

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

**O
H
B**

Laboratoris

Estructura i concentració de la propietat d'habitatge a la ciutat de Barcelona

2018

Redacció

Equip de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Amb el suport de:

Oficina de dades. Ajuntament de Barcelona



amb el suport de



Índex

Introducció	5
Estructura del parc d'habitatges	6
Els habitatges en finques sense divisió horitzontal	
Tipologia edificatòria dels habitatges	
Estructura de la propietat	9
Els contribuents d'habitatge a Barcelona	
Distribució territorial dels habitatges segons tipus de contribuent	
Pes dels contribuents d'habitatge per barris de la ciutat	
Contribuents dels habitatges segons divisió de la finca	
Concentració d'habitatges per contribuent	15
Principals contribuents d'habitatge de Barcelona	
Distribució territorial dels habitatges dels principals contribuents	
Habitatges en parcel·les amb un únic contribuent	18
Distribució territorial de les parcel·les amb un únic contribuent	
Habitatges en parcel·les de titularitat única dels grans contribuents	
Distribució territorial de les parcel·les de titularitat única dels grans contribuents	
Llistat de contribuents amb més habitatge	21
Conclusions	22
Glossari	23
Annex	25
Metodologia	
Estructura de la propietat	
Concentració d'habitatges per contribuent	
Llistat dels contribuents amb més habitatge	
Concentració d'habitatges per contribuent: altres hipòtesis	

Introducció

Resum

En aquest laboratori s'analitza l'estructura i distribució de la propietat dels habitatges amb l'objectiu de consolidar un indicador que aporti informació sobre la seva evolució en el temps. A la vegada, també es realitza una aproximació al grau de concentració o acumulació d'habitatges per part dels propietaris.

Cal remarcar que per tal d'abordar la qüestió de la propietat, primer és necessari una millora de la informació disponible sobre el parc d'habitatges, tant pel que fa al còmput de les unitats existents com de les seves característiques.

Objectius

- Analitzar l'estructura del **parc d'habitatges**, tant pel que fa a la seva evolució com a la distribució territorial, així com l'anàlisi de les parcel·les amb ús residencial segons tipus de divisió de la finca.
- Analitzar l'**estructura de la propietat** i la distribució dels diferents tipus de contribuents d'habitatge.
- Avaluat el grau de **concentració de la propietat** d'habitatges i resoldre l'evolució temporal d'aquest factor a partir de l'inici d'aquest estudi.

En qualsevol cas, el grau efectiu d'acompliment d'aquests objectius genèrics romandrà condicionat a la disponibilitat i fiabilitat de les fonts d'informació obtingudes.

Àmbit

Ciutat de Barcelona

Estudi 2018

Aquesta primera fase de l'estudi es correspon amb l'explotació de les primeres dades obtingudes fins a dia d'avui: el registre dels contribuents de l'IBI de Barcelona a gener de 2018 facilitades per l'Institut Municipal d'Informàtica (IMI), amb el detall del contribuent (anonimitzat, en el cas de les persones

físiques), solar, divisió de la finca i referència cadastral. Aquesta informació s'ha creuat amb els fitxers .CAT que la Direcció General del Cadastre posa a disposició en obert a la seva pròpia web. S'ha treballat amb la versió a 19 de gener de 2018, que ja incorpora els canvis introduïts per la Ponència de Valors de 2017.

Amb aquestes dues fonts, es pot obtenir:

- Una imatge estàtica dels contribuents d'habitatges a la ciutat segons tipologia (persona física i tipus de persona jurídica).
- Una relació entre la referència cadastral i el nombre d'habitatges, de manera que es poden agregar els resultats per contribuent, districtes, barri, o anys de construcció, trams de superfície, etc.
- La discriminació entre divisió i propietat dels béns immobles.

Estructura del parc d'habitatges

En aquest apartat s'analitza l'estructura del parc residencial de la ciutat amb la realització d'una **estimació del nombre d'habitatges existents** i la seva distribució en la ciutat de Barcelona segons el tipus de divisió de la finca (finca amb o sense divisió horitzontal) i la tipologia constructiva (habitatge unifamiliar o plurifamiliar). Aquesta estimació s'ha realitzat a partir de la informació cadastral de béns immobles, parcel·les i locals cadastrals (vegeu la nota metodològica a l'[annex](#)).

Segons els resultats obtinguts i recollits a la [Taula 1](#), s'estimen **774.190 habitatges a la ciutat de Barcelona**, un resultat a mig camí entre la recent Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona de 2017 (727.256 habitatges) realitzada per l'Ajuntament de Barcelona i el Cens de Població i Habitatges de l'any 2011 (811.106 habitatges, sense comptar els 414 habitatges col·lectius).

Taula 1. Nombre estimat d'habitatges a partir de les dades cadastrals. 2018 (1) Inclou les parcel·les amb divisió mixta.

Nombre estimat d'habitatges	Nombre	%
Parcel·les sense divisió horitzontal	118.109	15,3%
Parcel·les amb divisió horitzontal ⁽¹⁾	656.081	84,7%
Total	774.190	100%

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament de Barcelona i la Direcció General de Cadastre.

Els habitatges en finques sense divisió horitzontal

Un dels objectius plantejats a priori en aquest laboratori és l'anàlisi d'habitatges que es troben en una finca sense la divisió horitzontal feta i que no són de tipologia unifamiliar.

Cal destacar que aquest tipus de finques, comunament anomenades propietats verticals, no representen la totalitat de finques propietat d'un únic contribuent, ja que algunes de les finques amb divisió horitzontal feta poden ser igualment propietats de titulars únics.

De partida, si analitzem els solars amb ús residencial de la ciutat, trobem que de les **61.211 parcel·les comptabilitzades, el 60,9% tenen feta la divisió horitzontal, i el 39,0% són sense divisió horitzontal**. Tot i semblar un percentatge elevat pel que fa a les finques sense divisió horitzontal, si la valoració

es fa per habitatges i no per parcel·les, aquest percentatge es redueix a la meitat. En termes d'habitatges, de les 774.190 unitats estimades a la ciutat, més de vuit de cada deu (84,7%) es trobaria en finques amb la divisió horitzontal feta i només el 15,3% ho estaria en finques sense divisió horitzontal.

Pel que fa a la distribució territorial de les **finques sense divisió horitzontal**, tot i ser presents a tota la ciutat, hi ha una **major concentració d'aquestes parcel·les en els antics nuclis històrics** com el barri de Sant Andreu, Gràcia i Vallvidrera, Tibidabo i les Planes ([Mapa 1](#)). Aquest fet no sorprèn si es té en compte que la divisió de les parcel·les amb diversos propietaris és un factor que s'inicia a finals de segle XIX i ha augmentat fins el dia d'avui en detriment de les finques sense divisió.

Tipologia edificatòria dels habitatges

Quant a la tipologia edificatòria, trobem que només **l'1,9% dels habitatges** estimats (14.430 habitatges) **correspon a una tipologia d'habitatge unifamiliar**, respecte el 98,1% de plurifamiliar (759.760 habitatges). Aquesta xifra també és similar als edificis d'habitatges amb un sol immoble del Cens de Població i Habitatges de 2011¹ amb 14.919 habitatges unifamiliars ([Taula 2](#)).

Taula 2. Tipologia edificatòria dels habitatges a Barcelona. 2018

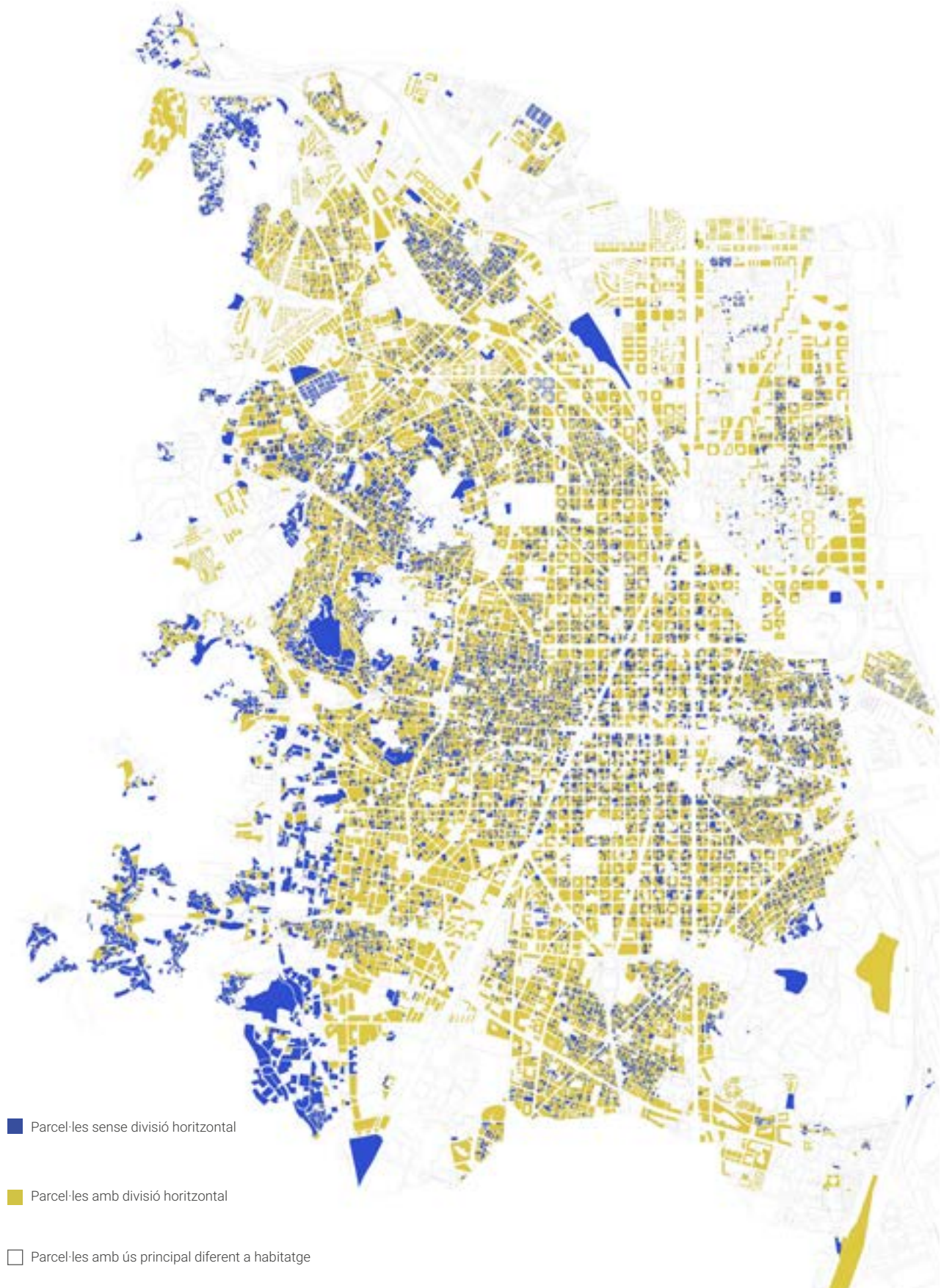
Tipologia d'habitatges	Nombre	%
Unifamiliars	14.430	1,9%
Plurifamiliars	759.760	98,1%
Total	774.190	100%

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament de Barcelona i la Direcció General de Cadastre.

La distribució territorial dels habitatges unifamiliars és poc homogènia i es situa majoritàriament en els barris de muntanya, de la zona nord de la ciutat, en parcel·les de major superfície que la mitjana ([Mapa 2](#)).

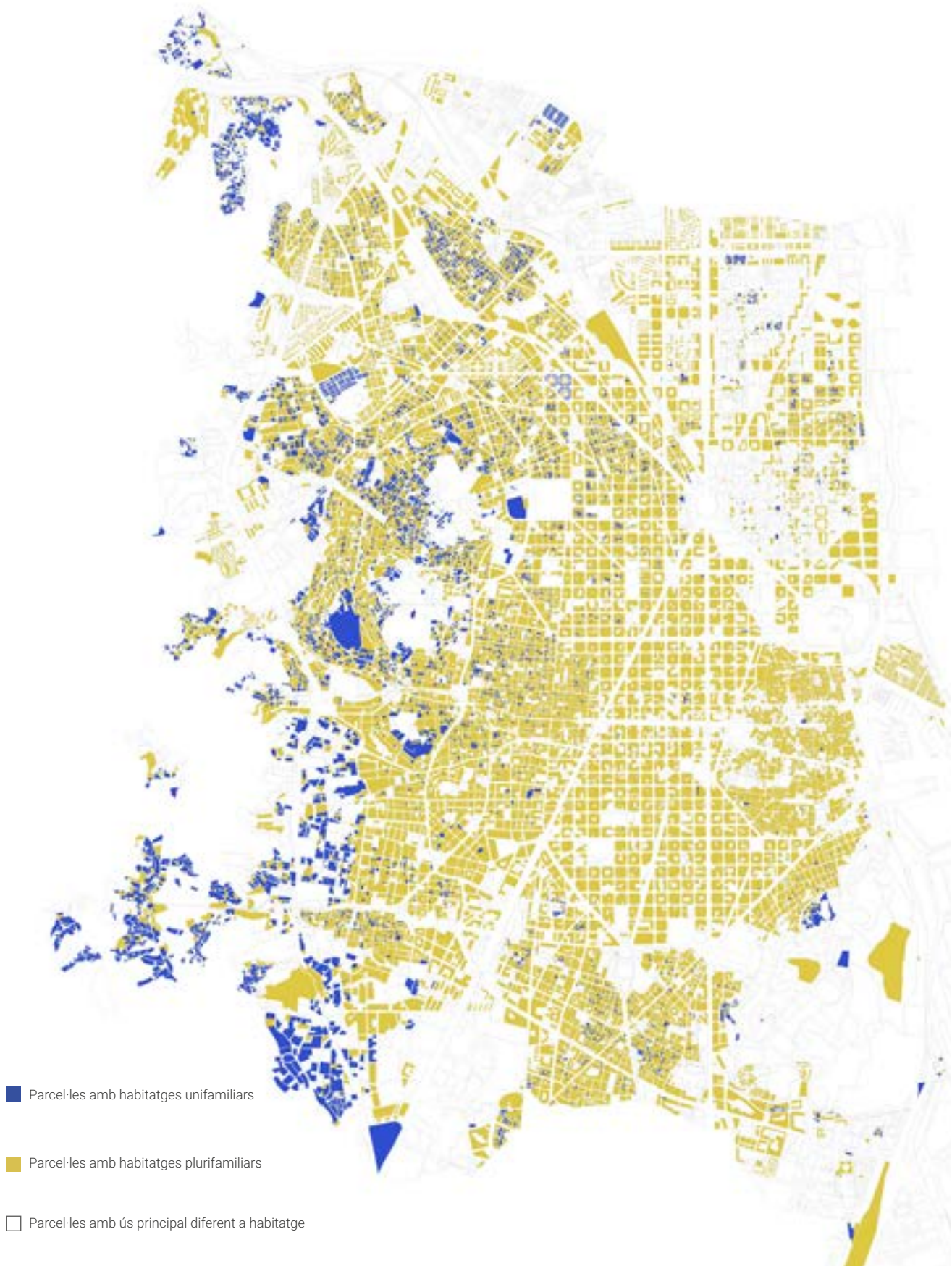
1. Segons el Cens de Població i Habitatges de 2011, a la ciutat de Barcelona hi havia 14.919 edificis destinats principalment a habitatge amb un sol immoble. Amb la metodologia emprada en aquest informe, poc comparable amb la del Cens, a Barcelona hi hauria set anys més tard, l'any 2018, 14.430 habitatges unifamiliars (Taula 1). Malgrat la discordança temporal i metodològica, la diferència no és abismal.

Mapa 1. Parcel·les amb ús principal d'habitatge segons el tipus de divisió de la finca



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament de Barcelona i la Direcció General de Cadastre.

Mapa 2. Parcel·les amb ús principal d'habitatge segons tipologia edificatòria



Estructura de la propietat

Un cop realitzat l'estudi del parc d'habitatges, s'inicia l'estudi de la **distribució dels tipus de contribuents que consten com a titulars dels registres de l'IBI**. Per tant, aquest apartat, més que referir-se a l'estructura de la propietat en si, objecte d'altres fonts de dades, es refereix a l'estructura dels contribuents d'habitatge a la ciutat.

L'objectiu és analitzar el pes de cada tipus de contribuent, així com el percentatge d'habitatges dels quals són titulars i la mitjana d'habitatges acumulada per contribuent.

Els contribuents d'habitatge a Barcelona

A continuació es defineixen els diferents tipus de contribuents segons les dades obtingudes dels registres tributaris, d'interès per l'estudi en curs. En primer lloc, es fa una primera distinció entre els tipus de contribuents públics (les administracions públiques) i la resta. En aquest segon tipus es distingeixen les persones físiques de les persones jurídiques, així com altres entitats que s'han volgut incloure: entitats sense ànim de lucre, institucions religioses i comunitats de béns i propietaris (en el [glossari a l'annex](#) s'especifiquen els criteris de classificació).

Pel que fa als resultats obtinguts ([Taula 3](#)), en primer lloc cal assenyalar que **hi ha 512.178 contribuents que són titulars de 774.190 habitatges. Els contribuents d'habitatge majoritaris a la ciutat són les persones físiques** atès que constitueixen el 97,1% del total (497.345 contribuents) **amb el 84,6% dels habitatges del parc** (655.300 habitatges).

A part, veiem que **la majoria de les persones físiques són titulars d'un sol habitatge**, amb una mitjana d'1,3 habitatges per contribuent, molt similar a la mitjana de la ciutat d'1,5 habitatges per contribuent.

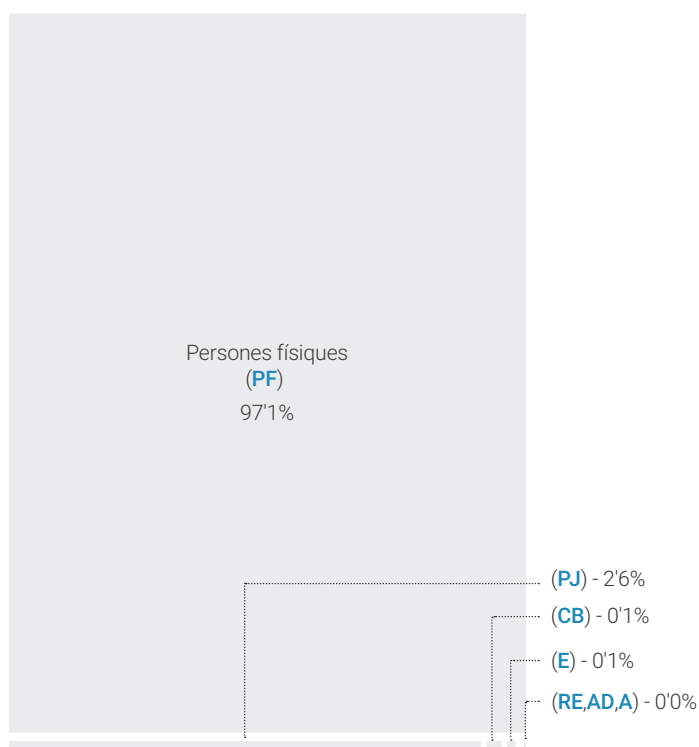
En segon lloc, i amb un pes molt inferior, **se situen les persones jurídiques** amb un 2,6% respecte al total (13.507 contribuents), **un percentatge d'habitatges del 10,7%** (82.838 habitatges) i una mitjana de 6,1 habitatges per contribuent. Aquesta mitjana és molt superior a la de les persones físiques i similar a la de la resta de contribuents no públics, que també es troben entre els 5 i els 7 habitatges de mitjana.

Un dels altres tipus de contribuents a destacar són les administracions públiques que, tot i el poc pes que tenen (87 contribuents en total), presenten una mitjana d'habitatges per contribuent molt més elevada que la resta, de 138,1 habitatges.

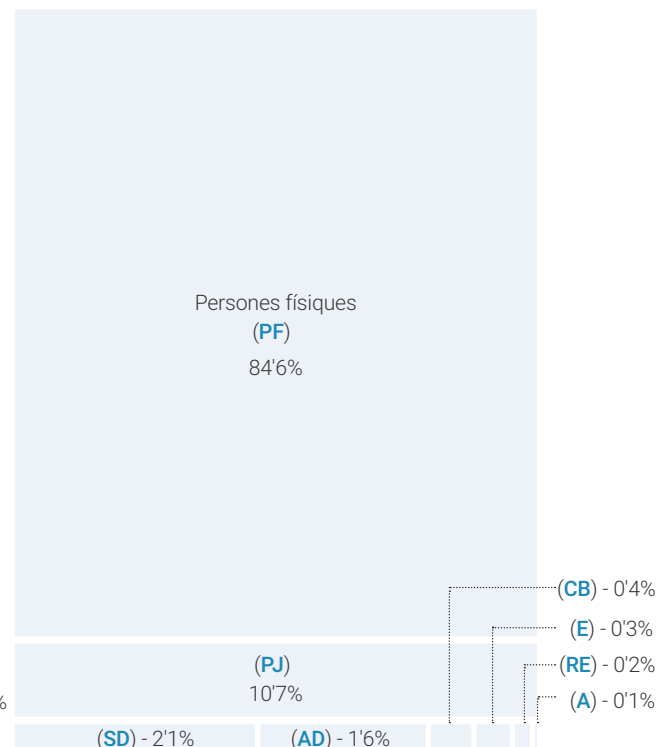
Taula 3. Nombre i tipus de contribuents dels habitatges de Barcelona. 2018

	Contribuents		Habitatges		Mitjana d'habitatges per contribuent
	Nombre	%total	Nombre	%total	
Administracions públiques (AD)	87	0,0%	12.018	1,6%	138,1
Contribuents no públics	512.091	100,0%	762.172	98,4%	1,5
- Persones físiques (PF)	497.345	97,1%	655.300	84,6%	1,3
- Persones jurídiques (PJ)	13.507	2,6%	82.838	10,7%	6,1
- Entitats sense ànim de lucre (E)	414	0,1%	2.652	0,3%	6,4
- Institucions religioses (RE)	159	0,0%	1.192	0,2%	7,5
- Comunitats de béns/propietaris (CB)	602	0,1%	3.140	0,4%	5,2
- Altres (A)	64	0,0%	468	0,1%	7,3
Sense dades (SD)			16.582	2,1%	
Total	512.178	100%	774.190	100%	1,5

Tipus de contribuent d'habitatges (%/total d'habitatges)



Nombre d'habitatges segons el tipus de contribuent (%/total d'habitatges)



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament de Barcelona i la Direcció General de Cadastre.

Distribució territorial dels habitatges segons tipus de contribuent

Persones físiques

De l'anàlisi territorial dels habitatges es desprèn que aquells que són de titularitat de les persones físiques (la majoria) se situen preferentment als barris centrals de la ciutat, coincidint amb les zones amb més quantitat d'habitatge. D'aquestes zones cal destacar els tres barris de l'Eixample, que acumulen un 9,3% del total d'habitatges per aquest tipus de contribuent (amb el 9,9% de tots els habitatges de la ciutat). També destaquen: el barri de la Vila de Gràcia, amb un 3,7%; el barri de Sant Andreu, amb un 3,6%; o les Corts, amb un 3,0% **(vegeu la Taula A2 de l'Annex)**.

Persones jurídiques

Els habitatges titularitat de persones jurídiques es situen també majoritàriament en els barris centrals de la ciutat. El districte de l'Eixample acumula un 14,9% dels habitatges, essent el barri de la Dreta de l'Eixample el més destacat (6,4%), seguit del Raval (5,2%) i de Sant Gervasi-Galvany (5,1%).

Titularitat pública

Finalment, pel que fa a la resta de contribuents, els habitatges de titularitat pública tot i acumular un nombre molt inferior d'habitatges, trobem que es situen en major proporció al barri del Raval, amb un 13,1% d'habitatges de les administracions locals.

Pes dels contribuents d'habitatge per barris de la ciutat

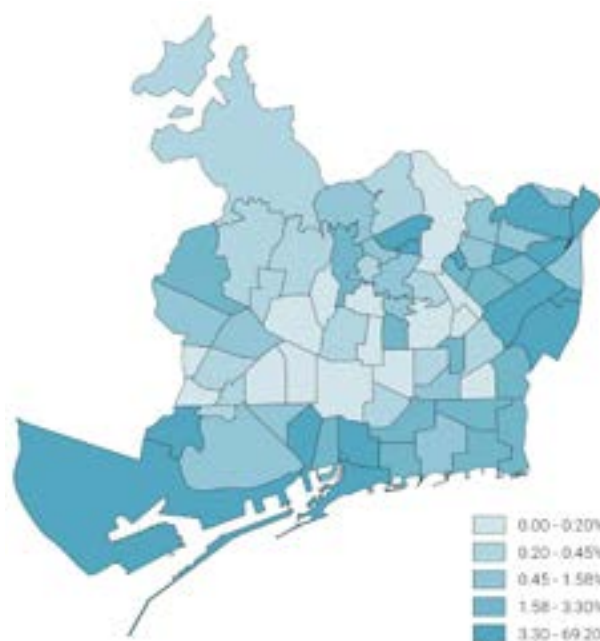
Per a realitzar una anàlisi més extens i valorar la distribució en determinats barris, es busca **el pes que tenen els diferents perfils de titular en cadascun dels barris**. **(vegeu els Mapes 3, 4 i 5 i la Taula A1 de l'Annex)**.

Tant les persones físiques com les administracions locals tenen un major pes respecte a la resta dels contribuents en els barris perifèrics de la ciutat. En el cas de les persones físiques, els barris on tenen més pes són Montbau (amb un 96,8% respecte al total), Canyelles, Sant Martí de Provençals i la Verneda i la Pau. Pel que fa a les administracions locals, el pes més gran es situa al barri de Can Peguera (amb un 69,2% respecte a el total), seguit de Vallbona i el Baró del Viver, ambdós amb un pes relatiu molt inferior al de Can Peguera (23,1% i 22,1%, respectivament).

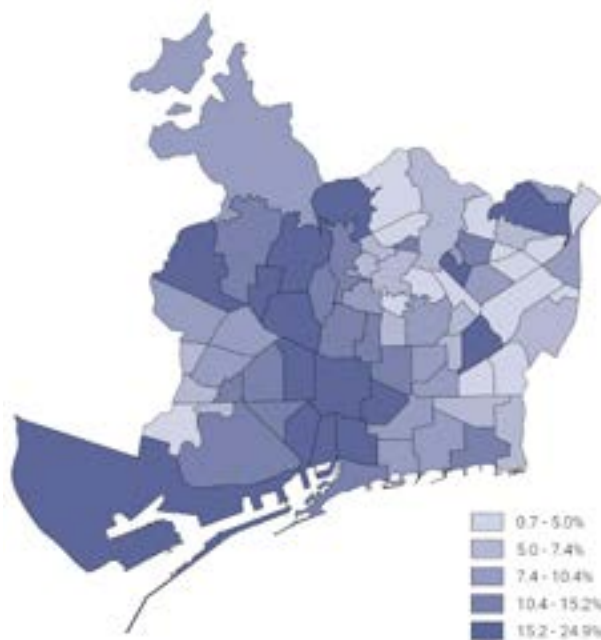
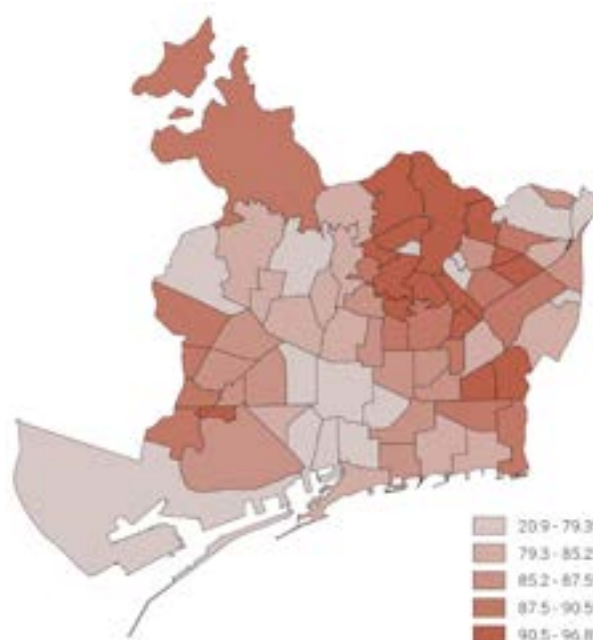
En el cas del pes de les persones jurídiques, tenen un pes superior als barris centrals, el barri Gòtic és el que

més destaca, amb un 24,9% de la titularitat dels habitatges (respecte al 67,2% de les físiques), seguit de la Dreta de l'Eixample amb un 21,6% i la Marina del Prat Vermell o Torre Baró amb un 20,2% aproximadament.

Mapa 3. Pes de les administracions públiques contribuents d'habitatges dins de cada barri (%/total barri). 2018



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament de Barcelona i la Direcció General de Cadastre.

Mapa 4. Pes de les persones jurídiques contribuents d'habitatges
dins de cada barri (%/total barri). 2018Mapa 5. Pes de les persones físiques contribuents d'habitatges
dins de cada barri (%/total barri). 2018

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament de Barcelona i la Direcció General de Cadastre.

Contribuents dels habitatges segons divisió de la finca

En aquest cas es vol analitzar com varia la titularitat dels habitatges en funció de la divisió de la finca, i valorar la possibilitat d'utilitzar aquesta variable en l'anàlisi de la concentració de la propietat que s'abordarà més endavant.

Fent un comparatiu de la distribució dels contribuents en les dues taules realitzades (**Taula 4 i Taula 5**) veiem com **les persones físiques són majoritàries pel que fa a les finques amb divisió horitzontal** (97,3% de contribuents i 89,6% d'habitatges en titularitat). **En canvi, perden presència a les finques sense divisió horitzontal (84,6% dels contribuents) i un descens del percentatge d'habitatges fins al 57,2%.**

Aquest descens del pes de les persones físiques en les finques sense divisió horitzontal es contraposa amb **l'augment de les persones jurídiques que, en aquest cas, acumulen un 32,5% dels habitatges amb un 13,7% dels contribuents.**

De totes maneres, veiem com en les finques sense divisió horitzontal, els contribuents persona física continuen sent

majoritaris tant en nombre com en nombre d'habitatges.

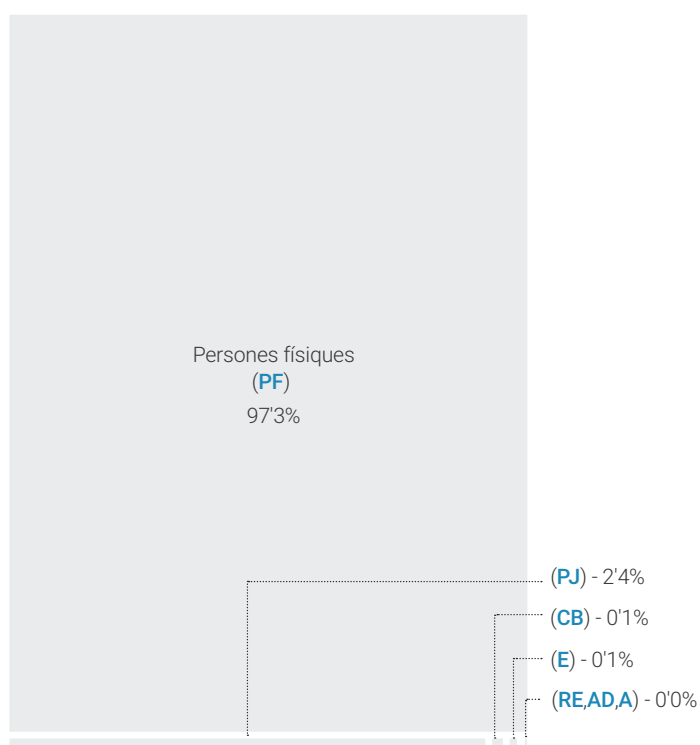
Una altra dada a destacar és la mitjana d'habitatges per titular, que en el primer cas (finques sense divisió horitzontal), és de 4,5 habitatges per persona física, i 15,8 per jurídica. En el cas de les finques amb divisió horitzontal, descendeix fins l'1,2 habitatges per persones físiques i el 3,7 habitatges per persones jurídiques.

D'aquest apartat es desprèn la importància d'entendre que **la divisió cadastral de la finca no és l'únic factor determinant per a l'estudi de la concentració de la propietat en una mateixa parcel·la, ja que es tracta únicament d'una divisió interna pròpia del cadastre.** Per tant, per a realitzar aquest estudi, es considera més apropiat tenir en compte les finques (amb divisió horitzontal o sense) on **els habitatges siguin majoritàriament titularitat d'un únic contribuent.**

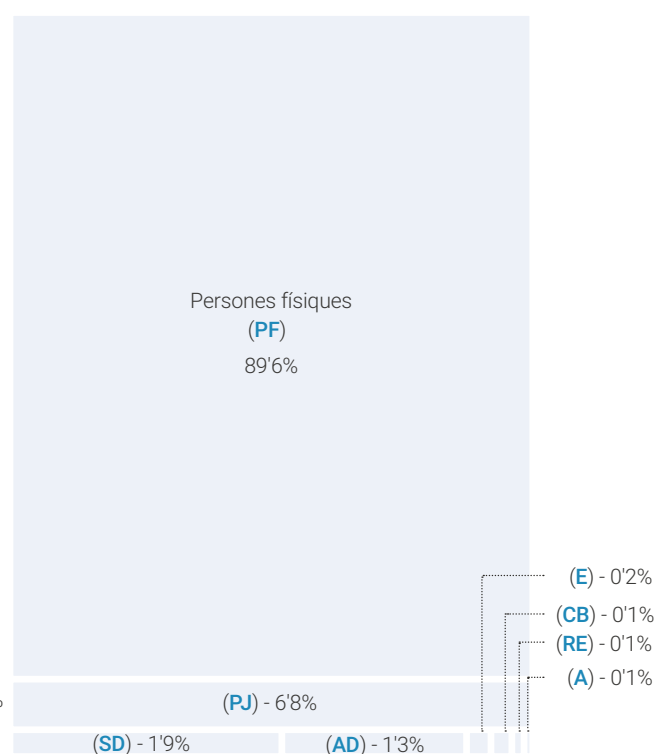
Taula 4. Tipus de contribuents dels habitatges de Barcelona a les finques amb divisió horitzontal. 2018

	Contribuents		Habitatges		Mitjana d'habitatges per contribuents
	Nombre	%total	Nombre	%total	
Administracions públiques (AD)	80	0,0%	8.356	1,3%	104,5
Contribuents no públics	500.231	100,0%	647.725	98,7%	1,3
- Persones físiques (PF)	487.048	97,3%	587.728	89,6%	1,2
- Persones jurídiques (PJ)	12.156	2,4%	44.496	6,8%	3,7
- Entitats sense ànim de lucre (E)	366	0,1%	1.123	0,2%	3,1
- Institucions religioses (RE)	142	0,0%	536	0,1%	3,8
- Comunitats de béns/propietaris (CB)	455	0,1%	934	0,1%	2,1
- Altres (A)	64	0,0%	425	0,1%	6,6
Sense dades (SD)			12.483	1,9%	
Total	500.311	100%	656.081	100%	1,3
%/total Barcelona	97,7%		84,7%		

Tipus de contribuents d'habitatges (%/total d'habitatges)



Nombre d'habitatges segons el tipus de contribuents (%/total d'habitatges)

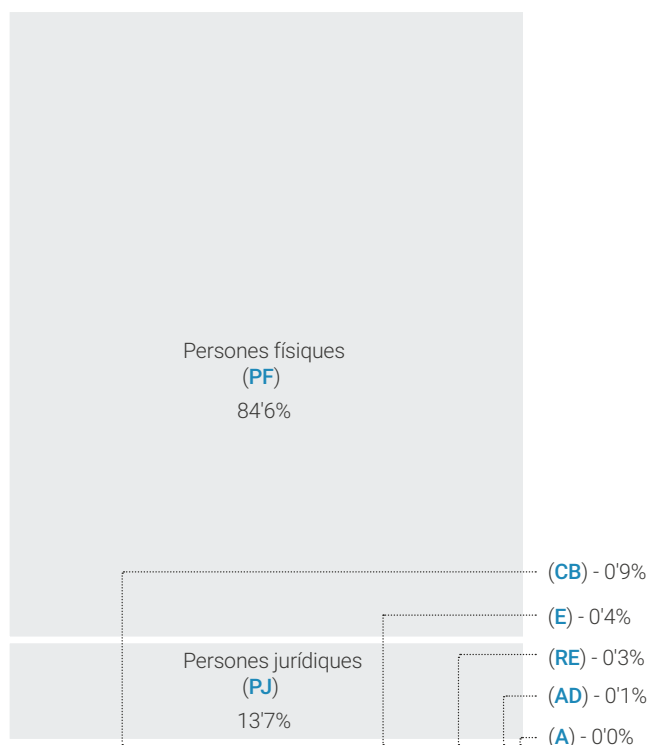


Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament de Barcelona i la Direcció General de Cadastre.

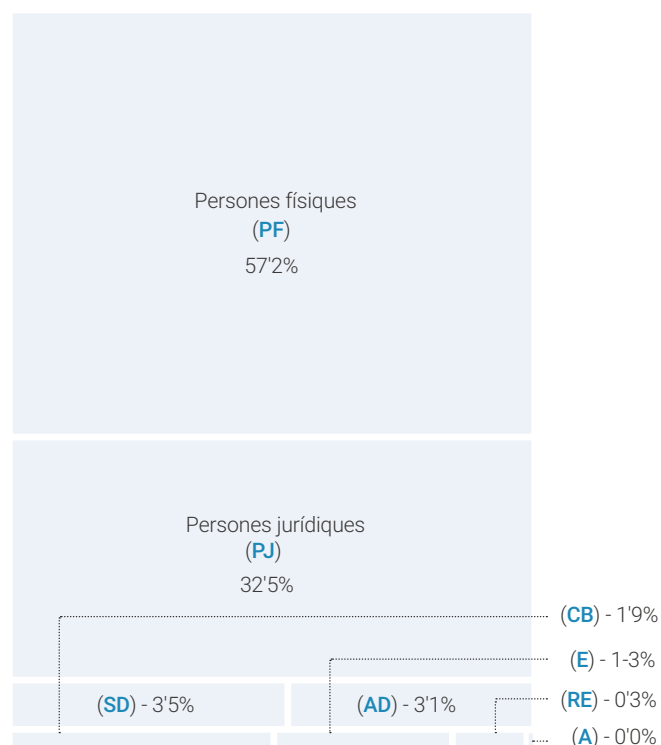
Taula 5. Tipus de contribuent dels habitatges de Barcelona a les finques sense divisió horitzontal. 2018

	Contribuents		Habitatges		Mitjana d'habitatges per contribuent
	Nombre	%total	Nombre	%total	
Administracions públiques (AD)	20	0,1%	3.662	3,1%	183,1
Contribuents no públics	17.765	99,9%	114.447	96,9%	6,4
- Persones físiques (PF)	15.040	84,6%	67.509	57,2%	4,5
- Persones jurídiques (PJ)	2.433	13,7%	38.342	32,5%	15,8
- Entitats sense ànim de lucre (E)	79	0,4%	1.529	1,3%	19,4
- Institucions religioses (RE)	47	0,3%	656	0,6%	14,0
- Comunitats de béns/propietaris (CB)	164	0,9%	2.206	1,9%	13,5
- Altres (A)	2	0,0%	43	0,0%	21,5
Sense dades (SD)			4.162	3,5%	
Total	17.785	100%	118.109	100%	6,6
%/total Barcelona	3,5%		15,3%		

Tipus de contribuent d'habitatges (%/total d'habitatges)



Nombre d'habitatges segons el tipus de contribuent (%/total d'habitatges)



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament de Barcelona i la Direcció General de Cadastre.

Concentració d'habitatges per contribuent

La tercera part de l'informe procura identificar el que es podria entendre com a "grans tenidors d'habitatges". És a dir, **aquells contribuents que acumulen més habitatges a la ciutat**. Cal tenir en compte que amb els registres de l'IBI **no es poden identificar els propietaris efectius dels habitatges, sinó tan sols els titulars dels rebuts**.

A causa de la manca d'una definició universal de "gran tenidor", s'han formulat diverses hipòtesis de treball per aproximar-se al concepte ([vegeu taula A6-A10 a l'annex](#)).

Finalment, després de comparar els resultats obtinguts per a cadascuna de les hipòtesis, s'ha optat per emprar els decils segons el nombre d'habitatges i extreure els **titulars situats per damunt del decil 90**, és a dir, els titulars amb més habitatges que corresponen al 10% del total del parc d'habitatges. ([vegeu taula 6](#)).

Principals contribuents d'habitatge de Barcelona

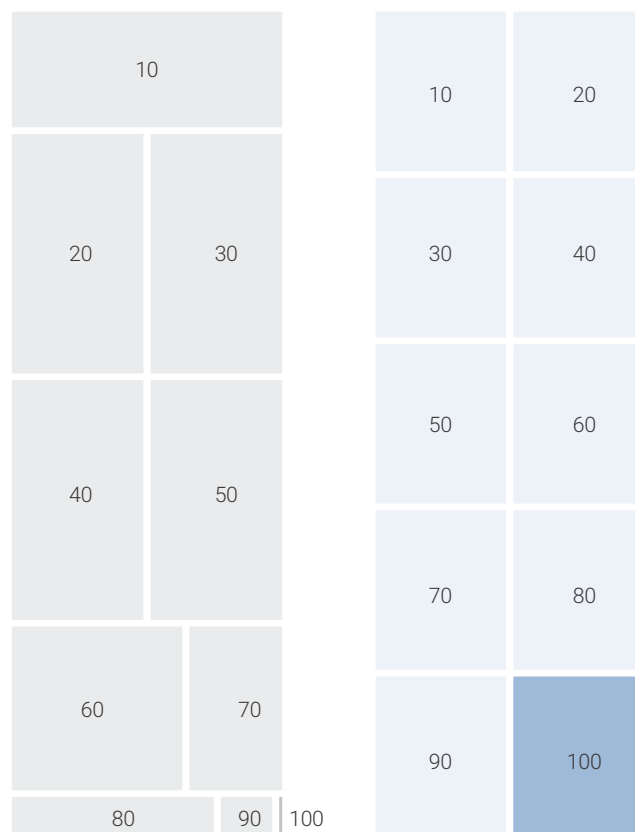
Seguint el criteri descrit anteriorment, la selecció del que anomenem "principals contribuents" fa referència a **75.767 habitatges (el 9,8% del parc) en mans de 1.087 contribuents (el 0,2% del total)**. Això suposa una mitjana de **69,7 habitatges per contribuent** ([vegeu taula 7](#)).

La distribució segons el tipus de contribuent d'aquesta selecció de "principals contribuents" és més homogènia respecte la del llistat complet de contribuents. Així, el 43,9% de les persones físiques (477) són titulars del 26,6% dels habitatges (20.142). Per la seva banda, **les persones jurídiques tenen un pes superior amb el 50,3% dels contribuents (547) però acumulen quasi el doble d'habitatges que les físiques, un 53,6% (40.618)**.

A part, cal destacar també el paper de les administracions públiques, amb un 15,7% dels habitatges i una representació d'un 1% dels titulars. Pel que fa a la resta de contribuents, tot i mantenir unes mitjanes elevades, no tenen un pes significatiu.

Taula 6. Decils segons el nombre d'habitatges

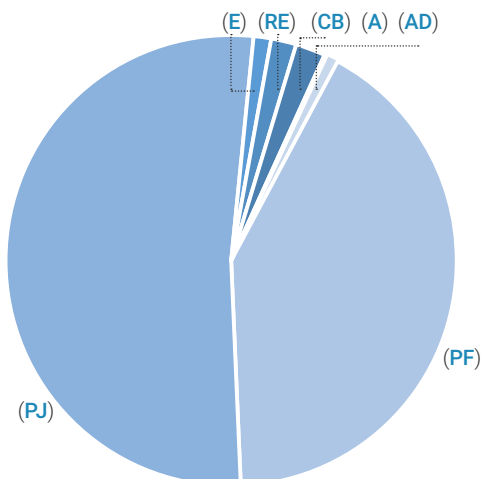
Decil	Contribuents	Habitatges
10	75.760	75.760
20	75.761	75.761
30	75.761	75.761
40	75.761	75.761
50	75.761	75.761
60	66.999	75.760
70	37.880	75.760
80	21.354	75.756
90	6.054	75.761
100	1.087	75.767



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament de Barcelona i la Direcció General de Cadastre.

Taula 7. Tipus de contribuent dels principals contribuents d'habitatge de Barcelona (Decil 90). 2018

	Contribuents		Habitatges		Mitjana d'habitatges per contribuent
	Nombre	%total	Nombre	%total	
Administracions públiques	11	1,0%	11.868	15,7%	1.078,9
Contribuents no públics	1.076	99,0%	63.899	84,3%	59,4
- Persones físiques	477	43,9%	20.142	26,6%	42,2
- Persones jurídiques	547	50,3%	40.618	53,6%	74,3
- Entitats sense ànim de lucre	16	1,5%	1.391	1,8%	86,9
- Institucions religioses	9	0,8%	672	0,9%	74,7
- Comunitats de béns/propietaris	25	2,3%	922	1,2%	36,9
- Altres	2	0,2%	154	0,2%	77,0
Total	1.087	100%	75.767	100%	69,7
%/total Barcelona	0,2%		9,8%		

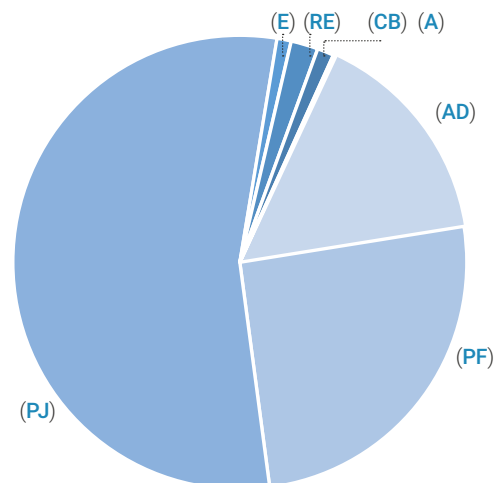
Principals contribuents de Barcelona (Decil 90) segons tipus de
contribuent (%/total habitatges del decil). 2018

(AD) - Administracions públiques

(PF) - Persones físiques

(PJ) - Persones jurídiques

(E) - Entitats sense ànim de lucre

Principals contribuents de Barcelona (Decil 90) segons nombre
d'habitatges (%/total habitatges del decil). 2018

(RE) - Institucions religioses

(CB) - Comunitats de béns i propietaris

(A) - Altres

Distribució territorial dels habitatges dels principals contribuïents

A continuació s'analitza la distribució d'aquesta selecció d'habitatges en mans de "principals contribuïents" en el conjunt de barris de la ciutat ([vegeu mapes 6 i 7 i taula A1 de l'Annex](#)).

En aquest cas, s'ha diferenciat entre les administracions públiques i la resta dels contribuïents. Aquest fet pretén evitar l'impacte de les administracions en determinats barris de la ciutat com el Raval, on acumulen un 13,2% dels habitatges, seguit de Sant Andreu (7,9%) o Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera (7,1%).

De l'anàlisi de la resta de contribuïents s'extreu que **els barris amb més presència d'habitatges de "principals contribuïents" són els barris de l'Eixample amb un 14,3% doncs**, com ja s'ha comentat, són els barris amb més habitatge de la ciutat. Específicament, la dreta de l'Eixample, amb un 5,3% d'habitatges, és el barri amb més habitatges de "principals contribuïents", seguit del Raval amb un 4'5%, la Vila de Gràcia amb un 4,3% i la Sagrada Família amb un 4% d'aquests habitatges sobre el total.

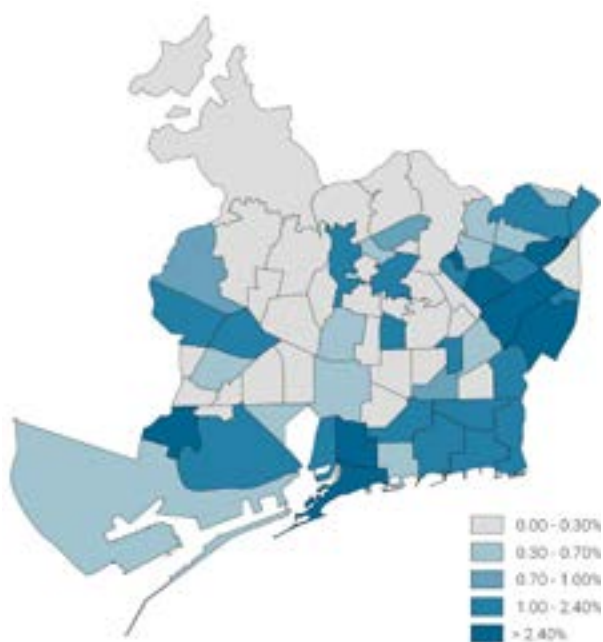
Si tenim en compte el nombre d'habitatges per parcel·la, les administracions públiques acumulen les mitjanes més elevades, seguides de les persones jurídiques. Les parcel·les

amb més habitatges es localitzen fora de l'àmbit central de la ciutat i pròximes a les principals artèries viàries de la zona Est i Oest.

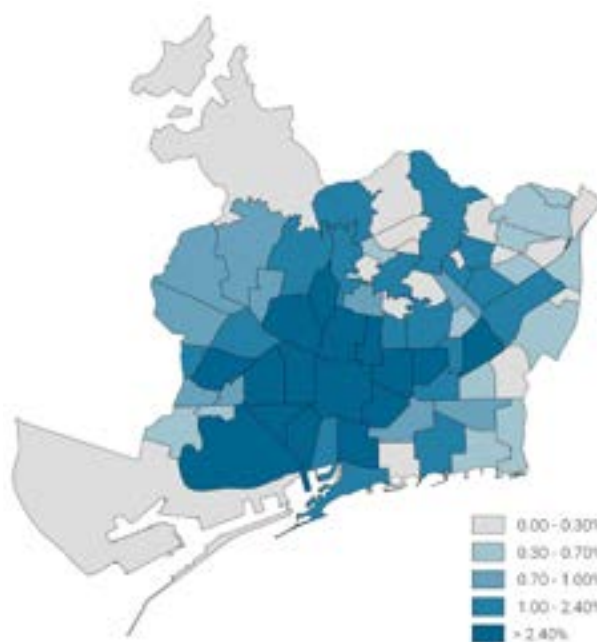
Les zones amb **altes concentracions de parcel·les dels principals contribuïents** (dibuixades amb núvols de colors al mapa) indiquen una alta concentració al barri del **Raval**, així com al llinard amb el barri de **Poble Sec**.

De la mateixa manera, trobem més acumulació de parcel·les titularitat de persones físiques al barri de Gràcia, i pel que fa a les persones jurídiques, als barris nord-Est del districte de Nou Barris ([vegeu mapa A1 a l'annex](#)).

Mapa 6. Percentatge d'habitatges de principals contribuïents (Decil 90) que són administracions públiques (%/total de la ciutat). 2018



Mapa 7. Percentatge d'habitatges de principals contribuïents (Decil 90) que no són administracions públiques (%/total de la ciutat). 2018



Habitatges en parcel·les amb un únic contribuent

Com hem comentat anteriorment, **la divisió cadastral de les finques no és un factor directament extrapolable a la titularitat única d'aquestes**. Per aquest motiu, es porta endavant un anàlisi de les finques de més de 2 habitatges on un únic contribuent té, com a mínim, el 90% dels habitatges de la finca.

L'anàlisi conclou que **de les 61.303 parcel·les residencials a la ciutat, 10.333 (el 16,9%) tenen habitatges d'un únic contribuent**. Aquestes pertanyen a 7.537 contribuents i acumulen 115.298 habitatges. En aquest cas, la mitjana d'habitatges per contribuent és de 15,3; notablement menor als 70 habitatges per titular de l'anàlisi sobre els principals contribuents ([vegeu la taula 8](#)).

En tot cas, si fem una mirada a la distribució de les persones físiques en parcel·les d'un únic contribuent, veiem que suposen un percentatge majoritari respecte la resta de contribuents. **Les persones físiques representen un 70,8% del total de contribuents d'aquest llistat i acumulen la meitat dels habitatges totals (un 50,8%)**. Pel que fa a **les persones jurídiques, suposen una quarta part dels contribuents (25,8%), amb una tercera part dels habitatges (38,7%)**.

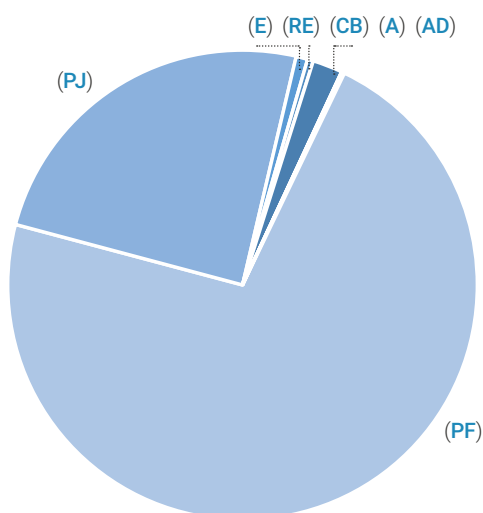
Distribució territorial de les parcel·les amb un únic contribuent

La situació d'aquestes parcel·les es concentra a les zones centrals de la ciutat pel que fa a les persones jurídiques, i amb major mesura a la zona Sud del barri Gòtic. Pel que fa a les persones físiques, aquestes tenen presència de forma més homogènia a la resta de la ciutat, però també amb especial presència als barris dels districtes de Ciutat Vella i Gràcia ([vegeu mapa A2 a l'annex](#)).

Taula 8. Parcel·les amb un únic contribuïent

	Nombre de parcel·les	Contribuents		Habitatges		Mitjana d'habitatges per contribuïent	Mitjana d'habitatges per parcel·la
		Nombre	%total	Nombre	%total		
Administracions públiques	295	15	0,2%	7.304	6,3%	486,9	24,8
Contribuents no públics	10.038	7.522	99,8%	107.994	93,7%	14,4	10,8
- Persones físiques	6.406	5.333	70,8%	58.607	50,8%	11,0	9,1
- Persones jurídiques	3.258	1.941	25,8%	44.620	38,7%	23,0	13,7
- Entitats sense ànim de lucre	131	63	0,8%	1.742	1,5%	27,7	13,3
- Institucions religioses	62	28	0,4%	641	0,6%	22,9	10,3
- Comunitats de béns/propietaris	178	155	2,1%	2.291	2,0%	14,8	12,9
- Altres	3	2	0,0%	93	0,1%	46,5	31,0
Total	10.333	7.537	100%	115.298	100%	15,3	11,2
%/total Barcelona	16,9%	1,5%		14,9%			

Parcel·les amb un únic contribuïent segons el tipus de contribuïent. (%/total contribuents). 2018



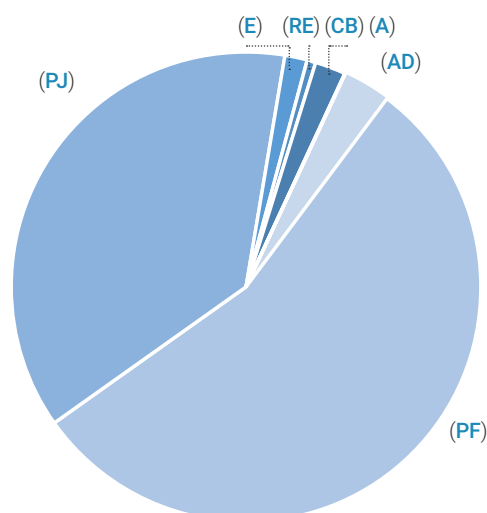
(AD) - Administracions públiques

(PF) - Persones físiques

(PJ) - Persones jurídiques

(E) - Entitats sense ànim de lucre

Parcel·les amb un únic contribuïent segons el nombre d'habitatges. (%/total habitatges). 2018



(RE) - Institucions religioses

(CB) - Comunitats de béns i propietaris

(A) - Altres

Habitatges en parcel·les de titularitat única dels grans contribuents

Per a relacionar els principals contribuents d'habitatge de la ciutat i les parcel·les amb un únic contribuent, es proposa un encreuament entre les dues variables, que seleccioni les **parcel·les amb un únic contribuent que sigui, alhora, principal contribuent d'habitatge de la ciutat**.

En aquest cas, el resultat és de **3.081 parcel·les**, el 5,0% de les parcel·les de Barcelona, que contenen **56.983 habitatges** (el 7,4% del total) en mans de **1.018 contribuents** (0,2%).

Respecte a la titularitat d'aquests habitatges, les persones jurídiques suposen el 51,7% del conjunt, respecte al 31% dels habitatges en mans de les persones físiques, amb un pes del 44,7% sobre el total (vegeu la Taula 9).

Distribució territorial de les parcel·les de titularitat única dels grans contribuents

Si estudiem la distribució territorial d'aquest encreuament de variables, es correspon amb la vista anterior, tot i que el nombre de parcel·les incloses és lògicament menor i amb una mitjana d'habitatges per parcel·la superior.

En aquest cas, els solars se situen de forma més accentuada en les **zones centrals de la ciutat**, amb més presència de persones jurídiques, amb especial intensitat a la zona Sud del barri Gòtic, i amb una intensitat major en la zona limítrof entre el barri del Raval i el barri del Poble Sec per a les persones físiques.

Taula 9. Parcel·les amb un únic contribuents que, alhora, apareix al llistat de grans contribuents de Barcelona. 2018

	Nombre de parcel·les	Contribuents		Habitatges		Mitjana d'habitatges per contribuent
		Nombre	%total	Nombre	%total	
Administracions públiques	289	11	1,1%	7.268	12,8%	660,7
Persones físiques	1.064	455	44,7%	17.650	31,0%	38,8
Persones jurídiques	1.572	502	49,3%	29.458	51,7%	58,7
Entitats sense ànim de lucre	73	15	1,5%	1.197	2,1%	79,8
Institucions religioses	41	9	0,9%	468	0,8%	52,0
Comunitats de béns/propietaris	39	24	2,4%	849	1,5%	35,4
Altres	3	2	0,2%	93	0,2%	46,5
Total	3.081	1.018	100%	56.983	100%	56,0
%/Total Barcelona	5,0%	0,2%		7,4%		

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament de Barcelona i la Direcció General de Cadastre.

Llistat de contribuents amb més habitatge

En aquest capítol es vol analitzar de forma més detallada els contribuents que apareixen a les primeres posicions del llistat dels titulars amb més habitatges a la ciutat de Barcelona.

S'ha de dir, però, que **aquest és un estudi que s'hauria de realitzar tenint en compte els propietaris reals dels habitatges, enlloc dels contribuents**. Donada la dificultat d'aquesta tasca, s'ha realitzat un primer anàlisi a tall d'exemple que intenta exposar quina posició ocupen els diferents tipus de contribuents i situar els habitatges en la ciutat.

Tenint en compte el llistat dels deu primers contribuents amb més habitatges a la ciutat, veiem que **aquests concentren gairebé 17.000 habitatges, el 2,1% del total de la ciutat (vegeu la taula 10)**

D'entre aquests contribuents trobem que:

- **Els tres primers són administracions públiques** amb 4.854, 3.019 i 2.951 habitatges respectivament. Les tres administracions que aglutinen més habitatges són també les que lideren el rànquing global de contribuents amb més habitatges. (vegeu mapa 11)
- **Els set següents són persones jurídiques**, entre els quals trobem entitats financeres. Si ens fixem en la distribució territorial dels habitatges d'entitats financeres (vegeu mapa 12), veiem que es localitzen dispersos per tota la ciutat amb especial intensitat a les àrees del Raval, el Poble sec, La Marina del Port, Les Roquetes, Verdun i la Prosperitat. Per contra, els habitatges de les persones jurídiques que no són d'entitats financeres, s'acumulen sovint en un mateix edifici presentant molta menys dispersió per la ciutat (vegeu mapa 13).
- **La primera persona física amb més habitatges apareix a la posició 31 del llistat**, amb 194 habitatges.

A la **taula A5** de l'annex es pot consultar el llistat dels 10 primers contribuents en nombre d'habitatges per cada tipus de contribuent.

Taula 10. Contribuents amb més habitatges a la ciutat de Barcelona. 2018

Posició	Tipus de contribuent	Nombre d'habitatges
1	Administració pública	4.854
2	Administració pública	3.019
3	Administració pública	2.951
4	Persona jurídica	1.295
5	Persona jurídica	973
6	Persona jurídica	934
7	Persona jurídica	930
8	Persona jurídica	888
9	Persona jurídica	619
10	Persona jurídica	492
...
13	Entitat sense ànim de lucre	379
31	Persona física	194
62	Institució religiosa	135
291	Comunitat de béns/propietaris	56

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament de Barcelona i la Direcció General de Cadastre.

Conclusions

La finalitat principal del laboratori és arribar a una primera aproximació sobre la concentració de la propietat a la ciutat de Barcelona. Aquest tema s'aborda, de partida, analitzant la distribució dels habitatges de Barcelona (independentment del tipus d'ocupació que se'n faci) entre els diferents tipus de propietaris amb l'objectiu de determinar el que es podria entendre com a "grans propietaris". Tanmateix, amb la disponibilitat de dades existent, l'estudi es centra en la informació dels contribuents a partir de les dades dels titulars de l'Impost de Béns Immobles (IBI), tenint en compte que el contribuent de l'IBI no sempre es correspon amb el propietari de l'immoble.

Segons la informació cadastral disponible a gener de 2018, s'estima que hi ha 774.190 habitatges, dels quals menys del 2% serien unifamiliars. Distingint aquests habitatges segons el tipus de divisió cadastral de la finca en la qual estan inscrites les referències cadastrals, el 84,7% estarien situats en finques amb la divisió horitzontal implementada, tot i que aquest factor no és determinant a l'hora de valorar aquells contribuents que són titulars de tots els habitatges d'una mateixa finca.

Pel que fa a la titularitat dels habitatges (512.178 contribuents segons registres de l'IBI), **gairebé el 85% dels habitatges de Barcelona estan en mans de persones físiques, de les quals la majoria només són titulars d'un únic habitatge**. El pes relatiu d'aquest tipus de contribuent és majoritari als barris de Montbau i Canyelles, amb més del 95% dels habitatges, respecte percentatges menors del 70% a Can Peguera, el Barri Gòtic o el Raval.

Les persones jurídiques (sense distinció de l'origen del seu capital), **representen el segon tipus de contribuent amb més habitatges amb el 10,6% del total del parc estimat** i tenen una presència relativa molt destacada a quatre barris cèntrics de la ciutat (la Dreta de l'Eixample, l'Antiga Esquerra de l'Eixample, el Raval i Sant Gervasi-Galvany), contràriament al que succeeix amb les persones físiques.

Pel que fa a **les administracions públiques** (contribuents que corresponen a "corporacions locals", "òrgans de l'Administració de l'Estat i de les comunitats autònomes" i "organismes públics" segons la tipologia del document fiscal) **acumulen 12.000 habitatges (l'1,6% del total)** i es localitzen en barris molt determinats. A aquesta xifra caldria però afegir-hi les persones jurídiques de capital públic.

Quant a l'aproximació al factor de **concentració de la propietat** a la ciutat, o de "grans contribuents", s'utilitza una metodologia d'anàlisi que inclou un criteri de delimitació relatiu i es basa en la distribució per decils del nombre d'habitatges segons contribuents. És a dir, que es pren en compte **el 10% dels habitatges de la ciutat que pertanyen a titulars amb més habitatges**.

Per tant, segons aquesta metodologia, del total de contribuents d'habitatge, es tenen en compte només **un 0,2% dels contribuents (1.087 contribuents) que acumulen el 0,8% del parc d'habitatges (75.767 habitatges)**.

En el conjunt de la ciutat, la meitat d'aquests "principals contribuents" d'habitatges són persones jurídiques (50,3%) que concentren la meitat del parc analitzat. En canvi, el pes relatiu de les persones físiques dins aquesta categoria és molt inferior, amb un 26,6% dels habitatges seleccionats, seguit de les administracions públiques.

La concepció més quotidiana dels "grans propietaris" no té a veure amb decils o llistats de superfície sinó amb els contribuents que són titulars de tots els habitatges d'un mateix edifici. **A Barcelona no hi hauria un nombre molt elevat de contribuents únics de parcel·la**, amb 10.333 parcel·les d'habitatges que estarien a nom d'un únic contribuent i, entre totes, **sumarien un total de 115.298 habitatges (el 14,9% del total)**. Es tracta de 7.537 contribuents (el 70,8% persones físiques i el 25,8% persones jurídiques) el 1,5% del total.

Si es creuen les dues condicions, es conclou que **hi ha només un 5% de parcel·les a la ciutat amb un únic contribuent que és, a la vegada, un dels grans contribuents establerts, amb un total de 56.983 habitatges en aquestes condicions (7,4% del parc estimat)**.

Finalment, es llisten els deu primers contribuents de la ciutat per ordre de major a menor nombre d'habitatges. **Les tres primeres posicions del llistat les ocupen administracions públiques, acumulant quasi 11.000 habitatges. La resta de posicions són ocupades per persones jurídiques**. Dins d'aquest darrer tipus de contribuent, veiem que les entitats bancàries presenten un parc d'habitatges dispers per la ciutat, amb especial importància als barris del Raval, el Poble sec, i la Marina del Port. La primera persona física apareix a la posició 31 amb 194 habitatges.

Glossari

- **Bé immoble:** unitat bàsica de referència del Cadastre. Cada bé immoble està associat a un càrrec de l'Impost de Béns Immobles (IBI). Un bé immoble té assignat un únic ús principal (residencial, hotelier, esportiu, comercial, etc.), encara que internament pot incloure unitats constructives amb "destins" diferents. Per exemple, dins un bé immoble d'ús residencial hi poden haver, a més d'habitatges, comerços o oficines, però que, segons el propi Cadastre, no determinen l'ús principal d'aquell bé immoble. Per a cada bé immoble, el Cadastre publica en obert l'adreça, la superfície del solar, la superfície construïda total, el districte i l'any de construcció. Hi ha béns immobles urbans i rurals. En aquest laboratori sols s'han considerat els béns immobles urbans.
 - **Referència cadastral:** codi identificatiu alfanumèric d'un bé immoble que està integrat, entre d'altres, pel codi de la parcel·la. Cada referència cadastral té associada com a mínim un contribuent qui, per exemple, es fa càrrec del pagament de l'IBI.
 - **Unitat constructiva/local cadastral:** nombre d'elements interns que integren un bé immoble. En el cas dels habitatges, es solen anomenar "locals cadastrals d'habitatge". Per a cada unitat constructiva d'un bé immoble es pot identificar la seva superfície construïda (sense comptar els elements comuns), les reformes que ha tingut i l'any en el que s'han dut a terme, la planta, el pis, la porta, la tipologia constructiva i la qualitat constructiva.
 - **Finca:** equival a la parcel·la cadastral o el solar municipal. Una finca pot disposar d'un sol o diversos béns immobles.
 - **Divisió de la finca:** el Cadastre estableix dues categories bàsiques de finques. Aquelles on es poden diferenciar diversos béns immobles (divisió horitzontal) i aquelles altres que apareixen com un únic element (sense divisió horitzontal) i, per tant, una única referència cadastral. Tanmateix, de la mateixa manera que hi ha finques sense divisió horitzontal que poden englobar, a la pràctica, diversos habitatges (fet que es produeix sovint amb l'obra nova que encara no s'ha comercialitzat o les promocions d'habitatge protegit), també hi ha finques amb divisió horitzontal que poden estar fent referència a un únic habitatge o local (quan, per exemple, l'habitatge i l'aparcament disposen de dues referències cadastrals distintes).
 - **Contribuent de l'IBI:** persona física o jurídica a nom de qui està un determinat bé immoble i, per tant, assumeix el pagament de la quota corresponent de l'IBI. La majoria de vegades el contribuent és el propietari d'aquell bé immoble, però també ho poden ser els usufructuaris, els concessionaris o els titulars d'un dret de superfície. A les xifres facilitades per l'Institut Municipal d'Informàtica de l'Ajuntament de Barcelona (IMI), quan hi ha més d'un titular (per exemple, dues persones físiques que comparteixen un mateix habitatge) tan sols s'especifica el primer titular que apareix en el registre.
 - **Tipus de contribuent:** s'han classificat els contribuents a partir de les lletres inicials dels NIF i CIF:
 - **Administracions públiques:** tots els documents identificatius que comencen per Q (organismes públics), P (corporacions Locals) o S (òrgans de l'Administració del Estat i de les comunitats autònomes).
 - **Entitats sense ànim de lucre:** tots els documents identificatius que comencen per F (societats cooperatives) o G (associacions).
 - **Institucions religioses:** tots els documents identificatius que comencen per R (congregacions i institucions religioses).
 - **Persones físiques:** els documents identificatius que no tenen cap lletra a l'inici o bé comencen per K (persones de nacionalitat espanyola menors de 14 anys i residents a Espanya), L (persones de nacionalitat espanyola residents a l'estranger) o M (persones estrangeres que no disposen de NIE, transitòriament o definitiva).
 - **Persones jurídiques:** tots els documents que comencen per A (societats anònimes), B (societats de responsabilitat limitada), C (societats col·lectives), D (societats comendatàries), J (societats civils), N (persones jurídiques i entitats sense personalitat jurídica que manquin de la nacionalitat espanyola), U (unions temporals d'empreses) o W (establiments permanents d'entitats no residents en territori espanyol).
 - **Altres:** resta de documents que comencem amb altres lletres. Inclou la lletra V ("Altres tipus no definits a la resta de les claus") que molt sovint pertany a Fons de Titulització d'Actius o Fons de Titulització Hipotecària.
- 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. A tall d'exemple: una empresa municipal o d'una institució pública supralocal segons el tipus de NIF podrien ser una societat anònima (com ara REGESA, vinculada al Consell Comarcal del Barcelonès) i, alhora, una associació o una fundació poden pertànyer directament a entitats bancàries (com s'esdevé amb la "Caja de Ahorros del Mediterráneo") o institucions religioses (com el Sagrat Cor de Jesús).
- **Gran tenidor d'habitatge:** no existeix una definició "oficial" del que es pot entendre per gran tenidor d'habitatges. L'única referència és el punt 9 de l'article 5 de la Llei 24/2015 (de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica) de la Generalitat de

Catalunya, segons el qual:

"Als efectes d'aquesta llei, s'entén que són grans tenidors d'habitatges les persones jurídiques següents:

a) Les entitats financeres, les filials immobiliàries d'aquestes entitats, els fons d'inversió i les entitats de gestió d'actius, inclosos els procedents de la reestructuració bancària, d'acord amb la legislació mercantil.

b) Les persones jurídiques que, per si soles o per mitjà d'un grup d'empreses, siguin titulars d'una superfície habitable de més de 1.250m², amb les excepcions següents:

1r. Els promotors socials a què fan referència les lletres a i b de l'article 51.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

2n. Les persones jurídiques que tinguin més d'un 15% de la superfície habitable de la propietat qualificat com a habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer".

Es a dir, s'exclouen les persones físiques i els propietaris d'habitatges amb protecció oficial.

Annex

Metodologia

El punt de partida d'aquest laboratori és el registre de contribuents de l'IBI de Barcelona a gener de 2018, facilitat per l'IMI, amb el detall del contribuent (anonimitzat, en el cas de les persones físiques), solar, divisió de la finca i referència cadastral, i els fitxers.CAT que posa a disposició en obert a la seva pròpia web. S'ha treballat amb la versió a 19 de gener de 2018, que ja incorpora els canvis introduïts per la Ponència de valors de 2017 i, a l'hora de la veritat, ha comportat una notable reassignació dels usos cadastrals.

Amb el creuament d'aquestes dues fonts d'informació s'havia d'obtenir una xifra, aparentment tan senzilla, com el nombre d'habitatges que corresponen a cada referència cadastral. Ara bé, la complexitat rau en el fet que no hi ha una única manera d'identificar ni el nombre d'habitatges (ja que dos o més "locals cadastrals" d'habitatges poden estar fent referència a únic immoble) ni les **referències cadastrals que pertanyen a usos residencials** (ja que a vegades els usos predominants que assigna al Cadastre no sempre s'ajusten a les característiques efectives del bé immoble).

Tot aprofitant el tipus de divisió de la finca que incorporava la base facilitada per l'IMI, s'ha començat per treballar de manera dual:

- En el cas de les finques amb divisió horitzontal, s'ha considerat directament l'ús principal que proporciona el Cadastre (residencial). Això implica que s'han obviat aquelles referències cadastrals que contenen locals d'habitatge però que tenen altres usos.
- En el cas de les finques sense divisió horitzontal, s'ha considerat com a ús majoritari el de la unitat constructiva amb més metres quadrats.

Una vegada feta aquesta tria inicial entre les referències cadastrals d'habitatges de tota la resta, la segona fase ha consistit en **determinar el nombre d'habitatges** que contenen cada una d'elles. Tampoc es tracta d'una operació automàtica que es pugui desprendre directament de les dades cadastrals atès que els locals cadastrals tan sols designen divisions internes d'un immoble independentment de si són o no unitats físicament segregades. A partir de la tipologia constructiva del local cadastral amb major superfície, s'ha jutjat que una referència cadastral correspon a un habitatge unifamiliar quan la categoria predominant es correspon a "habitatges

unifamiliars de caràcter urbà". A la resta de situacions, s'ha comptabilitzat el nombre de locals cadastrals d'habitatge sense elements comuns com el nombre total d'habitatges¹.

El tercer i darrer pas ha consistit en depurar aquells **casos extrems** en el que el nombre d'habitatges resultava inversemblant en relació a la superfície total i aquells pocs casos de béns immobles d'ús residencial sense habitatges o amb superfície nul·la.

El resultat final d'aquest procés ha permès generar una nova matriu de dades amb el detall de referència cadastral, parcel·la, nombre d'habitatges, tipus de contribuent, codi identificatiu del contribuent i superfície total de la referència cadastral (incloent elements comuns i els possibles altres usos²).

Per arribar a la hipòtesi final sobre com definir els principals contribuents d'habitatge a la ciutat de Barcelona (els decils en nombre d'habitatges), prèviament s'ha contraposat **cinc hipòtesis alternatives** a banda de la finalment escollida:

- Els **contribuents que acumulen més superfície residencial** per càpita. El raonament és el mateix que els decils segons el nombre habitatges, però en aquest cas intercanviant nombre d'habitatges per la superfície total dels béns immobles i escollir els contribuents situats per damunt del decil 90.
- Els contribuents que són **titulars de més de deu habitatges** en el conjunt de la ciutat.
- Els contribuents que reuneixen els requisits de la definició de **"grans tenidors d'habitatges"** de la Llei 24/2015 de la Generalitat de Catalunya però adoptant uns criteris més laxos ja que s'han contemplat les administracions públiques, les persones físiques i, davant la impossibilitat d'obtenir la superfície útil, el llindar de metres quadrats s'ha establert a partir de la superfície construïda amb elements

1. Aquesta definició d'habitatges unifamiliars no coincideix pas amb la que empra la Direcció General del Cadastre, quan difon les sèries anuals de les Estadístiques cadastrals, on els habitatges unifamiliars són definits com les parcel·les d'ús residencial amb únic bé immoble.

2. Segons la Direcció General del Cadastre, la superfície total construïda d'un bé immoble és "la superfície construïda de la part privativa del bé immoble més la part corresponent a la superfície dels elements comuns". Traducció de la web < <https://www1.sedecatastro.gob.es/CYCBienInmueble/OVCBusqueda.aspx?from=>> [consulta realitzada el 10 de maig de 2018].

comuns del Cadastre.

- Els **contribuents únics de parcel·les d'habitatges** són tots aquells que són titulars de més del 90% dels habitatges d'una parcel·la amb més de dos habitatges. Aquesta hipòtesi és la que més s'assimila a una concepció més quotidiana del "gran propietari", amb l'avantatge afegit que ignora el tipus de divisió cadastral de la finca.
- Els contribuents de **parcel·les d'habitatge sense divisió horitzontal de més de 500 metres quadrats**.

Les principals raons per les quals s'han adoptat els decils d'habitatges com la hipòtesis més versemblant han estat fonamentalment quatre: la primera, l'elevat grau de convergència amb la resta d'hipòtesis; la segona, que té en compte el nombre d'habitatges i no la superfície; la tercera, que es tracta d'un indicador relatiu que pot aplicar-se indistintament en unitats territorials de diferent escala (per exemple, barris, districtes o altres municipis) i, la quarta i darrera, el consens obtingut entre el personal tècnic que ha col·laborat en aquest laboratori.

Estructura de la propietat

Taula A1. Tipus de contribuent per barri (%total habitatges de cada barri). 2018

Barri	Pesones físiques	Pesones jurídiques	Adm. Públiques	Entitats sense ànim de lucre	Institucions religioses	Comunitats de béns/ propietaris	Altres	Sense dades	Total barri
el Raval	69,2%	18,4%	7,1%	0,6%	0,2%	0,9%	0,3%	3,2%	100%
el Barri Gòtic	67,2%	24,9%	2,5%	1,3%	0,8%	1,2%	0,0%	2,0%	100%
la Barceloneta	79,3%	13,8%	3,6%	0,5%	0,1%	0,5%	0,0%	2,2%	100%
Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	71,1%	18,2%	6,1%	0,4%	0,4%	1,4%	0,4%	2,0%	100%
el Fort Pienc	79,2%	16,1%	0,2%	0,7%	0,3%	0,8%	0,0%	2,6%	100%
la Sagrada Família	85,3%	11,1%	0,2%	0,1%	0,1%	0,8%	0,0%	2,5%	100%
la Dreta de l'Eixample	73,1%	21,6%	0,2%	1,2%	0,3%	1,0%	0,1%	2,6%	100%
l'Antiga Esquerra de l'Eixample	78,6%	16,5%	0,0%	0,5%	0,5%	0,9%	0,1%	2,8%	100%
la Nova Esquerra de l'Eixample	85,4%	11,1%	0,1%	0,2%	0,2%	0,6%	0,0%	2,4%	100%
Sant Antoni	84,3%	11,2%	0,5%	0,7%	0,1%	0,2%	0,0%	3,0%	100%
el Poble Sec - AEI Parc Montjuic	85,8%	10,4%	1,1%	0,1%	0,1%	0,5%	0,1%	1,9%	100%
la Marina del Prat Vermell - Z.Franca	61,1%	20,7%	12,9%	0,0%	0,0%	0,0%	1,9%	3,4%	100%
la Marina de Port	87,8%	3,8%	6,6%	0,3%	0,1%	0,1%	0,1%	1,2%	100%
la Font de la Guatlla	91,9%	6,0%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	1,7%	100%
Hostafrancs	85,2%	11,6%	0,3%	0,5%	0,0%	0,2%	0,0%	2,1%	100%
la Bordeta	90,3%	6,7%	0,2%	0,1%	0,1%	0,0%	0,2%	2,3%	100%
Sants - Badal	90,5%	5,9%	0,2%	0,1%	0,1%	0,7%	0,0%	2,6%	100%
Sants	86,8%	10,3%	0,2%	0,2%	0,0%	0,2%	0,0%	2,1%	100%
les Corts	87,5%	9,0%	0,5%	0,2%	0,1%	0,4%	0,0%	2,3%	100%
la Maternitat i Sant Ramon	88,8%	7,9%	1,1%	0,1%	0,0%	0,1%	0,0%	2,0%	100%
Pedralbes	79,2%	15,8%	1,7%	1,0%	0,1%	0,3%	0,0%	1,9%	100%
Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes	88,5%	8,9%	0,3%	0,0%	0,2%	0,1%	0,0%	1,9%	100%
Sarrià	83,9%	12,6%	0,4%	0,4%	0,2%	0,2%	0,0%	2,2%	100%
les Tres Torres	79,7%	17,6%	0,3%	0,6%	0,0%	0,2%	0,0%	1,6%	100%
Sant Gervasi - la Bonanova	78,1%	18,4%	0,2%	0,4%	0,4%	0,5%	0,0%	2,0%	100%
Sant Gervasi - Galvany	79,5%	17,6%	0,0%	0,6%	0,1%	0,5%	0,0%	1,7%	100%
el Putxet i el Farró	81,7%	14,4%	0,1%	0,5%	0,3%	0,5%	0,0%	2,5%	100%
Valldarquesa i els Penitents	84,6%	10,8%	2,1%	0,4%	0,1%	0,4%	0,0%	1,6%	100%
el Coll	90,2%	7,4%	0,3%	0,2%	0,1%	0,1%	0,1%	1,7%	100%
la Salut	87,2%	10,2%	0,0%	0,4%	0,2%	0,3%	0,0%	1,7%	100%
la Vila de Gràcia	82,3%	12,3%	0,2%	0,4%	0,4%	0,5%	0,0%	3,9%	100%
el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	86,5%	10,5%	0,1%	0,2%	0,0%	0,2%	0,0%	2,4%	100%
el Baix Guinardó	88,3%	7,1%	1,9%	0,5%	0,1%	0,4%	0,0%	1,8%	100%
Can Baró	91,8%	4,1%	0,8%	0,3%	0,1%	0,6%	0,0%	2,1%	100%
el Guinardó	88,2%	8,3%	0,1%	0,3%	0,1%	0,5%	0,0%	2,5%	100%
la Font d'en Fargues	93,6%	4,3%	0,3%	0,1%	0,0%	0,1%	0,0%	1,5%	100%
el Carmel	90,9%	5,1%	1,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	2,7%	100%
la Teixonera	90,9%	5,9%	1,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	1,5%	100%
Sant Genís dels Agudells	79,4%	17,0%	0,5%	0,2%	0,2%	1,4%	0,0%	1,3%	100%
Montbau	96,8%	0,7%	0,4%	1,3%	0,1%	0,0%	0,0%	0,6%	100%
la Vall d'Hebron	91,5%	3,3%	3,4%	0,2%	0,2%	0,0%	0,0%	1,4%	100%
la Clota	75,8%	14,1%	6,1%	0,6%	1,2%	0,0%	0,0%	2,1%	100%
Horta	91,8%	6,4%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	1,6%	100%
Vilapicina i la Torre Llobeta	93,0%	4,4%	0,1%	0,3%	0,0%	0,2%	0,0%	2,0%	100%
Porta	87,5%	7,4%	3,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	1,9%	100%
el Turó de la Peira	79,2%	16,9%	2,6%	0,1%	0,0%	0,0%	0,1%	1,1%	100%
Can Peguera	20,9%	9,8%	69,2%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
la Guineueta	87,1%	10,7%	0,7%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%	100%

Barri	Pesones físiques	Persones jurídiques	Adm. Públiques	Entitats sense ànim de lucre	Institucions religioses	Comunitats de béns/ propietaris	Altres	Sense dades	Total barri
Canyelles	95,0%	0,7%	1,6%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	2,6%	100%
les Roquetes	90,2%	5,6%	0,9%	0,1%	0,1%	0,2%	0,1%	2,8%	100%
Verdun	90,8%	2,8%	3,6%	0,1%	0,1%	0,9%	0,1%	1,5%	100%
la Prosperitat	92,7%	3,4%	1,8%	0,0%	0,1%	0,0%	0,1%	1,8%	100%
la Trinitat Nova	81,2%	3,9%	13,9%	0,0%	0,1%	0,1%	0,3%	0,6%	100%
Torre Baró	61,9%	20,1%	14,2%	0,4%	0,3%	0,0%	0,1%	3,0%	100%
Ciutat Meridiana	85,4%	10,3%	1,0%	0,4%	0,3%	0,0%	0,7%	1,9%	100%
Vallbona	71,9%	3,6%	23,1%	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%	1,0%	100%
la Trinitat Vella	86,5%	9,9%	0,8%	0,2%	0,1%	0,1%	0,5%	1,9%	100%
Baró de Viver	75,2%	1,7%	22,1%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,8%	100%
el Bon Pastor	82,0%	5,2%	11,5%	0,1%	0,1%	0,2%	0,1%	1,0%	100%
Sant Andreu	89,6%	4,9%	3,5%	0,2%	0,1%	0,4%	0,0%	1,3%	100%
la Sagrera	80,6%	17,3%	0,4%	0,1%	0,0%	0,2%	0,0%	1,4%	100%
el Congrés i els Indians	90,5%	7,1%	0,0%	0,3%	0,1%	0,5%	0,0%	1,5%	100%
Navas	89,5%	6,2%	1,6%	0,3%	0,0%	0,4%	0,0%	2,0%	100%
el Camp de l'Arpa del Clot	86,7%	9,9%	0,3%	0,3%	0,1%	0,1%	0,0%	2,6%	100%
el Clot	87,2%	9,3%	0,8%	0,6%	0,1%	0,1%	0,0%	2,0%	100%
el Parc i la Llacuna del Poblenou	86,0%	8,8%	1,8%	0,8%	0,3%	0,0%	0,1%	2,2%	100%
la Vila Olímpica del Poblenou	87,4%	10,0%	1,8%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	100%
el Poblenou	85,2%	9,6%	1,5%	0,2%	0,4%	0,5%	0,0%	2,6%	100%
Diagonal Mar Front Marítim Poblenou	83,7%	12,5%	3,0%	0,1%	0,0%	0,1%	0,0%	0,7%	100%
el Besòs i el Maresme	89,9%	5,5%	2,6%	0,2%	0,1%	0,0%	0,4%	1,3%	100%
Provençals del Poblenou	87,9%	6,6%	3,1%	0,9%	0,0%	0,1%	0,0%	1,4%	100%
Sant Martí de Provençals	94,6%	3,8%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	1,4%	100%
la Verneda i la Pau	94,4%	1,8%	1,9%	0,1%	0,0%	0,1%	0,0%	1,7%	100%
Barcelona	84,6%	10,7%	1,6%	0,3%	0,2%	0,4%	0,1%	2,1%	100%

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament de Barcelona i la Direcció General de Cadastre.

Taula A2. Tipus de contribuent per barri a Barcelona sobre el total de la ciutat (%/total habitatges de cada contribuent). 2018.

Barri	Pesones físiques	Persones jurídiques	Adm. Públiques	Entitats sense ànim de lucre	Institucions religioses	Comunitats de béns/ propietaris	Altres	Sense dades	Total/ ciutat
el Raval	2,3%	4,9%	13,1%	5,2%	4,2%	6,3%	16,2%	4,2%	2,9%
el Barri Gòtic	1,0%	3,0%	2,1%	5,0%	6,5%	3,8%	0,0%	1,2%	1,3%
la Barceloneta	1,1%	1,5%	2,7%	1,7%	0,6%	1,4%	0,2%	1,2%	1,1%
Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	1,5%	3,1%	7,0%	1,9%	4,8%	6,1%	13,2%	1,7%	1,8%
el Fort Pienc	1,8%	2,9%	0,3%	4,2%	4,0%	3,8%	0,2%	2,4%	1,9%
la Sagrada Família	3,4%	3,5%	0,4%	1,4%	1,6%	6,2%	0,0%	3,9%	3,3%
la Dreta de l'Eixample	2,7%	6,4%	0,4%	11,0%	6,9%	7,7%	3,0%	3,8%	3,2%
l'Antiga Esquerra de l'Eixample	2,8%	4,6%	0,1%	4,1%	10,3%	6,6%	6,8%	3,9%	3,0%
la Nova Esquerra de l'Eixample	3,8%	3,9%	0,3%	1,8%	4,3%	5,7%	0,2%	4,3%	3,8%
Sant Antoni	2,5%	2,6%	0,7%	5,1%	1,1%	1,1%	0,4%	3,5%	2,5%
el Poble Sec - AEI Parc Montjuïc	2,3%	2,3%	1,6%	0,8%	2,2%	2,7%	1,9%	2,1%	2,3%
la Marina del Prat Vermell - Z.Franca	0,1%	0,2%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	2,6%	0,1%	0,1%
la Marina de Port	1,7%	0,6%	7,1%	1,3%	0,8%	0,3%	2,4%	0,9%	1,7%
la Font de la Guatlla	0,7%	0,3%	0,1%	0,0%	0,2%	0,1%	0,6%	0,5%	0,6%
Hostafrancs	1,0%	1,1%	0,2%	1,4%	0,3%	0,4%	0,4%	1,0%	1,0%
la Bordeta	1,2%	0,7%	0,1%	0,3%	0,8%	0,1%	3,6%	1,2%	1,1%
Sants - Badal	1,6%	0,8%	0,2%	0,3%	0,7%	2,7%	0,0%	1,8%	1,5%
Sants	2,6%	2,5%	0,4%	1,3%	0,6%	1,5%	1,3%	2,6%	2,6%
les Corts	3,0%	2,5%	1,0%	1,6%	1,3%	2,5%	0,6%	3,1%	2,9%
la Maternitat i Sant Ramon	1,5%	1,1%	1,1%	0,4%	0,1%	0,3%	0,0%	1,4%	1,5%
Pedralbes	0,6%	1,0%	0,7%	2,0%	0,3%	0,5%	0,0%	0,6%	0,7%

Barri	Pesones físiques	Pesones jurídiques	Adm. Públiques	Entitats sense ànim de lucre	Institucions religioses	Comunitats de béns/ propietaris	Altres	Sense dades	Total/ ciutat
Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes	0,2%	0,2%	0,0%	0,0%	0,3%	0,1%	0,0%	0,2%	0,2%
Sarrià	1,4%	1,6%	0,3%	1,8%	1,9%	0,8%	0,0%	1,4%	1,4%
les Tres Torres	0,8%	1,4%	0,1%	1,4%	0,3%	0,5%	0,2%	0,6%	0,9%
Sant Gervasi - la Bonanova	1,4%	2,5%	0,2%	1,8%	3,9%	1,8%	0,4%	1,3%	1,5%
Sant Gervasi - Galvany	2,9%	5,1%	0,1%	5,2%	2,2%	3,7%	0,4%	2,5%	3,1%
el Putxet i el Farró	1,9%	2,6%	0,1%	2,7%	4,1%	2,5%	0,4%	2,3%	2,0%
Vallcarca i els Penitents	1,0%	1,0%	1,4%	1,2%	0,6%	1,0%	0,0%	0,8%	1,0%
el Coll	0,5%	0,3%	0,1%	0,3%	0,2%	0,1%	0,4%	0,4%	0,5%
la Salut	0,8%	0,8%	0,0%	0,9%	0,8%	0,7%	0,4%	0,7%	0,8%
la Vila de Gràcia	3,7%	4,3%	0,5%	4,5%	9,0%	4,9%	0,9%	6,9%	3,8%
el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	2,3%	2,3%	0,1%	1,1%	0,6%	1,3%	0,6%	2,6%	2,3%
el Baix Guinardó	1,6%	1,0%	2,0%	2,1%	0,6%	1,6%	0,0%	1,3%	1,6%
Can Baró	0,6%	0,2%	0,3%	0,5%	0,3%	0,8%	0,2%	0,6%	0,6%
el Guinardó	2,4%	1,8%	0,1%	1,7%	1,9%	3,0%	0,0%	2,7%	2,3%
la Font d'en Fargues	0,6%	0,2%	0,1%	0,2%	0,1%	0,1%	0,0%	0,4%	0,5%
el Carmel	2,0%	0,9%	1,2%	0,6%	0,7%	0,3%	3,0%	2,3%	1,9%
la Teixonera	0,8%	0,4%	0,7%	0,1%	0,0%	0,1%	0,9%	0,5%	0,7%
Sant Genís dels Agudells	0,4%	0,7%	0,1%	0,2%	0,5%	1,4%	0,2%	0,3%	0,4%
Montbau	0,3%	0,0%	0,1%	1,2%	0,2%	0,0%	0,2%	0,1%	0,3%
la Vall d'Hebron	0,4%	0,1%	0,8%	0,2%	0,4%	0,0%	0,0%	0,2%	0,3%
la Clota	0,0%	0,1%	0,2%	0,1%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Horta	1,7%	0,9%	0,1%	0,5%	0,3%	0,1%	0,2%	1,1%	1,5%
Vilapicina i la Torre Llobeta	1,7%	0,6%	0,1%	1,4%	0,4%	0,8%	0,6%	1,4%	1,5%
Porta	1,5%	1,0%	2,8%	0,2%	0,0%	0,5%	1,1%	1,3%	1,5%
el Turó de la Peira	0,8%	1,4%	1,5%	0,2%	0,1%	0,1%	1,7%	0,4%	0,9%
Can Peguera	0,0%	0,1%	5,8%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
la Guineueta	0,9%	0,9%	0,4%	0,4%	0,1%	0,0%	0,4%	0,5%	0,9%
Canyelles	0,4%	0,0%	0,4%	0,0%	0,3%	0,0%	0,0%	0,5%	0,4%
les Roquetes	0,9%	0,5%	0,5%	0,3%	0,4%	0,4%	1,7%	1,1%	0,9%
Verdun	0,8%	0,2%	1,7%	0,3%	0,4%	1,6%	1,1%	0,5%	0,7%
la Prosperitat	1,7%	0,5%	1,8%	0,1%	1,3%	0,1%	2,4%	1,3%	1,5%
la Trinitat Nova	0,4%	0,2%	4,1%	0,0%	0,2%	0,1%	2,4%	0,1%	0,5%
Torre Baró	0,1%	0,3%	1,4%	0,2%	0,3%	0,0%	0,2%	0,2%	0,1%
Ciutat Meridiana	0,5%	0,5%	0,3%	0,6%	0,8%	0,0%	6,2%	0,4%	0,5%
Vallbona	0,1%	0,0%	1,1%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,1%
la Trinitat Vella	0,5%	0,5%	0,3%	0,2%	0,2%	0,1%	4,3%	0,5%	0,5%
Baró de Viver	0,1%	0,0%	2,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%
el Bon Pastor	0,6%	0,3%	4,8%	0,1%	0,3%	0,3%	0,6%	0,3%	0,6%
Sant Andreu	3,6%	1,6%	7,8%	1,8%	1,7%	3,6%	2,4%	2,0%	3,4%
la Sagrera	1,6%	2,8%	0,4%	0,5%	0,3%	0,8%	0,2%	1,1%	1,7%
el Congrés i els Indians	0,9%	0,6%	0,0%	0,7%	0,5%	1,1%	0,2%	0,6%	0,9%
Navas	1,4%	0,7%	1,3%	1,1%	0,3%	1,3%	0,4%	1,2%	1,3%
el Camp de l'Arpa del Clot	2,5%	2,3%	0,4%	1,8%	2,3%	0,7%	0,4%	3,0%	2,5%
el Clot	1,6%	1,4%	0,8%	2,5%	1,3%	0,4%	0,4%	1,4%	1,6%
el Parc i la Llacuna del Poblenou	0,9%	0,7%	1,1%	2,1%	1,7%	0,1%	1,3%	0,9%	0,9%
la Vila Olímpica del Poblenou	0,5%	0,5%	0,6%	0,3%	0,1%	0,1%	0,0%	0,1%	0,5%
el Poblenou	2,0%	1,8%	1,9%	1,3%	4,9%	2,7%	0,2%	2,4%	2,0%
Diagonal Mar Front Marítim Poblenou	0,8%	0,9%	1,5%	0,2%	0,0%	0,2%	0,0%	0,2%	0,8%
el Besòs i el Maresme	1,3%	0,6%	2,0%	0,8%	0,6%	0,1%	7,7%	0,7%	1,2%
Provençals del Poblenou	1,2%	0,7%	2,3%	2,9%	0,0%	0,2%	0,6%	0,8%	1,2%
Sant Martí de Provençals	1,7%	0,5%	0,1%	0,3%	0,3%	0,1%	0,2%	1,0%	1,5%
la Verneda i la Pau	1,8%	0,3%	2,0%	0,7%	0,3%	0,3%	0,9%	1,3%	1,6%
Barcelona	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament de Barcelona i la Direcció General de Cadastre.

Concentració d'habitatges per contribuent

Taula A3. Distribució per barris dels habitatges dels principals contribuents que són administracions públiques (%/total de la ciutat). 2018

Barri	%/total	Barri	%/total
el Raval	13,2%	la Teixonera	0,7%
el Barri Gòtic	2,0%	Sant Genís dels Agudells	0,1%
la Barceloneta	2,7%	Montbau	0,1%
Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	7,1%	la Vall d'Hebron	0,8%
el Fort Pienc	0,3%	la Clota	0,2%
la Sagrada Família	0,3%	Horta	0,1%
la Dreta de l'Eixample	0,4%	Vilapicina i la Torre Llobeta	0,1%
l'Antiga Esquerra de l'Eixample	0,0%	Porta	2,8%
la Nova Esquerra de l'Eixample	0,3%	el Turó de la Peira	1,5%
Sant Antoni	0,7%	Can Peguera	5,8%
el Poble Sec - AEI Parc Montjuïc	1,5%	la Guineueta	0,4%
la Marina del Prat Vermell - AEI Zona Franca	0,7%	Canyelles	0,4%
la Marina de Port	7,2%	les Roquetes	0,5%
la Font de la Guatlla	0,1%	Verdun	1,8%
Hostafrancs	0,2%	la Prosperitat	1,8%
la Bordeta	0,1%	la Trinitat Nova	4,1%
Sants - Badal	0,2%	Torre Baró	1,4%
Sants	0,4%	Ciutat Meridiana	0,3%
les Corts	1,0%	Vallbona	1,1%
la Maternitat i Sant Ramon	1,1%	la Trinitat Vella	0,3%
Pedralbes	0,7%	Baró de Viver	2,0%
Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes	0,0%	el Bon Pastor	4,9%
Sarrià	0,3%	Sant Andreu	7,9%
les Tres Torres	0,2%	la Sagrera	0,4%
Sant Gervasi - la Bonanova	0,2%	el Congrés i els Indians	0,0%
Sant Gervasi - Galvany	0,1%	Navas	1,3%
el Putxet i el Farró	0,1%	el Camp de l'Arpa del Clot	0,2%
Vallcarca i els Penitents	1,4%	el Clot	0,8%
el Coll	0,1%	el Parc i la Llacuna del Poblenou	1,1%
la Salut	0,0%	la Vila Olímpica del Poblenou	0,6%
la Vila de Gràcia	0,4%	el Poblenou	2,0%
el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	0,1%	Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou	1,5%
el Baix Guinardó	2,0%	el Besòs i el Maresme	2,0%
Can Baró	0,3%	Provençals del Poblenou	2,3%
el Guinardó	0,1%	Sant Martí de Provençals	0,1%
la Font d'en Fargues	0,1%	la Verneda i la Pau	2,0%
el Carmel	1,2%	Total	100%

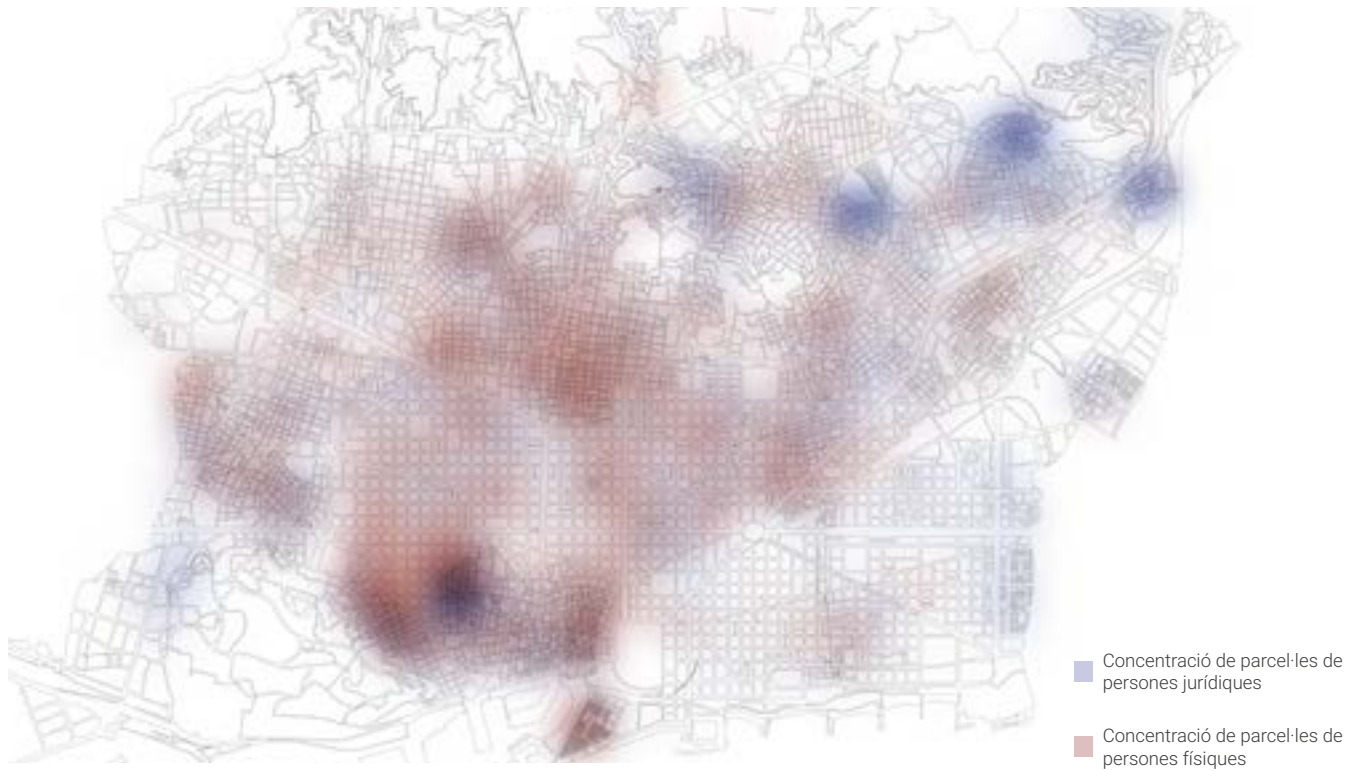
Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament de Barcelona i la Direcció General de Cadastre.

Taula A4. Distribució per barris dels habitatges dels principals contribuents que no són administracions públiques (%/total de la ciutat). 2018

Barri	%/total	Barri	%/total
el Raval	4,5%	Montbau	0,0%
el Barri Gòtic	2,0%	la Vall d'Hebron	0,0%
la Barceloneta	1,3%	la Clota	0,0%
Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	2,6%	Horta	1,1%
el Fort Pienc	3,9%	Vilapicina i la Torre Llobeta	0,9%
la Sagrada Família	4,0%	Porta	1,2%
la Dreta de l'Eixample	5,3%	el Turó de la Peira	1,7%
l'Antiga Esquerra de l'Eixample	4,5%	Can Peguera	0,2%
la Nova Esquerra de l'Eixample	4,5%	la Guineueta	1,1%
Sant Antoni	3,6%	Canyelles	0,0%
el Poble Sec - AEI Parc Montjuïc	2,8%	les Roquetes	0,4%
la Marina del Prat Vermell - AEI Zona Franca	0,2%	Verdun	0,3%
la Marina de Port	0,6%	la Prosperitat	0,5%
la Font de la Guatlla	0,4%	la Trinitat Nova	0,2%
Hostafrancs	1,0%	Torre Baró	0,4%
la Bordeta	0,7%	Ciutat Meridiana	0,6%
Sants - Badal	1,1%	Vallbona	0,0%
Sants	2,6%	la Trinitat Vella	0,4%
les Corts	2,1%	Baró de Viver	0,0%
la Maternitat i Sant Ramon	0,8%	el Bon Pastor	0,3%
Pedralbes	0,7%	Sant Andreu	1,7%
Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes	0,1%	la Sagrera	3,1%
Sarrià	0,9%	el Congrés i els Indians	0,5%
les Tres Torres	0,7%	Navas	1,2%
Sant Gervasi - la Bonanova	2,1%	el Camp de l'Arpa del Clot	2,4%
Sant Gervasi - Galvany	3,8%	el Clot	1,5%
el Putxet i el Farró	2,4%	el Parc i la Llacuna del Poblenou	0,8%
Vallcarca i els Penitents	1,1%	la Vila Olímpica del Poblenou	0,2%
el Coll	0,3%	el Poblenou	1,7%
la Salut	0,8%	Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou	0,6%
la Vila de Gràcia	4,3%	el Besòs i el Maresme	0,6%
el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	2,5%	Provençals del Poblenou	0,7%
el Baix Guinardó	1,4%	Sant Martí de Provençals	0,5%
Can Baró	0,2%	la Verneda i la Pau	0,2%
el Guinardó	2,1%	Total	100%
la Font d'en Fargues	0,1%		
el Carmel	1,1%		
la Teixonera	0,4%		
Sant Genís dels Agudells	1,5%		

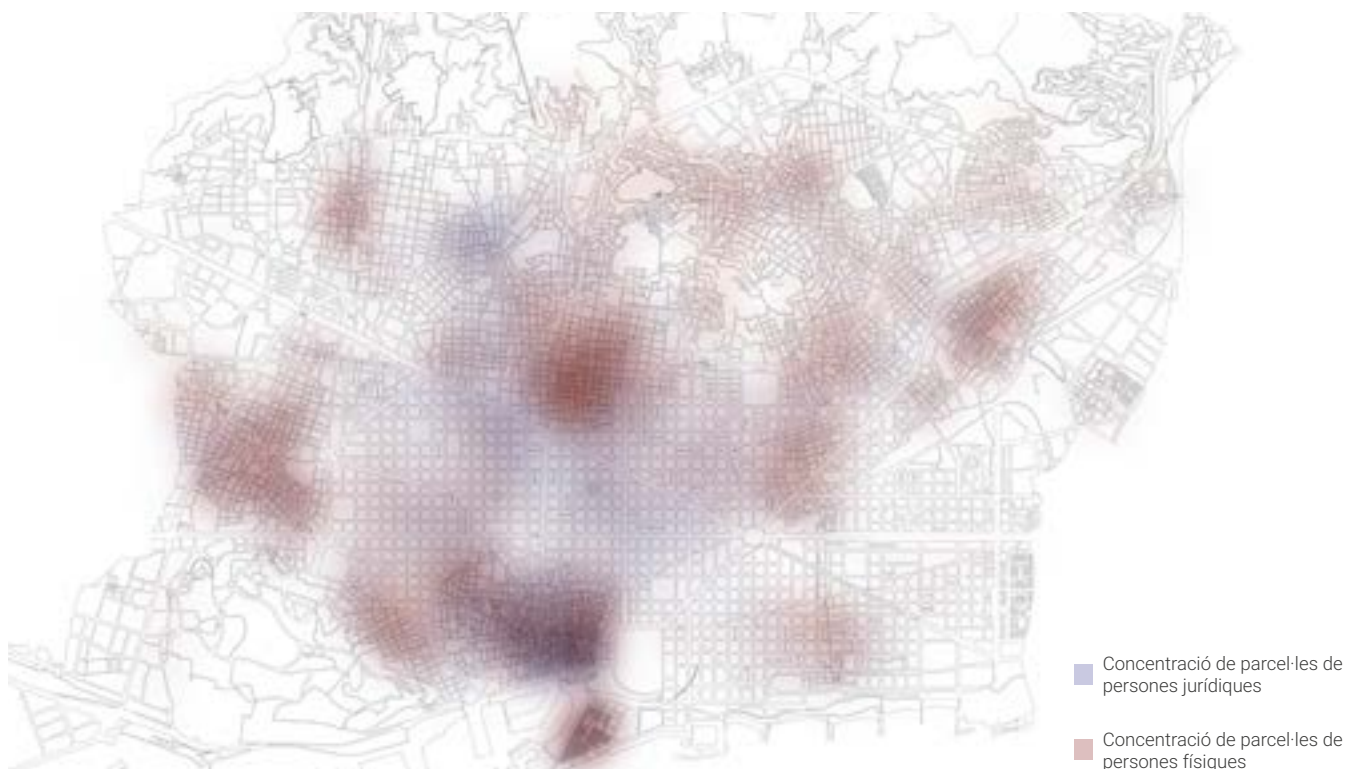
Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament de Barcelona i la Direcció General de Cadastre.

Mapa A1. Concentració de les parcel·les amb habitatges de principals contribuents persones jurídiques i físiques. 2018



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament de Barcelona i la Direcció General de Cadastre.

Mapa A2. Concentració de les parcel·les amb habitatges d'un únic titular. 2018



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament de Barcelona i la Direcció General de Cadastre.

Listat dels contribuents amb més habitatge

Taula A5. Llistats dels 10 contribuents amb més habitatges a Barcelona segons tipus de contribuent (la posició fa referència al llistat general de tots els contribuents). 2018

Administracions públiques

Posició global	nº habitatges
1	4.854
2	3.019
3	2.951
16	311
33	191
40	185
66	131
204	68
283	57
295	55

Persones físiques

Posició global	nº habitatges
31	194
37	188
41	183
53	145
76	121
79	118
91	108
98	102
101	101
102	101

Persones jurídiques

Posició global	nº habitatges
4	1.295
5	973
6	934
7	930
8	888
9	619
10	492
11	477
12	412
14	367

Entitats sense ànim de lucre

Posició global	nº habitatges
13	379
38	188
97	104
133	86
139	85
150	82
221	66
277	58
300	55
324	53

Institucions religioses

Posició global	nº habitatges
62	135
73	124
95	105
122	92
374	50
391	49
469	44
489	43
917	30
1741	20

Comunitats de béns/propietaris

Posició global	nº habitatges
291	56
323	53
326	53
375	50
467	44
491	43
533	41
554	40
640	36
683	35

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament de Barcelona i la Direcció General de Cadastre.

Concentració d'habitatges per contribuent: altres hipòtesis

Taula A6. Hipòtesis treballades segons habitatges estimats i superfície residencial

Segons habitatges estimats	Segons superfície residencial
(H2) Contribuents amb més de deu habitatges	(H1) Contribuents segons la definició de la llei de pobresa energètica
(H3) Decils segons el nombre d'habitatges*	(H4) Decils segons la superfície residencial
(H5) Parcel·les senceres amb un únic contribuent*	(H6) Contribuents de parcel·les sense divisió horitzontal de gran superfície

1 Contribuents segons la definició de la llei de pobresa energètica

2 Contribuents amb més de deu habitatges

3 Decils segons el nombre d'habitatges*

4 Decils segons la superfície residencial

concentració d'habitatges en el global de la ciutat

concentració d'habitatges en una mateixa parcel·la

5 Parcel·les senceres amb un únic contribuent*

6 Contribuents de parcel·les sense divisió horitzontal de gran superfície

* Hipòtesis escollides i ja presentades al document

Hipòtesi 1: definició de la llei de pobresa energètica

Taula A7. Hipòtesi 1: definició de la llei de pobresa energètica

	Contribuents		Habitatges		Mitjana d'habitatges per contribuent	Mitjana d'habitatges per parcel·la
	Nombre	%total	Nombre	%total		
Administracions públiques	12	0,7%	7.558	13,3%	629,8	44,7
Contribuents no públics	1.730	99,3%	49.225	86,7%	28,5	21,6
- Persones físiques	844	48,5%	18.317	32,3%	21,7	19,0
- Persones jurídiques	774	44,4%	27.924	49,2%	36,1	24,2
- Entitats sense ànim de lucre	35	2,0%	1.113	2,0%	31,8	16,4
- Institucions religioses	14	0,8%	365	0,6%	26,1	15,9
- Comunitats de béns/propietaris	60	3,4%	1.341	2,4%	22,4	20,0
- Altres	3	0,2%	165	0,3%	55,0	33,0
Total	1.742	100%	56.783	100%	32,6	23,2
%/total Barcelona	0,3%		7,3%			

Hipòtesi 2: Contribuents amb més de deu habitatges

Taula A8. Hipòtesi 2: contribuents amb més de deu habitatges

	Contribuents		Habitatges		Mitjana d'habitatges per contribuent	Mitjana d'habitatges per parcel·la
	Nombre	%total	Nombre	%total		
Administracions públiques	13	0,3%	11.900	9,2%	629,8	915,4
Contribuents no públics	4.410	99,7%	116.866	90,8%	28,5	26,5
- Persones físiques	2.662	60,2%	54.135	42,0%	21,7	20,3
- Persones jurídiques	1.574	35,6%	57.623	44,8%	36,1	36,6
- Entitats sense ànim de lucre	49	1,1%	1.922	1,5%	31,8	39,2
- Institucions religioses	20	0,5%	848	0,7%	26,1	42,4
- Comunitats de béns/propietaris	90	2,0%	1.962	1,5%	22,4	21,8
- Altres	15	0,3%	376	0,3%	55,0	25,1
Total	4.423	100%	128.766	100%	32,6	29,1
%/total Barcelona	0,9%		16,6%			

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament de Barcelona i la Direcció General de Cadastre.

Hipòtesi 4: Decils segons la superfície residencial

Taula A9. Decil segons la superfície residencial

	Contribuents		Habitatges		Mitjana d'habitatges per contribuent
	Nombre	%total	Nombre	%total	
Administracions públiques	11	0,9%	11.868	15,5%	1.078,9
Contribuents no públics	1.259	99,1%	64.590	84,5%	51,3
- Persones físiques	527	41,5%	19.449	25,4%	36,9
- Persones jurídiques	664	52,3%	41.835	54,7%	63,0
- Entitats sense ànim de lucre	16	1,3%	777	1,0%	48,6
- Institucions religioses	23	1,8%	1.481	1,9%	64,4
- Comunitats de béns/propietaris	27	2,1%	894	1,2%	33,1
- Altres	2	0,2%	154	0,2%	77,0
Total	1.270	100%	76.458	100%	60,2
%/total Barcelona		0,2%		9,9%	

Hipòtesi 6: Contribuents de parcel·les sense divisió horitzontal de gran superfície

Taula A10. Hipòtesi 6: Contribuents de parcel·les sense divisió horitzontal de gran superfície

	Nombre de parcel·les	Contribuents		Habitatges		Mitjana d'habitatges per contribuent	Mitjana d'habitatges per parcel·la
		Nombre	%total	Nombre	%total		
Administracions públiques	107	12	0,3%	1.922	2,4%	160,2	18,0
Contribuents no públics	5.515	4.110	99,7%	76.555	97,6%	18,6	13,9
- Persones físiques	3.139	2.611	63,3%	40.467	51,6%	15,5	12,9
- Persones jurídiques	2.092	1.308	31,7%	32.197	41,0%	24,6	15,4
- Entitats sense ànim de lucre	99	48	1,2%	1.373	1,7%	28,6	13,9
- Institucions religioses	54	29	0,7%	553	0,7%	19,1	10,2
- Comunitats de béns/propietaris	129	113	2,7%	1.923	2,5%	17,0	14,9
- Altres	2	1	0,0%	42	0,1%	42,0	21,0
Total	5.622	4.122	100%	78.477	100%	19,0	14,0
%/total Barcelona			0,8%		10,1%		

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament de Barcelona i la Direcció General de Cadastre.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Carrer 60, 25-27
Edifici Z, primera planta, D-15
Sector A, Zona Franca
08040 Barcelona

info@ohb.cat



amb el suport de

