
**ESTIMACIÓ DE L' HABITATGE BUIT
A LA CIUTAT DE GIRONA**
Any 2005

HABITATGE BUIT A GIRONA 2005

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. 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 del febrer de 2005.

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 2005.

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'aquest, es consideren en desús els que no presenten canvis de registre durant un període continu de tres mesos.

Les dades sobre comptadors d'aigua són del primer trimestre del 2005¹.

Metodologia:

Es depura el registre de comptadors d'aigua en desús - ja revisat per l'empresa d'aigües - d'activitats econòmiques i d'habitatges en obres, a partir del d'edificis i locals. A partir d'aquest cens també, es localitzen territorialment segons la seva adreça.

Aquests són els habitatges considerats buits, a partir dels quals es fan els càlculs.

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 vàlua 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.

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

A Girona, el primer trimestre de 2005 hi ha:

- **582** habitatges buits (tots es poden ubicar al carrer on es troben i 548 també a l'edifici i sector on es troben, per no tenir l'adreça complerta)
- **42655** habitatges + **3469** habitatges en obres = **46124** habitatges totals, ->
 - **1,36** % d'habitatges buits / habitatges
 - **1,26** % d'habitatges buits / total d'habitatges (inclosos els habitatges en obres)
- **31869** domicilis o habitatges amb gent empadronada
- **87352** habitants segons el Padró Municipal d'Habitants.

Per tant se'n deriven les següents dades:

- 42655 habitatges (sense els habitatges en obres) - 31869 domicilis = 10786 habitatges sense domicili, sense gent empadronada
- 10786 habitatges sense domicili - 582 habitatges buits: 10204 habitatges ocupats sense empadronament (ni buits, ni amb gent empadronada)
- 87352 habitants / 31869 domicilis = 2,75 habitants per domicili
- 10204 possibles lloguers * 2,75 habitants per domicili = 28061 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament a la ciutat
- 87352 habitants segons padró + 28061 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament = 115413 habitants reals.

Si es compten els habitatges en obres com habitatge (ja que es pot considerar que el fet d'estar en obres és un estat transitori, i que seran habitatges ocupats):

- 46124 habitatges (inclosos els 3469 habitatges en obres) - 31869 domicilis = 14255 habitatges sense domicili, sense gent empadronada
- 14255 habitatges sense domicili - 582 habitatges buits = 13673 habitatges ocupats sense empadronament (ni buits, ni amb gent empadronada)
- 13673 * 2,75 habitants per domicili = 37601 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament a la ciutat
- 87352 habitants segons padró + 37601 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament a la ciutat = 124953 habitants totals.

Apunt comparatiu respecte l'estudi del 2004:

L'any 2004 es va fer també una estimació d'habitatge buit a la ciutat de Girona, referent a les dades de l'any 2003.

En aquell moment, es va estimar que a Girona hi havia 45000 habitatges (en total, inclosos els que estan en obres), 658 dels quals estaven buits.

Els habitants empadronats eren 85109, i els domicilis 30981, el que donava una mitjana de 2,7 habitants per domicilis.

Com a resultat, s'estimava que a Girona hi havia 13361 habitatges ocupats sense empadronament registrat on, per tant, hi podien viure 36743 persones, que sumades a la població empadronada, donaria que a Girona la població que hi podia residir era de 121582 persones.

La comparació de dades respecte l'anàlisi d'enguany mostra un creixement d'aproximadament 1.100 habitatges i una disminució del nombre d'habitatges buits (80 habitatges menys) i dels habitatges ocupats sense empadronament registrat (2.555 menys).

Per tant, l'augment del nombre d'habitatges ha anat paral·lel a un cert increment en la recuperació d'habitatges buits i, sobretot, a la regularització de residències a través de l'empadronament.

Representació gràfica de les dades:
