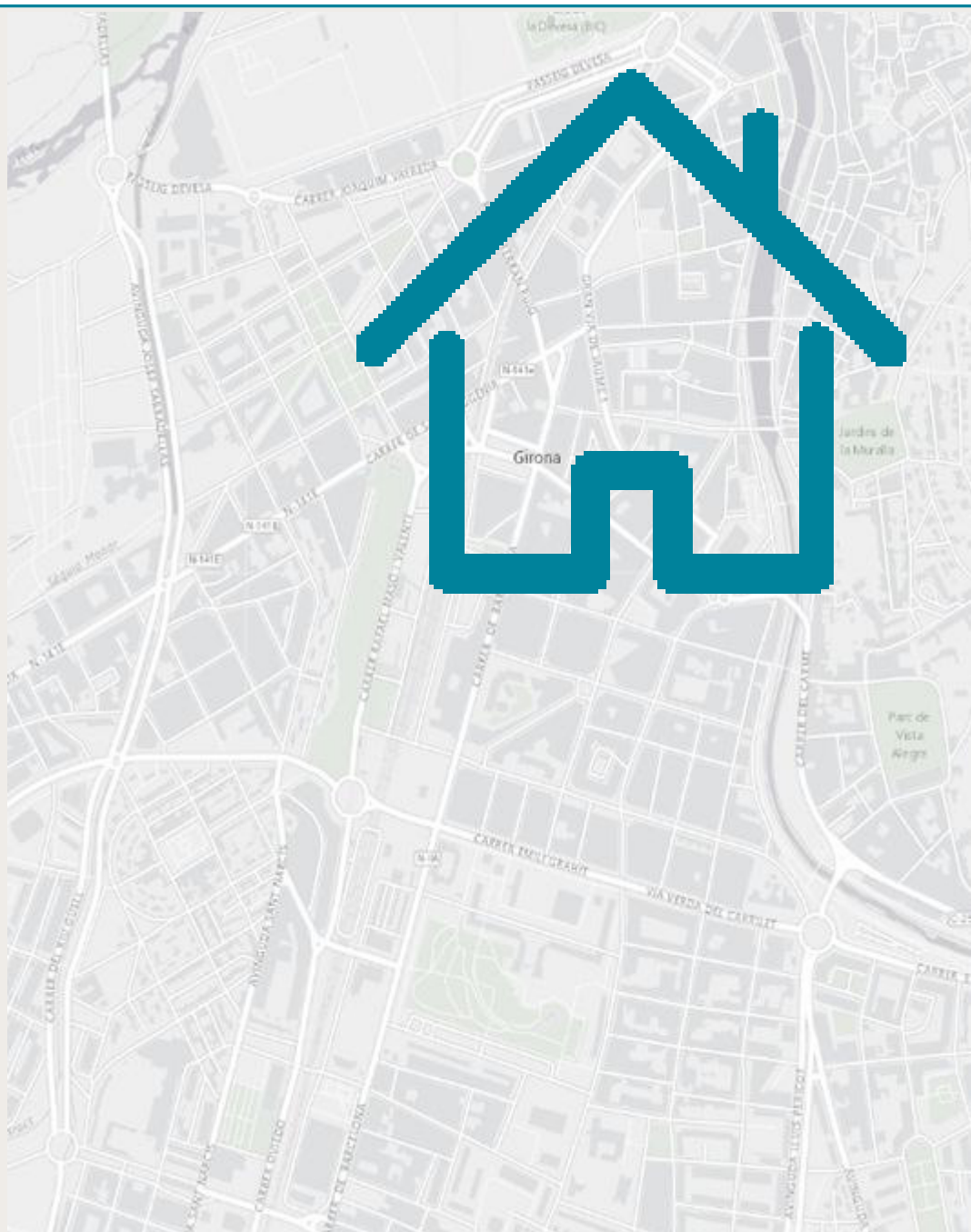




Estimació de l'habitatge buit a la ciutat de Girona 2025

Índex

Objecte	3
Font de les dades	3
Metodologia	4
Resultats	4
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 de dos anys.

L'article 3 de la "Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge" defineix la categoria d'habitatge buit de la manera següent:

Habitatge buit: l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys.

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 2025.

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 del maig de 2025.

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 de dos anys.

Les dades sobre comptadors d'aigua fan referència al total del consum dels dos darrers anys, 2023 i 2024.

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

Es parteix del Cens d'Edificis i Locals de la Ciutat, del qual s'extreuen totes les entitats identificades com a habitatge.

A aquests habitatges, se'ls hi assigna el consum d'aigua d'acord amb les dades de l'empresa subministradora CATSA, ja que aquesta informació es considera bàsica per al reconeixement dels habitatges buits. Un consum baix d'aigua (el que està per sota dels 6 m³ anuals de mitjana) es considera com a paràmetre per establir que l'habitatge es troba buit o infrautilitzat.

Un cop s'ha afegit el consum i comptador a tots els habitatges, se'n filtren els que tenen el consum fins a 5 m³ i els habitatges que no tenen donat d'alta cap tipus de comptador, i que per tant, tampoc tenen registrat cap tipus de consum.

Partint d'aquest llistat d'habitatges es revisen les primeres ocupacions atorgades els darrers dos anys per comprovar que cap d'aquests habitatges nous es consideri com a buit, perquè al cens hi figuren tant els habitatges ja existents com els d'obra nova, i si s'han donat d'alta fa menys de dos anys, no compleixen el criteri per considerar-se encara buits.

Un cop detectats els habitatges buits d'acord amb el consum d'aigua, s'ha procedit a creuar aquestes dades amb els domicilis del Padró d'Habitants de la ciutat on hi ha actualment població empadronada o n'hi ha hagut en els darrers dos anys. Com a resultat s'obté una nova taula on s'han pogut filtrar els habitatges on hi ha hagut població empadronada els darrers dos anys.

També s'han filtrat d'aquest llistat els edificis amb comptador comunitari reconegut, els edificis amb pous i de disseminats i els registres amb una activitat econòmica vigent amb data 31 de desembre de 2024 al Registre Municipal d'Activitats.

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.

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 2025 s'hi troben:

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

Total: 1.483 habitatges buits

- **49.022** habitatges
- **3,03 %** d'habitatges buits / habitatges
- **109.045** persones empadronades
- **40.195** domicilis o habitatges amb gent empadronada
- **2,71** habitants per domicili segons el Padró Municipal d'Habitants.

Per tant se'n deriven les següents dades:

- 49.022 habitatges (sense els habitatges en obres) – 40.195 domicilis = 8.827 habitatges sense domicili, sense gent empadronada
- 8.827 habitatges sense domicili – 1.485 habitatges buits: 7.344 habitatges en ús sense empadronament (ni buits, ni amb gent empadronada)
- 109.045 habitants / 40.195 domicilis = 2,71 habitants per domicili
- 7.344 habitatges en ús sense empadronament * 2,71 habitants per domicili = 19.902 possibles habitants en habitatges en ús sense empadronament a la ciutat
- 109.045 habitants segons padró + 19.902 possibles habitants en habitatges en ús sense empadronament = 128.947 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 2024:

L'any 2024 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 48.960 habitatges. Els habitants empadronats eren 107.509, i els domicilis 39.586, el que donava una mitjana de 2,71 habitants per domicili.

Paral·lelament, el nombre d'habitatges buits era de 1.648.

Com a resultat, s'estimava que a Girona hi havia 7.726 habitatges en ús sense empadronament registrat on, per tant, hi podien viure 20.937 persones, que sumades a la població empadronada, donaria que a Girona la població que hi podia residir era de 128.446 persones.

La comparació de dades de l'any passat respecte l'anàlisi d'enguany mostra un creixement de 62 habitatges a la ciutat.

El nombre d'habitatges buits disminueix respecte l'any passat, aquest any en són 1.483 respecte els 1.648 recomptats l'any anterior.

Dades comparatives, 2015-2025 (Taula 1):

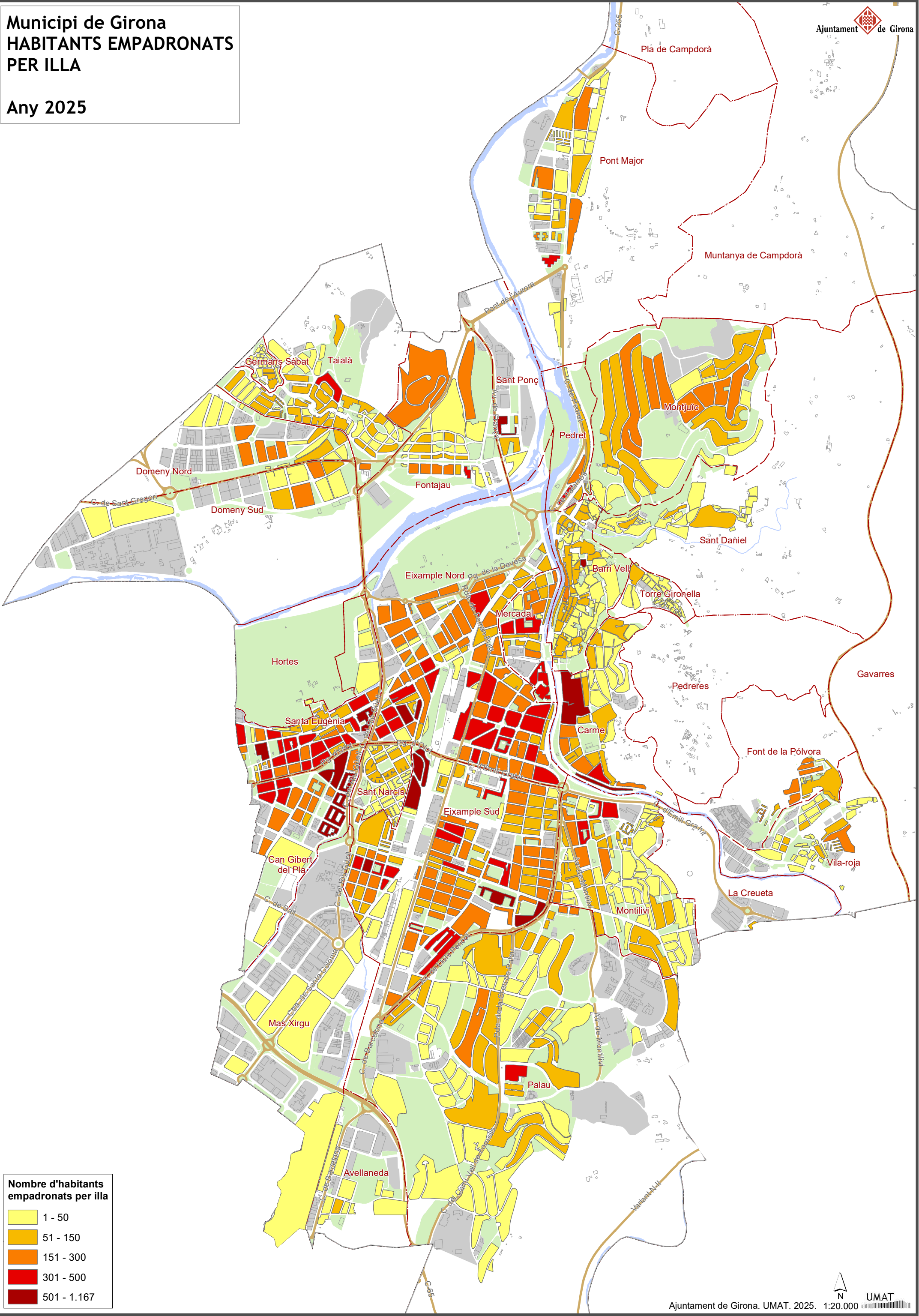
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre d'habitants	97.907	98.567	99.789	100.520	101.947	103.550	102.684	102.759	104.405	107.509	109.045
Nombre d'habitatges	48.177	48.287	48.395	48.412	48.495	48.533	48.761	48.809	48.903	48.960	49.022
Nombre d'habitatges buits	1.147	1.397	1.122	1.066	951	870	785	1.039	947	1.648	1.483
% habitatges buits respecte habitatges	2,38	2,89	2,32	2,2	1,96	1,79	1,61	2,13	1,94	3,37	3,03
Nombre de domicilis	36.946	37.144	37.496	37.566	37.731	38.017	38.063	38.507	38.999	39.586	40.195
Habitants per domicili	2,65	2,65	2,66	2,68	2,7	2,72	2,7	2,67	2,68	2,71	2,71
Estimació habitatges en ús sense empadronament	10.084	9.746	9.777	9.780	9.813	9.646	9.913	9.263	8.957	7.726	7.344
Estimació dels habitants en habitatges en ús sense empadronament	26.722	25.827	26.007	26.170	26.514	26.274	26.765	24.732	24.005	20.937	19.902
Estimació dels habitants reals de la ciutat	124.629	124.394	125.796	126.690	128.461	129.824	129.449	127.491	128.410	128.446	128.947
Total locals d'acord amb el cens (amb qualsevol ús, inclosos aparcaments)	59.273	59.314	59.401	59.358	59.376	59.397	59.582	59.581	59.669	59.730	59.802
Total edificis d'acord amb el cens	10.097	10.111	10.117	10.155	10.146	10.139	10.118	10.124	10.131	10.133	10.175

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 2025

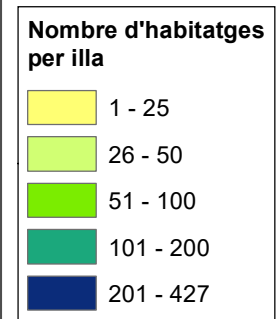


Municipi de Girona
NOMBRE D'HABITATGES
PER ILLA

Any 2025

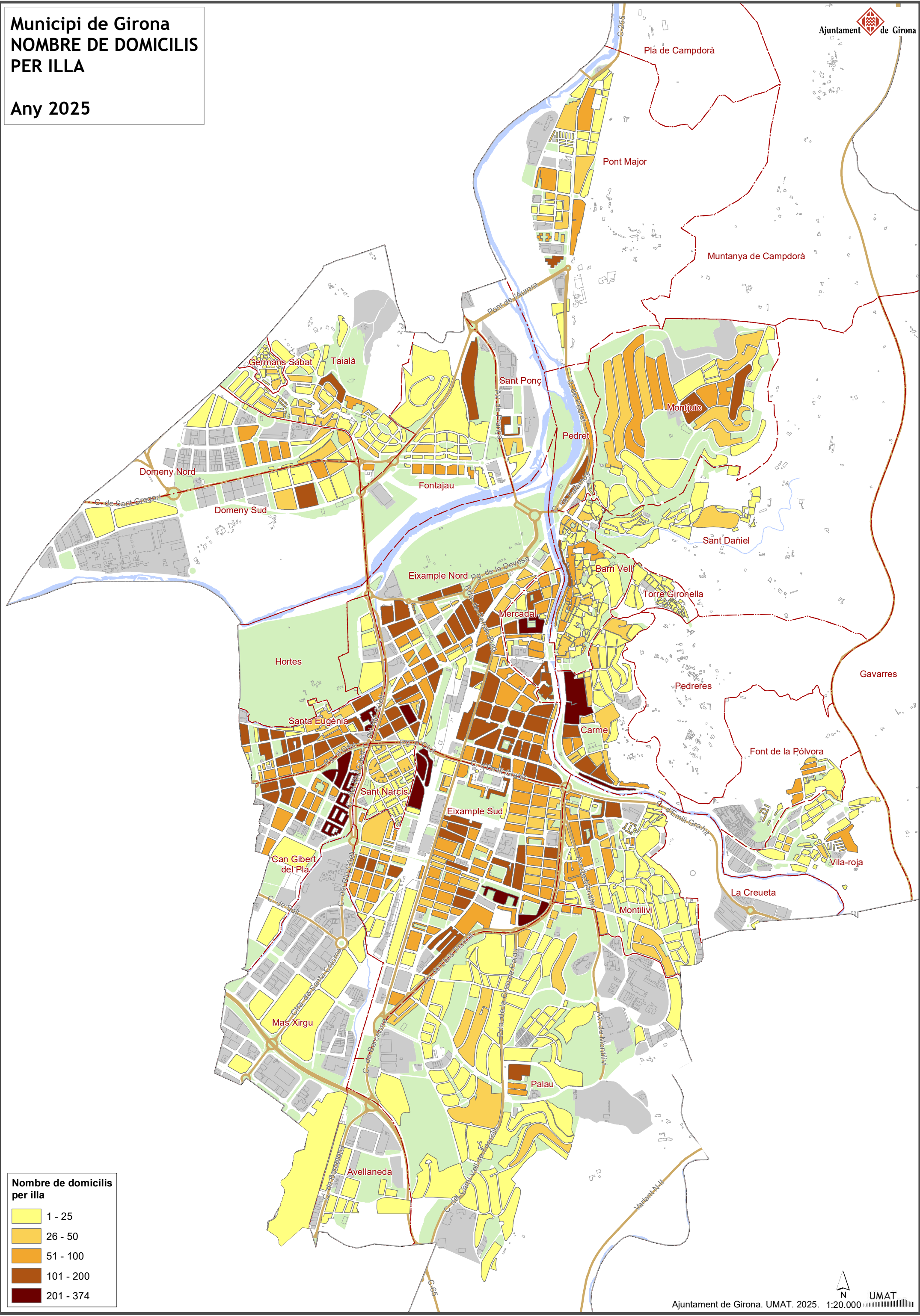
Municipi de Girona
NOMBRE D'HABITATGES
PER ILLA

Any 2025

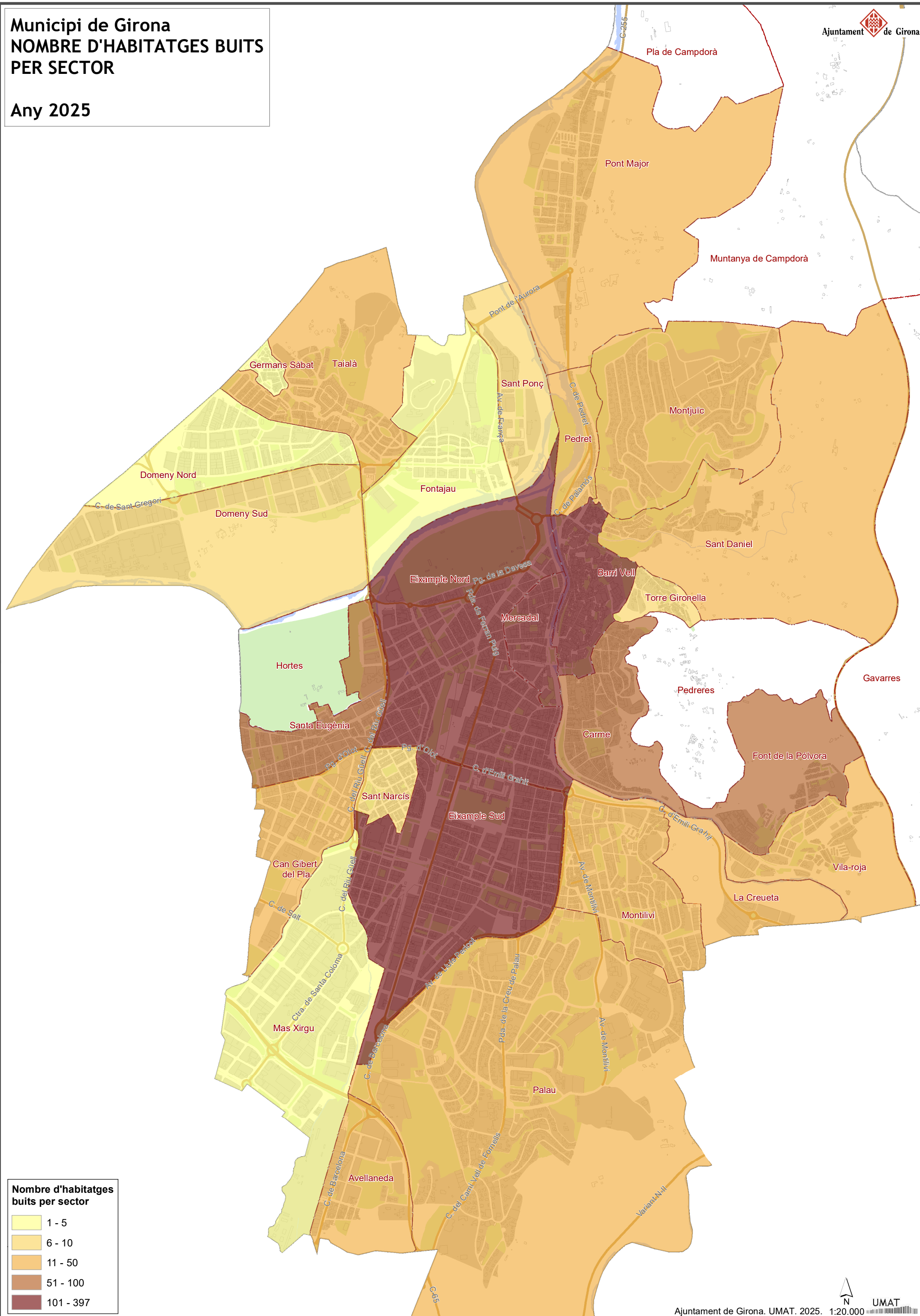


Municipi de Girona
NOMBRE DE DOMICILIS
PER ILLA

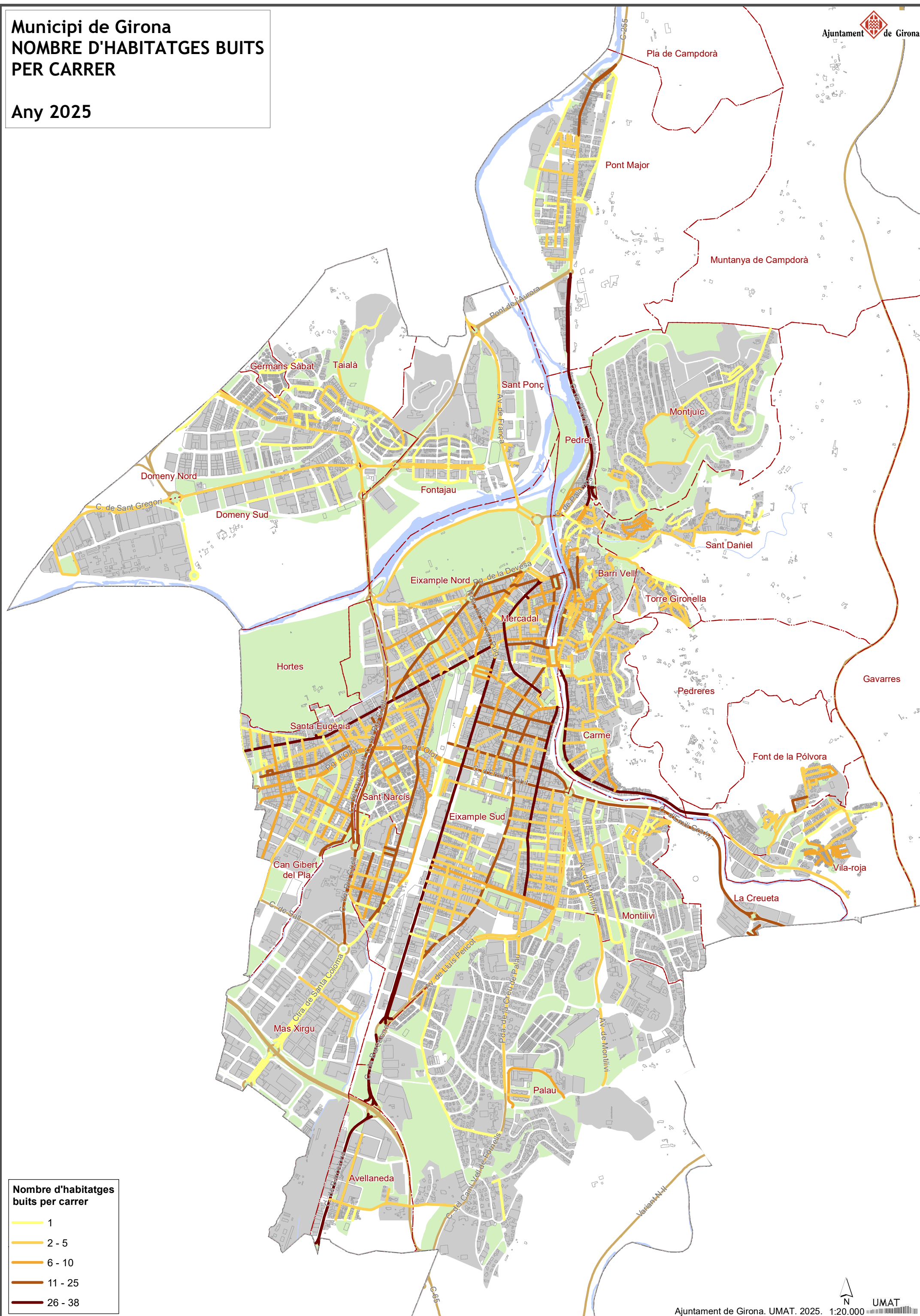
Any 2025



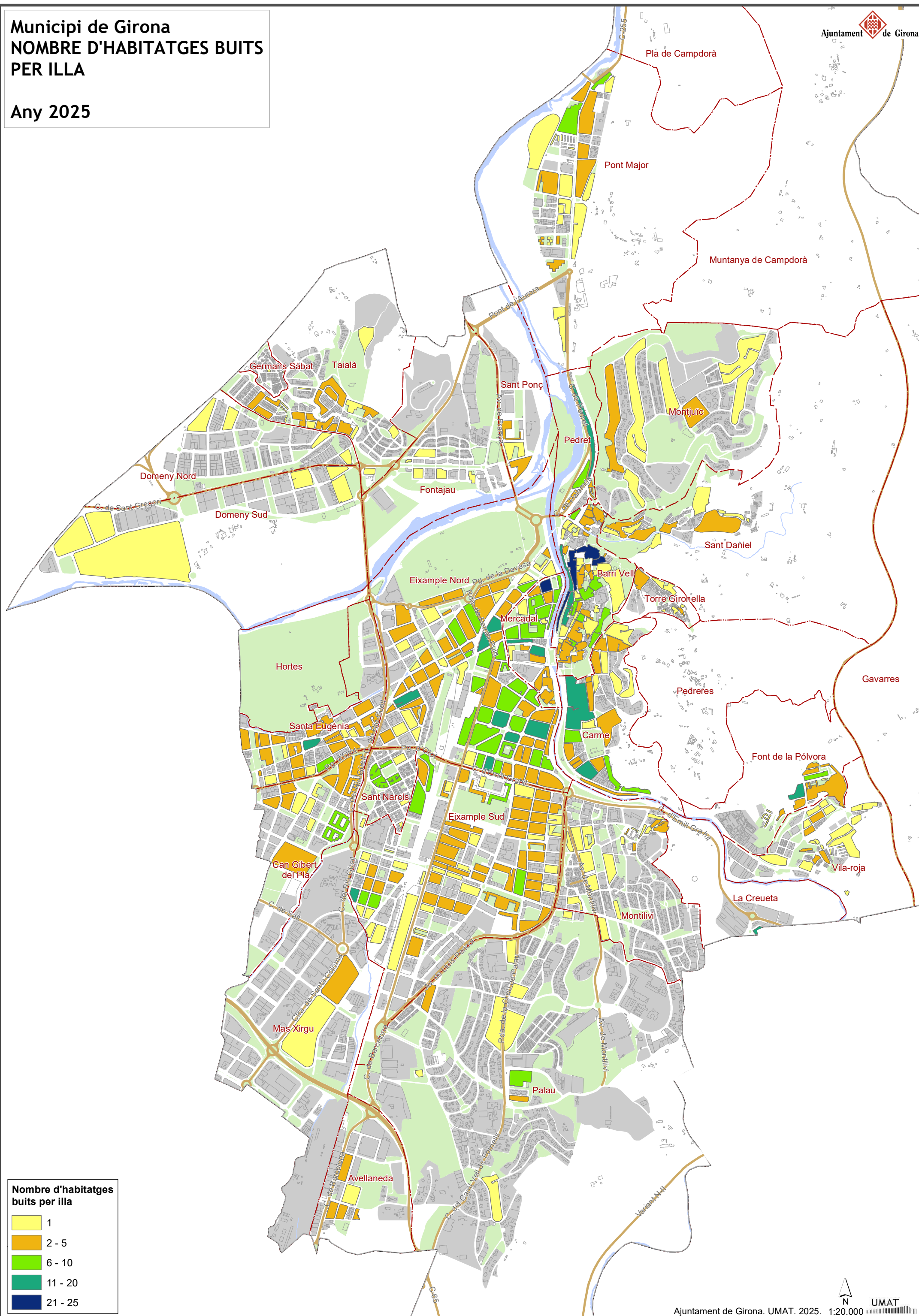
Any 2025



Any 2025

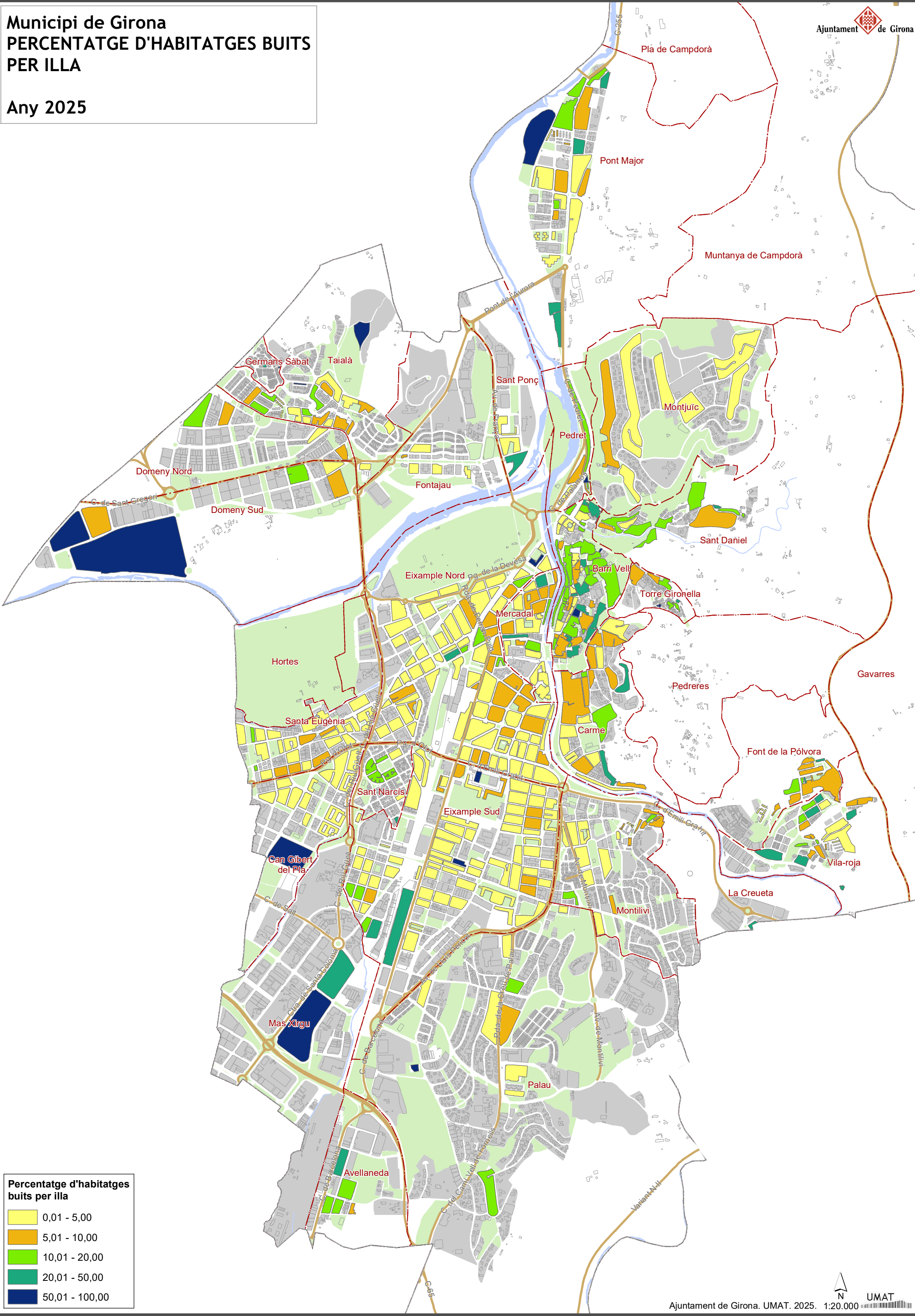


Any 2025



Municipi de Girona
PERCENTATGE D'HABITATGES BUITS
PER ILLA

Any 2025



Percentatge d'habitatges
buits per illa

0,01 - 5,00
5,01 - 10,00
10,01 - 20,00
20,01 - 50,00
50,01 - 100,00

Municipi de Girona
NOMBRE D'HABITATGES BUITS
PER EDIFICI

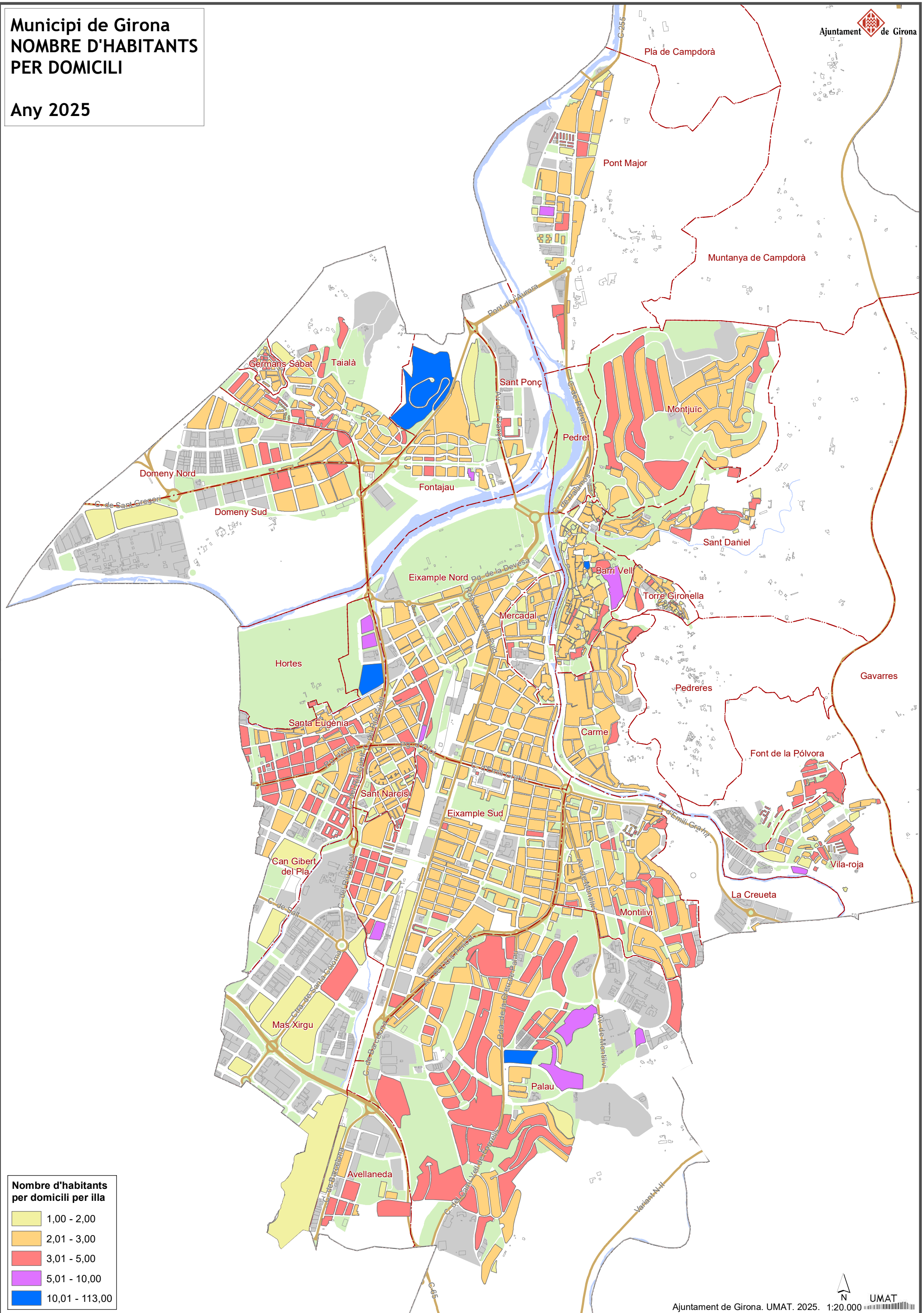
Any 2025



**Nombre d'habitatges
buits per edifici**

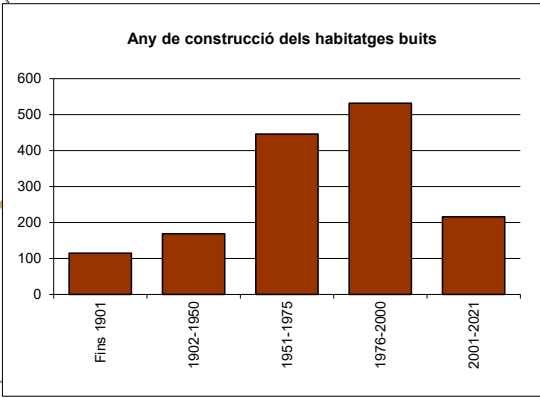
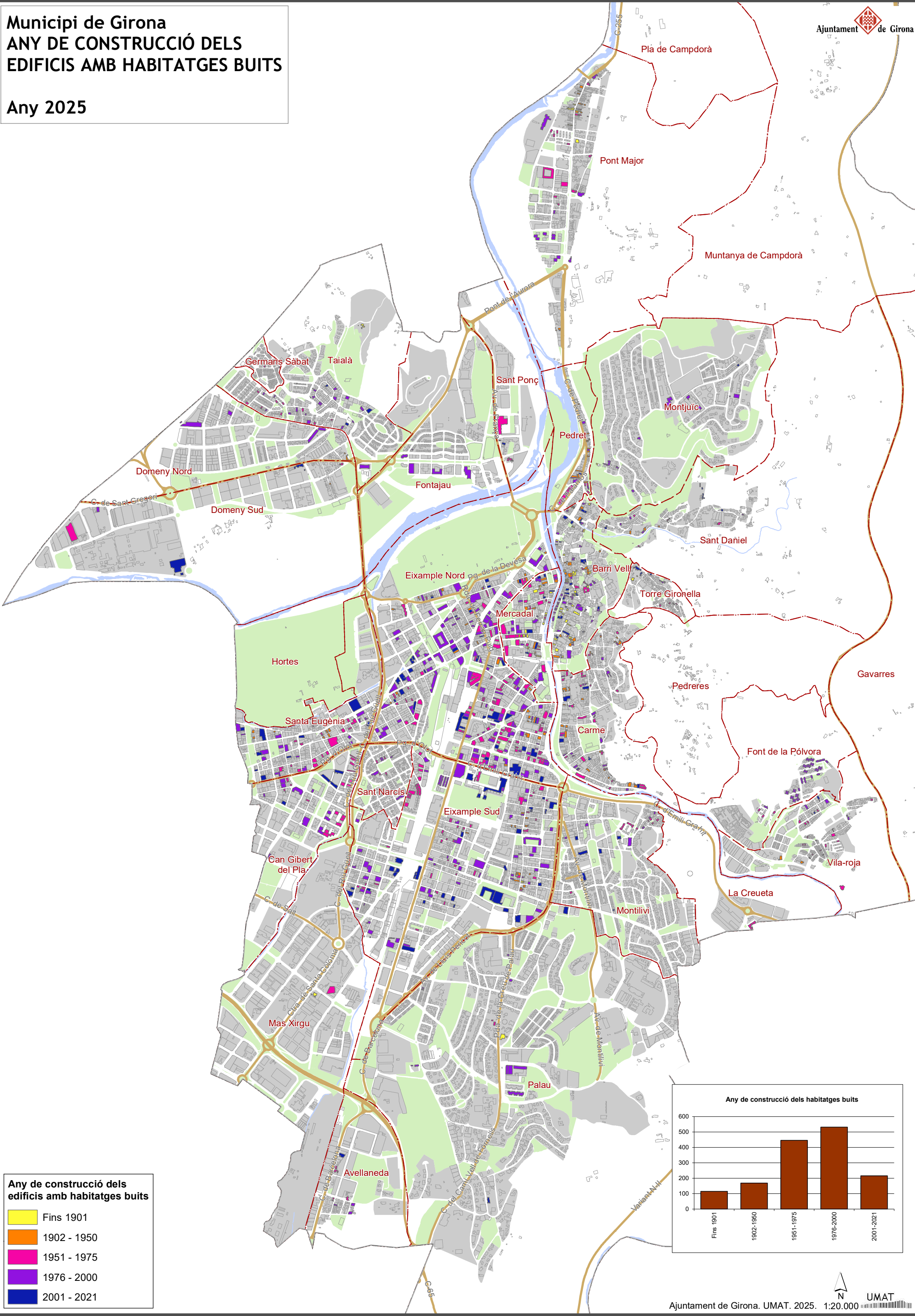
1
2 - 3
4 - 5
6 - 10
11 - 14

Any 2025



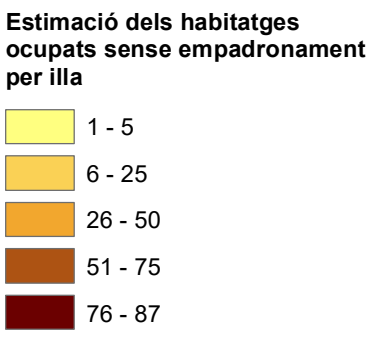
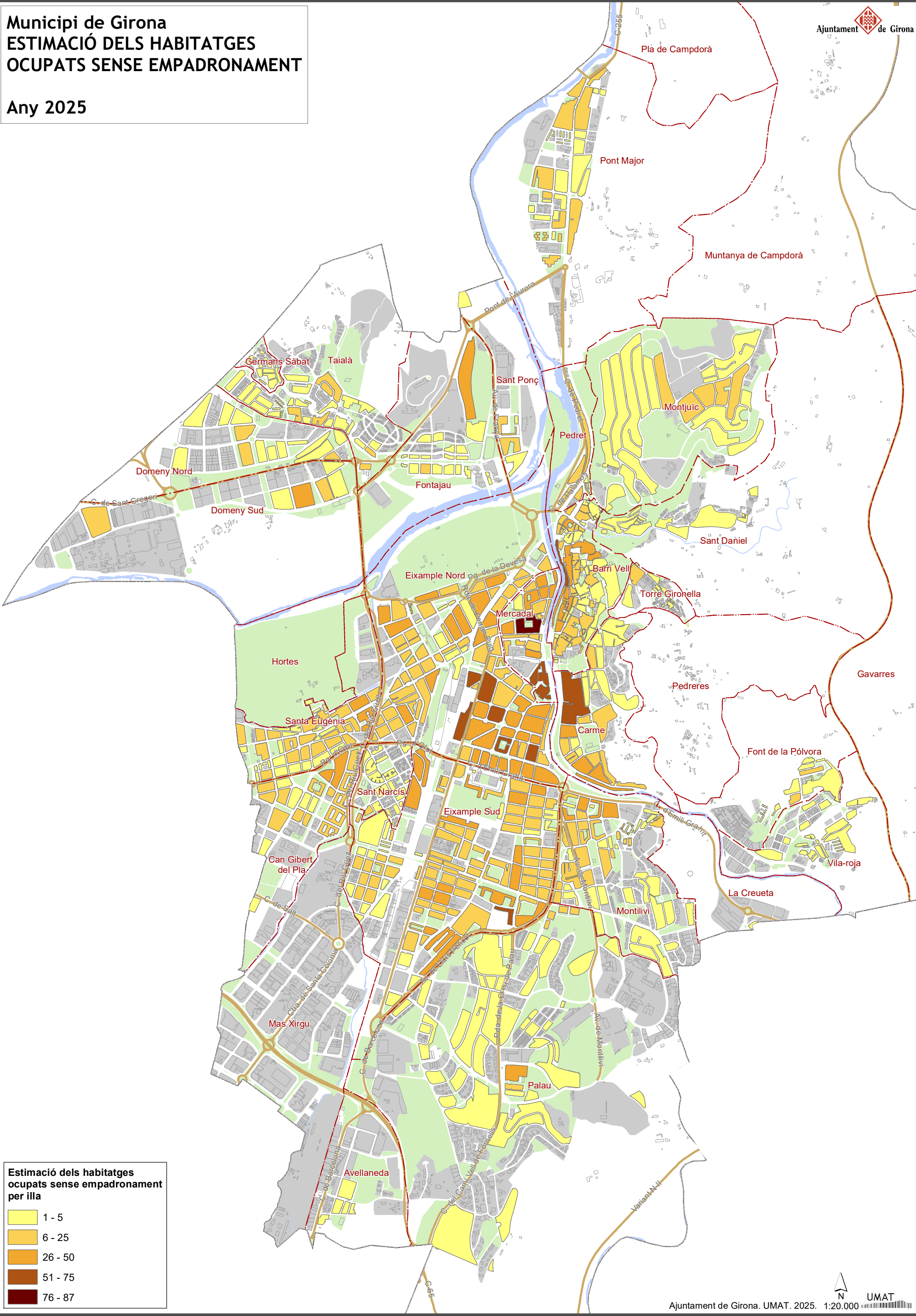
Municipi de Girona
ANY DE CONSTRUCCIÓ DELS
EDIFICIS AMB HABITATGES BUI TS

Any 2025

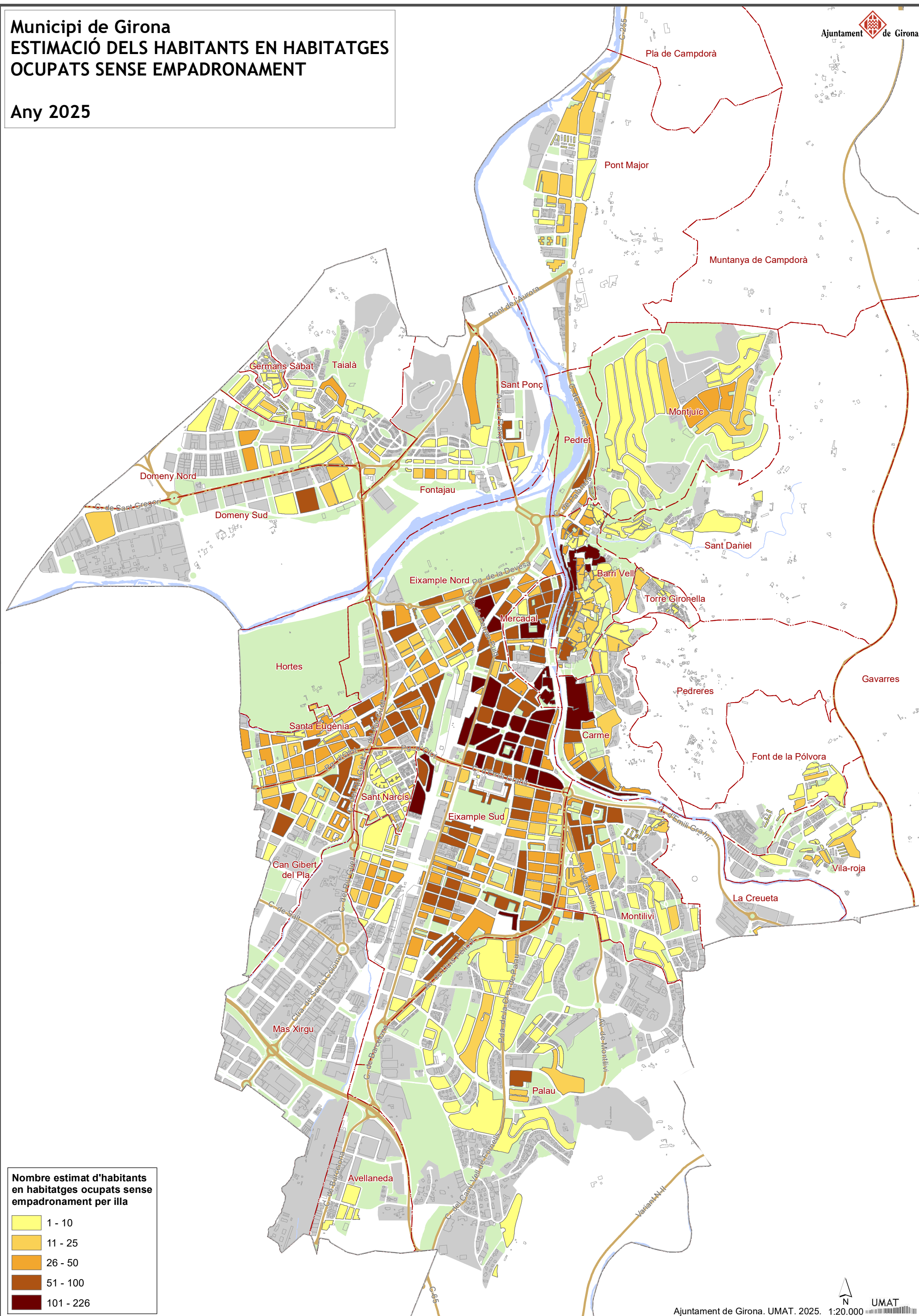


Municipi de Girona
ESTIMACIÓ DELS HABITATGES
OCUPATS SENSE EMPADRONAMENT

Any 2025

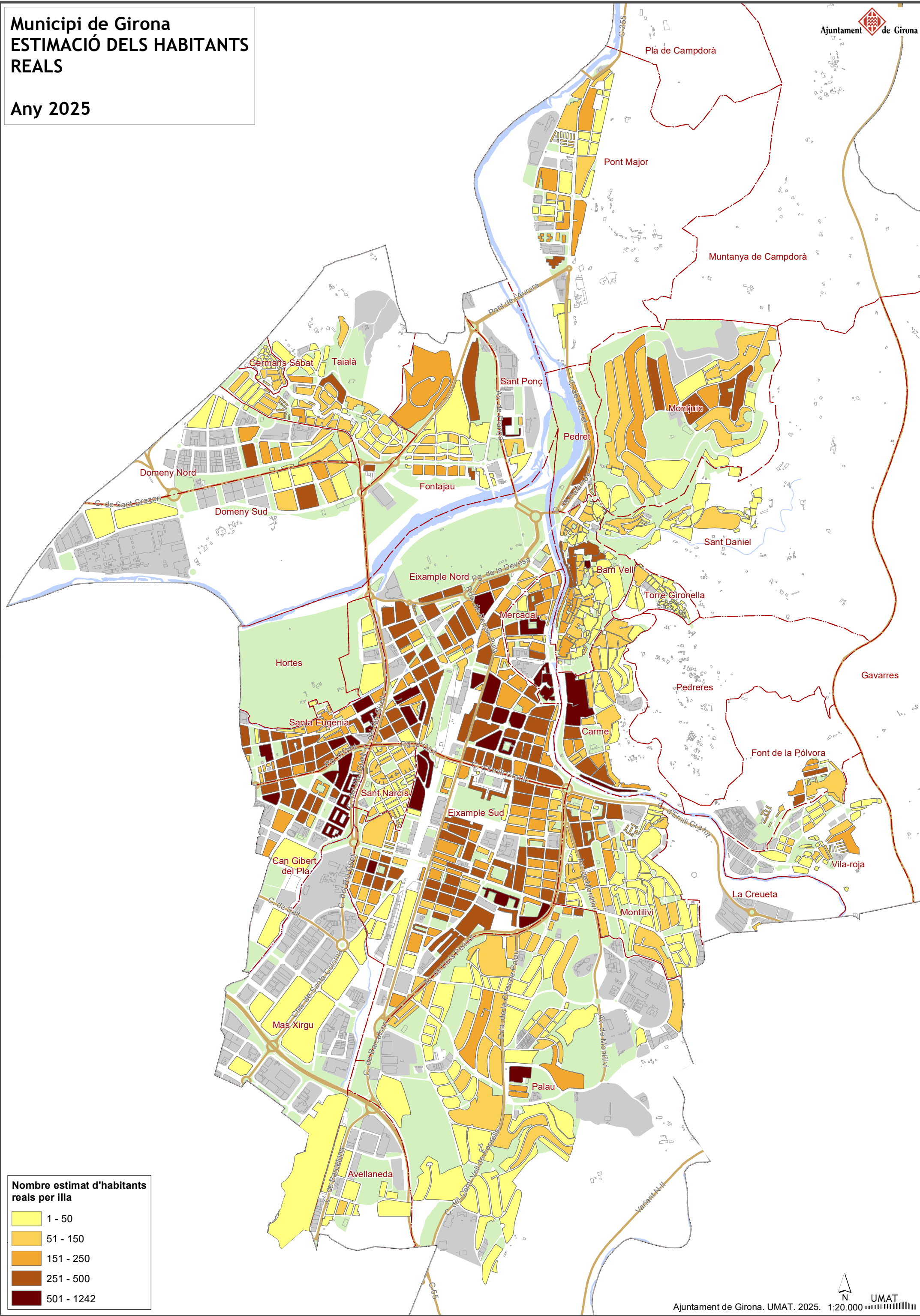


Any 2025



Municipi de Girona
ESTIMACIÓ DELS HABITANTS
REALS

Any 2025



Nombre estimat d'habitants
reals per illa

1 - 50
51 - 150
151 - 250
251 - 500
501 - 1242