
ESTIMACIÓ DE L' HABITATGE BUIT
A LA CIUTAT DE GIRONA
Any 2015

UMAT

bàsics

HABITATGE BUIT A GIRONA 2015

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 2015.

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 2015.

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 2014¹.

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 2013 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.

Cal tenir en compte que a la ciutat de Girona s'hi comptabilitzen actualment 56.978 habitatges i locals, mentre que el nombre de comptadors d'aigua en edificacions és de 52.824. 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.

A Girona, l'abril de l'any 2015 s'hi troben:

- **1.147** habitatges en desús segons el registre de comptadors d'aigua
- **48.177** habitatges
- **2,38 %** d'habitatges buits / habitatges
- **97.907** persones empadronades
- **36.946** 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:

- 48.177 habitatges (sense els habitatges en obres) – 36.946 domicilis = 11.231 habitatges sense domicili, sense gent empadronada
- 11.231 habitatges sense domicili – 1.147 habitatges buits: 10.084 habitatges ocupats sense empadronament (ni buits, ni amb gent empadronada)
- 97.907 habitants / 36.946 domicilis = 2,65 habitants per domicili
- 10.084 habitatges ocupats sense empadronament * 2,65 habitants per domicili = 26.722 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament a la ciutat
- 97.907 habitants segons padró + 26.722 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament = 124.629 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 2014:

L'any 2014 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 48.167 habitatges. Els habitants empadronats eren 97.542, i els domicilis 36.738, el que donava una mitjana de 2,66 habitants per domicili.

Paral·lelament, el nombre d'habitatges buits era de 1.239.

Com a resultat, s'estimava que a Girona hi havia 10.190 habitatges ocupats sense empadronament registrat on, per tant, hi podien viure 27.105 persones, que sumades a la població empadronada, donaria que a Girona la població que hi podia residir era de 124.647 persones.

La comparació de dades de l'any passat respecte l'anàlisi d'enguany mostra un creixement de 10 habitatges. Els habitatges ocupats sense empadronament haurien disminuït en 106.

El nombre d'habitatges buits decreix sensiblement respecte l'any passat, aquest any en són 1.147 respecte els 1.239 recomptats l'any anterior.

L'estimació de la població real de la ciutat decreix també sensiblement respecte l'any passat, restant en 124.629 persones.

Dades comparatives, 2005-2015:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre d'habitants	87.352	91.285	92.568	94.792	96.504	96.605	97.018	97.520	97.606	97.542	97.907
Nombre d'habitatges	42.655	43.904	44.447	45.784	46.653	47.066	47.633	47.962	48.063	48.167	48.177
Nombre d'habitatges buits	582	491	468	528	663	1.303	1.274	1.437	1.221	1.239	1.147
% habitatges buits respecte habitatges	1,36	1,12	1,05	1,15	1,42	2,77	2,67	2,99	2,54	2,57	2,38
Nombre de domicilis	31.869	32.863	33.697	34.643	35.249	35.706	36.405	36.692	36.691	36.738	36.946
Habitants per domicili	2,75	2,77	2,75	2,74	2,74	2,71	2,66	2,66	2,66	2,66	2,65
Estimació habitatges ocupats sense empadronament	10.204	10.550	10.282	10.613	10.741	10.057	9.954	9.833	10.151	10.190	10.084
Estimació dels habitants en habitatges ocupats sense empadronament	28.061	29.223	28.275	29.080	29.430	27.254	26.478	26.156	27.002	27.105	26.722
Estimació dels habitants reals de la ciutat	115.413	120.508	120.843	123.872	125.934	123.859	123.496	123.676	124.608	124.647	124.629
Total locals d'acord amb el cens	53.545	54.503	55.248	56.535	57.400	57.760	58.396	58.811	59.007	59.176	59.273
Total edificis d'acord amb el cens	9.716	9.779	9.778	9.790	9.882	9.950	10.012	10.039	10.063	10.087	10.097

DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL DE LES DADES

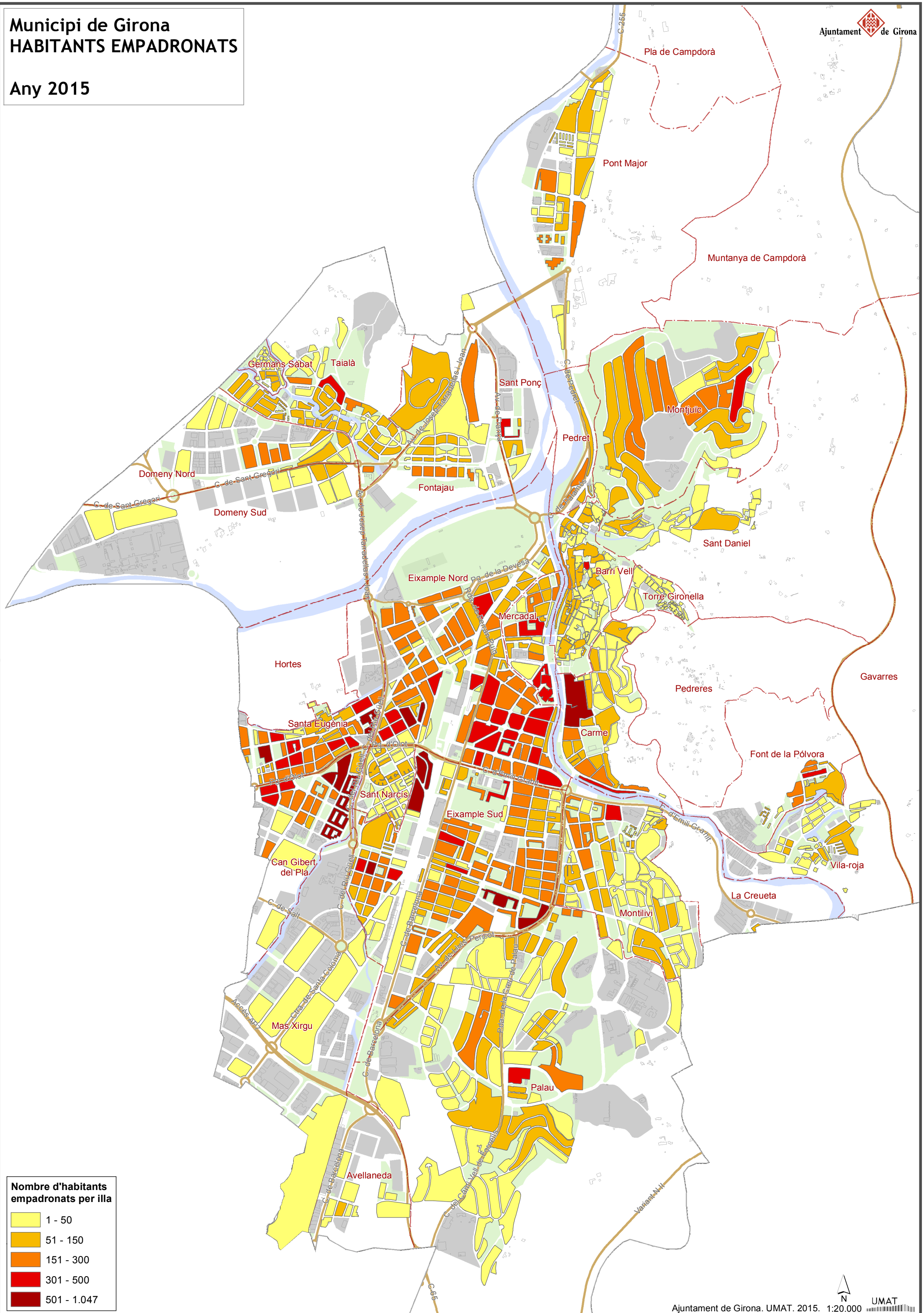
1. Habitants empadronats per illa: nº de persones que viuen a cada illa, segons el Padró Municipal d'Habitants.
2. Habitatges per illa: total de locals de la ciutat que tenen la finalitat d'habitatge, agrupats per illa, segons el Cens d'edificis i locals de la ciutat.

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

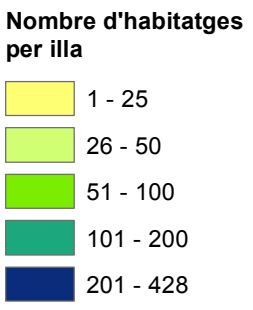
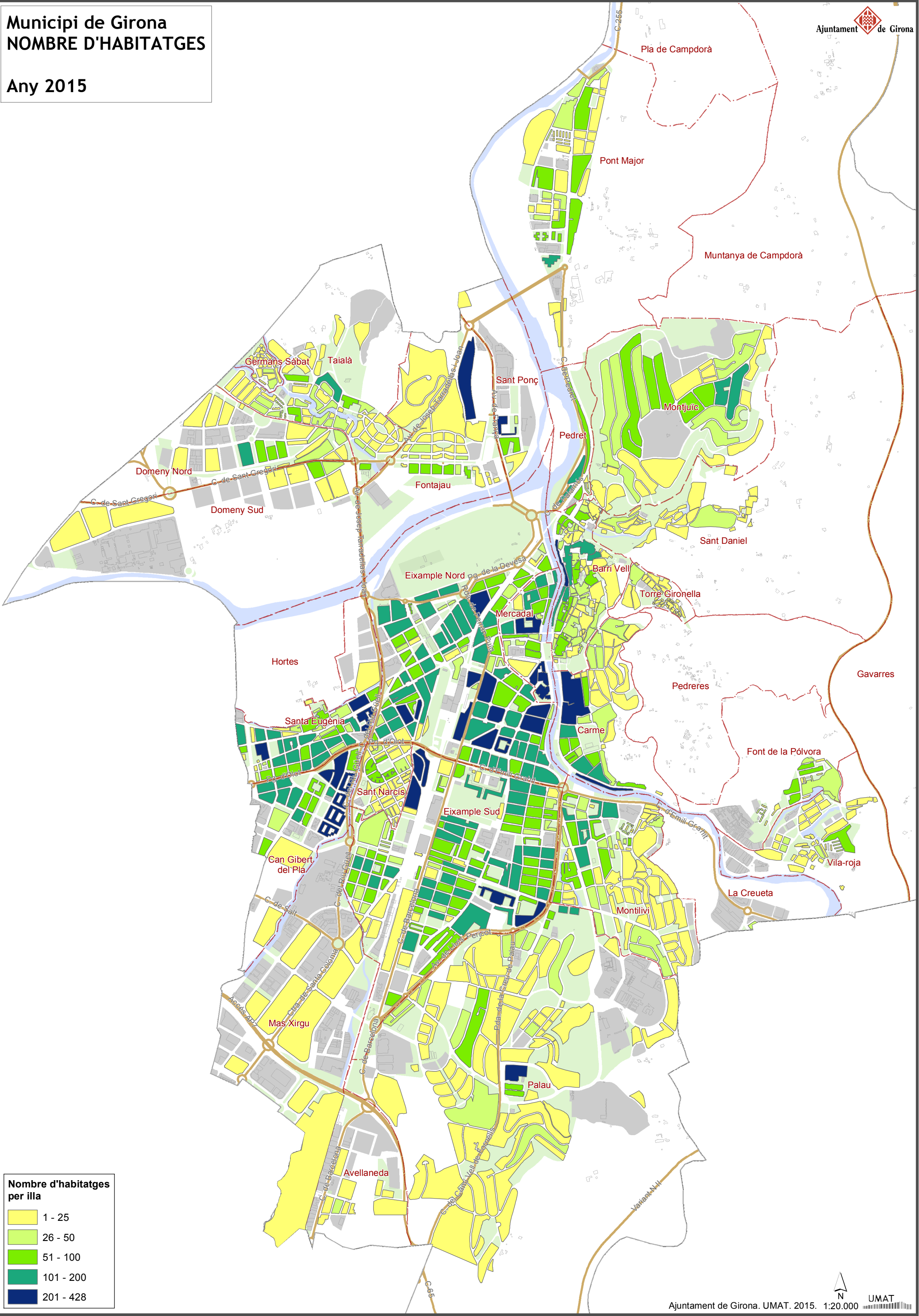
HABITANTS EMPADRONATS

Any 2015



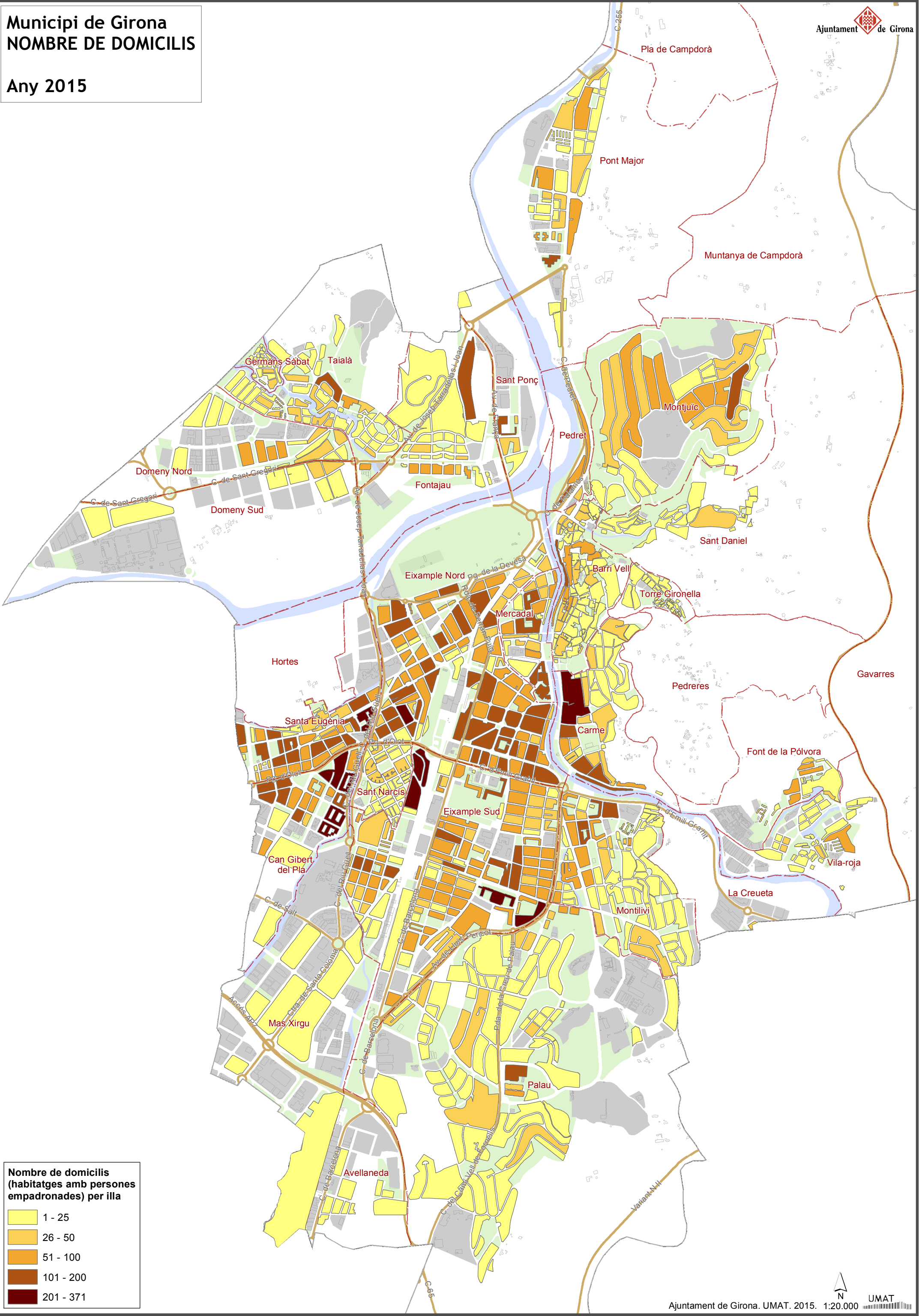
Municipi de Girona
NOMBRE D'HABITATGES

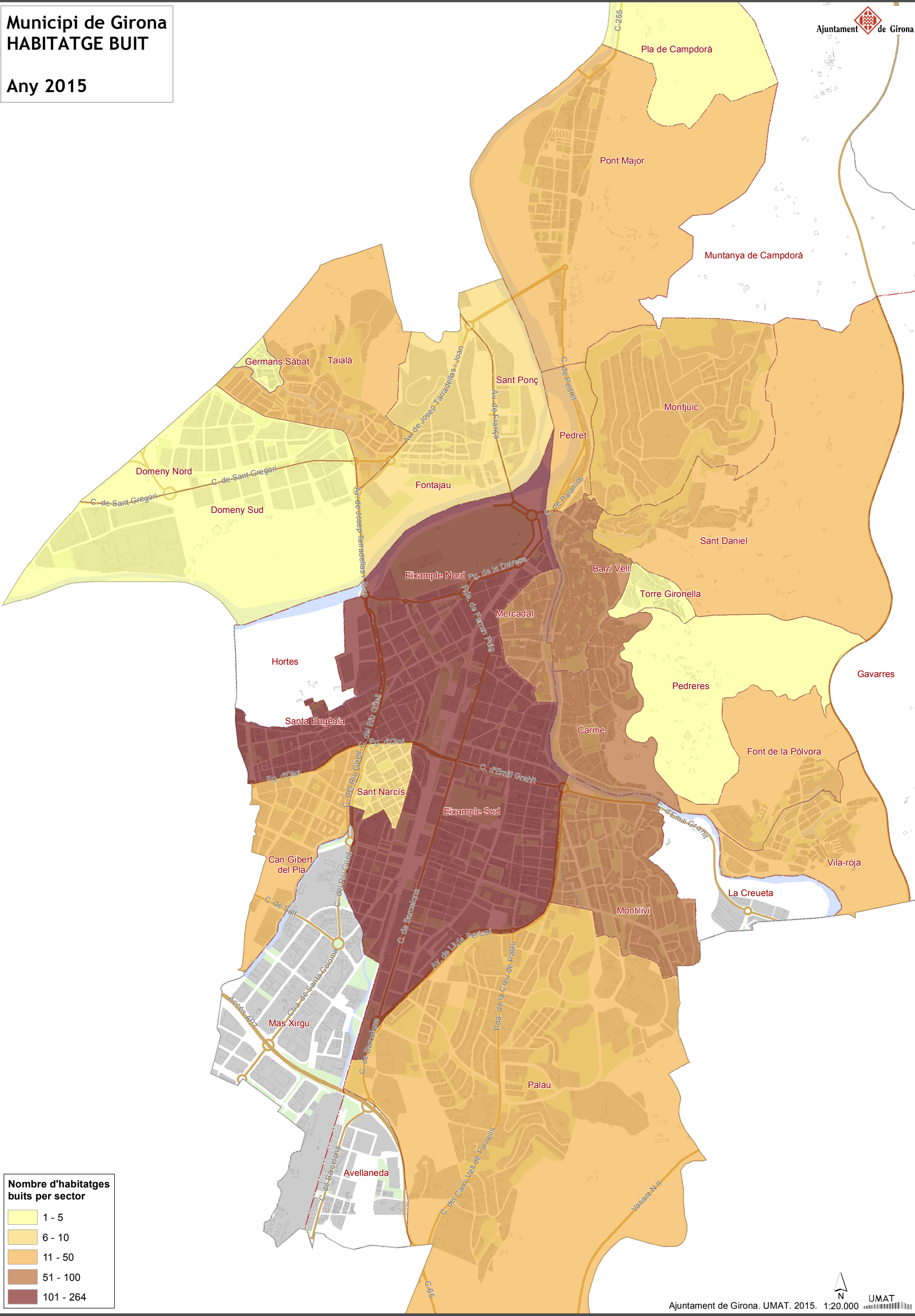
Any 2015



Municipi de Girona
NOMBRE DE DOMICILIS

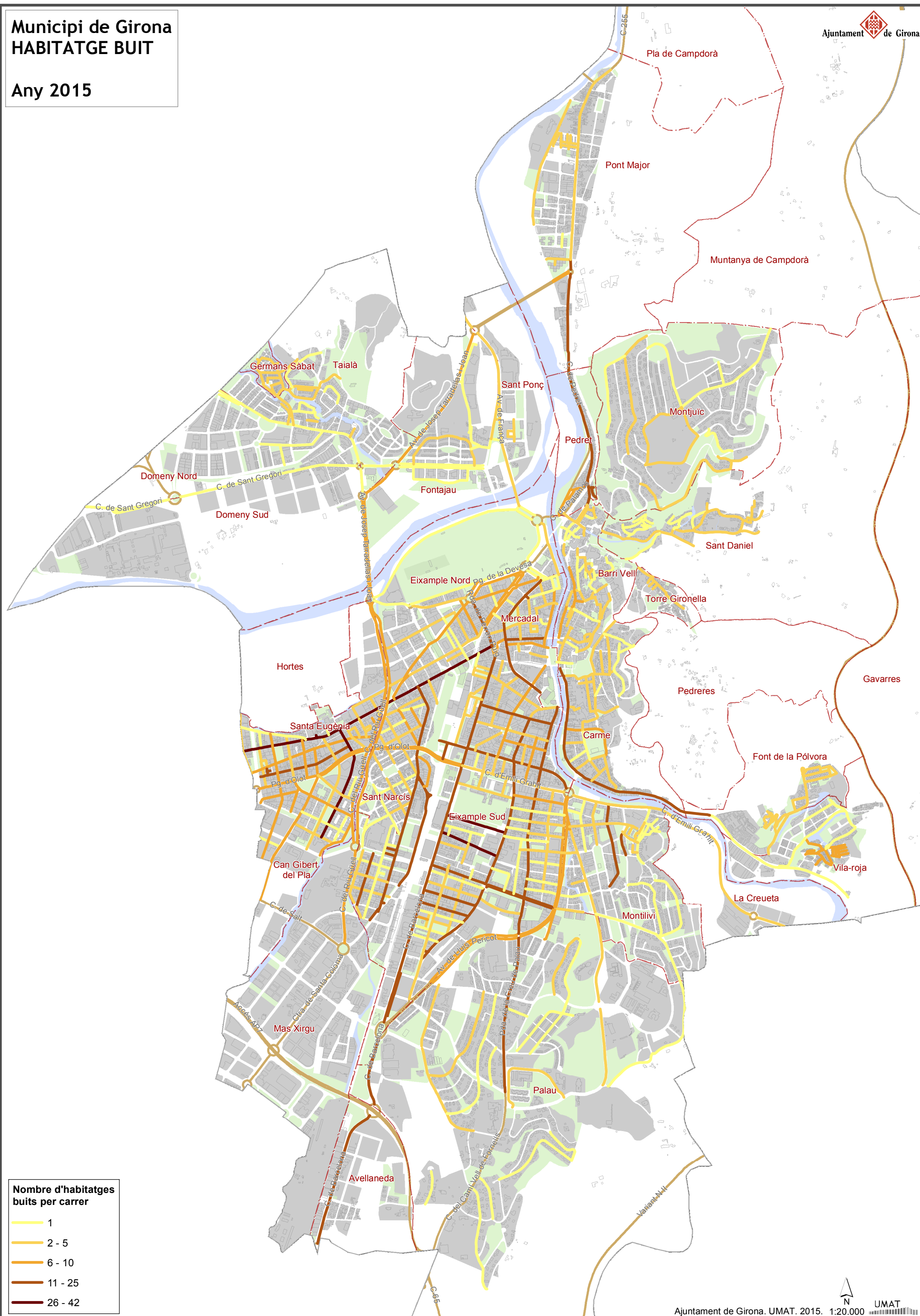
Any 2015

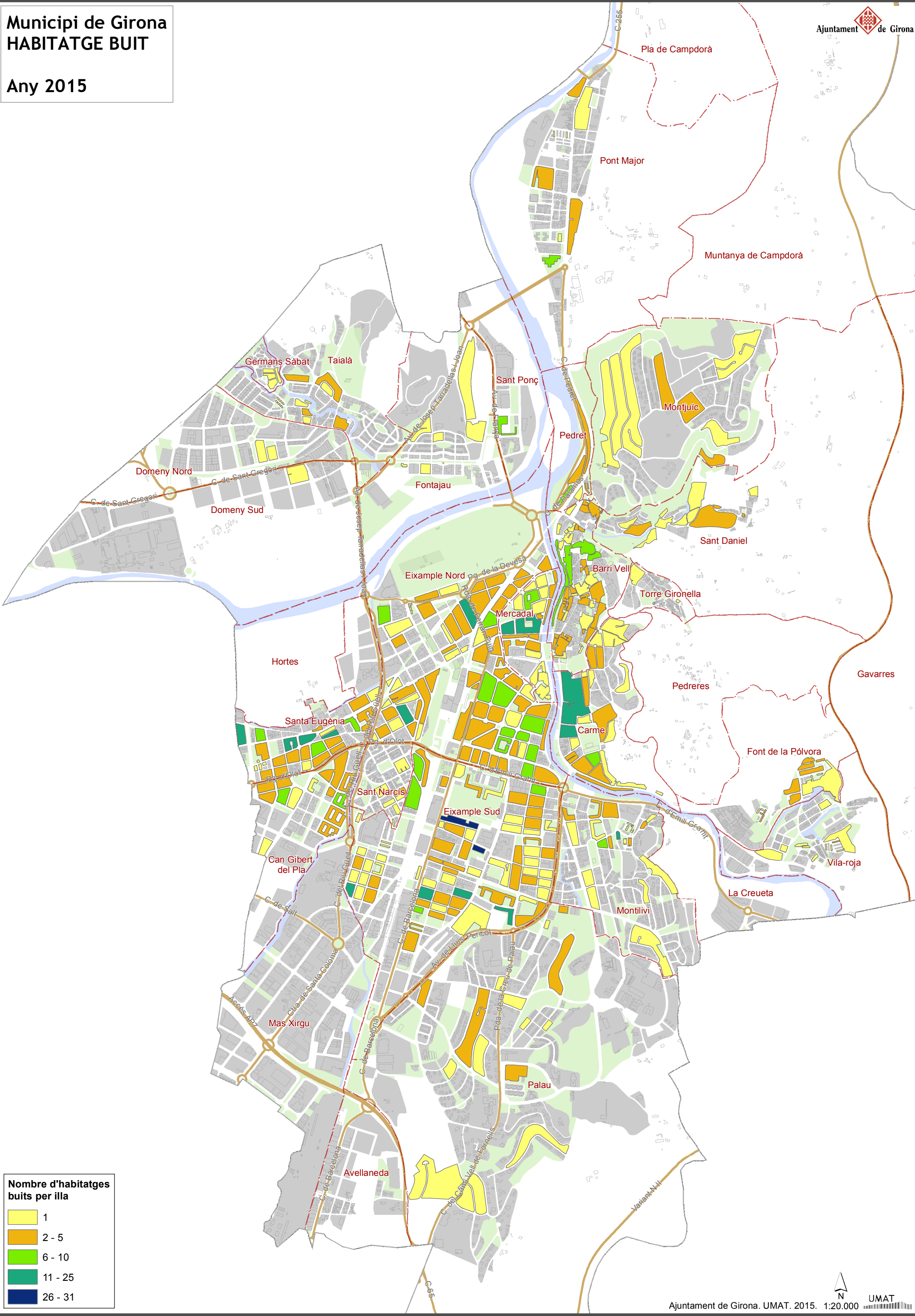


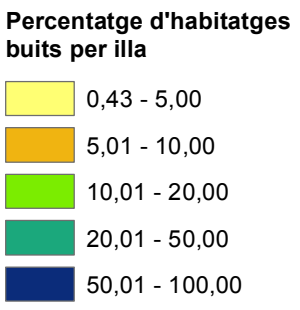
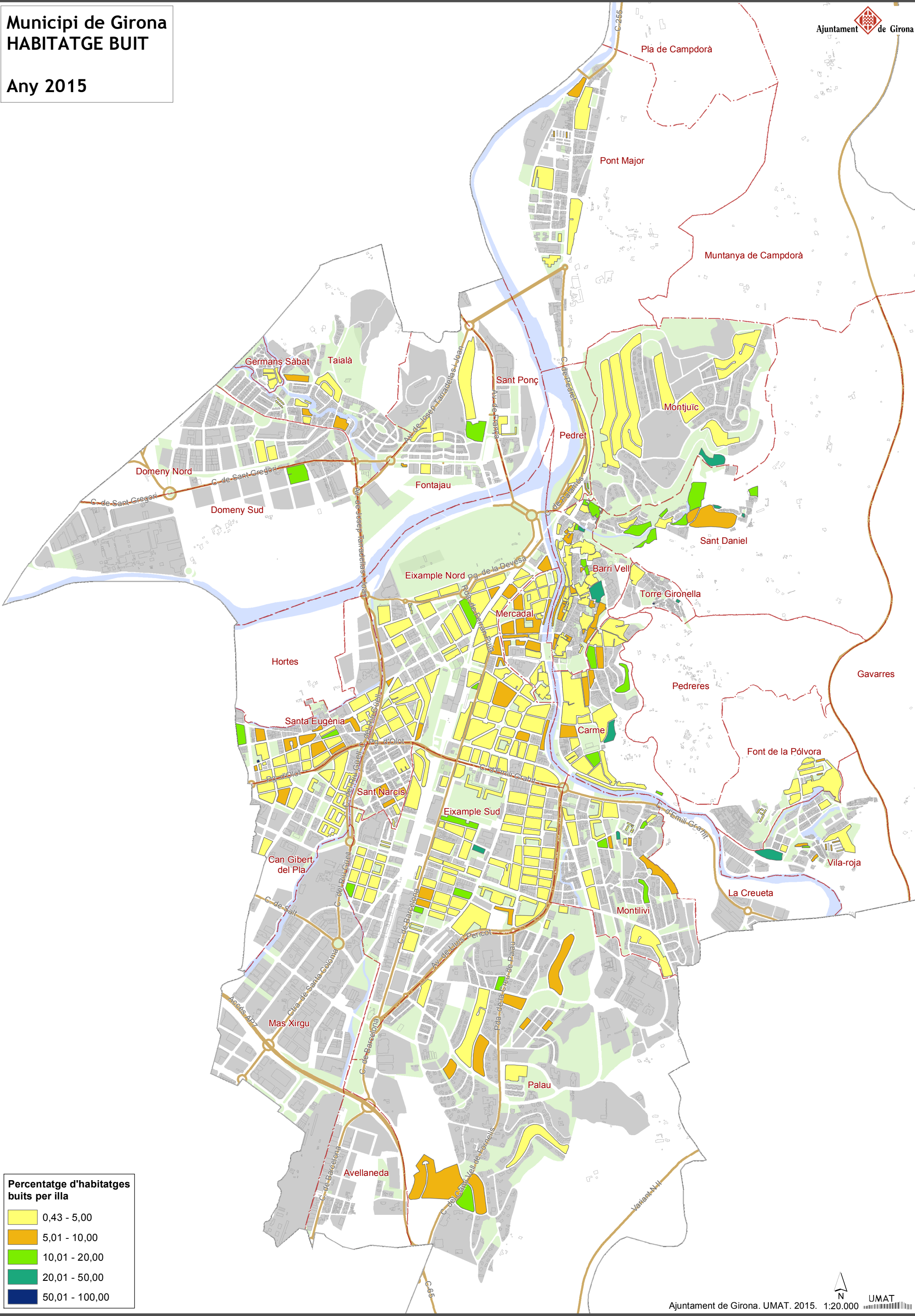


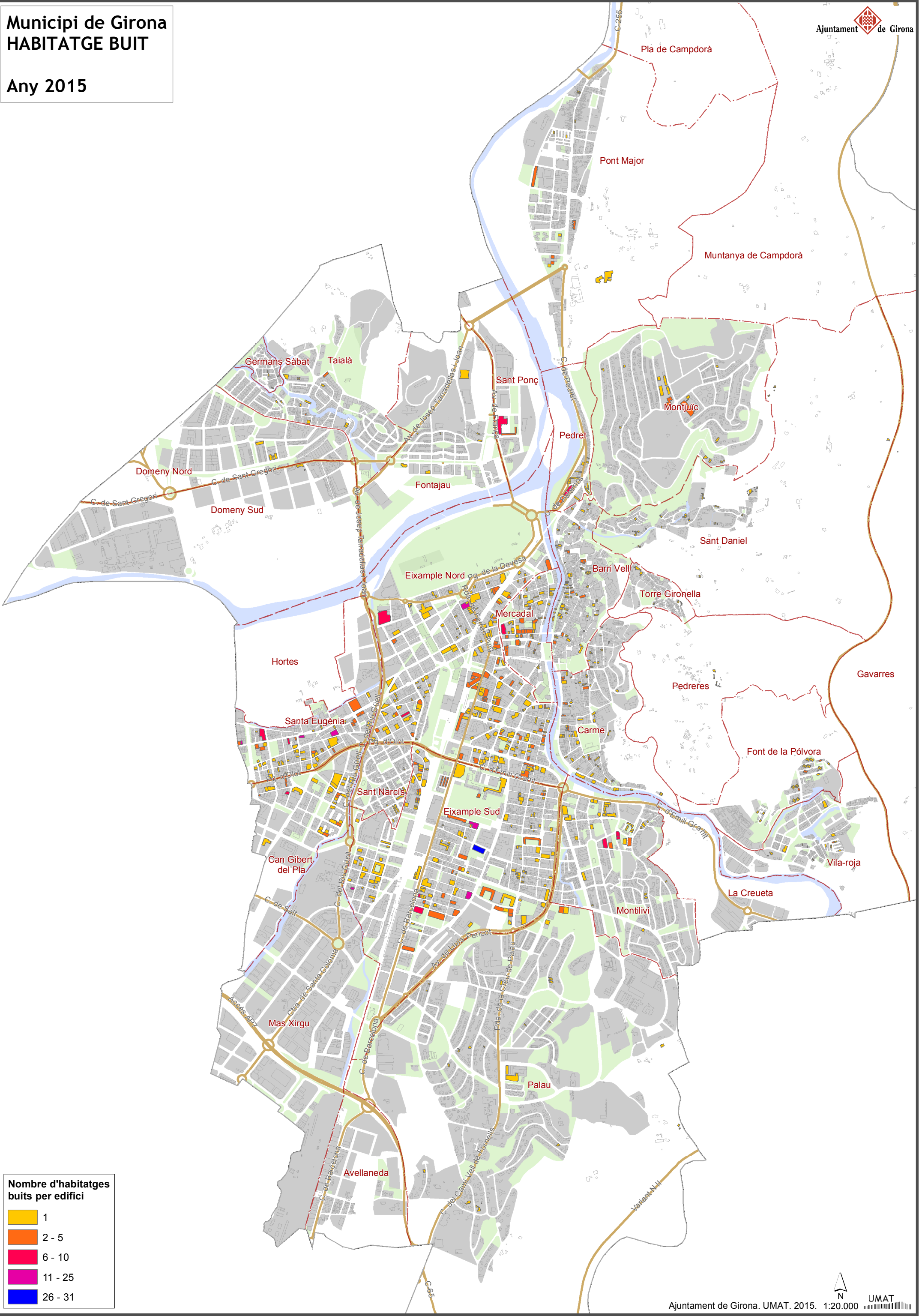
**Nombre d'habitatges
buits per sector**

1 - 5
6 - 10
11 - 50
51 - 100
101 - 264

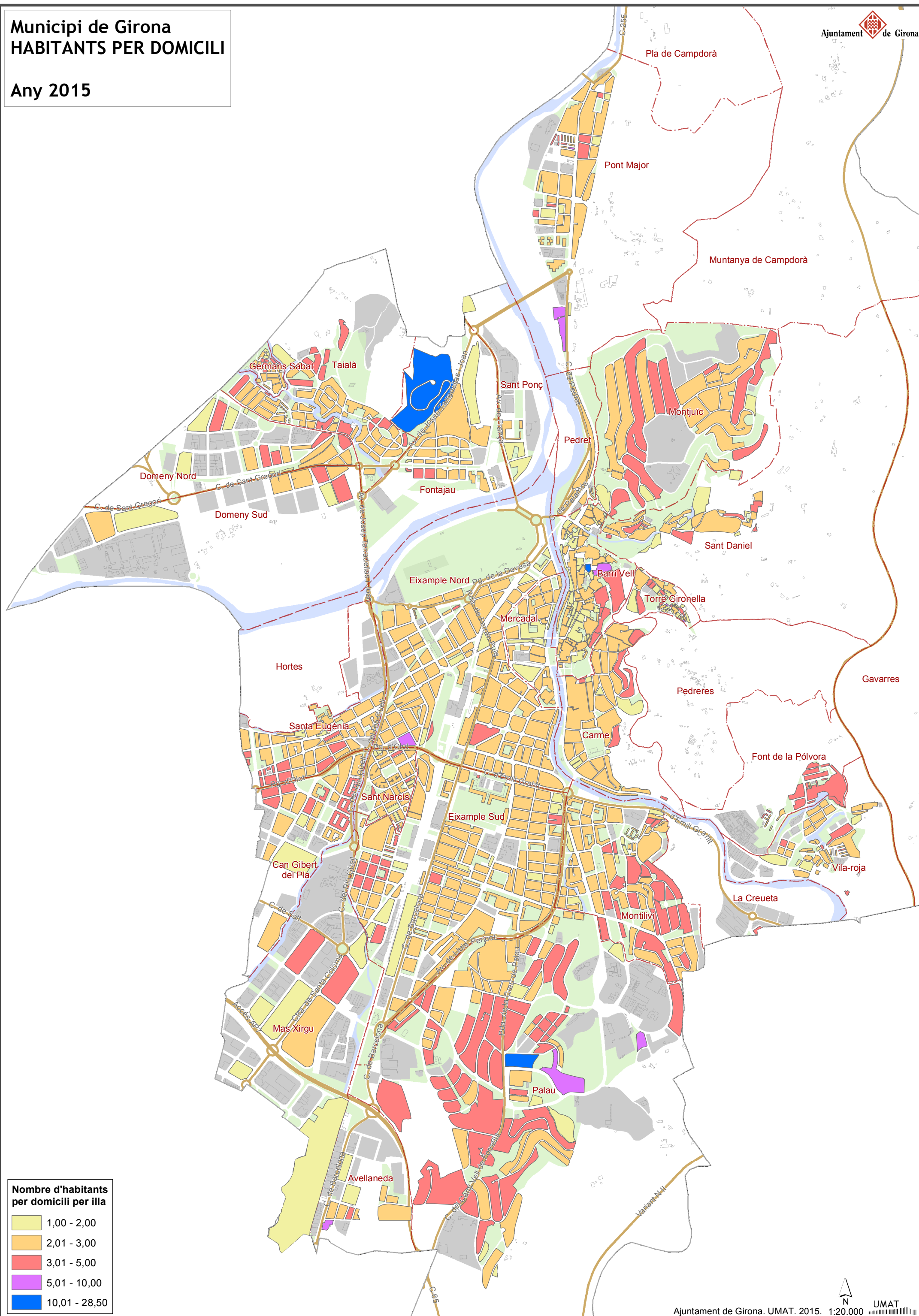






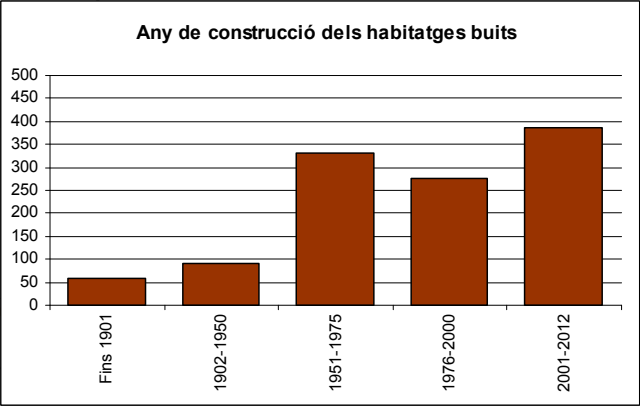
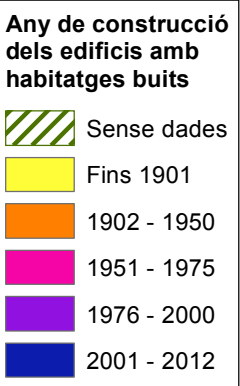
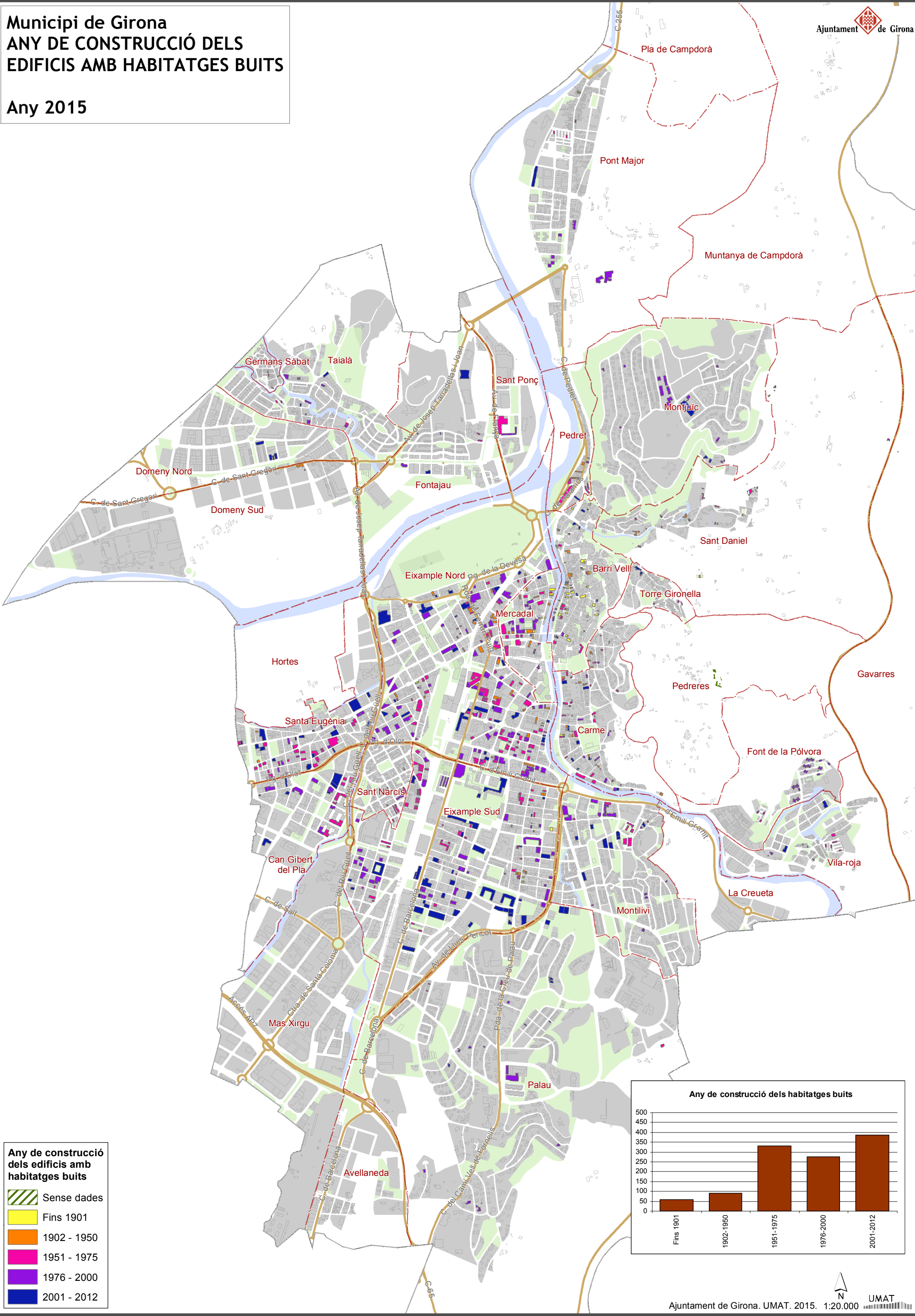


Any 2015

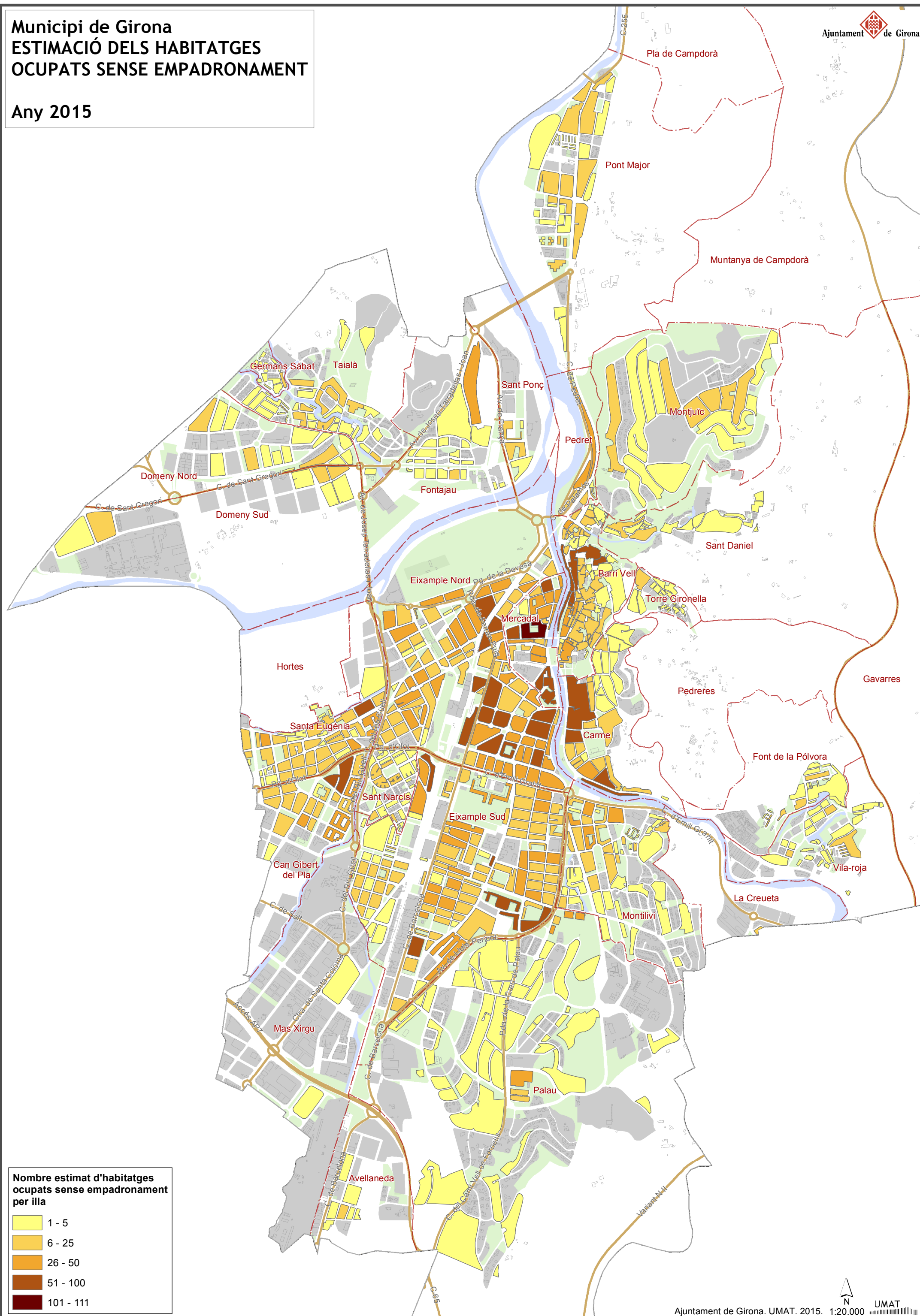


Municipi de Girona
ANY DE CONSTRUCCIÓ DELS
EDIFICIS AMB HABITATGES BUI TS

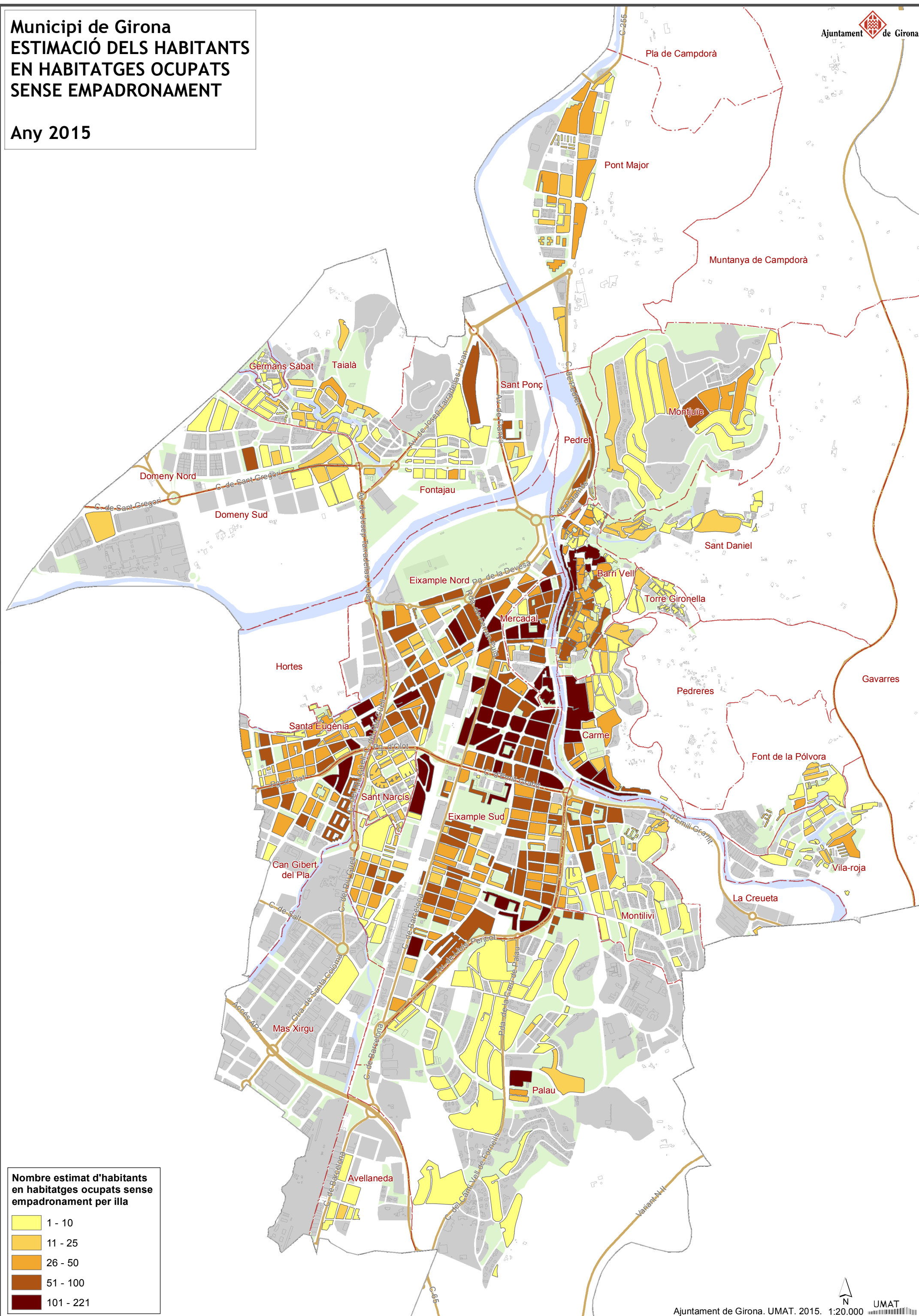
Any 2015



Any 2015



Any 2015



Any 2015

