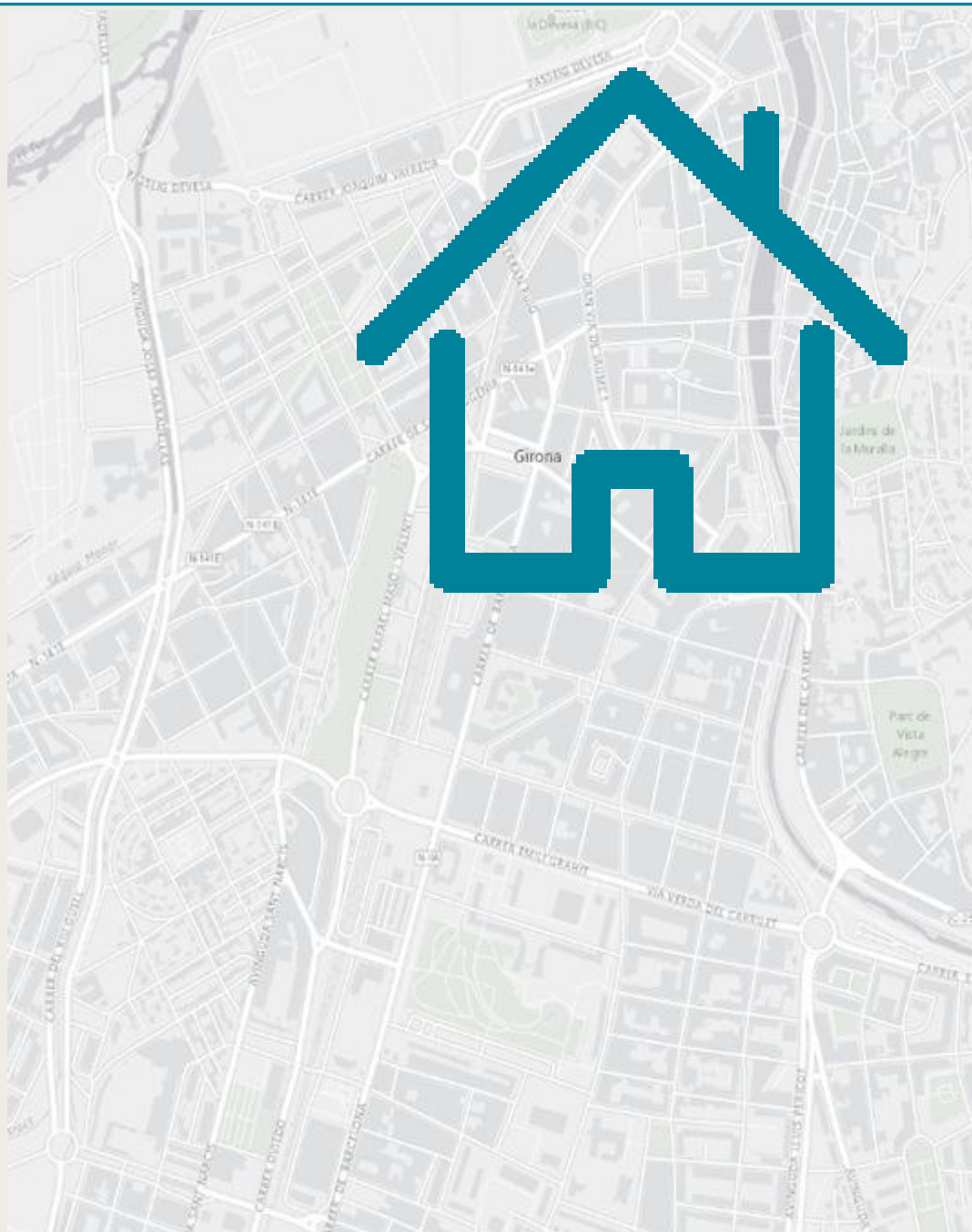




Estimació de l'habitatge buit a la ciutat de Girona 2023

Índex

Objecte	3
Font de les dades	3
Metodologia	4
Resultats	5
Distribució territorial de les dades: Índex de mapes.....	8

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.

Font de les 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 2023.

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 2023.

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 2022.

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.

Les dades utilitzades corresponen al Padró d'Escombraries de l'any 2023.

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.

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 2020 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 utilitzat.

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 en ús 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 57.211 habitatges i locals, mentre que el nombre de comptadors d'aigua en edificacions és de 54.230. 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 del seu ús 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 viuen en 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 2023 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: 277
- Taxa d'escombraries domiciliàries generades fa més d'un any: 665
- Habitatges nous amb primera ocupació i sense alta de comptador: 5

Total: 947 habitatges buits

- **48.903** habitatges
- **1,94 %** d'habitatges buits / habitatges
- **104.405** persones empadronades
- **38.999** domicilis o habitatges amb gent empadronada
- **2,68** habitants per domicili segons el Padró Municipal d'Habitants.

Per tant se'n deriven les següents dades:

- 48.903 habitatges (sense els habitatges en obres) – 38.999 domicilis = 9.904 habitatges sense domicili, sense gent empadronada
- 9.904 habitatges sense domicili – 947 habitatges buits: 8.957 habitatges en ús sense empadronament (ni buits, ni amb gent empadronada)
- 104.405 habitants / 38.999 domicilis = 2,68 habitants per domicili
- 8.957 habitatges en ús sense empadronament * 2,68 habitants per domicili = 24.005 possibles habitants en habitatges en ús sense empadronament a la ciutat
- 104.405 habitants segons padró + 24.005 possibles habitants en habitatges en ús sense empadronament = 128.410 habitants reals estimats.

L'estimació de la població total i dels habitatges en ús 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 2022:

L'any 2022 es va realitzar 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 48.809 habitatges. Els habitants empadronats eren 102.759, i els domicilis 38.507, el que donava una mitjana de 2,67 habitants per domicili.

Paral·lelament, el nombre d'habitatges buits era de 1.039.

Com a resultat, s'estimava que a Girona hi havia 9.263 habitatges en ús sense empadronament registrat on, per tant, hi podien viure 24.732 persones, que sumades a la població empadronada, donaria que a Girona la població que hi podia residir era de 127.491 persones.

La comparació de dades de l'any passat respecte l'anàlisi d'enguany mostra un creixement de 94 habitatges a la ciutat, mentre que els habitatges en ús sense empadronament haurien augmentat en 641.

El nombre d'habitatges buits es redueix respecte l'any passat, aquest any en són 947 respecte els 1.039 recomptats l'any anterior.

L'estimació de la població real de la ciutat augmenta així respecte l'any passat, arribant a 128.410 persones.

Dades comparatives, 2013-2023 (Taula 1):

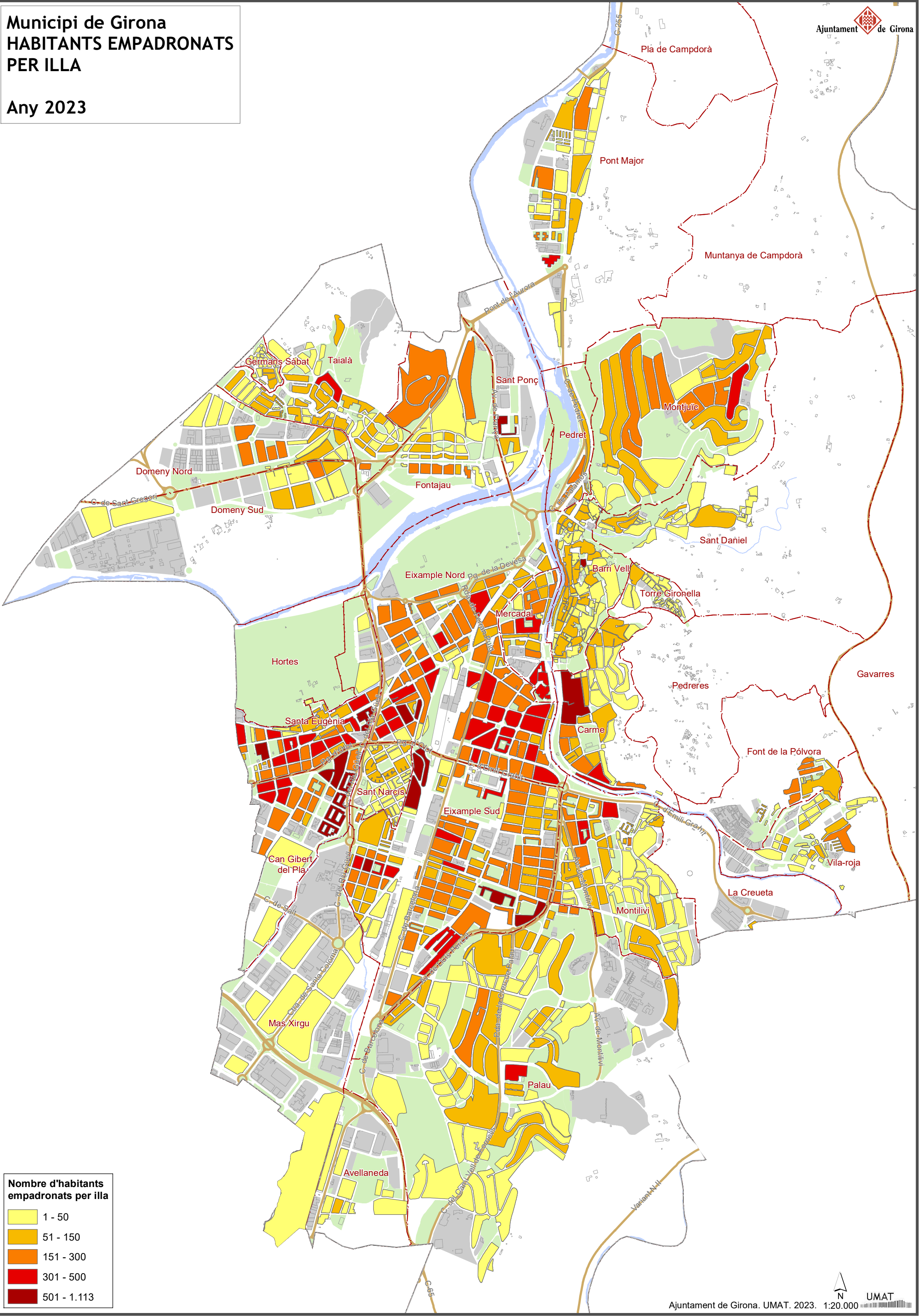
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre d'habitants	97.606	97.542	97.907	98.567	99.789	100.520	101.947	103.550	102.684	102.759	104.405
Nombre d'habitatges	48.063	48.167	48.177	48.287	48.395	48.412	48.495	48.533	48.761	48.809	48.903
Nombre d'habitatges buits	1.221	1.239	1.147	1.397	1.122	1.066	951	870	785	1.039	947
% habitatges buits respecte habitatges	2,54	2,57	2,38	2,89	2,32	2,2	1,96	1,79	1,61	2,13	1,94
Nombre de domicilis	36.691	36.738	36.946	37.144	37.496	37.566	37.731	38.017	38.063	38.507	38.999
Habitants per domicili	2,66	2,66	2,65	2,65	2,66	2,68	2,7	2,72	2,7	2,67	2,68
Estimació habitatges en ús sense empadronament	10.151	10.190	10.084	9.746	9.777	9.780	9.813	9.646	9.913	9.263	8.957
Estimació dels habitants en habitatges en ús sense empadronament	27.002	27.105	26.722	25.827	26.007	26.170	26.514	26.274	26.765	24.732	24.005
Estimació dels habitants reals de la ciutat	124.608	124.647	124.629	124.394	125.796	126.690	128.461	129.824	129.449	127.491	128.410
Total locals d'acord amb el cens (amb qualsevol ús, inclosos aparcaments)	59.007	59.176	59.273	59.314	59.401	59.358	59.376	59.397	59.582	59.581	59.669
Total edificis d'acord amb el cens	10.063	10.087	10.097	10.111	10.117	10.155	10.146	10.139	10.118	10.124	10.131

Distribució territorial de les dades: Índex de mapes

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 en ús 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 en ús 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 en ús sense empadronament.

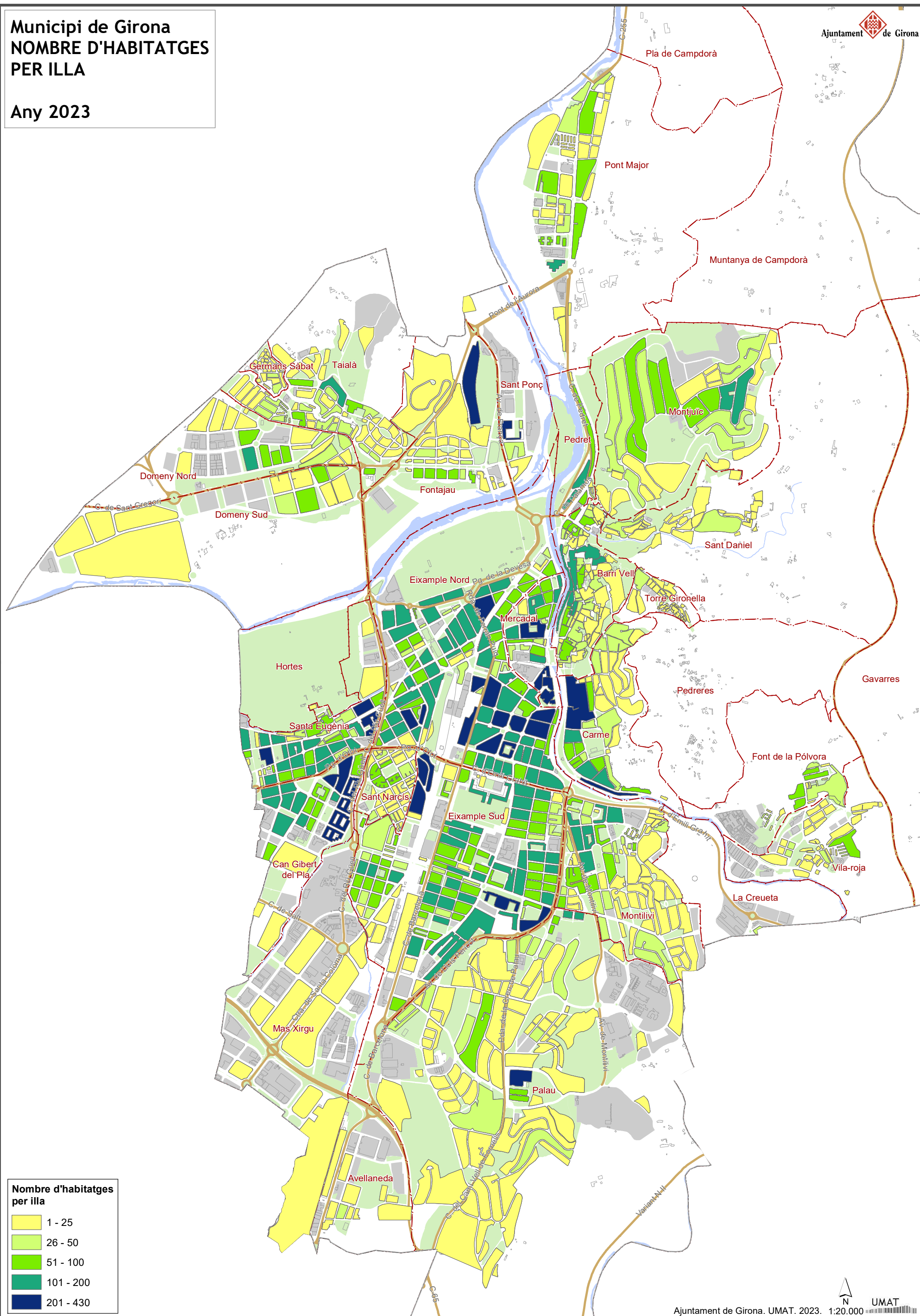
Municipi de Girona
HABITANTS EMPADRONATS
PER ILLA

Any 2023



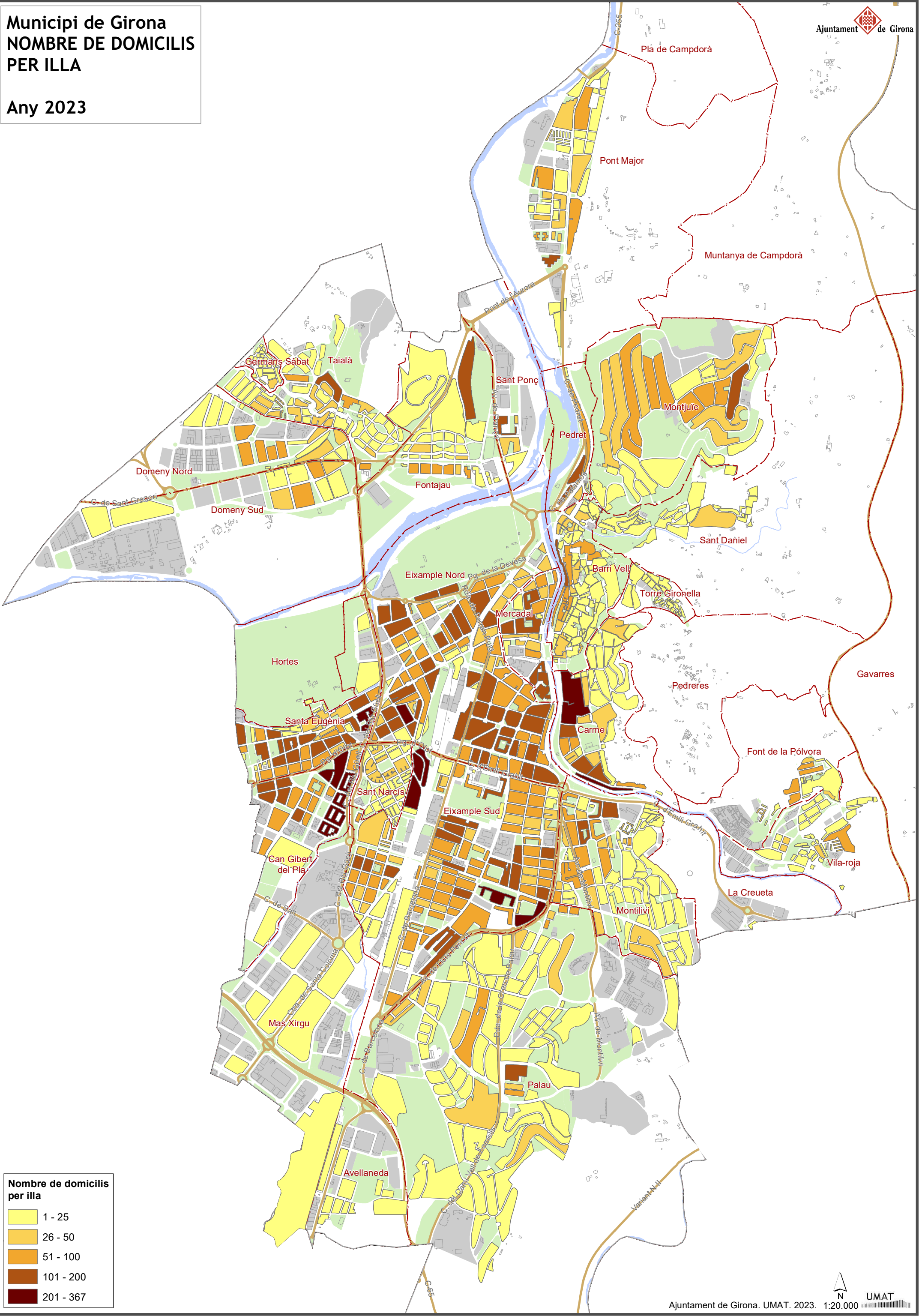
Municipi de Girona
NOMBRE D'HABITATGES
PER ILLA

Any 2023

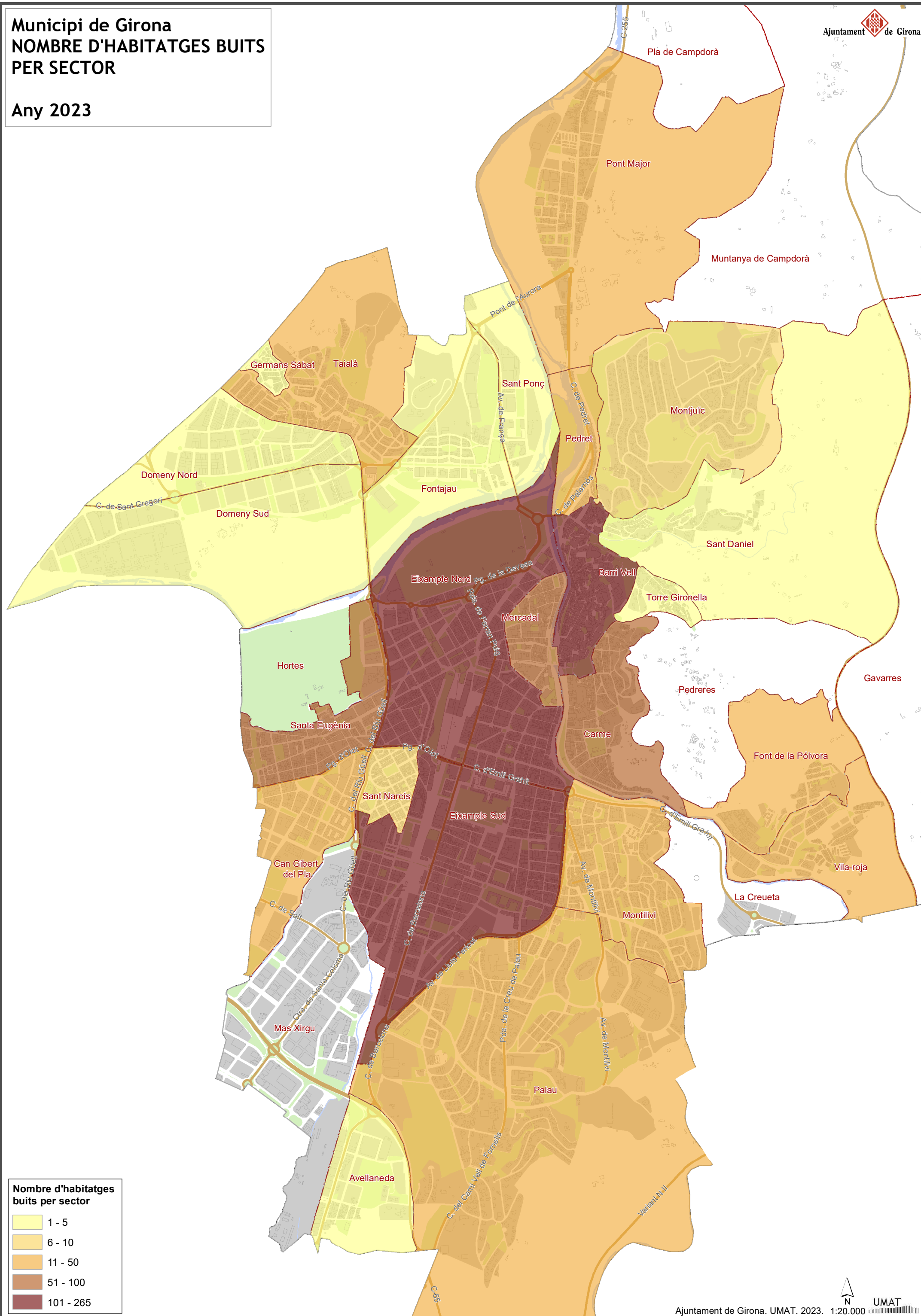


Municipi de Girona
NOMBRE DE DOMICILIS
PER ILLA

Any 2023



Any 2023

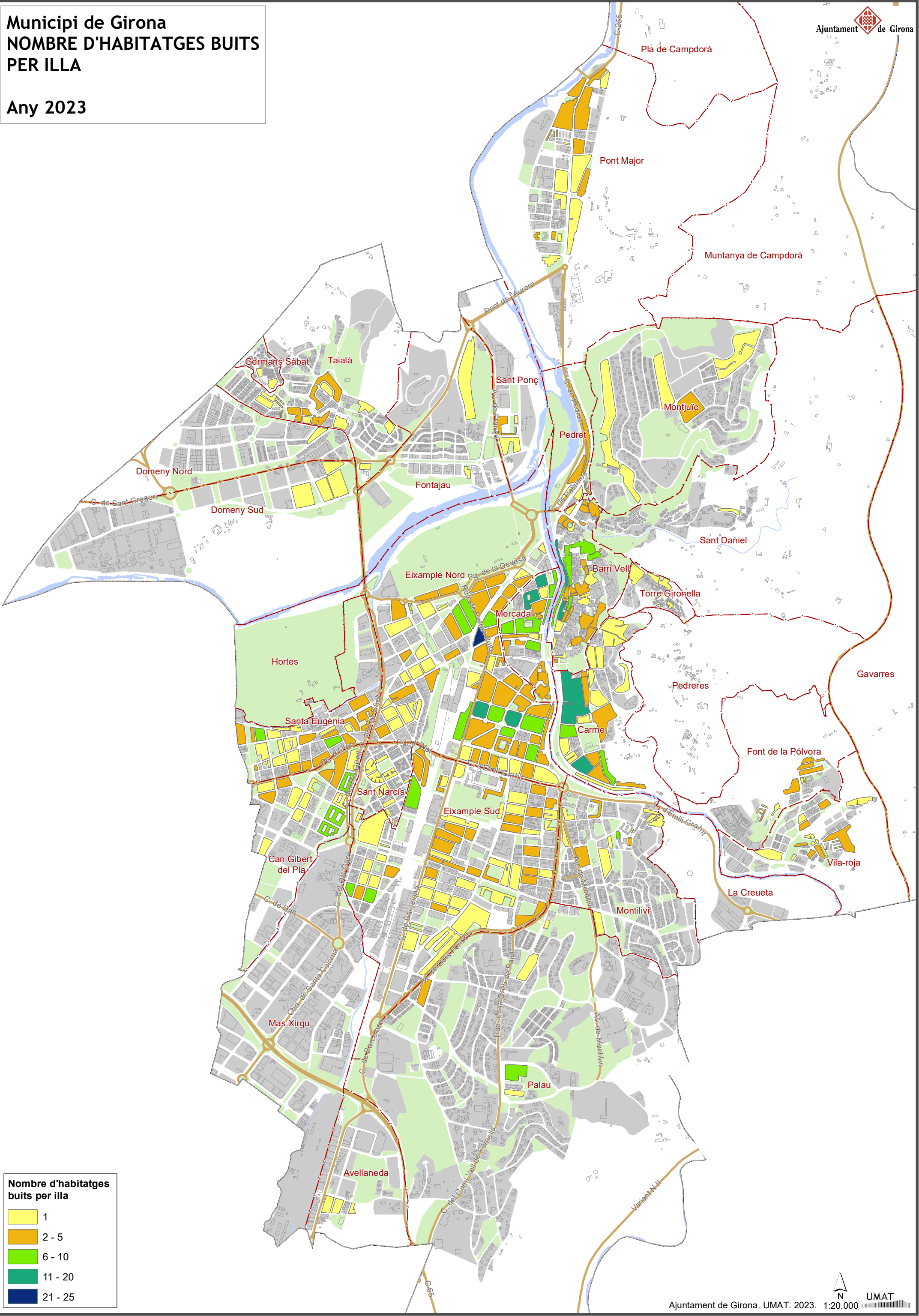


Any 2023



Municipi de Girona
NOMBRE D'HABITATGES BUITS
PER ILLA

Any 2023

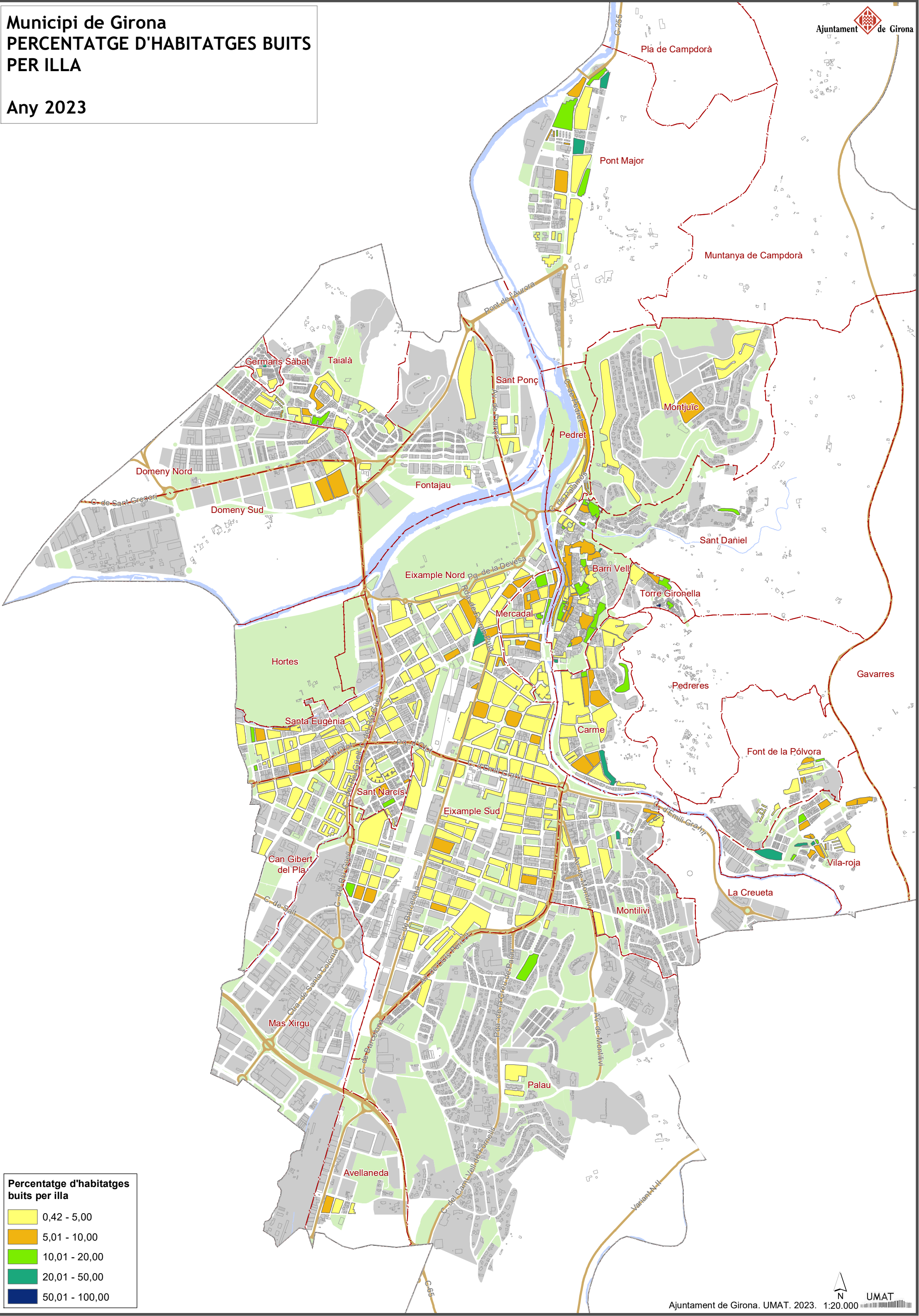


Nombre d'habitatges
buits per illa

1
2 - 5
6 - 10
11 - 20
21 - 25

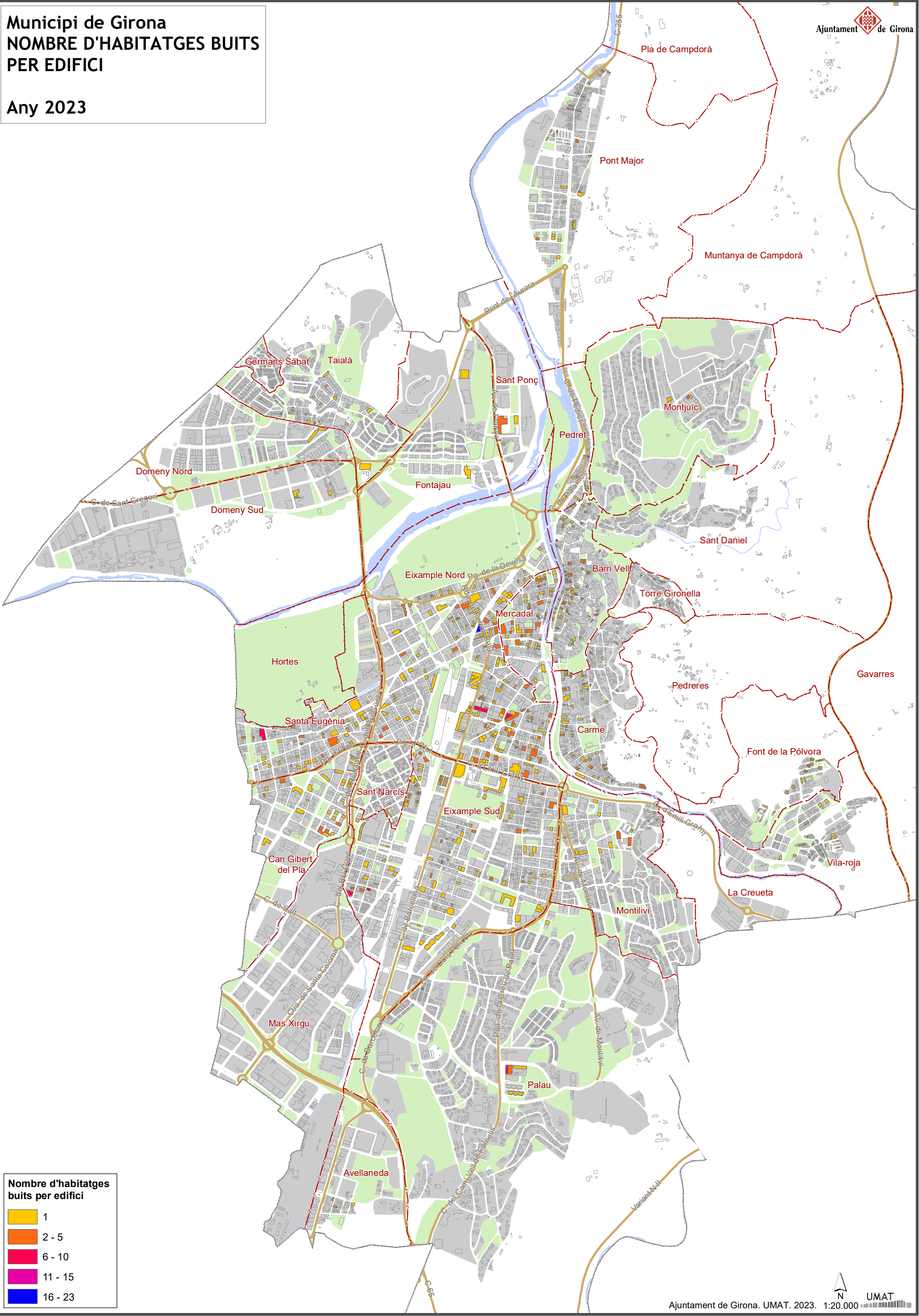
Municipi de Girona
PERCENTATGE D'HABITATGES BUI TS
PER ILLA

Any 2023



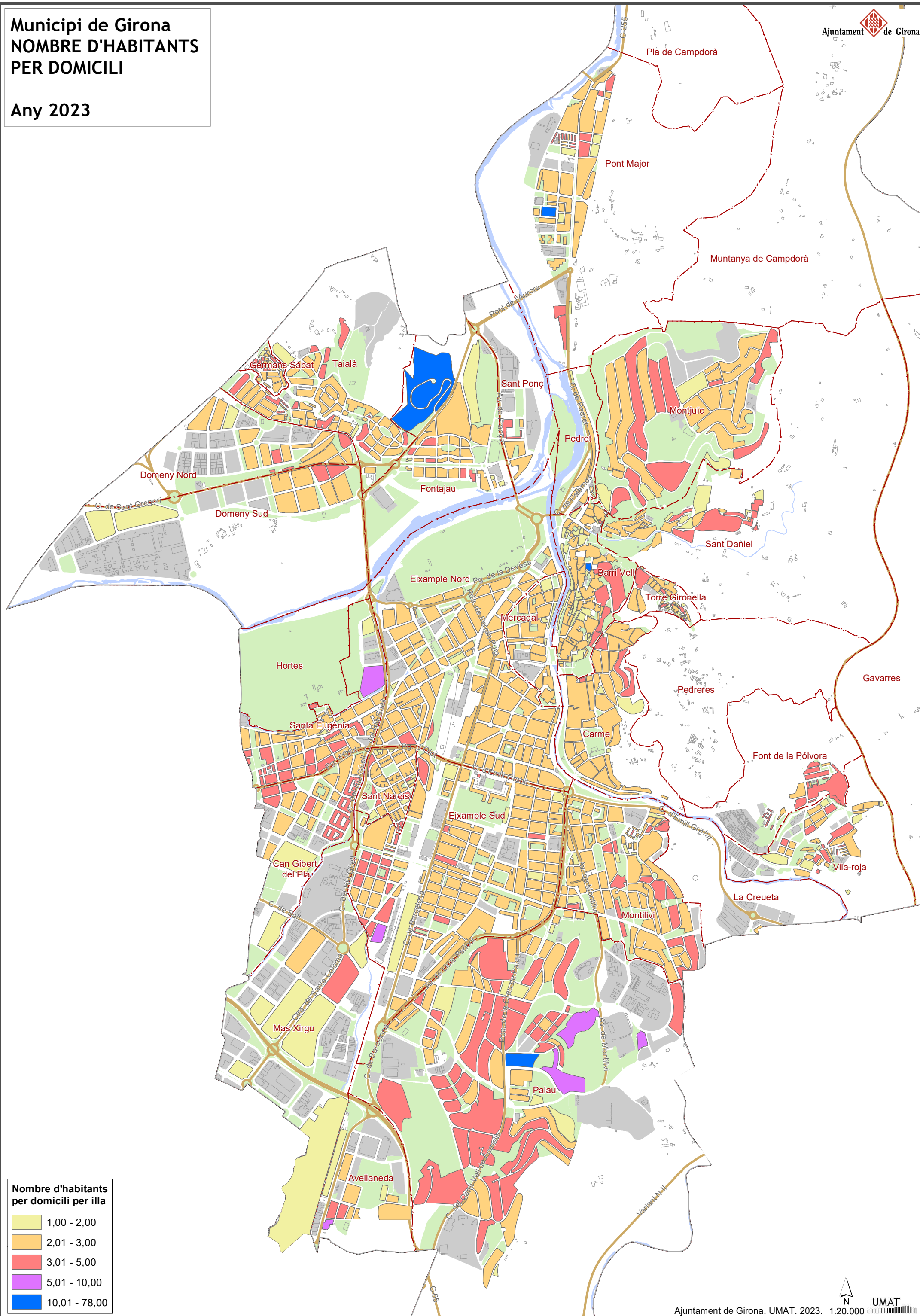
Municipi de Girona
NOMBRE D'HABITATGES BUITS
PER EDIFICI

Any 2023



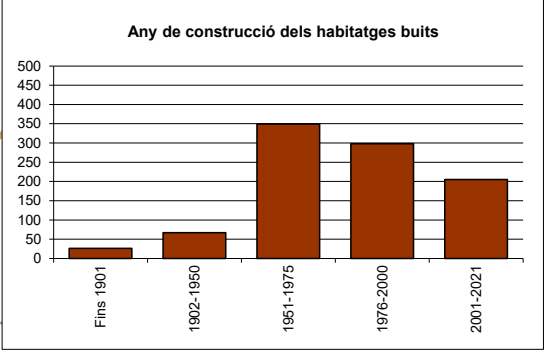
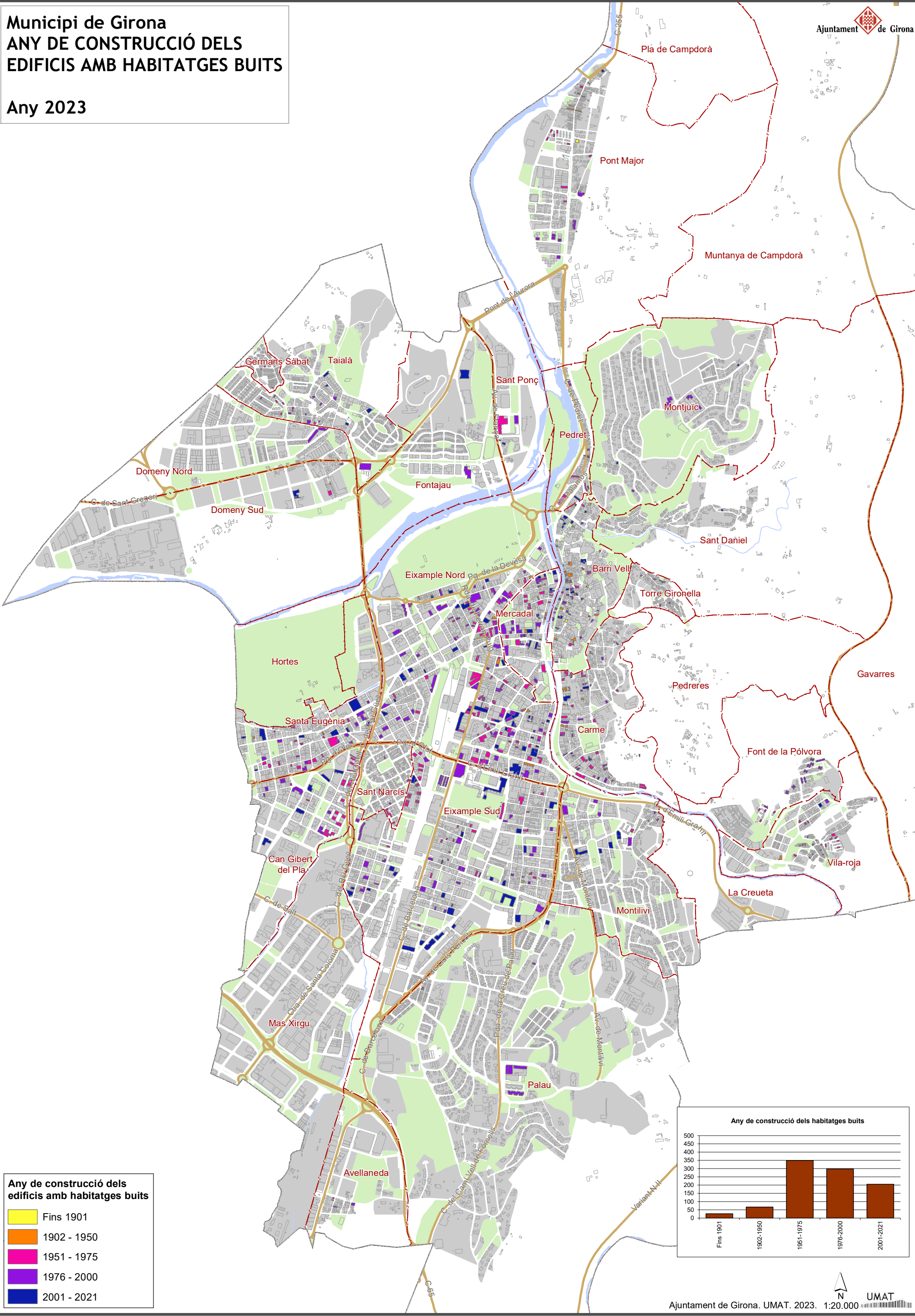
Municipi de Girona
NOMBRE D'HABITANTS
PER DOMICILI

Any 2023



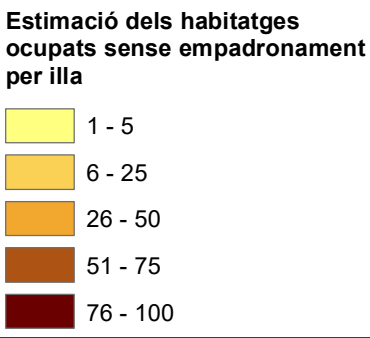
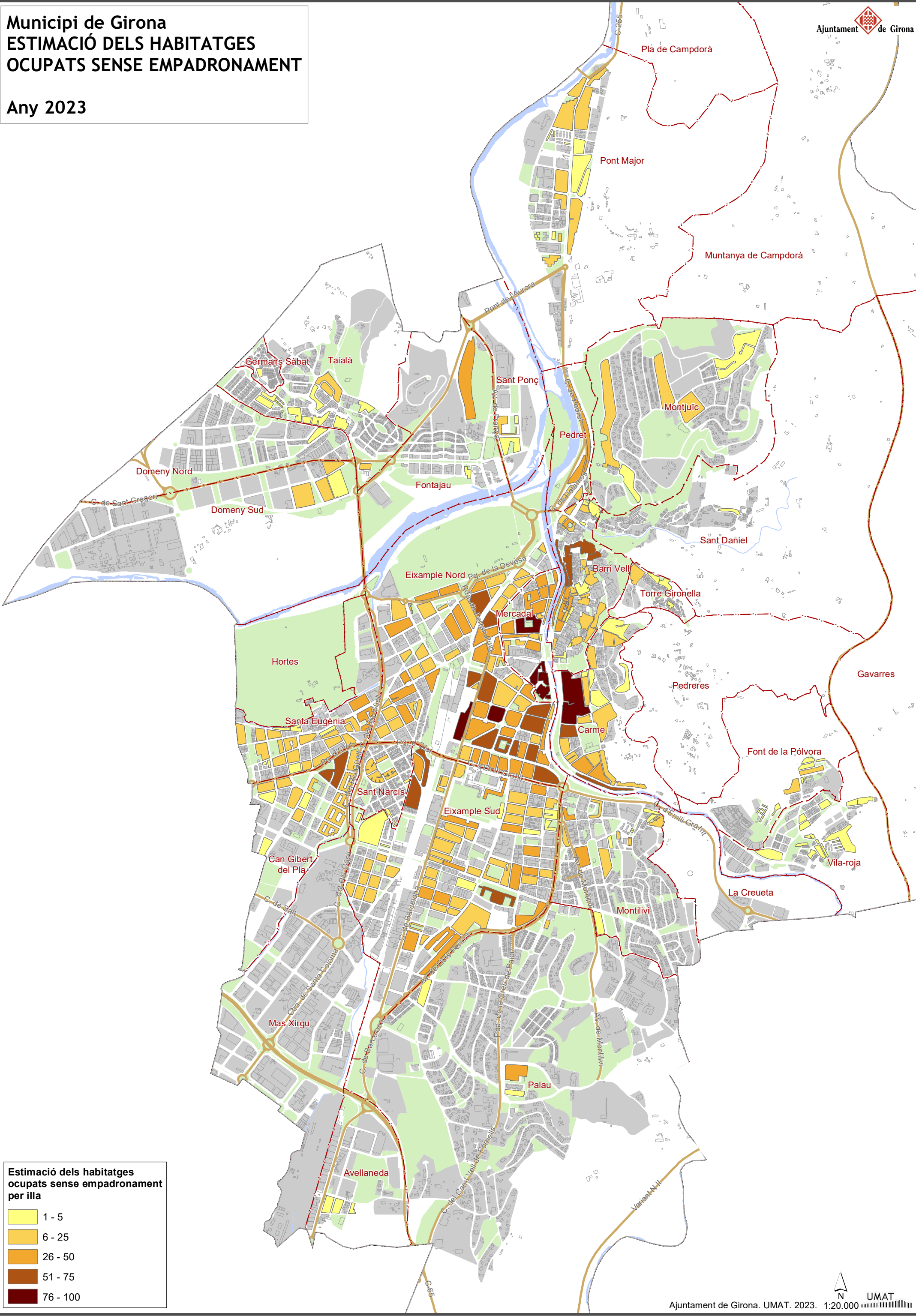
Municipi de Girona
ANY DE CONSTRUCCIÓ DELS
EDIFICIS AMB HABITATGES BUI TS

Any 2023



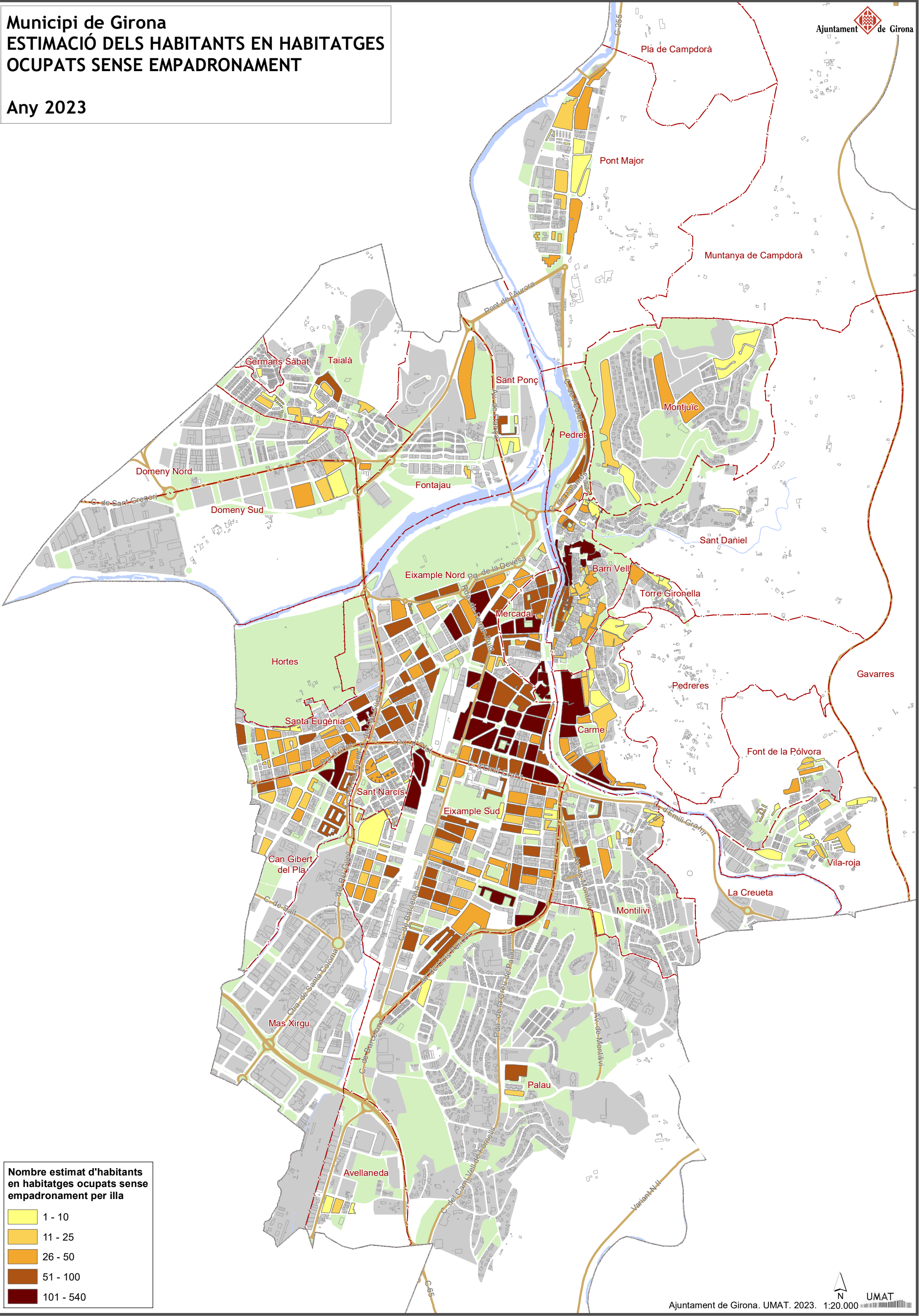
Municipi de Girona
ESTIMACIÓ DELS HABITATGES
OCUPATS SENSE EMPADRONAMENT

Any 2023



Municipi de Girona
ESTIMACIÓ DELS HABITANTS EN HABITATGES
OCUPATS SENSE EMPADRONAMENT

Any 2023



Nombre estimat d'habitants en habitatges ocupats sense empadronament per illa

1 - 10
11 - 25
26 - 50
51 - 100
101 - 540

Any 2023

