

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



Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a Barcelona.

Conjunt del parc i segment de lloguer 2021

18 de novembre de 2022



amb el suport de:



# **Introducció**

## **Resultats**

- **Conjunt del parc**
- **El parc de lloguer**
- **Grans tenidors del parc de lloguer**
- **Personalitat jurídica dels propietaris**
- **Pes de l'administració pública**

# Introducció

## Resultats

- Conjunt del parc
- El parc de lloguer
- Grans tenidors del parc de lloguer
- Personalitat jurídica dels propietaris
- Pes de l'administració pública

No existeix una  
única font inequívoca  
que permeti  
determinar  
l'estructura de la  
propietat del parc de  
Barcelona



**Habitatges: nombre i tipus**

Propietaris: nombre i tipus

L'estructura i  
concentració de la  
propietat  
d'habitatges és una  
qüestió d'especial  
rellevància en  
l'esfera política



El concepte de **gran tenidor  
d'habitatges** i els deures  
vinculats a aquesta terminologia

# La línia de propietat de l'O-HB

(ciutat de Barcelona)



**Període**

Gener 2018

Gener 2019 / Maig 2020

Gener 2021

**Font**

Cadastre / Registre Municipal

Cadastre / Registre Municipal / Fiances lloguer

Cadastre / Registre municipal / Fiances lloguer / Altres

**Grans propietaris**

Hipòtesis de decils

Normativa (nº hg's)

Normativa (nº hg's i tipus propietari)

**Escala**

Barris

Barris

Barris

## Introducció

### **Resultats**

- **Conjunt del parc**
- **El parc de lloguer**
- **Grans tenidors del parc de lloguer**
- **Personalitat jurídica dels propietaris**
- **Pes de l'administració pública**

# El parc global d'habitatges de Barcelona, està atomitzat

Estimació del nombre d'habitatges i propietaris. Barcelona. 2021

Nombre de propietaris  
**520.586**

Nombre d'habitatges totals  
**785.757**

Nombre mitjà d'habitatges per propietari **1,5**

Habitatges en mans de propietaris que en tenen 3 o més, **30,6%** del total

## Conjunt del parc

Taula 1. Parc d'habitatges de Barcelona. Propietaris segons el nombre d'habitatges. Barcelona. 2021

Nombre d'habitatges	Propietaris		Habitatges		Nº mitjà d'habitatges per propietari
	Nº	%/total	Nº	%/total	
D'1	440.386	84,6%	440.386	<b>56,0%</b>	1,0
De 2	52.481	10,1%	104.962	<b>13,4%</b>	2,0
De 3 a 5	18.538	3,6%	64.961	8,3%	3,5
De 6 a 10	4.588	0,9%	34.501	4,4%	7,5
D'11 a 15	1.968	0,4%	24.983	3,2%	12,7
De 16 a 24	1.305	0,3%	25.096	3,2%	19,2
De 25 a 49	925	0,2%	30.975	3,9%	33,5
De 50 a 99	280	0,1%	18.625	2,4%	66,5
De 100 a 149	55	0,0%	6.420	0,8%	116,7
De 150 a 199	28	0,0%	4.844	0,6%	173,0
De 200 a 299	14	0,0%	3.335	0,4%	238,2
300 o més	18	0,0%	20.028	2,5%	1.112,7
Sense dades	-	-	6.641	0,8%	-
<b>Subtotal 3 o més</b>	<b>27.719</b>	<b>5,32%</b>	<b>240.409</b>	<b>30,6%</b>	<b>1,9</b>
Subtotal més de 10	4.593	0,9%	134.306	17,1%	29,2
<b>TOTAL</b>	<b>520.586</b>	<b>100%</b>	<b>785.757</b>	<b>100%</b>	<b>1,5</b>

Font: O-HB a partir del Cadastre (dades, 2021), la Generalitat de Catalunya (HUTs, 2021), l'IMHAB (parc municipal, 2020), l'Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021) i l'Oficina Municipal de Dades (ESDB, 2020)

El parc de lloguer representa el **38,5%** del total d'habitatges principals de la ciutat

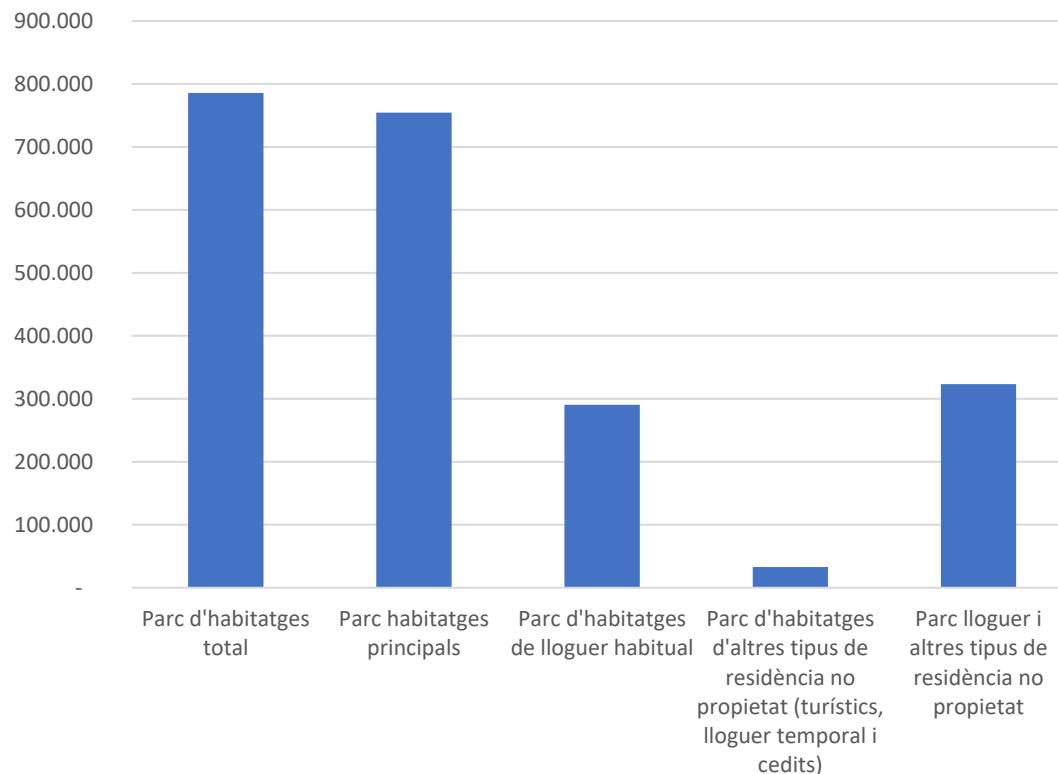
Estimació del nombre d'habitatges principals i el nombre d'habitatges de lloguer. Barcelona. 2021

Nombre d'habitatges principals totals estimats  
**754.326 (96% del total)**

Nombre d'habitatges principals en lloguer habitual estimats  
**290.416 (38,5% dels principals)**

## El parc de lloguer

**Figura 1. Parc d'habitatges de Barcelona, principals i de lloguer estimats Barcelona. 2021**



Els altres tipus de residència no propietat inclouen habitatges d'ús turístic, habitatges de lloguer de temporada i habitatges cedits.

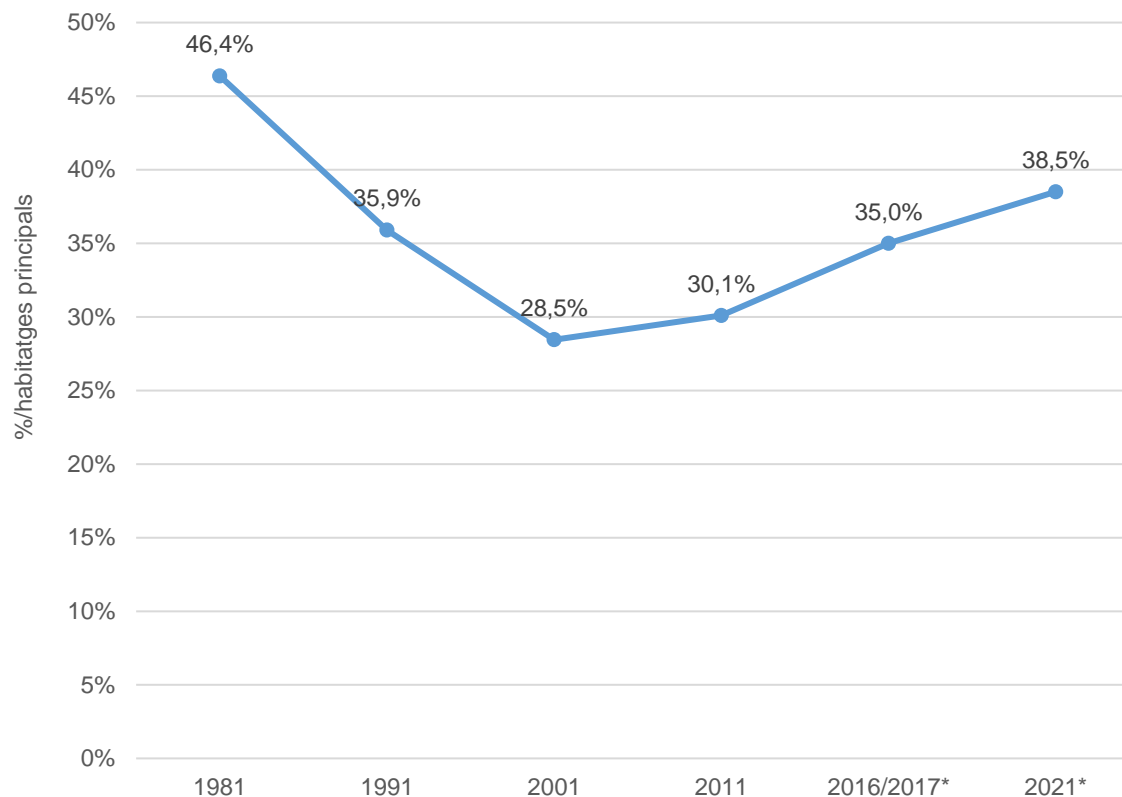
Font: O-HB a partir del Cadastre (dades, 2021), la Generalitat de Catalunya (HUTs, 2021), l'IMHAB (parc municipal, 2020), l'Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021), l'Oficina Municipal de Dades (ESDB, 2020) i d'INCASÒL (fiances de lloguer dipositades a 1 de gener de 2021)



Un parc que creix, especialment a partir del 2011, després d'haver arribat a sota del 30% a principis de segle

## El parc de lloguer

Figura 2. Evolució del parc de lloguer. Barcelona. 1981-2021



Font: O-HB a partir de dades censal i de Cadastre (dades, 2021), l'IMHAB (parc municipal, 2020) i l'Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

**I està lleugerament menys atomitzat que el del conjunt de Barcelona**

**Les fiances dipositades a l'Incasòl ofereixen una alta representativitat del parc de lloguer habitual**

## El parc de lloguer

**Taula 2. Propietaris del conjunt del parc i del parc de lloguer segons el nombre d'habitatges. Barcelona. 2021**

	conjunt del parc	parc de lloguer habitual
Nombre mitjà d'habitatges per propietari	1,5	2,0
Propietaris amb 1 habitatge	56,0%	38,7%
Propietaris amb dos habitatges	13,4%	9,9%
<b>Propietaris amb 3 habitatges o més</b>	<b>30,6%</b>	<b>51,4%</b>

Font: O-HB a partir d'INCASÒL (fiances de lloguer dipositades a 1 de gener de 2021)

### Representativitat dels habitatges amb fiança dipositada a l'INCASÒL. 2021

Nombre d'habitatges de la BBDD Incasòl **202.393**

**70% del parc habitatges principals de lloguer habitual estimats**

**85% del parc de lloguer habitual estimat descomptats els contractes de renda antiga**

**Els grans propietaris de lloguer representen un 2,1% del total de titulars i acumulen un 36% del parc de lloguer habitual estimat**

Representativitat dels grans propietaris segons normativa estatal. Barcelona. 2021

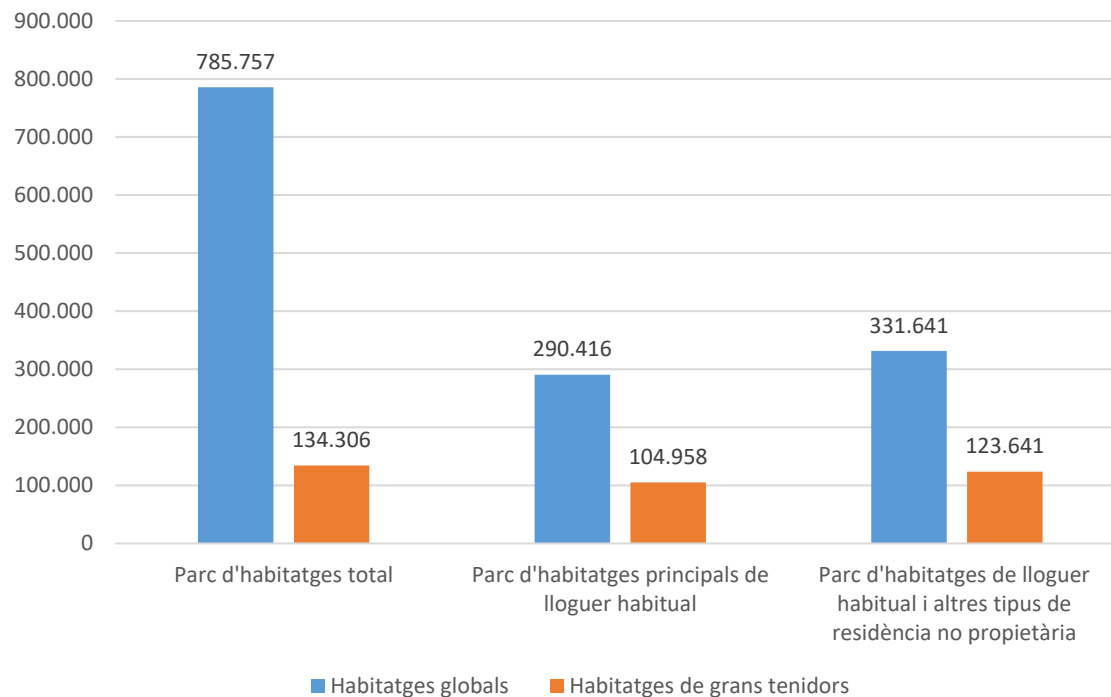
Parc d'habitatges global  
**17,1%**

Parc d'habitatges principals de lloguer habitual estimat  
**36,1%**

Parc d'habitatges de lloguer habitual i altres tipus de residència no propietat estimat **37,3%**

## Grans propietaris del parc de lloguer

**Figura 3. Habitatges del conjunt del parc i del segment de lloguer estimat, en mans de grans propietaris. Barcelona. 2021**



**Els altres tipus de lloguer inclouen habitatges d'ús turístic, habitatges de lloguer de temporada i habitatges cedits.**

Font: O-HB a del Cadastre (dades, 2021), la Generalitat de Catalunya (HUTs, 2021), l'ICAEN (Certificats Energètics, 2021), l'IMHAB (parc municipal, 2020 i Cens d'habitatges buits, 2016-2019), l'Oficina Municipal de Dades (ESDB, 2020), l'INE (HUTs, 2021), Inside Airbnb (listing Barcelona, 2021) i l'Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

## Els habitatges en mans de persones jurídiques tenen una major representativitat en el lloguer

Representativitat dels d'habitatges corresponents a persones jurídiques. Barcelona. 2021

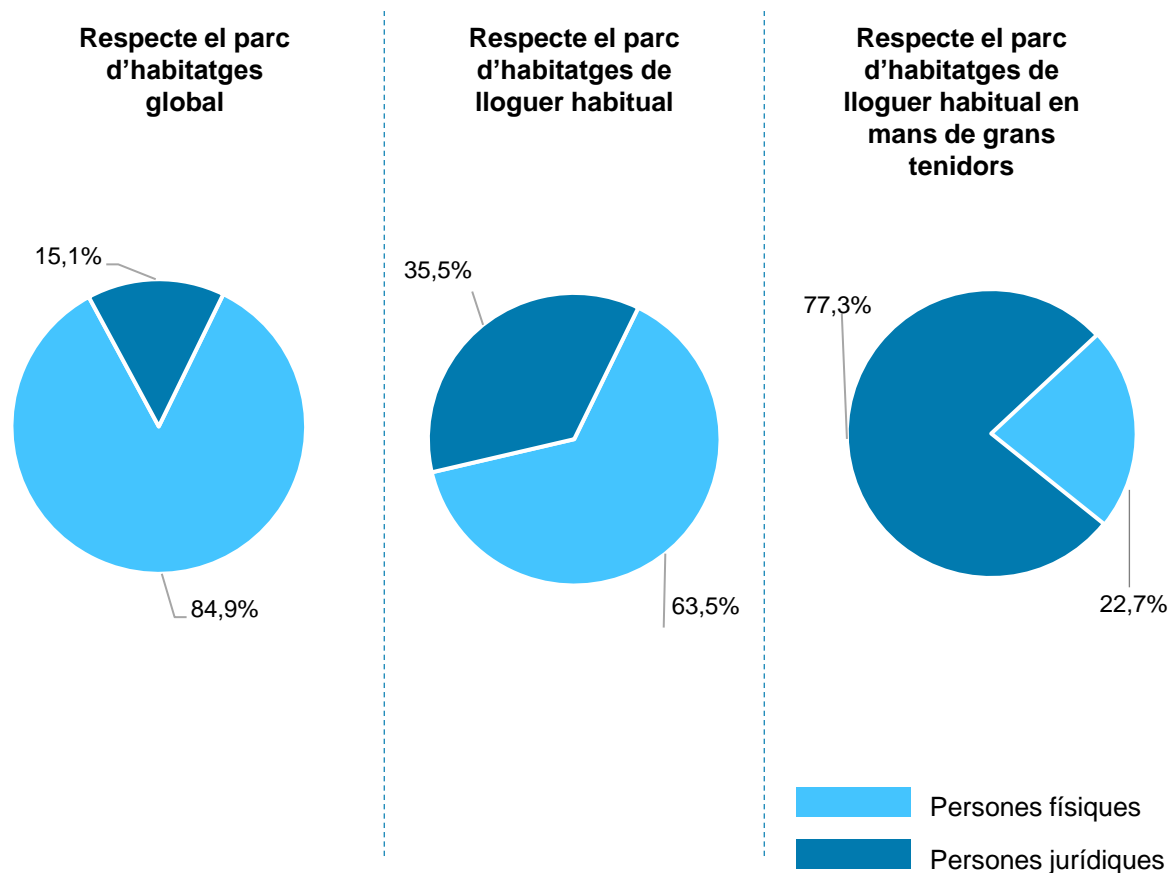
Parc en mans de persones jurídiques/ parc global  
**15,1%**

Parc en mans de persones jurídiques/ parc de lloguer habitual estimat  
**35,5%**

Parc en mans de persones jurídiques/ parc de lloguer habitual de GT estimat  
**77,3%**

### Personalitat jurídica dels propietaris

Figura 4. Representativitat dels habitatges en mans de persones jurídiques en els diversos escenaris. Barcelona. 2021



Font: O-HB a partir del Cadastre (dades, 2021), la Generalitat de Catalunya (HUTs, 2021), l'ICAEN (Certificats Energètics, 2021), l'IMHAB (parc municipal, 2020), l'Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021) i d'INCASÒL (fiances de lloguer dipositades a 1 de gener de 2021)

# L' Administració pública té un pes important en el parc de lloguer de grans tenidors a la ciutat de Barcelona

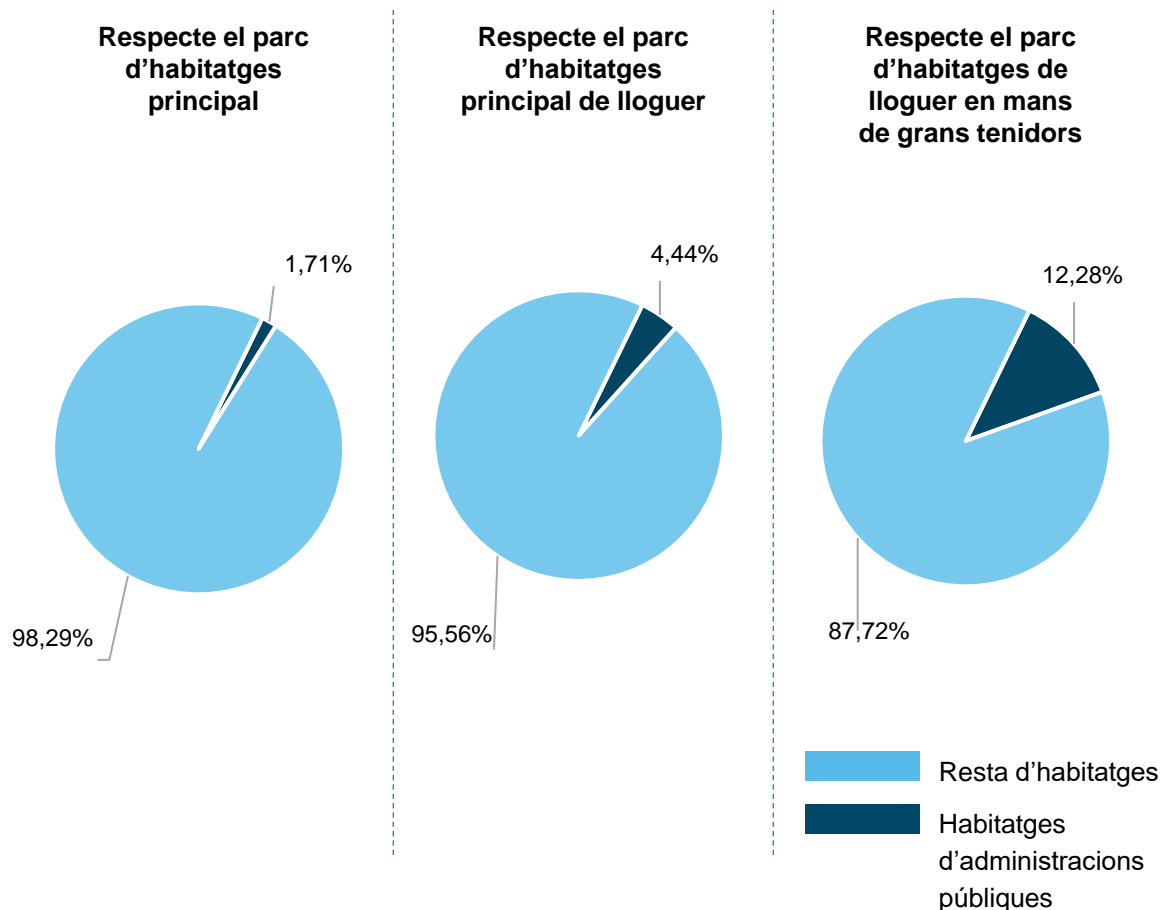
Nombre d'habitatges corresponents a administracions públiques i la seva representativitat. Barcelona. 2021

Nombre d'habitatges d'administracions públiques: **12.893**

- **1,7%** dels habitatges principals
- **4,4%** dels habitatges de lloguer estimats
- **12,3%** dels habitatges de lloguer de GT estimats

## Pes de l'administració pública

Figura 5. Representativitat de les administracions públiques en els diversos escenaris. Barcelona. 2021



Font: O-HB a partir del Cadastre (dades, 2021), la Generalitat de Catalunya (HUTs, 2021), l'ICAEN (Certificats Energètics, 2021), l'IMHAB (parc municipal, 2020), l'Oficina Municipal de Dades (ESDB, 2020)

# I els seus habitatges es concentren en els barris més perifèrics i gran part del districte de Ciutat Vella

Representativitat de les administracions públiques i de tots els grans propietaris a la ciutat de Barcelona (escala de barri). 2021

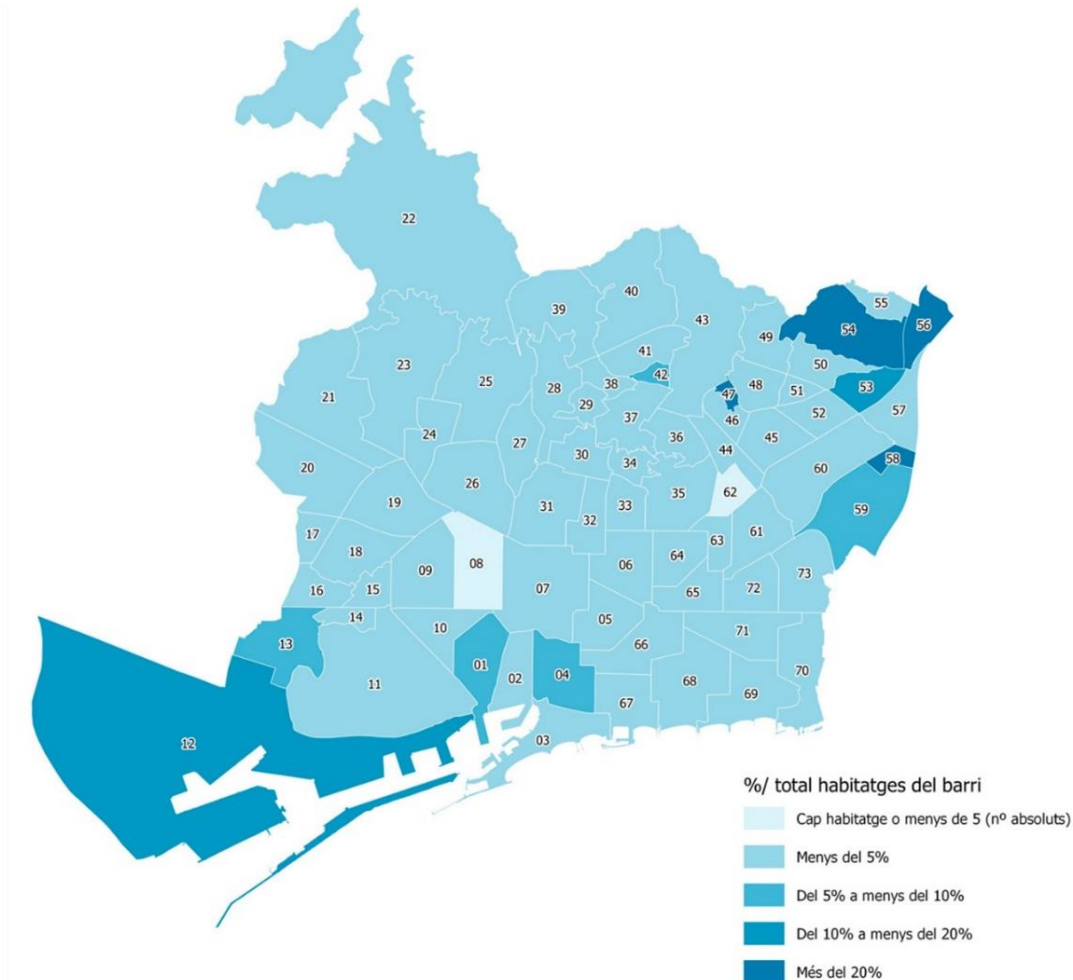
### Administracions públiques (71 barris)

- Gran part del districte de Ciutat Vella
- Barris: Can Peguera, Torre Baró, Vallbona i Baró de Viver

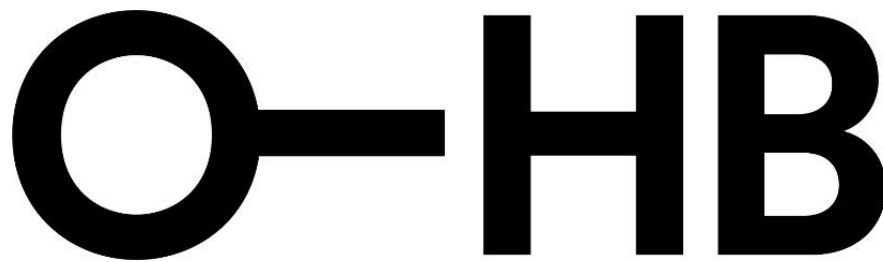
### Resta de grans propietaris (73 barris)

- Tot el districte de Ciutat Vella
- Gran part del districte de l'Eixample
- Barris: Poble Sec, la Marina del Prat Vermell, la Vila de Gràcia, Sant Gervasi-Bonanova, Sant Gervasi-Galvany, el Putxet i el Farró i Sant Genís dels Agudells

**Figura 6. Percentatge d'habitatges de grans propietaris que són administracions públiques respecte al total del barri. Barcelona. 2021**



Font: O-HB a partir del Cadastre (dades, 2021), la Generalitat de Catalunya (HUTs, 2021), l'ICAEN (Certificats Energètics, 2021), l'IMHAB (parc municipal, 2020), l'Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021) i l'Oficina Municipal de Dades (ESDB, 2020)



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

**Gràcies!**



**@OMHBcn**



**info@ohb.cat**



**www.ohb.cat**