

---

---

ESTIMACIÓ DE L' HABITATGE BUIT  
A LA CIUTAT DE GIRONA  
Any 2008

---

---

## HABITATGE BUIT A GIRONA 2008

### 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'Abril de 2008.

#### 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 2008.

#### 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 d'un any.

Les dades sobre comptadors d'aigua són dels tres últims trimestres de 2007 i del primer trimestre de 2008<sup>1</sup>.

### **Cadastre**

Del Cadastre s'agafa 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.

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.

### **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

---

<sup>1</sup> Font: Aigües de Girona, Salt i Sarrià de Ter, SA.

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 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.

**A Girona, l'Abril de l'any 2008 s'hi troben:**

- 528 habitatges en desús segons el registre de comptadors d'aigua (tots es poden ubicar al carrer i sector on es troben i 526 també a l'edifici). Els dos que no es poden ubicar amb precisió, és perquè no es disposa de l'adreça completa.
- 45.784 habitatges + 3.324 habitatges en obres = 49.108 habitatges totals, ->
  - 1,15 % d'habitatges buits / habitatges
  - 1,08 % d'habitatges buits / total d'habitatges (inclosos els habitatges en obres)
- 94.792 persones empadronades
- 34.643 domicilis o habitatges amb gent empadronada
- 2,74 habitants segons el Padró Municipal d'Habitants.

**Per tant se'n deriven les següents dades:**

- 45.784 habitatges (sense els habitatges en obres) - 34.643 domicilis = 11.141 habitatges sense domicili, sense gent empadronada
- 11.141 habitatges sense domicili - 528 habitatges buits: 10.613 habitatges ocupats sense empadronament (ni buits, ni amb gent empadronada)

- 94.792 habitants / 34.643 domicilis = 2,74 habitants per domicili
- 10.613 habitatges ocupats sense empadronament \* 2,74 habitants per domicili = 29.080 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament a la ciutat
- 94.792 habitants segons padró + 29.080 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament = 123.872 habitants reals.

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

- 49.108 habitatges (inclosos els 3.324 habitatges en obres) - 34.643 domicilis = 14.465 habitatges sense domicili, sense gent empadronada
- 14.465 habitatges sense domicili - 528 habitatges buits = 13.937 habitatges ocupats sense empadronament (ni buits, ni amb gent empadronada)
- 13.937 habitatges ocupats sense empadronament \* 2,74 habitants per domicili = 38.187 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament a la ciutat
- 94.792 habitants segons padró + 38.187 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament a la ciutat = 132.979 habitants totals.

#### **Apunt comparatiu respecte l'estudi del 2007:**

L'any 2007 es va fer també una estimació d'habitatge buit a la ciutat de Girona, referent a les dades de l'abril del passat any.

En aquell moment, a Girona hi havia 44.447 habitatges i 3.523 habitatges en obres, el que feia un total de 47.970 habitatges.

Els habitants empadronats eren 92.568, i els domicilis 33.697, el que donava una mitjana de 2,75 habitants per domicilis.

Paral·lelament, el nombre d'habitatges buits era de 468.

Com a resultat, s'estimava que a Girona, sense tenir en compte els edificis en obres, hi havia 10.282 habitatges ocupats sense empadronament registrat on, per tant, hi podien viure 28.275 persones, que sumades a la població empadronada, donaria que a Girona la població que hi podia residir era de 120.843 persones.

Si es considerava els habitatges en obres com a futurs habitatges susceptibles de ser ocupats, s'estimava que a Girona s'arribava als 13.805 habitatges ocupats sense empadronament registrat i on, per tant, hi podrien viure 37.964 persones, que sumades a la població empadronada, en resultava que a Girona la població que hi podria residir seria de 130.532 persones.

La comparació de dades de l'any passat respecte l'anàlisi d'enguany mostra un creixement d'aproximadament 1337 habitatges. De la mateixa manera han crescut els habitatges ocupats sense empadronament: aquest any n'hi ha 331 més.

S'observa, a més a més, un increment del nombre d'habitatges buits (60 habitatges més). Aquest fet és degut a l'augment del nombre de nous habitatges que estan tardant més d'un any a ser ocupats.

L'estimació de la població real de la ciutat augmenta, doncs fins a 123.872 persones, ja que el nombre de nous habitatges disponibles també ha augmentat més que altres anys.

Per tant, es produeix tant un augment del nombre total d'habitatges i d'habitants generalitzat a la ciutat, ja siguin empadronats o estimats

#### Dades comparatives, 2003-2008:

HABITATGES EXISTENTS	2003	2004	2005	2006	2007	2008
habitants		85109	87352	91285	92568	94792
habitatges			42655	43904	44447	45784
nº habitatges buits	658		582	491	468	528
% habitatges buits respecte habitatges			1,36	1,12	1,05	1,15
domicilis		30981	31869	32863	33697	34643
habitants per domicili		2,75	2,75	2,77	2,75	2,74
estimació habitatges ocupats sense empadronament			10204	10550	10282	10613
estimació dels habitants en habitatges ocupats sense empadronament			28061	29223	28275	29080
estimació dels habitants reals de la ciutat			115413	120508	120843	123872
total locals cens			53545	54503	55248	56535
total edificis			9716	9779	9778	9790

HABITATGES EN OBRES I TOTALS (COMPTANT OBRES)	2003	2004	2005	2006	2007	2008
habitatges en obres			3469	3112	3523	3324
total habitatges	44721		46124	47016	47970	49108
nº habitatges buits	658		582	491	468	528
% habitatges buits respecte total habitatges	1,46		1,26	1,04	0,97	1,1
estimació habitatges ocupats sense empadronament	13361		13673	13662	13805	13937
estimació dels habitants en habitatges ocupats sense empadronament	36743		37601	37844	37964	38187
estimació dels habitants reals de la ciutat	121582		124953	129129	130532	132979
edificis en obres			386	447	518	478
total locals cens		55631	57014	58027	59202	60294
total d'edificis		9865	10102	10220	10270	10268

#### DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL DE LES DADES: