

**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 Polítics
Socials d'Habitatge
de Catalunya

HB LAB
O

Laboratoris Nova creació

Estructura i concentració de la propietat del parc de lloguer a Catalunya. 2020

07/2020

Barcelona, juliol de 2020

Redacció i edició

Equip Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB)

Recull i tractament de les dades

Institut Català del Sòl (INCASÒL)

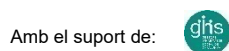
Ens trobaràs a

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. Metodologia	4
3. Estructura de la propietat del parc en lloguer	7
3.1. <i>Barcelona</i>	8
3.2. <i>Catalunya sense Barcelona</i>	12
3.3. <i>Catalunya</i>	15
4. Els grans propietaris amb més de 15 habitatges en lloguer	18
4.1. <i>Barcelona</i>	19
4.2. <i>Catalunya sense Barcelona</i>	21
4.3. <i>Catalunya</i>	23
5. Els grans propietaris amb més de 10 habitatges en lloguer	25
5.1. <i>Barcelona</i>	26
5.2. <i>Catalunya sense Barcelona</i>	28
5.3. <i>Catalunya</i>	30
6. Conclusions	32



1. Introducció

Durant les darreres dues dècades les llars que viuen de lloguer han augmentat a la metròpoli de Barcelona, i a Catalunya en general, com s'ha anat recollint en els informes anuals que publica l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB).

En paral·lel, en els darrers dos anys, l'O-HB ha analitzat l'estructura de la propietat del conjunt del parc habitatges a la ciutat de Barcelona, en el marc del laboratori "Estructura i concentració de la propietat de l'habitatge a Barcelona".

Doncs bé, en l'edició 2020 d'aquest laboratori es fa un salt qualitatiu incorporat informació que aprofundeix de manera específica en els habitatges de lloguer a la ciutat de Barcelona, però també fent-ho extensiu al conjunt del territori català en el document que es presenta: 'Estructura i concentració de la propietat del parc d'habitatges de lloguer a Catalunya. 2020'.

Aquest laboratori està promogut per l'Ajuntament de Barcelona i la Secretaria d'Agenda Urbana i Territori de la Generalitat de Catalunya, fruit de la col·laboració entre l'equip de l'O-HB i el de l'Institut Català del Sòl (INCASÒL). **Així, a partir de l'explotació de la base de fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL, realitzada per l'equip d'aquesta institució, es realitza una aproximació a l'estructura del parc d'habitatge en lloguer a Catalunya.**

Les dades que es presenten donen informació a tres nivells:

En primer lloc, s'han diferenciat els habitatges en lloguer segons la naturalesa jurídica del propietari, que s'ha agrupat en dues grans categories:

- Habitatges de persones físiques
- Habitatges de la resta de propietaris

És molt important tenir present que, dins de la categoria de resta de propietaris, hi ha una gran varietat de tipologies. Les més nombroses són persones jurídiques (organitzacions empresarials o financeres amb ànim de lucre), administracions públiques o entitats sense ànim de lucre, institucions religioses, comunitats de béns o altres. Actualment s'està treballant per poder desglossar aquesta informació amb major detall, però en aquest informe encara es presenta de manera agregada.

En segon lloc, per aproximar-se a la concentració de la propietat en lloguer, s'han considerat dos criteris per definir els grans propietaris: els que tenen més de 15 habitatges en lloguer i els propietaris amb més de 10 habitatges en lloguer. 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 parc de lloguer, es tenen en compte aquells propietaris que tenen com a mínim més de 10 o més de 15 habitatges en lloguer, amb una fiança dipositada a l'INCASÒL.

Cal fer notar, 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 tercer lloc, les dades es presenten per tres àmbits territorials:

- Barcelona
- Catalunya sense Barcelona
- Catalunya

Com és sabut, són àmbits amb dinàmiques internes de mercat que, segurament, són molt diverses, tant dins de Barcelona com entre municipis o unitats funcionals en la resta de Catalunya, que caldrà anar incorporant en endavant per aprofundir en l'anàlisi.

Finalment, cal fer notar que en aquest parc de lloguer, estimat a partir de les fiances dipositades a INCASOL, **no es contemplen algunes modalitats del lloguer a termini com l'ús de temporada, o la totalitat dels contractes de pròrroga forçosa, que explicarien algunes de les diferències respecte a l'estimació realitzada pel conjunt dels lloguers amb altres fonts de referència com es veurà més endavant.**

En definitiva, aquest treball és un pas endavant que permet tenir una primera imatge de l'estructura de la propietat del parc en lloguer a Catalunya. La possibilitat d'explotació d'aquestes dades obre la porta a desenvolupar treballs més específics. Per exemple, actualment els equips de l'Institut Català del Sòl i de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona estan treballant amb l'objectiu d'aprofundir en el coneixement del parc d'habitatges en lloguer que està en mans dels grans tenidors d'habitatge, prenent com a referència els criteris definits en les dues darreres normatives (Decret Llei 17/2019 i *Real Decreto-ley 11/2020*), incorporant totes les modalitats del lloguer existents.

Després d'aquesta introducció, el segon apartat està dedicat a les qüestions metodològiques, centrades en explicar amb deteniment quin tipus d'habitatges es comptabilitzen en aquest treball i quins no. En el tercer apartat, es presenten les dades en tres epígrafs, cadascun per un dels àmbits territorials que s'acaben d'avançar. En el quart apartat, es posa el focus en contrastar les característiques dels habitatges en lloguer dels grans propietaris amb el conjunt del parc en lloguer. Finalment, en el cinquè apartat es presenten les conclusions.



2. 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 de la COVID-19.

Abans d'entrar a analitzar la informació, es dedica aquest apartat 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. Estructura de la propietat del parc en lloguer

En aquest apartat es presenten les dades dels habitatges en lloguer permanent i habitual que tenen dipositada la fiança a l'INCASÒL. Com es veurà, aquesta informació es desglossa, al seu torn, en funció del tipus de propietaris i del nombre d'habitatges que tenen. A nivell territorial, es diferencien tres àmbits que s'han separat en tres epígrafs: la ciutat de Barcelona, Catalunya sense Barcelona i, finalment, el total de Catalunya.

3.1. Barcelona

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).

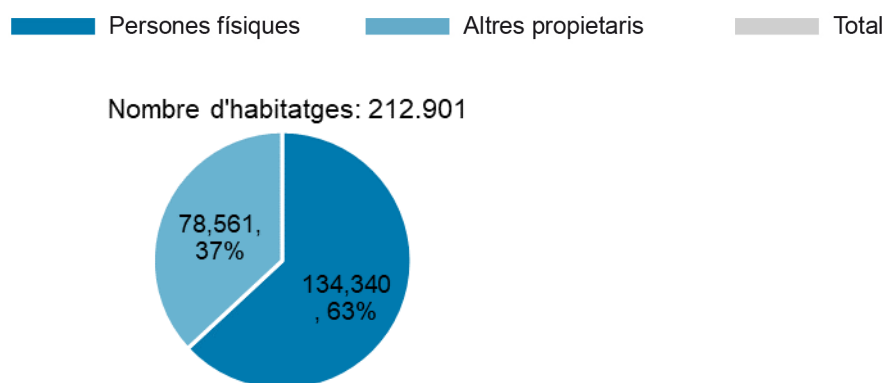
Aquesta font d'informació no permet conèixer l'estructura de la propietat del parc de lloguer per la qual cosa **centrem aquesta anàlisi en la part d'aquest parc del que té informació directa l'Institut Català del Sòl**, a través dels dipòsits de fiances dels contractes de lloguer amb ús d'habitatge (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 amb les fiances del contracte de lloguer dipositades a l'INCASÒL, corresponents a 100.020 propietaris.**

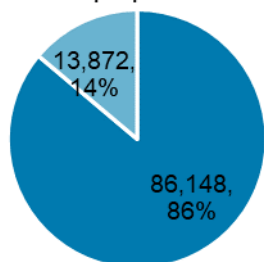
De mitjana, doncs, cada propietari té 2,1 habitatges en lloguer, tot i que les diferències són notables segons el tipus de propietari (vegeu figura 1).

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

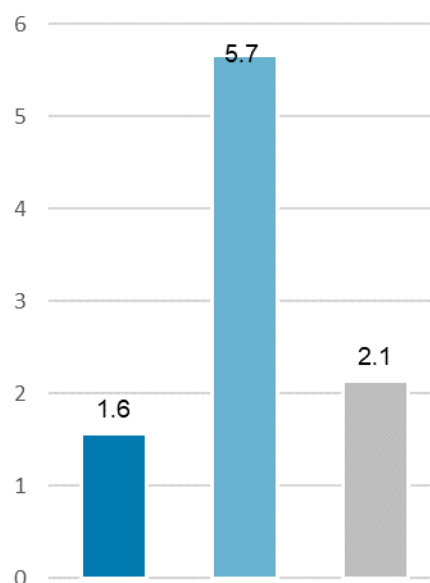
Figura 1. Habitatges en lloguer. Dades bàsiques segons tipus de propietari. Barcelona. 2020.



Nombre de propietaris: 100.020



Nombre mitjà d'habitatges



Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

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 d'habitatges en lloguer. Així, aproximadament la meitat (46,7%) dels 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 en lloguer (vegeu taula 1). A continuació es mostra l'estructura de la propietat 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 (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 (56.307) són de l'1,3% dels propietaris (1.340) que en tenen més de 15, amb una mitjana de 42 habitatges.

Taula 1. Habitatges en lloguer segons dimensió dels propietaris. Barcelona. 2020.

Nombre d'habitatges	Nombre d'habitatges		Nombre de propietaris		Nombre mitjà d'habitatges
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.

Persones físiques

Com s'ha vist, 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 tenidors en detriment dels grans** (vegeu taula 2).

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 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 (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 (10.739) són del 0,5% dels propietaris (426) que en tenen més de 15, amb una mitjana de 25,2 habitatges.

Taula 2. Habitatges en lloguer segons dimensió dels propietaris. Persones físiques. Barcelona. 2020.

Nombre d'habitatges	Nombre d'habitatges		Nombre de propietaris		Nombre mitjà d'habitatges
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 propietaris¹

De tots els habitatges en lloguer a Barcelona el mes de maig de 2020, el 37% són de propietaris que no són persones físiques. **Entre aquests habitatges en lloguer hi ha una major concentració d'habitatges en mans 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 3 es pot veure de manera més desagregada la distribució dels habitatges en lloguer segons la dimensió del propietari.

Taula 3. Habitatges en lloguer segons dimensió dels propietaris. Resta de propietaris. Barcelona. 2020.

Nombre d'habitatges	Nombre d'habitatges		Nombre de propietaris		Nombre mitjà d'habitatges
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 (11.441) són propietat del 69,5% de persones jurídiques 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 persones jurídiques que tenen entre 3 i 5 habitatges (1.697), amb una mitjana de 3,7.
- El 10,8% dels habitatges propietat de persones jurídiques (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 (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 (45.568) són del 6,6% dels propietaris (914) que en tenen més de 15, amb una mitjana de 49,9 habitatges.

¹ Persones jurídiques, administracions públiques, entitats religioses, entitats sense ànim de lucre i altres

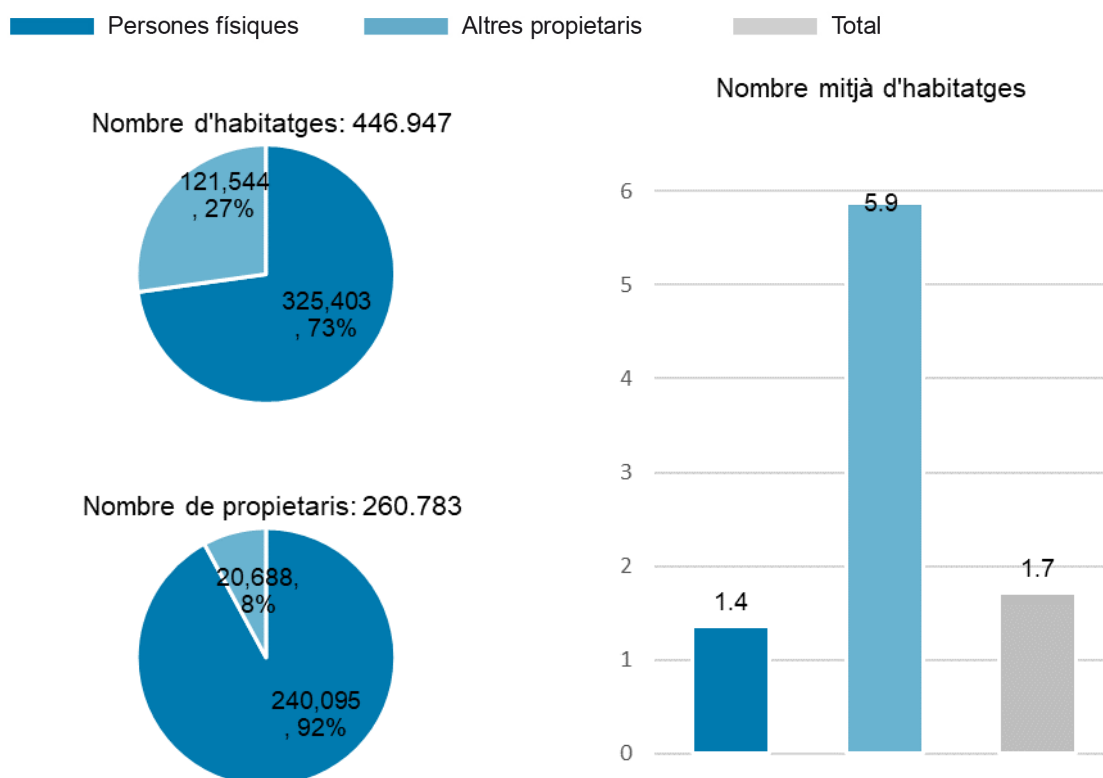
3.2. Catalunya sense Barcelona

En aquest epígraf es presenten les dades dels habitatges en lloguer corresponents al territori de Catalunya exceptuant la ciutat de Barcelona. Abans d'entrar amb les xifres, cal recordar el que s'ha avançat a la introducció, és a dir, que és un territori amb municipis que presenten unes dinàmiques en el mercat de l'habitatge que poden ser molt diferents entre elles. Es tracta, doncs, d'una primera aproximació a la que caldrà anar incorporant detall territorial per aprofundir en l'anàlisi.

En data 15 de maig de 2020, a **Catalunya (exceptuant la ciutat de Barcelona)**, hi ha **446.947 habitatges en lloguer amb les fiances dipositades a l'INCASÒL. Aquests habitatges són de 260.783 propietaris**, el que dona una mitjana d'1,7 habitatges (vegeu figura 3). Si s'atén a les diferències segons tipus de propietari, a la resta de Catalunya hi ha un pes superior de les persones físiques en comparació a la ciutat de Barcelona:

- El 73% dels habitatges en lloguer són de persones físiques, que representen el 92% dels propietaris, de tal manera que de mitjana tenen 1,4 habitatges.
- El 27% 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 8% dels propietaris i, en conseqüència, de mitjana són propietaris de més habitatges en lloguer: 5,9.

Figura 3. Habitatges en lloguer. Dades bàsiques segons tipus de propietari. Catalunya sense Barcelona. 2020.



Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

L'estructura de la propietat del parc en lloguer a Catalunya sense Barcelona també presenta una distribució dualitzada. Tanmateix, hi ha una major presència de petits propietaris en detriment dels grans. Així, per exemple, el 59,8% dels habitatges en lloguer corresponen a propietaris que tenen 1 o 2 habitatges. En canvi, tan sols el 17,6% dels habitatges en lloguer és de propietaris amb més de 15 (vegeu taula 4).

- El 59,8% dels habitatges en lloguer (267.129) són del 91,4% dels propietaris, que tenen 1 o 2 immobles residencials (238.373), amb una mitjana d'1,1.
- El 12,8% del parc en lloguer (57.126) és del 6,1% de propietaris que tenen entre 3 i 5 habitatges (16.010), amb una mitjana de 3,6.
- El 6,9% dels habitatges en lloguer (30.809) és de l'1,6% de propietaris que en tenen entre 6 i 10 (4.196), amb una mitjana de 7,3.
- El 20,6% dels habitatges en lloguer (91.883) són del 0,8% dels propietaris (2.204), que en tenen més de 10, amb una mitjana de 41,7 habitatges.
- El 17,6% dels habitatges en lloguer (78.447) són del 0,4% dels propietaris (1.137), que en tenen més de 15, amb una mitjana de 69 habitatges.

Taula 4. Habitatges en lloguer segons dimensió dels propietaris. Catalunya sense Barcelona. 2020.

Nombre d'habitatges	Nombre d'habitatges		Nombre de propietaris		Nombre mitjà d'habitatges
D'1 a 2	267,129	59.8%	238,373	91.4%	1.1
De 3 a 5	57,126	12.8%	16,010	6.1%	3.6
De 6 a 10	30,809	6.9%	4,196	1.6%	7.3
D'11 a 15	13,436	3.0%	1,067	0.4%	12.6
Més de 15	78,447	17.6%	1,137	0.4%	69.0
Subtotal més de 10	91,883	20.6%	2,204	0.8%	41.7
Total	446,947	100.0%	260,783	100.0%	1.7

Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

Persones físiques

Com s'ha vist, de tots els habitatges en lloguer del territori català exceptuant Barcelona, el 63% són habitatges propietat de persones físiques. Doncs bé, **en aquest tipus de propietaris s'aprecia un major pes dels petits propietaris** (vegeu taula 5).

- El 76,7% dels habitatges en lloguer (249.593) són del 93,3% de propietaris, que tenen 1 o 2 habitatges (224.105), amb una mitjana d'1,1.
- El 13,7% del parc en lloguer (44.614) és del 5,3% de persones físiques que tenen entre 3 i 5 habitatges (12.625), amb una mitjana de 3,5.
- El 5,8% dels habitatges en lloguer propietat de persones físiques (18.720) és de l'1,1% que en tenen entre 6 i 10 (2.591), amb una mitjana de 7,2.
- El 3,8% dels habitatges en lloguer (12.476) són del 0,3% dels propietaris (774), que en tenen més de 10, amb una mitjana de 16,1 habitatges.
- El 2% dels habitatges en lloguer (6.450) són del 0,1% dels propietaris (292), que en tenen més de 15, amb una mitjana de 22,1 habitatges.

Taula 5. Habitatges en lloguer segons dimensió dels propietaris. Persones físiques. Catalunya sense Barcelona. 2020.

Nombre d'habitatges	Nombre d'habitatges		Nombre de propietaris		Nombre mitjà d'habitatges
D'1 a 2	249,593	76.7%	224,105	93.3%	1.1
De 3 a 5	44,614	13.7%	12,625	5.3%	3.5
De 6 a 10	18,720	5.8%	2,591	1.1%	7.2
D'11 a 15	6,026	1.9%	482	0.2%	12.5
Més de 15	6,450	2.0%	292	0.1%	22.1
Subtotal més de 10	12,476	3.8%	774	0.3%	16.1
Total	325,403	100.0%	240,095	100.0%	1.4

Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

Resta de propietaris²

Com s'ha vist, de tots els habitatges en lloguer de Catalunya sense Barcelona, el 37% són de propietaris que no són persones físiques. **A diferència del que succeeix amb les persones físiques, en la resta de propietaris hi ha un pes més reduït dels petits propietaris i un major pes dels grans** (vegeu taula 6).

- Tan sols el 14,4% dels habitatges en lloguer (17.536) són del 69% de propietaris que no són persones físiques amb 1 o 2 habitatges (14.268), amb una mitjana d'1,2 habitatges.
- El 10,3% del parc en lloguer (12.512) és del 16,4% de propietaris que tenen entre 3 i 5 habitatges en lloguer (3.385), amb una mitjana de 3,7.
- El 9,9% dels habitatges en lloguer (12.089) és del 7,8% que en tenen entre 3 i 5 (1.605), amb una mitjana de 7,5.
- El 65,3% dels habitatges en lloguer (79.407) són del 6,9% dels propietaris (1.430) que en tenen més de 10, amb una mitjana de 55,5 habitatges.
- El 59,2% dels habitatges en lloguer (71.997) són del 4,1% dels propietaris (845) que en tenen més de 15, amb una mitjana de 85,2 habitatges.

Taula 6. Habitatges en lloguer segons dimensió dels propietaris. Resta de propietaris³. Catalunya sense Barcelona. 2020.

Nombre d'habitatges	Nombre d'habitatges		Nombre de propietaris		Nombre mitjà d'habitatges
D'1 a 2	17,536	14.4%	14,268	69.0%	1.2
De 3 a 5	12,512	10.3%	3,385	16.4%	3.7
De 6 a 10	12,089	9.9%	1,605	7.8%	7.5
D'11 a 15	7,410	6.1%	585	2.8%	12.7
Més de 15	71,997	59.2%	845	4.1%	85.2
Subtotal més de 10	79,407	65.3%	1,430	6.9%	55.5
Total	121,544	100.0%	20,688	100.0%	5.9

Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

² Persones jurídiques, administracions públiques, entitats religioses, entitats sense ànim de lucre i altres

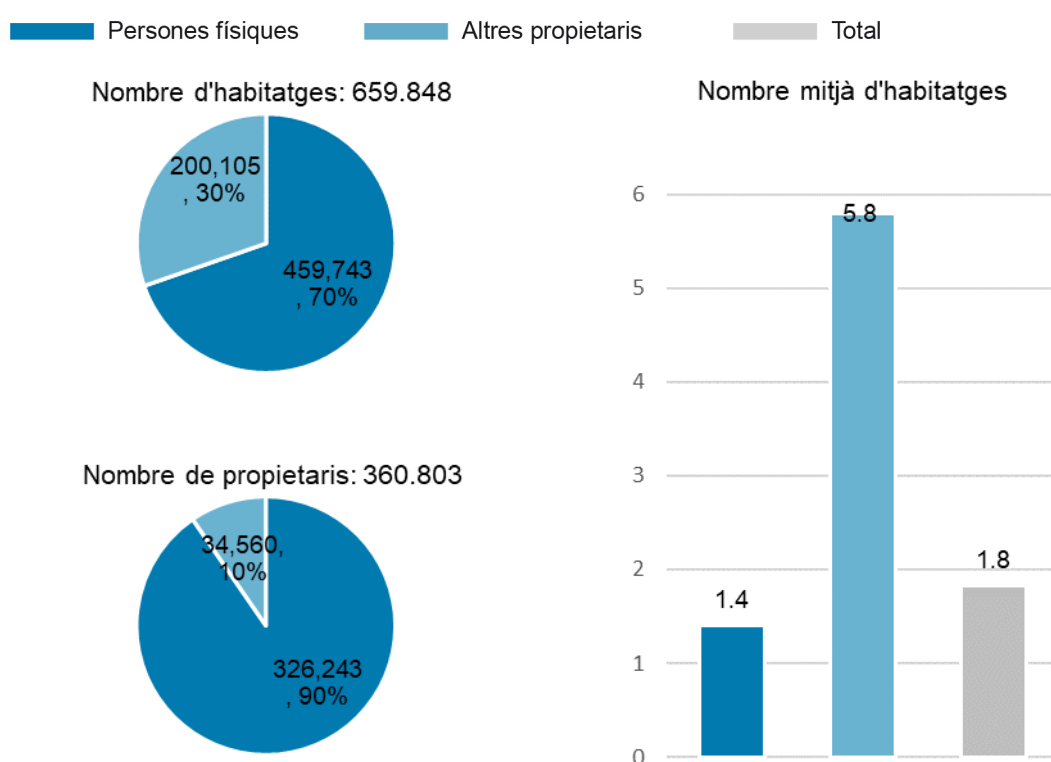
³ Persones jurídiques, administracions públiques, entitats religioses, entitats sense ànim de lucre i altres

3.3. Catalunya

En data 15 de maig de 2020 hi ha **659.848 habitatges en lloguer a Catalunya, corresponents a 360.803 propietaris**. De mitjana, doncs, cada propietari té 1,8 habitatges en lloguer, tot i que les diferències són notables segons el tipus de propietari (vegeu figura 3).

- El 70% dels habitatges en lloguer (459.743) són de persones físiques, que representen el 90% dels propietaris (326.243), de tal manera que de mitjana tenen 1,4 habitatges en lloguer.
- El 30% dels habitatges en lloguer (200.105) són de la resta de propietaris (persones jurídiques, administracions públiques, entitats religioses, entitats sense ànim de lucre i altres), que representen el 10% dels propietaris (34.560). De mitjana són propietaris de més habitatges en lloguer: 5,8.

Figura 3. Habitatges en lloguer. Dades bàsiques segons tipus de propietari. Catalunya. 2020.



Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

A Catalunya, el parc en lloguer presenta una estructura dual. Així, d'una banda hi ha una presència majoritària d'habitatges en lloguer que són de petits propietaris, (el 55,5% són de propietaris amb 1 o 2 habitatges), però, al mateix temps, hi ha un pes molt significatiu de grans propietaris (el 20,4% del parc en lloguer és de propietaris que en tenen més de 15). A la taula 7, es pot veure el detall de l'estructura de la propietat del parc en lloguer a Catalunya.

- El 55,5% dels habitatges en lloguer (366.530) són del 90,6% de propietaris que tenen 1 o 2 habitatges (326.712), amb una mitjana d'1,1.
- El 12,3% del parc en lloguer (81.382) és del 6,3% de propietaris que tenen entre 3 i 5 habitatges (22.692), amb una mitjana de 3,6.

- El 7,7% dels habitatges en lloguer (51.016) és del 1,9% que en tenen entre 6 i 10 (6.851), amb una mitjana de 7,4.
- El 24,4% dels habitatges en lloguer (160.920) són de l'1,3% dels propietaris (4.548) que en tenen més de 10, amb una mitjana de 35,4 habitatges.
- El 20,4% dels habitatges en lloguer (134.754) són del 0,7% dels propietaris (2.477) que en tenen més de 15, amb una mitjana de 54,4 habitatges.

Taula 7. Habitatges en lloguer segons dimensió dels propietaris. Catalunya. 2020.

Nombre d'habitatges	Nombre d'habitatges		Nombre de propietaris		Nombre mitjà d'habitatges
D'1 a 2	366,530	55.5%	326,712	90.6%	1.1
De 3 a 5	81,382	12.3%	22,692	6.3%	3.6
De 6 a 10	51,016	7.7%	6,851	1.9%	7.4
D'11 a 15	26,166	4.0%	2,071	0.6%	12.6
Més de 15	134,754	20.4%	2,477	0.7%	54.4
Subtotal més de 10	160,920	24.4%	4,548	1.3%	35.4
Total	659,848	100.0%	360,803	100.0%	1.8

Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

Persones físiques

A Catalunya, el 70% dels habitatges en lloguer són de persones físiques. **Entre aquest tipus de propietaris, s'aprecia un pes major dels petits tenidors en detriment dels grans** (vegeu taula 8).

En efecte, si es prenen com a referència els dos subgrups situats als extrems, aproximadament tres quartes parts (el 73,4%) dels habitatges en lloguer de persones físiques de Catalunya són de propietaris que tenen 1 o 2 habitatges, mentre que tan sols el 6,4% és de propietaris amb més de 15 habitatges.

Taula 8. Habitatges en lloguer segons dimensió dels propietaris. Persones físiques. Catalunya. 2020.

Nombre d'habitatges	Nombre d'habitatges		Nombre propietaris		Nombre mitjà d'habitatges
D'1 a 2	337,553	73.4%	302,809	92.8%	1.1
De 3 a 5	62,522	13.6%	17,610	5.4%	3.6
De 6 a 10	30,461	6.6%	4,150	1.3%	7.3
D'11 a 15	12,018	2.6%	956	0.3%	12.6
Més de 15	17,189	3.7%	718	0.2%	23.9
Subtotal més de 10	29,207	6.4%	1,674	0.5%	17.4
Total	459,743	100.0%	326,243	100.0%	1.4

Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

- Com s'acaba de veure, el 73,4% dels habitatges en lloguer (337.553) són del 92,8% de propietaris que són persones físiques i que tenen 1 o 2 habitatges en lloguer (302.809), amb una mitjana d'1,1.
- El 13,6% del parc en lloguer (62.522 habitatges) és del 5,4% de persones físiques que tenen entre 3 i 5 habitatges (17.610), amb una mitjana de 3,6.

- El 6,6% dels habitatges en lloguer propietat de persones físiques (30.461) és de l'1,3% que en tenen entre 6 i 10 (4.150), amb una mitjana de 7,3.
- El 6,4% dels habitatges en lloguer (29.207) són del 0,5% dels propietaris (1.674) que en tenen més de 10, amb una mitjana de 17,4 habitatges.
- El 3,7% dels habitatges en lloguer (17.189) són del 0,2% dels propietaris (718) que en tenen més de 15, amb una mitjana de 23,9 habitatges.

Resta de propietaris⁴

El mes de maig de 2020, el 30% de les fiances d'habitatges en lloguer dipositats a l'INCASÒL corresponen a propietaris que no són persones físiques. **Entre els habitatges d'aquest subgrup de propietaris hi ha una major concentració d'habitatges de grans propietaris, en comparació a les persones físiques que s'acaben de veure.**

Així, tan sols **el 14,5% dels habitatges en lloguer corresponen a propietaris que no són particulars i que tenen 1 o 2 habitatges**, mentre que **el 58,8% és d'aquest subgrup de propietaris que en tenen més de 15**. A la taula 9 es pot veure de manera més desagregada la distribució dels habitatges en lloguer segons la dimensió del propietari.

- Com s'acaba d'avançar, el 14,5% dels habitatges en lloguer (28.977) són propietat del 69,2% de propietaris que no són persones físiques amb 1 o 2 habitatges en lloguer (23.903), amb una mitjana d'1,2 habitatges.
- El 9,4% del parc en lloguer (18.860) és del 14,7% de propietaris que tenen entre 3 i 5 habitatges en lloguer (5.082), amb una mitjana de 3,7.
- El 10,3% dels habitatges en lloguer (20.555) és del 7,8% que en tenen entre 6 i 10 (2.701), amb una mitjana de 7,6.
- El 65,8% dels habitatges en lloguer (131.713) són del 8,3% que en tenen més de 10 (2.874), amb una mitjana de 45,8 habitatges.
- El 58,8% dels habitatges en lloguer (117.565) són del 5,1% que en tenen més de 15 (2.874), amb una mitjana de 66,8 habitatges.

Taula 9. Habitatges en lloguer segons dimensió dels propietaris. Resta de propietaris. Catalunya. 2020.

Nombre de contractes	Nombre de contractes		Nombre propietaris		Nombre mitjà d'habitatges
D'1 a 2	28,977	14.5%	23,903	69.2%	1.2
De 3 a 5	18,860	9.4%	5,082	14.7%	3.7
De 6 a 10	20,555	10.3%	2,701	7.8%	7.6
D'11 a 15	14,148	7.1%	1,115	3.2%	12.7
Més de 15	117,565	58.8%	1,759	5.1%	66.8
Subtotal més de 10	131,713	65.8%	2,874	8.3%	45.8
Total	200,105	100.0%	34,560	100.0%	5.8

Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

⁴ Persones jurídiques, administracions públiques, entitats religioses, entitats sense ànim de lucre i altres



4. Els grans propietaris amb més de 15 habitatges en lloguer

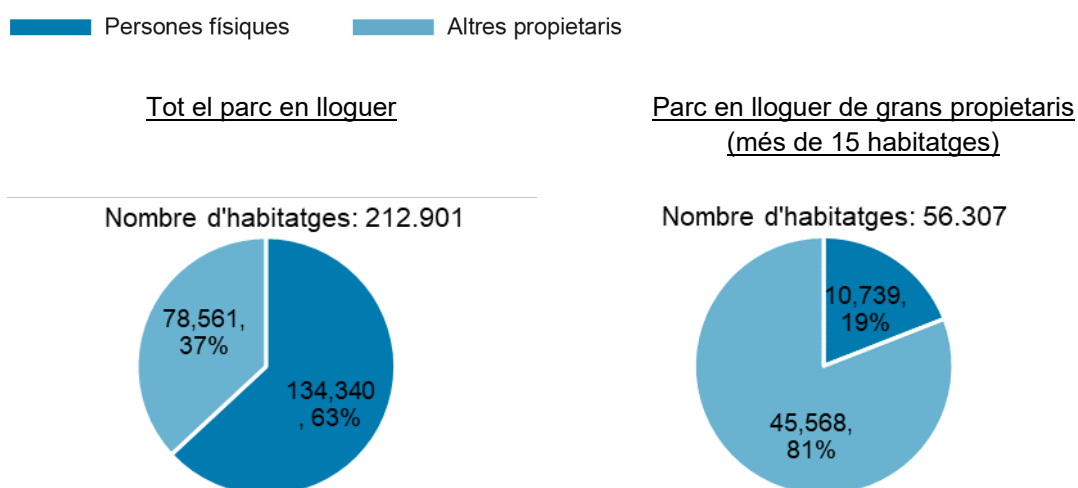
En aquest apartat es presenten les dades dels habitatges en lloguer dels grans propietaris que en tenen més de 15 i es comparen amb les del conjunt del parc en lloguer. La informació es presenta separada pels tres àmbits territorials considerats en aquest treball: Barcelona, Catalunya sense Barcelona i el conjunt de Catalunya.

4.1. Barcelona

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 en lloguer, 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%).

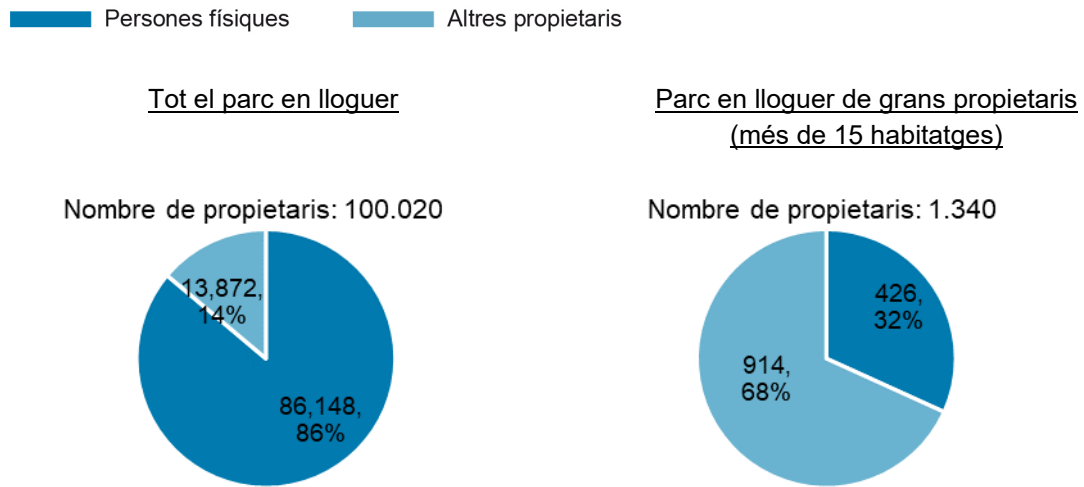
Figura 4. Nombre d'habitatges en lloguer segons titularitat. Barcelona. 2020.



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 de lloguer (32% enfront el 86%).

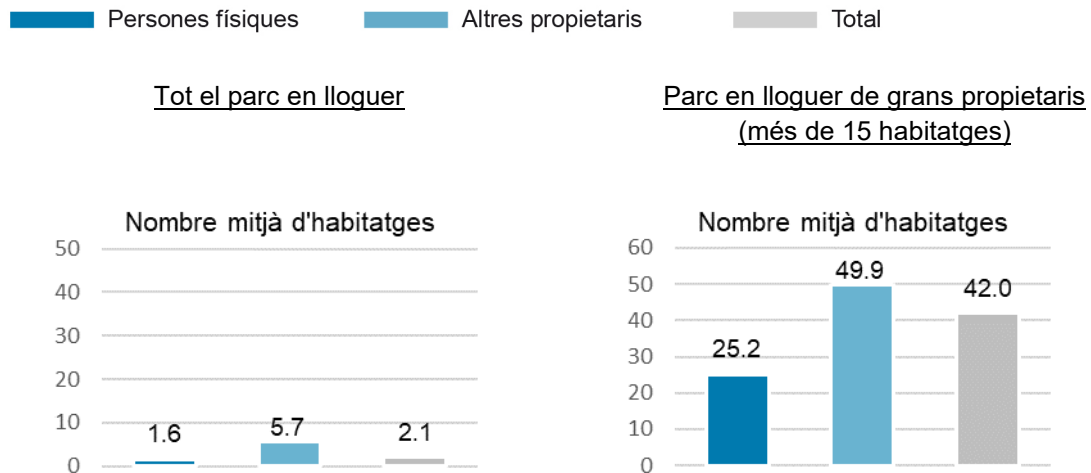
Figura 5. Nombre de propietaris del parc en lloguer. Barcelona. 2020.



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.



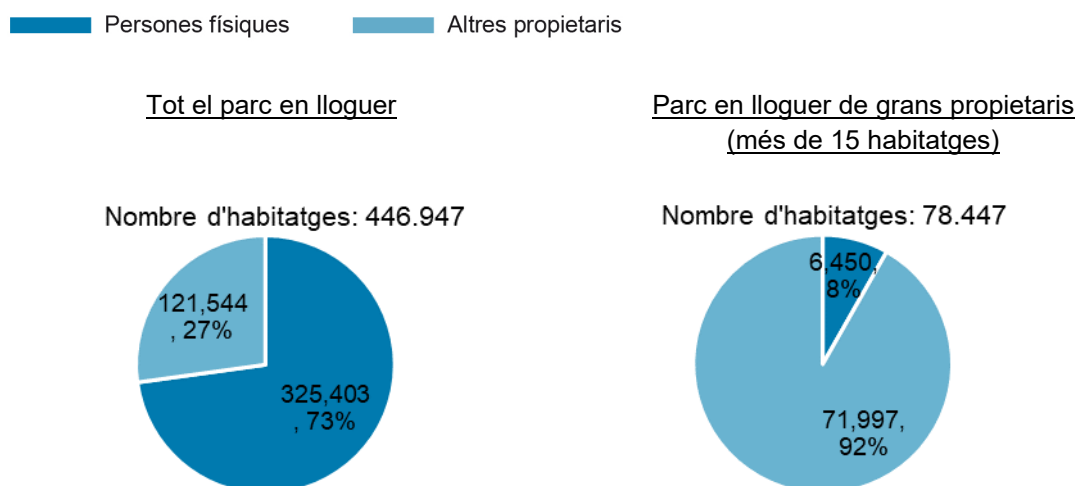
Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

4.2. Catalunya sense Barcelona

A Catalunya sense la ciutat de Barcelona, dels 446.947 habitatges en lloguer, 78.447 (el 17,6%) són de 1.137 propietaris (el 0,4%) que en tenen més de 15.

D'aquests 78.447 habitatges, n'hi ha 6.450 (el 8%) són de persones físiques, mentre que 71.997 (el 92%) que són de la resta de propietaris (vegeu figura 7). Es pot apreciar, doncs, com **en el cas dels habitatges dels grans propietaris hi ha un pes molt inferior de les persones físiques que si es considera tot el parc en lloguer** (8% enfront el 73%).

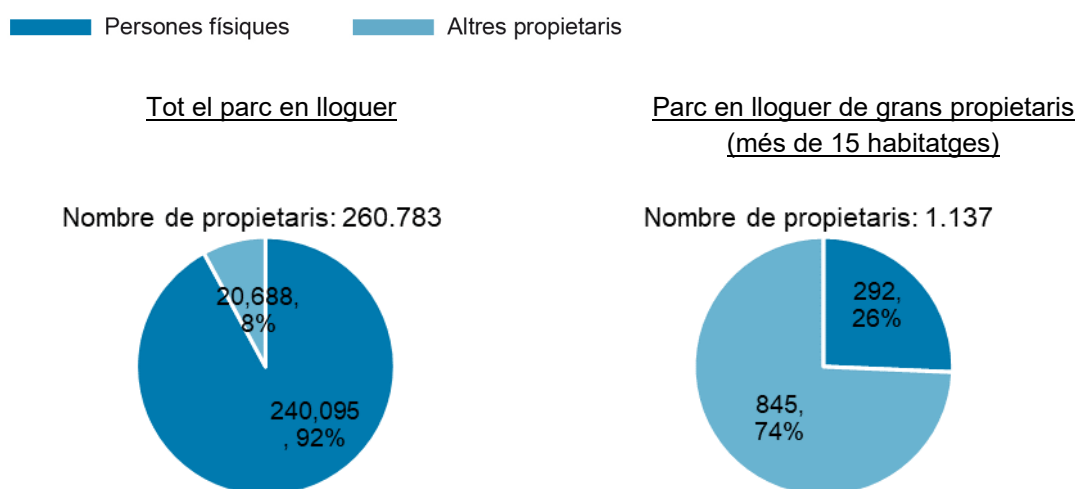
Figura 7. Nombre d'habitatges en lloguer segons titularitat. Catalunya sense Barcelona. 2020.



Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

Si es miren les dades des del punt de vista del nombre de propietaris, a Catalunya sense Barcelona, n'hi ha, com s'ha avançat, 1.137 que tenen més de 15 habitatges. D'aquests, **tan sols 292 (el 26%) són persones físiques, mentre que 845 (el 74%) són de la resta de propietaris** (vegeu figura 8). Aquesta distribució contrasta amb els propietaris del conjunt del parc en lloguer, on les persones físiques tenen un pes molt superior (26% enfront el 92%).

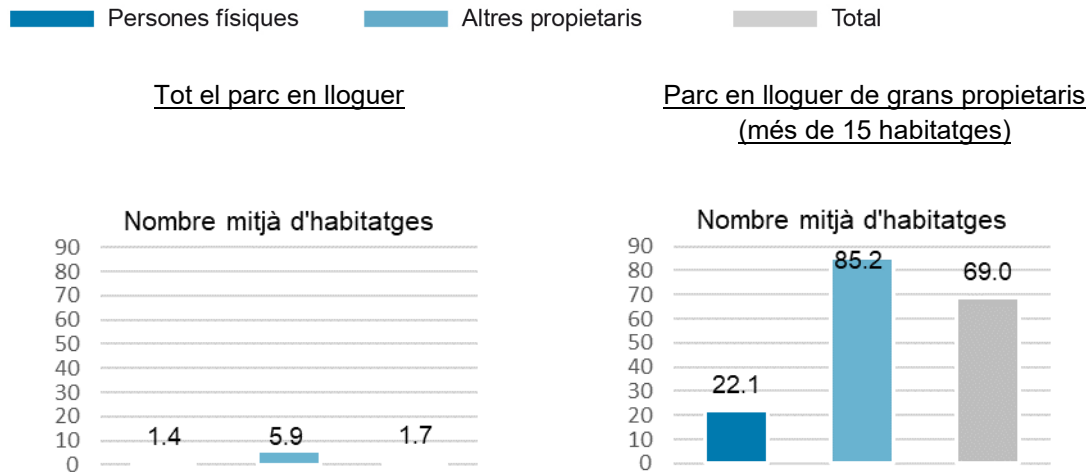
Figura 8. Nombre de propietaris del parc en lloguer. Catalunya sense Barcelona. 2020.



Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

El nombre mitjà d'habitatges també canvia de manera molt notable entre un i altre enfocament. En efecte, els grans propietaris d'habitatges en lloguer disposen de mitjana de 69 habitatges mentre que si es consideren tots el propietaris del parc en lloguer la mitjana es redueix fins 1,7 (vegeu figura 9).

Figura 9. Nombre mitjà d'habitatges dels propietaris del parc en lloguer. Catalunya sense Barcelona. 2020.



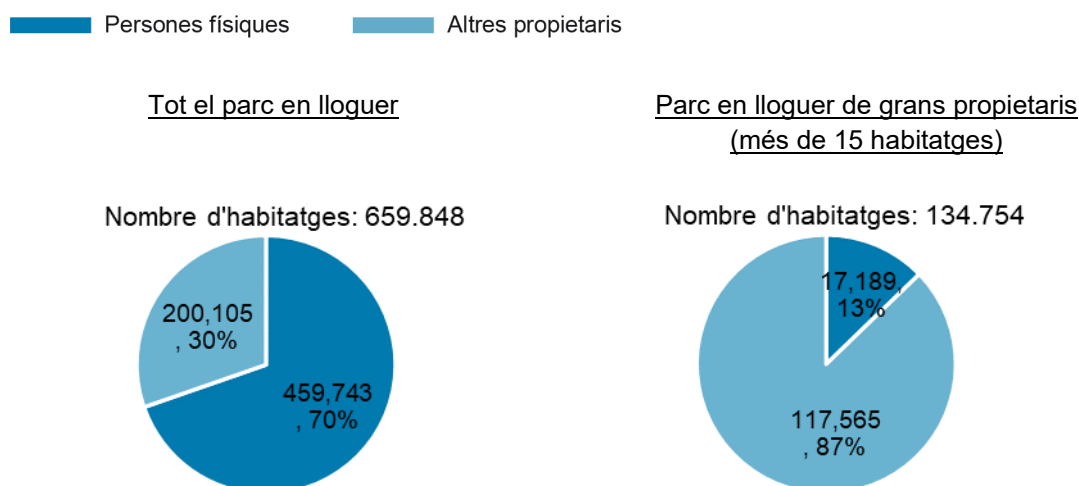
Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

4.3. Catalunya

Com s'ha vist en l'apartat anterior, al conjunt de Catalunya, dels 659.848 habitatges en lloguer, 134.754 (el 20,4%) són de 2.477 propietaris (el 0,7%) que en tenen més de 15.

D'aquests 134.754 habitatges en lloguer, 17.189 (el 13%) són de persones físiques, mentre que 117.565 (el 87%) són de la resta de propietaris (vegeu figura 10). Així doncs, **en el cas dels habitatges de grans propietaris hi ha un pes molt inferior de les persones físiques que si es considera tot el parc en lloguer** (13% enfront el 70%).

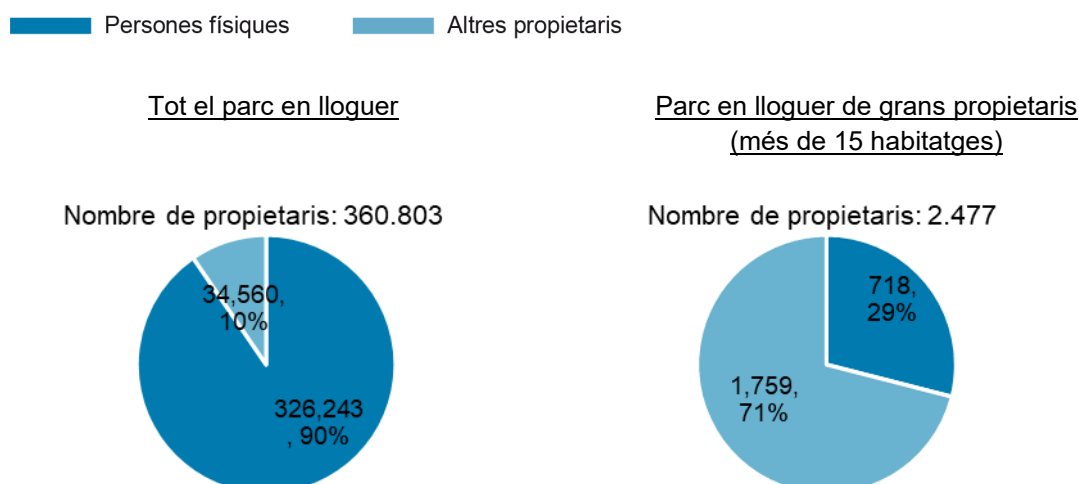
Figura 10. Nombre d'habitatges en lloguer segons titularitat. Catalunya. 2020.



Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

Dels 2.477 propietaris que tenen més de 15 habitatges en lloguer a Catalunya, 718 (el 29%) són persones físiques i 1.759 (el 71%) són la resta de propietaris (vegeu figura 11). Aquesta distribució contrasta amb els propietaris del conjunt del parc en lloguer, on el 90% són persones físiques i només el 10% són altres propietaris.

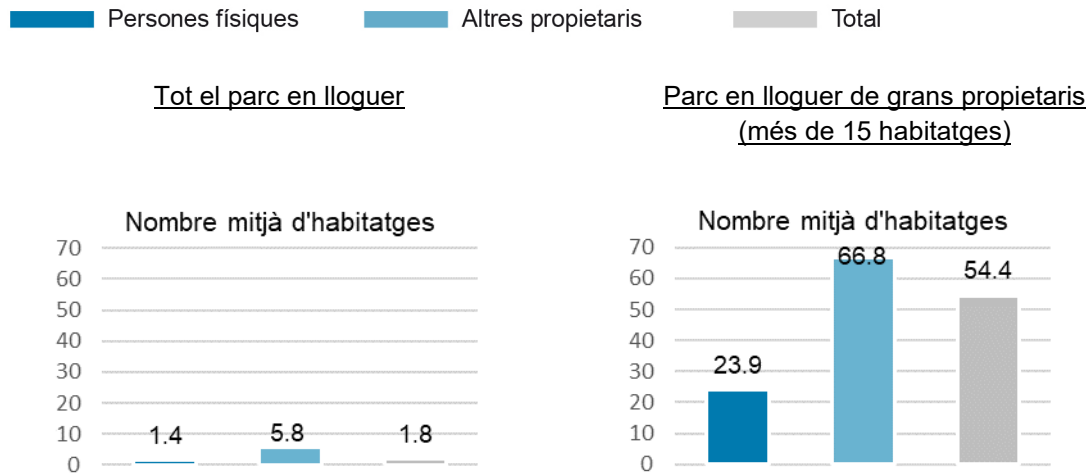
Figura 11. Nombre de propietaris del parc en lloguer. Catalunya. 2020.



Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

A Catalunya, els grans propietaris d'habitatges en lloguer disposen de mitjana de 54,4 habitatges mentre que si es consideren tots el propietaris del parc en lloguer la mitjana es redueix a 1,8 (vegeu figura 12).

Figura 12. Nombre mitjà d'habitatges dels propietaris del parc en lloguer. Catalunya. 2020.



Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades



5. Els grans propietaris amb més de 10 habitatges en lloguer

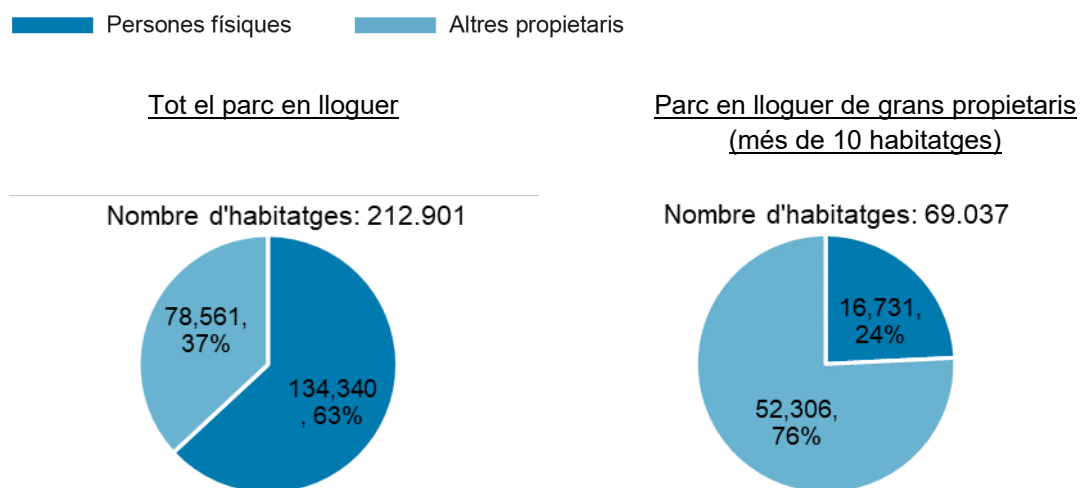
En aquest apartat es presenten les dades dels habitatges en lloguer dels grans propietaris que en tenen més de 10 i es comparen amb les del conjunt del parc en lloguer. La informació es presenta separada pels tres àmbits territorials considerats en aquest treball: Barcelona, Catalunya sense Barcelona i el conjunt de Catalunya.

5.1. Barcelona

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%).

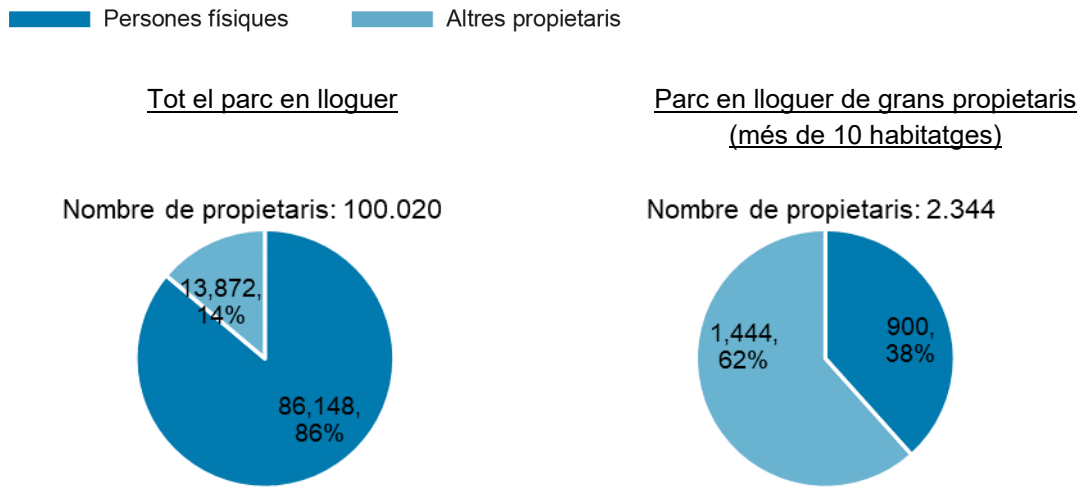
Figura 13. Nombre d'habitatges en lloguer segons titularitat. Barcelona. 2020.



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%).

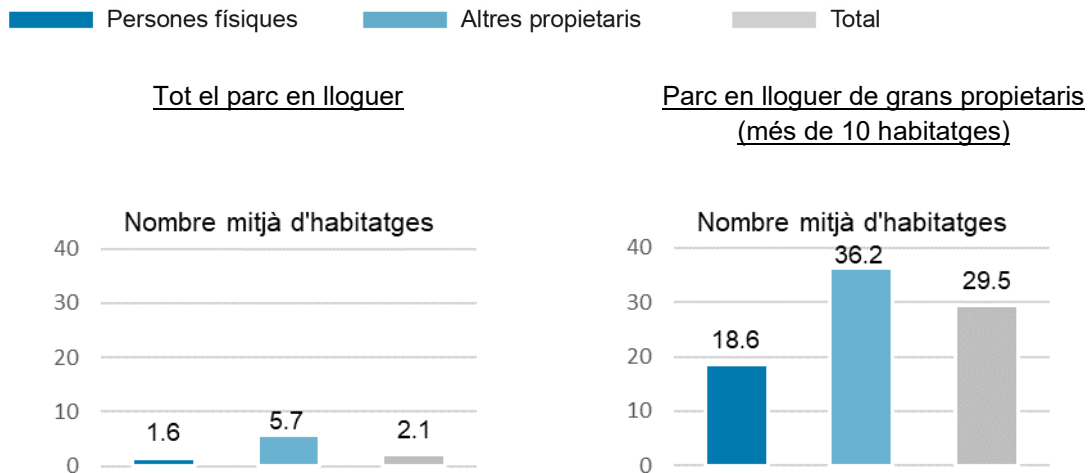
Figura 14. Nombre de propietaris del parc en lloguer. Barcelona. 2020.



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 d'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.



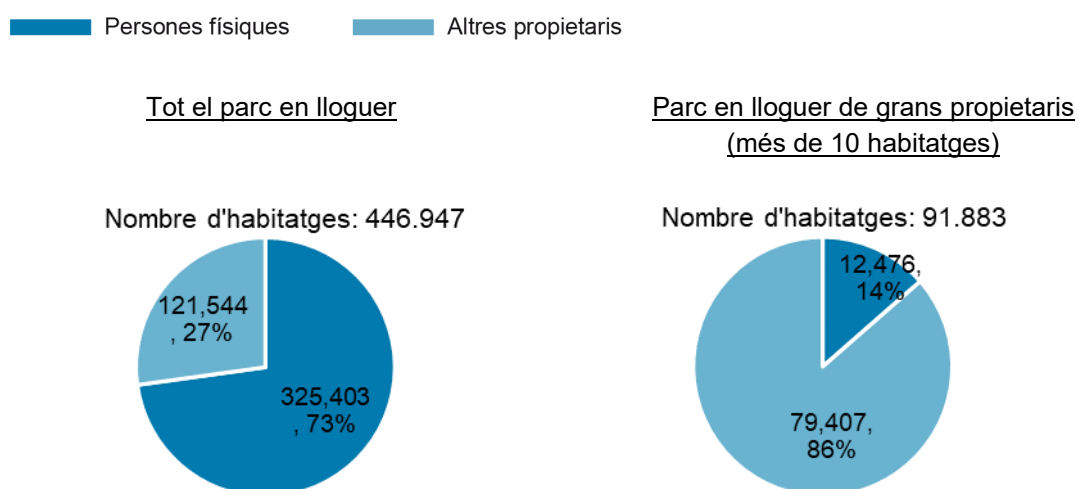
Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

5.2. Catalunya sense Barcelona

A Catalunya sense la ciutat de Barcelona, dels 446.947 habitatges en lloguer, 91.883 (el 20,6%) són de 2.204 propietaris (el 0,8%) que en tenen més de 10.

D'aquests 91.883 habitatges, n'hi ha 12.476 (el 14%) que són de persones físiques, mentre que 79.407 (el 86%) que són de la resta de propietaris (vegeu figura 16). Es pot apreciar, doncs, **com en el cas dels habitatges de grans propietaris hi ha un pes molt inferior de les persones físiques que si es considera tot el parc en lloguer** (14% enfront el 73%).

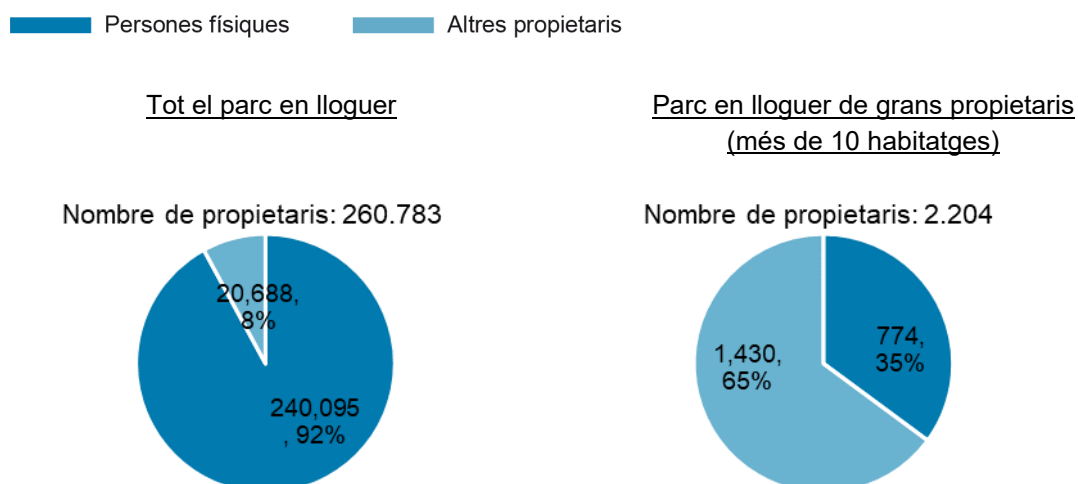
Figura 16. Nombre d'habitatges en lloguer segons titularitat. Catalunya sense Barcelona. 2020.



Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

A Catalunya sense Barcelona, n'hi ha, com s'ha avançat, 2.204 propietaris que tenen més de 10 habitatges. D'aquests, **tan sols 774 (el 35%) són persones físiques i 1.430 (el 65%) són la resta de propietaris** (vegeu figura 17). Aquesta distribució contrasta amb els propietaris del conjunt del parc en lloguer, amb un 92% de persones físiques i un 8% d'altres tipus de propietat.

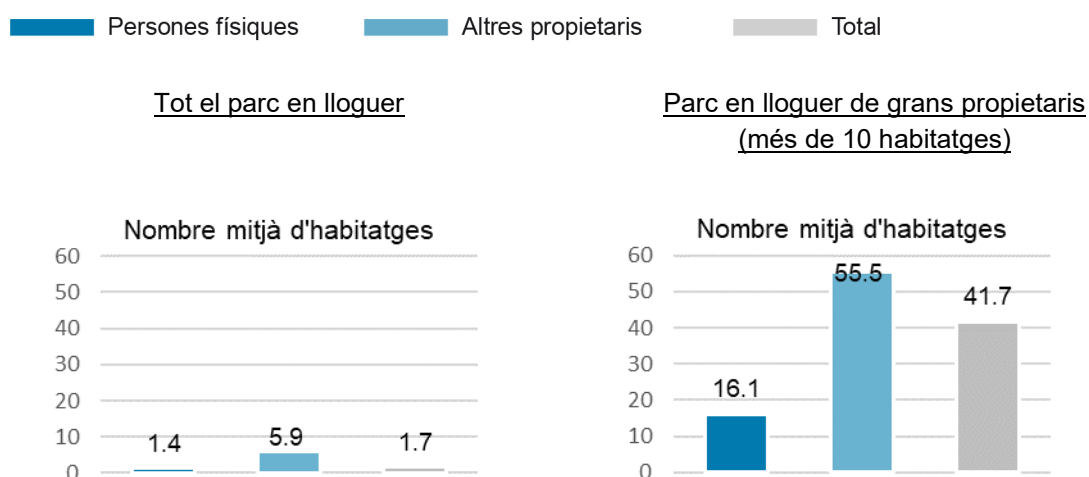
Figura 17. Nombre de propietaris del parc en lloguer. Catalunya sense Barcelona. 2020.



Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

El nombre mitjà d'habitatges també canvia de manera molt notable entre un i altre enfocament. En efecte, els grans propietaris d'habitatges en lloguer disposen de mitjana de 41,7 habitatges mentre que si es consideren tots el propietaris del parc en lloguer la mitjana es redueix fins 1,7 (vegeu figura 18).

Figura 18. Nombre mitjà d'habitatges dels propietaris del parc en lloguer. Catalunya sense Barcelona. 2020.



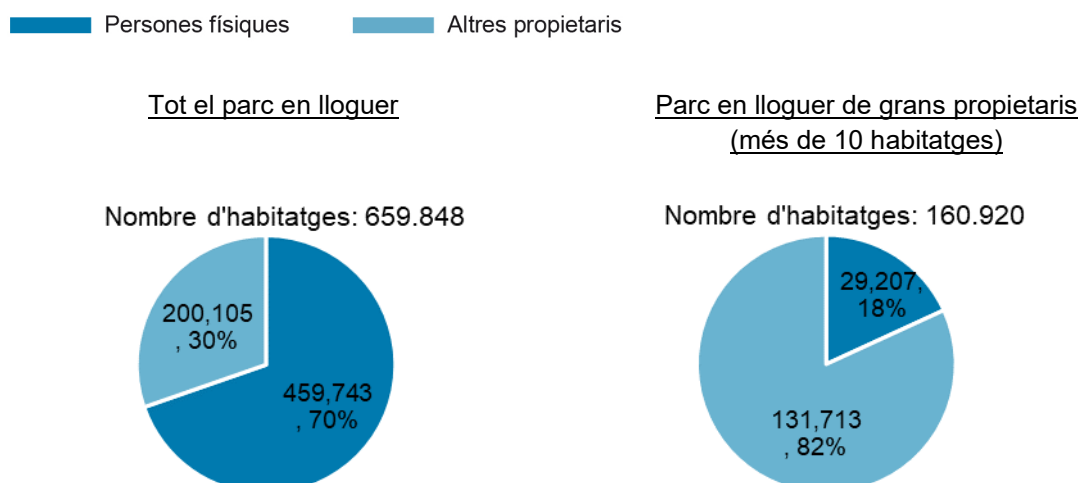
Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

5.3. Catalunya

Com s'ha vist en l'apartat anterior, al conjunt de Catalunya, dels 659.848 habitatges en lloguer, 160.920 (el 24,4%) són de 4.548 propietaris (l'1,3%) que en tenen més de 10.

D'aquests 160.920 habitatges, 29.207 (el 18%) són de persones físiques, mentre que 131.713 (el 82%) són de la resta de propietaris (vegeu figura 19). Així doncs, **en el cas dels habitatges de grans propietaris hi ha un pes molt superior de propietaris que no són persones físiques que si es considera tot el parc en lloguer** (70% de físiques i 30 % la resta).

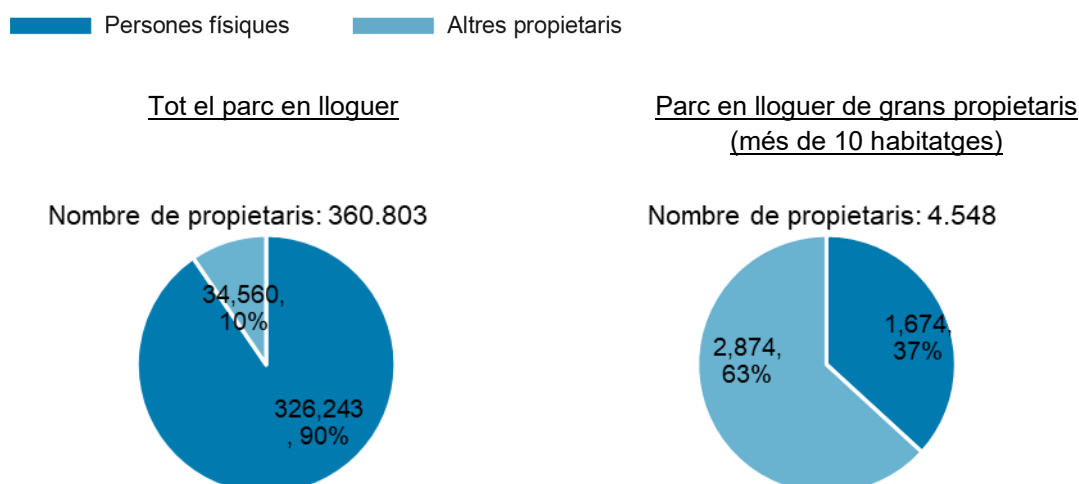
Figura 19. Nombre d'habitatges en lloguer segons titularitat. Catalunya. 2020.



Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

Dels 4.548 propietaris que tenen més de 10 habitatges a Catalunya, **1.674 (el 37%) són persones físiques i 2.874 (el 63%) són la resta de propietaris** (vegeu figura 20). Aquesta distribució contrasta amb els propietaris del conjunt del parc en lloguer, on el 90% són persones físiques i només el 10% són altres tipus de propietaris.

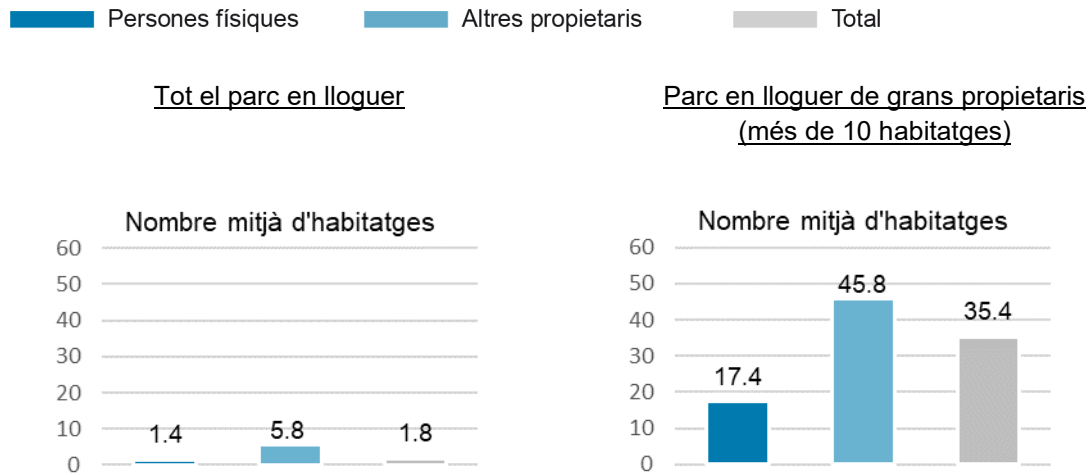
Figura 20. Nombre de propietaris del parc en lloguer. Catalunya. 2020.



Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

A Catalunya, els grans propietaris d'habitatges en lloguer disposen de mitjana de 35,4 habitatges mentre que si es consideren tots el propietaris del parc en lloguer la mitjana es redueix a 1,8 (vegeu figura 21).

Figura 21. Nombre mitjà d'habitatges dels propietaris del parc en lloguer. Catalunya. 2020.



Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.



6. Conclusions

A continuació es resumeixen els principals resultats del Laboratori 'Estructura i concentració de la propietat del parc de lloguer a Catalunya. 2020', una publicació de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge, amb el suport i la col·laboració de la Secretaria d'Agenda Urbana i Territori, l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Barcelona.

El parc d'habitatge de lloguer amb ús d'habitatge (permanent i habitual) a Catalunya és de 659.848 habitatges, en mans de 360.803 propietaris, el que suposa una mitjana de 1,8 habitatges en lloguer per propietari. D'aquests habitatges en lloguer, 212.901 estan a Barcelona, amb una mitjana de 2,1 i a la resta de Catalunya hi ha els altres 446.947 habitatges, amb una mitjana de 1,7.

El parc de propietat en lloguer té una estructura força dual a tots els àmbits d'estudi. Així, d'una banda hi ha una presència majoritària d'habitatges en lloguer que són de petits propietaris, però al mateix temps hi ha un pes significatiu de grans propietaris. En concret, a Catalunya el 55,5% dels habitatges en lloguer són de propietaris amb 1 o 2 habitatges i el 20,4% de propietaris que en tenen més de 15. A Barcelona aquesta relació és del 46,7% i el 26,4 % i a la resta de Catalunya del 59,8% i el 17,6%.

Per tipus de propietaris, una part majoritària del parc en lloguer a Catalunya és de persones físiques (70%), en detriment dels altres tipus de propietari (persones jurídiques, administracions públiques, entitats religioses, entitats sense ànim de lucre i altres), amb el 30%. A Barcelona el 63% pertany a persones físiques i a la resta de Catalunya, el 73%. En canvi, si es considera només el parc en lloguer de grans propietaris aquesta relació s'inverteix, és a dir la resta de propietaris passen a ser majoritaris.

Pel que fa als grans propietaris del parc de lloguer, a Catalunya el percentatge d'habitatges en lloguer que pertany a propietaris amb més de 15 habitatges arriba fins a un 20,4% (134.754 habitatges en lloguer), i el de propietaris amb més de 10 habitatges fins a un 24,4% (160.920 habitatges en lloguer). A Barcelona aquesta proporció és del 26,4% i el 32,4% i a la resta de Catalunya del 17,6% i el 20,6%.

Es diferencia entre grans propietaris de més de 15 habitatges i de més de 10 habitatges, d'acord amb els llindars establerts a les dues normatives, autonòmica i estatal, més recents que determinen aquest tema (Decret Llei 17/2019 i Real Decreto-ley 11/2020).

I el repartiment per tipus de tenidor del parc en mans dels grans propietaris de lloguer a Catalunya ens dona que entre els que en tenen més de 15, només el 13% 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 18% i la resta el 82%. Aquest fet succeeix de forma similar a tots els àmbits estudiats. A Barcelona, el parc en mans de grans propietaris físics és del 19% pels més de 15 i del 24% pels més de 10, i a la resta de Catalunya aquesta proporció és del 8% i del 14%.

Cal tenir en compte que aquestes dades, extretes mitjançant les fiances dipositades a l'Institut Català del Sòl al maig de 2020, no tenen en compte l'ús de temporada i una part important dels contractes de pròrroga forçosa.

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 de lloguer existents.

O-HB

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