



ESTUDI PER LA MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES BUI TS

Gener 2026

Marco Vedoà, Jordi Ayats

Fundació
Europace



AJUNTAMENT DE
LA BARONAL VILA
DE SANT JOAN DE
LES ABADESSES

Resum Executiu

Diagnosi general

A Sant Joan de les Abadesses s'han identificat **248 habitatges buits**, el **12,3%** del parc residencial total. D'aquests, **149 són de propietat privada** i constitueixen el focus principal d'aquest estudi.

El **nucli antic concentra la majoria del buit i els casos més complexos**: edificis plurifamiliars antics, problemes estructurals, titularitats múltiples i mancances documentals.

Principals barreres detectades

- **Costos de rehabilitació** molt elevats en edificis antics.
- **Baixa rendibilitat del lloguer (1-2%)**.
- **Por als impagaments, danys o conflictes** amb inquilins.
- **Complexitat administrativa** (tràmits, normativa, fiscalitat).
- **Desacords comunitaris** i propietats compartides que bloquegen actuacions.
- **Desajust entre oferta i demanda**: el mercat és més divers i temporal que el perfil estable que prefereixen els propietaris.

Elements d'oportunitat identificats

- Interès creixent dels propietaris per **rebre acompanyament tècnic** i informació fiable.
- Voluntat d'explorar **solucions innovadores** (cessió temporal, masoveria, cooperatives).
- Voluntat de llogar les seves propietats amb contracte de llarga durada.
- Disposició parcial a mobilitzar habitatges si es **redueixen el riscs, més seguretat jurídica** i es **faciliten els tràmits**.
- La **Borsa de Lloguer** és percebuda com un recurs útil però insuficient: té potencial per esdevenir un instrument clau.

Estratègia recomanada

1. Crear un servei municipal d'acompanyament integral. Es la mesura més prioritària identificada pels propietaris i professionals.

- **Valoració objectiva i imparcial dels habitatges** (tècnica i econòmica).
- **Acompanyament en tràmits**, contractació i ajuts a la renovació i lloguer.
- Assessorament per a la rehabilitació i simulacions de rendibilitat.
- **Mediació i facilitació** del diàleg entre copropietaris o hereus en desacord **per desbloquejar edificis plurifamiliars**.
- Suport en situacions socials o d'emergència amb Serveis Socials.

2. Reforçar i ampliar la Borsa de Lloguer comarcal

- Més garanties i protecció amb una **als propietaris**.
- Impulsar la **descentralització de la Borsa a Sant Joan**.
- Selecció més robusta d'inquilins.
- Instrument de confiança central per propietaris i inquilins.

3. Incentivar la rehabilitació amb polítiques municipals específiques

- **Bonificacions d'IBI vinculades al lloguer assequible i social**.
- Ajuts per a rehabilitació energètica i estructural amb la participació a programes supracomunals (Pla de Barris i Viles).

4. Activar mesures de regulació i control del parc buit

- Possibilitat de **recàrrecs d'IBI a habitatges buits** de llarga durada.
- Permetre el **canvi d'ús de locals a habitatge** en zones puntuals i més crítiques de la Vila Vella.

5. Impulsar solucions innovadores per als casos més complexos

- Cessió temporal a canvi de rehabilitació o masoveria urbana.
- Models cooperatius de gestió d'edificis.
- Intervencions públiques amb retorn diferit.

La clau no és només rehabilitar, sinó generar confiança, simplificar processos i activar els segments més complexos del parc residencial. Amb les mesures proposades, el municipi pot:

- **ampliar l'oferta** de lloguer,
- **millorar l'accés a l'habitatge** per a joves i col·lectius vulnerables;
- **revitalitzar el nucli antic**;
- **garantir un ús socialment responsable del parc existent**.

Índex

1 Introducció.....	7
2 Analitzar el buit residencial.....	9
3 Fase 1 – Anàlisi quantitativa del buit residencial de propietat privada.....	12
3.1 Tipus de propietari privats.....	12
3.2 Tipus d'edifici.....	13
3.3 Distribució espacial.....	13
3.4 Estat de construcció.....	13
3.5 Referències cadastrals dels immobles	14
3.6 Cèdules d'habitabilitat	15
3.7 Certificacions d'eficiència energètica.....	16
3.8 Composició dels clústers de propietaris	16
3.9 Pisos turístic	19
4 Fase 2 – Anàlisi qualitativa: tallers i qüestionaris.....	21
4.1 Resultats del Tallers	21
4.1.1 Objectiu dels tallers	21
4.1.2 Contrast i validació de l'estudi quantitatiu	21
4.1.3 Barreres principals detectades	22
4.1.4 Necessitats principals identificades.....	24
4.2 Resultats dels qüestionaris.....	27
4.2.1 Mercat de lloguer	27
4.2.2 Perfils d'inquilins i model de lloguer desitjats.....	27
4.2.3 Barreres, dubtes i preocupacions.....	29
4.2.4 Oportunitats, incentius i solucions.....	31
5 Recomanacions, estratègies i solucions	33
5.1 Impulsar serveis municipals per a la reactivació del parc buit	33
5.1.1 Propostes de serveis municipals segons nivell de prioritat	35
5.2 Canvis normatius i polítiques municipals d'habitatge	36
5.2.1 Propostes de regulació, fiscalitat i política d'habitatge segons nivell de prioritat	36
6 Conclusions	38

7 Annexos	40
7.1 ANNEX I – Qüestionari pisos sobre buits per a propietaris	41
7.2 ANNEX II – Qüestionari sobre pisos buits per a professionals	43
7.3 ANNEX I.A – Resultats del qüestionari sobre pisos buits per a propietaris ..	45
7.4 ANNEX II.A – Resultats del qüestionari sobre pisos buits per a professionals	46

1 Introducció

L'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses ha impulsat aquest estudi amb l'objectiu d'**analitzar en profunditat la situació del parc d'habitatge buit** al municipi i **identificar les causes que en dificulten la mobilització**. L'encàrrec respon a la voluntat municipal de donar resposta a un repte creixent: l'existència d'un volum significatiu d'habitatges buits, molts dels quals situats en edificis plurifamiliars de la Vila Vella i en zones amb un alt valor patrimonial, però que presenten mancances estructurals, documentals o de gestió que en limiten l'ús residencial.

Aquest repte **es vincula directament amb una altra problemàtica compartida per molts municipis catalans** i que afecta de manera creixent Sant Joan de les Abadesses: **la dificultat d'accés a l'habitatge**, especialment **entre les persones joves i els col·lectius més vulnerables**. La manca d'oferta de lloguer assequible, la baixa rotació del parc disponible i l'encariment dels costos de rehabilitació generen un escenari que limita la capacitat dels residents per consolidar els seus projectes de vida i dificulta l'atracció de nova població al municipi.

Per abordar aquesta realitat, **l'estudi combina l'anàlisi de dades objectives** procedents del cadastre, de la informació municipal i de les fitxes elaborades en el treball de camp dut a terme per Solucions Geogràfiques l'any 2024, **amb una aproximació qualitativa que integra la visió directa de propietaris**, administradors de finques, constructors, agents immobiliaris i serveis municipals. **Aquesta mirada integral permet entendre** no només l'estat físic i administratiu dels habitatges buits, sinó també **les percepcions i les barreres econòmiques, jurídiques, administratives i emocionals** que condicionen la decisió de posar un habitatge en lloguer. Al mateix temps, el treball qualitatiu permet **recollir els desitjos, necessitats i oportunitats identificades pels propietaris**, elements indispensables per dissenyar polítiques públiques realistes, viables i alineades amb la realitat del municipi.

Aquesta combinació respon a la necessitat de disposar d'**un diagnòstic rigorós que faciliti la definició de polítiques públiques realistes i adaptades a la realitat del municipi**. Amb aquesta finalitat, l'estudi incorpora tallers participatius, entrevistes semi-estructurades i qüestionaris específics que han permès identificar percepcions, necessitats i expectatives de tots els agents implicats. Els resultats mostren que, malgrat l'existència d'un parc potencialment mobilitzable, la seva reactivació està condicionada per factors estructurals, com el cost de la rehabilitació o la manca de documentació bàsica, però també per elements de confiança, risc percebut i manca d'acompanyament tècnic.

A partir d'aquest diagnòstic, **l'informe proposa un conjunt de recomanacions, estratègies i solucions organitzades segons el seu nivell de prioritat** i impacte. Aquestes propostes tenen l'objectiu d'oferir a l'Ajuntament **una base sòlida per dissenyar polítiques** de mobilització del parc buit i millorar-ne l'eficiència energètica, **reforçar l'oferta d'habitatge de lloguer** i afavorir la revitalització dels teixits urbans més fràgils del municipi.

2 Analitzar el buit residencial

L'estudi s'ha estructurat en 2 fases complementàries, una quantitativa i una qualitativa, amb l'objectiu d'obtenir una comprensió completa del parc d'habitatges buits de Sant Joan de les Abadesses i dels factors que en condicionen la mobilització.

Fase 1: Anàlisi quantitativa del parc d'habitatges buits

La primera fase consisteix en l'anàlisi i integració de la base de dades d'habitatges buits elaborada per la cooperativa Solucions Geogràfiques el gener de 2025. Aquesta base inclou la identificació de 248 habitatges buits i incorpora informació clau per caracteritzar el parc:

- Tipologia i titularitat dels habitatges.
- Tipus d'edificis i distribució en teixit plurifamiliar o unifamiliar.
- Estat de conservació.
- Localització geogràfica, amb especial concentració al nucli antic.

La base s'ha enriquit amb la integració de la referència cadastral a 20 xifres, que permet conèixer:

- l'any de construcció i reformes registrades,
- l'atorgament de la cèdula d'habitabilitat,
- la presència o absència del certificat d'eficiència energètica (CEE).

Aquestes certificacions aporten indicis sobre si els propietaris han tingut, recentment o en el passat, la voluntat de posar l'habitatge en lloguer o compravenda.

Sobre aquesta base, s'ha dut a terme un exercici de clusterització dels propietaris, agrupant-los segons els tipus de propietaris i les característiques dels habitatges. L'objectiu d'aquest exercici era identificar tipologies i patrons de propietaris i habitatges per orientar polítiques i estratègies específiques i seleccionar una mostra representativa per a entrevistes en profunditat.

Fase 2: Anàlisi qualitativa: tallers i qüestionaris

La segona fase de l'estudi pretén entendre per què un habitatge buit no s'activa malgrat el seu potencial. Per fer-ho, s'ha dut a terme un procés qualitatiu basat en la visió directa dels actors implicats.

El disseny inicial de la recerca preveia realitzar entrevistes semiestructurades amb una mostra de propietaris de cada clúster. No obstant, en la fase de treball de camp aquesta possibilitat es va descartar. Malgrat els intents de l'Ajuntament, pocs

propietaris mostraven disponibilitat o interès per una entrevista presencial.¹ Aquesta realitat va fer evident la necessitat de modificar el plantejament qualitatiu per assegurar una participació més àmplia i representativa. Davant les dificultats del model d'entrevistes, la fase qualitativa es va redissenyar per organitzar dos tallers participatius:

1 taller amb propietaris, per identificar barreres, motivacions, percepcions de risc, necessitats i expectatives.

1 taller amb professionals del sector, administradors de finques, gestors immobiliaris, constructors i petits inversors, per contrastar i ampliar la diagnosi. A més, aquests professionals poden oferir una visió més àmplia del mercat de lloguer a Sant Joan i una mirada externa sobre les barreres i limitacions que els propietaris poden enfrontar-se.

Ambdós tallers han funcionat com a espais de diàleg obert. Aquest format va facilitar la presència de més participants, va permetre generar un espai de confiança i va proporcionar informació molt rica sobre:

- barreres econòmiques, administratives i jurídiques,
- percepcions de risc i experiències prèvies,
- necessitats d'acompanyament tècnic i d'informació,
- condicions que facilitarien la mobilització del parc buit.

Als tallers hi va participar un representant de l'Oficina d'Habitatge de l'Ajuntament de Ripoll, que va presentar el servei de la Borsa d'Habitatge, actualment actiu i operatiu per a tot l'àmbit del Ripollès. A més, també hi van prendre part dos funcionaris municipals i l'alcalde de Sant Joan de les Abadesses, aportant la visió institucional i el context local necessari per orientar el debat. Tot plegat es va complementar amb la presència dels dos facilitadors de la Fundació Europace, que van conduir les sessions i van dinamitzar el procés d'escolta amb els participants.

Al final de cada sessió, **els participants han completat un qüestionari anònim dissenyat per recollir informació addicional i estructurada**. Amb aquest format, els dos tallers permeten entendre no només els factors estructurals, sinó també les dinàmiques socials, psicològiques i organitzatives que condicionen la decisió de llogar o no un habitatge.

Els qüestionaris per a propietaris (ANNEX I) inclouen preguntes sobre:

- perfils d'inquilins desitjats,
- modalitat de contracte preferida (llarga durada, temporal o turístic),

¹ Només 3 dels 114 propietaris identificats havien acceptat ser entrevistats entre el setembre i l'octubre del 2025.

- barreres i dubtes a l'hora de llogar,
- necessitats i desitjos,
- propensió al risc i rendibilitat,
- possibles solucions.
- Preferència de model de lloguer (temporal o llarga durada)

Els qüestionaris adreçats als professionals del sector (ANNEX II) repliquen l'estructura general del qüestionari destinat a propietaris, però incorporen preguntes específiques que permeten captar la seva mirada experta sobre el mercat de lloguer a Sant Joan. Mitjançant aquestes respostes s'analitza com administradors de finques, gestors immobiliaris, constructors i petits inversors interpreten la disponibilitat real d'habitatges, la qualitat i l'estat del parc, les tendències de demanda i les dificultats que habitualment observen entre els seus clients. La seva experiència porta informació rellevant sobre patrons recurrents, obstacles burocràtics, problemàtiques de rehabilitació i altres factors que sovint no emergeixen amb tanta claredat en les experiències individuals dels propietaris.

3 Fase 1 – Anàlisi quantitativa del buit residencial de propietat privada

L'estudi desenvolupat per **Solucions Geogràfiques** ofereix una fotografia detallada de la situació dels habitatges buits a Sant Joan de les Abadesses i en descriu les principals característiques. A través del treball de camp, entrevistes a veïns i tècnics de l'Ajuntament, s'han identificat **248 habitatges buits**, que representen el **12,3% del parc total d'habitatges present al municipi**.

Per a cadascun d'aquests habitatges s'han recollit les coordenades geogràfiques, l'adreça amb número de planta i porta, la referència cadastral dels edificis (catorze xifres) i diverses característiques com el tipus de titularitat, el tipus d'habitatge i l'estat constructiu. El resultat és una **base de dades georeferenciada** que permet conèixer en detall cada pis buit (Annex 1). Aquest estudi constitueix, per tant, un punt de partida essencial i una font d'informació quantitativa per analitzar la situació del buit residencial al municipi.

3.1 Tipus de propietari privats

Dels 248 pisos buits, **179 són de propietaris privats** i la resta, 69 habitatges (gairebé una tercera part), són de propietat pública. Aquest percentatge elevat s'explica principalment per la Colònia Llaudet, amb 60 unitats propietat de l'INCASOL, i per l'antiga caserna de la Guardia Civil, avui de titularitat municipal, amb 9 unitats. Els 179 habitatges privats, objecte d'aquest informe, s'han pogut analitzar amb més detall gràcies a les dades anonimitzades facilitades per l'Ajuntament. Això ha permès categoritzar els propietaris en quatre grups: **propietaris amb un pis buit, propietaris amb més d'un pis buit, empreses, entitats religioses i amb titularitat compartida**.

Taula 1 - Distribució dels habitatges buits per tipus de propietari.

Titularitat	Persones físiques			Persones jurídiques		Sense informació	Total
	Prop. amb un pis buit	Prop. amb més d'un pis	Titularitat compartida	Empreses	Entitats Religioses		
Propietaris	100	14	-	4	2	-	122
Pisos	100	47	4	17	8	3	179
% pisos	55.9%	26,3%	2.2%	9,5%	4.5%	1.7%	

La majoria dels pisos buits són de persones físiques: 151 habitatges, un 84,4% del total. D'aquests, 100 propietaris tenen un sol pis buit i 14 en sumen 47. A més, 4 habitatges tenen titularitat compartida. Entre els 14 propietaris amb més d'un pis buit, 7 tenen 2 habitatges, 3 en tenen 3 i els 4 restants acumulen entre 5 i 8 pisos. Finalment, **17 pisos són de 4 empreses** i 8 habitatges corresponen a 2 entitats religioses.

3.2 Tipus d'edifici

En relació al tipus d'edifici, l'estudi anterior va individuar **37 habitatges unifamiliars buits i 142 en edificis plurifamiliars de propietat privada**. D'aquestes dades només destaca la diferència entre els propietaris d'un sol pis i els que ne tenen més d'un, on solament 2 de 47 habitatges son edificis unifamiliars (Taula 2).

Taula 2 – Distribució segons el tipus d'edifici.

Tipus d'edifici	Prop. amb un pis buit	Prop. amb més d'un pis	Titularitat compartida	Empreses	Entitats Religioses	Sense informació	Total
Unifamiliar	29	2	2	4	-	-	37
Plurifamiliar	71	45	2	13	8	3	142

3.3 Distribució espacial

La distribució espacial del buit residencial privat mostra una **concentració al centre de la vila, on es localitzen el 77,7% del buit residencial**. **Empreses, entitats religioses i propietaris amb més d'un pis buit** – excepte un cas – **només tenen habitatges buits al centre**. A les urbanitzacions, gairebé tots els pisos buits són de propietaris amb un sol habitatge.

Taula 3 – Distribució segons la ubicació.

Ubicació	Prop. amb un pis buit	Prop. amb més d'un pis	Titularitat compartida	Empreses	Entitats Religioses	Sense informació	Total
Centre	65	46	2	17	8	1	139
Urbanitzacions	35	1	2	-	-	2	40

3.4 Estat de construcció

Tot i que **dos terços dels pisos es troben en condicions bones o regulars**, l'estat constructiu varia segons el tipus de propietari. Entre **els propietaris amb un sol pis buit, només 9 dels 100 habitatges estan en mal estat**. En canvi, en el cas dels **propietaris amb més d'un pis, més de la meitat no es troben en bones condicions**.

És important subratllar que aquesta avaluació es va realitzar mitjançant observació exterior des del carrer, sense accés a l'interior dels habitatges. Aquest fet limita de manera significativa la precisió i **probablement infraestima l'entitat real dels habitatges que es troben en bon estat**.

Pel que fa a les empreses, la meitat dels habitatges estan en mal estat. En el cas de les entitats religioses, 3 es troben en estat bo o regular i 5 en mal estat. D'aquests 5, destaquen els **dos únics habitatges en estat ruïnós** i que són propietat de la parròquia de Sant Joan.

Taula 4 – Distribució segons l'estat de construcció.

Estat de construcció	Prop. amb un pis buit	Prop. amb més d'un pis	Titularitat compartida	Empreses	Entitats Religioses	Sense informació	Total
Bo o Regular	80	21	4	9	3	3	120
Mal Estat	9	25	-	8	5*	-	47
Sense informació	11	1	-	-	-	-	12

*2 pisos es troben en estat ruïnós

La distribució espacial segons l'estat de construcció, destaca que **els habitatges de propietaris privats en mal estat es concentren més a la Vila Vella** (Fig. 1).

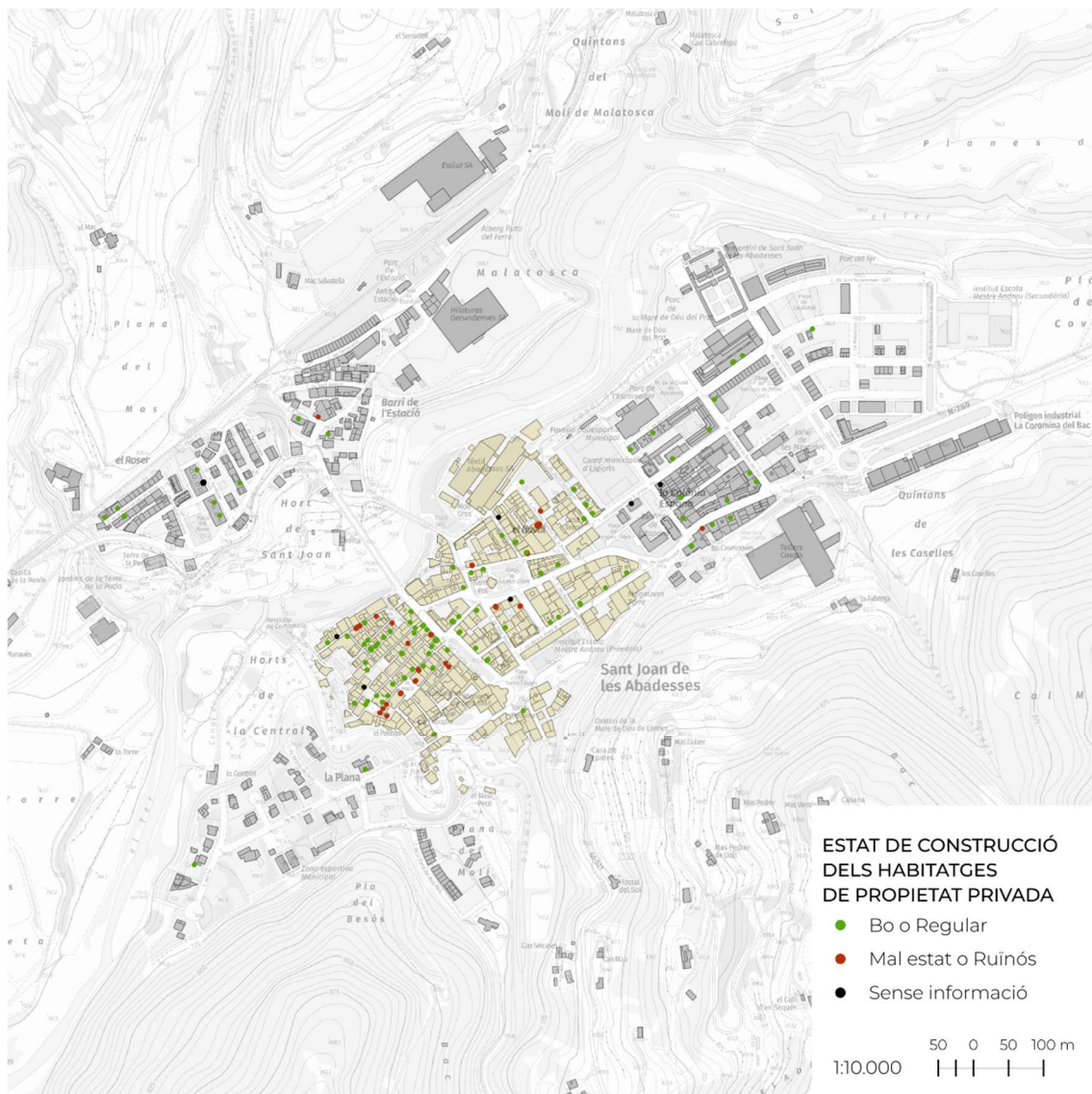


Fig. 1 – Mapa de la distribució del buit residencial a Sant Joan de les Abadesses segons l'estat de construcció.

3.5 Referències cadastrals dels immobles

Gràcies a les dades recollides en l'estudi precedent, **s'han pogut rastrejar amb les referències cadastrals a 20 dígits de cada immoble buit**. En concret, s'han recopilat els codis cadastrals dels edificis (14 dígits), les adreces completes i el detall de planta i porta. Només en 11 dels 179 habitatges no s'ha pogut identificar

la referència per manca de correspondència o per la presència de més d'una referència possible. Aquesta informació ha permès conèixer detalls com **l'any de construcció** i, en cas d'haver-hi, **les reformes realitzades**, tipus i any.

Disposar de la referència cadastral ha facilitat també la consulta de les bases de dades obertes de la Generalitat de Catalunya, d'on **s'han obtingut dades sobre Cèdules d'Habitabilitat² (CH) i de les Certificacions d'Eficiència Energètica³ (CEE). La presència o no d'aquestes certificacions és un indicador per entendre l'estat conservatiu dels immobles i l'interès dels propietaris per mantenir-los en bon estat. A més, ajuda a conèixer l'interès dels propietaris a introduir-los al mercat de venda o lloguer posar-los en venda o al mercat de lloguer. La taula 5 detalla les dades extretes i integrades al cens d'habitatges buits.**

Taula 5 – Detall de les dades afegides al cens dels habitatges buits a Sant Joan.

Descripció	Valor	Base de dades
Any de construcció	any	Cadastre
Any de la reforma	any; null	
Tipus de la reforma	Rehabilitació Total; Reforma Total; Reforma Media; Reforma Mínima; null	
Codi de la Cèdula d'habilitat	Codi alfanumèric; null	Bases de dades de les Cèdules d'Habitabilitat de la Generalitat de Catalunya
Estat de la cèdula d'habilitat	Atorgada; Caducada; En tramitació; Arxivada; Fora de termini; null	
Data d'inici de validtat de la cèdula d'habilitat	data; null	
Data de caducitat de la cèdula d'habilitat	data; null	
Any de certificació	data; null	Base de dades dels Certificats d'Eficiència Energètica d'edificis de la Generalitat de Catalunya
Qualificació de consum d'energia primària no renovable	A; B; C; D; E; F; G; null	
Qualificació d'emissions de CO ₂	A; B; C; D; E; F; G; null	
Motiu de la certificació	Certificació voluntària; Compravenda; Lloguer; Renovació (en cas de caducitat de l'antic certificat energètic); sol·licitud d'ajuts; null	

3.6 Cèdules d'habilitat

Només 27 immobles disposen d'una cèdula d'habilitat vigent, un 15.1% del total dels 179 pisos buits de propietat privada. Destaquen els 117 habitatges per als quals mai s'ha sol·licitat, un 65.4% del total. En el cas dels habitatges de persones jurídiques, cap disposa actualment de cèdula vigent. Dels 17 immobles en aquesta categoria, només un pis en disposava i que però va caducar fa més de 20 anys.

² https://analisi.transparenciacatalunya.cat/Habitatge/C-dules-d-habilitat/3pqu-s3ga/about_data

³ https://analisi.transparenciacatalunya.cat/Energia/Certificats-d-efici-ncia-energ-tica-d-edificis/j6iit3w2/about_data

Taula 6 – Distribució segons la presència de les cèdules d'habitabilitat.

Estat de la CH	Prop. amb un pis buit	Prop. amb més d'un pis	Titularitat compartida	Empreses	Entitats Religioses	Sense informació	Total
Atorgada	19	6	1	-	1	-	27
Caducada	10	17	-	1	1	-	29
Fora de termini	1	-	-	-	-	-	1
En tramitació	3	-	-	-	-	-	3
Arxivada	2	-	-	-	-	-	2
Mai sol·licitada	65	24	3	16	6	3	117
CH No Vigents ⁴	81	41	3	17	7	3	152

3.7 Certificacions d'eficiència energètica

La presència de la CEE pot indicar si en els últims anys s'ha fet ús dels habitatges: si s'han llogat o si han estat objecte de compravenda o bé, si s'han sol·licitat ajuts per reformes o renovació. Només **39 habitatges tenen una CEE** i la majoria de propietaris ha certificat els seus pisos per posar-los en venda.

Taula 7 – Distribució segons la presència de les certificacions d'eficiència energètica.

Motiu de la certificació	Prop. amb un pis buit	Prop. amb més d'un pis	Titularitat compartida	Empreses	Entitats Religioses	Sense informació	Total
Lloguer	7	3	-	-	1	-	11
Compravenda	14	8	-	-	-	-	22
Certificació voluntària	2	2	-	-	-	-	4
Renovació	1	-	-	-	-	-	1
Sol·licitud d'ajuts	-	-	-	1	-	-	1
CEE vigent ⁵	24	13	-	1	1	-	39
Mai sol·licitada	76	34	4	16	7	3	140

3.8 Composició dels clústers de propietaris

Les dades analitzades constitueixen la base per a una **clusterització multivariable** que té en compte les característiques dels propietaris i dels seus habitatges. Considerant el tipus de titularitat com a variable primària, els propietaris es poden classificar en dos grups: **persones jurídiques (empreses i entitats religioses) i persones físiques**. Tal com s'ha vist, la majoria de les persones físiques individuades per aquest estudi són propietaris d'un sol pis buit. Dels que en tenen més d'un, 10 dels 14 en posseeixen un màxim de tres. Els propietaris amb un nombre significatiu d'habitatges buits (més de 5) representen una part molt reduïda. Per aquest motiu, considerar en un mateix clúster els propietaris amb un

⁴ Els pisos amb CH no vigents s'han calculat sumant els valors de CH *Caducada*, *Fora de termini*, *En tramitació*, *Arxivada* i *Mai sol·licitada*.

⁵ Els pisos amb CEE vigents s'han calculat sumant els valors de les CEE sol·licitades per motiu de *Lloguer*, *Fora de termini*, *En tramitació*, *Arxivada* i *Mai sol·licitada*.

sol pis i aquells amb més d'un no comporta un risc per al desenvolupament de l'anàlisi de les entrevistes.

Finalment, **els habitatges amb titularitat compartida i aquells dels quals no s'ha pogut obtenir informació sobre els propietaris no s'han inclòs** en el procés de clusterització. Aquests representen només el 3,9% del total d'habitatges vacants, un percentatge que no altera els resultats globals.

Pel que fa a les característiques físiques dels habitatges, **tant l'estat de construcció com la ubicació són factors clau que poden influir en les decisions dels propietaris**. Per exemple, els pisos en bon o regular estat es poden llogar en poc temps i requereixen una inversió inicial relativament baixa. En canvi, els pisos en mal estat necessiten reformes importants abans de poder-se llogar, la qual cosa implica costos inicials elevats i no sempre garanteix un retorn ràpid de la inversió. En relació amb la ubicació, els habitatges situats al centre de Sant Joan poden presentar problemes d'accessibilitat amb vehicle i limitacions a l'hora de reformar-los per les regulacions vinculades a la conservació del patrimoni històric del nucli antic. En canvi, els habitatges a les urbanitzacions solen oferir millor accessibilitat i disposar d'equipaments com aparcaments i jardins privats, fet que els converteix en opcions més atractives tant per als inquilins com per als propietaris, que poden llogar-los a preus més elevats.

El tipus d'edifici (unifamiliar o plurifamiliar) podria influir en les decisions dels propietaris, però **no constitueix una variable estadísticament significativa**. Cal remarcar que els habitatges unifamiliars representen un percentatge reduït en tots els tipus de titularitat, excepte en el cas dels propietaris amb un sol pis buit, on la presència és més notable. Per aquest motiu, el tipus d'edifici no s'ha considerat un factor clau per a la clusterització dels propietaris a entrevistar. A més, manca informació per determinar si un habitatge plurifamiliar pertany a un únic propietari o si existeix una divisió horitzontal dels edificis.

Finalment, pel que fa a les **cèdules d'habitabilitat**, el nombre de pisos que en disposen és massa reduït per obtenir resultats estadísticament significatius. En canvi, entrevistar propietaris d'habitatges amb **certificació d'eficiència energètica (CEE)** pot aportar informació més rellevant. Disposar d'una CEE implica que, en els darrers anys, l'immoble ha estat objecte de **compravenda, lloguer o obres de renovació**, a més de constituir un requisit imprescindible per a la seva incorporació al mercat de lloguer.

Taula 8 – Detall de les variable considerades.

		Prop. amb un pis buit	Prop. amb més d'un pis	Titularitat compartida	Empreses	Entitats Religioses	Sense informació
Titularitat	Propietaris	100	14	-	4	2	-
	Pisos	100	47	4	17	8	3
Tipus d'edificis	Unifamiliar	29	2	2	4	-	-
	Plurifamiliar	71	45	2	13	8	3
Estat de construcció	Bo o Regular	80	21	4	9	3	3
	Mal Estat	9	25	-	8	5*	-
Ubicació	Centre	65	46	2	17	8	1
	Urbanitzacions	35	1	2	-	-	2
Cèdules Habitabilitat	Atorgada	19	6	1	-	1	-
	No Vigents	81	41	3	17	7	3
Certificacions Eficiència Energètica	Vigent	24	13	-	1	-	-
	Mai sol·licitada	76	34	4	16	7	3

*2 pisos es troben en estat ruïnós

El resultat de l'anàlisi proposa els següents clústers on un propietari és inclòs només en un clúster.

Taula 9 – Clústers identificat a Sant Joan de les Abadesses per les entrevistes.

Cluster	Descripció	Propietaris	Mostra	Entrevistes ideals
A	Persones físiques propietàries d'un o més pisos buits en estat bo o regular al centre	50	41%	5
B	Persones físiques propietàries d'un o més pisos buits en estat bo o regular a les urbanitzacions	21	17%	3
C	Persones físiques propietàries d'un o més d'un pis buit en mal estat	16	13%	2
D	Persones físiques i jurídiques propietaris de pisos amb cèdula d'habitabilitat i CEE	21	17%	3
E	Propietaris Persones jurídiques	6	5%	2
Total		114	94%	15

La definició d'aquests clústers de propietaris, tot i que finalment no s'hagi pogut desplegar un programa complet d'entrevistes en profunditat per a cadascun d'ells, continua essent una aportació rellevant de l'anàlisi quantitativa. **La clusterització permet distingir perfils amb necessitats, capacitats d'inversió i barreres molt diferents:** des de petits propietaris amb un únic pis en bon estat, fins a titulars de diversos habitatges en mal estat, passant per empreses i entitats religioses amb concentració d'immobles al centre històric. Aquesta segmentació ajuda a entendre que **la mobilització del parc buit no es pot abordar amb una única mesura**

homogènia, sinó que **requerirà estratègies diferenciades** segons el perfil del propietari, la ubicació de l'habitatge i el seu estat constructiu. En aquest sentit, els clústers constitueixen **una base útil per dissenyar futurs programes d'accions d'acompanyament específics i polítiques públiques més ajustades a la realitat** diversa del parc residencial buit de Sant Joan de les Abadesses.

3.9 Pisos turístic

A Sant Joan de les Abadesses, el pes del lloguer turístic té un impacte rellevant tant en el mercat de lloguer com en el funcionament general del parc d'habitatge. Segons el registre de la Generalitat⁶, **al municipi hi ha 73 habitatges d'ús turístic**, que representen aproximadament **258 places** (Fig. 2).

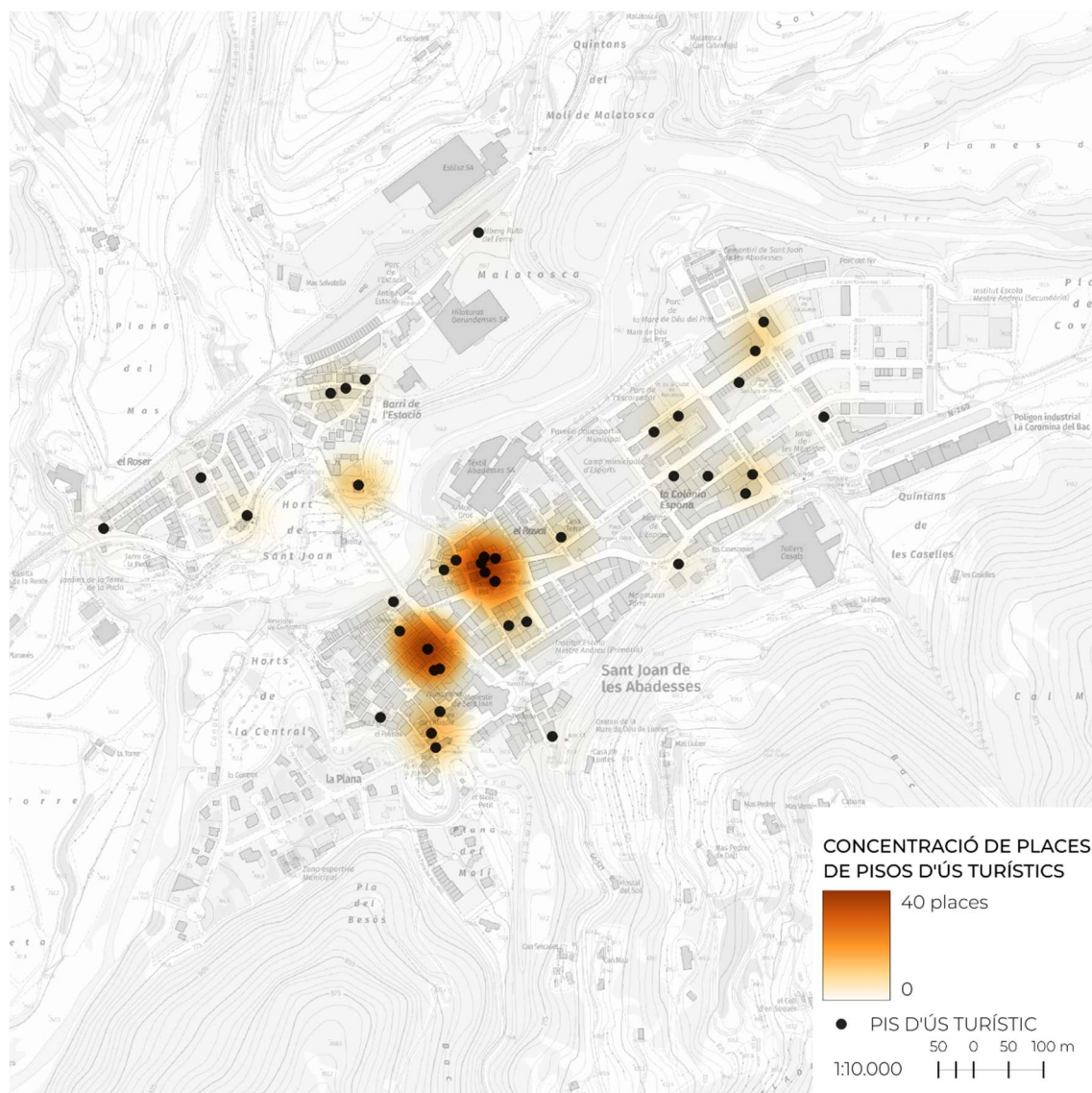


Fig. 2 – Mapa de de la distribució dels pisos d'ús turístic i concentració de les places disponibles.

⁶ https://analisi.transparenciacatalunya.cat/Turisme/Establiments-d-allotjament-tur-stic-inscrits-al-Re/t2h3-cgys/data_preview

La distribució territorial és especialment significativa: **la Vila Vella concentra 49 habitatges turístics i 161 places**, és a dir, el 64,4% del total. Aquesta elevada presència en el nucli antic coincideix amb la mateixa zona on es concentra una part important del parc d'habitatges buits i amb més dificultats de mobilització, generant una **competència directa entre l'ús residencial i l'ús turístic**.

A més, **destaquen 5 edificis que destinen tots els seus habitatges al lloguer turístic**, amb un total de 24 pisos, entre els quals n'hi ha un amb 10 habitatges dedicats íntegrament a aquest ús. Aquesta concentració **incrementa la pressió sobre el parc residencial disponible** en una zona especialment sensible com la Vila Vella.

4 Fase 2 – Anàlisi qualitativa: tallers i qüestionaris

4.1 Resultats del Tallers

Data: 13/11/2025 – 17:00-18:00 (professionals), 18:30-20:00 (propietaris)

Organització: Fundació Europace i Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses

Participants: 22 propietaris, 9 professionals del sector (administradors de finques, gestors immobiliaris, constructors). En ambdós els tallers han participat 1 representant del Serveis d'Habitatge municipal i comarcal de Ripoll, 2 tècnics municipals i l'alcalde de Sant Joan de les Abadesses.

4.1.1 Objectiu dels tallers

Els dos tallers un amb administradors, gestors i constructors i, posteriorment, un amb propietaris, van tenir la finalitat d'entendre:

- Contrastar l'anàlisi del parc d'habitatge buits amb els propietaris, el professionals del sector i l'ajuntament.
- per què una part del parc d'habitatge buit no es posa en lloguer,
- quines barreres, motivacions i necessitats tenen els propietaris,
- i quines visió experta aporten els professionals del sector sobre la viabilitat tècnica, econòmica i normativa.
- Presentació del servei Comarcal d'habitatge del Ripollès presentat per Lluís

Els tallers es van plantejar com a espais participatius, i aporten una base sòlida per orientar estratègies municipals i futures accions.

4.1.2 Contrast i validació de l'estudi quantitatiu

A partir de l'estudi tècnic previ s'han identificat 248 habitatges buits, aproximadament el 12,4% del parc total d'habitatges al municipi. El 72% són de propietat privada, habitualment petits propietaris amb un sol pis buit. El buit es concentra a la Vila Vella, especialment en edificis plurifamiliars antics, difícils de rehabilitar i gestionar. Una part majoritària del parc d'habitatges buits no té documentació essencial: 65% mai ha tingut Cèdula d'habitabilitat i el 78% no té Certificat d'Eficiència Energètica (CEE). Aquestes mancances fan que molts pisos no siguin legalment llogables sense intervencions prèvies.

Propietaris i professionals coincideixen que la dada segons la qual un 72% dels habitatges buits es troben en bon o regular estat no reflecteix la realitat. Segons la seva experiència, només entre un 20% i un 30% dels pisos estan realment en condicions adequades per ser llogats. Aquesta diferència s'explica en part perquè

l'estimació inclosa al cens es va realitzar mitjançant observació exterior des del carrer, sense accedir a l'interior dels habitatges, fet que limita la precisió a l'hora de valorar-ne l'estat real.

A més, aquesta percepció encaixa plenament amb un altre indicador objectiu: la manca generalitzada de cèdules d'habitabilitat i de certificats d'eficiència energètica. El fet que la majoria d'habitatges no disposin d'aquesta documentació suggereix que com a mínim durant els darrers vint anys no s'hi han fet actuacions significatives ni de millora energètica ni, encara menys, estructurals, reforçant així la idea d'un parc residencial més deteriorat del que indiquen les dades inicials.

Propietari: *« Si estan en bon estat i amb poca rehabilitació es podrien llogar... segurament ja haurien sortit al mercat.»*

Professional: *« No estic gaire d'acord amb la previsió que heu fet, que el 70% d'habitatges buits estan en bon estat. Els que no es lloguen és perquè necessiten una inversió important.»*

4.1.3 Barreres principals detectades

Costos de rehabilitació i rendibilitat molt baixa

És la barrera més transversal i compartida entre professionals i petit propietaris

Propietari: *«Amb el que demanen i el que costa arreglar-lo, no compensa posar-lo en lloguer.»*

Professional: *«Si per recuperar la inversió només trauràs un 1% o 2% de rendibilitat, ningú vindrà a invertir.»*

Professional: *«Rehabilitar al centre antic és car i complica, i els els números no surten.»*

Molts pisos necessiten inversions entre 40 i 80 mil €, especialment en els edificis del centre i en edificis plurifamiliars sense ascensor.

Por a impagaments, litigis i danys a l'habitatge

Propietaris i gestors coincideixen que la inseguretat és determinant a l'hora de posar en lloguer un immoble.

Professional: *«Un inquilí que no paga et pot tenir dos anys bloquejat.»*

Propietari: *«Si me'l destrossen, qui m'ho pagarà?»*

Professional: *«Els propietaris tenen por de qui hi posaran, especialment si es fa via borsa.»*

Aquesta por és especialment intensa en relació als preus del lloguer i les condicions de l'habitatge. Els inquilins més vulnerables trien els habitatges més econòmics que sovint no tenen bones condicions (per exemple, els baixos a la vila vella).

Propietari: *«Si poso un lloguer de 300 euros el perfil d'inquilí és segurament vulnerable»*

Complexitat administrativa, normativa i tècnica, i experiències negatives amb fons i programes públics

Apareix en totes les discussions i en relació als contractes de lloguer i per demanar ajudes i subvencions per reformes.

Propietari: *«No entenc per on començar amb cèdules, certificats i ajudes.»*

Propietari: *«No sabem quines ajudes existeixen; ens falta informació.»*

Professional: *«Els contractes abans eren d'una pàgina, ara són de 25.»*

Propietari: *«Hi ha molta gent gran que no sap per on començar per fer una reforma o un contracte de lloguer. »*

Professional: *«Per obtenir tres mil euros de subvenció tens sis mesos de paperassa.»*

Professional: *«Els Next Generation EU han estat un fracàs per l'excés de burocràcia i a més tarden dos anys en arribar.»*

Professional: *«Moltes vegades els professionals aconsellen no demanar fons públics perquè la gestió és massa complexa i els diners que toquen no compensen l'esforç.»*

La percepció és que la gestió és massa complexa i desmotiva propietaris i professionals en reformar i activar un pis buit. Especialment amb Next Generation els professionals assenyalen moltes dificultats en la gestió.

Característiques estructurals del parc d'habitatges

Especialment a la Vila Vella els edificis no estan en bones condicions i en general els pisos tenen poca llum, problemes d'humitat, dificultats de implementar millora per l'accessibilitat com ascensors i pàrquings.

Professional: *«Rehabilitar en carrers tan estrets és tècnicament i econòmicament molt complicat.»*

Propietari: *«Per molt que ho arreglis, al barri vell no el llogaràs fàcilment.»*

Professional: *«Qui vol viure a la Vila Vella? En un primer pis fosc, sense sol, sense ascensor?»*

Professional: *«Et surt més a compte comprar un solar fora del centre i fer-hi obra nova.»*

Caldria renovar edificis sencers però molts edificis tenen comunitats fragmentades: quatre pisos, quatre propietaris que no es posen d'acord.

Desconnexió entre sous locals i preu de mercat

Els professionals van expressar amb molta contundència que hi ha un desequilibri entre un lloguer rentable (700-900 €/mes) per als propietaris i els sous mitjans a Sant Joan (1200-1400 €/mes). Això afecta la viabilitat dels preus i la demanda local.

Professional: *«Els sous de la comarca no permeten pagar els lloguers que hi ha ara a Sant Joan.»*

Professional: *«L'obra nova sortiria per 250 mil euros, i ningú aquí ho pot assumir o tenir accés a una hipoteca d'aquell valor.»*

4.1.4 Necessitats principals identificades

Acompanyament tècnic integral i neutral

És la demanda més reiterada per part dels propietaris i de l'Ajuntament i que més pujaria els propietaris en mobilitzar les seves propietats. Aquest acompanyament ha d'incloure taxació de la propietat, diagnosi tècnica, costos estimats, potencial de lloguer i ajuda en tràmits.

Propietari: *«Fa falta algú que expliqui la realitat del pis i què es pot fer.»*

Propietari: *«Si algú m'ho gestionés tot, potser sí que el posaria en lloguer.»*

Ajuntament *«Volem ajudar a fer diagnosi, orientar i identificar opcions realistes.»*

Més garanties i seguretat jurídica

Els propietaris reclamen la necessitat de més seguretat jurídica contra impagaments, litigis o danys provocats per als inquilins.

Propietari: *«Si tingués garanties reals per afrontar el risc d'impagament, seria una altra història.»*

Propietari: *«l'aval lloguer de la borsa només és de 6 mesos, i després? Aquests tràmits poden tardar més de dos anys.»*

Professional: *«Les assegurances privades són fàcils d'activar però són prou cares (200€/mes).»*

Servei d'assessorament per propietaris i professionals

Propietaris i professionals coincideixen que és necessari un servei que els assessori en la gestió econòmica i tècnica dels habitatges. Un servei imparcial que

ofereixi una valoració de les propietats, diagnosi, i informacions sobre les subvencions i ajudes disponibles.

Propietari: *“...que hi hagi un servei imparcial i de confiança que valori l’immoble i si és rentable vendre o posar-lo en lloguer.”*

Propietari: *“Apropar la gent que ven a la que vol comprar. Un assessorament imparcial per al propietari per conèixer el valor real de les seves propietats.”*

Propietari: *«Fa falta algú que expliqui la realitat del pis i què es pot fer.»*

Professional: *«Les ajudes han de ser entenedores i ràpides si es vol que funcionin.»*

Ajuntament: *«La nostra voluntat és oferir diagnosi, orientació i suport neutral.»*

Flexibilització de les normatives urbanístiques i dels instruments fiscals

El sector professional proposa solucions estructurals i instruments fiscals innovadors. per activar espais buits i incentivar la reactivació.

Professional: *«El POUM de fa trenta anys no s’adapta a la realitat actual.»*

Professional: *«Els locals tancats haurien de poder reconvertir-se en habitatge quan és viable.»*

Revisió del POUM per reconvertir locals viables en habitatge, flexibilitzar criteris d’habitabilitat i eficiència energètica en cas d’edificis antics, revisar restriccions del centre històric.

Així mateix, els participants proposen nous instruments fiscals com: possibles recàrrecs d’IBI a pisos buits de llarga durada, bonificacions per qui mobilitzi habitatges, mecanismes per afavorir acords entre diversos propietaris d’un mateix edifici.

Professional: *«El que ho té tancat deu anys hauria de pagar més IBI.»*

Professional: *«Al que llogui a gent del municipi, bonificacions durant uns anys.»*

Professional: *«Que l’Ajuntament faci d’intermediari entre propietaris d’un mateix edifici podria desbloquejar molts casos.»*

Models alternatius de gestió i cessió

Els professionals del sector proposen la implementació de models de gestió i cessió innovadors i que garanteixin flexibilitat i seguretat per als propietaris. Proposen nous models de cessió temporal (10-30 anys) de pisos a una entitat gestora, models mixtos públic-privats basats en dret de superfície, i un operador únic que rehabiliti i gestioni els pisos.

Propietari: «*Si algú m'ho gestionés tot, potser sí que el posaria en lloguer.*»

Professional: «*Si hi hagués algú o alguna entitat que acceptés el pis, el rehabilités i en gestionés el lloguer, alguns propietaris ho farien.*»

Professional: «*Una entitat mixta que agafi el pis, el rehabiliti i el gestioni seria una solució realista.*»

Professional: «*Un model de dret de superfície o cessió temporal podria funcionar si dona un rendiment mínim.*»

4.2 Resultats dels qüestionaris

Com vist abans, durant els dos tallers s'han distribuït als propietaris i professionals un qüestionari per obtenir una informació més personal i organitzada les barreres, dubtes, necessitats i desitjos a l'hora de posar un pis en lloguer. Els dos qüestionaris han tingut una participació alta per part dels propietaris i plena per part dels professionals (taula 10). Les respostes dels qüestionaris estan resumides als ANNEX I.A i ANNEX II.A.

Taula 10 – Cobertura dels qüestionaris distribuïts durant els tallers.

	Participants	Respostes	Cobertura
Propietaris	22	14	63,6%
Professionals	9	9	100%
Total	31	23	74,2%

4.2.1 Mercat de lloguer

Els resultats dels qüestionaris adreçats als administradors de finques i professionals del sector confirmen la percepció d'un mercat del lloguer molt tensat a Sant Joan de les Abadesses. Tots els responents descriuen la situació actual com de **poca oferta i alta demanda de lloguer**, és a dir, un mercat clarament desequilibrat. En els darrers cinc anys, la majoria observa un increment dels contractes de lloguer turístic, mentre que en el lloguer temporal i, sobretot, en el de **llarga durada, predomina la percepció d'estancament o fins i tot de lleuger decreixement**.

4.2.2 Perfils d'inquilins i model de lloguer desitjats

Els resultats mostren una clara voluntat per part dels propietaris en activar els seus habitatge buits. A més, tenen **una preferència molt clara per perfils d'inquilins estables, majoritàriament parelles**, mentre que els perfils vinculats a estades curtes (treballadors temporals o turistes) només són considerats de manera puntual. Aquesta preferència es reflecteix també en el model de lloguer: **la gran majoria dels propietaris optaria pel lloguer de llarga durada, acceptant una rendibilitat més baixa a canvi d'una gestió més simple i segura**. Conseqüentment, el tipus de contracte més utilitzat i valorat és el contracte de llarga durada, que s'associa amb continuïtat, menys rotació d'inquilins i menor risc percebut.

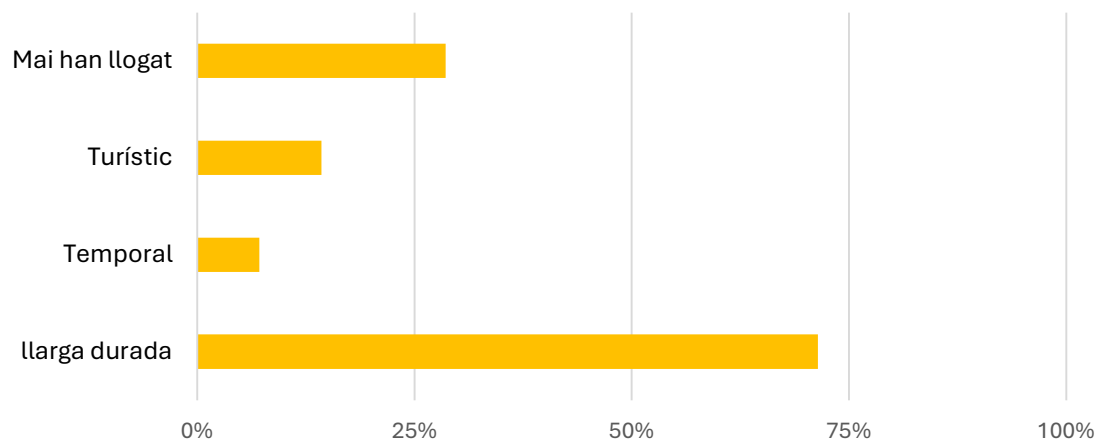


Fig. 3 – Tipus de contractes activats pels propietaris.

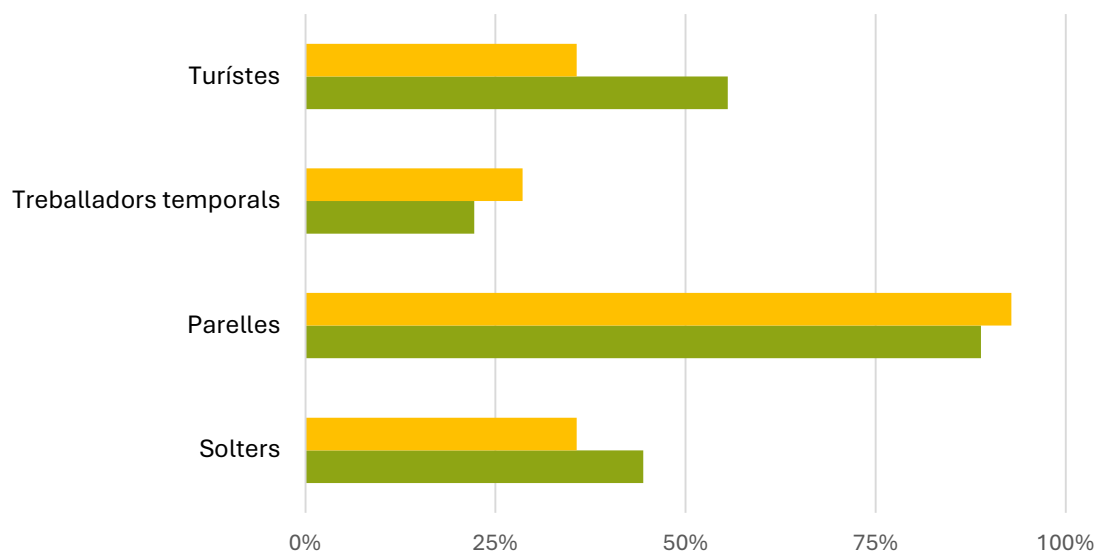


Fig. 4 – Perfils d'inquilins desitjats.

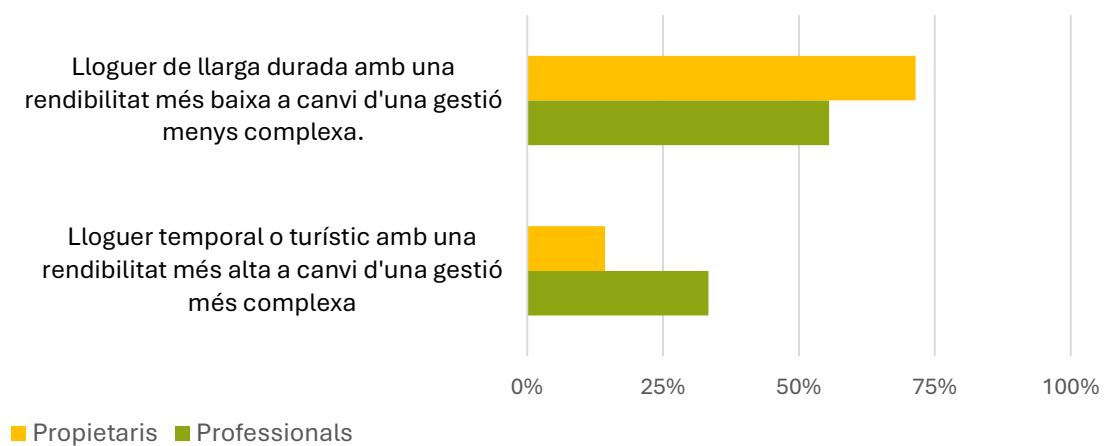


Fig. 5 – Models de lloguer preferits.

4.2.3 Barreres, dubtes i preocupacions

En relació amb les barreres que dificulten posar un pis en lloguer, els resultats mostren una coincidència gairebé total entre propietaris i professionals. Tots dos situen com **molt prioritari el pes dels costos de rehabilitació i manteniment que comporten una falta de rendibilitat a l'hora de llogar. A més la por als impagaments, la morositat i els possibles danys o ocupacions** és un factor important que bloqueja un propietari.

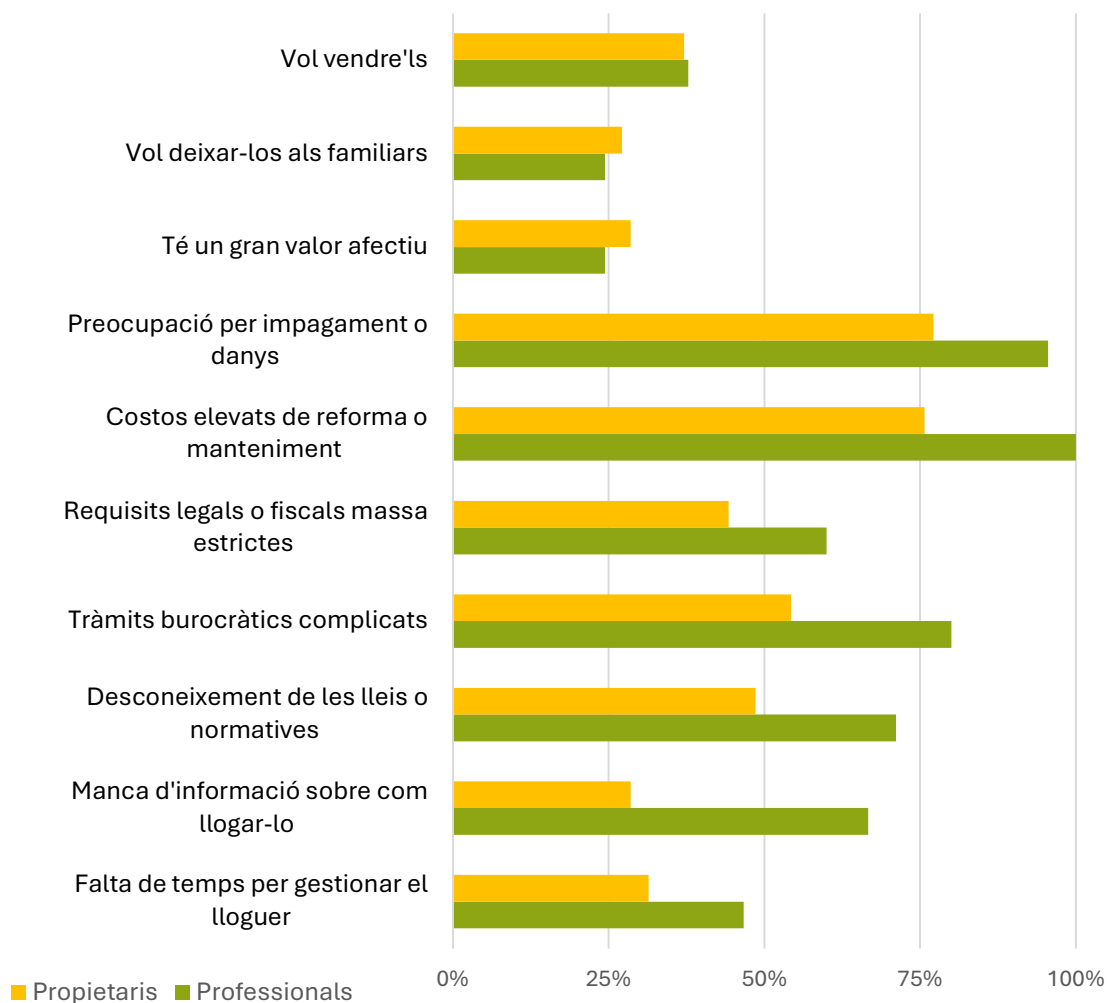


Fig. 6 – Barreres i limitacions al lloguer.

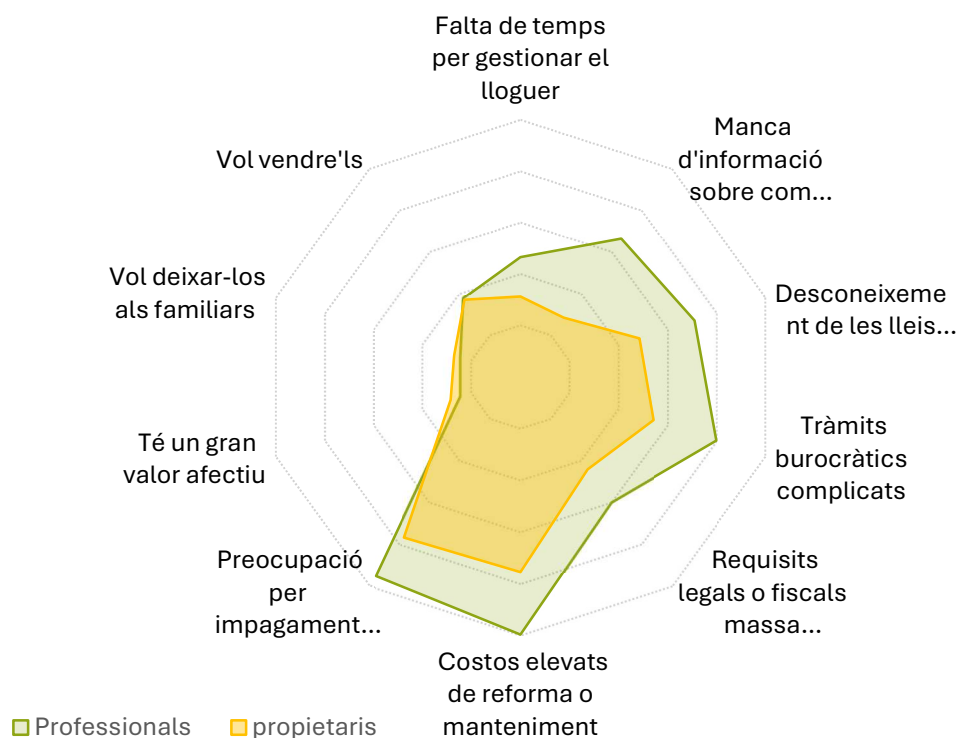


Fig. 7 – Comparació entre les respostes dels propietaris i administradors sobre les barreres.

Aquestes barreres econòmiques i de risc són percebudes com a crítiques, especialment pel que fa al **risc jurídic i econòmic associat amb un inquilí problemàtic**. A aquestes preocupacions s'hi afegeixen **els tràmits administratius complexos i el desconeixement de la normativa**, factors **que incrementen la sensació de vulnerabilitat** i que contribueixen a l'aversion al lloguer. La menció explícita de la “falta de protecció jurídica” per part d'un propietari reforça la idea que l'escassetat d'eines de suport i defensa és un impediment decisiu.

Pel que fa als factors més emocionals com el valor afectiu de l'immoble o la voluntat de destinar l'habitatge a familiars o encara la intenció de vendre tenen un pes menor. Això suggereix que els habitatges buits no mantenen una dimensió patrimonial i familiar que condiciona les decisions de mobilització. Tot i així, fins i tot els propietaris que puntuen altes aquestes motivacions les situen per darrere dels costos i els riscos, que continuen sent els elements més influents.

En conjunt, els resultats revelen que les dificultats per activar habitatge buit no responen tant a la manca d'interès dels propietaris com a una combinació de riscos percebuts, càrrega administrativa i falta de rendibilitat del lloguer. Aquestes constatacions apunten clarament cap a la necessitat de desenvolupar solucions que redueixin el risc, simplifiquin la gestió i aportin suport tècnic i jurídic, alhora que ajudin a fer convergir la demanda real del municipi amb les expectatives dels propietaris que podrien aportar habitatge al mercat.

4.2.4 Oportunitats, incentius i solucions

L'anàlisi dels incentius valorats per propietaris i professionals del sector mostra un alineament en les necessitats de suport per tal de mobilitzar habitatges buits cap al lloguer. En conjunt, els resultats evidencien que els actors comparteixen una diagnosi comuna: sense mecanismes que redueixin el risc i facilitin la gestió, el parc d'habitatge buit difícilment entrarà al mercat.

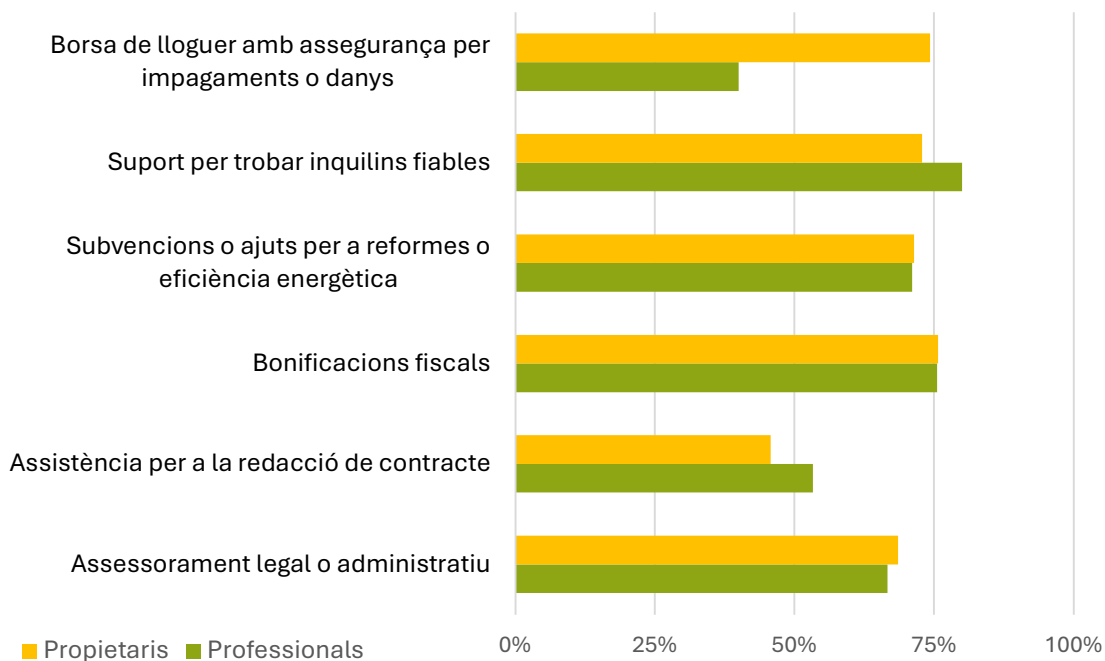


Fig. 8 – Barreres i limitacions al lloguer.

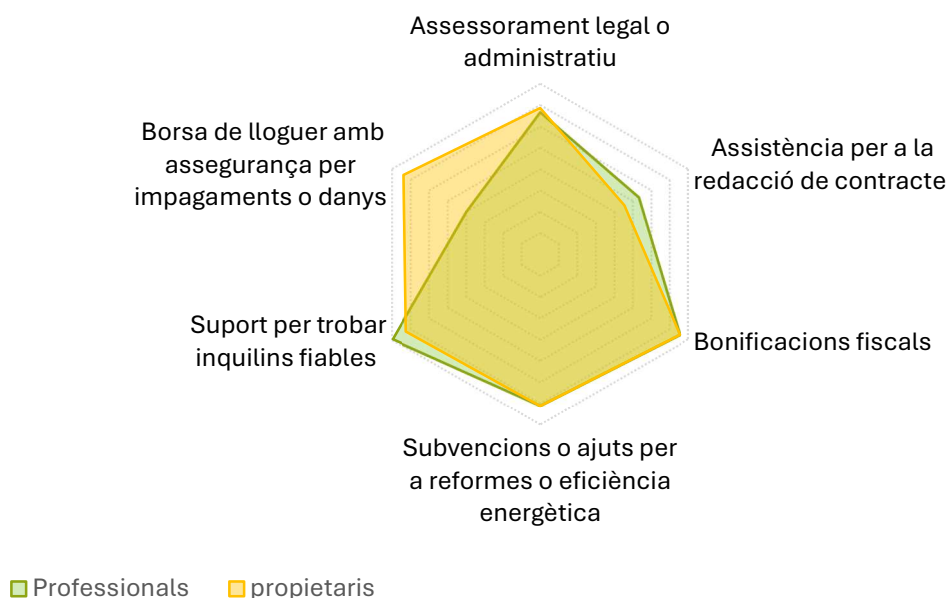


Fig. 9 – Comparació entre les respostes dels propietaris i administradors sobre incentius al lloguer

Per als professionals del sector i els propietaris **els incentius més efectius són aquells que contribueixen a assegurar un bon encaix entre propietari i inquilí i reduïxin el risc i l'exposició econòmica**. Solucions com un suport imparcial per trobar perfils fiables, assegurances d'impagaments i danys, i el suport administratiu, fiscal i legal són els més senyalats. També valoren positivament les mesures econòmiques com les subvencions o les bonificacions fiscals per a la rehabilitació i la millora energètica, que responen a una de les barreres més importants: els costos inicials per posar l'habitatge en condicions de lloguer i millorar la rendibilitat. En aquest sentit, es fa evident que **qualsevol política pública destinada a activar habitatge buit ha de prioritzar instruments que generin garanties sòlides i estables** com assegurances, sistemes de mediació eficaços i serveis municipals de suport tècnic, jurídic i administratiu continuat.

5 Recomanacions, estratègies i solucions

L'exercici qualitatiu desenvolupat mitjançant tallers i qüestionaris ofereix una visió completa i matisada de la realitat residencial de Sant Joan de les Abadesses. Les dades objectives mostren un volum significatiu d'habitatges buits, sovint situats en edificis plurifamiliars del nucli antic i condicionats per mancances documentals o necessitats de rehabilitació. Paral·lelament, la perspectiva aportada per propietaris i professionals revela que la mobilització d'aquest parc es troba limitada per una combinació de costos econòmics, riscos percebuts i complexitat administrativa, així com per un desajust entre la demanda real i els perfils d'inquilins preferits pels propietaris. En aquest context, la **Borsa de Lloguer**, presentada durant els tallers, **emergeix com una eina útil i valorada per reduir riscos i facilitar la gestió, tot i que encara insuficient per compensar les barreres més estructurals detectades**. La convergència entre diagnosi tècnica i vivències del territori confirma que la reactivació del parc d'habitatge buit **requereix instruments que redueixin el risc, ofereixin seguretat jurídica i simplifiquin processos, complementats per un acompanyament tècnic personalitzat i eficient**. Aquest marc integrat constitueix la base sobre la qual es poden dissenyar estratègies locals més ajustades, realistes i alineades amb les necessitats específiques del municipi. Per això s'adrecen les següents recomanacions i estratègies a l'Ajuntament, així com possibles solucions organitzades per nivell de prioritat i eficàcia. El nivell de prioritat assignat a cada mesura és el resultat d'una valoració qualitativa que integra la urgència de les preocupacions, barreres, necessitats i expectatives identificades durant els tallers, així com l'impacte estimat que cada actuació pot tenir sobre el mercat d'habitatge de Sant Joan de les Abadesses.

5.1 Impulsar serveis municipals per a la reactivació del parc buit

Suportar els propietaris que volen mobilitzar les seves propietats

Un dels missatges més repetits és que **els propietaris necessiten un suport clar i accessible**. Molts desconeixen com funciona el lloguer, quins tràmits cal complir, quines obligacions tenen o quines ajudes poden demanar. Una oficina de serveis integrals amb funcions de suport legal, tècnic i administratiu permetria **reduir la sensació de desorientació i acompanyar de manera personalitzada** tots els propietaris que valorin mobilitzar un pis. Aquesta oficina hauria d'oferir **assessorament en contractació, certificats, diagnosi tècnica i informació sobre ajuts**, actuant com un punt únic que redueixi tràmits i incertesa.

Reforçar i col·laborar amb la borsa de lloguer comarcal

La Borsa de Lloguer és percebuda com un recurs útil per reduir risc i facilitar la gestió, però continua sent insuficient per donar resposta a les preocupacions més estructurals identificades pels propietaris com la por als impagaments, als danys i als processos judicials. Per això cal un reforç del servei que incrementi la protecció del propietari, amplii les garanties i ofereixi criteris de selecció més robustos d'inquilins. També seria recomanable explorar un **fons de garantia o assegurances complementaries amb participació municipal**. Aquest reforç convertiria la Borsa en un instrument central per recuperar la confiança i incentivar que els habitatges s'incorporin al mercat.

Enfortir la comunicació i el coneixement entre propietaris, inquilins, inversors

Al llarg del procés de participació ha quedat clar que molts propietaris no disposen de la informació necessària per prendre decisions. Per això **cal un esforç comunicatiu continu, amb campanyes, guies pràctiques i sessions informatives adaptades a diferents perfils** (sobretot persones grans o amb poca familiaritat digital). Una comunicació clara és essencial per reduir dubtes i facilitar el pas de la idea a l'acció.

Impulsar solucions innovadores per a la rehabilitació i la gestió del parc buit

Els propietaris i professionals del sector estan **oberts a incorporar mesures innovadores per la rehabilitació dels habitatges buits**. En determinats casos caldrà explorar models més flexibles, especialment útils en habitatges de difícil mobilització. Crear un conjunt d'eines pot resultar decisiu per activar els segments més complexos del parc buit i generar nova oferta residencial allà on més es necessita.

5.1.1 Propostes de serveis municipals segons nivell de prioritat

Descripció	Nivell de prioritat
Desenvolupar una borsa de professionals qualificats, locals i avalats per l'Ajuntament . Impulsar un compromís entre l'administració i els tècnics per oferir un servei de valoració dels immobles imparcial i a preu concordat que ajudi a ajustar les expectatives del propietari a la realitat del sector i del mercat per a desencallar situacions d'estancament.	Molt Prioritari
Col·laborar amb l'Oficina d'Habitatge Comarcal del Ripollès i promocionar els seus serveis. Impulsar la descentralització de l'Oficina amb la creació d'un servei presencial a Sant Joan.	Molt Prioritari
Facilitar la mediació entre copropietaris per activar edificis plurifamiliars bloquejats , especialment aquells afectats per desacords interns, comunitats sense presidència activa o situacions de quotes impagades.	Molt Prioritari
Actualitzar de forma periòdica el mapa del parc d'habitatge buit per poder prioritzar actuacions, fer seguiment de l'evolució i contactar proactivament amb propietaris.	Prioritari
Crear una secció a la web de l'Ajuntament que faciliti la connexió entre propietaris, inversors i inquilins.	Prioritari
Crear campanyes i materials d'informació i sensibilització per a propietaris, inversors i inquilins. Publicar una guia pràctica per al lloguer i full de rutes per reformar edificis i pisos . <i>Exemple: El Consell Comarcal del Pallars Sobirà¹ ha creat campanyes informatives i d'atracció de joves.</i>	Prioritari
Organitzar sessions informatives i facilitar mesures de reactivació innovadores com la cessió temporal a canvi de rehabilitació, masoveria urbana, models cooperatius o intervencions públiques amb retorn diferit. <i>Exemple: Solsona² i Paeria de Balaguer³ han organitzat jornades informatives sobre alternatives i innovadores.</i>	Prioritari
Organitzar jornades de dinamització del mercat amb matchmaking presencial entre propietaris i potencials compradors o inquilins . Es podria fer conjuntament amb el Col·legi d'APIs, la Cambra de Comerç, Promoció Econòmica de l'Ajuntament o altres actors. La jornada permetria trobades cara a cara i es podria complementar amb dinàmiques que afavoreixin l'entesa i els acords de compravenda i de lloguer.	Prioritari

Enllaços

1. <https://www.pallarssobira.cat/arees/lloga-sobira>
2. <https://www.ajsolsona.cat/la-ciutat/esdeveniments/sessio-informativa-la-masoveria-urbana>
3. <https://www.balaguer.cat/porta/13/?EC=ReadArticle&ArticleID=26869>

5.2 Canvis normatius i polítiques municipals d'habitatge

Potenciar la rehabilitació amb incentius fiscals i econòmics més potents

La reforma dels pisos buits és una barrera estructural i recurrent. Els costos d'adequació, millora energètica o actualització d'instal·lacions sovint superen la rendibilitat potencial del lloguer. S'haurien d'implementar **reduccions d'impostos i beneficis fiscals per qui llogui a preus assequible i de llarga durada**. Una política municipal en aquest sentit no només incentivaria la mobilització d'habitatges, sinó que milloraria la qualitat i l'eficiència del parc residencial del municipi.

Limitar i reduir progressivament els habitatges buits

Davant l'elevada presència d'habitatges buits, i especialment a la Vila Vella, es recomana desplegar **una estratègia municipal orientada a desincentivar la immobilització dels habitatges**. Una política d'aquest tipus contribuiria a reduir la pressió sobre el parc residencial, incrementar l'oferta d'habitatge de llarga durada i afavorir la revitalització de la Vila Vella com a espai de vida quotidiana.

Intervenir de manera específica al nucli antic i als edificis plurifamiliars

El nucli antic i els edificis plurifamiliars antics concentren gran part dels habitatges buits i acumulen problemes estructurals, comunitaris i administratius que els propietaris no poden resoldre individualment. Amb **una estratègia pública diferenciada i sostinguda, es podria desbloquejar una part del parc més degradat**, evitar-ne el deteriorament progressiu i contribuir a revitalitzar el nucli antic amb nous residents i més activitat.

5.2.1 Propostes de regulació, fiscalitat i política d'habitatge segons nivell de prioritat

Descripció	Nivell de prioritat
Participar a programes de subvenció supracomunals (Pla de Barris i Viles) per poder impulsar: polítiques específiques orientades a la reactivació, programes de rehabilitació i ajuts per a edificis a canvi de la incorporació dels pisos al lloguer assequible. <i>Exemple: Pla de Barris i Viles 2025, propostes de Tortosa, Santa Perpetua de Mogoda, Solsona.</i> ¹	Molt prioritari
Dissenyar un paquet municipal que combini ajudes, subvencions i bonificacions d'IBI i taxes vinculades a un compromís de lloguer assequible . Especialment el parc més problemàtic de la Vila Vella s'hauria de prioritzar amb aquesta mesura. <i>Exemples: Castell d'Aro</i> ² , <i>Granollers</i> ³ i <i>Manresa</i> ⁴ ofereixen una bonificació del 95% de l'IBI per als pisos llogat a través de la Borsa de Lloguer local o de la Generalitat. Santa Coloma de Gramenet ⁵ i Sitges ⁶ apliquen generalment el 95% per lloguer de renda limitada.	Molt prioritari

Dissenyar mesures i restriccions per desincentivar el buit residencial davant la inactivitat o poca voluntat dels propietaris a reactivar o reformar . Per exemple, una sobre càrrega de l'IBI per aquells pisos que porten més de 2 anys buits. <i>Exemples: Mataró⁷, Viladecavalls⁸ i Sant Fruitós de Bages⁹ apliquen un recàrrec del 50% des del 2021. Cardedeu¹⁰, Torredembarra¹¹, El Vendrell¹² i Parets del Vallès¹³ apliquen un recàrrec fins al 150% des del 2024.</i>	Prioritari
Explorar la possibilitat de permetre el canvi d'ús de locals a habitatges quan ja disposin d'alçades, ventilació i condicions bàsiques d'habitabilitat . El procediment a través d'una modificació puntual del POUM. <i>Exemples: Montmeló¹⁴, Caldes de Montbui¹⁵ i Santa Perpètua de Mogoda¹⁶</i>	Prioritari

Enllaços

- <https://govern.cat/govern/docs/2025/12/19/12/10/20251217%20ANNEX%20RESOLUCI%C3%93%20PRIMERA%20CONVOCAT%C3%92RIA%20LLEI%20DE%20BARRIS.pdf>
- <https://ciutada.platjadaró.com/projectes/bonificacio-de-limport-sobre-ibi-per-habitatges-que-estiguin-llogats-mitjançant-la-borsa-de-mediació-la-borsa-de-mediació-per-al-lloguer-social/>
- <https://granollershabitatge.cat/aprovada-la-bonificacio-del-ibi-del-95-dels-habitatges-aportats-a-la-borsa-de-lloguer-municipal/>
- <https://www.manresa.cat/web/menu/15277-bonificacio-de-l-ibi>
- <https://oiac.gramenet.cat:10003/RegistreTelematic/Ajuda.aspx?cf=BEI&lang=CA&h=0>
- <https://seu.sitges.cat/documentPublic/download/2772>
- <https://www.mataró.cat/ca/actualitat/noticies/2021/l2019ajuntament-aplica-el-primer-recarrec-de-l2019ibi-per-habitatge-buit>
- https://www.viladecavalls.cat/seu-electronica/normativa-municipal/ordenances-fiscals/normes_2021_ord_26_recarrec_ibi_desocupats.pdf
- <https://www.santfruitós.cat/actualitat/noticies/lajuntament-aplica-per-primera-vegada-el-recarrec-del-50-de-ibi-als-immobles-desocupats>
- <https://www.cardedeu.cat/temes/servei-dhabitatge/recarrec-de-libi-dels-habitatges-desocupats-amb-caracter-permanent>
- <https://www.elvallenc.cat/noticia/62670/la-cessió-de-solars-al-govern-i-recarrecs-a-libi-principals-mesures-municipals-al-camp-de->
- <https://www.elvallenc.cat/noticia/62670/la-cessió-de-solars-al-govern-i-recarrecs-a-libi-principals-mesures-municipals-al-camp-de->
- https://www.parets.cat/media/repository/ajuntament/Informacio_oficial/Normativa_fiscal/Ord_Fiscals_2024.pdf
- <https://www.montmeló.cat/ajuntament/plans-i-projectes/projectes/modificacio-puntual-de-poum-per-a-possibilitar-el-canvi-dus-de-local-a-habitatge-protegit.html>
- <https://www.caldesdemontbui.cat/actualitat/noticies/aprovada-una-modificacio-del-pla-dordenacio-urbanística-que-regula-entre-daltres-lus-doficines-en-habitatges.html>
- <https://www.santperpetua.cat/ajuntament/normativa/urbanisme/planejament-en-tramit/25075-aprovacio-de-lavanc-de-modificacio-puntual-del-pla-general-municipal-dordenacio-per-a-la-regulacio-del-canvi-dus-de-local-a-habitatge-exp-20221330y.html>

6 Conclusions

L'anàlisi combinada del parc d'habitatge i les aportacions dels tallers i qüestionaris revela que **Sant Joan de les Abadesses disposa d'un volum significatiu d'habitatges buits potencialment mobilitzables**, però que **la seva reactivació es veu limitada per un conjunt de factors estructurals, administratius i socials** que cal abordar de manera integrada. La major part d'aquests habitatges es concentra en edificis plurifamiliars antics del nucli antic, molts d'ells afectats per mancances documentals, problemes de governança comunitària o un estat de conservació deficient, fet que dificulta que els propietaris hi puguin intervenir de manera individual.

Paral·lelament, **l'accés a l'habitatge esdevé cada cop més difícil, especialment per a les persones joves i els col·lectius més vulnerables**, que es troben amb una oferta insuficient de lloguer estable i assequible. Aquest desajust entre necessitats socials i disponibilitat real d'habitatge posa de manifest la necessitat d'intervencions públiques més actives i estratègiques.

Des de la perspectiva dels propietaris, **les barreres més rellevants identificades són els costos de rehabilitació, la por als impagaments i als conflictes amb inquilins**, la manca d'informació clara i la complexitat administrativa associada al lloguer. Aquest conjunt d'obstacles **contribueix a una percepció de risc elevada que frena la mobilització** del parc i reforça la tendència a mantenir els habitatges buits, vendre'ls o reservar-los per a ús familiar. Tot i això, molts propietaris expressen interès per disposar de suport tècnic, garanties i incentius que els permetin prendre decisions més informades i segures.

El sector professional, per la seva banda, subratlla la **necessitat d'intervencions i canvi de reglament específics** en el nucli antic i en edificis plurifamiliars, on la manca de coordinació entre copropietaris, l'absència de presidències actives i l'existència de quotes impagades dificulten l'execució d'obres de rehabilitació i manteniment. Aquestes dinàmiques bloquegen la millora del parc i limiten de manera significativa la seva mobilització.

La Borsa de Lloguer emergeix com una eina reconeguda i valorada per la ciutadania, **però actualment insuficient per donar resposta a les principals pors dels propietaris**. Tot i actuar com un mecanisme útil per reduir riscos i facilitar la gestió, cal reforçar-la i ampliar-ne les prestacions si es vol que esdevingui una peça central de la política local d'habitatge.

En conjunt, l'estudi conclou que la mobilització del parc buit a Sant Joan de les Abadesses només serà **possible mitjançant un enfocament municipal actiu i coordinat**, sustentat en tres pilars fonamentals:

- **un servei municipal d'acompanyament integral** que doni suport als propietaris;
- **un paquet d'incentius fiscals, econòmics i administratius** capaç de reduir barreres i millorar la viabilitat de les rehabilitacions;
- **intervencions i canvis reglamentaris específics.**

Aquest enfocament, combinat amb un reforç de la Borsa de Lloguer del Ripollès **permetria generar un marc de confiança**, reduir els obstacles existents i activar una part del parc d'habitatge actualment infrautilitzat.

7 Annexos

7.1 ANNEX I – Qüestionari pisos sobre buits per a propietaris

L'enquesta té l'objectiu de conèixer l'estat dels pisos buits a Sant Joan de les Abadesses i desenvolupar estratègies per millorar-ne l'eficiència energètica, incrementar la disponibilitat de pisos en lloguer i augmentar l'atractivitat del nostre territori.

Quants pisos tens que no siguin la teva residència habitual?

☐ Un altre pis ☐ Més d'un pis ☐ Cap pis

Has llogat mai un pis?

☐ Sí, actualment tinc pisos llogats ☐ Sí, en el passat ☐ Mai

Si estàs llogant o has llogat un pis quin tipus de contractes has fet?

☐ Contracte de llarga durada (més d'un any) ☐ Contracte temporal (menys d'un any)
☐ Contracte Turístic (AirBnB, Booking, agències locals...) ☐ Altres

Si lloguessis un pis, quins perfils d'inquilins t'agradarien?

☐ Indiferent ☐ Solters ☐ Parelles ☐ Treballadors temporals ☐ Turistes
☐ Altres: _____

Quines són les principals barreres, dubtes i limitacions que tens quan vols posar un pis en lloguer?

Marca totes les que s'apliquin i indica el nivell de prioritat:

Motiu	Molt prioritari	Prioritari	Poc prioritari
Falta de temps per gestionar el lloguer	☐	☐	☐
Manca d'informació sobre com llogar-lo	☐	☐	☐
Desconeixement de les lleis o normatives	☐	☐	☐
Tràmits burocràtics complicats	☐	☐	☐
Requisits legals o fiscals massa estrictes	☐	☐	☐
Costos elevats de reforma o manteniment	☐	☐	☐
Preocupació per impagaments o danys	☐	☐	☐
Té un gran valor afectiu	☐	☐	☐
Vull deixar-lo a la família	☐	☐	☐
Vull vendre'l	☐	☐	☐

Altres barreres, dubtes o limitacions: _____

Quins incentius creus que serien més efectius per impulsar-te a llogar un pis?

Marca totes les que s'apliquin i el nivell d'eficàcia:

Incentiu o solució	Molt efectiu	Efectiu	Poc efectiu
Assessorament legal o administratiu	☐	☐	☐
Assistència per a la redacció de contractes	☐	☐	☐
Bonificacions fiscals	☐	☐	☐
Subvencions o ajuts per a reformes o eficiència energètica	☐	☐	☐
Suport per trobar inquilins fiables	☐	☐	☐
Borsa de lloguer amb assegurança per impagaments o danys	☐	☐	☐

Altres incentius, solucions: _____

Què preferiries com a propietari a l'hora de llogar els teus pisos?

- ☐ Lloguer temporal o turístic amb més rendibilitat però gestió més complexa
- ☐ Lloguer de llarga durada amb menys rendibilitat però gestió més senzilla

Viu a Sant Joan de les Abadesses?

- ☐ Sí
- ☐ No, visc a menys de 30 km
- ☐ No, visc a més de 30 km

7.2 ANNEX II – Qüestionari sobre pisos buits per a professionals

L'enquesta té l'objectiu de conèixer l'estat dels pisos buits i desenvolupar estratègies per millorar-ne l'eficiència energètica, incrementar la disponibilitat de pisos en lloguer i augmentar l'atractivitat del nostre territori. El qüestionari és totalment anònim i les dades només s'utilitzaran per al desenvolupament d'aquest treball.

Com veieu el mercat del lloguer a Sant Joan dels últims 5 anys?

- ☐ Poca oferta i alta demanda
 ☐ Molta oferta i poca demanda
☐ Poca oferta i poca demanda
 ☐ Molta oferta i molta demanda

Has observat un increment o un decreixement en el nombre de contractes de lloguer turístics en els últims 5 anys?

- ☐ Increment
 ☐ Decreixement
 ☐ No he observat canvis

Has observat un increment o un decreixement en el nombre de contractes de lloguer temporal en els últims 5 anys?

- ☐ Increment
 ☐ Decreixement
 ☐ No he observat canvis

Has observat un increment o un decreixement en el nombre de contractes de lloguer de llarga durada en els últims 5 anys?

- ☐ Increment
 ☐ Decreixement
 ☐ No he observat canvis

Quins són els perfils d'inquilins que més busquen pisos en lloguer a Sant Joan?

- ☐ Solters
 ☐ Parelles
 ☐ Treballadors temporals
 ☐ Turistes

Quins són els motius més comuns pels quals els propietaris no posen els seus pisos en lloguer?

Marca totes les que s'apliquin i indica el nivell de prioritat:

Motiu	Molt prioritari	Prioritari	Poc prioritari
Falta de temps per gestionar el lloguer	☐	☐	☐
Manca d'informació sobre com llogar-lo	☐	☐	☐
Desconeixement de les lleis o normatives	☐	☐	☐
Tràmits burocràtics complicats	☐	☐	☐
Requisits legals o fiscals massa estrictes	☐	☐	☐

Costos elevats de reforma o manteniment	☐	☐	☐
Preocupació per impagaments o danys	☐	☐	☐
Té un gran valor afectiu	☐	☐	☐
Vull deixar-lo a la família	☐	☐	☐
Vull vendre'l	☐	☐	☐

Altres barreres: _____

Quins incentius o solucions creu que serien més efectius per impulsar un propietari a llogar un pis?

Marca totes les que s'apliquin i el nivell d'eficàcia:

Incentiu o solució	Molt efectiu	Efectiu	Poc efectiu
Assessorament legal o administratiu	☐	☐	☐
Assistència per a la redacció de contractes	☐	☐	☐
Bonificacions fiscals	☐	☐	☐
Subvencions o ajuts per a reformes o eficiència energètica	☐	☐	☐
Suport per trobar inquilins fiables	☐	☐	☐
Borsa de lloguer amb assegurança per impagaments o danys	☐	☐	☐

Altres incentius: _____

A l'hora de llogar els seus pisos, què prefereix un propietari?

☐ Lloguer temporal o turístic ☐ Lloguer de llarga durada

Viu a Sant Joan de les Abadesses?

☐ Sí ☐ No, a menys de 30 km ☐ No, a més de 30 km

7.3 ANNEX I.A – Resultats del qüestionari sobre pisos buits per a propietaris

				Quines són les principals barreres, dubtes i limitacions que tens quan vols posar un pis en lloguer?										Quins incentius creus que serien més efectius per impulsar-te a llogar?								
Quants pisos tens que no siguin la teva residència habitual?	Has llogat mai un pis?	Si estàs llogant o has llogat un pis, quin tipus de contractes has fet?	Si lloguessis un pis, quins perfils d'inquilins t'agradarien?	Falta de temps per gestionar el lloguer i els inquilins	Manca d'informació sobre com llogar-lo de manera eficient	Desconeixement de les lleis o normatives relacionades amb el lloguer	Tràmits burocràtics complicats	Requisits legals o fiscals massa estrictes	Costos elevats de reforma o manteniment de l'habitatge	Preocupació per impagament, morositat, danys a l'habitatge, ...	Té un gran valor afectiu	Vol deixar-los als seus familiars	Vull vendre'ls	Altres barreres, dubtes o limitacions	Assessorament legal o administratiu per a la gestió del lloguer	Assistència per a la redacció de contractes i tràmits legals	Rebaixes, desgravacions o bonificacions fiscals en les taxes relacionades amb el lloguer	Subvencions o ajuts per a la reforma, millora de l'eficiència energètica del pis a canvi de llogar-lo	Suport per trobar inquilins fiables (plataformes o agències de lloguer)	Borsa de lloguer que actués com una assegurança per cobrir impagaments o danys a l'habitatge	Què preferiries com a propietari a l'hora de llogar els teus pisos?	Vius a Sant Joan de les Abadesses?
Un pis	Mai		Parelles				3		5								5				Lloguer de llarga durada	No, a menys de 30 km
Més d'un pis	Sí, tinc pisos llogats	Contracte de llarga durada	Parelles	3	1	3	3	3	5	5	1	1	1		3	1	5	5	5	3	Lloguer de llarga durada	Sí
Un pis	Sí, tinc pisos llogats	Contracte de llarga durada	Parelles	5	3	3	5	3	1	3	1	1	1		5	5	5	5	5	5	Lloguer de llarga durada	Sí
Un pis	Sí, tinc pisos llogats	Contracte de llarga durada	Solters, Parelles	1	1	1	1	1	5	5	1	1	1		1	1	1	5	5	5	Lloguer de llarga durada	No, a més de 30 km
Més d'un pis	Sí, en el passat	Contracte de llarga durada	Parelles	1	1	1	3	5	5	3	1	1	5		5	3	5	3		3	Lloguer de llarga durada	No, a més de 30 km
Més d'un pis	Sí, tinc pisos llogats	Contracte de llarga durada	Parelles	1	1	1	3	3	5	5	1	1	1		3	3	5	5	5	5	Lloguer de llarga durada	Sí
Més d'un pis	Sí, en el passat	Contracte de llarga durada	Indiferent	1	1	1	1		5	5	1	1	5		3	1	5	5	5	5	Lloguer de llarga durada	No, a més de 30 km
Un pis	Mai		Parelles	1	1	3	3	1	3	5	1	1	5		5	3	3	3	5	5	Lloguer de llarga durada	Sí
Més d'un pis	Sí, tinc pisos llogats	Contracte Turístic, Contracte temporal, Contracte de llarga durada	Treballadors temporals, Turistes							5		5		falta de protecció jurídica							Lloguer temporal o turístic	No, a menys de 30 km
Un pis	Mai			1	3	5			1		3				3	3	3	3	3	3		Sí
Més d'un pis	Mai		Indiferent	1	1	5	5	5	5	3	1	1	3		5	1	3	3	3	3		Sí
Més d'un pis	Sí, en el passat	Contracte de llarga durada	Indiferent, Parelles	3	1	3	3	5	5	5	5				5	3	5	5	5	5	Lloguer de llarga durada	No, a menys de 30 km
Un pis	Sí, tinc pisos llogats	Contracte de llarga durada	Parelles	3	5	5	5		3	5	3	3	3		5	3	3	3	5	5	Lloguer de llarga durada	Sí
Un pis	Sí, tinc pisos llogats	Contracte Turístic, Contracte de llarga durada	Solters, Parelles, Turistes	1	1	3	3	5	5	5	1	3	1		5	5	5	5	5	5	Lloguer temporal o turístic	No, a més de 30 km
				22	20	34	38	31	53	54	20	19	26		48	32	53	50	51	52		

1= Poc Prioritari / Poc Efectiu; 3 = Prioritari / Efectiu; 5 =Molt Prioritari/Efectiu

7.4 ANNEX II.A – Resultats del qüestionari sobre pisos buits per a professionals

					Quins són els motius més comuns pels quals els propietaris no posen els seus pisos en lloguer?										Quins incentius o solucions creu que serien més efectius per impulsar un propietari a llogar un pis?												
Com veieu al actual mercat del lloguer de pisos a Sant Joan dels últims 5 anys?	nombre de contractes de lloguer turístics en els últims 5 anys?	nombre de contractes de lloguer temporal en els últims 5 anys?	Has observat un increment o un decreixement en el nombre de contractes de lloguer de llarga durada en els últims 5 anys?	Quins son els perfils d'inquilins que més busquen pisos en lloguer a Sant Joan?	Falta de temps per gestionar el lloguer i els inquilins	Manca d'informació sobre com llogar-lo de manera eficient	Desconeixement de les lleis o normatives relacionades amb el lloguer	Tràmits burocràtics complicats	Requisits legals o fiscals massa estrictes	Costos elevats de reforma o manteniment de l'habitatge	Preocupació per impagament, morositat, danys a l'habitatge, ocupació	Té un gran valor afectiu	Vol deixar-los als seus familiars	Vull vendre'ls	Altres barreres i nivell de prioritat	Assessorament legal o administratiu per a la gestió del lloguer	Assistència per a la redacció de contractes i tràmits legals	Rebaixes, desgravacions o bonificacions fiscals en les taxes relacionades amb el lloguer	Subvencions o ajuts per a la reforma, millora de l'eficiència energètica i manteniment del pis a canvi de llogar-lo	Suport per trobar inquilins fiables	Borsa de lloguer que actués com una assegurança per cobrir impagaments o danys	Altres incentius/solucions i nivell d'eficàcia	A l'hora de llogar els seus pisos, que prefereix un propietari? Preguntar el motiu.	Perquè	Vius a Sant Joan de les Abadesses		
Poca oferta i alta demanda (mercat desequilibrat)	Increment	No he observat canvis	No he observat canvis	Indiferents	3	3	3	3	1	5	3	1	1	5	prioritari, no tenen diners.	1	1	3	5	3	1	Campanyes de sensibilització	Lloguer de llarga durada	motiu de gestió i perquè lo tenen com segona i el lloguen no hi van residència	Sí		
Poca oferta i alta demanda (mercat desequilibrat)	Increment	No he observat canvis	No he observat canvis	Parelles	1	3	5	5	5	5	5	3	1	3		5	1	3	5	3	5		Lloguer de llarga durada		No, a més de 30 km		
Poca oferta i alta demanda (mercat desequilibrat)	Increment	No he observat canvis	Decreixement	Parelles		5				5	5													Sí			
Poca oferta i alta demanda (mercat desequilibrat)	Increment	No he observat canvis	No he observat canvis	Parelles, Turistes			5	5		5	5				topall de lloguer	3	3	5	5	5	3		Lloguer de llarga durada		Sí		
Poca oferta i alta demanda (mercat desequilibrat)	Increment	No he observat canvis	No he observat canvis	Parelles	3	3	1	3	3	5	5	1	3	5		3	3	5	1	5	5		Lloguer de llarga durada		Sí		
Poca oferta i alta demanda (mercat desequilibrat)	Increment	Decreixement	Decreixement	Turistes	3	3	5	5	3	5	5	5	5	1		3	1	5	1	5	1		Lloguer temporal o turístic		No, a més de 30 km		
Poca oferta i alta demanda (mercat desequilibrat)	Increment	No he observat canvis	No he observat canvis	Solters, Parelles, Turistes	5	5	5	5	5	5	5					5	5	5	5	5			Lloguer de llarga durada		Sí		
Poca oferta i alta demanda (mercat desequilibrat)	Increment	No he observat canvis	No he observat canvis	Solters, Parelles, Turistes	5	5	5	5	5	5	5					5	5	5	5	5		Ajudar en les gestions per aconseguir els diners	Lloguer temporal o turístic		Sí		
Poca oferta i alta demanda (mercat desequilibrat)	Decreixement	Increment	No he observat canvis	Parelles, Treballadors temporals	1	3	3	5	5	5	5	1	1	3		5	5	3	5	5	3		Lloguer temporal o turístic		No, a menys de 30 km		
					21	30	32	36	27	45	43	11	11	17		30	24	34	32	36	18						

Fundació
Europace



AJUNTAMENT DE
LA BARONAL VILA
DE SANT JOAN DE
LES ABADESSES