

Nota de premsa Laboratori Propietat i alquiler en Barcelona

Un 26,4% de vivendes en alquiler permanente pertencen a propietaris amb més de 15 vivendes i en el cas de propietaris amb més de 10 vivendes arriba al 32,4%

En quant al conjunt del parc de vivendes en propietat, el 13,9% pertencen a propietaris amb més de 15 vivendes i el 17% a propietaris amb més de 10

Las personas físicas tienen una presencia más destacada en el conjunto del parque de vivendes (84,3% de las vivendes), que en el parque de alquiler (63% de las vivendes en alquiler)

Barcelona, junio de 2020

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

Se trata del Laboratorio 'Estructura y concentración de la propiedad de vivienda en la ciudad de Barcelona. 2019-2020'. A continuació, se hace un breve resumen de los principales resultados extraídos:

EL CONJUNTO DEL PARQUE DE VIVENDAS

Se estima que en la ciudad de Barcelona hay un parque de 780.775 vivendes, a partir de los datos del Catastro Municipal de enero de 2019. Este parque contempla todas aquellas unidades catastrales registradas como vivendes, estén ocupadas o no por residentes.

Se trata de un parque muy atomizado, en manos de 514.978 propietarios y una media, por lo tanto, de 1,5 vivendes por titular. El 69% del parque está en manos de propietarios que tienen entre 1 y 2 vivendes.

Si se analizan los datos en función del tipo de propietario, se observa que el 84,3% del parque pertenece a personas físicas, y el 15,7% a otros tipos de propietarios. En concreto, el 11,4% pertenece a personas jurídicas, el 1,6% a administraciones públicas y el resto, a entidades sin ánimo de lucro u otros.

En cuanto a la concentración de la propiedad, podemos decir que o bien un 13,9% del parque (108.264 vivendes) está en manos de propietarios que tienen más de 15 vivendes, o bien un 17% del parque (132.677 vivendes) está en manos de propietarios de más de 10 vivendes.

Se diferencia entre grandes propietarios de más de 15 vivendes y de más de 10 vivendes, de acuerdo con los umbrales establecidos a las dos normativas, autonómica y estatal, más recientes que determinan este tema (Decret Llei 17/2019 y Real Decreto-ley 11/2020). Hay que tener presente que los datos hacen referencia a las vivendes solo de la ciudad de Barcelona, mientras que los marcos normativos contabilizan las vivendes que pueda tener un propietario, sin límite geográfico. Por lo tanto, puede haber propietarios que no consideramos grandes propietarios, a

Nota de prensa Laboratorio Propiedad y alquiler en Barcelona

pesar de ser titulares de otras viviendas fuera de la ciudad de Barcelona, que sí los convertirían en grandes propietarios.

El reparto por tipo de propietario, en el caso de estos grandes propietarios, cambia mucho respecto de la distribución general que hemos visto antes. Así, las personas físicas que tienen más de 15 viviendas son propietarios del 33,5%, del total de las 108.264 viviendas o las que tienen más de 10, del 39,5% de las 132.766 viviendas.

Por el contrario, en cuanto al resto de propietarios, los que tienen más de 15 viviendas tienen el 66,5% de este parque o los que tienen más de 10, el 60,5%. En concreto, es destacable el papel de las personas jurídicas, con el 50,8% de este parque en el caso de propietarios con más de 15 viviendas y el 47,2% en el caso de los propietarios con más de 10 viviendas. También cambia mucho la representación de las administraciones públicas que pasan a representar el 11,6% de las viviendas de los propietarios que tienen más de 15, o el 9,5% de los propietarios que tienen más de 10.

En cuanto a la división geográfica, las viviendas de propietarios de más de 15 viviendas que son administraciones públicas tienen, en general, una mayor presencia en los barrios más periféricos de la ciudad y en el distrito de Ciutat Vella. Mientras que en 7 barrios el peso del parque de los propietarios con más de 15 viviendas que no son administraciones públicas está por encima del 20%. En cuanto a las viviendas de propietarios de más de 10 viviendas que son personas jurídicas y físicas, tienen una mayor presencia en la franja central de la ciudad, en el eje que va de los barrios de Ciutat Vella hasta los barrios del distrito de Sarrià-Sant Gervasi, pasando por el Eixample y Gràcia, mientras que las viviendas de las administraciones públicas tienen, en general, mayor presencia en los barrios más próximos al Besòs.

EL PARQUE DE VIVIENDAS PRINCIPALES EN ALQUILER

Según la Encuesta Sociodemográfica del Ayuntamiento de Barcelona, realizada en el 2017, se estima que el parque con residentes (viviendas principales) es de 695.353 viviendas. De estos, el 38,2% son viviendas en alquiler (265.444).

Esta fuente de información no permite conocer la estructura de la propiedad del parque de alquiler por lo cual centramos este análisis en la parte de este parque del que tiene información directa el Institut Català del Sòl, a través de los depósitos de fianzas de los contratos de alquiler con uso de vivienda (permanente y habitual) que no tienen en cuenta el uso de temporada y una parte importante de los contratos de prórroga forzosa. El parque de vivienda de alquiler así considerado es, en mayo de 2020, de 212.291 viviendas,

Se trata de un parque menos atomizado que el parque general, puesto que está en manos de 100.020 propietarios, es decir con una media de 2,1 viviendas de alquiler por titular. Y los propietarios que tienen entre 1 y 2 viviendas bajan al 46,7%.

Por tipo de propietarios, el peso de las personas físicas en este parque de alquiler se reduce hasta el 63%, mientras que los otros tipos de propietarios (personas jurídicas, administraciones públicas, entidades religiosas, entidades sin ánimo de lucro y otros) aumentan hasta el 37%.

En cuanto a los grandes propietarios del parque de alquiler, teniendo en cuenta los mismos umbrales utilizados para el conjunto del parque, el porcentaje de viviendas en alquiler que pertenece a propietarios con más de 15 viviendas llega hasta un 26,4% (56.307 viviendas en alquiler), y el de propietarios con más de 10 viviendas hasta un 32,4% (69.037 viviendas en alquiler).

Y el reparto por tipo de tenedor de los grandes propietarios de alquiler nos da que, entre los que tienen más de 15, solo el 19% corresponde a personas físicas y el resto corresponde a los otros tipos de propietarios, o en el caso de grandes propietarios de más de 10 viviendas en alquiler, los propietarios físicos tienen el 24% y el resto, el 76%.

Nota de premsa Laboratori Propietat i alquiler en Barcelona

OBJETIVOS A MEDIO PLAZO

Los próximos objetivos se centrarán en analizar el parque de viviendas en alquiler que está en manos de los grandes tenedores de vivienda, definidos en los dos decretos ley en vigor, incorporando todas las modalidades de alquiler existentes. Teniendo en cuenta que también se trabajará para ampliar toda aquella información disponible en el área metropolitana de Barcelona.

L'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) fue creado en 2017 como una iniciativa conjunta del Ayuntamiento de Barcelona, el Área Metropolitana de Barcelona, la Diputación de Barcelona y la Generalitat de Cataluña, con el apoyo de la Asociación de Gestores de Vivienda Social (GHS). Desde el 2018, es una unidad integrada en la estructura del Institut Metròpoli. Su finalidad es ser un instrumento de ámbito supramunicipal para el análisis y la consulta de los datos relacionados con la vivienda y para apoyar el diseño y la evaluación de las políticas públicas en el ámbito metropolitano de Barcelona.

El O-HB realiza una radiografía de la vivienda a partir de la información estadística disponible, y elabora estudios específicos para la obtención de nuevos indicadores. De hecho, tiene como objetivo convertirse en una auténtica base de datos agregada sobre la vivienda que evite duplicidades innecesarias de informaciones, poniendo en valor la tarea estadística y de estudio que han venido realizando y realizan las diversas administraciones que lo integran y actuando en red con todas ellas.

Podéis acceder a los laboratorios completos en el apartado Proyectos de ohb.cat

Para más información:

Comunicación O-HB (Raquel Hernández)

comunicacio@ohb.cat

93 002 32 55/666 542 379