

---

---

ESTIMACIÓ DE L' HABITATGE BUIT  
A LA CIUTAT DE GIRONA  
Any 2009

---

---



bàsics

Juny 2009

## HABITATGE BUIT A GIRONA 2009

### 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 2009.

#### 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 2009.

#### 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 fan referència al total del consum de tot l'any 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.

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 2007 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.

---

<sup>1</sup> 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 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 2009 s'hi troben:

- 663 habitatges en desús segons el registre de comptadors d'aigua (tots es poden ubicar al carrer i sector on es troben i 661 també a l'edifici). Els dos que no es poden ubicar amb precisió, és perquè no es disposa de l'adreça completa.
  
- 46.653 habitatges + 2.316 habitatges en obres = 48.969 habitatges totals ->
  - 1,42 % d'habitatges buits / habitatges
  - 1,35 % d'habitatges buits / total d'habitatges (inclosos els habitatges en obres)
- 96.504 persones empadronades
- 35.249 domicilis o habitatges amb gent empadronada
- 2,74 habitants segons el Padró Municipal d'Habitants.

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

- 46.653 habitatges (sense els habitatges en obres) - 35.249 domicilis = 11.404 habitatges sense domicili, sense gent empadronada
- 11.404 habitatges sense domicili - 663 habitatges buits: 10.741 habitatges ocupats sense empadronament (ni buits, ni amb gent empadronada)
- 96.504 habitants / 35.249 domicilis = 2,74 habitants per domicili
- 10.741 habitatges ocupats sense empadronament \* 2,74 habitants per domicili = 29.430 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament a la ciutat
- 96.504 habitants segons padró + 29.430 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament = 125.934 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):**

- 48.969 habitatges (inclosos els 2.316 habitatges en obres) - 35.249 domicilis = 13.720 habitatges sense domicili, sense gent empadronada
- 13.720 habitatges sense domicili - 663 habitatges buits = 13.057 habitatges ocupats sense empadronament (ni buits, ni amb gent empadronada)
- 13.057 habitatges ocupats sense empadronament \* 2,74 habitants per domicili = 35.776 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament a la ciutat
- 96.504 habitants segons padró + 35.776 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament a la ciutat = 132.280 habitants totals.

**Apunt comparatiu respecte l'estudi del 2008:**

L'any 2008 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 45.784 habitatges i 3.324 habitatges en obres, el que feia un total de 49.108 habitatges.

Els habitants empadronats eren 94.792, i els domicilis 34.643, el que donava una mitjana de 2,74 habitants per domicilis.

Paral·lelament, el nombre d'habitatges buits era de 528.

Com a resultat, s'estimava que a Girona, sense tenir en compte els edificis en obres, hi havia 10.613 habitatges ocupats sense empadronament registrat on, per tant, hi

podien viure 29.080 persones, que sumades a la població empadronada, donaria que a Girona la població que hi podia residir era de 123.872 persones.

Si es considerava els habitatges en obres com a futurs habitatges susceptibles de ser ocupats, s'estimava que a Girona s'arribava als 13.937 habitatges ocupats sense empadronament registrat i on, per tant, hi podrien viure 38.187 persones, que sumades a la població empadronada, en resultava que a Girona la població que hi podria residir seria de 132.979 persones.

La comparació de dades de l'any passat respecte l'anàlisi d'enguany mostra un creixement d'aproximadament 869 habitatges. De la mateixa manera han crescut els habitatges ocupats sense empadronament: aquest any n'hi ha 128 més.

S'observa, a més a més, un increment del nombre d'habitatges buits (135 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 125.934 persones. Per tant, es produeix tant un augment del nombre total d'habitatges i d'habitants generalitzat a la ciutat, ja siguin empadronats o estimats. Si es tenen en compte els habitatges en obres, però, l'estimació d'habitants és menor que la del 2008, ja que el nombre d'habitatges en obres a la ciutat ha baixat de 3324 el 2008 a 2316 el 2009.

### Dades comparatives, 2003-2009:

#### COMPARATIVA DADES HABITATGE 2003-2009

HABITATGES EXISTENTS	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
habitants		85109	87352	91285	92568	94792	96504
habitatges			42655	43904	44447	45784	46653
nº habitatges buits	658		582	491	468	528	663
% habitatges buits respecte habitatges			1,36	1,12	1,05	1,15	1,42
domicilis		30981	31869	32863	33697	34643	35249
habitants per domicili		2,75	2,75	2,77	2,75	2,74	2,74
estimació habitatges ocupats sense empadronament			10204	10550	10282	10613	10741
estimació dels habitants en habitatges ocupats sense empadronament			28061	29223	28275	29080	29430
estimació dels habitants reals de la ciutat			115413	120508	120843	123872	125934
total locals cens			53545	54503	55248	56535	57400
total edificis			9716	9779	9778	9790	9882

HABITATGES EN OBRES I TOTALS (COMPTANT OBRES)	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
habitatges en obres			3469	3112	3523	3324	2316
total habitatges	44721		46124	47016	47970	49108	48969
nº habitatges buits	658		582	491	468	528	663
% habitatges buits respecte total habitatges	1,46		1,26	1,04	0,97	1,1	1,35
estimació habitatges ocupats sense empadronament	13361		13673	13662	13805	13937	13057
estimació dels habitants en habitatges ocupats sense empadronament	36743		37601	37844	37964	38187	35776
estimació dels habitants reals de la ciutat	121582		124953	129129	130532	132979	132280
edificis en obres			386	447	518	478	436
total locals cens		55631	57014	58027	59202	60294	60812
total d'edificis		9865	10102	10220	10270	10268	10253

## 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 algú empadronat.
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 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.