

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

**Laboratorios** Continuidad

Ajuntament  
de Barcelona

Àrea  
Metropolitana  
de Barcelona

Diputació  
de Barcelona

Generalitat  
de Catalunya

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

# **Estructura y concentración del parque de alquiler en la demarcación de Barcelona. 2021**

**HB  
LAB**  
**O**

**12/2022**

Barcelona, diciembre de 2022

### **Investigación, redacción y edición**

Equipo Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

### **Con el apoyo de**



### **Nos encontraràs en**

Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos

08012 Barcelona

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

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

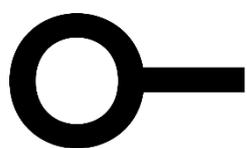


Con el apoyo de:



# Índice

<b>1. Introducción</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Metodología</b> .....	<b>3</b>
2.1. Selección de los datos .....	4
2.2. Criterios de análisis.....	4
<b>3. Resultados</b> .....	<b>7</b>
3.1. La estructura del parque de alquiler.....	8
3.2. Los grandes propietarios según la normativa catalana .....	12
3.3. Los grandes propietarios según la normativa estatal .....	15
<b>4. Conclusiones</b> .....	<b>18</b>
<b>5. Anexo</b> .....	<b>21</b>



# 1. Introducción

Durante las últimas dos décadas se ha producido un incremento del número de hogares que viven en régimen de alquiler en todos los ámbitos territoriales de la metrópoli de Barcelona<sup>1</sup>, lo que demuestra que el alquiler ya no se concibe como una forma de acceso temporal asociada a determinados grupos de población, sino que se está consolidando como un régimen de tenencia de la vivienda principal mucho más transversal<sup>2</sup> (en 2020 en Barcelona, un 38,5 % de las viviendas principales se destinaban a alquiler<sup>3</sup>).

Por otro lado, la estructura y la concentración de la propiedad del parque de viviendas resulta, desde los estragos provocados por la crisis económica del 2008 y el estallido de la pandemia del 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<sup>4</sup>.

Por este motivo, el Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) inició en 2018 el laboratorio "**Estructura y concentración de la propiedad**" con el objetivo de analizar la estructura del parque de viviendas de la ciudad de Barcelona, sus características y distribución. En sus orígenes el estudio alcanzaba el conjunto del parque, sin hacer distinción en el régimen de tenencia de las viviendas. A partir del 2020, pero, el O-HB hace un salto cualitativo e incorpora información específica sobre el segmento de alquiler, tanto en la ciudad condal<sup>5</sup>, como en el resto del territorio catalán<sup>6</sup>.

El Informe que se presenta ahora es el segundo específico de alquiler y tiene por objetivo, en este caso, conocer la estructura de la propiedad de las **viviendas arrendadas en la provincia de Barcelona en 2021**, así como el detalle de los grandes propietarios (según las definiciones hechas por la normativa catalana y estatal).

**El estudio parte exclusivamente de las fianzas de alquiler depositadas en el Institut Català del Sòl (INCASÒL). El O-HB considera esta fuente de información altamente solvente para llevar a cabo el análisis de las características del parque de alquiler, su concentración y distribución.** En efecto, en el último informe<sup>7</sup> de este laboratorio se comprobó que los contratos registrados al INCASÒL suponían casi el 70 % del total del parque de alquiler en la ciudad de Barcelona, y llegaban al 85 % si no se tenían en cuenta los contratos de prórroga forzosa (que no depositan fianza). Y, **en este informe, se ha comprobado que los contratos registrados en la demarcación de Barcelona suponen el 77 % del total del parque de alquiler de este ámbito geográfico.**

---

<sup>1</sup> 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 metrópoli de Barcelona. 2020". Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. Disponible en: [https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2021/09/Informeannual\\_2020.pdf](https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2021/09/Informeannual_2020.pdf) [consultado el 13/07/2022].

<sup>2</sup> Bosch, J. & Donat, C. (2021). "Impacte de la pandèmia en el mercat d'habitatge de lloguer a la metrópoli de Barcelona. La metrópoli (post) covid. Impactes, escenaris i reptes. Anuari Metropolità de Barcelona 2020". Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona. Disponible en: [https://iermb.uab.cat/wp-content/uploads/2021/07/ANUARI\\_IERMB\\_2020\\_web.pdf](https://iermb.uab.cat/wp-content/uploads/2021/07/ANUARI_IERMB_2020_web.pdf) [consultado el 13/07/2022].

<sup>3</sup> 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](https://w10.bcn.cat/APPS/riswestudis/editEstudi.do?reqCode=inspectById&estudiid=6520&set-locale=ca_ES) [consultado el 10/11/2022].

<sup>4</sup> La *Llei 24/2015, de 29 de juliol, el Decret-Ilei 17/2019, de 23 de desembre, la Llei 1/2022, del 3 de març*, en el marco autonómico, y el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, en el marco estatal.

<sup>5</sup> O-HB (2020). "Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a Barcelona. 2019-2020". Disponible en: [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) [consultado el 28/07/2022].

<sup>6</sup> O-HB (2020). "Estructura i concentració de la propietat del parc de lloguer a Catalunya. 2020". Disponible en: [https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2020/07/Lab\\_Propietat\\_Incasol\\_juny2020.pdf](https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2020/07/Lab_Propietat_Incasol_juny2020.pdf) [consultado el 28/07/2022].

<sup>7</sup> O-HB (2022). "Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a Barcelona. Conjunt del parc i segment de lloguer 2021". Disponible en: [https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2022/11/O22010\\_Lab\\_Propietat\\_2021.pdf](https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2022/11/O22010_Lab_Propietat_2021.pdf) [consultado el 21/12/2022].



## 2. Metodología

## 2.1. Selección de los datos

**Los datos relativos a la estructura y concentración del parque de 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).**

**Estos datos muestran las viviendas que en fecha de referencia de 1 de enero de 2021 entendemos que estaban efectivamente en alquiler** porque tenían una fianza depositada de un contrato de arrendamiento con uso de vivienda permanente y habitual en el INCASÒL (véase anexo 2). Las extracciones de la base de datos se han hecho el 31 de marzo de 2022<sup>8</sup>.

El registro de fianzas de INCASÒL está definido a través de dos normativas. La primera, 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. La segunda, la *Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes*, 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).

En esta 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 LAU. De forma concreta, **las fincas no comprendidas en este estudio son:**

- 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 éstas 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)

## 2.2. Criterios de análisis

### Determinación del número de viviendas

---

<sup>8</sup> Hay que tener en cuenta la fecha de las extracciones de la base de datos (en este caso a 31 de marzo de 2022) porque, al tratarse de un registro vivo que se usa para la gestión de las fianzas de alquiler, a veces se producen modificaciones en los expedientes que pueden afectar los resultados que se obtienen de forma agregada por ámbitos o periodos determinados.

Para determinar el número de viviendas arrendadas, se cuentan solo las viviendas que tienen un contrato vigente de alquiler. Esto significa que aquellas pocas viviendas en las cuales figura más de un contrato de alquiler vigente<sup>9</sup> solo se contabilizan una única vez.

### Determinación de los grandes propietarios de viviendas

Actualmente hay dos normativas vigentes que establecen definiciones diferentes del concepto de gran tenedor de viviendas<sup>10</sup>: la normativa catalana<sup>11</sup> y la estatal<sup>12</sup>. Razón por la que en este trabajo se consideran las dos definiciones por separado. Por otro lado, se emplea el término *gran propietario* y no el de *gran tenedor* que recogen las normativas, puesto que no se pueden replicar exactamente todos los criterios que estas establecen (véase tabla 1).

**Desde el punto de vista de la normativa catalana**, en este trabajo se consideran **grandes propietarios** todas aquellas personas físicas tenedoras de más de 15 viviendas en alquiler y todas aquellas personas jurídicas titulares de más de 10.

**Desde el punto de vista de la normativa estatal**, tienen la consideración de grandes propietarios aquellas personas físicas o jurídicas con más de 10 viviendas en alquiler.

Tabla 1. El concepto de gran tenedor según la normativa vigente. Catalunya y España. 2021\*

	Normativa asociada	Figuras de aplicación	Excepciones	Unidad de análisis		
				Tipos	Nº	Superficie
<b>Normativa catalana</b>	. 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>Normativa estatal</b>	RDL11/2020	. Personas físicas . Personas jurídicas	-	Inmueble urbano	>10	1.500 m <sup>2</sup>

Nota: en azul las variables que se han tenido en cuenta para definir el concepto de gran propietario en este informe.

Fuente: elaboración propia

**Para cuantificar los propietarios que son grandes tenedores y sus viviendas, se ha tenido en cuenta la totalidad de inmuebles de los cuales son titulares en el conjunto de la provincia de Barcelona.** Así pues, hay que tener presente que los valores de este informe podrían ser todavía mayores si se contemplara un ámbito territorial superior, como por ejemplo todo el ámbito catalán o el estatal (tal como recoge la normativa).

<sup>9</sup> Habitualmente se da esta circunstancia porque el propietario no pide el retorno de la fianza de un contrato de alquiler que probablemente ya se ha extinguido.

<sup>10</sup> Habitualmente se da esta circunstancia porque el propietario no pide el retorno de la fianza de un contrato de alquiler que probablemente ya se ha extinguido.

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

<sup>12</sup> El Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

Por otro lado, la disgregación de algunas sociedades en filiales pequeñas no permite calificarlas de grandes tenedoras cuando en realidad su estrategia empresarial se correspondería. Esto reduce de facto el número de grandes tenedores y de viviendas de grandes tenedores. La detección de este tipo de grandes propietarios requeriría unas metodologías de estudio diferentes de las que se han utilizado en la presente investigación, basadas en la información de DNIs y NIFs que constan en la base de datos del INCASÒL.



# 3. Resultados

### 3.1. La estructura del parque de alquiler

El año 2021 el parque de viviendas principales en alquiler en la demarcación de Barcelona se sitúa en 654.072 unidades<sup>13</sup>. Esto supone un 27,4 % del conjunto del parque de viviendas principales de la provincia.

Por su parte, los contratos de alquiler con uso de vivienda (permanente y habitual) que tienen depositada fianza en el INCASÒL con fecha de 1 de enero de 2021, corresponden a 500.565 viviendas. Por lo tanto, los contratos de alquiler registrados en el INCASÒL suponen el 76,5% del total del parque de alquiler y esto permite estudiar con gran solvencia la estructura de este parque, sus características y su distribución y concentración.

**Tabla 2. Propietarios del parque de alquiler según el número de viviendas. Total demarcación. 2021**

Número de viviendas	Propietarios		Viviendas		Nº medio de viviendas por propietario
	Nº	%/total	Nº	%/total	
De 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
De 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 más	30	0,0%	38.444	7,7%	1.281,5
Sin datos	-	-	2.779	0,6%	-
<b>TOTAL</b>	<b>272.090</b>	<b>100%</b>	<b>500.565</b>	<b>100%</b>	<b>1,8</b>

Fuente: elaboración propia a partir del INCASÒL

El parque de alquiler de la demarcación de Barcelona se caracteriza por tener una estructura de la propiedad bastante atomizada (véase tabla 2). Esto queda patente por el dato de que las **500.565 viviendas de alquiler están en manos de 272.090 propietarios**, lo que representa una media de 1,8 unidades por titular. Pero también por la **gran presencia de propietarios que disponen de una sola vivienda de alquiler**: se trata del 80,1 % de los propietarios con el 43,6 % del total de viviendas. Y por el **claro predominio de pequeños propietarios que disponen de hasta 10 viviendas**: el 98,7 %, con una media de 1,4 viviendas por titular.

<sup>13</sup> Este valor se ha extraído a partir de aplicar el porcentaje de hogares en alquiler en la demarcación de Barcelona (Encuesta Continua de Hogares, 2020) sobre el total del parque de viviendas principales de la provincia (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 2021).

Sin embargo, si nos fijamos en las viviendas, resultan muy relevantes las que están en manos de propietarios de más de 10 unidades: 124.310 viviendas que suponen un 24,8% del parque de alquiler en la provincia.

### El tipo de propietario

Del total de propietarios de alquiler presentes en la demarcación de Barcelona, **predominan de forma muy notable las personas físicas**, con el **91,1 % del total de titulares y el 69,8 % de las viviendas**. Así, el número medio de viviendas por propietario persona física es de 1,4 unidades. (véase Tabla 3).

En lo referente a las **personas jurídicas**, que representan el **8,9% restante de propietarios**, disponen del **30,2% del total de viviendas arrendadas**, con un número medio de 6,2 inmuebles por propietario.

**Tabla 3. Propietarios del parque de alquiler según el número de viviendas y el tipo de propietario. Total demarcación. 2021**

Tipo de propietario	Propietarios		Viviendas		Nº medio de viviendas por propietario
	Nº	%/total	Nº	%/total	
Personas físicas	247.904	91,1%	347.412	69,8%	1,4
Personas jurídicas	24.186	8,9%	150.374	30,2%	6,2
. Administraciones públicas	88	0,0%	14.422	2,9%	163,9
. Empresas	16.316	6,0%	112.163	22,4%	6,9
. Entidades sin ánimo de lucro	418	0,2%	3.046	0,6%	7,3
. Instituciones religiosas	153	0,1%	788	0,2%	5,2
. Comunidades bienes/propietarios	7.089	2,6%	19.737	3,9%	2,8
. Otros	122	0,0%	218	0,0%	1,8
<b>Subtotal</b>	<b>272.090</b>	<b>100%</b>	<b>497.786</b>	<b>99,4%</b>	<b>1,8</b>
Sin datos	-	-	2.779	0,6%	-
<b>TOTAL</b>	<b>272.090</b>	<b>100%</b>	<b>500.565</b>	<b>100%</b>	<b>1,8</b>

Fuente: elaboración propia a partir del INCASÒL

**De entre las diversas categorías de personas jurídicas propietarias, destacan de forma clara, con un 67,5% del total, las empresas**, que ostentan el 22,4% del total de viviendas de alquiler (y el 74,6% de las que están en manos de personas jurídicas).

**Las comunidades de bienes y propietarios** acumulan el 3,9% del total de viviendas de alquiler (y el 13,1% de las que están en manos de personas jurídicas) y **la administración pública**, el 2,9% (y el 9,6% de las que están en manos de personas jurídicas).

### La distribución de las viviendas según el tipo de propietario

#### 1) 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 pequeños tenedores en detrimento de los grandes** (véase tabla 4).

Las personas físicas con una sola vivienda suponen el 82,8 % del total de este tipo de propietarios y cuentan con el 59,1 % de las viviendas de personas físicas (y suponen el 94,1 % de las viviendas de propietarios de una única vivienda de alquiler).

La práctica totalidad de propietarios personas físicas cuenta con menos de 50 viviendas. Solo 22 propietarios personas físicas tienen más de 50 y solo 2 tienen más de 100.

**Los propietarios personas físicas con menos de 10 viviendas suponen el 99,6 % del total de este tipo de propietarios y disponen del 93,4 % de su parque.**

Tabla 4. Propietarios del parque de alquiler según el número de viviendas. Personas físicas. Total demarcación. 2021

Número de viviendas	Propietarios		Viviendas		Nº medio de viviendas por propietario
	Nº	%/total	Nº	%/total	
De 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
De 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 más	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>247.904</b>	<b>100%</b>	<b>347.412</b>	<b>100%</b>	<b>1,4</b>

Fuente: elaboración propia a partir del INCASÒL

## 2) Personas jurídicas

Tal como se ha visto anteriormente, el 30,2 % del total de viviendas en alquiler de la demarcación de Barcelona son propiedad de personas jurídicas. Y, a diferencia del caso de propietarios que son personas físicas, vemos que **esta tipología de titulares se caracteriza por una mayor concentración de viviendas en manos de los grandes propietarios** (véase tabla 5).

Por ejemplo, las **personas jurídicas tenedoras de 300 o más viviendas en alquiler a pesar de ser minoritarias (0,1 %)**, acumulan más de la cuarta parte de las viviendas (25,6 %).

Este peso tan importante de los mayores grandes propietarios hace que **el conjunto de los tenedores de más de 10 viviendas**, a pesar de suponer solo el 9,3 % del total de personas jurídicas, **acumule el 67,4 % del total de viviendas de este parque**.

En cambio, **las personas titulares de entre 1 y 2 viviendas**, a pesar de tener un peso muy elevado respecto al total de propietarios que son personas jurídicas (**66,9 %**), poseen un número de viviendas muy reducido (**13,0 %**).

Todo esto se traduce en una gran diferencia en cuanto al número medio de viviendas por propietario: las personas jurídicas tenedoras de 300 unidades o más cuentan con una media de 1.281,5 inmuebles por titular, mientras que los propietarios de menos de 10 viviendas en alquiler solo tienen una media de 2,2 unidades por titular.

**Tabla 5. Propietarios del parque de alquiler según el número de viviendas. Personas jurídicas. Total demarcación. 2021**

Número de viviendas	Propietarios		Viviendas		Nº medio de viviendas por propietario
	Nº	%/total	Nº	%/total	
De 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
De 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 más	30	0,1%	38.444	25,6%	1.281,5
<b>TOTAL</b>	<b>24.186</b>	<b>100%</b>	<b>150.374</b>	<b>100%</b>	<b>6,2</b>

Fuente: elaboración propia a partir del INCASÒL

### 3.2. Los grandes propietarios según la normativa catalana

Según la base de datos de INCASÒL y de acuerdo con la normativa catalana, el año 2021 constan en la demarcación de Barcelona un total de **115.083 viviendas de alquiler en manos de 2.797 grandes propietarios. Así, a pesar de que tan solo representan el 1,0 % del total de propietarios, llegan a acumular el 23,0 % del parque de alquiler** de la provincia (véase tabla 6).

Concretamente, las **personas físicas tenedoras de más de 15 viviendas** en alquiler suponen el **20,8 % del total de grandes propietarios y acumulan el 12,0 % del parque de alquiler** en manos de estos tenedores.

Por otro lado, las **personas jurídicas tenedoras de más de 10 unidades significan el 79,2 % de los propietarios y el 88,0 % de viviendas**. Destacan con fuerza las empresas, que representan un 63,8 % del total de grandes propietarios y acumulan el 67,6 % de sus viviendas.

Y la administración pública es titular del 12,3 % del total de viviendas de alquiler correspondientes a grandes propietarios en la demarcación de Barcelona.

**Tabla 6. Grandes propietarios del parque de alquiler según el número de viviendas y el tipo de propietario (normativa catalana). Total demarcación. 2021**

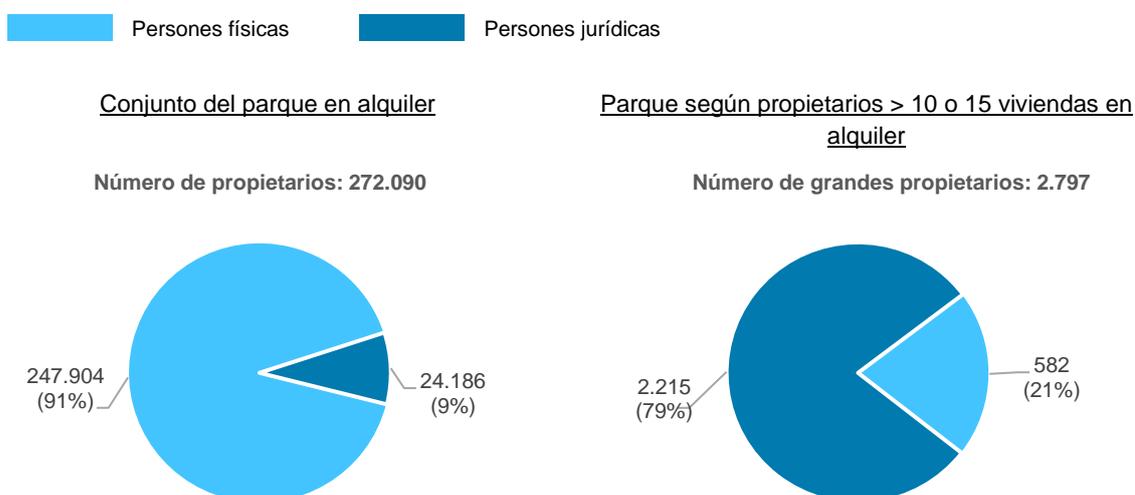
Tipo de propietario	Propietarios		Viviendas	
	Nº	%/total	Nº	%/total
Personas físicas > 15 viviendas	582	20,8%	13.848	12,0%
Personas jurídicas > 10 viviendas	2.215	79,2%	101.235	88,0%
. Administraciones públicas	24	0,9%	14.204	12,3%
. Empresas	1.785	63,8%	77.823	67,6%
. Entidades sin ánimo de lucro	44	1,6%	2.279	2,0%
. Instituciones religiosas	13	0,5%	462	0,4%
. Comunidades bienes/propietarios	345	12,3%	6.388	5,6%
. Otros	4	0,1%	79	0,1%
<b>TOTAL grandes propietarios</b>	<b>2.797</b>	<b>100%</b>	<b>115.083</b>	<b>100%</b>
TOTAL demarcación	272.090		500.565	
<b>% total grandes propietarios sobre el total demarcación</b>	<b>1,0%</b>		<b>23,0%</b>	

Fuente: elaboración propia a partir del INCASÒL

Si se comparan estos datos con los del conjunto de propietarios de alquiler de la demarcación se observan repartos muy diferenciados (véase figuras 1 y 2). Es decir, **mientras que en la totalidad del parque de alquiler hay un claro predominio de propietarios que son personas físicas (91,1 %), las viviendas arrendadas por grandes propietarios se caracterizan por una presencia muy alta de titulares que son personas jurídicas (79,2 %)**.

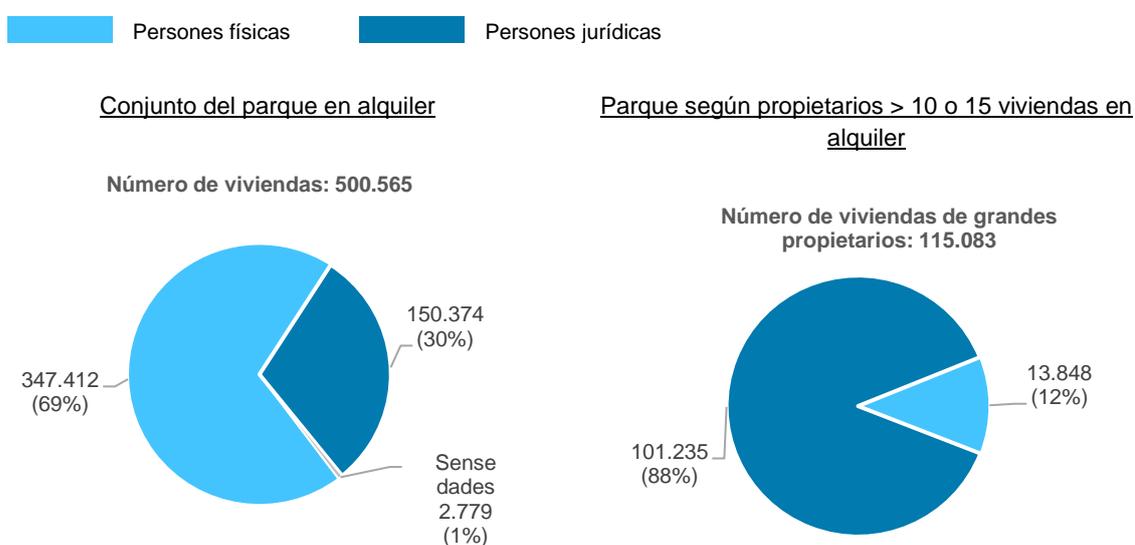
De igual forma, si el foco se pone en las viviendas (véase figura 2), se puede apreciar también como **el porcentaje de inmuebles en manos de una persona jurídica se incrementa significativamente cuando se pasa del parque de alquiler general al que está en manos de grandes propietarios (del 30,2 % al 88,0 %)**.

**Figura 1. Personalidad jurídica de los propietarios y grandes propietarios del parque de alquiler (normativa catalana). Total demarcación. 2021**



Fuente: elaboración propia a partir del INCASÒL

**Figura 2. Viviendas según la personalidad jurídica de los propietarios y grandes propietarios del parque de alquiler (normativa catalana). Total demarcación. 2021**



Fuente: elaboración propia a partir del INCASÒL

Finalmente, en lo referente al número medio de viviendas por propietario (véase tabla 7), la comparativa entre las dos casuísticas también es muy diferente. **En el caso del parque de alquiler de grandes propietarios la media resultante es de 41,1 viviendas por titular, un valor 23 veces más alto que la del conjunto del parque de alquiler general.**

**Tabla 7. Número medio de viviendas por propietario y gran propietario del parque de alquiler (normativa catalana). Total demarcación. 2021**

Tipo de propietario	N.º medio de viviendas por propietario	
	Propietarios del parque de alquiler	Grandes propietarios del parque de alquiler
Personas físicas	1,4	23,8
Personas jurídicas	6,2	45,7
<b>TOTAL</b>	<b>1,8</b>	<b>41,1</b>

Fuente: elaboración propia a partir del INCASÒL

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

Según la base de datos del INCASÒL y de acuerdo con la normativa estatal, en 2021 en la demarcación de Barcelona constan un total de **124.310 viviendas de alquiler en manos de 3.532 grandes propietarios**. Así, a pesar de que solo representan el **1,3% de los titulares**, llegan a acumular el **24,8% del parque de alquiler de la provincia** (véase tabla 8).

Concretamente, las **personas físicas tenedoras de más de 10 viviendas** en alquiler suponen el **37,3%** del total de grandes propietarios y acumulan el **18,6%** del parque de alquiler en manos de estos tenedores.

Por otro lado, las **personas jurídicas tenedoras de más de 10 unidades** significan el **62,7%** de los propietarios y el **81,4%** de viviendas. Destacan con fuerza las empresas, que representan un 50,5% de los grandes propietarios y acumulan un 62,6% de sus viviendas.

Y la administración pública es titular del 11,4% del total de viviendas de alquiler correspondientes a grandes propietarios en la demarcación de Barcelona.

**Tabla 8. Grandes propietarios del parque de alquiler según el número de viviendas y el tipo de propietario (normativa estatal). Total demarcación. 2021**

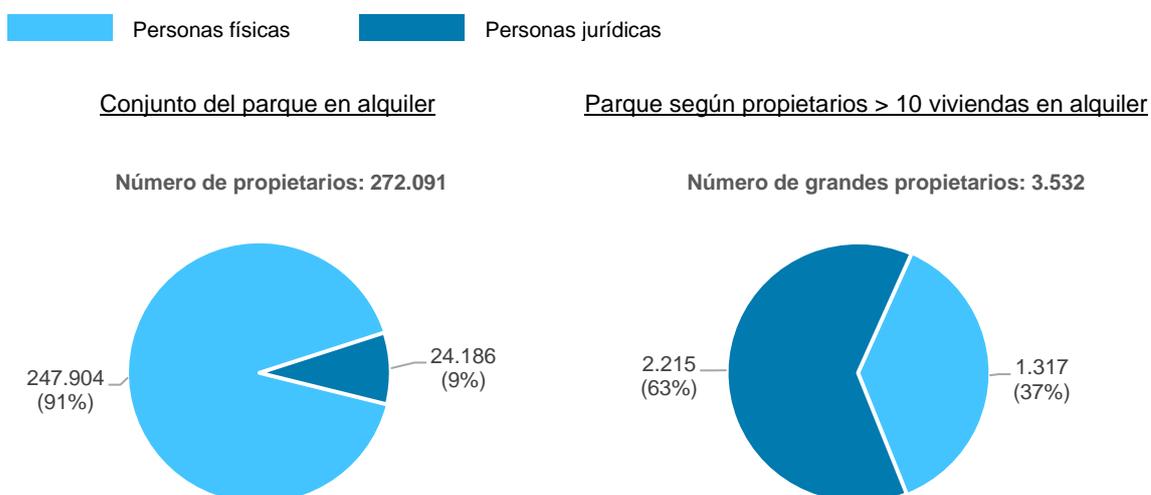
Tipo de propietario	Propietarios		Viviendas	
	N.º	%/total	N.º	%/total
Personas físicas > 10 viviendas	1.317	37,3%	23.075	18,6%
Personas jurídicas > 10 viviendas	2.215	62,7%	101.235	81,4%
. Administraciones públicas	24	0,7%	14.204	11,4%
. Empresas	1.785	50,5%	77.823	62,6%
. Entidades sin ánimo de lucro	44	1,2%	2.279	1,8%
. Instituciones religiosas	13	0,4%	462	0,4%
. Comunidades bienes/propietarios	345	9,8%	6.388	5,1%
. Otros	4	0,1%	79	0,1%
<b>TOTAL grandes propietarios</b>	<b>3.532</b>	<b>100%</b>	<b>124.310</b>	<b>100%</b>
TOTAL demarcación	272.090		500.565	
<b>% total grandes propietarios sobre el total demarcación</b>	<b>1,3%</b>		<b>24,8%</b>	

Fuente: elaboración propia a partir del INCASÒL

Si se comparan estos datos con los del conjunto de propietarios de alquiler en la demarcación se observan repartos bastante diferentes (véase figura 3). Así, **mientras que en la totalidad del parque de alquiler hay un claro predominio de propietarios que son personas físicas (91,1%), las viviendas arrendadas por grandes propietarios se caracterizan por una presencia muy alta de titulares que son personas jurídicas (62,7%)**.

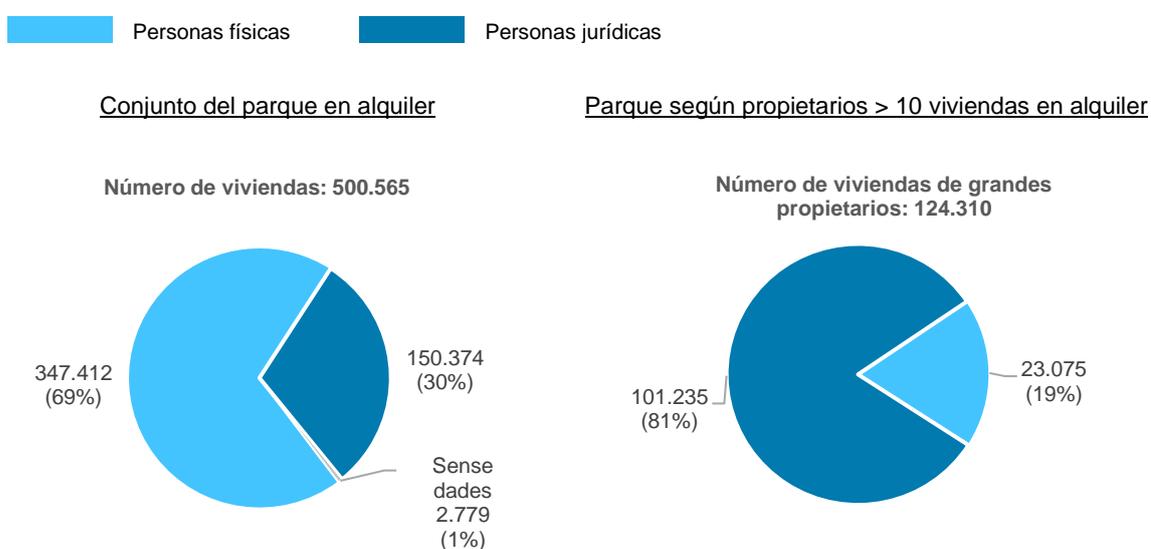
De igual forma, si el foco se pone en las viviendas (véase figura 4), se puede apreciar también como **el porcentaje de inmuebles en manos de una persona jurídica se incrementa significativamente cuando se pasa del parque de alquiler general al que está en manos de grandes propietarios (del 30,2% al 81,4%)**.

**Figura 3. Personalidad jurídica de los propietarios y grandes propietarios del parque de alquiler (normativa estatal). Total demarcación. 2021**



Fuente: elaboración propia a partir del INCASÒL

**Figura 4. Viviendas según la personalidad jurídica de los propietarios y grandes propietarios del parque de alquiler (normativa estatal). Total demarcación. 2021**



Fuente: elaboración propia a partir del INCASÒL

Finalmente, en lo referente al número medio de viviendas por propietario (véase tabla 9), la comparativa entre las dos casuísticas también es muy diferente. **En el caso del parque de alquiler de grandes propietarios la media resultante es de 35,2 viviendas por titular, un valor casi 20 veces más alto que el del parque de alquiler general.**

**Tabla 9. Número medio de viviendas por propietario y gran propietario del parque de alquiler (normativa estatal). Total demarcación. 2021**

Tipo de propietario	N.º medio de viviendas por propietario	
	Propietarios del parque de alquiler	Grandes propietarios del parque de alquiler
Personas físicas	1,4	17,5
Personas jurídicas	6,2	45,7
<b>TOTAL</b>	<b>1,8</b>	<b>35,2</b>

Fuente: elaboración propia a partir del INCASÒL



4.

# Conclusiones

La investigación llevada a cabo por el Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) a partir del depósito de fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda (permanente y habitual) del Institut Català del Sòl (INCASÒL) constata que, **a comienzos del año 2021, el parque de viviendas en alquiler con fianza depositada en la demarcación de Barcelona es de 500.565 viviendas.**

Por otro lado, dado que en 2021 el parque de viviendas principales en alquiler en la demarcación de Barcelona se sitúa en 654.072 unidades, **los datos del INCASÒL suponen el 76,5% de este parque y por eso permiten hacer un estudio solvente de la estructura, sus características y su distribución y concentración.**

A continuación, se exponen al por menor las características de la estructura y concentración de la propiedad del parque de alquiler en la demarcación de Barcelona el 2021, tanto para el conjunto del parque como por el que corresponde a los grandes propietarios de viviendas.

### **El conjunto del parque de alquiler**

El 2021, el conjunto del parque de alquiler en la demarcación de Barcelona se caracteriza por tener una estructura de la propiedad bastante atomizada. Por un lado, **las 500.565 viviendas de alquiler con fianza depositada corresponden a 272.090 propietarios**, lo cual representa una media de 1,8 viviendas por propietario. Por el otro, **los propietarios que disponen de una única vivienda suponen el 80,1% del total de titulares y acumulan el 43,6% de las viviendas.**

Si se analizan los datos según el tipo de propietario, **predominan de forma muy mayoritaria las personas físicas**, tanto en el número de titulares (que suponen el 91,1%), como en el número de viviendas (que significan el 69,8%).

**Entre los titulares que son personas físicas se aprecia un peso muy alto de pequeños tenedores:** los que tienen menos de 10 viviendas suponen el 99,6% del total de este tipo de propietarios y disponen del 93,4% de su parque.

**De entre las diversas categorías de personas jurídicas propietarias, en el conjunto de la demarcación destacan de forma clara las empresas**, que acumulan el 22,4% del total de viviendas de alquiler en la provincia y el 74,6% de los que están en manos de titulares que son personas jurídicas. Las comunidades de bienes y propietarios tienen el 3,9% de las viviendas de alquiler y la administración pública, el 2,9%.

### **Los grandes propietarios según normativa catalana**

En la base de datos de INCASÒL y de acuerdo con la normativa catalana, en 2021 en la demarcación de Barcelona constan un total de **115.083 viviendas de alquiler en manos de 2.797 grandes propietarios** (personas físicas con más de 15 viviendas y personas jurídicas con más de 10). Así, a pesar de que tan solo representan el **1,0% de los titulares**, llegan a acumular el **23,0% del parque de alquiler** de la provincia. Por otro lado, la concentración de este parque es mucho más elevada que la del conjunto del parque de alquiler, al pasar de 1,84 viviendas por propietario a 41,14.

**A diferencia del parque de alquiler general, el parque de viviendas arrendadas por grandes propietarios se caracteriza por una presencia muy alta de titulares que son personas jurídicas (79,2%), las cuales disponen del 88% de las viviendas.**

**De entre las diversas categorías de personas jurídicas que son grandes propietarias, destacan las empresas**, que suponen el 63,8% de estos titulares y acumulan el 67,6% de sus viviendas.

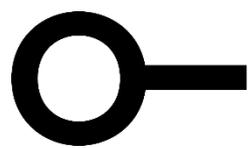
### Los grandes propietarios según normativa estatal

En la base de datos del INCASÒL y de acuerdo con la normativa estatal, en 2021 en la demarcación de Barcelona constan un total de **124.310 viviendas de alquiler en manos de 3.530 grandes propietarios** (personas físicas y jurídicas con más de 10 viviendas). Así, a pesar de que solo representan el **1,3% de los titulares**, llegan a acumular el **24,8% del parque de alquiler** de la provincia. Por otro lado, la concentración en este parque es mucho más elevada que la del conjunto del parque de alquiler, al pasar de 1,84 viviendas por propietario a 35,2.

**A diferencia del parque de alquiler general, el parque de viviendas arrendadas por grandes propietarios se caracteriza por una presencia muy alta de titulares que son personas jurídicas (62,7%), las cuales disponen del 81,4% de las viviendas.**

**De entre las diversas categorías de personas jurídicas que son grandes propietarias, destacan, otra vez, las empresas**, que representan el 62,7% de estos titulares y acumulan el 81,4% de sus viviendas.

Finalmente, hay que destacar que la diferencia entre las dos normativas respecto al corte de personas físicas que son grandes propietarios, hace que en el caso de la normativa catalana las personas físicas tenedoras de más de 15 unidades en alquiler sean la tercera tipología de propietarios con más viviendas (12,0%), después de las empresas y la administración pública, mientras que en el caso de la normativa estatal, las personas físicas propietarias de más de 10 se sitúan en segunda posición (18,6%), después de las empresas.



## 5. Anexo

## El marco legal asociado a las viviendas que tienen que depositar fianza

### El tipo de viviendas y los agentes que tienen que depositar fianza (LAU)

Según el artículo 36.1 de la L29/1994, en la suscripción del contrato de alquiler es obligatoria la exigencia y prestación de una fianza en metálico de una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para un *uso diferente de la vivienda*, salvo ciertas excepciones.

#### *"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)

#### *Uso de vivienda*

Según el artículo 2.1 de la L29/1994, se considera arrendamiento de vivienda aquel que recae sobre una edificación habitable el destino primordial de la cual sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

#### *Uso diferente de vivienda*

Según el artículo 2.3 de L29/1994, se considera arrendamiento para uso diferente a la vivienda el arrendamiento que, a pesar de recaer sobre una edificación, tiene como destino primordial uno de diferente al que establece el artículo anterior. En especial, tienen esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas suscritos por temporada, sea esta de verano o cualquier otra, y los suscritos para ejercer en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, sean quienes sean las personas que los suscriban.

#### *Excepciones*

El artículo 3.6 de la L29/1994 indica que quedan exceptuadas de la obligación de prestar la fianza, la Administración General del Estado, las administraciones de las comunidades autónomas y las entidades que integran la Administración local, los organismos autónomos, las entidades públicas empresariales y otros entes públicos vinculados o que dependen, y las mutuas colaboradoras con la Seguridad Social, así como sus centros mancomunados, cuando la renta se tenga que satisfacer con cargo a sus presupuestos respectivos. Es decir, estas entidades, solo en caso de ser las locatarias y cuando la renta esté recogida en los presupuestos, no tienen que prestar la fianza y, por lo tanto, tampoco se tiene que depositar.

### Los arrendamientos que no tienen que depositar fianza (LAU)

Según el artículo 5 de la L29/1994, hay 5 supuestos de arrendamiento que quedan excluidos de la LAU y, por tanto, no han de depositar fianza.

#### *"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**