solsonès (511 habitatges buits), la Terra Alta (568), el Priorat i l'Urgell, entre d'altres. En l'àmbit municipal, se n'havien realitzat en municipis com Baix Pallars, Mieres, i el Palau d'Anglesola.

Els habitatges d'ús turístic (HUT)

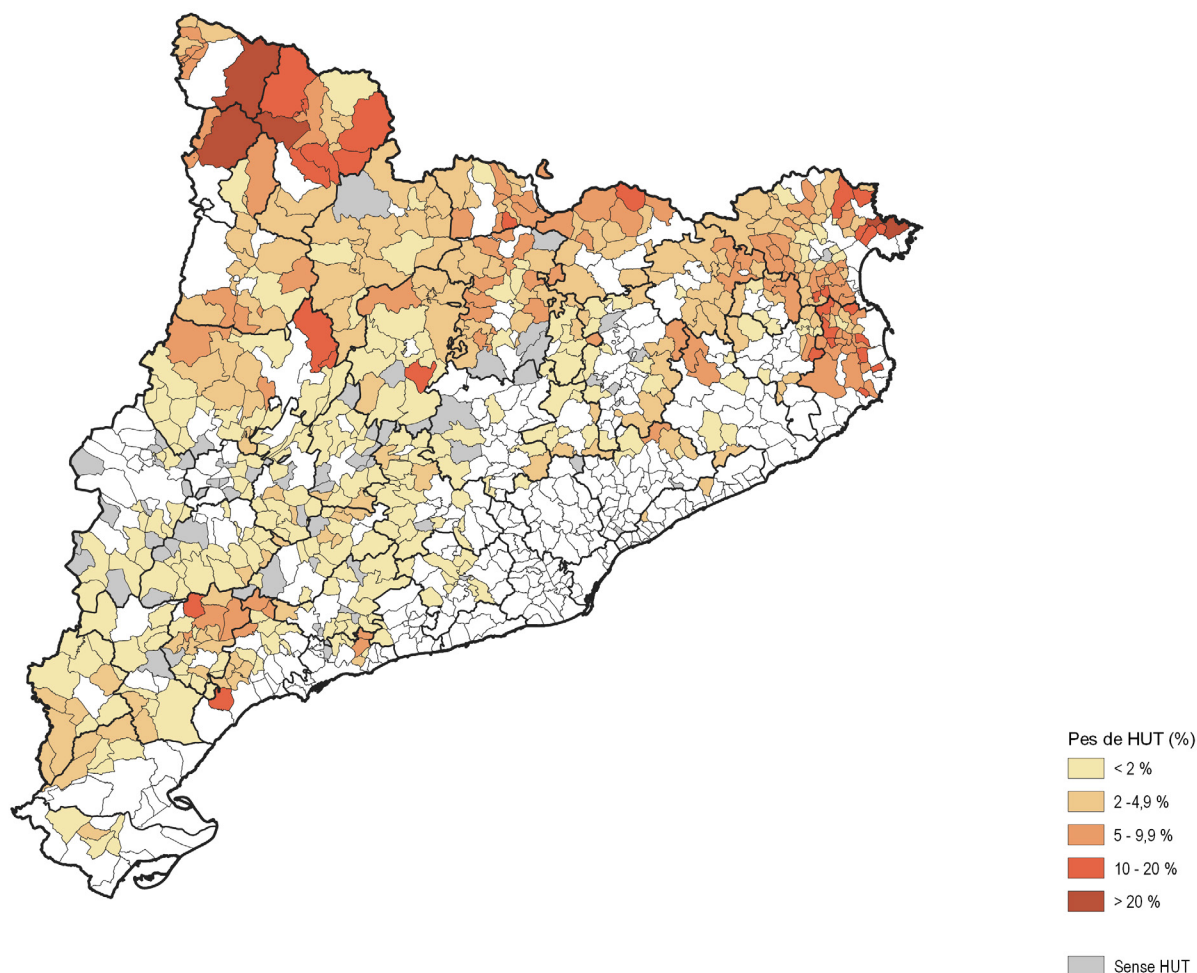
Segons les dades incloses en el registre de turisme de Catalunya del Departament d'Empresa i Treball de la Generalitat de Catalunya, l'any 2024 hi havia **9.084 habitatges d'ús turístic (HUT)** en municipis rurals, xifra que representava un 8,6% dels habitatges d'ús turístic de Catalunya (105.948 habitatges), un 3,8% dels habitatges de tots els municipis rurals i un 2,7% dels municipis de tot Catalunya —un percentatge significativament inferior.

Els habitatges d'ús turístic situats en municipis rurals es concentren als municipis de muntanya del Pirineu, des de la Val d'Aran fins a l'Alt Empordà i el Baix Empordà. Els municipis on el pes dels HUT és més gran són Naut Aran (1.268 HUT), el Port de la Selva (633), la Vall de Boí (416) i Espot (84). En tots quatre més del 20% dels habitatges existents són destinats a ús turístic.

El Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic considera que els municipis amb més de 5 habitatges d'ús turístic per cada 100 habitants són municipis amb concentració turística, i proposa establir un límit màxim de 10 HUT per cada 100 habitants. Actualment, hi ha 26 mu-

nicipis rurals que superen aquest límit, i només 56 que no tenen cap HUT, els quals representen menys del 10% dels municipis rurals i de muntanya.

FIGURA 5. PES DE L'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC (HUT) ALS MUNICIPIS RURALS I DE MUNTANYA, 2024 (%)



Font: Elaboració pròpia a partir del registre de turisme de Catalunya de l'any 2024 i el cens de població i habitatges de l'any 2021.

L'envelliment del parc d'habitatges existent

Més enllà de la pèrdua de població en benefici de les àrees urbanes, de les dificultats d'emancipació i de la manca de relleu generacional, una de les principals causes de l'existència d'habitatges buits als municipis rurals i de muntanya és el mal estat de conservació i la manca de manteniment del parc d'habitatges. Aquest factor s'agreuja en municipis amb habitatges molt envellits, on el percentatge dels construïts abans de l'any 1941 és molt elevat. Les comarques on es concentra la problemàtica de l'envelliment del parc d'habitatges són les que tenen més municipis rurals: el Pallars Jussà, l'Alt Urgell, el Solsonès, el Berguedà, el Ripollès, la Garrotxa, la Noguera, la Segarra,

el Pla d'Urgell, l'Urgell, la Conca de Barberà, les Garrigues, la Terra Alta, el Priorat i la Ribera d'Ebre.

L'envelliment del parc d'habitatges existent i el seu deteriorament per manca de manteniment es vinculen a diferents problemàtiques, entre les quals hi ha les següents:

- Les tipologies d'edificació residencial: nucli antic, habitatges entre mitgeres, masos i masies que poden resultar poc atractius en entorns on es busquen espais lluminosos i amplis, o habitatges de difícil rehabilitació a causa de les normatives municipals.
- La manca d'accessibilitat: manca d'ascensor, accessos i dimensions de pas reduïts, factors que dificulten la recuperació dels habitatges i augmenten els costos de la intervenció.
- La manca d'habitabilitat (habitacions interiors, sostres baixos, humitats i subdivisió d'habitatges), de seguretat (estructural o salubritat), de confort (filtracions, condensacions i manca de ventilació) o d'eficiència energètica (manca d'aïllament, carrers estrets, manca de calefacció o d'estanquitat), que obliga a intervencions de gran abast per fer habitables els habitatges existents.

Junt amb la identificació i la caracterització, l'impuls de la millora i la rehabilitació d'edificis i habitatges buits als municipis rurals i de muntanya és clau amb vista a mobilitzar-los cap a l'habitatge habitual i permanent i posar en valor el patrimoni existent, les tècniques constructives tradicionals, els materials locals i naturals (com l'argila, la pedra, la fusta, el suro o la calç, entre d'altres) i les estratègies climàtiques passives.

El marc legal sobre els habitatges buits

El marc legal i la normativa en polítiques d'habitatge en relació amb els habitatges buits són amplis i han canviat en els darrers anys des de l'aprovació, el 2007, de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, d'àmbit català. És en l'article 3.d) que es defineix **l'habitatge buit com l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys**. A aquest efecte, són causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució. L'ocupació sense títol legítim no impedeix que l'habitatge es pugui considerar buit.

Des de la promulgació de la Llei 18/2007 s'han aprovat diferents lleis i decrets per facilitar la mobilització d'habitatges buits, especialment la dels provinents d'execucions hipotecàries propietat d'entitats financeres i grans tenidors després de la crisi econòmica i immobiliària de l'any 2008, a partir de l'expropiació de l'usdefruit, la cessió i l'exercici del dret de tanteig i retracte per part de la Generalitat de Catalunya.

Recentment, l'aprovació de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, d'àmbit estatal, ha modificat el Reial Decret Llei 2/2004, de 5 de març, que aprova el Text refós de la Llei Reguladora d'Hisendes Locals, que regula la normativa fiscal sobre els habitatges buits. En l'article 72.4 estableix la possibilitat d'un recàrrec que pot anar del 50 al 150% sobre la quota líquida de l'impost sobre béns immobles (IBI), ateses les competències municipals segons les ordenances fiscals. Aquesta legislació estableix que **només es podrà aplicar sobre els habitatges buits propietat de titulars de quatre o més immobles d'ús residencial**.

Aquests canvis en el marc legal sobre els habitatges buits han fet que diferents administracions públiques d'àmbit municipal i comarcal n'hagin emprès la identificació a fi de crear-ne un registre. Complementàriament, han regulat, modificat i aprovat ordenances fiscals per a l'aplicació del recàrrec a l'impost sobre béns immobles (IBI) i han determinat els criteris per a la declaració d'habitatge amb indicis de desocupació. Això no obstant, en la major part dels casos no han aplicat el recàrrec corresponent, bé per sobrecàrrega burocràtica, bé per decisió política o bé pels darrers canvis en la legislació vigent.

La realitat de l'habitatge buit als municipis rurals i de muntanya

A Catalunya hi ha 587 municipis de menys de 2.000 habitants, la major part dels quals són municipis petits, de menys de 1.000 habitants. En el conjunt d'aquests municipis, l'any 2021 hi havia 108.890 habitatges no principals, d'acord amb el cens de població i habitatges de l'INE. D'aquests habitatges no principals, 54.604 eren buits i 9.084, habitatges d'ús turístic (HUT), segons el registre de turisme de Catalunya. Finalment, el marc legal relatiu als habitatges buits ha canviat i la normativa vigent en penalització i fiscalització sobre els habitatges buits se centra en habitatges propietat de titulars de quatre o més immobles d'ús residencial, o propietat de grans tenidors (cinc o més habitatges en zones de mercat residencial tensat, o deu o més habitatges a la resta de municipis).

Davant de la dificultat per conèixer la realitat dels habitatges buits de cada municipi, especialment en els municipis de menys de 1.000 habitants, tot seguit es planteja una proposta metodològica per identificar els habitatges buits a partir de les dades disponibles i elaborar-ne un cens. Es tracta d'una eina que permet detectar, quantificar i

caracteritzar els habitatges amb indicis de desocupació als municipis rurals i de muntanya per facilitar l'establiment de polítiques d'habitatge actives a curt, mitjà i llarg termini amb vista a la mobilització, l'adquisició i/o la rehabilitació tant d'edificis com d'habitatges buits. Alhora, és una eina imprescindible per aplicar el recàrrec fiscal sobre els habitatges declarats deshabitats amb caràcter permanent.

3. Una proposta metodològica per a l'elaboració d'un cens d'habitatges buits

Un **cens d'habitatges buits** és un registre d'un àmbit específic (barri, nucli, municipi o comarca) que quantifica i identifica els habitatges amb indicis de desocupació per obtenir una diagnosi de la situació residencial en un període temporal delimitat. No hi ha cap normativa vigent que estableixi la regulació per elaborar un cens d'habitatges buits. La Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel dret a l'habitatge estableix la necessitat d'elaborar un cens dels habitatges buits als municipis declarats àrees de demanda residencial forta i acreditada, però entre aquests municipis no hi ha cap municipi rural, segons el Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (PTSHC).

Objectius i criteris per a l'elaboració d'un cens d'habitatges buits

En el moment en què es decideix elaborar un cens d'habitatges buits, cal definir els objectius i els criteris per concretar les dades que s'han d'obtenir. Els tres principals objectius recollits en aquesta proposta són: 1) l'aplicació del recàrrec a l'impost sobre béns immobles (IBI) segons el RDL 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals; 2) l'ampliació del coneixement sobre els habitatges buits existents, i 3) la identificació de la propietat dels habitatges buits amb la finalitat d'oferir incentius o suport per mobilitzar-los.

a) Aplicació del recàrrec a l'impost sobre béns immobles (IBI)

En aquest supòsit cal comprovar els indicis de desocupació durant un període de més de dos anys per al recàrrec del 50% de la quota líquida, o de més de tres anys per ampliar el recàrrec fins al 100%. No és necessari el treball de camp, però sí el desenvolupament del procediment reglat, la identificació de la propietat i el nombre d'habitatges propietat del titular, i l'actualització anual a 31 de desembre per a la seva meritació. L'elaboració d'aquest registre només es recomana en cas de voluntat expressa d'aplicació del recàrrec sobre l'IBI o per conèixer el volum d'habitatges susceptibles de recàrrec, per valorar-ne l'aplicació.

b) Ampliació del coneixement sobre els habitatges buits

En aquest supòsit, amb l'objectiu de conèixer les característiques i l'estat de conservació dels edificis i habitatges buits, cal obtenir dades dels indicis de desocupació d'almenys el darrer any i geolocalitzar els habitatges identificats per fer-ne un mapatge i desenvolupar el treball de camp. Es recomana fer treball de camp en el cas que es requereixi més informació (tipologia d'habitatge, estat de conservació, ubicació, esmena d'errors i identificació d'habitatges) sobre els habitatges buits a fi de definir les actuacions de mobilització que es volen dur a terme. També es recomana en el cas que s'estimi que hi ha un volum important d'habitatges buits en mal estat i es vulguin iniciar processos sancionadors per raó de l'estat de conservació dels habitatges a través de la disciplina urbanística o d'edificació, com, per exemple, expedients d'ordres d'execució.

c) Identificació de la propietat per poder oferir incentius

En aquest supòsit cal obtenir dades dels indicis de desocupació del darrer any i no és necessari desenvolupar el treball de camp. El contacte per a l'oferiment d'incentius es pot fer per carta o notificació al titular, o fins i tot per reunió, un per un o conjuntament, amb tots els propietaris. En aquest cas, es considera que uns resultats estimatius d'indicis de desocupació són suficients, ja que l'objectiu és merament informatiu. Es considera útil fer arribar la informació dels incentius disponibles, i fins i tot es podria avaluar la possibilitat d'enviar cartes informatives a tots els habitatges del municipi sense necessitat d'elaborar un cens d'habitatges buits, especialment en els municipis rurals.

Metodologia per a l'elaboració d'un cens d'habitatges buits

Les accions que s'han de desplegar i la metodologia que es recomana varien depenent dels objectius que persegueixi el cens d'habitatges buits. Tot seguit es detallen específicament les accions que s'han de dur a terme segons els objectius.

TAULA 4. METODOLOGIA SEGONS OBJECTIUS I CRITERIS
PER ELABORAR UN CENS D'HABITATGES BUITS

Objectius	Accions a realitzar
1. Aplicació del recàrrec sobre l'impost sobre béns immobles (IBI).	Establiment d'indicis de desocupació en les ordenances municipals.
	Identificació i creuament de dades (mínim de dos anys) per a l'establiment de la llista d'habitatges amb indicis de desocupació permanent.
	Expedient de declaració d'habitatge desocupat permanentment i inscripció al registre municipal d'habitatge desocupat permanentment.
	Identificació dels habitatges propietat d'un titular de quatre o més immobles.
	Actualització anual a 31 de desembre per a l'aplicació del recàrrec sobre l'IBI.

2. Ampliació del coneixement sobre l'estat dels habitatges buits.	Identificació i creuament de dades (mínim d'un any).
	Geolocalització d'habitatges amb indicis de desocupació per a la realització del treball de camp.
	Establiment de les fitxes del treball de camp dels habitatges buits.
3. Identificació de la propietat per oferir incentius.	Identificació i creuament de dades (mínim d'un any).
	Identificació de la propietat i contacte per a l'ofertament d'incentius.

Font: Elaboració pròpia.

A continuació es descriu com s'elabora un cens d'habitatges buits. En primer lloc, es reporten les fonts d'informació existents i les més adequades en cada cas. En segon, es concreta com s'identifiquen els habitatges existents al municipi.

Identificació de les dades segons la font

Per elaborar un cens d'habitatges buits és imprescindible disposar de dades procedents de diferents fonts. Algunes d'aquestes fonts són accessibles amb identificació digital, com el cadastre, mentre que d'altres requereixen autorització expressa de l'administració competent o del gestor de les dades, com en el cas del padró municipal d'habitants o del Registre de la Propietat.

a) Identificació dels habitatges

Tot i que hi ha diverses fonts que ens permeten conèixer el nombre d'habitatges existents en un àmbit territorial, en aquest cas recomanem recórrer a les dades que ofereix el cadastre, ja que s'actualitzen de forma periòdica i se'n poden elaborar conjunts en format alfanumèric i en format cartogràfic vectorial. La identificació es realitza a partir del registre d'immobles d'ús residencial d'habitatge, que inclou les dades relatives a la referència cadastral, l'adreça, l'any de construcció, la superfície de parcel·la, la superfície de construcció o el tipus de propietat. La consulta d'aquestes dades és oberta, a través del portal web de la Seu Electrònica del Cadastre —no és obert, però, l'accés al nom del titular de l'immoble.

b) Identificació de les persones habitants

Es fa a partir del padró municipal d'habitants, que recull el registre de domicilis on hi ha hagut o hi ha persones empadronades. Es recomana incorporar la referència cadastral al padró municipal d'habitants, per facilitar el creuament, l'actualització i el seguiment de les dades amb el cadastre. La consulta no és oberta: es requereix l'autorització de l'ajuntament o de la diputació, segons el gestor del padró municipal d'habitants.

Cal tenir en compte que l'empadronament en segones residències i l'empadronament fraudulent poden desvirtuar les dades del padró i, doncs, la realitat dels habitants d'un àmbit, especialment en els municipis on predomina aquesta tipologia residencial.

c) Identificació del consum energètic o d'aigua

Es duu a terme a través de la sol·licitud dels consums anuals a les companyies de subministraments. Es prioritza la identificació a partir del consum d'aigua, però també es pot establir a partir del consum elèctric, tal com fa el cens de població i habitatges de l'INE. En el cas del consum d'aigua, s'estableix com a anormalment baix quan és inferior a 5 m³ anuals o no es disposa de contracte. En el cas del consum elèctric, es considera anormalment baix quan és inferior a 90 kWh anuals o no es disposa de contracte. En els municipis on no hi ha comptadors d'aigua perquè l'abastiment es fa per aforament o pous, és imprescindible obtenir dades de consum elèctric. En cas que hi hagi implementats mecanismes d'autoconsum elèctric o que es tracti de finques de propietat vertical amb un únic comptador, cal fer la valoració mitjançant el treball de camp.

d) Identificació de la propietat

Per conèixer la propietat o el titular de l'habitatge es pot recórrer a diferents fonts. Les més accessibles són les d'àmbit municipal, com els registres de les taxes municipals (guals, residus, impost sobre béns immobles) o registres estatals com el cadastre, accessible per a l'administració municipal sota autorització, o el registre de la propietat, a partir de la sol·licitud d'una nota simple que implica un cost. Per acabar, les administracions municipals poden accedir a les dades dels habitatges inscrits al registre d'habitatges buits i ocupats de Catalunya (RHBO), gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, dins el seu àmbit municipal.

e) Identificació del titular de quatre o més immobles d'ús residencial

Per determinar quins habitatges buits són propietat d'un titular de quatre o més immobles residencials i, doncs, són susceptibles d'aplicació del recàrrec a l'impost sobre béns immobles (IBI), també es poden consultar diferents fonts:

- En l'àmbit municipal es pot consultar el registre de l'impost sobre béns immobles (IBI) si els habitatges són al mateix municipi.
- En l'àmbit català, per a grans tenidors, es pot consultar el registre de grans tenidors d'habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya segons el DL 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme.

- En l'àmbit estatal, per a grans tenidors, es pot consultar el registre cadastral o el registre central mercantil.

Identificació dels habitatges existents

Com s'ha assenyalat, en aquesta proposta metodològica es prioritza la identificació dels habitatges existents a partir dels béns immobles amb ús residencial del cadastre, tot i que aquesta dada no ens permet identificar el nombre d'habitatges ubicats en finques plurifamiliars de propietat vertical. Per tant, es recomana iniciar la detecció dels habitatges existents en l'àmbit d'estudi a partir dels béns immobles amb ús residencial del cadastre i complementar-la amb les dades de domicilis del padró municipal d'habitants. En cas que no se'n pugui determinar el nombre per l'existència de finques plurifamiliars de propietat vertical, caldrà fer el treball de camp abans de creuar les dades cadastrals amb les del padró municipal d'habitants, o amb les dels consums energètics o d'aigua, per identificar tots els habitatges existents, especialment si l'objectiu és conèixer més a fons el parc d'habitatges.

TAULA 5. DADES D'IDENTIFICACIÓ DELS HABITATGES AL CADASTRE

Dades	Nomenclatura	Tipus	Font
Codi INE	MUNI_INE	Número	Cadastre (123_cm)
Referència cadastral	CADASTRE	Text (20)	Cadastre (31_pc)
Adreça	ADRECA	Text	Cadastre (201_tv + 206_nv + 231_pnp) o padró municipal
Paratge	PARATGE	Text	Cadastre (308_npa)
Coordenada X	X	Coordenada X	Cadastre SHP
Coordenada Y	Y	Coordenada Y	Cadastre SHP
Any de construcció	ANY_CONST	Número	Cadastre (372_ant)
Superfície parcel·la	SUP_PARCEL	Número	Cadastre (452_sfs)
Superfície construcció	SUP_CONST	Número	Cadastre (442_sfc)
Propietat vertical	PV	Sí/no	Cadastre (462_cpt)
Tipus de sòl	SOL_URBA	Sí/no	Cadastre (29_cn)

Font: Elaboració pròpia a partir del cadastre.

Creuament de dades per a la identificació d'habitatges amb indicis de desocupació

Posteriorment a l'establiment del cens d'habitatges existents, es proposa dur a terme el creuament de dades, una de les accions més importants per elaborar un cens d'habitatges buits. L'objectiu de creuar les dades és integrar un seguit de dades, en molts casos sense un camp comú, per identificar els habitatges amb indicis de desocupació

de l'àmbit d'estudi. Per fer efectiu el creuament cal establir un camp comú de l'habitatge o domicili i un àmbit temporal.

Identificació d'un camp comú per al creuament de dades

La referència cadastral constitueix una identificació única de cada immoble. Això no obstant, no permet identificar els diferents habitatges d'una finca plurifamiliar de propietat vertical. A més, quant a l'adreça completa, sovint sorgeixen dificultats en els casos en què manca una adreça específica, com ara "camí S/N", urbanitzacions o finques amb accessos per diferents vies, noms incomplets o doble numeració, entre altres situacions.

Establiment del període temporal per al creuament de dades

Depenent dels objectius que ha de complir el cens d'habitatges buits, cal establir un període o un altre respecte a les dades d'indicis de desocupació d'habitatges, d'acord amb els criteris de la taula 5. En cas que l'objectiu sigui ampliar el coneixement sobre l'estat dels habitatges buits o identificar-ne la propietat per oferir incentius, cal disposar de dades referides a un període superior a un any. Si l'objectiu és aplicar el recàrrec a l'impost sobre béns immobles (IBI), es requereix un lapse de desocupació superior: de més de dos anys, per aplicar el recàrrec del 50%, i de més de tres, per aplicar el recàrrec del 100%.

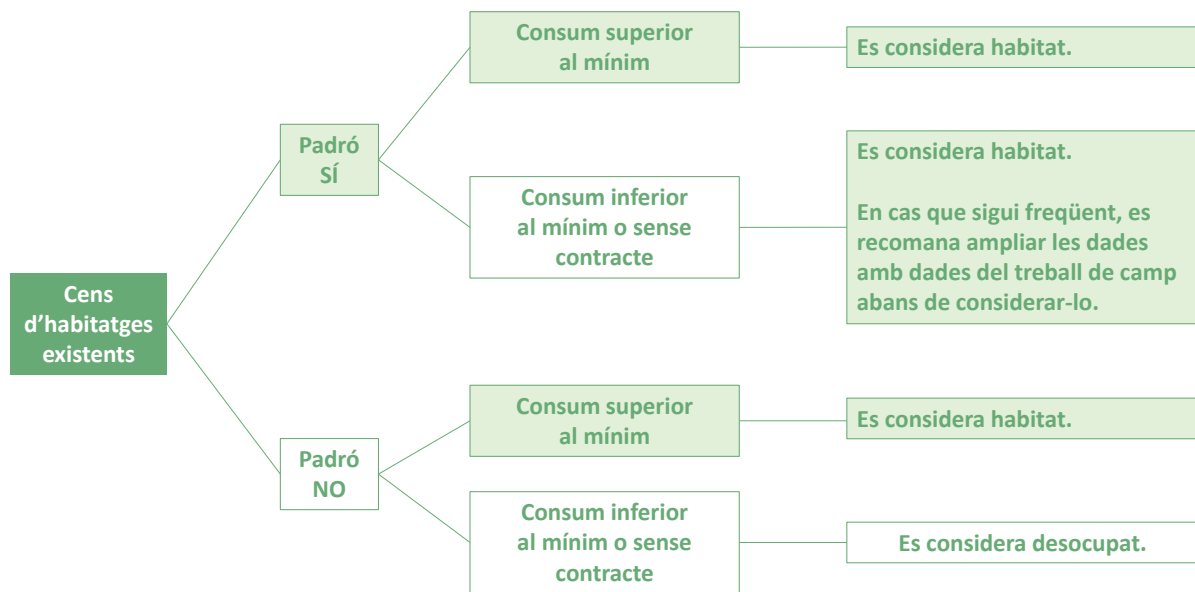
Doble creuament de dades

En primera instància, es parteix del cens d'habitatges existents elaborat a partir dels béns immobles d'ús residencial d'habitatge, que es creua amb les dades del padró municipal d'habitants. En segona instància, es creuen les dades resultants amb les dades disponibles sobre el consum energètic de les xarxes de subministraments bàsics, com l'aigua o l'electricitat.

Criteris per a l'establiment d'habitatges amb indicis de desocupació

Després d'haver creuat les dades, es descarten els habitatges amb persones empadronades i/o consums energètics superiors al llindar mínim durant el període temporal establert, i, d'acord amb els criteris de la figura 6, s'elabora la llista d'habitatges que mostren indicis de desocupació.

FIGURA 6. CRITERIS PER A L'ESTABLIMENT D'HABITATGES AMB INDICIS DE DESOCUPACIÓ



Font: Elaboració pròpia.

Treball de camp

En virtut dels criteris metodològics adoptats, es proposa fer el treball de camp després d'haver creuat les dades i d'haver identificat els habitatges amb indicis de desocupació. Per poder emprendre'l, són necessàries la documentació i les eines següents: identificació dels habitatges amb indicis de desocupació, geolocalització i mapatge d'aquests habitatges per localitzar-los, i elaboració d'una fitxa de registre del treball de camp.

El treball de camp requereix la inspecció ocular de tots els habitatges identificats amb indicis de desocupació, inspecció que implica, almenys, una visita. L'observació ens ha de proveir d'informació complementària per elaborar la fitxa d'acord amb les indicacions de la taula 6.

- Verificar la determinació del nombre d'habitatges en finques de propietat vertical (nombre de timbres, nombre de bústies, nombre de comptadors, entre d'altres).
- Identificar indicis de desocupació (portes i/o finestres tapiades, persianes baixades i balcons buits, falta de neteja i manteniment, mal estat).
- Avaluar l'estat exterior dels habitatges amb indicis de desocupació (façanes, balcons, cobertes, ràfecs, entre d'altres).
- Obtenir dades complementàries a partir de la informació que faciliti el veïnat.

- Fer fotografies de l'estat dels habitatges.

TAULA 6. FITXA PER A L'ELABORACIÓ DEL TREBALL DE CAMP

Dades	Dades taula	Tipus	Font
Codi INE	MUNI_INE	Número	Cadastre (123_cm)
Referència cadastral	CADASTRE	Text (20)	Cadastre (31_pc)
Adreça	ADRECA	Text	Cadastre (201_tv + 206_nv + 231_pnp) o padró municipal
Paratge	PARATGE	Text	Cadastre (308_npa)
Propietat vertical	PV	Sí/no	Cadastre (462_cpt)
Tipus de sòl	SOL_URBA	Sí/no	Cadastre (29_cn)
Padró	PADRO_ANY	Sí/no	Padró municipal d'habitants
Consum	CONSUM_ANY	Sí/no	Empresa subministradora
Estat de l'immoble	ESTAT	ruïna/mal estat/ deficient/bon estat	Treball de camp
Categoria de l'immoble	CATEGORIA	unifamiliar/plurifamiliar/ bifamiliar/mas	
Ús de l'immoble	US	habitat/secundari/HUT/ buit	
Tipologia de l'immoble	TIPUS	aïllada/mitgera/testera/ aparellada	
Situació de l'immoble	SITUACIO	venda/lloguer/obres	
Fotografia 1	FOTO_1	Imatge	
Fotografia 2	FOTO_2	Imatge	
Fotografia 3	FOTO_3	Imatge	
Observacions	OBSERV	Text	

Font: Elaboració pròpia a partir del cadastre, el padró municipal d'habitants, les dades de consum energètic i d'aigua i el treball de camp.

És fonamental, en l'execució del treball de camp, garantir que totes les dades recollides quedin organitzades amb vista a l'elaboració de la fitxa d'habitatges amb indicis de desocupació i la seva posterior anàlisi i tractament. La recollida de dades es pot sistematitzar a través de registres digitals o del desenvolupament d'aplicacions específiques per a la realització d'aquesta tasca.

Establiment del cens d'habitatges buits

Aquesta proposta metodològica permet elaborar un cens d'habitatges buits de forma simplificada i extensa, d'acord amb els diferents objectius i criteris establerts a la taula 4. La taula 7 i a la taula 8 recullen el conjunt de dades bàsiques i dades complementàries disponibles amb l'agregació del conjunt de registres administratius segons la codificació que es proposa a l'efecte d'identificar els habitatges buits a les àrees rurals i de muntanya.

TAULA 7. DADES BàSIQUES D'UN CENS D'HABITATGES BUITS

Dades	Dades taula	Tipus	Font
Referència cadastral	CADASTRE	Text (20)	Cadastré (31_pc)
Adreça	ADRECA	Text	Cadastré (201_tv + 206_nv + 231_pnp) o padró municipal
Paratge	PARATGE	Text	Cadastré (308_npa)
Coordenada X	X	Coordenada X	Cadastré (SHP)
Coordenada Y	Y	Coordenada Y	Cadastré (SHP)
Any de construcció	ANY_CONST	Número	Cadastré (372_ant)
Superfície parcel·la	SUP_PARCEL	Número	Cadastré (452_sfs)
Superfície construcció	SUP_CONST	Número	Cadastré (442_sfc)
Propietat vertical	PV	Sí/no	Cadastré (462_cpt)
Padró	PADRO_ANY	Sí/no	Padró municipal d'habitants
Consum	CONSUM_ANY	Sí/no	Empresa subministradora
Observacions	OBSERV	Text	Treball de camp

Font: Elaboració pròpia a partir del cadastre, el padró municipal d'habitants, les dades de consum energètic i d'aigua i el treball de camp.

TAULA 8. DADES COMPLEMENTÀRIES D'UN CENS D'HABITATGES BUITS

Dades	Dades taula	Tipus	Font
Estat de l'immoble	ESTAT	ruïna/mal estat/ deficient/bon estat	Treball de camp
Ús de l'immoble	US	secundari/HUT/buit	
Categoria de l'immoble	CATEGORIA	unifamiliar/plurifamiliar/ bifamiliar/mas	
Tipologia de l'immoble	TIPUS	aïllada/mitgera/testera/ aparellada	
Situació de l'immoble	SITUACIO	venda/lloguer/obres	

Inspecció tècnica de l'edificació	ITE	Sí/no	Generalitat de Catalunya
Certificat d'eficiència energètica	CEE	Sí/no	
Cèdula d'habitabilitat	CEDULA	Sí/no	
Comptador d'aigua	C_AIGUA	Sí/no	Treball de camp
Comptador elèctric	C_ELECTRIC	Sí/no	
Fotografia 1	FOTO_1	Imatge	
Fotografia 2	FOTO_2	Imatge	
Fotografia 3	FOTO_3	Imatge	
Propietat	PROPIETAT	Text	Cadastre, IBI, Registre de la Propietat
Gran tenidor	GT	Sí/no	Cadastre, IBI, Registre de la Propietat

Font: Elaboració pròpia a partir del cadastre, el padró municipal d'habitants, les dades de consum energètic i el treball de camp.

Identificació de la propietat i de grans tenidors

Finalment, d'acord amb els objectius establerts per a l'elaboració d'un cens d'habitatges buits (vegeu la taula 4), es requereix identificar la propietat dels habitatges amb indicis de desocupació tant en el supòsit de l'aplicació del recàrrec a l'impost sobre béns immobles (IBI) com en el de la identificació de la propietat per oferir incentius. Després d'haver identificat la propietat, només en el primer supòsit cal detectar habitatges amb indicis de desocupació propietat de titulars de quatre o més immobles d'ús residencial i l'existència de més d'un habitatge buit al mateix municipi propietat del mateix titular.

La identificació dels habitatges disseminats en àrees rurals i de muntanya

En cas que en l'àmbit d'estudi per a l'elaboració del cens hi predominin els habitatges disseminats, especialment en sòl rústic, es planteja una metodologia pròpia per identificar i caracteritzar aquests habitatges, davant de les dificultats per identificar els habitatges disseminats a partir de les dades disponibles, de les dificultats per fer-ne el doble creuament i de la impossibilitat de dur a terme el treball de camp extensiu a tot l'àmbit d'estudi abans de crear les dades.

Per identificar els habitatges disseminats es proposen diferents fonts de dades. En primer lloc, el catàleg de masies, habitatges rurals i altres construccions sempre que la seva disponibilitat ja sigui d'àmbit municipal o comarcal. Aquest document és habitualment de consulta oberta en el registre urbanístic de planejament de Catalunya (RPUC) i, en molts casos, a més d'identificar els habitatges, també en consigna l'ús, l'estat i les característiques, així com el grau de protecció. Cal tenir en compte que l'expedició de bona part d'aquests documents no és recent, de manera que és possible que no reflecteixin la realitat actual de l'habitatge. En segon lloc, el Departament de Protecció Civil i Emergències de la Generalitat de Catalunya ha establert un codi únic d'identificació de totes les edificacions aïllades a partir de la seva geolocalització. L'any 2025, aquest codi es podia consultar en el Sistema d'Informació Territorial Municipal (SITMUN), en l'apartat de protecció civil (elements vulnerables) —aquest apartat, però, encara no està disponible per a totes les comarques i àmbits territorials.

Per identificar els habitatges disseminats existents també es proposa incorporar les dades complementàries que hi ha al cadastre i al padró municipal d'habitants i fer ús de les fotografies aèries de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC). Per determinar l'ús i la destinació dels habitatges disseminats també es poden creuar les dades obtingudes amb les del registre de turisme de Catalunya i amb les dades qualitatives que s'han recollit en el treball de camp, si s'escau.

4. Difusió, accés, agregació i actualització d'un cens d'habitatges buits

Davant de les dificultats per conèixer la realitat dels habitatges buits als municipis rurals i de muntanya de Catalunya, atesa la manca de dades estadístiques oficials —com s'ha constatat en l'estat de la qüestió—, els objectius transversals que es proposa el cens d'habitatges buits són: 1) difondre dels resultats obtinguts. 2) garantir que les administracions públiques hi puguin accedir, 3) agregar les dades obtingudes en els diferents àmbits, i 4) actualitzar i seguir aquestes dades, així com les relatives a la identificació dels habitatges amb indicis de desocupació.

Difusió de les dades d'un cens d'habitatges buits

Un dels objectius del cens és la difusió de la informació que conté a l'efecte de fer extensives les problemàtiques d'un àmbit o municipi a la resta de la ciutadania i dels agents del territori. Cal tenir en compte que les dades del padró municipal d'habitants i dels consums energètics dels serveis de subministrament estan protegides, de manera que la divulgació d'un cens d'habitatges buits només es pot fer en nombres absoluts, i no se'n poden donar a conèixer els mapatges ni les geolocalitzacions.

En compliment de la normativa de protecció de dades, Reglament europeu 2016/679, de 27 d'abril, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE i de la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals (LOPD), l'administració és responsable de la difusió i l'ús de les dades relatives als habitatges buits i ha de vetllar per garantir la protecció de les dades de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i la seva lliure circulació.

Accés a les dades d'un cens d'habitatges buits

La major part de les dades contingudes en un cens d'habitatges buits són dades sensibles que estan protegides i que, per tant, no són de consulta pública. Per garantir l'accés administratiu a aquesta informació, la Diputació de Girona ha impulsat la integració de les dades d'un cens d'habitatges buits a la plataforma del Sistema d'Informació Territorial Municipal (SITMUN), de tal manera que estiguin disponibles a escala municipal i que el personal autoritzat pugui consultar-les i gestionar-les.

Agregació de les dades d'un cens d'habitatges buits

En cas que s'apliqui la proposta metodològica per elaborar un cens d'habitatges buits, es poden homologar i harmonitzar les dades dels diferents estudis. Així, es poden agregar perquè siguin visualitzades, analitzades i conegudes pel personal autoritzat de les administracions municipals i supramunicipals, donant compliment a l'article 34 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, i al mandat estatal de col·laboració i cooperació entre administracions.

Actualització de les dades d'un cens d'habitatges buits

Per facilitar l'actualització de les dades d'un cens d'habitatges buits es proposa una millora de la coordinació entre els diferents registres administratius. En el cas del padró municipal d'habitants, es proposa establir un protocol per al seguiment de les altes i les baixes a 31 de desembre de cada any, tant si la gestió d'aquest registre és municipal com si ha estat delegada. Quant als consums energètics i d'aigua de gestió municipal, es proposa avaluar cada any els inferiors al límit del llindar mínim.

Per facilitar el creuament i l'actualització anuals de les dades és clau disposar d'un codi únic per a cada habitatge en els diferents registres administratius. Es recomana fer ús de la referència cadastral com a codi únic, i en els habitatges plurifamiliars de propietat vertical, d'un codi específic a partir de la referència cadastral de la finca. Se'n prioritza la incorporació en la revisió del padró municipal d'habitants.

En relació amb la determinació del parc d'habitatges existents, es recomana revisar-lo i actualitzar-lo almenys cada deu anys, incorporant-hi els nous habitatges construïts d'acord amb les dades incloses en les llicències d'obra nova i les llicències d'obres menors, així com els habitatges generats per rehabilitacions, segregacions d'habitatges i divisions horitzontals, i reflectint-hi l'extinció d'habitatges a partir de les llicències d'enderroc o les declaracions de ruïna.

5. Conclusions

La millora del coneixement i la identificació dels habitatges buits als municipis rurals i de muntanya pot ser clau per mobilitzar-los amb l'objectiu d'ampliar el nombre d'habitatges habituals o permanents i l'oferta d'habitatges disponibles en aquests territoris. Alhora, més enllà de la informació relativa als habitatges buits, també podria ser d'especial interès la millora del coneixement sobre tot el parc d'habitatges existents, ja que en molts casos es troben en diferents nuclis o disseminats pel territori. Així mateix, l'estudi dels habitatges existents permet identificar altres problemàtiques associades a l'habitatge, com el mal estat de conservació i les necessitats de millora, el compliment de la legalitat urbanística o la situació de les persones que hi resideixen.

Establir i compartir una metodologia senzilla per elaborar un cens d'habitatges buits ha de permetre definir objectius i criteris similars i potenciar l'ús d'eines digitals, com els sistemes d'informació geogràfica (SIG), o el registre en plataformes, com el Sistema d'Informació Territorial Municipal (SITMUN), que faciliten l'actualització, el seguiment, la consulta interna i l'agregació de les dades obtingudes.

Tot i que la realitat dels municipis rurals i de muntanya és diversa, els reptes i les oportunitats en relació amb la mobilització dels edificis i habitatges buits són compartits. Hem pogut constatar que l'existència d'habitatges buits és extensa i que activar-los és clau per al repoblament rural i la millora de l'equilibri territorial. La manca de recursos tècnics i econòmics per a l'impuls de polítiques d'habitatge municipals requereix la col·laboració entre administracions públiques i la coordinació d'una estratègia conjunta per mobilitzar els habitatges buits tant des de l'àmbit de la fiscalització, amb l'aplicació del recàrrec a l'impost sobre béns immobles (IBI), com des de les actuacions que fomenten, emparen i acompanyen la mobilització de l'habitatge buit. La proposta metodològica per a l'elaboració d'un cens d'habitatges buits que hem presentat, concebuda amb aquest objectiu transversal, s'ha desenvolupat en col·laboració amb els agents del territori en el marc de la Taula d'Habitatge Rural a fi de construir una eina adequada a la realitat de les àrees rurals i de muntanya de Catalunya.

6. Fonts bibliogràfiques i documentals

- Institut Nacional d'Estadística (INE) (2021). *Cens de població i habitatges de l'any 2021*. Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat). <https://www.idescat.cat/pub/?id=censph>
- Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona (2024). *Aplicació local del recàrrec sobre l'IBI dels habitatges desocupats amb caràcter permanent*. Diputació de Barcelona. <https://www.diba.cat/ca/web/observatori-local-habitatge/documents>
- Portal jurídic de la Generalitat de Catalunya. <https://www.portaljuridic.gencat.cat>
- Registre de Turisme de Catalunya del Departament d'Empresa i Treball de la Generalitat de Catalunya. https://analisi.transparenciacatalunya.cat/Turisme/Establiments-d-allotjament-tur-stic-inscrits-al-Re/t2h3-cgys/data_preview
- Seu Electrònica del Cadastre. Ministeri d'Hisenda. <https://www.sedecatastro.gob.es/Accesos/SECAccDescargaDatos.aspx>
- Trias Prats, H. i Martí Comas, P. (2025). *Guia d'habitatges buits als municipis rurals i de muntanya*. Agència pel Desenvolupament Rural de la Catalunya Central i Associació d'Iniciatives Rurals de Catalunya. https://calrural.catcentral.cat/wp-content/uploads/2025/06/Guia-dhabitatges-buits_190625.pdf

Les polítiques d'habitatge a Lleida. Entre la muntanya i la plana, entre el que és local i el que és global

Mario Hernández-Trejo
Departament de Geografia, Història i Història de l'Art
Universitat de Lleida

1. Introducció

Aquest capítol té com a objectiu situar les polítiques públiques d'habitatge a Catalunya, i a Lleida en particular, en processos socioeconòmics amplis, que han tingut lloc des de la primera meitat del segle XX fins a l'actualitat. Tot i que el fil conductor són les polítiques públiques d'habitatge, el capítol no està completament orientat a l'anàlisi del funcionament de l'acció dels poders públics i d'altres actors del territori, ni fa una avaluació dels resultats d'aquestes polítiques. El treball té més aviat un caire descriptiu i, seguint un enfocament d'economia política, amb una mirada geogràfica, intenta aportar alguns indicis de com a Catalunya, i a la província de Lleida en concret, els processos productius i de consum d'habitatge han influït en l'acció institucional i en la implementació de polítiques públiques.

L'oportunitat d'aportar algunes idees per situar el problema de l'habitatge a la província en un context socioeconòmic més ampli rau en la manca de literatura acadèmica que ajudi a entendre quines són les expressions de processos globals, com ara la financerització de l'habitatge i les consegüents crisis, a escala local, a la província de Lleida, o en altres regions on la ruralitat té un pes més gran en la configuració del territori. En aquest sentit, una mirada geogràfica pot aportar una visió sobre l'habitatge relacionant diversos nivells que se sobreposen, segons l'escala que estigui en disputa. Per exemple —i dit d'una altra manera—, si partim del plantejament que la urbanització planetària (Brenner i Schmid, 2015) no necessàriament implica processos homogeneïtzadors (Gillen et al. 2022), aquesta mirada pot fer llum de les tensions que genera, en l'àmbit local, la convergència de processos globals com l'augment del preu de l'habitatge i l'augment de la migració en zones afectades pel despoblament. El problema de l'habitatge és un problema multidimensional, però també és un problema multiescalar. Aquest capítol no

pretén abastar aquesta complexitat, sinó aportar una perspectiva geogràfica multiescalar i descriptiva del problema de l'habitatge a la província de Lleida.

Per dur a terme aquesta recerca introductòria, el capítol es basa en l'anàlisi de literatura i en el processament bàsic d'algunes dades sobre producció i lloguer d'habitatge. El capítol es divideix en tres parts. La primera ofereix un conjunt de consideracions conceptuals breus sobre l'habitatge, des de la geografia crítica i l'economia política. La segona part inclou un marc contextual per al problema de l'habitatge a l'Estat espanyol, que dona peu a un recompte de les principals tendències de polítiques públiques sobre l'habitatge a Europa i a Catalunya. Finalment, la tercera part intenta lligar els processos socioeconòmics amb les tendències de política pública sobre habitatge a la província de Lleida, és a dir, identifica algunes formes en què les polítiques públiques s'han territorialitzat en aquest àmbit arran dels processos globals que hi han influït.

2. L'habitatge, una fallada del mercat o un problema de propietat?

En gran part, els problemes d'accés a l'habitatge es continuen considerant fallades del mercat. Un report recent planteja que, atesa la previsió que la població a l'Estat espanyol arribarà el 2030 a 52 milions d'habitants, caldrà que entre el 2025 i el 2030 hi hagi disponibles entre 1,6 i 2,3 milions d'habitatges (Balado García, 2025). Segons aquesta visió, el problema de l'habitatge és un problema d'oferta (parc d'habitatge) i demanda (població); hi ha, doncs, un "mercat desajustat". Aquesta narrativa tracta d'una qüestió estructural clau: els canvis demogràfics i les condicions de vida bàsics per al sosteniment de la població. Sense dubte, hem d'entendre empíricament la relació entre aquestes dues variables, la població i la disponibilitat d'habitatge, per ponderar l'escala del problema (vegeu, sobretot, el capítol 4 d'aquest llibre, i també Módenes, 2010, 2024).

Des del meu punt de vista, el problema és que reduïm la relació d'aquestes dues variables a una qüestió de desajustos entre l'oferta i la demanda. Aquest reduccionisme es basa en un conjunt de supòsits que, tractats des d'una perspectiva economicista, consideren el territori i els seus actors a partir d'una concepció massa abstracta, és a dir, aïllada de relacions de poder i d'altres components que configuren els territoris. Per exemple, el capítol introductori d'un llibre recent d'economia de l'habitatge argumenta que, en aquest camp, des de la perspectiva microeconòmica, per entendre la producció, el consum, la localització i la distribució d'habitatge, hem d'assumir que "tots els agents són independents, actuen racionalment utilitzant tota la informació disponible de manera eficient i no cometen errors sistemàtics. També assumim que els agents no estan influenciats pel sentiment, l'emoció, l'altruisme, les normes socials o altres factors psicosocials" (Meen, 2024, p.16). Per descomptat, la microeconomia i els seus supòsits neoclàssics no són el problema. El problema és que aquestes abstraccions siguin l'únic marc de referència que tenim per plantejar la qüestió o per plantejar

intervencions de polítiques públiques (vegeu Aalbers i Christophers, 2014; i Dymski, 2014). Tanmateix, aquesta visió sobre la qüestió de l'habitatge que intenta trobar-ne el desllorigador cercant un equilibri entre l'oferta i la demanda ens dona una clau per entendre els trets principals de l'habitatge en la societat capitalista en què vivim. Si les dinàmiques de l'habitatge es regeixen per l'oferta i la demanda, llavors l'habitatge és una mercaderia. Quin tipus de mercaderia? Fer-nos aquesta pregunta no és només un exercici intel·lectual; és, també, un punt de partida per abordar els problemes de l'habitatge des d'una perspectiva més complexa i transversal.

Christophers (2016), seguint les idees del geògraf marxista D. Harvey, va plantejar que el valor del sòl, i per tant de l'habitatge, no deriva només de l'ús que se'n fa (com a lloc per viure-hi), sinó, sobretot, del seu valor d'intercanvi i de la seva capacitat per generar rendiments. El capitalisme modern —sobretot en la fase financera— necessita la terra i l'habitatge com a fonts d'acumulació i com a garanties materials del deute. L'habitatge, doncs, no és perifèric, sinó central, estructural,

Així, l'habitatge pot entendre's com una forma de capital real, en la mesura que serveix per generar valor i rendes. Christophers (2016) segueix la línia de D. Harvey, que ja havia mostrat com el capital s'acumula no sols en la producció industrial, sinó també a través del sòl i la propietat immobiliària. Quan un pis s'adquireix, el seu valor depèn no sols del cost de construcció, sinó també del seu valor com a actiu que pot revalorar-se amb el temps i generar ingressos —per exemple, a través del lloguer o de la plusvàlua immobiliària. En aquest sentit, l'habitatge és un mecanisme d'extracció de rendes, i es converteix en un component important del capital financer.

Des d'aquesta perspectiva, el concepte de propietat és molt rellevant. Christophers (2016; 2019) planteja que el dret de propietat sobre la terra és, en si mateix, una "ficció legal", la qual permet l'exclusió i la generació de rendes. La propietat d'un habitatge no és només la possessió d'un objecte físic, sinó, sobretot, el dret exclusiu a obtenir ingressos derivats de l'ús que s'hi dona o del valor d'intercanvi que conté. En aquest sentit, la propietat privada de l'habitatge és una forma institucionalitzada de poder econòmic: permet transformar un recurs material (el sòl o l'espai) en un flux monetari. L'habitatge, així, deixa de ser un bé d'ús i esdevé un bé d'inversió, sotmès a les mateixes lògiques de mercat que les accions o els bons.

Després de la crisi econòmica global de 2008, en què la financerització del sector immobiliari va tenir un paper fonamental, aquests arguments semblen, si més no, redundants. Però, paradoxalment, com he assenyalat, el problema de l'habitatge continua reduint-se, en bona mesura, a un problema d'equilibri entre l'oferta i la demanda, en lloc d'entendre's com un problema de propietat. En anys recents, des de la geografia crítica s'ha desenvolupat una anàlisi profunda de com l'habitatge ha estat progressi-

vament reconfigurat com a mercaderia dins del capitalisme financeritzat europeu. En general, aquests treballs mostren que la funció de l'habitatge s'ha desplaçat del valor d'ús —com a espai per a la reproducció social— al valor de canvi —com a actiu financer destinat a generar rendiment (García-Lamarca i Kaika, 2016; Palomera, 2014; Domurath, 2019). Aquest procés, propi de la globalització en el context del capitalisme, no s'expressa d'una manera territorialment homogènia. Una de les dimensions a través de les quals s'articula l'habitatge com a actiu financer és el paper estructurant de l'estat. Dit d'una altra manera, les fallades del mercat són sovint corregides per les institucions públiques.

La geografia crítica subratlla també la variabilitat entre regions o països pel que fa al grau i la forma en què el capitalisme es configura territorialment mitjançant la producció, la localització i la financerització de l'habitatge. Fernández i Aalbers (2016), per exemple, assenyalen que el cas espanyol és *sui generis*, perquè enclou una transició entre dues trajectòries: d'una banda, d'inici, un parc d'habitatges de propietat privada, majoritàriament lliure de deute hipotecari, cosa que significaria que el mercat immobiliari no s'ha financeritzat completament, i, de l'altra, des dels anys noranta i fins a la crisi de 2007-2008, grans fluxos transfronterers de capital, però, a diferència de països com el Regne Unit, sense un sistema financer completament desenvolupat.

El capítol presenta una visió sobre l'habitatge que, en l'àmbit teòric, intenta anar més enllà de la relació entre l'oferta i la demanda. Planteja els problemes d'habitatge a partir de contribucions recents en geografia crítica, les quals emfatitzen el paper de la propietat i de l'estat com a claus per entendre les dinàmiques de l'habitatge en les configuracions territorials capitalistes. Sota aquest marc conceptual, la propietat d'habitatge no sols està sotmesa a les dinàmiques de l'oferta i la demanda, sinó que també està immersa en processos d'acumulació de capital. Aquests processos, com s'ha dit en els paràgrafs precedents, tenen una clara tendència a la financerització. Continuant aquest fil, la següent secció contextualitza les polítiques d'habitatge en processos urbanístics i d'acumulació de capital a l'Estat espanyol. La primera part analitza a grans trets la relació entre l'acumulació de capital i la urbanització, i la segona intenta descriure les polítiques que es deriven d'aquests dos processos.

3. Els límits de l'acumulació de capital i els processos d'urbanització a l'Estat espanyol. El context de les polítiques d'habitatge

3.1. L'acumulació de capital i la urbanització a l'Estat espanyol

Aquest subapartat es basa en els treballs de Charnock et al. (2014). A través d'una anàlisi històrica i teòrica, els autors mostren que la sobreacumulació de capital —és a dir, l'excés de capital que no troba espais rendibles d'inversió productiva— es canalitza

periòdicament cap al sector immobiliari i de la construcció. La urbanització, en aquest context, esdevé un mecanisme fonamental d'absorció del capital excedentari, però també una font de vulnerabilitat sistèmica i de crisi.

El punt de partida conceptual és la noció harveyana del “circuit secundari del capital”, que comprèn les inversions en el medi construït (infraestructures, habitatge i serveis urbans). Quan el capital productiu arriba als seus límits de rendibilitat, tendeix a *commutar-se* cap a aquest circuit secundari mitjançant la inversió especulativa en sòl i propietat urbana. Aquest procés està molt vinculat a la teoria de la renda urbana del sòl: els propietaris de sòl, promotors, entitats financeres i governs locals participen en l'apropiació de rendes (absolutes o de monopoli) derivades de l'ús diferencial i la revaloració especulativa de l'espai urbà. En aquest punt cal recordar que, com s'ha assenyalat en l'apartat anterior, entendre l'estructura i els canvis en la propietat del sòl és fonamental per analitzar la generació de rendes. D'aquesta manera, la urbanització capitalista no és una conseqüència passiva del creixement econòmic, sinó un moment actiu del mateix procés d'acumulació.

A partir dels anys noranta, i especialment després de l'entrada d'Espanya a la Unió Econòmica i Monetària, el descens dels tipus d'interès i la liberalització financera van generar condicions propícies per a l'expansió del crèdit hipotecari. L'arribada massiva de capitals europeus —sobretot procedents d'Alemanya— va alimentar un mercat hipotecari basat en l'emissió de cèdules hipotecàries, que permetien transformar el deute immobiliari en actius financers comercialitzables. Aquesta financerització de l'habitatge, combinada amb reformes legislatives com la Llei del sòl de 1998, va consolidar un model de creixement fonamentat en la construcció i la propietat més que no pas en la producció industrial.

La Llei del sòl de 1998, inspirada en principis neoliberals, va reduir les restriccions urbanístiques i va permetre valorar el sòl segons el seu potencial ús futur. En lloc d'abaratir l'accés a l'habitatge, la reforma va intensificar la competència especulativa i va multiplicar el valor del sòl —amb increments superiors al 200% en sis anys. Paral·lelament, les caixes d'estalvi van competir agressivament per finançar projectes immobiliaris i oferir hipoteques a llarg termini, sovint per sobre del valor real dels habitatges. La combinació de crèdit barat, sòl liberalitzat i fluxos de capital estranger va provocar un creixement explosiu del sector immobiliari entre el 1998 i el 2007, amb un increment del parc d'habitatge de més d'un 24% en una dècada i una sobreproducció flagrant respecte al creixement demogràfic.

Aquest procés va ser alimentat també per factors socials i globals: la crisi tecnològica del 2000 va redirigir capitals internacionals cap a mercats immobiliaris, considerats segurs; l'augment de la immigració va proporcionar mà d'obra barata per al sector de

la construcció i va ampliar la demanda d'habitatge; i el turisme residencial —sobretot de ciutadans britànics i alemanys— va contribuir, per bé que en menys mesura, a reforçar la dimensió especulativa del mercat. En conjunt, es va configurar un model d'acumulació rendista i financer, basat en la transformació del sòl i de l'habitatge en actius d'inversió, que substituïa la base productiva per una lògica de creixement sostingut per l'endeutament.

Els governs locals i regionals van tenir un paper central en aquest procés en adoptar estratègies pròpies del que Harvey (1989) va anomenar "*urban entrepreneurialism*". Davant de la pèrdua d'ingressos industrials i la descentralització política de l'estat, les administracions municipals dels centres urbans més importants van utilitzar la gestió urbanística com a font principal de finançament i, d'aquesta manera, van esdevenir actors rendistes. Cap al 2005, prop del 50% dels ingressos municipals procedien de l'activitat immobiliària. Les ciutats espanyoles van competir per atreure inversió mitjançant grans operacions urbanístiques i projectes simbòlics d'alt impacte mediàtic.

Barcelona representa un cas paradigmàtic: després dels Jocs Olímpics de 1992, la ciutat va desenvolupar una estratègia de transformació urbana que combinava regeneració física, màrqueting territorial i captació de capital global. El projecte 22@ Barcelona, iniciat el 2000 al districte del Poblenou, va exemplificar aquest model de requalificació orientada a la nova economia del coneixement, però també va afavorir la gentrificació, la financerització del sòl i l'especulació sobre el valor del sòl urbà. Alhora, València va seguir una via d'emprenedoria urbana basada en la liberalització del planejament (Llei del sòl de 1994) i en l'impuls de megaprojectes com la Ciutat de les Arts i les Ciències o la Fórmula 1. Aquestes iniciatives, finançades mitjançant instruments de *captura de valor*, van incrementar l'endeutament regional i van reforçar la dependència respecte a una economia del lucre urbà.

Quan va esclatar la crisi financera global, l'any 2008, el model espanyol va mostrar la seva fragilitat estructural. L'excés de construcció, l'endeutament familiar (més del 140% de la renda disponible) i la dependència del crèdit van precipitar l'esclat de la bombolla. La desvaloració dels actius immobiliaris va provocar la fallida de promotors, caixes i governs locals i va deixar milers d'habitatges buits i un paisatge urbà fragmentat. Charnock et al. (2014) interpreten aquesta crisi com l'expressió espacial i financera dels límits interns del capitalisme a l'Estat espanyol, on l'expansió urbana va actuar com a mecanisme temporal per ajornar les tendències recessives de la producció capitalista.

El recompte anterior mostra el paper clau de l'estat en la producció de l'espai urbà. És a dir, mitjançant polítiques urbanes, de regulació o desregulació, les institucions res-

ponen i interactuen amb els processos d'acumulació. Tot seguit mostrem algunes de les principals tendències en política d'habitatge a l'Estat espanyol.

3.2. Principals tendències en polítiques d'habitatge a l'Estat i a Catalunya

La política d'habitatge a l'Estat espanyol ha experimentat una evolució complexa i irregular al llarg del darrer segle. Des de la reconstrucció posterior a la Guerra Civil i fins a la regulació contemporània del mercat del lloguer, les diferents etapes reflecteixen canvis econòmics, socials i institucionals que han transformat la relació entre l'Estat, el mercat i la ciutadania. Catalunya, com a comunitat autònoma amb competències pròpies en matèria d'habitatge, ha esdevingut un laboratori normatiu dins d'aquest procés. Aquest subapartat descriu les principals tendències de la política d'habitatge a Espanya, amb especial èmfasi en el cas català, seguint un ordre cronològic i destacant les fites legislatives més rellevants.

3.2.1. De la reconstrucció a la institucionalització de l'habitatge social (1939-1976)

La política d'habitatge del franquisme sorgeix com a resposta a la devastació provocada per la Guerra Civil. Tal com expliquen Navas-Carrillo et al. (2023), el període 1939-1976 pot dividir-se en tres etapes: autarquia, estabilització i desenvolupament. Durant la fase autàrquica (1939-1954), l'Estat va prioritzar la reconstrucció de les *regiones devastadas* i la creació de colònies agràries mitjançant l'Instituto Nacional de Colonización i l'Instituto Nacional de la Vivienda (INV). L'habitatge públic, de caràcter unifamiliar i auster, va ser un instrument d'ordre social i ideològic.

La Ley de Viviendas de Renta Limitada (1954) va marcar un punt d'inflexió en establir categories d'habitatge protegit i afavorir la industrialització del sector. La posterior Ley del Suelo de 1956 va transformar el creixement urbà en permetre la creació de grans conjunts residencials perifèrics, que eren gestionats de manera unitària (Navas-Carrillo et al., 2023). El 1957, la creació del Ministerio de la Vivienda va centralitzar el control estatal i va impulsar plans com el Plan Nacional de la Vivienda (1961-1976). Aquesta etapa va culminar amb una massiva producció d'habitatge, orientada a l'accés en propietat per a les classes treballadores urbanes. No obstant això, les *barriadas* i els *polígonos de vivienda* resultants presentaven dèficits d'equipaments i segregació urbana, herència d'una estructura residencial desequilibrada que condicionaria les dècades posteriors. Aquest breu recompte de la política d'habitatge del règim franquista és rellevant per entendre el caràcter *sui generis* del procés d'acumulació i financerització de capital lligat al sector immobiliari. Com s'explica en l'apartat 1, el procés d'acumulació en el sector immobiliari a l'Estat consisteix, bàsicament, en dos períodes paradoxalment complementaris: d'una banda, el foment d'una *cultura de propietari* durant el període franquista, que va endarrerir el procés de financerització, i, de l'altra, el poste-

rior període de fluxos intensos de capital internacional cap al sector immobiliari amb un sistema financer feble (Fernández i Aalbers, 2016; vegeu també Di Felicianantonio i Aalbers, 2017).

3.2.2. La democràcia i la consolidació del model propietarista (1978-2008)

La Constitució espanyola de 1978 va reconèixer el dret a un habitatge digne en l'article 47, però no va establir mecanismes efectius d'exigibilitat. L'estat de les autonomies va atribuir competències plenes en habitatge a les comunitats autònomes, que van començar a desenvolupar marcs legislatius propis. No obstant això, com subratllen Leal Maldonado i Martínez del Olmo (2017), la política espanyola de les dècades dels vuitanta i dels noranta va mantenir una forta continuïtat amb el model franquista: la promoció de la propietat com a fórmula quasi exclusiva d'accés a l'habitatge.

Aquest període es caracteritza per tres trets principals. En primer lloc, la fiscalitat favorable a la compra, amb deduccions generalitzades a l'IRPF, va canalitzar l'estalvi de les llars cap a la propietat immobiliària. En segon lloc, la política de sòl i els plans triennals d'habitatge (plans estatals de foment) van mantenir un enfocament orientat a la construcció, sovint en col·laboració amb promotors privats. Finalment, la liberalització del crèdit hipotecari i la desregulació financera de finals del segle XX van consolidar un model especulatiu que afavoria l'expansió urbanística i la inflació del preu del sòl.

Com assenyalen Leal i Martínez del Olmo (2017), aquesta orientació "clientelar" tendia a beneficiar les classes mitjanes més que no pas els sectors vulnerables, cosa que reforçava la polarització entre propietaris i llogaters. L'habitatge en règim de lloguer social va esdevenir residual, i el parc públic restava mínim per comparació a altres països europeus. A Catalunya, la Llei del dret a l'habitatge (Llei 18/2007) va representar un intent per trencar aquesta inèrcia. Aquesta norma va definir l'habitatge com a dret subjectiu i va establir instruments com la reserva del 30% per a habitatge protegit en noves promocions o la possibilitat de sancionar habitatges buits. Malgrat el caràcter innovador de la llei, la seva aplicació pràctica va ser limitada per la dependència respecte al cicle immobiliari i la manca d'un parc públic suficient.

3.2.3. La crisi immobiliària i la resposta social (2008-2014)

L'esclat de la bombolla immobiliària, el 2008, va suposar un trencament estructural del model de propietat universal. Les execucions hipotecàries, els desnonaments i la contracció del crèdit van evidenciar la fragilitat d'un sistema basat en l'endeutament de les llars. Com apunta Fornt Paradell (2022), la crisi va revelar la necessitat d'un canvi de paradigma: de les polítiques de promoció de la compra a les polítiques de garantia d'accés i prevenció de la pèrdua d'habitatge.

A Catalunya, la resposta va ser especialment intensa. El Decret Llei 1/2015, sobre la mobilització d'habitatges provinents d'execucions hipotecàries, i la Llei 24/2015, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, van introduir mecanismes de lloguer social obligatori, cessió forçosa i moratòries de desnonament. Posteriorment, la Llei 4/2016 va ampliar la protecció a les persones en risc d'exclusió residencial. Aquestes mesures, impulsades en gran part per moviments socials com la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH), van situar Catalunya com a pionera en el reconeixement del dret efectiu a l'habitatge.

Tanmateix, aquesta onada legislativa va ser objecte de nombrosos recursos d'inconstitucionalitat per part del Govern central, en virtut dels quals l'aplicació de les normes va quedar parcialment suspesa. Fornt Paradell (2022) destaca que, de catorze normes catalanes aprovades entre el 2015 i el 2022, dotze van ser impugnades, cosa que va generar una elevada conflictivitat competencial i va dificultar la gestió quotidiana de les polítiques públiques.

3.2.4. L'etapa del lloguer i la nova conflictivitat competencial (2015-2022)

Després de la crisi financera, la recuperació econòmica i el turisme urbà van provocar un fort augment dels preus del lloguer, especialment a Barcelona i a l'àrea metropolitana. Davant d'aquesta nova emergència, el focus legislatiu es va desplaçar cap a la contenció de rendes i l'ampliació del parc de lloguer assequible. Les normes més destacades són el Decret Llei 17/2019 i la Llei 11/2020, que estableixen mecanismes per limitar els preus del lloguer en zones tensionades. La Llei 1/2022, de modificació de les lleis de 2007, 2015 i 2016, va consolidar el marc català de protecció social.

Aquest conjunt normatiu representa un gir estructural en la política d'habitatge: l'habitatge es defineix com un dret exigible i es regula la funció social de la propietat privada. No obstant això, com explica Fornt Paradell (2022), gairebé totes aquestes normes van ser recorregudes davant el Tribunal Constitucional, que en va anul·lar, de manera parcial, els aspectes centrals. Malgrat les dificultats, Catalunya ha establert una visió transversal que connecta habitatge, energia i inclusió social, integrant instruments fiscals, civils i processals en una mateixa estratègia.

3.2.5. Noves perspectives: de la crisi energètica a la llei estatal de 2023

El context postpandèmia i la crisi energètica derivada de la guerra d'Ucraïna han afegit complexitat al panorama. El Decret Llei 5/2022, per pal·liar els efectes del conflicte bèl·lic i actualitzar mesures adoptades durant la pandèmia de la covid-19, va ampliar els mecanismes de protecció temporal. Paral·lelament, en l'àmbit estatal, l'aprovació de la Llei pel dret a l'habitatge (2023) ha suposat la primera norma integral en aquesta

matèria. Aquesta llei introdueix el concepte *zones de mercat tensionat*, estableix límits a l'actualització de rendes i faculta les comunitats autònomes a aplicar regulacions específiques, de manera que consolida parcialment el model català dins el marc estatal. El sistema actual tendeix cap a un model mixt, que combina la promoció pública, la col·laboració amb el sector privat i la regulació del mercat mitjançant fiscalitat i control de preus.

Per intentar sintetitzar les tendències de l'acumulació de capital immobiliari, les seves expressions urbanístiques, i les polítiques i normatives lligades a aquests processos, aquest subapartat inclou la taula 1. La primera etapa (1939-1975) s'inscriu en una economia d'estat intervencionista i en una urbanització regulada. Entre el 1986 i el 2007, la liberalització econòmica i l'expansió creditícia generen un model rendista basat en la propietat i en la construcció massiva. Amb la crisi de 2008, emergeix un període de crisi estructural del model de propietat i un gir cap al reconeixement del dret a l'habitatge com a bé social. Des de 2013, la dinàmica del mercat del lloguer i la turistificació de les àrees metropolitanes (especialment a Catalunya) configuren una nova fase de tensions entre mercat, política social i regulació territorial.

Fins ara aquest capítol ha tractat de la relació entre l'acumulació, la urbanització i la política d'habitatge en els àmbits estatal i autonòmic; amb un cert biaix cap a zones metropolitanes grans. A més, ha intentat analitzar com funciona aquesta relació. Tanmateix, com s'ha dit, la relació entre l'oferta i la demanda d'habitatge no és una relació d'equilibri. Des d'un punt de vista geogràfic, els desequilibris tenen una expressió territorial molt interessant. El desenvolupament del capitalisme sempre ha estat desigual si l'analitzem en termes espacials.

El creixement econòmic, impulsat per l'acumulació de capital, ha anat acompanyat de pobresa i manca d'oportunitats per a una bona part de la població. Rodríguez-Pose (2018) planteja que el postulat segons el qual el dinamisme econòmic depèn cada cop més de les economies d'aglomeració genera males expectatives de desenvolupament en moltes regions i indueix a la creença que "no tenen futur" i que són "llocs que no importen". Catalunya n'és un bon exemple. L'aglomeració i el creixement econòmic de l'àrea metropolitana de Barcelona han provocat un desequilibri territorial important: els processos d'acumulació i turistificació de la regió del litoral originen, directament o indirectament, despoblament en moltes zones de l'interior (Cortina-Oriol i Hernández-Trejo, 2025). Quant a l'oferta i la demanda d'habitatge, si tenim en compte les regions afectades per despoblament, el desequilibri del mercat és encara més marcat, atesa la manca de dinamisme demogràfic que s'hi dona. En aquest sentit, Módenes (2023, p.3) planteja que, a Catalunya,

TAULA I. PROCESSOS ECONÒMICS, DINÀMIQUES URBANES I POLÍTQUES D'HABITATGE A ESPANYA (1939-2022)

	1939-1954	1954-1975	1976-1986	1987-1997	1998-2007	2008-2012	2013-2022
Procés econòmic principal	Reconstrucció i autarquia; intervencionisme estatal; escassetat de materials i capital.	Desenvolupament econòmic; primeres fases d'industrialització; fluxos de mà d'obra rural cap a les ciutats.	Crisi del petroli i recessió; inici de la liberalització econòmica; democratització i Transició.	Entrada a la CEE (1986); expansió creditícia; liberalització financera i fiscalitat favorable a la propietat.	Entrada a l'euro, tipus d'interès baixos i influx de capital estranger; financerització del sector immobiliari.	Crisi financera global i col·lapse immobiliari; endeutament massiu; fallida de promotors i caixes.	Recuperació econòmica i augment del turisme; nova crisi econòmica per la covid-19 (2020).
Procés d'urbanització i dinàmica urbana	Urbanització limitada; habitatge públic auster en zones devastades; inici de colònies agràries.	Creixement accelerat de les perifèries urbanes; polígons d'habitatge massiu; déficit d'equipaments.	Desacceleració urbanitzadora; inici de polítiques de rehabilitació urbana.	Expansió suburbana i revaloració del sòl urbà; inici de la gentrificació en grans ciutats.	Boom de la construcció i urbanització extensiva; requalificacions massives; urbanisme empenedor.	Aturada de la construcció; desnonaments i espais urbans buits.	Lenta recuperació de l'activitat constructora; augment del preu del lloguer; creixement de la segregació socioespacial.
Tendències de política d'habitatge (Espanya i Catalunya)	Creació de l'Institut Nacional de la Vivienda (INV); habitatge com a instrument de control social; promoció d'habitatges protegits.	Ley de Viviendas de Renta Limitada (1954) i Ley del Suelo (1956); creació del Ministerio de la Vivienda; Plan Nacional de la Vivienda (1961-1976).	Constitució de 1978 (art. 47); descentralització competencial; plans estatals triennals d'habitatge; primera política autonòmica catalana.	Liberalització del mercat hipotecari (1981); polítiques de foment de la propietat; reducció progressiva del parc públic; habitatge de lloguer residual.	Ley del Suelo (1998); plans d'habitatge orientats a la compra; a Catalunya, Llei del dret a l'habitatge (18/2007).	Emergència residencial; naixement de la PAH (2009); a Catalunya: Llei 24/2015 i Decret Llei 1/2015 (lloguer social obligatori).	Reorientació cap al lloguer assequible i la contenció de rendes: Decret Llei 17/2019, Llei 11/2020, Llei 1/2022; post 2020: Decret Llei 5/2022 i Ley estatal por el Derecho a la Vivienda (2023).

Font: Elaboració pròpia a partir de Charnock et al., 2014; Navas-Carrillo et al., 2023; Leal Maldonado i Martínez del Olmo, 2017; Fornt Paradell, 2022.

actualment oferta i demanda [d'habitatge] estan desconnectades. La demanda demogràfica agregada sembla que sistemàticament fluctua en funció de cicles econòmics i migratoris, ja que la demanda neta endògena és insignificant o negativa i, a més, està restringida, de manera ja estructural, a causa de l'elevada edat d'emancipació. Aquesta configuració cíclica és incerta. I aquesta és la idea principal, no sembla estimular la construcció, que no segueix el mateix patró cíclic que la demanda.

Des d'un punt de vista geogràfic, i en consonància amb el marc exposat en les darreres seccions, podem dir que l'acumulació i la financerització no s'han estès de forma homogènia i completa a tots els territoris catalans. Quins són els matisos que trobem en aquests processos a la província de Lleida i com s'han expressat en l'àmbit de la implementació de polítiques públiques? El següent apartat intenta trobar respostes a aquesta pregunta.

4. Despoblament, immigració i les polítiques d'habitatge a Ponent

Com explica el capítol 3 d'aquest llibre —“Les migracions i la seva relació amb el despoblament i repoblament a la demarcació de Lleida (1975-2024)”—, en el curs dels últims cinquanta anys, a les comarques lleidatanes hi ha hagut una transició d'una demografia sostinguda per migracions internes a una estructura profundament dependent de la immigració exterior. D'un escenari d'estancament i declivi rural s'ha passat a un model en què la població estrangera és clau per al creixement i l'equilibri laboral. La taula 2 intenta lligar els processos econòmics descrits en l'apartat 2 amb les dinàmiques demogràfiques de la demarcació.

Una revisió superficial dels lligams entre els dos components, l'econòmic i el demogràfic, ja deixa entreveure que l'habitatge té un paper molt important en la divisió espacial del treball a Lleida. El capítol 4 d'aquest llibre “Despoblament, repoblament i relació amb el mercat immobiliari”, conclou que a la província de Lleida hi ha un contrast territorial que es manifesta en dues realitats residencials antagòniques però complementàries: les zones turístiques de muntanya, especialment del Pirineu, i les àrees rurals de la plana i de l'interior, caracteritzades per la manca de dinamisme demogràfic i immobiliari. Les unes i les altres comparteixen, bé que per vies oposades, un problema: la dificultat d'accés a l'habitatge permanent i assequible, que afecta especialment la població jove i la capacitat d'arrelament territorial.

TAULA 2. CONNEXIÓ ENTRE PROCESSOS ECONÒMICS I DINÀMIQUES DEMOGRÀFIQUES I MIGRATÒRIES A LLEIDA (1975–2024)

Període	1976-1986	1987-1997	1998-2007	2008-2012	2013-2019	2020-2021	2022-2024
Procés econòmic principal	Transició democràtica i crisi del petroli; liberalització inicial i fi del model autàrquic.	Entrada a la CEE (1986); obertura econòmica i expansió creditícia; consolidació del model propietarista.	Integració a l'euro; tipus d'interès baixos; boom immobiliari i financerització de l'habitatge.	Crisi financera global i col·lapse immobiliari ("crisi del totxo"); destrucció d'ocupació.	Recuperació econòmica desigual; auge del turisme i del lloguer; contenció de rendes.	Impacte de la covid-19; paràlisi econòmica; revaloració dels espais rurals.	Represa postcovid; nova Llei estatal d'Habitatge (2023); immigració exterior com a motor de creixement.
Evolució demogràfica i migratòria (Lleida)	Reducció de migracions internes; mobilitat rural-urbana; fi dels grans fluxos interregionals.	Estancament demogràfic; baixa natalitat i saldo migratori negatiu; pèrdua de població activa.	Boom migratori internacional; contractació en origen; arribada massiva d'immigració (Marroc, Llatinoamèrica).	Caiguda dels fluxos migratoris; retorns i sortides; resiliència parcial del sector agrari lleidatà.	Segon cicle migratori (post 2014); dependència creixent de la mà d'obra estrangera.	Èxode al camp; augment de migracions internes cap a municipis petits; repoblament potencial rural.	Represa de fluxos internacionals; saldo positiu (+3.683 el 2022); dependència estructural de la immigració.

Font: Elaboració pròpia a partir de Charnock et al. 2014 i Mòdol Ratés, 2025.

A les zones turístiques pirinenques —com la Val d’Aran, la Cerdanya lleidatana, l’Alt Urgell o el Pallars Sobirà— hi predomina una dinàmica d’intensa competència residencial derivada de la funció turística i del mercat de segona residència. En aquests municipis, més del 50% dels habitatges són segones residències o habitatges d’ús turístic (HUT), fet que comporta una forta pressió sobre el parc residencial. L’ús intensiu dels immobles per a finalitats turístiques o estacionals desplaça les necessitats d’habitatge permanent i eleva els preus fins a nivells inaccessibles per al poder adquisitiu local. Tenint en compte les consideracions conceptuals de l’apartat 1 d’aquest capítol, podem dir que és en aquestes zones rurals on es manifesten de forma més marcada els processos d’acumulació.

Aquesta tendència s’associa a un model econòmic altament dependent del turisme estacional, que, tot i que genera ingressos, accentua la vulnerabilitat estructural de la població resident. Els treballadors locals i de serveis essencials (sanitat, educació, comerç) troben dificultats creixents per accedir a habitatges a preus assequibles, cosa que alhora limita el manteniment de serveis públics i dificulta la fixació de població estable. En conseqüència, la paradoxa de les zones turístiques és que, malgrat l’afluència i l’activitat econòmica, afronten problemes d’arrelament i d’habitatge permanent similars als de territoris en declivi.

En contraposició, les zones rurals i interiors —com les Garrigues, la Noguera, el Segrià rural o el Solsonès més allunyat— presenten una situació inversa: excés de parc immobiliari envellit i infrautilitzat i insuficiència de demanda per reactivar-lo. S’hi observa una taxa elevada d’habitatges buits o poc ocupats, baixa rotació residencial i absència gairebé total d’inversió en nova construcció o rehabilitació. Aquest estancament és conseqüència d’un procés prolongat de despoblament i envelliment, en què la manca de relleu generacional i la sortida de joves cap a nuclis més grans redueixen encara més la dinàmica del mercat local.

La manca de dinamisme residencial crònic no sols és un indicador del declivi demogràfic, sinó també un factor que el perpetua: la manca d’oportunitats laborals, combinada amb l’escassetat d’habitatges adequats per a noves llars o famílies joves, alimenta un cercle viciós de pèrdua de població i deteriorament urbà. En aquests municipis, el parc existent tendeix a l’obsolescència, és poc eficient energèticament i està desvinculat de les noves necessitats residencials. Tots aquests factors desincentiven l’arribada de nous residents.

El binarisme territorial —zones turístiques tensionades i zones rurals deprimides— s’ha accentuat al llarg del segle XXI en paral·lel a la transformació del mercat immobiliari català i a la polarització econòmica i demogràfica. Les àrees amb creixement poblacional es concentren en l’eix central de la plana i en certs municipis pirinencs amb

atractiu turístic, mentre que les pèrdues de població afecten, sobretot, els territoris perifèrics i prepirinencs. Alhora, el creixement observat en algunes zones no implica necessàriament un desenvolupament equilibrat: la pressió immobiliària i l'escassetat d'habitatges per a residents locals converteixen el creixement en un procés excloent i desequilibrat, amb efectes similars als del declivi rural pel que fa a l'arrelament de la població jove.

D'altra banda, els territoris en regressió acumulen dèficits estructurals de mercat i d'inversió: la inexistència d'activitat constructora, la desinversió privada i la manca de polítiques públiques específiques contribueixen a la degradació del parc existent i a la pèrdua de capital residencial. Aquests espais, que podrien oferir alternatives assequibles i sostenibles davant de la crisi d'habitatge urbana, són sovint absents en les estratègies institucionals, ja que la política d'habitatge es concentra en les àrees *tensionades* on ja hi ha activitat privada.

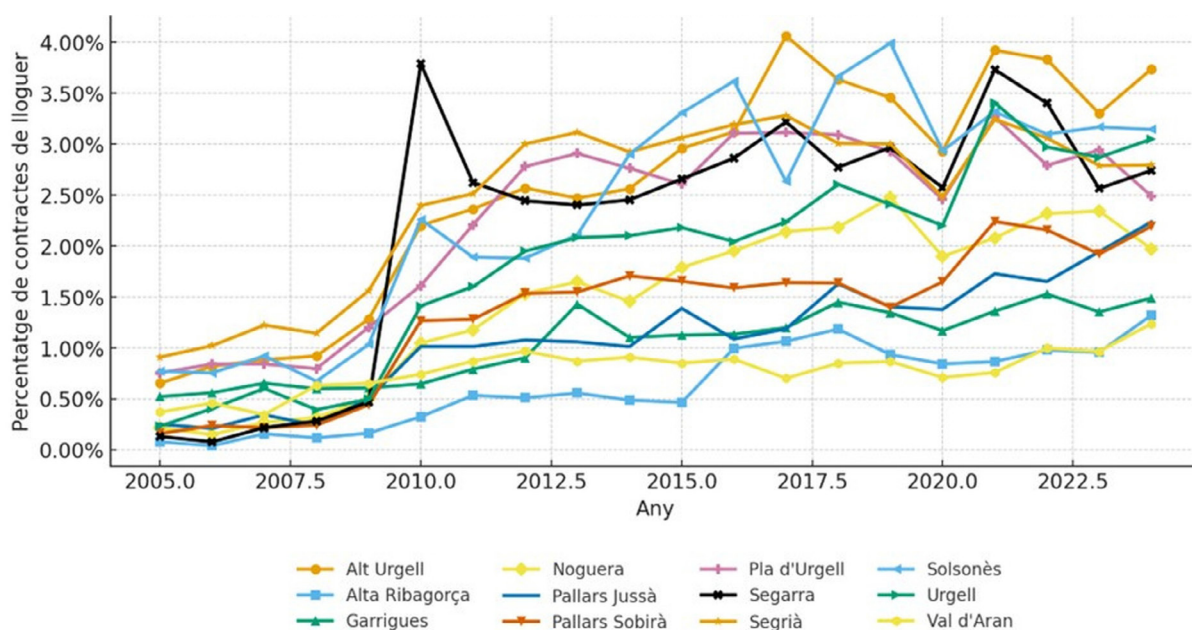
En síntesi, el cas de Lleida il·lustra la coexistència de dues crisis residencials d'origen diferent però de conseqüències convergents: l'escassetat, per excés de demanda en les zones turístiques, i l'abundància, per manca d'interès en les rurals. Aquesta polarització planteja un repte central per a la planificació territorial i l'equitat social, ja que obliga a repensar el model de gestió de l'habitatge des d'una perspectiva territorialitzada que integri desenvolupament econòmic, cohesió social i sostenibilitat demogràfica.

Per intentar captar els matisos propis de la província, el gràfic 1 mostra el percentatge de contractes de lloguer d'habitatge sobre el total, per comarca i per subregió, i el gràfic 2 agrega les comarques d'acord amb una regionalització general, que classifica com a comarques de muntanya la Val d'Aran, l'Alt Urgell, el Pallars Jussà, el Pallars Sobirà i l'Alta Ribagorça; com a comarques de muntanya mitjana el Solsonès i la Noguera, i com a comarques de la plana el Segrià, les Garrigues, la Segarra, l'Urgell i el Pla d'Urgell. Per la seva part, els gràfics 3 i 4 mostren el percentatge d'habitatges iniciats sobre el total, per comarca i seguint la regionalització que s'acaba de descriure. Malgrat que no és prou matisada, aquesta regionalització ajuda a captar les diferències generades per la polarització subregional de les dinàmiques demogràfiques i d'habitatge.

Primerament, una comparació entre els dos grups de gràfics, els referents al lloguer i els referents als habitatges iniciats, revela un desfasament important, marcat, sense dubte, per la crisi financera de 2007-2008. A partir d'aquests anys, la producció d'habitatge registra una davallada significativa i, gairebé al mateix temps, la rellevància de lloguer *li pren el relleu* en les dinàmiques de l'habitatge. En relació amb les diferències subregionals, crida l'atenció el desfasament entre l'evolució dels contractes de lloguer i la dels habitatges iniciats a les comarques de muntanya. Amb l'excepció de l'Alt Urgell —on el Principat d'Andorra té, quant al mercat laboral, un impacte important—,

a la resta de comarques de muntanya els percentatges de contractes de lloguer són relativament baixos per comparació a les comarques de les altres dues subregions. En contrast, a la mateixa subregió de les comarques de muntanya, el sector de la construcció abans de la crisi era més potent, fins i tot per comparació a comarques de la plana, on la indústria agroalimentària representa un motor demogràfic i econòmic clau. En aquest sentit, és remarcable el cas de l'Alta Ribagorça, una de les comarques del Pirineu de Lleida que més s'han vist afectades pels processos de despoblament i per la consegüent manca de serveis.

GRÀFIC 1. PERCENTATGE DE CONTRACTES DE LLOGUER D'HABITATGE SOBRE EL TOTAL, PER COMARCA



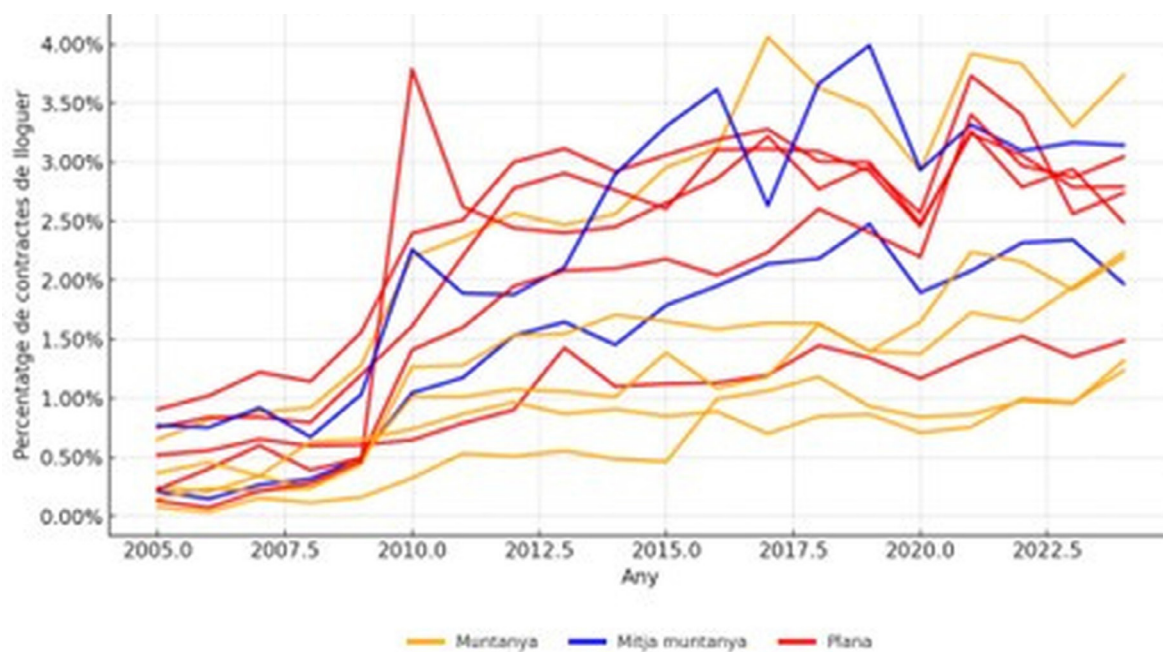
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Idescat.

En resum, es podria afirmar que, si els processos d'acumulació caracteritzats en la secció 1 d'aquest capítol han tingut lloc, la subregió on s'han manifestat de forma més clara ha estat la muntanya. En aquesta zona, la caiguda de la producció d'habitatge nou arran de la crisi ha donat lloc a una dinàmica d'intensa competència residencial, promoguda pel desenvolupament del sector turístic, que ha generat un estancament relatiu de l'accés a l'habitatge mitjançant lloguer, com mostra el gràfic 2.

Fins a l'anunci del Pla Estatal d'Habitatge 2026-2030, que posa èmfasi en la producció d'habitatge, les polítiques locals a Lleida han estat orientades, en bona mesura, a l'àmbit del lloguer. En particular, en el cas del Pirineu de Lleida, recerques recents mostren un pes elevat d'habitatges buits o secundaris i una oferta residencial escassa per a primera residència, sobretot en nuclis petits i de muntanya. En aquest context, el repte no és tant *construir més* com activar i rehabilitar el parc, mobilitzar habitatge

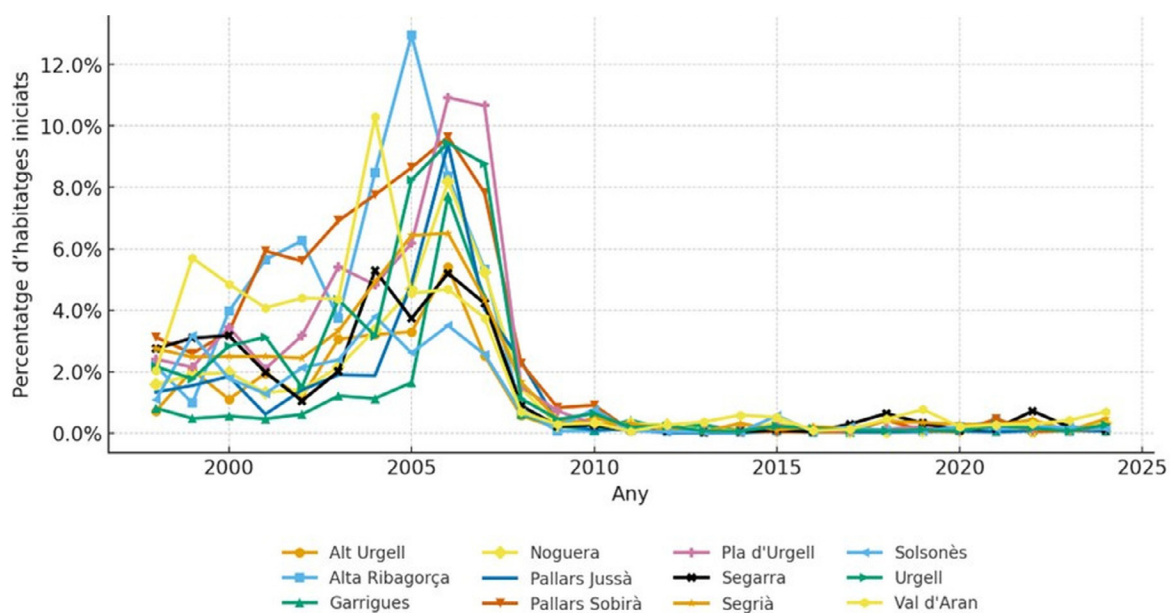
cap al lloguer assequible i adaptar els instruments a les especificitats rurals (Rodríguez Busqué, 2021; IDAPA, 2020).

GRÀFIC 2. PERCENTATGE DE CONTRACTES DE LLOGUER D'HABITATGE SOBRE EL TOTAL, PER GRUP DE COMARQUES



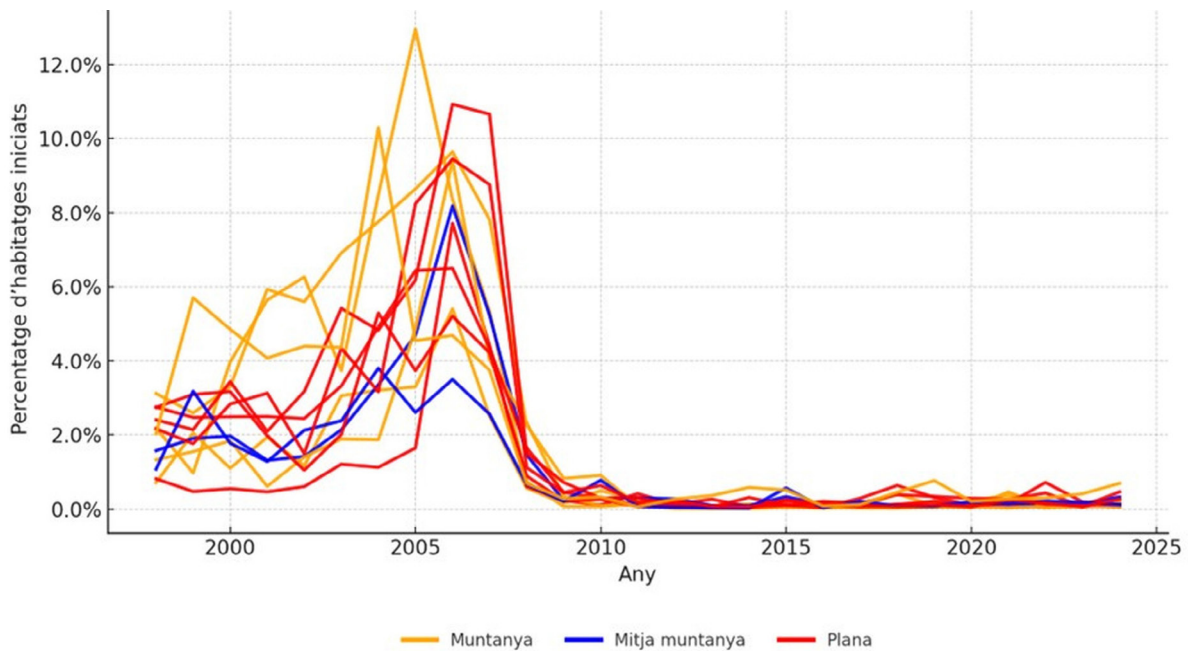
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Idescat.

GRÀFIC 3. PERCENTATGE D'HABITATGES INICIATS SOBRE EL TOTAL, PER COMARCA



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Idescat.

GRÀFIC 4. PERCENTATGE D'HABITATGES INICIATS SOBRE EL TOTAL, PER GRUP DE COMARQUES



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Idescat.

En aquest procés, un punt d'inflexió el representa el programa de mobilització d'habitatge en el món rural (2020), que finança proves pilot de rehabilitació (publicoprivada), dona assessorament administratiu i jurídic als ajuntaments i admet mecanismes de mediació per activar immobles privats. El programa va dotar de dos milions d'euros la fase inicial i va seleccionar projectes per criteris objectius i de governança local (Rodríguez Busqué, 2021).

L'evidència recopilada per l'IDAPA i pels governs locals mostra una cartera de polítiques *de proximitat*, orientades a ampliar oferta assequible via parc públic propi, borses i rehabilitació concertada. Exemples documentats inclouen:

- La Seu d'Urgell: tràmit d'ajuts, projecte de parc municipal per a lloguer assequible i convenis de rehabilitació amb propietaris a canvi de lloguer *tou*.
- Cava: reforma d'un edifici públic per destinar-lo a lloguer per a joves que s'hi vulguin arrelar.
- Peramola: borsa de lloguer i estudi de subvencions a reformes condicionades a posar l'habitatge en lloguer.
- Arsèguel i Estamariu: ús d'habitatge municipal/social adjudicat per concurrència o reconversió d'edifici públic (casa de la mestra).

Aquestes mesures comparteixen tres trets: (i) mobilitzen parc existent amb suport públic (rehabilitació i mediació); (ii) creen o amplien borses i parcs municipals de lloguer assequible, i (iii) regulen l'ús turístic per contenir la competència amb la residència permanent.

En general, a la província de Lleida, les polítiques locals s'han orientat a l'adaptació al context socioeconòmic que van deixar la crisi de 2007-2008 i la pandèmia de la covid. Tenint en compte les transicions que mostren els gràfics, d'acord amb les quals la crisi en la producció d'habitatge va donar peu a la rellevància del lloguer, té sentit que les polítiques en zones rurals estiguin estratègicament enfocades, sobretot, a la rehabilitació i a la mobilització, i, en alguns casos, al disseny d'instruments supramunicipals per guanyar escala, simplificar tràmits i donar assistència tècnica a municipis petits. Per exemple: inventaris/censos de parc buit, borses comarcals/provincials de lloguer, acords de cessió d'ús a llarg termini amb cofinançament públic de la rehabilitació, programes d'intermediació, cohabitatge/*cohousing* i adaptació (*ruralització*) de normes (ITE i règim d'edificis en ruïna, títols de propietat, autoconstrucció), així com energia i eficiència en la rehabilitació (Garrido-Yserte i Gallo-Rivera, 2024). Serà a mitjà termini que es podrà avaluar si el Pla Estatal d'Habitatge 2026-2030 ha estat eficaç a l'hora de reactivar la producció d'habitatge.

5. Conclusions

Aquest capítol sobre les polítiques públiques d'habitatge a la província de Lleida ofereix una lectura geogràfica i d'economia política que permet entendre el problema de l'habitatge com una expressió territorial dels processos globals de financerització, acumulació de capital i desigualtat. Lluny d'una visió centrada únicament en el desequilibri entre oferta i demanda, el capítol posa de manifest que l'habitatge és, alhora, una mercaderia i un instrument de poder econòmic, i que la seva gestió reflecteix la manera com el capitalisme s'ha implantat desigualment al territori.

Des d'una perspectiva històrica, s'observa una trajectòria que va des de la forta intervenció estatal del franquisme —que va fomentar una *cultura del propietari* i va utilitzar l'habitatge com a eina de control social— fins a la liberalització del sòl i la financerització del sector a partir dels anys noranta. Aquest procés, intensificat amb la Llei del sòl de 1998, va propiciar un model basat en l'especulació immobiliària i en l'expansió del crèdit hipotecari, i va culminar en la crisi de 2008. L'esclat de la bombolla va revelar la fragilitat estructural del model a l'Estat espanyol i va obrir el debat sobre el dret a l'habitatge i la funció social de la propietat, especialment a Catalunya, on la pressió dels moviments socials va impulsar reformes, bé que en molts casos van ser recorregudes davant del Tribunal Constitucional.

El capítol mostra també que els processos d'acumulació i urbanització no s'han distribuït de manera homogènia, sinó que han generat una forta polarització territorial. A Catalunya, i en particular a Lleida, es produeix una tensió entre zones metropolitanes dinàmiques i territoris rurals o de muntanya amb problemes de despoblament. Aquesta desigualtat espacial es reflecteix en dos models de crisi residencial: d'una banda, la sobrepressió turística i el predomini de la segona residència en comarques pirinenques; de l'altra, l'envelliment i la infrautilització del parc immobiliari a les zones rurals interiors. Els dos models comparteixen un problema de fons: la manca d'habitatge assequible per a residents permanents i joves, cosa que dificulta l'arrelament i perpetua les dinàmiques de desigualtat territorial.

Lleida esdevé així un laboratori per entendre la dimensió multiescalar del problema: *global* en les causes (financerització, capitalisme rendista), però *local* en les conseqüències (desequilibri demogràfic i falta de cohesió territorial). Polítiques públiques recents, com el programa de mobilització d'habitatge en el món rural o les iniciatives municipals de rehabilitació i borses de lloguer assequible, intenten revertir aquesta situació mitjançant estratègies de proximitat i adaptades al context rural. Aquestes accions apunten cap a una política més sostenible, centrada en la rehabilitació del parc existent, la cooperació publicoprivada i la gestió supramunicipal.

En conjunt, el capítol conclou que abordar el problema de l'habitatge requereix superar el paradigma economicista i incorporar una mirada territorial i social. Només així és possible entendre que l'habitatge no és un simple bé de mercat, sinó un dret i un factor clau de cohesió territorial. A Lleida, aquest enfocament implica reconèixer la diversitat interna del territori —entre muntanya i plana, turisme i ruralitat— i dissenyar polítiques diferenciades que connectin la dimensió econòmica amb les dimensions demogràfica i ambiental. L'habitatge, com a espai de reproducció social i de relacions de poder, esdevé finalment un reflex de la forma que adopta el capitalisme en els marges del sistema urbà català.

6. Referències bibliogràfiques

- Aalbers, M. i Christophers, B. (2014). Centring Housing in Political Economy. *Housing, Theory and Society*. 31 (4). <https://doi.org/10.1080/14036096.2014.947082>
- Balado García, C. (2025). *Mercado inmobiliario en España. Tres claves para bajar la tensión*. OBS Business School.
- Brenner, N. i Schmid, C. (2015). Towards a new epistemology of the urban? *City*, 19 (2-3). <https://doi.org/10.1080/13604813.2015.1014712>
- Charnock, G., Purcell, T. i Ribera-Fumaz, R. (2014). *The Limits to Capital in Spain Crisis and Revolt in the European South*. Palgrave Macmillan.

- Christophers, B. (2016). For real: land as capital and commodity. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 41 (2).
- Christophers, B. (2019). *The New Enclosure: The Appropriation of Public Land in Neoliberal Britain*. Verso.
- Cortina Oriol, M. i Hernández-Trejo, M. (2025). Disputas por el valor del territorio en regiones periféricas de Cataluña. Tres retos y cuatro experiencias. A P. Ibarra Gúell, R. Gomà Carmona i A. Sribman (eds.), *Movimientos sociales y cambio de época: la acción colectiva en transición*. Bellaterra.
- Demurath, I. (2019). Housing as a 'Double Irritant' in EU Law: Towards an SGEI between Markets and Local Needs. *Yearbook of European Law*, 38. <https://doi.org/10.1093/yel/yez012>
- Di Felicianantonio C. i Aalbers, M. (2017). The Prehistories of Neoliberal Housing Policies in Italy and Spain and Their Reification in Times of Crisis. *Housing Policy Debate*, 28(1). DOI: 10.1080/10511482.2016.1276468.
- Dymski, G. (2014). The Reinvention of Banking and the Subprime Crisis on the Origins of Subprime Loans, and How Economists Missed the Crisis. A M. Aalbers (ed.), *Subprime Cities. The Political Economy of Mortgage Markets*. Wiley-Blackwell.
- Fernandez, R. i Aalbers, M. (2016). Financialization and housing: Between globalization and Varieties of Capitalism. *Competition and Change*, 20 (2) <https://doi.org/10.1177/1024529415623916>
- Fornt Paradell, J. (2022). Els reptes de la política d'habitatge en el nou context normatiu. A J. Gifreu i A. Noguera (coords.), *Possibilitats i límits de les competències autonòmiques en matèria d'habitatge*. Generalitat de Catalunya.
- García-Lamarca, M. i Kaika, M. (2016). Mortgaged Lives: The Biopolitics of Debt and Housing Financialisation. *Transactions of the Institute of British Geographers*. 41 (3). <https://www.jstor.org/stable/45147041>
- Garrido-Yserte, R. i Gallo-Rivera, M.T. (2024). Las políticas de vivienda en zonas rurales ante el reto de la despoblación. *Análisis PES, 2*, Universidad de Alcalá.
- Gillen, J., Bunnell, T. i Rigg, J. (2022). Geographies of ruralization. *Dialogues in Human Geography*, 12 (2). <https://doi.org/10.1177/20438206221075818>
- Harvey, D. (1989) From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*,. 71 (1). <https://doi.org/10.1080/04353684.1989.11879583>
- Leal Maldonado, J. i Martínez del Olmo, A. (2017). Tendencias recientes de la política de vivienda en España. *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 35(1). <https://doi.org/10.5209/CRLA.54982>
- Meen, G. (2024). Neo-Classical Housing Economics and Beyond. A. K. Gibb, C. Leishman, A. Marsh, G. Meen, R.O. Vifor i C. Watkins (eds.), *The Routledge Handbook of Housing Economics*. Routledge.
- Módenes, J. A. (2010). Una mirada demogràfica als canvis recents en l'accés a l'habitatge a Catalunya. *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, 1, 69.

- Módenes, J. A. (2023). La demanda d'habitatge. Quo vadis? *Perspectives demogràfiques*, 32.
- Módenes, J. A. (2024). Cambio de modelo de la demanda residencial demográfica y heterogeneidad regional en España. A C. Egea i J.A. Nieto, *Tendencias recientes de la población. Evolución, dinámica, estructura y perspectiva de género*. Universidad de Granada.
- Navas-Carrillo, D., Ostos-Prieto, J. i Rodríguez-Lora, J.A. (2023). La política de vivienda en España entre 1939 y 1976: El fenómeno residencial como motor de crecimiento urbano. *HUMAN Review*, 18. <https://doi.org/10.37467/revhuman.v18.4869>
- Palomera, J. (2014). How Did Finance Capital Infiltrate the World of the Urban Poor? Homeownership and Social Fragmentation in a Spanish Neighborhood. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38 (1). <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12055>
- Rodríguez Busqué, S. (2021). *L'habitatge a l'Alt Pirineu i Aran: La innovació i la cooperació com a factors clau per a desenvolupar polítiques d'habitatge al món rural*. [Treball final de postgrau, URV].
- Rodríguez-Pose, A. (2018). The revenge of the places that don't matter (and what to do about it). *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, 11 (1). <https://doi.org/10.1093/cjres/rsx024>

Cercant la informació real rere les pedres: els inventaris d'habitatges disponibles a les comarques rurals. El cas de l'Urgell

Toti Obiols

1. Introducció

L'Oficina d'Habitatge de l'Urgell

Fins al 2019, l'Oficina d'Habitatge de l'Urgell havia tingut una activitat bàsicament administrativa. Des de la signatura del conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el 2012, la seva funció principal era tramitar ajuts i programes de l'Agència, sense acció pròpia ni estratègia definida. Amb pocs recursos i sense una orientació política clara, funcionava com una oficina gestora, allunyada del paper de motor de polítiques públiques capaces d'oferir solucions estructurals i reduir la dependència assistencial.

El canvi de rumb va començar amb l'entrada del nou equip de govern al Consell Comarcal de l'Urgell després de les eleccions municipals de 2019, amb Sebastià Mata com a conseller comarcal d'Habitatge. Durant l'etapa anterior, Mata havia estat alcalde de Maldà, i des d'aquest petit municipi de la vall del Corb havia impulsat polítiques d'habitatge pioneres que avui poden considerar-se exemplars, com l'aprovació d'una ordenança municipal de masoveria urbana (Territoris.cat, 2023) i proves pilot (Segre, 2020), la rehabilitació de quatre habitatges de patrimoni municipal (Segre, 2023) per destinar-los a habitatges d'inclusió i d'inserció en modalitat compartida, i fins i tot la primera llavor d'una cooperativa d'habitatge al poble. Aquella experiència local va assentar les bases del seu compromís amb l'habitatge com un dels eixos clau per revertir el despoblament rural.

Quan va assumir la responsabilitat com a conseller comarcal, va mantenir aquesta mirada transversal i transformadora, i, a més de les àrees d'Habitatge, Joventut i Edu-

cació, va assumir, per iniciativa pròpia, una nova cartera, la de Repoblament, que fins aleshores no existia en cap altre Consell de Catalunya. Tot i que no disposava d'una estructura pròpia ni d'un tècnic assignat, aquesta cartera representava una clara declaració d'intencions polítiques. Volia fer visible que la lluita contra el despoblament havia de ser una línia estratègica del Consell i que totes les polítiques públiques havien de convergir en aquest objectiu.

L'impuls inicial per dinamitzar l'Oficina Comarcal d'Habitatge de l'Urgell va venir de bracet d'una voluntat política clara, la qual es limitava, però, en un primer moment, a posar en marxa una borsa comarcal d'habitatge. Aquesta borsa havia de complir una doble funció. D'una banda, facilitar l'accés al lloguer a preus assequibles en el marc del conveni de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, com a instrument per incentivar els propietaris d'habitatges buits a posar-los al mercat. De l'altra, afavorir el repoblament, atraient nous residents a la comarca, tot i que no complissin estrictament els requisits de renda, mitjançant la mediació directa entre propietaris i llogaters al marge de la XMLS. Aquesta era, en aquell moment, l'única acció prioritzada i realista dins de les possibilitats del Consell, en una etapa en què l'Oficina comptava amb una estructura mínima, sense una planificació definida més enllà d'aquest objectiu concret (Segre, 2019).

Va ser precisament aquesta falta de planificació, així com la lentitud dels processos administratius, el que va obrir un espai d'oportunitat inesperat, que va permetre dedicar temps i energia a transcendir l'encàrrec inicial. Mentre es posaven les bases tècniques i jurídiques de la borsa (redacció, tramitació i aprovació per ple de convenis amb els ajuntaments, conveni amb l'AHC, cens d'habitatges buits de la comarca com a diagnòsi inicial), es va començar a gestar una proposta molt més àmplia de desenvolupament de l'Oficina, que incloïa la creació d'un relat comarcal d'habitatge, una estructura de serveis, una identitat pròpia i una planificació de futurs projectes. Aquest relat es va concretar en accions que podrien semblar menors, però que van resultar fonamentals per a la motivació i la cohesió de l'equip, com la creació d'un logotip i una imatge pròpia per a l'Oficina (Consell Comarcal de l'Urgell, 2022), l'impuls d'una web específica de serveis (Oficina d'Habitatge de l'Urgell, 2020) i l'elaboració d'una primera planificació interna d'actuacions, així com l'aposta per la transversalitat a l'hora de treballar, implicant tothom en totes les accions.

Durant la fase inicial de la creació de la borsa d'habitatge, em vaig adonar que la legislació vigent contenia una barrera important per aconseguir el nostre objectiu. D'acord amb l'article 3.d) de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, es considerava "causa justificada" d'habitatge buit "l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població", cosa que exclouïa aquests habitatges dels instruments d'intervenció pública i, per tant, posava en dubte la legitimitat de crear la borsa en aquests

municipis i, encara més, de crear-la a l'empara de l'article 42¹ (Generalitat de Catalunya. *Llei 18/2007, del dret a l'habitatge*, 2007). Aquesta incongruència era especialment rellevant a l'Urgell, una comarca eminentment rural, on tots els municipis perden població i hi ha un elevat percentatge d'habitatges buits. Vaig traslladar la inquietud al conseller, que em va respondre que ja treballava per corregir-ho amb reunions amb l'Agència d'Habitatge i la Direcció General. Finalment es va actuar a través del Decret Llei 5/2022, de 17 de maig, de mesures urgents per contribuir a pal·liar els efectes del conflicte bèl·lic d'Ucraïna a Catalunya i d'actualització de determinades mesures adoptades durant la pandèmia de la covid-19, que modificava la Llei 18/2007 i redefinia l'article 3.d), eliminant-ne aquesta excepció. Així, quedava clar que *habitatge buit* era aquell desocupat de forma permanent i sense causa justificable durant més de dos anys, sense que l'abandonament en un municipi rural n'impedís el reconeixement. Aquest episodi em va fer entendre que és des del territori, el lloc on les lleis s'apliquen i se n'evidencien les mancances, des d'on cal impulsar les correccions i fer propostes de millora del sistema. Quan la norma no permet desplegar les accions necessàries per donar resposta als problemes reals, és la pràctica quotidiana, l'experiència directa i la proximitat amb la ciutadania el que ha de guiar les esmenes i els ajustos legislatius, o les propostes estructurals, que facin possible una política d'habitatge efectiva.

2. Estat de la qüestió i metodologia

El cens d'habitatges buits

En el context de posada en marxa de la borsa, una de les primeres evidències va ser la necessitat de coneixement real sobre l'estat del parc d'habitatges buits de la comarca.

1. Generalitat de Catalunya. *Llei 18/2007, del dret a l'habitatge*. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC), núm. 5044 (2007). <https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es-ct/l/2007/12/28/18>

Article 42. Actuacions per a evitar la desocupació permanent dels habitatges:

1. La Generalitat, en coordinació amb les administracions locals, ha d'impulsar polítiques de foment per a potenciar la incorporació al mercat, preferentment de lloguer, dels habitatges buits o permanentment desocupats. Amb aquesta finalitat, ha de vetllar per a evitar situacions de desocupació permanent d'habitatges i ha d'aprovar els programes d'inspecció corresponents.
2. S'han de donar garanties als propietaris dels habitatges buits o permanentment desocupats sobre el cobrament de les rendes i la reparació de desperfectes.
3. S'han d'impulsar polítiques de foment de la rehabilitació dels habitatges que estiguin en mal estat per a ser llogats, mitjançant subvencions directes als propietaris, oferta de subrogació de l'Administració en l'execució de les obres i suport públic a contractes de masoveria urbana.
4. Els habitatges buits o permanentment desocupats es poden cedir a l'Administració pública perquè els gestioni en règim de lloguer. En contrapartida, s'ha de fer un pacte relatiu al cobrament i a les altres condicions de la cessió, dins de programes específicament destinats a aquesta finalitat en els plans d'habitatge.
5. L'Administració pot adoptar mesures altres que les que estableixen els apartats de l'1 al 4, entre les quals les de caràcter fiscal, amb els mateixos objectius d'incentivar l'ocupació dels habitatges i penalitzar-ne la desocupació injustificada.

Era impossible dissenyar cap política d'habitatge amb sentit si no es disposava almenys d'un mapa bàsic dels habitatges buits i d'informació relativa al seu estat i potencial per incorporar-se a la borsa.

Aquest primer cens es va poder endegar gràcies a la contractació d'un advocat a través d'un pla d'ocupació del SOC (Generalitat de Catalunya, Servei Públic d'Ocupació de Catalunya, 2023), una figura que, en principi, havia de donar suport jurídic en la redacció del conveni i d'altres normatives complementàries. La persona contractada, a més de complir aquesta funció, va tenir molta empenta i va permetre avançar amb decisió en una tasca que, amb els recursos de l'Oficina, semblava inabastable. El cens es va dur a terme de forma coordinada amb els ajuntaments, que hi van aportar informació inicial i van facilitar les visites de contrast, i va culminar en un registre estructurat, per bé que limitat, en format Excel, amb geolocalització per a My Maps, que contenia informació sobre més de mil cent habitatges buits.

Cal dir que aquest primer cens i molta més feina que s'ha fet des de l'Oficina d'Habitatge de l'Urgell han estat possibles gràcies a aquests plans d'ocupació del SOC. En la major part dels casos, els treballadors contractats han estat persones fantàstiques, amb qui hem tingut la sort de col·laborar, que s'han implicat en el projecte malgrat el sou precari i la temporalitat. Això posa en evidència un dels problemes dels consells comarcals, la manca de finançament estable i suficient, que genera discontinuïtat en els projectes, precarietat laboral i fuga de talent de l'administració. Per això hem lluitat sempre per aconseguir recursos específics amb la finalitat de desplegar polítiques d'habitatge. Una lluita iniciada pel conseller i continuada, en la darrera etapa, per l'Oficina i ARCA, que sembla que comença a donar fruits amb l'encàrrec de la Direcció General de fer una proposta d'Oficines Rurals d'Habitatge.

Aquest primer cens, malgrat el seu format precari, va aportar dades i va posar xifres reals a un problema estructural. Es va constatar que la major part dels habitatges buits no estaven en condicions d'entrar al mercat de lloguer. Més del 80% presentaven problemes de conservació i, molt probablement, d'habitabilitat. Així, es va entendre que no n'hi havia prou d'intermediar entre oferta i demanda: calia activar l'habitatge buit a través de programes de rehabilitació, masoveria o ajuts directes. El cens, doncs, va esdevenir la base diagnòstica a partir de la qual es van redefinir les prioritats estratègiques de l'Oficina.

Un altre dels aspectes valuosos del cens va ser el seu caràcter participatiu i horitzontal. Els ajuntaments no van ser només informadors, sinó també coprotagonistes de la diagnosi, i això va reforçar el sentiment de pertinença i la implicació en la creació de la borsa. També va fer que l'Oficina esdevingués l'Oficina Local d'Habitatge al servei dels municipis, paper que es va reforçar amb la constitució de la Taula d'Habitatge de

l'Urgell (Nova Tàrrrega, 2025).² A més, aquestes iniciatives van tenir un fort ressò, ja que era el primer cop que una comarca impulsava una diagnosi sobre habitatge buit d'aquestes característiques i una taula d'habitatge a tot Catalunya. L'impacte públic, amb articles, entrevistes i mencions en mitjans locals (Segre, 2021; Nova Tàrrrega, 2021; Ripoll, 2022),³ va contribuir a augmentar la legitimitat de l'Oficina i la seva vocació de servei territorial.

Uns anys més tard, el cens va ser actualitzat i millorat amb suport econòmic del MITECO, incloent-hi un registre informàtic d'accés municipal. Però el valor polític i metodològic del primer cens va ser determinant. Sense aquella diagnosi inicial, no hauria estat possible impulsar la borsa amb sentit estratègic, ni el programa de masoveria, ni el PSHSU, ni cap de les polítiques posteriors de rehabilitació. El cens va ser, en definitiva, molt més que una llista de cases buides: va ser l'inici d'una nova manera d'entendre les polítiques d'habitatge en contextos rurals a partir del coneixement compartit, de l'escolta dels municipis i de la voluntat de transformar la realitat des de la proximitat i el rigor.

2. Nova Tàrrrega (2025). L'Urgell constitueix la primera Taula Comarcal d'Habitatge de Catalunya. *Nova Tàrrrega*. Recuperat de <https://www.novatarrega.cat/noticia/145160/lurgell-constitueix-la-primera-taula-comarcal-dhabitatge-de-catalunya>.

La Taula d'Habitatge de l'Urgell és constituïda per representants del Consell Comarcal, de tots els ajuntaments de l'Urgell, dels serveis socials, de l'Oficina d'Habitatge de Tàrrrega, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, dels col·legis professionals d'aparelladors, advocats i arquitectes i de diferents entitats del tercer sector. Es preveu que es reuneixi cada quatre mesos i que tingui caràcter itinerant.

3. Segre (15 de febrer de 2021). Tres municipis de l'Urgell sumen més de 180 habitatges buits: El Consell elabora una diagnosi per obrir una borsa d'habitatge comarcal. *Segre*. Recuperat de: https://www.segre.com/ca/comarques/210215/tres-municipis-l-urgell-sumen-mes-180-habitatges-buits_115803.html.

Aquesta notícia fa referència a la diagnosi impulsada pel Consell Comarcal de l'Urgell, que identificava un total de 180 habitatges buits distribuïts en tres municipis censats fins al dia d'aquesta publicació (Maldà, Sant Martí de Maldà i Tornabous).

Nova Tàrrrega (16 de febrer de 2021). Tres municipis de l'Urgell sumen més de 180 habitatges buits. *Nova Tàrrrega*. Recuperat de: <https://www.novatarrega.cat/noticia/133171/tres-municipis-de-lurgell-sumen-mes-de-180-habitatges-buits>.

Aquesta notícia fa referència a la diagnosi impulsada pel Consell Comarcal de l'Urgell, que identificava un total de 180 habitatges buits distribuïts entre tres municipis censats fins al dia d'aquesta publicació (Maldà, Sant Martí de Maldà i Tornabous).

Ripoll Ferrer, M. (14 de gener de 2022). Trobar casa al món rural: missió impossible? *Arrels*. Recuperat de <https://arrels.info/noticia/trobar-casa-al-mon-rural-missio-impossible/>

TAULA 1. ESTAT ACTUAL DEL PARC D'HABITATGES DE L'URGELL
D'ACORD AMB EL CENS D'HABITATGES BUITS DE L'URGELL 2024

Municipi	IDESCAT		Oficina d'Habitatge de l'Urgell		
	Total hab	1er hab	Altres	Hab buits	% buit
Agramunt	2.745	2.049	502	194	7,1%
Anglesola	703	524	51	128	18,2%
Belianes	431	219	128	84	19,5%
Bellpuig	2.641	1.877	677	87	3,3%
Castellserà	538	387	83	113	21,0%
Ciudadilla	239	73	89	77	32,2%
La Fuliola	602	429	118	55	9,1%
Guimerà	457	116	253	88	19,3%
Maldà	249	99	90	60	24,1%
Nalec	120	40	48	32	26,7%
Omells de Na Gaia	185	55	82	48	25,9%
Ossó de Sió	209	61	114	34	16,3%
Preixana	247	159	23	65	26,3%
Puigverd d'Agramunt	123	95	-18	46	37,4%
Sant Martí de Riucorb	525	260	144	121	23,0%
Tàrrega	8.832	6.612	0	2.220	25,1%
Tornabous	489	302	112	75	15,3%
Vallbona de les Monges	295	98	126	71	24,1%
Vilagrassa	413	215	176	22	5,3%
Verdú	642	337	171	134	20,9%
TOTAL URGELL	20.730	14.007	2.969	3.754	18,1%
TOTAL URGELL sense Tàrrega	11.898	7.395	2.969	1.534	12,9%
Catalunya	3.915.129	2.989.357	507.160	418.612	10,7%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Idescat i del cens d'habitatges buits de l'Urgell finançat amb fons del MITECO.

Les dades d'aquest darrer cens, que no varien gaire respecte de les del que es va fer anys enrere, mostren que la mitjana d'habitatges buits a l'Urgell (12,9% sense Tàrrega, que fa pujar la mitjana) és superior a la mitjana catalana (10,7%). Alguns municipis presenten percentatges molt elevats, com Nalec (26,2%), Ciudadilla (23,5%) i Puigverd d'Agramunt (37,4%). El cas de Nalec és especialment significatiu: gairebé la meitat del parc d'habitatges no és residència habitual, ja que els habitatges buits i les segones residències en representen el 66%. Cal tenir en compte que a Agramunt i a Bellpuig es prenen en consideració tots els habitatges i que els nuclis antics només s'han censat d'acord amb el programa d'inspeccions que es va redactar per a aquests municipis amb vista a delimitar l'envergadura de l'empresa. Si exclouem aquests dos municipis, el percentatge d'habitatges buits dels municipis de l'Urgell s'enfila fins al 20%.

Aquesta realitat reflecteix una dinàmica pròpia dels territoris rurals que perden població. Els habitatges buits sovint són producte de l'abandó per trasllat dels veïns a ciutats amb més serveis i connexions (en el cas de l'Urgell, cap a Tàrrega, Agramunt i Bellpuig), cosa que deriva en un parc residencial envellit i degradat, que acumula dècades de manca de rehabilitació. A diferència dels municipis amb pressió turística i

immobiliària, on els habitatges buits acostumen a ser segones residències en bon estat o pisos destinats a ús turístic, en entorns rurals com l'Urgell l'esforç necessari per recuperar-los és molt més important i la rehabilitació hi suposa un repte ingent.

3. Descripció del context i anàlisi del cas d'estudi

El programa de masoveria urbana

Una de les conclusions més immediates del primer cens d'habitatges buits elaborat per l'Oficina d'Habitatge de l'Urgell va ser que la major part del parc d'habitatges desocupats no era directament mobilitzable. Segons les dades recollides, aproximadament el 80% dels immobles censats requerien una rehabilitació prèvia per ser llogats, i d'aquests només una petita part disposava de cèdula d'habitabilitat. La realitat ens mostrava un parc d'habitatges degradat, majoritàriament en mans de petits propietaris sense recursos o sense intenció de fer-hi cap inversió significativa. Això limitava radicalment l'eficàcia d'una borsa d'habitatge centrada exclusivament en lloguers convencionals.

Amb la voluntat de continuar avançant en polítiques de mobilització de l'habitatge buit va néixer la proposta del programa de masoveria urbana de l'Urgell. Es tractava d'una iniciativa que pretenia donar sortida a aquells habitatges que, tot i que presentaven mancances greus, podien ser rehabilitats a través d'un acord entre propietaris i futurs residents mitjançant la contraprestació monetària a canvi de les obres de rehabilitació. L'Oficina, malgrat les seves limitacions estructurals —només s'hi podia dedicar un tècnic i no disposava de personal específic per a aquest àmbit—, va assumir el desenvolupament tècnic i operatiu del programa. En aquest sentit, el disseny del programa es va plantejar amb molt rigor tècnic, però també amb un realisme operatiu marcat per la disponibilitat limitada de temps i recursos.

Per valorar la viabilitat de cada proposta de masoveria, des de l'Oficina es va establir un procediment tècnic acurat, que començava amb una visita a l'habitatge, l'aixecament planimètric i un informe detallat de les deficiències, tant estructurals com d'habitabilitat. A continuació es redactava un projecte bàsic de rehabilitació per garantir les condicions mínimes d'habitabilitat, que incloïa un pressupost estimat d'execució material (PEM). Paral·lelament, es feia una estimació del lloguer socialment just per l'habitatge, basada en criteris de mercat i d'equitat social. Amb aquestes dades, l'Oficina elaborava un informe de viabilitat que permetia valorar si aquell cas era susceptible de ser gestionat com una masoveria. Si ho era, es començava la recerca d'un masover o masovera, prioritzant els perfils més adequats dins de la mateixa borsa d'habitatge. Quan s'aconseguia un acord de voluntats entre la propietat i el futur masover, s'elaborava el projecte executiu definitiu adaptat al pacte concret, es redactava el contracte

de masoveria i es feia un seguiment tècnic de l'execució de les obres, amb la col·laboració dels serveis tècnics del Consell.

Durant la fase inicial del programa es van elaborar quatre informes de viabilitat, dels quals només un va arribar a tenir una proposta formal de masoveria, però el cost de rehabilitació que es va estimar s'aproximava al preu de mercat de venda de l'habitatge. Finalment, la relació entre propietari i candidat es va resoldre mitjançant una compravenda. Dels altres tres casos, dos van ser considerats no viables, per la magnitud de les obres necessàries (PEM massa elevat), i un continua en espera, amb potencial per desenvolupar-se en el futur, però sense candidat adequat pel desajust entre el perfil d'usuaris de la borsa i el perfil de masover ideal, factor que, junt amb la manca de temps per fer una recerca activa de candidats, ha limitat encara més les possibilitats d'èxit del programa.

Malgrat que el model tècnic ha estat ben valorat, s'ha constatat que des del Consell Comarcal no es disposa actualment de l'estructura suficient per gestionar-lo de manera eficaç. Per això, des de fa temps s'estudia la possibilitat de cedir-ne la gestió a l'entitat especialitzada Obrint Portes (Sousa, 2025), una cooperativa del tercer sector amb experiència en projectes de masoveria destinats a joves en situació d'emancipació i risc d'exclusió social. S'han mantingut reunions i converses amb aquesta entitat al llarg del temps, i s'hi ha coincidit en jornades tècniques i espais de debat. La proposta seria que Obrint Portes assumís la gestió directa dels casos (mediació, recerca de masovers, acompanyament) i que l'Oficina hi continués vinculada com a suport tècnic i referent institucional. Aquesta possible col·laboració respon al convenciment que la masoveria pot continuar sent una eina útil en el context rural, però que la seva gestió requereix una estructura específica i flexible, difícil de garantir dins del marc limitat de recursos dels consells comarcals i la falta d'agilitat de l'administració.

La borsa d'habitatge de l'Urgell

Una de les primeres accions impulsades, un cop definit el programa de masoveria i constituïda formalment la borsa comarcal d'habitatge de l'Urgell, va ser un *tour de presentació* pels pobles de la comarca (Oficina d'Habitatge de l'Urgell, 17 d'octubre i 2 de novembre de 2022) amb l'objectiu d'explicar en primera persona el funcionament de la borsa i animar propietaris d'habitatges buits a posar-los a disposició del servei. Les xerrades es programaven a la tarda, sovint fora d'horari laboral, i es coordinaven amb els ajuntaments per escollir el millor moment i garantir-hi una certa assistència. Malgrat els esforços que s'hi van esmerçar, la realitat va ser dura i alligadora. En algunes sessions hi havia una sola persona de públic, i no pas un propietari, sinó algú que venia a informar-se per a una amiga. En general, el perfil dels assistents era persones interessades a llogar, no pas propietaris, que constituïen el veritable públic

objectiu. Tanmateix, l'equip ho afrontava amb humor, vocació i imaginació. Per intentar reforçar la crida, vam complementar la campanya amb una bustiada comarcal, en què es repartien tríptics explicatius dissenyats i fotocopiats artesanalment des de la mateixa Oficina, amb mitjans mínims però amb tota la intenció de fer arribar el missatge casa per casa i tenint en compte un destinatari que no utilitza mitjans digitals ni xarxes socials.

Després d'haver visitat aproximadament la meitat dels municipis, la falta de temps i la baixa assistència van obligar a posar la gira en pausa. Malgrat tot, durant aquell període van entrar vuit habitatges a la borsa, una xifra significativa en context rural. Però, després de suspendre les visites, el degoteig d'habitatges es va aturar. La difusió ha de ser constant i reiterada per mantenir vius l'interès i el coneixement ciutadans. Si no se'n parla, no existeix, i per aquest motiu tenim la previsió de destinar part del pressupost de l'any vinent a fer una bona campanya de publicitat de la borsa i el programa de masoveria.

Ara bé, ben aviat ens vam adonar que els incentius que ofereix la mateixa borsa, a saber, les tres assegurances gratuïtes d'impagament, assessorament jurídic i de la llar,⁴ sumades a la suposada seguretat que aporta el fet que hi hagi la mediació de l'administració darrere del contracte, no eren suficients per mobilitzar els habitatges buits de la comarca. En la major part dels casos, el problema no era tant la por als impagaments o a possibles conflictes amb els llogaters com la dificultat econòmica i pràctica que suposa per als propietaris rehabilitar habitatges antics, sovint en mal estat, amb un cost molt superior al retorn que mai podran obtenir d'un lloguer en un poble petit. Per aquest motiu, des de l'Oficina vam redactar unes bases de subvencions amb cinc annexos, de tal manera que els ajuntaments poguessin triar una o diverses de les subvencions proposades. Una de directa, amb un import únic en posar l'habitatge a la borsa; una que retorna cada any un valor igual a un percentatge de l'IBI, i tres més que incentiven la masoveria: una subvenció pel valor de la cèdula d'habitabilitat i del certificat d'eficiència energètica, una per a l'exempció de l'ICIO i les taxes urbanístiques per fer obres de masoveria, i una per a rehabilitació amb un import a determinar per l'ajuntament. A hores d'ara, tan sols Agramunt s'ha acollit de bon començament a alguna d'aquestes subvencions, i Bellpuig més tard, en el moment que les subvencions s'han fixat com una acció del Pla Supramunicipal d'Habitatge Solidari de l'Urgell 2022-2028 (Pedrós, 2023), s'han desplegat a través de les Taules d'Habitatge i s'han di-

4. La Xarxa de mediació per al lloguer social s'inclou en el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, i té com a objectiu principal facilitar l'accés a un habitatge de lloguer digne. Obtingut de: <http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/portal/serveis/mesures-urgents-en-lambit-de-lhabitatge/xarxa%20mediacio%20lloguer%20social>

fós amb les càpsules temàtiques redactades per facilitar als municipis el desplegament del PSHSU 2022-2028.

Si bé des de l'Oficina hem articulat d'inici un discurs en què la borsa era un oferiment en positiu als propietaris d'habitatges buits, un cop solucionat el problema derivat de l'article 3.d) de la Llei d'Habitatge, també hem donat a conèixer entre els ajuntaments la possibilitat d'obrir expedients sancionadors als propietaris d'habitatges buits, així com la disposició de l'Oficina a acompanyar-los en el procés. A aquest efecte, des de l'Oficina s'ha proporcionat tot el modelatge necessari, que també s'ha fixat en el pla i s'ha difós a través de les taules i les càpsules.⁵ Les ordenances i els reglaments es van redactar abans que es promulgés la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, que permet que els ajuntaments apliquin, mitjançant ordenança fiscal, un recàrrec de fins al 150% sobre la quota líquida de l'IBI, modulable segons la durada de la desocupació i el nombre d'habitatges buits que té el mateix titular, fins al 100% per més de 3 anys, amb un augment de fins a un 50% addicional si es tracta de grans tenidors (Govern d'Espanya, 2023). Això ens obligarà a actualitzar la càpsula 2, sobre el tractament dels habitatges buits, i a proposar modificacions en les ordenances que ja han aprovat la major part dels municipis de la comarca, per poder prioritzar i incloure aquesta possibilitat.

Altres habitatges buits

La borsa i la masoveria són eines potents per desbloquejar habitatge buit, però cal recordar que l'esforç principal per aconseguir habitatge assequible no hauria de recaure en el petit propietari, a través de les borses d'habitatge o recàrrecs a l'IBI. Tot i que aquestes eines són útils i necessàries, la responsabilitat de garantir el dret a l'habitatge és de l'administració, que hauria d'invertir més recursos directes a generar parc públic. Alhora, un dels orígens del problema són els grans tenidors, que, junt amb la inacció del govern, han estat responsables d'una dinàmica especulativa que ha impedit regular els preus del mercat amb un veritable estoc d'habitatge públic.

Després de parlar amb molts propietaris d'habitatges buits de la comarca, vaig comprovar de primera mà que els motius per mantenir un habitatge tancat en municipis

5. Les càpsules d'habitatge del PSHSU 2022-2028 es van concebre com a píndoles temàtiques per fer-lo més accessible als ajuntaments que l'havien de desplegar. Una primera càpsula es va destinar al foment de la borsa d'habitatge de l'Urgell. La segona, al tractament dels habitatges buits, acompanyada de tot el modelatge necessari, que s'haurà de modificar d'acord amb la nova Llei d'habitatge estatal. La tercera, en redacció, serà sobre el recàrrec de l'IBI com a complement de la segona. La quarta es preveu que sigui sobre reactivació de patrimoni municipal com a complement del catàleg de patrimoni redactat amb fons del MITECO.

rurals són molt diversos: des de les dificultats perquè els hereus es posin d'acord fins al pes emocional d'una casa plena de records familiars, passant per la presència de mobles i trastos acumulats, la manca de coneixement sobre com iniciar una rehabilitació o fins i tot sobre com tramitar una cèdula, o simplement la manca de recursos econòmics per afrontar-la. Però, més enllà de totes aquestes raons particulars, molts propietaris són persones grans que haurien d'afrontar obres costoses, ja que rehabilitar una casa antiga de poble acostuma a ser molt més car que rehabilitar un pis de ciutat, alhora que el possible retorn del lloguer seria molt més baix —en definitiva, probablement mai no veurien recuperada la inversió. És clar, doncs, que la borsa d'habitatge, per si sola, difícilment pot funcionar com a mecanisme de regeneració urbana: calen polítiques complementàries, més ambicioses i estructurals, per desbloquejar aquest parc d'habitatges buits.

Un dels aprenentatges més clars de la feina de l'Oficina és que no podem exigir al petit propietari que activi el seu habitatge buit si l'administració no predica amb l'exemple. Abans de reclamar esforços individuals, cal que els ajuntaments facin un pas endavant i posin en valor el seu propi patrimoni, en molts casos abandonat o infrautilitzat. Per aquest motiu, l'Oficina ha situat el patrimoni municipal com un dels focus principals d'acció, entenent-lo no sols com una oportunitat per ampliar el parc d'habitatge assequible i social, sinó també com una eina per afirmar la coherència de l'administració davant de la ciutadania.

El cas de Preixana⁶ ens va fer veure la necessitat d'orientar els consistoris en un moment de manca d'habitatge social i d'emergència residencial. L'ajuntament d'aquesta localitat va destinar diners públics a rehabilitar un edifici de titularitat municipal per a habitatges d'ús turístic en lloc d'activar els quatre habitatges buits per a lloguer social. Aquesta decisió, que va adoptar sense haver participat en espais de coordinació, com la Taula d'Habitatge, i sense un assessorament adequat, va exemplificar els riscos d'una actuació sense planificació ni estratègia.

El projecte de masoveria urbana a la Plana de Tàrrrega va sorgir fruit de la detecció conjunta, entre l'Oficina d'Habitatge i el Departament d'Emancipació del Consell Comarcal, de la dificultat creixent en l'accés a l'habitatge de joves en procés d'emancipació, especialment dels provinents d'habitatges tutelats o d'origen estranger, que, per més

6. Vegeu: Generalitat de Catalunya, Departament de Drets Socials (9 de juliol de 2022). La consellera Violant Cervera visita Preixana. *Generalitat de Catalunya*. Recuperat de <https://govern.cat/salaprensa/notes-premsa/425782/consellera-violant-cervera-visita-preixana>
Nova Tàrrrega (s. d.). La consellera Cervera inaugura la rehabilitació de Cal Vallverdú de Preixana. *Nova Tàrrrega*. Recuperat de <https://www.novatarrega.cat/noticia/152167/la-consellera-cervera-inaugura-la-rehabilitacio-de-cal-vallverdu-de-preixana>

que tinguin feina i estabilitat econòmica, sovint topen amb barreres socials i prejudicis en el mercat del lloguer. Davant d'aquesta realitat, es va començar a dissenyar una proposta que combinava la rehabilitació d'habitatges buits amb un acompanyament social i formatiu per facilitar l'autonomia personal d'aquests joves.

L'Ajuntament de Tàrraga va mostrar-hi interès des del primer moment i va oferir verbalment la cessió temporal de dos habitatges municipals situats al barri de la Plana i pendents de rehabilitació. L'Oficina d'Habitatge es va encarregar de redactar el projecte tècnic i de planificar-ne l'execució en règim de masoveria urbana, alhora que la cooperativa Obrint Portes, amb experiència en projectes similars, n'havia d'assumir la gestió social i fer l'acompanyament dels usuaris. El projecte preveia la participació solidària d'entitats i empreses locals, que hi havien d'aportar materials de construcció, electrodomèstics i mobiliari, per abaratir costos i reforçar-ne el caràcter col·laboratiu.

Però, quan tot estava a punt, l'Ajuntament va fer marxa enrere, va decidir gestionar directament els habitatges i va deixar el projecte aturat. Malgrat això, la iniciativa va suposar un pas endavant en la col·laboració entre administracions i tercer sector, va consolidar un model tècnic i social transferible a altres municipis i va reforçar el paper de l'Oficina com a espai de planificació, innovació i connexió territorial en matèria d'habitatge inclusiu.

Un dels projectes més significatius en què l'Oficina d'Habitatge de l'Urgell ha tingut un paper clau és la recuperació de l'antiga caserna de la Guàrdia Civil d'Agramunt (Oficina d'Habitatge de l'Urgell, 25 d'octubre de 2022). Es tracta d'un cas paradigmàtic d'activació de patrimoni municipal per destinar-lo a habitatge solidari. El projecte neix arran d'una proposta de l'ETSAV, que va oferir a l'Oficina d'Habitatge de l'Urgell la possibilitat que un grup d'estudiants desenvolupés un projecte real, amb execució inclosa, com a part del seu pla docent (Redacció, 2023).⁷ En molt poc temps vam organitzar una convocatòria oberta als ajuntaments, als quals oferíem la possibilitat de presentar emplaçaments susceptibles de ser rehabilitats. La condició era clara: que l'immoble fos de titularitat municipal, per poder-lo destinar a habitatge públic gestionat des del Consell. D'entre les propostes rebudes, els mateixos estudiants van escollir la caserna de la Guàrdia Civil d'Agramunt. A partir d'això es va iniciar un procés de treball col·lectiu, que va culminar amb la primera fase de rehabilitació, desenvolupada pel primer equip d'estudiants sota el nom de projecte VIBRA (s.d.).⁸ Actualment, el

7. Vegeu: Redacció (17 d'agost de 2023). De caserna a habitatge social: el nou ús de l'edifici de la Guàrdia Civil a Agramunt. *3Cat*. Recuperat de <https://www.3cat.cat/324/de-caserna-a-habitatge-social-el-nou-us-de-ledifici-de-la-guardia-civil-a-agramunt/noticia/3245785/>

8. Vegeu: Projecte VIBRA – ETSAV UPC (s. d.). VIBRA: rehabilitació de la caserna d'Agramunt amb ús social i espai públic. *ETSAV UPC*. Recuperat de <https://vibra.etsav.upc.edu/index.php/project/>

segon grup d'estudiants en duu a terme la continuació, amb el projecte REVIU (Universitat Politècnica de Catalunya, Escola Tècnica Superior d'Arquitectura del Vallès, 2025),⁹ que consolida i amplia la intervenció iniciada en un total de vuit habitatges. Tot plegat ha convertit la caserna d'Agramunt en un cas paradigmàtic de com, amb creativitat, col·laboració institucional i aprofitament de recursos disponibles, es poden generar nous habitatges socials a partir del patrimoni municipal en desús. Finalment, l'ajuntament en va cedir la gestió a l'Associació Alba, que destinarà els pisos, principalment, a persones amb diversitat funcional (La Vanguardia, 2025),¹⁰ però que també col·labora amb l'administració en casos d'emergència i inclusió.

En el marc de la recerca d'habitatges buits susceptibles de ser activats, una de les vies que vam voler explorar des de l'Oficina va ser la del tanteig i retracte. Aquest mecanisme legal, pensat per permetre a l'administració adquirir habitatges provinents de grans tenidors, representava una oportunitat per disposar d'un parc d'habitatge amb protecció a preus assequibles i sense dependre exclusivament dels petits propietaris. La nostra primera acció va ser adreçar-nos a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per obtenir la informació dels pisos oferts en tanteig i retracte dins de la comarca. Però ens vam trobar amb un mur burocràtic. L'Agència va exigir, perquè poguéssim accedir a aquestes dades, que tots els ajuntaments de l'Urgell aprovessin prèviament una resolució de ple en què manifestessin la voluntat de participar en el mecanisme. Una exigència del tot desproporcionada i absurda, ja que no tots els municipis hi podien estar interessats, ni tots tenien els mateixos recursos, i alhora l'aprovació en ple suposava un procediment llarg, feixuc i dissuasiu, que frenava qualsevol possibilitat d'actuació àgil.

Va ser en aquest punt que vam establir un acord de col·laboració amb Habitat3,¹¹ la fundació que gestionava part del parc d'habitatge obtingut a través del tanteig i retracte. Gràcies a aquest acord, vam aconseguir, de forma indirecta, accedir a la informació necessària i explorar opcions per captar habitatge sense haver d'esperar que cada ajuntament de la comarca completés un procediment administratiu gairebé inviable.

9. Vegeu: Universitat Politècnica de Catalunya, Escola Tècnica Superior d'Arquitectura del Vallès (ETSAV) (16 de juliol de 2025). El projecte i construcció d'habitatge social a Agramunt iniciat pel projecte Vibra continua amb la segona fase gràcies a l'equip reViu. Premis UPC Compromís Social 2025. *Universitat Politècnica de Catalunya*. Recuperat de <https://etsav.upc.edu/ca/noticies/0477>

10. Vegeu: La Vanguardia (30 de juliol de 2025). De antiguo cuartel de la Guardia Civil a vivienda social para personas con diversidad funcional. *La Vanguardia*. Recuperat de: <https://www.lavanguardia.com/launi/20250730/10936190/antiguo-cuartel-guardia-civil-vivienda-social-personas-diversidad-funcional.html>

11. Vegeu: Mateo, M. (16 de desembre de 2014). La Taula d'Entitats presenta Hàbitat3, per un habitatge social d'inclusió. *Xarxanet*. Recuperat de <https://xarxanet.org/social/noticies/habitat3-habitatge-social-dinclusio>

Habitat3 ens passava la informació dels habitatges de l'Urgell que sortien a tanteig i retracte, i, a canvi, nosaltres col·laboràvem en la redacció dels informes de viabilitat, de manera que estalviàvem el desplaçament a un dels seus tècnics. Aquests informes consistien en l'aixecament planimètric, la detecció de deficiències i l'elaboració d'un pressupost de rehabilitació, un procés molt similar al que ja seguïem en el programa de masoveria. Gràcies a aquesta col·laboració, vam iniciar converses de tanteig amb diversos ajuntaments de la comarca i vam disposar d'una informació valuosa que l'Agència ens negava, postura que esperem que reconsideri.

Però la redacció d'aquests informes requeria moltes hores i desplaçaments, i acabava absorbint bona part del temps i dels recursos de l'Oficina. Per això, finalment, vam haver de deixar la col·laboració amb Habitat3 —no pas per manca d'interès, sinó per impossibilitat material de sostenir-la sense un equip tècnic més ampli i amb dedicació estable. Ara bé, durant el període que vam tenir informació de tanteig i retracte a través d'Habitat3, es van tantejar habitatges amb diversos ajuntaments, si bé tan sols Bellpuig i Tàrraga, amb més capacitat tècnica i múscul financer, van fer alguna tímida operació després d'haver descartat opcions més valentes.

A Tornabous, des de la crisi de 2008, hi havia un bloc de 48 habitatges que havia quedat buit i que havia anat passant de mans entre diversos fons voltor, mentre era objecte d'ocupacions i vandalisme. L'ajuntament es va adherir a l'acord marc i, quan se'n va obrir l'oportunitat, es va accedir a l'immoble. S'hi va organitzar una visita conjunta de l'Oficina, l'Ajuntament i dues fundacions del tercer sector. Davant de la dificultat de l'Ajuntament per assumir un endeutament i gestionar directament els habitatges, es va acordar que serien aquestes dues fundacions les que adquiririen l'immoble, en farien la rehabilitació i en portarien la gestió. L'Oficina i l'Ajuntament, per la seva part, es comprometien a oferir facilitats a canvi de garantir que s'hi prioritzés l'accés als usuaris locals, tant a través de l'Ajuntament com dels Serveis Socials comarcals.

Val a dir, però, que la manca de recursos va impedir que des de l'Oficina poguéssim fer un seguiment prou acurat del procés. Amb el temps, aquesta absència de mediació continuada ha derivat en desavinences entre les fundacions i l'Ajuntament, que han alentit l'entrada en servei dels habitatges. De nou s'ha evidenciat que, sense una dotació tècnica estable, l'acompanyament necessari per garantir l'èxit d'aquestes operacions esdevé molt difícil.

Un cop els habitatges estiguin reactivats, l'Urgell haurà aconseguit 48 habitatges solidaris més. A més, l'acord marc estableix que un percentatge d'aquests habitatges s'ha de destinar a la Mesa d'Emergències, i des de l'Oficina vam aconseguir que l'Agència acceptés la nostra proposta de gestionar-ne una part directament com a Mesa d'Emergències Local.

TAULA 2. HABITATGE SOLIDARI OBTINGUT A L'URGELL ENTRE EL 2019 I EL 2025

Municipi	Obtenció	finançament / subvenció	Gestor	Estat / fase	quantitat
Agramunt	Reactivació patrimonial	Ajuntament + UPC	Aj + OH + 3er S + UPC	en execució	4
	Reactivació patrimonial	Ajuntament + UPC	Aj + OH + 3er S + UPC	en estudi	5
	Reactivació patrimonial	MITECO / Diputació Lleida	Ajuntament + OH	en projecte	1
Anglesola	Reactivació patrimonial			en estudi	
Belianes	Reactivació patrimonial			en estudi	
Bellpuig	Tanteig i retracte	ICF	Ajuntament	en projecte	1
Castellserà	Reactivació patrimonial	Diputació Lleida	Ajuntament	en projecte	2
	Reactivació patrimonial	Diputació Lleida	Ajuntament + OH	en execució	8
Ciutadilla	Cessió habitatges	AHC	Ajuntament + OH	en funcionament	1
	Reactivació patrimonial	MITECO / Diputació Lleida	Ajuntament + OH	en projecte	1
La Fuliola	Reactivació patrimonial			en estudi	
Guimerà	Reactivació patrimonial			en estudi	
Maldà	Reactivació patrimonial	Ajuntament	Ajuntament + OH	en funcionament	1
	Reactivació patrimonial	Diputació Lleida	Ajuntament + OH	en execució	3
Nalec	Reactivació patrimonial			en estudi	
Els Omells de Na Gaia	Reactivació patrimonial	Diputació Lleida	Ajuntament	en funcionament	1
Ossó de Sió	Reactivació patrimonial			en estudi	
Preixana	Recuperació recursos			en estudi	
Puigverd d'Agramunt	Reactivació patrimonial	MITECO / Diputació Lleida	Ajuntament + OH	en projecte	1
Tàrrrega					
Tornabous	Reactivació patrimonial	Ajuntament	Ajuntament + OH	en funcionament	1
	Reactivació patrimonial	MITECO / Diputació Lleida	Ajuntament + OH	en projecte	1
SMR - Sant Martí de Maldà	Tanteig i retracte	ICF	Aj + OH + 3er sector	en execució	48
	Reactivació patrimonial	MITECO / Diputació Lleida	Ajuntament + OH	en execució	1
Valbona de les Monges	Reactivació patrimonial	Ajuntament	Ajuntament + OH	en funcionament	1
Verdú	Reactivació patrimonial			en estudi	
Vilagrassa	Reactivació patrimonial			en estudi	
Reactivació patrimonial municipal de l'Urgell	Reactivació patrimonial	MITECO / Diputació Lleida	OH	potencials	44
	Borsa	Consell Comarcal	OH	en funcionament	4
Programa de Masoveria	Borsa			previsió	30
	Borsa	Consell Comarcal	OH + 3er sector	en projecte	4
Cessió d'habitatges	Agència de l'Habitatge	Consell Comarcal	OH + 3er sector	previsió	15
		Consell Comarcal	OH + 3er sector	en execució	1
TOTAL					179

Font: Elaboració pròpia.

Mirant enrere, sovint queda la sensació que l'esforç diari no dona prou resultats i que moltes vegades es pica pedra sense obtenir-ne un retorn immediat. Però si posem les dades sobre la taula, després de sis anys de feina, l'impacte és innegable. Amb recursos mínims i sense el suport estructural que realment necessitarien els consells comarcals, s'ha aconseguit activar una desena d'habitatges buits i posar en marxa projectes que, en els pròxims anys, poden transformar prop de vuitanta habitatges més en habitatges socials i solidaris. A més, el potencial, a mitjà termini, podria ser de cent habitatges. Aquestes xifres demostren que, malgrat les mancances i la precarietat amb què s'ha treballat, la tasca feta ha establert les bases per a una transformació real del parc d'habitatge a la comarca, i que, amb més recursos i un suport ferm, l'impacte podria ser significatiu.

Cal remarcar que una part de les iniciatives de recuperació de patrimoni municipal no ha estat directament impulsada per l'Oficina, sinó pels ajuntaments. En són exemples la recuperació de les casernes de la Guàrdia Civil de Ciutadilla,¹² amb 8 habitatges solidaris més, o, a Tornabous, la casa del mestre del Tarròs (Segre, 2022),¹³ entre d'altres.¹⁴ Tanmateix, aquestes accions no es poden deslligar de la feina de dinamització prèvia, que havia posat de manifest el problema i les possibles solucions. El coneixement obtingut a partir dels primers contactes del cens d'habitatges i la creació de la borsa van fer visible el potencial d'aquests recursos municipals, i la constitució de la Taula d'Habitatge va esdevenir un espai clau per a la transferència de coneixement, el debat i la coordinació entre municipis. En aquest sentit, si bé l'Oficina no sempre ha tingut un paper d'incentivador directe, sí que ha estat l'element catalitzador perquè aquestes iniciatives municipals prenguessin forma dins d'una estratègia comarcal compartida.

Projecte de regeneració urbana dels municipis de l'Urgell

Un dels projectes més ambiciosos que va impulsar l'Oficina va ser el *Projecte de regeneració urbana dels municipis de l'Urgell*. La iniciativa va sorgir del Sebastià i tenia com a objec-

12. Vegeu: Generalitat de Catalunya, Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica (12 de juny de 2024). Ciutadilla habilitarà quatre habitatges de lloguer per a joves a l'antiga caserna de la Guàrdia Civil. *Generalitat de Catalunya*. Recuperat de <https://govern.cat/salaprensa/notes-premsa/615302/ciutadilla-habilitara-quatre-habitatges-de-lloguer-per-a-joves-a-l-antiga-caserna-de-la-guardia-civil>

13. Vegeu: Segre (2 de gener de 2022). Tornabous reforma un pis al Tarròs per atreure famílies. *Segre*. Recuperat de: https://www.segre.com/ca/comarques/220102/tornabous-reforma-pis-tarros-per-atreure-families_157724.html

14. Vegeu: Segre (10 de juny de 2024). Adquireixen una casa en ruïnes de Sareb per construir 15 habitatges. *Segre*. Recuperat de https://www.segre.com/ca/comarques/240610/adquireixen-casa-ruines-sareb-per-construir-15-habitatges_470450.html

Ajuntament dels Omells de na Gaia (18 de juny de 2024). *Pla d'inversions de la Diputació de Lleida 2022-2023*. Recuperat de https://www.omellsdenagaia.cat/actualitat/noticies/copy_of_pla-economic-per-a-ens-locales-en-l2019ambit-de-la-salut-de-la-diputacio-de-lleida-1

tiu el treball transversal entre diversos departaments del Consell Comarcal: Habitatge, Emancipació i Promoció Econòmica. Des d'un bon començament, la idea va ser concebre un projecte integral que donés resposta a diferents reptes del territori en clau de lluita contra el despoblament i que, al mateix temps, pogués esdevenir una eina estratègica de futur. El projecte s'estructura en quatre eixos (habitatge, transició energètica, recursos endògens i models de governança), que inclouen propostes concretes, eines de planificació i proves pilot, tot plegat amb un pressupost estimat de tres milions d'euros.

En aquell moment, per la meva inexperiència dins de l'administració, no vaig acabar d'entendre la insistència del Sebas a dedicar temps i energia a redactar un projecte tan complet sense tenir encara cap via de finançament assegurada. A posteriori, però, vaig entendre perfectament la seva visió. Aquesta és la manera correcta de treballar dins de l'administració: primer es planifica i es defineixen bé els objectius, i, quan arriba l'oportunitat de finançament, només cal presentar un projecte sòlid i madur. El contrari, que és el que massa sovint es fa, consisteix a córrer darrere de subvencions i adaptar-se al que surti amb projectes improvisats.

Així va ser com, quan va aparèixer la convocatòria del MITECO de Projectes innovadors en el repte demogràfic (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, 2024),¹⁵ ja disposàvem d'un projecte pensat, redactat i pressupostat. En aquell moment es va decidir presentar-hi l'eix d'habitatge del projecte de regeneració urbana, que encaixava perfectament com a palanca per al desplegament del PSHSU 2022-2028, amb eines de rehabilitació en eficiència energètica i recuperació de patrimoni i de suport a la borsa i al programa de masoveria de l'Urgell.

Una de les eines que vam finançar amb la subvenció del MITECO (Pedrós, 4 d'agost de 2025)¹⁶ va ser el cens d'habitatges buits de l'Urgell, actualització del que ja havíem fet el 2020, però ara emprès amb recursos i bona planificació. Es va encarregar a una empresa amb experiència i que disposava d'un registre informàtic al núvol consultable i editable des de cada municipi i també editable des de l'Oficina, de manera que podíem col·laborar amb els ajuntaments per mantenir-lo actualitzat. Ara la voluntat és acabar sincronitzant el registre informàtic d'habitatges buits de l'Urgell amb el SITMUN de la Diputació de Lleida per facilitar-hi encara més l'accés als ajuntaments. Per coordinar el projecte

15. Vegeu: Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (1 de juliol de 2024). Convocatoria de ayudas por valor de 20 millones de euros para proyectos locales innovadores de transformación territorial y lucha contra la despoblación. Recuperat de <https://www.miteco.gob.es/es/prensa/ultimas-noticias/2024/julio/el-miteco-convoca-ayudas-por-valor-de-20-millones-para-proyectos.html>

16. Vegeu: Pedrós, L. (4 d'agost de 2025). L'Urgell impulsarà la rehabilitació de cases per frenar el despoblament. I posa en marxa eines informàtiques per facilitar-hi obres i elabora un catàleg d'edificis municipals que poden convertir-se en habitatges. *Segre*. Recuperat de: <https://www.novatarrega.cat/noticia/250746/lurgell-impulsara-la-rehabilitacio-de-cases-per-frenar-el-despoblament>

amb els ajuntaments de la comarca es van fer sessions monogràfiques prèvies de la Taula d'Habitatge, en què s'exposaven el projecte del MITECO i l'actualització del cens. Més endavant se'n farà una per explicar els resultats, junt amb una formació sobre el funcionament del registre informàtic d'habitatges buits per als tècnics dels ajuntaments.

Una altra eina finançada amb aquesta subvenció va ser el Banc de Recursos de l'Urgell, que va evolucionar significativament mentre va ser desenvolupat. Inicialment concebut com un banc de materials de construcció sobrants per facilitar les rehabilitacions, especialment en el marc de la masoveria urbana, el projecte va acabar transformant-se en una plataforma web de banc d'hores, amb tres seccions (materials de construcció, feines i serveis, compartició de cotxe), en què el sistema converteix automàticament el valor dels béns o serveis en hores, amb un enfocament clar d'economia col·laborativa i circular. La iniciativa manté l'objectiu original de facilitar recursos a persones que volen accedir a un habitatge mitjançant la rehabilitació, especialment en contextos de masoveria.

Una altra iniciativa va ser Urgell Rehabilita. Aquest projecte buscava reduir la barrera inicial a la rehabilitació d'habitatges en eficiència energètica posant a l'abast de qualsevol ciutadà una eina intuïtiva i autònoma per valorar el cost i els beneficis de rehabilitar un habitatge.. L'eina, alimentada per una base de dades que parametriza prop de 20.000 habitatges de la comarca, permet obtenir el cost estimat de les obres i determinar la millora energètica, la reducció d'emissions i l'estalvi econòmic que s'aconsegueixen, així com la reducció econòmica derivada de les subvencions disponibles i els anys d'amortització. La web representa una aposta clara per l'empoderament dels propietaris i per la rehabilitació com a motor de dinamització comarcal i de reducció de la demanda energètica a través de la regeneració urbana.

La quarta línia de treball va consistir a elaborar un catàleg exhaustiu del patrimoni públic municipal susceptible de ser activat per a habitatge assequible. Tot i que el percentatge d'habitatges buits de titularitat pública és reduït, el projecte parteix d'una premissa clara: l'administració ha de donar exemple i liderar amb l'activació del seu propi parc. El catàleg incorpora una fitxa tècnica de cada immoble, dades urbanístiques, proposta de mecanismes d'activació i un pressupost estimat de rehabilitació (PEM). Aquest document és una eina de planificació per als ajuntaments i també una guia operativa per a l'Oficina Comarcal per al foment i acompanyament en l'activació d'habitatge buit de titularitat municipal. Com a complement al catàleg, es va oferir als ajuntaments la redacció de projectes executius per a cinc edificis seleccionats (Pedrós, 10 de febrer de 2025)¹⁷ d'entre les fitxes del catàleg. Els criteris de selecció

17. Vegeu: Pedrós, L. (10 de febrer de 2025). Rehabilitaran el pis de l'antiga escola de la Donzell perquè s'hi instal·li una família. *Segre*.

es van orientar cap a intervencions viables dins dels topalls de finançament habitual (projectes inferiors a 100.000 €), per facilitar-ne l'execució en futures convocatòries de subvencions. Aquesta mesura permet als ajuntaments tenir projectes a punt sense haver d'assumir-ne el cost.

El darrer projecte inclòs dins de la subvenció del MITECO era un curs de formació en tècniques de bioconstrucció, pensat tant per actualitzar professionals del sector de la construcció en matèria de sostenibilitat com per oferir coneixements útils a les persones vinculades al programa de masoveria urbana. La proposta pretenia combinar la millora de la qualificació professional amb la capacitació per a l'autorehabilitació d'habitatges buits en modalitat de masoveria. Malgrat els esforços que s'hi van destinar, el curs no es va poder materialitzar perquè no es va aconseguir reunir un equip formador ni un grup estable d'alumnes dins els terminis previstos. Amb tot, després d'haver posat en contacte les persones del territori i d'haver-los presentat el projecte, la porta a recuperar-lo i impulsar-lo en un futur pròxim resta oberta. Des de l'Oficina sempre hem promogut la bioconstrucció com a tècnica de rehabilitació del parc d'habitatge rural organitzant jornades com la de Belianes (Ràdio Tàrrrega, 2022).¹⁸ Cal tenir en compte que aquest concepte, que pot semblar nou, no és més que la recuperació i l'actualització de les tècniques constructives antigues amb què es van aixecar aquests habitatges i, doncs, les tècniques més adequades per rehabilitar-los.

4. Conclusions

Voldria aprofitar aquest espai de conclusions també a manera d'epíleg i de capítol d'agraïments vers les persones que han fet possible el desplegament de tots els projectes de l'Oficina aquests darrers sis anys. El Josep o la Noe, que ho van donar tot mentre van ser amb nosaltres gràcies als plans d'ocupació, o el personal del consell, amb qui temporalment hem tingut la sort de poder comptar, com la Khrystyna i la Jèssica. Sempre m'acompanyaran l'aprenentatge que he fet al costat del Sebastià, que va iniciar tot aquest camí amb una aposta política, i la complicitat i la companyonia de l'Anto, amb qui l'hem recorregut. Tota aquesta feina l'hem pogut fer perquè tots hi hem cregut, i perquè no hem defallit davant de les mancances econòmiques, que so-

Recuperat de: https://www.segre.com/ca/comarques/urgell/250210/rehabilitaran-pis-l-antiga-escoladonzell_719962.html

Els edificis seleccionats van ser: la casa del mestre de la Donzell, les antigues escoles del Tarròs (a sota de la casa del mestre ja rehabilitada l'any anterior per iniciativa de l'ajuntament), la casa del mestre de Puigverd d'Agramunt, la casa del metge de Sant Martí de Maldà i un habitatge municipal a l'edifici de l'Ajuntament de la Fuliola.

18. Vegeu: Ràdio Tàrrrega (6 de maig de 2022). Belianes acull la Jornada Tècnica de rehabilitació, bioconstrucció i eficiència energètica. *Ràdio Tàrrrega*. Recuperat de <https://radiotarrega.cat/ca/b/noticies/actualitat/p/belianes-acull-la-jornada-tecnica-de-rehabilitacio-bioconstruccio-i-eficiencia-energetica-21677-4>

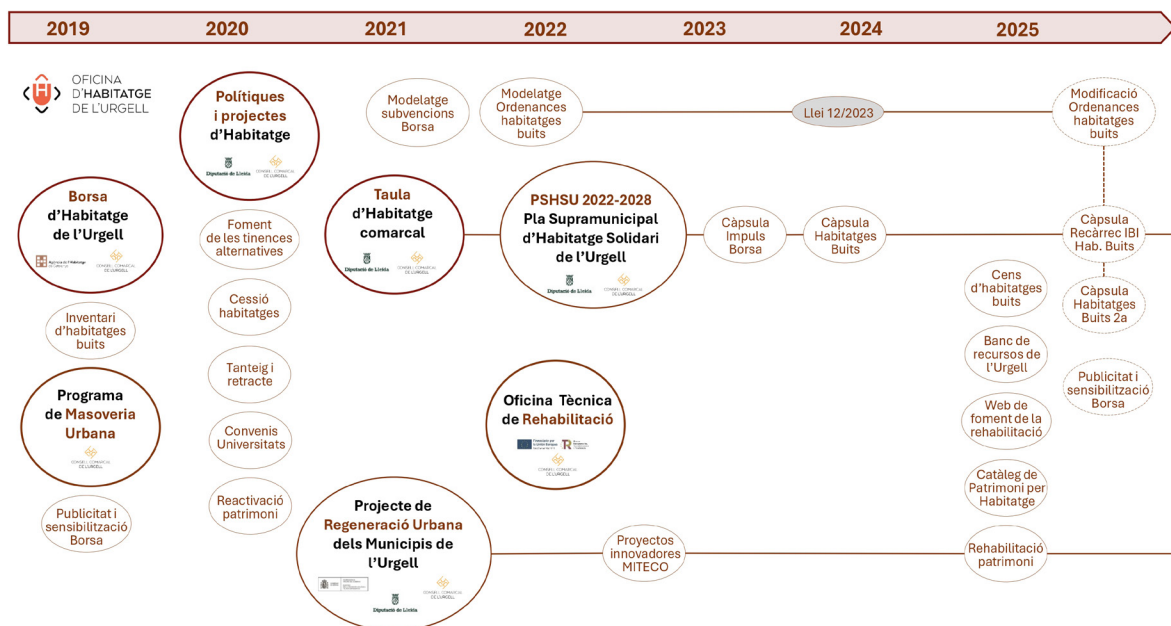
vint ens han empès a la precarietat laboral. Però, si no s'hi posa remei, l'aposta política es pot desinflar. Amb l'actual estructura de l'Oficina, reduïda a l'Anto, que hi treballa a temps parcial, i a un servidor, que hi treballa de forma voluntària, al marge de la seva feina de tècnic comarcal de transició energètica des de fa tres anys, es corre el risc de passar de l'actual situació, en què hi ha moltes línies i projectes en *standby*, a una en què tot el projecte se'n vagi en orris.

Hi ha l'esperança dipositada en l'encàrrec de la Direcció General de fer una proposta d'Oficina Rural d'Habitatge a la Taula Sectorial d'Habitatge Rural organitzada per ARCA, que ja ha estat redactada per un grup de treball de què formem part el Sebastià i jo, i que donaria continuïtat al projecte de l'Urgell i d'altres comarques rurals que han seguit el mateix camí, i la possibilitat d'iniciar-lo a les comarques que no ho han pogut fer. El document planteja una oficina comarcal capaç d'abordar l'accés a l'habitatge digne i assequible, l'activació i la rehabilitació del parc d'habitatges buits, el foment de models alternatius de tinença, l'assessorament tècnic i jurídic a ajuntaments i ciutadania, i la regulació del mercat per garantir-ne la funció social. També defineix una estructura tècnica mínima (coordinació, perfils tècnics i socials, suport jurídic i administratiu) i un pressupost de referència, per assegurar-ne la viabilitat, d'uns quatre milions d'euros anuals. El model, alineat amb l'Agenda Rural de Catalunya i amb l'Estatut del Municipi Rural, pretén establir una xarxa d'oficines a les 33 comarques rurals de Catalunya que actuï com a instrument de proximitat, de cooperació institucional i de planificació estratègica en matèria d'habitatge.

Sovint es busca una solució única i definitiva, però la realitat és que no existeix cap fórmula màgica que resolgui el problema de l'habitatge. L'experiència de l'Urgell ens ha ensenyat que calen moltes petites accions, cadascuna amb els seus límits i amb un impacte aparentment modest o fins i tot simbòlic. Tanmateix, és la suma d'aquestes actuacions, sostingudes en el temps i combinades de manera coherent, el que pot acabar generant un canvi significatiu en el parc d'habitatge i en les oportunitats reals d'accedir-hi. Tot i que a vegades sembli que només piquem pedra, és precisament aquest esforç constant i diversificat el que construeix les bases per a una transformació de fons.

El cens d'habitatges buits ha estat, i ha de ser, la pedra angular de les polítiques d'habitatge en els municipis rurals. Disposar d'una diagnosi acurada permet als ajuntaments conèixer la realitat del seu parc residencial i prendre decisions fonamentades, escollint, de manera quirúrgica i dirigida, quins mecanismes poden ser més efectius per activar habitatges buits. En contextos de pèrdua de població i recursos limitats, la informació és poder, i, acompanyada d'incentius adequats, pot convertir-se en una eina potentíssima per transformar el territori.

TAULA 3. CRONOGRAMA DE LES LÍNIES D'ACTUACIÓ DE L'OFICINA D'HABITATGE DE L'URGELL ELS DARRERS SIS ANYS PER A L'ACTIVACIÓ D'HABITATGE BUIT



Font: Elaboració pròpia.

Fruit de la feina feta a l'Urgell, especialment en el tractament dels habitatges buits, l'Oficina d'Habitatge s'ha consolidat com un referent en l'àmbit de les polítiques d'habitatge rural. Aquest reconeixement es reflecteix, entre d'altres, en el fet d'haver format part del grup de treball que va elaborar la guia per al tractament dels habitatges buits,¹⁹ així com en la nostra participació activa en la Taula Sectorial d'Habitatge Rural. També hem estat convidats a explicar l'experiència en jornades i congressos, i hem rebut la visita de comarques veïnes que busquen orientació a partir del nostre exemple. Aquest recorregut ens reafirma en la idea que la transferència de coneixement és essencial per avançar. Hem arribat fins aquí gràcies a l'aprenentatge que altres han compartit, i per això assumim la responsabilitat de transmetre el nostre, perquè pugui servir a altres territoris.

L'experiència de l'Urgell demostra que, amb un equip compromès i capaç, és possible obtenir resultats significatius, fent aflorar recursos endògens i convertint-los en habitatges solidaris al servei de la comunitat. Ara bé, també s'ha evidenciat que la clau

19. Vegeu: Associació d'Iniciatives Rurals i Marítimes de Catalunya (ARCA). (24 de març de 2025). Presentació de la Guia d'habitatges buits als municipis rurals i de muntanya. ARCA. Recuperat de <https://www.desenvolupamentrural.cat/actualitat/noticies/presentacio-de-la-guia-d2019habitatges-buits-als-municipis-rurals-i-de-muntanya>

per consolidar i multiplicar aquests resultats és la continuïtat. Quan els equips tenen estabilitat i disposen del temps i dels mitjans per treballar amb perspectiva, acaben actuant com a veritables catalitzadors, seleccionant i impulsant els projectes més adequats a cada municipi i assegurant que les polítiques no siguin només reactives, sinó proactives i transformadores.

5. Referències bibliogràfiques

- Ajuntament dels Omells de na Gaia (18 de juny de 2024). *Pla d'inversions de la Diputació de Lleida 2022-2023*. Recuperat de https://www.omellsdenagaia.cat/actualitat/noticies/copy_of_pla-economic-per-a-ens-locales-en-l2019ambit-de-la-salut-de-la-diputacio-de-lleida-1
- Associació d'Iniciatives Rurals i Marítimes de Catalunya (ARCA). (24 de març de 2025). Presentació de la Guia d'habitatges buits als municipis rurals i de muntanya. ARCA. Recuperat de <https://www.desenvolupamentrural.cat/actualitat/noticies/presentacio-de-la-guia-d2019habitatges-buits-als-municipis-rurals-i-de-muntanya>
- Consell Comarcal de l'Urgell (3 d'agost de 2022). L'Oficina d'Habitatge de l'Urgell amplia els serveis amb la nova Borsa de lloguer. Consell Comarcal de l'Urgell. Recuperat de <https://urgell.cat/ca/b/oh-noticies/oh-noticies-2/p/loficina-dhabitatge-de-lurgell-amplia-els-serveis-amb-la-nova-borsa-de-lloguer-1136-62>
- Generalitat de Catalunya. *Llei 18/2007, del dret a l'habitatge*. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC), núm. 5044 (2007). <https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es-ct/l/2007/12/28/18>
- Generalitat de Catalunya, Servei Públic d'Ocupació de Catalunya (2023). *Pla de Desenvolupament de Polítiques d'Ocupació de Catalunya 2023-2025*. Obtingut de: <https://serveiocupacio.gencat.cat/ca/soc/qui-som-que-fem/planificacio-es-trategica/pla-desenvolupament-politiques-ocupacio-catalunya-pdpo/index.html>
- Generalitat de Catalunya, Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica (12 de juny de 2024). Ciutadilla habilitarà quatre habitatges de lloguer per a joves a l'antiga caserna de la Guàrdia Civil. *Generalitat de Catalunya*. Recuperat de <https://govern.cat/salaprensa/notes-premsa/615302/ciutadilla-habilitara-quatre-habitatges-de-lloguer-per-a-joves-a-l-antiga-caserna-de-la-guardia-civil>
- Govern d'Espanya: (4 de maig de 2023). Ley de vivienda: ¿qué regula y cómo funciona?. *La Moncloa*. Obtingut de: <https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/transportes/paginas/2023/040523-nueva-ley-vivienda-2023.aspx>
- La Vanguardia (30 de juliol de 2025). De antiguo cuartel de la Guardia Civil a vivienda social para personas con diversidad funcional. *La Vanguardia*. Recuperat de: <https://www.lavanguardia.com/launi/20250730/10936190/antiguo-cuartel-guardia-civil-vivienda-social-personas-diversidad-funcional.html>
- Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (1 de juliol de 2024). Convocatoria de ayudas por valor de 20 millones de euros para proyectos locales

- innovadores de transformación territorial y lucha contra la despoblación. Recuperat de <https://www.miteco.gob.es/es/prensa/ultimas-noticias/2024/julio/el-miteco-convoca-ayudas-por-valor-de-20-millones-para-proyectos.html>
- Nova Tàrrega (16 de febrer de 2021). Tres municipis de l'Urgell sumen més de 180 habitatges buits. *Nova Tàrrega*. Recuperat de: <https://www.novatarrega.cat/noticia/133171/tres-municipis-de-lurgell-sumen-mes-de-180-habitatges-buits>
- Nova Tàrrega (2025). L'Urgell constitueix la primera Taula Comarcal d'Habitatge de Catalunya. *Nova Tàrrega*. Recuperat de <https://www.novatarrega.cat/noticia/145160/lurgell-constitueix-la-primera-taula-comarcal-dhabitatge-de-catalunya>
- Oficina d'Habitatge de l'Urgell, Consell Comarcal de l'Urgell (8 d'agost de 2020). *Oficina d'Habitatge de l'Urgell: serveis d'habitatge*. Recuperat de: <https://urgell.cat/habitatge>
- Oficina d'Habitatge de l'Urgell. Consell Comarcal de l'Urgell (17 d'octubre de 2022). Recuperat de: <https://urgell.cat/ca/b/oh-noticies/oh-noticies-1/p/comencen-les-sessions-informatives-de-la-borsa-1144-61>
- Oficina d'Habitatge de l'Urgell. Consell Comarcal de l'Urgell. (25 d'octubre de 2022) Recuperat de: <https://urgell.cat/ca/b/oh-noticies/oh-noticies-1/p/proces-participatiu-per-a-rehabilitar-les-casernes-1145-61>
- Oficina d'Habitatge de l'Urgell. Consell Comarcal de l'Urgell (2 de novembre de 2022). Recuperat de: <https://urgell.cat/ca/b/oh-noticies/oh-noticies-1/p/loficina-d-habitatge-de-lurgell-ha-comencat-a-fer-sessions-informatives-a-tots-els-municipis-de-lurgell-1146-61>
- Pedrós, L. (25 de gener de 2023). L'Urgell traça un pla comú per guanyar habitatge públic en sis anys. *Nova Tàrrega*. Recuperat de: <https://www.novatarrega.cat/noticia/184867/lurgell-traca-un-pla-comu-per-guanyar-habitatge-public-en-sis-anys>
- Pedrós, L. (10 de febrer de 2025). Rehabilitaran el pis de l'antiga escola de la Donzell perquè s'hi instal·li una família. *Segre*. Recuperat de: https://www.segre.com/ca/comarques/urgell/250210/rehabilitaran-pis-l-antiga-escola-donzell_719962.html
- Pedrós, L. (4 d'agost de 2025). L'Urgell impulsarà la rehabilitació de cases per frenar el despoblament. | Posa en marxa eines informàtiques per facilitar-hi obres i elabora un catàleg d'edificis municipals que poden convertir-se en habitatges. *Segre*. Recuperat de: <https://www.novatarrega.cat/noticia/250746/lurgell-impulsara-la-rehabilitacio-de-cases-per-frenar-el-despoblament>
- Projecte VIBRA – ETSAV UPC (s. d.). VIBRA: rehabilitació de la caserna d'Agramunt amb ús social i espai públic. *ETSAV UPC*. Recuperat de <https://vibra.etsav.upc.edu/index.php/project/>
- Ràdio Tàrrega (6 de maig de 2022). Belianes acull la Jornada Tècnica de rehabilitació, bioconstrucció i eficiència energètica. *Ràdio Tàrrega*. Recuperat de <https://radiotarrega.cat/ca/b/noticies/actualitat/p/belianes-acull-la-jornada-tecnica-de-rehabilitacio-bioconstruccio-i-eficiencia-energetica-21677-4>
- Redacció (17 d'agost de 2023). De caserna a habitatge social: el nou ús de l'edifici de la Guàrdia Civil a Agramunt. *3Cat*. Recuperat de <https://www.3cat.cat/324/de-ca>

- serna-a-habitatge-social-el-nou-us-de-ledifici-de-la-guardia-civil-a-agramunt/noticia/3245785/
- Ripoll Ferrer, M. (14 de gener de 2022). Trobar casa al món rural: missió impossible? *Arrels*. Recuperat de <https://arrels.info/noticia/trobar-casa-al-mon-rural-missio-impossible/>
- Segre (4 d'octubre de 2019). L'Urgell crearà una borsa d'habitatge i impulsarà models com les cooperatives. *Segre*. Recuperat de: https://www.segre.com/ca/comarques/191004/l-urgell-creara-una-borsa-habitatge-impulsara-models-com-les-cooperatives_54493.html
- Segre (1 de novembre de 2020). Prova pilot de masoveria urbana a la comarca per habitar cases buides. *Segre*. Recuperat de https://www.segre.com/ca/comarques/201102/prova-pilot-masoveria-urbana-la-comarca-per-habitar-cases-buides_64267.html
- Segre (15 de febrer de 2021). Tres municipis de l'Urgell sumen més de 180 habitatges buits: El Consell elabora una diagnosi per obrir una borsa d'habitatge comarcal. *Segre*. Recuperat de: https://www.segre.com/ca/comarques/210215/tres-municipis-l-urgell-sumen-mes-180-habitatges-buits_115803.html.
- Segre (2 de gener de 2022). Tornabous reforma un pis al Tarròs per atreure famílies. *Segre*. Recuperat de: https://www.segre.com/ca/comarques/220102/tornabous-reforma-pis-tarros-per-atreure-families_157724.html
- Segre (14 de març de 2023). Maldà reformarà un antic habitatge per habilitar dos pisos de lloguer social. *Segre*. Recuperat de https://www.segre.com/ca/comarques/230314/malda-reformara-antic-habitatge-per-habilitar-dos-pisos-lloguer-social_199758.html
- Segre (10 de juny de 2024). Adquireixen una casa en ruïnes de Sareb per construir 15 habitatges. *Segre*. Recuperat de https://www.segre.com/ca/comarques/240610/adquireixen-casa-ruines-sareb-per-construir-15-habitatges_470450.html
- Sousa Rodríguez, D. (19 d'agost de 2025). Lo mejor de Hoy en EL PAÍS, Masoveria urbana frente al racismo y los abusos inmobiliarios [pòdcast]. A *EL PAÍS Audio*. Disponible a: <https://elpais.com/podcasts/hoy-en-el-pais/2025-08-19/lo-mejor-de-hoy-en-el-pais-masoveria-urbana-frente-al-racismo-y-los-abusos-inmobiliarios.html>
- Territoris.cat (22 de juny de 2023). La masoveria urbana a l'Urgell: una solució de present i futur davant el problema del lloguer. *Territoris.cat*. Recuperat de <https://www.territoris.cat/articulo/urgell/masoveria-urbana-l-urgell-solucio-present-i-futur-davant-problema-lloguer/20230622115037091540.html>
- Universitat Politècnica de Catalunya, Escola Tècnica Superior d'Arquitectura del Vallès (ETSAV) (16 de juliol de 2025). El projecte i construcció d'habitatge social a Agramunt iniciat pel projecte Vibra continua amb la segona fase gràcies a l'equip reViu. Premis UPC Compromís Social 2025. *Universitat Politècnica de Catalunya*. Recuperat de <https://etsav.upc.edu/ca/noticies/0477>

Estratègies per la desmercantilització d'habitatge al món rural

Arnau Corberó

1. Introducció

Aquest capítol aborda, des d'una posició propositiva, la paradoxa central en els processos de repoblament rural que analitza el volum: la impossibilitat creixent d'accedir a un habitatge digne en territoris que han perdut bona part de la població i veuen com les masies romanen en desús, els habitatges buits es compten per milers i no deixen de proliferar noves construccions que només s'omplen els caps de setmana. Aquesta contradicció respon, principalment, a una transformació profunda de la manera com s'organitza l'accés al territori i als seus recursos, una transformació que té arrels històriques i que s'ha intensificat amb l'auge del turisme i la terciarització de l'economia rural.

Durant segles, les comunitats rurals van gestionar col·lectivament els recursos disponibles: pastures, boscos, aigua, camins. Aquesta gestió comunal, que no era idíl·lica ni exempta de conflictes, garantia una lògica d'ús i accés fonamentada en la necessitat i la responsabilitat compartida. Amb la consolidació de l'estat modern i l'expansió del capitalisme, aquesta gestió comunal es va anar erosionant i va ser substituïda per dues formes hegemòniques d'organització del territori que han estat en pugna constant: la propietat privada mercantilitzada i la provisió pública centralitzada.

A *Deu lliçons sobre Barcelona* (De Solà-Morales, 2008) es descriu la retícula de muralles com la forma primigènia de la ciutat, filla d'un pacte col·lectiu de protecció i millora, i s'explica com era, també, un límit físic i mental per al creixement de les comunitats que hi habitaven. Aquella muralla física que delimitava l'espai comú ha desaparegut o s'ha transformat, per bé que, en el context rural contemporani, es manifesta a través de múltiples barreres menys visibles però igualment efectives: regulacions urbanístiques pensades en clau urbana, preus de mercat disparats per l'imaginari rendista, acaparament de terres, caciquismes i declaracions patrimonials que converteixen pobles i territoris en espais de consum turístic, entre d'altres.

Álvaro Sevilla Buitrago analitza a *Contra lo común* (Sevilla Buitrago, 2023) com els processos d'urbanització i planificació a les ciutats modernes han implicat la desaparició dels "comuns" i la neutralització de les formes de producció i reproducció col·lectives. L'administració ha creat nous espais i serveis *públics*, però sota control institucional i amb poc marge per a la socialització i la reproducció autònomes de les classes populars. Als entorns rurals el procés es desenvolupa de forma semblant i deixa els territoris completament desprotegits davant la problemàtica conjuntural de l'habitatge. Tot i que, des d'institucions públiques locals, regionals, autonòmiques o estatals, es promouen accions en la matèria, les propostes que sorgeixen més amunt de l'àmbit comarcal sovint no són capaces de captar les necessitats específiques dels territoris rurals i de muntanya (Rodríguez Busqué, 2021).

Per contra, les administracions amb arrelament a l'entorn local manquen de capacitat tècnica, humana i econòmica per desenvolupar les accions necessàries. El resultat és una descoordinació que amplifica la paradoxa: malgrat la voluntat d'actuar, els diferents nivells administratius no aconsegueixen articular respostes efectives.

FIGURA 1



Al capdamunt de la C-16, se'ns anuncia que el territori que ens espera al creuar el túnel és "ideal" per la compra-venda d'habitatge. La fotografia es presa a finals de 2024, unes setmanes abans de les mobilitzacions per un habitatge digne del moviment "Pirineu Viu". Arnau Corberó, Novembre de 2024

Sevilla Buitrago escriu: “entre els intersticis poden sorgir nous comuns, no romantitzats però sí resistents”. Aquesta intuïció orienta el sentit d’aquest capítol: no es tracta de tornar a un passat idealitzat de comunitats rurals harmonioses, ni de negar el paper de l’administració pública o renunciar als drets socials que ha garantit. Es tracta, en canvi, d’articular formes de gestió col·lectiva que permetin a les comunitats recuperar capacitat de decisió sobre el territori, els recursos i les condicions de vida.

La proposta d’aquest capítol no implica desenvolupar noves accions aïllades, sinó construir un “disseny de relacions i sistemes d’actors” (Costa & Garcia i Mateu, 2015) orientat a una estructura organitzativa de desmercantilització de l’habitatge i del sòl. El motor d’aquesta estructura han de ser entitats privades arrelades al territori, preferentment de l’economia social i solidària (ESS), que actuïn en col·laboració amb l’administració i amb la participació activa de la comunitat local (moviments socials i associacions). El marc de treball és l’escala local, però sempre amb la mirada posada en el context i les transformacions globals.

2. Àmbit de treball i metodologia

Aquest capítol es basa en el treball de fi de màster *Projecte Trencalòs: cap a una estratègia comuna de desmercantilització de l’habitatge al Pirineu català* (Corberó Rifà, 2024), defensat el setembre de 2024 en el marc del Màster Universitari en Gestió d’Àrees de Muntanya de la Universitat de Lleida, i guardonat amb el primer premi dels Premis d’Economia Social 2025 de la Fundació Roca i Galés.

El text se centra en el Pirineu català com a cas d’estudi, per bé que les propostes que s’hi desenvolupen aspiren a ser reproduïbles en altres territoris rurals que presentin problemàtiques similars.

La condició que es considera essencial per a l’extrapolació del model és que el territori sigui reconeixible per la mateixa gent que hi viu. En aquest sentit, el Pirineu ofereix un equilibri interessant: és prou extens i divers per permetre escala i sostenibilitat econòmiques, però alhora manté una identitat territorial suficientment forta (reforçada tant per la geografia com per l’imaginari cultural) per generar sentit de pertinença. Les Terres de l’Ebre, el Ripollès, les Terres de Ponent, podrien ser àmbits extensos de reproductibilitat del projecte, però també ho podrien ser territoris més reduïts, com la vall del Corb (Territori de Vincles, 2023) o la vall del Carme (Celobert SCCL, 2025), on ja es duen a terme processos de revitalització comunitaris.

S’intenta abordar la problemàtica d’accés a l’habitatge al Pirineu des de la perspectiva del **Transition Design** (disseny de/en transició, TD), una “àrea emergent en la recerca i la pràctica del disseny, que pretén afrontar i donar solucions als canvis globals de

la societat actual i futura a partir de criteris de sostenibilitat ambiental, social i econòmica” (Costa & Garcia i Mateu, 2015). La principal premissa des de la qual es treballa el TD és la següent:

Wicked problems can manifest as seemingly mundane/simple problems at a local level (limited context), but in reality, are often ‘fragments’ of wicked problems that exist on multiple levels; the local, regional and global (Irwin, Tonkinwise, & Kossoff, Transition Design Seminar Spring 2015 Course Schedule, 2015).

El TD proposa un canvi de paradigma en la forma d’abordar els problemes intricats/irreductibles, que consisteix a passar de solucions fragmentades i reactives a estratègies sistèmiques i transformadores. Aquest capítol segueix el model del TD que compta amb tres fases interconnectades:

- Anàlisi de sistemes i actors involucrats. Comprendre el context, identificar els actors clau i mapar les relacions de poder i les accions existents.
- Creació i visualització d’escenaris de sistemes. Dissenyar propostes d’intervenció que articulin els diferents actors i eines en una estratègia comuna.
- Aplicació com a sistema viu. Entendre la proposta no com un model tancat, sinó com un sistema en transformació constant, obert a l’aprenentatge i l’adaptació.

3. Anàlisi de sistemes i actors involucrats

3.1. A wicked problem (un problema intricat i irreductible)

“Entre el despoblament i la gentrificació” titula el moviment Pirineu Viu el seu número d’*El Torb* dedicat a la crisi de l’habitatge al Pirineu. La síntesi és precisa: territoris que han perdut bona part de la població veuen ara com l’accés a un habitatge digne esdevé impossible per a qui vol arrelar-hi. No es tracta d’una contradicció, sinó d’una transformació profunda de la manera com s’organitza l’accés al territori i als seus recursos. Ruth Glass va encunyar el terme *gentrificació* per descriure el fenomen segons el qual els barris obrers de Londres eren ocupats per les classes mitjanes alhora que els residents originals n’eren expulsats (Glass, 1964).

Podríem reduir la problemàtica pirinenca al terme *gentrificació rural* (Gascón & Cañada, 2016). Tanmateix, com hem vist, el Pirineu català aglutina una diversitat de territoris amb contextos locals força diferenciats, i, com apunta Marc Pont en el seu estudi sobre la Cerdanya (Pont, 2023), en què analitza treballs sobre diversos entorns rurals de muntanya (Solana-Solana 2010, Stockdale 2010, Nelson et al. 2010, Alonso González

2017, Phillips et al. 2020, Barrioz 2020, Lorenzen 2021), en aquests territoris la complexitat de la problemàtica transcendeix la mera substitució de classes, de manera que cal analitzar altres factors i dinàmiques que hi imperen.

El Pirineu assoleix el seu moment àlgid poblacional cap a mitjan segle XIX, quan hi viuen al voltant de 150.000 persones. Amb l'inici de la industrialització hi arrenca un procés lent però constant de despoblament i aïllament, que culmina als anys seixanta del segle XX, quan, per l'eclosió de l'activitat turística, les comarques pirinenques comencen a capgirar la seva tendència demogràfica. Des d'aleshores i fins als anys dos mil, el perfil socioeconòmic d'aquests territoris experimenta una evolució dràstica, del sector primari cap al sector terciari. L'excursionisme científic, el termalisme i les activitats a la natura, com a primeres formes de turisme al Pirineu, deixen pas al turisme de masses (Aldomà, 2018), impulsat, principalment, per l'economia de l'esquí i els processos d'urbanització adjacents (Vaccaro & Beltran, 2022), però acompanyat, també, d'un procés de *naturbanització* (Prados, 2008) (Pallarès-Blanch, Tulla, & Prados, 2014) propiciat per l'aparició, entre el 1955 i el 2003, de diversos espais naturals protegits.

Com explica Aldomà, el procés de despoblament i transformació del model socioeconòmic implica una transformació radical de les relacions locals i de les estructures organitzatives. D'una societat basada en la gestió col·lectiva del territori es passa a una societat *rururbana* (Nates-Cruz, 2018) (Cànoves & Blanco-Romero, 2006), desconectada del territori que habita (Badal, 2024). Aquesta dinàmica exemplifica el que Sevilla Buitrago descriu com la desaparició dels comuns: l'administració substitueix les formes de gestió col·lectiva per una gestió pública centralitzada, que, malgrat que proporciona serveis, acaba neutralitzant la capacitat d'autoorganització comunitària (Sevilla Buitrago, 2023). Així, l'imaginari col·lectiu ha relegat tota responsabilitat de gestió territorial a les administracions regionals, que, al seu torn, deleguen bona part d'aquestes competències als ens municipals, els quals tot sovint es troben incapacitats per exercir-les amb la diligència necessària.

Aquesta transformació socioeconòmica, alhora, genera una forta competència pels usos del sòl (Del Màrmol, Estrada, & Beltran, 2024). A les zones amb més pendent, l'economia ramadera es veu lentament substituïda per l'economia de l'oci, i la construcció de pletes i urbanitzacions contribueix a la reducció de les ja escasses planes cultivables.

La recuperació demogràfica s'accentua als anys noranta i dos mil a causa de la immigració, que va ser atreta pel boom de la construcció de segones residències, afavorit per una política de desregulació del sòl (Ley 7/1997, 1997) i de flexibilització de l'atorgament de crèdit, la qual va ser pensada més en clau econòmica que d'accés a l'habitatge (Arcarazo, 2024).

El període de bonança econòmica i de construcció desmesurada s'acaba el 2008 amb l'esclat de la bombolla immobiliària. Tanmateix, el procés de terciarització no s'atura. Les accions públiques dels anys dos mil deu, marcats per les conseqüències de la política d'austeritat, se centren a recuperar l'activitat turística a través de la "diversificació", que té en la transformació de les estacions d'esquí en estacions de muntanya el seu primer cavall de batalla.

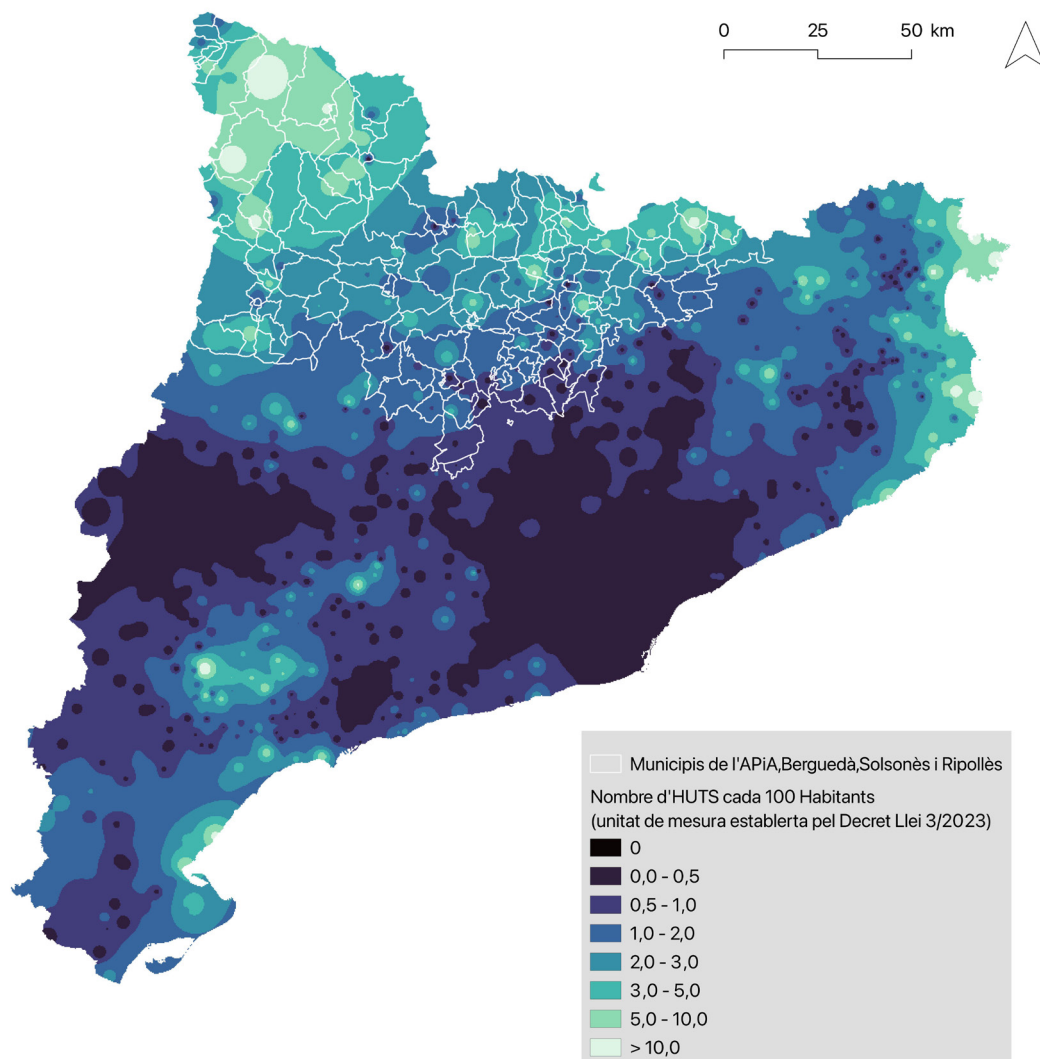
Durant aquells anys, a escala estatal s'obre la porta a la compra de pisos i habitatges per part de fons voltor amb vista a reduir el nivell de risc que els bancs espanyols havien assumit en el període de crisi. El parc d'habitatges es transforma en un actiu d'obtenció de rendes per als grans i petits tenidors. Comença a gestar-se així l'anomenada "bombolla de lloguers", els quals, en l'imaginari col·lectiu, esdevenen un complement salarial per a persones amb pisos en propietat però un poder adquisitiu baix. Es produeix el trànsit d'una societat de propietaris a una realitat polaritzada, en què cada cop més gent és llogatera i l'habitatge està en mans de menys persones (Crític SCCL & Palomera, 2024).

També el 2008, coincidint amb l'esclat de la bombolla immobiliària, neix Airbnb, plataforma per excel·lència de l'*economia col·laborativa* o *economia de plataformes* en l'àmbit de l'habitatge. Del 2013 al 2016 la plataforma passa de facturar 4 milions de nits a facturar-ne 37. El 2010, en ple creixement del model, a Catalunya s'aprova el Decret 164/2010 que dona el tret de sortida a la figura de l'habitatge d'ús turístic (en endavant, HUT).

Ja en la mateixa definició, l'HUT és incompatible amb l'ús d'habitatge. A la pràctica, no és més que la industrialització d'una pràctica ja existent, el lloguer d'habitatges, habitacions o llits a raó de preu per nit. Suposa una porta d'entrada per a inversors externs al territori, amb un retorn econòmic molt poc rellevant per comparació a altres formes d'allotjament turístic, alhora que, en nombrosos casos, arriba a saturar la capacitat de càrrega dels petits municipis rurals (Gómez-Martín, Armesto-López, & Cors-Iglesias, 2021). Plataformes i propietaris exploten els valors del territori a través del treball d'agents locals, sense assumir cap part del risc i desenvolupant al seu voltant una "economia grisa", centrada en petites feines precàries, com l'entrega de claus i el manteniment i la neteja, que, generalment, són dutes a terme per dones (Brossat, 2018).

El model competeix fortament amb les formes d'allotjament turístic existents (hotels, càmpings i turisme rural), però, com diu Brossat, es dedica, principalment, a "canibalitzar [...] els habitatges destinats a la classe mitjana", reduint actius al parc d'habitatge disponible i introduint el negoci turístic fins a l'espai més íntim de la quotidianitat.

FIGURA 2



Nombre d'HUTS per cada 100 Habitants, S'observa que les zones amb una major nombre d'HUTS per habitant són l'Empordà, el Montsant i tot l'ambit Pirinenc. La unitat de mesura s'ha pres del Decret Llei 3/2023: " Es consideren municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic aquells que presentin una ràtio de 5 o més habitatges d'ús turístic per 100 habitants". Font: Arnau Corberó a partir de dades de l'INE (cens experimental 2024) i de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya. 2024.

Aquesta pèrdua efectiva d'habitatges s'ha vist agreujada, en els anys posteriors a la pandèmia de la covid-19, per un seguit pressions afegides als entorns rurals (del Mármol, Estrada, & Beltran, 2024) i per una nova onada de cerca de *natura* com a espai de refugi:

el cicle romàntic reviu periòdicament l'interès pel camp, pel caràcter idíl·lic de la ruralitat que ens llença la crida de la mare natura i ens allunya de les contaminacions i les perversions o la manca d'autenticitat de les grans ciutats. (Aldomà Buixadé & Mòdol Ratés, 2022)

Marc Badal argumenta que el “sentiment de pèrdua de la natura” s’accentua en moments de profundes transformacions socioeconòmiques (Badal, 2024), i, sens dubte, la pandèmia de la covid n’ha propiciat una de les més rellevants de les últimes dècades.

l’art ha deixat de ser la porta d’accés a aquell món de somni [...] l’experiència directa, en efecte, sembla reportar un plaer més intens que la seva evocació literària o pictòrica

A l’ús turístic dels habitatges cal afegir-hi les praxis ja *tradicionals* dels entorns turísticats, del lloguer per temporades i del *lloguer d’11 mesos*. De tot plegat en resulta una disminució de l’oferta i una pujada de preus de l’habitatge habitual: El poc habitatge disponible és car, de mala qualitat (aquell que no és atractiu per al públic turístic) i accessible únicament en condicions de precarietat.

Els treballs de diagnosi elaborats entre el 2021 i el 2023 pels consells comarcals de l’Alt Pirineu i Aran (APiA), amb l’ajut de la Diputació de Lleida, confirmen aquesta situació:

A l’Alt Urgell, un 100% dels gestors locals entrevistats afirmen que constaten més demanda que oferta, alhora que un 83% afirmen que els seus municipis tenen habitatges buits i en desús.

Les enquestes realitzades a la població de la Cerdanya i l’Alta Ribagorça, amb 500 i 179 respostes respectivament, mostren que més de la meitat de la població de les respectives comarques destinen entre un 30 i un 60% dels seus ingressos mensuals a pagar el lloguer. A les mateixes comarques, un 90% i un 50% de les respostes, respectivament, qualifiquen la situació de l’habitatge de “gens favorable” o “molt poc favorable”.

Tot i que els preus en general, en l’àmbit d’estudi, estan incrementant, l’habitatge continua suposant la major part de la despesa de les llars catalanes (IDESCAT, 2022). En un context d’encariment del cost de la vida, es fa necessari trobar mètodes per estabilitzar i limitar la pressió que el cost de l’habitatge té sobre el conjunt de costos de les llars.

3.2. Accions públiques i privades: la “guerra de guerrilles”

En una de les entrevistes realitzades en el marc de la recerca que sustenta aquest capítol, una persona va manifestar que “fer accions en matèria d’habitatge en el món rural és com una guerra de guerrilles.” La comparació fa referència a la tendència segons la qual actors diversos duen a terme petites accions, rarament coordinades, des de diferents àmbits amb l’objectiu d’anar guanyant petites porcions de terreny a un enemic amb molta més capacitat per mantenir-ne l’ocupació.

En el cas de l'habitatge al Pirineu, l'*enemic* és una situació conjuntural generada per la pressió d'un mercat desregulat, la visió rendista de l'habitatge, l'ús turístic que s'hi dona, la manca de recursos dels petits municipis i les característiques pròpies del parc d'habitatges pirinenc, que està envellit, atomitzat i ple d'immobles de grans dimensions.

A continuació s'analitzen les principals accions que s'han desenvolupat recentment en matèria d'habitatge, tant des del sector públic com des del privat i la societat civil organitzada. Algunes han tingut una forta incidència en la situació pirinenca, d'altres n'han tingut molt poca, i d'altres tenen potencial per esdevenir models a seguir.

Accions des dels ens públics

Polítiques estatals

A tot l'Estat, el conjunt d'actuacions més rellevants en l'àmbit dels municipis rurals són les coordinades i finançades per la Secretaria General per al Repte Demogràfic, finançada amb fons del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, estratègia espanyola per canalitzar els fons europeus destinats a reparar els danys provocats per la covid-19. Aquests fons s'han formalitzat, principalment, en subvencions, i en matèria d'habitatge en el món rural destaquen els següents:

- PREE 5000, programa d'ajuts a la rehabilitació energètica d'edificis en municipis de repte demogràfic (municipis de fins a 5.000 habitants).
- Subvencions per a projectes innovadors per a la transformació territorial i la lluita contra la despoblació, convocatòria anual des de 2021. Poden ser promoguts per entitats locals, entitats sense ànim de lucre o projectes empresarials. Aquesta línia d'ajuts es considera molt adient per a projectes com els proposats en aquest capítol.

Polítiques autonòmiques

- El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTSH), que desplega la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, i que concentra el 88% de les accions en àrees de demanda forta i acreditada. Només es preveu un 2,5% del total per a àrees rurals, mitjançant la promoció protegida de compravenda o tinences intermèdies. Sílvia Rodríguez analitza la poca incidència d'aquest pla sobre l'Alt Pirineu i Aran, ja que els criteris de prioritització deixen fora municipis de muntanya igualment tensionats per la pressió turística (Rodríguez Busqué, 2021). El 2025 s'ha iniciat el Pla específic de les àrees rurals.

- El Pla 50.000 impulsa la reserva de solars, que permet als ajuntaments retenir terrenys per a habitatges protegits i evitar així que s’hi aixequin segones residències. Al Pirineu, tanmateix, presenta limitacions: els preus de lloguer establerts poden superar els del mercat local, cosa que evidencia un desajust amb les dinàmiques rurals.
- El programa de rehabilitació d’habitatges en el món rural ha tingut dues convocatòries (2022 i 2024) i acusa desencaixaments importants: no permet canvis d’ús (que són clau per rehabilitar pallers), no preveu una gran rehabilitació i no possibilita destinar l’habitatge al propietari o a familiars directes. El 2025 no s’ha convocat, i el Departament treballa en un nou disseny adaptat al territori pirinenc.

Polítiques regionals

En l’àmbit regional, les diputacions amb competències dins l’àmbit pirinenc han desenvolupat diverses iniciatives de suport als consells comarcals o als municipis, sobretot a partir de subvencions.

La Diputació de Barcelona és la que ha desenvolupat iniciatives amb més potencial transformador, que inclouen subvencions específiques per a compra o rehabilitació d’habitatge (fins a 100.000 €), suport tècnic en la redacció de programes d’actuació municipal d’habitatge (PAMH), i figures innovadores com l’Espai Promovem, un espai de reflexió i transferència de coneixement al voltant de la promoció d’habitatge social.

La Diputació de Girona ofereix formació a tècnics i càrrecs polítics locals i publicacions de suport en noves polítiques (HUTS, HCCU, habitatge buit, masoveria urbana), i ha creat Habidata, una aplicació de gestió de dades d’habitatge per a ens locals.

La Diputació de Lleida, tot i que té un pressupost més reduït, des de 2021 ha atorgat subvencions anuals per valor de 30.000 € per comarca als consells comarcals de l’Alt Pirineu i Aran perquè duguin a terme accions en matèria d’habitatge. S’han materialitzat en estudis, censos i plans de diagnosi. Ha convocat també diverses subvencions per la rehabilitació d’immobles públics.

En l’àmbit local, l’Institut per al Desenvolupament i la Promoció de l’Alt Pirineu i Aran (IDAPA) impulsa, des de 2020, la Taula d’Habitatge de l’Alt Pirineu i Aran, que treballa en quatre eixos: informació sobre l’ús i l’estat del parc d’habitatges, ampliació del parc d’habitatge públic, incentivació de l’oferta de lloguer permanent assequible i estable; i impuls de fórmules alternatives d’accés a l’habitatge. Recentment s’ha incorporat un cinquè eix, d’incidència política i territorial.

Polítiques municipals

Rodríguez Busqué detalla les accions executades i previstes per governs locals de l'Alt Pirineu i Aran a partir d'una enquesta realitzada als ens locals. De les 32 respostes que es van obtenir se n'han comptabilitzat un total de 42, que es categoritzen en: ampliació del parc públic d'habitatge (24 accions, de les quals 11 són HPO), activació i mobilització del parc privat d'habitatge, redacció o modificació de normativa, i planificació i gestió.

Accions amb col·laboració publicoprivada

- La Fundació Vilademany (Taradell, Osona), promoguda per l'ajuntament, es va constituir el 1995 com a entitat sense ànim de lucre amb la finalitat de donar serveis assistencials a persones grans. Segons el director, Lluís Verdaguer, la figura jurídica de la fundació és "una bona eina de gestió de serveis municipals", ja que facilita una actuació flexible i amb capacitat de reacció.
- La Fundació Hàbitat3 és una gestora d'habitatge social impulsada des del tercer sector i que treballa amb entitats socials i administracions per garantir el dret a un habitatge digne a persones en situació de vulnerabilitat. Les seves línies d'acció són: captació d'habitatges, rehabilitació mitjançant empreses d'inserció laboral, gestió immobiliària i acompanyament social. Té un conveni amb l'ajuntament de la Seu d'Urgell, amb el qual gestiona els sis pisos de què disposa.

Accions des de l'economia social i solidària

- Obrint Portes SCCL és una cooperativa d'iniciativa social dedicada a la rehabilitació d'habitatges en desús a través de la masoveria urbana. Negocia la cessió d'ús o lloguer de llarga durada, cerca masoveres amb ingressos estables, supervisa les obres i forma els participants. La carència de lloguer es calcula a partir de les hores dedicades, i posteriorment es proposa un lloguer estable d'uns 3 €/m² (la mitjana a Catalunya és de 6,93 €/m²). Des de 2021 ha executat 15 projectes, 10 de masoveria urbana, i actualment són 35 les persones que viuen en habitatges com a masoveres.
- El projecte Repoblem (2024) neix en el marc del projecte Singulars Ruralitats Comunitàries per crear habitatges rurals dignes i dinamitzar la cadena agroalimentària local. Impulsat per set cooperatives del territori, desenvolupa quatre proves pilot a la vall del Corb, tres de les quals en habitatge cooperatiu en cessió d'ús i masoveria urbana.

- El Rogle és un projecte pilot d'habitatge social i comunitari al Pallars Jussà que aborda la solitud no desitjada i l'activació d'habitatges buits. Preveu projectes per a persones en vulnerabilitat i un protocol d'impuls residencial amb visió comunitària en el món rural. Neix de la cooperació entre Alba Jussà, Coop d'Era i mOntanyanes.

Accions des de la mobilització social

En els darrers anys han sorgit, al Pirineu català, tres grups amb voluntat d'incidir en la problemàtica de l'habitatge. Els sindicats d'habitatge s'organitzen, a escala comarcal, a la Cerdanya, l'Alt Urgell i el Pallars Sobirà. Aquests grups esmercen els seus esforços en diverses línies d'actuació: fan diagnosi de la situació a través de dades oficials o enquestes pròpies; la denuncien a través de xarxes o mitjans i accions de protesta; pressionen les institucions públiques perquè actuïn, i informen les persones llogateres dels seus drets i les formen.

Pirineu Viu neix com una rearticulació de la Plataforma STOP JJOO, aprofitant el capital humà, mediàtic i cognitiu generat durant els anys d'oposició als Jocs Olímpics al Pirineu. Aquest col·lectiu impulsa un moviment transversal pirinenc contra el monocultiu turístic, i va organitzar una manifestació en clau d'habitatge el desembre de 2024.

3.3. Eines per a la desmercantilització de l'habitatge

Per avançar cap a una estratègia comuna de desmercantilització de l'habitatge al Pirineu, es proposen un conjunt d'eines que, si bé es desenvolupen, sobretot, en entorns urbans, tenen potencial per adaptar-se als territoris de muntanya. A continuació es descriuen les principals eines jurídiques, models de tinença i formes organitzatives que poden contribuir a desmercantilitzar l'habitatge.

Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús (HCCU)

El model cooperatiu en cessió d'ús és a mig camí de la compra i el lloguer. Les persones habitants constitueixen una societat que esdevé promotora i que posteriorment administra els contractes de *lloguer* entre les unitats de convivència en règim de cessió d'ús. D'aquesta manera, el grup esdevé administrador i promotor de l'habitatge d'una forma democràtica i solidària.

Un cop finalitzada la promoció, l'entitat jurídica, habitualment una societat cooperativa integral, es manté també en el període de convivència i aglutina la gestió dels costos de manteniment i ús. Aquesta és la gran diferència respecte a les cooperatives

d'habitatge constituïdes als anys setanta per construir habitatge per a la classe obrera, les quals es dissolien un cop s'acabaven la promoció i la construcció, i els habitatges eren repartits en propietat entre totes les persones i unitats promotores.

Dificultats del model cooperatiu en els entorns rurals i de muntanya

Malgrat l'interès creixent que desperten, els HCCU afronten certes dificultats específiques en els entorns de muntanya:

Baixa densitat de població: Els projectes en el món rural acostumen a ser de menys unitats familiars, cosa que té una repercussió més gran sobre els costos fixos de promoció (construcció, espais comuns, serveis tècnics...). Alhora, per una qüestió purament probabilística, trobar persones o famílies interessades en el model pot esdevenir un escull. El cas de Cal Blanxart, a Berga, n'és un exemple: tot i que es localitza a la capital comarcal, té dificultats a l'hora de trobar integrants per fer el projecte econòmicament viable.

Viabilitat econòmica: Tot i que els preus dels HCCU són més assequibles que les quotes hipotecàries del mercat privat de compra, l'aportació inicial i les quotes d'ús els situen en una situació desfavorable, en termes econòmics, respecte al mercat de lloguer. Cal afegir que la renda familiar bruta disponible d'aquests territoris és més baixa que la de l'àmbit metropolità, mentre que els preus de construcció són, en general, més elevats.

Dependència de subvencions públiques: El model és fortament dependent de subvencions públiques i del suport dels ajuntaments. L'àmbit d'estudi es caracteritza per la multiplicitat de petits municipis amb poca capacitat econòmica.

Complexitat del sòl: Els solars disponibles són, en general, complicats des d'un punt de vista morfològic. En l'entorn rural hi ha menys solars plurifamiliars que en entorns urbans, i molts immobles, tot i que són de grans dimensions, tenen molt limitada la densitat d'habitatges. Finalment, el preu de compra de sòl privat sense edificar s'ha vist fortament incrementat per la pressió turística.

Arrelament i estabilitat: Els territoris rurals, i especialment els de muntanya, presenten serioses dificultats d'arrelament: precarietat de bona part de llocs de treball, nuclis atomitzats i mal comunicats, climatologia adversa i entorns de socialització reduïts. Per tot plegat, hi ha el risc que algunes unitats de convivència es facin enre-re en el propòsit d'establir-s'hi i arrelar, cosa que pot comprometre l'estabilitat dels projectes.

Blindatge del sòl i dret de superfície

Al llarg d'aquest capítol es parla sovint de "blindatge del sòl". Aquest concepte s'ha començat a emprar en el sector de l'habitatge cooperatiu per donar compte de mètodes i estratègies que impossibiliten el retorn del sòl/habitatge al mercat lliure un cop s'ha dissolt el grup de convivència.

La major part dels projectes recents d'habitatge cooperatiu neixen amb una voluntat ferma de representar una alternativa al mercat especulatiu, i així ho reflecteixen en els estatuts en el moment en què es constitueix la societat. Cal tenir en compte, però, que els temps de convivència d'aquests projectes poden allargar-se un mínim de 20-50 anys, temps durant el qual poden variar la composició, la voluntat o la ideologia dels grups. Pot donar-se el cas que l'òrgan de governança d'un projecte decideixi vendre la propietat o el dret de superfície, cosa que podria donar lloc a noves dinàmiques especulatives. A fi evitar-ho, se cerquen estratègies que limitin la capacitat de les assemblees per prendre certes decisions *rellevants*.

El dret de superfície, regulat pel Codi civil català (article 564-1) (LLEI 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, 2006), es defineix com el dret real limitat sobre una finca aliena que atribueix temporalment la propietat separada de les construccions o de les plantacions que hi estiguin incloses. En virtut del dret de superfície, es manté una separació entre la propietat d'allò que es construeix o es planta i el terreny o el sòl on es fa.

Aquesta separació de la propietat del sòl i del vol és un concepte clau per al desenvolupament de la majoria dels projectes dels HCCU, però també ho és per a la constitució d'una estructura de tinença compartida com la que es descriu, més endavant, en aquest capítol.

Formes d'accés al sòl: tanteig i retracte

Segons la definició del web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, els drets de tanteig i retracte a l'habitatge són drets d'adquisició preferent, és a dir, drets que permeten a qui els exerceix comprar un habitatge amb preferència sobre qualsevol altra persona interessada a adquirir-lo. Un dels requisits fonamentals d'aquest dret és que les condicions de l'adquisició (preu, forma de pagament, etc.) de l'habitatge sempre siguin les mateixes que s'havien ofert a un tercer.

Mitjançant el dret de tanteig i retracte (TiR), desenvolupat a partir de 2007, l'administració pot adquirir habitatges existents en procés d'execució hipotecària; per sota del preu de mercat. Es considera una de les estratègies de desmercantilització

de sòl més efectives que hi ha avui. A Catalunya, entitats privades de dret públic competents en matèria d'habitatge o entitats sense ànim de lucre poden exercir també aquest dret, sempre que estiguin inscrites com a promotores socials d'habitatge.

Entitats com la Fundació Habitat3 exerceixen aquest dret per adquirir habitatges o blocs d'habitatges i destinar-los a ús social. La Dinamo també l'ha exercit per adquirir un bloc d'habitatges a Lleida on, actualment, viuen les sòcies de La Closca, cooperativa en règim de cessió d'ús creada *ex professo*. L'ajuntament de Tuixent i la Vansa va exercir el TiR el 2019 per comprar un bloc de nou habitatges a Cornellana que anava destinat a segones residències.

Totes tres adquisicions s'han dut a terme amb finançament de l'Institut Català de Finances, en col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en el marc d'un acord per a la creació d'una línia de finançament *ad hoc*.

El cens vitalici

El cens vitalici és una figura reconeguda pel Codi civil català en els articles 565-1 i 565-2. El cens és una prestació dinerària anual, de caràcter perpetu o temporal, que es vincula amb caràcter real a la propietat d'una finca, la qual en garanteix el pagament directament i immediatament. El cens és vitalici si es constitueix amb caràcter temporal i irredimible a voluntat del censatari.

Als anys setanta sorgeixen als EUA els *equity release* com una forma de monetització del patrimoni, la qual actua com una nova frontera davant el mercat immobiliari. A Europa, sobretot a partir de la crisi del 2008, se'n percep una tendència a l'alça mitjançant la fórmula *hipoteca inversa*. El mecanisme, tal com s'aplica en el mercat immobiliari convencional, és un procés molt violent per a la persona propietària, atesa la manera com s'avaluen els riscos i el valor de l'immoble.

El mecanisme posa en relació tres conceptes d'especial rellevància als territoris pirinencs: *envelliment*, *pobresa* i *propietat*. Segons l'EUROSTAT 2023, un terç de la població que viu en un habitatge de propietat sense hipoteca té més de 65 anys. S'intueix que el perfil *asset-rich but cash-poor* podria ser representatiu en territoris de muntanya amb un rerefons de despoblament.

El model encara presenta certs reptes, com ara trobar un equilibri ètic entre les necessitats de les persones censatàries i les de les persones censalistes, o qüestions culturals lligades a la propietat privada (Ferreri, 2024). Tanmateix, podria esdevenir una proposta transformadora, d'una banda, per suplir necessitats de gent gran pro-

pietària evitant-ne els desplaçaments i mantenint-ne l'arrelament al territori, i, de l'altra, per contribuir a desmercantilitzar l'habitatge o a impedir que caigui en desús.

Els *Community Land Trust* o la custòdia de sòl comunitari

Es tracta d'un model de tinença, gestió i governança de sòl, normalment emmarcat en una entitat amb personalitat jurídica, amb el principal objectiu de mantenir la tinença (custòdia) d'una o diverses unitats de sòl; per al benefici i l'estabilitat de la comunitat local que en fa ús. Els usos del sòl poden ser diversos: residencial, agroramader, comunitari, etc., sempre amb l'objectiu de cobrir necessitats individuals sense comprometre les col·lectives.

El desenvolupament del model es va dur a terme als EUA entre els anys trenta i setanta, quan apareix la primera literatura sobre la *Community Land Trust* (CLT). Això no obstant, la CLT fonamenta els seus principis en arrels històriques, en les societats indígenes americanes i de l'Àfrica precolonial (S. Swann, Gottschalk, & S. Hansch, 1972).

La clau de la custòdia de sòl és la tinença compartida entre diverses entitats, o la participació de diversos actors en una mateixa entitat. La CLT no és un model tancat, sinó que es pot entendre més aviat com una caixa d'eines per implantar solucions a escala local. Cada entitat troba el funcionament més adequat al lloc on s'implanta.

4. Creació i visualització d'escenaris de sistemes

L'anàlisi d'accions de l'apartat anterior revela un panorama caracteritzat per la fragmentació i la descoordinació entre actors: des del sector públic s'impulsen nombroses iniciatives que sovint no capten les necessitats específiques dels territoris de muntanya, alhora que les administracions locals manquen de capacitat tècnica i econòmica per implementar-les. Així mateix, en el sector privat i en l'ESS hi ha una creativitat i una capacitat d'innovació molt elevades, però els projectes no solen passar de pilots o de casos aïllats amb dificultats per reproduir-se i escalar.

Però això no vol dir que el sistema d'habitatge no es pugui canviar. Engels diu que el problema de l'habitatge és determinat per dinàmiques capitalistes que van més enllà, i que, per tant, és absurd intentar trobar-hi una solució aïllada. Per tant, es podria utilitzar el sistema d'habitatge per transformar el capitalisme de manera més àmplia. (Madden, 2019).

A continuació es fa una primera aproximació a l'articulació d'una estructura organitzativa, d'escala pirinenca, promoguda per entitats privades de l'ESS, però en la qual col·laboren les administracions locals i participa la societat civil (siguin veïnes, associacions o moviments socials), i que permeti complir els següents objectius:

1. Promoure l'accés a l'habitatge digne i d'ús habitual.

Actualment és l'objectiu prioritari, i s'emmarca a curt o a mitjà termini. Tanmateix, com s'ha dit, es proposa el camp de l'habitatge com a *camp de proves* per abordar els objectius 2 i 3. Entenent el context demogràfic de l'àmbit d'estudi, així com la situació d'emergència actual, es considera que la proposta ha de ser el més flexible i plural possible. És per això que, en la mobilització d'habitatge existent (independentment de la titularitat), s'han valorat formes diverses d'usdefruit: Lloguer, masoveria urbana i cessió d'ús.

2. Implantar mètodes de custòdia de sòl comunitari.

La situació actual de l'habitatge és, com s'ha dit, fruit d'una visió i una praxi especulatives i rendistes de l'habitatge i del sòl. Es proposa assajar models de tinença compartits, entre actors públics i privats, que representin un blindatge respecte a aquests usos no desitjats.

3. Establir un sistema de governança propi i arrelat.

La tinença compartida requereix una gestió més complexa que la tinença única, més encara si és publicoprivada. Així doncs, es considera oportú intentar recuperar models de governança d'àmbit local, solidaris i no delegats (únicament) a l'administració, de cara a la gestió d'aquest patrimoni en custòdia.

A. Cap a una custòdia de sòl comunitari al Pirineu

Atès que la proposta d'aquest treball és intencionadament preliminar, s'ha considerat excessivament hipotètic definir amb detall algunes qüestions específiques, com la forma jurídica de l'entitat i l'abast territorial, o elaborar una proposta tancada de finançament. En els següents apartats es fan algunes reflexions en aquest sentit.

Tenint en compte la situació d'emergència de l'habitatge al Pirineu, i en pro del compliment del primer objectiu, sí que s'ha estimat necessari establir que l'àmbit d'actuació ha de ser la custòdia en propietat i, alhora, la gestió d'habitatge en propietat d'altri.

B. Formes jurídiques i tinença

En l'apartat de l'anàlisi de sistemes s'han descrit diverses iniciatives de promoció, gestió i tinença d'habitatge assequible. A continuació es proposa l'articulació d'una es-

estructura organitzativa o entitat,¹ en l'àmbit del Pirineu català, que aglutini les fortale-
ses de les següents experiències:

- CLT Brussels (CLTBruxelles)
 - a. Forma jurídica: Associació + fundació.
 - b. Objectiu principal: Promoció d'habitatge assequible i custòdia del sòl.
 - c. Idea clau: El sòl pertany a la CLT i els habitants compren el dret de superfície dels habitatges.
 - d. Fortalesa principal: Millora de l'assequibilitat de l'habitatge, sòl en custòdia publicoprivada.
 - e. Feblesa: Governança feixuga i alentida per la presència d'actors públics.
 - f. Actors: Públic, privat i societat civil.
 - g. Cap a una CSC Pirineu: La compra d'habitatge particular a través d'una CSC pot esdevenir una *porta d'entrada convencional* per a persones amb voluntat d'establir-se al Pirineu que no necessàriament estiguin conscienciades/polititzades respecte a la qüestió de la desmercantilització de l'habitatge, o que no tinguin interès en l'habitatge comunitari. Tanmateix, la mateixa experiència de viure en una propietat d'una CSC les obligarà a participar en la gestió comunada de la propietat i a aprendre'n. Tal com s'adverteix a la web de CLT Brussels:

“T'uniràs a un grup.

Comprar amb CLTB vol dir conviure amb futurs veïns d'un edifici de copropietat.

Es faran nombroses reunions amb el grup organitzades per tots els futurs veïns per:

preparar-se per a la compra;

organitzar la copropietat i la vida a l'edifici,

conèixer el barri, etc.”

1. La forma jurídica de l'entitat encara no s'ha definit.

- Fundació Vilademaný
 - a. Forma jurídica: Fundació.
 - b. Objectiu principal: Gestió d'habitatges tutelats per persones de la tercera edat.
 - c. Idea clau: Capital públic de diverses categories (estatal, autonòmic, local) canalitzat a través d'una entitat jurídica privada.
 - d. Fortalesa principal: Combina l'estabilitat (institucional i econòmica) dels actors públics amb la flexibilitat d'actuació d'una entitat privada (principalment, la contractació).
 - e. Feblesa principal: Dependència completa respecte a fons i subvencions públics.
 - f. Actors: Públics, principalment.
 - g. Cap a un CSC Pirineu: La presència d'alguns actors públics en el patronat de la fundació és una eina de participació pública interessant. Alhora, els canvis de color polític afecten les accions de la fundació de forma atenuada, atesa la mateixa inèrcia de l'entitat. La flexibilitat de contractació permetria tenir un acompanyament tècnic d'entitats i empreses pirinenques arrelades i coneixedores del territori i eludir així la llosa de les licitacions.

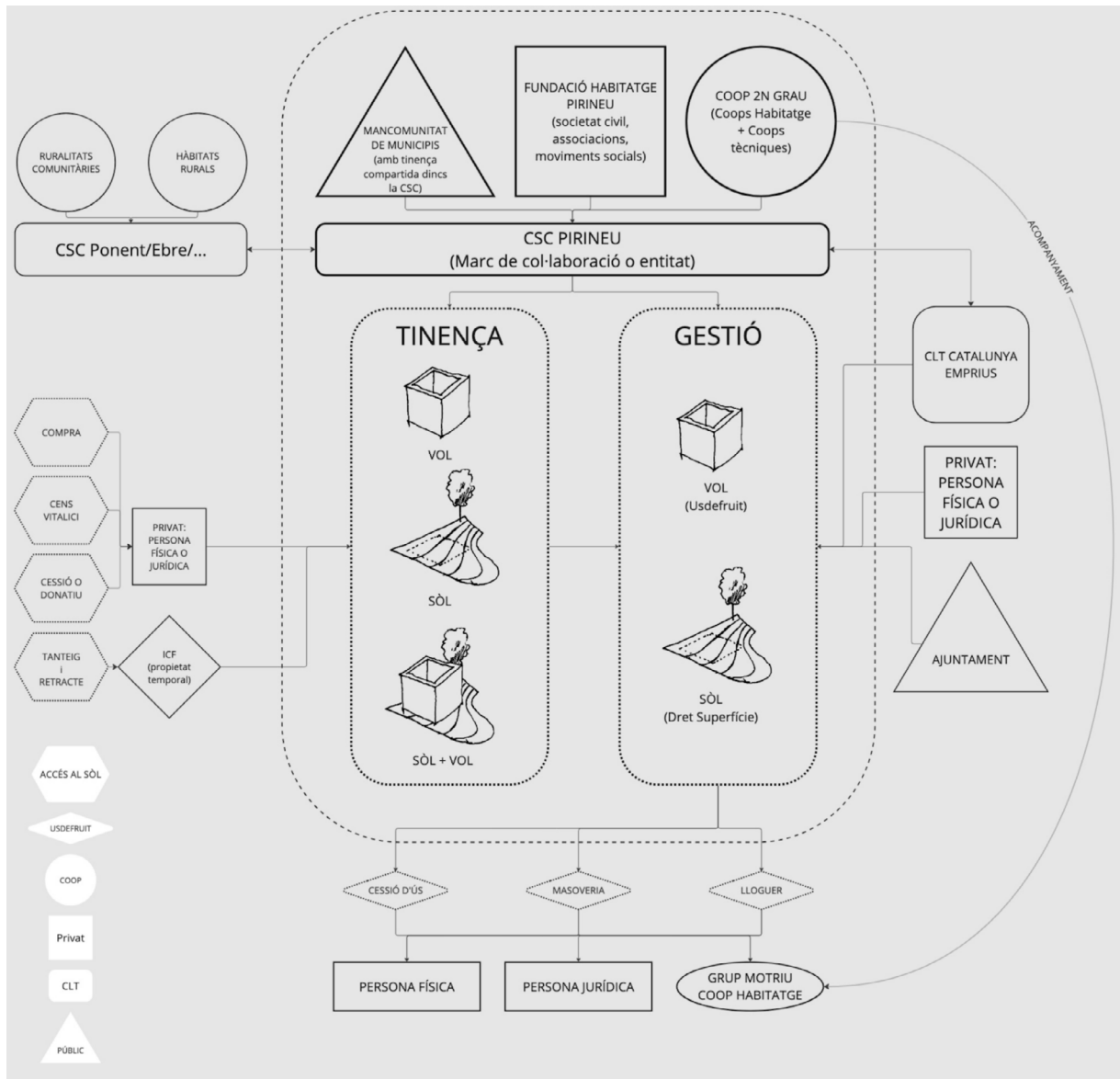
- Sostre Cívic
 - a. Forma jurídica: Cooperativa de segon grau.
 - b. Objectiu principal: Promoció dels HCCU.
 - c. Idea clau: Una gran cooperativa paraigua que aplega propietats i socis habitants en projectes relativament autònoms.
 - d. Fortalesa principal: Estabilitat institucional d'una empresa amb capacitat econòmica, de gestió i d'obtenció de finançament.
 - e. Feblesa principal: Tot i que és una cooperativa amb voluntat desmercantilitzadora, la titularitat és d'una sola entitat, cosa que no aconsegueix desdibuixar la propietat privada.
 - f. Actors: Privats.

- g. Cap a un CLT Pirineu: Una entitat de promoció de l'habitatge cooperatiu, amb capacitat econòmica (i flexibilitat) per adquirir habitatges provinents del TiR o d'altres orígens, i amb un equip tècnic que pot acompanyar grups i/o assessorar petits ajuntaments.
- Miethäuser Syndicat (La Dinamo, La Borda SCCL, & Sotrac SCCL, Miethäuser Syndikat - Viatge a Freiburg, 2018)
 - a. Forma jurídica: Societat limitada (GmbH a Alemanya).
 - b. Objectiu principal: Promoure projectes d'habitatge comunitari i blindar-los contra els moviments especulatius.
 - c. Idea clau: Una estructura federativa d'àmbit nacional que promou l'habitatge comunitari des de la solidaritat i el suport mutu entre projectes.
 - d. Fortalesa principal: Dona als grups més autonomia i suport econòmic, i aconsegueix buidar els projectes de capacitat per especular amb la propietat revalorada.
 - e. Feblesa: El naixement i l'evolució dels projectes, així com els canvis que s'hi donen, són processos llargs i depenen únicament de les energies i les capacitats de les persones que en formen part. Els projectes es concentren a les zones urbanes amb més massa crítica.
 - f. Actors: Privats.
 - g. Cap a un CLT Pirineu: L'habitatge cooperatiu comença a sorgir en diversos indrets pirinencs. Una estructura de suport i connexió entre projectes en podria afavorir l'arrelament.

A continuació es descriuen diverses formes de gestió i administració dels immobles en propietat col·lectiva —desmercantilitzats— mitjançant els mètodes descrits, i que aquesta estructura organitzativa tindria en custòdia.

Més enllà del sòl o dels immobles en propietat, la CSC Pirineu podria gestionar (custodiar temporalment) immobles o solars en règim d'usdefruit o de dret de superfície, respectivament, de titularitat d'altres agents.

FIGURA 3



Proposta finalista d'una estructura organitzativa que permeti fomentar l'accés a l'habitatge al Pirineu, alhora que desmercantilitzar-ne l'ús. La participació d'ens públics, privats i de la societat civil pot garantir una custòdia efectiva d'aquest sòl i habitatges, alhora que establir sistemes de governança arrelats. Font: Arnau Corberó, 2024.

C. Formes de gestió del vol

Cessió d'ús a grups motors

Una manera de gestionar el vol consistiria, és clar, en l'atorgament de drets de superfície a grups motors de cooperatives d'habitatge. Aquests grups haurien sorgit per iniciativa pròpia, però podrien tenir l'acompanyament d'un equip tècnic en matèria de gestió de grup, arquitectura, administració i gestió.

Alhora, el paper dels grups motors en la recerca d'espais d'oportunitat podria ser clau per *localitzar* sòl o edificis susceptibles de passar a formar part de la CSC. Es té en compte l'exemple de La Duvella, que, durant els dos anys de funcionament com a grup motor, ha localitzat diferents oportunitats a la Cerdanya. Si bé la major part han estat descartades per l'assemblea de sòcies per qüestions diverses, totes tenen potencial per esdevenir habitatge d'ús habitual.

Lloguer

El lloguer podria ser una solució adequada per a locals d'ús diferent de l'habitatge. Així i tot, entenent la situació d'emergència residencial d'alguns municipis **pirinencs, es podria valorar com a opció transitòria en el cas d'habitatges solts o en indrets** on no hi ha potencial (per manca de massa crítica) perquè s'hi desenvolupi un grup motor de HCCU.

Els pisos de lloguer es podrien destinar a diversos usos especials, com ara pisos d'emergència o d'inserció, o fins i tot a perfils d'equilibri territorial, com, per exemple, *la casa del metge* o *la casa del mestre*.

Masoveria urbana

La masoveria urbana és un acord entre la propietat d'un immoble, sovint en mal estat i desocupat, i una persona masovera, que n'assumeix la rehabilitació i el manteniment a canvi d'una cessió d'ús per un temps determinat. La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge incorpora la figura del contracte de masoveria urbana per primera vegada, de forma pionera, en l'ordenament jurídic català.

Cooperatives d'habitatge dispers provinents de TiR o del cens vitalici

Com explica Ferreri, les cooperatives disperses són un model existent a Europa, del qual trobem exemples històrics a Dinamarca i Suïssa i d'altres de contemporanis a la mateixa Suïssa o a Anglaterra. Es tracta d'una governança col·lectiva d'un seguit d'habitatges disgregats en una part d'una ciutat o d'un territori concret.

En aquest cas, com veurem tot seguit, la qüestió de l'abast territorial esdevé clau, tant en la gestió i la governança com en la percepció que els actors locals puguin tenir d'aquesta entitat gestora.

D. La dimensió territorial, una qüestió clau

El territori pirinenc és extens i divers, i si bé ha esdevingut un entorn *rururbà*, com dèiem, bona part dels pobladors són descendents de múltiples generacions que han habitat (i conformat) un territori de pocs quilòmetres quadrats. Marc Badal, en el llibre *Geografías de la ingravidez* (Badal, 2024), mostra amb profunditat l'arrelament que els camperols tenen a la seva terra:

Habitaven un món d'horitzons molt propers, però s'hi submergien amb una dedicació tal que mai no arribaven a esgotar les infinites possibilitats que els oferia. Podien llegir en el territori tots aquells matisos que conferien a aquell petit món una radical singularitat [...].

L'arrelament camperol a la seva terra va arribar a ser tan fort que, passades unes quantes dècades des de la desaparició d'aquell món, ens resulta molt senzill distingir les persones, totes ja ancianes, que s'hi van criar. Continuen mantenint hàbits, tabús i reaccions apreses de forma instintiva en aquella realitat extingida. Són els últims camperols reubicats en el camp de la contemporaneïtat postindustrial.

Entendre aquest sentit de pertinença és fonamental a l'hora de pensar relacions de tinença i governança de sòls i propietats rurals. A títol d'exemple, no és igual proposar una tinença compartida al consell obert de Tornafort si l'entitat és d'àmbit pallarès, pirinenc o català. Fins i tot la ubicació de la seu social de l'entitat pot arribar a tenir rellevància en l'imaginari del veïnat que participa en la CSC.

Així mateix, un abast territorial que coincidís amb tot l'àmbit d'estudi d'aquest treball dificultaria la governança de l'entitat, sobretot si l'entitat fos local. Alhora, l'augment del nombre de persones, unitats de convivència i grups desdibuixaria la participació individual en la presa de decisions.

L'articulació d'una entitat com la que es proposa requeriria un volum d'hores de gestió i de tràmits considerable, de manera que establir-ne una a cada comarca pirinenca seria difícilment viable. En canvi, una entitat de dimensions més grans i amb més poder econòmic tindria més capacitat d'interlocutar amb proveïdors de finançament, així com amb administracions regionals, autonòmiques o estatals.

E. Actors participants

Com s'ha explicat, el clàssic model CLT inclou, en les esferes de la tinença i la governança, el sector públic, les persones (físiques o jurídiques) habitants dels projectes i la societat civil organitzada.

Per a la proposta d'aquest treball es considera que la participació pública en la tinença hauria de ser estrictament de caràcter local, és a dir, d'ajuntaments i EMD. Aquests ens tenen les competències en matèria d'habitatge i, al mateix temps, estan més arrelats al territori i el coneixen més profundament. Es podria valorar la participació d'entitats supralocals, com consells comarcals o fins i tot diputacions, en l'àmbit de la governança. En un escenari finalista, una mancomunitat de municipis podria ser una forma administrativa funcional.

La participació podria vehicular-se a través d'associacions d'habitants i de les mateixes cooperatives dels projectes de HCCU, acompanyades, les unes i les altres, per empreses i cooperatives de perfil *tècnic*. En un escenari finalista, aquestes entitats podrien formar una cooperativa de segon grau.

La participació de la societat civil s'entén des de la diversitat d'actors, com empreses de la XES, associacions, moviments socials i persones amb voluntat de fer aportacions al projecte (amb propietats o fons). Es considera que la Taula d'Habitatge del Pirineu podria tenir-hi un paper rellevant, i fins i tot podria esdevenir-ne figura preeminent. En un escenari finalista, la figura de fundació podria ser adequada per a la governança.

F. Participació i implicació veïnals - reentendre la gestió comunal

Aquest treball pretén establir un marc metodològic per afrontar problemes actuals i, alhora, recuperar principis de governança propis dels entorns de muntanya.

La gestió comunal va evolucionar per resoldre necessitats col·lectives en el marc d'una economia d'aprofitament ramader, forestal i agrari, és a dir, d'una economia d'entorns de muntanya preindustrials. Com expliquen Beltran i Vaccaro, l'actuació econòmica de la comunitat local no responia a l'altruisme o a la generositat dels qui la integren, sinó a la lògica d'un sistema polític en què la participació implicava drets i obligacions.

L'antiga organització comunal és actualment revisada, reivindicada i fins i tot posada en pràctica en projectes diversos al llarg del territori pirinenc, on, com hem vist, les activitats econòmiques s'han transformat radicalment:

entendre la lògica i la funcionalitat dels comunals, així com identificar les transformacions històriques que els han afectat i la seva mateixa diversitat, aporten arguments per interpretar-los com una oportunitat. En el marc d'una muntanya profundament terciaritzada (a través del turisme, les polítiques de patrimonialització i la conservació de la natura), els comunals poden esdevenir un recurs per a la participació col·lectiva i un mecanisme per afavorir els beneficis locals de les noves activitats. (Beltran & Vaccaro, Els comunals a l'alta muntanya. Dels usos pastorals a les àrees protegides, 2018)

Així doncs, sembla que el sistema de governança que es proposa podria acostar-se a una versió contemporània de l'antiga organització comunal, ja no per l'aprofitament col·lectiu del patrimoni, sinó per la resolució d'una problemàtica transversal.

G. Finançament i adquisició de béns

A continuació es proposen un seguit de fonts d'ingressos, per fer front tant als costos de funcionament com a l'adquisició de béns.

Costos de funcionament:

- Part de les quotes de soci de les persones (físiques i jurídiques) habitants es podrien dedicar al funcionament de l'estructura organitzativa.
- Les subvencions i els ajuts directes d'administracions supralocals haurien de ser una font de finançament, sobretot en els estadis inicials del projecte (en tant que prova pilot). Els ajuts destinats a les polítiques d'habitatge que ofereixen les diputacions podrien encaixar amb la finalitat de l'organització.
- Facturació d'alguns serveis d'assessorament o de recerca.
- En un escenari finalista, es podria establir un conveni amb l'AHC a fi d'entendre la CSC com una oficina local d'habitatge i que rebí el finançament que s'hi associa.

Adquisició de béns:

- Línia d'ajuts de l'acord marc entre l'AHC i l'ICF (AHC, 2022).
- Inversions privades monetàries, en patrimoni o fins i tot en format *crowdfunding*.
- Inversions directes de l'administració supralocal. Per exemple, l'Estratègia Pirineu preveu ajuts directes per a la fixació de població i l'arrelament.
- Inversió dels mateixos ajuntaments participants.
- Línia Sòl Comunitari de Coop57 o iniciatives similars.

5. Aplicació com a sistema viu i en transformació

La proposta teòrica presentada en el TFM *Projecte Trencalòs* (Corberó Rifà, 2024) s'ha materialitzat durant el 2025 en un projecte incipient que s'ha titulat *Llosats. Cap a un*

model d'habitatge al Pirineu. El salt de proposta acadèmica a implementació pràctica ha estat possible gràcies a la feina de concreció i definició realitzada, principalment, per diverses cooperatives de treball (Coop d'Era, Obradora Saió, Entremons, mOntanyanes i Officinalis), que han actuat conjuntament per sol·licitar finançament públic a través de la Línia 3 ArreLESS de la subvenció "Projectes singulars de promoció de l'economia social i solidària" (convocatòria 2025). La resolució d'aquesta subvenció, que determinarà la viabilitat econòmica del projecte per als primers 18 mesos, es coneixerà el desembre de 2025.

Mentrestant, tots els actors implicats, que també inclouen dos grups motors d'habitatge (La Duvella, Cercle la Vansa), dos ajuntaments (el de Montellà i Martinet i el de la Vansa i Fórnols) i una entitat pública supramunicipal (IDAPA), han començat a avançar en la governança interna i el disseny del model jurídic del projecte. La idea sobre la qual pivota és la constitució d'una entitat (inicialment, una cooperativa d'habitatge d'àmbit pirinenc) que pugui articular la base social de persones habitants amb la resta d'actors participants en el projecte.

Llosats desplega la seva primera fase a través de tres projectes pilot, que actuen com a camps d'experimentació. Cadascun respon a una fórmula diferent d'accés a l'habitatge.

- **La Duvella:** Grup de deu persones que projecta construir deu HCCU en dret de superfície sobre sòl municipal a Martinet (Cerdanya). El model permet que el sòl es mantingui en propietat pública, mentre que els habitatges són de propietat col·lectiva, de la cooperativa.
- **Cercle la Vansa:** Grup de vuit persones que adquirirà l'edifici Cal Torà, a Adraén (Alt Urgell), mitjançant una compra intercooperativa a tres bandes: Coop d'Era, Obradora Saió i la futura Cooperativa d'Habitatge del Pirineu (CHP). El grup hi accedeix per cessió d'ús, pagant quotes mensuals que amortitzen la inversió inicial. Aquest model permet mobilitzar patrimoni immobiliari sense que els grups assumeixin hipoteques individuals.
- **Cal Cavallero:** Dos habitatges municipals al nucli de Martinet que es rehabilitaran a través de la masoveria urbana. La CHP n'assumeix la rehabilitació a canvi d'un contracte de cessió d'ús de llarga durada amb l'ajuntament, que recupera patrimoni immobiliari sense inversió pública, i les persones residents accedeixen a habitatge digne sense necessitat de comprar.

Durant el procés de definició del projecte s'han desenvolupat les següents fases de creixement i arrelament del model:

Fase 1 (2025-2027): Posada en marxa dels projectes pilot.

En aquesta primera fase, el lideratge correspon, principalment, a les cooperatives de treball. Es constitueix una cooperativa d'habitatge del Pirineu i s'executen els tres projectes pilot. El finançament prové íntegrament del pressupost de la subvenció Singulars, però també compta amb fons d'IDAPA i de l'ajuntament de Montellà i Martinet, així com amb les aportacions de capital dels grups motors i les primeres quotes d'ús de les sòcies habitants.

Fase 2 (2027-2029): Expansió territorial i mobilització de capital comunitari.

El lideratge passa a ser compartit entre la cooperativa d'habitatge i les entitats tècniques. S'incorporen nous grups d'habitatge a la CHP i s'estableixen nous convenis de cessió amb ajuntaments i particulars. L'estratègia de finançament es diversifica: es comencen a mobilitzar capitals d'inversió al territori i se cerquen inversors, sobretot a través de campanyes de títols participatius com a forma d'enxarxament i construcció de comunitat.

Fase 3 (a partir de 2029): Autosostenibilitat i *fase Trenchalòs*.

La CHP és qui lidera el projecte des de la mateixa governança, i les entitats tècniques ofereixen suport puntual. Es garanteix un parc estable d'habitatges gestionats i la cooperativa contracta una o dues persones treballadores. En aquesta fase, l'entitat ja no sols és capaç de captar finançament i estalvi al territori, sinó que també pot esdevenir finançadora i garant de projectes d'habitatge. Aquesta *fase Trenchalòs* permet que Llosats actuï com un fons d'inversió social i solidari, recuperant i regenerant immobles abandonats o infrautilitzats i convertint-los en recursos comunitaris.

Per garantir que Llosats funcioni com un sistema viu, capaç d'aprendre i adaptar-se, s'han disposat diversos espais de reflexió col·lectiva. S'estableix un grup motor format per representants de les entitats promotores, que es reuneix mensualment per fer seguiment estratègic i prendre decisions col·lectives. Aquest grup compta amb el suport directe d'un equip tècnic, format per les persones de les cooperatives de treball que desenvolupen les tasques diàries, i que es reuneix periòdicament per garantir que les accions avancin i per resoldre problemes concrets. L'assemblea de la cooperativa d'habitatge és l'espai de decisió col·lectiva de les persones sòcies, i es convoca com a mínim trimestralment.

S'han previst avaluacions anuals, amb indicadors quantitatius (nombre d'habitatges gestionats, persones residents, ingressos generats) i qualitius (grau de satisfacció, qualitat de la convivència, capacitat d'incidència política). Tots els processos i aprenen-

tatges es documentaran de manera accessible per facilitar la transferència de coneixement i la reproductibilitat del model.

FIGURA 4



Primera assemblea general del projecte Llosats el passat 12/12/2025. La trobada va servir per apropar-se entre projectes i persones participants, així com per assentar les bases de treball intens que es presenta el propers dos anys. Projecte Llosats, 2025

Llosats afronta diversos reptes que cal reconèixer explícitament. La complexitat de la coordinació multiactor requerirà una inversió important de temps en reunions, mediació i gestió de conflictes. La dependència inicial del finançament públic és innegable, i caldrà treballar per garantir fonts d'ingressos recurrents que assegurin l'autosostenibilitat. Les dificultats urbanístiques i administratives poden alentir els processos de tramitació. El risc de sobrecàrrega dels equips implicarà vetllar per la sostenibilitat emocional de les persones impulsores.

6. Conclusions

La proposta presentada parteix d'una premissa fonamental del *transition design*: establir un sistema relacional més que no pas una solució tancada. Els projectes Trencalòs o Llosats no són models rígids, sinó ecosistemes d'actors (empreses de l'economia social, administració local i comunitat veïnal) que interactuen per trobar respostes contextualitzades al problema de l'habitatge al Pirineu.

Les solucions es proposen des del coneixement local i la participació veïnal activa, entenent que la comunitat organitzada, els ajuntaments petits i les empreses locals ofereixen una mirada situada, imprescindible per captar les dinàmiques de cada nucli o territori. Això implica deixar de delegar tota la responsabilitat en l'administració. Si bé el finançament públic és necessari en les fases inicials, cal construir capacitats locals d'autogestió. Les comunitats han de poder prendre decisions sobre el seu habitatge, assumir riscos compartits i no dependre exclusivament de polítiques externes que sovint arriben tard o desajustades.

L'economia social i el model cooperatiu (d'habitatge, de treball, fins i tot de finançament) ofereixen l'estructura jurídica i els valors necessaris per desplegar un model que prioritzi l'ús sobre el valor financer, i, més en concret, l'ús social de l'habitatge (en el sentit més ampli dels dos termes). Els instruments presentats al llarg del capítol permeten mobilitzar capital, sòl i immobles existents sense reproduir les lògiques extractives del mercat immobiliari convencional.

És imprescindible prendre consciència des de bon principi de la dificultat d'equilibri en l'escala del model: ha de créixer prou per ser viable econòmicament i generar incidència política, però no tant que arribi a perdre l'arrelament local i la capacitat de gestió pròxima. Trobar aquesta mesura, que dependrà de cada territori, serà un dels reptes centrals de la proposta.

Això que es proposa vol encetar un camí col·lectiu i experimental per recuperar l'habitatge com un dret i una eina de fixació de població, des de l'horitzontalitat, la cooperació i l'autoorganització, entenent la potencialitat de tots i cadascun dels actors presents als territoris rurals.

7. Referències bibliogràfiques

- AHC (2022). *Acord marc per a l'adhesió d'ajuntaments i d'entitats socials amb interès en l'adquisició d'habitatges provinents del tanteig i retracte i compra directa per destinar a lloguer social*. Obtingut de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya: http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/wcm/connect/3a958c12-1d42-4f2c-acf0-a854d9ca9006/ACORD+-MARC+2022+DEF_CA.pdf?MOD=AJPERES
- Aldomà Buixadé, I. i Mòdol Ratés, J. (2022). *Atles del món rural 2022*. Associació d'Iniciatives Rurals de Catalunya, Associació Catalana de Municipis de Catalunya, Fundació Transparència i Bon Govern Local i Associació de Micropobles de Catalunya.
- Aldomà, I. (2018). Industrialització i terciarització: Crisi i transformació de la societat pirinenca. *IBIX. 2a. època* (10), 13-31.
- ARCA (11 de novembre de 2023). *Habitatges buits al món rural, com els detectem?* Associació d'Iniciatives Rurals de Catalunya.

- Arcarazo, C. (juny de 2024). "S'ha de caminar cap a una vaga de lloguers a Catalunya". *habitar*, 14-22 / per M. Riu, *Crític S.C.C.L.*
- Badal, M. (2024). *Geografías de la ingravidez. Sobre la desorientación como privilegio*. Pepitas de Calabaza.
- Beltran, O. i Vaccaro, I. (2018). Els comunals a l'alta muntanya. Dels usos pastorals a les àrees protegides. *Temes Rurals*, 1, 103-121.
- Brossat, I. (2018). *Airbnb. La ville ubérisée*. Éditions la ville brûle.
- Cànoves, G. i Blanco-Romero, A. (2006). Teletrabajo, género y gentrificación o elitización en los espacios rurales: nuevos usos y nuevos protagonistas. Los casos de Cataluña y Ardeche (Francia). *Geographicalia* (50), 27-44.
- CAUC (12 de desembre de 2023). La problemàtica de l'habitatge al món rural: experiències al Pirineu i al Prepirineu. Montellà i Martinet: Consorci GAL Alt Urgell Cerdanya.
- Celobert SCC (2025). Obtingut de <https://celobert.coop/recursos/tornemals pobles/CLTBruxelles> (s.f.). *How does it work?* Obtingut de CLT Bruxelles: <https://www.cltb.be/how-does-it-work/?lang=en>
- Corberó Rifà, A. (2024). *Projecte Trencalòs: cap a una estratègia comuna de desmercantilització de l'habitatge al Pirineu Català*. Universitat de Lleida.
- Costa, T. i Garcia Mateu, A. (2015). Transitions Design: Investigación y diseño colaborativo para procesos de emancipacion ciudadanos. *Revista de Estudios Globales y Arte Contemporáneo*, 3(1), 66-84.
- Crític SCCL i Palomera, J. (2024). *Crític*. Obtingut de <https://www.elcritic.cat/botiga/revista-habitar>
- De Solà-Morales, M. (2008). *Deu lliçons sobre Barcelona*. Col·legi d'Arquitectes de Catalunya.
- Del Mármol, C., Estrada, F. i Beltran, O. (2024). "La terra per sembrar". Resistencias y conflicto en el Pirineo Catalán. *Gazeta de Antropología* 40(2), article 06.
- EFMR.cat (23 de febrer de 2024). Ruralitats comunitàries, un projecte per crear habitatge digne al territori. <https://www.efmr.cat/blog/2024/02/23/ruralitats-comunitaries-un-projecte-per-crear-habitatge-digne-al-territori/>.
- Ferreri, M. (2024). El cens vitalici com a eina cooperativa. *Jornada sòl i habitatge: Camins cap a una governança comunitària*.
- Gascón, J. i Cañada, E. (2016). Urbanizar el paisaje: turismo residencial, descampesinización, gentrificación rural. Una introducción. *PASOS, Revista de Turismo y Patrimonio Cultural* (16), 27.
- Generalitat de Catalunya (2024). Obtingut d'Estratègia del Pirineu: Línies d'actuació 2024-2030: <https://terra.bibliotecadigital.gencat.cat/handle/20.500.13045/936#page=8>
- Glass, R. (1964). *London: Aspects of change*. Centre for Urban Studies.
- Gómez-Martín, M., Armesto-López, X. i Cors-Iglesias, M. (2021). Potential impacts of p2p accommodation on rural-mountain areas. A case study from the Catalan Pyrenees (Spain). *Erdkunde* (H. 2), Erdkunde.

- Irwin, T. (6 de maig de 2022). *Transition Design: Design for Systems-Level Change*.
- Irwin, T., Tonkinwise, C. i Kossoff, G. (2015). *Transition Design Seminar Spring 2015 Course Schedule*. Obtingut de https://www.academia.edu/11245653/Transition_Design_Course_Outline_and_Schedule
- Koessler, G. i Riessland, B. (2022). The Austrian model of limited-profit housing. An example for other sectors of the economy? *Austrian Federation of Limited-Profit Housing Associations*.
- La Dinamo, F. (2024). *Sòl i habitatge. Camins cap a una governança comunitària*. Obtingut de <https://www.youtube.com/watch?v=jZ6N3mtYiBw>
- La Dinamo, F., La Borda SCCL i Sotrac SCCL (2018). *Miethäuser Syndikat - Viatge a Freiburg*.
- Ley 7/1997, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales (1997).
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals (1 de juliol de 2006). *DOGC núm. 4640 / BOE núm. 148, de 22/06/2006*. Comunitat Autònoma de Catalunya.
- Madden, D. (3 de setembre de 2019). "Canviar el model d'habitatge transformaria el capitalisme" / per J. Palomera.
- Nates-Cruz, B. (2018). Territorialidades rururbanas o rururbanidad contemporánea. *Revista de Antropología y Sociología: VIRAJES, 20 (1)*, 5-12.
- Navarro, F., Woods, M. i Cejudo, E. (2016). The LEADER Initiative has been a Victim of Its Own Success. The Decline of the Bottom-Up Approach in Rural Development Programmes. The Cases of Wales and Andalusia. *Sociologia Ruralis*, 270-288.
- Pallarès-Blanch, M., Tulla, A. i Prados, M.J. (2014). Naturbanization and urban-rural dynamics in Spain: Case study of new rural landscapes in Andalusia and Catalonia. *European Countryside*, 118-160.
- Pont, M. (2023). *La Cerdanya: Una comarca inaccessible per a molts*. [Treball de final de grau, Universitat de Barcelona, Departament de Sociologia].
- Prados, M.J. (2008). Naturbanization: New identities and processes for rural-natural areas. In C. Press (Ed.), *Naturbanization*, 11-16, CRC Press.
- Rodríguez Busqué, S. (2021). *L'habitatge a l'Alt Pirineu i Aran La innovació i la cooperació com a factors clau per a desenvolupar polítiques d'habitatge al món rural*. [Treball final de màster, Universitat Rovira i Virgili].
- Swann, R.S., Gottschalk, S. i Hansch, E.S. (1972). *The Community Land Trust a Guide to a New Model for Land Tenure in America*, Center for Community Economic Development.
- Sevilla Buitrago, A. (2023). *Contra lo común. Una historia radical del urbanismo*. Alianza.
- Territori de Vincles (2023). Obtingut de Territori de Vincles: <https://territoridevincles.cat/>
- Vaccaro, I. i Beltran, O. (2022). La ecología política del esquí en el Pirineo catalán: entre la iniciativa privada y el rescate público. *Pasos. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 22 (1), 29-41.

Síntesi i recomanacions

Aquesta síntesi integra les principals idees i recomanacions extretes de la recerca sobre les dinàmiques demogràfiques i els problemes d'habitatge a la demarcació de Lleida. Ens trobem davant d'una situació de marcada dualitat territorial, en què les ferides de l'èxode rural clàssic s'han combinat amb els desequilibris del model immobiliari actual. La paradoxa central és que, mentre que les famílies se n'han anat dels pobles i han deixat un gran nombre d'habitatges buits, la nova població que vol anar a residir-hi —atretra pel teletreball o la immigració laboral— topa amb una manca d'oferta accessible i en bon estat. Aquesta desconexió entre el parc residencial existent i les necessitats actuals de poblament és el principal obstacle per a la revitalització de Lleida.

Per revertir aquesta tendència, és fonamental passar de les polítiques basades en la nova construcció a un model centrat en la rehabilitació integral i la mobilització del parc d'habitatges existent. La rehabilitació no és només una qüestió d'edificació, sinó un motor de dinamització econòmica local que pot fixar població jove i professionals de la construcció al territori. Així mateix, cal reconèixer que la immigració estrangera ha estat l'únic fre a la situació de crisi demogràfica de molts municipis, i la seva plena integració social implica, necessàriament, garantir-li un accés digne a l'habitatge permanent i superar la precarietat de les solucions temporals actuals.

A continuació es detallen les recomanacions prioritàries per a les administracions i els agents del territori.

En primer lloc, s'ha d'impulsar la creació d'inventaris i censos d'habitatge buit a escala municipal que permetin identificar l'estat real i la propietat dels immobles. La informació és la base per a una intervenció eficaç; sense dades precises, les polítiques públiques perden tota l'eficiència.

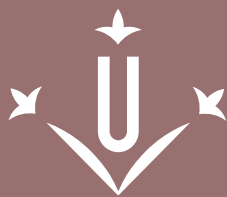
En segon lloc, és urgent fomentar models de tinença no especulatiu, com la masoveria urbana i les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús. Aquestes fórmules permeten reduir les barreres d'entrada als joves i als nous residents, alhora que asseguren la conservació del patrimoni arquitectònic sense caure en el vessant més economicista del sector de l'habitatge.

En tercer lloc, cal regular decididament l'ús turístic de l'habitatge, especialment a les zones de muntanya, per evitar la substitució de la funció residencial per l'oferta d'allotjament de curta durada. El turisme ha de ser un complement econòmic, no un factor

que expulsi la població local. Això implica aplicar limitacions en les zones tensades i fomentar que els habitatges secundaris es puguin mobilitzar cap al mercat de lloguer permanent mitjançant incentius i garanties públiques.

Finalment, es recomana més flexibilització i adaptació de les normatives urbanístiques i d'habitabilitat, així com nous incentius fiscals, recollits en el marc de l'Estatut del Municipi Rural. Les regles pensades per a les grans ciutats sovint són inaplicables o excessivament costoses en els nuclis petits. Una *ruralització* de les normes, amb una aposta decidida pel finançament d'iniciatives de recuperació del parc d'habitatges rurals obsolet, permetria reactivar projectes de rehabilitació que actualment estan bloquejats per requisits tècnics difícils d'assumir.

Només a través d'aquesta mirada transversal, que combini incentius fiscals, suport tècnic de proximitat i innovació social en la propietat, serà possible garantir un futur demogràficament sostenible i habitable per al conjunt de la demarcació de Lleida.



Universitat de Lleida



Diputació de Lleida

La força dels municipis