Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona

Laboratoris Continuïtat

Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

amb el suport de:
Associació
de Gestors
de Polítiques
Socials d'Habitatge
de Catalunya

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

Conjunt del parc i segment de lloguer 2021

O-HBLAB

10/2022

Barcelona, octubre de 2022

Investigació, redacció i edició

Equip Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Amb el suport de

Oficina Municipal de Dades de l'Ajuntament de Barcelona

Institut Català del Sòl

Ens trobaràs a

Plaça de la Vil·la 6, baixos

08012 Barcelona

info@ohb.cat

Segueix-nos a www.ohb.cat i a @OMHBcn

Amb el suport de:

Índex

1. Introducció **1**

2. Metodologia **3**

2.1. Conjunt del parc *4*
Selecció de les dades *4*
Processos de depuració i consolidació de la BBDD *6*

2.2. Segment de lloguer *8*
Selecció de les dades *8*
Processos de depuració i consolidació de la BBDD *9*

2.3. Grans propietaris d'habitatges *9*
Criteris d'anàlisi *9*
Procés de càlcul *10*

3. Estructura i concentració de la propietat del conjunt del parc **12**

3.1. L'estructura de la propietat *13*

3.2. Els grans propietaris segons la normativa catalana *16*

3.3. Els grans propietaris segons la normativa estatal *25*

4. Estructura i concentració de la propietat del segment de lloguer **31**

4.1. L'estructura de la propietat del parc de lloguer *32*

4.2. Els grans propietaris del parc de lloguer segons la normativa catalana *36*

4.3. Els grans propietaris del parc de lloguer segons la normativa estatal *39*

5. Conclusions **42**

6. Annexos **46**

Annex 1. Els contribuents amb més habitatges a la ciutat de Barcelona *47*
Annex 2. Els grans tenidors de la ciutat de Barcelona *48*
Annex 3. El concepte jurídic de gran tenidor d'habitatges a Catalunya i Espanya *50*
Annex 4. Glossari *52*

1. Introducció

L'estructura i la concentració de la propietat del parc d'habitatges resulta, d'ençà dels estralls provocats per l'última crisi econòmica del 2008 i l'esclat de la pandèmia de la COVID-19, una qüestió d'especial rellevància en l'esfera política. Així ho demostren el gran nombre de normatives legals associades a aquest tema que s'han aprovat, tant en el marc autonòmic com estatal, des de llavors fins a l'actualitat.

En primer lloc, pel que fa a la Generalitat de Catalunya, des de la *Llei 18/2007, del 28 de setembre, del dret a l'habitatge*, aprovada amb l'objectiu de constituir l'eix vertebrador de les polítiques públiques en matèria d'habitatge, s'han desenvolupat fins a 3 normes més per tractar de forma específica el concepte de *gran tenidor d'habitatge* i els deures socials vinculats a aquesta terminologia: la *Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica*, el *Decret-llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge* i la *Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge.*

En segon lloc, referent al Govern de l'Estat, la crisi sanitària de 2020 va provocar l'adopció de diverses mesures extraordinàries vinculades a aquesta matèria, com el *Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19*. I, de forma més recent, a través del *Anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda*, del 26 d'octubre de 2021, s'han proposat certs matisos al respecte.

Per conseqüent, davant d'aquest escenari, l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) va iniciar l'any 2018 el laboratori **"Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a Barcelona"** on s'analitzava l'estructura i la distribució de la propietat d'habitatges amb la finalitat de consolidar un indicador que aportés informació sobre la seva evolució en el temps.

Fins al moment s'han elaborat dos informes[1] al respecte, de manera que el document que aquí es presenta recull els principals resultats de la tercera edició del laboratori, **"Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a Barcelona. Conjunt del parc i segment de lloguer. 2021"** que té per objectiu conèixer l'estructura de la propietat del parc de Barcelona l'any 2021, així com el detall dels grans propietaris de la ciutat a escala global i a escala de barri.

Referent als continguts, la recerca es divideix en dues temàtiques. Per una banda, l'estudi de l'estructura i la concentració de la propietat del conjunt del parc d'habitatges (basat, principalment en les dades ofertes per la Direcció General del Cadastre i l'Ajuntament de Barcelona) i, per l'altre, l'anàlisi de l'estructura i concentració de la propietat del segment de lloguer (realitzada a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'Institut Català del Sòl (INCASÒL).

Respecte a l'estructura del treball, el document es compon de tres capítols, a més d'unes conclusions i un conjunt d'annexos –*Els contribuents amb més habitatges a Barcelona*, *Els grans propietaris de Barcelona, El concepte jurídic de gran tenidor d'habitatges a Catalunya i Espanya* i un *Glossari* –.

En aquest primer apartat, de caràcter introductori, s'exposen els antecedents del projecte i es contextualitza la darrera edició realitzada. En el segon es descriuen les particularitats de les fonts emprades i els diferents processos i criteris d'anàlisi establerts. En el tercer i quart epígraf es mostren els principals resultats obtinguts, respectivament, en el conjunt del parc residencial de la ciutat i en el segment de lloguer, amb especial atenció als grans propietaris segons la definició feta per la normativa catalana i estatal. I, finalment, el darrer capítol recull les conclusions del treball.

[1] Els informes de les edicions de 2018 i 2019-20 es poden consultar a la web de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona: https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2019/10/Propietat-BCN-2018.pdf i https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2020/07/Lab_Propietat_2019-2020-VF.pdf , respectivament [consultat el 28/03/2022].

2. Metodologia

2.1. Conjunt del parc

Selecció de les dades

El present treball parteix del fet que, tal com s'ha esmentat en edicions anteriors, no existeix una única font inequívoca que permeti determinar l'estructura de la propietat del parc de Barcelona, sobretot, en el cas del nombre d'habitatges existents. Per tant, a fi d'assolir l'objectiu de la recerca s'ha desenvolupat una metodologia pròpia basada en l'encreuament i la complementació parcial de diverses fonts de dades.

Pel que fa a les fonts de dades principals, es parteix de la unió entre: les microdades de la base alfanumèrica de la Direcció General del Cadastre (a data 22 de gener 2021) (figura 1, objecte d'estudi A: estimació del nombre d'habitatges existents) i la relació pseudoanonimitzada de contribuents, solars i referències cadastrals del Registre Cadastral Municipal de l'Ajuntament de Barcelona (a data 29 de gener 2021) (figura 1, objecte d'estudi B: nombre i tipologia de propietaris). Tot seguit, referent a les fonts de dades complementàries, s'utilitza el Registre de HUTs de la Generalitat de Catalunya (2021), el Registre de Certificats Energètics de l'Institut Català de l'Energia (2021) i les dades del parc públic municipal de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (2020) per tal de contrastar els resultats immediats i directes que es poden obtenir de la base extreta de la Direcció General del Cadastre referent al nombre d'immobles d'ús residencial (vegeu taula 1).

Taula 1. Fonts emprades en la recerca

	Període de les dades	Objecte de recerca
Fonts principals		
Direcció General del Cadastre, a partir de la base alfanumèrica	2021	habitatges
Ajuntament de Barcelona, a partir del Registre Cadastral Municipal	2021	propietaris
Fonts complementàries		
Generalitat de Catalunya, a partir del Registre de HUTs	2021	habitatges
Institut Català de l'Energia, a partir del Registre de Certificats Energètics	2021	habitatges
Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, a partir de les dades del parc públic municipal	2020	habitatges
Recompte de fonts per a cada objecte de recerca		
TOTAL fonts consultades objecte A: habitatges	4	
TOTAL fonts consultades objecte B: propietaris	1	

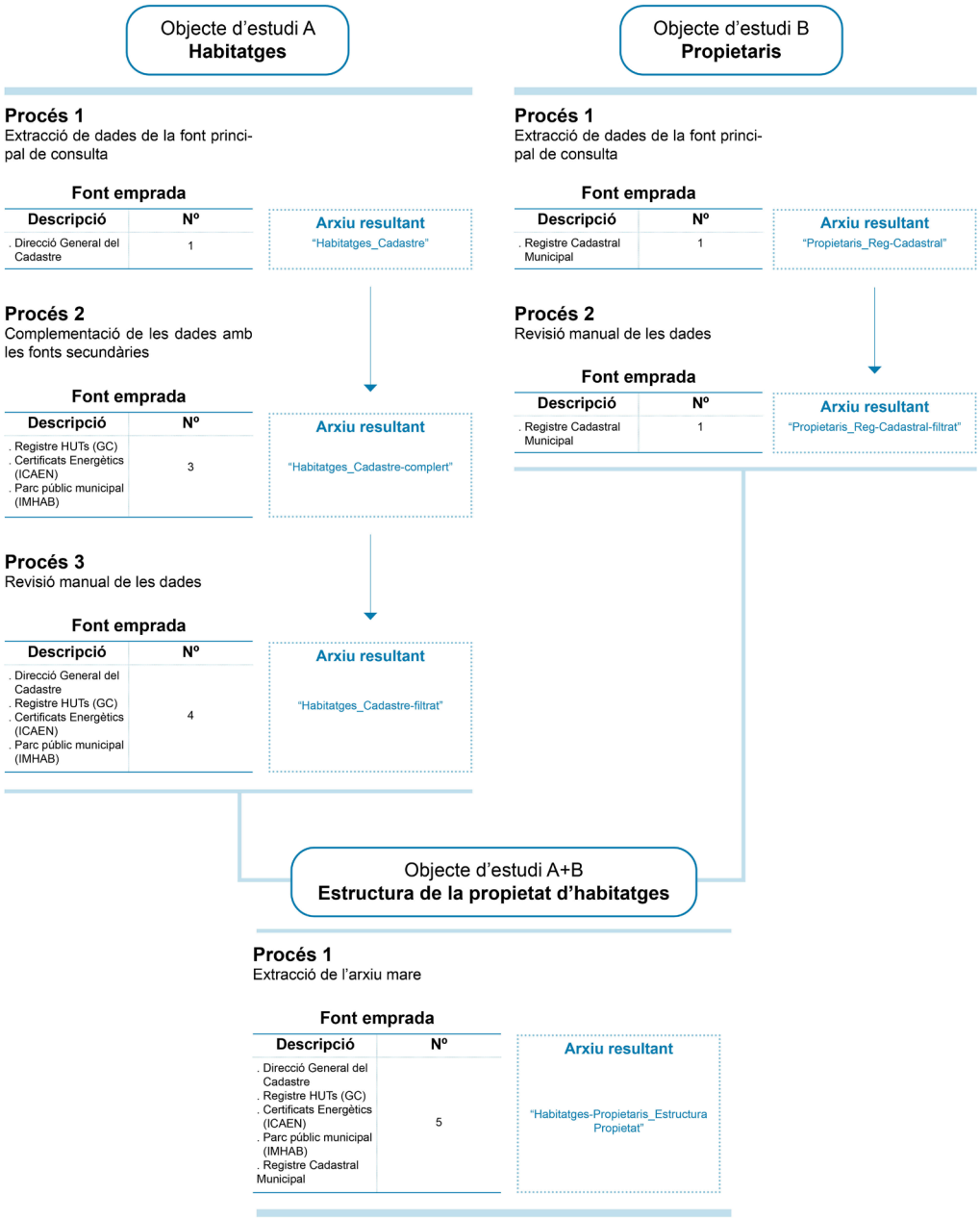
Font: elaboració pròpia

En termes generals, el procés de treball i la gestió de les dades s'inicia amb el tractament gairebé paral·lel dels dos objectes d'estudi (A: habitatges i B: propietaris) i es finalitza amb l'encreuament dels resultats obtinguts (a través del camp de la referència cadastral) per tal de conformar una base conjunta. En definitiva, l'elaboració d'aquest arxiu mare permet realitzar una aproximació a la realitat de l'estructura de la propietat del parc d'habitatges de la ciutat de Barcelona (vegeu figura 1).

Finalment, referent a la lectura temporal de les dades cal remarcar que, arran dels canvis metodològics produïts des de l'inici del laboratori (principalment incorporació de noves fonts complementàries i ajustos en els criteris d'anàlisi), els resultats obtinguts en les tres edicions

elaborades (2018, 2019 i 2021) no són directament comparables. Així doncs, tenint en compte que aquest laboratori es basa en una estimació del nombre d'habitatges i propietaris, les dades dels tres informes publicats només podrien contrastar-se a gran escala entre ells, és a dir, prenent únicament com a referència grans unitats d'anàlisi (el conjunt de la ciutat o la distribució entre persones físiques i jurídiques), les diferències temporals per barris o tipus de persona física podrien ser inconsistents. Altrament, el curt període temporal disponible fins al moment (2018-2021) no permet captar grans variacions.

Figura 1. Esquema metodològic general de l'estudi



Font: elaboració pròpia

Processos de depuració i consolidació de la BBDD

Determinació del parc d'habitatges (objecte d'estudi A)

L'estimació del parc d'habitatges de la ciutat de Barcelona, així com la seva distribució territorial, s'ha realitzat a partir de diverses fonts de dades. Aquest motiu recau en el fet que no hi ha una única manera d'identificar ni el nombre d'habitatges (ja que dos o més "locals cadastrals" d'habitatge poden estar fent referència a un únic immoble) ni les referències cadastrals que pertanyen a usos residencials (a vegades, els usos predominants assignats pel Cadastre no sempre s'ajusten a les característiques efectives del bé immoble).

Referent a la **font principal de consulta (procés 1)** –informació de béns immobles, parcel·les, unitats constructives i locals cadastrals de la base alfanumèrica de la Direcció General del Cadastre (extracció de 22 de gener de 2021)–, s'han definit tres criteris seqüencials:

Criteri 1: per tal de determinar l'univers residencial del total de referències cadastrals de la ciutat de Barcelona, s'han establert dos criteris d'acord amb el tipus de divisió de la finca:

- En el cas de les finques amb divisió horitzontal, s'ha considerat directament l'ús principal proporcionat (referències cadastrals que pertanyen a l'ús residencial). De tal manera que s'han obviat aquelles referències que contenen locals d'habitatge, però que tenen altres usos.
- En el cas de les finques sense divisió horitzontal, s'ha considerat com a ús majoritari aquell establert per la unitat constructiva amb major superfície (m²).

Criteri 2: per tal de fer una primera estimació del nombre d'habitatges existents, s'han establert dos criteris més vinculats a la tipologia constructiva:

- Es consideren referències cadastrals corresponents a un habitatge unifamiliar aquelles que tenen com a categoria predominant "habitatges unifamiliars de caràcter urbà".
- En la resta de casos, les referències responen a un habitatge plurifamiliar i es comptabilitza el nombre de locals cadastrals sense tenir en compte els elements comuns.

D'altra banda, cal fer constar que es tenen en compte tant els béns immobles de caràcter urbà com rural, és a dir, tots els béns del Cadastre, com ja s'introduí a l'edició de 2019.

Criteri 3: a fi de depurar la primera estimació d'habitatges, s'ha realitzat una doble revisió manual de les dades en els següents supòsits:

- Casos extrems on el nombre d'habitatges resultava inversemblant en relació amb la superfície total indicada per Cadastre.
- Casos de béns immobles d'ús residencial sense habitatges o amb superfície nul·la.

Pel que fa a les **fonts complementàries (procés 2)** –Registre d'Habitatges d'Ús Turístic (HUTs) de la Generalitat de Catalunya (dades de gener de 2021), Registre de Certificats Energètics de l'ICAEN (dades de setembre de 2021) i dades del parc públic municipal (dades de maig de 2020)–, s'han establert tres criteris més:

Criteri 4: per tal d'incorporar aquelles unitats que, malgrat són habitatges, el Cadastre els hi assigna un ús diferent del residencial, s'ha complementat l'estimació d'habitatges amb el Registre de HUTs (sovint aquests tipus d'habitatges estan classificats com "oci i hostaleria", entre altres usos). Així doncs, del total d'immobles presents en aquest registre s'han recuperat un 28% dels habitatges que, alhora, suposen el 0,3% del conjunt del parc estimat.

Criteri 5: a l'efecte de depurar l'estimació d'habitatges existent, s'ha procedit a contrastar el nombre d'habitatges segons Cadastre amb el Registre de Certificats Energètics. Aquest procediment ha permès, entre altres qüestions, recodificar com a unifamiliars algunes referències cadastrals considerades plurifamiliars (0,1% del conjunt del parc).

Criteri 6: per tal de verificar que tots els habitatges que conformen el parc públic de gestió municipal estan comptabilitzats a l'estimació realitzada, es revisen totes les referències cadastrals i s'incorporen aquelles corresponents a habitatges públics prèviament no considerades segons el Cadastre. De manera que, en termes generals, l'estimació d'habitatges de Barcelona contempla més del 90% dels habitatges que conformen el parc de lloguer i en dret de superfície gestionat per l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació.

Determinació del nombre i el tipus de propietaris (objecte d'estudi B)

El còmput de propietaris de la ciutat de Barcelona s'ha realitzat a través d'una **única font principal de consulta**, el Registre Cadastral Municipal de l'Ajuntament de Barcelona (versió de les dades a 1 de gener de 2021), i **dos processos d'anàlisi (procés 1 i 2)**.

En primer lloc, pel que fa als criteris metodològics generals, cal fer constar que el Registre Cadastral Municipal quantifica els contribuents que assumeixen el pagament de la quota de l'IBI, que en la seva majoria, són també els titulars de l'immoble en qüestió. Per conseqüent, tot i que en alguns casos aquests contribuents poden ser els usufructuaris, els concessionaris o els titulars d'un dret de superfície, en aquest treball s'ha optat per realitzar una equivalència entre el terme *contribuent* i el terme *propietari*.

En segon lloc, referent als processos d'anàlisi, s'ha establert un únic criteri (procés 1):

Criteri: per tal de determinar les diferents tipologies de propietaris, s'han elaborat 5 classificacions de contribuents a partir de, gairebé en tots els casos, la lletra inicial dels CIF:

- **Persones físiques**: totes les persones físiques apareixen, en la font de consulta, amb el codi anonimitzat. De forma que, aquests documents no contenen cap lletra identificativa a l'inici, només caràcters alfanumèrics numèrics.
- **Administracions públiques:** tots els documents identificatius que comencen per Q (organismes públics), P (corporacions Locals) o S (òrgans de l'Administració de l'Estat i de les comunitats autònomes).
- **Empreses:** tots els documents que comencen per A (societats anònimes), B (societats de responsabilitat limitada i societats comendatàries), C (societats col·lectives), J (societats civils), N (persones jurídiques i entitats sense personalitat jurídica que manquin de la nacionalitat espanyola), U (unions temporals d'empreses) o W (establiments permanents d'entitats no residents en territori espanyol).
- **Entitats sense ànim de lucre:** tots els documents identificatius que comencen per F (societats cooperatives) o G (associacions).
- **Institucions religioses:** tot els documents identificatius que comencen per R (congregacions i institucions religioses).
- **Comunitats de béns/propietaris:** tots els documents que comencen per la lletra E i H.
- **Altres:** resta de documents que comencen amb altres lletres o que s'inicien amb la lletra V ("altres tipus no definits a la resta de les claus").

Cal tenir en compte que el tipus de contribuent establert a partir de les lletres del CIF tan sols permet designar la forma jurídica de les empreses i entitats, però no l'origen del seu capital social i la vinculació amb altres empreses.

Finalment, el còmput de propietaris d'habitatge de la ciutat de Barcelona s'obté de l'encreuament de la base de contribuents (objecte d'estudi B) amb l'univers residencial (objecte d'estudi A) prèviament identificat (referències cadastrals obtingudes en l'estimació del parc d'habitatges existent a la ciutat).

2.2. Segment de lloguer

Selecció de les dades

Les dades relatives a l'estructura de la propietat del parc d'habitatges en lloguer provenen d'una explotació, realitzada per l'equip de l'O-HB, de la base de dades de fiances de lloguer dipositades a l'Institut Català del Sòl (INCASÒL). Així doncs, aquestes dades mostren els habitatges que, en data de referència 1 de gener de 2021 (versió de la base de dades a 31 de març de 2022), estaven efectivament en lloguer, ja que hi constava una fiança dipositada d'un contracte d'arrendament amb ús d'habitatge permanent i habitual segons l'obligació que estableix la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos*[2]. S'ha de tenir en compte, però, que hi pot haver una demora entre la signatura del contracte i el dipòsit de la fiança –l'article 3 de la *Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes*[3] determina que la fiança s'ha de dipositar en el termini de 2 mesos, a comptar des de la signatura del contracte de lloguer–, especialment durant l'estat d'alarma decretat pel Govern central arran de la pandèmia de la COVID-19 –l'article 3 del *Decret-llei 13/2020, de 21 d'abril, pel qual s'adopten mesures urgents de caràcter estructural i organitzatiu, així com mesures en l'àmbit de les entitats del sector públic de l'Administració de la Generalitat*[4] ampliava a 4 mesos i fins al 31 de desembre de 2020 el termini per dipositar la fiança d'un contracte de lloguer–.

Referent a la font emprada, la informació continguda en la base de dades de fiances de lloguer de l'INCASÒL està definida a través de la normativa legal i és, per tant, limitada. D'una banda, la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos* (LAU) defineix quin tipus d'habitatges i agents han de dipositar la fiança del contracte i quines circumstàncies queden exemptes de fer-ho. I, de l'altre, la *Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes* estableix l'obligació als arrendadors de finques urbanes a Catalunya de dipositar a l'Institut Català del Sòl la fiança establerta per l'article 36.1 de la llei estatal (LAU).

Així doncs, en la present recerca, només es prenen en consideració les fiances de les finques destinades a ús d'habitatge permanent i habitual i s'exclouen aquelles amb ús diferent d'habitatge, a més dels casos descrits a l'article 5 de la L29/1994. De forma concreta, **les finques no compreses en aquest estudi són:**

- Ús diferent d'habitatge:
  - Habitatge de temporada (estiu o altres temporades)
  - Altres usos (industrial, comercial, etc.)
- Habitatges llogats per les administracions i empreses públiques quan aquestes són les llogateres i la renda es satisfà a càrrec dels pressupostos respectius
- Habitatges de porters, guardes, entre d'altres.
- Habitatges per a militars.
- Arrendaments rústics

[2] Font: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003 [consultat el 13/06/2022].
[3] Font: https://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/2238/1779045.pdf [consultat el 13/06/2022].
[4] Font: https://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/8119/1792467.pdf [consultat el 13/06/2022].

- Habitatges universitaris (reconeguts oficialment per la universitat)
- Habitatges d'ús turístic (cessió temporal d'ús de la totalitat d'un habitatge moblat)

Finalment, referent a la lectura temporal de les dades cal destacar que, arran dels canvis metodològics produïts detallats en el següent apartat "Processos de depuració i consolidació de la BBDD", els resultats obtinguts en l'edició passada (2020[5]) no són directament comparables als del present treball.

Processos de depuració i consolidació de la BBDD

Determinació del nombre d'habitatges

A fi d'obtenir el nombre d'habitatges arrendats i les seves característiques, s'ha optat per quantificar el nombre d'habitatges que tinguin un contracte vigent de lloguer. És a dir, a diferència de treballs precedents on es consideraven el nombre de contractes i no el nombre d'immobles, s'ha decidit canviar aquest criteri per tal d'evitar situacions de duplicitat en les quals un habitatge contingui més d'un contracte.

2.3. Grans propietaris d'habitatges

Criteris d'anàlisi

Per quantificar els grans tenidors d'habitatges del conjunt del parc de Barcelona i del segment de lloguer es pren com a referència les definicions incloses en la normativa legal aprovada recentment. Tanmateix, donat que la normativa catalana i estatal difereixen en alguns aspectes (vegeu annex 4), en aquest treball s'ha optat per quantificar els grans tenidors atenent cadascuna d'aquestes situacions per separat.

Per una banda, s'han pres únicament les variables relatives a la *figura d'aplicació* i el *nombre d'habitatges,* definides en els dos marcs legals vigents (vegeu taula 2). I, per l'altre, s'ha proposat el terme *gran propietari* com a equivalent al concepte *gran tenidor*.

En definitiva, **des del punt de vista de la normativa catalana**, es consideren ***grans propietaris*$_1$** totes aquelles **persones físiques tenidores de més de 15 habitatges** i totes aquelles **persones jurídiques titulars de més de 10** (amb residents o sense en ambdós casos).

D'altra banda, **per part de la normativa estatal**, tenen la consideració de ***grans propietaris*$_2$** aquelles **persones físiques o jurídiques amb més de 10 habitatges** (amb residents o sense).

[5] L'edició del 2020 es pot consultar a la web de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2020/07/Lab_Propietat_2019-2020-VF.pdf [consultat el 28/03/2022].

Taula 2. El concepte de gran tenidor segons la normativa vigent. Catalunya i Espanya. 2021*

	Normativa associada	Figures d'aplicació	Excepcions	Unitat d'anàlisi		
				Tipus	Nº	Superfície
Marc autonòmic						
Gran tenidor1	. L 24/2015 . DL17/2019 . L1/2022	. Persones físiques . Persones jurídiques . Entitats financeres i fons d'inversió . Fons de capital de risc	. Promotors socials . Persones jurídiques >15% superfície HPO . Entitats sense ànim de lucre, destinatari = persones en situació de vulnerabilitat residencial	Habitatges	. Persones físiques >15 . Persones jurídiques >10	-
Marc estatal						
Gran tenidor2	RDL11/2020	. Persones físiques . Persones jurídiques	-	Immoble urbà	>10	1.500 m²
Altres						
Gran tenidor3	*Anteproyecto de Ley estatal por el derecho a la vivienda*	. Persones físiques . Persones jurídiques	-	Immoble urbà d'ús residencial	>10	1.500 m²

(*) Per a més informació relativa a les definicions del terme *gran tenidor* (1, 2 i 3) vegeu annex 3 i annex 4.

Nota: la categoria "altres" correspon a altres normatives no vigents no aplicables en aquest treball, però que resulten rellevants a tenir en compte.

Font: elaboració pròpia

Per acabar, cal tenir present que, a diferència de l'anàlisi d'aquest treball, els marcs normatius vigents comptabilitzen tots els habitatges que pugui tenir un propietari, no només a Barcelona, sinó també a la resta d'Espanya (tan en el marc autonòmic com estatal). Per aquest motiu, pot haver-hi més grans propietaris dels que ha identificat aquest treball a causa de la tinença d'altres habitatges fora de la ciutat.

Procés de càlcul

Per tal d'obtenir el nombre d'habitatges que són propietat de grans tenidors a la ciutat de Barcelona s'han establert tres processos de càlcul diferents, un pel conjunt del parc (a) i dos pel segment de lloguer (b i c):

Procés a: el nombre d'habitatges en mans de grans propietaris pel conjunt del parc s'ha obtingut a partir del sumatori de totes les unitats, presents a la base de dades generada per l'O-HB (vegeu apartat 2.1 de la metodologia), corresponents a propietaris de més de 10 o 15 habitatges segons la personalitat jurídica del titular.

- Els resultats d'aquest procés es poden consultar a les taules 6 i 10 del present treball (capítol 3)
- Font: Cadastre (2021) i altres fonts complementàries

Procés b: el nombre d'habitatges arrendats en mans de grans propietaris pel segment de lloguer[1] s'ha obtingut a partir d'aplicar els resultat del procés "a" (depurat a través de 9 hipòtesis de treball)

sobre el volum total d'habitatges que conformen el parc de lloguer calculat segons la base de dades generada per l'O-HB i els resultats de l'Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona (ESDB 2020). Així doncs, s'ha treballant amb la hipòtesi de que la gran majoria d'immobles corresponents a grans tenidors pel conjunt del parc de la ciutat han d'estar forçosament en lloguer i s'ha treballat amb propietaris de més de 10 o 15 habitatges en lloguer segons la personalitat jurídica del titular (vegeu apartat 3.2 i 3.3 dels resultas).

Les 9 hipòtesis que han permès corregir l'estimació inicial "a" i quantificar de forma aproximada el nombre d'habitatges en mans de grans tenidors amb finalitats diferents al lloguer són:

HABITATGES NO PRINCIPALS

a) Habitatges desocupats, imputables a grans tenidors
b) Habitatges d'altres usos, imputables a grans tenidors
c) Habitatges d'ús turístic amb llicència en mans de grans tenidors
d) Habitatges d'ús turístic sense llicència en mans de grans tenidors

HABITATGES PRINCIPALS

e) Habitatges ocupats sense títol habilitant, imputables a grans tenidors
f) Habitatges cedits, imputables a grans tenidors
g) Habitatges de persones físiques amb més de 10/15 habitatges en els que hi viuen elles
h) Habitatges d'institucions religioses amb més de 10 habitatges en els que hi viuen elles
i) Habitatges de comunitats de béns/propietaris amb més de 10 habitatges en els que hi viuen elles

- Els resultats d'aquest procés es poden consultar a les taules 9 i 11 del present treball (capítol 3)
- Font: Cadastre (2021), ESDB (2020) i altres fonts complementàries

Procés b: el nombre d'habitatges arrendats en mans de grans propietaris pel segment de lloguer[2] s'ha obtingut a partir del sumatori de totes les unitats, presents a la base de dades de fiances de l'INCASÒL (vegeu apartat 2.2 de la metodologia), corresponents a propietaris de més de 10 o 15 habitatges en lloguer segons la personalitat jurídica del titular.

- Els resultats d'aquest procés es poden consultar a les taules 16 i 18 del present treball (capítol 4)
- Font: INCASÒL (2021)

3. Estructura i concentració de la propietat del conjunt del parc

3.1. L'estructura de la propietat

L'any 2021 consten a la ciutat de Barcelona un total de **520.586 propietaris** i **785.757 habitatges**, la qual cosa representa una mitjana d'1,5 habitatges per propietari (vegeu taula 3).

Pel que fa a l'estructura de la propietat del parc de Barcelona, destaquen clarament els **propietaris que tenen entre 1 i 2 habitatges** –tant en nombre de titulars (**492.867 propietaris** que representen un **94,7%** del total) com en nombre d'habitatges (**545.348 habitatges** que figuren un **69,4%** del total)– i de forma molt més minoritària els que posseeixen entre 3 i 5 (18.538 propietaris que representen un 3,6% i acumulen un 8,3% dels habitatges de Barcelona). Finalment, tot i que el nombre de propietaris amb 6 o més habitatges és menor a escala global (9.181 propietaris que representen un 1,8%), són posseïdors d'un volum d'habitatges significatiu (168.807 habitatges que representen un 21,5% del total del parc de la ciutat).

Referent als **grans propietaris** de Barcelona, es poden diferenciar dues tipologies, els que tenen **més de 10 habitatges** –en línia amb la normativa estatal (*Real Decreto-ley 11/2020*) i autonòmica (Llei 21/2015, Decret-llei 17/2019 i Llei 1/2022)– (**4.593 propietaris** que representen un **0,9%** del total) i els que en tenen **més de 15** –en línia amb la normativa autonòmica (Llei 24/2015, Decret-llei 17/2019 i Llei 1/2022)– (**2.625 propietaris** que representen un **0,5%** del total). Endemés, si es té en compte el nombre d'habitatges (**134.306 i 109.323 habitatges**, respectivament) la mitjana resultant és de 29,2 habitatges per propietari en el primer cas i de 41,6 habitatges per propietari en el segon.

Taula 3. Propietaris segons el nombre d'habitatges. Barcelona. 2021

	Propietaris		Habitatges		Nº mitjà d'habitatges per propietari
Nombre d'habitatges	**Nº**	**%/total**	**Nº**	**%/total**	
D'1	440.386	84,6%	440.386	56,0%	1,0
De 2	52.481	10,1%	104.962	13,4%	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%	
Subtotal més de 10	4.593	0,9%	134.306	17,1%	29,2
Subtotal més de 15	2.625	0,5%	109.323	13,8%	41,6
TOTAL	**520.586**	**100%**	**785.757**	**100%**	**1,5**

Nota: s'entén per propietaris els contribuents cadastrals i el nombre d'habitatges sempre correspon a una estimació del parc.

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre (base alfanumèrica, 2021), la Generalitat de Catalunya (Registre de HUTs, 2021), l'Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parc públic municipal, 2020) i l'Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

El tipus de propietari

Del total de 520.586 propietaris presents a la ciutat de Barcelona, predominen de forma molt majoritària els corresponents a **persones físiques**, concretament **505.140 propietaris** que representen el **97,0%** del total. Tot i això, el nombre mitjà d'habitatges per propietari és molt major en la resta de tipologies, concretament 1,3 habitatges per cada persona física enfront dels 7,7 habitatges per cada persona jurídica (vegeu taula 4).

Si s'analitzen les dades des del punt de vista del parc d'habitatges, l'estructura de la propietat presenta les següents característiques:

- Un **84,9% del parc d'habitatges** (667.060 habitatges) és **propietat de persones físiques.**
- Un **11,6% del parc d'habitatges** (91.256 habitatges) és **propietat d'empreses.**
- Només un 1,6% del parc (12.893 habitatges) és propietat d'alguna administració pública.
- Els habitatges propietat d'entitats sense ànim de lucre, institucions religioses o comunitats de béns/propietaris, entre d'altres, només representen un 1,1% del total d'habitatges de la ciutat de Barcelona (7.907 habitatges).

Taula 4. Tipus de propietari i nombre de propietaris i habitatges. Barcelona. 2021

	Propietaris		Habitatges		Nº mitjà d'habitatges per propietari
Tipus de propietari	**Nº**	**%/total**	**Nº**	**%/total**	
Persones físiques	505.140	97,0%	667.060	84,9%	1,3
Persones jurídiques	15.446	3,0%	118.697	15,1%	7,7
. Administracions públiques	31	0,0%	12.893	1,6%	415,9
. Empreses	14.151	2,7%	91.256	11,6%	6,4
. Entitats sense ànim de lucre	377	0,1%	2.788	0,4%	7,4
. Institucions religioses	166	0,0%	1.195	0,2%	7,2
. Comunitats béns/propietaris	635	0,1%	3.527	0,4%	5,6
. Altres	86	0,0%	397	0,1%	4,6
Sense dades	-	-	6.641	0,8%	-
TOTAL	**520.586**	**100%**	**785.757**	**100%**	**1,5**

Nota 1: s'entén per propietaris els contribuents cadastrals, el nombre d'habitatges sempre correspon a una estimació del parc i la tipologia "persones jurídiques" sempre fa referència a tots aquells propietaris que no són una persona física.

Nota 2: l'informe que aquí es presenta no permet detectar les societats limitades que tenen un únic habitatge i que formen part d'un entramat empresarial (vegeu apartat 2.1 de la metodologia).

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre (base alfanumèrica, 2021), la Generalitat de Catalunya (Registre de HUTs, 2021), l'Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parc públic municipal, 2020) i l'Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

Altrament, si s'analitzen des del punt de vista de la tipologia de propietaris, l'estructura presenta les següents particularitats:

- Les **persones físiques** (505.140 propietaris) representen un **97,0% del total** de propietaris i tenen una mitjana d'**1,3 habitatges per persona.**
- Les **empreses** (14.151 propietaris) representen un **2,7%** i tenen una mitjana de **6,4 habitatges per empresa.**

- Les comunitats de béns/propietaris (635 propietaris) i les entitats sense ànim de lucre (377 propietaris) representen un 0,1% en ambdós casos i tenen una mitjana de 5,6 i de 7,4 habitatges per propietari, respectivament.
- Els 12.893 habitatges de titularitat pública suposen l'1,6% del total d'habitatges. Endemés, l'administració pública és la propietària amb més habitatges a la ciutat de Barcelona (vegeu annex 1).

Propietaris d'un únic habitatge

A una escala d'anàlisi més detallada, a la ciutat de Barcelona destaquen els **propietaris que posseeixen un únic habitatge**, **440.386 propietaris** que representen un **84,6%** (vegeu taula 5).

Pel que fa a les persones físiques, les tenidores d'un sòl habitatge resulten molt majoritàries (432.462 propietaris que representen un 85,6% del total de propietaris d'aquesta tipologia). De manera que, prenent també en consideració els resultats de l'apartat anterior, l'estructura de la propietat del parc d'habitatges de Barcelona es caracteritza principalment per persones físiques titulars del seu propi habitatge a la ciutat.

Relatiu a les persones jurídiques, a diferència de l'escenari anterior, es presenta una situació molt més equilibrada (7.924 propietaris d'un únic habitatge que representen el 51,3% del total). No obstant això, mentre que la majoria de categories segueixen aquesta línia, les administracions públiques, com és lògic, tendeixen a ser propietàries de més d'un habitatge (només 8 propietaris són titulars d'un únic habitatge, la qual cosa representa un 25,8% del total d'aquesta tipologia).

Taula 5. Propietaris d'un únic habitatge respecte el total de propietaris. Barcelona. 2021

Tipus de propietari	Propietaris d'un únic habitatge (a)	Total Propietaris (b)	% Propietaris d'un únic habitatges/total (a/b)
Persones físiques	432.462	505.140	85,6%
Persones jurídiques	7.924	15.446	51,3%
. Administracions públiques	8	31	25,8%
. Empreses	7.248	14.151	51,2%
. Entitats sense ànim de lucre	200	377	53,1%
. Institucions religioses	69	166	41,6%
. Comunitats béns/propietaris	350	635	55,1%
. Altres	49	86	57,0%
TOTAL	**440.386**	**520.586**	**84,6%**

Nota 1: s'entén per propietaris els contribuents cadastrals, el nombre d'habitatges sempre correspon a una estimació del parc i la tipologia "persones jurídiques" sempre fa referència a tots aquells propietaris que no són una persona física.

Nota 2: l'informe que aquí es presenta no permet detectar les societats limitades que tenen un únic habitatge i que formen part d'un entramat empresarial (vegeu apartat 2.1 de la metodologia).

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre (base alfanumèrica, 2021), la Generalitat de Catalunya (Registre de HUTs, 2021), l'Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parc públic municipal, 2020) i l'Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

3.2. Els grans propietaris segons la normativa catalana

L'any 2021, consten a la ciutat de Barcelona un total de **3.301 grans propietaris, titulars de 117.976 unitats**. De forma que, aquests grans tenidors –persones físiques amb més de 15 habitatges i persones jurídiques amb més de 10, segons la normativa autonòmica (art. 5 i disposició addicional 1r L 24/2015, modificats per art. 5 DL17/2019 i art. 9 L1/2022)– representen un **0,6% del total de propietaris** i posseeixen un **15,0% del parc** de Barcelona (vegeu taula 6 i figura 2).

Taula 6. Grans propietaris segons el nombre d'habitatges (normativa catalana). Barcelona. 2021

	Propietaris		Habitatges	
Tipus de propietari	**Nº**	**%/total**	**Nº**	**%/total**
Persones físiques > 15 habitatges	1.281	38,8%	35.302	29,9%
Persones jurídiques > 10 habitatges	2.020	61,2%	82.674	70,1%
. Administracions públiques	15	0,5%	12.857	10,9%
. Empreses	1.818	55,1%	64.339	54,5%
. Entitats sense ànim de lucre	50	1,5%	2.087	1,8%
. Institucions religioses	21	0,6%	842	0,7%
. Comunitats béns/propietaris	105	3,2%	2.307	2,0%
. Altres	11	0,3%	242	0,2%
TOTAL > 10/15 habitatges	**3.301**	**100%**	**117.976**	**100%**
TOTAL propietaris Barcelona	520.586		785.757	
% Propietaris > 10/15 sobre el total de propietaris de Barcelona	**0,6%**		**15,0%**	

Nota 1: s'entén per propietaris els contribuents cadastrals, el nombre d'habitatges sempre correspon a una estimació del parc i la tipologia "persones jurídiques" sempre fa referència a tots aquells propietaris que no són una persona física.

Nota 2: el nombre total de titulars que el present treball detecta com a "grans propietaris" fa referència únicament al parc d'habitatges de Barcelona. Cal tenir present que aquest valor podria ser major si es tinguessin en compte altres àmbits territorials, tal com recull la normativa (vegeu apartat 2.3 de la metodologia). D'igual forma, l'informe que aquí es presenta no permet detectar les societats limitades que tenen un únic habitatge i que formen part d'un entramat empresarial (vegeu apartat 2.1 de la metodologia).

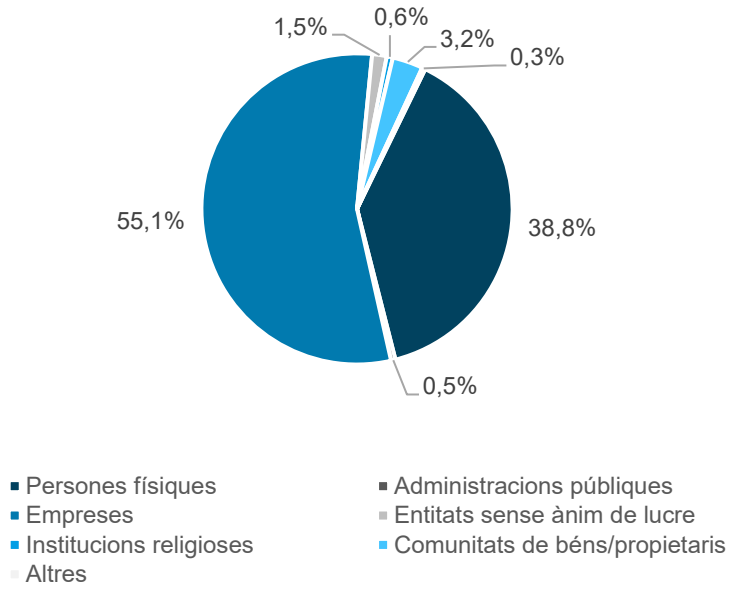
Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre (base alfanumèrica, 2021), la Generalitat de Catalunya (Registre de HUTs, 2021), l'Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parc públic municipal, 2020) i l'Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

Referent a les **persones físiques tenidores de més de 15 habitatges** es comptabilitzen **1.281 propietaris** (que figuren un 38,8% del total de grans propietaris) i **35.302 habitatges** (que representen un 29,9% del parc de grans propietaris). En canvi, amb relació a les **persones jurídiques tenidores de més de 10 habitatges** els valors es doblen en el cas del nombre de titulars (**2.020 propietaris** que suposen un 61,2% del total) i es disparen en el cas del nombre d'unitats (**82.674 habitatges** que representen un 70,1% del total).

Pel que respecta als grans propietaris que són persones jurídiques, destaquen amb força les empreses, que signifiquen gairebé el total del nombre de propietaris d'aquesta tipologia (1.818

empreses que resulten el 55,1%) i controlen quasi la meitat del seu parc d'habitatges (64.339 habitatges que representen un 54,5% del total d'unitats de grans propietaris que no són persones físiques). Finalment, destaquen les administracions públiques que, tot i només representar un 0,5% del total de grans propietaris d'aquesta tipologia (15 administracions públiques) són titulars d'un 10,9% del total d'habitatges (12.857 unitats).

Figura 2. Grans propietaris per tipus (normativa catalana). Barcelona. 2021



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre (base alfanumèrica, 2021), la Generalitat de Catalunya (Registre de HUTs, 2021), l'Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parc públic municipal, 2020) i l'Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

Els grans propietaris que són persones físiques

Si ens centrem en les **persones físiques tenidores de més de 15 habitatges** (1.281 propietaris titulars de 35.302 unitats), aquestes representen un **0,3% del total de persones físiques** propietàries a la ciutat de Barcelona i comptem amb un **5,3% del total del parc d'aquesta tipologia** (vegeu taula 7).

Pel que fa a l'estructura de la propietat, destaquen en primer lloc aquells **titulars d'entre 16 i 24 immobles residencials** (738 persones físiques que posseeixen 14.183 habitatges, la qual cosa representen un 57,6% i un 40,2% del total, respectivament) i, en segon lloc, aquelles propietàries **d'entre 25 i 49** (453 persones que són titulars de 14.722 unitats i figuren el 32,4% dels propietaris i el 41,7% dels habitatges). Per acabar, les persones físiques titulars de més de 15 habitatges que acumulen entre 50 i 99 unitats o més de 100 tenen un pes relatiu respecte el total de grans propietaris d'aquesta tipologia (81 i 9 propietaris que resulten el 6,3% i el 0,7%, cadascun), però comptem amb un nombre d'habitatges prou significatiu (5.231 i 1.166 unitats que representen un 14,8% i un 3,3% del total, respectivament).

Per tant, les persones físiques tenidores d'entre 16 i 49 habitatges representen el major nombre de propietaris d'aquesta tipologia i, alhora, ostenten el nombre més gran d'immobles residencials.

Taula 7. Grans propietaris segons el nombre d'habitatges (normativa catalana). Persones físiques. Barcelona. 2021

	Propietaris		Habitatges	
Nombre d'habitatges	**Nº**	**%/total**	**Nº**	**%/total**
De 16 a 24	738	57,6%	14.183	40,2%
De 25 a 49	453	35,4%	14.722	41,7%
De 50 a 99	81	6,3%	5.231	14,8%
De 100 a 149	7	0,5%	791	2,2%
De 150 a 199	2	0,2%	375	1,1%
TOTAL > 15 habitatges	**1.281**	**100%**	**35.302**	**100%**
TOTAL persones físiques Barcelona	505.140		667.060	
% Persones físiques > 15 sobre el total de persones físiques de Barcelona	**0,3%**		**5,3%**	

Nota 1: s'entén per propietaris els contribuents cadastrals i el nombre d'habitatges sempre correspon a una estimació.

Nota 2: el nombre total de titulars que el present treball detecta com a "grans propietaris" fa referència únicament al parc d'habitatges de Barcelona. Cal tenir present que aquest valor podria ser major si es tinguessin en compte altres àmbits territorials, tal com recull la normativa (vegeu apartat 2.3 de la metodologia). D'igual forma, l'informe que aquí es presenta no permet detectar les societats limitades que tenen un únic habitatge i que formen part d'un entramat empresarial (vegeu apartat 2.1 de la metodologia).

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre (base alfanumèrica, 2021), la Generalitat de Catalunya (Registre de HUTs, 2021), l'Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parc públic municipal, 2020) i l'Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

Els grans propietaris que són persones jurídiques

Si ens centrem en les **persones jurídiques tenidores de més de 10 habitatges** (2.020 propietaris titulars de 82.674 unitats), aquestes representen un **13,1% del total de persones jurídiques** propietàries a la ciutat de Barcelona i comptem amb un **73,8% del total del parc d'aquesta tipologia** (vegeu taula 8).

Si s'analitzen les dades des del punt de vista dels titulars, l'estructura de la propietat presenta les següents característiques:

- Un **61,6%** dels propietaris d'aquesta tipologia correspon a **titulars d'entre 11 i 15 habitatges** (676 propietaris que representen un 33,5% del total de titulars d'aquesta tipologia) **i d'entre 16 i 24** (567 propietaris que suposen un 28,1% del total).
- Un **23,4%** de les persones jurídiques propietàries de més de 10 habitatges correspon a **titulars d'entre 25 i 49 immobles residencials** (472 propietaris).
- Un **15,2%** dels titulars respon a persones jurídiques **propietàries de més de 50 habitatges** (199 propietaris d'entre 50 i 99 unitats i 106 propietaris amb més de 100).

Per contra, si s'analitzen les dades des del punt de vista del parc d'habitatges, l'estructura presenta una lectura bastant contrària:

- Un **56,7%** del total d'habitatges de grans propietaris que són persones jurídiques correspon a **titulars de més de 50 habitatges** (13.394 unitats en mans de propietaris que acumulen entre 50 i 99 habitatges i 33.461 unitats en mans de propietaris de més de 100 habitatges).
- Un **23,7%** del total del parc correspon a persones jurídiques **titulars d'entre 11 i 24 habitatges** (8.653 i 10.913 habitatges pels propietaris d'entre 11 i 15 i, 16 i 24, respectivament).
- Un **19,7%** del total d'habitatges correspon a **propietaris d'entre 25 i 49 unitats**.

De manera que, les persones jurídiques tenidores de més de 100 habitatges resulten els propietaris menys nombrosos, però, alhora, ostenten la major quantitat d'unitats.

Taula 8. Grans propietaris segons el nombre d'habitatges (normativa catalana). Persones jurídiques. Barcelona. 2021

	Propietaris		Habitatges	
Nombre d'habitatges	**Nº**	**%/total**	**Nº**	**%/total**
D'11 a 15	676	33,5%	8.653	10,5%
De 16 a 24	567	28,1%	10.913	13,2%
De 25 a 49	472	23,4%	16.253	19,7%
De 50 a 99	199	9,9%	13.394	16,2%
De 100 a 149	48	2,4%	5.629	6,8%
De 150 a 199	26	1,3%	4.469	5,4%
De 200 a 299	14	0,7%	3.335	4,0%
300 o més	18	0,9%	20.028	24,2%
TOTAL > 10 habitatges	**2.020**	**100%**	**82.674**	**100%**
TOTAL persones jurídiques Barcelona	15.446		112.056	
% Persones jurídiques > 10 sobre el total de persones jurídiques de Barcelona	**13,1%**		**73,8%**	

Nota 1: s'entén per propietaris els contribuents cadastrals, el nombre d'habitatges sempre correspon a una estimació del parc i la tipologia "persones jurídiques" sempre fa referència a tots aquells propietaris que no són una persona física.

Nota 2: el nombre total de titulars que el present treball detecta com a "grans propietaris" fa referència únicament al parc d'habitatges de Barcelona. Cal tenir present que aquest valor podria ser major si es tinguessin en compte altres àmbits territorials, tal com recull la normativa (vegeu apartat 2.3 de la metodologia). D'igual forma, l'informe que aquí es presenta no permet detectar les societats limitades que tenen un únic habitatge i que formen part d'un entramat empresarial (vegeu apartat 2.1 de la metodologia).

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre (base alfanumèrica, 2021), la Generalitat de Catalunya (Registre de HUTs, 2021), l'Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parc públic municipal, 2020) i l'Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

Els grans propietaris per barris

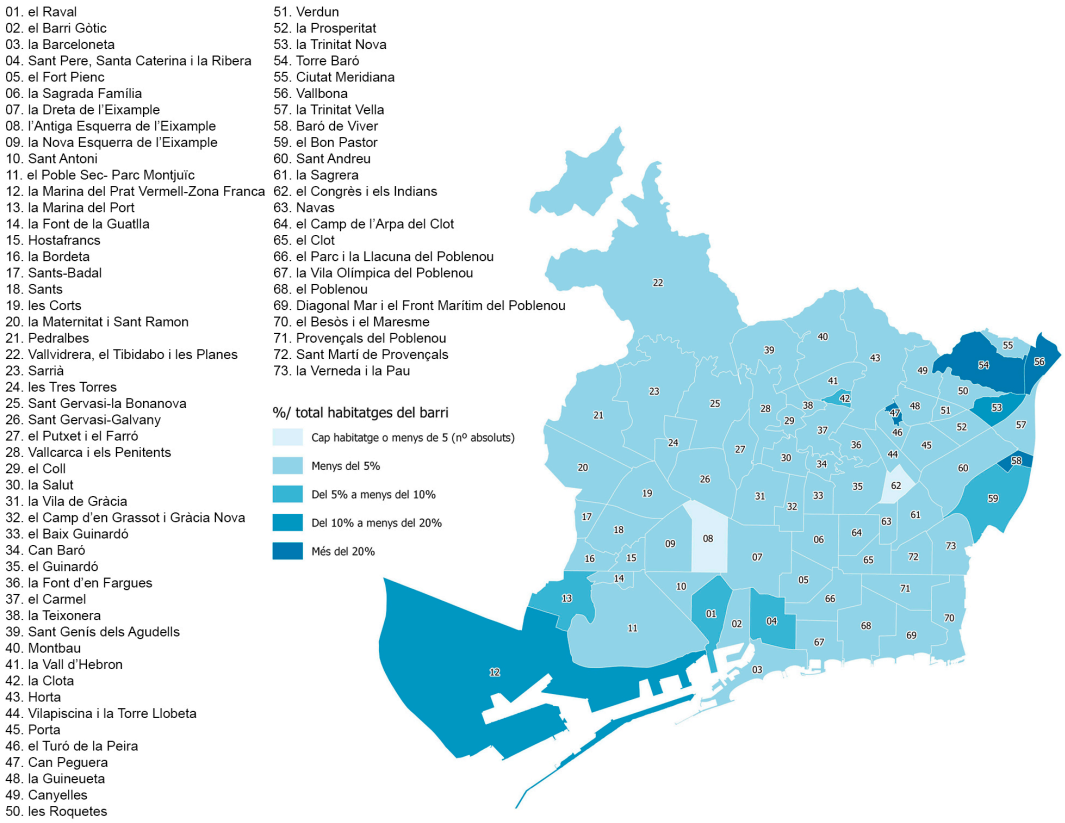
La distribució territorial dels habitatges de grans propietaris no és homogènia a la ciutat de Barcelona, com tampoc ho és el pes que representen aquests habitatges sobre el total del parc de

cada barri. D'altra banda, la **presència** d'habitatges en possessió d'alguna **administració pública** – que, tal com s'ha mencionat anteriorment, es postulen en les tres primeres posicions de la relació dels contribuents amb més habitatges de Barcelona (vegeu annex 1)– **no coincideix amb l'escenari global** d'aquesta tipologia de grans propietaris (vegeu annex 2).

En primer lloc, els **habitatges de propietaris tenidors de més de 10 unitats que són administracions públiques**, tenen, en conjunt, un pes major en els **barris més perifèrics** de la ciutat i **gran part del districte de Ciutat Vella** (vegeu mapa 1). Tanmateix, es caracteritzen per:

- Una presència no generalitzada a la ciutat de Barcelona (71 barris; a l'Antiga Esquerra de l'Eixample i al Congrés i el Indians no consta cap habitatge o n'hi ha menys de 5 en termes absoluts).
- Una representativitat de més del 20% del total del parc en quatre barris perifèrics (Can Peguera, Torre Baró, Vallbona i Baró de Viver) localitzats a la vessant del Besòs.
- Un pes d'entre el 10% i el 20% del total d'habitatges en dos barris (la Marina del Part Vermell-Zona Franca i la Trinitat Nova) localitzats als extrems de la ciutat.
- Una representativitat d'entre el 5% i el 10% del total d'habitatges en cinc barris (el Raval, Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, la Marina del Port, la Clota i el Bon Pastor).
- Una representativitat de menys del 5% del total del parc en la resta d'àmbits (59 barris).

Mapa 1. Grans propietaris que són administracions públiques (normativa catalana). Percentatge d'habitatges respecte el total del barri. Barcelona. 2021

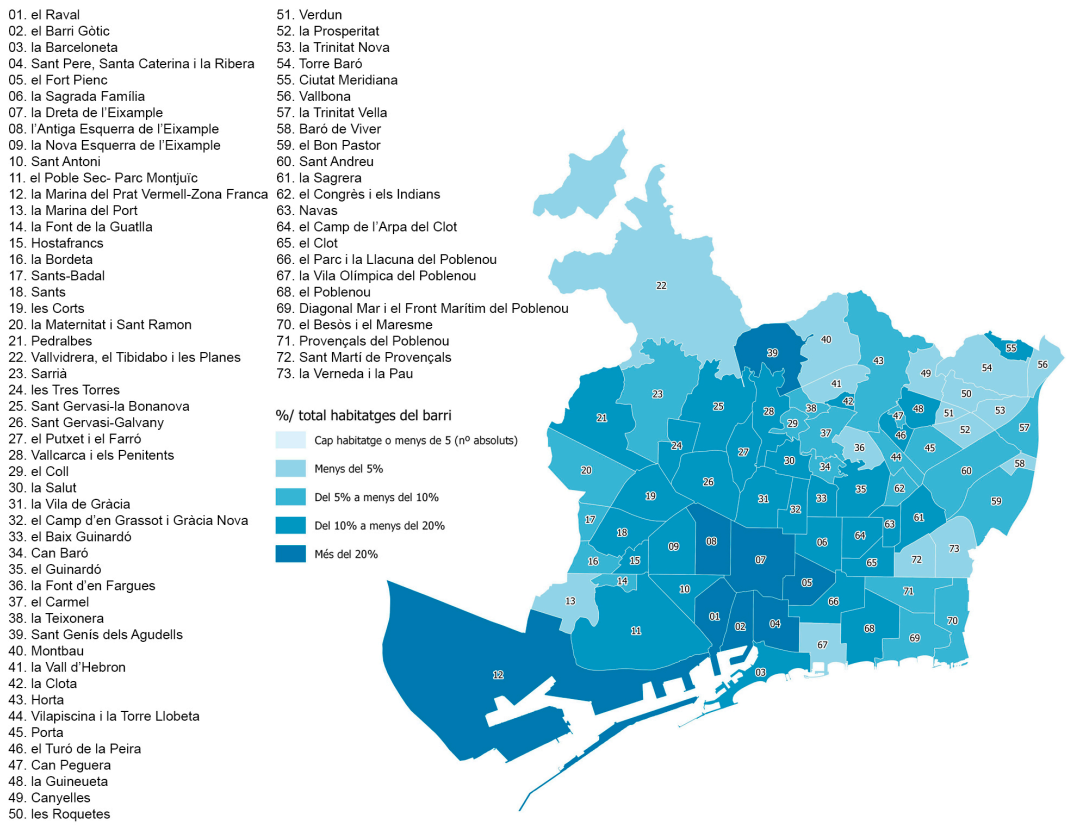


Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre (base alfanumèrica, 2021), la Generalitat de Catalunya (Registre de HUTs, 2021), l'Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parc públic municipal, 2020) i l'Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

En segon lloc, els **habitatges de propietaris tenidors de més de 10 o 15 unitats que no són administracions públiques**, tenen, en termes generals, un pes major en els **barris més cèntrics** de la ciutat juntament amb la **Marina del Prat Vermell** i **Sant Genís dels Agudells** (vegeu mapa 2) i es caracteritzen per:

- Una presència generalitzada en tota la ciutat de Barcelona (73 barris).
- Una representativitat de més del 20% del total d'habitatges en els barris més cèntrics (el Raval, el Barri Gòtic, Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, el Fort Pienc, la Dreta de l'Eixample i l'Antiga Esquerra de l'Eixample) i en dos barris perifèrics (la Marina del Prat Vermell-Zona Franca i Sant Genís dels Agudells).
- Un pes d'entre el 10% i el 20% del total d'habitatges en diversos barris de la ciutat (29 barris) situats, principalment, en la primera corona contigua al centre.
- Una representativitat de menys del 10% en la resta d'àmbits (20 i 16 barris amb una presència d'entre el 5% i el 10% i entre el 0% i el 5%, respectivament).

Mapa 2. Grans propietaris que no són administracions públiques (normativa catalana). Percentatge d'habitatges respecte el total del barri. Barcelona. 2021



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre (base alfanumèrica, 2021), la Generalitat de Catalunya (Registre de HUTs, 2021), l'Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parc públic municipal, 2020) i l'Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

Així doncs, l'impacte de les polítiques vinculades al concepte de *gran tenidor* seria major en els barris de Sant Genís dels Agudells, el Barri Gòtic i la Dreta de l'Eixample, i menor als barris de Canyelles, Baró de Viver i la Vall d'Hebron (vegeu annex 2).

La representativitat d'aquests grans propietaris en el parc de lloguer

Tal com s'ha exposat anteriorment, segons les dades de la Direcció General de Cadastre i el Registre Cadastral Municipal de l'Ajuntament de Barcelona, l'any 2021 s'estima que a Barcelona hi ha un total de **117.976 habitatges**, corresponents a **3.301 grans propietaris** (vegeu taula 6). No obstant això, cal destacar que aquest parc no pot assimilar-se de forma directa al lloguer, ja que poden haver-hi diverses casuístiques en les quals aquests immobles es destinin a finalitats diferents del lloguer.

Per conseqüent, per tal d'estimar el potencial nombre d'habitatges arrendats en mans de grans tenidors i la seva representativitat respecte a la totalitat del parc de lloguer de Barcelona, s'ha realitzat una aproximació del parc de lloguer a partir, principalment, de Cadastre i s'ha treballat amb diverses hipòtesis (9) amb l'objectiu de depurar-ne els resultats (vegeu taula 9):

- **Aproximació 1. Parc d'habitatges principals a Barcelona**
  L'any 2021, el parc d'habitatges de Barcelona (conjunt del parc i segment de lloguer) es valora en un total de 785.757 habitatges a partir, principalment, de les dades de la Direcció General de Cadastre (vegeu taula 3). Així doncs, per tal d'obtenir el nombre d'habitatges principals de la ciutat s'ha aplicat a aquest valor el percentatge d'habitatges principals segons l'Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona (96,0%, l'any 2020).
- **Aproximació 2. Parc d'habitatges principals en règim de lloguer**
  Segons l'Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona, l'any 2020 un 40,1% de les llars vivien en règim de lloguer (un 38,5% en el cas dels habitatges[6]). De manera que, el parc d'habitatges principals en règim de lloguer de la ciutat podria aproximar-se a les 290.416 unitats[7].
- **Aproximació 3. Parc d'habitatges (principals i no principals) en mans de grans tenidors destinats a finalitats diferents del lloguer**
  A fi de quantificar el possible nombre d'immobles de grans propietaris destinats a finalitats diferents del lloguer s'ha treballat a partir de dues línies temàtiques i 9 hipòtesis:
  1. **Habitatges no principals en mans de grans tenidors:**
     a) <u>Habitatges desocupats, imputables a grans tenidors</u>
     Per tal de determinar el nombre d'habitatges desocupats imputables a grans tenidors s'ha aplicat per analogia el percentatge inicial estimat d'habitatges de lloguer en mans de grans propietaris (32,2%, l'any 2021) sobre el volum total d'habitatges desocupats de la ciutat segons el Cens d'habitatges buits de l'Ajuntament de Barcelona (10.052 unitats, l'any 2019)
     b) <u>Habitatges d'altres usos, imputables a grans tenidors</u>
     A fi de quantificar el nombre d'habitatges amb altres usos imputables a grans tenidors s'ha aplicat per analogia el percentatge inicial estimat d'habitatges de lloguer en mans de grans propietaris (32,2%, l'any 2021) sobre el volum total d'habitatges d'altres usos –oficines, segones residències, trasters i altres– identificats en el Cens d'habitatges buits de l'Ajuntament de Barcelona (8.047 unitats, l'any 2019)
     c) <u>Habitatges d'ús turístic amb llicència en mans de grans tenidors</u>
     A l'efecte de conèixer el nombre d'habitatges d'ús turístic amb llicència en mans de grans tenidors primer s'ha identificat el volum total d'aquest tipus d'habitatges a la ciutat de Barcelona a partir de les dades de l'INE (14.728 HUTs amb llicència, l'any 2021). A continuació, s'ha multiplicat aquest valor pel percentatge d'immobles d'ús

[6] Aquest valor s'ha extret del treball de les microdades de l'Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona (ESDB2020) per part de l'equip de l'O-HB. Font: https://w10.bcn.cat/APPS/riswestudis/editEstudi.do?reqCode=inspectById&estudiid=6520&set-locale=ca_ES [consultat el 10/11/2022].

[7] Cal tenir present que segons el Padró Municipal d'Habitants, a 1 de gener de 2022 a Barcelona hi ha 1.639.981 persones empadronades que viuen en 662.833 habitatges. Font: https://ajuntament.barcelona.cat/estadistica/catala/Estadistiques_per_temes/Poblacio_i_demografia/Documents_relacionats/Iecpadro/a2022/resum/La_poblacio_de_Barcelona_2022.pdf [consultat el 10/11/2022].

turístic en mans de grans propietaris segons la base de dades generada per l'O-HB a partir de Cadastre (48,2%)

d) Habitatges d'ús turístic sense llicència en mans de grans tenidors
Per tal de conèixer el nombre d'habitatges d'ús turístic sense llicència en mans de grans tenidors primer s'ha identificat el volum total d'aquest tipus d'habitatges a la ciutat de Barcelona a partir de les dades d'Inside Airbnb, concretament a través del filtratge dels camps "room_type" i "licenes" inclosos en els seus arxius descarregables (8.394 Entire Home/Apt sense llicència, a desembre de 2021). Tot seguit, s'ha multiplicat aquest valor pel percentatge d'immobles d'ús turístic en mans de grans propietaris segons la base de dades generada per l'O-HB a partir de Cadastre (48,2%)

2. **Habitatges principals en mans de grans tenidors:**

e) Habitatges ocupats sense títol habilitant, imputables a grans tenidors
A fi de quantificar el nombre d'habitatges ocupats sense títol habilitant imputables a grans tenidors s'ha aplicat per analogia el percentatge inicial estimat d'habitatges de lloguer en mans de grans propietaris (32,2%) sobre el volum total d'habitatges ocupats sense títol habilitant de la ciutat segons el Cens d'habitatges buits de l'Ajuntament de Barcelona (1.107 unitats, l'any 2019)

f) Habitatges cedits, imputables a grans tenidors
Per tal de quantificar el nombre d'habitatges cedits imputables a grans tenidors s'ha calculat en primer lloc el volum total d'aquest tipus d'habitatges a la ciutat a través de: el percentatge de llars que viuen en cessió segons l'Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona (2,4%, l'any 2020) i el parc total d'habitatges principals de la ciutat de Barcelona segons l'estimació feta per l'O-HB a partir de Cadastre (785.757 unitats) i el percentatge d'habitatges principals identificats en l'Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona (96%, l'any 2020). Posteriorment, s'ha aplicat per analogia el percentatge inicial estimat d'habitatges de lloguer en mans de grans propietaris (32,2%, l'any 2021) al valor resultant

Habitatges principals en altres règims diferents de lloguer:

g) Habitatges de persones físiques amb més de 10 habitatges en els que hi viuen elles
Per determinar el nombre d'habitatges de grans tenidors que són persones físiques en els quals hi viuen els mateixos propietaris s'ha considerat que almenys cada titular viu en un dels seus habitatges (1.281)

h) Habitatges d'institucions religioses amb més de 10 habitatges en els que hi viuen elles
Per conèixer el nombre d'habitatges de grans tenidors que són institucions religioses en els quals hi viuen els mateixos propietaris s'ha considerat que tots els habitatges d'aquesta tipologia estan ocupats per tots els seus titulars (842)

i) Habitatges de comunitats de béns/propietaris amb més de 10 habitatges en els que hi viuen elles
Per determinar el nombre d'habitatges de grans tenidors que són comunitats de béns/propietaris en els quals hi viuen els mateixos propietaris s'ha considerat que almenys cada titular viu en un dels seus habitatges (105)

- **Aproximació 4. Parc d'habitatges principals en règim de lloguer en mans de grans tenidors i la seva representativitat respecte al total del parc de lloguer de Barcelona**

Així, tenint en compte les 9 hipòtesis descrites i les aproximacions 1, 2 i 3, l'any 2021 s'estima que els habitatges de lloguer en mans de grans propietaris és de 92.589 unitats. La qual cosa representaria un **78,5% del total d'immobles corresponents a grans propietaris** i un **31,9% del total del parc de lloguer** a Barcelona.

Taula 9. Habitatges del conjunt del parc i del segment de lloguer en mans de grans propietaris (normativa catalana). Barcelona. 2021

	Nº d'habitatges
Conjunt del parc d'habitatges de Barcelona	
Parc d'habitatges total de Barcelona	785.757
Parc en mans de Persones físiques >15 habitatges	35.302
Parc en mans de Persones jurídiques >10 habitatges	82.674
TOTAL habitatges de propietaris amb >10/15 habitatges	**117.976**
% Habitatges de grans propietaris sobre el total del parc d'habitatges de Barcelona	**15,0%**
Parc d'habitatges de lloguer de Barcelona	
Parc d'habitatges de lloguer de Barcelona	290.416
Habitatges en mans de grans propietaris que no es destinen a lloguer (segons hipòtesis)	25.387*
TOTAL habitatges de propietaris amb >10/15 habitatges lloguer	**92.589**
% Habitatges de grans propietaris sobre el total del parc d'habitatges de lloguer de Barcelona	**31,9%**

(*) A través de les aproximacions i hipòtesi de treball s'estima que el total d'habitatges no principals en mans de grans tenidors representen un 54,0% del total d'habitatges no principals de la ciutat de Barcelona (31.431 unitats, l'any 2021).

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre (base alfanumèrica, 2021), la Generalitat de Catalunya (Registre de HUTs, 2021), l'Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parc públic municipal, 2020 i Cens d'habitatges buits de Barcelona, 2016-2019), l'Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021), l'Oficina Municipal de Dades de Barcelona (Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona, 2020), l'INE (Habitatges d'ús turístic a Barcelona, 2021), Inside Airbnb (*listing Barcelona*, 7/12/2021:http://insideairbnb.com/get-the-data [consultat el 6/11/2022])

3.3. Els grans propietaris segons la normativa estatal

L'any 2021, consten a la ciutat de Barcelona un total de **4.593 grans propietaris, titulars de 134.306 immobles residencials**. Així que, aquests grans tenidors –persones físiques o jurídiques propietàries de més de 10 habitatges, segons normativa estatal (art. 4 RDL11/2020)– representen un **0,9% del total de propietaris** de Barcelona i ostenten un **17,1% del parc** de la ciutat (vegeu taula 10 i figura 3).

Taula 10. Grans propietaris segons el nombre d'habitatges (normativa estatal). Barcelona. 2021

	Propietaris		Habitatges	
Tipus de propietari	**Nº**	**%/total**	**Nº**	**%/total**
Persones físiques	2.573	56,0%	51.632	38,4%
Persones jurídiques	2.020	44,0%	82.674	61,6%
. Administracions públiques	15	0,3%	12.857	9,6%
. Empreses	1.818	39,6%	64.339	47,9%
. Entitats sense ànim de lucre	50	1,1%	2.087	1,6%
. Institucions religioses	21	0,5%	842	0,6%
. Comunitats de béns/propietaris	105	2,3%	2.307	1,7%
. Altres	11	0,2%	242	0,2%
TOTAL > 10 habitatges	**4.593**	**100%**	**134.306**	**100%**
TOTAL propietaris Barcelona	520.586		785.757	
Pes propietaris > 10 sobre el total de propietaris de Barcelona	**0,9%**		**17,1%**	

Nota 1: s'entén per propietaris els contribuents cadastrals, el nombre d'habitatges sempre correspon a una estimació del parc i la tipologia "persones jurídiques" sempre fa referència a tots aquells propietaris que no són una persona física.

Nota 2: el nombre total de titulars que el present treball detecta com a "grans propietaris" fa referència únicament al parc d'habitatges de Barcelona. Cal tenir present que aquest valor podria ser major si es tinguessin en compte altres àmbits territorials, tal com recull la normativa (vegeu apartat 2.3 de la metodologia). D'igual forma, l'informe que aquí es presenta no permet detectar les societats limitades que tenen un únic habitatge i que formen part d'un entramat empresarial (vegeu apartat 2.1 de la metodologia).

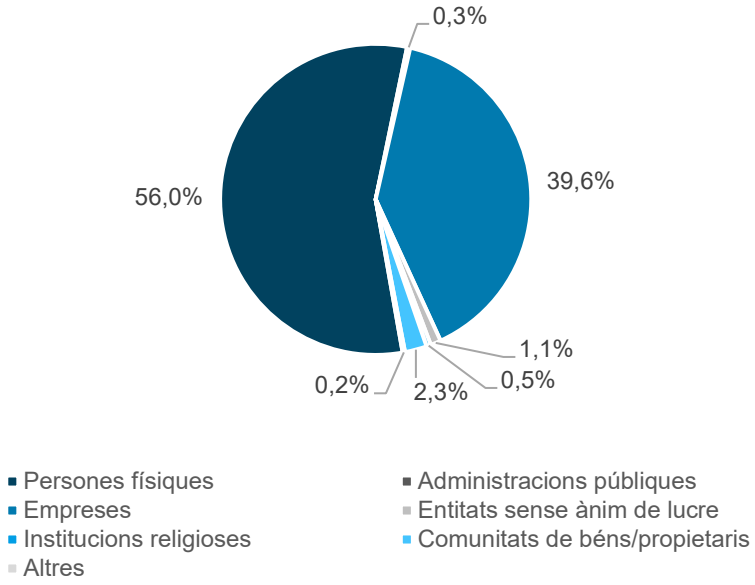
Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre (base alfanumèrica, 2021), la Generalitat de Catalunya (Registre de HUTs, 2021), l'Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parc públic municipal, 2020) i l'Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

Si s'analitzen les dades des del punt de vista del parc d'habitatges, l'estructura de la propietat presenta les següents particularitats:

- Un **61,6% del parc d'habitatges** de Barcelona de grans propietaris (82.674 habitatges) és **propietat de persones jurídiques**. Concretament, destaquen els **habitatges propietat d'empreses** (64.339 unitats que signifiquen el **47,9%**).
- Els **habitatges** corresponents a **grans propietaris que són persones físiques** representen un **38,4% del total del parc** (51.632 habitatges).
- Un 9,6% del parc d'habitatges (12.857 habitatges) correspon a alguna administració pública.

- Els habitatges propietat d'entitats sense ànim de lucre, institucions religioses i comunitats de béns/ propietaris, entre d'altres, tan sols representen un 4,1% del total d'habitatges de grans propietaris (7.478 habitatges).

Figura 3. Grans propietaris per tipus (normativa estatal). Barcelona. 2021



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre (base alfanumèrica, 2021), la Generalitat de Catalunya (Registre de HUTs, 2021), l'Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parc públic municipal, 2020) i l'Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

En canvi, si s'analitzen des del punt de vista de la tipologia de propietaris, l'estructura presenta les següents característiques:

- Les **persones físiques** (2.573 propietaris) representen un **56,0% del total** de propietaris i les **persones jurídiques** (2.020 propietaris) el **44,0%** restant.
- Les **empreses** (1.818 propietaris) representen un **39,6% del total** de persones jurídiques amb més de 10 habitatges, abastant així gairebé la totalitat de propietaris d'aquesta tipologia.
- Les comunitats de béns/propietaris (105 propietaris), les entitats sense ànim de lucre (50 propietaris) i les institucions religioses (21 propietaris), entre d'altres, representen un 4,3% del total de grans propietaris.
- Les administracions públiques (15 propietaris) només suposen el 0,3% del total de propietaris amb més de 10 habitatges segons normativa estatal.

Els grans propietaris per barris

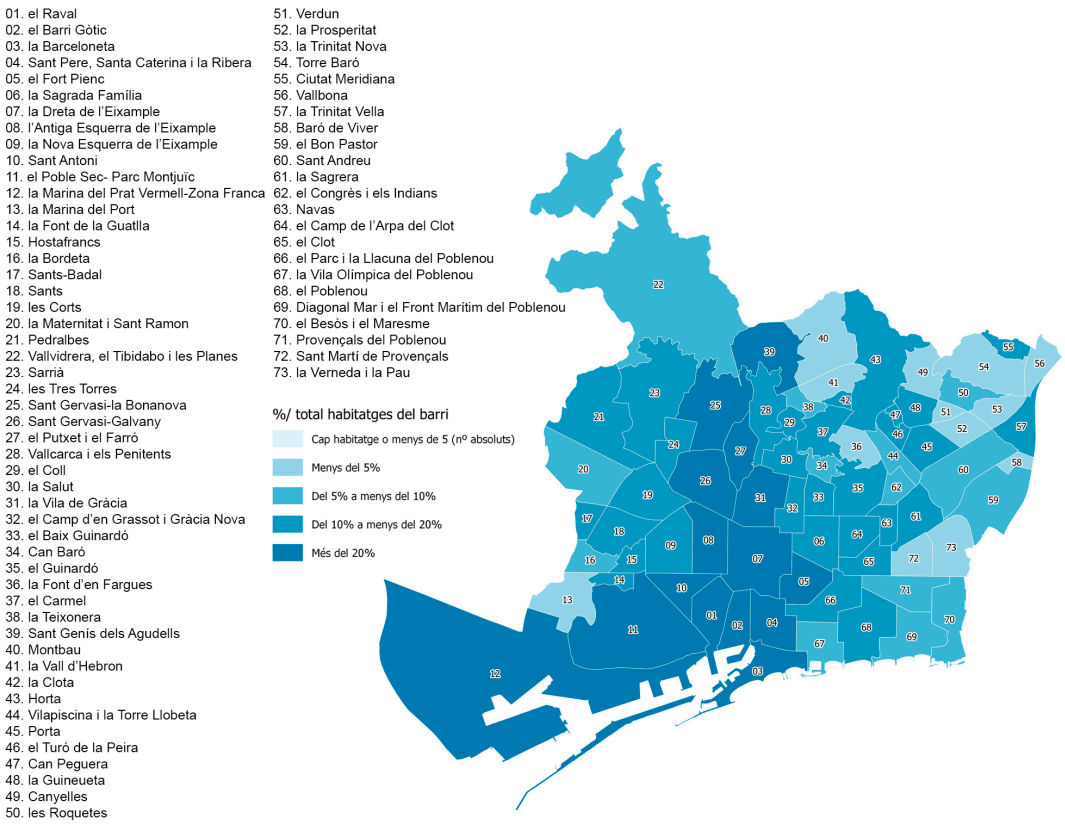
La distribució territorial dels habitatges de grans propietaris no és homogènia a la ciutat de Barcelona, així com el pes d'aquests sobre el total d'immobles d'ús residencial presents al barri. Tanmateix, en línia amb els grans propietaris segons la normativa catalana –en concordança amb l'estatal–, la **presència** d'habitatges en possessió d'alguna **administració pública no coincideix amb l'escenari global** d'aquesta tipologia (vegeu annex 2).

Així doncs, per una banda, els habitatges **de grans propietaris que són administracions públiques** resulten, tal com s'ha descrit en l'apartat anterior, més presents en els **barris perifèrics i gran part del districte de Ciutat Vella** (vegeu mapa 1).

D'altra banda, els **habitatges de grans propietaris que no són administracions públiques**, tenen, en general, un pes major en l'**eix vertical de la ciutat** (vegeu mapa 3) i es caracteritzen per:

- Una presència generalitzada en tota la ciutat de Barcelona (73 barris).
- Una representativitat de més del 20% del total d'habitatges en els barris situats en l'eix vertical de la ciutat (tot el districte de Ciutat Vella, gran part del districte de l'Eixample i els barris del Poble Sec, la Marina del Prat Vermell, la Vila de Gràcia, Sant Gervasi-Bonanova, Sant Gervasi-Galvany, el Putxet i el Farró, i, finalment, Sant Genís dels Agudells).
- Una representativitat d'entre el 10% i el 20% en diversos barris contigus a l'eix vertical (31).
- Un pes d'entre el 5% i el 10% del total del parc en diversos àmbits perifèrics (14 barris).
- Un pes menor del 5% en barris situats, llevat de la Marina del Port, a la franja superior de la vessant del Besòs (13 barris).

Mapa 3. Grans propietaris que no són administracions públiques (normativa estatal). Percentatge d'habitatges respecte el total del barri. Barcelona. 2021



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre (base alfanumèrica, 2021), la Generalitat de Catalunya (Registre de HUTs, 2021), l'Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parc públic municipal, 2020) i l'Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

Per tant, l'impacte de les polítiques vinculades al concepte de *gran tenidor* seria major en els barris de la Barceloneta, Sant Genís dels Agudells i el Raval, i menor als barris de Canyelles, Baró de Viver i la Verneda i la Pau. (vegeu annex 2).

La representativitat d'aquests grans propietaris en el parc de lloguer

Tal com s'ha exposat anteriorment, segons les dades de la Direcció General de Cadastre i el Registre Cadastral Municipal de l'Ajuntament de Barcelona, l'any 2021 s'estima que a la ciutat de Barcelona hi ha un total de **134.306 habitatges**, corresponents a **4.593 grans propietaris** (vegeu taula 9). Tot i això, cal destacar que aquest parc no pot assimilar-se de forma directa al lloguer, ja que poden haver-hi diverses casuístiques en les quals aquests immobles es destinin a finalitats diferents del lloguer.

Per conseqüent, per tal d'estimar el potencial nombre d'habitatges arrendats en mans de grans tenidors i la seva representativitat respecte a la totalitat del parc de lloguer de Barcelona, s'ha realitzat una aproximació del parc de lloguer a partir, principalment, de Cadastre i s'ha treballat amb diverses hipòtesis (9) amb l'objectiu de depurar-ne els resultats (vegeu taula 11):

- **Aproximació 1. Parc d'habitatges principals a Barcelona**
  L'any 2021, el parc d'habitatges de Barcelona (conjunt del parc i segment de lloguer) es valora en un total de 785.757 habitatges a partir, principalment, de les dades de la Direcció General de Cadastre (vegeu taula 3). Així doncs, per tal d'obtenir el nombre d'habitatges principals de la ciutat s'ha aplicat a aquest valor el percentatge d'habitatges principals segons l'Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona (96,0%, l'any 2020).
- **Aproximació 2. Parc d'habitatges principals en règim de lloguer**
  Segons l'Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona, l'any 2020 un 40,1% de les llars vivien en règim de lloguer (un 38,5% en el cas dels habitatges[8]). De manera que, el parc d'habitatges principals en règim de lloguer de la ciutat podria aproximar-se a les 290.416 unitats[9].
- **Aproximació 3. Parc d'habitatges (principals i no principals) en mans de grans tenidors destinats a finalitats diferents del lloguer**
  A fi de quantificar el possible nombre d'immobles de grans propietaris destinats a finalitats diferents del lloguer s'ha treballat a partir de dues línies temàtiques i 9 hipòtesis:
  1. Habitatges no principals en mans de grans tenidors:
  a) <u>Habitatges desocupats, imputables a grans tenidors</u>
  Per tal de determinar el nombre d'habitatges desocupats imputables a grans tenidors s'ha aplicat per analogia el percentatge inicial estimat d'habitatges de lloguer en mans de grans propietaris (37,0%, l'any 2021) sobre el volum total d'habitatges desocupats de la ciutat segons el Cens d'habitatges buits de l'Ajuntament de Barcelona (10.052 unitats, l'any 2019)
  b) <u>Habitatges d'altres usos, imputables a grans tenidors</u>
  A fi de quantificar el nombre d'habitatges amb altres usos imputables a grans tenidors s'ha aplicat per analogia el percentatge inicial estimat d'habitatges de lloguer en mans de grans propietaris (37,0%, l'any 2021) sobre el volum total d'habitatges d'altres usos –oficines, segones residències, trasters i altres– identificats en el Cens d'habitatges buits de l'Ajuntament de Barcelona (8.047 unitats, l'any 2019)
  c) <u>Habitatges d'ús turístic amb llicència en mans de grans tenidors</u>
  A l'efecte de conèixer el nombre d'habitatges d'ús turístic amb llicència en mans de grans tenidors primer s'ha identificat el volum total d'aquest tipus d'habitatges a la ciutat de Barcelona a partir de les dades de l'INE (14.728 HUTs amb llicència, l'any

[8] Aquest valor s'ha extret del treball de les microdades de l'Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona (ESDB2020) per part de l'equip de l'O-HB. Font: https://w10.bcn.cat/APPS/riswestudis/editEstudi.do?reqCode=inspectById&estudiid=6520&set-locale=ca_ES [consultat el 10/11/2022].

[9] Cal tenir present que segons el Padró Municipal d'Habitants, a 1 de gener de 2022 a Barcelona hi ha 1.639.981 persones empadronades que viuen en 662.833 habitatges. Font: https://ajuntament.barcelona.cat/estadistica/catala/Estadistiques_per_temes/Poblacio_i_demografia/Documents_relacionats/Iecpadro/a2022/resum/La_poblacio_de_Barcelona_2022.pdf [consultat el 10/11/2022].

2021). A continuació, s'ha multiplicat aquest valor pel percentatge d'immobles d'ús turístic en mans de grans propietaris segons la base de dades generada per l'O-HB a partir de Cadastre (52,0%)

d) Habitatges d'ús turístic sense llicència en mans de grans tenidors
Per tal de conèixer el nombre d'habitatges d'ús turístic sense llicència en mans de grans tenidors primer s'ha identificat el volum total d'aquest tipus d'habitatges a la ciutat de Barcelona a partir de les dades d'Inside Airbnb, concretament a través del filtratge dels camps "room_type" i "licenes" inclosos en els seus arxius descarregables (8.394 Entire Home/Apt sense llicència, a desembre de 2021). Tot seguit, s'ha multiplicat aquest valor pel percentatge d'immobles d'ús turístic en mans de grans propietaris segons la base de dades generada per l'O-HB a partir de Cadastre (52,0%)

2. Habitatges principals en mans de grans tenidors:

e) Habitatges ocupats sense títol habilitant, imputables a grans tenidors
A fi de quantificar el nombre d'habitatges ocupats sense títol habilitant imputables a grans tenidors s'ha aplicat per analogia el percentatge inicial estimat d'habitatges de lloguer en mans de grans propietaris (37,0%) sobre el volum total d'habitatges ocupats sense títol habilitant de la ciutat segons el Cens d'habitatges buits de l'Ajuntament de Barcelona (1.107 unitats, l'any 2019)

f) Habitatges cedits, imputables a grans tenidors
Per tal de quantificar el nombre d'habitatges cedits imputables a grans tenidors s'ha calculat en primer lloc el volum total d'aquest tipus d'habitatges a la ciutat a través de: el percentatge de llars que viuen en cessió segons l'Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona (2,4%, l'any 2020) i el parc total d'habitatges principals de la ciutat de Barcelona segons l'estimació feta per l'O-HB a partir de Cadastre (785.757 unitats) i el percentatge d'habitatges principals identificats en l'Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona (96%, l'any 2020). Posteriorment, s'ha aplicat per analogia el percentatge inicial estimat d'habitatges de lloguer en mans de grans propietaris (37,0%, l'any 2021) al valor resultant

Habitatges principals en altres règims diferents de lloguer:

g) Habitatges de persones físiques amb més de 10 habitatges en els que hi viuen elles
Per determinar el nombre d'habitatges de grans tenidors que són persones físiques en els quals hi viuen els mateixos propietaris s'ha considerat que almenys cada titular viu en un dels seus habitatges (2.573)

h) Habitatges d'institucions religioses amb més de 10 habitatges en els que hi viuen elles
Per conèixer el nombre d'habitatges de grans tenidors que són institucions religioses en els quals hi viuen els mateixos propietaris s'ha considerat que tots els habitatges d'aquesta tipologia estan ocupats per tots els seus titulars (842)

i) Habitatges de comunitats de béns/propietaris amb més de 10 habitatges en els que hi viuen elles
Per determinar el nombre d'habitatges de grans tenidors que són comunitats de béns/propietaris en els quals hi viuen els mateixos propietaris s'ha considerat que almenys cada titular viu en un dels seus habitatges (105)

- **Aproximació 4. Parc d'habitatges principals en règim de lloguer en mans de grans tenidors i la seva representativitat respecte al total del parc de lloguer de Barcelona**

Així, tenint en compte les 9 hipòtesis descrites i les aproximacions 1, 2 i 3, l'any 2021 s'estima que els habitatges de lloguer en mans de grans propietaris és de 109.958 unitats. La qual cosa representaria un **78,1% del total d'immobles corresponents a grans propietaris** i un **36,1% del total del parc de lloguer** a Barcelona.

Taula 11. Habitatges del conjunt del parc i del segment de lloguer en mans de grans propietaris (normativa estatal). Barcelona. 2021

	Nº d'habitatges
Conjunt del parc d'habitatges de Barcelona	
Parc d'habitatges total de Barcelona	785.757
Parc en mans de Persones físiques >10 habitatges	51.632
Parc en mans de Persones jurídiques >10 habitatges	82.674
TOTAL habitatges de propietaris amb >10 habitatges	**134.306**
% Habitatges de grans propietaris sobre el total del parc d'habitatges de Barcelona	**17,1%**
Parc d'habitatges de lloguer de Barcelona	
Parc d'habitatges de lloguer de Barcelona	290.416
Habitatges en mans de grans propietaris que no es destinen a lloguer (segons hipòtesis)	29.348*
TOTAL habitatges de propietaris amb >10 habitatges lloguer	**104.958**
% Habitatges de grans propietaris sobre el total del parc d'habitatges de lloguer de Barcelona	**36,1%**

(*) A través de les aproximacions i hipòtesi de treball s'estima que el total d'habitatges no principals en mans de grans tenidors representen un 59,6% del total d'habitatges no principals de la ciutat de Barcelona (31.431 unitats, l'any 2021).

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre (base alfanumèrica, 2021), la Generalitat de Catalunya (Registre de HUTs, 2021), l'Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parc públic municipal, 2020 i Cens d'habitatges buits de Barcelona, 2016-2019), l'Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021), l'Oficina Municipal de Dades de Barcelona (Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona, 2020), l'INE (Habitatges d'ús turístic a Barcelona, 2021), Inside Airbnb (*listing Barcelona*, 7/12/2021:http://insideairbnb.com/get-the-data [consultat el 6/11/2022])

4. Estructura i concentració de la propietat del segment de lloguer

4.1. L'estructura de la propietat del parc de lloguer

Per tal d'estimar el volum global d'habitatges de lloguer a la ciutat, l'O-HB aplica sobre el parc d'habitatges principals presentats en el capítol anterior (754.326 unitats) el percentatge d'habitatges amb llars en lloguer que indiquen les microdades de l'Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona l'any 2020 (38,5%). Segons això, **l'any 2021 el parc d'habitatges principals en lloguer de Barcelona es situaria en les 290.416 unitats.**

Per la seva banda, els contractes de lloguer amb ús d'habitatge (permanent i habitual) que tenen dipositada fiança a l'INCASÒL són, amb data de gener de 2021, **202.393 habitatges**[11]. Per conseqüent, els contractes de lloguer registrats a l'INCASÒL suposen una elevada representativitat, del 69,7%, del total del parc de lloguer, cosa que permet fer i dona una gran solvència a l'estudi de la distribució i de les característiques de l'estructura de la propietat a partir de la seva base de dades.

Taula 12. Propietaris del parc de lloguer segons el nombre d'habitatges. Barcelona. 2021

	Propietaris		Habitatges		Nº mitjà d'habitatges per propietari
Nombre d'habitatges	**Nº**	**%/total**	**Nº**	**%/total**	
D'1	78.383	79,0%	78.383	38,7%	1,0
De 2	10.035	10,1%	20.070	9,9%	2,0
De 3 a 5	6.224	6,3%	22.668	11,2%	3,6
De 6 a 10	2.578	2,6%	19.419	9,6%	7,5
D'11 a 15	869	0,9%	10.982	5,4%	12,6
De 16 a 24	640	0,6%	12.166	6,0%	19,0
De 25 a 49	374	0,4%	12.404	6,1%	33,2
De 50 a 99	110	0,1%	7.324	3,6%	66,6
De 100 a 149	19	0,0%	2.338	1,2%	123,1
De 150 a 199	9	0,0%	1.519	0,8%	168,8
De 200 a 299	12	0,0%	2.855	1,4%	237,9
300 o més	11	0,0%	10.234	5,1%	930,4
Sense dades	-	-	2.031	1,0%	-
Subtotal més de 10	2.044	2,1%	59.822	29,6%	29,3
Subtotal més de 15	1.175	1,2%	48.840	24,1%	41,6
TOTAL	**99.264**	**100%**	**202.393**	**100%**	**2,0**

Font: elaboració pròpia a partir d'INCASÒL (fiances de lloguer dipositades a 1 de gener de 2021 i base de dades amb versió a 31 de març de 2022)

D'acord, doncs, amb la base de dades de l'INCASÒL**, els 202.393 habitatges enregistrats a l'INCASÒL corresponen a 99.264 propietaris cosa que** representa una mitjana de 2 habitatges per titular. És a dir, que la concentració mitjana del parc de lloguer és sensiblement més elevada que la del conjunt del parc, que era d'1,5 habitatges per propietari (vegeu taula 12).

[11] Aquest registre no té en compte els habitatges d'ús de temporada ni tampoc té registrada una part important de contractes antics, de prorroga forçosa.

Confirma aquesta major concentració d'aquest parc el fet que els habitatges de lloguer en mans de propietaris amb 1 o 2 habitatges baixen al 48,6% d'aquest parc, front al 69,4% que representaven en el parc en general. I, per tant, **que els habitatges en lloguer en mans dels que en tenen més de 3 puja al 51,4% del parc.**

Els **propietaris de més de 10 habitatges** són tenidors del **29,6% del total d'immobles** arrendats a la ciutat, tot i només representar el **2,1%** del **propietaris amb una mitjana de 29,3 unitats per titular.**

El tipus de propietari

Sempre d'acord amb la base de dades de l'INCASÒL, del total de propietaris d'habitatges en lloguer presents a la ciutat de Barcelona, predominen de forma molt notable les **persones físiques**, amb el **87,1%** del total de titulars i el **63,5%** dels habitatges. El nombre mitjà resultant d'habitatges per propietari persona física és d'1,5 (vegeu taula 13).

Pel que fa a les **persones jurídiques**, **que representen el restant 13% de propietaris**, disposen del 35,5% dels habitatges de lloguer, amb un nombre mitjà d'habitatges cada una d'elles, de 5,6.

Taula 13. Tipus de propietari i nombre de propietaris i habitatges del parc de lloguer. Barcelona. 2021

	Propietaris		Habitatges		Nº mitjà d'habitatges per propietari
Tipus de propietari	**Nº**	**%/total**	**Nº**	**%/total**	
Persones físiques	86.474	87,1%	128.572	63,5%	1,5
Persones jurídiques	12.790	12,9%	71.790	35,5%	5,6
. Administracions públiques	16	0,0%	6.245	3,1%	390,3
. Empreses	7.624	7,7%	49.185	24,3%	6,5
. Entitats sense ànim de lucre	216	0,2%	1.678	0,8%	7,8
. Institucions religioses	102	0,1%	505	0,2%	5,0
. Comunitats béns/propietaris	4.751	4,8%	14.053	6,9%	3,0
. Altres	81	0,1%	124	0,1%	1,5
Subtotal	**99.264**	**100,0%**	**200.362***	**99,0%**	**2,0**
Sense dades	-	-	2.031	-	-
TOTAL	99.264	100%	202.393	100%	2,0

(*) Aquest valor fa referència al nombre d'habitatges en lloguer pels quals la base de dades de l'INCASÒL conté informació relativa als propietaris. Tot i això, cal recordar que el parc en lloguer a la ciutat de Barcelona es conforma d'un total de 202.393 unitats.

Nota: l'informe que aquí es presenta no permet detectar les societats limitades que tenen un únic habitatge i que formen part d'un entramat empresarial (vegeu apartat 2.1 de la metodologia).

Font: elaboració pròpia a partir d'INCASÒL (fiances de lloguer dipositades a 1 de gener de 2021 i base de dades amb versió a 31 de març de 2022)

Referent a les categories de persones jurídiques propietàries destaquen les empreses i les comunitats de béns i propietaris (que acumulen el 24,3% i 6,9% dels habitatges arrendats, respectivament).

Persones físiques

Si baixem a una escala d'anàlisi més detallada per trams de nombre d'habitatges segons el tipus de propietari, entre els titulars que són persones físiques s'aprecia un pes major dels petits propietaris en detriment dels grans (vegeu taula 14).

Per començar, destaquen clarament les **persones físiques titulars d'entre 1 o 2 habitatges en lloguer** que representen el **92,3%** dels propietaris i el **68,6%** dels immobles, respectivament, del total de titulars i habitatges. Tot seguit, però a molta distància, figuren les persones físiques **propietàries d'entre 3 i 10 habitatges** que, tot i tenir un pes minoritari sobre el global de propietaris (**6,8%**), compten amb un nombre d'habitatges significatiu (**20,9%**). I, per acabar, les persones físiques propietaris de més de 10 o 15 habitatges –en línia amb la normativa estatal (*Real Decreto-ley 11/2020*) i autonòmica (Llei 21/2015, Llei 24/2015, Decret-llei 17/2019 i Llei 1/2022)– resulten minoritàries, no arriben a l'1% dels propietaris persona física i acumulen només entre el 6,5% i el 10,6% del parc arrendat per aquest tipus de propietaris.

Taula 14. Propietaris del parc de lloguer segons el nombre d'habitatges. Persones físiques. Barcelona. 2021

	Propietaris		Habitatges		Nº mitjà d'habitatges per propietari
Nombre d'habitatges	Nº	%/total	Nº	%/total	
D'1 a 2	79.785	92,3%	88.190	68,6%	1,1
De 3 a 5	4.512	5,2%	16.284	12,7%	3,6
De 6 a 10	1.413	1,6%	10.521	8,2%	7,4
D'11 a 15	419	0,5%	5.256	4,1%	12,5
De 16 a 24	239	0,3%	4.484	3,5%	18,8
De 25 a 49	95	0,1%	3.114	2,4%	32,8
De 50 a 99	10	0,0%	613	0,5%	61,3
De 100 a 149	1	0,0%	110	0,1%	110,0
De 150 a 199	-	-	-	-	-
De 200 a 299	-	-	-	-	-
300 o més	-	-	-	-	-
Subtotal més de 10	764	0,9%	13.577	10,6%	17,8
Subtotal més de 15	345	0,4%	8.321	6,5%	24,1
TOTAL	86.474	100%	128.572	100%	1,5

Font: elaboració pròpia a partir d'INCASÒL (fiances de lloguer dipositades a 1 de gener de 2021 i base de dades amb versió a 31 de març de 2022)

Referent al nombre mitjà d'habitatges per titular, els grans propietaris que són persones físiques compten amb una mitja de 17,8 i 24,1 immobles per propietari (tenidors de més de 10 i 15 unitats, respectivament). Per contra, les persones físiques propietàries d'entre 1 i 2 habitatges en lloguer només obtenen una mitja d'1,1 habitatges per titular.

Persones jurídiques

A diferència de l'escenari anterior, en el cas dels propietaris d'habitatges de lloguer que són persones jurídiques s'observa una major concentració d'immobles en mans de grans propietaris (vegeu taula 15).

En efecte, les **persones jurídiques tenidores de més de 10 habitatges en lloguer** –en línia amb la normativa estatal (*Real Decreto-ley 11/2020*) i autonòmica (Llei 21/2015, Llei 24/2015, Decret-llei 17/2019 i Llei 1/2022)– tot i ser minoritàries, amb el **10,0%** del total de titulars, acumulen més de la meitat dels immobles de persones jurídiques, concretament el **64,4%**.

En canvi, les **persones jurídiques titulars d'entre 1 i 2 habitatges arrendats** tenen un pes molt significatiu respecte al total de propietaris, suposen el **67,5%**, però posseeixen un nombre d'habitatges molt reduït que significa només el **14,3%**.

Pel que fa als **titulars d'entre 3 i 10 unitats**, aquests presenten una situació més equilibrada entre el nombre de propietaris i habitatges, al voltant del **20%** en ambdós casos.

Finalment, pel que fa al nombre mitjà d'habitatges per propietari, les persones jurídiques tenidores de més de 10 habitatges en lloguer compten amb una mitja de 36,1 immobles per titular. I, al seu torn, els titulars d'entre 1 i 2 habitatges arrendats només tenen una mitja d'1,2 unitats per propietari.

Taula 15. Propietaris del parc de lloguer segons el nombre d'habitatges. Persones jurídiques. Barcelona. 2021

	Propietaris		Habitatges		Nº mitjà d'habitatges per propietari
Nombre d'habitatges	Nº	%/total	Nº	%/total	
D'1 a 2	8.633	67,5%	10.263	14,3%	1,2
De 3 a 5	1.712	13,4%	6.384	8,9%	3,7
De 6 a 10	1.165	9,1%	8.898	12,4%	7,6
D'11 a 15	450	3,5%	5.726	8,0%	12,7
De 16 a 24	401	3,1%	7.682	10,7%	19,2
De 25 a 49	279	2,2%	9.290	12,9%	33,3
De 50 a 99	100	0,8%	6.711	9,3%	67,1
De 100 a 149	18	0,1%	2.228	3,1%	123,8
De 150 a 199	9	0,1%	1.519	2,1%	168,8
De 200 a 299	12	0,1%	2.855	4,0%	237,9
300 o més	11	0,1%	10.234	14,3%	930,4
Subtotal més de 10	1.280	10,0%	46.245	64,4%	36,1
TOTAL	12.790	100%	71.790	100%	5,6

Nota: l'informe que aquí es presenta no permet detectar les societats limitades que tenen un únic habitatge i que formen part d'un entramat empresarial (vegeu apartat 2.1 de la metodologia).

Font: elaboració pròpia a partir d'INCASÒL (fiances de lloguer dipositades a 1 de gener de 2021 i base de dades amb versió a 31 de març de 2022)

4.2. Els grans propietaris del parc de lloguer segons la normativa catalana

L'any 2021, d'acord amb les dades de l'INCASÒL, els **grans tenidors** –persones físiques amb més de 15 habitatges i persones jurídiques amb més de 10, segons normativa autonòmica (art. 5 i disposició addicional 1r L24/2015, modificats per art. 5 DL17/2019 i art. 9 L1/2022)– representen un **1,6% del total de titulars** de contractes de lloguer i posseeixen un **27,0% del parc arrendat** a Barcelona (vegeu taula 16).

Referent a les **persones físiques tenidores de més de 15 habitatges en lloguer**, aquestes suposen el **21,2%** del total de grans propietaris i acumulen el **15,2%** del parc total de lloguer en mans d'aquesta tipologia.

En relació amb les **persones jurídiques tenidores de més de 10 habitatges en lloguer**, aquestes signifiquen el **78,8%** del total de grans tenidors de lloguer i posseeixen el **84,8%** del total d'habitatges arrendats corresponents a grans tenidors.

Finalment, quant a les categories de persones jurídiques que són grans propietàries de lloguer destaquen les empreses i l'administració pública que són titulars del 61,3% i de l'11,4%, respectivament, del total d'habitatges.

Taula 16. Grans propietaris del parc de lloguer segons el nombre d'habitatges (normativa catalana). Barcelona. 2021

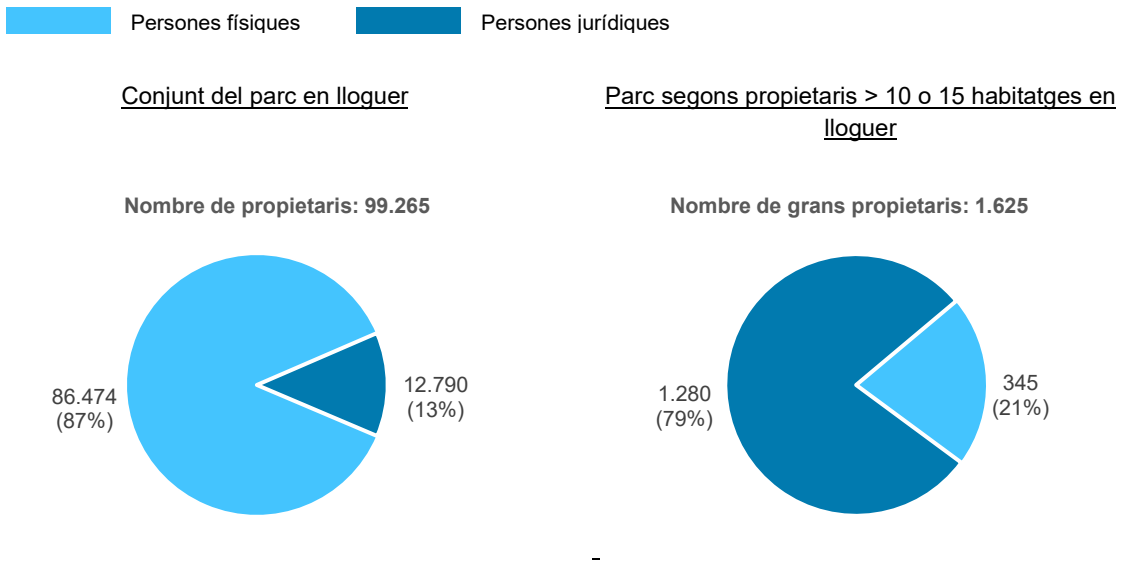
	Propietaris		Habitatges	
Tipus de propietari	**Nº**	**%/total**	**Nº**	**%/total**
Persones físiques > 15 habitatges lloguer	345	21,2%	8.321	15,2%
Persones jurídiques > 10 habitatges lloguer	1.280	78,8%	46.245	84,8%
. Administracions públiques	8	0,5%	6.215	11,4%
. Empreses	962	59,2%	33.426	61,3%
. Entitats sense ànim de lucre	26	1,6%	1.259	2,3%
. Institucions religioses	7	0,4%	266	0,5%
. Comunitats béns/propietaris	276	17,0%	5.052	9,3%
. Altres	1	0,1%	27	0,0%
TOTAL >10/15 habitatges lloguer	**1.625**	**100%**	**54.566**	**100%**
TOTAL propietaris lloguer Barcelona	99.264		202.393	
% Propietaris >10/15 sobre el total de propietaris lloguer Barcelona	**1,6%**		**27,0%**	

Nota: el nombre total de titulars que el present treball detecta com a "grans propietaris" fa referència únicament al parc d'habitatges de Barcelona. Cal tenir present que aquest valor podria ser major si es tinguessin en compte altres àmbits territorials, tal com recull la normativa (vegeu apartat 2.3 de la metodologia). D'igual forma, l'informe que aquí es presenta no permet detectar les societats limitades que tenen un únic habitatge i que formen part d'un entramat empresarial (vegeu apartat 2.1 de la metodologia).

Font: elaboració pròpia a partir d'INCASÒL (fiances de lloguer dipositades a 1 de gener de 2021 i base de dades amb versió a 31 de març de 2022)

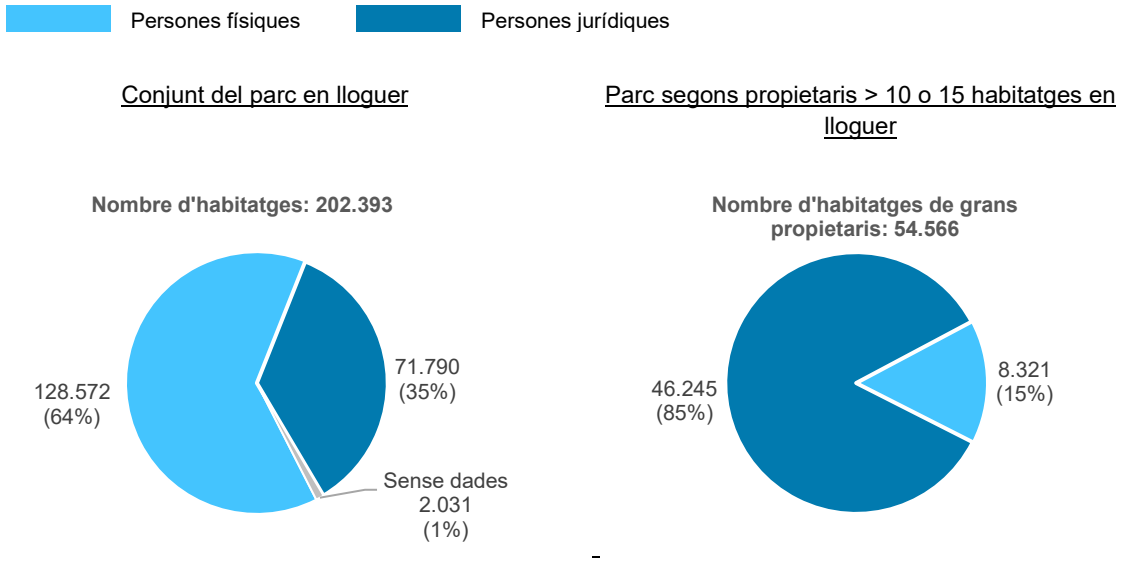
Si es comparen aquestes dades amb les del conjunt de propietaris de lloguer de la ciutat s'observen repartiments molt diferenciats (vegeu figura 4). És a dir, mentre que en la totalitat del parc en lloguer de Barcelona hi ha un clar predomini de propietaris que són persones físiques (87%), l'estructura de la propietat dels habitatges arrendats de grans propietaris segons normativa catalana es caracteritza per una alta presència de titulars que són persones jurídiques (79%).

Figura 4. Personalitat jurídica dels propietaris i grans propietaris del parc de lloguer (normativa catalana). Barcelona. 2021



Font: elaboració pròpia a partir d'INCASÒL (fiances de lloguer dipositades a 1 de gener de 2021 i base de dades amb versió a 31 de març de 2022)

Figura 5. Habitatges segons la personalitat jurídica dels propietaris i grans propietaris del parc de lloguer (normativa catalana). Barcelona. 2021



Font: elaboració pròpia a partir d'INCASÒL (fiances de lloguer dipositades a 1 de gener de 2021 i base de dades amb versió a 31 de març de 2022)

Igualment, si s'analitzen les dades des del punt de vista dels habitatges (vegeu figura 5), es pot apreciar també com en el recompte d'immobles de grans propietaris en lloguer hi ha un pes molt inferior de persones físiques en relació amb el conjunt de la ciutat (15% enfront del 64%).

Taula 17. Nombre mitjà d'habitatges per propietari i gran propietari del parc de lloguer (normativa catalana). Barcelona. 2021

	Nº mitjà d'habitatges per propietari	
Tipus de propietari	**Propietaris del parc de lloguer**	**Grans propietaris del parc de lloguer**
Persones físiques	1,5	24,1
Persones jurídiques	5,6	36,1
TOTAL	2,0	33,6

Font: elaboració pròpia a partir d'INCASÒL (fiances de lloguer dipositades a 1 de gener de 2021 i base de dades amb versió a 31 de març de 2022)

Per acabar, referent al nombre mitjà d'habitatges per propietari (vegeu taula 17), la comparativa entre les dues casuístiques és abismal. Per una banda, el conjunt del parc en lloguer compta amb una mitja de 2,0 unitats per propietari i, per l'altre, el parc segons els tenidors de més de 10 o 15 immobles té una mitja de 33,6 habitatges per titular, un valor gairebé 17 vegades major.

4.3. Els grans propietaris del parc de lloguer segons la normativa estatal

L'any 2021, d'acord amb les dades de l'INCASÒL, els **grans propietaris** –persones físiques o jurídiques tenidores de més de 10 habitatges, segons normativa estatal (art. 4 RDL11/2020)– representen un **2,1% del total de titulars** de Barcelona i ostenten un **29,6% del parc en lloguer** de la ciutat (vegeu taula 18).

Respecte a les **persones físiques tenidores de més de 10 habitatges en lloguer**, aquestes suposen el **37,4%** del total de grans propietaris de lloguer, amb el **22,7%** del total del parc en mans d'aquesta tipologia.

Pel que fa a les **persones jurídiques tenidores de més de 10 habitatges en lloguer**, aquestes representen el **62,6%** del total de grans tenidors de lloguer i posseeixen el **77,3%** del total d'habitatges arrendats corresponents a grans propietaris.

Per acabar, en relació amb les categories de persones jurídiques que són grans tenidors de lloguer destaquen també les empreses i l'administració pública; propietàries del 55,9% i de l'10,4%, respectivament, del total d'immobles.

Taula 18. Grans propietaris del parc de lloguer segons el nombre d'habitatges (normativa estatal). Barcelona. 2021

	Propietaris		Habitatges	
Tipus de propietari	**Nº**	**%/total**	**Nº**	**%/total**
Persones físiques > 10 habitatges lloguer	764	37,4%	13.577	22,7%
Persones jurídiques > 10 habitatges lloguer	1.280	62,6%	46.245	77,3%
. Administracions públiques	8	0,4%	6.215	10,4%
. Empreses	962	47,1%	33.426	55,9%
. Entitats sense ànim de lucre	26	1,3%	1.259	2,1%
. Institucions religioses	7	0,3%	266	0,4%
. Comunitats béns/propietaris	276	13,5%	5.052	8,4%
. Altres	1	0,0%	27	0,0%
TOTAL >10 habitatges lloguer	**2.044**	**100%**	**59.822**	**100%**
TOTAL propietaris lloguer Barcelona	99.264		202.393	
% Propietaris >10 sobre el total de propietaris lloguer Barcelona	**2,1%**		**29,6%**	

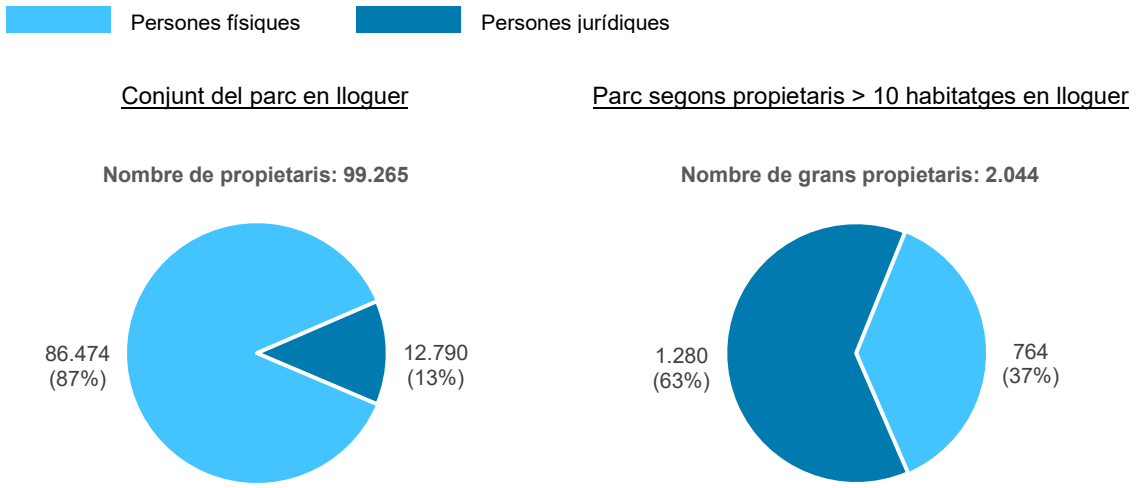
Nota: el nombre total de titulars que el present treball detecta com a "grans propietaris" fa referència únicament al parc d'habitatges de Barcelona. Cal tenir present que aquest valor podria ser major si es tinguessin en compte altres àmbits territorials, tal com recull la normativa (vegeu apartat 2.3 de la metodologia). D'igual forma, l'informe que aquí es presenta no permet detectar les societats limitades que tenen un únic habitatge i que formen part d'un entramat empresarial (vegeu apartat 2.1 de la metodologia).

Font: elaboració pròpia a partir d'INCASÒL (fiances de lloguer dipositades a 1 de gener de 2021 i base de dades amb versió a 31 de març de 2022)

Si es comparen altre cop aquests resultats amb els del conjunt de propietaris de lloguer de la ciutat s'observen repartiments força diferents (vegeu figura 7). Així, mentre que en la totalitat del parc en lloguer hi ha un clar predomini de propietaris que són persones físiques (87%), l'estructura de la propietat dels habitatges arrendats de grans propietaris es caracteritza per una alta presència de titulars que són persones jurídiques (63%).

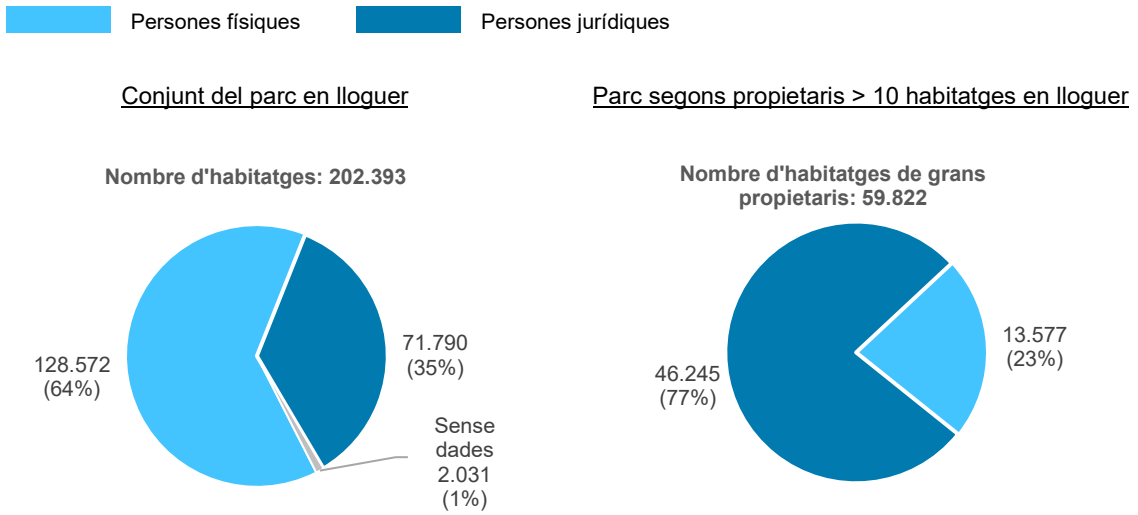
D'igual manera, si el focus es posa en els habitatges (vegeu figura 8), es pot apreciar també com el percentatge d'immobles en mans d'una persona jurídica s'incrementa significativament (77%).

Figura 7. Personalitat jurídica dels propietaris i grans propietaris del parc de lloguer (normativa estatal). Barcelona. 2021



Font: elaboració pròpia a partir d'INCASÒL (fiances de lloguer dipositades a 1 de gener de 2021 i base de dades amb versió a 31 de març de 2022)

Figura 8. Habitatges segons la personalitat jurídica dels propietaris i grans propietaris del parc de lloguer (normativa estatal). Barcelona. 2021



Font: elaboració pròpia a partir d'INCASÒL (fiances de lloguer dipositades a 1 de gener de 2021 i base de dades amb versió a 31 de març de 2022)

Taula 19. Nombre mitjà d'habitatges per propietari i gran propietari del parc de lloguer (normativa estatal). Barcelona. 2021

Tipus de propietari	Nº mitjà d'habitatges per propietari	
	Propietaris del parc de lloguer	Grans propietaris del parc de lloguer
Persones físiques	1,5	17,8
Persones jurídiques	5,6	36,1
TOTAL	2,0	29,3

Font: elaboració pròpia a partir d'INCASÒL (fiances de lloguer dipositades a 1 de gener de 2021 i base de dades amb versió a 31 de març de 2022)

Finalment, quant al nombre mitjà d'habitatges per titular (vegeu taula 19), la comparativa entre les dues casuístiques també és molt diferent. En el cas del conjunt del parc en lloguer, la mitja resultant és de 2 habitatges per titular. I, en canvi, en el cas del parc dels grans propietaris, la mitja resultant és de 29,3 unitats per titular, un valor 14,7 vegades més alt.

5. Conclusions

La recerca portada a terme per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) sobre l'estructura i la concentració de la propietat d'habitatges, amb el suport i la col·laboració de l'Ajuntament de Barcelona i l'Institut Català del Sòl (INCASÒL), constata que, l'any 2021 a Barcelona hi ha més de 520.500 propietaris i gairebé 786.000 habitatges. D'altra banda, a diferència del conjunt del parc, el segment de lloguer es caracteritza per un major nombre d'habitatges propietat de persones jurídiques (35,5% enfront del 15,1%) i per una presència més elevada d'immobles en mans de grans propietaris (entre 29,6% i 36,1% enfront del 17,1%).

Tot seguit, s'exposen al detall les principals característiques de l'estructura i concentració de la propietat d'habitatges de la ciutat de Barcelona el 2021, tant pel conjunt del parc com pel segment de lloguer.

El conjunt del parc d'habitatges

L'any 2021, s'estima que a la **ciutat de Barcelona** hi ha un parc de gairebé **786.000 habitatges** a partir, principalment, de les dades de la Direcció General del Cadastre. De manera que, aquest parc contempla totes aquelles unitats cadastrals registrades com a habitatges, ocupades o no per residents, més d'altres corregides a través de fonts complementàries. Altrament, el parc d'habitatges principals de la ciutat es situaria en les 754.326 unitats, tenint en compte que un 4% dels habitatges totals no serien utilitzats com a residència habitual (altres usos, usos turístics, buits, etc.).

Pel que fa a l'estructura i la concentració de la propietat, es tracta d'un parc força atomitzat, corresponent a un total de quasi **521.000 propietaris**, amb una mitjana d'**1,5 habitatges per titular**.

El 56% dels habitatges estan en mans de propietaris que només tenen un habitatge. El 69,4% dels habitatges són de propietaris que en tenen 1 o 2 i, per tant, **el 30,6% d'habitatges restants pertanyen a propietaris que en tenen més de 3.**

Si s'analitzen les dades segons el tipus de propietari, predominen de forma majoritària les **persones físiques** (més de **505.000 propietaris** que signifiquen el **97,0%** del total i disposen del **84,9%** del parc).

El nombre mitjà d'habitatges per propietari és molt diferent segons les tipologies: les persones físiques compten amb una mitjana de 1,3 habitatges, mentre que la mitjana de les persones jurídiques és de 7,7.

Les persones jurídiques que són administracions públiques compten amb 12.893 habitatges a la ciutat, la qual cosa representa l'1,7% del total d'habitatges principals de Barcelona.

A una escala d'anàlisi més detallada, resulten predominants els **propietaris que posseeixen un únic habitatge** (més de **440.000 titulars** que representen un **84,6%** del total).

La distribució territorial dels habitatges segons tipus de propietaris no és homogènia a la ciutat de Barcelona. Les administracions públiques tenen un pes major en els barris més perifèrics i en gran part del districte de Ciutat Vella i arriben a representar més del 20% del total d'habitatges dels barris de Can Peguera, Torre Baró, Vallbona i Baró de Viver.

Cal remarcar que aquests resultats són, a grans trets, coherents amb els obtinguts en els informes anteriors[12]. De manera que, no s'aprecien grans diferències en l'estructura general de la propietat de Barcelona des del 2018 fins al 2021.

Per estimar el volum global del parc d'habitatges de lloguer de la ciutat, l'OHB aplica als esmentats 754.326 habitatges principals el percentatge del 38,5% d'habitatges amb llars en lloguer que apuntava l'Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona de l'any 2020. Segons això, **el parc d'habitatges principals de lloguer de Barcelona es situaria en les 290.416 unitats**.

D'aquests habitatges de lloguer, l'any 2021 n'hi havia 202.393, és a dir el 70%, que havien dipositat fiança a l'INCASÒL, cosa que assegura una elevada representativitat i permet fer amb una gran solvència l'estudi de la distribució i de les característiques de l'estructura de la propietat del parc de lloguer a partir de la base da dades de l'INCASÒL.

Segons aquesta base de dades, **els habitatges de lloguer es distribuirien amb una mitjana de 2 habitatges per propietari**. La concentració mitjana del parc de lloguer seria per tant sensiblement més elevada que la del conjunt del parc, que era de 1,5 habitatges per propietari.

Confirma una major concentració d'aquest parc el fet que els habitatges de lloguer en mans de propietaris amb 1 o 2 habitatges baixen al 48,6% d'aquest parc, front al 69,4% que representaven en el parc en general. I, per tant, **que els habitatges en lloguer en mans dels que en tenen més de 3 pugen al 51,4% del parc.**

El segment de parc d'habitatges de lloguer es caracteritzaria per un nombre d'habitatges propietat de persones jurídiques més elevat (35,5%) que el del conjunt del parc (15,1%). Però les persones físiques tenen un pes majoritari, amb el 64,5% del parc de lloguer.

Al igual que en el conjunt del parc, en el segment del lloguer, el nombre mitjà d'habitatges per propietari és molt diferent segons les tipologies: les persones físiques compten amb una mitjana de 1,5 habitatges, mentre que la mitjana de les persones jurídiques és de 5,6.

Els 12.893 habitatges de titularitat pública suposarien el 4,4% del total d'habitatges principals de la ciutat.

L'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) ha estudiat la presència de grans tenidors en el parc general de la ciutat i en el segment del parc del lloguer. Ho ha fet a partir de l'anàlisi de les dades cadastrals per obtenir les xifres generals de grans tenidors i ha fet estimacions dels habitatges que els grans tenidors estarien destinant efectivament a lloguer regular a la ciutat.

Com a nota metodològica cal tenir en compte que l'OHB en aquest Informe calcula els grans propietaris en funció de les propietats que tenen exclusivament a la ciutat, per tant aquests resultats no es poden considerar els totals que exigeixen les normatives catalana i estatal en estudi, que fan referència a propietats en qualsevol lloc de Catalunya o d'Espanya. D'altra banda, tampoc es coneixen

[12] En termes generals, les edicions passades mostraven que el parc de la ciutat de Barcelona es trobava força atomitzat, amb una mitjana d'1,5 habitatges per titular, on destacaven clarament els propietaris que eren persones físiques (97% dels contribuents i 84% dels habitatges) propietàries d'un únic habitatge. Endemés, ambdós informes constataven que les administracions públiques acumulaven l'1,6% del total d'habitatges i es postulaven en les tres primeres posicions de la relació dels contribuents amb més immobles a la ciutat.

els vincles corporatius entre persones jurídiques, cosa que també dificulta la quantificació real de grans propietaris.

Segons aquestes estimacions, els habitatges de lloguer en mans de **grans propietaris, segons els defineix la normativa estatal** (*persones físiques o jurídiques amb més de 10 habitatges en lloguer*), l'any 2021 representarien el **2,1% del global de propietaris de lloguer de Barcelona** i disposarien del **36,1% del parc de lloguer**.

Si, en comptes d'estimacions, ens referim a la **base de dades de l'INCASÒL**, el nombre d'habitatges en mans de grans tenidors, segons els defineix la normativa estatal, respecte del total dels habitatges de lloguer es modera lleugerament situant-se en **el 29,6%.**

També segons les mateixes estimacions, els habitatges de lloguer en mans de **grans propietaris, segons els defineix la normativa catalana** (*persones físiques amb més de 15 habitatges o jurídiques amb més de 10 habitatges en lloguer*), l'any 2021 representarien el **1,6% del global de propietaris de lloguer de Barcelona** i disposarien del **31,9% del parc de lloguer**.

I, si, en comptes d'estimacions, ens referim a la **base de dades de l'INCASÒL**, el nombre d'habitatges en mans de grans tenidors, segons els defineix la normativa catalana, respecte del total dels habitatges de lloguer es modera també lleugerament situant-se en **el 27,0%.**

Si s'analitza la base de dades de l'INCASÒL des del punt de vista dels titulars, l'escenari que es presenta pel que fa a grans tenidors resulta quasi contrari al del conjunt del parc d'habitatges de lloguer de Barcelona. És a dir, **mentre que en la totalitat del parc en lloguer hi ha un clar predomini de propietaris que són persones físiques, l'estructura de la propietat dels habitatges arrendats per grans propietaris es caracteritza per una alta presència de titulars que són persones jurídiques** (78,8%, en el cas autonòmic, i 62,6%, en el cas estatal).

Els 12.893 habitatges de titularitat pública suposarien el 12,3% del total d'habitatges en lloguer en mans de grans tenidors, d'acord amb les estimacions de l'OHB.

Objectius a mig termini

Per acabar, els propers objectius d'aquest laboratori es centraran en seguir fent recerca sobre aquesta matèria, sobretot, en el cas de l'estructura de la propietat del parc de lloguer, els seus grans tenidors i les dades disponibles a partir del registre de fiances d'INCASÒL.

6. Annexos

Annex 1. Els contribuents amb més habitatges a la ciutat de Barcelona

Taula A1. Relació dels deu contribuents amb més habitatges i posició del primer contribuent de cada tipus de titular. Barcelona. 2021

Posició global	Tipus de propietari	Habitatges	
		Nº	%/total habitatges Barcelona
1	Administració pública	4.888	0,6%
2	Administració pública	3.458	0,4%
3	Administració pública	2.899	0,4%
4	Empresa	1.309	0,2%
5	Empresa	966	0,1%
6	Empresa	924	0,1%
7	Empresa	687	0,1%
8	Empresa	606	0,1%
9	Empresa	555	0,1%
10	Empresa	544	0,1%
...	...	....	....
14	Entitat sense ànim de lucre	396	0,1%
34	Persona física	192	0,0%
61	Institució religiosa	148	0,0%
314	Comunitat de béns/propietaris	56	0,0%

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre (base alfanumèrica, 2021), la Generalitat de Catalunya (Registre de HUTs, 2021), l'Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parc públic municipal, 2020) i l'Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

Annex 2. Els grans tenidors de la ciutat de Barcelona

Taula A2. Relació dels grans propietaris per barris i tipus de titular. Barcelona. 2021

Barri	Total habitatges barri	Propietaris			
		Grans propietaris segons normativa catalana *		Grans propietaris segons normativa estatal **	
		administracions públiques	altres tipus de propietari	administracions públiques	altres tipus de propietari
el Raval	22.174	7,6%	24,4%	7,6%	29,1%
el Barri Gòtic	10.006	2,4%	27,7%	2,4%	32,8%
la Barceloneta	8.858	3,5%	19,5%	3,5%	24,2%
Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	14.147	6,2%	22,7%	6,2%	27,8%
el Fort Pienc	15.243	0,2%	20,9%	0,2%	22,7%
la Sagrada Família	26.612	0,1%	16,0%	0,1%	18,0%
la Dreta de l'Eixample	26.199	0,3%	25,4%	0,3%	28,6%
l'Antiga Esquerra de l'Eixample	23.901	-	22,3%	-	26,2%
la Nova Esquerra de l'Eixample	29.694	0,1%	15,7%	0,1%	18,2%
Sant Antoni	19.778	0,5%	19,7%	0,5%	23,7%
el Poble Sec	18.491	1,1%	16,8%	1,1%	20,6%
la Marina del Prat Vermell	614	11,4%	21,3%	11,4%	21,3%
la Marina de Port	12.875	7,5%	3,2%	7,5%	3,3%
la Font de la Guatlla	4.903	0,2%	10,0%	0,2%	10,4%
Hostafrancs	7.972	0,3%	15,4%	0,3%	17,7%
la Bordeta	8.761	0,4%	7,0%	0,4%	7,8%
Sants - Badal	11.577	0,3%	9,4%	0,3%	11,6%
Sants	20.240	0,4%	13,5%	0,4%	15,9%
les Corts	22.781	0,8%	10,1%	0,8%	11,3%
la Maternitat i Sant Ramon	11.428	1,1%	7,4%	1,1%	8,5%
Pedralbes	5.117	1,6%	10,5%	1,6%	11,8%
Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes	1.912	1,4%	4,5%	1,3%	5,1%
Sarrià	10.801	0,3%	9,5%	0,3%	11,7%
les Tres Torres	6.631	0,3%	12,0%	0,3%	13,3%
Sant Gervasi - la Bonanova	11.386	0,2%	18,9%	0,2%	21,6%
Sant Gervasi - Galvany	24.294	0,0%	19,3%	0,0%	22,7%
el Putxet i el Farró	15.376	0,1%	17,0%	0,1%	20,2%
Vallcarca i els Penitents	7.950	2,1%	14,7%	2,1%	16,4%
el Coll	3.580	0,4%	9,5%	0,4%	11,1%
la Salut	6.384	0,1%	11,4%	0,1%	12,7%
la Vila de Gràcia	30.064	0,2%	19,6%	0,2%	24,5%
el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	18.020	0,1%	13,2%	0,1%	15,5%
el Baix Guinardó	12.311	1,9%	10,7%	1,9%	12,0%
Can Baró	4.338	0,9%	5,2%	0,9%	6,7%
el Guinardó	17.673	0,3%	12,1%	0,3%	13,7%

la Font d'en Fargues	4.210	0,3%	2,9%	0,3%	3,6%
el Carmel	14.393	1,1%	8,5%	1,1%	10,1%
la Teixonera	5.525	1,6%	7,9%	1,6%	9,5%
Sant Genís dels Agudells	3.247	1,7%	31,1%	1,6%	31,6%
Montbau	2.351	0,3%	2,0%	0,3%	2,3%
la Vall d'Hebron	2.643	3,4%	1,2%	3,4%	1,5%
la Clota	326	7,1%	14,7%	7,1%	14,7%
Horta	11.981	0,2%	9,7%	0,2%	11,1%
Vilapicina i la Torre Llobeta	11.783	0,1%	8,4%	0,1%	9,0%
Porta	11.271	3,4%	9,0%	3,4%	10,1%
el Turó de la Peira	6.941	2,9%	17,3%	2,9%	17,7%
Can Peguera	996	69,1%	10,0%	69,1%	10,2%
la Guineueta	6.730	0,4%	10,5%	0,4%	10,5%
Canyelles	2.917	1,6%	0,3%	1,6%	0,4%
les Roquetes	6.675	1,5%	4,8%	1,5%	5,2%
Verdun	5.758	3,7%	4,5%	3,7%	4,8%
la Prosperitat	11.813	1,9%	3,8%	1,9%	4,3%
la Trinitat Nova	3.630	16,7%	3,3%	16,7%	3,3%
Torre Baró	1.146	31,1%	3,5%	31,1%	3,5%
Ciutat Meridiana	3.954	2,9%	10,3%	2,9%	10,4%
Vallbona	573	23,0%	3,3%	23,0%	3,3%
la Trinitat Vella	3.844	1,6%	10,0%	1,6%	11,3%
Baró de Viver	1.066	22,2%	0,7%	22,2%	0,7%
el Bon Pastor	5.197	8,6%	6,0%	8,6%	6,6%
Sant Andreu	26.716	3,1%	6,5%	3,1%	7,7%
la Sagrera	13.264	0,5%	17,2%	0,5%	17,5%
el Congrés i els Indians	6.809	-	7,7%	-	9,2%
Navas	10.027	1,6%	11,6%	1,6%	12,5%
el Camp de l'Arpa del Clot	19.372	0,3%	12,4%	0,3%	14,3%
el Clot	12.145	0,8%	11,8%	0,8%	12,6%
el Parc i la Llacuna del Poblenou	7.121	1,8%	11,2%	1,8%	12,3%
la Vila Olímpica del Poblenou	4.134	1,7%	4,8%	1,7%	5,4%
el Poblenou	16.158	1,4%	12,1%	1,4%	14,6%
Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou	6.135	3,1%	6,3%	3,1%	6,5%
el Besòs i el Maresme	9.404	2,9%	5,5%	2,8%	5,7%
Provençals del Poblenou	9.185	3,6%	6,5%	3,6%	7,2%
Sant Martí de Provençals	11.590	0,1%	3,7%	0,1%	4,2%
la Verneda i la Pau	12.636	1,7%	1,3%	1,7%	1,4%

(*) Persones físiques tenidores de més de 15 habitatges i persones jurídiques tenidores de més de 10 habitatges.

(**) Persones físiques i jurídiques tenidores de més de 10 habitatges.

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre (base alfanumèrica, 2021), la Generalitat de Catalunya (Registre de HUTs, 2021), l'Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parc públic municipal, 2020) i l'Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

Annex 3. El concepte jurídic de gran tenidor d'habitatges a Catalunya i Espanya

El marc legal associat al concepte de gran tenidor d'habitatges en el nostre territori és extens i variat en funció de l'escala governamental i l'àmbit d'aplicació. De manera que, des del 2015 fins a l'actualitat, s'ha anat depurant i concretant el concepte a través de diverses normes.

Tot seguit es presenta un petit recull de la normativa catalana i estatal associada al concepte jurídic de gran tenidor d'habitatges, així com la seva evolució en el temps.

Els grans tenidors d'habitatges segons la normativa catalana

Pel que fa a la Generalitat de Catalunya, la *Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica* (article 5) va introduir la primera definició del concepte fent referència, principalment, a les persones jurídiques titulars d'una superfície habitable major de 1.250 m²:

> "Article 5. Mesures per evitar els desnonaments que puguin produir una situació de manca d'habitatge
>
> (...) 9. Als efectes d'aquesta llei, s'entén que són grans tenidors d'habitatge les persones jurídiques següents:
>
> a) Les entitats financeres, les filials immobiliàries d'aquestes entitats, els fons d'inversió i les entitats de gestió d'actius, inclosos els procedents de la reestructuració bancària, d'acord amb la legislació mercantil.
>
> b) Les persones jurídiques que, per si soles o per mitjà d'un grup d'empreses, siguin titulars d'una superfície habitable de més de 1.250m², amb les excepcions següents:
>
> 1r. Els promotors socials a què fan referència les lletres a i b de l'article 51.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
>
> 2n. Les persones jurídiques que tinguin més d'un 15% de la superfície habitable de la propietat qualificat com a habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer. (...)."
>
> Article 5.9. DOGC Núm.6928-5.8.2015 (pàg. 4)[16]

Posteriorment, el *Decret-llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge* (article 5) modificava l'anterior norma i, per una banda, estenia el terme de *gran tenidor* a les persones físiques i, per l'altre, substituïa la propietat relativa a la superfície per un llindar concret d'habitatges (més de 15 unitats):

> "Article 5. Modificació de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica
>
> (...) 5.4 Es modifica la lletra b de l'apartat 9 de l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que resta redactada de la següent manera:
>
> *b) Les persones jurídiques que, per si soles o per mitjà d'un grup d'empreses, siguin titulars de més de 15 habitatges, amb les excepcions següents:*
>
> *1r. Els promotors socials a què fan referència les lletres a i b de l'article 51.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.*
>
> *2n. Les persones que tinguin més d'un 15% de la superfície habitable de la propietat qualificat com a habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer.*
>
> (...) 5.7 S'afegeix una disposició addicional, la primera, a la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb la redacció següent:
>
> *Primera. Oferiment de proposta de lloguer social*
>
> *(...) 3. La definició de gran tenidor a què fa referència l'article 5.9 es fa extensiva en els mateixos termes a:*
>
> *a) Els fons de capital risc i titulització d'actius.*
> b) *Les persones físiques que disposin de la titularitat de més de 15 habitatges, amb les mateixes excepcions que a per les persones jurídiques preveu la lletra b de l'article 5.9.* (...)."
>
> Article 5.4 i 5.7. DOGC Núm.8032-30.12.2019 (pàg. 12-13)[17]

[16] Font: https://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6928/1438494.pdf [consultat el 21/03/2022].
[17] Font: https://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/8032/1777671.pdf [consultat el 21/03/2022].

Finalment, tres anys més tard, la *Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge* (article 9) creava una distinció del concepte en funció de si es tractava d'una persona física o jurídica (llindar de més de 15 o 10 habitatges, respectivament):

> "Article 9. Modificació de l'article 5 de la Llei 24/2015
>
> (...) 2. Es modifica la lletra b de l'apartat 9 de l'article 5 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que resta redactada de la manera següent:
>
> *b) Les persones jurídiques que, per si soles o per mitjà d'un grup d'empreses, siguin titulars de més de 10 habitatges situats en territori de l'Estat, amb les excepcions següents:*
>
> *1r. Els promotors socials a què fan referència les lletres a i b de l'article 51.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.*
>
> *2n. Les persones jurídiques que tinguin més d'un 15% de la superfície habitable de la propietat qualificat com a habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer.*
>
> *3r. Les entitats privades sense ànim de lucre que proveeixen d'habitatge persones i famílies en situació de vulnerabilitat residencial.*
>
> *9bis. Als efectes d'aquesta llei, s'entén per grup d'empreses el que determina l'article 42.1 del Codi de comerç, aprovat pel Reial decret del 22 d'agost de 1885.* (...)."
>
> Article 9.2. DOGC Núm.860-7.3.2022 (pàg. 9)[18]

Els grans tenidors d'habitatges segons la normativa estatal

Referent al Govern de l'Estat, el *Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19* (article 4) definia els *grans tenidors* com tota aquella persona (física o jurídica) propietària de més de 10 habitatges o d'una superfície construïda major de 1.500 m²:

> "*Artículo 4. Aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda*
>
> 1. *La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se definí en el artículo siguiente, podrá solicitar de la persona arrendadora cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda o gran tenedor, entendiendo por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m², hasta el 28 de febrero de 2022, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes. (...).*"
>
> Article 4.1. BOE-A-2020-4208 (pàg. 25)[19]

I, recentment, tot i no tractar-se encara d'una normativa vigent, el *Anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda*, del 26 d'octubre de 2021, (article 3) tornava a fer referència a aquesta definició i en matisava alguns aspectes:

> "*Artículo 3. Definiciones*
>
> *(…) k) Gran tenedor: la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. (…)."*
>
> Article 3. *Anteproyecto de Ley-26 d'octubre de 2021* (pàg. 17)[20]

[18] Font: https://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/8620/1894033.pdf [consultat el 21/03/2022].
[19] Font: https://www.boe.es/buscar/pdf/2020/BOE-A-2020-4208-consolidado.pdf [consultat el 21/03/2022].
[20] Font: https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/audienciainfopublica/recursos/01_apl_vivienda_nt_26_octubre.pdf [consultat el 21/03/2022].

Annex 4. Glossari[21]

. Bé immoble: unitat bàsica de referència del Cadastre associada, entre altres qüestions, a un càrrec de l'Impost de Béns Immobles (IBI). Un bé immoble té assignat un únic ús principal (residencial, hoteler, esportiu, comercial, etc.), encara que internament pot incloure unitats constructives amb "destins" diferents. Per a cada bé immoble, el Cadastre publica en obert l'adreça, la superfície del solar, la superfície construïda total, el districte i l'any de construcció i es distingeixen per dues categories: urbans o rurals.

. Referència cadastral: codi identificatiu alfanumèric d'un bé immoble que està integrat, entre altres dades, pel codi de la parcel·la. Cada referència cadastral té associada com a mínim un contribuent que, per exemple, es fa càrrec del pagament de l'IBI.

. Unitat constructiva/ local cadastral: nombre d'elements interns que integren un bé immoble. En el cas dels habitatges es solen anomenar "locals cadastrals d'habitatge". Per cada unitat constructiva d'un bé immoble es pot identificar la seva superfície construïda (sense comptar els elements comuns), les reformes que ha tingut i l'any en el qual s'han dut a terme, la planta, el pis, la porta, la tipologia constructiva i la qualitat constructiva.

. Finca: equival a la parcel·la cadastral o al solar municipal. Una finca pot disposar d'un sol o diversos béns immobles.

. Divisió de la finca: el Cadastre estableix dues categories bàsiques de finques. Aquelles on es poden diferenciar diversos béns immobles (divisió horitzontal) i aquelles altres que apareixen com un únic element (sense divisió horitzontal). Tanmateix, de la mateixa manera que hi ha finques sense divisió horitzontal que poden englobar, a la pràctica, diversos habitatges (fet que es produeix sovint amb l'obra nova que encara no s'ha comercialitzat o les promocions d'habitatge protegit), també hi ha finques amb divisió horitzontal que poden estar fent referència a un únic habitatge o local (quan, per exemple, l'habitatge i l'aparcament disposen de dues referències cadastrals distintes).

. Contribuent de l'IBI: persona física o jurídica a nom de qui està un determinat bé immoble i, per tant, assumeix el pagament de la quota corresponent de l'IBI. La majoria de vegades el contribuent és el propietari d'aquell bé immoble, però també ho poden ser els usufructuaris, els concessionaris o els titulars d'un dret de superfície (per exemple: quan dues persones físiques comparteixen un mateix habitatge tan sols s'especifica el primer titular que apareix en el registre).

. Gran tenidor$_1$ (marc autonòmic vigent): en el marc de la Llei 24/2015, del 29 de juliol –modificada pel Decret-llei 17/2019, de 23 de desembre i la Llei 1/2022, del 3 de març–), s'entén que són grans tenidors d'habitatge les entitats financeres (així com les filials immobiliàries d'aquestes entitats), els fons d'inversió, les entitats de gestió d'actius i els fons de capital de risc i titulització d'actius. Tanmateix, també es consideren grans tenidors les persones físiques que són titulars de més de 15 habitatges i les persones jurídiques tenidores de més de 10 amb les excepcions següents: els promotors socials (INCASÒL, ajuntaments, societats i patronats municipals d'habitatge i les entitats sense ànim de lucre i els promotors privats que es dediquin a la promoció d'HPO) les persones jurídiques que tinguin més d'un 15% de la superfície habitable qualificada com a HPO i les entitats privades sense ànim de lucre que proveeixen habitatge a persones i famílies en situació de vulnerabilitat residencial.

[21] Glossari d'elaboració pròpia realitzat a partir de les diverses fonts consultades en aquesta recerca.

. Gran tenidor$_2$ (marc estatal vigent): en el marc del *Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo*, s'entén que són grans tenidors qualsevol persona física o jurídica titular de més de 10 immobles urbans o d'una superfície construïda major de 1.500 m², excloent garatges i trasters.

. Gran tenidor$_3$ (marc estatal): en el marc del *Anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda,* del 26 d'octubre de 2021, s'entén per gran tenidor tota persona física o jurídica titular de més de 10 immobles urbans d'ús residencial o d'una superfície construïda major de 1.500 m² d'ús residencial, excloent els garatges i els trasters.

. Gran propietari$_1$ (normativa catalana): persona física tenidora de més de 15 habitatges o persona jurídica tenidora de més de 10 (amb un sense residents en ambdós casos).

. Gran propietari$_2$ (normativa estatal): persona física o jurídica tenidora de més de 10 habitatges (amb residents o sense).

. Habitatge d'ús turístic (HUT): l'habitatge d'ús turístic és aquell cedit a tercers a canvi d'un preu per un període màxim de 31 dies, dues o més vegades l'any. Han de disposar de cèdula d'habitabilitat i el titular de l'activitat és el propietari, encara que la comercialització es pot encarregar a un operador. La unitat de transacció és l'habitatge sencer.

Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona