

O-HB

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



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

23 de juliol de 2020

- 1. Introducció**
- 2. El conjunt del parc d'habitatges**
- 3. El parc d'habitatges en lloguer**

- 1. Introducció**
- 2. El conjunt del parc d'habitatges**
- 3. El parc d'habitatges en lloguer**

Objectius del laboratori

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

1. EL CONJUNT DEL PARC D'HABITATGES

Font: Cadastre municipal de l'Ajuntament de Barcelona.
Gener de 2019.



Ajuntament
de Barcelona

2. EL PARC D'HABITATGE EN LLOGUER

Font: Fiances dipositades a l'Institut Català del Sòl. 15 de
maig de 2020



Generalitat
de Catalunya

3. ELS GRANS PROPIETARIS D'HABITATGE

Grans tenidors del Decret llei 17/2019 (autonòmica)
Grandes tenedores del Real Decreto-ley 11/2020 (estatal)

Apunts metodològics

1. FONTS: CADASTRE MUNICIPAL I FIANCES DE LLOGUER DE L'INCASÒL

Són dues fonts d'informació molt diferents, que no són estrictament comparables actualment.

→ S'està treballant de manera coordinada per realitzar un encreuament de les dades.

2. CRITERIS PER DEFINIR ELS GRANS PROPIETARIS D'HABITATGE

Quan s'analitza el conjunt del parc d'habitatge, es prenen en compte aquells grans propietaris que tenen més de 10 o més de 15 habitatges (amb residents o sense residents)

En el cas del parc de lloguer, aquells propietaris que tenen com a mínim més de 10 o més de 15 habitatges en lloguer, amb una fiança dipositada a l'INCASÒL.

3. ELS GRANS PROPIETARIS QUE COM A MÍNIM HI HA A LA CIUTAT DE BARCELONA

Pot haver-hi propietaris que no considerem grans propietaris, tot i ser titulars d'altres habitatges fora de la ciutat de Barcelona, que sí els convertirien en grans propietaris.

1. Introducció
- 2. El conjunt del parc d'habitatges**
3. El parc d'habitatges en lloguer

L'estructura de la propietat del parc d'habitatges a la ciutat de Barcelona és molt atomitzada

S'estima que a la ciutat de Barcelona hi ha **780.775 habitatges en mans de 514.978** propietaris, amb una mitjana de 1,5 habitatges per propietari.

El 69% del parc està en mans de propietaris que tenen entre 1 i 2 habitatges.

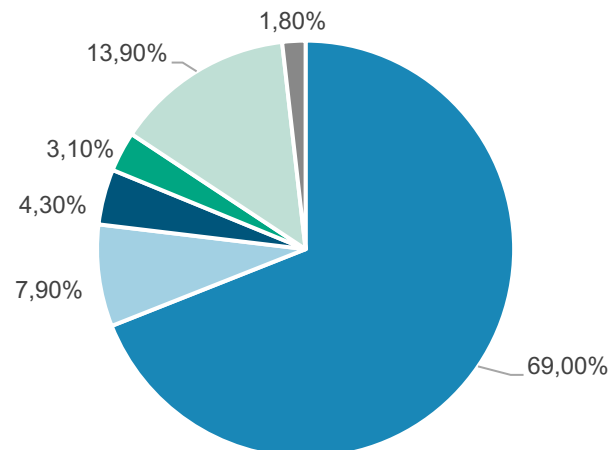
El conjunt del parc d'habitatges

Estructura de la propietat del parc d'habitatges. Barcelona. 2019

Nombre d'habitatges	Nombre de propietaris	Mitjana d'habitatges per propietari
780.775	514.978	1,5

Estructura de la propietat del parc d'habitatges. Habitatges segons dimensió dels propietaris. Barcelona. 2019

- 1 a 2 habitatges
- 3 a 5 habitatges
- 6 a 10 habitatges
- 11 a 15 habitatges
- > 15 habitatges
- Sense dades



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

El parc d'habitatges està majoritàriament en mans de particulars

Si s'analitzen les dades en funció del tipus de propietari, s'observa que:

- el 84,3% del parc pertany a **persones físiques**
- el 15,7% a **altres tipus de propietaris**. En concret:
 - l'11,4% pertany a **persones jurídiques**
 - l'1,6% a **administracions públiques**
 - i la resta, a **entitats sense ànim de lucre**.

Estructura de la propietat. Nombre d'habitatges i tipus de propietari. Barcelona. 2019

Tipus de propietari	Habitatges		Propietaris		Mitjana d'habitatges per propietari
	Nombre	%/total	Nombre	%/total	
Persones físiques	658,006	84.3%	499,635	97.0%	1.3
Resta de propietaris	122,769	15.7%	15,343	3.0%	8.0
Administracions públiques	12,609	1.6%	31	0.0%	406.7
Persones jurídiques	88,839	11.4%	14,057	2.7%	6.3
Entitats sense ànim de lucre	2,697	0.3%	386	0.1%	7
Institucions religioses	1,197	0.2%	166	0.0%	7.2
Comunitats de béns/propietaris	3,220	0.4%	604	0.1%	5.3
Altres	400	0.1%	99	0.0%	4
Sense dades	13,807	1.8%	-	-	-
TOTAL	780,775	100.0%	514,978	100.0%	1.5

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

Menys d'una cinquena part del parc d'habitatges està en mans de grans propietaris

Pel que fa a la concentració de la propietat, podem dir que:

- Un 13,9% del parc (108.264 habitatges) és en mans de **propietaris que tenen més de 15 habitatges**
- Un 17% del parc (132.677 habitatges) és en mans de **propietaris de més de 10 habitatges.**

Concentració de la propietat. Habitatges i nombre de grans propietaris d'habitatge. Barcelona. 2019

Grans propietaris	Habitatges		Propietaris	
	Nombre	%/total	Nombre	%/total
Grans propietaris >15	108.264	13,90%	2.165	0,40%
Grans propietaris >10	132.677	17,00%	4.537	0,90%
Total parc	780.775	100,0%	514.978	100,0%

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

La presència dels particulars es redueix considerablement en el parc dels grans propietaris d'habitatge

La distribució del parc que està en mans dels grans propietaris és el següent:

- Les **persones físiques** amb més de 15 habitatges són propietàries del 33,5% d'aquest parc i les de més de 10 del 39,5%.
- La **resta de propietaris de més de 15 habitatges** detenen el 66,5% i els de més de 10, el 60,5%:
 - És destacable el paper de les **persones jurídiques**: representen el 50,8% del parc dels propietaris amb més de 15 i el 47,2% del de més de 10.
 - Les **administracions públiques** passen a representar el 11,6% dels habitatges dels propietaris que en tenen més de 15 i el 9,5% del de més de 10.

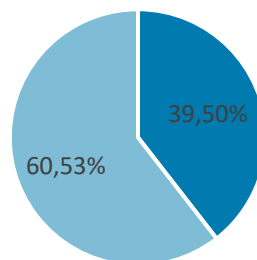
El conjunt del parc d'habitatges

Concentració de la propietat. Habitatges per tipus de gran propietari. Barcelona. 2019

Tipus de propietari	Habitatges de propietaris > 10		Habitatges de propietaris > 15	
	Nombre	%/total	Nombre	%/total
Persones físiques	52.365	39,5%	36.283	33,5%
Resta de propietaris	80.312	60,5%	71.981	66,5%
Administracions públiques	12.575	9,5%	12.575	11,6%
Persones jurídiques	62.585	47,2%	54.980	50,8%
Entitats sense ànim de lucre	2.000	1,5%	1.827	1,7%
Institucions religioses	820	0,6%	766	0,7%
Comunitats de béns/propietaris	2.078	1,6%	1.619	1,5%
Altres	254	0,2%	214	0,2%
Sense dades	-	-	-	13.807
TOTAL	132.677	100,0%	108.264	100,0%

Parc d'habitatges de propietaris > 10

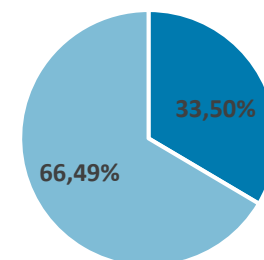
Nombre: 132.677



■ Persones físiques ■ Resta de propietaris

Parc d'habitatges de propietaris > 15

Nombre: 108.264



■ Persones físiques ■ Resta de propietaris

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

La presència dels grans propietaris que no són administracions públiques és més accentuada als barris centrals de la ciutat

Pel que fa a la divisió geogràfica:

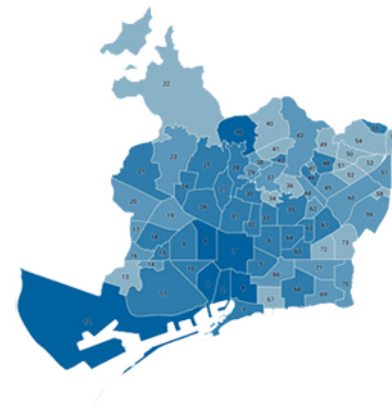
- **Les Administracions públiques amb més de 10 o més de 15 habitatges** tenen una major presència en els barris més perifèrics de la ciutat i en el districte de Ciutat Vella.
- Els altres propietaris:
 - Amb més de 15 habitatges tenen una major presència en 7 barris (per sobre del 20%).
 - I els de més de 10 habitatges **en la franja central de la ciutat**, en l'eix que va dels barris de Ciutat Vella fins als barris del districte de Sarrià-Sant Gervasi, passant per l'Eixample i Gràcia.

Distribució geogràfica. Pes dels habitatges dels grans propietaris per barris i per tipus. Barcelona. 2019

Gran propietaris (> 15 habitatges)
Administracions públiques



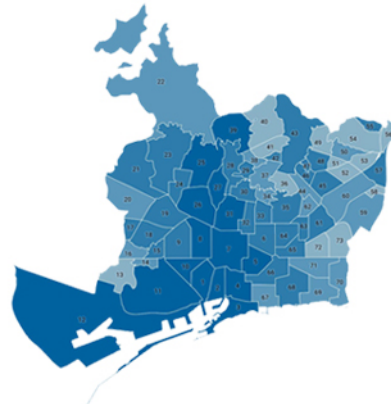
Gran propietaris (> 15 habitatges) Resta de propietaris



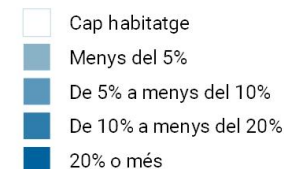
Gran propietaris (> 10 habitatges)
Administracions públiques



Gran propietaris (> 10 habitatges) Resta de propietaris



%/total habitatges del barri



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

1. Introducció
2. El conjunt del parc d'habitatges
3. **El parc d'habitatges en lloguer**

L'estructura de la propietat del parc de lloguer a la ciutat de Barcelona és menys atomitzada que la del conjunt del parc d'habitatges

Segons l'Enquesta Sociodemogràfica de l'Ajuntament de Barcelona (2017), s'estima que el parc amb residents en lloguer és de 265.444.

Segons dades de les fiances d'INCASÒL, el parc d'habitatges de lloguer considerat és de **212.291 habitatges** amb ús permanent i habitual (no es tenen en compte l'ús de temporada i una part important dels contractes de pròrroga forçosa).

Aquest parc **és en mans de 100.020 propietaris**, amb una mitjana de 2,1 habitatges en lloguer per propietari.

Els propietaris que tenen entre 1 i 2 habitatges són el 46,7% respecte el conjunt del parc d'habitatges.

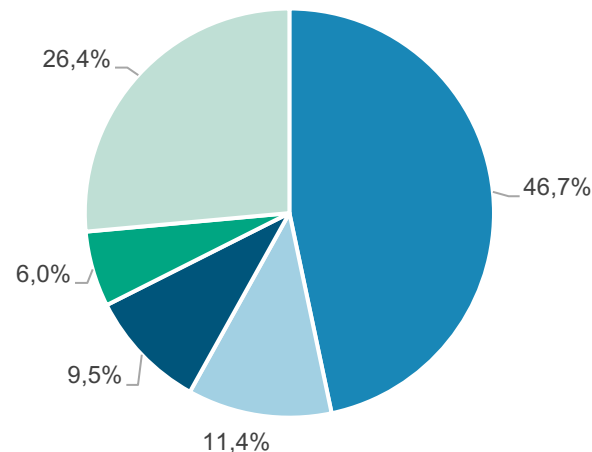
El conjunt del parc d'habitatges

Estructura de la propietat del parc d'habitatges en lloguer. Barcelona. 2020

Nombre d'habitatges en lloguer	Nombre de propietaris en lloguer	Mitjana d'habitatges en lloguer per propietari
212.291	100.020	2,1

Estructura de la propietat del parc d'habitatges en lloguer. Habitatges segons dimensió dels propietaris. Barcelona. 2020

- 1 a 2 habitatges
- 3 a 5 habitatges
- 6 a 10 habitatges
- 11 a 15 habitatges
- > 15 habitatges



Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

El pes dels particulars en el parc de lloguer es redueix respecte el conjunt del parc d'habitatges.

Si s'analitzen les dades de la propietat del parc de lloguer en funció del tipus de propietari, s'observa que:

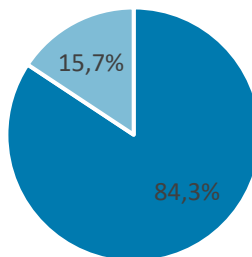
- el 63% del parc pertany a **persones físiques**
- el 37% a **altres tipus de propietaris**.

Estructura de la propietat del parc d'habitatges en lloguer per tipus de propietari. Barcelona. 2020

Tipus de propietari	Habitatges		Propietaris		Mitjana d'habitatges en lloguer per propietari
	Nombre	%/total	Nombre	%/total	
Persones físiques	134,340	63.1%	86,148	86.1%	1.6
Resta de propietaris	78,561	36.9%	13,872	13.9%	5.7
TOTAL	212,901	100.0%	100,020	100.0%	2.1

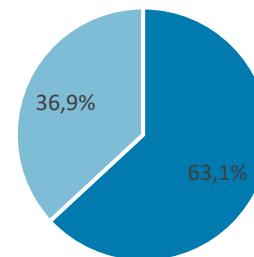
Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

Conjunt del parc d'habitatges
Tipus de propietari. BCN 2019



■ Persones físiques ■ Resta de propietaris

Parc d'habitatges en lloguer
Tipus de propietari. BCN 2020



■ Persones físiques ■ Resta de propietaris

Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

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

El pes dels grans propietaris és major en el parc de lloguer que en el conjunt del parc d'habitatges

Pel que fa a la concentració de la propietat del parc en lloguer:

- Un 26,4% del parc (56.307 habitatges) és en mans de **propietaris que tenen més de 15 habitatges en lloguer**.
- Un 32,4% del parc (69.037 habitatges) és en mans de **propietaris de més de 10 habitatges en lloguer**.

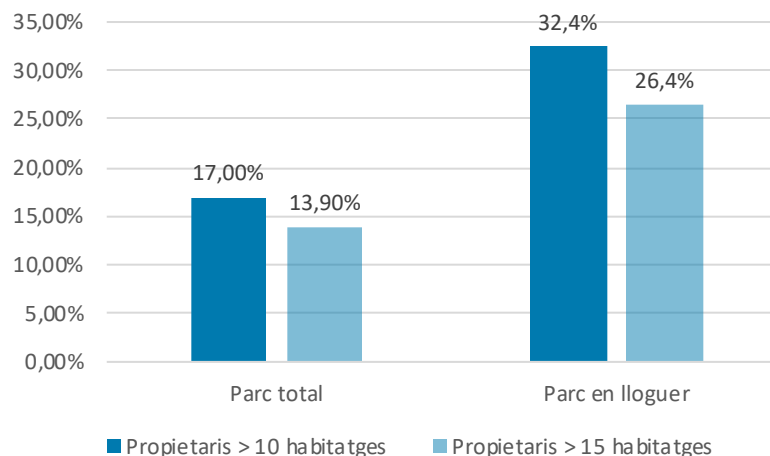
El conjunt del parc d'habitatges

Concentració de la propietat del parc en lloguer. Habitatges i nombre de grans propietaris d'habitatge en lloguer. Barcelona. 2020

Grans propietaris	Habitatges en lloguer		Propietaris	
	Nombre	%/total	Nombre	%/total
Grans propietaris >15	56.307	26,45%	1.340	1,34%
Grans propietaris >10	69.037	32,43%	2.344	2,34%
Total	212.901	100,0%	100.020	100,0%

Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.

Habitatges de grans propietaris del conjunt del i del parc de lloguer per tipus. Barcelona. 2019-2020



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

La presència dels particulars també es redueix considerablement en el parc dels grans propietaris d'habitatge en lloguer

La distribució del parc en lloguer que està en mans dels grans propietaris és el següent:

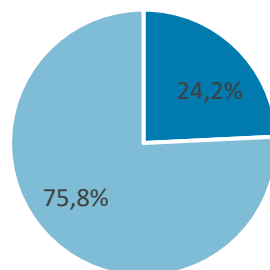
- Les **persones físiques** amb més de 15 habitatges en lloguer són propietàries del 19,1% d'aquest parc i les de més de 10 del 24,2%.
- La **resta de propietaris** de més de 15 habitatges en lloguer detenten el 80,9% d'aquest parc i els de més de 10, el 75,8%.

El conjunt del parc d'habitatges

Concentració de la propietat del parc en lloguer. Habitatges en lloguer per tipus de gran propietari. Barcelona. 2020

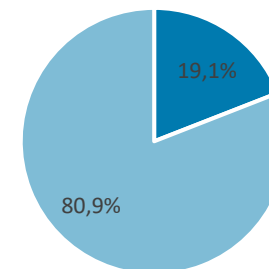
Tipus de propietari	Habitatges de propietaris > 10		Habitatges de propietaris > 15	
	Nombre	%/total	Nombre	%/total
Persones físiques	16.731	24,2%	10.739	19,1%
Resta de propietaris	52.306	75,8%	45.568	80,9%
TOTAL	69.037	100,0%	56.307	100,0%

Parc d'habitatges en lloguer de propietaris > 10
Nombre: 132.677



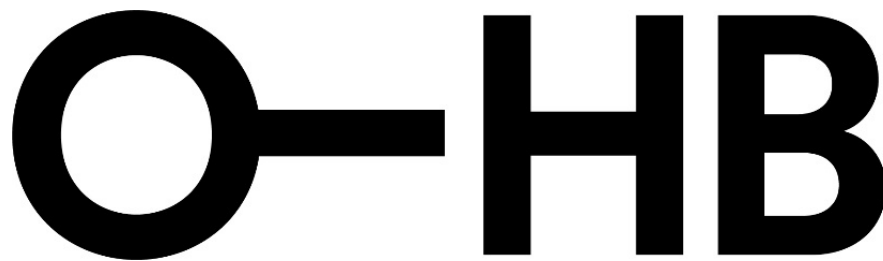
■ Persones físiques ■ Resta de propietaris

Parc d'habitatges en lloguer de propietaris > 15
Nombre: 108.264



■ Persones físiques ■ Resta de propietaris

Font: INCASÒL, a partir de les fiances dipositades.



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

Gràcies!



@OMHBcn



info@ohb.cat



www.ohb.cat