

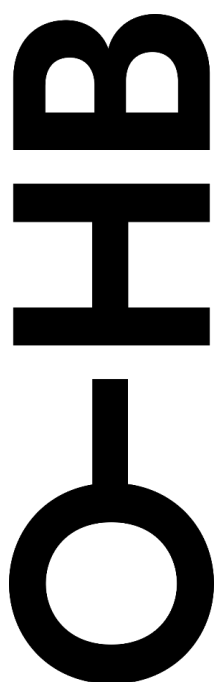
Ajuntament  
de Barcelona

Àrea  
Metropolitana  
de Barcelona

Diputació  
de Barcelona

Generalitat  
de Catalunya

AMB EL SUPORT DE:  
Associació de Gestors  
de Polítiques Socials  
d'Habitatge de Catalunya



# Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a la ciutat de Barcelona

2023

Laboratori

---

Barcelona, desembre de 2023

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

AMB EL SUPORT DE:  
Oficina Municipal de Dades de l'Ajuntament de Barcelona

ENS TROBARÀS A:  
Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos  
08012 Barcelona  
[info@ohb.cat](mailto:info@ohb.cat)

SEGUEIX-NOS:  
[www.ohb.cat](http://www.ohb.cat)  
@OMHBcn



Ajuntament  
de Barcelona



AMB

Àrea Metropolitana  
de Barcelona



Diputació  
Barcelona



Generalitat  
de Catalunya

amb el suport de



# Índex

---

|   |           |
|---|-----------|
| <b>A destacar.....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>Introducció .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>1. L'estructura de la propietat segons el nombre d'habitatges .....</b>          | <b>5</b>  |
| <b>2. L'estructura de la propietat segons el tipus de propietari .....</b>          | <b>9</b>  |
| <b>Nota metodològica.....</b>   | <b>15</b> |
| <b>Annex: l'administració pública i els multipropietaris a escala de barri.....</b> | <b>16</b> |

# A destacar

L'any 2023, a la ciutat de Barcelona consten un total de 524.357 propietaris i 794.272 habitatges, la qual cosa suposa una mitjana d'1,5 unitats per titular i un volum molt elevat de propietaris que només disposen d'un habitatge (84,0 %).

Els propietaris de 5 o més habitatges suposen el 2,2 % del total de titulars (11.777) i ostenten el 23,2 % dels habitatges (184.111).

Els propietaris de més de 10 habitatges representen el 0,9 % del total de titulars (4.572) i acumulen el 17,2 % dels habitatges (136.324).

Els propietaris de més de 15 habitatges signifiquen el 0,5 % del total de titulars (2.593) i són propietaris del 14,0 % del parc (111.140).

L'estructura de la propietat es caracteritza per una àmplia majoria de titulars corresponents a persones físiques. En concret, aquestes representen el 97,0 % del total de propietaris (508.622) i compten amb el 84,7 % dels habitatges (672.435).

Les empreses suposen el 91,6 % de les persones jurídiques propietàries. Sobre el conjunt del parc representen el 2,7 % dels titulars (14.410) i el 12,0 % dels habitatges (95.329).

El parc públic suposa un 1,8 % del total i es concentra pràcticament a tot el front marítim i l'eix Besòs, amb una representativitat de més del 15 % dels habitatges als barris de Can Peguera, Torre Baró, la Marina del Prat Vermell, Vallbona i Baró de Viver.

Entre els propietaris de 5 o més habitatges, els immobles es reparteixen gairebé a parts iguals entre les persones físiques i les empreses (45,8 % i 42,6 %, respectivament). Entre els que en tenen més de 10 o 15, les empreses guanyen pes i passen a ser les principals tenidores del parc (49,7 %, en el primer cas, i 53,7 %, en el segon).

# Introducció

El laboratori 'Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a la ciutat de Barcelona' és un projecte estructural de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) que té per **objectiu aportar informació periòdica sobre la distribució de la propietat d'habitatges al municipi de Barcelona.**

De forma concreta, l'estudi analitza la relació entre els propietaris i els habitatges segons el nombre d'habitatges en propietat (propietaris d'1 habitatge, de 5 o més, de més de 10 i de més de 15) i el tipus de propietari (persones físiques, administració pública, empreses, entitats sense ànim de lucre, institucions religioses, comunitats de béns/propietaris i altres).

Així, davant la inexistència d'una font inequívoca que determini l'estructura i la concentració de la propietat, l'O-HB proposa una **aproximació a la matèria a través de l'encreuament de dues fonts de dades.** Per una banda, la base alfanumèrica de la **Direcció General de Cadastre** (d'ara endavant, Cadastre) i, per l'altra, el **Registre Cadastral Municipal** de l'Ajuntament de Barcelona.

Aquesta aproximació metodològica, però, presenta dues **limitacions** que cal tenir en compte a l'hora d'interpretar-ne els resultats:

1. La quantificació del parc d'habitatges és el resultat d'una estimació pròpia feta, principalment, a partir del Cadastre.
2. Els resultats no són d'aplicació automàtica pel que fa al concepte legal de gran tenidor, ja que la normativa vigent els determina atenent a tot el parc d'habitatges d'Espanya.

Amb relació a l'edició d'enguany, **aquest quart informe ofereix dades de 2023 i se centra únicament en el conjunt del parc d'habitatges de la ciutat**, sense distingir-ne l'ús (residència habitual i permanent, segona residència, ús turístic, etc.) o el règim de tinença (propietat, lloguer o altres). Els resultats es presenten pel conjunt de Barcelona i, en alguns casos, a escala de barri.

Pel que fa a l'**estructura**, el present document compta amb: dos capítols on es presenten les principals característiques de l'estructura de la propietat, una nota on es detalla la metodologia aplicada en el projecte i, finalment, un annex on s'ofereixen algunes dades complementàries.

# 1. L'estructura de la propietat segons el nombre d'habitatges

L'any 2023, en el Registre Cadastral Municipal de l'Ajuntament de Barcelona consten un total de **524.357 propietaris**. En paral·lel, pel mateix període, l'O-HB estima que el parc d'habitatges de la ciutat es conforma d'uns **794.272 immobles** cadastrals d'ús residencial (vegeu Taula 1).

Segons aquestes dades, la **mitjana global d'habitatges per propietari** és d'**1,5 unitats**, la qual cosa pren sentit tenint en compte que els titulars d'un únic habitatge suposen el 84,0 % del total de propietaris i acumulen el 55,5 % dels habitatges (vegeu Figura 1)<sup>1</sup>. No obstant això, l'estructura de la propietat de Barcelona presenta certes casuístiques vinculades a la multipropietat que val la pena destacar:

- En primer lloc, els **propietaris de 5 o més habitatges** suposen el **2,2 %** del total de titulars (11.777) i ostenten el **23,2 %** del parc (184.111), amb una mitjana resultant de 15,6 habitatges per propietari.
- En segon lloc, els **propietaris de més de 10** representen el **0,9 %** i el **17,2 %**, respectivament, del total de propietaris (4.572) i habitatges (136.324), obtenint una mitjana de 29,8 unitats per titular.
- En tercer lloc, els **propietaris de més de 15** signifiquen el **0,5 %** del total de propietaris (2.593) i el **14,0 %** dels habitatges (111.140), la qual cosa suposa una mitjana de 42,9 immobles per titular.

Si s'analitza l'estructura distingint els propietaris corresponents a persones físiques de les jurídiques, com és d'esperar, la concentració de la propietat presenta dos escenaris força diferents (vegeu Figures 2 i 3).

Referent a les **persones físiques propietàries**, aquestes tenen una mitjana d'**1,3 habitatges per titular**, un valor molt similar al del conjunt de Barcelona (vegeu Taula 2). El 85,1 % dels propietaris només disposen d'un habitatge (64,3 % del parc) i els titulars de més de 50 són pràcticament inexistent (0,8 % del parc).

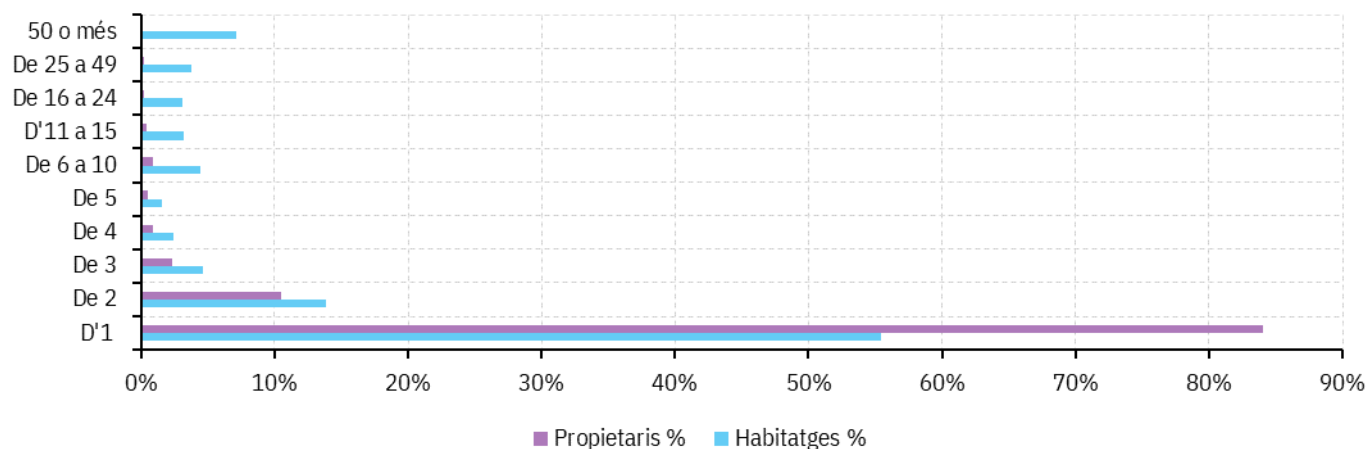
Quant a les **persones jurídiques propietàries**, aquestes compten amb una mitjana de **7,5 habitatges per titular**, una xifra 5 vegades major a la del conjunt de la ciutat (vegeu Taula 3). Tan sols el 50,4 % dels propietaris disposen d'un habitatge (6,7 % del parc) i els titulars de més de 50 acumulen un volum d'immobles considerable (43,3 % del parc).

---

<sup>1</sup> En conseqüència, l'any 2023, un 16,0 % dels propietaris de Barcelona (83.817) disposen de més d'un habitatge.

## Figura 1 i Taula 1. Propietaris segons el nombre d'habitatges. Barcelona. 2023

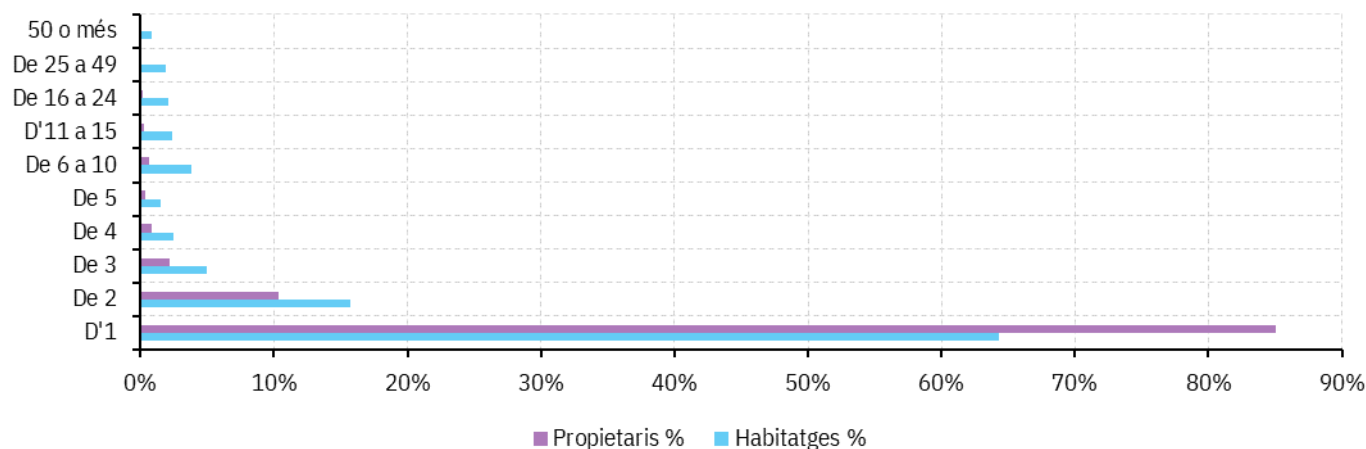
Font: O-HB, a partir de la base alfanumèrica de Cadastre (2023) i el Registre Cadastral Municipal de l'Ajuntament de Barcelona (2023)



| Nombre d'habitatges | Propietaris    |             | Habitatges     |             | Nº mitjà d'habitatges per propietari |
|---------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|--------------------------------------|
|                     | Nº             | %           | Nº             | %           |                                      |
| D'1                 | 440.540        | 84,0%       | 440.540        | 55,5%       | 1,0                                  |
| De 2                | 54.968         | 10,5%       | 109.936        | 13,8%       | 2,0                                  |
| De 3                | 12.323         | 2,4%        | 36.969         | 4,7%        | 3,0                                  |
| De 4                | 4.749          | 0,9%        | 18.996         | 2,4%        | 4,0                                  |
| De 5                | 2.487          | 0,5%        | 12.435         | 1,6%        | 5,0                                  |
| De 6 a 10           | 4.718          | 0,9%        | 35.352         | 4,5%        | 7,5                                  |
| D'11 a 15           | 1.979          | 0,4%        | 25.184         | 3,2%        | 12,7                                 |
| De 16 a 24          | 1.289          | 0,2%        | 24.936         | 3,1%        | 19,3                                 |
| De 25 a 49          | 892            | 0,2%        | 29.599         | 3,7%        | 33,2                                 |
| De 50 a 99          | 291            | 0,1%        | 19.327         | 2,4%        | 66,4                                 |
| De 100 a 149        | 64             | 0,0%        | 7.544          | 0,9%        | 117,9                                |
| De 150 a 199        | 24             | 0,0%        | 4.201          | 0,5%        | 175,0                                |
| De 200 a 299        | 19             | 0,0%        | 4.710          | 0,6%        | 247,9                                |
| 300 o més           | 14             | 0,0%        | 20.823         | 2,6%        | 1.487,4                              |
| Sense dades         | -              | -           | 3.720          | 0,5%        | -                                    |
| SUBTOTAL ≥ 5        | 11.777         | 2,2%        | 184.111        | 23,2%       | 15,6                                 |
| SUBTOTAL > 10       | 4.572          | 0,9%        | 136.324        | 17,2%       | 29,8                                 |
| SUBTOTAL > 15       | 2.593          | 0,5%        | 111.140        | 14,0%       | 42,9                                 |
| <b>TOTAL</b>        | <b>524.357</b> | <b>100%</b> | <b>794.272</b> | <b>100%</b> | <b>1,5</b>                           |

## Figura 2 i Taula 2. Persones físiques propietàries segons el nombre d'habitatges. Barcelona. 2023

Font: O-HB, a partir de la base alfanumèrica de Cadastre (2023) i el Registre Cadastral Municipal de l'Ajuntament de Barcelona (2023)

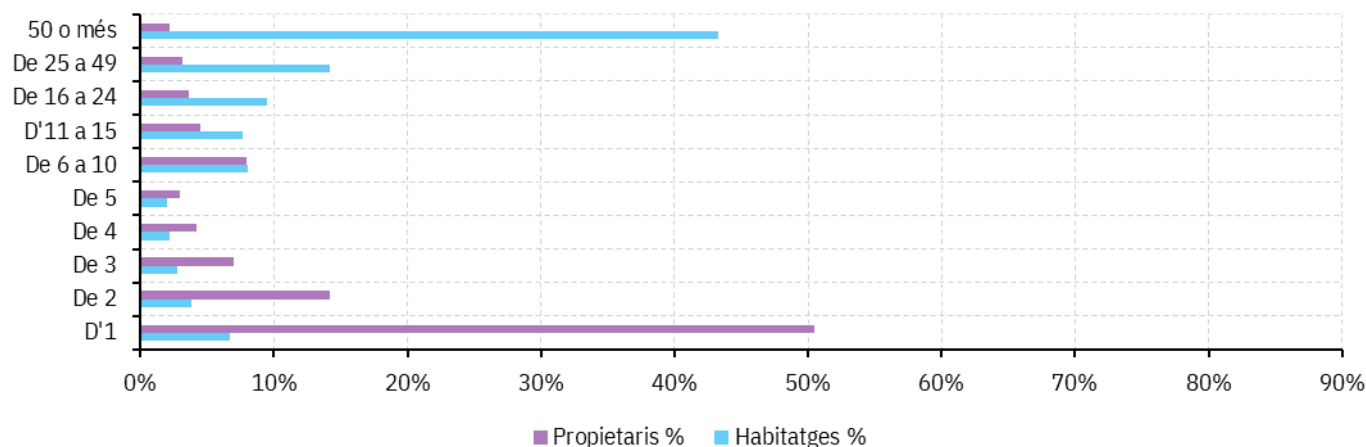


| Nombre d'habitatges | Propietaris    |             | Habitatges     |             | Nº mitjà d'habitatges per propietari |
|---------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|--------------------------------------|
|                     | Nº             | %           | Nº             | %           |                                      |
| D'1                 | 432.605        | 85,1%       | 432.605        | 64,3%       | 1,0                                  |
| De 2                | 52.736         | 10,4%       | 105.472        | 15,7%       | 2,0                                  |
| De 3                | 11.227         | 2,2%        | 33.681         | 5,0%        | 3,0                                  |
| De 4                | 4.092          | 0,8%        | 16.368         | 2,4%        | 4,0                                  |
| De 5                | 2.019          | 0,4%        | 10.095         | 1,5%        | 5,0                                  |
| De 6 a 10           | 3.474          | 0,7%        | 25.864         | 3,8%        | 7,4                                  |
| D'11 a 15           | 1.277          | 0,3%        | 16.197         | 2,4%        | 12,7                                 |
| De 16 a 24          | 715            | 0,1%        | 13.790         | 2,1%        | 19,3                                 |
| De 25 a 49          | 401            | 0,1%        | 12.886         | 1,9%        | 32,1                                 |
| De 50 a 99          | 67             | 0,0%        | 4.281          | 0,6%        | 63,9                                 |
| De 100 a 149        | 7              | 0,0%        | 825            | 0,1%        | 117,9                                |
| De 150 a 199        | 2              | 0,0%        | 371            | 0,1%        | 185,5                                |
| De 200 a 299        | -              | -           | -              | -           | -                                    |
| 300 o més           | -              | -           | -              | -           | -                                    |
| Sense dades         | -              | -           | -              | -           | -                                    |
| SUBTOTAL ≥ 5        | 7.962          | 1,6%        | 84.309         | 12,5%       | 10,6                                 |
| SUBTOTAL > 10       | 2.469          | 0,5%        | 48.350         | 7,2%        | 19,6                                 |
| SUBTOTAL > 15       | 1.192          | 0,2%        | 32.153         | 4,8%        | 27,0                                 |
| <b>TOTAL</b>        | <b>508.622</b> | <b>100%</b> | <b>672.435</b> | <b>100%</b> | <b>1,3</b>                           |



### Figura 3 i Taula 3. Persones jurídiques propietàries segons el nombre d'habitatges. Barcelona. 2023

Font: O-HB, a partir de la base alfanumèrica de Cadastre (2023) i el Registre Cadastral Municipal de l'Ajuntament de Barcelona (2023)



| Nombre d'habitatges | Propietaris   |             | Habitatges     |             | Nº mitjà d'habitatges per propietari |
|---------------------|---------------|-------------|----------------|-------------|--------------------------------------|
|                     | Nº            | %           | Nº             | %           |                                      |
| D'1                 | 7.935         | 50,4%       | 7.935          | 6,7%        | 1,0                                  |
| De 2                | 2.232         | 14,2%       | 4.464          | 3,8%        | 2,0                                  |
| De 3                | 1.096         | 7,0%        | 3.288          | 2,8%        | 3,0                                  |
| De 4                | 657           | 4,2%        | 2.628          | 2,2%        | 4,0                                  |
| De 5                | 468           | 3,0%        | 2.340          | 2,0%        | 5,0                                  |
| De 6 a 10           | 1.244         | 7,9%        | 9.488          | 8,0%        | 7,6                                  |
| D'11 a 15           | 702           | 4,5%        | 8.987          | 7,6%        | 12,8                                 |
| De 16 a 24          | 574           | 3,6%        | 11.146         | 9,4%        | 19,4                                 |
| De 25 a 49          | 491           | 3,1%        | 16.713         | 14,1%       | 34,0                                 |
| De 50 a 99          | 224           | 1,4%        | 15.046         | 12,7%       | 67,2                                 |
| De 100 a 149        | 57            | 0,4%        | 6.719          | 5,7%        | 117,9                                |
| De 150 a 199        | 22            | 0,1%        | 3.830          | 3,2%        | 174,1                                |
| De 200 a 299        | 19            | 0,1%        | 4.710          | 4,0%        | 247,9                                |
| 300 o més           | 14            | 0,1%        | 20.823         | 17,6%       | 1.487,4                              |
| Sense dades         | -             | -           | -              | -           | -                                    |
| SUBTOTAL ≥ 5        | 3.815         | 24,2%       | 99.802         | 84,5%       | 26,2                                 |
| SUBTOTAL > 10       | 2.103         | 13,4%       | 87.974         | 74,5%       | 41,8                                 |
| SUBTOTAL > 15       | 1.401         | 8,9%        | 78.987         | 66,9%       | 56,4                                 |
| <b>TOTAL</b>        | <b>15.735</b> | <b>100%</b> | <b>118.117</b> | <b>100%</b> | <b>7,5</b>                           |

## 2. L'estructura de la propietat segons el tipus de propietari

L'any 2023, l'estructura de la propietat d'habitatges de Barcelona se segueix caracteritzant per una àmplia majoria de titulars corresponents a **persones físiques** (vegeu Figura 4). En concret, aquests representen el **97,0 %** del total de propietaris (508.622) i ostenten el **84,7 %** dels habitatges (672.435).

Al seu torn, el 3,0 % de titulars restants (15.735) es reparteixen entre les diverses tipologies de persones jurídiques propietàries on s'acumulen fins al 14,9 %<sup>2</sup> dels immobles (118.117). Destaquen (vegeu Taula 4):

- Les **empreses**, que signifiquen el **2,7 %** del total de propietaris (14.410) i el **12,0 %** dels habitatges (95.329), la qual cosa suposa més del 80 %<sup>3</sup> de l'estructura de la propietat de les persones jurídiques.
- L'**administració pública**, que és titular de l'**1,8 %** del parc amb una presència més notòria al front marítim i l'eix Besòs (vegeu Figura 5). De fet, el parc públic suposa més d'un 15 % del total d'habitatges en els barris de Can Peguera, Torre Baró, la Marina del Prat Vermell, Vallbona i Baró de Viver.

Ara bé, si l'anàlisi es focalitza en els tres llandars de multipropietat exposats en l'apartat anterior (5, 10 i 15 habitatges), la distribució del parc segons el tipus de propietari resulta contrària a la del conjunt.

En el cas dels **propietaris de 5 o més habitatges** (vegeu Taula 5), els immobles es reparteixen gairebé a parts iguals entre les **persones físiques** i les **empreses** (**45,8 %** i **42,6 %**, respectivament). La seva representativitat és major en el districte de Ciutat Vella, gran part del de l'Eixample i Sant Gervasi i en els barris de la Vila de Gràcia i Sant Genís dels Agudells. En particular, en el Barri Gòtic arriben a suposar més d'un 40 % dels habitatges (vegeu Figura 6).

Pel que fa als **propietaris de més de 10 i més de 15 habitatges** (vegeu Taules 6 i 7), les **empreses** passen a ser les principals tenidores, acumulant al voltant de la meitat dels immobles (**49,7 %** en el primer llandar i **53,7 %** en el segon). La seva representativitat és major als barris centrals de Barcelona i en ambdós casos suposen més d'un 30 % dels habitatges de Sant Genís dels Agudells (vegeu Figures 7 i 8).

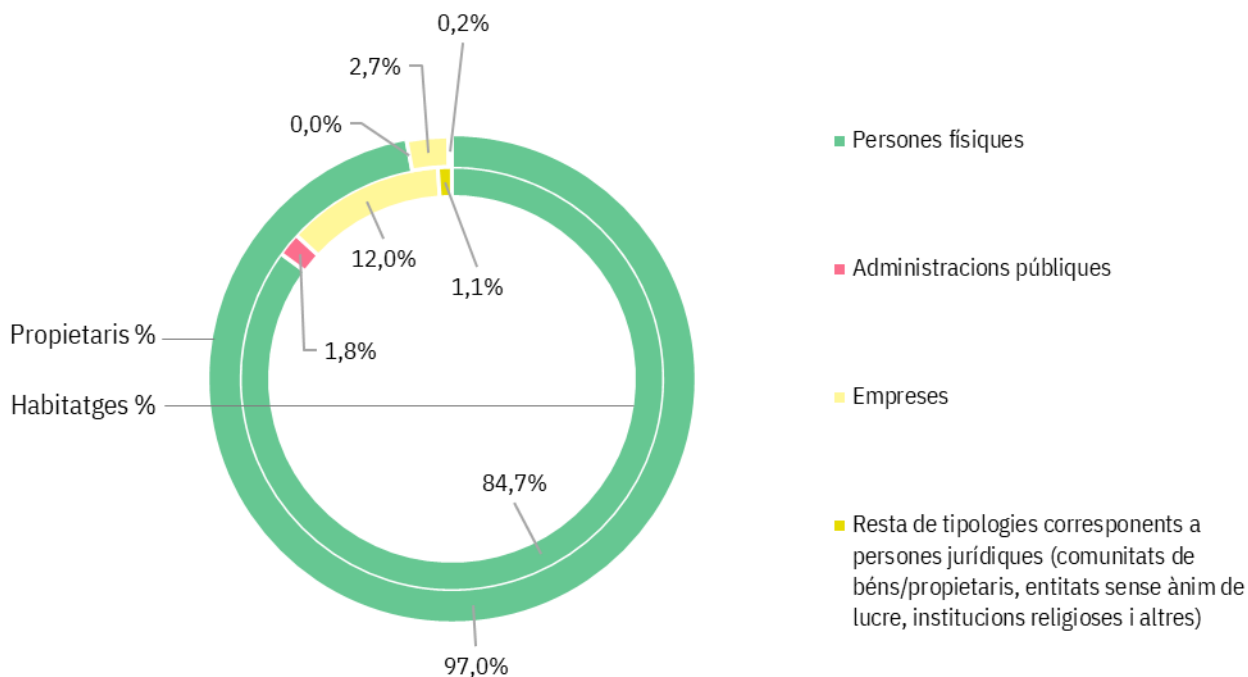
---

<sup>2</sup> Aquest valor es reduiria al 13,1 % si no es tingués en compte el parc de l'administració pública (vegeu Taula 4).

<sup>3</sup> En concret, el 91,6 % dels propietaris i el 80,7 % dels habitatges corresponents a persones jurídiques.

## Figura 4 i Taula 4. Propietaris segons la seva tipologia. Barcelona. 2023

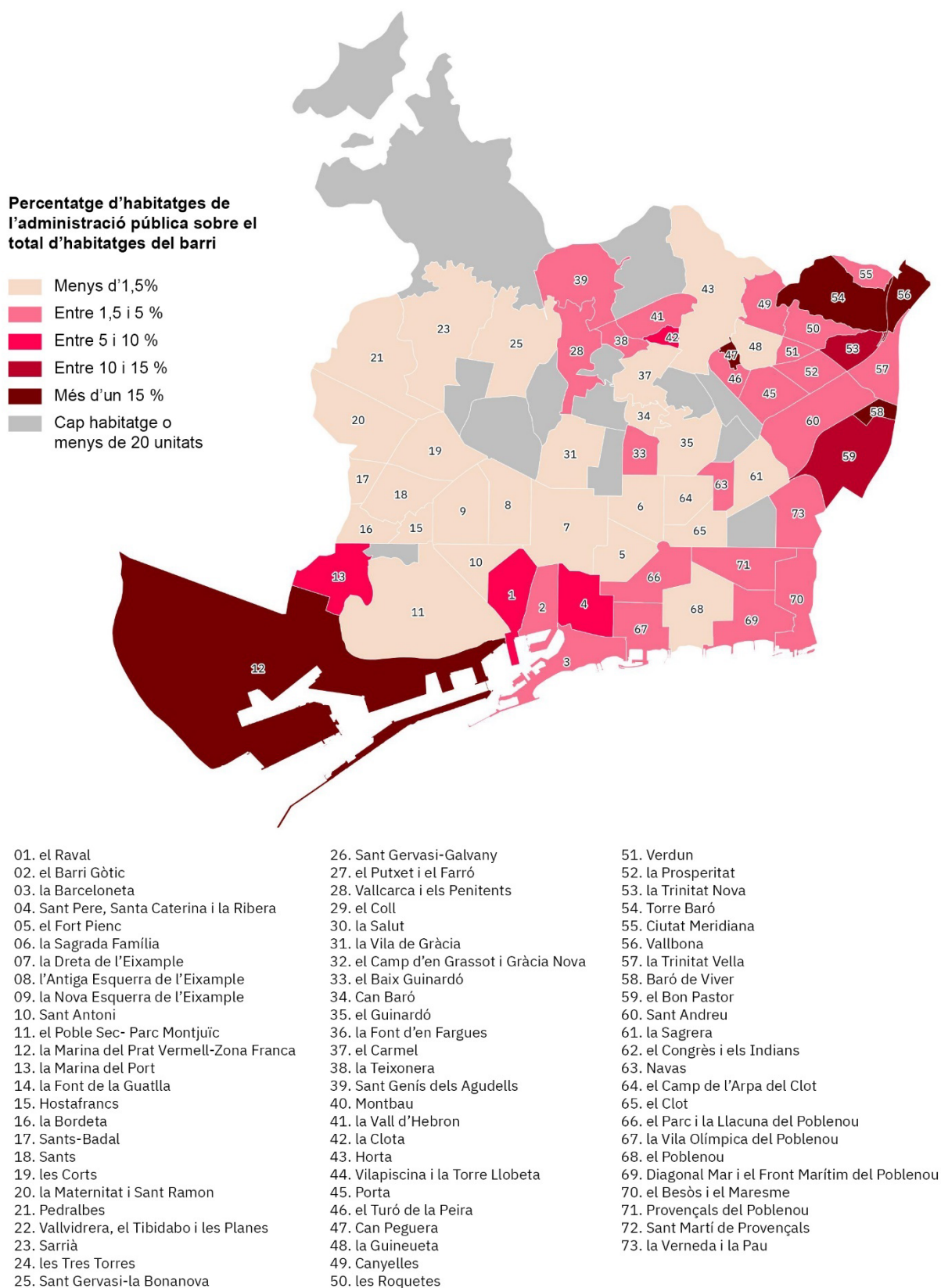
Font: O-HB, a partir de la base alfanumèrica de Cadastre (2023) i el Registre Cadastral Municipal de l'Ajuntament de Barcelona (2023)



| Tipus de propietari   | Propietaris    |             | Habitatges     |             | Nº mitjà d'habitatges per propietari |
|---|----------------|-------------|----------------|-------------|--------------------------------------|
|   | Nº             | %           | Nº             | %           |                                      |
| Persones físiques   | 508.622        | 97,0%       | 672.435        | 84,7%       | 1,3                                  |
| Persones jurídiques   | 15.735         | 3,0%        | 118.117        | 14,9%       | 7,5                                  |
| Administracions públiques   | 35             | 0,0%        | 14.319         | 1,8%        | 409,1                                |
| Empreses  | 14.410         | 2,7%        | 95.329         | 12,0%       | 6,6                                  |
| Entitats sense ànim de lucre  | 380            | 0,1%        | 2.959          | 0,4%        | 7,8                                  |
| Institucions religioses   | 175            | 0,0%        | 1.303          | 0,2%        | 7,4                                  |
| Comunitats de béns/propietaris  | 683            | 0,1%        | 3.948          | 0,5%        | 5,8                                  |
| Altres  | 52             | 0,0%        | 259            | 0,0%        | 5,0                                  |
| Sense dades   | -              | -           | 3.720          | 0,5%        |                                      |
| SUBTOTAL Persones jurídiques, sense tenir en compte l'administració pública | 15.700         | 3,0%        | 103.798        | 13,1%       | 6,6                                  |
| <b>TOTAL</b>  | <b>524.357</b> | <b>100%</b> | <b>794.272</b> | <b>100%</b> | <b>1,5</b>                           |

## Figura 5. Els habitatges de l'administració pública. Barcelona. 2023

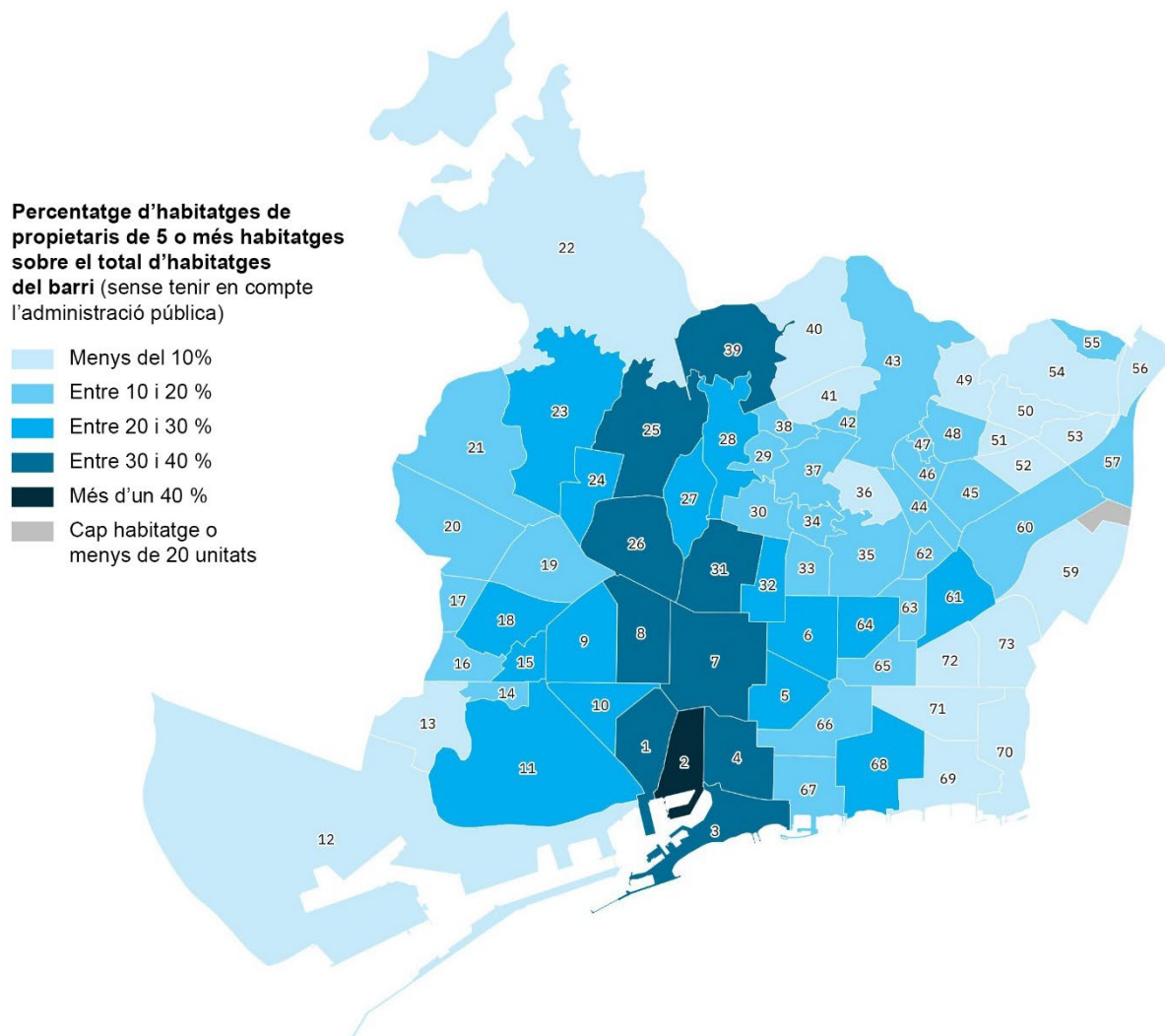
Font: O-HB, a partir de la base alfanumèrica de Cadastre (2023) i el Registre Cadastral Municipal de l'Ajuntament de Barcelona (2023)



**Nota:** podeu consultar la informació detallada d'aquest mapa i els següents (Figures 5, 6 i 7) a l'annex del present informe.

## Figura 6 i Taula 5. Propietaris de 5 o més habitatges segons la seva tipologia. Barcelona. 2023

Font: O-HB, a partir de la base alfanumèrica de Cadastre (2023) i el Registre Cadastral Municipal de l'Ajuntament de Barcelona (2023)



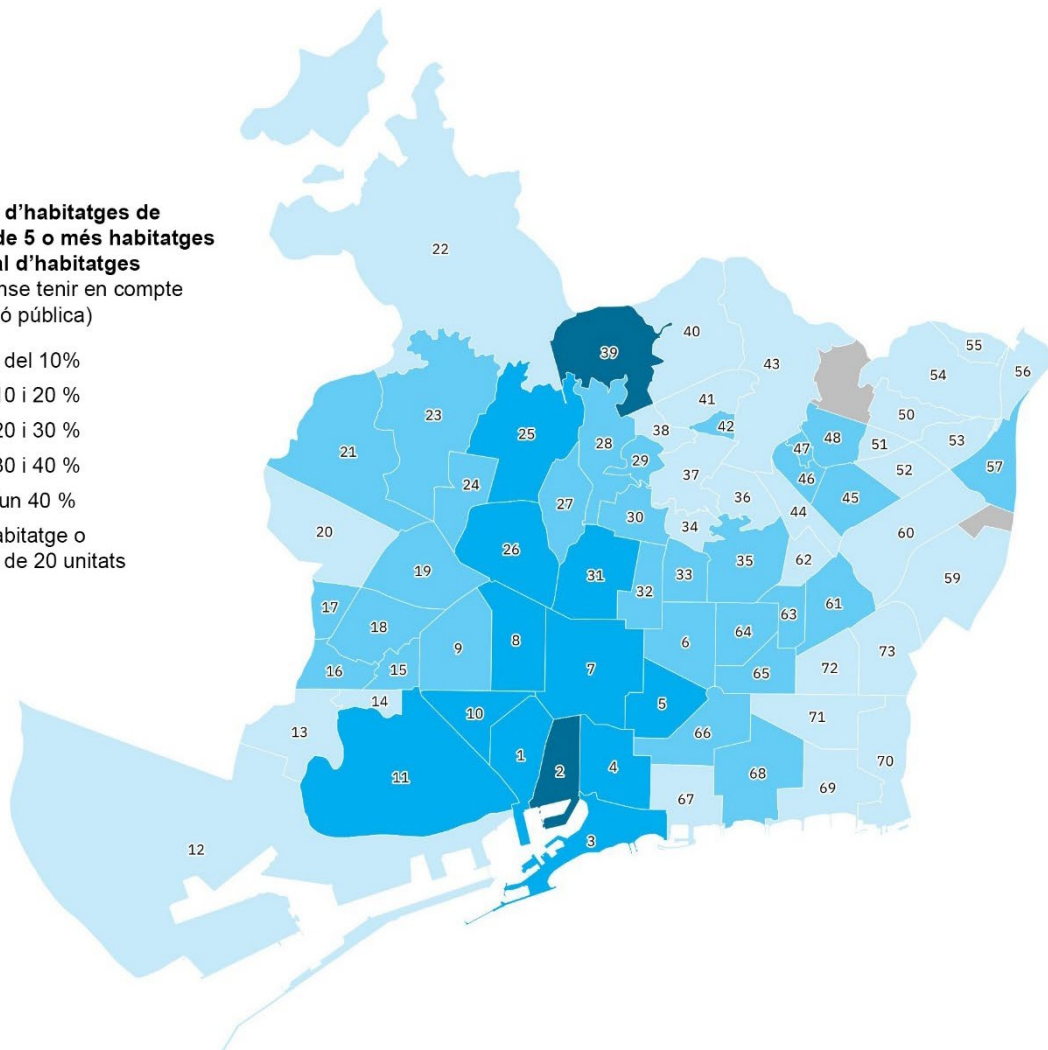
| Tipus de propietari            | Propietaris ≥ 5 |             | Habitatges     |             | Nº mitjà d'habitatges per propietari |
|--------------------------------|-----------------|-------------|----------------|-------------|--------------------------------------|
|                                | Nº              | %           | Nº             | %           |                                      |
| Persones físiques              | 7.962           | 67,6%       | 84.309         | 45,8%       | 10,6                                 |
| Persones jurídiques            | 3.815           | 32,4%       | 99.802         | 54,2%       | 26,2                                 |
| Administracions públiques      | 18              | 0,2%        | 14.290         | 7,8%        | 793,9                                |
| Empreses                       | 3.437           | 29,2%       | 78.441         | 42,6%       | 22,8                                 |
| Entitats sense ànim de lucre   | 97              | 0,8%        | 2.521          | 1,4%        | 26,0                                 |
| Institucions religioses        | 41              | 0,3%        | 1.060          | 0,6%        | 25,9                                 |
| Comunitats de béns/propietaris | 207             | 1,8%        | 3.294          | 1,8%        | 15,9                                 |
| Altres                         | 15              | 0,1%        | 196            | 0,1%        | 13,1                                 |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>11.777</b>   | <b>100%</b> | <b>184.111</b> | <b>100%</b> | <b>15,6</b>                          |

## Figura 7 i Taula 6. Propietaris de més de 10 habitatges segons la seva tipologia. Barcelona. 2023

Font: O-HB, a partir de la base alfanumèrica de Cadastre (2023) i el Registre Cadastral Municipal de l'Ajuntament de Barcelona (2023)

Percentatge d'habitatges de propietaris de 5 o més habitatges sobre el total d'habitatges del barri (sense tenir en compte l'administració pública)

- Menys del 10%
- Entre 10 i 20 %
- Entre 20 i 30 %
- Entre 30 i 40 %
- Més d'un 40 %
- Cap habitatge o menys de 20 unitats



| Tipus de propietari            | Propietaris > 10 |             | Habitatges     |             | Nº mitjà d'habitatges per propietari |
|--------------------------------|------------------|-------------|----------------|-------------|--------------------------------------|
|                                | Nº               | %           | Nº             | %           |                                      |
| Persones físiques              | 2.469            | 54,0%       | 48.350         | 35,5%       | 19,6                                 |
| Persones jurídiques            | 2.103            | 46,0%       | 87.974         | 64,5%       | 41,8                                 |
| Administracions públiques      | 16               | 0,3%        | 14.272         | 10,5%       | 892,0                                |
| Empreses                       | 1.885            | 41,2%       | 67.764         | 49,7%       | 35,9                                 |
| Entitats sense ànim de lucre   | 56               | 1,2%        | 2.236          | 1,6%        | 39,9                                 |
| Institucions religioses        | 22               | 0,5%        | 933            | 0,7%        | 42,4                                 |
| Comunitats de béns/propietaris | 118              | 2,6%        | 2.634          | 1,9%        | 22,3                                 |
| Altres                         | 6                | 0,1%        | 135            | 0,1%        | 22,5                                 |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>4.572</b>     | <b>100%</b> | <b>136.324</b> | <b>100%</b> | <b>29,8</b>                          |

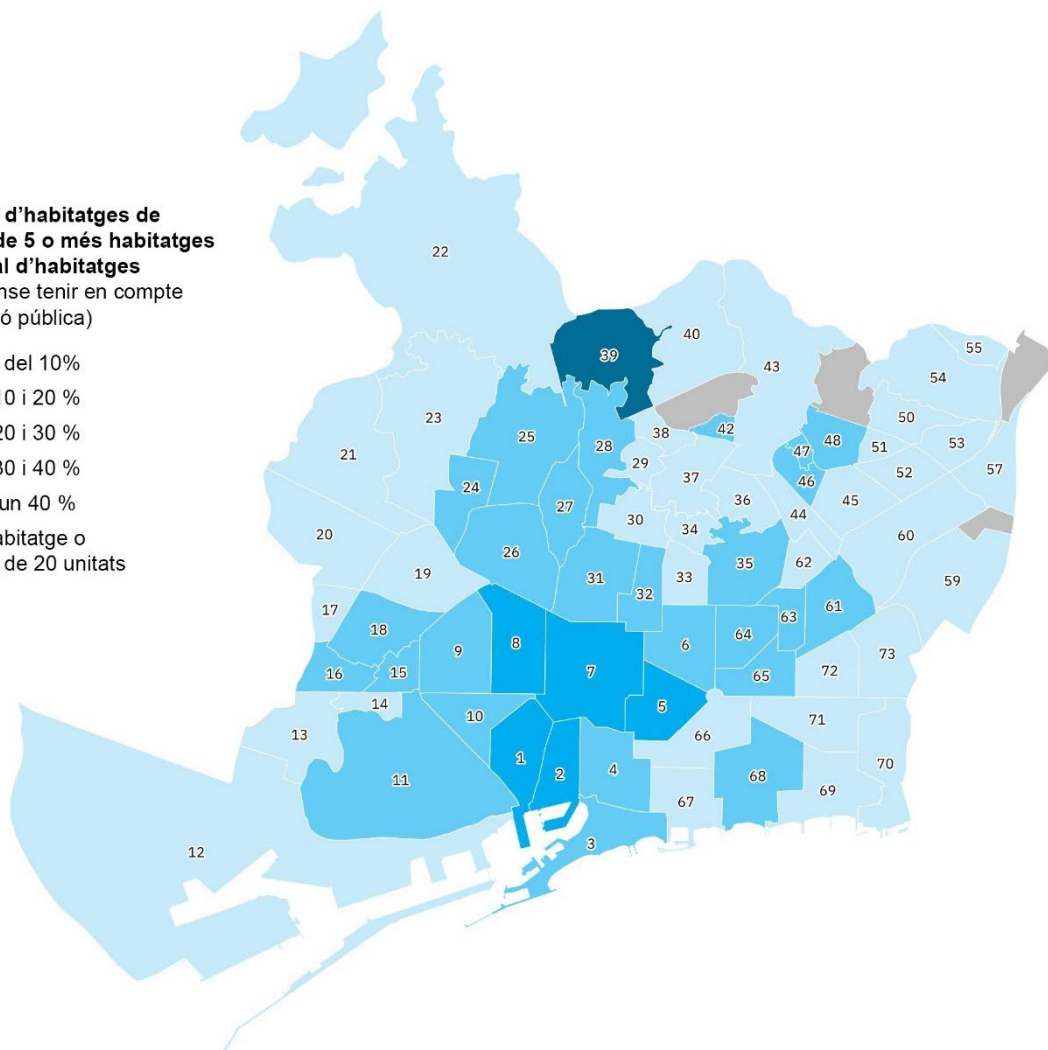


## Figura 8 i Taula 7. Propietaris de més de 15 habitatges segons la seva tipologia. Barcelona. 2023

Font: O-HB, a partir de la base alfanumèrica de Cadastre (2023) i el Registre Cadastral Municipal de l'Ajuntament de Barcelona (2023)

**Percentatge d'habitatges de propietaris de 5 o més habitatges sobre el total d'habitatges del barri (sense tenir en compte l'administració pública)**

- Menys del 10%
- Entre 10 i 20 %
- Entre 20 i 30 %
- Entre 30 i 40 %
- Més d'un 40 %
- Cap habitatge o menys de 20 unitats



| Tipus de propietari            | Propietaris > 15 |             | Habitatges     |             | Nº mitjà d'habitatges per propietari |
|--------------------------------|------------------|-------------|----------------|-------------|--------------------------------------|
|                                | Nº               | %           | Nº             | %           |                                      |
| Persones físiques              | 1.192            | 46,0%       | 32.153         | 28,9%       | 27,0                                 |
| Persones jurídiques            | 1.401            | 54,0%       | 78.987         | 71,1%       | 56,4                                 |
| Administracions públiques      | 16               | 0,6%        | 14.272         | 12,8%       | 892,0                                |
| Empreses                       | 1.254            | 48,4%       | 59.674         | 53,7%       | 47,6                                 |
| Entitats sense ànim de lucre   | 36               | 1,4%        | 1.986          | 1,8%        | 55,2                                 |
| Institucions religioses        | 16               | 0,6%        | 857            | 0,8%        | 53,6                                 |
| Comunitats de béns/propietaris | 76               | 2,9%        | 2.096          | 1,9%        | 27,6                                 |
| Altres                         | 3                | 0,1%        | 102            | 0,1%        | 34,0                                 |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>2.593</b>     | <b>100%</b> | <b>111.140</b> | <b>100%</b> | <b>42,9</b>                          |

# Nota metodològica

L'origen de la informació que conté aquest laboratori prové, principalment, de l'encreuament de la base alfanumèrica de la Direcció General de Cadastre (habitatges) i el Registre Cadastral Municipal de l'Ajuntament de Barcelona (propietaris).

Pel que fa a l'**estimació del nombre d'habitatges**, sense distingir-ne l'ús o el règim de tinença, es proposa una **metodologia pròpia basada en la complementació de diverses fonts de dades**:

- Per començar, es defineix l'univers de referència a través de la informació de béns immobles, finques, unitats constructives i locals cadastrals de la **base alfanumèrica de Cadastre** (data de referència 16/3/2023), prenent únicament aquells que tenen com a ús principal el residencial.
- Tot seguit, s'utilitza el **llistat d'empreses i establiments turístics del Departament d'Empresa i Treball** (data de referència 6/3/23) per contrastar els resultats obtinguts fins al moment. Aquest llistat contempla els habitatges d'ús turístic, els apartaments turístics, els hotels, els hostals i les pensions, entre d'altres.
- Per acabar, a través del **patrimoni d'habitatge de l'Institut Municipal d'Habitatge i Rehabilitació** (data de referència 31/12/2022), es verifica que tot el parc públic estigui inclòs en l'estimació realitzada.

Referent a la **quantificació i classificació dels propietaris**, es realitza una **explotació del Registre Cadastral Municipal** que conté la relació pseudoanonimitzada de contribuents que assumeixen la quota de l'IBI, solars i referències cadastrals de la ciutat de Barcelona (data de referència 31/1/2023). Concretament, s'estableixen les següents 5 categories a partir de la lletra inicial del CIF<sup>4</sup>: persones físiques, administracions públiques, empreses, entitats sense ànim de lucre, institucions religioses, comunitats de béns/propietaris i altres.

Referent a la **lectura temporal** de les dades, els resultats obtinguts en les quatre edicions del laboratori (2018, 2019, 2021 i 2023) no són directament comparables. En conseqüència, les diferències per barris o per tipus de propietari podrien ser inconsistents.

Per a més informació, consulteu l'apartat metodològic de l'informe 'Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a Barcelona. Conjunt del parc i segment de lloguer 2021', disponible a la web de l'O-HB ([www.ohb.cat](http://www.ohb.cat)), o contacteu directament amb l'equip ([info@ohb.cat](mailto:info@ohb.cat)).

---

<sup>4</sup> Cal tenir en compte que les lletres del CIF tan sols permet designar la forma jurídica dels contribuents, però no l'origen del seu capital social ni la vinculació amb altres empreses.



# Annex: l'administració pública i els multipropietaris a escala de barri

**Taula A. Percentatge d'habitatges sobre el total d'habitatges del barri. Barcelona. 2023**

Font: O-HB, a partir de la base alfanumèrica de Cadastre (2023) i el Registre Cadastral Municipal de l'Ajuntament de Barcelona (2023)

| Barri                                 | Nº total d'habitatges | Administracions públiques | Propietaris de 5 o més habitatges | Propietaris de més de 10 habitatges | Propietaris de més de 15 habitatges |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| El Raval                              | 22.400                | 8,4%                      | 37,5%                             | 28,4%                               | 21,1%                               |
| El Barri Gòtic                        | 10.060                | 2,7%                      | 47,0%                             | 32,4%                               | 23,8%                               |
| La Barceloneta                        | 8.843                 | 3,5%                      | 37,0%                             | 24,8%                               | 17,2%                               |
| Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera | 14.185                | 6,6%                      | 38,9%                             | 27,5%                               | 19,3%                               |
| El Fort Pienc                         | 15.382                | 0,5%                      | 26,7%                             | 22,5%                               | 20,3%                               |
| La Sagrada Família                    | 26.912                | 0,1%                      | 24,0%                             | 18,7%                               | 15,6%                               |
| La Dreta de l'Eixample                | 26.567                | 0,4%                      | 38,9%                             | 28,4%                               | 21,7%                               |
| L'Antiga Esquerra de l'Eixample       | 23.972                | 0,1%                      | 35,1%                             | 25,9%                               | 20,2%                               |
| La Nova Esquerra de l'Eixample        | 29.826                | 0,4%                      | 23,2%                             | 18,1%                               | 14,9%                               |
| Sant Antoni                           | 19.803                | 0,6%                      | 29,5%                             | 23,7%                               | 18,3%                               |
| El Poble Sec                          | 18.553                | 1,1%                      | 25,8%                             | 20,2%                               | 15,1%                               |
| La Marina del Prat Vermell            | 742                   | 29,5%                     | 8,0%                              | 6,5%                                | 6,5%                                |
| La Marina del Port                    | 12.908                | 7,9%                      | 5,0%                              | 3,5%                                | 3,1%                                |
| La Font de la Guatlla                 | 4.927                 | -                         | 13,8%                             | 10,0%                               | 8,2%                                |
| Hostafrancs                           | 7.970                 | 0,3%                      | 26,8%                             | 17,2%                               | 13,3%                               |
| La Bordeta                            | 9.253                 | 0,7%                      | 15,2%                             | 11,8%                               | 10,4%                               |
| Sants-Badal                           | 11.581                | 0,4%                      | 16,9%                             | 11,6%                               | 8,9%                                |
| Sants                                 | 20.297                | 0,3%                      | 24,3%                             | 16,2%                               | 12,6%                               |
| Les Corts                             | 22.836                | 0,9%                      | 16,4%                             | 10,9%                               | 9,0%                                |

|                                       |        |       |       |       |       |
|---------------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|
| La Maternitat i Sant Ramon            | 11.383 | 1,2%  | 12,5% | 7,9%  | 6,5%  |
| Pedralbes                             | 5.111  | 1,5%  | 17,1% | 11,2% | 9,3%  |
| Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes | 1.893  | 1,1%  | 8,4%  | 3,2%  | 2,3%  |
| Sarrià                                | 10.855 | 0,5%  | 22,3% | 11,8% | 8,4%  |
| Les Tres Torres                       | 6.649  | -     | 21,9% | 13,1% | 10,2% |
| Sant Gervasi-Bonanova                 | 11.528 | 0,6%  | 30,8% | 21,1% | 16,5% |
| Sant Gervasi-Galvany                  | 24.573 | -     | 32,0% | 22,7% | 17,5% |
| El Putxet i el Farró                  | 15.387 | -     | 28,9% | 20,0% | 15,6% |
| Vallcarca i els Penitents             | 8.010  | 2,1%  | 22,4% | 15,9% | 13,9% |
| El Coll                               | 3.600  | -     | 16,4% | 11,1% | 8,8%  |
| La Salut                              | 6.431  | -     | 18,6% | 12,3% | 9,6%  |
| La Vila de Gràcia                     | 30.058 | 0,3%  | 36,3% | 24,9% | 18,3% |
| El Camp d'en Grassot i Gràcia Nova    | 18.116 | -     | 22,0% | 15,3% | 12,3% |
| El Baix Guinardó                      | 12.299 | 1,9%  | 15,9% | 11,1% | 9,6%  |
| Can Baró                              | 4.355  | 0,9%  | 13,4% | 7,4%  | 4,5%  |
| El Guinardó                           | 17.661 | 0,3%  | 19,8% | 13,8% | 11,1% |
| La Font d'en Fargues                  | 4.234  | -     | 6,8%  | 3,7%  | 2,8%  |
| El Carmel                             | 14.290 | 1,2%  | 14,0% | 9,6%  | 7,6%  |
| La Teixonera                          | 5.549  | 1,6%  | 13,6% | 8,0%  | 6,6%  |
| Sant Genís dels Agudells              | 3.232  | 1,7%  | 34,6% | 32,1% | 30,6% |
| Montbau                               | 2.350  | -     | 3,6%  | 2,2%  | 1,5%  |
| La Vall d'Hebron                      | 2.643  | 3,6%  | 3,1%  | 1,6%  | -     |
| La Clota                              | 325    | 7,1%  | 16,6% | 14,5% | 14,5% |
| Horta                                 | 12.015 | 0,7%  | 15,0% | 10,0% | 7,9%  |
| Vilapiscina i la Torre Llobeta        | 11.802 | -     | 13,2% | 9,4%  | 8,1%  |
| Porta                                 | 11.251 | 3,5%  | 13,2% | 10,1% | 7,8%  |
| El Turó de la Peira                   | 6.971  | 3,0%  | 19,2% | 17,5% | 17,1% |
| Can Peguera                           | 1.001  | 69,1% | 10,3% | 10,2% | 10,1% |
| La Guineueta                          | 6.733  | 0,4%  | 11,4% | 10,6% | 10,5% |
| Canyelles                             | 2.895  | 1,6%  | 1,0%  | -     | -     |

|  |        |       |       |       |       |
|--|--------|-------|-------|-------|-------|
| Les Roquetes                                 | 6.665  | 1,8%  | 8,6%  | 5,0%  | 4,5%  |
| Verdun                                       | 5.762  | 3,7%  | 8,1%  | 4,6%  | 4,0%  |
| La Prosperitat                               | 11.800 | 2,0%  | 7,2%  | 4,0%  | 3,1%  |
| La Trinitat Nova                             | 3.438  | 13,1% | 4,0%  | 2,6%  | 2,5%  |
| Torre Baró                                   | 1.127  | 31,7% | 5,6%  | 3,7%  | 3,7%  |
| Ciutat Meridiana                             | 3.928  | 3,6%  | 11,2% | 9,7%  | 9,2%  |
| Vallbona                                     | 570    | 23,3% | 4,4%  | 3,5%  | -     |
| La Trinitat Vella                            | 3.823  | 2,0%  | 14,2% | 10,9% | 8,9%  |
| Baró de Viver                                | 1.064  | 22,5% | -     | -     | -     |
| el Bon Pastor                                | 5.019  | 11,3% | 8,7%  | 6,7%  | 5,4%  |
| Sant Andreu                                  | 27.009 | 3,5%  | 12,3% | 7,4%  | 5,6%  |
| la Sagrera                                   | 13.521 | 0,5%  | 21,6% | 18,0% | 17,3% |
| el Congrés i els Indians                     | 6.835  | -     | 13,7% | 9,2%  | 6,9%  |
| Navas  | 10.047 | 1,6%  | 15,1% | 12,1% | 10,4% |
| el Camp de l'Arpa del Clot                   | 19.448 | 0,3%  | 20,8% | 14,6% | 11,9% |
| el Clot                                      | 12.265 | 0,9%  | 17,5% | 12,4% | 10,5% |
| el Parc i la Llacuna del Poblenou            | 7.638  | 3,9%  | 15,8% | 11,4% | 9,5%  |
| la Vila Olímpica del Poblenou                | 4.188  | 1,7%  | 10,5% | 6,1%  | 5,2%  |
| el Poblenou                                  | 16.387 | 1,4%  | 21,0% | 14,8% | 10,8% |
| Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou | 6.110  | 3,1%  | 8,5%  | 5,9%  | 5,2%  |
| el Besòs i el Maresme                        | 9.583  | 4,2%  | 8,1%  | 5,6%  | 5,1%  |
| Provençals del Poblenou                      | 9.186  | 3,6%  | 9,4%  | 7,3%  | 6,0%  |
| Sant Martí de Provençals                     | 11.693 | -     | 6,3%  | 5,1%  | 4,3%  |
| la Verneda i la Pau                          | 13.229 | 2,1%  | 6,6%  | 5,2%  | 4,9%  |

**Nota:** les caselles sense informació percentual indiquen que aquell tipus de propietari no té cap habitatge al barri o que en disposa de menys de 20.

# Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona



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

 **Institut  
Metròpoli**

ENS TROBARÀS A:  
Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos  
08012 Barcelona  
[info@ohb.cat](mailto:info@ohb.cat)

SEGUEIX-NOS:  
[www.ohb.cat](http://www.ohb.cat)  
@OMHBcn