

**Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona**

Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

amb el suport de:
Associació
de Gestors
de Polítiques
Socials d'Habitatge
de Catalunya

**HB
LAB**
O

Laboratoris de continuïtat

Estructura i concentració de la propietat d'habitatge a la ciutat de Barcelona. 2019-2020

07/2020

Barcelona, juliol de 2020

Investigació, redacció i edició

Equip Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Amb el suport de

Oficina Municipal de Dades de l'Ajuntament de Barcelona

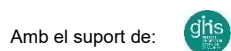
Ens trobaràs a

Plaça de la Vila 6, baixos

08012 Barcelona

info@ohb.cat

Segueix-nos a www.ohb.cat i a @OMHBcn



Índex

1. Introducció	1
2. Estructura i concentració de la propietat del parc d'habitatge	4
2.1. Metodologia	5
2.2. L'estructura de la propietat.....	7
2.3. Tipus de propietari	7
2.4. Els propietaris amb més de 15 habitatges	10
2.4. Els propietaris amb més de 10 habitatges	14
3.Estructura i concentració de la propietat del parc d'habitatges de lloguer.....	18
3.1. Metodologia	19
3.2. L'estructura de la propietat del parc en lloguer.	21
3.3. El tipus de propietari del parc en lloguer.....	22
3.3.1. Estructura de la propietat del parc en lloguer segons el tipus de propietari	22
3.4. Els propietaris amb més de 15 habitatges en lloguer	25
3.5. Els propietaris amb més de 10 habitatges en lloguer	27
5.Conclusions	29
Annex.....	32



1. Introducció

En aquest document **es presenten els principals resultats del laboratori “Estructura i concentració de la propietat d'habitatge a la ciutat de Barcelona. 2019-2020”**. Es tracta de la segona edició d'aquest laboratori, on **s'han actualitzat les dades per l'any 2019 però, a més, es presenten dues novetats:**

D'una banda, **amb el suport i la col·laboració de l'Ajuntament de Barcelona, la Secretaria d'Agenda Urbana i Territori i l'Institut Català del Sòl, s'han ampliat els continguts amb la incorporació de dades provinents de les fiances de l'INCASÒL, el que permet tenir una primera aproximació a l'estructura i concentració de la propietat del parc d'habitatge en lloguer.**

Cal avançar, abans de res, que es tracta de dues fonts diferents (registre cadastral municipal i fiances de l'INCASÒL) que no són estrictament comparables, almenys actualment. Precisament, l'equip de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, de manera coordinada amb el de l'INCASOL i l'Ajuntament de Barcelona, està treballant en el contrast d'ambdues fonts per poder identificar les diferències entre el que comptabilitzen cadascuna d'elles. En els apartats metodològics es presenten més detalladament les característiques d'aquestes fonts i la informació que faciliten.

D'altra banda, **s'han explotat les dades d'ambdues fonts per aproximar-se als grans propietaris**. Com és sabut, es tracta d'una qüestió a la qual les administracions públiques, i el sector en general, està dedicant una atenció significativa en els darrers anys. En el primer document d'aquest laboratori corresponent a l'any 2018 es va treballar amb una divisió en decils per aproximar-se als grans propietaris. Ara, en canvi, s'ha optat per considerar les referències normatives que s'han desplegat en els darrers mesos per part dels governs de la Generalitat i de l'Estat.

Així, per aproximar-se a la concentració de la propietat, en el present treball s'han considerat dos criteris per definir els grans propietaris: els que tenen més de 15 habitatges i els propietaris amb més de 10 habitatges. Es tracta de dues aproximacions que prenen com a referència el llindar establert a les dues normatives més recents en les quals es fa referència als *grans tenidors* d'habitatge. D'una banda, el Decret Llei 17/2019, del Govern de Catalunya, que parteix del llindar dels propietaris amb més de 15 habitatges i, de l'altra, el Real Decreto Ley 11/2020, del Govern de l'Estat, que pren com a referència el llindar dels tenidors amb més de 10 habitatges.

Per tant, quan s'analitza el conjunt del parc d'habitatges, es prenen en compte aquells grans propietaris que tenen més de 10 o més de 15 habitatges (amb residents o sense residents), i en el cas del parc de lloguer, aquells propietaris que tenen com a mínim més de 10 o més de 15 habitatges en lloguer, amb una fiança dipositada a l'INCASÒL.

En relació a la utilitat de les dades que aquí es presenten per l'aplicació d'aquests marcs normatius cal fer, almenys, dos apunts:

En primer lloc, s'ha de tenir en compte, que a més dels llindars d'habitatges, aquestes normatives estableixen més criteris per definir els *grans tenidors*, que en aquests moments encara no s'han pogut incorporar a la informació que es presenta. És per aquesta raó que en aquest treball ens referirem als propietaris amb més de 15 o 10 habitatges com a *grans propietaris*, per diferenciar-los dels *grans tenidors*, que incorporen més criteris d'acord amb el marc legal que s'acaba de veure.

En segon lloc, cal tenir present que les dades que es presenten en aquest treball fan referència als habitatges només de la ciutat de Barcelona, mentre que els marcs normatius respectius comptabilitzen els habitatges que pugui tenir un propietari, no només a Barcelona, sinó també a la resta de Catalunya o de l'Estat. Per tant, pot haver-hi propietaris que no tinguin consideració de grans propietaris, tot i ser titulars d'altres habitatges fora de la ciutat de Barcelona, que sí els convertirien en grans propietaris.

Els propers objectius d'aquest treball es centraran en analitzar el parc d'habitatges en lloguer que està en mans dels grans tenidors d'habitatge, definits en els dos decrets lleis en vigor, incorporant totes

les modalitats del lloguer existents. Tenint en compte que també es treballarà per ampliar tota aquella informació disponible a l'àrea metropolitana de Barcelona.

Després d'aquesta introducció, el treball es divideix en dos grans apartats, que presenten una estructura interna molt semblant, un quart apartat de conclusions i un annex estadístic.

En el segon apartat, es presenten les dades del conjunt del parc d'habitatge a partir de la font del registre cadastral municipal. El primer epígraf està focalitzat en els aspectes metodològics propis d'aquesta font; el segon, entra en l'estructura de la propietat; el tercer aprofundeix en el tipus de propietari; i el quart i cinquè estan dedicats a presentar les dades dels grans propietaris amb més de 15 i 10 habitatges, respectivament.

El tercer apartat, segueix una estructura molt semblant a l'anterior. En aquest cas l'anàlisi es centra només en el parc en lloguer, a partir de la font de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL. Així, el primer epígraf és metodològic, el segon analitza l'estructura de la propietat, el tercer el tipus de propietari i el quart i cinquè la concentració de la propietat considerant els grans propietaris de més de 15 i 10 habitatges.

Finalment, en el quart apartat es presenten les conclusions del treball i al final es pot trobar un annex estadístic.



2. Estructura i concentració de la propietat del parc d'habitatge

2.1. Metodologia

No existeix una única font incontrovertible que sancioni quin és el nombre d'habitatges existent a la ciutat, ni tampoc una única font que permeti quantificar de manera exacta l'estructura i la concentració de la propietat d'habitatges.

S'han focalitzat els esforços en resoldre aquests reptes a partir de les dues fonts d'informació disponibles: la relació pseudoanonimitzada de contribuents, solars i referències cadastrals del registre cadastral municipal, facilitada per l'Ajuntament de Barcelona, i les microdades que la Direcció General del Cadastre publica en el seu web.

Cal fer notar que la segona font d'informació mencionada, el registre cadastral municipal, quantifica els contribuents que assumeixen el pagament de la quota corresponent de l'IBI. En aquest treball, s'ha optat per realitzar l'equivalència entre contribuent i propietari donat que en la majoria de vegades el contribuent és el propietari d'aquell bé immoble. En alguns casos, però, aquests contribuents poden ser els usufructuaris, els concessionaris o els titulars d'un dret de superfície. A part, cal tenir en compte que el tipus de contribuent establert a partir de les lletres del NIF tan sols permet designar la forma jurídica de les empreses i les entitats, però no pas l'origen del seu capital social, que pot correspondre a una mateixa entitat.

La determinació del parc d'habitatge

Al laboratori sobre l'estructura de la propietat de l'any 2018 ja s'assenyalaren els passos seguits per destriar, de la totalitat de contribuents aquells que corresponen a habitatges¹. La tasca no resulta tan immediata com podria semblar a priori, atès que la unitat d'anàlisi, la referència cadastral, a vegades pot comprendre més d'un o cap habitatge, en funció de la divisió de la parcel·la, les característiques dels locals cadastrals i el grau d'actualització dels seus continguts. Fins i tot s'esdevé que, a vegades, un habitatge o un bloc sencer d'habitatges poden estar classificats dins una referència cadastral amb altres finalitats. Així doncs, la primera tasca consistí en determinar diverses tipologies de referències cadastrals i, aplicar, per a cadascuna d'elles, un criteri específic per a l'estimació del nombre d'habitatges que contenen. En aquesta segona edició del laboratori s'han mantingut les tipologies anteriors, però se n'han afegit de noves a partir d'un examen més acurat dels registres cadastrals.

Les principals novetats en comparació l'any passat han estat tres:

- La integració dels fitxers de béns immobles de caràcter rústic, per bé que a la pràctica no ha comportat l'emergència de molts "nous habitatges".
- La introducció dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT) que, malgrat ser habitatges per definició, en el cadastre tenen com a ús principal altres usos, fonamentalment "oci i hostaleria".
- El contrast dels usos cadastrals d'aquelles referències cadastrals coincidents amb els expedients del Registre de Certificats d'Eficiència Energètica de l'Institut Català d'Energia (ICAEN). Aquest procediment ha permès, per exemple, recodificar com a unifamiliars aquelles referències cadastrals que apareixien com a plurifamiliars.

¹ L'edició de 2018 es pot consultar a la web de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. <<https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2019/10/Propietat-BCN-2018.pdf>> [consulta realitzada el 9 d'octubre de 2019].

La base de dades sobre l'estructura de la propietat a la ciutat de Barcelona

També s'ha introduït una modificació en la classificació dels propietaris respecte a la que es pot consultar al laboratori del 2018. A banda de les persones físiques, que sempre figuren amb un codi anonimitzat en els registres de treball, fins ara la resta d'entitats i persones jurídiques s'agrupaven estrictament segons les equivalències que la pròpia Agència Tributària difon a partir de la lletra inicial² del NIF. A l'estudi de 2018 es comprovà que, tot seguint aquest criteri sense fissures, a Barcelona apareixien un nombre molt elevat i poc versemblant d'administracions públiques. En l'actualització de 2019 s'ha comprovat cada un dels NIF inicialment adscrits a una institució, organisme o empresa públics i, quan no es corresponien a cap d'aquestes tres figures, s'han assignat a la categoria corresponent (per exemple, els col·legis professionals i les associacions a les entitats sense ànim de lucre) i, en cas d'incertesa, a la categoria "altres tipus de titular". La correspondència automàtica entre NIF i tipus de contribuent també s'ha trencat en alguns casos específics en els que el nom localitzat de la figura jurídica no s'adiu amb el tipus d'entitat que es desprèn de la seva lletra del NIF.

En definitiva, com es pot deduir, es tracta d'un tipus de treball amb un elevat component innovador, que incorpora de manera permanent fonts d'informació que permeten millorar la qualitat de la informació per aproximar-se a la realitat de l'estructura de la propietat del parc d'habitatges de la ciutat de Barcelona.

²<https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/La_Agencia_Tributaria/Campanas/Censos_NIF_y_domicilio_fiscal/Empresas_y_profesionales_Declaracion_censal_Modelos_036_y_037/Informacion/NIF_de_personas_juridicas_y_entidades.shtml> [consulta realitzada el 19 d'octubre de 2019].

2.2. L'estructura de la propietat.

L'any 2019 hi ha 780.775 habitatges a la ciutat de Barcelona i 514.978 propietaris³, el que dona una mitjana d'1,5 habitatges per propietari (vegeu taula 1).

En conjunt, l'estructura del parc està molt atomitzada, ja que el 69% dels habitatges (538.470) són de propietaris que en tenen 1 o 2. Aquests propietaris representen el 94,8% (488.205) del total. Per altra banda, el 7,9% del parc és de propietaris que tenen de 3 a 5 habitatges. Aquests propietaris representen el 3,4% del total. Continuant amb la taula 1, el 4,3% del parc és de propietaris que tenen de 6 a 10 habitatges, i representen el 0,9% del total.

A partir d'11 habitatges, és el grup de propietaris que en aquest treball s'han considerat com a grans propietaris. Així, el 3,1% del parc és de propietaris que tenen d'11 a 15 habitatges i representen el 0,4% dels propietaris. Finalment, el 13,9% del parc és de propietaris que tenen més de 15 habitatges, i representen el 0,5% dels propietaris.

Taula 1. Estructura de la propietat. Habitatges segons dimensió dels propietaris. Barcelona. 2019

Nombre d'habitatges	Nombre d'habitatges		Nombre de propietaris		Nombre mitjà d'habitatges
	Xifra absoluta	%/total	Xifra absoluta	%/total	
01. D'1 a 2	538.470	69,00%	488.205	94,80%	1,1
02. De 3 a 5	61.977	7,90%	17.728	3,40%	3,5
03. De 6 a 10	33.844	4,30%	4.508	0,90%	7,5
04. D'11 a 15	24.413	3,10%	1.922	0,40%	12,7
05. Més de 15	108.264	13,90%	2.615	0,50%	41,4
Sense dades	13.807	1,80%			
Subtotal més de 10	132.677	17,00%	4.537	0,90%	29,2
TOTAL	780.775	100%	514.978	100%	1,5

Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre, dades de HUTS de la Generalitat de Catalunya, el registre de certificats energètics de l'Institut Català de l'Energia i el registre cadastral municipal facilitat per l'Ajuntament de Barcelona.

2.3. Tipus de propietari

Com s'ha avançat, els 780.775 habitatges de la ciutat són de 514.978 propietaris. Dins d'aquests propietaris hi ha diferents tipus, tot i que predominen molt majoritàriament les persones físiques. En efecte, si s'analitzen les dades des del punt de vista del parc d'habitatge, l'estructura de la propietat presenta les següents característiques (vegeu taula 2):

- **La gran majoria del parc té com a titular una persona física.** En concret, 658.006 habitatges (el 84,3% del parc) tenen com a propietari un particular.
- **La resta del parc, és a dir, 122.769 habitatges (el 15,7%), tenen com a titular altre tipus de propietari.** En concret:

³ contribuents cadastrals

- Hi ha 88.839 habitatges (l'11,4%) que són propietat de persones jurídiques.
- **El pes del parc de les administracions públiques** (12.609 habitatges, l'1,6%) **i de les entitats sense ànim de lucre** (2.775, el 0,4%) **és molt reduït**. En conjunt, tan sols arriben al 2% del parc.
- Finalment, la resta del parc es distribueix entre comunitats de béns/propietaris (3.220, el 0,4%) i institucions religioses (1.197, el 0,2%).

Taula 2. Estructura de la propietat. Tipus de propietari i nombre d'habitatges. Barcelona. 2019

Tipus de propietari	Propietaris		Habitatges		Mitjana d'habitatges per propietari
	Nombre	%/total	Nombre	%/total	
Persones físiques	499.635	97,0%	658.006	84,3%	1,3
Resta de propietaris	15.343	3,0%	122.769	15,7%	8,0
Administracions públiques	31	0,0%	12.609	1,6%	406,7
Persones jurídiques	14.057	2,7%	88.839	11,4%	6,3
Entitats sense ànim de lucre	386	0,1%	2.697	0,3%	7
Institucions religioses	166	0,0%	1.197	0,2%	7,2
Comunitats de béns/propietaris	604	0,1%	3.220	0,4%	5,3
Altres	99	0,0%	400	0,1%	4
Sense dades	-	-	13.807	1,8%	-
TOTAL	514.978	100,0%	780.775	100,0%	1,5

Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre, dades de HUTS de la Generalitat de Catalunya, el registre de certificats energètics de l'Institut Català de l'Energia i el registre cadastral municipal facilitat per l'Ajuntament de Barcelona..

Si s'analitzen les dades des del punt de vista dels propietaris (vegeu taula 2):

- El pes de les 499.635 persones físiques s'enfila fins el 97%. De mitjana, tenen 1,3 habitatges a la ciutat.
- En canvi, el pes de la resta de propietaris, és a dir, els que no són persones físiques, es redueix fins al 3% (15.343), però amb una mitjana d'habitatges més elevada (8 habitatges per titular).
 - Així, es comptabilitzen 14.057 persones jurídiques que són titulars d'habitatges a la ciutat, el que representa el 2,7% dels propietaris. De mitjana, aquests propietaris tenen 6,3 habitatges a la ciutat.
 - El cas més paradigmàtic d'aquesta situació és el de les 31 administracions públiques, que tenen un pes ínfim, molt proper al 0%, però disposen de 406,7 habitatges de mitjana. Fins i tot, entre les administracions, es dona el cas que tres propietaris (IMHAB, INCASÒL i Ajuntament de Barcelona) són titulars d'11.066 habitatges, és a dir, que concentren pràcticament el gruix del parc de titularitat públic (vegeu taula A.1 a l'annex). Són, de fet, els propietaris amb més parc de la ciutat.
 - Finalment, la resta de propietaris tenen un pes molt reduït: les 604 comunitats de béns/propietaris representen el 0,1% dels propietaris; les 386 entitats sense ànim de lucre el 0,1% i les 166 institucions religioses es situen per sota del 0,1%.

Tipologia de propietaris amb 1 habitatge

Si s'analitzen amb més detall els propietaris que només disposen d'un habitatge a la ciutat, es destaca que aquests suposen el 85% del total de propietaris (437.940 propietaris)(veure Taula 3). Per tipus de propietari:

- En la majoria de les situacions les persones físiques són titulars a Barcelona només de l'habitatge on viuen (429.895 persones físiques, el 86% del total de persones físiques).
- En canvi, aproximadament la meitat de la resta de propietaris que no són una persona física, tenen un sol habitatge en propietat⁴ (8.045 propietaris, el 52,4%), la majoria dels quals corresponen a persones jurídiques (7.336 propietaris).

Taula 3. Estructura de la propietat. Propietaris d'1 habitatge. Barcelona. 2019

Tipus de propietari	Propietaris	Propietaris d'1 habitatge	Propietaris 1 hab. Sobre el total
	Nombre	Nombre	%/total
Persones físiques	499.635	429.895	86,0%
Resta de propietaris	15.343	8.045	52,4%
Administracions públiques	31	8	25,8%
Persones jurídiques	14.057	7.336	52,2%
Entitats sense ànim de lucre	386	222	57,5%
Institucions religioses	166	72	43,4%
Comunitats de béns/propietaris	604	340	56,3%
Altres	99	67	67,7%
Sense dades	-		
TOTAL	514.978	437.940	85,0%

Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre, dades de HUTS de la Generalitat de Catalunya, el registre de certificats energètics de l'Institut Català de l'Energia i el registre cadastral municipal facilitat per l'Ajuntament de Barcelona.

⁴ No es té informació si aquests propietaris són propietaris de més habitatges en altres municipis.

2.4. Els propietaris amb més de 15 habitatges

Els propietaris amb més de 15 habitatges a Barcelona són 2.615, la qual cosa suposa el 0,5% del total de propietaris de la ciutat. Aquest grans propietaris són titulars de 108.264 habitatges, que suposen el 13,9% del parc total de la ciutat (vegeu taula 4).

- El 50,3% dels grans propietaris de més de 15 habitatges són persones físiques (1.315), i tenen el 33,5% (36.283 unitats) dels 108.264 habitatges.
- El 49,7% correspon a la resta de grans propietaris de més de 15 habitatges (que no són persones físiques)(1.300), que tenen el 66,5% (71.981 unitats) del total del parc. Destaquen:
 - El 44,7% són persones jurídiques (1.169), amb el 50,8% dels habitatges (54.980).
 - El 0,6% són administracions públiques (15), que tenen l'11,6% dels habitatges (12.575).

Taula 4. Propietaris de més de 15 habitatges a la ciutat de Barcelona

Tipus de propietari	Propietaris	Habitatges	Propietaris	Habitatges
Persones físiques	1.315	36.283	50,3%	33,5%
Resta de propietaris	1.300	71.981	49,7%	66,5%
Administracions públiques	15	12.575	0,6%	11,6%
Persones jurídiques	1.169	54.980	44,7%	50,8%
Entitats sense ànim de lucre	33	1.827	1,3%	1,7%
Institucions religioses	14	766	0,5%	0,7%
Comunitats de béns/propietaris	60	1.619	2,3%	1,5%
Altres	9	214	0,3%	0,2%
TOTAL més de 15	2.615	108.264	100,0%	100,0%
Total general Barcelona	514.978	780.775		
Pes més de 15 sobre el total	0,5%	13,9%		

Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre, dades de HUTS de la Generalitat de Catalunya, el registre de certificats energètics de l'Institut Català de l'Energia i el registre cadastral municipal facilitat per l'Ajuntament de Barcelona.

Pel que fa a les persones físiques, la distribució més detallada per trams de nombre d'habitatges és la següent (vegeu taula 5):

- El gran gruix d'aquests propietaris està configurat pels que tenen per sota dels 50 habitatges: 92,8%, amb el 81,6% del total d'habitatges.
- Els propietaris amb entre 50 i 99 habitatges suposen el 6,6% del total i el 15,5% dels habitatges.
- I els propietaris de més de 100 habitatges són molt pocs: el 0,6% del total, amb el 2,9% del parc.

Taula 5. Persones físiques tenidores de més de 15 habitatges a la ciutat de Barcelona

Nombre d'habitatges	Propietaris	%/total	Habitatges	%/total
De 16 a 19	451	34,3%	7.782	21,4%
De 20 a 49	769	58,5%	21.840	60,2%
De 50 a 99	87	6,6%	5.607	15,5%

100 o més	8	0,6%	1.054	2,9%
TOTAL més de 15	1.315	100,0%	36.283	100,0%
Total general Barcelona	499.635		658.006	
Pes més de 15 sobre el total	0,3%		5,5%	

Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre, dades de HUTS de la Generalitat de Catalunya, el registre de certificats energètics de l'Institut Català de l'Energia i el registre cadastral municipal facilitat per l'Ajuntament de Barcelona.

I pel que fa a les persones jurídiques (vegeu taula 6):

- S'observa un major pes en nombre d'habitatges dels propietaris que en tenen més de 100 individualment: són 86, és a dir només el 7,4% del total, però ostenten el 35,2% del total d'habitatges d'aquest grup.
- Un gruix important és el de les persones jurídiques que tenen entre 20 i 50 habitatges, que representen el 54,1% del total, amb el 34,3% dels habitatges.
- Els segueixen els que tenen entre 15 i 20 habitatges, que representen el 22,7% del total, però amb un menor pes en nombre d'habitatges: 8,3%.
- El propietaris entre 50 i 99 habitatges suposen el 15,9% del total i el 22,2% dels habitatges.

Taula 6. Persones jurídiques tenidores de més de 15 habitatges a la ciutat de Barcelona

Nombre d'habitatges	Propietaris	%/total	Habitatges	%/total
De 16 a 19	265	22,7%	4.569	8,3%
De 20 a 49	632	54,1%	18.865	34,3%
De 50 a 99	186	15,9%	12.199	22,2%
100 o més	86	7,4%	19.347	35,2%
TOTAL més de 15	1.169	100,0%	54.980	100,0%
Total general Barcelona	14.057		88.839	
Pes més de 15 sobre el total	8,3%		61,9%	

Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre, dades de HUTS de la Generalitat de Catalunya, el registre de certificats energètics de l'Institut Català de l'Energia i el registre cadastral municipal facilitat per l'Ajuntament de Barcelona.

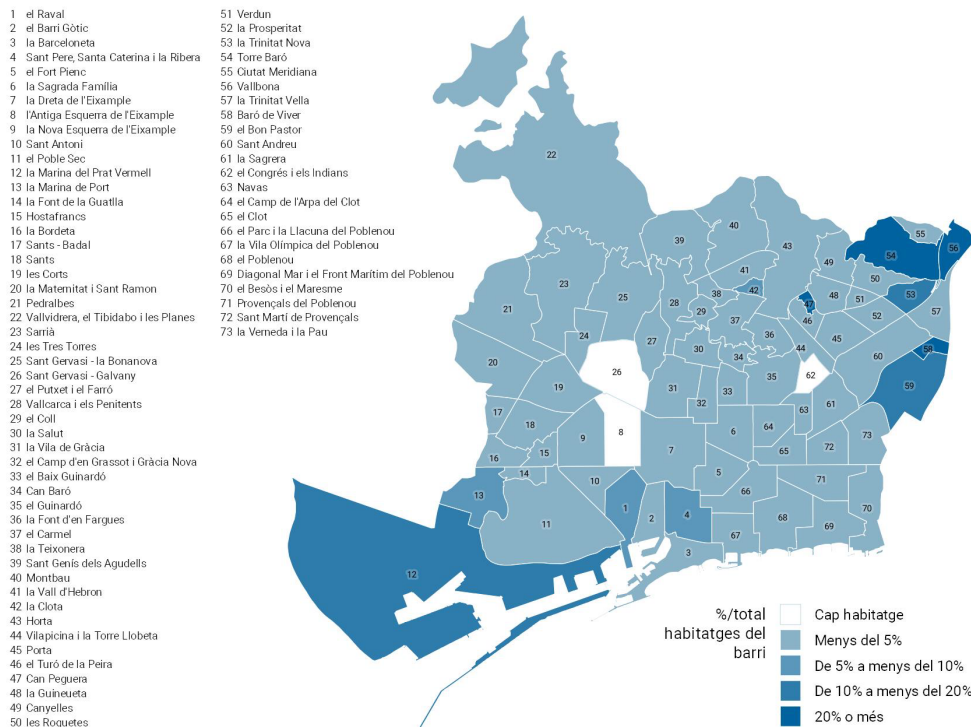
Els propietaris amb més de 15 habitatges per barris

La distribució dels habitatges dels propietaris que en tenen més de 15 no és homogènia a la ciutat de Barcelona, ni tampoc ho és el pes que representen aquests habitatges sobre el total del parc de cada barri. En aquest apartat, s'aprofundeix sobre aquesta segona qüestió, és a dir, el pes dels habitatges d'aquests tenidors sobre el total del parc de cadascun dels 73 barris de la ciutat de Barcelona. L'anàlisi s'ha realitzat separant els propietaris de més de 15 habitatges en dos grans grups. D'una banda, les administracions públiques i, de l'altra, la resta de grans propietaris.

Pel que fa als habitatges de propietaris de més de 15 habitatges que són administracions públiques tenen, en general, una major presència en els barris més perifèrics de la ciutat i en el districte de Ciutat Vella (vegeu mapa 1 i taula A.2 a l'annex):

- Només hi ha 3 barris on no hi ha parc d'administracions públiques: El Congrés i els Indians, l'Antiga Esquerra de l'Eixample i Sant Gervasi-Galvany.
- A la gran majoria de barris de la ciutat, en concret a 59, el parc d'administracions públiques representa menys del 5% del total del parc.
- En 4 barris el pes del parc de les administracions públiques es situa entre el 5% i el 10%: Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera; la Clota; la Marina de Port; el Raval.
- En 3 barris el pes del parc de les administracions públiques es situa entre el 10% i el 20%: el Bon Pastor; la Marina del Prat Vermell-AEI Zona Franca; la Trinitat Nova.
- En 4 barris el pes del parc està per sobre del 20%: Baró de Viver; Vallbona; Torre Baró; Can Peguera.

Mapa 1. Habitatges de propietaris de més de 15 habitatges que són administracions públiques (%/total parc de cada barri). 2019



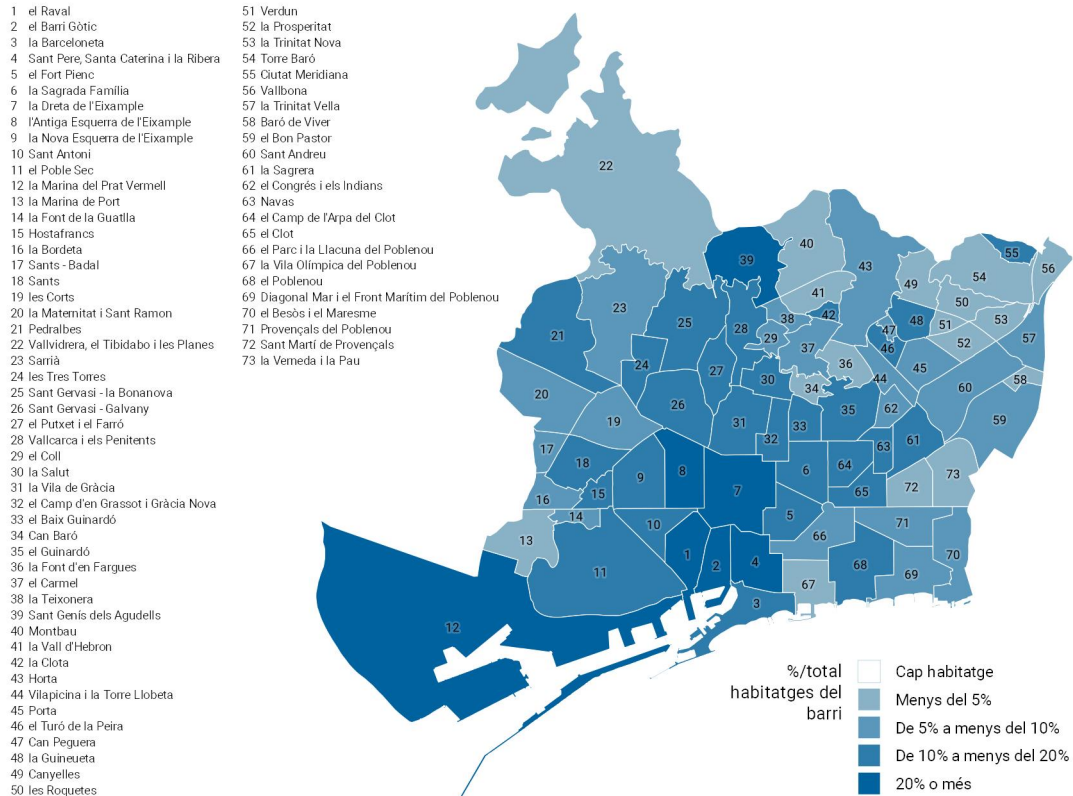
Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre, dades de HUTS de la Generalitat de Catalunya, el registre de certificats energètics de l'Institut Català de l'Energia i el registre cadastral municipal facilitat per l'Ajuntament de Barcelona.

Pel que fa als habitatges de propietaris de més de 15 habitatges que no són administracions públiques, en general, tenen un pes més significatiu en els barris més cèntrics (vegeu mapa 2 i taula A.2 a l'annex):

- No hi ha cap barri sense parc d'aquest tipus de propietari.
- En 17 barris el parc de propietaris amb més de 15 habitatges que no són administracions públiques representa menys del 5% del total del parc.
- En 21 barris el pes del parc d'aquests propietaris es situa entre el 5% i el 10%.
- En 28 barris el pes del parc d'aquests propietaris es situa entre el 10% i el 20%.
- En 7 barris el pes del parc dels propietaris amb més de 15 habitatges que no són administracions públiques està per sobre del 20%: l'Antiga Esquerra de l'Eixample; Sant Pere,

Santa Caterina i la Ribera; la Dreta de l'Eixample; la Marina del Prat Vermell-AEI Zona Franca; el Raval; el Barri Gòtic; Sant Genís dels Agudells.

Mapa 2. Habitatges de propietaris de més de 15 habitatges que no són administracions públiques (%/total parc de cada barri). 2019



Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre, dades de HUTS de la Generalitat de Catalunya, el registre de certificats energètics de l'Institut Català de l'Energia i el registre cadastral municipal facilitat per l'Ajuntament de Barcelona.

2.4. Els propietaris amb més de 10 habitatges

A la ciutat de Barcelona hi ha 132.677 habitatges dels quals són titulars 4.537 grans propietaris que tenen més de 10 habitatges. És a dir, es troben en aquesta situació el 17% del parc i el 0,9% dels propietaris (vegeu taula 7).

- El 57% dels propietaris de més de 10 habitatges són persones físiques (2.585), i tenen el 39,5% dels habitatges d'aquest grup (52.365 unitats).
- El 43% correspon a la resta de propietaris de més de 10 habitatges (1.952) que no són persones físiques, que tenen el 60,5% (80.312 unitats) d'aquest del parc. Destaquen:
 - El 38,9% són persones jurídiques (1.764), amb el 47,2% dels habitatges d'aquest grup (62.585).
 - El 0,3% són administracions públiques (15), que tenen el 9,6% dels habitatges d'aquest grup (12.575).

Taula 7. Propietaris de més de 10 habitatges a la ciutat de Barcelona

Tipus de titular	Titulars	Habitatges	Titulars	Habitatges
Persones físiques	2.585	52.365	57,0%	39,5%
Rest a de propietaris	1.952	80.312	43,0%	60,5%
Administracions públiques	15	12.575	0,3%	9,5%
Persones jurídiques	1.764	62.585	38,9%	47,2%
Entitats sense ànim de lucre	47	2.000	1,0%	1,5%
Institucions religioses	18	820	0,4%	0,6%
Comunitats de béns/propietaris	96	2.078	2,1%	1,6%
Altres	12	254	0,3%	0,2%
TOTAL més de 10	4.537	132.677	100,0%	100,0%
Total general Barcelona	514.978	780.775		
Pes més de 10 sobre el total	0,9%	17,0%		

Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre, dades de HUTS de la Generalitat de Catalunya, el registre de certificats energètics de l'Institut Català de l'Energia i el registre cadastral municipal facilitat per l'Ajuntament de Barcelona.

Si s'analitzen aquestes dades des del punt de vista del parc:

- **Predominen els habitatges de persones jurídiques:** 62.585 unitats (el 47,2%).
- En segon lloc, **molt a prop, hi ha els habitatges que tenen com a titular una persona física:** 52.365 (el 39,5%).
- Les administracions públiques tenen 12.575 habitatges (el 9,5%).
- Les comunitats de béns/propietaris són titulars de 2.078 habitatges (l'1,6%), les entitats sense ànim de lucre són propietaris de 2.000 habitatges (l'1,5%) i les institucions religioses de 820 habitatges (el 0,6%).

Si es posa el focus en el nombre de propietaris:

- En aquest cas, hi ha una major presència d'aquests propietaris que són persones físiques: 2.585 unitats (el 57%).
- En segon lloc, es situen els propietaris que són persones jurídiques: 1.764 (el 38,9%).

- Segueixen les comunitats de béns/propietaris amb 96 tenidors (el 2,1%), les entitats sense ànim de lucre amb 47 tenidors (l'1%) i 18 institucions religioses (el 0,4%).
- Finalment, hi ha quinze propietaris (el 0,3%) que tenen NIF corresponent a una administració pública.

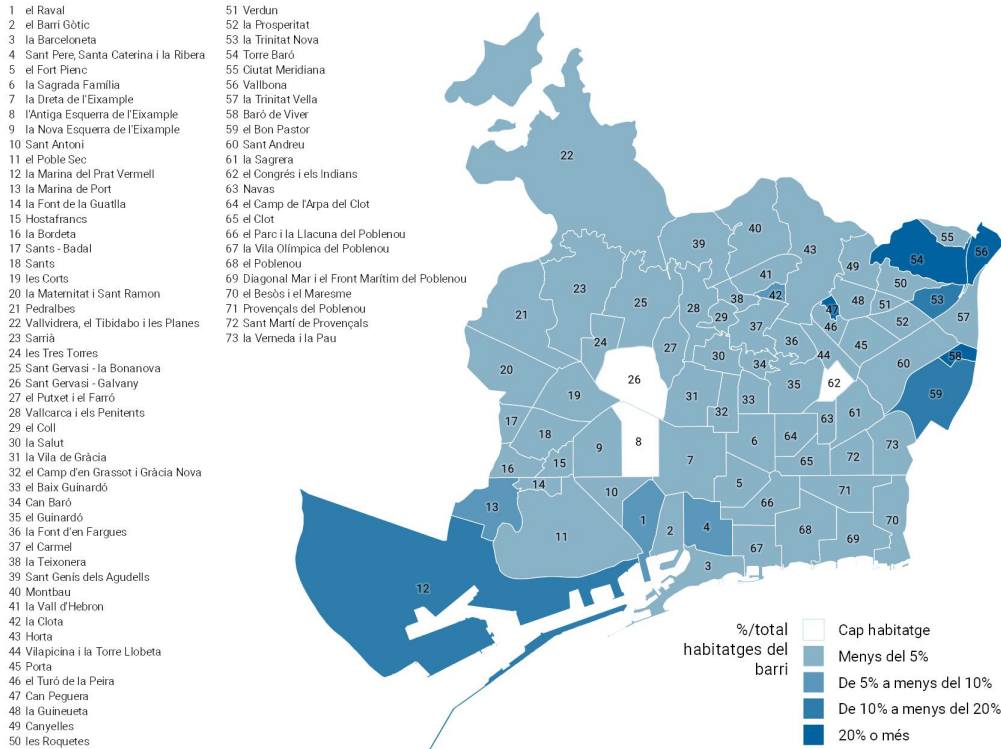
Els propietaris amb més de 10 habitatges per barris

La distribució dels habitatges de propietaris amb més de 10 habitatges segueix pautes territorials heterogènies a la ciutat de Barcelona. En aquest punt, s'aprofundeix en el pes dels habitatges d'aquests tenidors sobre el total del parc de cadascun dels 73 barris de la ciutat de Barcelona. L'anàlisi s'ha realitzat diferenciant dos grans grups. D'una banda, les administracions públiques i, de l'altra, la resta de propietaris amb més de 10 habitatges.

Pel que fa als **habitatges de propietaris de més de 10 habitatges que són administracions públiques**, en general, tenen un pes major als barris perifèrics i al districte de Ciutat Vella (vegeu mapa 3 i taula A.2 a l'annex):

- Només hi ha 3 barris on no hi ha parc d'administracions públiques: el Congrés i els Indians; l'Antiga Esquerra de l'Eixample; Sant Gervasi-Galvany.
- En 59 barris el parc d'administracions públiques representa menys del 5%.
- En 4 barris el pes del parc es situa entre el 5% i el 10%: Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera; la Clota; la Marina de Port; el Raval.
- En 3 barris el pes del parc està entre el 10% i el 20%: el Bon Pastor; la Marina del Prat Vermell - AEI Zona Franca; la Trinitat Nova.
- En 4 barris el pes del parc està per sobre del 20%: Baró de Viver; Vallbona; Torre Baró; Can Peguera.

Mapa 3. Habitatges de propietaris de més de 10 habitatges que són administracions públiques (%/total parc de cada barri). 2019

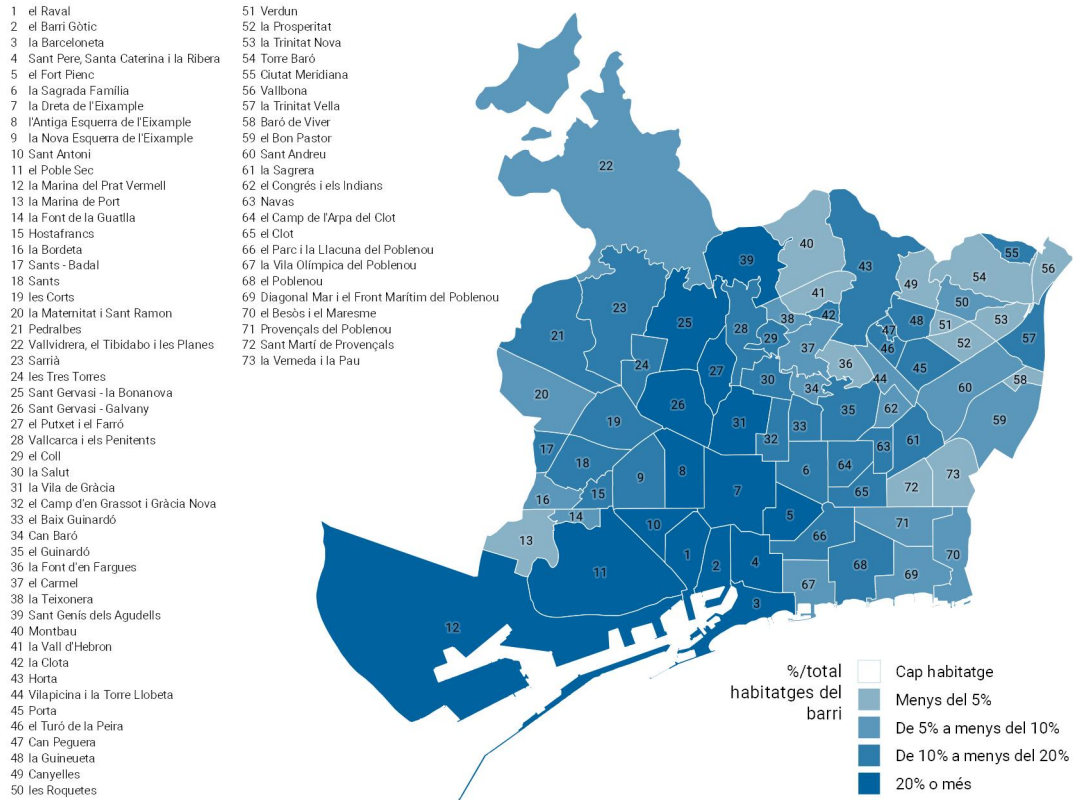


Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre, dades de HUTS de la Generalitat de Catalunya, el registre de certificats energètics de l'Institut Català de l'Energia i el registre cadastral municipal facilitat per l'Ajuntament de Barcelona.

Pel que fa als **habitatges de propietaris de més de 10 habitatges que no són administracions públiques**, en general, tenen un pes més significatiu en els barris més cèntrics (vegeu mapa 4 i taula A.2 a l'annex):

- No hi ha cap barri sense parc de grans propietaris.
- En 13 barris el parc de grans propietaris que no són administracions públiques representa menys del 5% del total del parc.
- En 16 barris el pes del parc dels grans propietaris es situa entre el 5% i el 10%.
- En 29 barris el pes del parc dels grans propietaris que no són administracions públiques es situa entre el 10% i el 20%.
- En 15 barris el pes del parc està per sobre del 20%.

Mapa 4. Habitatges dels propietaris amb més de 10 habitatges que no són administracions públiques (%/total parc de cada barri). 2019.



Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre, dades de HUTS de la Generalitat de Catalunya, el registre de certificats energètics de l'Institut Català de l'Energia i el registre cadastral municipal facilitat per l'Ajuntament de Barcelona.



3.Estructura i concentració de la propietat del parc d'habitatges de lloguer

3.1. Metodologia

Les dades relatives al parc de lloguer que es presenten provenen de l'explotació de la base de fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL, realitzada per l'equip d'aquesta institució. Cal advertir que aquestes dades mostren els habitatges que, en la data de referència de 15 de maig de 2020, estaven efectivament *en lloguer*, ja que hi constava una fiança dipositada d'un contracte de lloguer amb ús d'habitatge (permanent i habitual), segons l'obligació que estableix la Llei 29/1994 d'Arrendaments Urbans de l'Estat. S'ha de tenir en compte però, que hi pot haver una demora en el dipòsit de la fiança, especialment durant els terminis en què ha estat vigent l'estat d'alarma decretat pel Govern Espanyol, arran de la pandèmia del COVID-19.

Abans d'entrar a analitzar la informació, es dedica aquest epígraf previ per explicar quins habitatges de lloguer es recullen, i quins no, en aquesta base de dades. Per fer-ho, s'exposa el marc legal que defineix quins tipus d'habitatges i d'agents han de dipositar la fiança del contracte.

Definit el marc legal, encara cal fer un segon pas per arribar a la informació que es presenta en aquest treball. En efecte, com es veurà tot seguit, no totes les fiances d'habitatges dipositades a l'INCASÒL s'han pres en consideració en aquest treball.

El marc legal (I): El tipus d'habitatge i d'agents regulats per la LAU que ha de dipositar fiances

Segons l'article 36.1 de la Llei 29/1994 d'Arrendaments Urbans de l'Estat, en la subscripció del contracte de lloguer "és obligatòria l'exigència i prestació d'una fiança en metàl·lic d'una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda en l'arrendament *d'habitatges* i de dues en l'arrendament per a un *ús diferent del d'habitatge*".

Ús habitatge

Segons l'article 2.1 de la Llei 29/1994 "es considera arrendament *d'habitatge* l'arrendament que recau sobre una edificació habitable la destinació primordial de la qual sigui satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari".

Ús diferent d'habitatge

Segons l'article 2.3. de la Llei 29/1994 "Es considera arrendament per a ús diferent de l'habitatge l'arrendament que, tot i recaure sobre una edificació, té com a destinació primordial una de diferent de la que estableix l'article anterior. En especial, tenen aquesta consideració els arrendaments de finques urbanes subscrits per temporada, sigui aquesta d'estiu o qualsevol altra, i els subscrits per exercir a la finca una activitat industrial, comercial, artesanal, professional, recreativa, assistencial, cultural o docent, siguin quines siguin les persones que els subscriguin".

Excepcions

L'article 36.6, en referir-se a les excepcions indica que "queden exceptuades de l'obligació de prestar la fiança l'Administració General de l'Estat, les administracions de les comunitats autònomes i les entitats que integren l'Administració local, els organismes autònoms, les entitats públiques empresarials i altres ens públics vinculats o que en depenen, i les mútues col·laboradores amb la Seguretat Social en la seva funció pública de col·laboració en la gestió de la Seguretat Social, així com els seus centres mancomunats, quan la renda s'hagi de satisfer amb càrrec als seus pressupostos respectius."

És a dir, aquestes entitats, només en cas de ser les llogateres i quan la renda estigui recollida en els pressupostos, no han de *prestar* la fiança i, per tant, tampoc s'ha de dipositar.

El marc legal (II): Els arrendaments exclosos de la LAU (i que no han de dipositar fiances)

Segons l'article 5 de la Llei 29/1994, els arrendaments exclosos de la LAU, i que per tant no han de dipositar fiances són:

- a) L'ús dels habitatges que els porters, guardes, assalariats, empleats i funcionaris tinguin assignats per raó del càrrec que ocupin o del servei que prestin.
- b) L'ús dels habitatges militars, sigui quina sigui la seva qualificació i règim, que es regeixen pel que disposa la seva legislació específica.
- c) Els contractes en què s'arrenda una finca amb casa habitació i la finalitat primordial de l'arrendament sigui l'aprofitament agrícola, pecuari o forestal del predi. Aquests contractes es regeixen pel que disposa la legislació aplicable sobre arrendaments rústics.
- d) L'ús dels habitatges universitaris, quan aquestes hagin estat qualificats expressament com a tals per la mateixa universitat propietària o responsable dels habitatges, que siguin assignades als alumnes matriculats a la universitat corresponent i al personal docent i d'administració i serveis que en depengui, per raó del vincle que s'estableixi entre cadascun d'ells i la universitat respectiva, a la qual correspon en cada cas l'establiment de les normes a què se n'ha de sotmetre l'ús.
- e) La cessió temporal d'ús de la totalitat d'un habitatge moblat i equipat en condicions d'ús immediat, comercialitzada o promocionada en canals d'oferta turística o per qualsevol altre mode de comercialització o promoció, i realitzada amb finalitat lucrativa, quan estigui sotmesa a un règim específic, derivat de la seva normativa sectorial turística.

Les dades presentades en aquest treball

La Llei 13/1996, de 29 de juliol, crea el Registre de fiances de contractes de lloguer de finques urbanes de Catalunya i estableix l'obligació dels arrendadors de finques urbanes de dipositar a l'Institut Català del Sòl la fiança establerta en l'article 36.1 de la Llei estatal.

Les dades que es presenten en aquest treball són el resultat de l'explotació d'una part d'aquestes fiances. En efecte, només s'inclouen les fiances de les finques destinades a "ús habitatge permanent i habitual" i no es presenten les dades de les finques amb "ús diferent d'habitatge".

Així mateix, tampoc es presenten les dades d'aquells arrendaments exclosos de la LAU (art.5), que s'acaben de veure.

En definitiva, les dades que es presenten a continuació no inclouen els següents tipus de finques:

- Ús diferent d'habitatge
 - Habitatge de temporada (estiu o altres temporades).
 - Altres usos (industrial, comercial...).
- Habitatges llogats per les administracions públiques, les empreses públiques... (Només si són les llogateres i si la renda es satisfà a càrrec dels pressupostos respectius. Si són les propietàries si que es recull aquesta informació).
- Habitatges de porters, guardes...
- Habitatges militars.
- Arrendaments rústics.
- Habitatges universitaris (reconeguts per les universitats).
- Habitatges d'ús turístic (Cessió temporal d'ús de la totalitat d'un habitatge moblat).

3.2. L'estructura de la propietat del parc en lloguer.

Segons l'Enquesta Sociodemogràfica de l'Ajuntament de Barcelona, realitzada al 2017, s'estima que el parc amb residents (habitatges principals) és de 695.353 habitatges. D'aquests, el 38,2% són habitatges en lloguer (265.444).

Aquesta font d'informació no permet conèixer l'estructura de la propietat del parc de lloguer per la qual cosa **centrem aquesta anàlisi en la part d'aquest parc del que té informació directa l'Institut Català del Sòl**, a través dels dipòsits de fiances dels contractes de lloguer amb ús d'habitatge (permanent i habitual) **que no tenen en compte l'ús de temporada i una part important dels contractes de pròrroga forçosa**. El parc d'habitatge de lloguer així considerat és, a maig de 2020, de **212.291 habitatges**.

L'estructura del parc en lloguer a la ciutat de Barcelona està dualitzada, és a dir, hi ha un predomini de propietaris amb 1 o 2 habitatges en lloguer, però al mateix temps hi ha una presència notable de grans propietaris amb més de 10 o més de 15 habitatges en lloguer. Així, aproximadament la meitat (46,7%) dels 212.291 habitatges en lloguer de la ciutat són de propietaris que tenen 1 o 2 habitatges i, al mateix temps, en l'altre extrem el 26,4% és de propietaris amb més de 15 habitatges (vegeu taula 8). A continuació es mostra l'estructura de la propietat del parc de lloguer d'una manera més detallada.

- El 46,7% dels habitatges en lloguer (99.401) són del 88,3% de propietaris que tenen 1 o 2 habitatges (88.339), amb una mitjana d'1,1.
- L'11,4% del parc en lloguer (24.256) és del 6,7% de propietaris que tenen entre 3 i 5 habitatges (6.682), amb una mitjana de 3,6.
- El 9,5% dels habitatges en lloguer (20.207) és del 2,7% que en tenen entre 6 i 10 (2.655), amb una mitjana de 7,6.
- El 32,4% dels habitatges en lloguer (69.037) són del 2,3% dels propietaris (2.344) que en tenen més de 10, amb una mitjana de 29,5 habitatges.
- El 26,4% dels habitatges en lloguer (56.307) són de l'1,3% dels propietaris (1.340) que en tenen més de 15, amb una mitjana de 42 habitatges.

Taula 8. Habitatges en lloguer segons dimensió dels propietaris. Barcelona. 2020.

Nombre d'habitatges	Nombre d'habitatges		Nombre de propietaris		Mitjana d'habitatges per propietari
	Xifra absoluta	%/total	Xifra absoluta	%/total	
D'1 a 2	99.401	46,7%	88.339	88,3%	1,1
De 3 a 5	24.256	11,4%	6.682	6,7%	3,6
De 6 a 10	20.207	9,5%	2.655	2,7%	7,6
D'11 a 15	12.730	6,0%	1.004	1,0%	12,7
Més de 15	56.307	26,4%	1.340	1,3%	42,0
Subtotal més de 10	69.037	32,4%	2.344	2,3%	29,5
Total	212.901	100,0%	100.020	100,0%	2,1

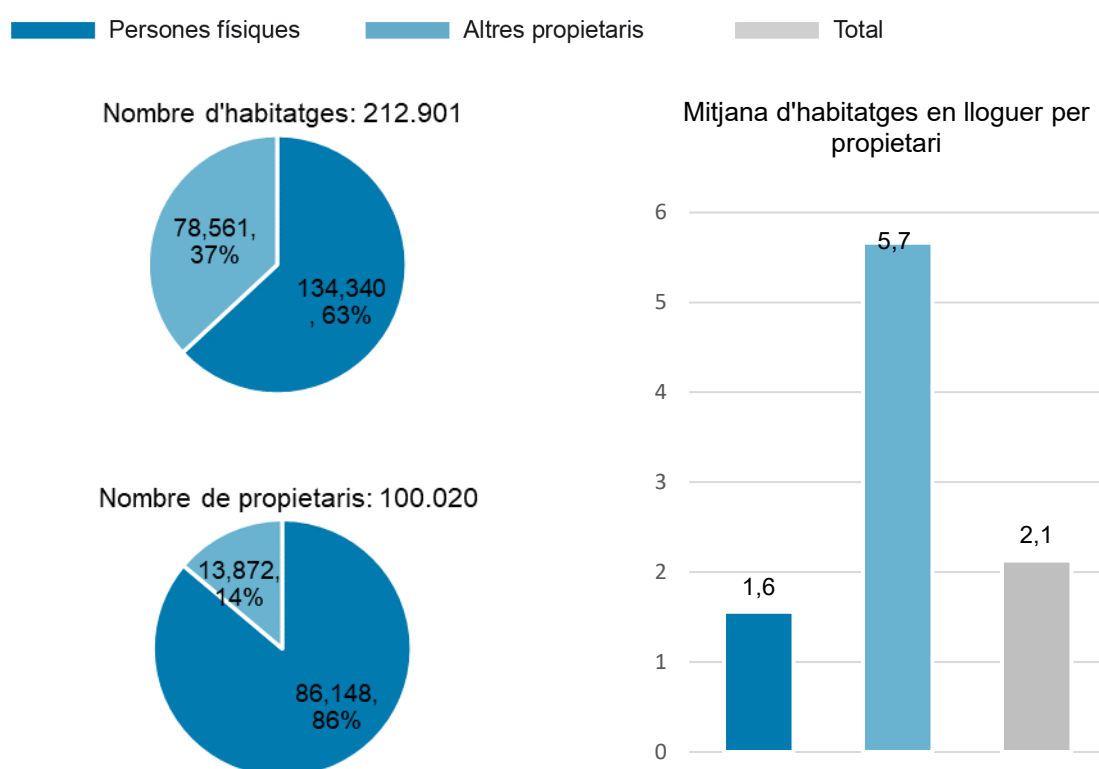
Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

3.3. El tipus de propietari del parc en lloguer.

Els 212.901 habitatges en lloguer considerats en aquest treball són propietat de 100.020 propietaris, el que dona una mitjana de 2,1 habitatges en lloguer per titular, tot i que les diferències són notables segons el tipus de propietari (vegeu figura 1).

- El 63% dels habitatges en lloguer són de persones físiques, que representen el 86% dels propietaris, de tal manera que de mitjana tenen 1,6 habitatges en lloguer.
- El 37% dels habitatges en lloguer són de la resta de propietaris (persones jurídiques, administracions públiques, entitats religioses, entitats sense ànim de lucre i altres), que representen el 14% dels propietaris i, en conseqüència, de mitjana són propietaris de més habitatges en lloguer: 5,7.

Figura 1. Habitatges en lloguer. Dades segons tipus de propietari. Barcelona. 2020.



Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

3.3.1. Estructura de la propietat del parc en lloguer segons el tipus de propietari.

En els dos epígrafs anteriors s'han presentat, d'una banda, l'estructura de la propietat del parc en lloguer i, de l'altra, una classificació d'aquest parc segons el tipus de propietaris. En els paràgrafs que

segueixen es combinen aquestes dades i es presenta l'estructura de la propietat del parc en lloguer, diferenciant el que és de persones físiques de la resta.

Persones físiques

Com s'ha vist més amunt, de tots els habitatges en lloguer de la ciutat de Barcelona, el 63% són propietat de persones físiques. **Entre els habitatges de persones físiques, s'aprecia un pes major dels petits propietaris en detriment dels grans** (vegeu taula 9).

Així, per exemple, si es prenen com a referència els dos subgrups situats als extrems, aproximadament **dues terceres parts (65,5%) dels habitatges en lloguer de persones físiques de la ciutat de Barcelona són de propietaris que tenen 1 o 2 habitatges, mentre que tan sols el 8% és de propietaris amb més de 15 habitatges.**

A continuació es mostren les dades detallades:

- Com s'acaba d'avançar, el 65,5% dels habitatges en lloguer (87.960) són del 91,4% de propietaris que tenen 1 o 2 habitatges (78.704), amb una mitjana d'1,1.
- El 13,3% del parc en lloguer (17.908) és del 5,8% de persones físiques que tenen entre 3 i 5 habitatges (4.985), amb una mitjana de 3,6.
- El 8,7% dels habitatges en lloguer propietat de persones físiques (11.741) és de l'1,8% que en tenen entre 6 i 10 (1.559), amb una mitjana de 7,5.
- El 12,5% dels habitatges en lloguer (16.731) són de l'1% dels propietaris (900) que en tenen més de 10, amb una mitjana de 18,6 habitatges.
- El 8% dels habitatges en lloguer (10.739) són del 0,5% dels propietaris (426) que en tenen més de 15, amb una mitjana de 25,2 habitatges.

Taula 9. Habitatges en lloguer segons dimensió dels propietaris. Persones físiques. Barcelona. 2020.

Nombre d'habitatges	Nombre d'habitatges		Nombre de propietaris		Mitjana d'habitatges per propietari
	Xifra absoluta	%/total	Xifra absoluta	%/total	
D'1 a 2	87.960	65,5%	78.704	91,4%	1,1
De 3 a 5	17.908	13,3%	4.985	5,8%	3,6
De 6 a 10	11.741	8,7%	1.559	1,8%	7,5
D'11 a 15	5.992	4,5%	474	0,6%	12,6
Més de 15	10.739	8,0%	426	0,5%	25,2
Subtotal més de 10	16.731	12,5%	900	1,0%	18,6
Total	134.340	100,0%	86.148	100,0%	1,6

Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

Resta de propietaris⁵

De tots els habitatges en lloguer a Barcelona el mes de maig de 2020, el 37% són de propietaris que no són persones físiques. **En aquests casos, hi ha una major concentració d'habitatges en lloguer que són de grans propietaris**, en comparació amb les persones físiques que acabem de veure.

Així, tan sols el 14,6% dels habitatges en lloguer d'aquest grup heterogeni són de propietaris que tenen 1 o 2 habitatges, mentre que el 58% és de propietaris que en tenen més de 15. A la taula 10 es pot veure de manera més desagregada la distribució dels habitatges en lloguer segons la dimensió del propietari.

Taula 10. Habitatges en lloguer segons dimensió dels propietaris. Persones jurídiques. Barcelona. 2020.

Nombre d'habitatges	Nombre d'habitatges		Nombre de propietaris		Mitjana d'habitatges per propietari
	Xifra absoluta	%/total	Xifra absoluta	%/total	
D'1 a 2	11.441	14,6%	9.635	69,5%	1,2
De 3 a 5	6.348	8,1%	1.697	12,2%	3,7
De 6 a 10	8.466	10,8%	1.096	7,9%	7,7
D'11 a 15	6.738	8,6%	530	3,8%	12,7
Més de 15	45.568	58,0%	914	6,6%	49,9
Subtotal més de 10	52.306	66,6%	1.444	10,4%	36,2
Total	78.561	100,0%	13.872	100,0%	5,7

Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

- Com s'acaba d'avançar, el 14,6% dels habitatges en lloguer (11.441) són propietat del 69,5% de propietaris amb 1 o 2 habitatges (9.635), amb una mitjana d'1,2 habitatges.
- El 8,1% del parc en lloguer (6.348) és del 12,2% de propietaris que tenen entre 3 i 5 habitatges (1.697), amb una mitjana de 3,7.
- El 10,8% dels habitatges en lloguer (8.466) és del 7,9% que en tenen entre 6 i 10 (1.096), amb una mitjana de 7,7.
- El 66,6% dels habitatges en lloguer (52.306) són del 10,4% dels propietaris (1.444) que en tenen més de 10, amb una mitjana de 36,2 habitatges.
- El 58% dels habitatges en lloguer (45.568) són del 6,6% dels propietaris (914) que en tenen més de 15, amb una mitjana de 49,9 habitatges.

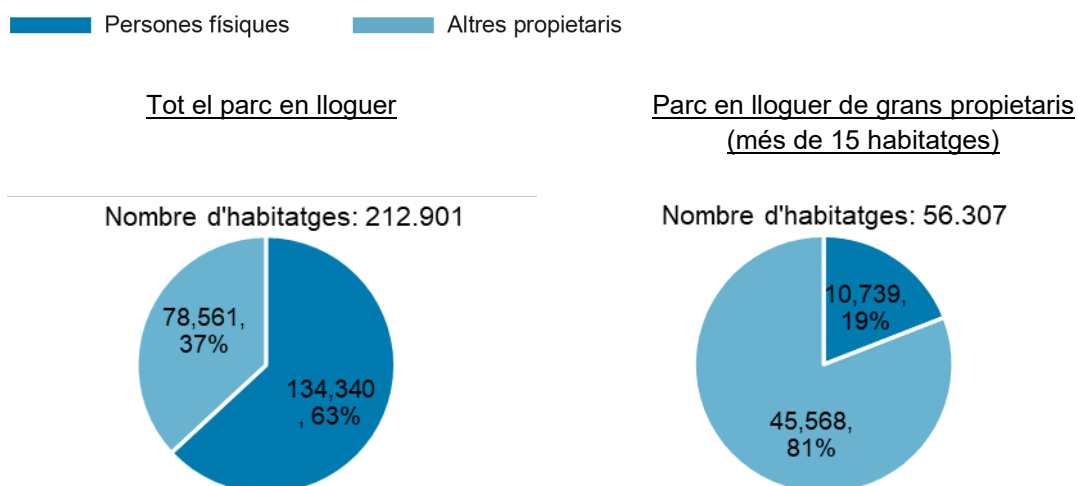
⁵ Persones jurídiques, administracions públiques, entitats religioses, entitats sense ànim de lucre i altres

3.4. Els propietaris amb més de 15 habitatges en lloguer

Com s'ha vist en l'aparat anterior, dels 212.901 habitatges en lloguer a la ciutat de Barcelona, 56.307 (el 26,4%) són de 1.340 propietaris (l'1,3%) que en tenen més de 15.

D'aquests 56.307 habitatges, 10.739 habitatges (el 19%) són de persones físiques, mentre que 45.568 (el 81%) són d'altre tipus de propietari (vegeu figura 4). Es pot apreciar, doncs, com **en el cas dels habitatges de grans propietaris en lloguer hi ha un pes molt inferior de les persones físiques que si es considera tot el parc en lloguer** (19% enfront el 63%).

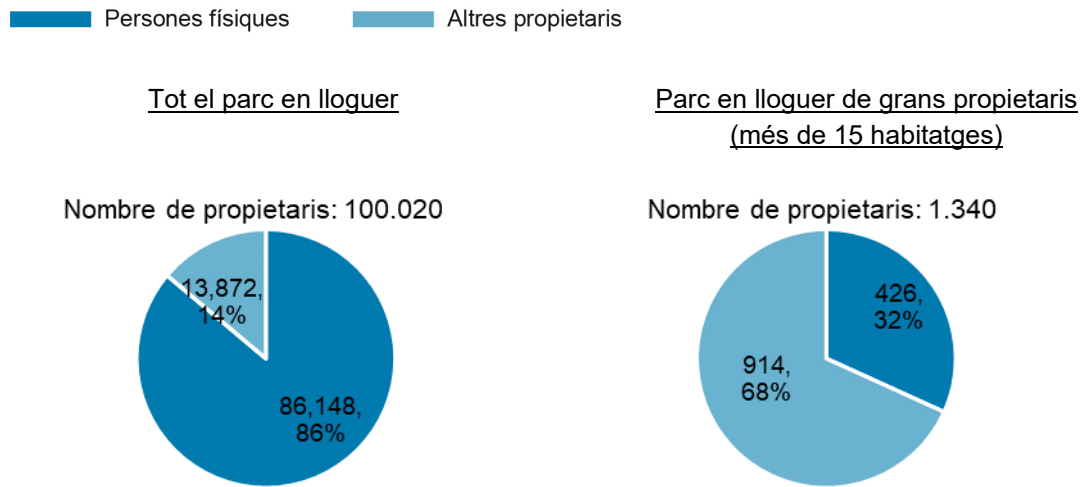
Figura 4. Nombre d'habitatges en lloguer segons titularitat. Barcelona. 2020.



Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

Dels 1.340 propietaris que tenen més de 15 habitatges, el 32% són persones físiques i el 68% altres tipus de propietaris (vegeu figura 5), de tal manera que les persones físiques tornen a tenir un pes inferior que si es considera el conjunt de parc (32% enfront el 86%).

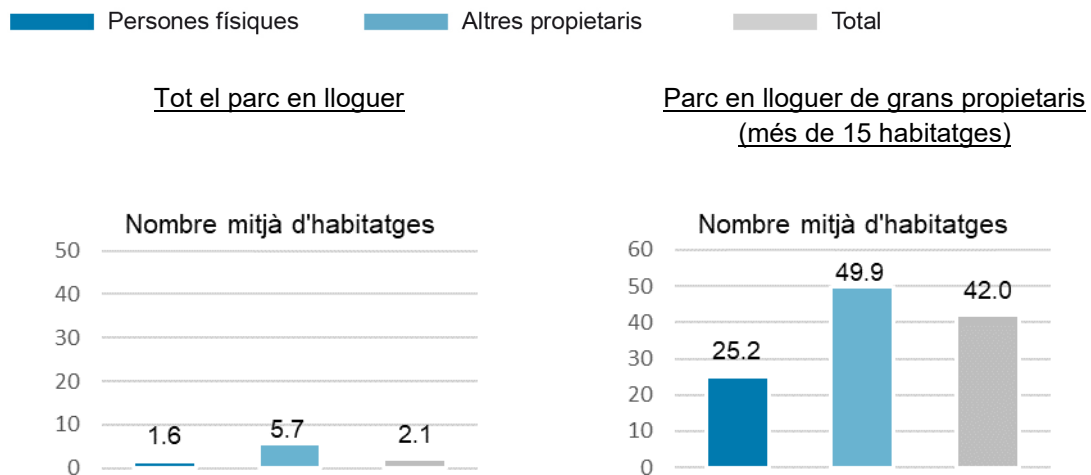
Figura 5. Nombre de propietaris del parc en lloguer. Barcelona. 2020.



Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

El nombre mitjà d'habitatges en lloguer també canvia de manera molt notable entre un i altre enfocament. En efecte, els grans propietaris d'habitatges en lloguer disposen de mitjana de 42 habitatges mentre que si es consideren tots el propietaris del parc en lloguer la mitjana es redueix a 2,1 (vegeu figura 6).

Figura 6. Nombre mitjà d'habitatges dels propietaris del parc en lloguer. Barcelona. 2020.



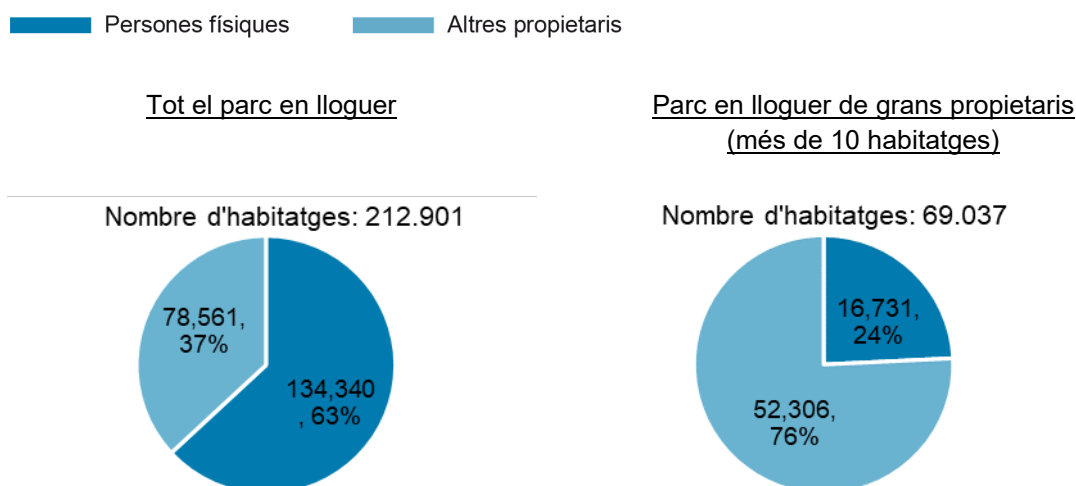
Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

3.5. Els propietaris amb més de 10 habitatges en lloguer

Com s'ha vist en l'aparat anterior, dels 212.901 habitatges en lloguer a la ciutat de Barcelona, 69.037 (el 32,4%) són de 2.344 propietaris (el 2,3%) que en tenen més de 10.

D'aquests 69.037 habitatges, tan sols 16.731 habitatges (el 24%) són de persones físiques, mentre que 52.306 (el 76%) són dels altres tipus de propietaris (vegeu figura 13). Es pot apreciar, doncs, com **en el cas dels habitatges de grans propietaris en lloguer hi ha un pes molt inferior de les persones físiques que si es considera tot el parc en lloguer** (24% enfront el 63%).

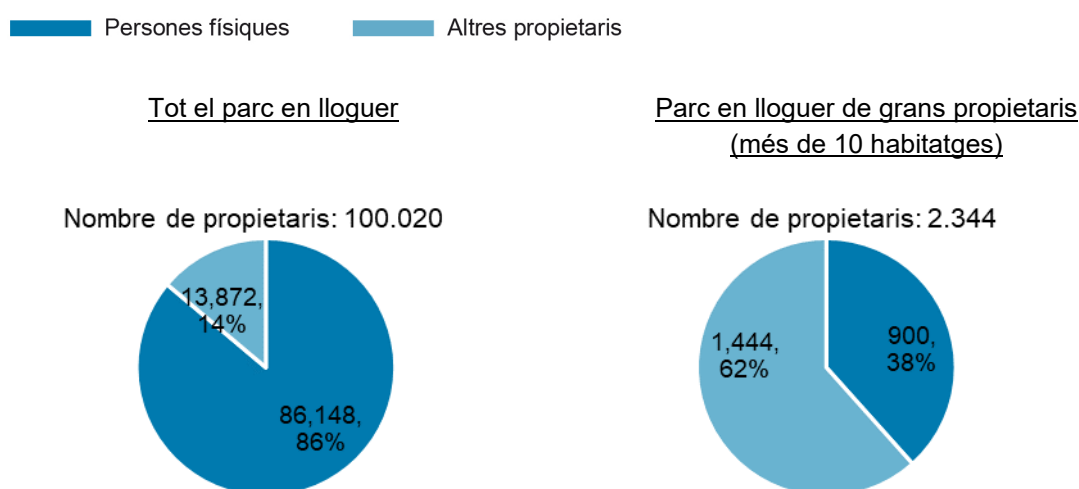
Figura 13. Nombre d'habitatges en lloguer segons titularitat. Barcelona. 2020.



Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

Dels 2.344 propietaris que tenen més de 10 habitatges en lloguer, el 38% són persones físiques i el 62% són altre tipus de propietaris (vegeu figura 14). De nou, s'aprecia que en el cas dels grans propietaris del parc en lloguer les persones físiques tenen un pes molt inferior que si es considera tot el parc en lloguer (38% enfront el 86%).

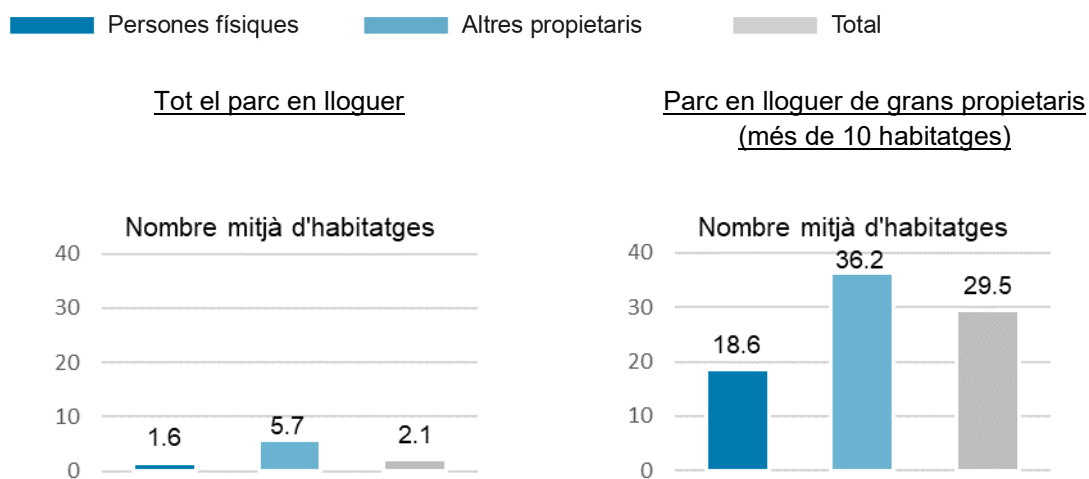
Figura 14. Nombre de propietaris del parc en lloguer. Barcelona. 2020.



Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

El nombre mitjà d'habitatges en lloguer també canvia de manera molt notable entre un i altre enfocament. En efecte, els grans propietaris de més de 10 habitatges en lloguer disposen de mitjana de 29,5 habitatges mentre que si es consideren tots el propietaris del parc en lloguer la mitjana es redueix a 2,1 (vegeu figura 15).

Figura 15. Nombre mitjà d'habitatges dels propietaris del parc en lloguer. Barcelona. 2020.



Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

○— 5. Conclusions

L'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB), amb el suport i la col·laboració de l'Ajuntament de Barcelona, la Secretaria d'Agenda Urbana i Territori i l'Institut Català del Sòl, ha analitzat l'estructura i concentració de la propietat del parc d'habitatges i del parc de lloguer a la ciutat de Barcelona.

Es tracta del Laboratori 'Estructura i concentració de la propietat d'habitatge a la ciutat de Barcelona. 2019-2020'. A continuació, es fa un breu resum dels principals resultats extrets:

EL CONJUNT DEL PARC D'HABITATGES

S'estima que a la ciutat de Barcelona hi ha un parc de 780.775 habitatges, a partir de les dades del Cadastre Municipal de gener de 2019. Aquest parc contempla totes aquelles unitats cadastrals registrades com a habitatges, estiguin ocupades o no per residents.

Es tracta d'un parc molt atomitzat, en mans de 514.978 propietaris i una mitjana, per tant, de 1,5 habitatges per titular. El 69% del parc està en mans de propietaris que tenen entre 1 i 2 habitatges.

Si s'analitzen les dades en funció del tipus de propietari, s'observa que el 84,3% del parc pertany a persones físiques, i el 15,7% a altres tipus de propietaris. En concret, l'11,4% pertany a persones jurídiques, l'1,6% a administracions públiques i la resta, a entitats sense ànim de lucre o altres.

Pel que fa a la concentració de la propietat, podem dir que o bé un 13,9% del parc (108.264 habitatges) és en mans de propietaris que tenen més de 15 habitatges, o bé un 17% del parc (132.677 habitatges) és en mans de propietaris de més de 10 habitatges.

Es diferencia entre grans propietaris de més de 15 habitatges i de més de 10 habitatges, d'acord amb els líndars establerts a les dues normatives, autonòmica i estatal, més recents que determinen aquest tema (Decret Llei 17/2019 i Real Decreto-ley 11/2020). Cal tenir present que les dades fan referència als habitatges només de la ciutat de Barcelona, mentre que els marcs normatius comptabilitzen els habitatges que pugui tenir un propietari, sense límit geogràfic. Per tant, pot haver-hi propietaris que no considerem grans propietaris, tot i ser titulars d'altres habitatges fora de la ciutat de Barcelona, que sí els convertirien en grans propietaris.

El repartiment per tipus de propietari, en el cas d'aquests grans propietaris, canvia molt respecte de la distribució general que hem vist abans. Així, les persones físiques que tenen més de 15 habitatges són propietaris del 33,5%, del total dels 108.264 habitatges o les que en tenen més de 10, del 39,5% dels 132.766 habitatges.

Per contra, pel que fa a la resta de propietaris, els que tenen més de 15 habitatges detenen el 66,5% d'aquest parc o els que en tenen més de 10, el 60,5%. En concret, és destacable el paper de les persones jurídiques, amb el 50,8% d'aquest parc en el cas de propietaris amb més de 15 habitatges i el 47,2% en el cas dels propietaris amb més de 10 habitatges. També canvia molt la representació de les administracions públiques que passen a representar el 11,6% dels habitatges dels propietaris que en tenen més de 15, o el 9,5% dels de propietaris que en tenen més de 10.

Pel que fa a la divisió geogràfica, els habitatges de propietaris de més de 15 habitatges que són administracions públiques tenen, en general, una major presència en els barris més perifèrics de la ciutat i en el districte de Ciutat Vella. Mentre que en 7 barris el pes del parc dels propietaris amb més de 15 habitatges que no són administracions públiques està per sobre del 20%. Pel que fa als habitatges de propietaris de més de 10 habitatges que són persones jurídiques i físiques, tenen una major presència en la franja central de la ciutat, en l'eix que va dels barris de Ciutat Vella fins als barris del districte de Sarrià-Sant Gervasi, passant per l'Eixample i Gràcia, mentre que els habitatges de les administracions públiques tenen, en general, major presència en els barris més propers al Besòs.

EL PARC D'HABITATGES PRINCIPALS EN LLOGUER

Segons l'Enquesta Sociodemogràfica de l'Ajuntament de Barcelona, realitzada al 2017, s'estima que el parc amb residents (habitatges principals) és de 695.353 habitatges. D'aquests, el 38,2% són habitatges en lloguer (265.444).

Aquesta font d'informació no permet conèixer l'estructura de la propietat del parc de lloguer per la qual cosa centrem aquesta anàlisi en la part d'aquest parc del que té informació directa l'Institut Català del Sòl, a través dels dipòsits de fiances dels contractes de lloguer amb ús d'habitatge (permanent i habitual) que no tenen en compte l'ús de temporada i una part important dels contractes de pròrroga forçosa. El parc d'habitatge de lloguer així considerat és, a maig de 2020, de 212.291 habitatges,

Es tracta d'un parc menys atomitzat que el parc general, ja que és en mans de 100.020 propietaris, és a dir amb una mitjana de 2,1 habitatges de lloguer per titular. I els propietaris que tenen entre 1 i 2 habitatges baixen al 46,7%.

Per tipus de propietaris, el pes de les persones físiques en aquest parc de lloguer es redueix fins al 63%, mentre que els altres tipus de propietaris (persones jurídiques, administracions públiques, entitats religioses, entitats sense ànim de lucre i altres) augmenten fins al 37%.

Pel que fa als grans propietaris del parc de lloguer, prenent en compte els mateixos llistats utilitzats per al conjunt del parc, el percentatge d'habitatges en lloguer que pertany a propietaris amb més de 15 habitatges arriba fins a un 26,4% (56.307 habitatges en lloguer), i el de propietaris amb més de 10 habitatges fins a un 32,4% (69.037 habitatges en lloguer).

I el repartiment per tipus de tenidor dels grans propietaris de lloguer ens dona que entre els que tenen més de 15, només el 19% correspon a persones físiques i la resta correspon als altres tipus de propietaris, o en el cas de grans propietaris de més de 10 habitatges en lloguer, els propietaris físics tenen el 24% i la resta, el 76%.

OBJECTIUS A MIG TERMINI

Els propers objectius es centraran en analitzar el parc d'habitatges en lloguer que està en mans dels grans tenidors d'habitatge, definits en els dos decrets lleis en vigor, incorporant totes les modalitats del lloguer existents. Tenint en compte que també es treballarà per ampliar tota aquella informació disponible a l'àrea metropolitana de Barcelona.



Annex

Taula A1. Relació dels deu contribuents amb més habitatges i posició del primer contribuent de cada tipus de titular.

Posició global	Tipus	Habitatges
1	Administració pública	4.879
2	Administració pública	3.169
3	Administració pública	3.018
4	Persona jurídica	1.309
5	Persona jurídica	966
6	Persona jurídica	924
7	Persona jurídica	904
8	Persona jurídica	810
9	Persona jurídica	555
10	Persona jurídica	477
...
14	Entitat sense ànim de lucre	390
35	Persona física	192
65	Institució religiosa	134
312	Comunitat de béns/propietaris	56

Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre, el Servei Open Data BCN (<https://opendata-ajuntament.barcelona.cat>), el registre de certificats energètics de l'Institut Català de l'Energia i el registre cadastral municipal facilitat per l'Ajuntament de Barcelona.

Taula A2. Relació dels grans tenidors amb més de 10 i 15 habitatges de la ciutat de Barcelona. Per barris i tipus de titular.

Barri	>15 habitatges		>10 habitatges	
	%/administracions públiques	%/ altres tipus	%/administracions públiques	%/altres tipus
El Raval	7,6	22,2	7,6	29,7
El Barri Gòtic	2,4	24,2	2,4	32,4
La Barceloneta	3,6	18,6	3,6	24,4
Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	6,3	20,2	6,3	28,4
El Fort Pienc	0,2	19,6	0,2	22,2
La Sagrada Família	0,1	15,6	0,1	18,2
La Dreta de l'Eixample	0,2	20,9	0,2	28,2
L'Antiga Esquerra de l'Eixample	0,0	20,1	0,0	25,7
La Nova Esquerra de l'Eixample	0,1	14,8	0,1	18,2
Sant Antoni	0,4	17,7	0,4	22,9
El Poble Sec - AEI Parc Montjuïc	1,1	15,1	1,1	20,1
La Marina del Prat Vermell - AEI Zona Franca	12,8	21,2	12,8	21,2
La Marina de Port	7,4	2,9	7,4	3,3
La Font de la Guatlla	0,2	7,0	0,2	8,7
Hostafrancs	0,3	14,0	0,3	17,9
La Bordeta	0,2	6,6	0,2	8,1
Sants - Badal	0,2	9,2	0,2	11,8
Sants	0,3	12,7	0,3	16,2
Les Corts	0,5	9,4	0,5	11,3
La Maternitat i Sant Ramon	1,2	6,8	1,2	8,3
Pedralbes	1,6	10,2	1,6	11,8
Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes	1,3	4,4	1,3	5,1
Sarrià	0,3	8,3	0,3	11,4
Les Tres Torres	0,3	11,1	0,3	13,3
Sant Gervasi - la Bonanova	0,2	16,6	0,2	21,4
Sant Gervasi - Galvany	0,0	17,1	0,0	22,5
El Putxet i el Farró	0,1	15,7	0,1	20,2
Vallcarca i els Penitents	2,0	14,4	2,0	16,6
El Coll	0,3	9,6	0,3	11,8

Barri	>15 habitatges		>10 habitatges	
	%/administracions públiques	%/ altres tipus	%/administracions públiques	%/altres tipus
La Salut	0,1	10,3	0,1	12,8
La Vila de Gràcia	0,2	17,5	0,2	23,9
El Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	0,1	12,1	0,1	15,1
El Baix Guinardó	1,9	10,5	1,9	12,0
Can Baró	0,8	4,2	0,8	6,7
El Guinardó	0,3	10,9	0,3	13,5
La Font d'en Fargues	0,3	2,6	0,3	3,2
El Carmel	1,0	7,8	1,0	9,9
La Teixonera	1,5	7,7	1,5	9,6
Sant Genís dels Agudells	1,0	31,9	1,0	32,5
Montbau	0,4	1,6	0,4	2,0
La Vall d'Hebron	3,4	0,5	3,4	1,1
La Clota	6,7	11,0	6,7	14,4
Horta	0,2	8,9	0,2	11,1
Vilapicina i la Torre Llobeta	0,1	7,8	0,1	8,9
Porta	3,4	8,5	3,4	10,2
El Turó de la Peira	2,6	17,8	2,6	18,3
Can Peguera	69,1	9,9	69,1	10,1
La Guineueta	0,5	10,5	0,5	10,5
Canyelles	1,5	0,4	1,5	0,5
Les Roquetes	0,9	4,6	0,9	5,8
Verdun	3,6	4,4	3,6	4,9
La Prosperitat	1,9	3,5	1,9	4,4
La Trinitat Nova	15,7	3,6	15,7	3,9
Torre Baró	31,2	3,3	31,2	3,4
Ciutat Meridiana	1,0	11,4	1,0	11,8
Vallbona	22,9	1,4	22,9	3,7
La Trinitat Vella	1,0	9,7	1,0	11,9
Baró de Viver	22,1	0,6	22,1	0,6
El Bon Pastor	11,5	5,7	11,5	7,0
Sant Andreu	3,5	6,3	3,5	8,0

Barri	>15 habitatges		>10 habitatges	
	%/administracions públiques	%/ altres tipus	%/administracions públiques	%/altres tipus
La Sagrera	0,5	16,7	0,5	17,6
El Congrés i els Indians	0,0	6,9	0,0	9,6
Navas	1,6	10,4	1,6	12,1
El Camp de l'Arpa del Clot	0,3	11,7	0,3	14,2
El Clot	0,8	10,6	0,8	12,6
El Parc i la Llacuna del Poblenou	1,8	8,9	1,8	11,0
La Vila Olímpica del Poblenou	1,7	4,9	1,7	5,8
El Poblenou	1,5	11,0	1,5	14,1
Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou	3,1	6,5	3,1	7,1
El Besòs i el Maresme	2,6	5,6	2,6	6,0
Provençals del Poblenou	3,2	5,3	3,2	6,5
Sant Martí de Provençals	0,1	3,4	0,1	4,2
La Verneda i la Pau	1,7	1,2	1,7	1,4

Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre, el Servei Open Data BCN (<https://opendata-ajuntament.barcelona.cat>), el registre de certificats energètics de l'Institut Català de l'Energia i el registre cadastral municipal facilitat per l'Ajuntament de Barcelona.

O-HB

**Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona**