CENS D'HABITATGES BUITS A LA CIUTAT DE BARCELONA

Barris: Bon Pastor. Baró de Viver, Maresme, Trinitat Nova, Vila de Gràcia, Raval i Besòs

INFORME DE RESULTATS

Abril 2017

Ajuntament de Barcelona

GESOP

GESOP, Gabinet d'Estudis Socials i Opinió Pública, S. L.
c/ Llull 102 5a planta 08005 Barcelona • **Tel.** 93 300 07 42 • **Fax** 93 485 49 09 • **www**.gesop.net • www.**twitter**.com/_GESOP

CC BY

Í n d e x

Presentació 3

Metodologia 6

- Habitatges a verificar 8
- El treball de camp 11
- Calendari 13
- Els habitatges localitzats 15
- Els informants 17

Els habitatges 18

- Els habitatges ocupats 22
- Els habitatges desocupats 27

Els edificis 32

Els solars 40

Conclusions 43

PRESENTACIÓ

Presentació (1/2)

Una de les actuacions previstes en el **Pla d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona** és realitzar un **cens d'habitatges buits**, per obtenir una diagnosi de la situació i dissenyar polítiques d'habitatge de lloguer que s'adeqüin a la realitat de la ciutat. Amb aquest objectiu, el Consistori, va iniciar una **operació de camp per tal d'identificar el nombre d'habitatges desocupats a la ciutat.** En el projecte, encarregat per Bagursa al Gesop, hi estan implicats l'Institut Municipal d'Informàtica, el Gabinet Tècnic de Programació i Barcelona Activa.

En les següents pàgines es presenta l'informe dels resultats de l'operació de recollida de la informació que ha tingut lloc des de l'octubre de 2016 fins a mitjans d'abril de 2017. La recollida de la informació s'ha concentrat en uns barris concrets de la ciutat (Trinitat Nova, Baró de Viver, Bon Pastor, Maresme i Besòs, Vila de Gràcia i Raval), que conjuntament concentren 74.566 habitatges dels més de 800 mil comptabilitzats a la ciutat de Barcelona, és a dir, el 9,1% del parc d'habitatges de la ciutat.

HABITATGES 2015[1]	Total habitatges
Bon Pastor	5.358
Baró de Viver	1.112
Maresme	2.704
Besòs	6.909
Trinitat Nova	3.554
Vila de Gràcia	31.497
Raval	23.432
TOTAL	**74.566**

(1) FONT: Direcció General del Cadastre. Dades obtingudes de les bases de dades de l'impost sobre béns immobles (IBI) a gener de 2015, facilitades per l'Institut Municipal d'Hisenda de l'Ajuntament de Barcelona i publicades a www.bcn.cat

Presentació (2/2)

Per portar a terme el projecte, l'Ajuntament va posar en marxa un **Pla d'Ocupació Municipal**, mitjançant el qual es van contractar 15 persones que van ser les encarregades de portar a terme la recollida de la informació per l'elaboració del cens.

Per altra part, GESOP s'ha encarregat de:

- la preparació i programació del formulari amb la informació a recollir
- la preparació de les tauletes
- Recepció i depuració de la base de dades
- Preparació dels llistats
- la planificació i coordinació del projecte en la fase inicial
- la formació dels coordinadors del treball de camp municipals
- el seguiment i atenció a les incidències
- elaboració diària d'indicadors
- explotació de les dades
- i, anàlisi dels resultats

Així, doncs, a continuació es presenta el detall de la metodologia aplicada i els resultats obtinguts. La informació es presenta conjuntament i per cadascun dels barris.

METODOLOGIA

Metodologia (1/11)

Per realitzar el cens d'habitatges buits s'estableix una metodologia de treball basada en els següents criteris:

- **Selecció dels habitatges a verificar:** focalitzar els esforços visitant els habitatges més susceptibles de trobar-se en situació de desocupació, i que complien una o varies de les següents condicions:
  - ✓ Habitatges amb **baix o nul consum d'aigua** (0-15 m^3/sense comptador) en els últims dos anys (hi hagi empadronats o no).
  - ✓ Habitatges on no hi ha **ningú empadronat**.
  - ✓ Habitatges **propietat d'Entitats Financeres**.
- **Recollir el màxim d'informació**, dels ocupants (si n'hi ha) i dels veïns o de l'entorn.
- **Verificació de la desocupació**: fer **fins a 5 visites** per tal de comprovar l'estat d'ocupació de l'habitatge.

L'Institut Municipal d'Informàtica ha estat l'encarregat de generar i proporcionar a GESOP els llistats relatius als dos primers criteris i BAGURSA, el relatiu a les entitats financeres. Un cop disposava d'aquests llistats, GESOP procedia a la seva depuració i després passaven a la fase de planificació, preparació i distribució del treball de camp.

La depuració i preparació dels llistats es va anar fent a mesura que transcorria el treball de camp. Finalment, el total d'adreces a verificar han estat 13.245, un 17,8% del total d'habitatges en els barris on s'ha centrat l'estudi.

Metodologia (2/11)

HABITATGES A VERIFICAR

El número d'adreces a verificar coincideix amb el número total de les efectivament verificades, excepte al barri del Besòs on, per indicació de l'Ajuntament, finalment **només s'han verificat el 15,9% de les adreces previstes inicialment**.

HABITATGES A VERIFICAR

	Total habitatges	Adreces a verificar	% Hab. a verificar	Total Verificades	% Verificades sobre objectiu
Bon Pastor	5.358	1.462	27,3	1.462	100,0
Baró de Viver	1.112	258	23,2	258	100,0
Maresme	2.704	740	27,4	740	100,0
Besòs	6.909	1.881	27,2	300	15,9
Trinitat Nova	3.554	674	19,0	674	100,0
Vila de Gràcia	31.497	4.526	14,4	4.526	100,0
Raval	23.432	3.704	15,8	3.704	100,0
TOTAL	**74.566**	**13.245**	**17,8**	**11.664**	**88,1**

De fet el **barri del Besòs** es va desestimar la seva realització a l'inici de la campanya, ja que des del districte de Sant Martí s'havia portat a terme una recollida d'informació similar en aquest barri. En els últims dies de camp, al mes d'abril, els responsables de l'Ajuntament van incorporar 300 adreces d'aquests barri perquè se'n fes la verificació.

Metodologia (3/11)

Els 11.664 habitatges verificats es repartien en un total de 4.037 edificis, és a dir, una mitjana de 2,9 habitatges per edifici. S'observa una mitjana força diferent segons el barri visitat. Al Bon Pastor és on les visites han estat més concentrades per edifici, mentre que al Besòs i a la Vila la de Gràcia on ha estat menor.

HABITATGES I EDIFICIS PER VERIFICAR

	Habitatges	Edificis	Habitatges / Edifici
Bon Pastor	1.462	288	5,1
Baró de Viver	258	56	4,6
Maresme	740	164	4,5
Besòs	300	160	1,9
Trinitat Nova	674	212	3,2
Vila de Gràcia	4.526	1.965	2,3
Raval	3.704	1.192	3,1
TOTAL	11.664	4.037	2,9

Metodologia (4/11)

Respecte al criteri de selecció de les adreces, s'observa que la gran majoria d'adreces (64,4%) procedeixen d'habitatges on no hi ha ningú empadronat, mentre que un 30,3% dels casos són habitatges amb baix o nul consum d'aigua i un 4,5% procedeix del llistat dels bancs. En alguns casos una mateixa adreça consta en dos llistats (per bé que aquesta informació només s'ha recollit en al Raval, Vila de Gràcia i Besòs).

Als diferents barris les adreces a visitar sempre procedeixen amb major proporció del llistat del padró. **Al Raval destaca la proporció dels categoritzats com a baix consum d'aigua**. En el cas del Besòs tots els habitatges visitants procedeixen del llistat de baix consum d'aigua.

També al Raval i Trinitat Nova incrementa la proporció dels que estan en el llistat d'entitats financeres.

DISTRIBUCIÓ DELS HABITATGES A VERIFICAR SEGONS CRITERI DE SELECCIÓ

Número d'habitatges

	Bon Pastor	Baró de Viver	Mares-me	Besòs	Trinitat Nova	Vila de Gràcia	Raval	Total
Padró	1.188	167	609		448	3.390	1.709	7.511
Aigua	211	87	112	270	175	1.063	1.622	3.540
Entitats financeres	63	4	19		51	57	327	521
Aigua + Bancs				30		8	45	83
Aigua + Padró						8	1	9
TOTAL	1.462	258	740	300	674	4.526	3.704	11.664

% Verticals

	Bon Pastor	Baró de Viver	Mares-me	Besòs	Trinitat Nova	Vila de Gràcia	Besòs	Total
Padró	81,3	64,7	82,3		66,5	74,9	46,1	64,4
Aigua	14,4	33,7	15,1	90,0	26,0	23,5	43,8	30,3
Entitats financeres	4,3	1,6	2,6		7,6	1,3	8,8	4,5
Aigua + Bancs				10,0		0,2	1,2	0,7
Aigua + Padró						0,2	0,0	0,1
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Metodologia (5/11)

TREBALL DE CAMP

El treball de camp ha estat portat a terme per 15 observadors contractats mitjançant un pla d'ocupació per l'Ajuntament de Barcelona. La coordinació d'aquest equip ha estat realitzada per tècnics de BAGURSA, mentre que GESOP s'ha encarregat de la preparació i programació del formulari, la preparació i planificació del treball de camp i la resolució de les incidències sorgides.

Per la recollida de la informació s'ha preparat una aplicació informàtica específica amb les adreces a visitar i el formulari que contenia la informació a observar. En concret, les variables a recollir han estat:

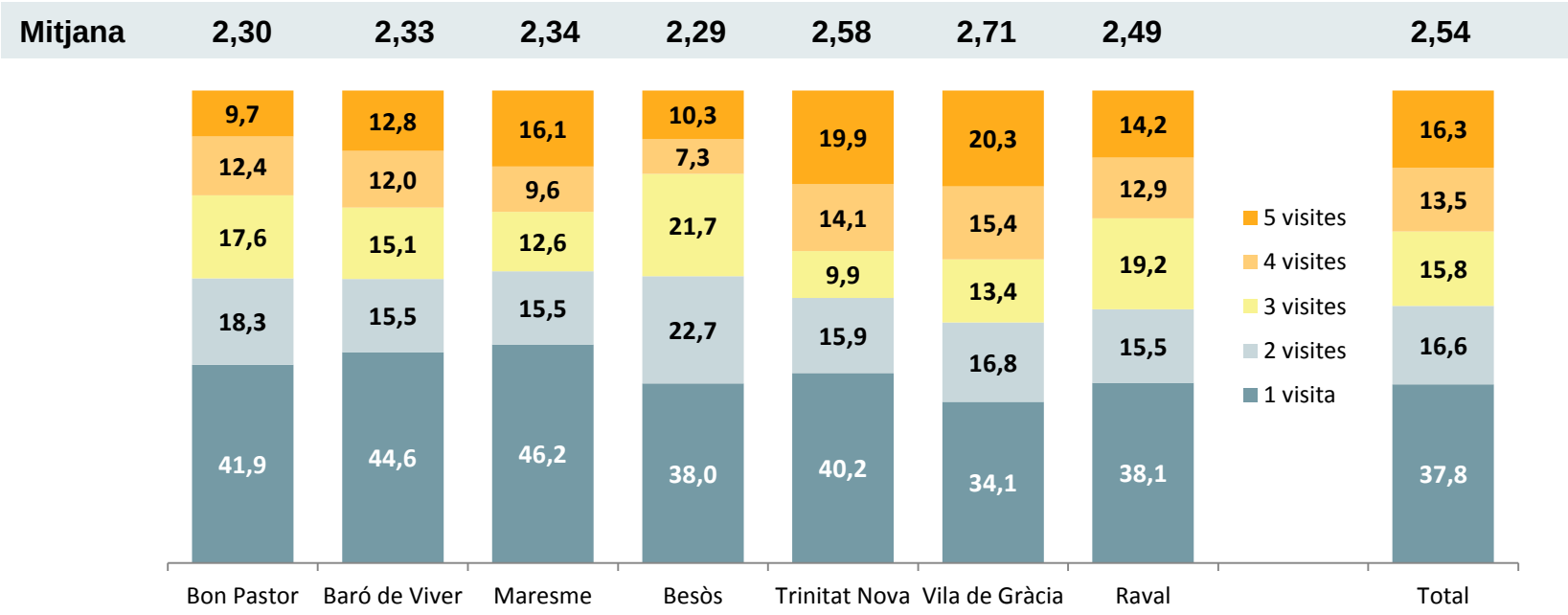
- Localització de l'habitatge
- Característiques i estat de l'edifici: número de plantes, número de portes, tipologia d'edifici, ascensor, accessibilitat, porta d'entrada, soterranis, estat de l'edifici, obres realitzades els últims dos anys
- Situació de l'habitatge: tinença i ús
- Desocupats: quant temps, lloguer / venda
- Persona informant
- Observacions generals

El divendres 14 d'octubre de 2016 es va realitzar la primera sessió de formació sobre l'aplicatiu a utilitzar i la metodologia a seguir per a la recollida de la informació.

Metodologia (6/11)

S'han visitat un total de 11.664 adreces i s'han fet un total de 29.622 visites. Així doncs, s'han realitzat 2,54 visites per adreça de mitjana. En gairebé el 40% d'adreces s'ha pogut determinar la seva situació en la primera visita. La distribució de les visites és relativament similar entre els diferents barris, essent Trinitat Nova el que ha exigit una major número de visites de mitjana.

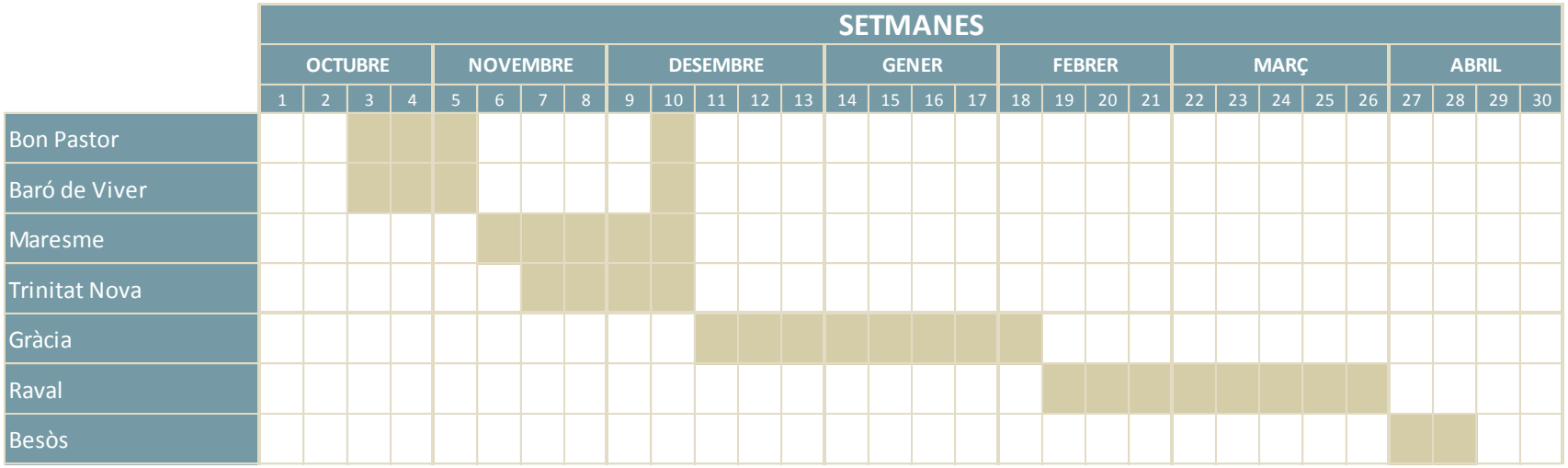
NUMERO DE VISITES REALITZADES



Metodologia (7/11)

CALENDARI

El treball de camp s'ha realitzat entre el **17 d'octubre de 2016 i el 8 d'abril de 2017**. L'horari de treball era **de dilluns a divendres a la tarda i els dissabtes al matí**. El calendari per cadascun dels barris objecte d'estudi és el que es detalla a continuació:



En els 120 dies de camp s'han realitzat una mitjana de:

246,9 verificacions diàries
16,5 per observador i dia

Metodologia (8/11)

Més concretament, per cadascun dels barris el treball de camp es va realitzar els següents dies:

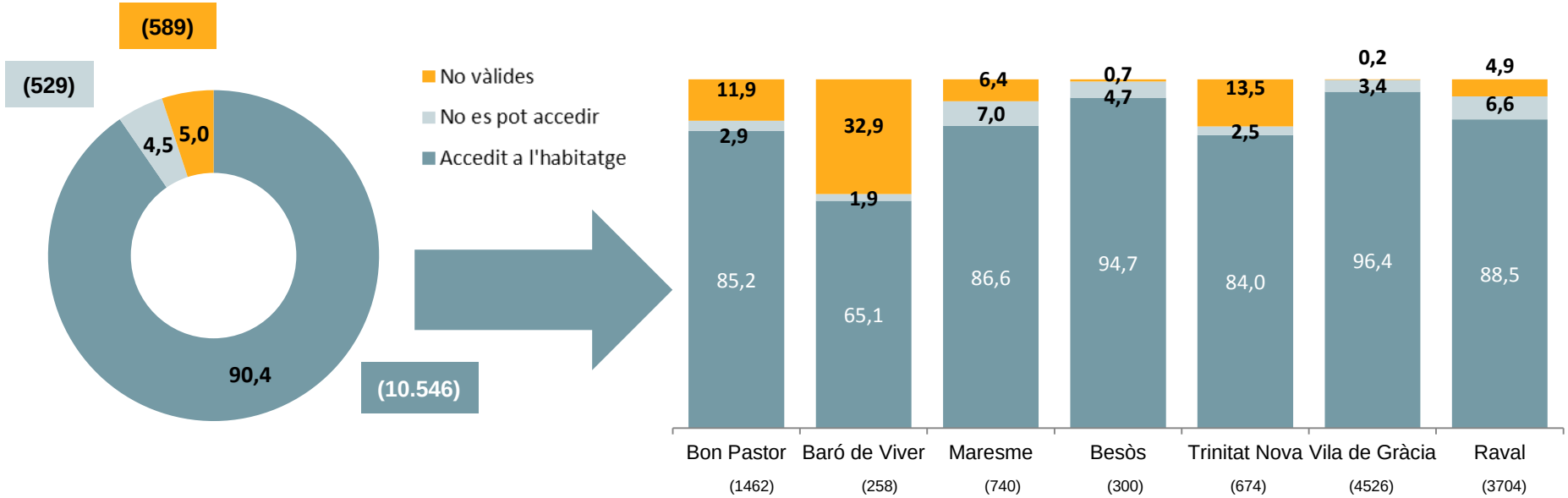
- **Bon Pastor i Baró de Viver**: del 17 d'octubre al 5 de novembre de 2016, més algunes visites que havien quedat pendents que es van realitzar entre el 5 i el 13 de desembre.
- **Maresme**: del 9 de novembre al 14 de desembre de 2016.
- **Trinitat Nova**: del 16 de novembre al 12 de desembre de 2016.
- **Vila de Gràcia**: del 14 de desembre de 2016 fins al 9 de febrer de 2017.
- **Raval**: del 9 de febrer de 2017 fins al 29 de març de 2017.
- **Besòs**: de l'1 al 8 d'abril del 2017.

Metodologia (9/11)

ELS HABITATGES LOCALITZATS (1)

De les 11.664 adreces a verificar se n'han descartat un 5% perquè no eren objecte d'estudi i en un 4,7% no s'hi ha pogut accedir. Així doncs, **s'han recollit dades d'un total de 10.546 adreces del llistat, el 90,4% del previst**.

RESULTAT DE LES ADRECES PER VERIFICAR



No es pot accedir

No existeix habitatge	300
No es pot entrar a l'edifici	196
Edifici no localitzat	33

No vàlides*

Adreces repetides	88
Afectats urbanísticament	193
Habitatges Patronat	308

* Els afectats urbanísticament i els habitatges del patronat es van detectar un cop ja s'havia iniciat el treball de camp

Metodologia (10/11)

ELS HABITATGES LOCALITZATS (2)

Les 10.546 adreces de les que s'ha recollit informació estan repartides en un total de 3.848 edificis. A tots els barris analitzats les proporcions d'adreces que finalment han resultat vàlides sobrepassen de llarg el 80% de les adreces inicials (amb l'excepció de Baró de Viver, on dos edificis concentraven 90 adreces corresponents a habitatges que finalment no eren objecte d'estudi). Les proporcions han millorat lleugerament en els últims tres barris on s'ha realitzat el treball de camp (Gràcia, Raval i Besòs).

RELACIÓ ENTRE LES ADRECES INICIALS I LES ADRECES VÀLIDES

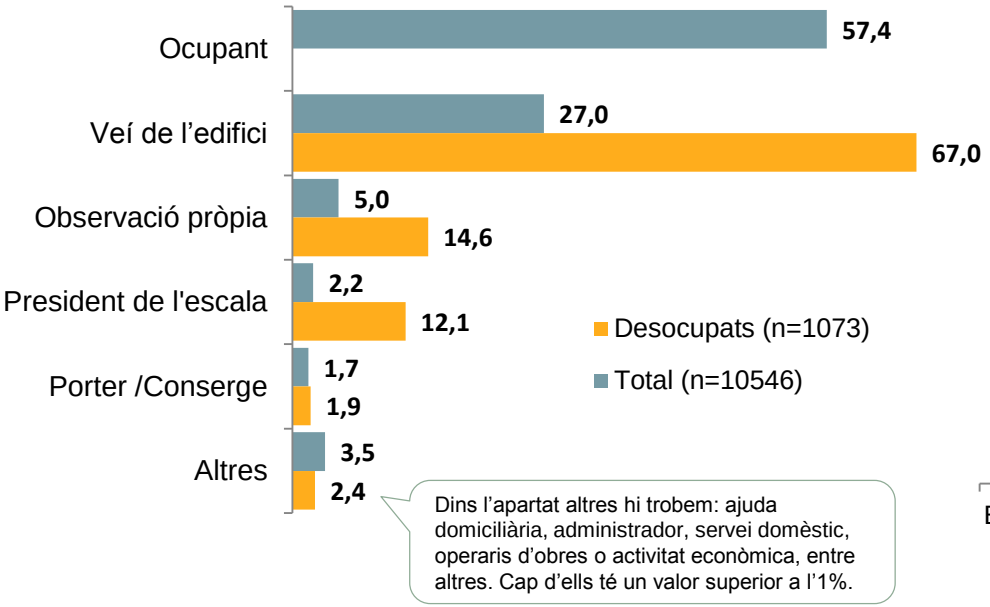
	ADRECES INICIALS		ADRECES VÀLIDES		% VÀLIDES	
	Habitatges	Edificis	Habitatges	Edificis	Habitatges	Edificis
Bon Pastor	1.462	288	**1.245**	**257**	**85,2**	**89,2**
Baró de Viver	258	56	**168**	**54**	**65,1**	**96,4**
Maresme	740	164	**641**	**146**	**86,6**	**89,0**
Besòs	300	160	**284**	**157**	**94,7**	**98,1**
Trinitat Nova	674	212	**566**	**188**	**84,0**	**88,7**
Vila de Gràcia	4.526	1.965	**4.364**	**1.939**	**96,4**	**98,7**
Raval	3.704	1.192	**3.278**	**1.107**	**88,5**	**92,9**
TOTAL	**11.664**	**4.037**	**10.546**	**3.848**	**90,4**	**95,3**

Metodologia (11/11)

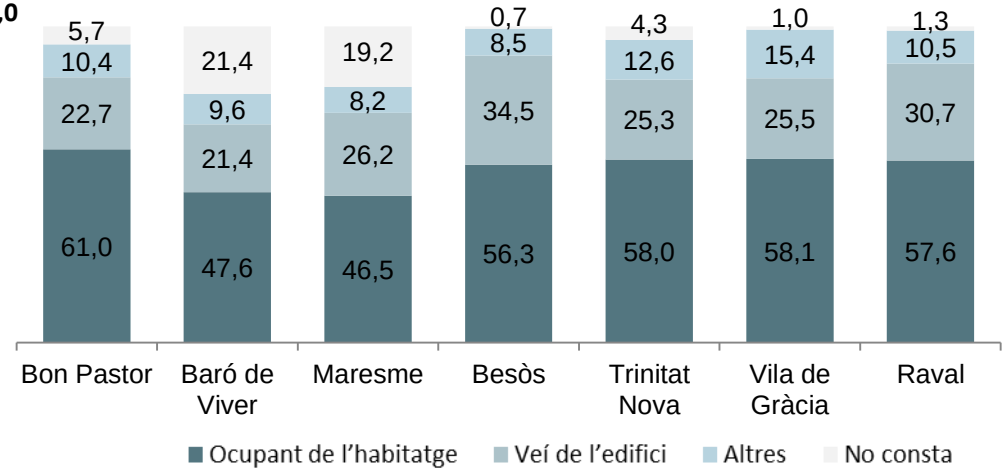
ELS INFORMANTS

La informació recollida sobre els habitatges ha estat facilitada, en la majoria dels casos, per les mateixes persones que els ocupaven o pels veïns. En el cas dels **habitatges desocupats els principals informants han estat els veïns**, el president de l'escala o per observació pròpia.

INFORMANTS SOBRE L'ESTAT DELS HABITATGES.
Total i desocupats



INFORMANTS SOBRE L'ESTAT DELS HABITATGES SEGONS BARRI



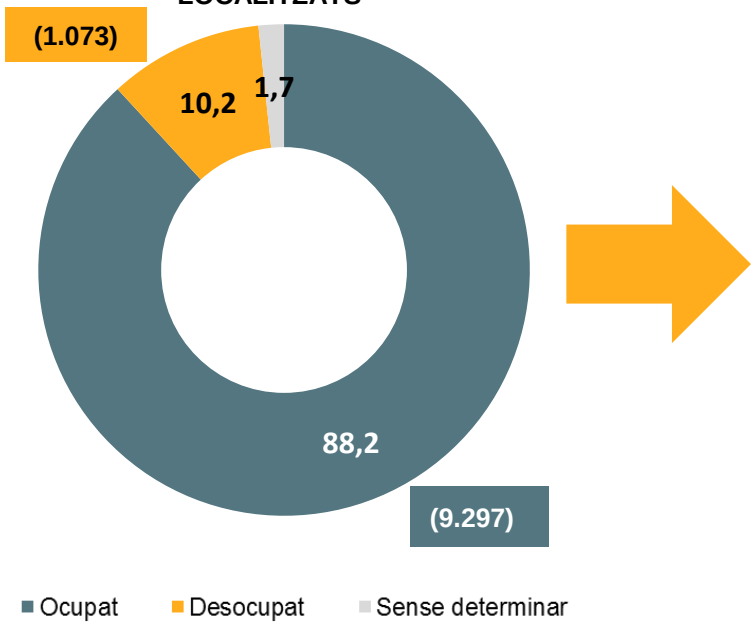
ELS HABITATGES

Els habitatges

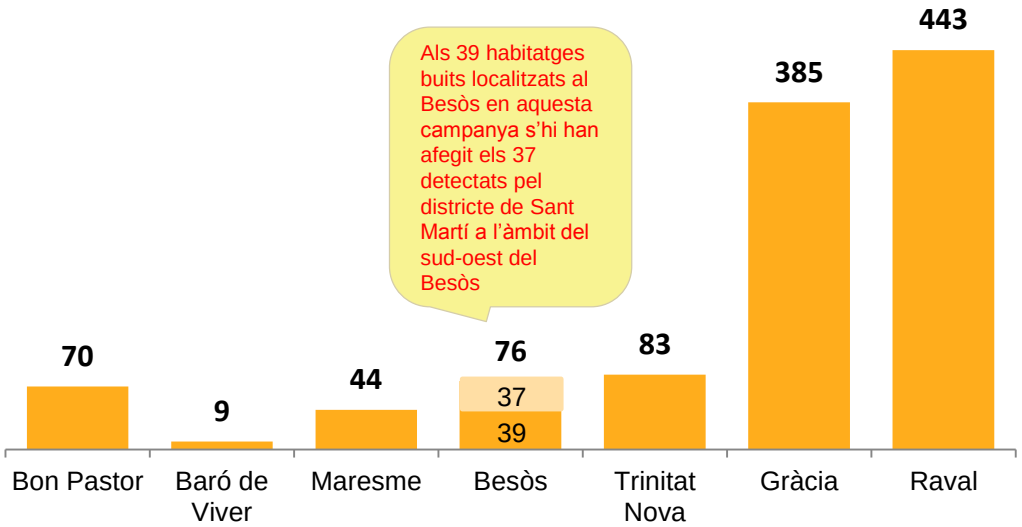
La gran majoria dels habitatges localitzats (88,3%) estaven ocupats. Un 10% estaven desocupats, és a dir, un total de **1.073** habitatges (al barri del Besòs s'hi afegeixen 37 habitatges desocupats detectats pels tècnics del districte de Sant Martí).

A Gràcia i Raval és on s'han localitzat més desocupats en termes absoluts, per bé que en termes relatius sobresurt també Trinitat Nova i Besòs.

SITUACIÓ DELS HABITATGES LOCALITZATS



DISTRIBUCIÓ DELS 1.073 HABITATGES DESOCUPATS



Els habitatges

En el següent quadre es pot veure el detall per cadascun dels barris. A partir de la mostra, Trinitat Nova, Besòs i Raval són els barris on s'han localitzat, proporcionalment, més habitatges desocupats. **Si es tenen en compte la totalitat d'habitatges del barri, la proporció d'habitatges buits o desocupats se situa, majoritàriament, per sota del 2%.**

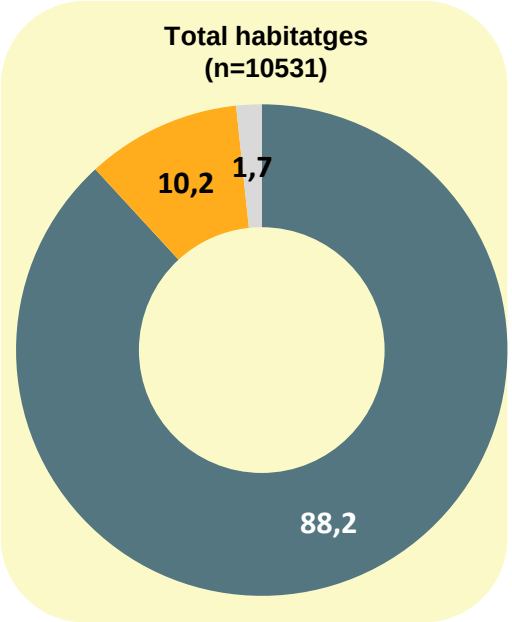
Absoluts	**Total** (n=10546)	**Bon Pastor** (n=1245)	**Baró de Viver** (n=168)	**Maresme** (n=641)	**Besòs** (n=284)	**Trinitat Nova** (n=566)	**Vila de Gràcia** (n=4364)	**Raval** (n=3278)
Ocupat	**9.297**	1.141	152	580	243	464	3.934	2.783
Desocupat	**1.073**	70	9	44	39	83	385	443
Sense determinar	**176**	34	7	17	2	19	45	52
% verticals								
Ocupat	**88,2**	91,6	90,5	90,5	85,6	85,6	90,1	84,9
Desocupat	**10,2**	5,6	5,4	6,9	13,7	13,7	8,8	13,5
Sense determinar	**1,7**	2,7	4,2	2,7	0,7	0,7	1,0	1,6
% sobre el total d'habitatges								
Total habitatges	**74.566**	5.358	1.112	2.704	6.909	3.554	31.497	23.432
Total desocupats	**1.110**	70	9	44	76	83	385	443
% desocupats al barri	**1,49**	**1,31**	**0,81**	**1,63**	**1,10**	**2,34**	**1,22**	**1,89**

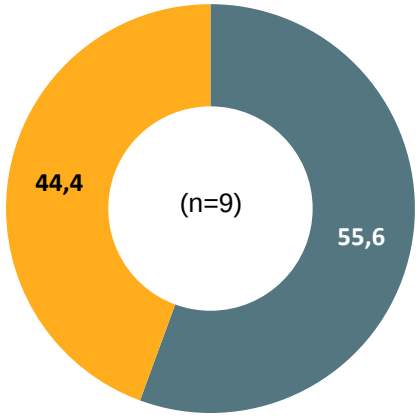
Als 39 habitatges buits localitzats al Besòs en aquesta campanya s'hi han afegit els 37 detectats pel districte de Sant Martí a l'àmbit del sud-oest del Besòs

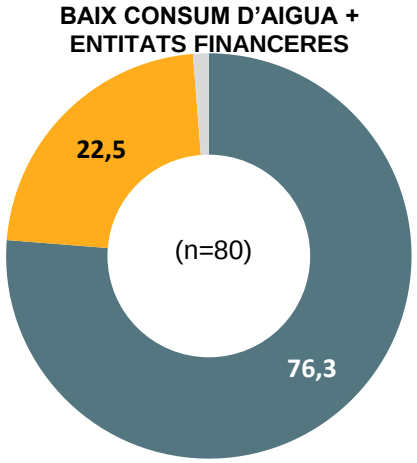
Tenint en compte que els habitatges seleccionats eren susceptibles d'estar buits, es constata que **el nombre final de desocupats sobre el total d'habitatges de cada barri és molt baix (1,49%)**. Només a Trinitat Nova supera lleugerament el 2%.

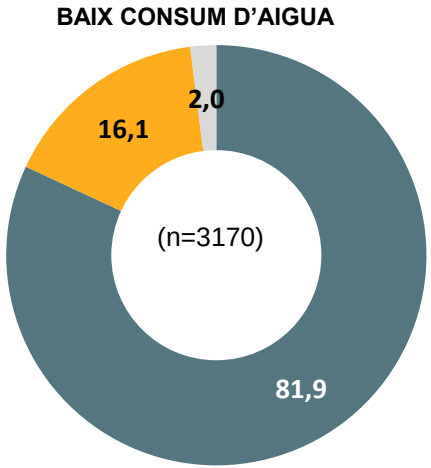
Els habitatges

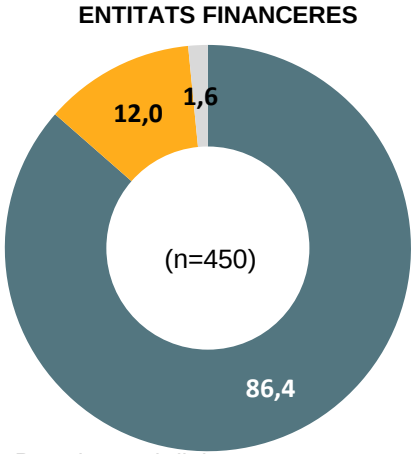
Es constaten diferències segons els criteris de selecció dels habitatges verificats. **Els seleccionats per baix o nul consum d'aigua són els casos on s'ha trobat més desocupació**. Si al baix consum d'aigua s'hi suma algun dels altres criteris de selecció incrementa la probabilitat de trobar els habitatges desocupats (*).

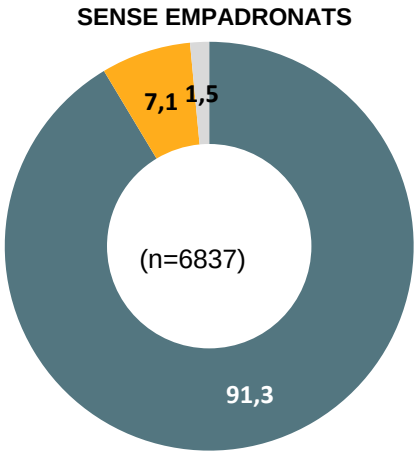












Ocupat
Desocupat
Sense determinar

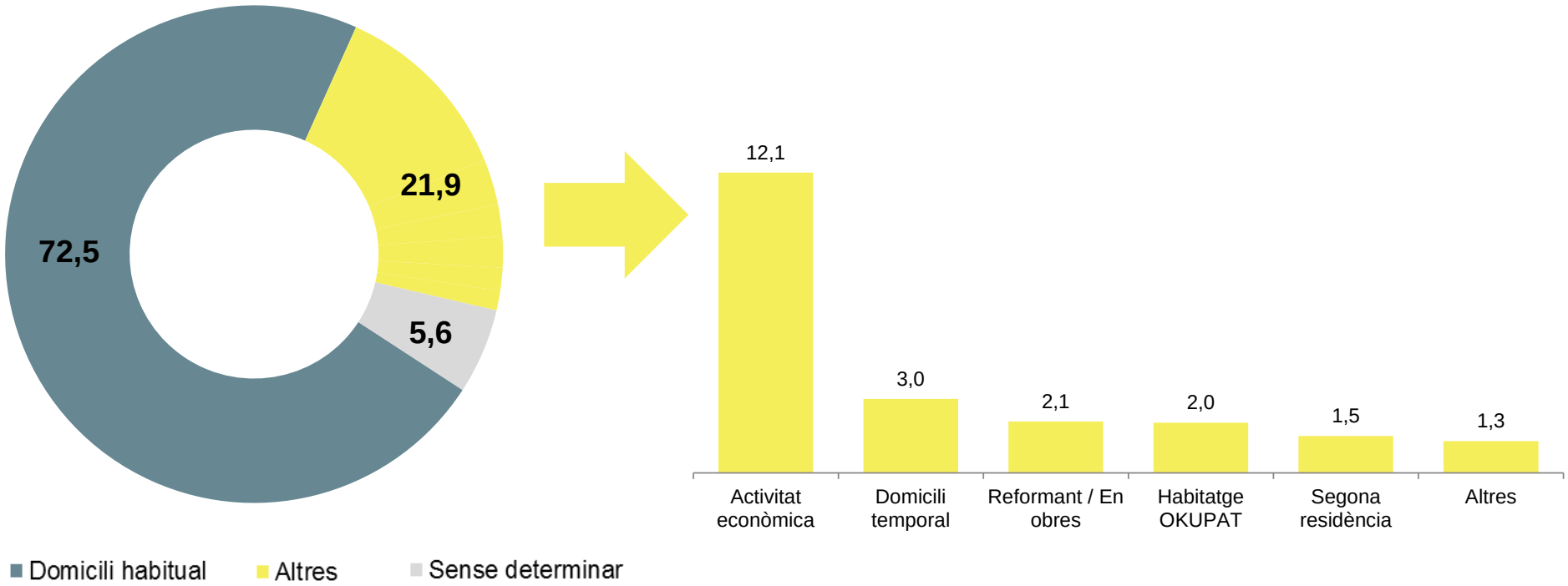
* L'agrupació per més d'un criteri només s'ha fet als barris de Gràcia, Raval i Besos, els últims on s'ha fet el treball de camp

ELS HABITATGES OCUPATS

Els habitatges Ocupats

Globalment, **el 72,5% dels habitatges que estan ocupats són un domicili habitual**. Hi ha un 21,9% on s'hi ha localitzat altres activitats, especialment algunes activitats econòmiques, domicilis temporals o segones residències, De reformes o okupats, entre altres.

ÚS DELS HABITATGES
Ocupats (9.297)



Els habitatges Ocupats

Es constaten lleugeres diferències quant a l'ocupació de les adreces visitades en els diferents barris. Al Bon Pastor, Baró de Viver i Trinitat Nova és on s'han localitzat més domicilis habituals, mentre que al barri del Maresme i a la Vila de Gràcia incrementa la presència d'activitat econòmica i al els Raval domicilis temporals. Al barri del Besòs és on s'han trobat més habitatges oKupats il·legalment.

ÚS DELS HABITATGES PER BARRIS

	Total (n=9297))	Bon Pastor (n=1141)	Baró de Viver (n=152)	Maresme (n=580)	Besòs (n=243)	Trinitat Nova (n=464)	Vila de Gràcia (n=3934)	Raval (n=2783)
Domicili habitual	**72,5**	87,7	88,2	69,0	65,0	87,1	67,2	71,9
Activitat econòmica	**12,1**	1,4	1,3	16,7	1,6	2,4	20,0	7,5
Domicili temporal	**3,0**	1,1	1,3	0,3	2,9	0,6	2,4	5,6
Reformant / En obres	**2,1**	0,9		1,4	2,1		2,0	3,3
Habitatge OKUPAT	**2,0**	2,5	1,3	1,2	10,3	5,8	0,5	2,9
Segona residència	**1,5**	0,6	0,7	1,9	1,6	0,2	1,6	1,9
Altres	**1,3**	0,2	1,3	2,8	0,4	0,2	1,9	0,8
Sense determinar	**5,6**	5,7	5,9	6,7	16,0	3,7	4,4	6,3

Els habitatges Ocupats

Els ocupants de la majoria de domicilis habituals localitzats els tenen en règim de lloguer, especialment als barris del Raval, Gràcia i Besòs.

ÚS DELS HABITATGES PER BARRIS

	Total (n=9297))	Bon Pastor (n=1141)	Baró de Viver (n=152)	Maresme (n=580)	Besòs (n=243)	Trinitat Nova (n=464)	Vila de Gràcia (n=3934)	Raval (n=2783)
Domicili habitual	**72,5**	87,7	88,2	69,0	65,0	87,1	67,2	71,9
Activitat econòmica	**12,1**	1,4	1,3	16,7	1,6	2,4	20,0	7,5
Domicili temporal	**3,0**	1,1	1,3	0,3	2,9	0,6	2,4	5,6
Reformant / En obres	**2,1**	0,9		1,4	2,1		2,0	3,3
Habitatge OKUPAT	**2,0**	2,5	1,3	1,2	10,3	5,8	0,5	2,9
Segona residència	**1,5**	0,6	0,7	1,9	1,6	0,2	1,6	1,9
Altres	**1,3**	0,2	1,3	2,8	0,4	0,2	1,9	0,8
Sense determinar	**5,6**	5,7	5,9	6,7	16,0	3,7	4,4	6,3

Règim de tinença de l'habitatge	Total (n=5607)	Bon Pastor	Baró de Viver	Maresme (n=400)	Besòs (n=158)	Trinitat Nova (n=404)	Vila de Gràcia (n=2645)	Raval (n=2000)
Propietat	**27,2**	Aquesta variable es va incloure a la meitat del treball de camp, un cop acabat Baró de Viver i Bon Pastor i quan ja s'havia iniciat el Maresme		50,3	34,2	52,5	27,1	17,0
Lloguer	**55,3**			18,0	53,8	35,9	55,4	66,8
Altres	**0,5**			2,3		2,2	0,2	0,3
Sense determinar	**17,0**			29,5	12,0	9,4	17,3	16,0

Els habitatges Ocupats

Les activitats econòmiques que s'han localitzat són diverses, però sobretot fa referència a empreses, oficines o similars. S'han localitzat també un 2,6% d'habitatges d'ús turístic, especialment a Gràcia i al Raval.

ÚS DELS HABITATGES PER BARRIS

	Total (n=9297))	Bon Pastor (n=1141)	Baró de Viver (n=152)	Maresme (n=580)	Besòs (n=243)	Trinitat Nova (n=464)	Vila de Gràcia (n=3934)	Raval (n=2783)
Domicili habitual	**72,5**	87,7	88,2	69,0	65,0	87,1	67,2	71,9
Activitat econòmica	**12,1**	1,4	1,3	16,7	1,6	2,4	20,0	7,5
Domicili temporal	**3,0**	1,1	1,3	0,3	2,9	0,6	2,4	5,6
Reformant / En obres	**2,1**	0,9		1,4	2,1		2,0	3,3
Habitatge OKUPAT	**2,0**	2,5	1,3	1,2	10,3	5,8	0,5	2,9
Segona residència	**1,5**	0,6	0,7	1,9	1,6	0,2	1,6	1,9
Altres	**1,3**	0,2	1,3	2,8	0,4	0,2	1,9	0,8
Sense determinar	**5,6**	5,7	5,9	6,7	16,0	3,7	4,4	6,3

Tipus d'activitat econòmica	Total (n=1124)	Bon Pastor (n=16)	Baró de Viver (n=2)	Maresme (n=97)	Besòs (n=4)	Trinitat Nova (n=11)	Vila de Gràcia (n=785)	Raval (n=209)
Empresa, oficina…	**8,9**	1,0	1,3	16,2	1,2	2,4	15,3	3,7
Habitatge d'us turístic	**2,6**	0,1		0,3			4,0	2,8
Lloguer habitacions	**0,4**	0,4		0,2	0,4		0,3	0,6
Hotel / Pensió	**0,3**						0,4	0,3

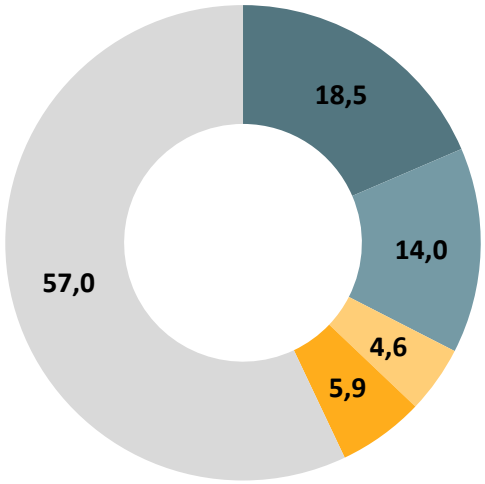
ELS HABITATGES DESOCUPATS

Els habitatges Desocupats

En la majoria dels habitatges desocupats, es desconeix el temps que fa que ho estan o si estan en venda o lloguer. En més del 60% dels casos no apareix cap nom a la bústia de l'adreça a verificar* .

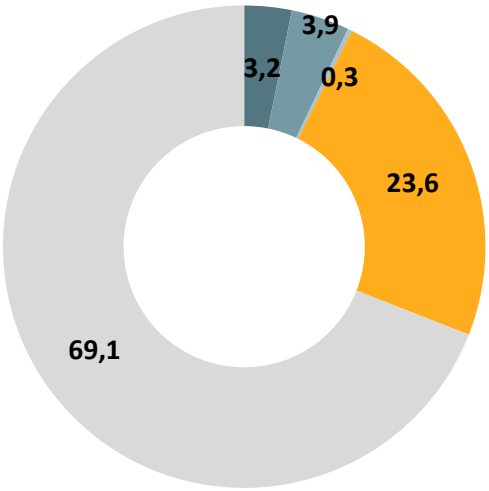
CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES DESOCUPATS (n=1073)

DES DE QUAN ESTAN DESOCUPATS?



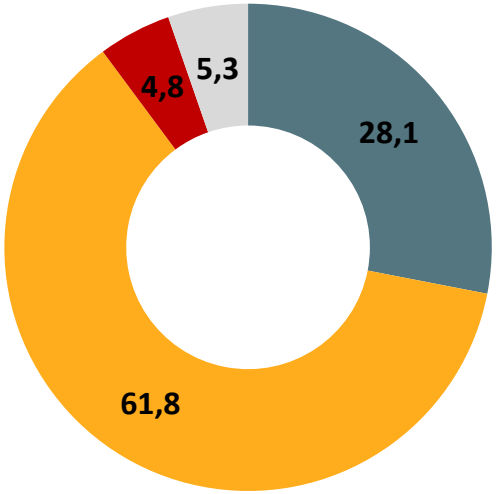
- Menys d'1 any
- Entre 1 i 2 anys
- Entre 3 i 5 anys
- Més de 5 anys
- Sense determinar

L'HABITATGE ESTÀ EN LLOGUER O VENDA?



- Sí, a la venda
- Sí, en lloguer
- Sí, ambdues
- No
- Sense determinar

APAREIX ALGÚN NOM A LA BÚSTIA?



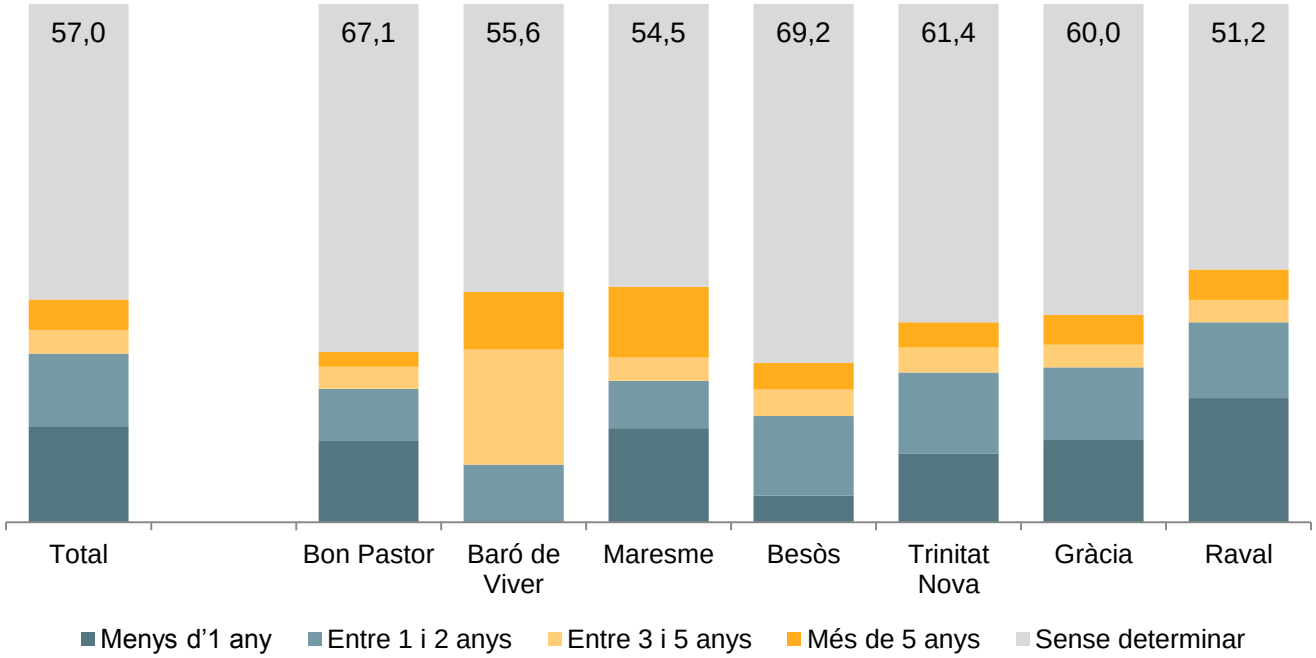
- Sí
- No
- No hi ha bústia
- No consta

Els habitatges Desocupats

En la majoria dels habitatges desocupats, comú a tots els barris, es desconeix el temps que fa que estan desocupats. Dels que es coneix, el més freqüent és que portin menys d'un any desocupats.

CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES DESOCUPATS

DES DE QUAN ESTAN DESOCUPATS?
(n=1073)

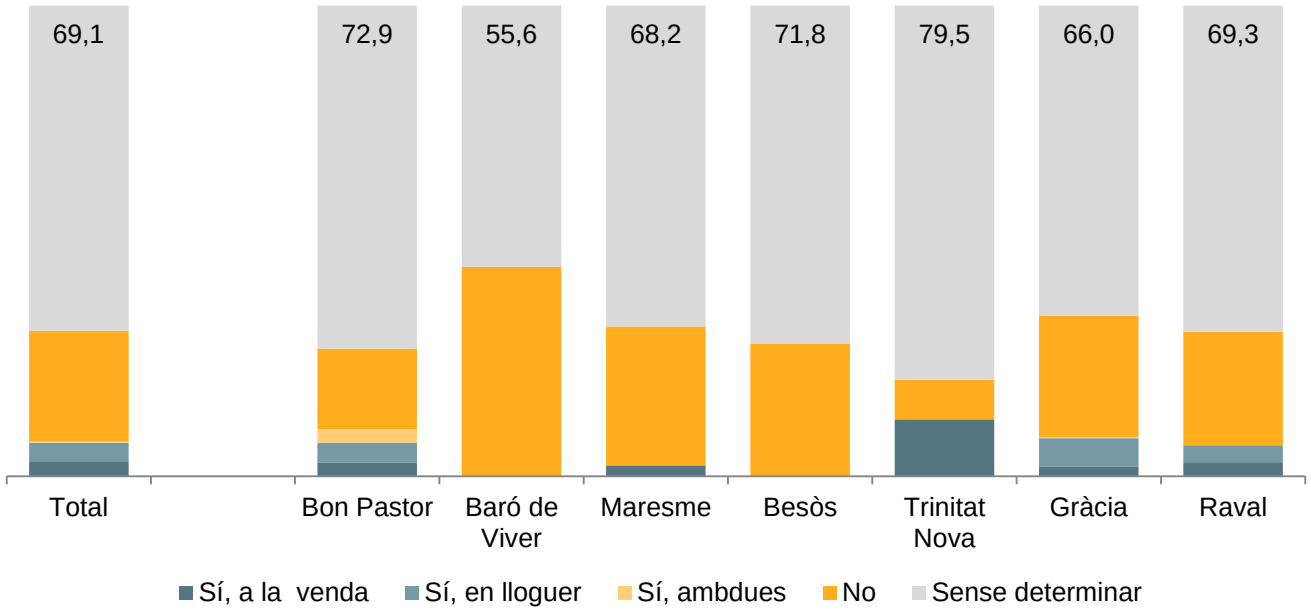


Els habitatges Desocupats

En la majoria dels habitatges desocupats, tampoc s'ha pogut recollir la informació sobre si estaven a la venda o en lloguer. En els casos on s'ha obtingut aquesta informació la resposta és que no estan ni a la venda ni a lloguer.

CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES DESOCUPATS

L'HABITATGE ESTÀ A LA VENDA O A LLOGUER?
(n=1073)

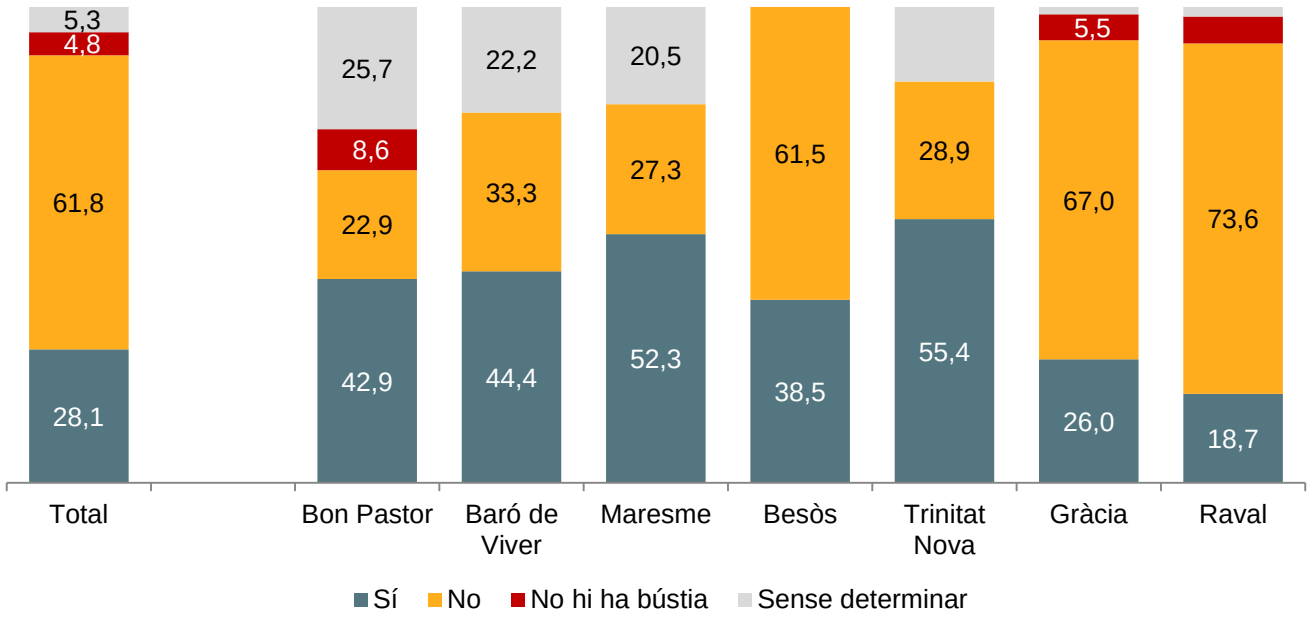


Els habitatges Desocupats

En la majoria dels habitatges desocupats no apareix cap nom a la bústia, especialment a Gràcia, Raval i Besòs.

CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES DESOCUPATS

APAREIX ALGUN NOM A LA BÚSTIA?
(n=1073)

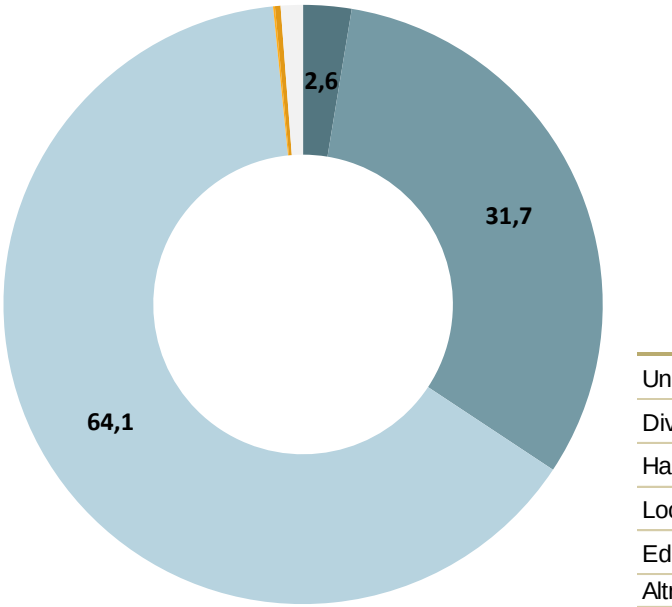


ELS EDIFICIS

Els edificis

La majoria d'adreces visitades es troben amb edificis on també hi ha algun local. Això és especialment rellevant a la Vila de Gràcia i al Raval, mentre que en la resta de barris visitats ha estat menys comú trobar-se edificis amb habitatges i locals.

CONTINGUT DELS EDIFICIS
(n=3848)



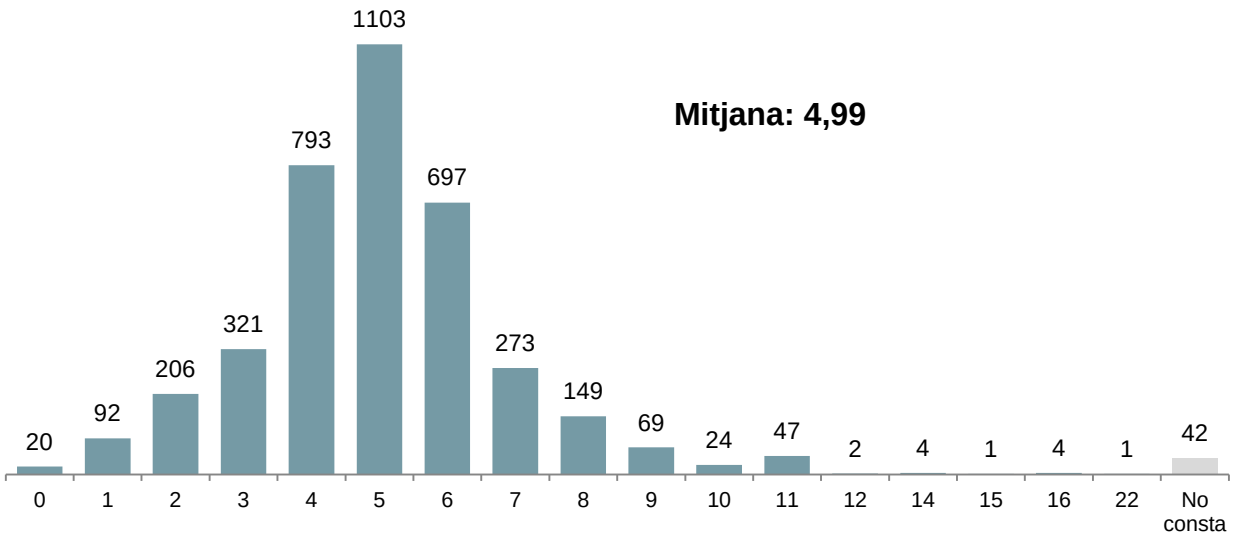
	Bon Pastor (n=257)	Baró de Viver (n=54)	Mares-me (n=146)	Besòs (n=157)	Trinitat Nova (n=188)	Vila de Gràcia (n=1939)	Raval (n=1107)
Un sol habitatge	8,6		18,5	5,1	4,3	1,9	
Diversos habitatges (i cap local)	79,0	100,0	61,0	66,9	89,4	26,7	7,4
Habitatges compartits amb locals	3,9		10,3	28,0	3,2	70,7	92,2
Locals compartits amb algun habitatge							0,2
Edifici on tot són locals					1,1	0,4	0,1
Altres	0,8		0,7		1,1		
No consta	7,8		9,6		1,1	0,3	0,1

(*) Hi ha 15 casos on l'adreça es corresponia amb un edifici tapiat. En aquests casos no s'ha recollit no s'ha pogut accedir a ILa majoria d'adreces visitades es troben amb edificis on també hi ha algun local. Això és especialment rellevant a la Vila de Gràcia i al Raval, mentre que en la resta de barris visitats ha estat menys comú trobar-se edificis amb habitatges i locals.

Els edificis

Sumant les plantes sobre i sota rasant s'obté una mitjana de 4,99 plantes per edifici visitat. El més freqüent és que els edificis tinguin entre quatre i sis plantes. Al barri del Besòs i Maresme la mitjana és lleugerament superior a la del conjunt dels quatre barris.

NÚMERO DE PLANTES

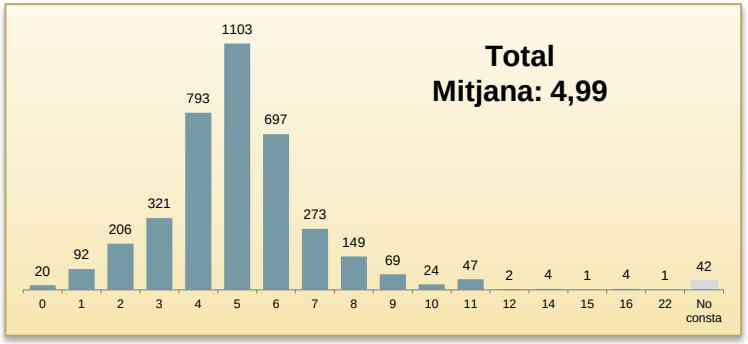


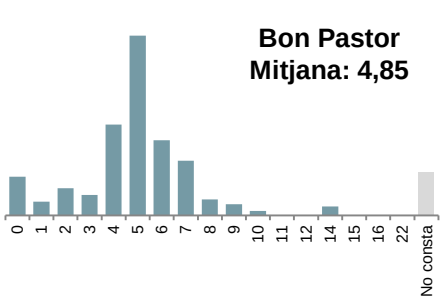
	Mitjana
Bon Pastor (n=257)	**4,85**
Baró de Viver (n=54)	**4,85**
Maresme (n=146)	**6,63**
Besòs (n=157)	**6,41**
Trinitat Nova (n=188)	**5,01**
Vila de Gràcia (n=1939)	**4,67**
Raval (n=1107)	**5,19**

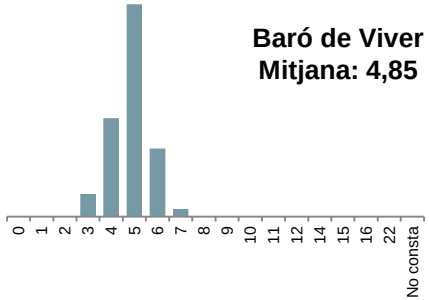
Poc més de l'1% dels edificis tenia una planta sota rasant. Aquesta xifra se situa al voltant del 10% als barris del Maresme i Trinitat Nova

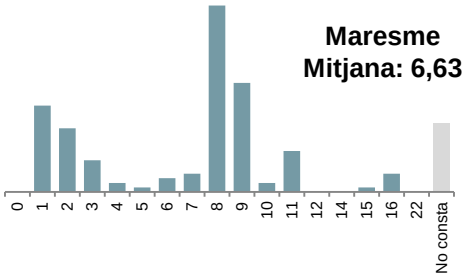
Els edificis

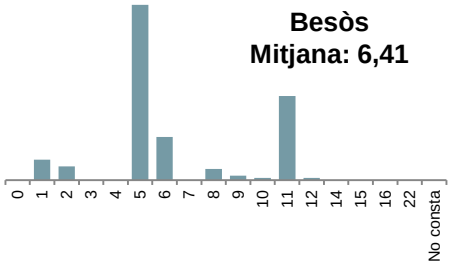
NÚMERO DE PLANTES

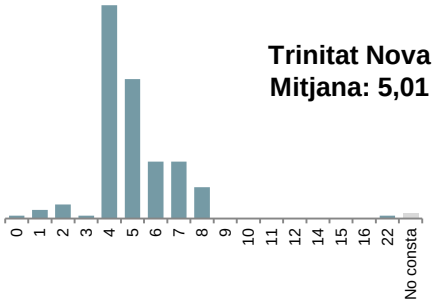


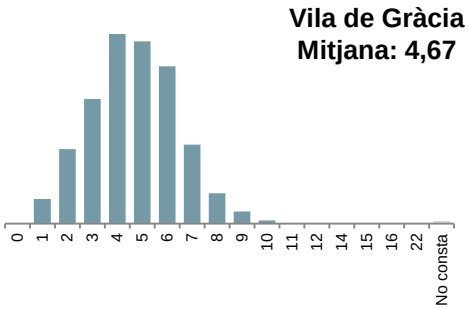


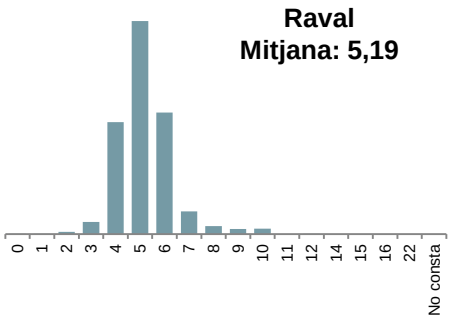










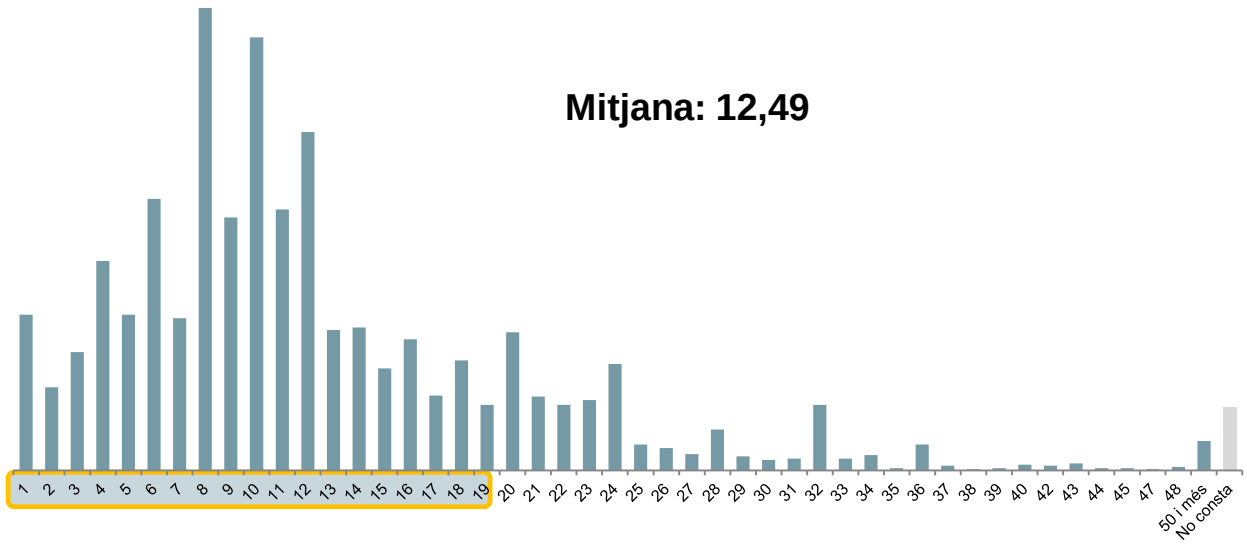


Els gràfics per cadascun dels barris descriuen una tipologia dels edificis visitats lleugerament diferent per cadascun d'ells.

Els edificis

Hi ha una mitjana de 16,27 habitatges i locals per edifici visitat. Més del 80% té menys de 20 unitats (habitatges o locals). El més habitual són edificis amb 8 i 10 habitatges (20% conjuntament).

NÚMERO D'HABITATGES I LOCALS



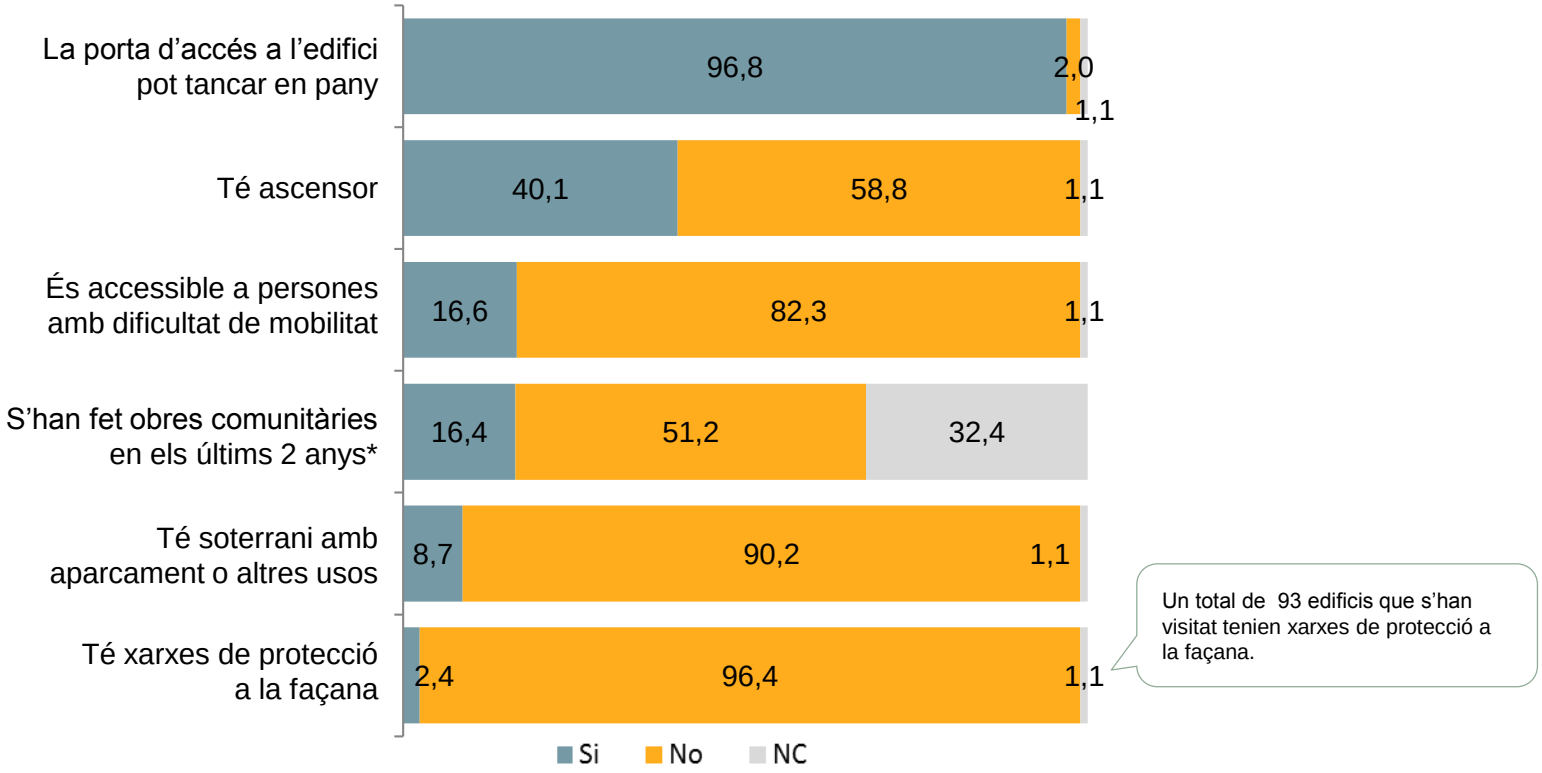
	Mitjana
Bon Pastor (n=257)	**13,97**
Baró de Viver (n=54)	**14,43**
Maresme (n=146)	**23,31**
Besòs (n=157)	**20,14**
Trinitat Nova (n=188)	**14,82**
Vila de Gràcia (n=1939)	**10,05**
Raval (n=1107)	**12,83**

Un 3,5% només té un habitatge (o local), situats especialment al Bon Pastor, Maresme i Gràcia.

Els edificis

La majoria d'edificis tenen pany a la porta per tancar. En canvi **es queden al 40% els que tenen ascensor i menys del 20% són accessibles** per a persones amb dificultats de mobilitat.

CARACTERÍSTIQUES DELS EDIFICIS



* Aquesta pregunta es recollia en moments diferents, ja que era la única que no es podia fer per observació pròpia.

Els edificis

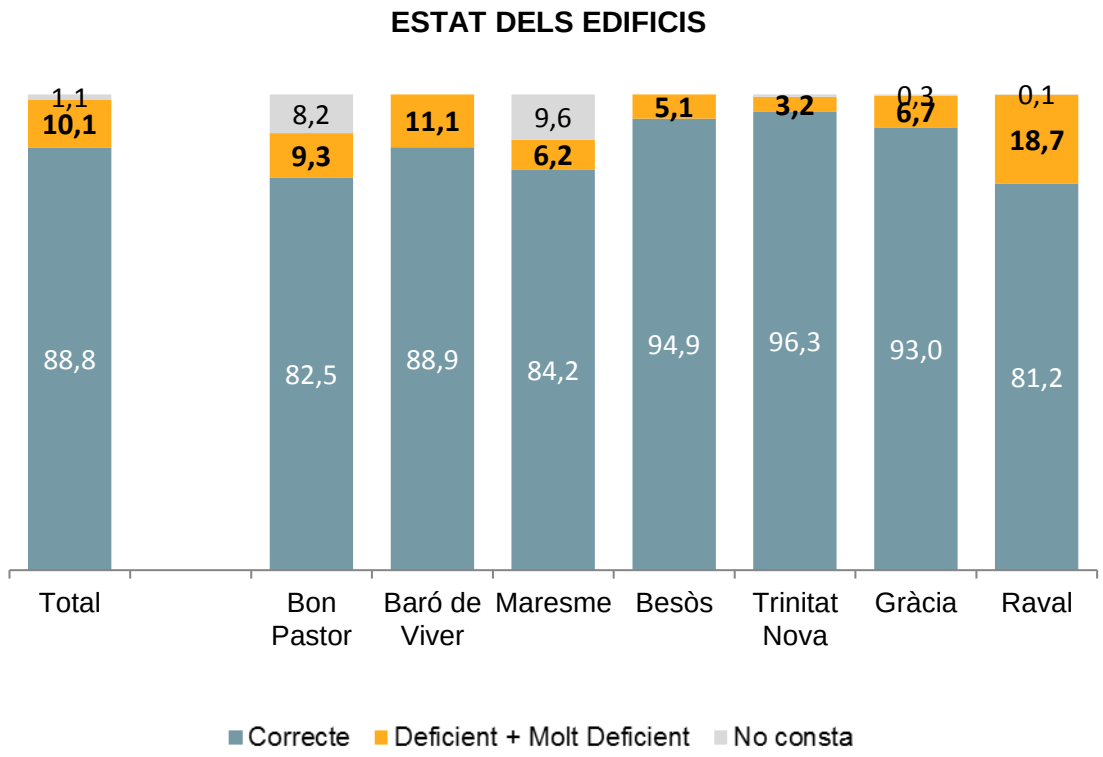
En els edificis visitats al Raval menys del 30% tenen ascensor. També al Raval, junt amb el barri de la Vila de Gràcia, només al voltant del 10% dels edificis visitats és accessible a persones amb dificultat de mobilitat

CARACTERÍSTIQUES DELS EDIFICIS ALS DIFERENTS BARRIS

	Total (n=3848)	Bon Pastor (n=257)	Baró de Viver (n=54)	Maresme (n=146)	Besòs (n=157)	Trinitat Nova (n=188)	Gràcia (n=1939)	Raval (n=1107)
La porta d'accés a l'edifici es pot tancar en pany	**96,8**	86,8	90,7	88,4	95,5	95,7	98,8	97,5
Té ascensor	**40,1**	43,6	61,1	60,3	40,1	45,7	43,1	29,5
És accessible a persones amb dificultat de mobilitat	**16,6**	39,7	40,7	47,9	21,0	31,4	12,4	10,1
S'han fet obres comunitàries	**16,4**	18,7	1,9	10,3	6,4	6,9	17,3	19,0
Té soterrani amb aparcament o altres usos	**8,7**	27,2	29,6	10,3	8,3	5,9	8,5	4,1
Xarxes de protecció a la façana	**2,4**	3,5		2,1	1,9	1,6	2,3	2,7

Els edificis

En un 10% dels edificis visitats els observadors han qualificat es seu estat de deficient o molt deficient. En termes absoluts, s'han qualificat 389 edificis com a deficient (290) o molt deficient (99), dels quals 207 estan al barri del Raval.



Nombre edificis amb estat deficient o molt deficient

Bon Pastor (n=257)	**24**
Baró de Viver (n=54)	**6**
Maresme (n=146)	**9**
Besòs (n=157)	**8**
Trinitat Nova (n=188)	**6**
Vila Gràcia (n=1939)	**129**
Raval (n=1107)	**207**

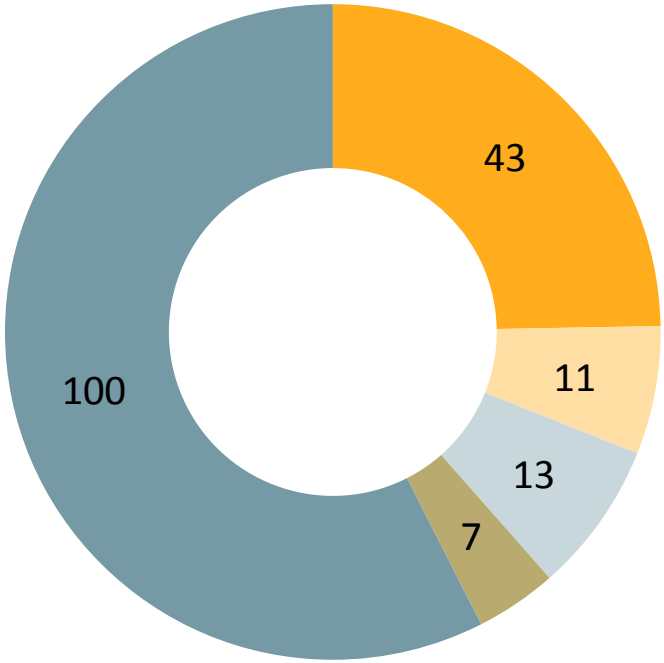
ELS SOLARS

Els solars

Com a tasca addicional, s'ha dotat a les persones que han portat a terme aquest treball de camp, d'un llistat de solars teòricament sense edificacions (públics i privats), amb qualificació urbanística per a construir habitatge, per tal que de comprovar in situ l'estat d'aquest sòl i a més identificar possibles nous solars buits. Aquest llistat ha estat proporcionat per l'MI.

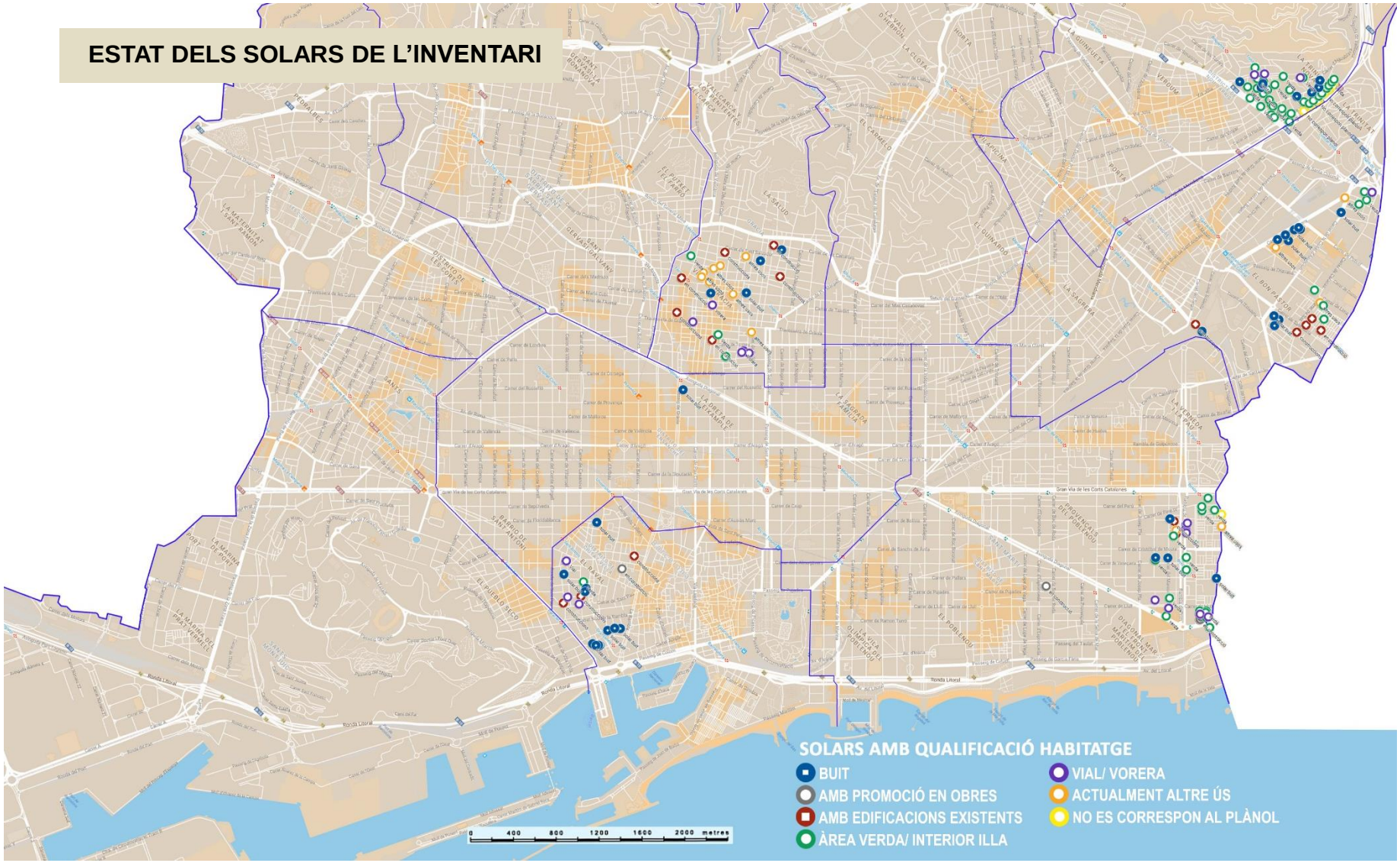
L'Institut Municipal d'Informàtica va proporcionar un total de 470 solars, dels què es va seleccionar 175 que complien amb la condició de qualificació urbanística per habitatge i/o habitatge dotacional.

Com a resultat s'ha verificat que un total de **43 solars buits** (16 de titularitat pública i 27 de privats) **tenen les condicions necessàries per tal d'estudiar la seva viabilitat per a construir habitatges**; 11 solars amb edificacions en curs; 13 amb construccions existents (7 ocupats per construccions en precari i 6 ocupats per construccions recents); 7 no es corresponien amb la descripció del plànol (zones no urbanitzades o de recent intervenció urbanística a Trinitat Nova) i es va trobar 100 solars que en la realitat corresponien a espais residuals i/o zones verds a l'interior d'illa o entre blocs, majoritàriament a la Trinitat Nova i el Maresme on la configuració del barri té aquests espais.



Els solars

ESTAT DELS SOLARS DE L'INVENTARI



CONCLUSIONS

Conclusions

- La **mitjana d'habitatges desocupats sobre el conjunt del parc d'habitatges dels barris analitzats** (Bon Pastor, Baró de Viver, Maresme, Trinitat Nova, Vila de Gràcia, Raval i Besòs) **és de l'1,49%***. Només a la Trinitat Nova se supera la mitjana i està per sobre del 2%.

- Els habitatges procedents dels llistats de **baix consum d'aigua és on es localitzen més habitatges desocupats.**

- Els **habitatges ocupats són majoritàriament (72,5%) domicilis habituals**. En un 12,1% dels casos hi ha localitzat alguna activitat econòmica. Un 2% estan oKupats il·legalment.

- Al voltant del 40% **de les verificacions es fan a la primera visita**. S'ha realitzat una mitjana de **16,5 verificacions per observador i dia**.

- Majoritàriament **la informació ha estat facilitada per la mateixa gent que resideix a l'habitatge o pels veïns**. En el cas concret dels habitatges desocupats la principal font d'informació són els veïns, que solen desconèixer el temps que fa que estan desocupats o si estan en lloguer o venda.

- Pel que fa als **edificis,** dels 3.848 visitats**, només el 40,1% té ascensor, i menys del 20% és accessible** per a persones amb dificultat de mobilitat. El Raval és, dels barris visitats, on es localitzen més ambdues problemàtiques.

- En un **10,1% dels edificis** visitats els observadors han qualificat **l'estat de conservació de deficient o molt deficient**. Al barri del Raval aquesta proporció sobrepassa el 18% i afecta a 207 edificis.

- S'han **trobat 43 solars buits,** disponibles per edificar habitatges, un 63% dels quals són de titularitat privada. La majoria dels solars visitats, inclosos en els llistats, corresponen a espais residuals i/o zones a l'interior d'illa o entre blocs, sobre tot a la Trinitat Vella i el Maresme.

* Tenint en compte els 1058 localitzats més els 37 detectats pels responsables municipals de Sant Martí)

Gabinet d'Estudis Socials i Opinió Pública, S.L.
c/ Llull 102 5a planta 08005 Barcelona
Tel. 93 300 07 42 Fax 93 485 49 09
www.gesop.net
www.twitter.com/_GESOP