

5.2. Habitatge

Més enllà d'analitzar estrictament les condicions de l'habitatge cal destacar la importància que té l'espai urbà per a les persones. Els carrers, els edificis i els espais públics constitueixen un marc on es desenvolupa la societat i la cultura d'un municipi, i poden tenir un disseny que faciliti la interacció i la participació.

A l'any 1991 Cassà de la Selva comptava amb un total de 2.956 habitatges familiars, dels quals 2.193 estaven ocupats (habitatges principals), 256 eren segones residències i 503 restaven vacants. Entre 1991 i 1999 s'han construït un total de 418 habitatges, per tant el cens actual es situa a prop dels **3.400** habitatges.

D'altra banda a l'any 1996 hi havia 2.515 llars familiars a Cassà. Tot i no disposar de fonts oficials, es pot estimar que actualment dins del municipi hi ha uns 300 habitatges de segona residència i poc més de 400 habitatges vacants. Per tant, la quantitat potencial d'habitatges vacants no es molt elevat i es situa entorn del 13%, valor inferior que presentava el propi municipi als anys 1981 i 1991, que respectivament era del 24 i 17%.

5.2.1. Evolució del nombre d'habitatges

L'evolució del nombre d'habitatges presenta una relació directe amb l'evolució demogràfica del poble. Així en les èpoques de major creixement demogràfic (entre 1959 i 1975) es registren els índex més elevats de construcció d'habitatges. La taula 5.2.1., resumeix el procés constructiu a Cassà de la Selva realitzat durant aquest segle.

Taula 5.2.1.
Habitatges principals de Cassà de la Selva segons l'any de construcció

Anys de construcció	<1900	1900–1930	1931–1940	1941–1950	1951–1960	1961–1970	1971–1980	1981–1990	1991–1999*	Total
Nombre d'habitatges	117	208	54	96	194	460	577	487	418	2.611
% sobre el total	4,5	8,0	2,1	3,7	7,4	17,6	22,1	18,7	16,0	100

* Es desconeix si són habitatges principals o no

Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya. 2000

Actualment, la major part de la població viu en habitatges relativament nous. Així, aproximadament el 60% de la població viu en habitatges que tenen menys de 25 – 30 anys.

5.2.2. Característiques de l'habitatge

Respecte a les característiques dels habitatges, tant sols es disposen les dades dels habitatges principals (no s'inclouen els vacants) de Cassà de la Selva fins a l'any 1991, excepte les dades del preu de l'habitatge que s'han extret de TINSA.

- **Preu de l'habitatge**

A la taula 5.2.2. s'observa que el preu de l'habitatge de la província de Girona és lleugerament inferior al global de Catalunya. Dins la província els valors més elevats, corresponen a les poblacions turístiques i costaneres (l'Escala, l'Estartit, Sant Feliu de Guíxols i Tossa de Mar) així com a la capital gironina, sobretot en el barri de la Creu Migdia. El preu mig de l'habitatge nou a nivell provincial (sense incloure la ciutat de Girona) es situa en 149.700 pts/m² i en 119.300 pts/m² per l'utilitzat.

De la seva banda, Cassà de la Selva presenta un preu de mercat similar al de Salt i Banyoles, i entre un 15 i un 25 % inferior al de Girona capital.

Taula 5.2.2.

Preu de l'habitatge nou i utilitzat a diferents municipis de la província de Girona i global de Catalunya.
(1er. Trimestre de 2000)

Municipi	Habitatge nou (ptes/m ²)	Habitatge utilitzat (ptes/m ²)
Girona – Centre	158.200	-
Girona – Creu Migdia	188.200	131.300
Girona – Montilivi	161.500	-
Girona – Sant Narcís	164.600	112.800
Mitjana Girona capital	164.100	119.800
Banyoles	135.800	102.200
(1) Cassà de la Selva	125.000	104.500
Figueres	130.700	86.500
Salt	135.700	105.400
Sant Feliu de Guíxols	182.000	123.400
Serinyà	103.400	-
Mitjana provincial (sense Girona)	149.700	119.300
MITJANA CATALUNYA	185.600	152.200

Font: Extret de la Web de TINSA (2000), excepte (1) que s'ha extret de diferents publicacions de premsa

D'altra banda, el preu mig de venda de les parcel·les residencials unifamiliars es situa en 13.500 pts / m², preu clarament inferior al de poblacions com la Bisbal d'Empordà (19.200 pts/m²). Cal destacar l'escassa oferta de parcel·les residencials uni i plurifamiliars a la ciutat de Girona, fet que provoca l'increment de la demanda i l'encariment dels habitatges utilitzats i una major demanda d'habitatge en les poblacions properes a la ciutat.

- **Grau de conservació**

Segons l'Institut d'Estadística de Catalunya, el grau de conservació dels habitatges de Cassà de la Selva és força bo. Així els nombre d'edificis en bon estat presenta un percentatge lleugerament superior al comarcal i del global de Catalunya (taula 5.2.3.).

Taula 5.2.3.

Grau de conservació dels edificis de Cassà de la Selva, el Gironès i Catalunya.1980 i 1990

Grau	Cassà de la Selva		Gironès		Catalunya	
	1980	1990	1980	1990	1980	1990
Ruïnós ¹	1,2	0,9	0,6	0,8	0,6	0,5
Mal estat ²	2,7	2,1	4,3	2,5	4,2	2,2
Alguna deficiència ³	7,8	7,9	15,5	9,7	16,9	9,3
Bon estat ⁴	88,3	89,1	79,6	87,0	78,3	88,0
Total edificis	1.887	2.305	17.549	20.490	764.518	914.509

¹ està apuntalat, s'està tramitant la declaració oficial de ruïna o té la declaració oficial de ruïna.

² existeixen fissures acusades o façanes abombades, hi ha enfonsaments i/o falta d'horitzontalitat a les teulades o terres, ha cedit la sustentació de l'edifici. ³ les baixades de pluja o l'evacuació d'aigua estan en mal estat, hi ha humitats en les parts baixes de l'edifici, té filtracions en el teulat o cobertes.

⁴ no presenta cap circumstància de les indicades

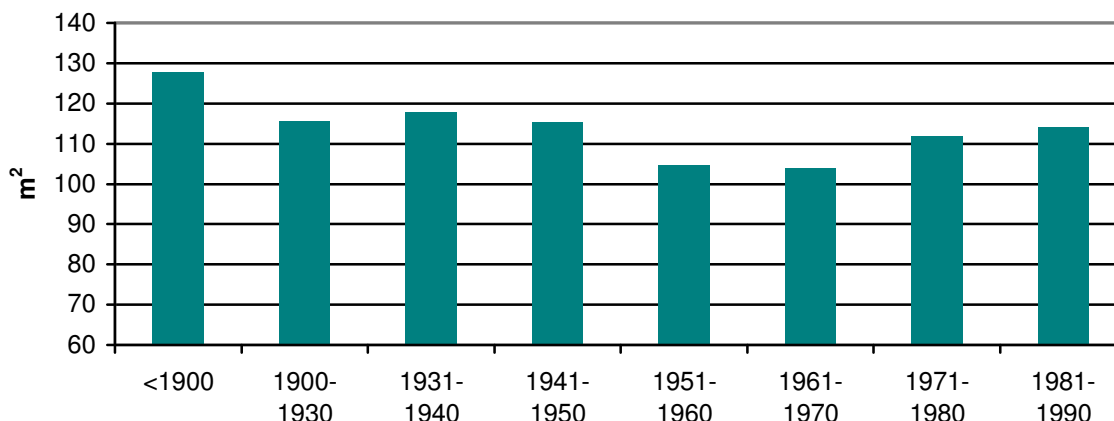
Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya. 2000

- **Superfície**

La superfície útil mitjana dels habitatges de Cassà supera els 110 m², per tant es tracta d'habitatges amb una superfície considerable. Tal i com s'indica a la figura 5.2.1. no s'observa una excessiva relació entre l'any de construcció de l'habitatge i la seva superfície, excepte en les edificades abans de l'any 1900, d'entre les quals s'hi inclou una gran quantitat de cases de pagès (de gran superfície).

Figura 5.2.1.

Superfície útil dels habitatges principals de Cassà de la Selva segons l'any de construcció



Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya. 2000.

En relació amb els valors comarcals i de Catalunya (vegeu la taula 5.2.4.), els habitatges de Cassà presenten una major superfície. Així a Cassà tant sols el 56 % dels habitatges són inferiors a 100 m², mentre que al Gironès i a Catalunya és del 68 i 77 % respectivament. D'altra banda el percentatge d'habitatges de Cassà majors de 150 m² duplica el valor comarcal i triplica el del conjunt de Catalunya.

Taula 5.2.4.
Superfície útil dels habitatges de Cassà, Gironès i Catalunya. 1991

Superfície útil	Cassà (%)	Gironès (%)	Catalunya (%)
Fins a 49 m ²	2,0	2,4	5,5
De 50 a 69 m ²	12,1	12,3	25,4
De 70 a 99 m ²	42,5	53,4	46,1
De 100 a 119 m ²	13,8	13,2	10,8
De 120 a 149 m ²	11,4	9,0	6,1
De 150 m ² i més	18,2	9,7	6,1

Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya. 2000.

- **Instal·lacions**

Segons les dades disponibles la major part dels habitatges principals presenten unes instal·lacions bàsiques: aigua corrent, energia elèctrica, cuina, bany o dutxa, WC i calefacció. Segurament, en l'actualitat s'haurà incrementat el valor que presenta la taula 5.2.5.

Taula 5.2.5.
Instal·lacions dels habitatges principals a Cassà, Gironès i Catalunya (%). 1991

instal·lacions dels habitatges	Cassà	Gironès	Catalunya
Aigua corrent edifici i habitacions ¹	99,7	-	-
Aigua calenta	94,0	89,8	91,2
Energia elèctrica	98,5	-	-
Amb WC dins l'habitatge	96,7	-	-
Amb bany o dutxa	96,8	98,1	97,6
Amb cuina	98,2	-	-
Amb calefacció	98,3	94,1	92,2
Refrigeració	5,2	20,2	16,4

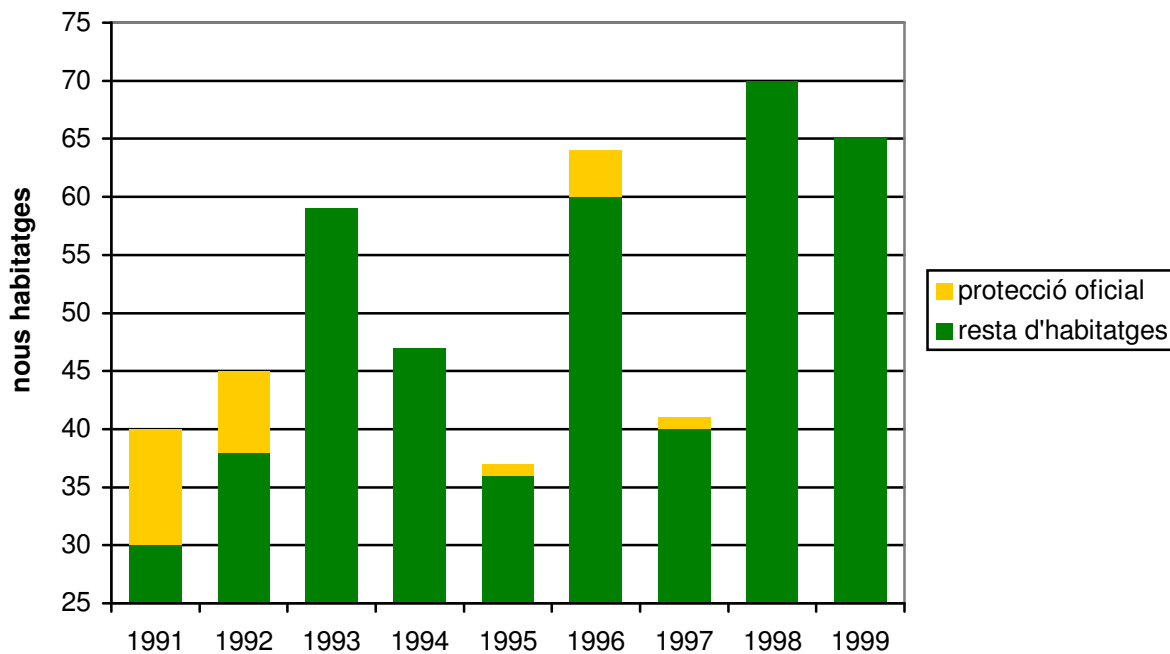
¹ Inclou els habitatges amb aigua calenta als edificis i habitacions i els habitatges amb aigua calenta només als edificis.

Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya. 2000.

- **Habitatges de protecció oficial**

Segons la informació elaborada per la Direcció General d'Actuacions Concertades, Arquitectura i Habitatge i obtinguda a partir de la Web de l'Institut d'Estadística durant el període 1991 – 1999 es varen construir un total de 418 habitatges dels quals 23 varen ser habitatges de protecció oficial (vegeu la figura 5.2.2.), que representa tant sols el 5% del total construït.

Figura 5.2.2.
Construcció d'habitatges a Cassà de la Selva. 1991-99



Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya. 2000.

