ESTIMACIÓ DE L' HABITATGE BUIT
A LA CIUTAT DE GIRONA

Any 2003

UMAT

Maig 2004

bàsics

Objecte:

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

Per això es contempla l'anàlisi de diverses variables: cadastre urbà, cens d'edificis i locals, (Ajuntament de Girona), Padró d'habitants, Censo de Viviendas (INE) y el registre de comptadors d'aigua (Aigües de Girona, Salt i Sarrià de Ter).

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. 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.

Procés:

Anàlisi de la base cadastral

D'aquest padró (FIN) s'han obtingut xifres sobre el total de locals destinats a habitatge i d'aquests, s'ha valorat quins es trobaven ocupats en règim de propietat (coincidència entre domicili fiscal i tributari). D'aquí se'n deriva el total d'habitatges susceptibles de trobar-se en règim de cessió, lloguer o potencialment buits.

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.

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.

Censo de Población y Viviendas 2001 (Instituto Nacional de Estadística)

Malgrat que l'INE ha presentat resultats sobre el total d'habitatges buits ala ciutat a través de mitjans de comunicació locals, no ha estat possible per aquest Ajuntament disposar d'informació concreta sobre aquests resultats elaborats. Sí que s'ha pogut disposar del "Fichero de huecos" del municipi. Aquest document conté informació sobre les dades de camp del procés de revisió del cens d'edificis, amb indicació de l'ús i estat del locals. Cal assenyalar que és un fitxer sense corregir, de manera que conté les dades perceptives

sobre ocupació d'habitatge, sense qui hagi una rectificació posterior de les mateixes.

Registre de comptadors d'aigua

Aquest informació es considera bàsica per al reconeixement dels habitatges buits. Es consideren els comptadors destinats a habitatge (s'exclouen els d'activitat o els que fan referència a equipaments públics o comuns (comunitats de veïns). D'aquest, es consideren en desús els que no presenten canvis de registre durant un període continu de nou mesos. Les dades sobre comptadors d'aigua són del primer, segon i tercer trimestre del 2003.

Les dades resultants del procés anterior han estat contrastades respecte el padró d'habitants i obres per eliminar possibles errors.

Llicències d'obres

S'han considerat els habitatges que actualment estan en obres com habitatges ocupats, amb el benentès que el seu estat actual és transitori i majoritàriament seran habitatges ocupats, ja sigui en règim de propietat, lloguer o cessió.

Resultats:

En la presentació de resultats i la seva lectura cal considerar el grau d'incertesa en les dades. 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 significació pel conjunt de la ciutat. L'exposició de les dades en termes relatius (percentuals) és, certament, més significativa que no la pròpia dada, considerada de forma aïllada.

En aquest mateix 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.

Cadastre (2003):

46.365 habitatges

13.190 habitatges ocupats pel propietari (coincidència entre adreça fiscal i tributària).
33.175 habitatges no ocupats pel propietari.

Padró d'habitants (abril 2004):

30.981 habitatges amb empadronaments registrats (domicilis).
85.109 habitants.

2,7 habitants / domicili

Cens d'edificis i locals (UMAT - Ajuntament de Girona):

44.721 habitatges.

Estimació mitjana d'habitatges:

45.000 habitatges.

Estimació d'habitatges sense empadronaments (no domicilis):

14.019 habitatges (31,15 % del total d'habitatges estimats).

Fichero de huecos - Censo de Viviendas (INE. 2001) (Dades no oficials):

41.039 habitatges.
7.381 habitatges buits.

Estimació d'habitatges buits (Registre de comptadors de consum d'aigua (Aigües de Girona, Salt i Sarrià de Ter):

658 habitatges. (1,46% sobre el total d'habitatges estimats).

Estimació d'habitatges en règim de lloguer o cessió (habitatges - domicilis - habitatges buits):

13.361 habitatges (29,69 % del total d'habitatges estimats)

Estimació de població resident no empadronada (habitatges lloguer * 2,75 persones/habitatge):

36.743 persones.

Estimació del total de població resident a Girona: (Padró d'habitants + estimació població resident no empadronada):

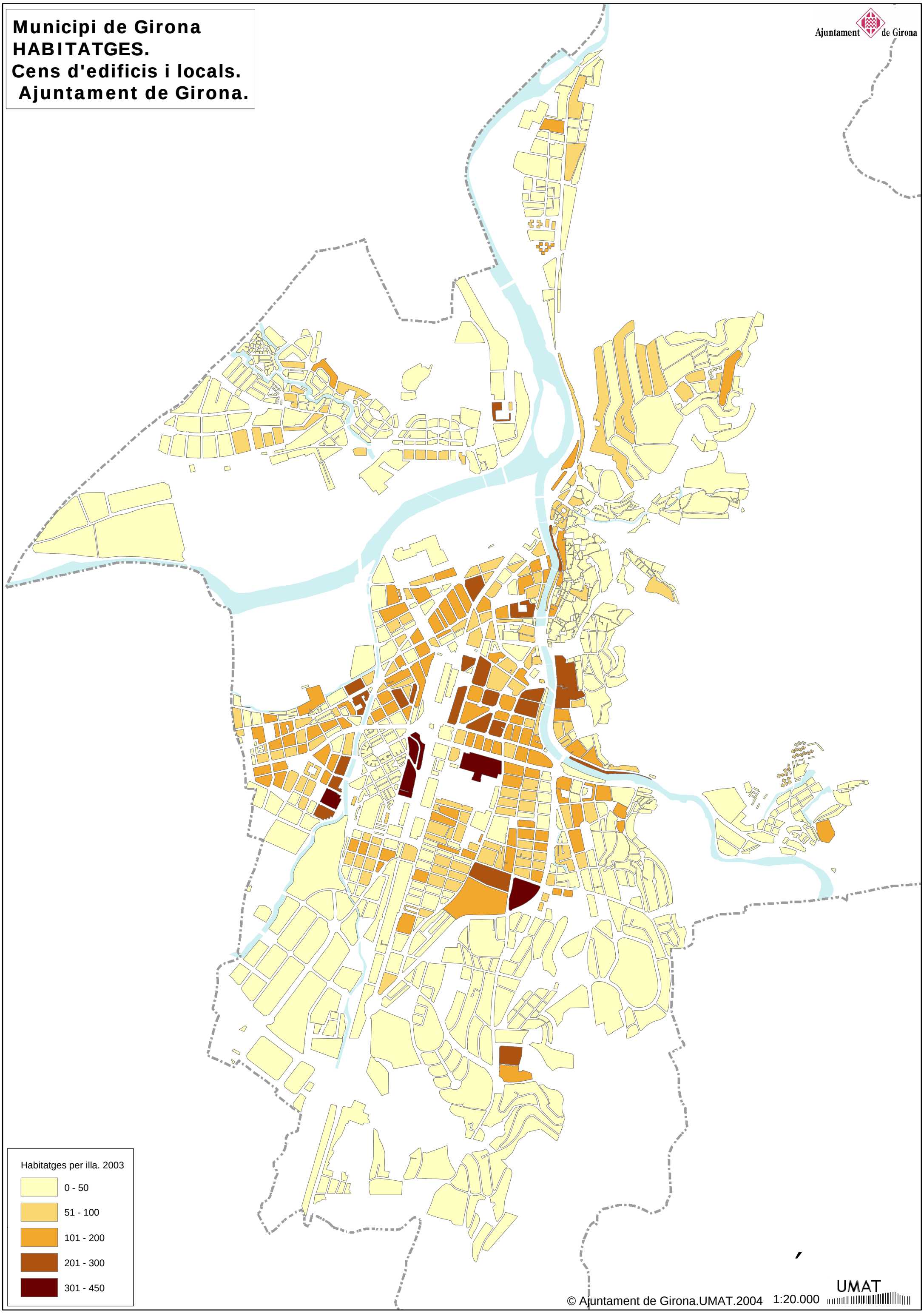
121.582 persones.

Unitat Municipal d'Anàlisi Territorial

Girona, maig de 2004.

Municipi de Girona
HABITATGES.
Cens d'edificis i locals.
Ajuntament de Girona.

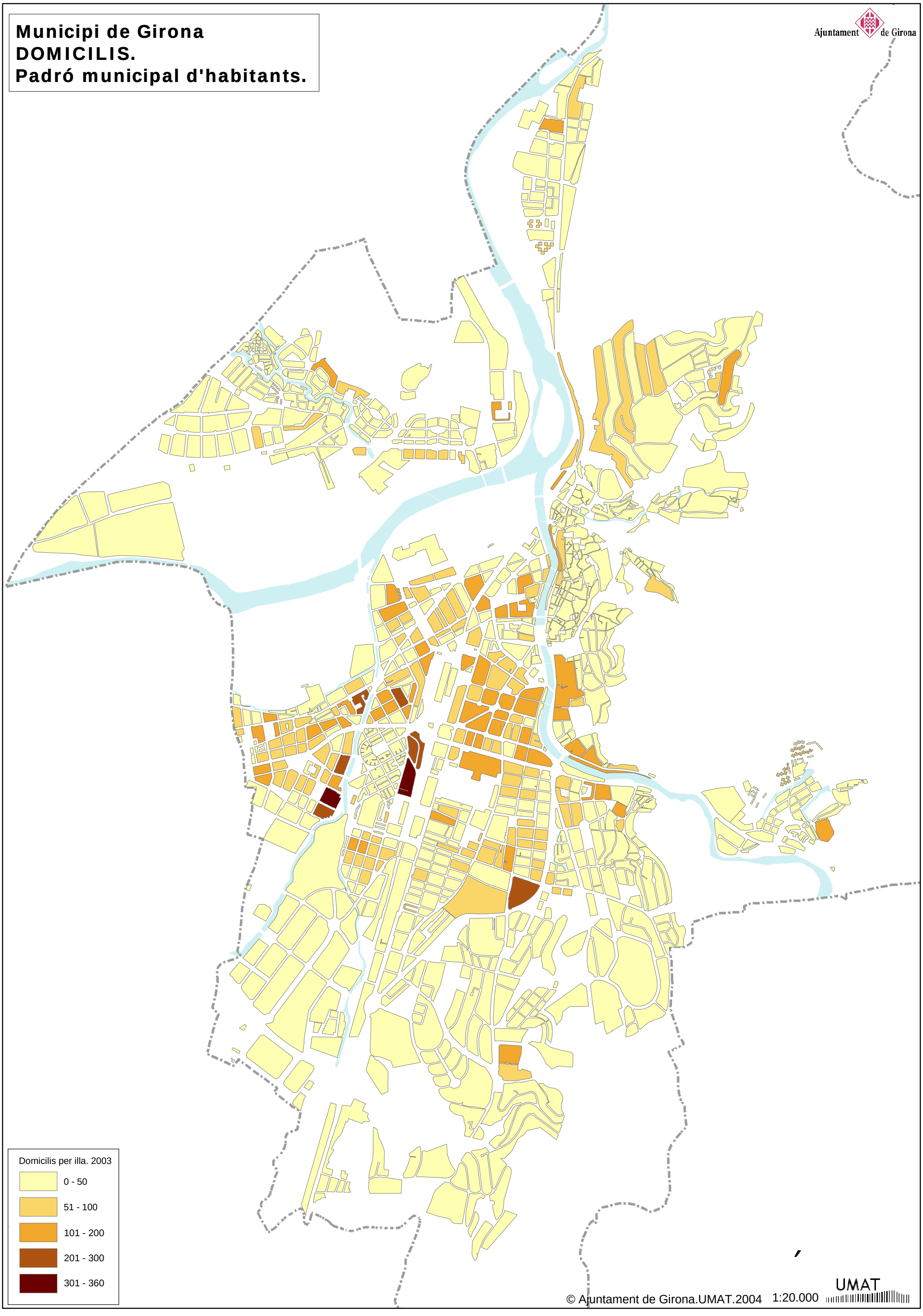
Ajuntament de Girona



© Ajuntament de Girona.UMAT.2004

Municipi de Girona
DOMICILIS.
Padró municipal d'habitants.

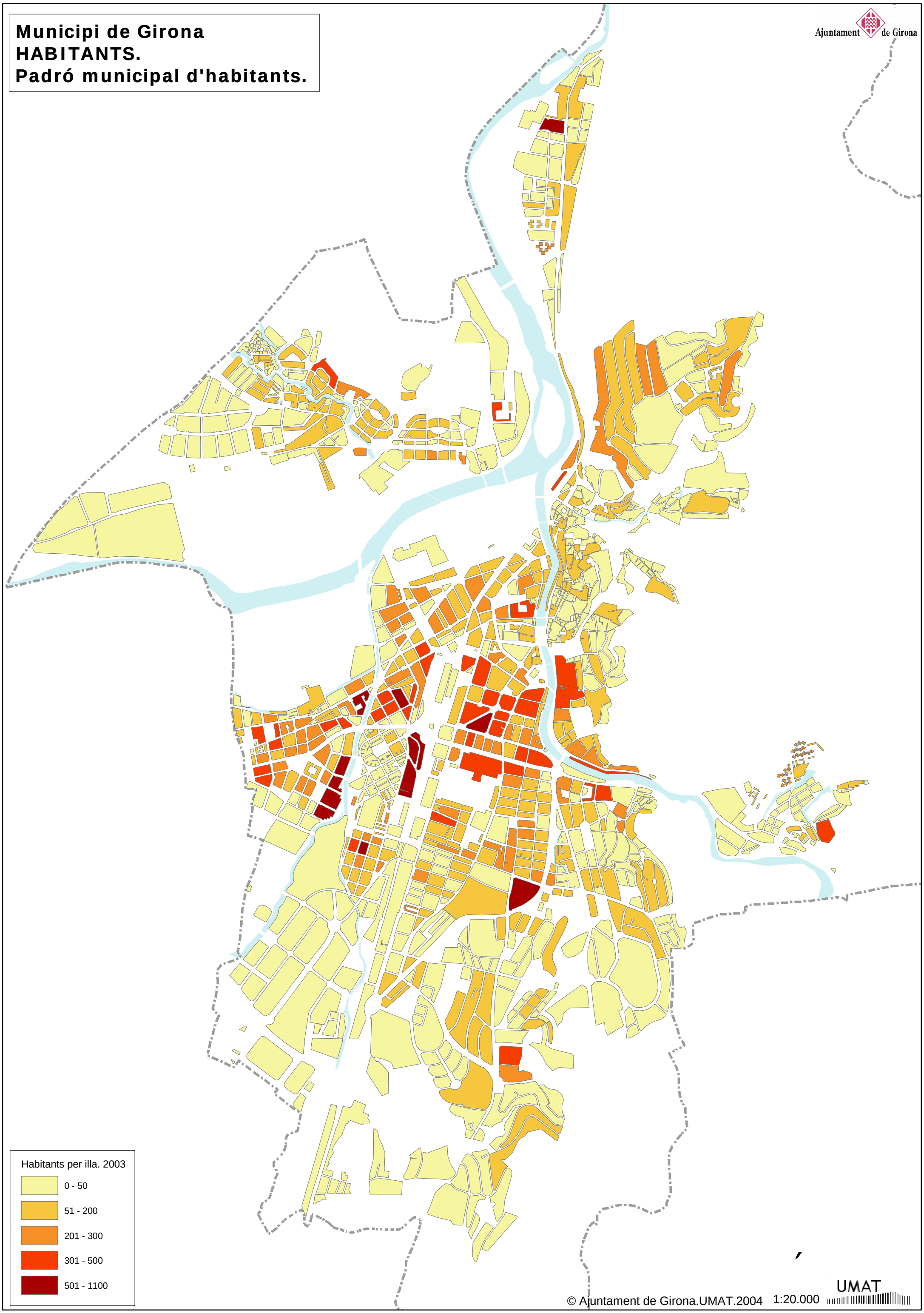
Ajuntament de Girona



© Ajuntament de Girona.UMAT.2004

Municipi de Girona
HABITANTS.
Padró municipal d'habitants.

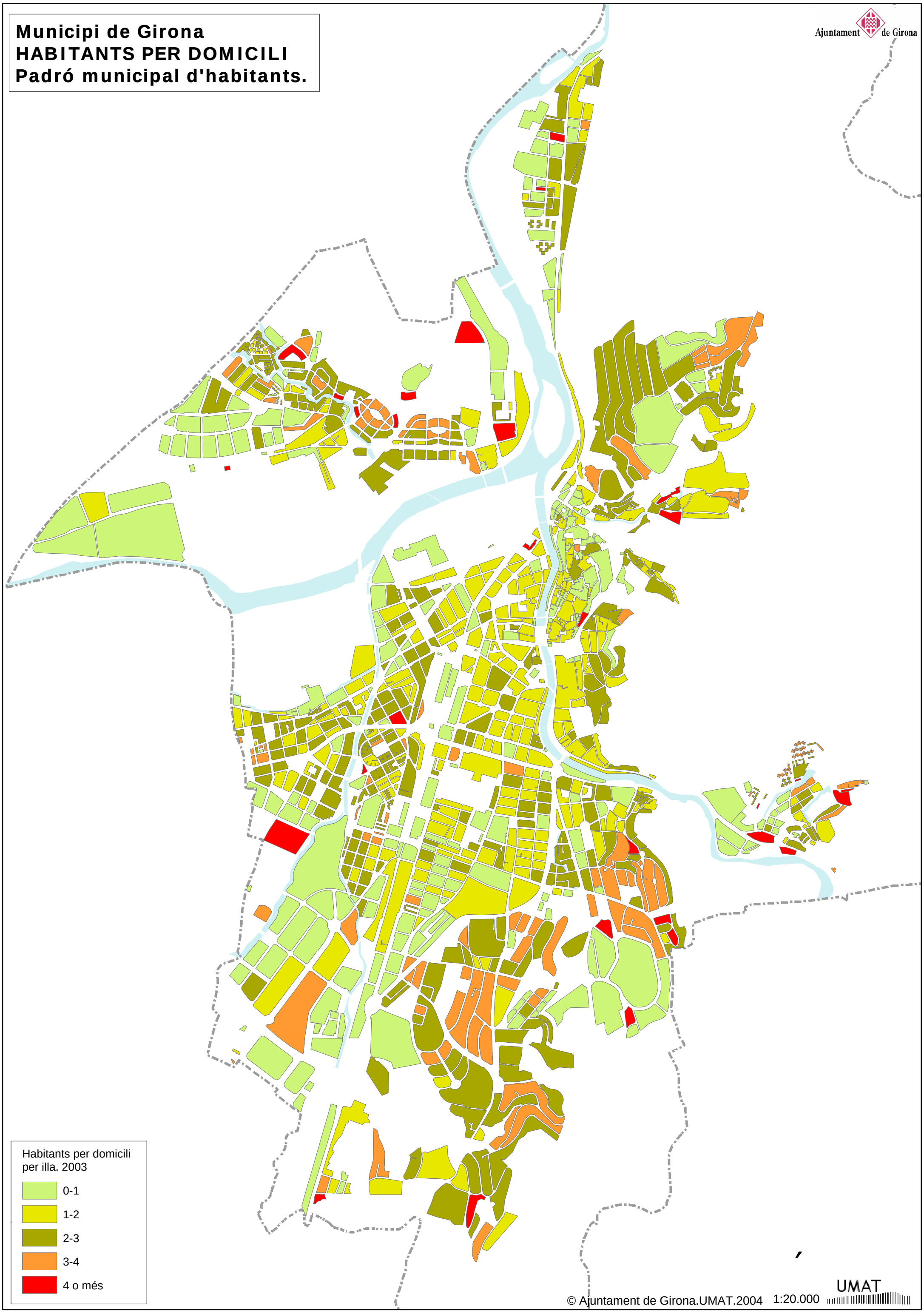
Ajuntament de Girona



© Ajuntament de Girona.UMAT.2004

Municipi de Girona
HABITANTS PER DOMICILI
Padró municipal d'habitants.

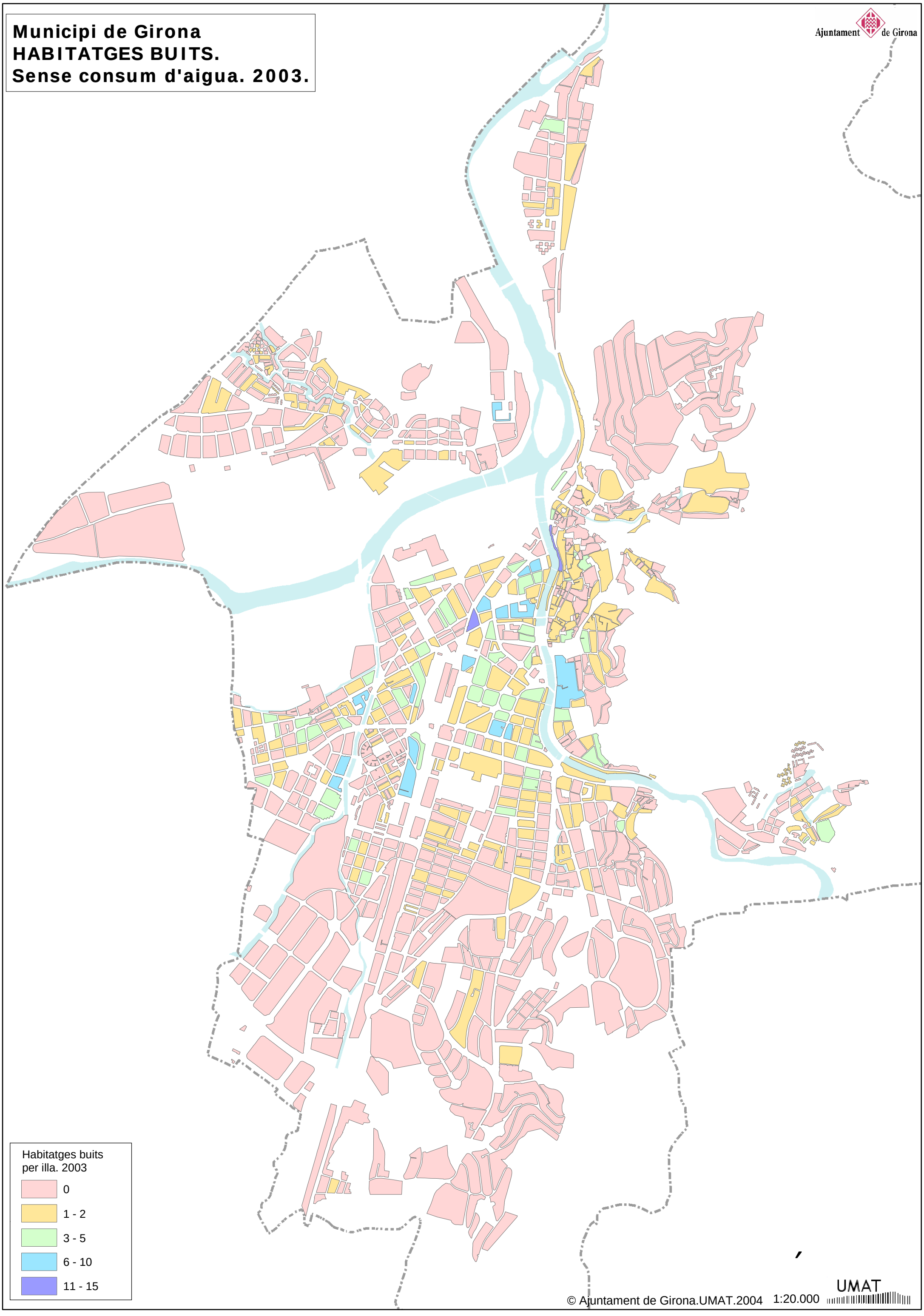
Ajuntament de Girona



© Ajuntament de Girona.UMAT.2004

Municipi de Girona
HABITATGES BUITS.
Sense consum d'aigua. 2003.

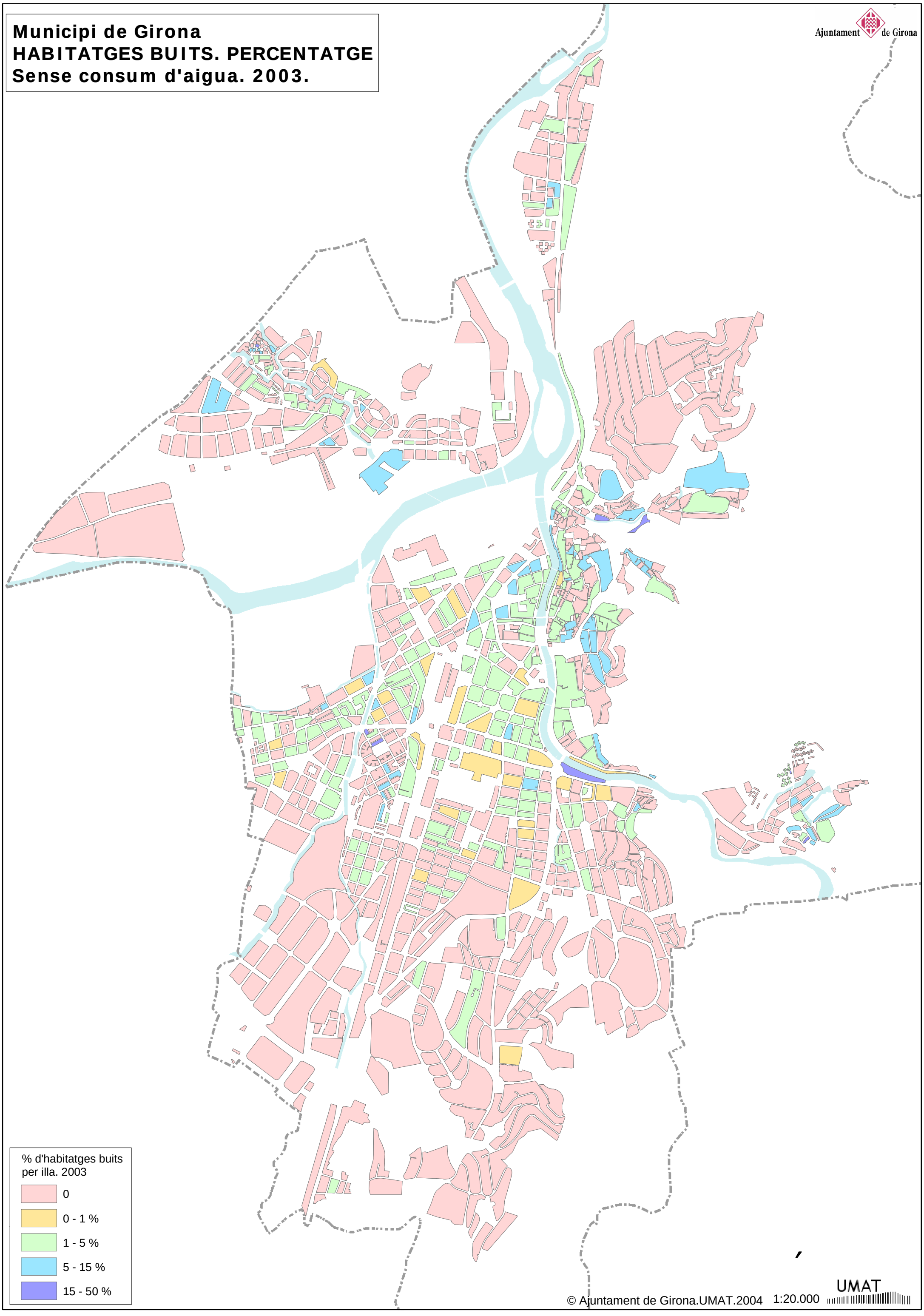
Ajuntament de Girona



© Ajuntament de Girona.UMAT.2004

Municipi de Girona
HABITATGES BUITS. PERCENTATGE
Sense consum d'aigua. 2003.

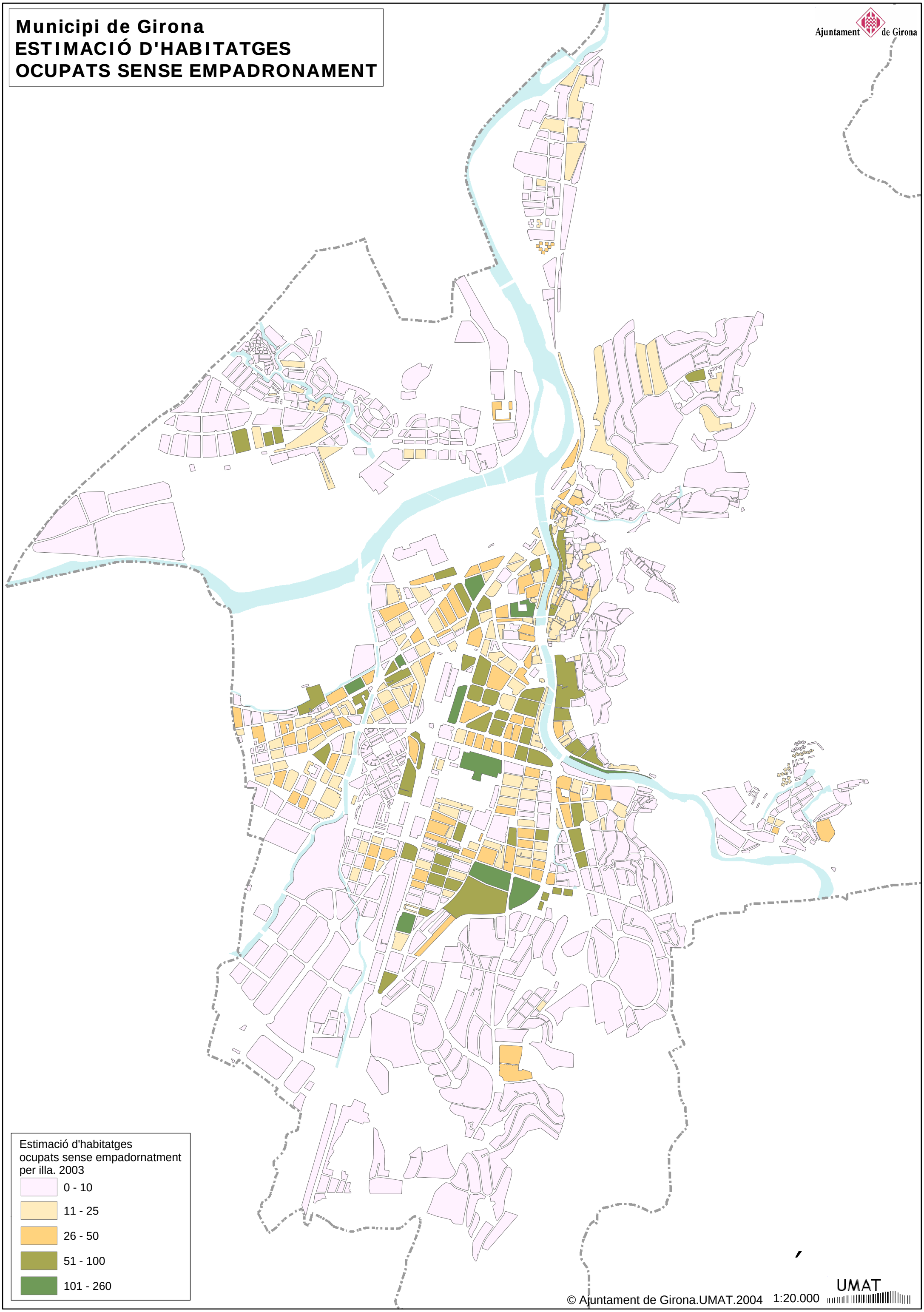
Ajuntament de Girona



© Ajuntament de Girona.UMAT.2004

Municipi de Girona
ESTIMACIÓ D'HABITATGES OCUPATS SENSE EMPADRONAMENT

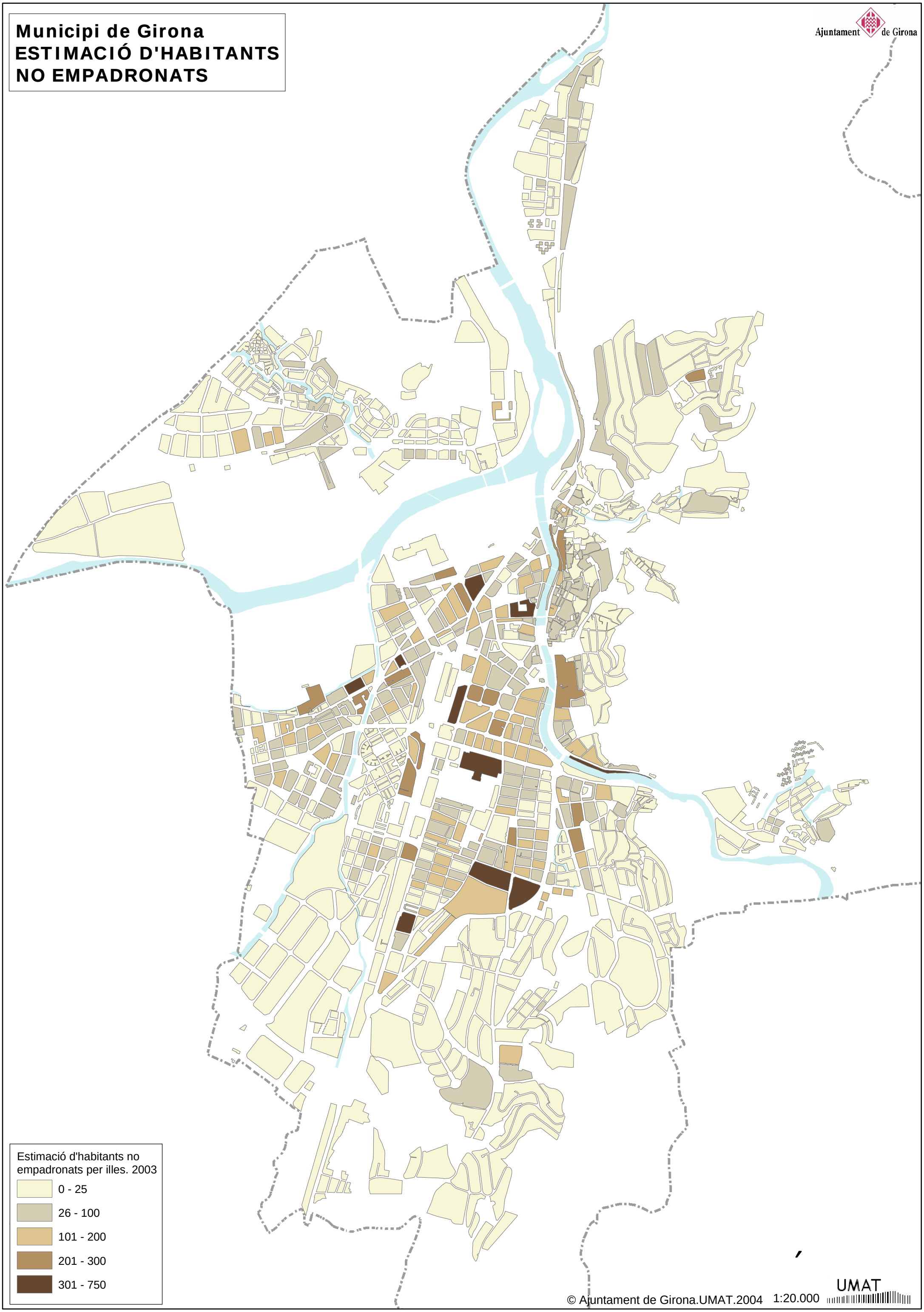
Ajuntament de Girona



© Ajuntament de Girona.UMAT.2004

Municipi de Girona
ESTIMACIÓ D'HABITANTS NO EMPADRONATS

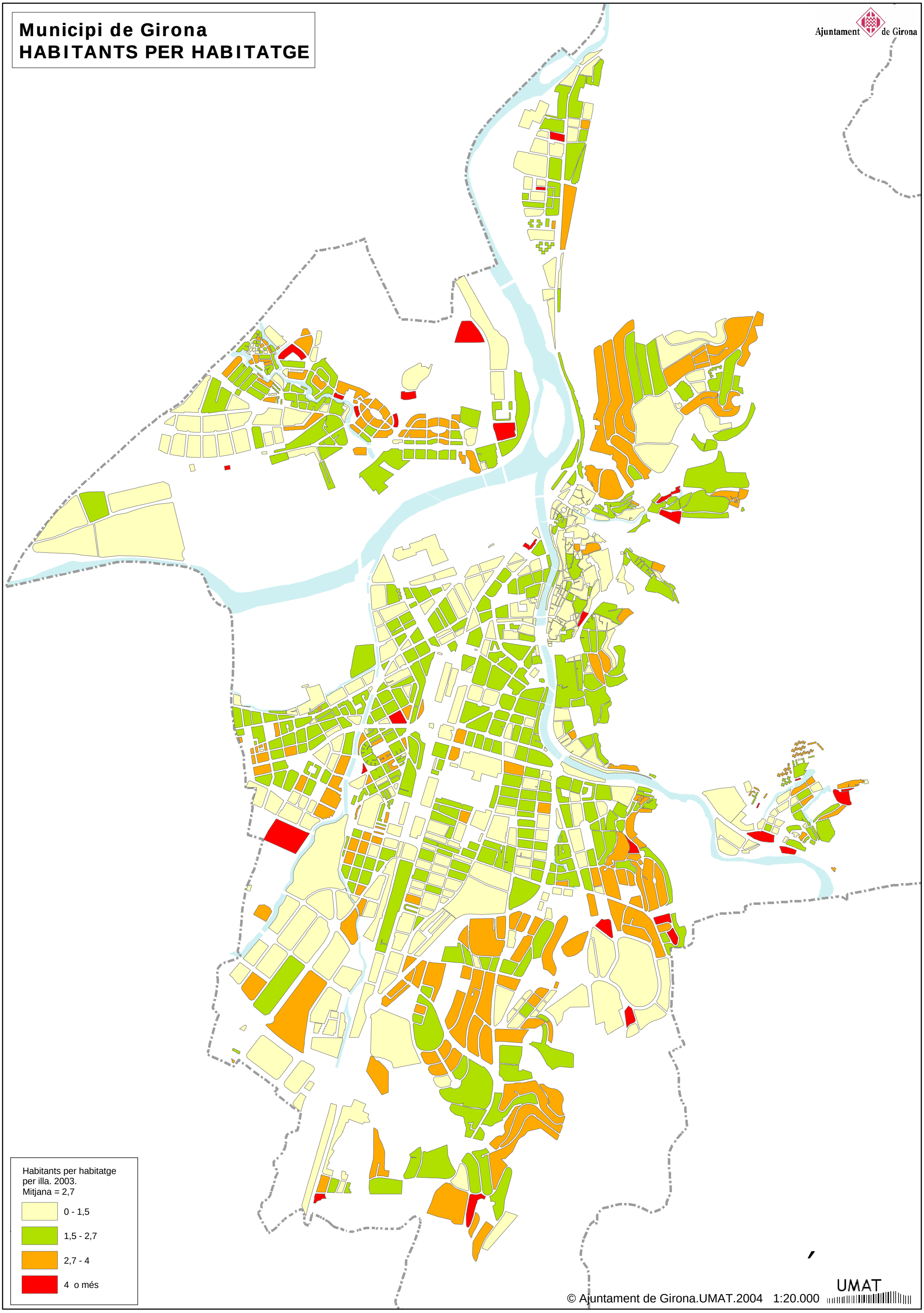
Ajuntament de Girona



© Ajuntament de Girona.UMAT.2004

Municipi de Girona
HABITANTS PER HABITATGE

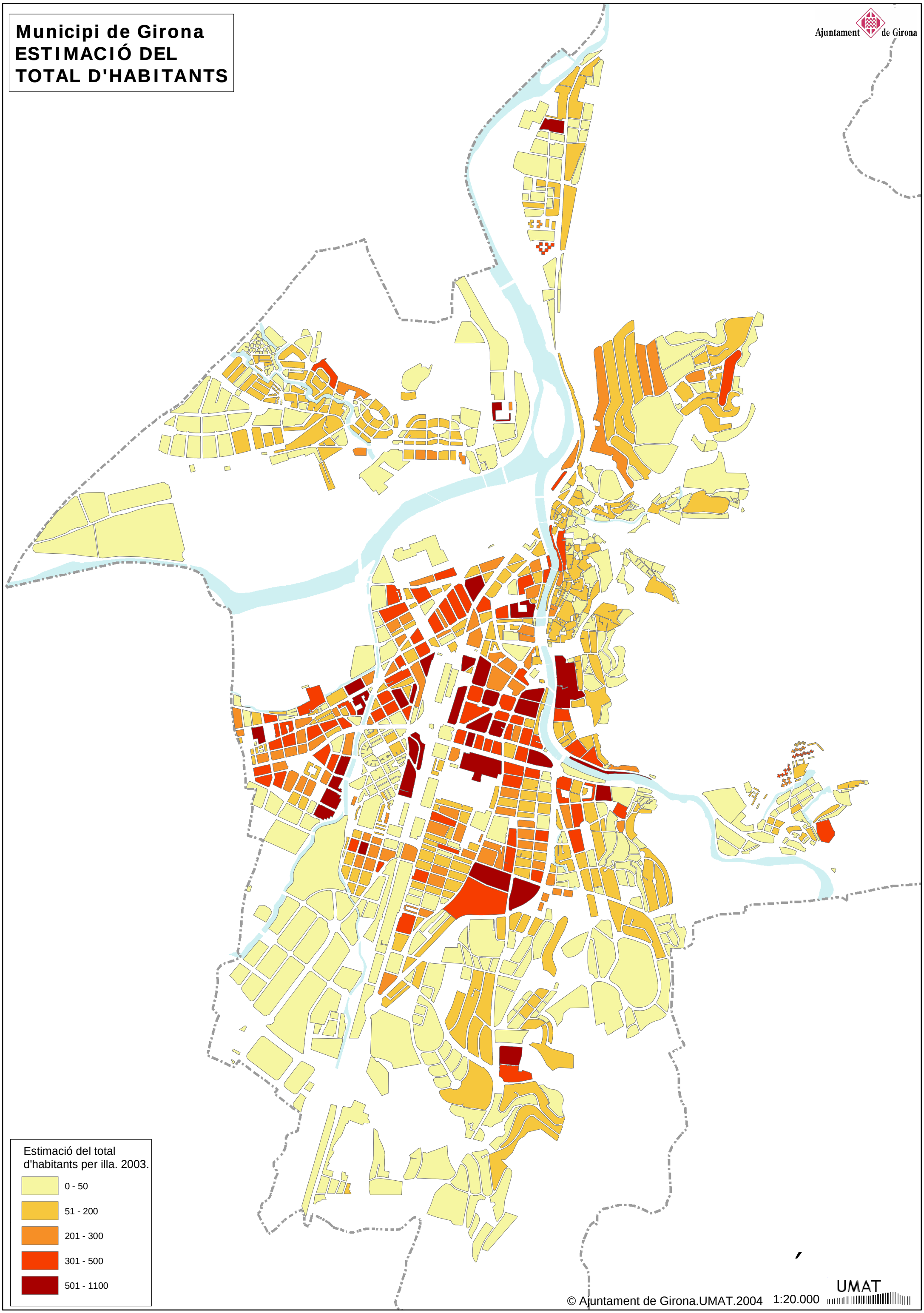
Ajuntament de Girona



© Ajuntament de Girona.UMAT.2004 1:20.000

Municipi de Girona
ESTIMACIÓ DEL TOTAL D'HABITANTS

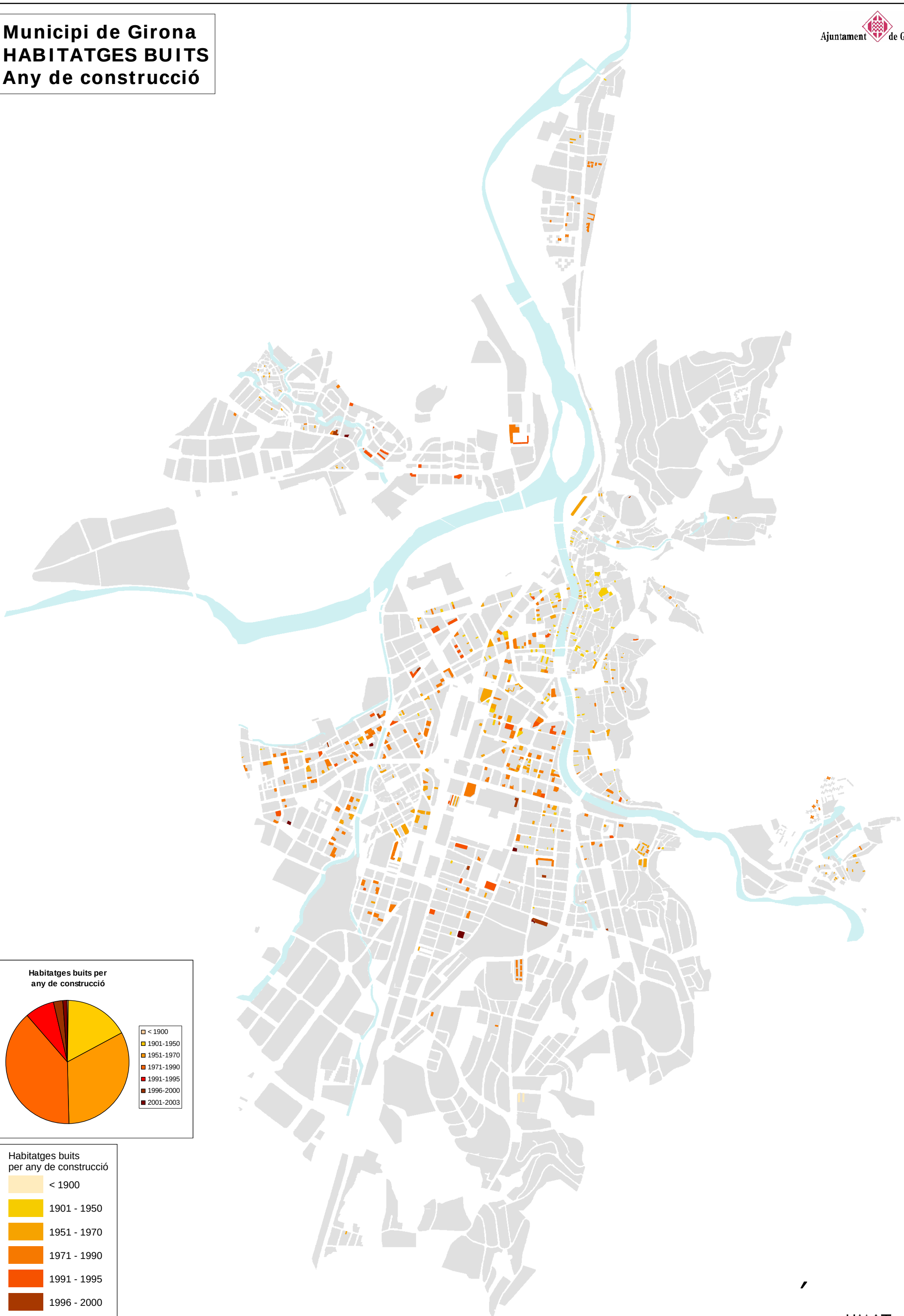
Ajuntament de Girona



© Ajuntament de Girona.UMAT.2004

Municipi de Girona
HABITATGES BUITS
Any de construcció

Ajuntament de Girona



Habitatges buits
per any de construcció

- < 1900
- 1901 - 1950
- 1951 - 1970
- 1971 - 1990
- 1991 - 1995
- 1996 - 2000
- 2001 - 2003

© Ajuntament de Girona.UMAT.2004 1:20.000 UMAT