
ESTIMACIÓ DE L' HABITATGE BUIT
A LA CIUTAT DE GIRONA
Any 2010



bàsics

Setembre 2010

HABITATGE BUIT A GIRONA 2010

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 2010.

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 2010.

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 2009¹.

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 2008 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.

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 2010 s'hi troben:

- **1.303** habitatges en desús segons el registre de comptadors d'aigua (tots es poden ubicar al carrer i sector on es troben i 1.298 també a l'edifici). N'hi ha cinc que no es poden ubicar amb precisió perquè no es disposa de l'adreça completa.
- **47.066** habitatges
- **2,77 %** d'habitatges buits / habitatges
- **96.605** persones empadronades
- **35.706** domicilis o habitatges amb gent empadronada
- **2,71** habitants segons el Padró Municipal d'Habitants.

Per tant se'n deriven les següents dades:

- 47.066 habitatges (sense els habitatges en obres) - 35.706 domicilis = 11.360 habitatges sense domicili, sense gent empadronada
- 11.360 habitatges sense domicili - 1.303 habitatges buits: 10.057 habitatges ocupats sense empadronament (ni buits, ni amb gent empadronada)
- 96.605 habitants / 35.706 domicilis = 2,71 habitants per domicili
- 10.057 habitatges ocupats sense empadronament * 2,71 habitants per domicili = 27.254 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament a la ciutat
- 96.605 habitants segons padró + 27.254 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament = 123.859 habitants reals

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 2009:

L'any 2009 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 46.653. Els habitants empadronats eren 96.504, i els domicilis 35.249, el que donava una mitjana de 2,74 habitants per domicilis.

Paral·lelament, el nombre d'habitatges buits era de 663.

Com a resultat, s'estimava que a Girona hi havia 10.741 habitatges ocupats sense empadronament registrat on, per tant, hi podien viure 29.430 persones, que sumades a la població empadronada, donaria que a Girona la població que hi podia residir era de 125.934 persones.

La comparació de dades de l'any passat respecte l'anàlisi d'enguany mostra un creixement de 413 habitatges. Els habitatges ocupats sense empadronament, però, s'haurien reduït: aquest any n'hi hauria 684 menys.

S'observa també un increment del nombre d'habitatges buits(640 més, 1.303 en total). 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 es redueix respecte l'any passat fins a 123.859 persones.

Dades comparatives, 2003-2010:

HABITATGES EXISTENTS	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
habitants		85109	87352	91285	92568	94792	96504	96605
habitatges			42655	43904	44447	45784	46653	47066
nº habitatges buits		658	582	491	468	528	663	1303
% habitatges buits respecte habitatges			1,36	1,12	1,05	1,15	1,42	2,77
domicilis		30981	31869	32863	33697	34643	35249	35706
habitants per domicili		2,75	2,75	2,77	2,75	2,74	2,74	2,71
estimació habitatges ocupats sense empadronament			10204	10550	10282	10613	10741	10057
estimació dels habitants en habitatges ocupats sense empadronament			28061	29223	28275	29080	29430	27254
estimació dels habitants reals de la ciutat			115413	120508	120843	123872	125934	123859
total locals cens			53545	54503	55248	56535	57400	57760
total edificis			9716	9779	9778	9790	9882	9950

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 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.