

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

Laboratoris Continuïtat

Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

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

Estructura i concentració del parc de lloguer a la demarcació de Barcelona. 2021

HB LAB
O

12/2022

Barcelona, desembre de 2022

Investigació, redacció i edició

Equip Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Amb el suport de



Ens trobaràs a

Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos

08012 Barcelona

info@ohb.cat

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



Amb el suport de:



Índex

1. Introducció	1
2. Metodologia	3
2.1. Selecció de les dades	4
2.2. Criteris d'anàlisi.....	4
3. Resultats	6
3.1. L'estructura del parc de lloguer	7
3.2. Els grans propietaris segons la normativa catalana	11
3.3. Els grans propietaris segons la normativa estatal.....	14
4. Conclusions	17
5. Annex	20
<i>El marc legal associat als habitatges que han de dipositar fiança</i>	21



1. Introducció

Durant les darreres dues dècades s'ha produït un increment del nombre de llars que viuen en règim de lloguer en tots els àmbits territorials de la metròpoli de Barcelona¹, el que demostra que el lloguer ja no es concep com una forma d'accés temporal associada a determinats grups de població, sinó que s'està consolidant com un règim de tinença de l'habitatge principal molt més transversal² (l'any 2020 a Barcelona, un 38,5 % dels habitatges principals es destinaven a lloguer³).

D'altra banda, l'estructura i la concentració de la propietat del parc d'habitatges resulta, d'ençà dels estralls provocats per la crisi econòmica del 2008 i l'esclat de la pandèmia de la COVID-19, una qüestió d'especial rellevància en l'esfera política. Així ho demostren el gran nombre de normatives legals associades a aquest tema que s'han aprovat, tant en el marc autonòmic com estatal, des de llavors fins a l'actualitat⁴.

Per aquest motiu, l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) va iniciar l'any 2018 el laboratori "**Estructura i concentració de la propietat**" amb l'objectiu d'analitzar l'estructura del parc d'habitatges de la ciutat de Barcelona, les seves característiques i distribució. En els seus orígens l'estudi abastava el conjunt del parc, sense fer distinció en el règim de tinença dels habitatges. A partir del 2020, però, l'O-HB fa un salt qualitatiu i incorpora informació específica sobre el segment de lloguer, tant per la ciutat comtal⁵, com per la resta del territori català⁶.

L'Informe que es presenta ara és el segon estudi específic de lloguer i té per objectiu, en aquest cas, conèixer l'estructura de la propietat dels **habitatges arrendats a la província de Barcelona l'any 2021**, així com el detall dels grans propietaris (segons les definicions fetes per la normativa catalana i estatal).

L'estudi parteix exclusivament de les fiances de lloguer dipositades a l'Institut Català del Sòl (INCASÒL). L'O-HB considera aquesta font d'informació altament solvent per dur a terme l'anàlisi de les característiques del parc de lloguer, la seva concentració i distribució. En efecte, en el darrer informe⁷ d'aquest laboratori es va comprovar que els contractes registrats a l'INCASÒL suposaven gairebé el 70 % del total del parc de lloguer a la ciutat de Barcelona, i arribaven al 85 % si no es tenien en compte els contractes de pròrroga forçosa (que no dipositen fiança). I, **en aquest informe, s'ha comprovat que els contractes registrats a la demarcació de Barcelona suposen el 77 % del total del parc de lloguer d'aquest àmbit geogràfic.**

¹ Sender, M., Donat, C., Bosch, J., López, J., Gigling, M., Hernández, R., Arcarons, A., Rodríguez, I., Trilla, C. (2021). "L'impacte de la Covid-19 en el sistema residencial de la metròpoli de Barcelona. 2020". Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. Disponible a: https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2021/09/Informeannual_2020.pdf [consultat 13/07/2022].

² Bosch, J. & Donat, C. (2021). "Impacte de la pandèmia en el mercat d'habitatge de lloguer a la metròpoli de Barcelona. La metròpoli (post) covid. Impactes, escenaris i reptes. Anuari Metropolità de Barcelona 2020". Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona. Disponible a: https://iermb.uab.cat/wp-content/uploads/2021/07/ANUARI_IERMB_2020_web.pdf [consultat el 13/07/2022].

³ Segons les microdades de l'Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona (2020) treballades per l'Observatori. Disponible a: https://w10.bcn.cat/APPS/riswestudis/editEstudi.do?reqCode=inspectById&estudiid=6520&set-locale=ca_ES [consultat el 10/11/2022].

⁴ La Llei 24/2015, de 29 de juliol, el Decret-llei 17/2019, de 23 de desembre, la Llei 1/2022, del 3 de març, en el marc autonòmic, i el *Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo*, en el marc estatal.

⁵ O-HB (2020). "Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a Barcelona. 2019-2020". Disponible a: https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2020/07/Lab_Propietat_2019-2020-VF.pdf [consultat el 28/07/2022].

⁶ O-HB (2020). "Estructura i concentració de la propietat del parc de lloguer a Catalunya. 2020". Disponible a: https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2020/07/Lab_Propietat_Incasol_juny2020.pdf [consultat el 28/07/2022].

⁷ O-HB (2022). "Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a Barcelona. Conjunt del parc i segment de lloguer 2021". Disponible a: https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2022/11/O22010_Lab_Propietat_2021.pdf [consultat 21/12/2022].



2. Metodologia

2.1. Selecció de les dades

Les dades relatives a l'estructura i concentració del parc de lloguer provenen d'una explotació, realitzada per l'equip de l'O-HB, de la base de dades de fiances de lloguer dipositades a l'Institut Català del Sòl (INCASÒL).

Aquestes dades mostren els habitatges que en data de referència d'1 de gener de 2021 entenem que estaven efectivament en lloguer perquè tenien una fiança dipositada d'un contracte d'arrendament amb ús d'habitatge permanent i habitual a l'INCASÒL (vegeu annex 2). Les extraccions de la base de dades s'han fet el 31 de març de 2022⁸.

El registre de fiances d'INCASÒL està definit a través de dues normatives. La primera, la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos* (LAU), defineix quin tipus d'habitatges i agents han de dipositar la fiança del contracte i quines circumstàncies queden exemptes de fer-ho. La segona, la Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes, estableix l'obligació als arrendadors de finques urbanes a Catalunya de dipositar a l'INCASÒL la fiança establerta per l'article 36.1 de la llei estatal (LAU).

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

- Ús diferent d'habitatge:
 - ❖ Habitatge de temporada (estiu o altres temporades)
 - ❖ Altres usos (industrial, comercial, etc.)
- Habitatges llogats per les administracions i empreses públiques quan aquestes són les llogateres i la renda se satisfà a càrrec dels pressupostos respectius
- Habitatges de porters, guardes, entre d'altres.
- Habitatges per a militars.
- Arrendaments rústics
- Habitatges universitaris (reconeguts oficialment per la universitat)
- Habitatges d'ús turístic (cessió temporal d'ús de la totalitat d'un habitatge moblat)

2.2. Criteris d'anàlisi

Determinació del nombre d'habitatges

Per determinar el nombre d'habitatges arrendats, es compten només els habitatges que tenen un contracte vigent de lloguer. Això significa que aquells pocs habitatges en els quals figura més d'un contracte de lloguer vigent⁹ només es comptabilitzen una única vegada.

⁸ Cal tenir en compte la data de les extraccions de la base de dades (en aquest cas a 31 de març de 2022) perquè, en tractar-se d'un registre viu que es fa servir per a la gestió de les fiances de lloguer, a vegades es produeixen modificacions en els expedients que poden afectar els resultats que s'obtenen de forma agregada per àmbits o períodes determinats.

⁹ Habitualment es dona aquesta circumstància perquè el propietari no demana el retorn de la fiança d'un contracte de lloguer que probablement ja s'ha extingit.

Determinació dels grans propietaris d'habitatges

Actualment hi ha dues normatives vigents que estableixen definicions diferents del concepte de gran tenidor d'habitatges¹⁰: la normativa catalana¹¹ i l'estatal¹². És per això, que en aquest treball es consideren les dues definicions per separat. D'altra banda, s'empra el terme *gran propietari* i no el de *gran tenidor* que recullen les normatives, ja que no es poden replicar exactament tots els criteris que aquestes estableixen (vegeu taula 1).

Des del punt de vista de la normativa catalana, en aquest treball es consideren **grans propietaris** totes aquelles **persones físiques tenidores de més de 15 habitatges en lloguer** i totes aquelles **persones jurídiques titulars de més de 10**.

Des del punt de vista de la normativa estatal, tenen la consideració de **grans propietaris** aquelles **persones físiques o jurídiques amb més de 10 habitatges en lloguer**.

Taula 1. El concepte de gran tenidor segons la normativa vigent. Catalunya i Espanya. 2021*

	Normativa associada	Figures d'aplicació	Excepcions	Unitat d'anàlisi		
				Tipus	Nº	Superfície
Normativa catalana	. L 24/2015 . DL17/2019 . L1/2022	. Persones físiques . Persones jurídiques . Entitats financeres i fons d'inversió . Fons de capital de risc	. Promotors socials . Persones jurídiques >15% superfície HPO . Entitats sense ànim de lucre, destinatari = persones en situació de vulnerabilitat residencial	Habitatges	. Persones físiques >15 . Persones jurídiques >10	-
Normativa estatal	RDL11/2020	. Persones físiques . Persones jurídiques	-	Immoble urbà	>10	1.500 m ²

Nota: en blau les variables que s'han tingut en compte per definir el concepte de gran propietari en aquest informe.

Font: elaboració pròpia

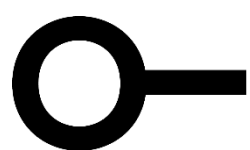
Per tal de quantificar els propietaris que són grans tenidors i els seus habitatges, s'ha tingut en compte la totalitat d'immobles dels quals són titulars al conjunt de la província de Barcelona. Així doncs, cal tenir present que els valors d'aquest informe podrien ser encara majors si es contemplés un àmbit territorial superior, com per exemple tot l'àmbit català o l'estatal (tal com recull la normativa).

D'altra banda la disgregació d'algunes societats en filials petites no permet qualificar-les de grans tenidores quan en realitat la seva estratègia empresarial s'hi correspondria. Això redueix de facto el nombre de grans tenidors i d'habitatges de grans tenidors. La detecció d'aquest tipus de grans propietaris requeriria unes metodologies d'estudi diferents de les que s'han utilitzat en la present recerca, basades en la informació de DNIs i NIFs que consten a la base de dades de l'INCASÒL.

¹⁰ Per a més informació sobre el concepte jurídic de *gran tenidor* a Catalunya i Espanya podeu consultar l'annex 3 de l'informe "Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a Barcelona. Conjunt del parc i segment de lloguer 2021" de l'O-HB. Disponible a: https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2022/11/O22010_Lab_Propietat_2021.pdf [consultat 21/12/2022].

¹¹ La Llei 24/2015, del 29 de juliol, el Decret-Llei 17/2019, de 23 de desembre i la Llei 1/2020, del 3 de març.

¹² El *Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo*.



3. Resultats

3.1. L'estructura del parc de lloguer

L'any 2021, el parc d'habitatges principals en lloguer a la demarcació de Barcelona es situa en **654.072 unitats**¹³. Això suposa un **27,4 %** del conjunt del parc d'habitatges principals de la província.

Per la seva banda, **els contractes de lloguer amb ús d'habitatge (permanent i habitual) que tenen dipositada fiança a l'INCASÒL amb data d'1 de gener de 2021, corresponen a 500.565 habitatges**. Per tant, **els contractes de lloguer registrats a l'INCASÒL suposen el 76,5 % del total del parc de lloguer** i això permet estudiar amb gran solvència l'estructura d'aquest parc, les seves característiques i la seva distribució i concentració.

Taula 2. Propietaris del parc de lloguer segons el nombre d'habitatges. Total demarcació. 2021

Nombre d'habitatges	Propietaris		Habitatges		Nº mitjà d'habitatges per propietari
	Nº	%/total	Nº	%/total	
D'1	218.074	80,1%	218.074	43,6%	1,0
De 2	28.798	10,6%	57.596	11,5%	2,0
De 3 a 5	16.508	6,1%	59.372	11,9%	3,6
De 6 a 10	5.178	1,9%	38.434	7,7%	7,4
D'11 a 15	1.548	0,6%	19.564	3,9%	12,6
De 16 a 24	1.075	0,4%	20.467	4,1%	19,0
De 25 a 49	596	0,2%	19.679	3,9%	33,0
De 50 a 99	206	0,1%	13.911	2,8%	67,5
De 100 a 149	42	0,0%	5.089	1,0%	121,2
De 150 a 199	20	0,0%	3.463	0,7%	173,2
De 200 a 299	15	0,0%	3.693	0,7%	246,2
300 o més	30	0,0%	38.444	7,7%	1.281,5
Sense dades	-	-	2.779	0,6%	-
TOTAL	272.090	100%	500.565	100%	1,8

Font: elaboració pròpia a partir d'INCASÒL

El parc de lloguer a la demarcació de Barcelona es caracteritza per tenir una estructura de la propietat força atomitzada (vegeu taula 2). Això queda palès pel fet que **els 500.565 habitatges de lloguer són en mans de 272.090 propietaris**, la qual cosa representa una mitja d'1,8 unitats per titular. Però també per la **gran presència de propietaris que disposen només d'un sol habitatge de lloguer**: es tracta del 80,1 % dels propietaris amb el 43,6 % del total d'habitatges. I pel clar **predomini de petits propietaris que disposen de fins a 10 habitatges**: el 98,7 %, amb una mitjana d'1,4 habitatges per titular.

¹³ Aquest valor s'ha extret a partir d'aplicar el percentatge de llars en lloguer a la demarcació de Barcelona (*Encuesta Continua de Hogares, 2020*) sobre el total del parc d'habitatges principals de la província (*Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 2021*).

No obstant això, si ens fixem en els habitatges, resulten molt rellevants els que són estans mans de propietaris de més de 10 unitats: 124.310 habitatges que suposen un 24,8 % del parc de lloguer a la província.

El tipus de propietari

Del total de propietaris de lloguer presents a la demarcació de Barcelona, **predominen de forma molt notable les persones físiques**, amb el **91,1 %** del total de titulars i el **69,8 %** dels habitatges. Així, el nombre mitjà d'habitatges per propietari persona física és d'1,4 unitats. (vegeu Taula 3).

Referent a les **persones jurídiques**, que representen el **8,9 %** restant de propietaris, disposen del **30,2 %** del total d'habitatges arrendats, amb un nombre mitjà de 6,2 immobles per propietari.

Taula 3. Propietaris del parc de lloguer segons el nombre d'habitatges i el tipus de propietari. Total demarcació. 2021

Tipus de propietari	Propietaris		Habitatges		Nº mitjà d'habitatges per propietari
	Nº	%/total	Nº	%/total	
Persones físiques	247.904	91,1%	347.412	69,8%	1,4
Persones jurídiques	24.186	8,9%	150.374	30,2%	6,2
. Administracions públiques	88	0,0%	14.422	2,9%	163,9
. Empreses	16.316	6,0%	112.163	22,4%	6,9
. Entitats sense ànim de lucre	418	0,2%	3.046	0,6%	7,3
. Institucions religioses	153	0,1%	788	0,2%	5,2
. Comunitats béns/propietaris	7.089	2,6%	19.737	3,9%	2,8
. Altres	122	0,0%	218	0,0%	1,8
Subtotal	272.090	100%	497.786	99,4%	1,8
Sense dades	-	-	2.779	0,6%	-
TOTAL	272.090	100%	500.565	100%	1,8

Font: elaboració pròpia a partir d'INCASÒL

D'entre les diverses categories de persones jurídiques propietàries, destaquen de forma clara, amb un 67,5 % del total, les empreses, que ostenten el 22,4 % del total d'habitatges de lloguer (i el 74,6 % dels que són en mans de persones jurídiques).

Les **comunitats de béns i propietaris** acumulen el 3,9 % del total d'habitatges de lloguer (i el 13,1 % dels que són en mans de persones jurídiques) i l'**administració pública**, el 2,9% (i el 9,6 % dels que són en mans de persones jurídiques).

La distribució dels habitatges segons tipus de propietari

1) Persones físiques

Si baixem a una escala d'anàlisi més detallada per trams de nombre d'habitatges segons el tipus de propietari, **entre els titulars que són persones físiques s'aprecia un pes major dels petits tenidors** en detriment dels grans (vegeu taula 4).

Les persones físiques amb un sol habitatge suposen el 82,8 % del total d'aquest tipus de propietaris i compten amb el 59,1% dels habitatges de persones físiques (i suposen el 94,1% dels habitatges de propietaris d'un únic habitatge de lloguer).

La pràctica totalitat de propietaris persones físiques compta amb menys de 50 habitatges. Només 22 propietaris persones físiques en tenen més de 50 i només 2 en tenen més de 100.

Els propietaris persones físiques amb menys de 10 habitatges suposen el 99,6 % del total d'aquest tipus de propietaris i disposen del 93,4 % del seu parc.

Taula 4. Propietaris del parc de lloguer segons el nombre d'habitatges. Persones físiques. Total demarcació. 2021

Nombre d'habitatges	Propietaris		Habitatges		Nº mitjà d'habitatges per propietari
	Nº	%/total	Nº	%/total	
D'1	205.262	82,8%	205.262	59,1%	1,0
De 2	25.418	10,3%	50.836	14,6%	2,0
De 3 a 5	12.786	5,2%	45.436	13,1%	3,6
De 6 a 10	3.121	1,3%	22.803	6,6%	7,3
D'11 a 15	735	0,3%	9.227	2,7%	12,6
De 16 a 24	416	0,2%	7.834	2,3%	18,8
De 25 a 49	143	0,1%	4.523	1,3%	31,6
De 50 a 99	21	0,0%	1.262	0,4%	60,1
De 100 a 149	2	0,0%	229	0,1%	114,5
De 150 a 199	-	-	-	-	-
De 200 a 299	-	-	-	-	-
300 o més	-	-	-	-	-
TOTAL	247.904	100%	347.412	100%	1,4

Font: elaboració pròpia a partir d'INCASÒL

2) Persones jurídiques

Tal com s'ha vist anteriorment, el 30,2 % del total d'habitatges en lloguer de la demarcació de Barcelona són propietat de persones jurídiques. I, a diferència del cas de propietaris que són persones físiques, veiem que **aquesta tipologia de titulars es caracteritza per una major concentració d'habitatges en mans dels grans propietaris** (vegeu taula 5).

Per exemple, les **persones jurídiques tenidores de 300 habitatges en lloguer o més** malgrat ser minoritàries (**0,1 %**), acumulen més de la quarta part dels habitatges (**25,6 %**).

Aquest pes tan important dels majors grans propietaris fa que **el conjunt dels tenidors de més de 10 habitatges**, malgrat suposar només el 9,3 % del total de persones jurídiques, **acumuli el 67,4 % del total d'habitatges** d'aquest parc.

En canvi, les **persones titulars d'entre 1 i 2 habitatges**, tot i tenir un pes molt elevat respecte al total de propietaris que són persona jurídica (**66,9 %**), posseeixen un nombre d'habitatges molt reduït (**13,0 %**).

Tot això es tradueix en una gran diferència pel que fa al nombre mitjà d'habitatges per propietari: les persones jurídiques tenidores de 300 unitats o més compten amb una mitja de 1.281,5 immobles per titular, mentre que els propietaris de menys de 10 habitatges en lloguer només tenen una mitja de 2,2 unitats per titular.

Taula 5. Propietaris del parc de lloguer segons el nombre d'habitatges. Persones jurídiques. Total demarcació. 2021

Nombre d'habitatges	Propietaris		Habitatges		Nº mitjà d'habitatges per propietari
	Nº	%/total	Nº	%/total	
D'1	12.812	53,0%	12.812	8,5%	1,0
De 2	3.380	14,0%	6.760	4,5%	2,0
De 3 a 5	3.722	15,4%	13.936	9,3%	3,7
De 6 a 10	2.057	8,5%	15.631	10,4%	7,6
D'11 a 15	813	3,4%	10.337	6,9%	12,7
De 16 a 24	659	2,7%	12.633	8,4%	19,2
De 25 a 49	453	1,9%	15.156	10,1%	33,5
De 50 a 99	185	0,8%	12.649	8,4%	68,4
De 100 a 149	40	0,2%	4.860	3,2%	121,5
De 150 a 199	20	0,1%	3.463	2,3%	173,2
De 200 a 299	15	0,1%	3.693	2,5%	246,2
300 o més	30	0,1%	38.444	25,6%	1.281,5
TOTAL	24.186	100%	150.374	100%	6,2

Font: elaboració pròpia a partir d'INCASÒL

3.2. Els grans propietaris segons la normativa catalana

Segons la base de dades d'INCASÒL i d'acord amb la normativa catalana, l'any 2021 a la demarcació de Barcelona consten un total de **115.083 habitatges de lloguer en mans de 2.797 grans propietaris**. Així, tot i que tan sols representen **l'1,0 % del total de propietaris**, arriben a acumular el **23,0 % del parc de lloguer** de la província (vegeu taula 6).

Concretament, les **persones físiques tenidores de més de 15 habitatges** en lloguer suposen el **20,8 %** del total de grans propietaris i acumulen el **12,0 %** del parc de lloguer en mans d'aquests tenidors.

D'altra banda, les **persones jurídiques tenidores de més de 10 unitats** signifiquen el **79,2 % dels propietaris** i el **88,0 % d'habitatges**. Destaquen amb força les empreses, que representen un 63,8 % del total de grans propietaris i acumulen el 67,6 % dels seus habitatges.

l'administració pública és titulars del 12,3 % del total d'habitatges de lloguer corresponents a grans propietaris a la demarcació de Barcelona.

Taula 6. Grans propietaris del parc de lloguer segons el nombre d'habitatges i el tipus de propietari (normativa catalana). Total demarcació. 2021

Tipus de propietari	Propietaris		Habitatges	
	Nº	%/total	Nº	%/total
Persones físiques > 15 habitatges	582	20,8%	13.848	12,0%
Persones jurídiques > 10 habitatges	2.215	79,2%	101.235	88,0%
. Administracions públiques	24	0,9%	14.204	12,3%
. Empreses	1.785	63,8%	77.823	67,6%
. Entitats sense ànim de lucre	44	1,6%	2.279	2,0%
. Institucions religioses	13	0,5%	462	0,4%
. Comunitats béns/propietaris	345	12,3%	6.388	5,6%
. Altres	4	0,1%	79	0,1%
TOTAL grans propietaris	2.797	100%	115.083	100%
TOTAL demarcació	272.090		500.565	
% total grans propietaris sobre el total demarcació	1,0%		23,0%	

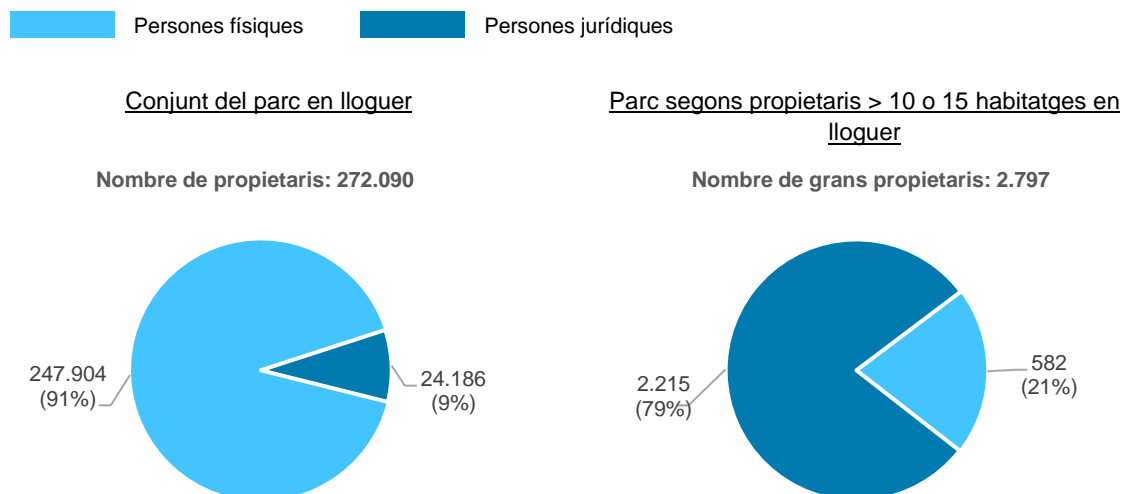
Font: elaboració pròpia a partir d'INCASÒL

Si es comparen aquestes dades amb les del conjunt de propietaris de lloguer de la demarcació s'observen repartiments molt diferenciats (vegeu figures 1 i 2). És a dir, **mentre que en la totalitat del parc de lloguer hi ha un clar predomini de propietaris que són persones físiques (91,1 %), els habitatges arrendats per grans propietaris es caracteritzen per una presència molt alta de titulars que són persones jurídiques (79,2 %)**.

D'igual forma, si el focus es posa en els habitatges (vegeu figura 2), es pot apreciar també com el **percentatge d'immobles en mans d'una persona jurídica s'incrementa significativament quan**

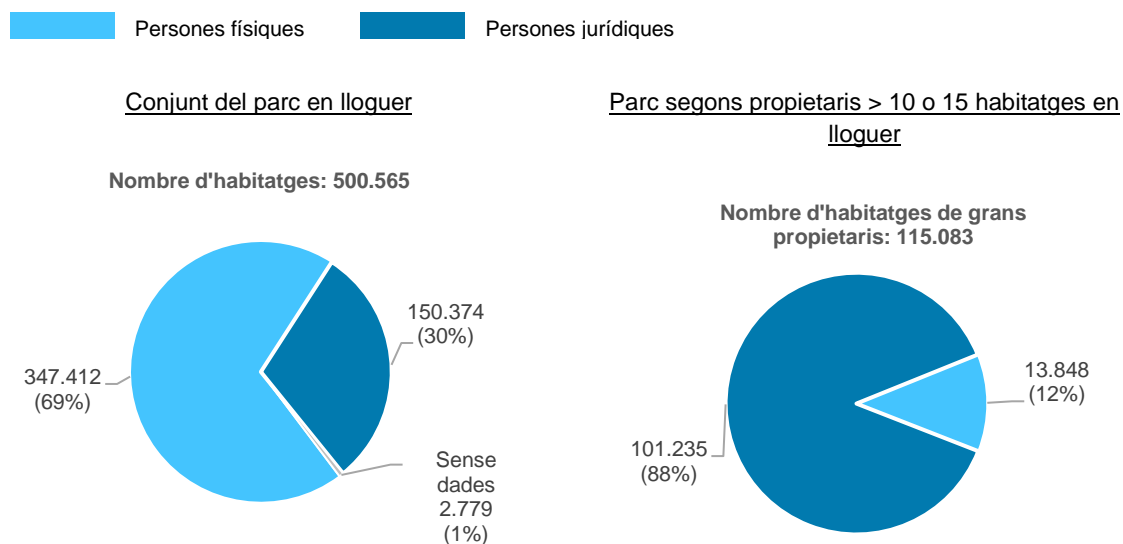
es passa del parc de lloguer general al que està en mans de grans propietaris (del 30,2 % al 88,0 %).

Figura 1. Personalitat jurídica dels propietaris i grans propietaris del parc de lloguer (normativa catalana). Total demarcació. 2021



Font: elaboració pròpia a partir d'INCASÒL

Figura 2. Habitatges segons la personalitat jurídica dels propietaris i grans propietaris del parc de lloguer (normativa catalana). Total demarcació. 2021



Font: elaboració pròpia a partir d'INCASÒL

Finalment, referent al nombre mitjà d'habitatges per propietari (vegeu taula 7), la comparativa entre les dues casuístiques també és molt diferent. **En el cas del parc de lloguer de grans propietaris la**

mitja resultant és de 41,1 habitatges per titular, un valor 23 vegades més alt que el del conjunt del parc de lloguer general.

Taula 7. Nombre mitjà d'habitatges per propietari i gran propietari del parc de lloguer (normativa catalana). Total demarcació. 2021

Tipus de propietari	Nº mitjà d'habitatges per propietari	
	Propietaris del parc de lloguer	Grans propietaris del parc de lloguer
Persones físiques	1,4	23,8
Persones jurídiques	6,2	45,7
TOTAL	1,8	41,1

Font: elaboració pròpia a partir d'INCASÒL

3.3. Els grans propietaris segons la normativa estatal

Segons la base de dades de l'INCASÒL i d'acord amb la normativa estatal, l'any 2021 a la demarcació de Barcelona consten un total de **124.310 habitatges de lloguer en mans de 3.532 grans propietaris**. Així, tot i que només representen l'**1,3 % dels titulars**, arriben a acumular el **24,8 % del parc de lloguer** de la província (vegeu taula 8).

Concretament, les **persones físiques tenidores de més de 10 habitatges** en lloguer suposen el **37,3 %** del total de grans propietaris i acumulen el **18,6 %** del parc de lloguer en mans d'aquests tenidors.

D'altra banda, les **persones jurídiques tenidores de més de 10 unitats** signifiquen el **62,7 %** dels propietaris i el **81,4 %** d'habitatges. Destaquen amb força les empreses, que representen un 50,5 % dels grans propietaris i acumulen un 62,6 % dels seus habitatges.

l'administració pública és titular de l'11,4 % del total d'habitatges de lloguer corresponents a grans propietaris a la demarcació de Barcelona.

Taula 8. Grans propietaris del parc de lloguer segons el nombre d'habitatges i el tipus de propietari (normativa estatal). Total demarcació. 2021

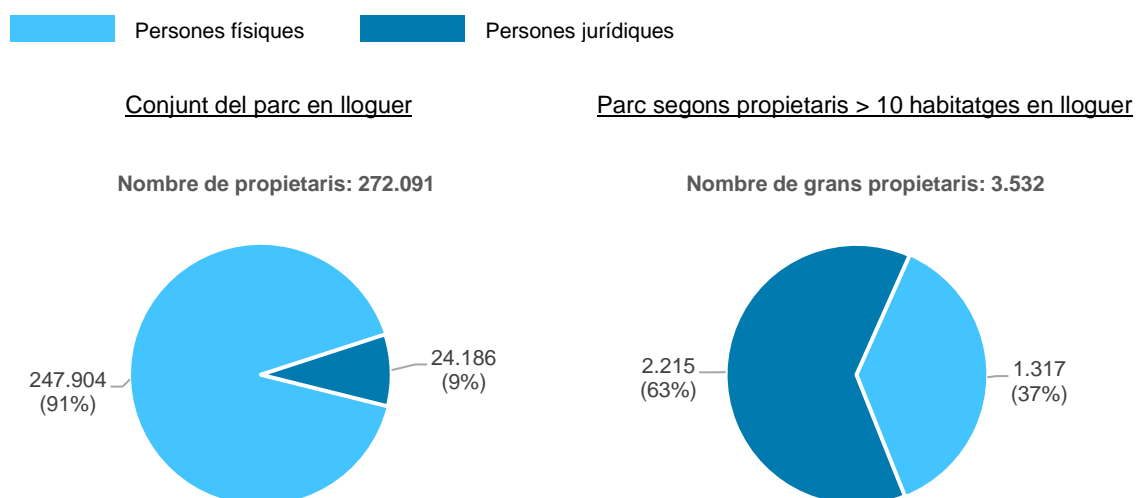
Tipus de propietari	Propietaris		Habitatges	
	Nº	%/total	Nº	%/total
Persones físiques > 10 habitatges	1.317	37,3%	23.075	18,6%
Persones jurídiques > 10 habitatges	2.215	62,7%	101.235	81,4%
. Administracions públiques	24	0,7%	14.204	11,4%
. Empreses	1.785	50,5%	77.823	62,6%
. Entitats sense ànim de lucre	44	1,2%	2.279	1,8%
. Institucions religioses	13	0,4%	462	0,4%
. Comunitats béns/propietaris	345	9,8%	6.388	5,1%
. Altres	4	0,1%	79	0,1%
TOTAL grans propietaris	3.532	100%	124.310	100%
TOTAL demarcació	272.090		500.565	
% total grans propietaris sobre el total demarcació	1,3%		24,8%	

Font: elaboració pròpia a partir d'INCASÒL

Si es comparen aquestes dades amb les del conjunt de propietaris de lloguer a la demarcació s'observen repartiments força diferents (vegeu figura 3). Així, **mentre que en la totalitat del parc de lloguer hi ha un clar predomini de propietaris que són persones físiques (91,1 %), els habitatges arrendats per grans propietaris es caracteritzen per una presència molt alta de titulars que són persones jurídiques (62,7 %)**.

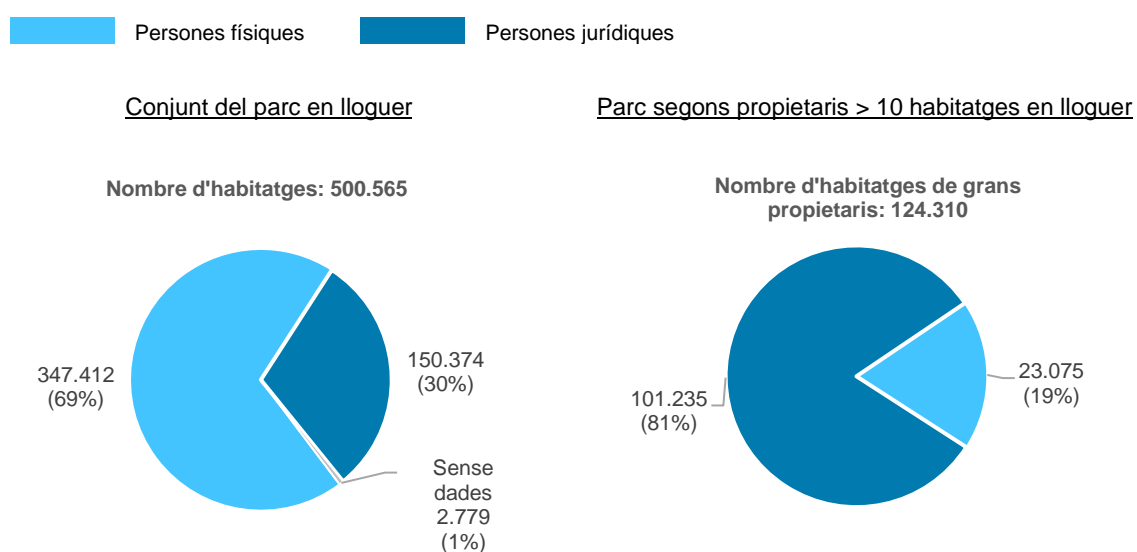
D'igual forma, si el focus es posa en els habitatges (vegeu figura 4), es pot apreciar també com **el percentatge d'immobles en mans d'una persona jurídica s'incrementa significativament quan es passa del parc de lloguer general al que està en mans de grans propietaris (del 30,2 % al 81,4 %)**.

Figura 3. Personalitat jurídica dels propietaris i grans propietaris del parc de lloguer (normativa estatal). Total demarcació. 2021



Font: elaboració pròpia a partir d'INCASÒL

Figura 4. Habitatges segons la personalitat jurídica dels propietaris i grans propietaris del parc de lloguer (normativa estatal). Total demarcació. 2021



Font: elaboració pròpia a partir d'INCASÒL

Finalment, referent al nombre mitjà d'habitatges per propietari (vegeu taula 9), la comparativa entre les dues casuístiques també és molt diferent. **En el cas del parc de lloguer de grans propietaris la mitja resultant és de 35,2 habitatges per titular, un valor gairebé 20 vegades més alt que el del parc de lloguer general.**

Taula 9. Nombre mitjà d'habitatges per propietari i gran propietari del parc de lloguer (normativa estatal). Total demarcació. 2021

Tipus de propietari	Nº mitjà d'habitatges per propietari	
	Propietaris del parc de lloguer	Grans propietaris del parc de lloguer
Persones físiques	1,4	17,5
Persones jurídiques	6,2	45,7
TOTAL	1,8	35,2

Font: elaboració pròpia a partir d'INCASÒL



4. Conclusions

La recerca portada a terme per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) a partir del dipòsit de fiances dels contractes d'arrendament d'habitatge (permanent i habitual) de l'Institut Català del Sòl (INCASÒL) constata que, **a començaments de l'any 2021, el parc d'habitatges en lloguer amb fiança dipositada a la demarcació de Barcelona és de 500.565 habitatges.**

D'altra banda, atès que l'any 2021 el parc d'habitatges principals en lloguer a la demarcació de Barcelona se situa en 654.072 unitats, **les dades d'INCASÒL suposen el 76,5 % d'aquest parc i per això permeten fer un estudi solvent de l'estructura, les seves característiques i la seva distribució i concentració.**

A continuació, s'exposen al detall les característiques de l'estructura i concentració de la propietat del parc de lloguer a la demarcació de Barcelona el 2021, tant per al conjunt del parc com pel corresponent als grans propietaris d'habitatges.

El conjunt del parc de lloguer

El 2021, el conjunt del parc de lloguer a la demarcació de Barcelona es caracteritza per tenir una estructura de la propietat força atomitzada. Per una banda, els **500.565 habitatges de lloguer amb fiança dipositada** corresponen a **272.090 propietaris**, la qual cosa representa una mitja d'1,8 habitatges per propietari. Per l'altra, els **propietaris que disposen d'un únic habitatge suposen el 80,1% del total de titulars i acumulen el 43,6% dels habitatges.**

Si s'analitzen les dades segons el tipus de propietari, **predominen de forma molt majoritària les persones físiques**, tant en el nombre de titulars (que suposen el 91,1 %), com en el nombre d'habitatges (que signifiquen el 69,8 %).

Entre els titulars que són persones físiques s'aprecia un pes molt alt de petits tenidors: els que tenen menys de 10 habitatges suposen el 99,6 % del total d'aquest tipus de propietaris i disposen del 93,4 % del seu parc.

D'entre les diverses categories de persones jurídiques propietàries, en el conjunt de la demarcació destaquen de forma clara les empreses, que acumulen el 22,4 % del total d'habitatges de lloguer a la província i el 74,6 % dels que estan en mans de titulars que són persones jurídiques. Les comunitats de béns i propietaris tenen el 3,9% dels habitatges de lloguer i l'administració pública, el 2,9 %.

Els grans propietaris segons normativa catalana

A la base de dades d'INCASÒL i d'acord amb la normativa catalana, l'any 2021 a la demarcació de Barcelona consten un total de **115.083 habitatges de lloguer en mans de 2.797 grans propietaris** (persones físiques amb més de 15 habitatges i persones jurídiques amb més de 10). Així, tot i que tan sols representen **l'1,0 % dels titulars**, arriben a acumular el **23,0 % del parc de lloguer** de la província. D'altra banda, la concentració d'aquest parc és molt més elevada que la del conjunt del parc de lloguer, en passar d'1,84 habitatges per propietari a 41,14.

A diferència del parc de lloguer general, el parc d'habitatges arrendats per grans propietaris es caracteritza per una presència molt alta de titulars que són persones jurídiques (79,2 %), les quals disposen del 88 % dels habitatges.

D'entre les diverses categories de persones jurídiques que són grans propietàries, destaquen les empreses, que suposen el 63,8 % d'aquests titulars i acumulen el 67,6 % dels seus habitatges.

Els grans propietaris segons normativa estatal

A la base de dades d'INCASÒL i d'acord amb la normativa estatal, l'any 2021 a la demarcació de Barcelona consten un total de **124.310 habitatges de lloguer en mans de 3.530 grans propietaris** (persones físiques i jurídiques amb més de 10 habitatges). Així, tot i que només representen l'**1,3 % dels titulars**, arriben a acumular el **24,8 % del parc de lloguer** de la província. D'altra banda, la concentració en aquest parc és molt més elevada que la del conjunt del parc de lloguer, en passar d'1,84 habitatges per propietari a 35,2.

A diferència del parc de lloguer general, el parc d'habitatges arrendats per grans propietaris es caracteritza per una presència molt alta de titulars que són persones jurídiques (62,7 %) , les quals disposen del 81,4 % dels habitatges.

D'entre les diverses categories de persones jurídiques que són grans propietàries, destaquen altre cop les empreses, que representen el 62,7 % d'aquests titulars i acumulen el 81,4 % dels seus habitatges.

Finalment, cal destacar que la diferència entre les dues normatives respecte al tall de persones físiques que són grans propietaris, fa que en el cas de la normativa catalana les persones físiques tenidores de més de 15 unitats en lloguer siguin la tercera tipologia de propietaris amb més habitatges (12,0 %), després de les empreses i l'administració pública, mentre que en el cas de la normativa estatal, les persones físiques propietàries de més de 10 es situen en segona posició (18,6 %), després de les empreses.

○ — 5. Annex

El marc legal associat als habitatges que han de dipositar fiança

El tipus d'habitatges i els agents que han de dipositar fiança (LAU)

Segons l'article 36.1 de la L29/1994, en la subscripció del contracte de lloguer és obligatòria l'exigència i prestació d'una fiança en metàl·lic d'una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda en l'arrendament *d'habitatges* i de dues en l'arrendament per a un *ús diferent del d'habitatge*, llevat de certes excepcions.

"Artículo 36. Fianza

1. A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto a vivienda.

(...) 6. Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza la Administración General del Estado, las Administraciones de las comunidades autónomas, las entidades públicas empresariales y demás entes públicos vinculados o dependientes de ellas, y las Mutuas colaboradoras con la Seguridad Social en su función pública de colaboración en la gestión de la Seguridad Social, así como sus Centros Mancomunados, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos."

Article 36.1 BOE-A-1994-26003 (pàg. 21)

Ús habitatge

Segons l'article 2.1 de la L29/1994, es considera arrendament d'habitatge l'arrendament que recau sobre una edificació habitable la destinació primordial de la qual sigui satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari.

Ús diferent d'habitatge

Segons l'article 2.3 de L29/1994, es considera arrendament per a ús diferent de l'habitatge l'arrendament que, tot i recaure sobre una edificació, té com a destinació primordial una de diferent de la que estableix l'article anterior. En especial, tenen aquesta consideració els arrendaments de finques urbanes subscrits per temporada, sigui aquesta d'estiu o qualsevol altra, i els subscrits per exercir a la finca una activitat industrial, comercial, artesanal, professional, recreativa, assistencial, cultural o docent, siguin quines siguin les persones que els subscriguin.

Excepcions

L'article 3.6 de la L29/1994 indica que queden exceptuades de l'obligació de prestar la fiança l'Administració General de l'Estat, les administracions de les comunitats autònomes i les entitats que integren l'Administració local, els organismes autònoms, les entitats públiques empresarials i altres ens públics vinculats o que en depenen, i les mútues col·laboradores amb la Seguretat Social, així com els seus centres mancomunats, quan la renda s'hagi de satisfer amb càrrec als seus pressupostos respectius. És a dir, aquestes entitats, només en cas de ser les llogateres i quan la renda estigui recollida en els pressupostos, no han de prestar la fiança i, per tant, tampoc s'ha de dipositar.

Els arrendaments que no han de dipositar fiança (LAU)

Segons l'article 5 de la L29/1994, hi ha 5 supòsits d'arrendament que queden exclosos de la LAU i, per tant, no han de dipositar fiança.

"Artículo 5. Arrendamientos excluidos

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley:

- a) *El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.*
- b) *El uso de las viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se regirán por lo dispuesto en su legislación específica.*
- c) *Los contratos que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.*
- d) *El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependientes de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso.*
- e) *La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.”*

Article 5 BOE-A-1994-26003 (pàg. 10)

O-HB

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