
ESTIMACIÓ DE L' HABITATGE BUIT
A LA CIUTAT DE GIRONA
Any 2016

UMAT

bàsics

HABITATGE BUIT A GIRONA 2016

OBJECTE

Estimar el nombre total d'habitatges buits a la ciutat de Girona.

El nivell d'ocupació de l'habitatge és una dada de la qual no es disposa d'un registre directe. La determinació del nombre d'habitatges buits pressuposa, primerament, la definició del propi concepte d'habitatge buit. S'entén que un habitatge és buit o en desús quan no hi ha persones empadronades ni hi ha despesa d'aigua corrent, en un període mínim d'un any. En aquest cas, la determinació dels habitatges buits es basa en un procés de "filtratge" progressiu de les dades sobre el total d'edificis a la ciutat a partir de padrons o registres diversos.

FONTS DE DADES

Padró d'habitants

Aquest registre permet determinar el total d'habitatges ocupats (domicilis). No conté indicacions sobre el total de domicilis disponibles ni quins es troben en lloguer.

Les dades són referents a l'1 de Gener de 2016.

Cens d'edificis i locals

Aquest cens, gestionat per la Unitat Municipal d'Anàlisi Territorial (UMAT) de l'Ajuntament de Girona, registra el total de locals de la ciutat amb indicació, entre altres variables, del seu destí i ús. La font bàsica d'actualització d'aquest registre són les llicències d'obres i el cadastre. Així, aquest cens recull també els habitatges que estan en obres, que passen a estar d'alta com a habitables en el moment en què se'ls atorga la primera ocupació. Aquest fet permet poder detectar els habitatges nous.

Les dades utilitzades són de l'abril de 2016.

Registre de comptadors d'aigua

Aquesta informació es considera bàsica per al reconeixement dels habitatges buits. Es tenen en compte els comptadors destinats a habitatge (s'exclouen els d'activitat, els que fan referència a equipaments públics o comuns -comunitats de veïns- i els que estan en obres). D'aquests, es consideren en desús els que no presenten canvis de registre durant un període continu d'un any.

Les dades sobre comptadors d'aigua fan referència al total del consum de tot l'any 2015¹.

Padró d'Escombraries Municipal

El padró d'escombraries és també una font per a la detecció de l'habitatge buit a la ciutat, ja que existeix una tipologia per les taxes domiciliàries: quan en un habitatge es dona de baixa el comptador d'aigua (i per tant ja no apareix a la base de comptadors d'aigua), automàticament se li genera la taxa d'escombraries domiciliària perquè abonin la taxa directament a l'Ajuntament i no a través de la factura d'aigua, com quan hi ha consum. A partir d'aquest padró, es poden localitzar els habitatges que fa més d'un any que hi són d'alta i que, per tant, no tenen comptador i no consumeixen aigua.

S'ha considerat adient estimar aquesta font ja que el nombre de comptadors que es donen de baixa si no hi ha ocupació ha incrementat amb la conjuntura econòmica actual (estalvi de la despesa fixa anual) i a partir d'aquesta font es detecten un nombre considerable d'habitatges potencialment buits que no es detectarien a partir de cap altra font.

Cadastre

Del cadastre s'obté la informació de l'any de construcció o reforma de l'edifici, per tal de conèixer la data de construcció dels edificis on hi ha habitatges buits.

¹ Font: Aigües de Girona, Salt i Sarrià de Ter, SA.

METODOLOGIA

Del registre de comptadors d'aigua que no han tingut consum durant el darrer any, s'exclouen els destinats a activitats econòmiques, comunitats de propietaris i a obres, i s'obtenen així els habitatges no ocupats o buits.

A aquests s'hi afegeixen els habitatges que van donar de baixa el comptador fa més d'un any, i s'han donat d'alta al padró d'escombraries, ja que s'entén que tampoc generen consum.

Es consideren també habitatges buits els habitatges nous on, tenint la primera ocupació concedida de fa més d'un any, no s'hi ha donat d'alta cap comptador d'aigua, i per tant no hi ha tampoc consum ni habitants (s'han revisat les primeres ocupacions del 2004 al 2014 i s'han comprovat si tenien o no comptador d'aigua). Cal apuntar que a partir de 2015 des de l'Ajuntament es comencen a generar taxes d'escombraries als habitatges nous que no s'ocupen immediatament, de manera que alguns d'aquests ja van apareixent al padró d'escombraries, i s'elimina el duplicat si també apareix arran d'aquesta font.

D'aquesta relació d'habitatges buits, se n'exclouen els que han tingut habitants empadronats el darrer any, ja que aquest fet és un indicador, amb caràcter legal, que l'habitatge ha estat ocupat.

Aquesta relació d'habitatges buits es localitza territorialment al carrer, edifici i illa de la ciutat que els correspon, segons la seva adreça.

D'altra banda, del Cens d'Edificis i Locals de la ciutat, s'extreuen tots els habitatges existents a la ciutat, que estan ja localitzats a l'illa que els correspon segons la seva adreça. I finalment, del Padró Municipal d'Habitants, s'extreuen els domicilis existents a la ciutat, i es localitzen territorialment de la mateixa manera.

A partir d'aquestes dades es procedeix a fer els càlculs d'estimació d'habitatge ocupat sense empadronament i de població real de la ciutat, i a la seva representació cartogràfica, en base a la coordinació dels tres registres esmentats.

Cal tenir en compte que a la ciutat de Girona s'hi comptabilitzen actualment 57.017 habitatges i locals, mentre que el nombre de comptadors d'aigua en edificacions és de 52.987. Tot i que la relació d'habitatges i locals amb comptadors no és d'un a un (ja que existeixen comptadors comuns per tot un edifici o hi ha edificis que agafen l'aigua de pous i no de la xarxa), les dades indiquen que hi hauria una part d'habitatges i locals que no tenen comptador i no paguen el rebut de l'aigua i que, per tant, no es poden controlar. Dins aquest conjunt d'habitatges que no tenen consum registrat d'aigua hi podria haver alguns habitatges buits que no es poden comptabilitzar. Ara bé, com que no pagar el rebut de l'aigua no és equivalent a no consumir, aquesta xifra no és estimable.

Resta, per tant, com a proposta metodològica per a noves revisions, esbrinar l'ús real d'aquest cúmul de locals, possiblement, buits.

RESULTATS

Com ja s'ha esmentat, el fet de que no es disposi d'un registre d'habitatges buits o de lloguer comporta la necessitat de reconèixer l'estat d'ocupació a partir de registres indirectes. La imprecisió pròpia de tot els censos consultats, ja sigui per errors en el seu contingut o com a conseqüència de que es deriven de processos administratius amb unes pautes d'actualització molt concretes i no sempre immediates, és un factor que cal tenir present. Les unitats concretes, les xifres precises que s'ofereixen cal entendre-les sempre dins un marge d'error inevitable. Amb tot, aquest marge d'error perd significació quan consideren la seva vàlua pel conjunt de la ciutat i la sèrie evolutiva dels diversos anys analitzats. L'exposició de les dades en termes relatius (percentuals) és, certament, més significativa que no la pròpia dada, considerada de forma aïllada.

En aquesta mateixa anàlisi, derivat del fet d'intentar esbrinar el nombre d'habitatges buits a la ciutat, es presenta una estimació del nombre total d'habitants a la ciutat. Aquesta dada contempla les persones que es troben

empadronades i les que ocupen habitatges sense que constin com a residents. Per la seva significació, hem considerat adient fer palesa aquesta xifra.

Resultats: A Girona, l'abril de l'any 2016 s'hi troben:

· **Habitatges buits:** s'han detectat els següents habitatges a partir de les tres fons esmentades:

- Comptadors d'aigua sense consum un any seguit: 571
- Taxa d'escombraries domiciliàries generades fa més d'un any: 603
- Habitatges nous amb primera ocupació i sense alta de comptador: 223

Total: 1397 habitatges buits

- **48.287** habitatges
- **2,89 %** d'habitatges buits / habitatges
- **98.567** persones empadronades
- **37.144** domicilis o habitatges amb gent empadronada
- **2,65** habitants per domicili segons el Padró Municipal d'Habitants.

Per tant se'n deriven les següents dades:

- 48.287 habitatges (sense els habitatges en obres) – 37.144 domicilis = 11.143 habitatges sense domicili, sense gent empadronada
- 11.143 habitatges sense domicili – 1.397 habitatges buits: 9.746 habitatges ocupats sense empadronament (ni buits, ni amb gent empadronada)
- 98.567 habitants / 37.144 domicilis = 2,65 habitants per domicili
- 9.746 habitatges ocupats sense empadronament * 2,65 habitants per domicili = 25.827 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament a la ciutat
- 98.567 habitants segons padró + 25.827 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament = 124.394 habitants reals estimats.

L'estimació de la població total i dels habitatges ocupats sense empadronament tenint en compte els habitatges en obres no es considera una xifra actualment vàlida, ja que s'ha detectat que l'obra nova no s'ocupa de manera immediata a

la seva finalització, a diferència d'anys anteriors on hi havia un paral·lelisme entre obra nova i ocupació, per això no se'n desenvolupa l'estimació.

Apunt comparatiu respecte l'estudi del 2015:

L'any 2015 es va fer també una estimació de l'ocupació de l'habitatge a la ciutat de Girona, referent a les dades de l'abril del passat any.

En aquell moment, a Girona hi havia 48.177 habitatges. Els habitants empadronats eren 97.907, i els domicilis 36.946, el que donava una mitjana de 2,65 habitants per domicili.

Paral·lelament, el nombre d'habitatges buits era de 1.147.

Com a resultat, s'estimava que a Girona hi havia 10.084 habitatges ocupats sense empadronament registrat on, per tant, hi podien viure 26.722 persones, que sumades a la població empadronada, donaria que a Girona la població que hi podia residir era de 124.629 persones.

La comparació de dades de l'any passat respecte l'anàlisi d'enguany mostra un creixement de 110 habitatges a la ciutat. Els habitatges ocupats sense empadronament haurien disminuït en 338.

El nombre d'habitatges buits augmenta sensiblement respecte l'any passat, aquest any en són 1.397 respecte els 1.147 recomptats l'any anterior, en bona part a causa dels detectats a partir del Padró d'Escombraries Municipal.

L'estimació de la població real de la ciutat disminueix sensiblement respecte l'any passat, restant en 124.394 persones.

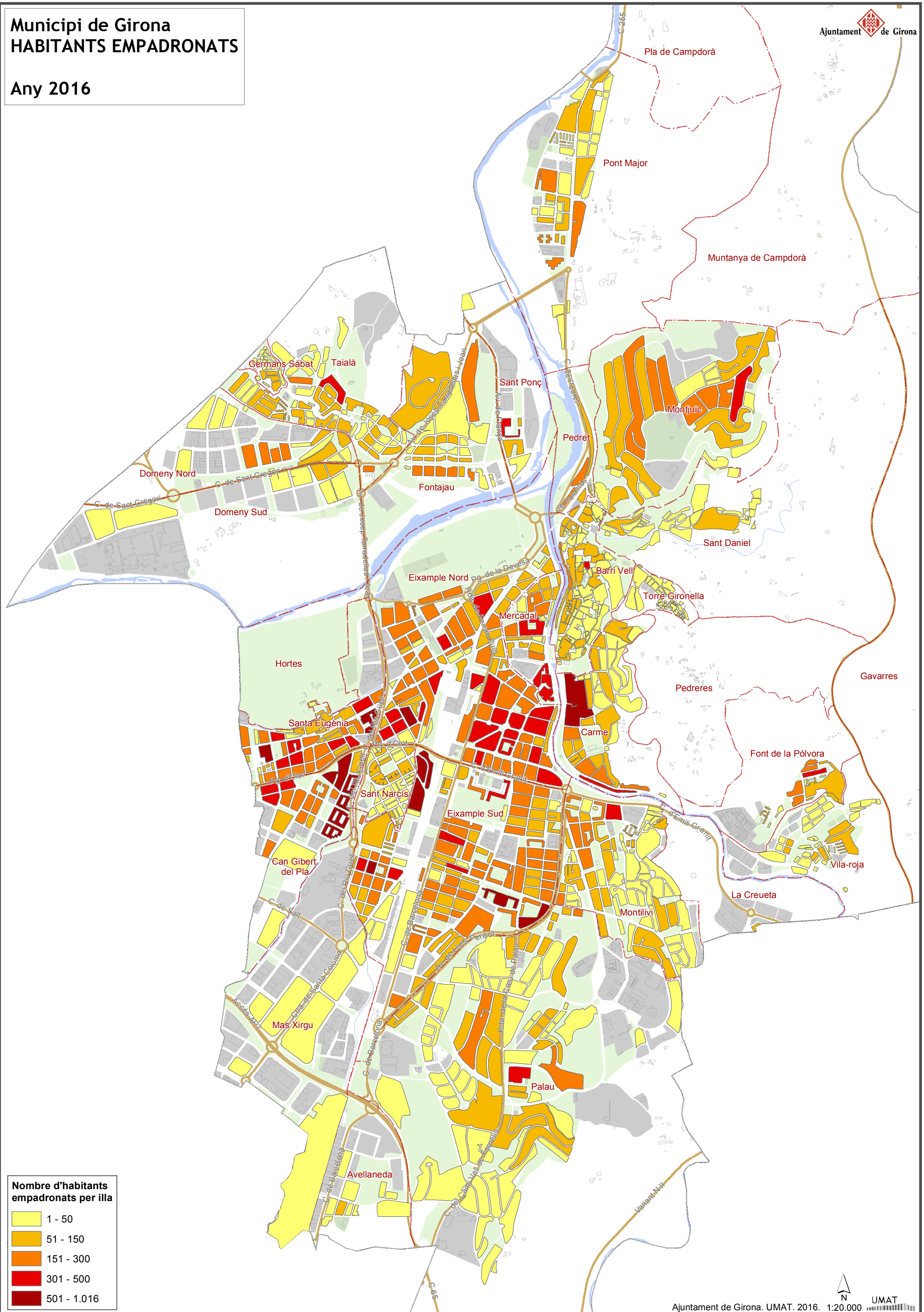
Dades comparatives, 2006-2016:

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre d'habitants	91.285	92.568	94.792	96.504	96.605	97.018	97.520	97.606	97.542	97.907	98.567
Nombre d'habitatges	43.904	44.447	45.784	46.653	47.066	47.633	47.962	48.063	48.167	48.177	48.287
Nombre d'habitatges buits	491	468	528	663	1.303	1.274	1.437	1.221	1.239	1.147	1.397
% habitatges buits respecte habitatges	1,12	1,05	1,15	1,42	2,77	2,67	2,99	2,54	2,57	2,38	2,89
Nombre de domicilis	32.863	33.697	34.643	35.249	35.706	36.405	36.692	36.691	36.738	36.946	37.144
Habitants per domicili	2,77	2,75	2,74	2,74	2,71	2,66	2,66	2,66	2,66	2,65	2,65
Estimació habitatges ocupats sense empadronament	10.550	10.282	10.613	10.741	10.057	9.954	9.833	10.151	10.190	10.084	9.746
Estimació dels habitants en habitatges ocupats sense empadronament	29.223	28.275	29.080	29.430	27.254	26.478	26.156	27.002	27.105	26.722	25.827
Estimació dels habitants reals de la ciutat	120.508	120.843	123.872	125.934	123.859	123.496	123.676	124.608	124.647	124.629	124.394
Total locals d'acord amb el cens (amb qualsevol ús, inclosos aparcaments)	54.503	55.248	56.535	57.400	57.760	58.396	58.811	59.007	59.176	59.273	59.314
Total edificis d'acord amb el cens	9.779	9.778	9.790	9.882	9.950	10.012	10.039	10.063	10.087	10.097	10.111

DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL DE LES DADES

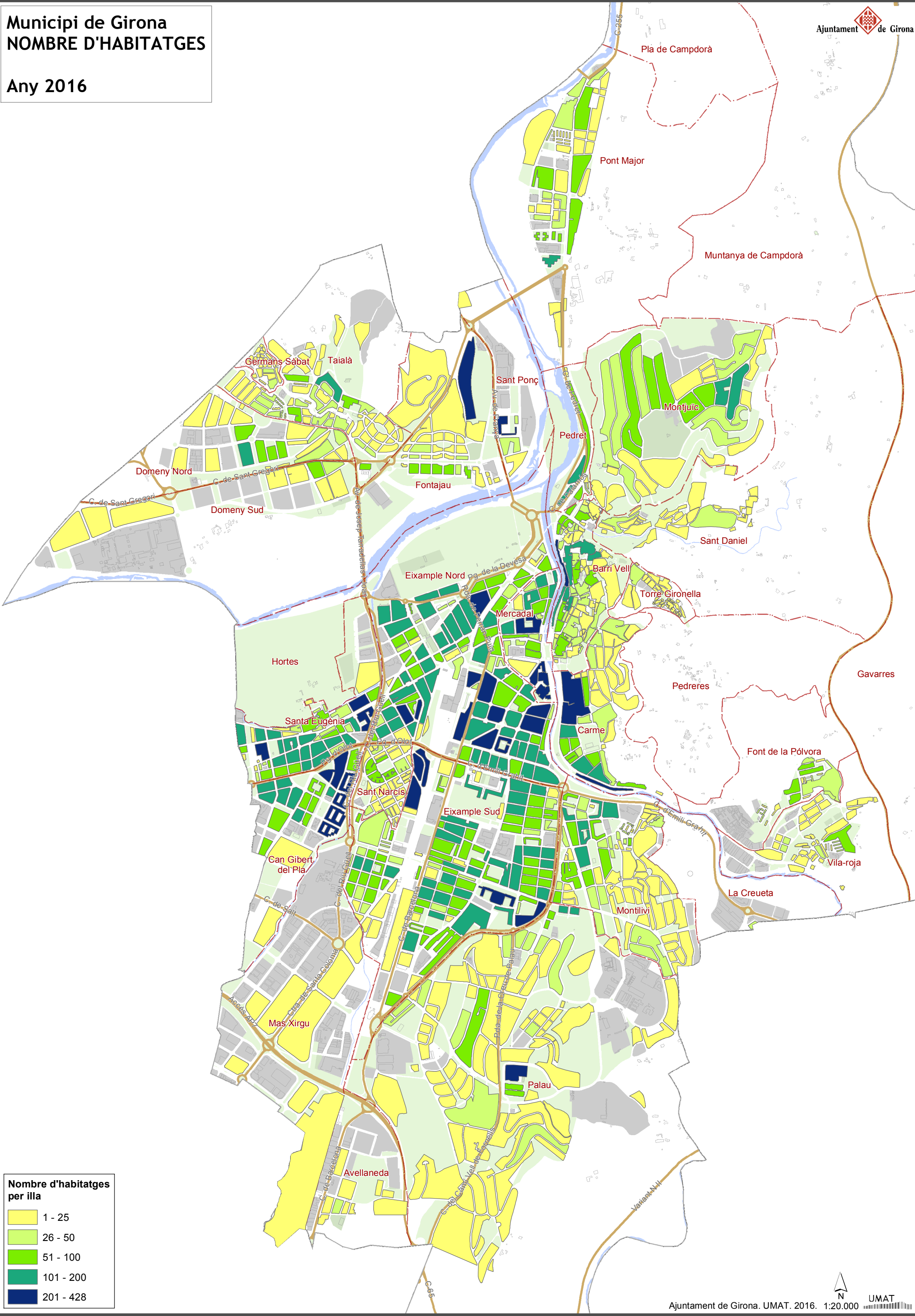
1. Habitants empadronats per illa: nombre de persones que viuen a cada illa, segons el Padró Municipal d'Habitants.
2. Habitatges per illa: total de locals de la ciutat que tenen la finalitat d'habitatge, agrupats per illa, segons el Cens d'edificis i locals de la ciutat.
3. Domicilis per illa: total de domicilis de la ciutat, agrupats per illa. El domicilis són els habitatges on hi ha persones empadronades.
4. Habitatges buits per sector.
5. Habitatges buits per carrer.
6. Habitatges buits per illa.
7. Percentatge d'habitatges buits per illa, respecte el total d'habitatges existents.
8. Habitatges buits per edifici.
9. Habitants per domicili i per illa: càlcul de la mitjana d'habitants per domicili, segons el padró municipal d'habitants i calculat per illa.
10. Any de construcció o reforma integral dels habitatges buits (per edifici).
11. Estimació d'habitatges ocupats sense empadronament: càlcul dels habitatges totals de cada illa, menys els domicilis de cada illa i menys els habitatges buits de cada illa.
12. Estimació dels habitants en habitatges ocupats sense empadronament: càlcul estimat dels habitants de lloguer a Girona, comptat a partir del nombre de possibles habitatges destinats a lloguer multiplicat pel nombre habitants per habitatge (calculada a partir dels habitants per domicili per illa segons el padró municipal – habitants/domicilis).
13. Estimació dels habitants reals a Girona: estimació del total de persones que viuen a la ciutat, agrupats per illes i calculat sumant les persones empadronades a cada illa més l'estimació de persones que hi viuen en habitatges ocupats sense empadronament.

Any 2016



Municipi de Girona
NOMBRE D'HABITATGES

Any 2016

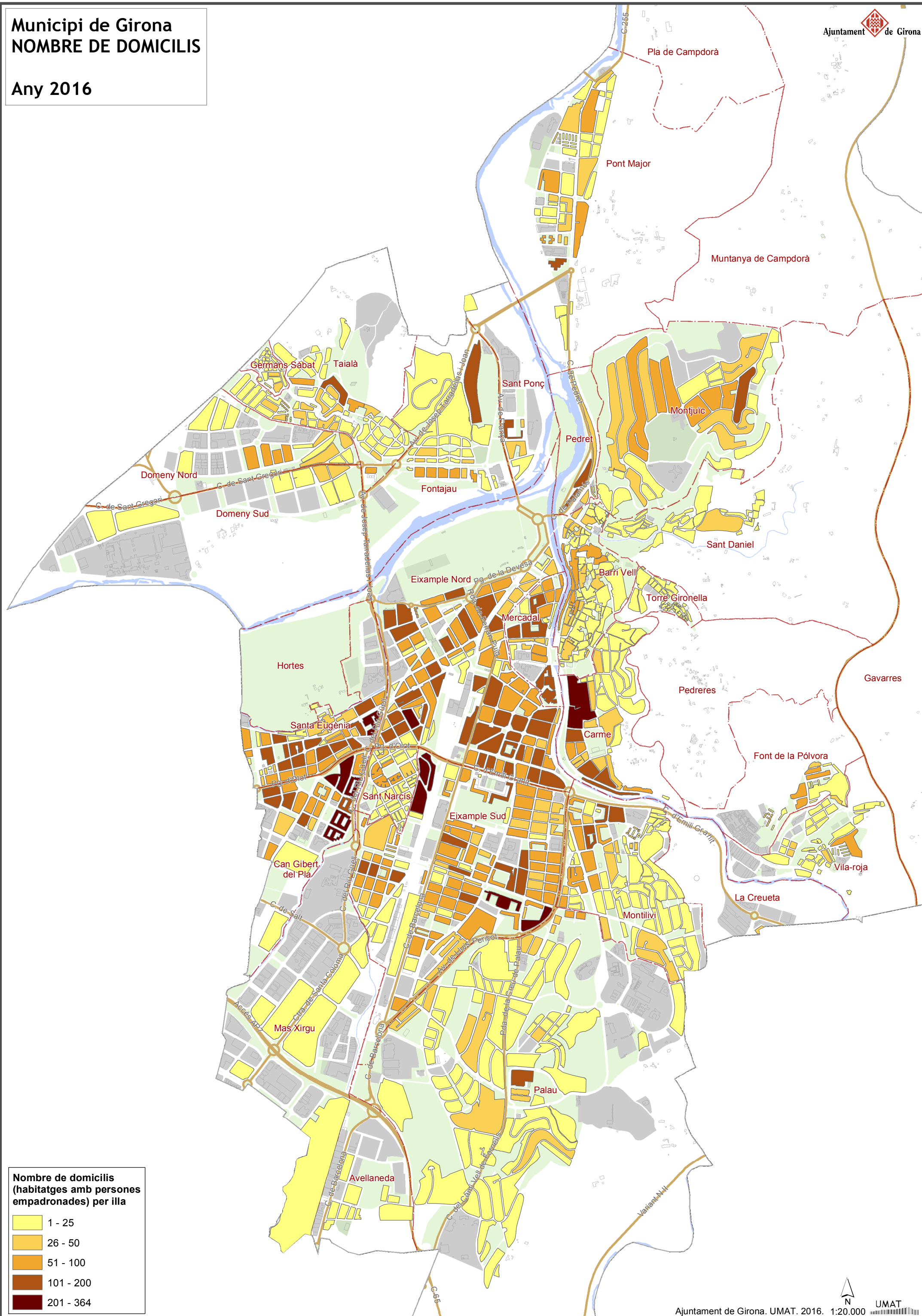


Nombre d'habitatges per illa

1 - 25
26 - 50
51 - 100
101 - 200
201 - 428

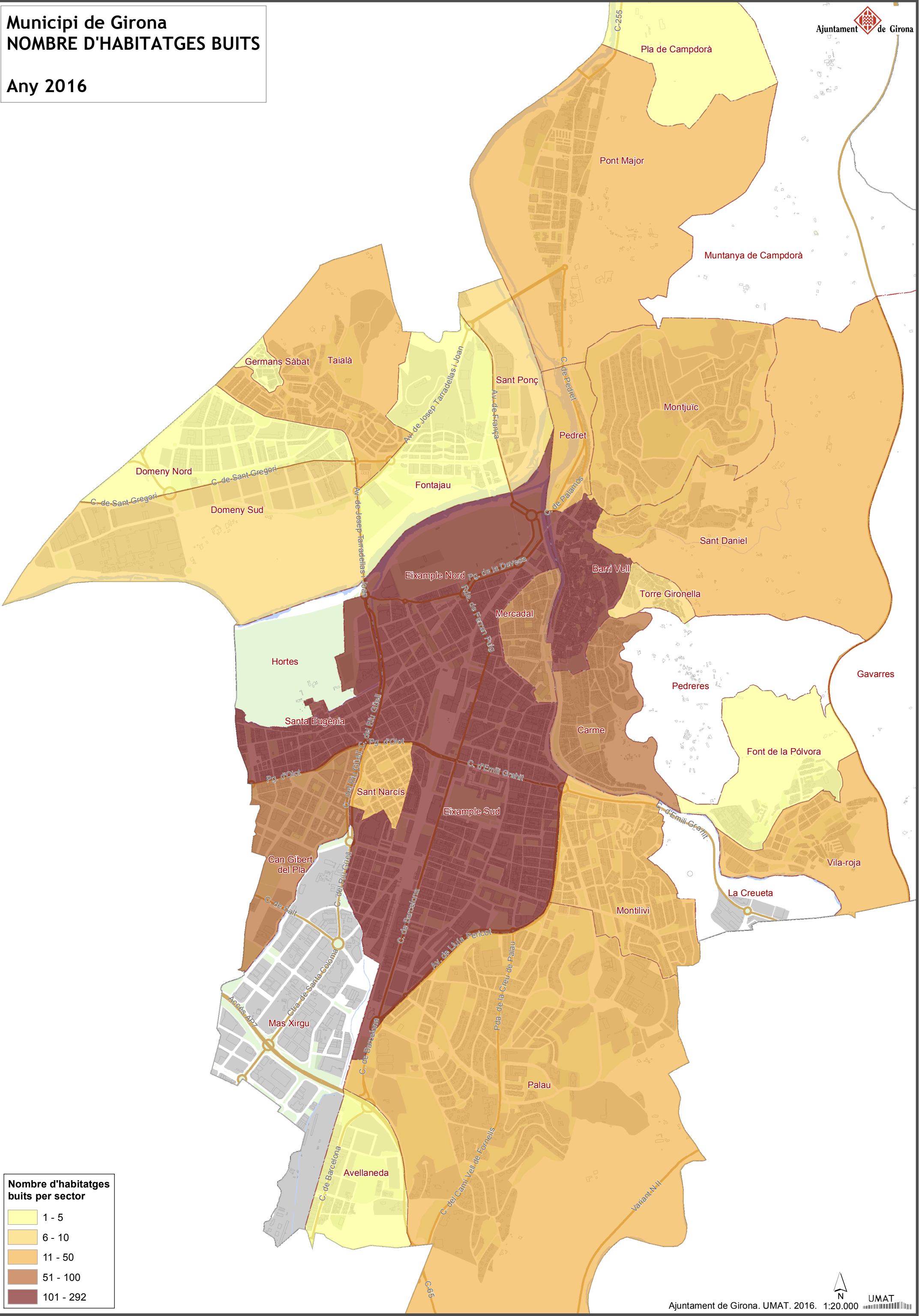
Municipi de Girona
NOMBRE DE DOMICILIS
Any 2016

Municipi de Girona
NOMBRE DE DOMICILIS
Any 2016



Municipi de Girona
NOMBRE D'HABITATGES BUITS

Any 2016

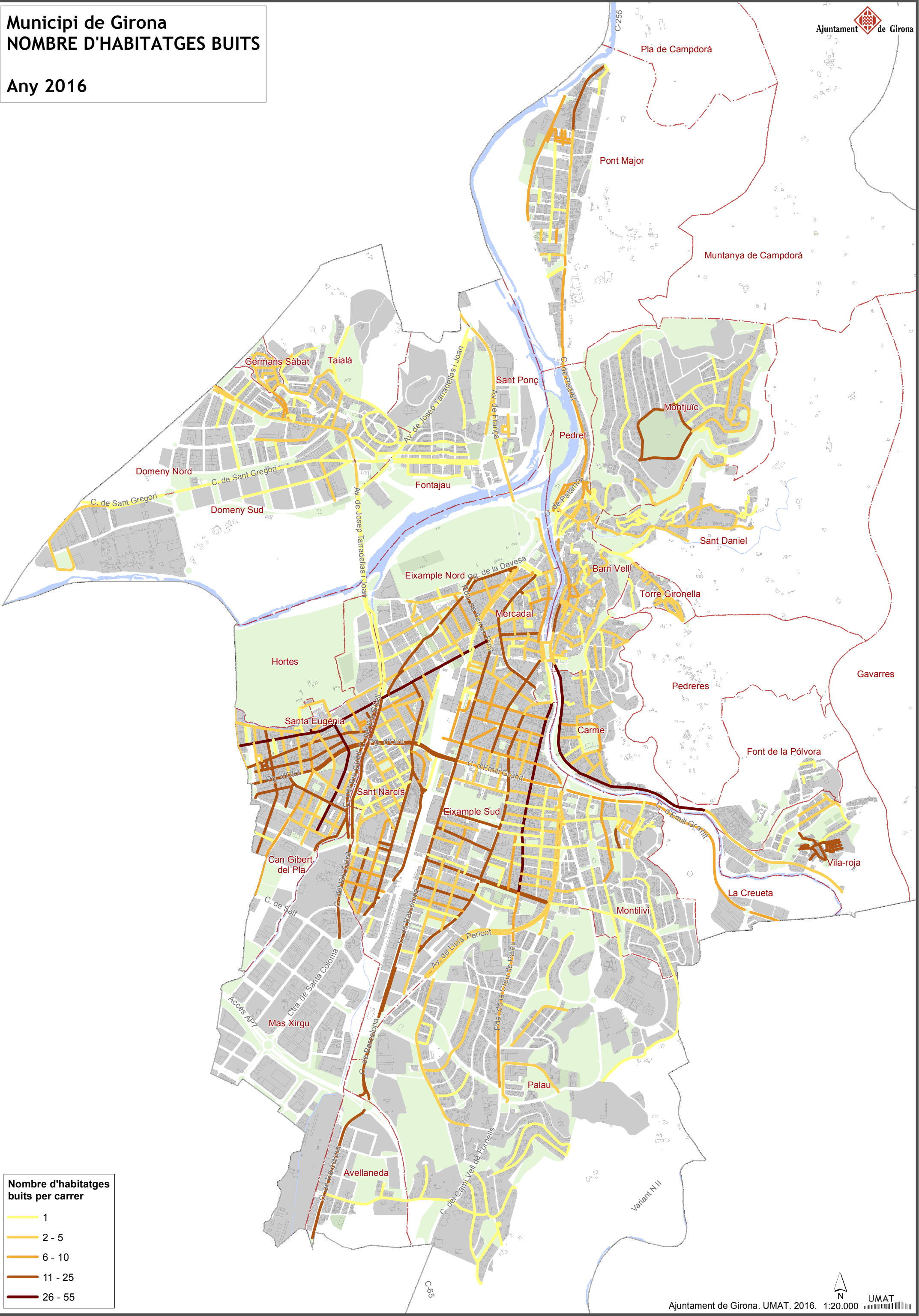


Nombre d'habitatges buits per sector

1 - 5
6 - 10
11 - 50
51 - 100
101 - 292

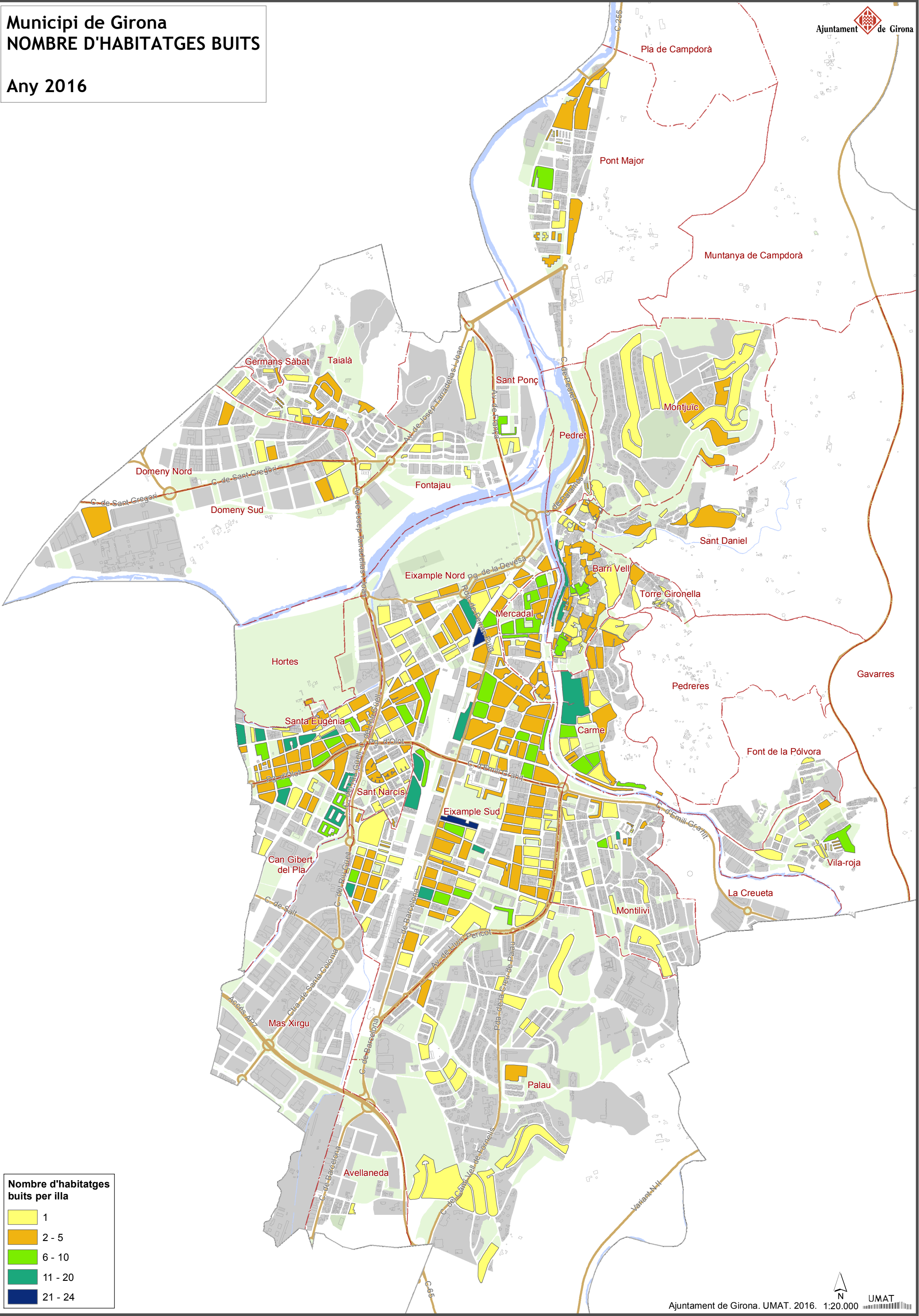
Municipi de Girona
NOMBRE D'HABITATGES BUI TS

Any 2016



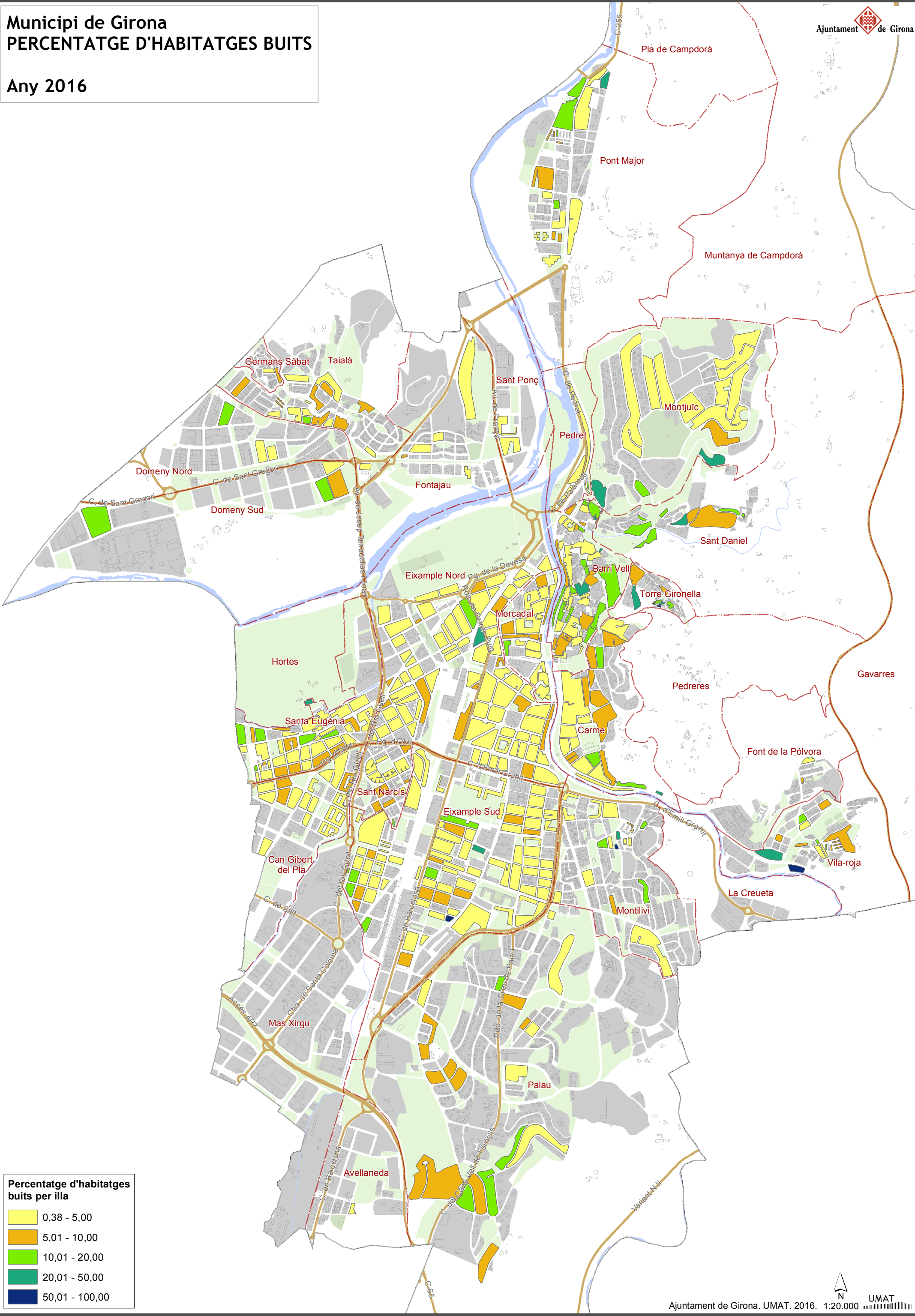
Municipi de Girona
NOMBRE D'HABITATGES BUITS

Any 2016



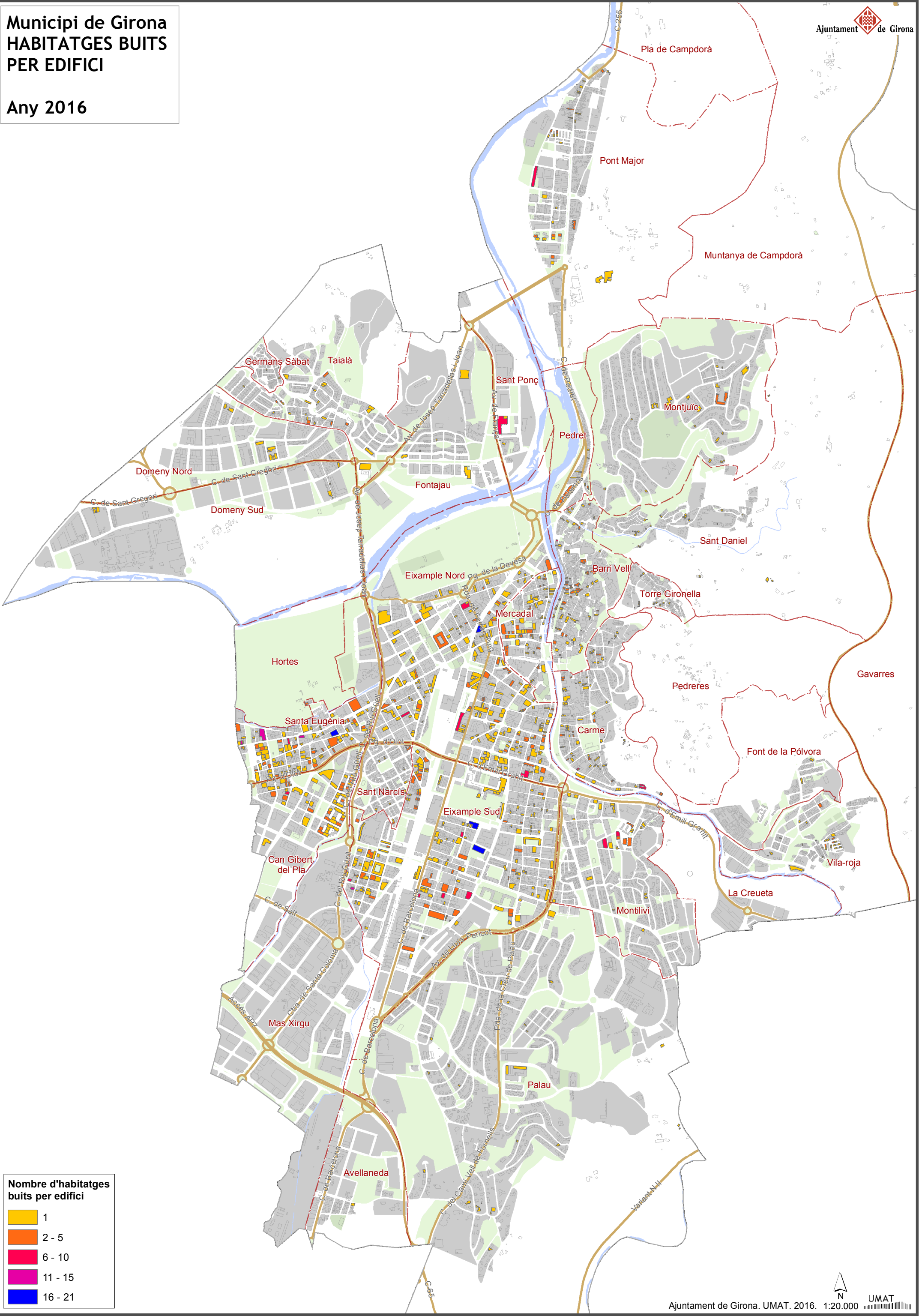
Municipi de Girona
PERCENTATGE D'HABITATGES BUI TS

Any 2016



Municipi de Girona
HABITATGES BUI TS
PER EDIFICI

Any 2016

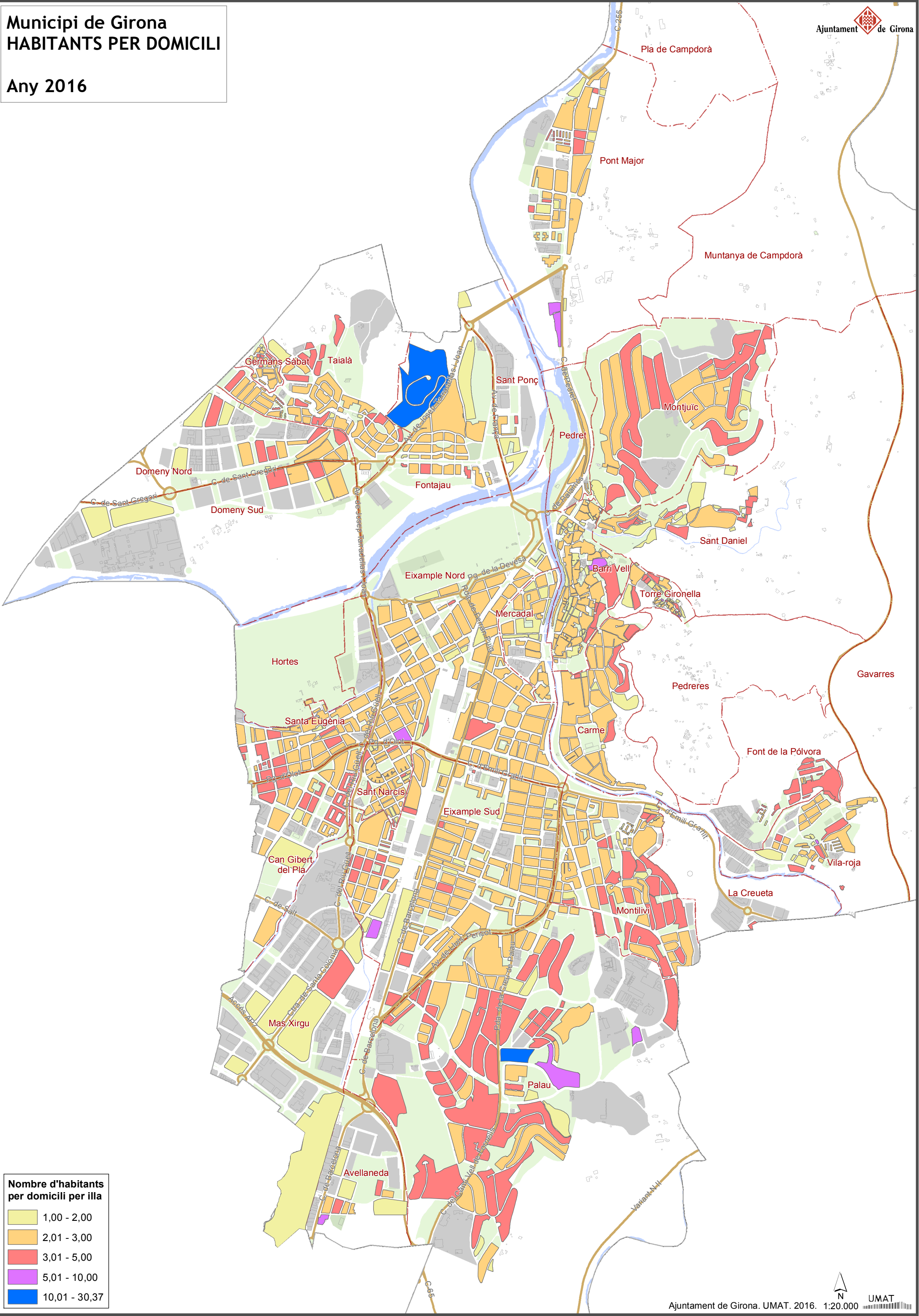


Nombre d'habitatges
buits per edifici

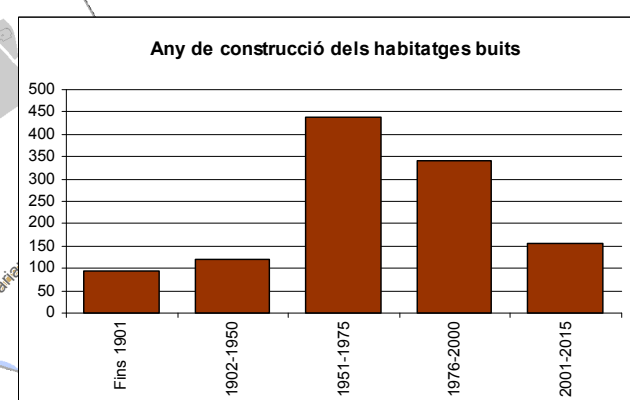
1
2 - 5
6 - 10
11 - 15
16 - 21

Municipi de Girona
HABITANTS PER DOMICILI

Any 2016

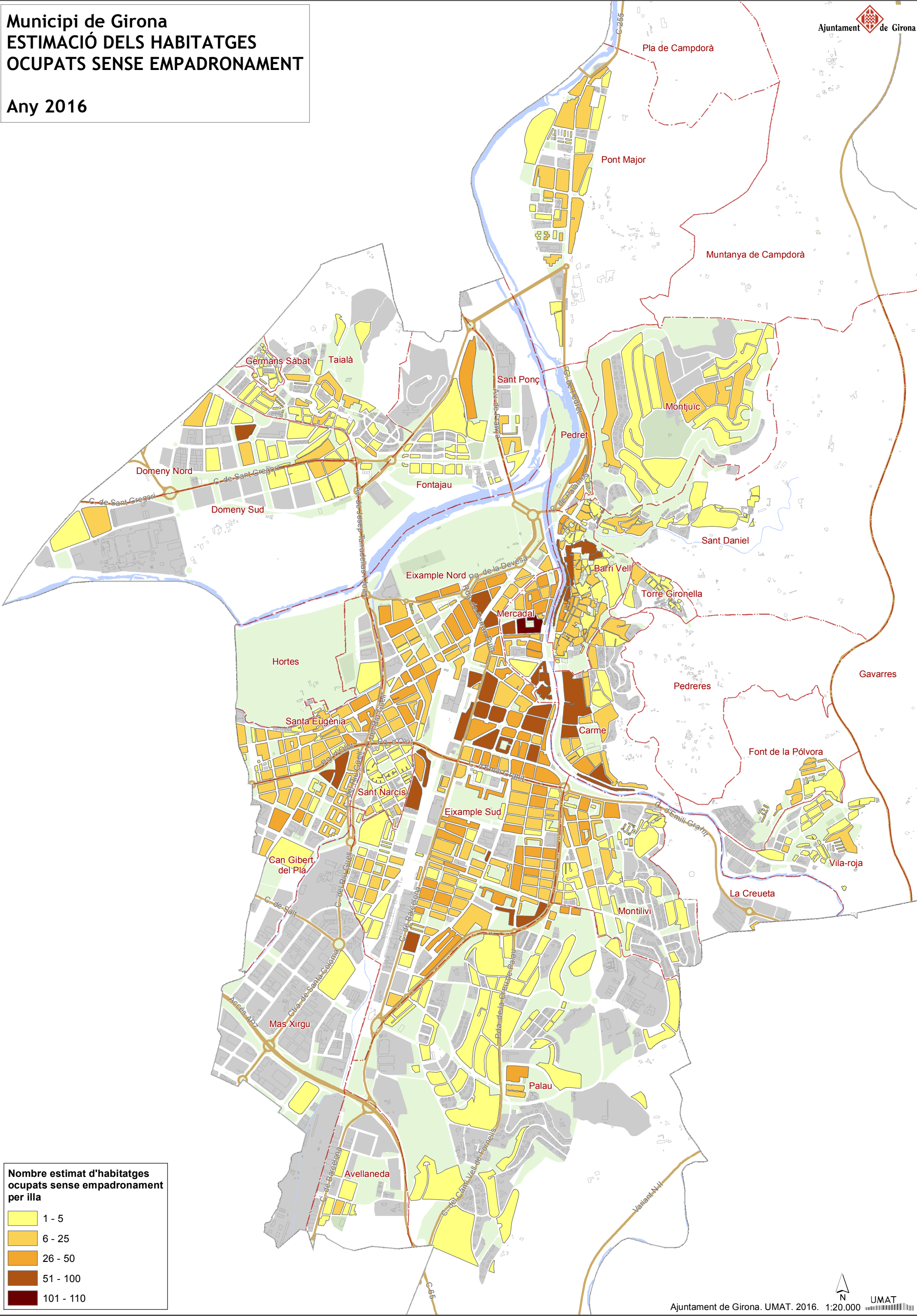


Any 2016



Municipi de Girona
ESTIMACIÓ DELS HABITATGES
OCUPATS SENSE EMPADRONAMENT

Any 2016

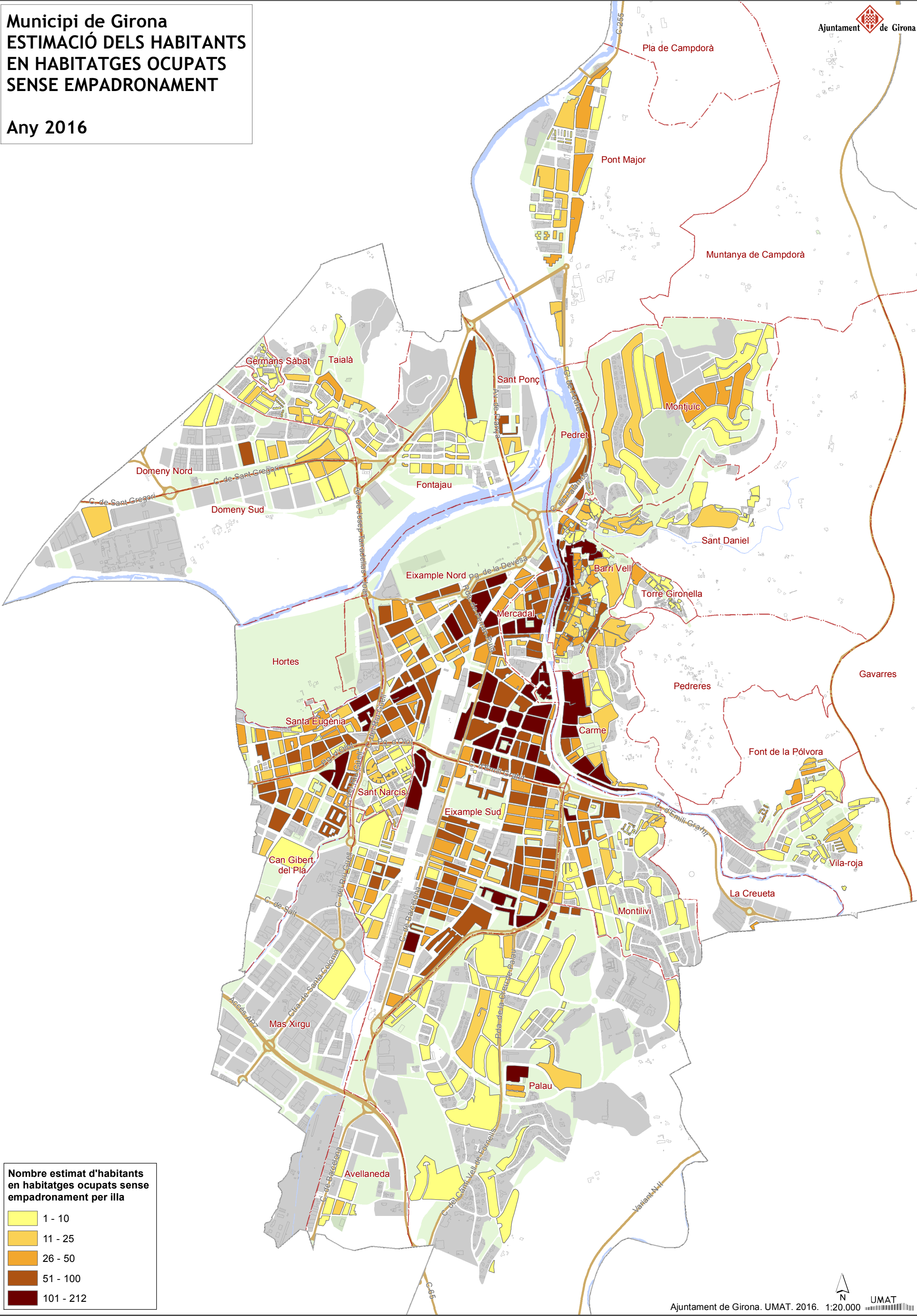


Nombre estimat d'habitatges ocupats sense empadronament per illa

- 1 - 5
- 6 - 25
- 26 - 50
- 51 - 100
- 101 - 110

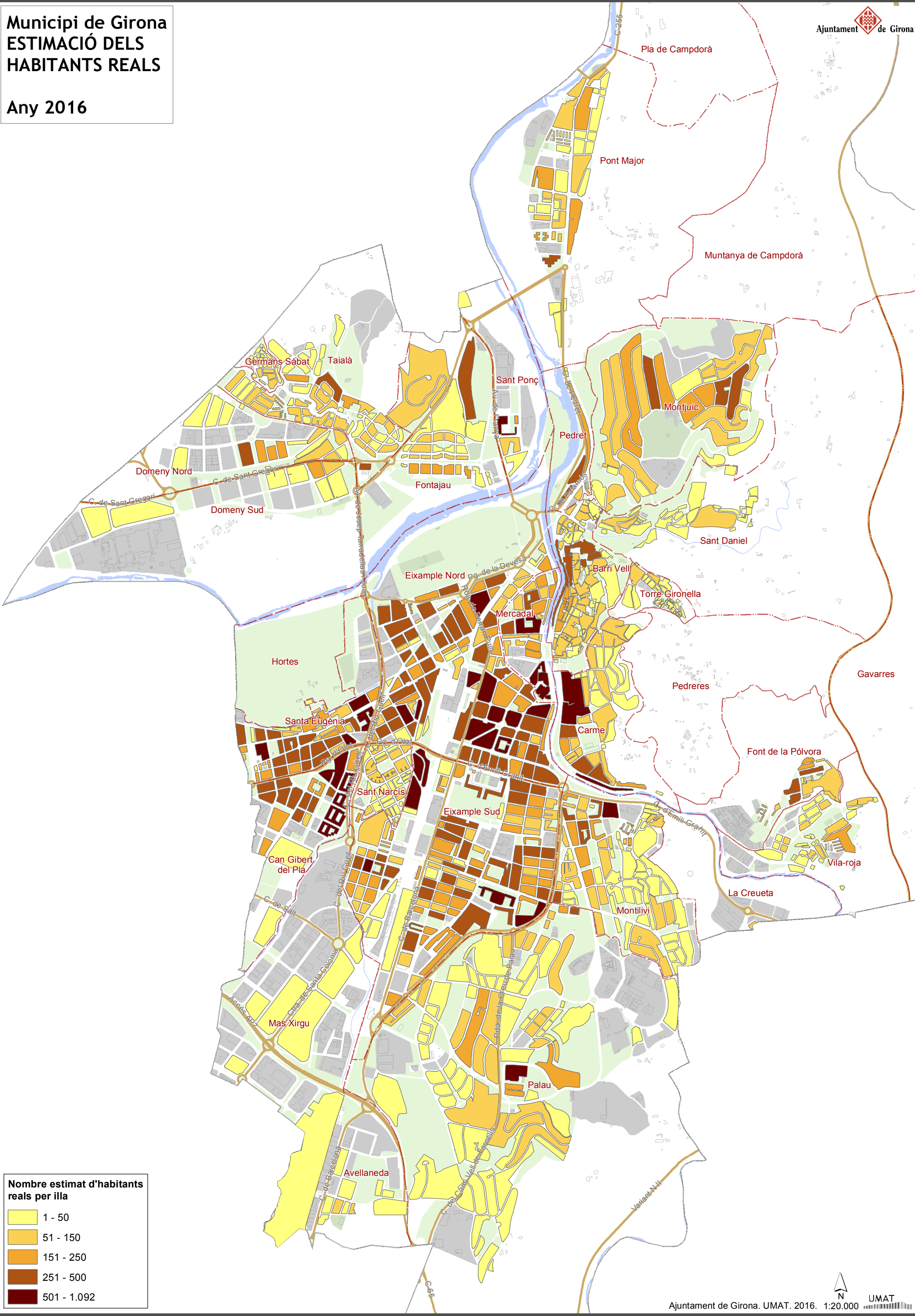
Municipi de Girona
ESTIMACIÓ DELS HABITANTS
EN HABITATGES OCUPATS
SENSE EMPADRONAMENT

Any 2016



Municipi de Girona
ESTIMACIÓ DELS
HABITANTS REALS

Any 2016



Nombre estimat d'habitants
reals per illa

1 - 50
51 - 150
151 - 250
251 - 500
501 - 1.092