

Estructura y concentración de la propiedad de viviendas en Barcelona. 2021

Un 36% de los pisos de alquiler habitual de Barcelona están en manos de grandes propietarios

El parque de alquiler representa el 38,5% de un parque total de 754.326 viviendas principales de la ciudad

El 51,4% del total de viviendas de alquiler está en manos de personas propietarias que tienen más de 3 viviendas

Barcelona, noviembre de 2022

El Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) ha publicado la tercera edición del laboratorio '**Estructura y concentración de la propiedad de viviendas en Barcelona. 2021**', realizado con el apoyo y la colaboración del Ajuntament de Barcelona y el Institut Català del Sòl (INCASÒL). A continuació, se expone un breve resumen de los principales resultados de la investigación.

El parque de viviendas de alquiler

El parque de viviendas principales de la ciudad de Barcelona es de 754.326 unidades.

Para estimar el volumen global del parque de viviendas de alquiler habitual de la ciudad, el O-HB aplica a estas viviendas principales el porcentaje del 38,5% de viviendas con hogares en alquiler que apuntaba la Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona del año 2020. Según esto, **el parque de viviendas principales de alquiler habitual de Barcelona se situaría en las 290.416 unidades.**

El O-HB hace el estudio en detalle del parque de alquiler habitual a partir de la BBDD del INCASÒL. Una de las características que destacan de este análisis es que **en el parque de alquiler se da una mayor concentración de propiedad que en el parque general**: las personas propietarias que tienen más de 3 viviendas disponen del 51,4% del total de viviendas de alquiler, mientras que en el parque general, este tipo de propietarios solo disponen del 30,6% del parque.

Otra característica del parque de alquiler es que **las viviendas en manos de propietarios personas jurídicas tienen mucho más peso (35,5%)** que en el conjunto del parque de viviendas de la ciudad (15,1%). Las viviendas en manos de personas físicas continúan siendo mayoritarias, pero reducen su peso sobre el total: 65,5% en el parque de alquiler frente al 84,9% en el conjunto del parque.

Un dato que destacar es que **las 12.893 viviendas de titularidad pública -que suponen el 1,7% del parque de viviendas global- representan el 4,4% del parque de viviendas principales de alquiler habitual en la ciudad.** Estas viviendas de titularidad pública tienen un peso elevado en los barrios más periféricos y en gran parte del distrito de Ciutat Vella y llegan a representar más del 20% del total de viviendas de los barrios de Can Peguera, Torre Baró, Vallbona y Baró de Viver.

Estructura y concentración de la propiedad de viviendas en Barcelona. 2021

Los grandes tenedores de alquiler

El O-HB ha estudiado la presencia de grandes tenedores en el parque general de la ciudad y en el segmento del parque del alquiler. Lo ha hecho a partir del análisis de los datos catastrales para obtener las cifras generales de grandes tenedores y ha hecho estimaciones de las viviendas que los grandes tenedores estarían destinando efectivamente a alquiler regular en la ciudad.

Como nota metodológica hay que tener en cuenta que el O-HB en este Informe calcula los grandes propietarios en función de las propiedades que tienen exclusivamente en la ciudad, por lo tanto, estos resultados no se pueden considerar los totales que exigen las normativas catalana y estatal en estudio, que hacen referencia a propiedades en cualquier lugar de Catalunya o de España. Por otro lado, tampoco se conocen los vínculos corporativos entre personas jurídicas, cosa que también dificulta la cuantificación real de grandes propietarios.

Según estas estimaciones, las viviendas de alquiler habitual en manos de **grandes tenedores - con la definición de la normativa estatal** (personas físicas o jurídicas con más de 10 viviendas en alquiler)-, en 2021, representarían el **36% del parque de viviendas de alquiler habitual de la ciudad**. Este porcentaje aumentaría hasta el 37% si tuviéramos en cuenta las viviendas que estarían en otras formas de alquiler (turísticas, cedidas, otros usos, etc.).

En cuanto a la tipología de propietarios, los grandes tenedores que son personas jurídicas pasan a ser predominantes, con el 77,3% de las viviendas de grandes tenedores.

Las 12.893 viviendas de titularidad pública supondrían el 12,3% del total de viviendas en alquiler habitual en manos de grandes tenedores, de acuerdo con las estimaciones del O-HB.

Podéis acceder al laboratorio completo en el apartado de Proyectos de ohb.cat

El Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) fue creado en 2017 como una iniciativa conjunta del Ajuntament de Barcelona, el Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), la Diputació de Barcelona y la Generalitat de Catalunya, con el apoyo de la Associació de Gestors d'Habitatge Social (GHS). Desde el 2018, es una unidad integrada en la estructura del Institut d'Estudis Regionals Metropolitans de Barcelona (IERMB). 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.

Para más información:

Comunicación O-HB

comunicacio@ohb.cat

93 002 32 55 / 666542379