

Ajuntament  
de Barcelona

Àrea  
Metropolitana  
de Barcelona

Diputació  
de Barcelona

Generalitat  
de Catalunya

con el apoyo de:  
Associació  
de Gestors  
de Polítics  
Socials d'Habitatge  
de Catalunya

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

Conjunto del parque y  
segmento del alquiler  
2021

**HB LAB**  
**O**

10/2022

Barcelona, octubre de 2022

**Investigación, redacción y edición**

Equipo Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

**Con el apoyo de**

Oficina Municipal de Dades de l'Ajuntament de Barcelona

Institut Català del Sòl

**Nos encontrarás en**

Plaça de la Vila 6, bajo

08012 Barcelona

[info@ohb.cat](mailto:info@ohb.cat)

Síguenos en [www.ohb.cat](http://www.ohb.cat) y en @OMHBcn

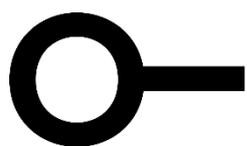


Amb el suport de:



# Índice

<b>1. Introducción</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Metodología</b> .....	<b>4</b>
2.1. <i>Conjunto del parque</i> .....	5
<i>Selección de los datos</i> .....	5
<i>Procesos de depuración y consolidación de la BBDD</i> .....	7
2.2. <i>Segmento de alquiler</i> .....	9
<i>Selección de los datos</i> .....	9
<i>Procesos de depuración y consolidación de la BBDD</i> .....	10
2.3. <i>Grandes propietarios de viviendas</i> .....	10
<i>Criterios de análisis</i> .....	10
<i>Proceso de cálculo</i> .....	11
<b>3. Estructura y concentración de la propiedad del conjunto del parque</b> .....	<b>13</b>
3.1. <i>La estructura de la propiedad</i> .....	14
3.2. <i>Los grandes propietarios según la normativa catalana</i> .....	17
3.3. <i>Los grandes propietarios según la normativa estatal</i> .....	27
<b>4. Estructura y concentración de la propiedad del segmento de alquiler</b> .....	<b>33</b>
4.1. <i>La estructura de la propiedad del parque de alquiler</i> .....	34
4.2. <i>Los grandes propietarios del parque de alquiler según la normativa catalana</i> .....	38
4.3. <i>Los grandes propietarios del parque de alquiler según la normativa estatal</i> .....	41
<b>5. Conclusiones</b> .....	<b>44</b>
<b>6. Anexos</b> .....	<b>48</b>
<i>Anexo 1. Los contribuyentes con más viviendas en la ciudad de Barcelona</i> .....	49
<i>Anexo 2. Los grandes tenedores de la ciudad de Barcelona</i> .....	50
<i>Anexo 3. El concepto jurídico de gran tenedor de viviendas en Catalunya y España</i> .....	52
<i>Anexo 4. Glosario</i> .....	54



# 1. Introducción

La estructura y la concentración de la propiedad del parque de viviendas resulta, tras los estragos provocados por la última crisis económica del 2008 y el estallido de la pandemia de la COVID-19, una cuestión de especial relevancia en la esfera política. Así lo demuestran el gran número de normativas legales asociadas a este tema que se han aprobado, tanto en el marco autonómico como estatal, desde entonces hasta la actualidad.

En primer lugar, en cuanto a la Generalitat de Catalunya, desde la *Llei 18/2007, del 28 de setembre, del dret a l'habitatge*, aprobada con el objetivo de constituir el eje vertebrador de las políticas públicas en materia de vivienda, se han desarrollado hasta 3 normas más para tratar de forma específica el concepto de gran tenedor de vivienda y los deberes sociales vinculados a esta terminología: 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-Ilei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge* y 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 segundo lugar, en lo referente al Gobierno del Estado, la crisis sanitaria de 2020 provocó la adopción de varias medidas extraordinarias vinculadas a esta materia, como 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*. Y, de forma más reciente, a través del *Anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda*, del 26 de octubre de 2021, se han propuesto ciertos matices al respeto.

Por consiguiente, ante este escenario, el Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) inició en 2018 el laboratorio '**Estructura y concentración de la propiedad de viviendas en Barcelona**', donde se analizaba la estructura y la distribución de la propiedad de viviendas con el fin de consolidar un indicador que aportara información sobre su evolución en el tiempo.

Hasta el momento se han elaborado dos informes<sup>1</sup> al respecto, de forma que el documento que aquí se presenta compila los principales resultados de la tercera edición del laboratorio, 'Estructura y concentración de la propiedad de viviendas en Barcelona. Conjunto del parque y segmento de alquiler. 2021' que tiene por objetivo conocer la estructura de la propiedad del parque de Barcelona en 2021, así como el detalle de los grandes propietarios de la ciudad a escala global y a escala de barrio.

En lo referente a los contenidos, la investigación se divide en dos temáticas. Por un lado, el estudio de la estructura y la concentración de la propiedad del conjunto del parque de viviendas (basado, principalmente en los datos ofrecidos por la Dirección General del Catastro y el Ayuntamiento de Barcelona) y, por el otro, el análisis de la estructura y concentración de la propiedad del segmento de alquiler (realizada a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el Institut Català del Sòl (INCASÒL).

Respecto a la estructura del trabajo, el documento se compone de tres capítulos, además de unas conclusiones y un conjunto de anexos –*Los contribuyentes con más viviendas en Barcelona, Los grandes propietarios de Barcelona, El concepto jurídico de gran tenedor de viviendas en Catalunya y España* y un *Glosario*–.

En este primer apartado, de carácter introductorio, se exponen los antecedentes del proyecto y se contextualiza la última edición realizada. En el segundo se describen las particularidades de las fuentes empleadas y los diferentes procesos y criterios de análisis establecidos. En el tercero y cuarto epígrafe se muestran los principales resultados obtenidos, respectivamente, en el conjunto del parque

---

<sup>1</sup> Los informes de las ediciones de 2018 y 2019-20 se pueden consultar en la web del 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](https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2020/07/Lab_Propietat_2019-2020-VF.pdf), respectivamente [consultado el 28/03/2022].

residencial de la ciudad y en el segmento de alquiler, con especial atención a los grandes propietarios según la definición hecha por la normativa catalana y estatal. Y, finalmente, el último capítulo recoge las conclusiones del trabajo.



## 2. Metodología

## 2.1. Conjunto del parque

### Selección de los datos

El presente trabajo parte del hecho que, tal como se ha mencionado en ediciones anteriores, no existe una única fuente inequívoca que permita determinar la estructura de la propiedad del parque de Barcelona, sobre todo, en el caso del número de viviendas existentes. Por lo tanto, a fin de lograr el objetivo de la investigación, se ha desarrollado una metodología propia basada en el cruce y la complementación parcial de varias fuentes de datos.

En cuanto a las fuentes de datos principales, se parte de la unión entre: los microdatos de la base alfanumérica de la Direcció General del Catastre (a fecha 22 de enero 2021) (figura 1, objeto de estudio A: estimación del número de viviendas existentes) y la relación pseudoanonimizada de contribuyentes, solares y referencias catastrales del Registre Cadastral Municipal de l'Ajuntament de Barcelona (a fecha 29 de enero 2021) (figura 1, objeto de estudio B: número y tipología de propietarios). A continuación, en lo referente a las fuentes de datos complementarias, se utiliza el Registre de HUTs (Viviendas de uso turístico -VUTs-) de la Generalitat de Catalunya (2021), el Registre de Certificats Energètics de l'Institut Català de l'Energia (2021) y los datos del parque público municipal del Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (2020) para contrastar los resultados inmediatos y directos que se pueden obtener de la base extraída de la Direcció General del Cadastre en lo referente al número de inmuebles de uso residencial (véase tabla 1).

**Tabla 1. Fuentes utilizadas en la investigación**

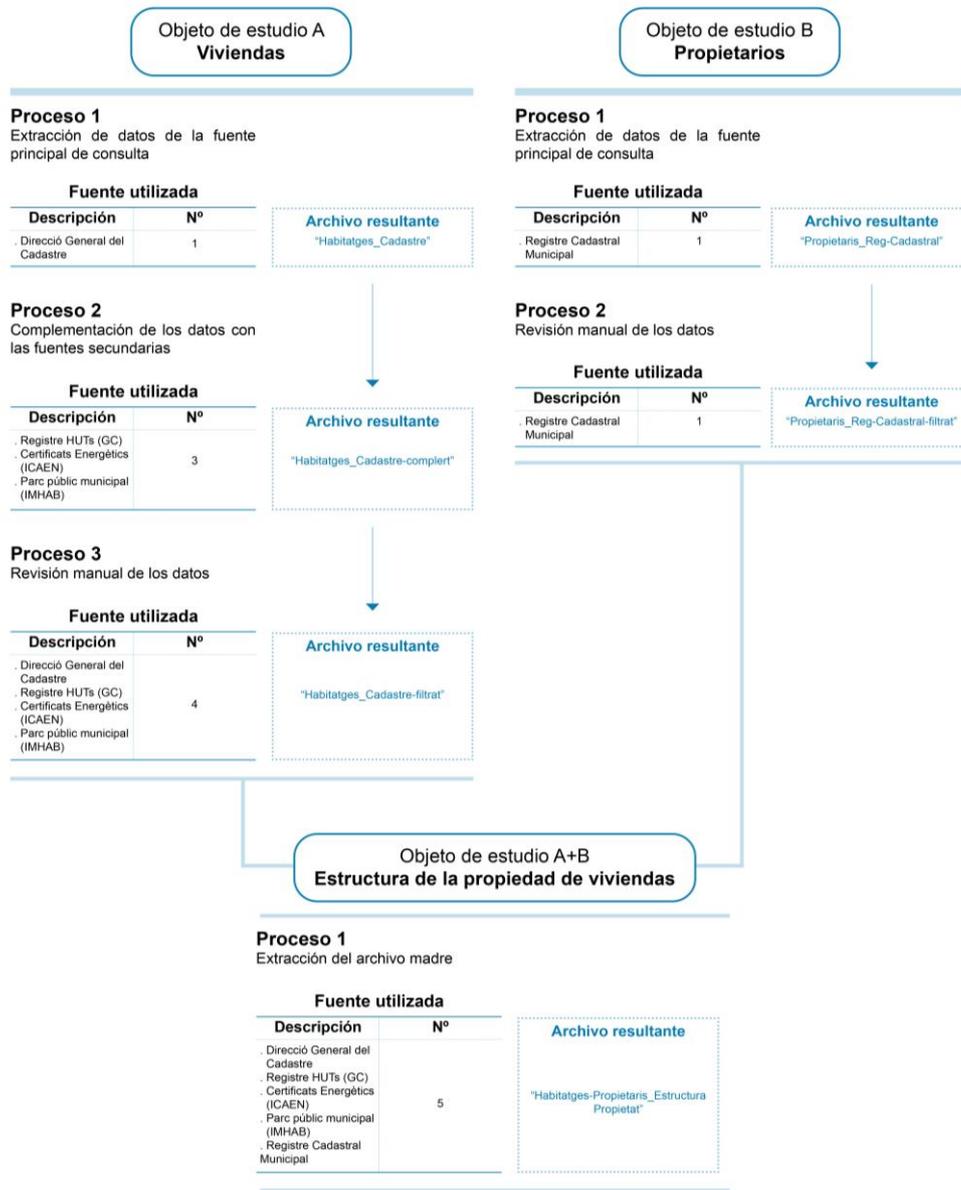
	Período de los datos	Objeto de investigación
<b>Fuentes principales</b>		
Direcció General del Cadastre, a partir de la base alfanumérica	2021	viviendas
Ajuntament de Barcelona, a partir del Registre Cadastral Municipal	2021	propietarios
<b>Fuentes complementarias</b>		
Generalitat de Catalunya, a partir del Registre de VUTs (viviendas de uso turístico)	2021	viviendas
Institut Català de l'Energia, a partir del Registre de Certificats Energètics	2021	viviendas
Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, a partir de los datos del parque público municipal	2020	viviendas
<b>Recuento de fuentes para cada objeto de investigación</b>		
TOTAL fuentes consultadas objeto A: viviendas		4
TOTAL fuentes consultadas objeto B: propietarios		1

Fuente: elaboración propia

En términos generales, el proceso de trabajo y la gestión de los datos se inicia con el tratamiento casi paralelo de los dos objetos de estudio (A: viviendas y B: propietarios) y se finaliza con el cruce de los resultados obtenidos (a través del campo de la referencia catastral) para conformar una base conjunta. En definitiva, la elaboración de este archivo madre permite realizar una aproximación a la realidad de la estructura de la propiedad del parque de viviendas de la ciudad de Barcelona (véase figura 1).

Finalmente, en lo referente a la lectura temporal de los datos hay que remarcar que, a raíz de los cambios metodológicos producidos desde el inicio del laboratorio (principalmente la incorporación de nuevas fuentes complementarias y ajustes en los criterios de análisis), los resultados obtenidos en las tres ediciones elaboradas (2018, 2019 y 2021) no son directamente comparables. Así pues, teniendo en cuenta que este laboratorio se basa en una estimación del número de viviendas y propietarios, los datos de los tres informes publicados solo podrían contrastarse a gran escala entre ellos, es decir, tomando únicamente como referencia grandes unidades de análisis (el conjunto de la ciudad o la distribución entre personas físicas y jurídicas), las diferencias temporales por barrios o los tipos de persona física podrían ser inconsistentes. De lo contrario, el corto periodo temporal disponible hasta el momento (2018-2021) no permite captar grandes variaciones.

**Figura 1. Esquema metodológico general del estudio**



Fuente: elaboración propia

## Procesos de depuración y consolidación de la BBDD

### Determinación del parque de viviendas (objeto de estudio A)

La estimación del parque de viviendas de la ciudad de Barcelona, así como su distribución territorial, se ha realizado a partir de varias fuentes de datos. Este motivo recae en el hecho de que no hay una única manera de identificar ni el número de viviendas (puesto que dos o más “locales catastrales” de vivienda pueden estar haciendo referencia a un único inmueble) ni las referencias catastrales que pertenecen a usos residenciales (a veces, los usos predominantes asignados por el Catastro no siempre se ajustan a las características efectivas del bien inmueble).

En lo referente a la **fuentes principal de consulta (proceso 1)** –información de bienes inmuebles, parcelas, unidades constructivas y locales catastrales de la base alfanumérica de la Direcció General del Cadastre (extracción de 22 de enero de 2021)–, se han definido tres criterios secuenciales:

**Criterio 1:** para determinar el universo residencial del total de referencias catastrales de la ciudad de Barcelona, se han establecido dos criterios de acuerdo con el tipo de división de la finca:

- En el caso de las fincas con división horizontal, se ha considerado directamente el uso principal proporcionado (referencias catastrales que pertenecen al uso residencial). De tal manera que se han obviado aquellas referencias que contienen locales de vivienda, pero que tienen otros usos.
- En el caso de las fincas sin división horizontal, se ha considerado como uso mayoritario aquel establecido por la unidad constructiva con mayor superficie (m<sup>2</sup>).

**Criterio 2:** para hacer una primera estimación del número de viviendas existentes, se han establecido dos criterios más vinculados a la tipología constructiva:

- Se consideran referencias catastrales correspondientes a una vivienda unifamiliar aquellas que tienen como categoría predominante “viviendas unifamiliares de carácter urbano”.
- En el resto de los casos, las referencias responden a una vivienda plurifamiliar y se contabiliza el número de locales catastrales sin tener en cuenta los elementos comunes.

Por otro lado, hay que hacer constar que se tienen en cuenta tanto los bienes inmuebles de carácter urbano como rural, es decir, todos los bienes del Cadastre, como ya se introdujo en la edición de 2019.

**Criterio 3:** a fin de depurar la primera estimación de viviendas, se ha realizado una doble revisión manual de los datos en los siguientes supuestos:

- Casos extremos donde el número de viviendas resultaba inverosímil en relación con la superficie total indicada por Cadastre.
- Casos de bienes inmuebles de uso residencial sin viviendas o con superficie nula.

En cuanto a las **fuentes complementarias (proceso 2)** – Registro de viviendas de uso turístico o VUTS (Registre d’Habitatges d’Ús Turístic -HUTs-) de la Generalitat de Catalunya (datos de enero de 2021), Registre de Certificats Energètics del ICAEN (datos de septiembre de 2021) y datos del parque público municipal (datos de mayo de 2020)-, se han establecido tres criterios más:

**Criterio 4:** para incorporar aquellas unidades que, a pesar de ser viviendas, el Cadastre les asigna un uso diferente al residencial, se ha complementado la estimación de viviendas con el Registro de viviendas de uso turístico o VUTS (Registre d’Habitatges d’Ús Turístic -HUTs-), (a menudo estos tipos de viviendas están clasificados como “ocio y hostelería”, entre otros usos).

Así pues, del total de inmuebles presentes en este registro se han recuperado un 28% de las viviendas que, a la vez, suponen el 0,3% del conjunto del parque estimado.

**Criterio 5:** a efectos de depurar la estimación de viviendas existente, se ha procedido a contrastar el número de viviendas según Catastre con el Registre de Certificats Energètics. Este procedimiento ha permitido, entre otras cuestiones, recodificar como unifamiliares algunas referencias catastrales consideradas plurifamiliares (0,1% del conjunto del parque).

**Criterio 6:** para verificar que todas las viviendas que conforman el parque público de gestión municipal están contabilizadas en la estimación realizada, se revisan todas las referencias catastrales y se incorporan aquellas correspondientes a viviendas públicas previamente no consideradas según el Catastre. De forma que, en términos generales, la estimación de viviendas de Barcelona contempla más del 90% de las viviendas que conforman el parque de alquiler y en derecho de superficie gestionado por el Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació

### Determinación del número y el tipo de propietarios (objeto de estudio B)

El cómputo de propietarios de la ciudad de Barcelona se ha realizado a través de una **única fuente principal de consulta**, el Registre Cadastral Municipal del Ajuntament de Barcelona (versión de los datos a 1 de enero de 2021), **y dos procesos de análisis** (proceso 1 y 2).

En primer lugar, en cuanto a los criterios metodológicos generales, hay que hacer constar que el Registre Cadastral Municipal cuantifica los contribuyentes que asumen el pago de la cuota del IBI, que en su mayoría, son también los titulares del inmueble en cuestión. Por consiguiente, a pesar de que en algunos casos estos contribuyentes pueden ser los usufructuarios, los concesionarios o los titulares de un derecho de superficie, en este trabajo se ha optado por realizar una equivalencia entre el término *contribuyente* y el término *propietario*.

En segundo lugar, en lo referente a los procesos de análisis, se ha establecido un único criterio (proceso 1):

**Criterio:** para determinar las diferentes tipologías de propietarios, se han elaborado 5 clasificaciones de contribuyentes a partir de, casi en todos los casos, la letra inicial de los CIF:

- **Personas físicas:** todas las personas físicas aparecen, en la fuente de consulta, con el código anonimizado. De forma que, estos documentos no contienen ninguna letra identificativa al inicio, solo caracteres alfanuméricos numéricos.
- **Administraciones públicas:** todos los documentos identificativos que empiezan por Q (organismos públicos), P (corporaciones Locales) o S (órganos de la Administración del Estado y de las comunidades autónomas).
- **Empresas:** todos los documentos que empiezan por A (sociedades anónimas), B (sociedades de responsabilidad limitada y sociedades comendatarias), C (sociedades colectivas), J (sociedades civiles), N (personas jurídicas y entidades sin personalidad jurídica que carezcan de la nacionalidad española), U (uniones temporales de empresas) o W (establecimientos permanentes de entidades no residentes en territorio español).
- **Entidades sin ánimo de lucro:** todos los documentos identificativos que empiezan por F (sociedades cooperativas) o G (asociaciones).
- **Instituciones religiosas:** todos los documentos identificativos que empiezan por R (congregaciones e instituciones religiosas).
- **Comunidades de bienes/propietarios:** todos los documentos que empiezan por la letra E y H.

- **Otros:** resto de documentos que empiezan con otras letras o que se inician con la letra V (“otros tipos no definidos en el resto de las claves”).

Hay que tener en cuenta que el tipo de contribuyente establecido a partir de las letras del CIF tan solo permite designar la forma jurídica de las empresas y entidades, pero no el origen de su capital social y la vinculación con otras empresas.

Finalmente, el cómputo de propietarios de vivienda de la ciudad de Barcelona se obtiene del cruce de la base de contribuyentes (objeto de estudio B) con el universo residencial (objeto de estudio A) previamente identificado (referencias catastrales obtenidas en la estimación del parque de viviendas existente en la ciudad).

## 2.2. Segmento de alquiler

### Selección de los datos

Los datos relativos a la estructura de la propiedad del parque de viviendas en alquiler provienen de una explotación, realizada por el equipo del O-HB, de la base de datos de fianzas de alquiler depositadas en el Institut Català del Sòl (INCASÒL). Así pues, estos datos muestran las viviendas que, en fecha de referencia 1 de enero de 2021 (versión de la base de datos a 31 de marzo de 2022), estaban efectivamente en alquiler, puesto que constaba una fianza depositada de un contrato de arrendamiento con uso de vivienda permanente y habitual según la obligación que establece la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos*<sup>2</sup>. Se tiene que tener en cuenta, pero, que puede haber una demora entre la firma del contrato y el depósito de la fianza —el artículo 3 de la *Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes*<sup>3</sup>, determina que la fianza se tiene que depositar en el plazo de 2 meses, a contar desde la firma del contrato de alquiler—, especialmente durante el estado de alarma decretado por el Gobierno central a raíz de la pandemia del COVID-19 —el artículo 3 del *Decret-Llei 13/2020, de 21 d'abril, pel qual s'adopten mesures urgents de caràcter estructural i organitzatiu*, así como medidas en el ámbito de las entidades del sector público de la Administración de la Generalitat<sup>4</sup> ampliaba a 4 meses y hasta el 31 de diciembre de 2020 el plazo para depositar la fianza de un contrato de alquiler—.

En lo referente a la fuente empleada, la información contenida en la base de datos de fianzas de alquiler del INCASÒL está definida a través de la normativa legal y es, por lo tanto, limitada. Por un lado, la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos* (LAU) define qué tipo de viviendas y agentes tienen que depositar la fianza del contrato y qué circunstancias quedan exentas de hacerlo. Y, del otro, la *Ley 13/1996, de 29 de julio, del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas* establece la obligación de los arrendadores de fincas urbanas en Catalunya de depositar en el INCASÒL la fianza establecida por el artículo 36.1 de la ley estatal (LAU).

Así pues, en la presente investigación, solo se toman en consideración las fianzas de las fincas destinadas a uso de vivienda permanente y habitual y se excluyen aquellas con uso diferente de vivienda, además de los casos descritos en el artículo 5 de la L29/1994. De forma concreta, **las fincas no comprendidas en este estudio son:**

---

<sup>2</sup> Fuente: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003> [consultada el 13/06/2022].

<sup>3</sup> Fuente: <https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/2238/1779045.pdf> [consultada el 13/06/2022].

<sup>4</sup> Fuente: <https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8119/1792467.pdf> [consultada el 13/06/2022].

- Uso diferente de vivienda:
  - ❖ Vivienda de temporada (verano u otras temporadas)
  - ❖ Otros usos (industrial, comercial, etc.)
- Viviendas alquiladas por las administraciones y empresas públicas cuando estas son las locatarias y la renta se satisface a cargo de los presupuestos respectivos
- Viviendas de porteros, guardas, entre otros.
- Viviendas para militares.
- Arrendamientos rústicos
- Viviendas universitarias (reconocidas oficialmente por la universidad)
- Viviendas de uso turístico (cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada)

Finalmente, en lo referente a la lectura temporal de los datos hay que destacar que, a raíz de los cambios metodológicos producidos detallados en el siguiente apartado “Procesos de depuración y consolidación de la BBDD”, los resultados obtenidos en la edición pasada (2020<sup>5</sup>) no son directamente comparables a los del presente trabajo.

## Procesos de depuración y consolidación de la BBDD

### Determinación del número de viviendas

A fin de obtener el número de viviendas arrendadas y sus características, se ha optado por cuantificar el número de viviendas que tengan un contrato vigente de alquiler. Es decir, a diferencia de trabajos precedentes donde se consideraban el número de contratos y no el número de inmuebles, se ha decidido cambiar este criterio para evitar situaciones de duplicidad en las cuales una vivienda contenga más de un contrato.

## 2.3. Grandes propietarios de viviendas

### Criterios de análisis

Para cuantificar los grandes tenedores de viviendas del conjunto del parque de Barcelona y del segmento de alquiler se toma como referencia las definiciones incluidas en la normativa legal aprobada recientemente. Aun así, dado que la normativa catalana y estatal difieren en algunos aspectos (véase anexo 4), en este trabajo se ha optado por cuantificar los grandes tenedores atendiendo cada una de estas situaciones por separado.

Por un lado, se han tomado únicamente las variables relativas a la figura de *aplicación* y el *número de viviendas*, definidas en los dos marcos legales vigentes (véase tabla 2). Y, por el otro, se ha propuesto el término *gran propietario* como equivalente al concepto *gran tenedor*.

En definitiva, **desde el punto de vista de la normativa catalana**, se consideran **grandes propietarios**<sup>1</sup> todas aquellas **personas físicas tenedoras de más de 15 viviendas** y todas aquellas **personas jurídicas titulares de más de 10** (con residentes o sin en ambos casos).

---

<sup>5</sup> La edición de 2020 se puede consultar en la web del Observatori Metropolità de l’Habitatge de Barcelona [https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2020/07/Lab\\_Propietat\\_2019-2020-VF.pdf](https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2020/07/Lab_Propietat_2019-2020-VF.pdf) [consultada el 28/03/2022].

Por otro lado, **por parte de la normativa estatal**, tienen la consideración de **grandes propietarios** aquellas **personas físicas o jurídicas con más de 10 viviendas** (con residentes o sin).

**Tabla 2. El concepto de gran tenedor según la normativa vigente. Catalunya y Espanya. 2021\***

	Normativa asociada	Figuras de aplicación	Excepciones	Unidad de análisis		
				Tipos	Nº	Superficie
<b>Marco autonómico</b>						
Gran tenedor <sub>1</sub>	. L 24/2015 . DL17/2019 . L1/2022	. Personas físicas . Personas jurídicas . Entidades financieras y fondos de inversión . Fondos de capital de riesgo	. Promotores sociales . Personas jurídicas >15% superficie HPO . Entidades sin ánimo de lucro, destinatario = personas en situación de vulnerabilidad residencial	Viviendas	. Personas físicas >15 . Personas jurídicas >10	-
<b>Marco estatal</b>						
Gran tenedor <sub>2</sub>	RDL11/2020	. Personas físicas . Personas jurídicas	-	Inmueble urbano	>10	1.500 m <sup>2</sup>
<b>Otros</b>						
Gran tenedor <sub>3</sub>	<i>Anteproyecto de Ley estatal por el derecho a la vivienda</i>	. Personas físicas . Personas jurídicas	-	Inmueble urbano de uso residencial	>10	1.500 m <sup>2</sup>

(\*) Para más información relativa a las definiciones del término *gran tenedor* (1, 2 y 3) véase anexo 3 y anexo 4.

Nota: la categoría "otros" corresponde a otras normativas no vigentes no aplicables en este trabajo, pero que resultan relevantes a tener en cuenta.

Fuente: elaboración propia

Para finalizar, hay que tener presente que, a diferencia del análisis de este trabajo, los marcos normativos vigentes contabilizan todas las viviendas que pueda tener un propietario, no solo en Barcelona, sino también en el resto de España (tanto en el marco autonómico como estatal). Por este motivo, puede haber más grandes propietarios de los que ha identificado este trabajo a causa de la tenencia de otras viviendas fuera de la ciudad.

## Proceso de cálculo

Para obtener el número de viviendas que son propiedad de grandes tenedores en la ciudad de Barcelona se han establecido tres procesos de cálculo diferentes, uno para el conjunto del parque (a) y dos para el segmento de alquiler (b y c):

**Proceso a:** el número de viviendas en manos de grandes propietarios por el conjunto del parque se ha obtenido a partir del sumatorio de todas las unidades, presentes en la base de datos generada por el O-HB (véase apartado 2.1 de la metodología), correspondientes a propietarios de más de 10 o 15 viviendas según la personalidad jurídica del titular.

- Los resultados de este proceso se pueden consultar en las tablas 6 y 10 del presente trabajo (capítulo 3)
- Fuente: Catastre (2021) y otras fuentes complementarias

**Proceso b:** el número de viviendas arrendadas en manos de grandes propietarios por el segmento de alquiler<sub>1</sub> se ha obtenido a partir de aplicar los resultados del proceso “a” (depurado a través de 9 hipótesis de trabajo) sobre el volumen total de viviendas que conforman el parque de alquiler calculado según la base de datos generada por el O-HB y los resultados de la Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona (ESDB 2020). Así pues, se ha trabajado con la hipótesis de que la gran mayoría de inmuebles correspondientes a grandes tenedores por el conjunto del parque de la ciudad tienen que estar forzosamente en alquiler y se ha trabajado con propietarios de más de 10 o 15 viviendas en alquiler según la personalidad jurídica del titular (véase apartado 3.2 y 3.3 de los resultados).

Las 9 hipótesis que han permitido corregir la estimación inicial “a” y cuantificar de forma aproximada el número de viviendas en manos de grandes tenedores con fines diferentes al alquiler son:

#### VIVIENDAS NO PRINCIPALES

- a) Viviendas desocupadas, imputables a grandes tenedores
- b) Viviendas de otros usos, imputables a grandes tenedores
- c) Viviendas de uso turístico con licencia en manos de grandes tenedores
- d) Viviendas de uso turístico sin licencia en manos de grandes tenedores

#### VIVIENDAS PRINCIPALES

- e) Viviendas ocupadas sin título habilitante, imputables a grandes tenedores
- f) Viviendas cedidas, imputables a grandes tenedores
- g) Viviendas de personas físicas con más de 10/15 viviendas en las que viven ellos
- h) Viviendas de instituciones religiosas con más de 10 viviendas en los que viven ellos
- i) Viviendas de comunidades de bienes/propietarios con más de 10 viviendas en los que viven ellos

- Los resultados de este proceso se pueden consultar en las tablas 9 y 11 del presente trabajo (capítulo 3)
- Fuente: Cadastre (2021), ESDB (2020) y otras fuentes complementarias

**Proceso b:** el número de viviendas arrendadas en manos de grandes propietarios por el segmento de alquiler<sub>2</sub> se ha obtenido a partir del sumatorio de todas las unidades, presentes en la base de datos de fianzas del INCASÒL (véase apartado 2.2 de la metodología), correspondientes a propietarios de más de 10 o 15 viviendas en alquiler según la personalidad jurídica del titular.

- Los resultados de este proceso se pueden consultar en las tablas 16 y 18 del presente trabajo (capítulo 4)
- Fuente: INCASÒL (2021)



### 3. Estructura y concentración de la propiedad del conjunto del parque

### 3.1. La estructura de la propiedad

El año 2021 constan en la ciudad de Barcelona un total de **520.586 propietarios y 785.757 viviendas**, lo cual representa una media de 1,5 viviendas por propietario (véase tabla 3).

En cuanto a la estructura de la propiedad del parque de Barcelona, destacan claramente los **propietarios que tienen entre 1 y 2 viviendas** –tanto en número de titulares (**492.867 propietarios** que representan un **94,7%** del total) como en número de viviendas (**545.348 viviendas** que figuran un **69,4%** del total)– y de forma mucho más minoritaria los que poseen entre 3 y 5 (18.538 propietarios que representan un 3,6% y acumulan un 8,3% de las viviendas de Barcelona). Finalmente, a pesar de que el número de propietarios con 6 o más viviendas es menor a escala global (9.181 propietarios que representan un 1,8%), son poseedores de un volumen de viviendas significativo (168.807 viviendas que representan un 21,5% del total del parque de la ciudad).

En lo referente a los **grandes propietarios** de Barcelona, se pueden diferenciar dos tipologías, los que tienen **más de 10 viviendas** –en línea con la normativa estatal (Real Decreto-ley 11/2020) y autonómica (*Llei 21/2015, Decret-Ilei 17/2019 y Llei 1/2022*)– (**4.593 propietarios** que representan un **0,9%** del total) y los que tienen **más de 15** –en línea con la normativa autonómica (*Llei 24/2015, Decret-Ilei 17/2019 y Llei 1/2022*)– (**2.625 propietarios** que representan un **0,5%** del total). Además, si se tiene en cuenta el número de viviendas (**134.306 y 109.323 viviendas**, respectivamente) la media resultante es de 29,2 viviendas por propietario en el primer caso y de 41,6 viviendas por propietario en el segundo.

**Tabla 3. Propietarios según el número de viviendas. Barcelona. 2021**

Número de viviendas	Propietarios		Viviendas		Nº medio de viviendas por propietario
	Nº	%/total	Nº	%/total	
De 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
De 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 más	18	0,0%	20.028	2,5%	1.112,7
Sin datos			6.641	0,8%	
Subtotal más de 10	4.593	0,9%	134.306	17,1%	29,2
Subtotal más de 15	2.625	0,5%	109.323	13,8%	41,6
<b>TOTAL</b>	<b>520.586</b>	<b>100%</b>	<b>785.757</b>	<b>100%</b>	<b>1,5</b>

Nota: se entiende por propietarios los contribuyentes catastrales y el número de viviendas siempre corresponden a una estimación del parque.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Direcció General del Cadastre (base alfanumérica, 2021), la Generalitat de Catalunya (Registre de HUTs -viviendas de uso turístico o VUTS-, 2021), el Institut Català de l'Energia (Registre de

Certificats Energètics, 2021), el Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parque público municipal, 2020) y el Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021).

### El tipo de propietario

Del total de 520.586 propietarios presentes en la ciudad de Barcelona, predominan de forma muy mayoritaria los correspondientes a **personas físicas**, concretamente **505.140 propietarios** que representan el **97,0% del total**. Aun así, el número mediano de viviendas por propietario es muy mayor en el resto de tipologías, concretamente 1,3 viviendas por cada persona física frente a las 7,7 viviendas por cada persona jurídica (véase tabla 4).

Si se analizan los datos desde el punto de vista del parque de viviendas, la estructura de la propiedad presenta las siguientes características:

- Un **84,9% del parque de viviendas** (667.060 viviendas) es **propiedad de personas físicas**.
- Un **11,6% del parque de viviendas** (91.256 viviendas) es **propiedad de empresas**.
- Solo un 1,6% del parque (12.893 viviendas) es propiedad de alguna administración pública.
- Las viviendas propiedad de entidades sin ánimo de lucro, instituciones religiosas o comunidades de bienes/propietarios, entre otros, solo representan un 1,1% del total de viviendas de la ciudad de Barcelona (7.907 viviendas).

**Tabla 4. Tipos de propietario y número de propietarios y viviendas. Barcelona. 2021**

Tipos de propietario	Propietarios		Viviendas		Nº medio de viviendas por propietario
	Nº	%/total	Nº	%/total	
Personas físicas	505.140	97,0%	667.060	84,9%	1,3
Personas jurídicas	15.446	3,0%	118.697	15,1%	7,7
. Administraciones públicas	31	0,0%	12.893	1,6%	415,9
. Empresas	14.151	2,7%	91.256	11,6%	6,4
. Entidades sin ánimo de lucro	377	0,1%	2.788	0,4%	7,4
. Instituciones religiosas	166	0,0%	1.195	0,2%	7,2
. Comunidades bienes/propietarios	635	0,1%	3.527	0,4%	5,6
. Otros	86	0,0%	397	0,1%	4,6
Sin datos	-	-	6.641	0,8%	-
<b>TOTAL</b>	<b>520.586</b>	<b>100%</b>	<b>785.757</b>	<b>100%</b>	<b>1,5</b>

Nota 1: se entiende por propietarios los contribuyentes catastrales, el número de viviendas siempre corresponde a una estimación del parque y la tipología "personas jurídicas" siempre hace referencia a todos aquellos propietarios que no son una persona física.

Nota 2: el informe que aquí se presenta no permite detectar las sociedades limitadas que tienen una única vivienda y que forman parte de un entramado empresarial (véase apartado 2.1 de la metodología).

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Direcció General del Cadastre (base alfanumérica, 2021), la Generalitat de Catalunya Registro de viviendas de uso turístico o VUTS (Registre d'Habitatges d'Ús Turístic -HUTs-), el Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), el Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parque público municipal, 2020) y el Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

Además, si se analizan desde el punto de vista de la tipología de propietarios, la estructura presenta las siguientes particularidades:

- Las **personas físicas** (505.140 propietarios) representan un **97,0% del total** de propietarios y tienen una media de **1,3 viviendas por persona**.
- Las **empresas** (14.151 propietarios) representan un **2,7%** y tienen una media de **6,4 viviendas por empresa**.
- Las comunidades de bienes/propietarios (635 propietarios) y las entidades sin ánimo de lucro (377 propietarios) representan un 0,1% en ambos casos y tienen una media de 5,6 y de 7,4 viviendas por propietario, respectivamente.
- Las 12.893 viviendas de titularidad pública suponen el 1,6% del total de viviendas. Además, la administración pública es la propietaria con más viviendas en la ciudad de Barcelona (véase anexo 1).

### Propietarios de una única vivienda

En una escala de análisis más detallado, en la ciudad de Barcelona destacan los **propietarios que poseen una única vivienda, 440.386 propietarios que representan un 84,6%** (véase tabla 5).

En cuanto a las personas físicas, las tenedoras de una sola vivienda resultan muy mayoritarias (432.462 propietarios que representan un 85,6% del total de propietarios de esta tipología). De forma que, tomando también en consideración los resultados del apartado anterior, la estructura de la propiedad del parque de viviendas de Barcelona se caracteriza principalmente por personas físicas titulares de su propia vivienda en la ciudad.

Relativo a las personas jurídicas, a diferencia del escenario anterior, se presenta una situación mucho más equilibrada (7.924 propietarios de una única vivienda que representan el 51,3% del total). Sin embargo, mientras que la mayoría de categorías siguen esta línea, las administraciones públicas, como es lógico, tienden a ser propietarias de más de una vivienda (solo 8 propietarios son titulares de una única vivienda, lo cual representa un 25,8% del total de esta tipología).

**Tabla 5. Propietarios de una única vivienda respecto el total de propietarios. Barcelona. 2021**

Tipos de propietario	Propietarios de una única vivienda (a)	Total Propietarios (b)	% Propietarios de una única vivienda/total (a/b)
Personas físicas	432.462	505.140	85,6%
Personas jurídicas	7.924	15.446	51,3%
. Administraciones públicas	8	31	25,8%
. Empresas	7.248	14.151	51,2%
. Entidades sin ánimo de lucro	200	377	53,1%
. Instituciones religiosas	69	166	41,6%
. Comunidades bienes/propietarios	350	635	55,1%
. Otros	49	86	57,0%
<b>TOTAL</b>	<b>440.386</b>	<b>520.586</b>	<b>84,6%</b>

Nota 1: se entiende por propietarios los contribuyentes catastrales, el número de viviendas siempre corresponde a una estimación del parque y la tipología "personas jurídicas" siempre hace referencia a todos aquellos propietarios que no son una persona física.

Nota 2: el informe que aquí se presenta no permite detectar las sociedades limitadas que tienen una única vivienda y que forman parte de un entramado empresarial (véase apartado 2.1 de la metodología).

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Direcció General del Cadastre (base alfanumérica, 2021), la Generalitat de Catalunya Registro de viviendas de uso turístico o VUTS (Registre d'Habitatges d'Ús Turístic -HUTs-), el Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), el Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parque público municipal, 2020) y el Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

## 3.2. Los grandes propietarios según la normativa catalana

El año 2021, constan en la ciudad de Barcelona un total de 3.301 grandes propietarios, titulares de 117.976 unidades. De forma que, estos grandes tenedores –personas físicas con más de 15 viviendas y personas jurídicas con más de 10, según la normativa autonómica (art. 5 y disposición adicional 1r L 24/2015, modificados por art. 5 DL17/2019 y art. 9 L1/2022)– representan un 0,6% del total de propietarios y poseen un 15,0% del parque de Barcelona (véase tabla 6 y figura 2).

**Tabla 6. Grandes propietarios según el número de viviendas (normativa catalana). Barcelona. 2021**

Tipos de propietario	Propietarios		Viviendas	
	Nº	%/total	Nº	%/total
Personas físicas > 15 viviendas	1.281	38,8%	35.302	29,9%
Personas jurídicas > 10 viviendas	2.020	61,2%	82.674	70,1%
. Administraciones públicas	15	0,5%	12.857	10,9%
. Empresas	1.818	55,1%	64.339	54,5%
. Entidades sin ánimo de lucro	50	1,5%	2.087	1,8%
. Instituciones religiosas	21	0,6%	842	0,7%
. Comunidades bienes/propietarios	105	3,2%	2.307	2,0%
. Otros	11	0,3%	242	0,2%
<b>TOTAL &gt; 10/15 viviendas</b>	<b>3.301</b>	<b>100%</b>	<b>117.976</b>	<b>100%</b>
TOTAL propietarios Barcelona	520.586		785.757	
<b>% Propietarios &gt; 10/15 sobre el total de propietarios de Barcelona</b>	<b>0,6%</b>		<b>15,0%</b>	

Nota 1: se entiende por propietarios los contribuyentes catastrales, el número de viviendas siempre corresponde a una estimación del parque y la tipología “personas jurídicas” siempre hace referencia a todos aquellos propietarios que no son una persona física.

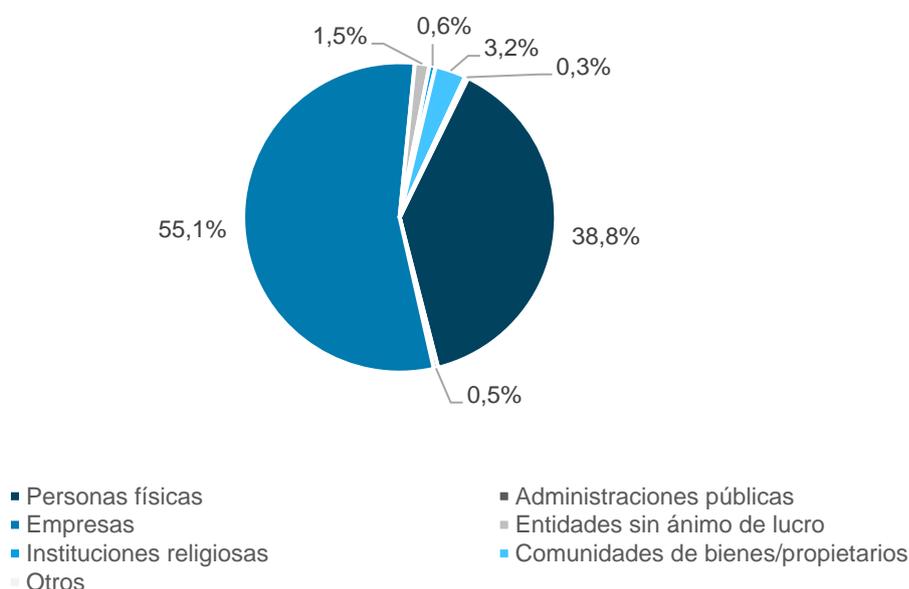
Nota 2: el número total de titulares que el presente trabajo detecta como “grandes propietarios” hace referencia únicamente al parque de viviendas de Barcelona. Hay que tener presente que este valor podría ser mayor si se tuvieran en cuenta otros ámbitos territoriales, tal como recoge la normativa (veáis apartado 2.3 de la metodología). De igual forma, el informe que aquí se presenta no permite detectar las sociedades limitadas que tienen una única vivienda y que forman parte de un entramado empresarial (véase apartado 2.1 de la metodología).

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Direcció General del Cadastre (base alfanumérica, 2021), la Generalitat de Catalunya Registro de viviendas de uso turístico o VUTS (Registre d'Habitatges d'Ús Turístic -HUTs-), el Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), el Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parque público municipal, 2020) y el Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

En lo referente a las **personas físicas tenedoras de más de 15 viviendas** se contabilizan **1.281 propietarios** (que figuran un 38,8% del total de grandes propietarios) y **35.302 viviendas** (que representan un 29,9% del parque de grandes propietarios). En cambio, con relación a las **personas jurídicas tenedoras de más de 10 viviendas** los valores se doblan en el caso del número de titulares (**2.020 propietarios** que suponen un 61,2% del total) y se disparan en el caso del número de unidades (**82.674 viviendas** que representan un 70,1% del total).

Por lo que respecta a los grandes propietarios que son personas jurídicas, destacan con fuerza las empresas, que significan casi el total del número de propietarios de esta tipología (1.818 empresas que resultan el 55,1%) y controlan casi la mitad de su parque de viviendas (64.339 viviendas que representan un 54,5% del total de unidades de grandes propietarios que no son personas físicas). Finalmente, destacan las administraciones públicas que, aunque solo representan un 0,5% del total de grandes propietarios de esta tipología (15 administraciones públicas) son titulares del 10,9% del total de viviendas (12.857 unidades).

**Figura 2. Grandes propietarios por tipos (normativa catalana). Barcelona. 2021**



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Direcció General del Cadastre (base alfanumérica, 2021), la Generalitat de Catalunya Registro de viviendas de uso turístico o VUTS (Registre d'Habitatges d'Ús Turístic -HUTs-), el Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), el Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parque público municipal, 2020) y el Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

### Los grandes propietarios que son personas físicas

Si nos centramos en las **personas físicas tenedoras de más de 15 viviendas** (1.281 propietarios titulares de 35.302 unidades), estas **representan un 0,3% del total de personas físicas** propietarias en la ciudad de Barcelona y cuentan con un **5,3% del total del parque de esta tipología** (véase tabla 7).

En cuanto a la estructura de la propiedad, destacan en primer lugar aquellos **titulares de entre 16 y 24 inmuebles** residenciales (738 personas físicas que poseen 14.183 viviendas, lo cual representa un 57,6% y un 40,2% del total, respectivamente) y, en segundo lugar, aquellas propietarias de **entre 25 y 49** (453 personas que son titulares de 14.722 unidades y representan el 32,4% de los propietarios

y el 41,7% de las viviendas). Para acabar, las personas físicas titulares de más de 15 viviendas que acumulan entre 50 y 99 unidades o más de 100 tienen un peso relativo respecto el total de grandes propietarios de esta tipología (81 y 9 propietarios que resultan el 6,3% y el 0,7%, cada uno), pero contamos con un número de viviendas bastante significativo (5.231 y 1.166 unidades que representan un 14,8% y un 3,3% del total, respectivamente).

Por lo tanto, las personas físicas tenedoras de entre 16 y 49 viviendas representan el mayor número de propietarios de esta tipología y, a la vez, ostentan el número más grande de inmuebles residenciales.

**Tabla 7. Grandes propietarios según el número de viviendas (normativa catalana). Personas físicas. Barcelona. 2021**

Número de viviendas	Propietarios		Viviendas	
	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%
<b>TOTAL &gt; 15 viviendas</b>	<b>1.281</b>	<b>100%</b>	<b>35.302</b>	<b>100%</b>
TOTAL personas físicas Barcelona	505.140		667.060	
<b>% Personas físicas &gt; 15 sobre el total de personas físicas de Barcelona</b>	<b>0,3%</b>		<b>5,3%</b>	

Nota 1: se entiende por propietarios los contribuyentes catastrales y el número de viviendas siempre corresponde a una estimación.

Nota 2: el número total de titulares que el presente trabajo detecta como "grandes propietarios" hace referencia únicamente al parque de viviendas de Barcelona. Hay que tener presente que este valor podría ser mayor si se tuvieran en cuenta otros ámbitos territoriales, tal como recoge la normativa (véase apartado 2.3 de la metodología). De igual forma, el informe que aquí se presenta no permite detectar las sociedades limitadas que tienen una única vivienda y que forman parte de un entramado empresarial (véase apartado 2.1 de la metodología).

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Direcció General del Cadastre (base alfanumèrica, 2021), la Generalitat de Catalunya Registro de viviendas de uso turístico o VUTS (Registre d'Habitatges d'Ús Turístic -HUTs-), el Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), el Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parque público municipal, 2020) y el Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

### Los grandes propietarios que son personas jurídicas

Si nos centramos en las **personas jurídicas tenedoras de más de 10 viviendas** (2.020 propietarios titulares de 82.674 unidades), estas representan un **13,1% del total de personas jurídicas** propietarias en la ciudad de Barcelona y cuentan con un **73,8% del total del parque de esta tipología** (véase tabla 8).

Si se analizan los datos desde el punto de vista de los titulares, la estructura de la propiedad presenta las siguientes características:

- Un **61,6%** de los propietarios de esta tipología corresponde a **titulares de entre 11 y 15 viviendas** (676 propietarios que representan un 33,5% del total de titulares de esta tipología) **y de entre 16 y 24** (567 propietarios que suponen un 28,1% del total).
- Un **23,4%** de las personas jurídicas propietarias de más de 10 viviendas corresponde a **titulares de entre 25 y 49 inmuebles residenciales** (472 propietarios).
- Un **15,2%** de los titulares responde a **personas jurídicas propietarias de más de 50 viviendas** (199 propietarios de entre 50 y 99 unidades y 106 propietarios con más de 100).

Por el contrario, si se analizan los datos desde el punto de vista del parque de viviendas, la estructura presenta una lectura bastante contraria:

- Un **56,7%** del total de viviendas de grandes propietarios que son personas jurídicas corresponde a **titulares de más de 50 viviendas** (13.394 unidades en manos de propietarios que acumulan entre 50 y 99 viviendas y 33.461 unidades en manos de propietarios de más de 100 viviendas).
- Un **23,7%** del total del parque corresponde a personas jurídicas **titulares de entre 11 y 24 viviendas** (8.653 y 10.913 viviendas para los propietarios de entre 11 y 15 y, 16 y 24, respectivamente).
- Un **19,7%** del total de viviendas corresponde a **propietarios de entre 25 y 49 unidades**.

De forma que, las personas jurídicas tenedoras de más de 100 viviendas resultan los propietarios menos numerosos, pero, a la vez, ostentan la mayor cantidad de unidades.

**Tabla 8. Grandes propietarios según el número de viviendas (normativa catalana). Personas jurídicas. Barcelona. 2021**

Número de viviendas	Propietarios		Viviendas	
	Nº	%/total	Nº	%/total
De 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 más	18	0,9%	20.028	24,2%
<b>TOTAL &gt; 10 viviendas</b>	<b>2.020</b>	<b>100%</b>	<b>82.674</b>	<b>100%</b>
TOTAL personas jurídicas Barcelona	15.446		112.056	
<b>% Personas jurídicas &gt; 10 sobre el total de personas jurídicas de Barcelona</b>	<b>13,1%</b>		<b>73,8%</b>	

Nota 1: se entiende por propietarios los contribuyentes catastrales, el número de viviendas siempre corresponde a una estimación del parque y la tipología "personas jurídicas" siempre hace referencia a todos aquellos propietarios que no son una persona física.

Nota 2: el número total de titulares que el presente trabajo detecta como "grandes propietarios" hace referencia únicamente al parque de viviendas de Barcelona. Hay que tener presente que este valor podría ser mayor si se tuvieran en cuenta otros ámbitos territoriales, tal como recoge la normativa (véase apartado 2.3 de la metodología). De igual forma, el informe que aquí

se presenta no permite detectar las sociedades limitadas que tienen una única vivienda y que forman parte de un entramado empresarial (véase apartado 2.1 de la metodología).

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Direcció General del Cadastre (base alfanumérica, 2021), la Generalitat de Catalunya Registro de viviendas de uso turístico o VUTS (Registre d'Habitatges d'Ús Turístic -HUTs-), el Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), el Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parque público municipal, 2020) y el Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021).

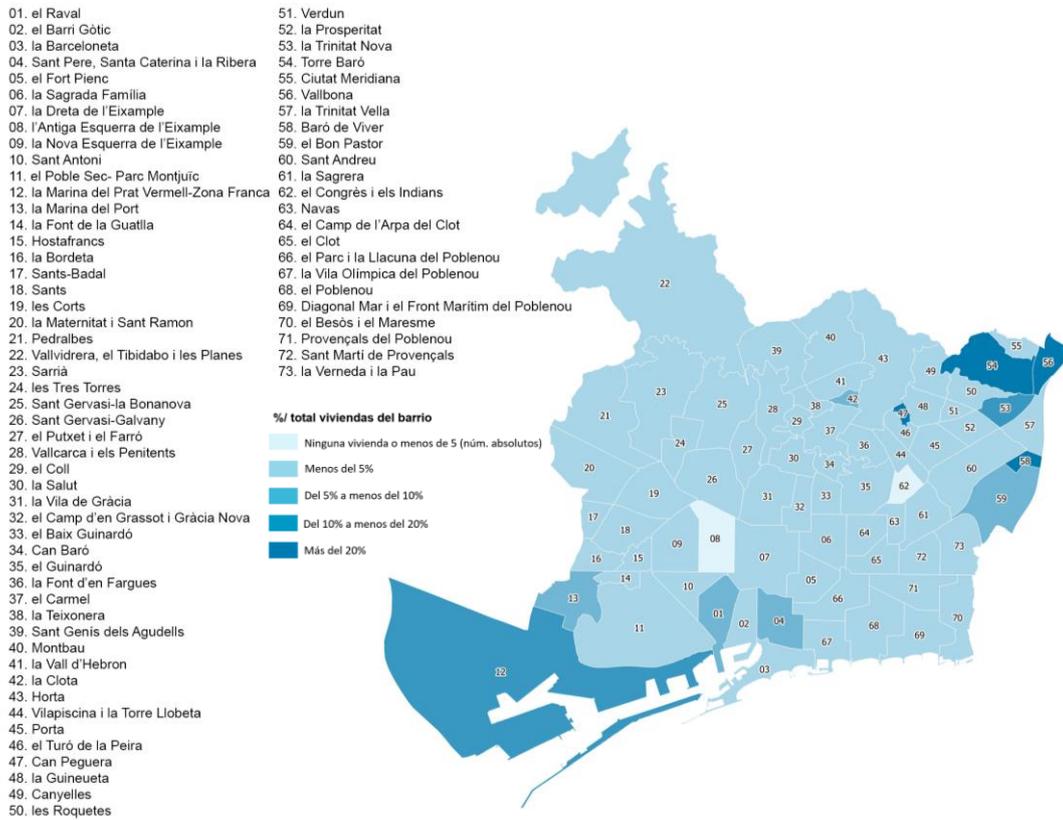
## Los grandes propietarios por barrios

**La distribución territorial de las viviendas de grandes propietarios no es homogénea** en la ciudad de Barcelona, como tampoco lo es el peso que representan estas viviendas sobre el total del parque de cada barrio. Por otro lado, la **presencia de viviendas en posesión de alguna administración pública** –que, tal como se ha mencionado anteriormente, se postulan en las tres primeras posiciones de la relación de los contribuyentes con más viviendas de Barcelona (véase anexo 1)– **no coincide con el escenario global** de esta tipología de grandes propietarios (véase anexo 2).

En primer lugar, las **viviendas de propietarios tenedores de más de 10 unidades que son administraciones públicas**, tienen, en conjunto, un peso mayor en los **barrios más periféricos** de la ciudad y **gran parte del distrito de Ciutat Vella** (véase mapa 1). Aun así, se caracterizan por:

- Una presencia no generalizada en la ciudad de Barcelona (71 barrios; en la Antiga Esquerra de l'Eixample y el Congrés y los Indians no consta ninguna vivienda o hay menos de 5 en términos absolutos).
- Una representatividad de más del 20% del total del parque en cuatro barrios periféricos (Can Peguera, Torre Baró, Vallbona y Baró de Viver) localizados en la vertiente del Besòs.
- Un peso de entre el 10% y el 20% del total de viviendas en dos barrios (la Marina del Part Vermell-Zona Franca y la Trinitat Nova) localizados en los extremos de la ciudad.
- Una representatividad de entre el 5% y el 10% del total de viviendas en cinco barrios (el Raval, Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, la Marina del Port, la Clota y el Bon Pastor).
- Una representatividad de menos del 5% del total del parque en el resto de ámbitos (59 barrios).

**Mapa 1. Grandes propietarios que son administraciones públicas (normativa catalana). Porcentaje de viviendas respecto al total del barrio. Barcelona. 2021**

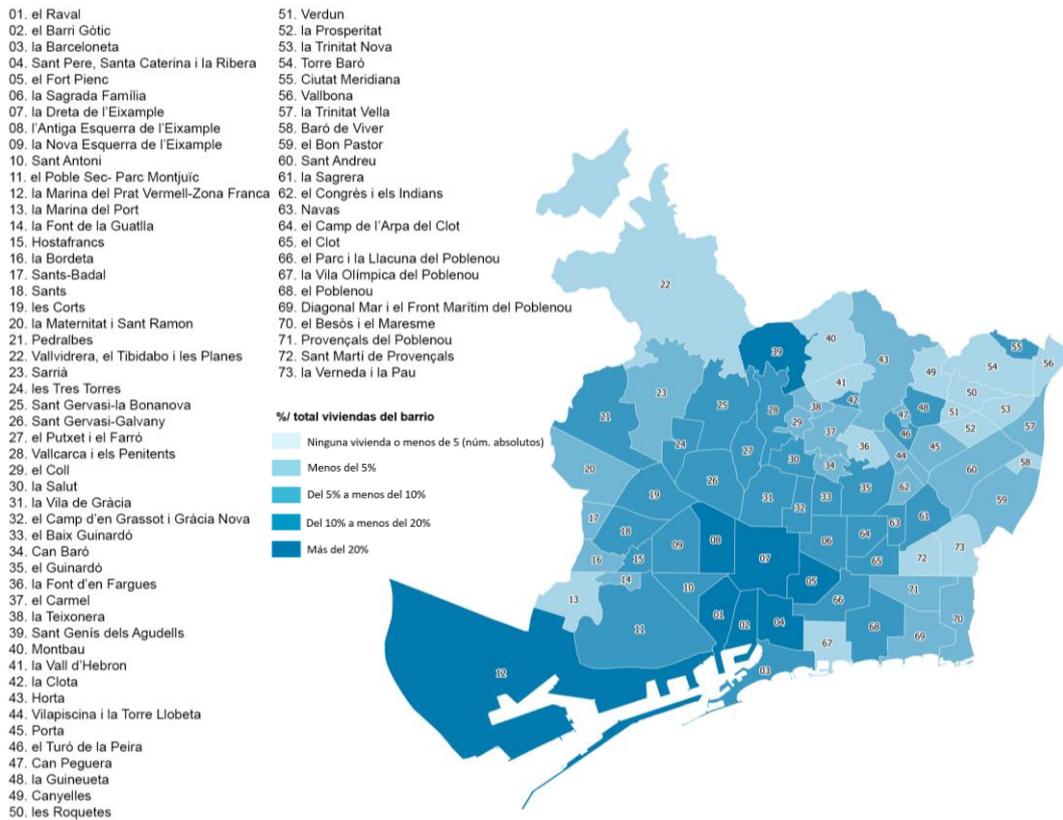


Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Direcció General del Cadastre (base alfanumérica, 2021), la Generalitat de Catalunya Registro de viviendas de uso turístico o VUTS (Registre d'Habitatges d'Ús Turístic -HUTs-), el Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), el Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parque público municipal, 2020) y el Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

En segundo lugar, **las viviendas de propietarios tenedores de más de 10 o 15 unidades que no son administraciones públicas**, tienen, en términos generales, un peso mayor en los **barrios más céntricos** de la ciudad junto con la **Marina del Prat Vermell** y **Sant Genís dels Agudells** (véase mapa 2) y se caracterizan por:

- Una presencia generalizada en toda la ciudad de Barcelona (73 barrios).
- Una representatividad de más del 20% del total de viviendas en los barrios más céntricos (el Raval, el Barri Gòtic, Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, el Fort Pienc, la Dreta de l'Eixample y la Antiga Esquerra de l'Eixample) y en dos barrios periféricos (la Marina del Prat Vermell-Zona Franca y Sant Genís dels Agudells).
- Un peso de entre el 10% y el 20% del total de viviendas en varios barrios de la ciudad (29 barrios) situados, principalmente, en la primera corona contigua al centro.
- Una representatividad de menos del 10% en el resto de ámbitos (20 y 16 barrios con una presencia de entre el 5% y el 10% y entre el 0% y el 5%, respectivamente).

**Mapa 2. Grandes propietarios que no son administraciones públicas (normativa catalana). Porcentaje de viviendas respecto el total del barrio. Barcelona. 2021**



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Direcció General del Cadastre (base alfanumérica, 2021), la Generalitat de Catalunya Registro de viviendas de uso turístico o VUTS (Registre d'Habitatges d'Us Turístic -HUTs-), el Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), el Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parque público municipal, 2020) y el Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

Así pues, el impacto de las políticas vinculadas al concepto de gran tenedor sería mayor en los barrios de Sant Genís dels Agudells, el Barri Gòtic y la Dreta de l'Eixample, y menor en los barrios de Canyelles, Baró de Viver y la Vall d'Hebron (véase anexo 2).

### La representatividad de estos grandes propietarios en el parque de alquiler

Tal como se ha expuesto anteriormente, según los datos de la Direcció General de Cadastre y el Registre Cadastral Municipal de l'Ajuntament de Barcelona, en 2021 se estima que en Barcelona hay un total de **117.976 viviendas, correspondientes a 3.301 grandes propietarios** (véase tabla 6). Sin embargo, hay que destacar que este parque no puede asimilarse de forma directa al alquiler, puesto que puede haber varias casuísticas en las cuales estos inmuebles se destinan a finalidades diferentes del alquiler.

Por consiguiente, para estimar el potencial número de viviendas arrendadas en manos de grandes tenedores y su representatividad respecto a la totalidad del parque de alquiler de Barcelona, se ha realizado una aproximación del parque de alquiler a partir, principalmente, de Cadastre y se ha trabajado con varias hipótesis (9) con el objetivo de depurar los resultados (véase tabla 9):

- **Aproximación 1. Parque de viviendas principales en Barcelona**

El año 2021, el parque de viviendas de Barcelona (conjunto del parque y segmento de alquiler) se valora en un total de 785.757 viviendas a partir, principalmente, de los datos de la Direcció General de Cadastre (véase tabla 3). Así pues, para obtener el número de viviendas principales de la ciudad se ha aplicado a este valor el porcentaje de viviendas principales según la l'Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona (96,0%, en 2020).

- **Aproximación 2. Parque de viviendas principales en régimen de alquiler**

Según la Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona, en 2020 un 40,1% de los hogares vivían en régimen de alquiler (un 38,5% en el caso de las viviendas<sup>6</sup>). De forma que, el parque de viviendas principales en régimen de alquiler de la ciudad podría aproximarse a las 290.416 unidades<sup>7</sup>.

- **Aproximación 3. Parque de viviendas (principales y no principales) en manos de grandes tenedores destinados a finalidades diferentes del alquiler**

A fin de cuantificar el posible número de inmuebles de grandes propietarios destinados a finalidades diferentes del alquiler se ha trabajado a partir de dos líneas temáticas y 9 hipótesis:

1. **Viviendas no principales en manos de grandes tenedores:**

- a) Viviendas desocupadas, imputables a grandes tenedores

Para determinar el número de viviendas desocupadas imputables a grandes tenedores se ha aplicado por analogía el porcentaje inicial estimado de viviendas de alquiler en manos de grandes propietarios (32,2%, en 2021) sobre el volumen total de viviendas desocupadas de la ciudad según el Censo de viviendas vacías del Ajuntament de Barcelona (10.052 unidades, en 2019)

- b) Viviendas de otros usos, imputables a grandes tenedores

A fin de cuantificar el número de viviendas con otros usos imputables a grandes tenedores se ha aplicado por analogía el porcentaje inicial estimado de viviendas de alquiler en manos de grandes propietarios (32,2%, en 2021) sobre el volumen total de viviendas de otros usos –oficinas, segundas residencias, trasteros y otros– identificados en el Censo de viviendas vacías del Ajuntament de Barcelona (8.047 unidades, en 2019)

- c) Viviendas de uso turístico con licencia en manos de grandes tenedores

A efectos de conocer el número de viviendas de uso turístico con licencia en manos de grandes tenedores primero se ha identificado el volumen total de este tipo de viviendas en la ciudad de Barcelona a partir de los datos del INE (14.728 VUTs con licencia, en 2021). A continuación, se ha multiplicado este valor por el porcentaje de inmuebles de uso turístico en manos de grandes propietarios según la base de datos generada por el O-HB a partir de Cadastre (48,2%)

- d) Viviendas de uso turístico sin licencia en manos de grandes tenedores

Para conocer el número de viviendas de uso turístico sin licencia en manos de grandes tenedores primero se ha identificado el volumen total de este tipo de viviendas en la ciudad de Barcelona a partir de los datos de Inside Airbnb, concretamente a través del filtraje de los campos “room\_type” y “licenes” incluidos en sus archivos descargables (8.394 Entire Home/Apt sin licencia, a diciembre de 2021). A continuación, se ha multiplicado este valor por el porcentaje de inmuebles de uso

---

<sup>6</sup> Este valor se ha extraído del trabajo de los microdatos de la Encuesta Sociodemogràfica de Barcelona (ESDB2020) por parte del equipo del O-HB. Fuente: [https://w10.bcn.cat/APPS/riswestudis/editEstudi.do?reqCode=inspectById&estudiid=6520&set\\_locale=ca\\_ES](https://w10.bcn.cat/APPS/riswestudis/editEstudi.do?reqCode=inspectById&estudiid=6520&set_locale=ca_ES) [consultado el 10/11/2022].

<sup>7</sup> Hay que tener presente que según el Padró Municipal d'Habitants, a 1 de enero de 2022 en Barcelona hay 1.639.981 personas empadronadas que viven en 662.833 viviendas. Fuente: [https://ajuntament.barcelona.cat/estadistica/catala/Estadistiques\\_per\\_temes/Poblacio\\_i\\_demografia/Documents\\_relacionats/ecpadro/a2022/resum/La\\_poblacio\\_de\\_Barcelona\\_2022.pdf](https://ajuntament.barcelona.cat/estadistica/catala/Estadistiques_per_temes/Poblacio_i_demografia/Documents_relacionats/ecpadro/a2022/resum/La_poblacio_de_Barcelona_2022.pdf) [consultado el 10/11/2022].

turístico en manos de grandes propietarios según la base de datos generada por el O-HB a partir de Cadastre (48,2%)

## 2. Viviendas principales en manos de grandes tenedores:

### e) Viviendas ocupadas sin título habilitante, imputables a grandes tenedores

A fin de cuantificar el número de viviendas ocupadas sin título habilitante imputables a grandes tenedores se ha aplicado por analogía el porcentaje inicial estimado de viviendas de alquiler en manos de grandes propietarios (32,2%) sobre el volumen total de viviendas ocupadas sin título habilitante de la ciudad según el Censo de viviendas vacías del Ajuntament de Barcelona (1.107 unidades, en 2019)

### f) Viviendas cedidas, imputables a grandes tenedores

Para cuantificar el número de viviendas cedidas imputables a grandes tenedores se ha calculado en primer lugar el volumen total de este tipo de viviendas en la ciudad a través de: el porcentaje de hogares que viven en cesión según la Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona (2,4%, en 2020) y el parque total de viviendas principales de la ciudad de Barcelona según la estimación hecha por el O-HB a partir de Catastro (785.757 unidades) y el porcentaje de viviendas principales identificadas en la Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona (96%, en 2020). Posteriormente, se ha aplicado por analogía el porcentaje inicial estimado de viviendas de alquiler en manos de grandes propietarios (32,2%, en 2021) al valor resultante.

## 3. Viviendas principales en otros regímenes diferentes de alquiler:

### g) Viviendas de personas físicas con más de 10 viviendas en las que viven ellas

Para determinar el número de viviendas de grandes tenedores que son personas físicas en los cuales viven los mismos propietarios se ha considerado que al menos cada titular vive en una de sus viviendas (1.281).

### h) Viviendas de instituciones religiosas con más de 10 viviendas en las que viven ellos

Para conocer el número de viviendas de grandes tenedores que son instituciones religiosas en los cuales viven los mismos propietarios se ha considerado que todas las viviendas de esta tipología están ocupadas por todos sus titulares (842).

### i) Viviendas de comunidades de bienes/propietarios con más de 10 viviendas en las que viven ellos

Para determinar el número de viviendas de grandes tenedores que son comunidades de bienes/propietarios en los cuales viven los mismos propietarios se ha considerado que al menos cada titular vive en una de sus viviendas (105).

## ▪ Aproximación 4. Parque de viviendas principales en régimen de alquiler en manos de grandes tenedores y su representatividad respecto al total del parque de alquiler de Barcelona

Así, teniendo en cuenta las 9 hipótesis descritas y las aproximaciones 1, 2 y 3, en 2021 se estima que las viviendas de alquiler en manos de grandes propietarios son de 92.589 unidades. Lo cual representaría un **78,5% del total de inmuebles correspondientes a grandes propietarios y un 31,9% del total del parque de alquiler** en Barcelona.

**Tabla 9. Viviendas del conjunto del parque y del segmento de alquiler en manos de grandes propietarios (normativa catalana). Barcelona. 2021**

	Nº de viviendas
<b>Conjunto del parque de viviendas de Barcelona</b>	
Parque de viviendas total de Barcelona	785.757

Parque en manos de Personas físicas >15 viviendas	35.302
Parque en manos de Personas jurídicas >10 viviendas	82.674
<b>TOTAL viviendas de propietarios con &gt;10/15 viviendas</b>	<b>117.976</b>

**% Viviendas de grandes propietarios sobre el total del parque de viviendas de Barcelona** **15,0%**

#### **Parque de viviendas de alquiler de Barcelona**

Parque de viviendas de alquiler de Barcelona	290.416
Viviendas en manos de grandes propietarios que no se destinan a alquiler (según hipótesis)	25.387*
<b>TOTAL viviendas de propietarios con &gt;10/15 viviendas alquiler</b>	<b>92.589</b>

**% Viviendas de grandes propietarios sobre el total del parque de viviendas de alquiler de Barcelona** **31,9%**

(\*) A través de las aproximaciones y hipótesis de trabajo se estima que el total de viviendas no principales en manos de grandes tenedores representan un 54,0% del total de viviendas no principales de la ciudad de Barcelona (31.431 unidades, el año 2021).

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Direcció General del Cadastre (base alfanumérica, 2021), la Generalitat de Catalunya Registro de viviendas de uso turístico o VUTS (Registre d'Habitatges d'Ús Turístic -HUTs-), el Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), el Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parque público municipal, 2020 i Cens d'habitatges buits de Barcelona, 2016-2019), el Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021), la Oficina Municipal de Dades de Barcelona (Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona, 2020), el INE (Habitatges d'ús turístic a Barcelona, 2021), Inside Airbnb (*listing Barcelona*, 7/12/2021:<http://insideairbnb.com/get-the-data> [consultado el 6/11/2022])

### 3.3. Los grandes propietarios según la normativa estatal

El año 2021, constan en la ciudad de Barcelona un total de **4.593 grandes propietarios, titulares de 134.306 inmuebles residenciales**. Así que, estos grandes tenedores –personas físicas o jurídicas propietarias de más de 10 viviendas, según normativa estatal (art. 4 RDL11/2020)– representan un **0,9% del total de propietarios** de Barcelona y ostentan un **17,1% del parque** de la ciudad (véase tabla 10 y figura 3).

**Tabla 10. Grandes propietarios según el número de viviendas (normativa estatal). Barcelona. 2021**

Tipos de propietario	Propietarios		Viviendas	
	Nº	%/total	Nº	%/total
Personas físicas	2.573	56,0%	51.632	38,4%
Personas jurídicas	2.020	44,0%	82.674	61,6%
. Administraciones públicas	15	0,3%	12.857	9,6%
. Empresas	1.818	39,6%	64.339	47,9%
. Entidades sin ánimo de lucro	50	1,1%	2.087	1,6%
. Instituciones religiosas	21	0,5%	842	0,6%
. Comunidades de bienes/propietarios	105	2,3%	2.307	1,7%
. Otros	11	0,2%	242	0,2%
<b>TOTAL &gt; 10 viviendas</b>	<b>4.593</b>	<b>100%</b>	<b>134.306</b>	<b>100%</b>
TOTAL propietarios Barcelona	520.586		785.757	
<b>Peso propietarios &gt; 10 sobre el total de propietarios de Barcelona</b>	<b>0,9%</b>		<b>17,1%</b>	

Nota 1: se entiende por propietarios los contribuyentes catastrales, el número de viviendas siempre corresponde a una estimación del parque y la tipología “personas jurídicas” siempre hace referencia a todos aquellos propietarios que no son una persona física.

Nota 2: el número total de titulares que el presente trabajo detecta como “grandes propietarios” hace referencia únicamente al parque de viviendas de Barcelona. Hay que tener presente que este valor podría ser mayor si se tuvieran en cuenta otros ámbitos territoriales, tal como recoge la normativa (véase apartado 2.3 de la metodología). De igual forma, el informe que aquí se presenta no permite detectar las sociedades limitadas que tienen una única vivienda y que forman parte de un entramado empresarial (véase apartado 2.1 de la metodología).

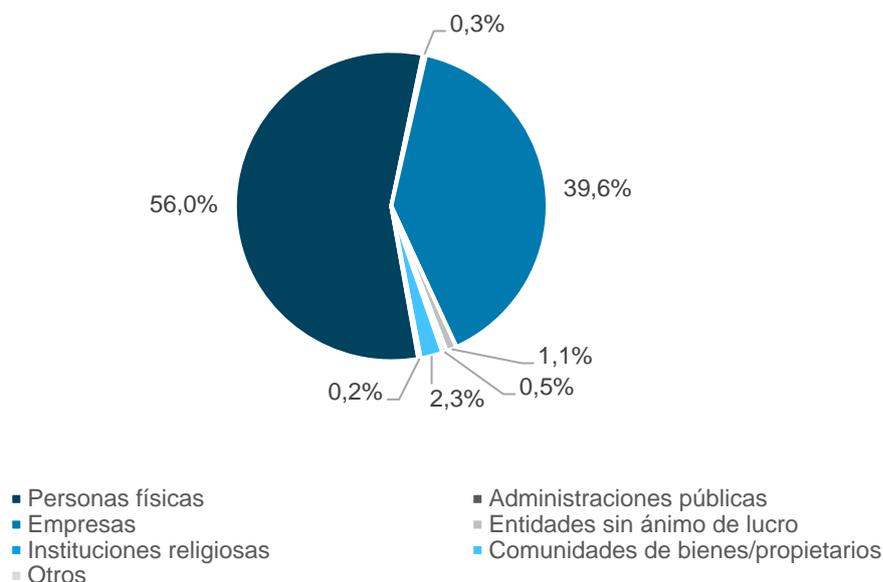
Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Direcció General del Cadastre (base alfanumérica, 2021), la Generalitat de Catalunya Registro de viviendas de uso turístico o VUTS (Registre d’Habitatges d’Ús Turístic -HUTs-), el Institut Català de l’Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), el Institut Municipal de l’Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parque público municipal, 2020) y el Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

Si se analizan los datos desde el punto de vista del parque de viviendas, la estructura de la propiedad presenta las siguientes particularidades:

- Un **61,6% del parque de viviendas** de Barcelona de grandes propietarios (82.674 viviendas) es **propiedad de personas jurídicas**. Concretamente, destacan las **viviendas propiedad de empresas** (64.339 unidades que significan el **47,9%**).
- Las **viviendas** correspondientes a **grandes propietarios que son personas físicas** representan un **38,4% del total del parque** (51.632 viviendas).

- Un 9,6% del parque de viviendas (12.857 viviendas) corresponde a alguna administración pública.
- Las viviendas propiedad de entidades sin ánimo de lucro, instituciones religiosas y comunidades de bienes/propietarios, entre otros, tan solo representan un 4,1% del total de viviendas de grandes propietarios (7.478 viviendas).

**Figura 3. Grandes propietarios por tipo (normativa estatal). Barcelona. 2021**



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Direcció General del Cadastre (base alfanumérica, 2021), la Generalitat de Catalunya Registro de viviendas de uso turístico o VUTS (Registre d'Habitatges d'Ús Turístic -HUTs-), el Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), el Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parque público municipal, 2020) y el Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

En cambio, si se analizan desde el punto de vista de la tipología de propietarios, la estructura presenta las siguientes características:

- Las **personas físicas** (2.573 propietarios) representan un **56,0% del total** de propietarios y las **personas jurídicas** (2.020 propietarios) el **44,0%** restante.
- Las **empresas** (1.818 propietarios) representan un **39,6% del total** de personas jurídicas con más de 10 viviendas, alcanzando así casi la totalidad de propietarios de esta tipología.
- Las comunidades de bienes/propietarios (105 propietarios), las entidades sin ánimo de lucro (50 propietarios) y las instituciones religiosas (21 propietarios), entre otros, representan un 4,3% del total de grandes propietarios.
- Las administraciones públicas (15 propietarios) solo suponen el 0,3% del total de propietarios con más de 10 viviendas según normativa estatal.

### Los grandes propietarios por barrios

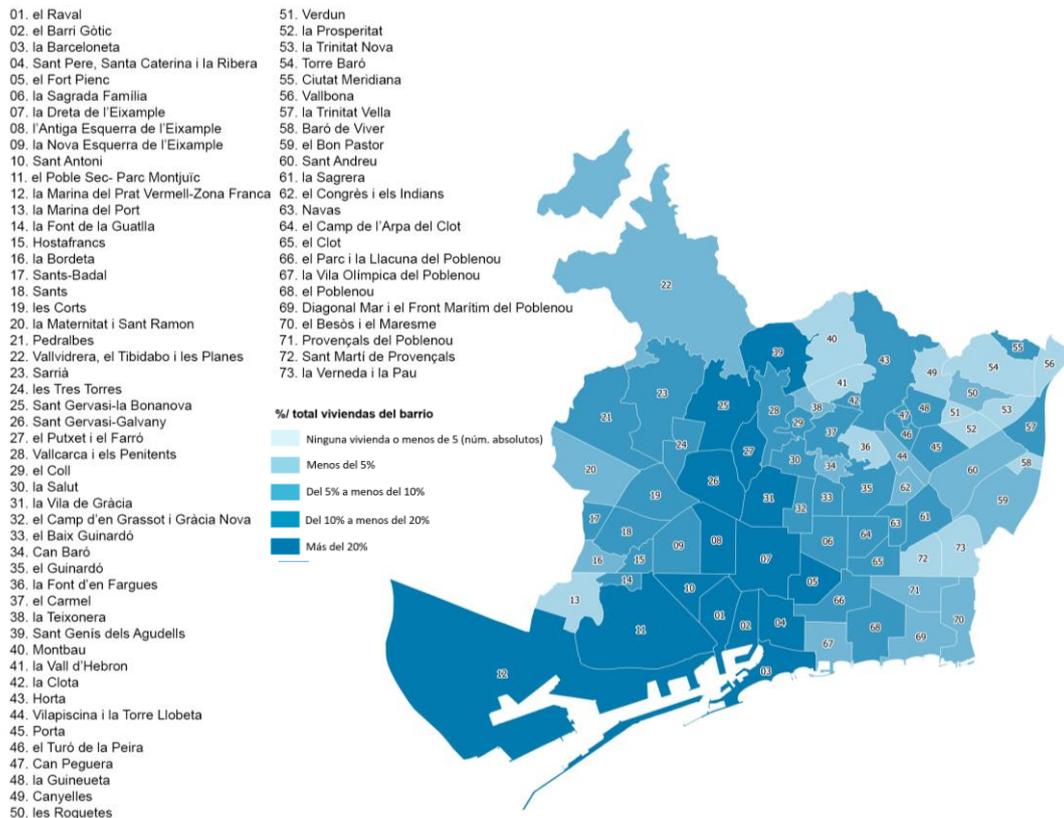
La **distribución territorial de las viviendas de grandes propietarios no es homogénea** en la ciudad de Barcelona, así como el peso de estos sobre el total de inmuebles de uso residencial presentes en el barrio. Aun así, en línea con los grandes propietarios según la normativa catalana – en concordancia con la estatal –, la **presencia de viviendas en posesión de alguna administración pública no coincide con el escenario global** de esta tipología (véase anexo 2).

Así pues, por un lado, las viviendas de **grandes propietarios que son administraciones públicas** resultan, tal como se ha descrito en el apartado anterior, más presentes en los **barrios periféricos y gran parte del distrito de Ciutat Vella** (véase mapa 1).

Por otro lado, las **viviendas de grandes propietarios que no son administraciones públicas** tienen, en general, un peso mayor en **el eje vertical de la ciudad** (véase mapa 3) y se caracterizan por:

- Una presencia generalizada en toda la ciutat de Barcelona (73 barrios).
- Una representatividad de más del 20% del total de viviendas en los barrios situados en el eje vertical de la ciudad (todo el distrito de Ciutat Vella, gran parte del distrito de l'Eixample i los barrios del Poble Sec, la Marina del Prat Vermell, la Vila de Gràcia, Sant Gervasi-Bonanova, Sant Gervasi-Galvany, el Putxet i el Farró, y, finalmente, Sant Genís dels Agudells).
- Una representatividad de entre el 10% i el 20% en diversos barrios contiguos al eje vertical (31).
- Un peso de entre el 5% y el 10% del total del parque en diversos ámbitos periféricos (14 barrios).
- Un peso menor del 5% en barrios situados, excepto la Marina del Port, en la franja superior de la vertiente del Besòs (13 barrios).

**Mapa 3. Grandes propietarios que no son administraciones públicas (normativa estatal). Porcentaje de viviendas respecto el total del barrio. Barcelona. 2021**



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Direcció General del Cadastre (base alfanumérica, 2021), la Generalitat de Catalunya Registro de viviendas de uso turístico o VUTS (Registre d'Habitatges d'Ús Turístic -HUTs-), el Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), el Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parque público municipal, 2020) y el Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

Por lo tanto, el impacto de las políticas vinculadas al concepto de *gran tenedor* sería mayor en los barrios de la Barceloneta, Sant Genís dels Agudells y el Raval, y menor a los barrios de Canyelles, Baró de Viver i la Verneda y la Pau. (véase anexo 2).

### La representatividad de estos grandes propietarios en el parque de alquiler

Tal como se ha expuesto anteriormente, según los datos de la Direcció General de Cadastre y el Registre Cadastral Municipal de l'Ajuntament de Barcelona, en 2021 se estima que en la ciudad de Barcelona hay un total de **134.306 viviendas, correspondientes a 4.593 grandes propietarios** (véase tabla 9). Aun así, hay que destacar que este parque no puede asimilarse de forma directa al alquiler, puesto que puede haber varias casuísticas en las cuales estos inmuebles se destinen a finalidades diferentes del alquiler.

Por consiguiente, para estimar el potencial número de viviendas arrendadas en manos de grandes tenedores y su representatividad respecto a la totalidad del parque de alquiler de Barcelona, se ha realizado una aproximación del parque de alquiler a partir, principalmente, del Cadastre y se ha trabajado con varias hipótesis (9) con el objetivo de depurar los resultados (véase tabla 11):

- **Aproximación 1. Parque de viviendas principales en Barcelona**

El año 2021, el parque de viviendas de Barcelona (conjunto del parque y segmento de alquiler) se valora en un total de 785.757 viviendas a partir, principalmente, de los datos de la Direcció General de Cadastre (véase tabla 3). Así pues, para obtener el número de viviendas principales de la ciudad se ha aplicado a este valor el porcentaje de viviendas principales según la Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona (96,0%, en 2020).

- **Aproximación 2. Parque de viviendas principales en régimen de alquiler**

Según la Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona, en 2020 un 40,1% de los hogares vivían en régimen de alquiler (un 38,5% en el caso de las viviendas<sup>8</sup>). De forma que, el parque de viviendas principales en régimen de alquiler de la ciudad podría aproximarse a las 290.416 unidades<sup>9</sup>.

- **Aproximación 3. Parque de viviendas (principales y no principales) en manos de grandes tenedores destinados a finalidades diferentes del alquiler**

A fin de cuantificar el posible número de inmuebles de grandes propietarios destinados a finalidades diferentes del alquiler se ha trabajado a partir de dos líneas temáticas y 9 hipótesis:

**1. Viviendas no principales en manos de grandes tenedores:**

a) Viviendas desocupadas, imputables a grandes tenedores

Para determinar el número de viviendas desempleadas imputables a grandes tenedores se ha aplicado por analogía el porcentaje inicial estimado de viviendas de alquiler en manos de grandes propietarios (37,0%, en 2021) sobre el volumen total de viviendas desocupadas de la ciudad según el Cens d'habitatges buits de l'Ajuntament de Barcelona (10.052 unidades, en 2019)

b) Viviendas de otros usos, imputables a grandes tenedores

---

<sup>8</sup> Este valor se ha extraído del trabajo de los microdatos de la Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona (ESDB2020) por parte del equipo del O-HB. Fuente: [https://w10.bcn.cat/APPS/riswestudis/editEstudi.do?reqCode=inspectById&estudiid=6520&set\\_locale=ca\\_ES](https://w10.bcn.cat/APPS/riswestudis/editEstudi.do?reqCode=inspectById&estudiid=6520&set_locale=ca_ES) [consultado el 10/11/2022].

<sup>9</sup> Hay que tener presente que según el Padró Municipal d'Habitants, a 1 de enero de 2022 en Barcelona hay 1.639.981 personas empadronadas que viven en 662.833 viviendas. Fuente: [https://ajuntament.barcelona.cat/estadistica/catala/Estadistiques\\_per\\_temes/Poblacio\\_i\\_demografia/Documents\\_relacionats/ecpadro/a2022/resum/La\\_poblacio\\_de\\_Barcelona\\_2022.pdf](https://ajuntament.barcelona.cat/estadistica/catala/Estadistiques_per_temes/Poblacio_i_demografia/Documents_relacionats/ecpadro/a2022/resum/La_poblacio_de_Barcelona_2022.pdf) [consultado el 10/11/2022].

Con el fin de cuantificar el número de viviendas con otros usos imputables a grandes tenedores se ha aplicado por analogía el porcentaje inicial estimado de viviendas de alquiler en manos de grandes propietarios (37,0%, en 2021) sobre el volumen total de viviendas de otros usos –oficinas, segundas residencias, trasteros y otros– identificados en el Cens d’habitatges buits de l’Ajuntament de Barcelona (8.047 unidades, en 2019)

c) Viviendas de uso turístico con licencia en manos de grandes tenedores

A efectos de conocer el número de viviendas de uso turístico con licencia en manos de grandes tenedores primero se ha identificado el volumen total de este tipo de viviendas en la ciudad de Barcelona a partir de los datos del INE (14.728 VUTs con licencia, en 2021). A continuación, se ha multiplicado este valor por el porcentaje de inmuebles de uso turístico en manos de grandes propietarios según la base de datos generada por el O-HB a partir de Cadastre (52,0%)

d) Viviendas de uso turístico sin licencia en manos de grandes tenedores

Para conocer el número de viviendas de uso turístico sin licencia en manos de grandes tenedores primero se ha identificado el volumen total de este tipo de viviendas en la ciudad de Barcelona a partir de los datos de Inside Airbnb, concretamente a través del filtraje de los campos “room\_type” y “licenes” incluidos en sus archivos descargables (8.394 Entire Home/Apt sin licencia, a diciembre de 2021). A continuación, se ha multiplicado este valor por el porcentaje de inmuebles de uso turístico en manos de grandes propietarios según la base de datos generada por el O-HB a partir de Cadastre (52,0%)

## 2. Viviendas principales en manos de grandes tenedores:

e) Viviendas ocupadas sin título habilitante, imputables a grandes tenedores

A fin de cuantificar el número de viviendas ocupadas sin título habilitado imputables a grandes tenedores se ha aplicado por analogía el porcentaje inicial estimado de viviendas de alquiler en manos de grandes propietarios (37,0%) sobre el volumen total de viviendas ocupadas sin título habilitante de la ciudad según el Cens d’habitatges buits de l’Ajuntament de Barcelona (1.107 unidades, en 2019)

f) Viviendas cedidas, imputables a grandes tenedores

Para cuantificar el número de viviendas cedidas imputables a grandes tenedores se ha calculado en primer lugar el volumen total de este tipo de viviendas en la ciudad a través de: el porcentaje de hogares que viven en cesión según la Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona (2,4%, en 2020) y el parque total de viviendas principales de la ciudad de Barcelona según la estimación hecha por el O-HB a partir del Cadastre (785.757 unidades) y el porcentaje de viviendas principales identificadas en la Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona (96%, en 2020). Posteriormente, se ha aplicado por analogía el porcentaje inicial estimado de viviendas de alquiler en manos de grandes propietarios (37,0%, en 2021) al valor resultante.

### **Viviendas principales en otros regímenes diferentes del alquiler:**

g) Viviendas de personas físicas con más de 10 viviendas en las que viven ellos

Para determinar el número de viviendas de grandes tenedores que son personas físicas en los cuales viven los mismos propietarios se ha considerado que al menos cada titular vive en una de sus viviendas (2.573)

h) Viviendas de instituciones religiosas con más de 10 viviendas en las que viven ellos

Para conocer el número de viviendas de grandes tenedores que son instituciones religiosas en las cuales viven los mismos propietarios se ha considerado que todas las viviendas de esta tipología están ocupadas por todos sus titulares (842)

i) Viviendas de comunidades de bienes/propietarios con más de 10 viviendas en las que viven ellos

Para determinar el número de viviendas de grandes tenedores que son comunidades de bienes/propietarios en las cuales viven los mismos propietarios se ha considerado que al menos cada titular vive en una de sus viviendas (105)

- **Aproximación 4. Parque de viviendas principales en régimen de alquiler en manos de grandes tenedores y su representatividad respecto al total del parque de alquiler de Barcelona**

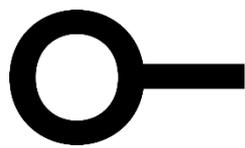
Así, teniendo en cuenta las 9 hipótesis descritas y las aproximaciones 1, 2 y 3, en 2021 se estima que las viviendas de alquiler en manos de grandes propietarios son 109.958 unidades. Lo cual representaría un **78,1% del total de inmuebles correspondientes a grandes propietarios y un 36,1% del total del parque de alquiler** en Barcelona.

**Tabla 11. Viviendas del conjunto del parque y del segmento de alquiler en manos de grandes propietarios (normativa estatal). Barcelona. 2021**

	Nº de viviendas
<b>Conjunto del parque de viviendas de Barcelona</b>	
Parque de viviendas total de Barcelona	785.757
Parque en manos de Personas físicas >10 viviendas	51.632
Parque en manos de Personas jurídicas >10 viviendas	82.674
<b>TOTAL viviendas de propietarios con &gt;10 viviendas</b>	<b>134.306</b>
<b>% Viviendas de grandes propietarios sobre el total del parque de viviendas de Barcelona</b>	<b>17,1%</b>
<b>Parque de viviendas de alquiler de Barcelona</b>	
Parque de viviendas de alquiler de Barcelona	290.416
Viviendas en manos de grandes propietarios que no se destinan a alquiler (según hipótesis)	29.348*
<b>TOTAL viviendas de propietarios con &gt;10 viviendas alquiler</b>	<b>104.958</b>
<b>% viviendas de grandes propietarios sobre el total del parque de viviendas de alquiler de Barcelona</b>	<b>36,1%</b>

(\*) A través de las aproximaciones e hipótesis de trabajo se estima que el total de viviendas no principales en manos de grandes tenedores representan un 59,6% del total de viviendas no principales de la ciudad de Barcelona (31.431 unidades, en 2021).

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Direcció General del Cadastre (base alfanumérica, 2021), la Generalitat de Catalunya Registro de viviendas de uso turístico o VUTS (Registre d'Habitatges d'Ús Turístic -HUTs-), el Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), el Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parque público municipal, 2020 i Cens d'habitatges buits de Barcelona, 2016-2019), el Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021), la Oficina Municipal de Dades de Barcelona (Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona, 2020), el INE (Habitatges d'ús turístic a Barcelona, 2021), Inside Airbnb (*listing Barcelona*, 7/12/2021:<http://insideairbnb.com/get-the-data> [consultado el 6/11/2022])



# 4. Estructura y concentración de la propiedad del segmento de alquiler

## 4.1. La estructura de la propiedad del parque de alquiler

Para estimar el volumen global de viviendas de alquiler en la ciudad, el O-HB aplica sobre el parque de viviendas principales presentadas en el capítulo anterior (754.326 unidades) el porcentaje de viviendas con hogares en alquiler que indican los microdatos de la Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona el año 2020 (38,5%). Según esto, **en 2021 el parque de viviendas principales en alquiler de Barcelona se situaría en 290.416 unidades.**

Por su parte, los contratos de alquiler con uso de vivienda (permanente y habitual) que tienen depositada fianza en el INCASÒL son, con fecha de enero de 2021, **202.393 viviendas**<sup>10</sup>. Por consiguiente, **los contratos de alquiler registrados en el INCASÒL suponen una elevada representatividad, del 69,7%, del total del parque de alquiler, cosa que permite hacer y da una gran solvencia al estudio de la distribución y de las características de la estructura de la propiedad a partir de su base de datos.**

**Tabla 12. Propietarios del parque de alquiler según el número de viviendas. Barcelona. 2021**

Número de viviendas	Propietarios		Viviendas		Nº medio de viviendas por propietario
	Nº	%/total	Nº	%/total	
De 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
De 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 más	11	0,0%	10.234	5,1%	930,4
Sin datos	-	-	2.031	1,0%	-
Subtotal más de 10	2.044	2,1%	59.822	29,6%	29,3
Subtotal más de 15	1.175	1,2%	48.840	24,1%	41,6
<b>TOTAL</b>	<b>99.264</b>	<b>100%</b>	<b>202.393</b>	<b>100%</b>	<b>2,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de INCASÒL (fianzas de alquiler depositadas a 1 de enero de 2021 y base de datos con versión a 31 de marzo de 2022)

De acuerdo, pues, con la base de datos del INCASÒL, las **202.393 viviendas registrados en el INCASÒL corresponden a 99.264 propietarios**, cosa que representa una media de 2 viviendas por titular. Es decir, que la concentración mediana del parque de alquiler es sensiblemente más elevada que la del conjunto del parque, que era de 1,5 viviendas por propietario (véase tabla 12).

<sup>10</sup> Este registro no tiene en cuenta las viviendas de uso de temporada ni tampoco tiene registrada una parte importante de contratos antiguos, de prórroga forzosa.

Confirma esta mayor concentración de este parque el hecho que las viviendas de alquiler en manos de propietarios con 1 o 2 viviendas bajan al 48,6% de este parque, frente al 69,4% que representaban en el parque en general. Y, por lo tanto, **que las viviendas en alquiler en manos de los que tienen más de 3 suben al 51,4% del parque.**

**Los propietarios de más de 10 viviendas son tenedores del 29,6% del total de inmuebles arrendados en la ciudad, aunque solo representan el 2,1% de propietarios con una media de 29,3 unidades por titular.**

### El tipo de propietario

Siempre de acuerdo con la base de datos del INCASÒL, del total de propietarios de viviendas en alquiler presentes en la ciudad de Barcelona, predominan de forma muy notable las **personas físicas**, con el **87,1%** del total de titulares y el **63,5%** de las viviendas. El número medio resultante de viviendas por propietario persona física es de 1,5 (véase tabla 13).

En cuanto a las **personas jurídicas, que representan el restante 13% de propietarios**, disponen del 35,5% de las viviendas de alquiler, con un número medio de viviendas cada una de ellas, de 5,6.

**Tabla 13. Tipo de propietario y número de propietarios y viviendas del parque de alquiler. Barcelona. 2021**

Tipo de propietario	Propietarios		Viviendas		Nº medio de viviendas por propietario
	Nº	%/total	Nº	%/total	
Personas físicas	86.474	87,1%	128.572	63,5%	1,5
Personas jurídicas	12.790	12,9%	71.790	35,5%	5,6
. Administraciones públicas	16	0,0%	6.245	3,1%	390,3
. Empresas	7.624	7,7%	49.185	24,3%	6,5
. Entidades sin ánimo de lucro	216	0,2%	1.678	0,8%	7,8
. Instituciones religiosas	102	0,1%	505	0,2%	5,0
. Comunidades bienes/propietarios	4.751	4,8%	14.053	6,9%	3,0
. Otros	81	0,1%	124	0,1%	1,5
<b>Subtotal</b>	<b>99.264</b>	<b>100,0%</b>	<b>200.362*</b>	<b>99,0%</b>	<b>2,0</b>
Sin datos	-	-	2.031	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>99.264</b>	<b>100%</b>	<b>202.393</b>	<b>100%</b>	<b>2,0</b>

(\*) Este valor hace referencia al número de viviendas en alquiler de las cuales la base de datos del INCASÒL contiene información relativa a los propietarios. Aun así, hay que recordar que el parque en alquiler en la ciudad de Barcelona se conforma de un total de 202.393 unidades.

Nota: el informe que aquí se presenta no permite detectar las sociedades limitadas que tienen una única vivienda y que forman parte de un entramado empresarial (véase apartado 2.1 de la metodología).

Fuente: elaboración propia a partir de INCASÒL (fianzas de alquiler depositadas a 1 de enero de 2021 y base de datos con versión a 31 de marzo de 2022)

En lo referente a las categorías de personas jurídicas propietarias destacan las empresas y las comunidades de bienes y propietarios (que acumulan el 24,3% y 6,9% de las viviendas arrendadas, respectivamente).

## Personas físicas

Si bajamos a una escala de análisis más detallada por tramos de número de viviendas según el tipo de propietario, entre los titulares que son personas físicas se aprecia un peso mayor de los pequeños propietarios en detrimento de los grandes (véase tabla 14).

Para empezar, destacan claramente las **personas físicas titulares de entre 1 o 2 viviendas en alquiler que representan el 92,3% de los propietarios y el 68,6% de los inmuebles**, respectivamente, del total de titulares y viviendas. A continuación, pero a mucha distancia, figuran las **personas físicas propietarias de entre 3 y 10 viviendas** que, a pesar de tener un peso minoritario sobre el global de propietarios (**6,8%**), cuentan con un número de viviendas significativo (**20,9%**). Y, para acabar, las personas físicas propietarias de más de 10 o 15 viviendas –en línea con la normativa estatal (*Real Decreto-ley 11/2020*) y autonómica (*Llei 21/2015, Llei 24/2015, Decret-Llei 17/2019 y Llei 1/2022*)– resultan minoritarias, no llegan al 1% de los propietarios persona física y acumulan solo entre el 6,5% y el 10,6% del parque arrendado por este tipo de propietarios.

**Tabla 14. Propietarios del parque de alquiler según el número de viviendas. Personas físicas. Barcelona. 2021**

Número de viviendas	Propietarios		Viviendas		Nº medio de viviendas por propietario
	Nº	%/total	Nº	%/total	
De 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
De 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 más	-	-	-	-	-
Subtotal más de 10	764	0,9%	13.577	10,6%	17,8
Subtotal más de 15	345	0,4%	8.321	6,5%	24,1
TOTAL	86.474	100%	128.572	100%	1,5

Fuente: elaboración propia a partir de INCASÒL (fianzas de alquiler depositadas a 1 de enero de 2021 y base de datos con versión a 31 de marzo de 2022)

En referencia al número medio de viviendas por titular, los grandes propietarios que son personas físicas cuentan con una media de 17,8 y 24,1 inmuebles por propietario (tenedores de más de 10 y 15 unidades, respectivamente). Por el contrario, las personas físicas propietarias de entre 1 y 2 viviendas en alquiler solo obtienen una media de 1,1 viviendas por titular.

## Personas jurídicas

A diferencia del escenario anterior, en el caso de los propietarios de viviendas de alquiler que son personas jurídicas se observa una mayor concentración de inmuebles en manos de grandes propietarios (véase tabla 15).

En efecto, las **personas jurídicas tenedoras de más de 10 viviendas en alquiler** –en línea con la normativa estatal (Real Decreto-ley 11/2020) y autonómica (*Llei 21/2015, Llei 24/2015, Decret-Llei 17/2019 y Llei 1/2022*)– a pesar de ser minoritarias, con el **10,0%** del total de titulares, acumulan más de la mitad de los inmuebles de personas jurídicas, concretamente el **64,4%**.

En cambio, las **personas jurídicas titulares de entre 1 y 2 viviendas arrendadas** tienen un peso muy significativo respecto al total de propietarios, suponen el **67,5%**, pero poseen un número de viviendas muy reducido que representa solo el **14,3%**.

En cuanto a los **titulares de entre 3 y 10 unidades**, estos presentan una situación más equilibrada entre el número de propietarios y viviendas, alrededor del **20%** en ambos casos.

Finalmente, en cuanto al número medio de viviendas por propietario, las personas jurídicas tenedoras de más de 10 viviendas en alquiler cuentan con una media de 36,1 inmuebles por titular. Y, a su vez, los titulares de entre 1 y 2 viviendas arrendadas solo tienen una media de 1,2 unidades por propietario.

**Tabla 15. Propietarios del parque de alquiler según el número de viviendas. Personas jurídicas. Barcelona. 2021**

Número de viviendas	Propietarios		Viviendas		Nº medio de viviendas por propietario
	Nº	%/total	Nº	%/total	
De 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
De 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 más	11	0,1%	10.234	14,3%	930,4
Subtotal más de 10	1.280	10,0%	46.245	64,4%	36,1
TOTAL	12.790	100%	71.790	100%	5,6

Nota: el informe que aquí se presenta no permite detectar las sociedades limitadas que tienen una única vivienda y que forman parte de un entramado empresarial (véase apartado 2.1 de la metodología).

Fuente: elaboración propia a partir de INCASÒL (fianzas de alquiler depositadas a 1 de enero de 2021 y base de datos con versión a 31 de marzo de 2022)

## 4.2. Los grandes propietarios del parque de alquiler según la normativa catalana

El año 2021, de acuerdo con los datos del INCASÒL, los **grandes tenedores** –personas físicas con más de 15 viviendas y personas jurídicas con más de 10, según normativa autonómica (art. 5 y disposición adicional 1.º L24/2015, modificados por art. 5 DL17/2019 y art. 9 L1/2022)– representan un **1,6% del total de titulares** de contratos de alquiler y poseen un **27,0% del parque arrendado** en Barcelona (véase tabla 16).

En lo referente a las **personas físicas tenedoras de más de 15 viviendas en alquiler**, estas suponen el **21,2%** del total de grandes propietarios y acumulan el **15,2%** del parque total de alquiler en manos de esta tipología.

En relación con las **personas jurídicas tenedoras de más de 10 viviendas en alquiler**, estas significan el **78,8%** del total de grandes tenedores de alquiler y poseen el **84,8%** del total de viviendas arrendadas correspondientes a grandes tenedores.

Finalmente, en cuanto a las categorías de personas jurídicas que son grandes propietarios de alquiler destacan las empresas y la administración pública que son titulares del 61,3% y del 11,4%, respectivamente, del total de viviendas.

**Tabla 16. Grandes propietarios del parque de alquiler según el número de viviendas (normativa catalana). Barcelona. 2021**

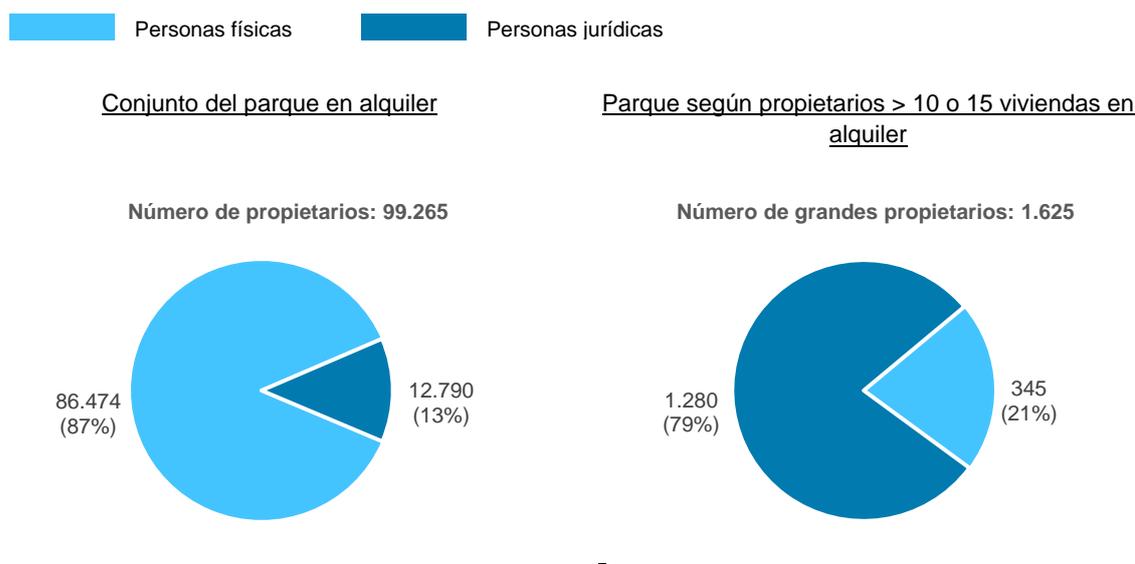
Tipo de propietario	Propietarios		Viviendas	
	Nº	%/total	Nº	%/total
Personas físicas > 15 viviendas alquiler	345	21,2%	8.321	15,2%
Personas jurídicas > 10 viviendas alquiler	1.280	78,8%	46.245	84,8%
. Administraciones públicas	8	0,5%	6.215	11,4%
. Empresas	962	59,2%	33.426	61,3%
. Entidades sin ánimo de lucro	26	1,6%	1.259	2,3%
. Instituciones religiosas	7	0,4%	266	0,5%
. Comunidades bienes/propietarios	276	17,0%	5.052	9,3%
. Otros	1	0,1%	27	0,0%
<b>TOTAL &gt;10/15 viviendas alquiler</b>	<b>1.625</b>	<b>100%</b>	<b>54.566</b>	<b>100%</b>
TOTAL propietarios alquiler Barcelona	99.264		202.393	
<b>% Propietarios &gt;10/15 sobre el total de propietarios alquiler Barcelona</b>	<b>1,6%</b>		<b>27,0%</b>	

Nota: el número total de titulares que el presente trabajo detecta como “grandes propietarios” hace referencia únicamente al parque de viviendas de Barcelona. Hay que tener presente que este valor podría ser mayor si se tuvieran en cuenta otros ámbitos territoriales, tal como recoge la normativa (véase apartado 2.3 de la metodología). De igual forma, el informe que aquí se presenta no permite detectar las sociedades limitadas que tienen una única vivienda y que forman parte de un entramado empresarial (véase apartado 2.1 de la metodología).

Fuente: elaboración propia a partir de INCASÒL (fianzas de alquiler depositadas a 1 de enero de 2021 y base de datos con versión a 31 de marzo de 2022)

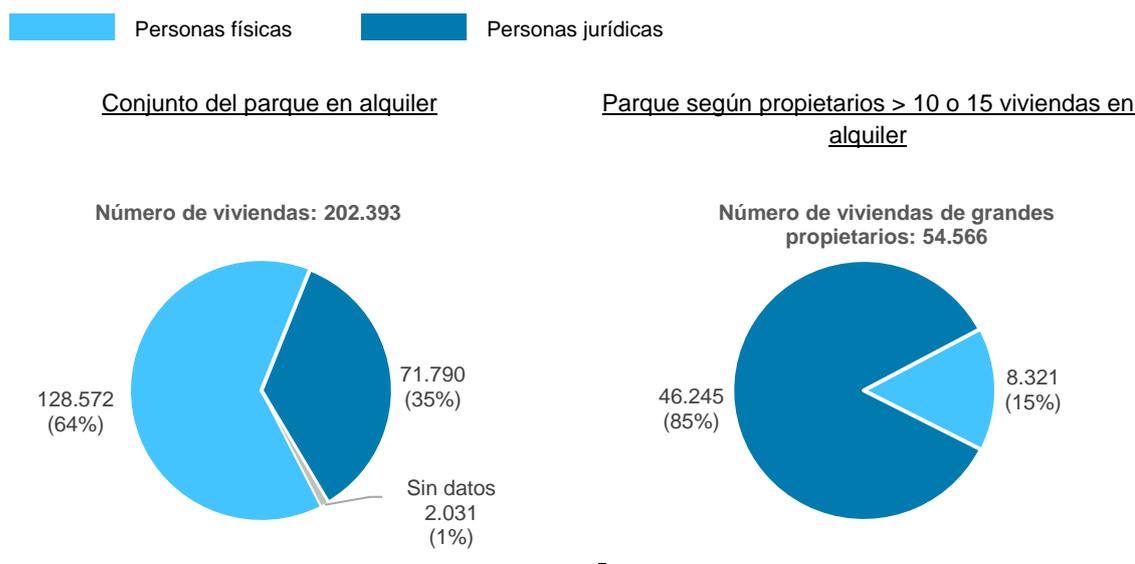
Si se comparan estos datos con los del conjunto de propietarios de alquiler de la ciudad se observan repartos muy diferenciados (véase figura 4). Es decir, mientras que en la totalidad del parque en alquiler de Barcelona hay un claro predominio de propietarios que son personas físicas (87%), la estructura de la propiedad de las viviendas arrendadas de grandes propietarios según normativa catalana se caracteriza por una alta presencia de titulares que son personas jurídicas (79%).

**Figura 4. Personalidad jurídica de los propietarios y grandes propietarios del parque de alquiler (normativa catalana). Barcelona. 2021**



Fuente: elaboración propia a partir de INCASÒL (fianzas de alquiler depositadas a 1 de enero de 2021 y base de datos con versión a 31 de marzo de 2022)

**Figura 5. Viviendas según la personalidad jurídica de los propietarios y grandes propietarios del parque de alquiler (normativa catalana). Barcelona. 2021**



Fuente: elaboración propia a partir de INCASÒL (fianzas de alquiler depositadas a 1 de enero de 2021 y base de datos con versión a 31 de marzo de 2022)

Igualmente, si se analizan los datos desde el punto de vista de las viviendas (véase figura 5), se puede apreciar también como en el recuento de inmuebles de grandes propietarios en alquiler hay un peso muy inferior de personas físicas en relación con el conjunto de la ciudad (15% frente al 64%).

**Tabla 17. Número medio de viviendas por propietario y gran propietario del parque de alquiler (normativa catalana). Barcelona. 2021**

Tipo de propietario	Nº medio de viviendas por propietario	
	Propietarios del parque de alquiler	Grandes propietarios del parque de alquiler
Personas físicas	1,5	24,1
Personas jurídicas	5,6	36,1
TOTAL	2,0	33,6

Fuente: elaboración propia a partir de INCASÒL (fianzas de alquiler depositadas a 1 de enero de 2021 y base de datos con versión a 31 de marzo de 2022)

Para acabar, en lo referente al número medio de viviendas por propietario (véase tabla 17), la comparativa entre las dos casuísticas es abismal. Por un lado, el conjunto del parque en alquiler cuenta con una media de 2,0 unidades por propietario y, por el otro, el parque según los tenedores de más de 10 o 15 inmuebles tiene una media de 33,6 viviendas por titular, un valor casi 17 veces mayor.

### 4.3. Los grandes propietarios del parque de alquiler según la normativa estatal

El año 2021, de acuerdo con los datos del INCASÒL, los **grandes propietarios** –personas físicas o jurídicas tenedoras de más de 10 viviendas, según normativa estatal (art. 4 RDL11/2020)– representan un **2,1% del total de titulares** de Barcelona y ostentan un **29,6% del parque en alquiler** de la ciudad (véase tabla 18).

Respecto a las **personas físicas tenedoras de más de 10 viviendas en alquiler**, estas suponen el **37,4%** del total de grandes propietarios de alquiler, con el **22,7%** del total del parque en manos de esta tipología.

En cuanto a las **personas jurídicas tenedoras de más de 10 viviendas en alquiler**, estas representan el **62,6%** del total de grandes tenedores de alquiler y poseen el **77,3%** del total de viviendas arrendadas correspondientes a grandes propietarios.

Para acabar, en relación con las categorías de personas jurídicas que son grandes tenedores de alquiler destacan también las empresas y la administración pública; propietarias del 55,9% y del 10,4%, respectivamente, del total de inmuebles.

**Tabla 18. Grandes propietarios del parque de alquiler según el número de viviendas (normativa estatal). Barcelona. 2021**

Tipo de propietario	Propietarios		Viviendas	
	Nº	%/total	Nº	%/total
Personas físicas > 10 viviendas alquiler	764	37,4%	13.577	22,7%
Personas jurídicas > 10 viviendas alquiler	1.280	62,6%	46.245	77,3%
. Administraciones públicas	8	0,4%	6.215	10,4%
. Empresas	962	47,1%	33.426	55,9%
. Entidades sin ánimo de lucro	26	1,3%	1.259	2,1%
. Instituciones religiosas	7	0,3%	266	0,4%
. Comunidades bienes/propietarios	276	13,5%	5.052	8,4%
. Otros	1	0,0%	27	0,0%
<b>TOTAL &gt;10 viviendas alquiler</b>	<b>2.044</b>	<b>100%</b>	<b>59.822</b>	<b>100%</b>
TOTAL propietarios alquiler Barcelona	99.264		202.393	
<b>% Propietarios &gt;10 sobre el total de propietarios alquiler Barcelona</b>	<b>2,1%</b>		<b>29,6%</b>	

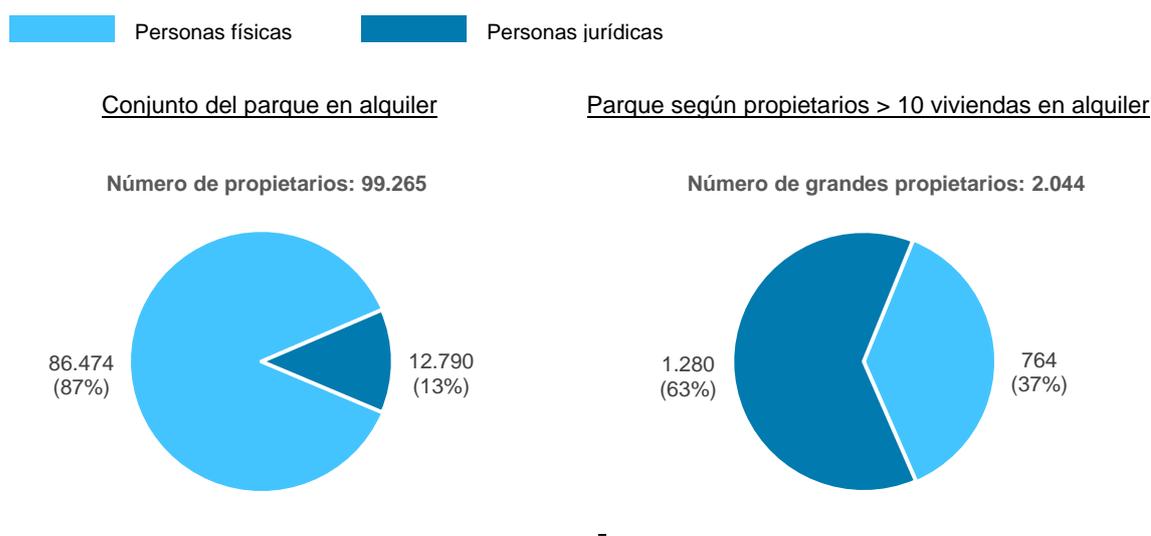
Nota: el número total de titulares que el presente trabajo detecta como “grandes propietarios” hace referencia únicamente al parque de viviendas de Barcelona. Hay que tener presente que este valor podría ser mayor si se tuvieran en cuenta otros ámbitos territoriales, tal como recoge la normativa (véase apartado 2.3 de la metodología). De igual forma, el informe que aquí se presenta no permite detectar las sociedades limitadas que tienen una única vivienda y que forman parte de un entramado empresarial (véase apartado 2.1 de la metodología).

Fuente: elaboración propia a partir de INCASÒL (fianzas de alquiler depositadas a 1 de enero de 2021 y base de datos con versión a 31 de marzo de 2022)

Si se comparan otra vez estos resultados con los del conjunto de propietarios de alquiler de la ciudad se observan repartos bastante diferentes (véase figura 7). Así, mientras que en la totalidad del parque en alquiler hay un claro predominio de propietarios que son personas físicas (87%), la estructura de la propiedad de las viviendas arrendadas de grandes propietarios se caracteriza por una alta presencia de titulares que son personas jurídicas (63%).

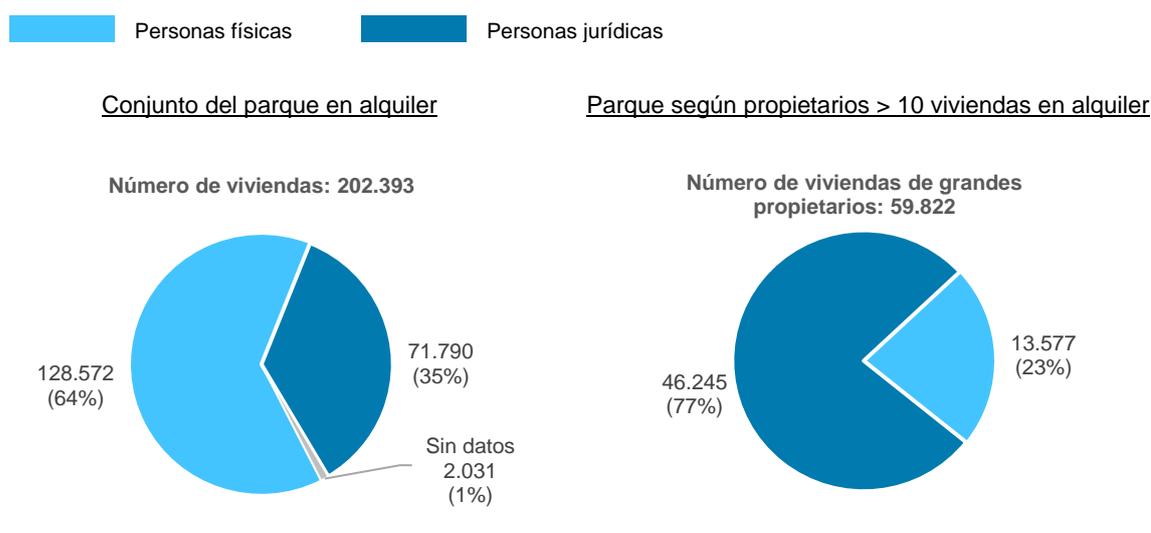
De igual manera, si el foco se pone en las viviendas (véase figura 8), se puede apreciar también como el porcentaje de inmuebles en manos de una persona jurídica se incrementa significativamente (77%).

**Figura 7. Personalidad jurídica de los propietarios y grandes propietarios del parque de alquiler (normativa estatal). Barcelona. 2021**



Fuente: elaboración propia a partir de INCASÒL (fianzas de alquiler depositadas a 1 de enero de 2021 y base de datos con versión a 31 de marzo de 2022)

**Figura 8. Viviendas según la personalidad jurídica de los propietarios y grandes propietarios del parque de alquiler (normativa estatal). Barcelona. 2021**



Fuente: elaboración propia a partir de INCASÒL (fianzas de alquiler depositadas a 1 de enero de 2021 y base de datos con versión a 31 de marzo de 2022)

**Tabla 19. Número medio de viviendas por propietario y gran propietario del parque de alquiler (normativa estatal). Barcelona. 2021**

Tipo de propietario	Nº medio de viviendas por propietario	
	Propietarios del parque de alquiler	Grandes propietarios del parque de alquiler
Personas físicas	1,5	17,8
Personas jurídicas	5,6	36,1
<b>TOTAL</b>	<b>2,0</b>	<b>29,3</b>

Fuente: elaboración propia a partir de INCASÒL (fianzas de alquiler depositadas a 1 de enero de 2021 y base de datos con versión a 31 de marzo de 2022)

Finalmente, en cuanto al número medio de viviendas por titular (véase tabla 19), la comparativa entre las dos casuísticas también es muy diferente. En el caso del conjunto del parque en alquiler, la media resultante es de 2 viviendas por titular. Y, en cambio, en el caso del parque de los grandes propietarios, la media resultante es de 29,3 unidades por titular, un valor 14,7 veces más alto.

# ○— 5. Conclusiones

La investigación llevada a cabo por el Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) sobre la estructura y la concentración de la propiedad de viviendas, con el apoyo y la colaboración del Ajuntament de Barcelona y el Institut Català del Sòl (INCASÒL), constata que, en 2021 en Barcelona hay más de 520.500 propietarios y casi 786.000 viviendas. Por otro lado, a diferencia del conjunto del parque, el segmento de alquiler se caracteriza por un mayor número de viviendas propiedad de personas jurídicas (35,5% frente al 15,1%) y por una presencia más elevada de inmuebles en manos de grandes propietarios (entre 29,6% y 36,1% frente al 17,1%).

A continuación, se exponen con detalle las principales características de la estructura y concentración de la propiedad de viviendas de la ciudad de Barcelona el 2021, tanto por el conjunto del parque como por el segmento de alquiler.

### **El conjunto del parque de viviendas**

**El año 2021**, se estima que en la **ciudad de Barcelona** hay un parque de casi **786.000 viviendas** a partir, principalmente, de los datos de la Direcció General del Cadastre. De forma que, este parque contempla todas aquellas unidades catastrales registradas como viviendas, ocupadas o no por residentes, más otras corregidas a través de fuentes complementarias. De lo contrario, el parque de viviendas principales de la ciudad se situaría en las 754.326 unidades, teniendo en cuenta que un 4% de las viviendas totales no serían utilizadas como residencia habitual (otros usos, usos turísticos, vacíos, etc.).

En cuanto a la estructura y la concentración de la propiedad, se trata de un parque bastante atomizado, correspondiendo a un total de casi **521.000 propietarios, con una media de 1,5 viviendas por titular**.

El 56% de las viviendas están en manos de propietarios que solo tienen una. El 69,4% de las viviendas son de propietarios que tienen 1 o 2 y, por lo tanto, **el 30,6% de viviendas restantes pertenecen a propietarios que tienen más de 3**.

Si se analizan los datos según el tipo de propietario, predominan de forma mayoritaria las **personas físicas (más de 505.000 propietarios que significan el 97,0% del total y disponen del 84,9% del parque)**.

El número medio de viviendas por propietario es muy diferente según las tipologías: las personas físicas cuentan con una media de 1,3 viviendas, mientras que la media de las personas jurídicas es de 7,7.

**Las personas jurídicas que son administraciones públicas cuentan con 12.893 viviendas en la ciudad, lo cual representa el 1,7% del total de viviendas principales de Barcelona.**

En una escala de análisis más detallada, resultan predominantes los **propietarios que poseen una única vivienda (más de 440.000 titulares que representan un 84,6% del total)**.

La distribución territorial de las viviendas según tipos de propietarios no es homogénea en la ciudad de Barcelona. Las administraciones públicas tienen un peso mayor en los barrios más periféricos y en gran parte del distrito de Ciutat Vella y llegan a representar más del 20% del total de viviendas de los barrios de Can Peguera, Torre Baró, Vallbona y Baró de Viver.

Hay que remarcar que estos resultados son, a grandes rasgos, coherentes con los obtenidos en los informes anteriores<sup>11</sup>. De forma que, no se aprecian grandes diferencias en la estructura general de la propiedad de Barcelona desde el 2018 hasta el 2021.

---

Para estimar el volumen global del parque de viviendas de alquiler de la ciudad, el O-HB aplica a las mencionadas 754.326 viviendas principales el porcentaje del 38,5% de viviendas con hogares en alquiler que apuntaba la Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona del año 2020. Según esto, **el parque de viviendas principales de alquiler de Barcelona se situaría en las 290.416 unidades.**

De estas viviendas de alquiler, en 2021 había 202.393, es decir el 70%, que habían depositado fianza en el INCASÒL, cosa que asegura una elevada representatividad y permite hacer con una gran solvencia el estudio de la distribución y de las características de la estructura de la propiedad del parque de alquiler a partir de la base de datos del INCASÒL.

Según esta base de datos, **las viviendas de alquiler se distribuirían con una media de 2 viviendas por propietario.** La concentración media del parque de alquiler sería por lo tanto sensiblemente más elevada que la del conjunto del parque, que era de 1,5 viviendas por propietario.

Confirma una mayor concentración de este parque el hecho que las viviendas de alquiler en manos de propietarios con 1 o 2 viviendas bajan al 48,6% de este parque, frente al 69,4% que representaban en el parque en general. Y, por lo tanto, que **las viviendas en alquiler en manos de los que tienen más de 3 suben al 51,4% del parque.**

El segmento de parque de viviendas de alquiler se caracterizaría por un número de viviendas propiedad de personas jurídicas más elevado (35,5%) que el del conjunto del parque (15,1%). Pero las personas físicas tienen un peso mayoritario, con el 64,5% del parque de alquiler.

Al igual que en el conjunto del parque, en el segmento del alquiler, el número medio de viviendas por propietario es muy diferente según las tipologías: las personas físicas cuentan con una media de 1,5 viviendas, mientras que la media de las personas jurídicas es de 5,6.

**Las 12.893 viviendas de titularidad pública supondrían el 4,4% del total de viviendas principales de la ciudad.**

---

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

*Como nota metodológica hay que tener en cuenta que el O-HB en este Laboratorio calcula los grandes propietarios en función de las propiedades que tienen exclusivamente en la ciudad, por lo tanto, estos resultados no se pueden considerar los totales que exigen las normativas catalana y estatal en estudio, que hacen referencia a propiedades en cualquier lugar de Catalunya o de España. Por otro*

---

<sup>11</sup> En términos generales, las ediciones pasadas mostraban que el parque de la ciudad de Barcelona se encontraba bastante atomizado, con una media de 1,5 viviendas por titular, donde destacaban claramente los propietarios que eran personas físicas (97% de los contribuyentes y 84% de las viviendas) propietarias de una única vivienda. Además, ambos informes constataban que las administraciones públicas acumulaban el 1,6% del total de viviendas y se postulaban en las tres primeras posiciones de la relación de los contribuyentes con más inmuebles en la ciudad.

*lado, tampoco se conocen los vínculos corporativos entre personas jurídicas, cosa que también dificulta la cuantificación real de grandes propietarios.*

Según estas estimaciones, las viviendas de alquiler en manos de **grandes propietarios, según los define la normativa estatal** (personas físicas o jurídicas con más de 10 viviendas en alquiler), en 2021 representarían el **2,1% del global de propietarios de alquiler** de Barcelona y dispondrían del **36,1% del parque de alquiler**.

Si, en vez de estimaciones, nos referimos a la **base de datos del INCASÒL**, el número de viviendas en manos de grandes tenedores, según los define la normativa estatal, respecto del total de las viviendas de alquiler se modera ligeramente situándose en el **29,6%**.

También según las mismas estimaciones, **las viviendas de alquiler en manos de grandes propietarios, según los define la normativa catalana** (personas físicas con más de 15 viviendas o jurídicas con más de 10 viviendas en alquiler), en 2021 **representarían el 1,6% del global de propietarios de alquiler de Barcelona y dispondrían del 31,9% del parque de alquiler**.

Y si, en vez de estimaciones, nos referimos a la **base de datos del INCASÒL**, el número de viviendas en manos de grandes tenedores, según los define la normativa catalana, respecto del total de las viviendas de alquiler se modera también ligeramente situándose en el **27,0%**.

Si se analiza la base de datos del INCASÒL desde el punto de vista de los titulares, el escenario que se presenta en cuanto a grandes tenedores resulta casi contrario al del conjunto del parque de viviendas de alquiler de Barcelona. Es decir, **mientras que en la totalidad del parque en alquiler hay un claro predominio de propietarios que son personas físicas, la estructura de la propiedad de las viviendas arrendadas por grandes propietarios se caracteriza por una alta presencia de titulares que son personas jurídicas** (78,8% en el caso autonómico y 62,6% en el caso estatal).

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

### **Objetivos a medio plazo**

Para acabar, los próximos objetivos de este laboratorio se centrarán en seguir haciendo investigación sobre esta materia, sobre todo, en el caso de la estructura de la propiedad del parque de alquiler, sus grandes tenedores y los datos disponibles a partir del registro de fianzas de INCASÒL.

# ○— 6. Anexos

## Anexo 1. Los contribuyentes con más viviendas en la ciudad de Barcelona

**Tabla A1. Relación de los diez contribuyentes con más viviendas y posición del primer contribuyente de cada tipo de titular. Barcelona. 2021**

Posición global	Tipo de propietario	Viviendas	
		Nº	%/total viviendas Barcelona
1	Administración pública	4.888	0,6%
2	Administración pública	3.458	0,4%
3	Administración 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	Entidades sin ánimo de lucro	396	0,1%
34	Persona física	192	0,0%
61	Institución religiosa	148	0,0%
314	Comunidad de bienes/propietarios	56	0,0%

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Direcció General del Cadastre (base alfanumérica, 2021), la Generalitat de Catalunya Registro de viviendas de uso turístico o VUTS (Registre d'Habitatges d'Ús Turístic -HUTs-), el Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), el Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parque público municipal, 2020) y el Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

## Anexo 2. Los grandes tenedores de la ciudad de Barcelona

Tabla A2. Relación de los grandes propietarios por barrios y tipo de titular. Barcelona. 2021

Barrio	Total vivienda barrio	Propietarios			
		Grandes propietarios según normativa catalana*		Grandes propietarios según normativa estatal**	
		administraciones públicas	otro tipo de propietario	administraciones públicas	otro tipo de propietario
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%

(\*) Personas físicas tenedoras de más de 15 viviendas y personas jurídicas tenedoras de más de 10 viviendas.

(\*\*) Personas físicas y jurídicas tenedoras de más de 10 viviendas.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Direcció General del Cadastre (base alfanumérica, 2021), la Generalitat de Catalunya Registro de viviendas de uso turístico o VUTS (Registre d'Habitatges d'Ús Turístic -HUTs-), el Institut Català de l'Energia (Registre de Certificats Energètics, 2021), el Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (parque público municipal, 2020) y el Ajuntament de Barcelona (Registre Cadastral Municipal, 2021)

### Anexo 3. El concepto jurídico de gran tenedor de viviendas en Catalunya y España

El marco legal asociado al concepto de gran tenedor de viviendas en nuestro territorio es extenso y variado en función de la escala gubernamental y el ámbito de aplicación. De forma que, desde el 2015 hasta la actualidad, se ha ido depurando y concretando el concepto a través de varias normas.

A continuación, se presenta una pequeña compilación de la normativa catalana y estatal asociada al concepto jurídico de gran tenedor de viviendas, así como su evolución en el tiempo.

#### Los grandes tenedores de viviendas según la normativa catalana

En cuanto 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* (artículo 5) introdujo la primera definición del concepto haciendo referencia, principalmente, a las personas jurídicas titulares de una superficie habitable mayor de 1.250 m<sup>2</sup>:

"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 tenedors 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 1.250m<sup>2</sup>, 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)<sup>12</sup>

Posteriormente, el *Decret-Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge* (artículo 5) modificaba la anterior norma y, por un lado, extendía el término de gran tenedor a las personas físicas y, por el otro, sustituía la propiedad relativa a la superficie por un umbral concreto de viviendas (más de 15 unidades):

"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 tenedor 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)<sup>13</sup>

Finalmente, tres años más tarde, la *Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 y la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge* (artículo 9) creaba

<sup>12</sup> Fuente: <https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6928/1438494.pdf> [consultado el 21/03/2022].

<sup>13</sup> Fuente: <https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8032/1777671.pdf> [consultado el 21/03/2022].

una distinción del concepto en función de si se trataba de una persona física o jurídica (umbral de más de 15 o 10 viviendas, respectivamente):

"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)<sup>14</sup>

## Los grandes tenedores de viviendas según la normativa estatal

En lo referente al Gobierno del Estado, 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 (artículo 4) definía los grandes tenedores como toda aquella persona (física o jurídica) propietaria de más de 10 viviendas o de una superficie construida mayor de 1.500 m<sup>2</sup>:

"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 definió en el artículo siguiente, podrá solicitar de la persona arrendadora cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda o gran tenedor, entendiéndose 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 m<sup>2</sup>, 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)<sup>15</sup>

Y, recientemente, a pesar de no tratarse todavía de una normativa vigente, el Anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda, del 26 de octubre de 2021, (artículo 3) volvía a hacer referencia a esta definición y matizaba algunos aspectos:

"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 m<sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. (...)"*

Article 3. Anteproyecto de Ley-26 d'octubre de 2021 (pàg. 17)<sup>16</sup>

<sup>14</sup> Fuente: <https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8620/1894033.pdf> [consultado el 21/03/2022].

<sup>15</sup> Fuente: <https://www.boe.es/buscar/pdf/2020/BOE-A-2020-4208-consolidado.pdf> [consultado el 21/03/2022].

<sup>16</sup> Fuente: [https://www.mitma.gob.es/recursos\\_mfom/audienciainfopublica/recursos/01\\_apl\\_vivienda\\_nt\\_26\\_octubre.pdf](https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/audienciainfopublica/recursos/01_apl_vivienda_nt_26_octubre.pdf) [consultado el 21/03/2022].

## Anexo 4. Glosario<sup>17</sup>

. **Bien inmueble:** unidad básica de referencia del Catastre asociada, entre otras cuestiones, a un cargo del Impost de Béns Immobles (IBI). Un bien inmueble tiene asignado un único uso principal (residencial, hotelero, deportivo, comercial, etc.), aunque internamente puede incluir unidades constructivas con “destinos” diferentes. Para cada bien inmueble, el Catastre publica en abierto la dirección, la superficie del solar, la superficie construida total, el distrito y el año de construcción y se distinguen por dos categorías: urbanos o rurales.

. **Referencia catastral:** código identificativo alfanumérico de un bien inmueble que está integrado, entre otros datos, por el código de la parcela. Cada referencia catastral tiene asociada como mínimo un contribuyente que, por ejemplo, se hace cargo del pago del IBI.

. **Unidad constructiva/ local catastral:** número de elementos internos que integran un bien inmueble. En el caso de las viviendas se suelen denominar “locales catastrales de vivienda”. Por cada unidad constructiva de un bien inmueble se puede identificar su superficie construida (sin contar los elementos comunes), las reformas que ha tenido y el año en el cual se han llevado a cabo, la planta, el piso, la puerta, la tipología y la calidad constructivas.

. **Finca:** equivale a la parcela catastral o al solar municipal. Una finca puede disponer de un solo o varios bienes inmuebles.

. **División de la finca:** el Catastre establece dos categorías básicas de fincas. Aquellas donde se pueden diferenciar varios bienes inmuebles (división horizontal) y aquellas otras que aparecen como un único elemento (sin división horizontal). Aun así, del mismo modo que hay fincas sin división horizontal que pueden englobar, a la práctica, varias viviendas (hecho que se produce a menudo con la obra nueva que todavía no se ha comercializado o las promociones de vivienda de protección oficial), también hay fincas con división horizontal que pueden estar haciendo referencia a una única vivienda o local (cuando, por ejemplo, la vivienda y el aparcamiento disponen de dos referencias catastrales distintas).

. **Contribuyente del IBI:** persona física o jurídica a nombre de quien está un determinado bien inmueble y, por lo tanto, asume el pago de la cuota correspondiente del IBI. La mayoría de las veces el contribuyente es el propietario de aquel bien inmueble, pero también lo pueden ser los usufructuarios, los concesionarios o los titulares de un derecho de superficie (por ejemplo: cuando dos personas físicas comparten una misma vivienda tan solo se especifica el primer titular que aparece en el registro).

. **Gran tenedor<sub>1</sub> (marco autonómico vigente):** en el marco de la *Llei 24/2015, del 29 de juliol* – modificada por el *Decret-Ilei 17/2019, de 23 de desembre* y la *Llei 1/2022, del 3 de març*–, se entiende que son grandes tenedores de viviendas las entidades financieras (así como las filiales inmobiliarias de estas entidades), los fondos de inversión, las entidades de gestión de activos y los fondos de capital riesgo y titulización de activos. Aun así, también se consideran grandes tenedores las personas físicas que son titulares de más de 15 viviendas y las personas jurídicas tenedoras de más de 10 con las excepciones siguientes: los promotores sociales (INCASÒL, ayuntamientos, sociedades y patronatos municipales de vivienda y las entidades sin ánimo de lucro y los promotores privados que se dediquen a la promoción de HPO), las personas jurídicas que tengan más de un 15% de la superficie habitable cualificada como HPO y las entidades privadas sin ánimo de lucro que proveen vivienda a personas y familias en situación de vulnerabilidad residencial.

---

<sup>17</sup> Glosario de elaboración propia realizado a partir de las diversas fuentes consultadas en esta investigación.

. **Gran tenedor<sub>2</sub> (marco estatal vigente)**: en el marco del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, se entiende que son grandes tenedores cualquier persona física o jurídica titular de más de 10 inmuebles urbanos o de una superficie construida mayor de 1.500 m<sup>2</sup>, excluyendo garajes y trasteros.

. **Gran tenedor<sub>3</sub> (marco estatal)**: en el marco del Anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda, del 26 de octubre de 2021, se entiende por gran tenedor toda persona física o jurídica titular de más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial o de una superficie construida mayor de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo los garajes y los trasteros.

. **Gran propietario<sub>1</sub> (normativa catalana)**: persona física tenedora de más de 15 viviendas o persona jurídica tenedora de más de 10 (con o sin residentes en ambos casos).

. **Gran propietario<sub>2</sub> (normativa estatal)**: persona física o jurídica tenedora de más de 10 viviendas (con residentes o sin).

. **Vivienda de uso turístico (HUT)**: la vivienda de uso turístico es aquella cedida a terceros a cambio de un precio por un periodo máximo de 31 días, dos o más veces el año. Tienen que disponer de cédula de habitabilidad y el titular de la actividad es el propietario, aunque la comercialización se puede encargar a un operador. La unidad de transacción es la vivienda entera.

**O-HB**

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