



CAFGi

Col·legi d'Administradores
i Administradors de
Finques de Girona

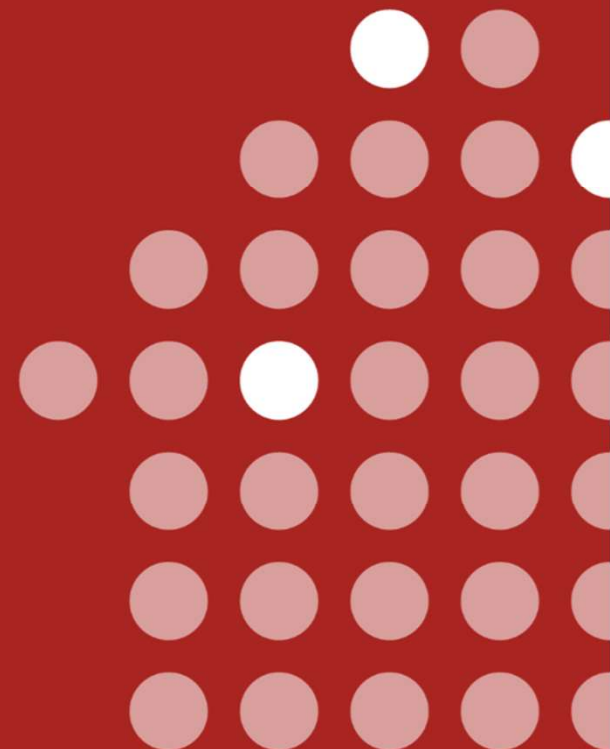


Càtedra
d'Habitatge
Pere Bahí

Universitat
de Girona

Resultats de l'enquesta al col·lectiu d'AAFFC

Octubre 2025





CAFGi

Col·legi d'Administradores i Administradors
de Finques de Girona

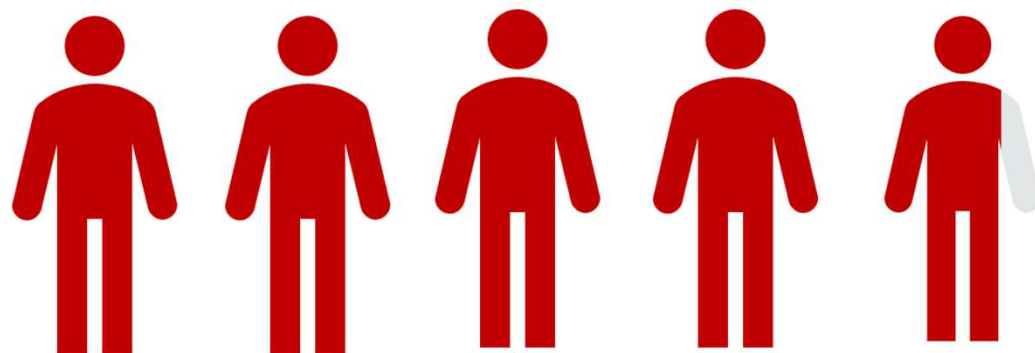
- El Col·legi d'Administradores i Administradors de Finques de Girona (CAFGi) fa la seva **primera enquesta** amb la intenció de disposar d'una **aproximació de la realitat de les persones col·legiades**.
- Presenta un caràcter exploratori de diferents àmbits, tant de rellevància externa com interna.
- En aquest document es mostren els resultats que impliquen un major **impacte del col·lectiu a la societat**.

Perfil del col·lectiu d'AAFFC



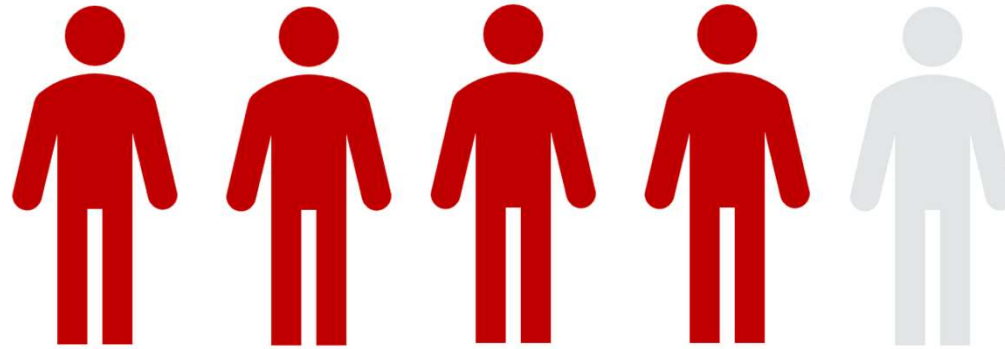
CAFGi

Col·legi d'Administradores i Administradors
de Finques de Girona



El **95%** d'AAFFC es dediquen a l'**administració de Comunitats de Propietaris.**

I el 80% es dediquen també als arrendaments



El dia a dia del col·lectiu d'AAFFC es destina a l'administració i gestió global de béns immobles

Habitatges administrats pel col·lectiu d'AAFFC



CAFGi

Col·legi d'Administradores i Administradors
de Finques de Girona

Consideracions prèvies

- Conèixer la quantitat d'habitatges que administren les persones col·legiades ha de **permetre aproximar-nos a saber quin grau de coneixement tenen del parc d'habitatges** de les comarques gironines.
- La dificultat d'aquest exercici rau en què es disposa de dades d'una enquesta i, **en algunes d'aquestes comarques, no hi ha prou observacions representatives** (Pla de l'Estany, La Garrotxa i el Ripollès).
- Per a les altres comarques, se sap quants habitatges administren les persones col·legiades, així que **es pot fer una predicció per a aquestes tres comarques**, tenint en compte que són comarques amb menys segones residències, menys turisme i menor nombre d'habitatges per parcel·la cadastral.
- Les estimacions inclouen la totalitat de la Cerdanya (impossibilitat de dividir).



CAFGi

Col·legi d'Administradores i Administradors
de Finques de Girona

261.750 habitatges són
administrats pel col·lectiu d'AAFFC

261.750 habitatges són
administrats pel col·lectiu d'AAFFC

505.728 habitatges a les comarques gironines

**Dades provinents del Cens 2021 i obtingudes amb un nivell de desagregació comarcal a partir de l'Idescat. Es seleccionen els edificis amb més d'un habitatge (505.728). S'exclouen els edificis no residencials (0,6%) i els d'ús desconegut (0,6%). Les estimacions inclouen la totalitat de la Cerdanya.*

51,76%

316.879 habitatges en edificis de tres o més habitatges

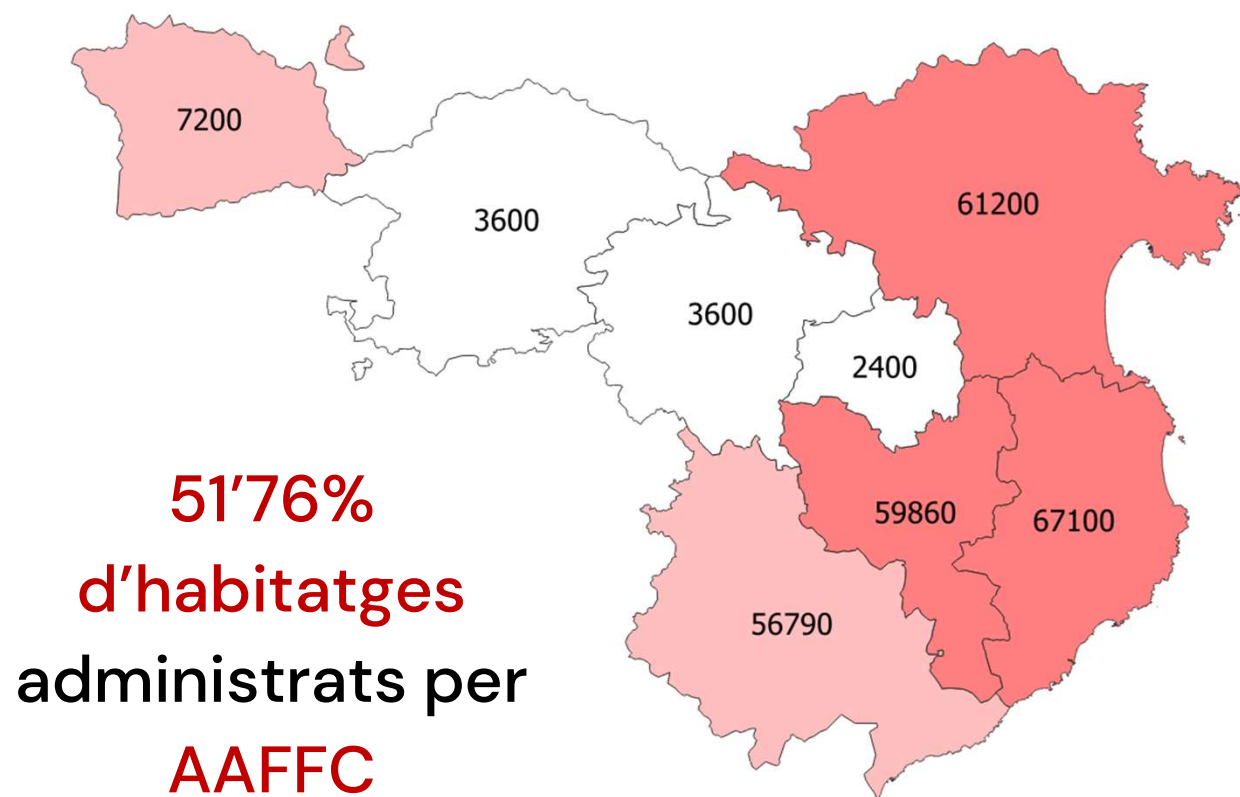
**Dades provinents del cadastre, concretament dels immobles en què hi consta divisió horitzontal es comptabilitzen aquells on hi ha 3 ó més habitatges.*

82,60%



CAFGi

Col·legi d'Administradores i Administradors
de Finques de Girona



A les comarques gironines, el
col·lectiu d'**AAFFC** administra
261.750 habitatges
dels 505.728.

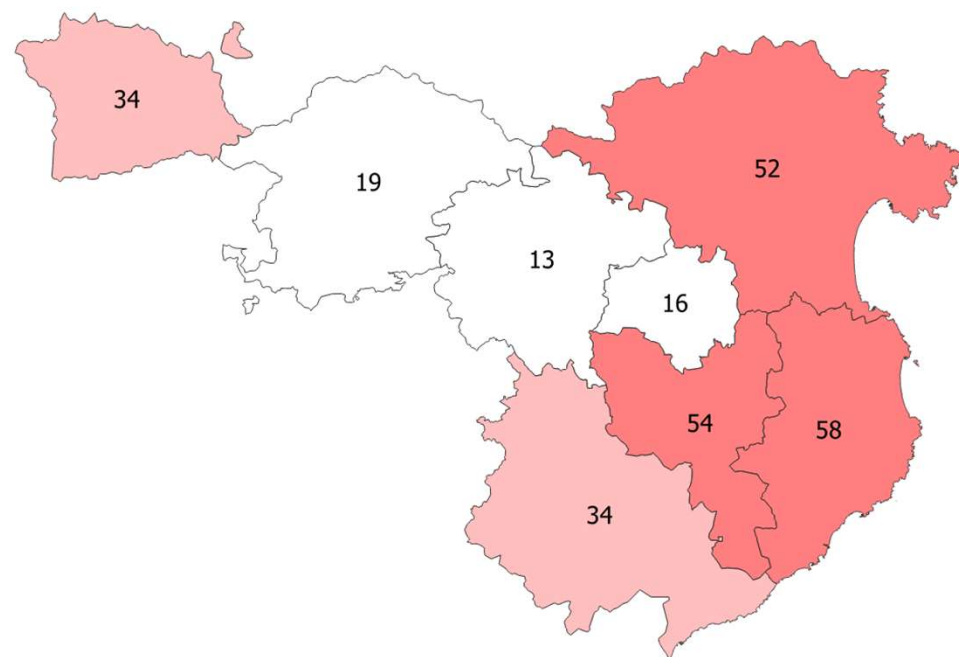
**Projeccions fetes a la mediana (els qui
gestionen molts habitatges tenen un menor
pes en les estimacions). Nota: les
estimacions a La Garrotxa, El Ripollès i El Pla
de l'Estany son a la baixa.*

Del total de **505.728** habitatges de la demarcació quin % administren les persones col·legiades dins de la seva comarca?

**51'76% d'habitatges
administrats per
AAFFC**

**Projeccions fetes a la mediana (els qui gestionen molts habitatges tenen un menor pes en les estimacions). Nota: les estimacions a La Garrotxa, El Ripollès i El Pla de l'Estany son a la baixa.*

Proporció d'habitatges del total d'habitatges gestionats per les persones col·legiades segons la mediana (%)



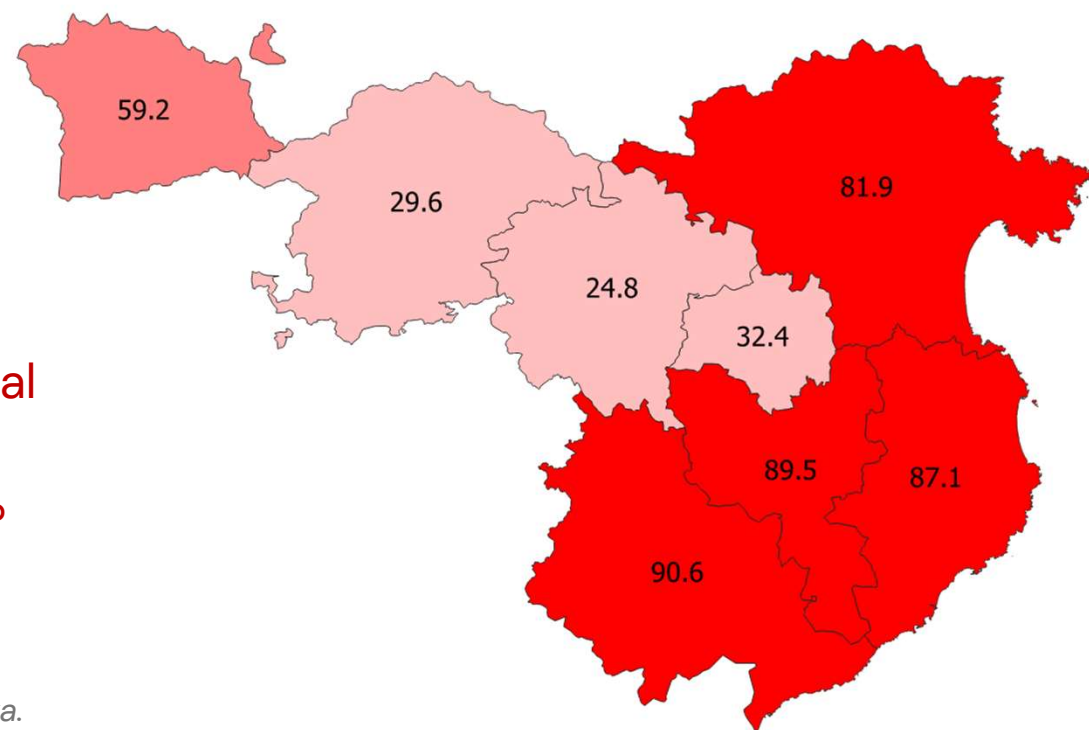


CAFGi

Col·legi d'Administradores i Administradors
de Finques de Girona

Del total d'**habitatges en propietat horitzontal**
(3 o més),
el col·lectiu d'AAFFC en **gestiona el 82,60%**
(261.750 dels 316.879)

**Aquestes projeccions estan fetes a la mediana (els qui gestionen molts habitatges tenen un menor pes en les estimacions). Les estimacions a la Garrotxa, el Ripollès i el Pla de l'Estany són a la baixa.*



Proporció d'habitatges del total d'habitatges en propietat horitzontal administrats per les persones col·legiades segons la mediana (%).



I quantes comunitats en propietat horitzontal administra el col·lectiu d'AAFFC?

A la demarcació de Girona, el col·lectiu d'AAFFC administra el **65,56%** del total de comunitats.

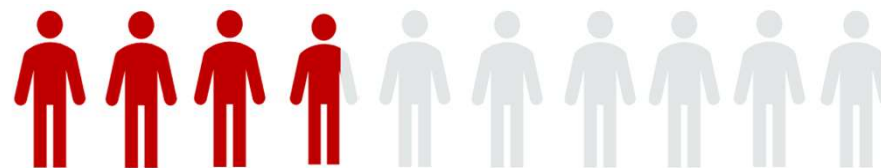
Font: Gerència Territorial del Cadastre de Girona.



A quina població arriben els col·legiats a la demarcació?

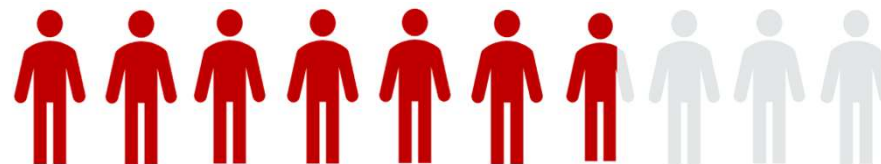
**Persones amb l'habitatge
habitual a la demarcació**

309.220 (37,5%)



Total persones

545.187 (66,1%)



Metodologia

Aquestes projeccions estan fetes a la mediana (els qui administren molts habitatges tenen un menor pes en les estimacions).

Suposem que cada col·legiat té la mateixa probabilitat d'administrar un habitatge principal (habitual) d'un no principal, i sabem la distribució d'habitatges principals a nivell comarcal i la proporció de persones per habitatge en edificis plurifamiliars també nivell comarcal (Idescat).

Comunitats de Propietaris administrades per cada AAFFC



CAFGi

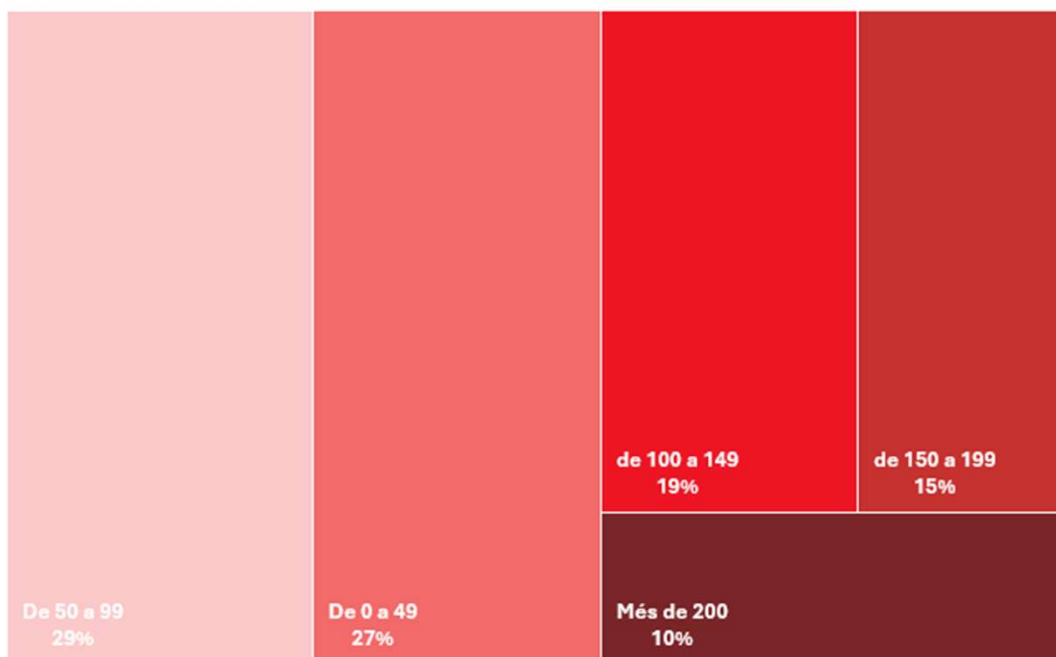
Col·legi d'Administradores i Administradors
de Finques de Girona



CAFGi

Col·legi d'Administradores i Administradors
de Finques de Girona

NOMBRE DE COMUNITATS GESTIONADES PELS COL·LEGIATS



(Ordenat per percentatge)

- De mitjana, **cada despatx d'AAFFC administra 115 Comunitats** de Propietaris
- La mediana és de **90 Comunitats** de Propietaris.

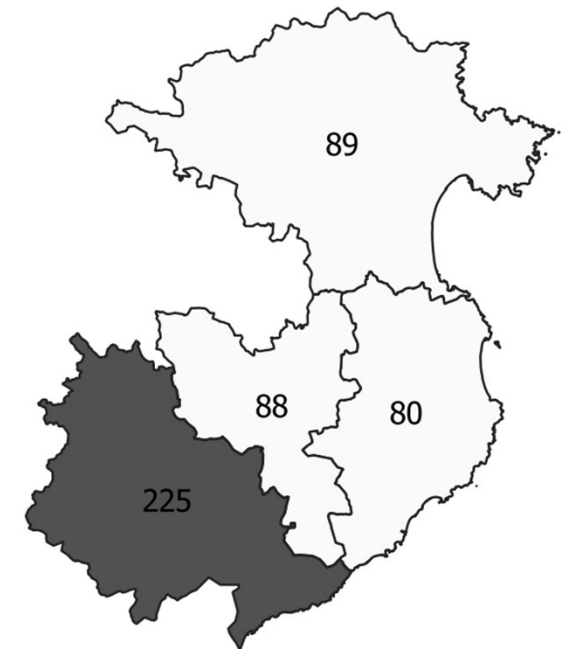
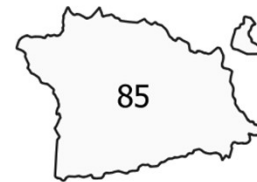


Mediana de **Comunitats de Propietaris administrades** per cada AAFCC **segons comarca**

90

Comunitats de
Propietaris per despatx

Hi ha una certa dispersió del nombre de comunitats de propietaris que administra cada despatx, sent a La Selva on aquesta és més elevada.



Comunitats de propietaris per despatx

Tipologia de Propietat administrada per cada AAFFC



CAFGi

Col·legi d'Administradores i Administradors
de Finques de Girona



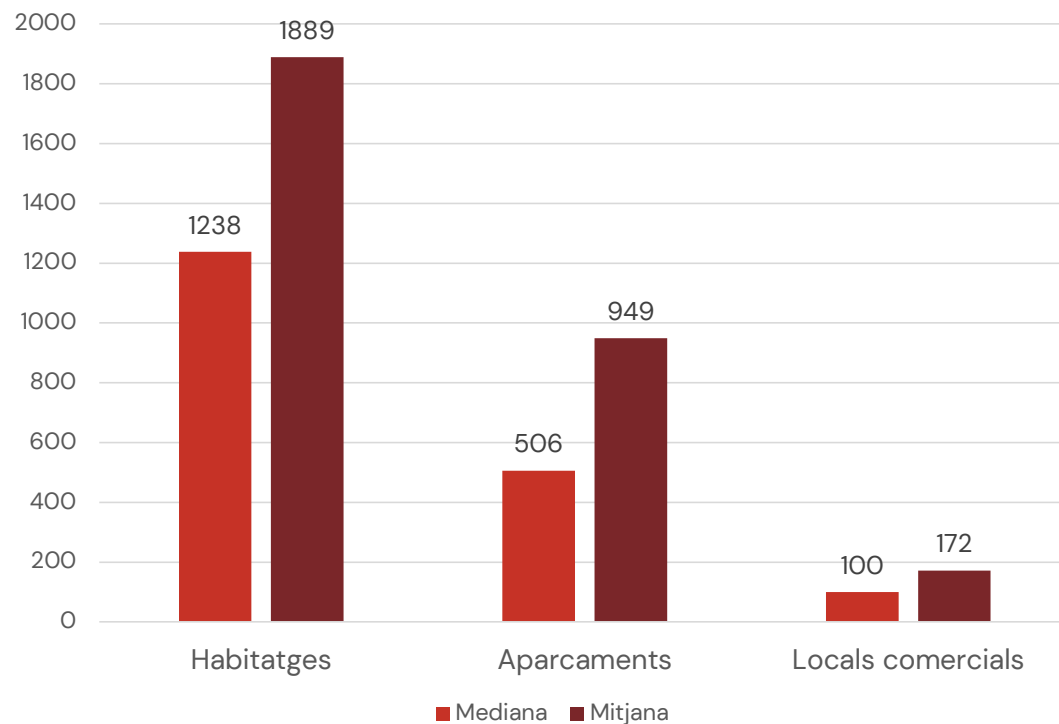
CAFGi

Col·legi d'Administradores i Administradors
de Finques de Girona

Qui administra què?

Mediana poc valor als que gestionen molt.

Mitjana Tenint en compte als que gestionen molt.



Serveis dels que disposen les comunitat de propietaris



CAFGi

Col·legi d'Administradores i Administradors
de Finques de Girona



CAFGi

Col·legi d'Administradores i Administradors
de Finques de Girona

81%



Ascensor

17%



Jardí

10%



Piscina

2,3%



Personal propi
de neteja

1%



Porteria

1,4%



Consergeria

1,1%



Punts de
recàrrega

1,8%



Plaques solars
tèrmiques

0,5%



Plaques solars
fotovoltaïques

0,3%



Calefacció
central

Ascensors administrats per AAFFC



CAFGi

Col·legi d'Administradores i Administradors
de Finques de Girona



CAFGi

Col·legi d'Administradores i Administradors
de Finques de Girona



El col·lectiu d'AAFFC administra **més de 15.120 ascensors** dels 23.433 que hi ha a les comarques gironines, representant almenys el **64,5% del total**.

**Aquestes projeccions estan fetes a la mediana (els qui gestionen molts ascensors tenen un menor pes en les estimacions).*

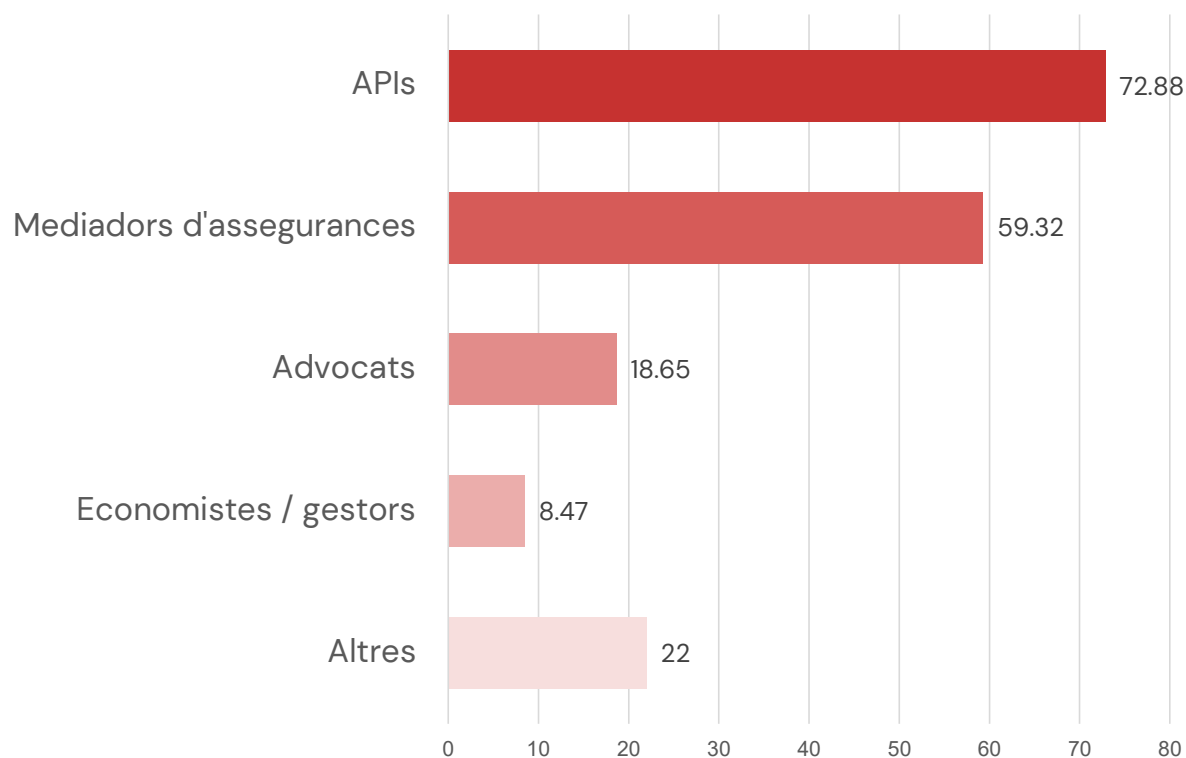
Àmbits de dedicació pels AAFFC



CAFGi

Col·legi d'Administradores i Administradors
de Finques de Girona

Les persones **AAFFC** al CAFGi **també són**

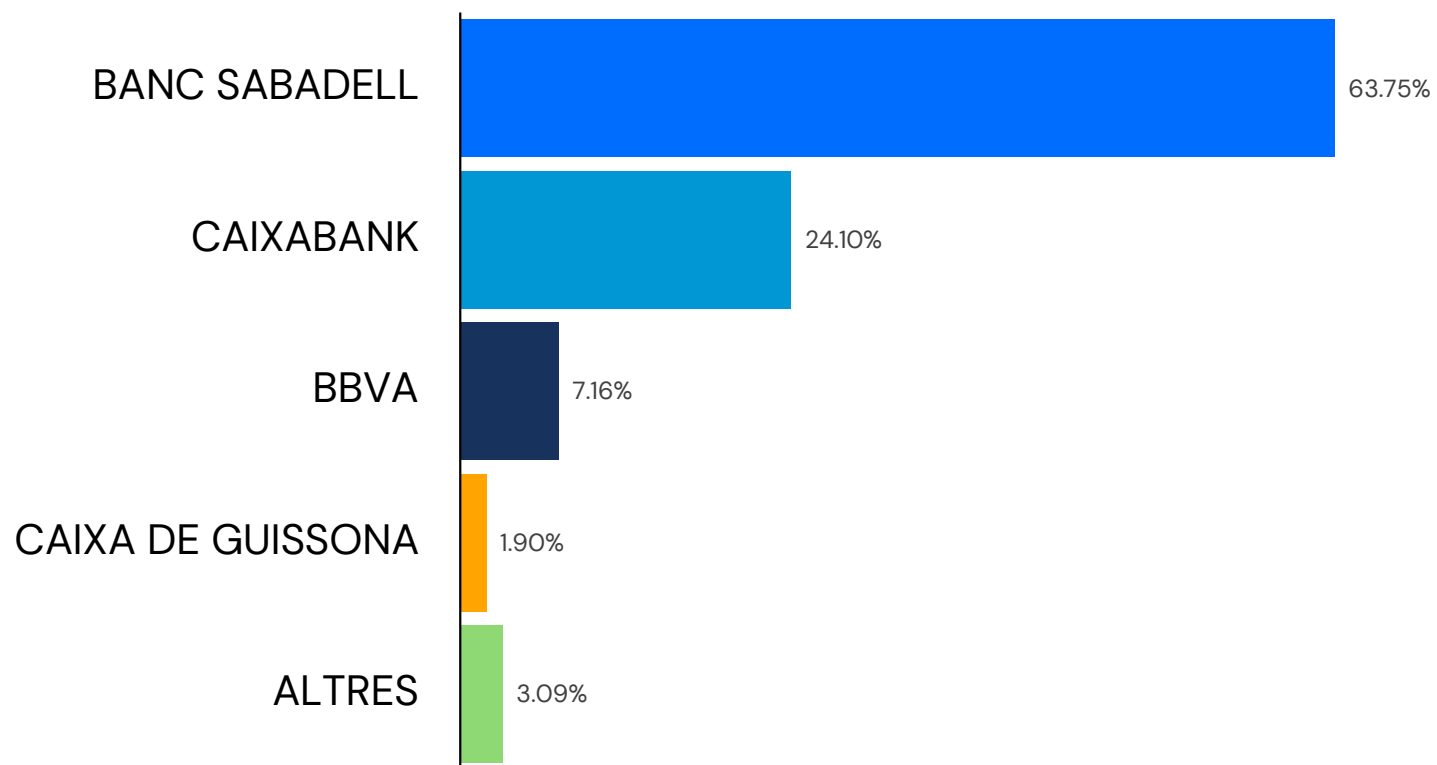


Entitats bancàries amb les quals treballen les Comunitats de Propietaris



CAFGi

Col·legi d'Administradores i Administradors
de Finques de Girona



Gairebé **2 de cada 3** Comunitats de Propietaris treballa amb **Banc Sabadell**

Nivell de competència al sector d'AAFFC



CAFGi

Col·legi d'Administradores i Administradors
de Finques de Girona

Metodologia

Per fer aquest exercici, s'ha calculat l'índex de Herfindahl-Hirschman (HHI). És una mesura de concentració que s'utilitza per avaluar el grau de competència o dispersió en un mercat.

- Mercat de producte: Comunitats de Propietaris
- Mercat geogràfic: demarcació de Girona

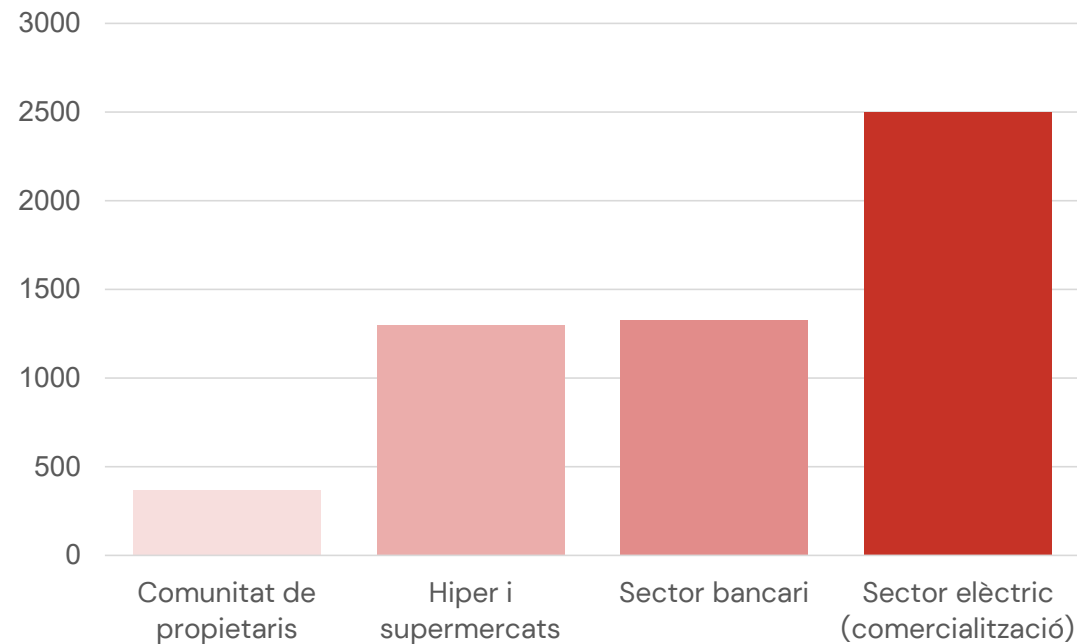
Valors de referència:

- $IHH < 1500$: Mercat competitiu o molt diversificat
- $1500 < IHH < 2500$: Concentració moderada
- $IHH > 2500$: Alta concentració o oligopoli



Nivell de competència al sector d'AAFFC

Valor obtingut demarcació de Girona **370**





CAFGi

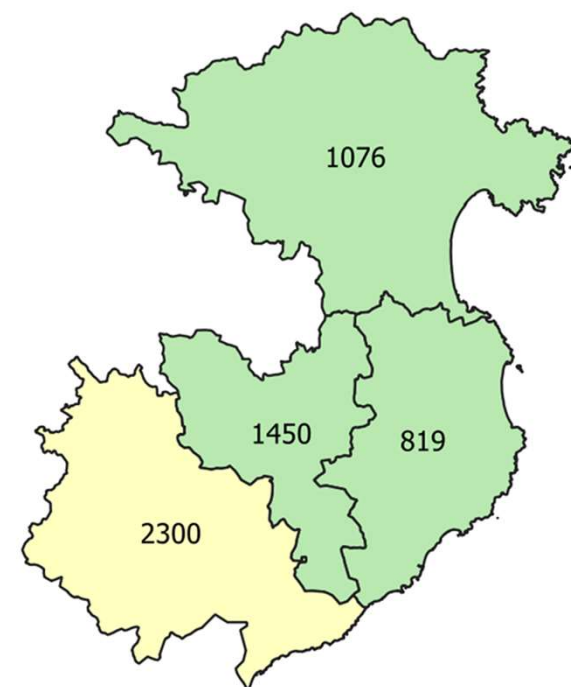
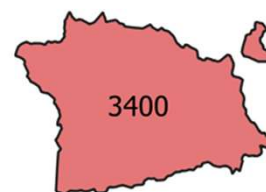
Col·legi d'Administradores i Administradors
de Finques de Girona

Mercat altament atomitzat i **sense problemes de competència.**

Si prenem com a mercat geogràfic rellevant només la comarca i les dades de l'enquesta en mercat de producte, tan sols a la Cerdanya es podria trobar concentrat.

Valors de referència:

- $IHH < 1500$: Mercat competitiu o molt diversificat
- $1500 < IHH < 2500$: Concentració moderada
- $IHH > 2500$: Alta concentració o oligopoli.



Mitjana de número de **treballadors/es**
per despatx



CAFGi

Col·legi d'Administradores i Administradors
de Finques de Girona

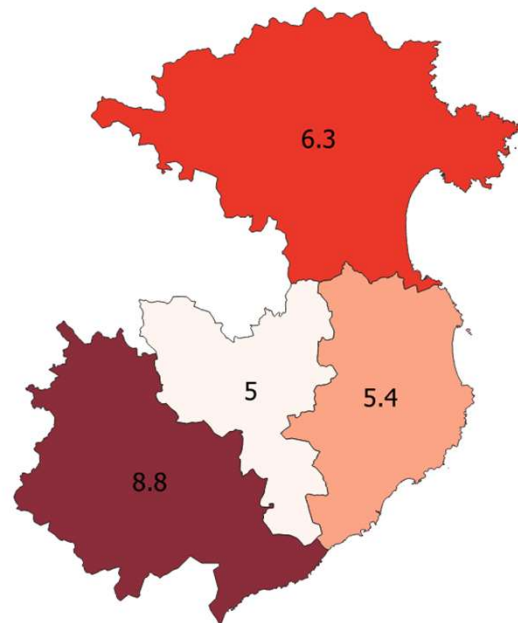


CAFGi

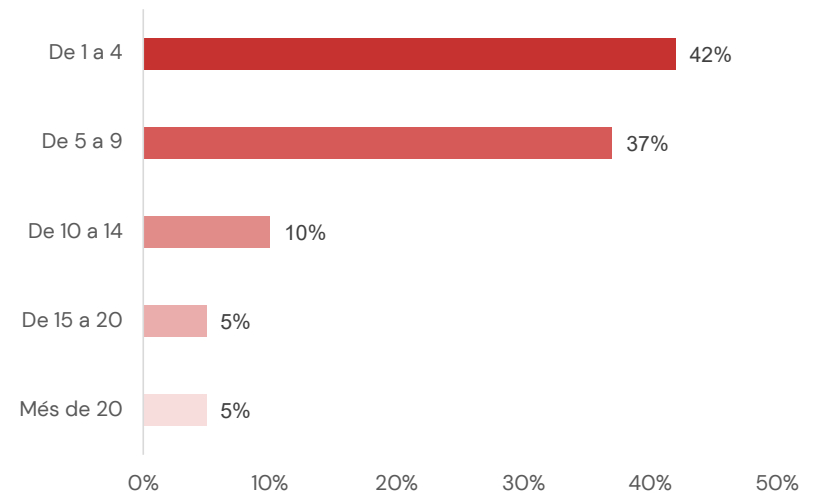
Col·legi d'Administradores i Administradors
de Finques de Girona



Els despatxos
d'AAFFC compten
amb una mitjana de
6,8 treballadors/es
per despatx.



Nombre de treballadors als despatxos



El col·lectiu d'**AAFFC dona feina a 1.700 persones**,
el que representa un 0,4% de la població ocupada.

Resum i principals resultats de l'enquesta al col·lectiu d'AAFFC



CAFGi

Col·legi d'Administradores i Administradors
de Finques de Girona

- Enquesta a les persones AAFFC del CAFGi (comarques gironines) per conèixer la importància del col·lectiu.
- El 80% d'AAFFC es dediquen a la gestió dels arrendaments i, fins al 95%, a les Comunitats de Propietaris.
- El col·lectiu d'AAFFC gestiona més de la meitat dels habitatges de les comarques gironines, arribant a 2 de cada 3 persones de la demarcació.
- Les persones col·legiades donen feina a 1.700 persones, el que representa el 0,4% de la població ocupada de les comarques gironines.
- El mercat es troba poc concentrat, molt atomitzat i sense evidència de poder de mercat en la majoria de les comarques.
- El Banc Sabadell és el banc més utilitzat per les Comunitats de Propietaris.

Metodologia

- Enquesta **anònima** a AAFFC del CAFGi.
- Taxa de **resposta: 23,4%**
- Fiabilitat de l'enquesta: donat el baix nombre de respostes, s'analitza si l'enquesta és prou representativa.
- Amb un **98,4% de fiabilitat**, hi ha una correspondència entre la mostra analitzada i el conjunt de les persones col·legiades, fet que permet interpretar els **resultats amb prou rigor i seguretat** (test de χ^2).
- **S'ometen** diferents comarques per no arribar al mínim necessari: **La Garrotxa, Ripollès i Pla de l'Estany**

GRÀCIES!

