
ESTIMACIÓ DE L' HABITATGE BUIT
A LA CIUTAT DE GIRONA
Any 2011

HABITATGE BUIT A GIRONA 2011

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 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 2011.

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 cadastre. Així, aquest cens recull també els habitatges que estan en obres.

Les dades utilitzades són de l'abril de 2011.

Registre de comptadors d'aigua

Aquesta informació es considera bàsica per al reconeixement dels habitatges buits. Es consideren 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 2010¹.

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. Aquests, es localitzen territorialment al carrer, edifici i illa de la ciutat que els correspon, segons la seva adreça.

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, per tant no hi ha tampoc consum ni habitants (s'han revisat les primeres ocupacions del 2004 al 2009 i s'han comprovat si tenien o no comptador d'aigua).

D'altra banda, del Cens d'Edificis i Locals de la ciutat, s'extreuen tots els habitatges existents a la ciutat (comptant també els que estan en obres), 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.

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

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.

A Girona, l'abril de l'any 2011 s'hi troben:

- **1.274** habitatges en desús segons el registre de comptadors d'aigua (tots es poden ubicar al carrer i sector on es troben i 1.273 també a l'edifici). N'hi ha un que no es pot ubicar amb precisió perquè no es disposa de la seva adreça correcta.
- **47.633** habitatges
- **2,67 %** d'habitatges buits / habitatges
- **97.018** persones empadronades
- **36.405** domicilis o habitatges amb gent empadronada
- **2,66** habitants per domicili segons el Padró Municipal d'Habitants.

Per tant se'n deriven les següents dades:

- $47.633 \text{ habitatges (sense els habitatges en obres)} - 36.405 \text{ domicilis} = 11.228$ habitatges sense domicili, sense gent empadronada
- $11.228 \text{ habitatges sense domicili} - 1.274 \text{ habitatges buits} = 9.954$ habitatges ocupats sense empadronament (ni buits, ni amb gent empadronada)
- $97.018 \text{ habitants} / 36.405 \text{ domicilis} = 2,66$ habitants per domicili
- $9.954 \text{ habitatges ocupats sense empadronament} * 2,66 \text{ habitants per domicili} = 26.478$ possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament a la ciutat
- $97.018 \text{ habitants segons padró} + 26.478 \text{ possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament} = 123.496$ 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.

Apunt comparatiu respecte l'estudi del 2010:

L'any 2010 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 47.066 habitatges. Els habitants empadronats eren 96.605, i els domicilis 35.706, el que donava una mitjana de 2,71 habitants per domicilis.

Paral·lelament, el nombre d'habitatges buits era de 1.303.

Com a resultat, s'estimava que a Girona hi havia 10.057 habitatges ocupats sense empadronament registrat on, per tant, hi podien viure 27.254 persones, que sumades a la població empadronada, donaria que a Girona la població que hi podia residir era de 123.859 persones.

La comparació de dades de l'any passat respecte l'anàlisi d'enguany mostra un creixement de 567 habitatges. Els habitatges ocupats sense empadronament, però, s'haurien reduït: aquest any n'hi hauria 103 menys.

El nombre d'habitatges buits es redueix sensiblement respecte l'any passat, aquest any en són 1.274 respecte els 1.303 recomptats l'any anterior.

L'estimació de la població real de la ciutat es redueix respecte l'any passat fins a 123.496 persones.

Dades comparatives, 2005-2011:

HABITATGES EXISTENTS	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
habitants	87352	91285	92568	94792	96504	96605	97018
habitatges	42655	43904	44447	45784	46653	47066	47633
nº habitatges buits	582	491	468	528	663	1303	1274
% habitatges buits respecte habitatges	1,36	1,12	1,05	1,15	1,42	2,77	2,67
domicilis	31869	32863	33697	34643	35249	35706	36405
habitants per domicili	2,75	2,77	2,75	2,74	2,74	2,71	2,66
estimació habitatges ocupats sense empadronament	10204	10550	10282	10613	10741	10057	9954
estimació dels habitants en habitatges ocupats sense empadronament	28061	29223	28275	29080	29430	27254	26478
estimació dels habitants reals de la ciutat	115413	120508	120843	123872	125934	123859	123496
total locals cens	53545	54503	55248	56535	57400	57760	58396
total edificis	9716	9779	9778	9790	9882	9950	10012

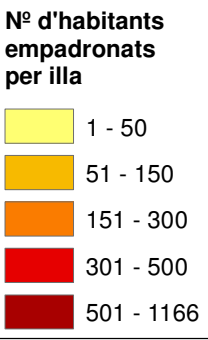
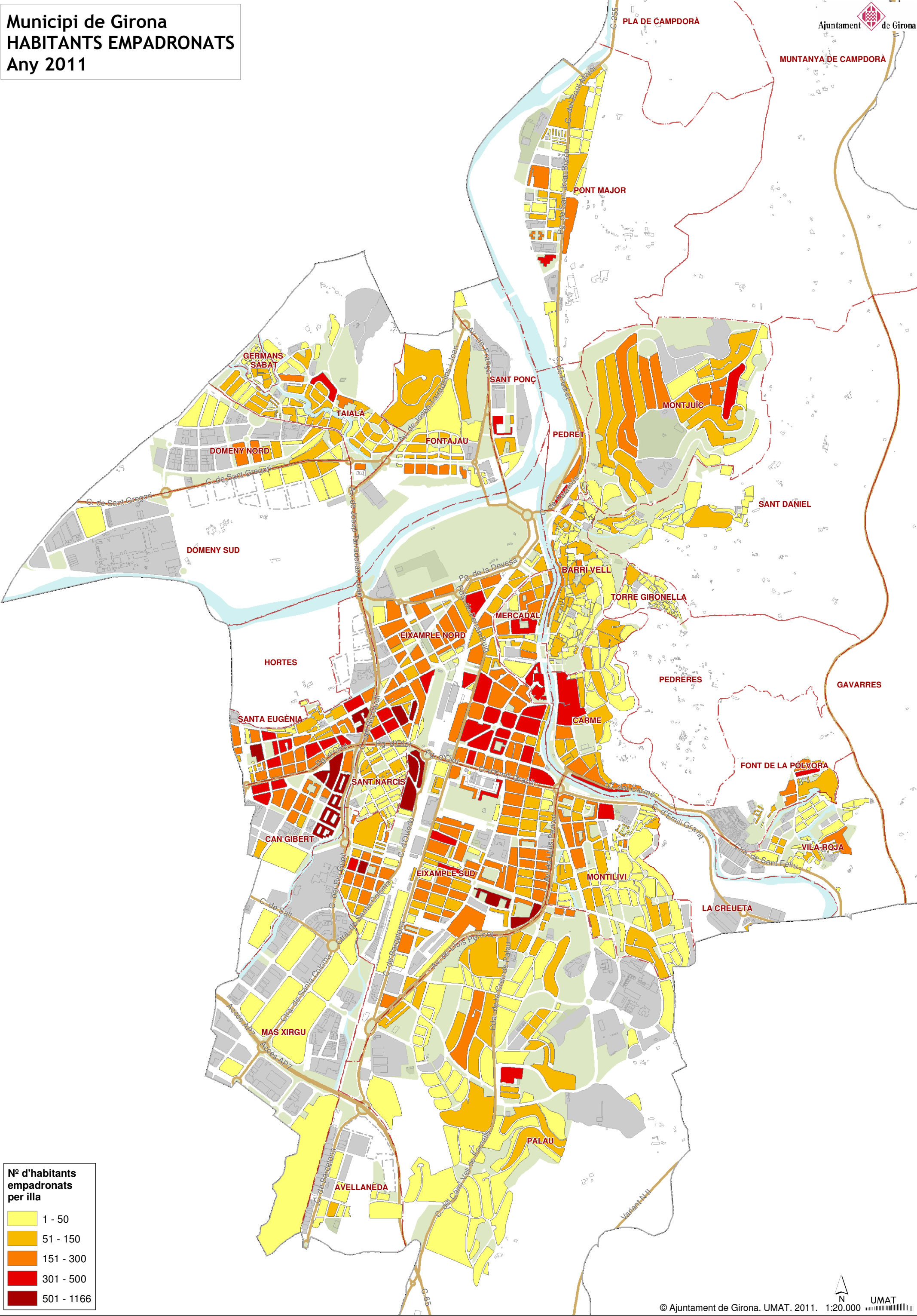
DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL DE LES DADES

1. Habitants empadronats per illa: nº 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

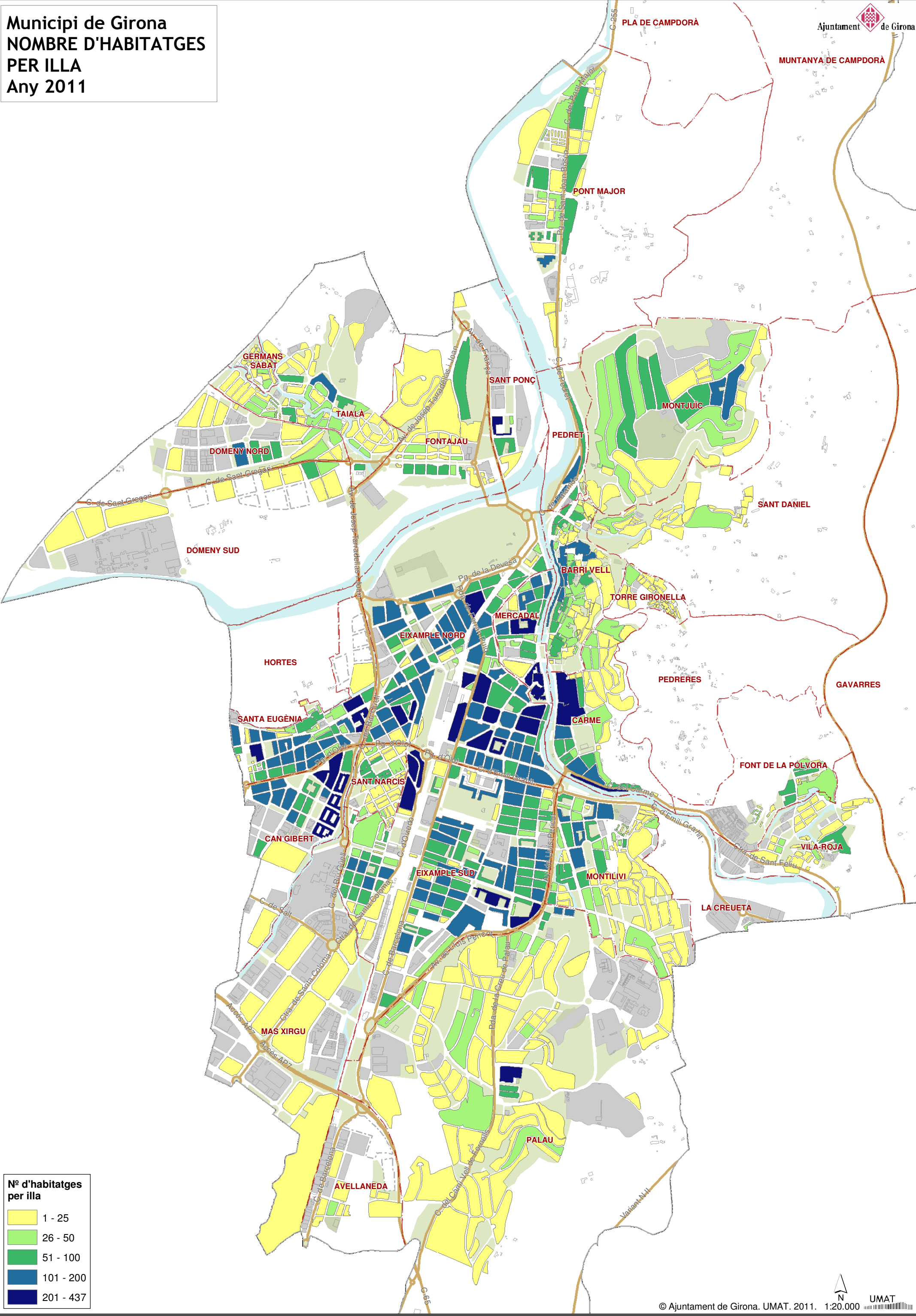
possibles habitatges destinats a lloguer multiplicat pel nombre habitants per habitatge (la mitjana gironina, calculada a partir dels habitants per domicili segons el padró municipal – habitants/domicilis).

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.

Municipi de Girona
HABITANTS EMPADRONATS
Any 2011



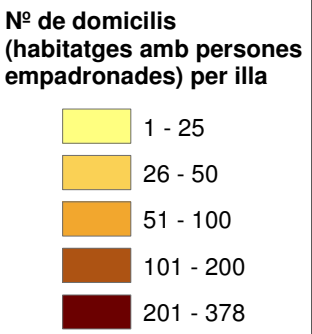
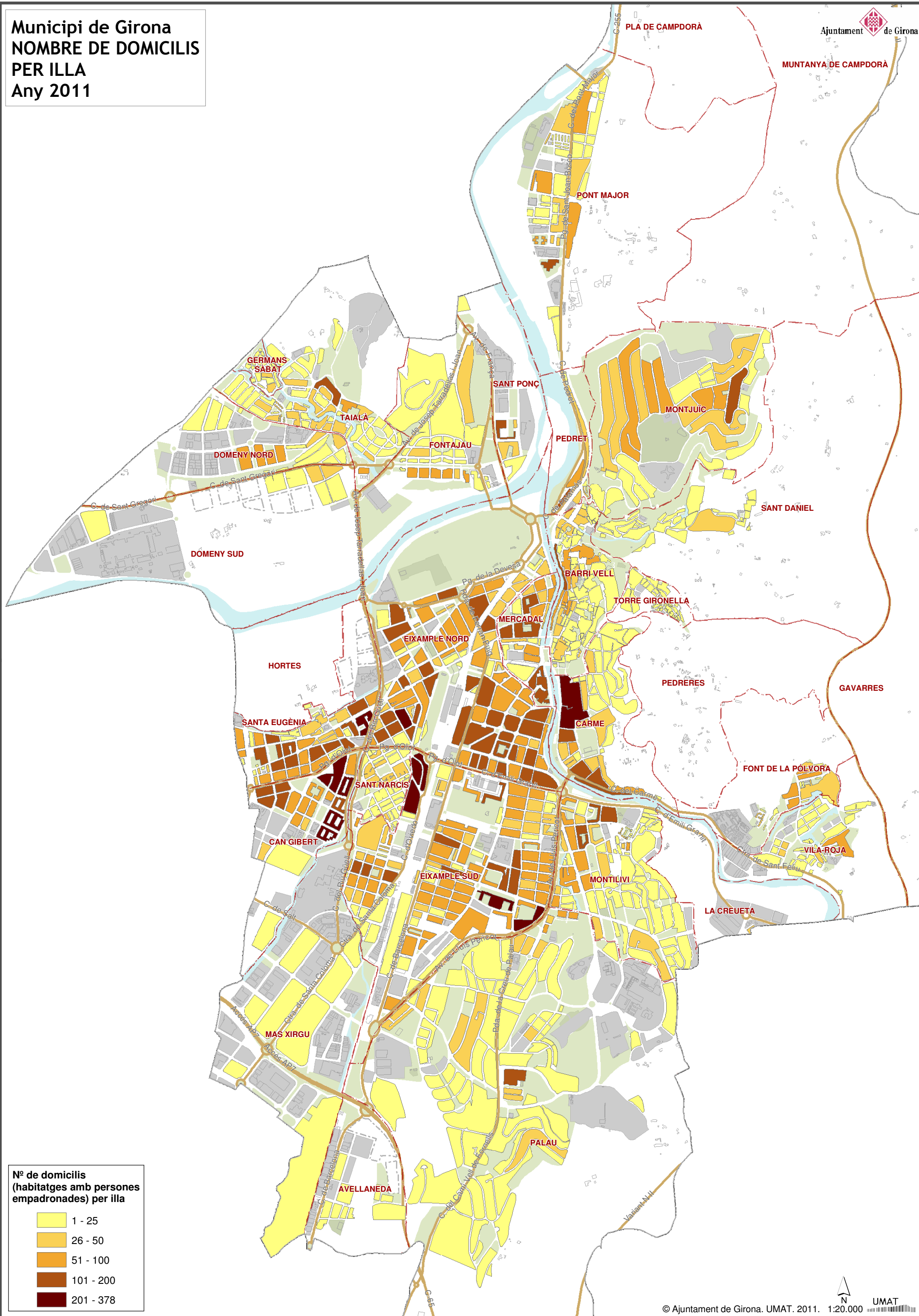
Municipi de Girona
NOMBRE D'HABITATGES
PER ILLA
Any 2011



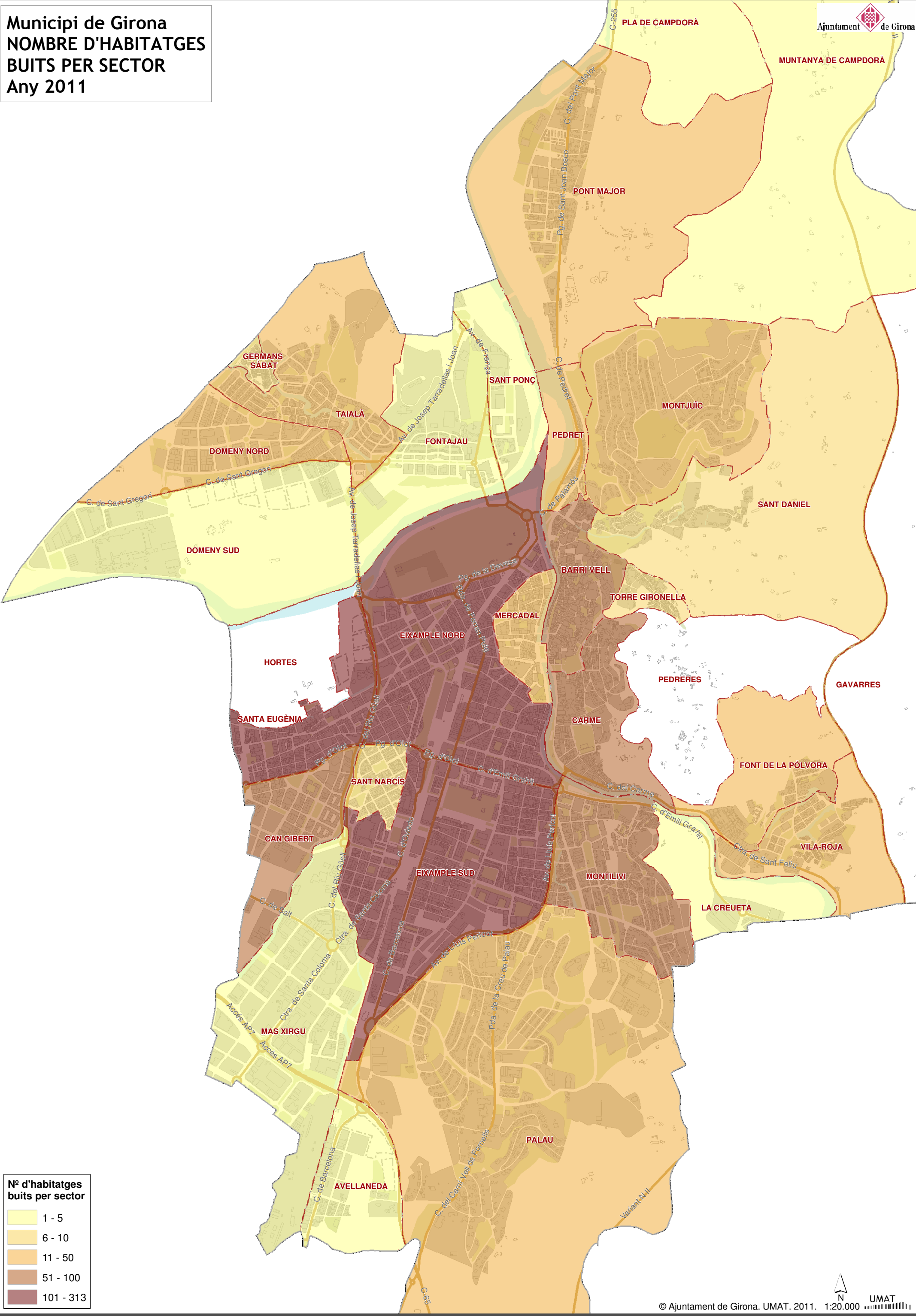
Nº d'habitatges
per illa

1 - 25
26 - 50
51 - 100
101 - 200
201 - 437

Municipi de Girona
NOMBRE DE DOMICILIS
PER ILLA
Any 2011



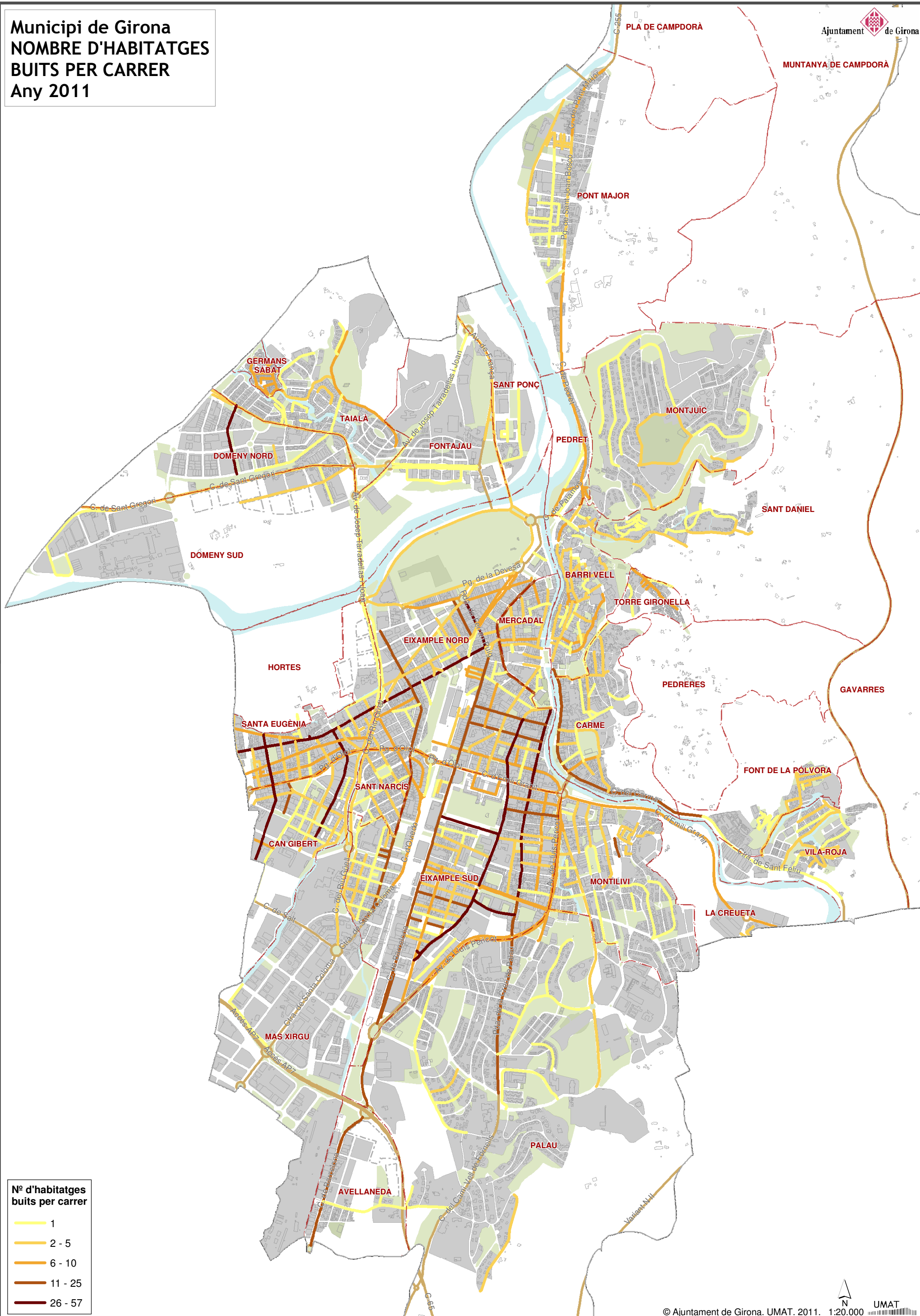
Municipi de Girona
NOMBRE D'HABITATGES
BUITS PER SECTOR
Any 2011



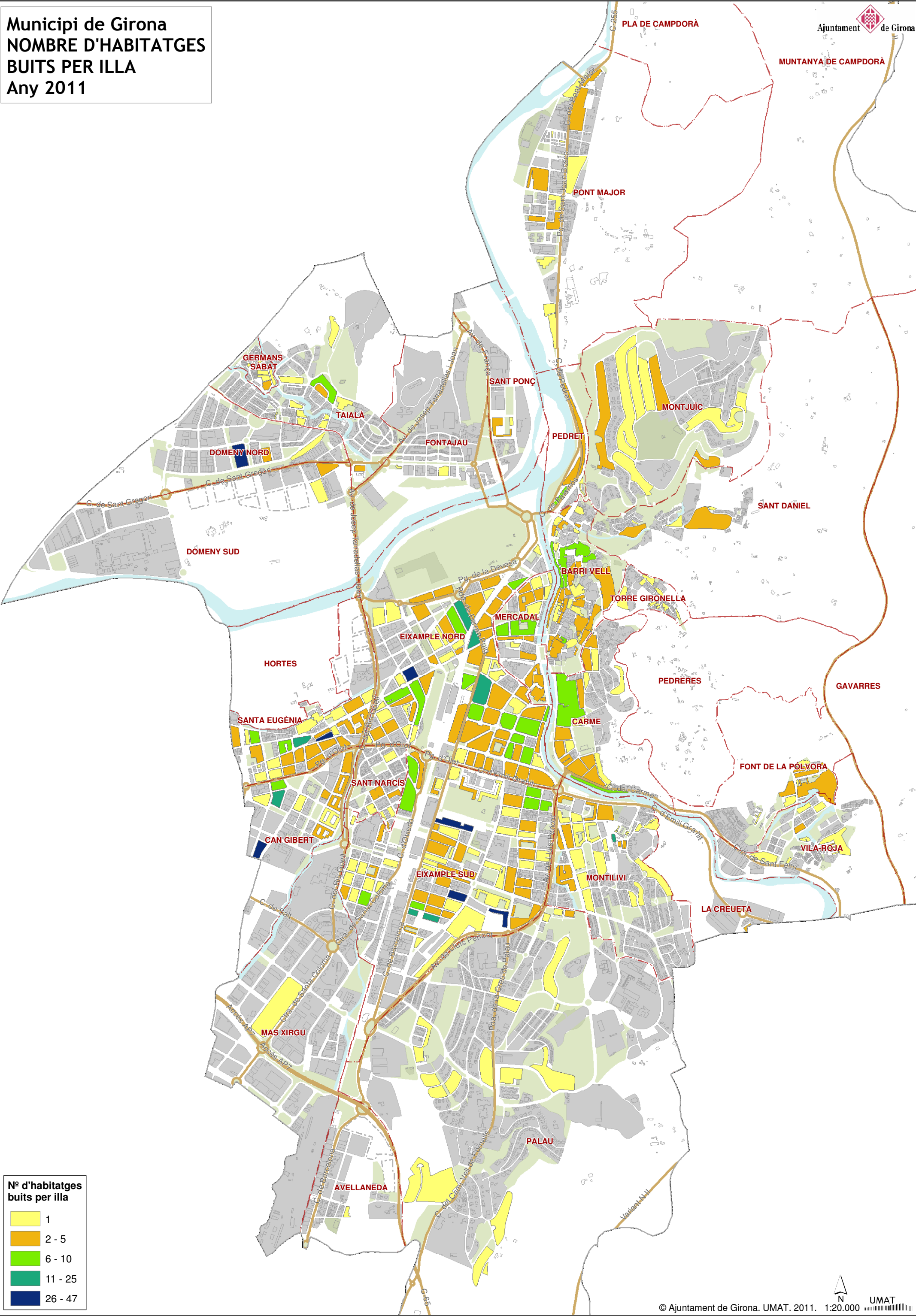
Nº d'habitatges
buits per sector

1 - 5
6 - 10
11 - 50
51 - 100
101 - 313

Municipi de Girona
NOMBRE D'HABITATGES
BUITS PER CARRER
Any 2011



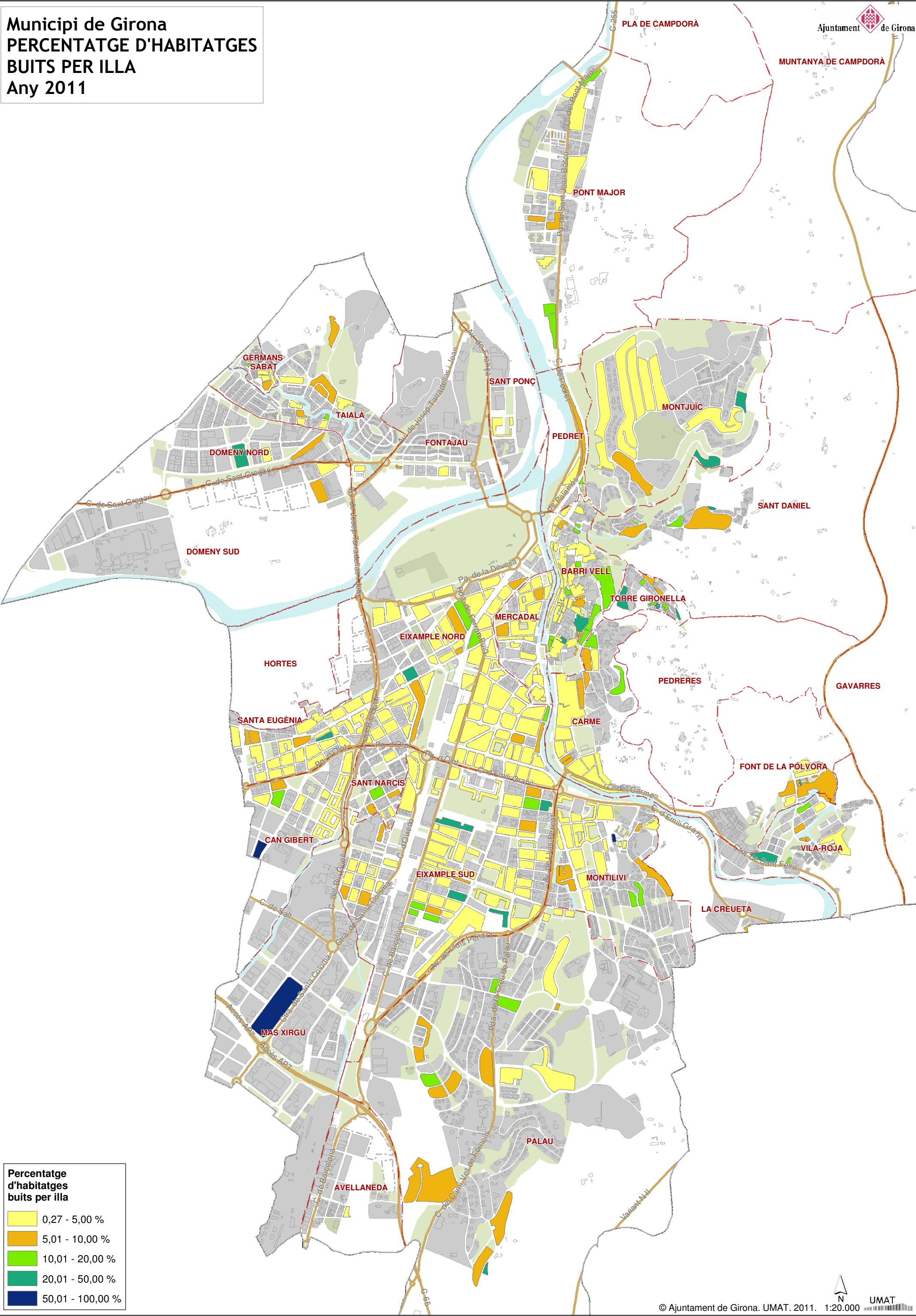
Municipi de Girona
NOMBRE D'HABITATGES
BUITS PER ILLA
Any 2011



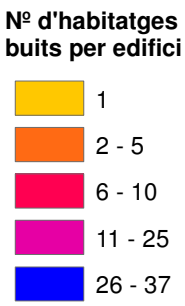
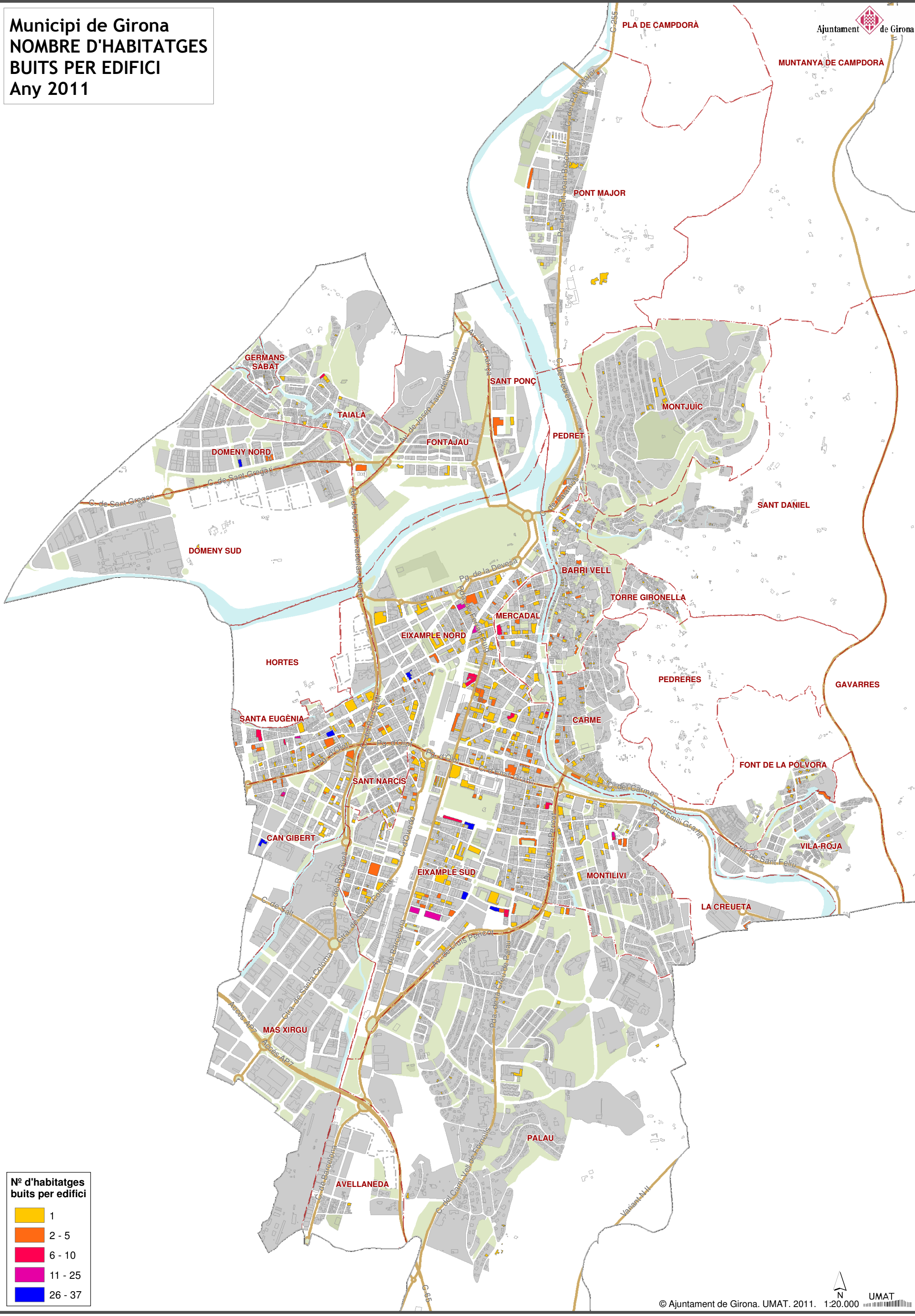
Nº d'habitatges
buits per illa

1
2 - 5
6 - 10
11 - 25
26 - 47

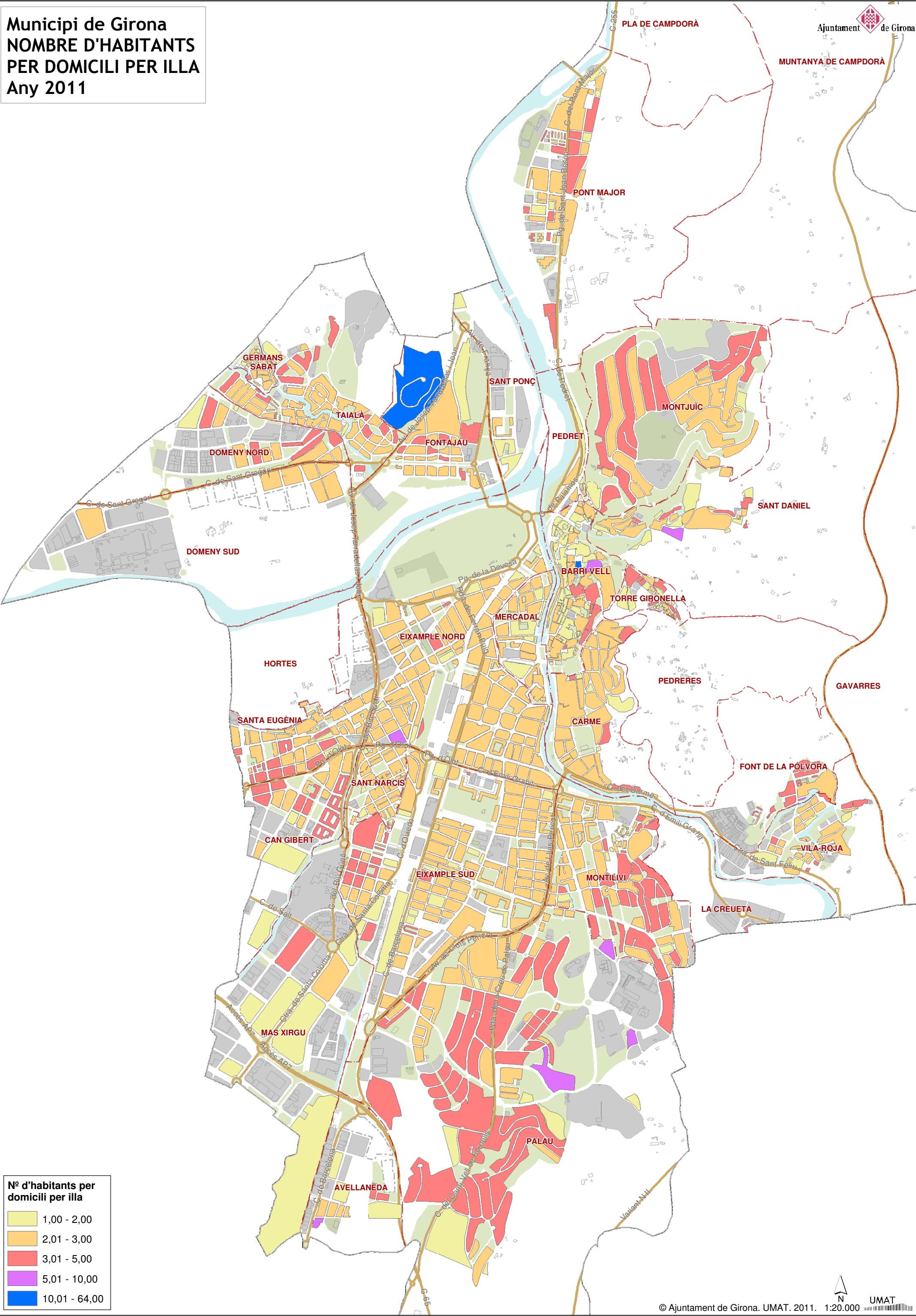
Municipi de Girona
PERCENTATGE D'HABITATGES
BUITS PER ILLA
Any 2011



Municipi de Girona
NOMBRE D'HABITATGES
BUITS PER EDIFICI
Any 2011



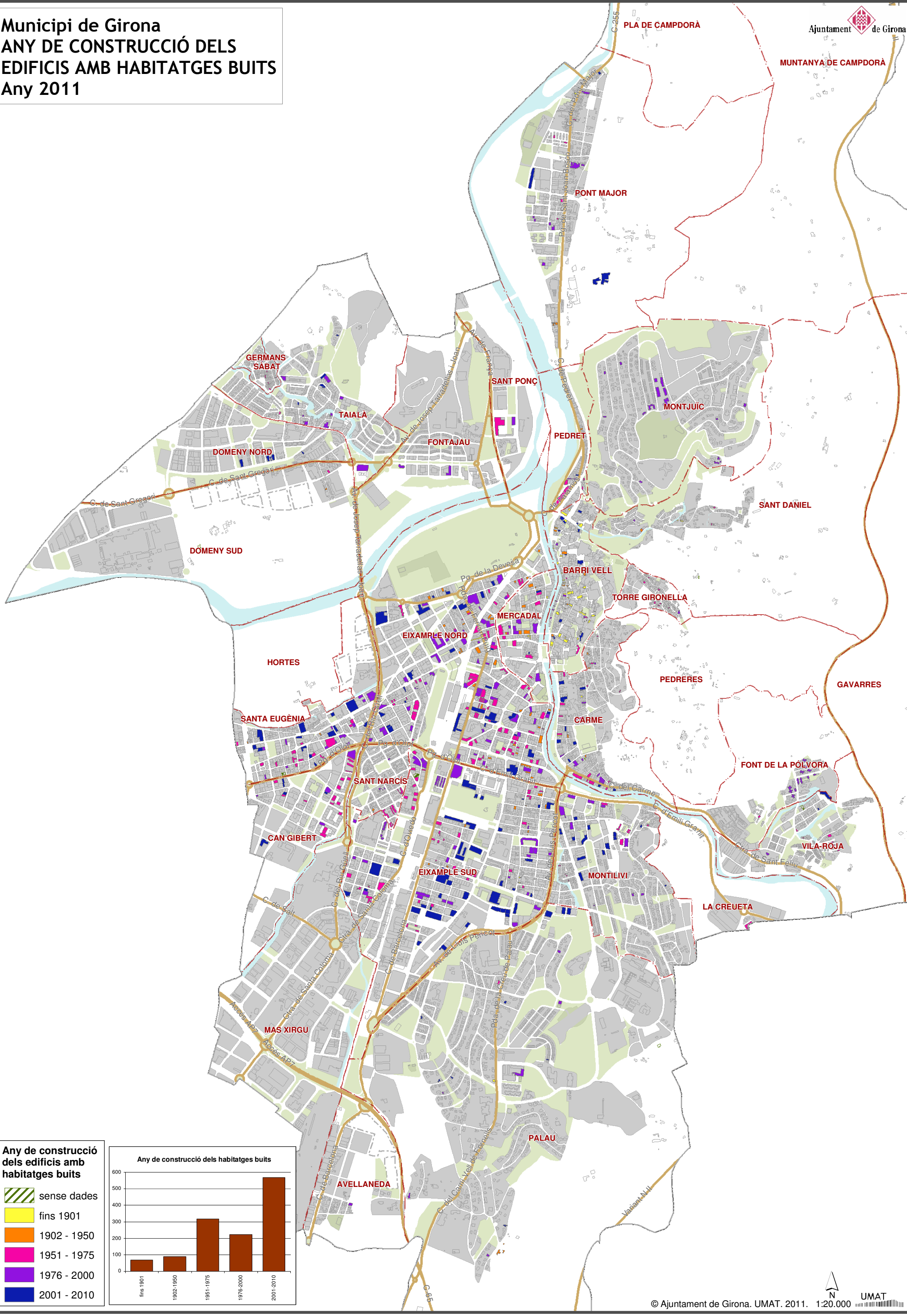
Municipi de Girona
NOMBRE D'HABITANTS
PER DOMICILI PER ILLA
Any 2011



Nº d'habitants per domicili per illa

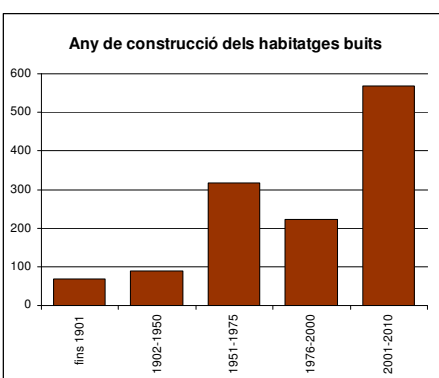
1,00 - 2,00
2,01 - 3,00
3,01 - 5,00
5,01 - 10,00
10,01 - 64,00

Municipi de Girona
ANY DE CONSTRUCCIÓ DELS
EDIFICIS AMB HABITATGES BUI TS
Any 2011

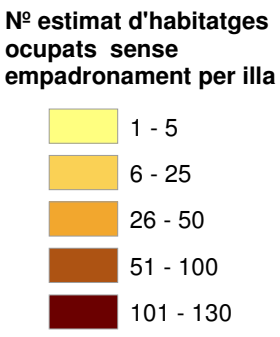
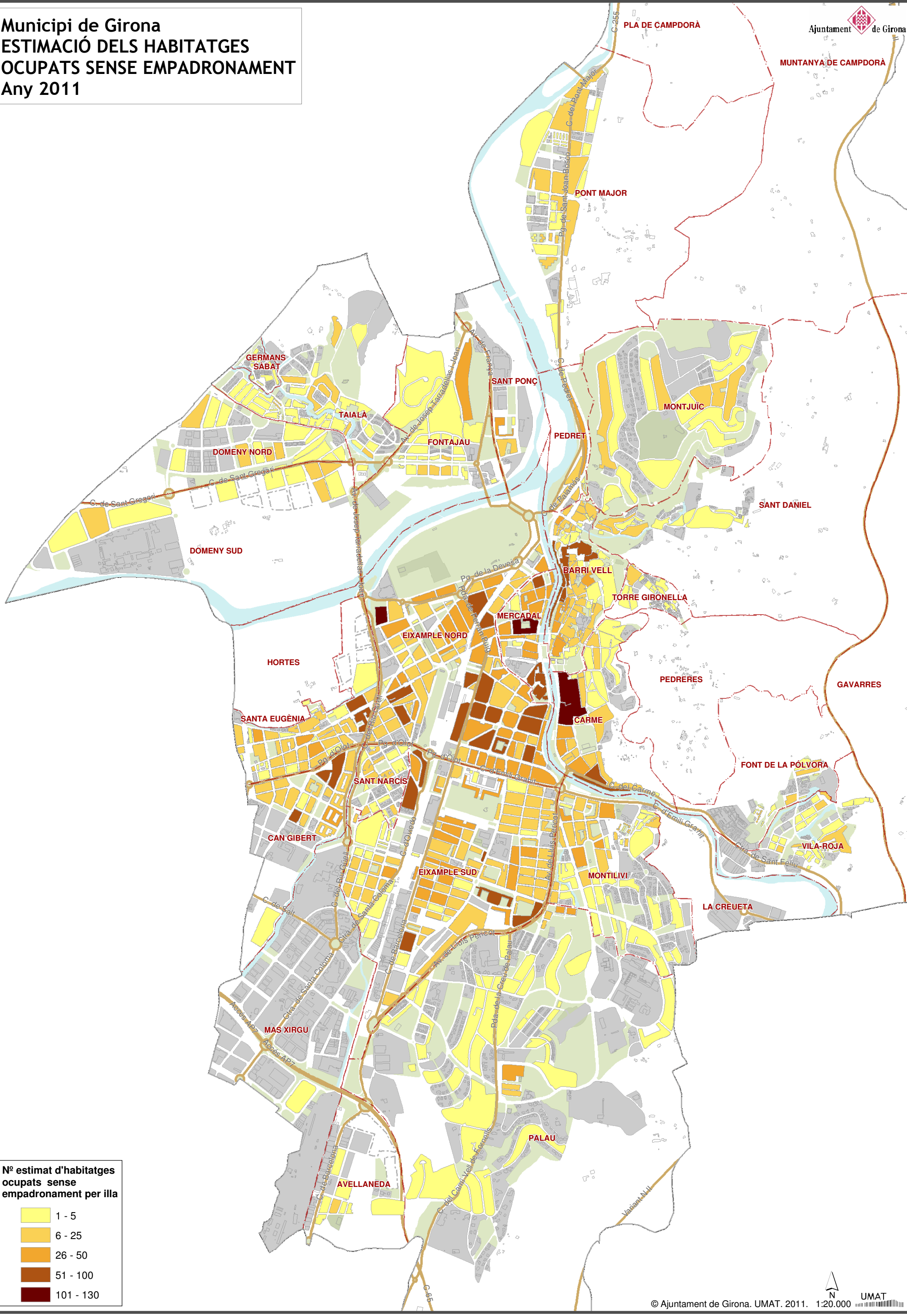


Any de construcció
dels edificis amb
habitatges buits

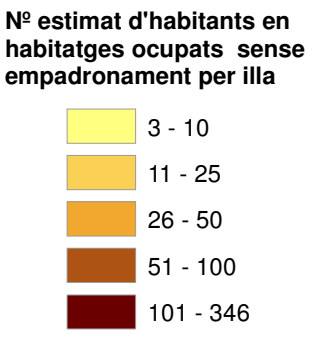
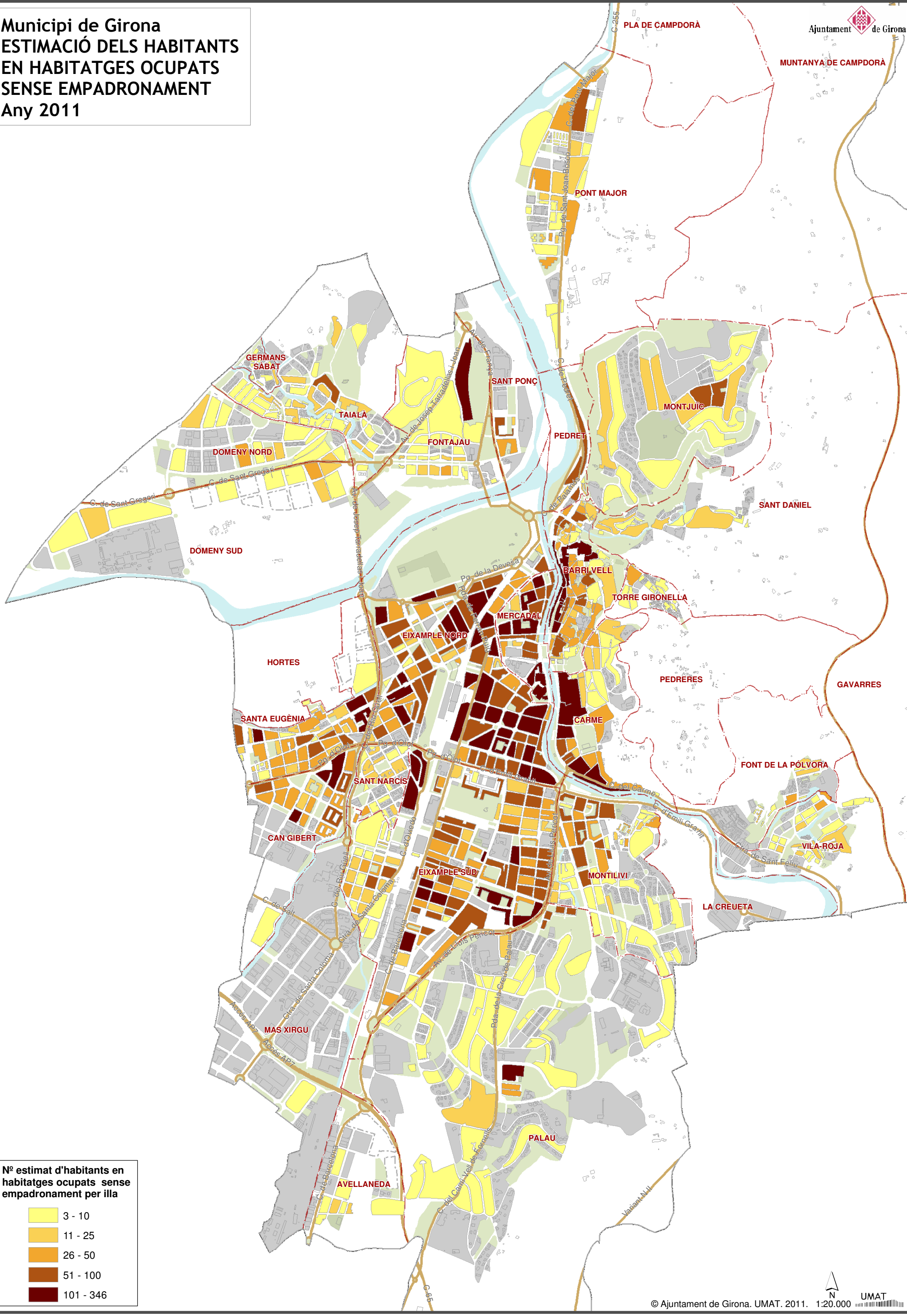
- sense dades
- fins 1901
- 1902 - 1950
- 1951 - 1975
- 1976 - 2000
- 2001 - 2010



Municipi de Girona
ESTIMACIÓ DELS HABITATGES
OCUPATS SENSE EMPADRONAMENT
Any 2011



Municipi de Girona
ESTIMACIÓ DELS HABITANTS
EN HABITATGES OCUPATS
SENSE EMPADRONAMENT
Any 2011



Municipi de Girona
ESTIMACIÓ DELS
HABITANTS REALS
Any 2011

