



Càpsula



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

Els grans tenidors d'habitatge segons la nova Ley estatal

Setembre de 2023

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

Barcelona, juliol de 2023

INVESTIGACIÓ, REDACCIÓ I EDICIÓ:
Equip Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

AMB EL SUPORT DE:
INCASÒL

ENS TROBARÀS A:
Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos
08012 Barcelona
info@ohb.cat

SEGUEIX-NOS A:
www.ohb.cat
@OMHBcn

La nova Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda¹, d'àmbit estatal, canvia la definició de Gran tenidor originàriament prevista en el projecte de llei, establint dos supòsits: un d'àmbit general (amb més de 10 habitatges) i un altre, d'aplicació en zones declarades tensionades (amb 5 o més habitatges). Aquesta definició suposa un canvi respecte l'anterior definició estatal feta pel Reial Decret Llei 11/2020, el qual va establir el llindar de més de 10 habitatges en lloguer.

*Article 3. k) Gran tenedor: a los efectos de lo establecido en esta ley, la persona física o jurídica que sea titular de **más de diez inmuebles urbanos de uso residencial** o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de **cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial** ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.*

Les anàlisis fetes i publicades fins avui per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) partien de la definició originària de Gran Tenidor, de més de 10 habitatges.

Una actualització de l'anàlisi de la base de dades dels contractes de lloguer que tenen dipositada fiança a l'Institut Català del Sòl (Incasòl), ens permet observar les diferències que suposa comptar els Grans Tenidors d'una o altra manera.

A la Demarcació de Barcelona, els habitatges propietat de Grans Tenidors de més de 10 habitatges representen el 24,8% del total d'habitatges de lloguer de la base de dades de l'Incasòl, mentre que els que són de tenidors que en tenen 5 o més, representen el 35,2%.

A la ciutat de Barcelona, els habitatges propietat de Grans Tenidors de més de 10 habitatges representen el 29,6% del total d'habitatges de lloguer de la base de dades de l'Incasòl, mentre que els que són de tenidors que en tenen 5 o més, representen el 41,9%.

¹ Disponible a:

https://www.congreso.es/public_oficiales/L14/CONG/BOCG/A/BOCG-14-A-89-4.PDF. L'indicador de l'Enquesta Metropolitana es calcula dividint les despeses anuals totals de l'habitatge menys qualsevol transferència social destinada a habitatge (numerador) i els ingressos anuals totals disponibles a la llar menys qualsevol transferència social destinada a habitatge (denominador). Es

Taula. % d'habitatges de grans tenidors, sobre el total d'habitatges en lloguer. 2023

Àmbit territorial	Nombre d'habitatges	
	5 o més habitatges. Zona de mercat tensionat	10 o més habitatges
Barcelona	41,9%	29,6%
Demarcació	35,2%	24,8%

La Ley 12/2023 especifica que per determinar quins són els grans tenidors en una zona de mercat tensionat s'han de comptar aquells que tenen 5 o més habitatges dins d'aquesta zona. Per poder fer la comparació s'ha seguit el mateix criteri per als que tenen més de 10 habitatges.

comptabilitzen com despeses de l'habitatge el lloguer o els interessos de la hipoteca (en cas de ser propietat amb pagaments pendents) i altres despeses associades (aigua, electricitat, gas, comunitat, assegurances, taxes municipals).