

Anàlisi de les obres de rehabilitació a la ciutat de Barcelona

2012-2023

**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

Laboratoris

Barcelona, novembre de 2024

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

AMB EL SUPORT DE:
Gerència d'habitatge de l'Ajuntament de Barcelona
Institut Municipal d'Urbanisme de l'Ajuntament de Barcelona

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

SEGUEIX-NOS:
www.ohb.cat
@OMHBCn

Índex

Destacats	3
Introducció.....	4
1. Llicències de rehabilitació d’habitatge	6
1.1. Característiques generals.....	6
1.2. Generació de nou habitatge	9
1.3. Accessibilitat.....	20
2. Edificis residencials rehabilitats	23
2.1. Característiques generals.....	23
2.2. Característiques físiques	25
3. Propietaris d’habitatges que es rehabiliten	29
Nota metodològica	31

Destacats

Des de l'any 2012 fins al 2023, l'Ajuntament de Barcelona ha concedit un total de **7.024 llicències de rehabilitació d'habitatge a través d'obres majors**.

El **major nombre** de llicències es concentren **entre el 2013 i el 2019**, amb més de 600 llicències per any. **A partir de llavors** i fins l'actualitat, es produeix un **descens gairebé continuat**.

El **43,9%** es localitzen als barris del **Raval** (302 llicències acumulades), **Barri Gòtic** (600), **Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera** (689), **la Dreta de l'Eixample** (708), **Sant Gervasi-Galvany** (440) i **la Vila de Gràcia** (345).

El **pressupost mitjà** de les intervencions el 2023 se situa en **672,0€/m²**, un 50,6% superior als valors de 2020 i amb importants divergències segons el tipus d'obra executada.

El **52,1%** de les llicències atorgades **han generat nou habitatge**, amb un total de **3.659 llicències**. D'aquestes, predominen les actuacions per **canvi d'ús** (1.963 llicències) i **divisió d'immobles existents** (1.238 llicències).

Durant l'any 2023, s'han produït actuacions de rehabilitació d'obra major en **422 edificis residencials**. El **59,7%** es troben en només **11 dels 73 barris** de la ciutat i, en la majoria dels casos, es tracta de **construccions altes** (287 edificis disposen, com a mínim, de planta baixa i 5 plantes pis) i **de gran superfície** (252 edificis compten amb més de 2.000m²), **anterior a 1940** (252 edificis).

L'any 2023, El **58,3%** dels propietaris que han rehabilitat edificis o habitatges a través d'obres majors han estat **persones físiques** i el **37,0%, empreses privades**.

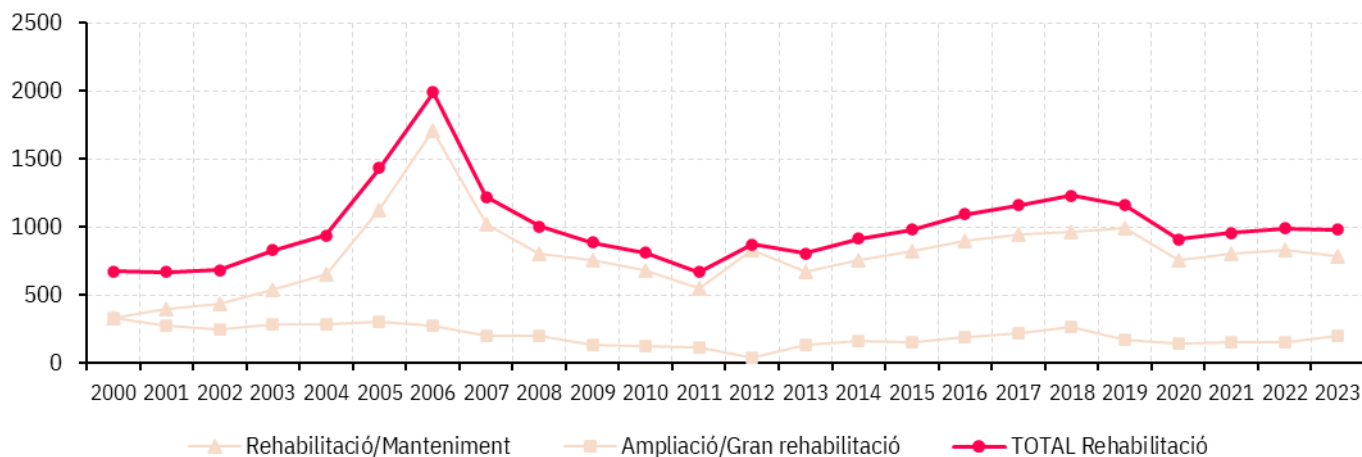
Introducció

Des de fa més d'una dècada, **gairebé el 90% de les llicències d'obra major (OMA) concedides a la ciutat de Barcelona corresponen a actuacions de rehabilitació**. És a dir, que a banda de les construccions de nova planta (obra nova), aquestes llicències inclouen actuacions de: reforma, canvi d'ús, increment de volum o sostre edificable, grans rehabilitacions i rehabilitacions integrals amb importants canvis constructius i estructurals¹. Totes elles vinculades a la intervenció del parc existent.

En concret, entre els anys 2000 i 2023 consten un total de 23.914 llicències de rehabilitació atorgades. Aquestes arriben a màxims històrics el 2006, i a mínims el 2011, just després de la crisi immobiliària. Entre el 2011 i el 2018 es produeix un període de creixement, que es veu interromput el 2019 i el 2020, coincidint amb la COVID-19. I, a partir de llavors, el volum es manté força estable en el temps (vegeu Figura 1).

Figura 1. Nombre de llicències OMA segons tipus d'actuació. Barcelona. 2000-2023

Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d'obra major (OMA) publicades per l'Ajuntament de Barcelona



Davant del pes d'aquest tipus d'actuacions, resulta **primordial aprofundir en el coneixement de les transformacions que afecten el parc construït** per poder orientar la política d'habitatge; ja sigui per a millorar l'estat de conservació dels edificis, com per a estudiar el potencial de generació de nou habitatge.

És per això, que l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) proposa el **laboratori 'Anàlisi de les obres de rehabilitació a la ciutat de Barcelona'**, amb l'objectiu de respondre a tres preguntes concretes: **quant** es rehabilita?, **què** es rehabilita?, i **qui** ho rehabilita?

¹ Font: [Canal Empresa. Generalitat de Catalunya](#) [consultat el 19/11/2024].

Aquest estudi analitza les **licències de rehabilitació d'obra major** aprovades a la ciutat durant els últims 12 anys, agafant **únicament** aquelles que afecten directa o indirectament a l'**ús d'habitatge**.

Cal tenir en compte que les **licències de rehabilitació d'obra major no inclouen totes les actuacions de reforma possibles**. Hi ha algunes intervencions, com les de caràcter més superficial o de millora energètica, que es tramiten habitualment a través de llicències d'obra menor o assabentats d'obra.

Quant a l'**estructura**, en el primer apartat es presenten les **dades sobre les llicències de rehabilitació d'habitatge** pel període 2012-2023, d'acord amb la seva evolució, localització i pressupost. Així mateix, es diferencien aquelles que han **generat nou habitatge** (actuacions de canvi d'ús, divisió i remunta) i aquelles que han produït una **millora en l'accessibilitat** (instal·lació d'ascensors i eliminació de barreres arquitectòniques). El segon i tercer apartats caracteritzen els **edificis residencials on s'han produït aquestes obres i els propietaris dels edificis o habitatges en els quals s'ha concedit una llicència d'obra major**, en ambdós casos, durant el 2023. Finalment, l'informe conclou amb una nota metodològica.

1. Llicències de rehabilitació d'habitatge

1.1. Característiques generals

Des de l'any 2012 fins al 2023, l'Ajuntament de Barcelona ha atorgat un total de **7.024 llicències de rehabilitació d'habitatge** a través d'**obres majors**.

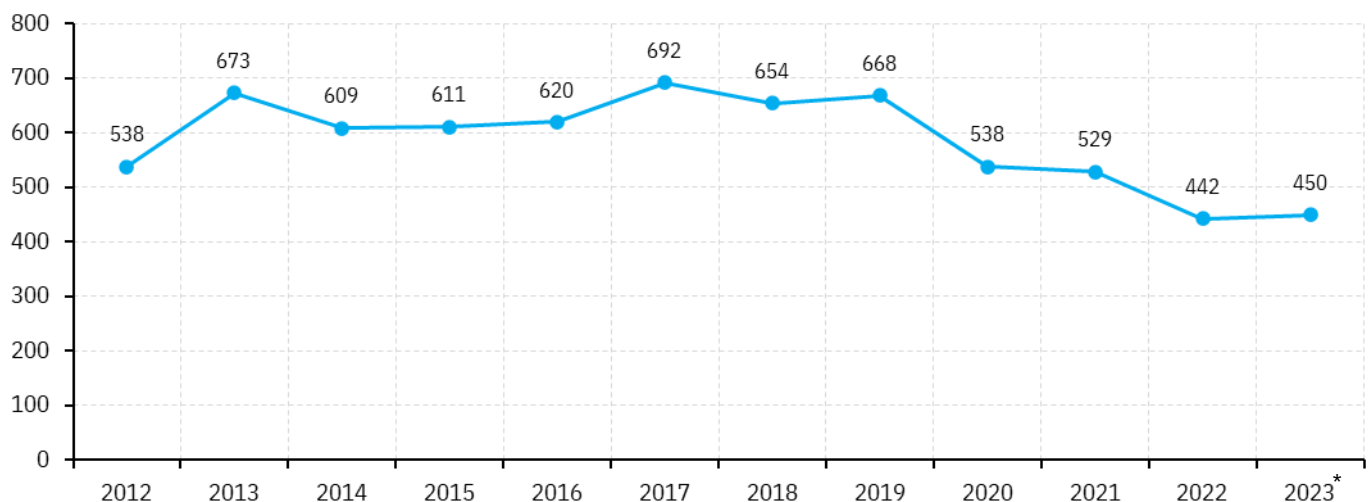
Durant aquest període, el **major nombre de llicències** es concentren **entre el 2013 i el 2019**, amb més de 600 llicències per any. **Des del 2020 fins a l'actualitat**, s'aprecia un **descens gairebé continuat**, amb el 2022 com l'any amb menys activitat detectada (442 llicències) (vegeu Figura 2).

Pel que fa a la seva distribució territorial, **més del 40% es localitzen** en els barris del **Raval** (302 llicències acumulades), **Barri Gòtic** (600), **Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera** (689), **la Dreta de l'Eixample** (708), **Sant Gervasi-Galvany** (440) i **la Vila de Gràcia** (345) (43,9% en total) (vegeu Figura 3). A més, una anàlisi a escala més detallada permet veure com aquestes actuacions es concentren, sobretot, a la part més cèntrica de Ciutat Vella, als voltants de Passeig de Gràcia i als nuclis antics de Poble Sec i Sants (vegeu Figura 4).

En relació amb els **costos**, el pressupost mitjà de les intervencions se situa el **2023** en **672,0€/m²**, un 50,6% superior als valors notificats el 2020 i amb importants divergències segons el tipus d'obra executada (vegeu Figura 5).

Figura 2. Nombre de llicències OMA de rehabilitació d'habitatge. Barcelona. 2012-2023

Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d'obra major (OMA) facilitades per l'Ajuntament de Barcelona

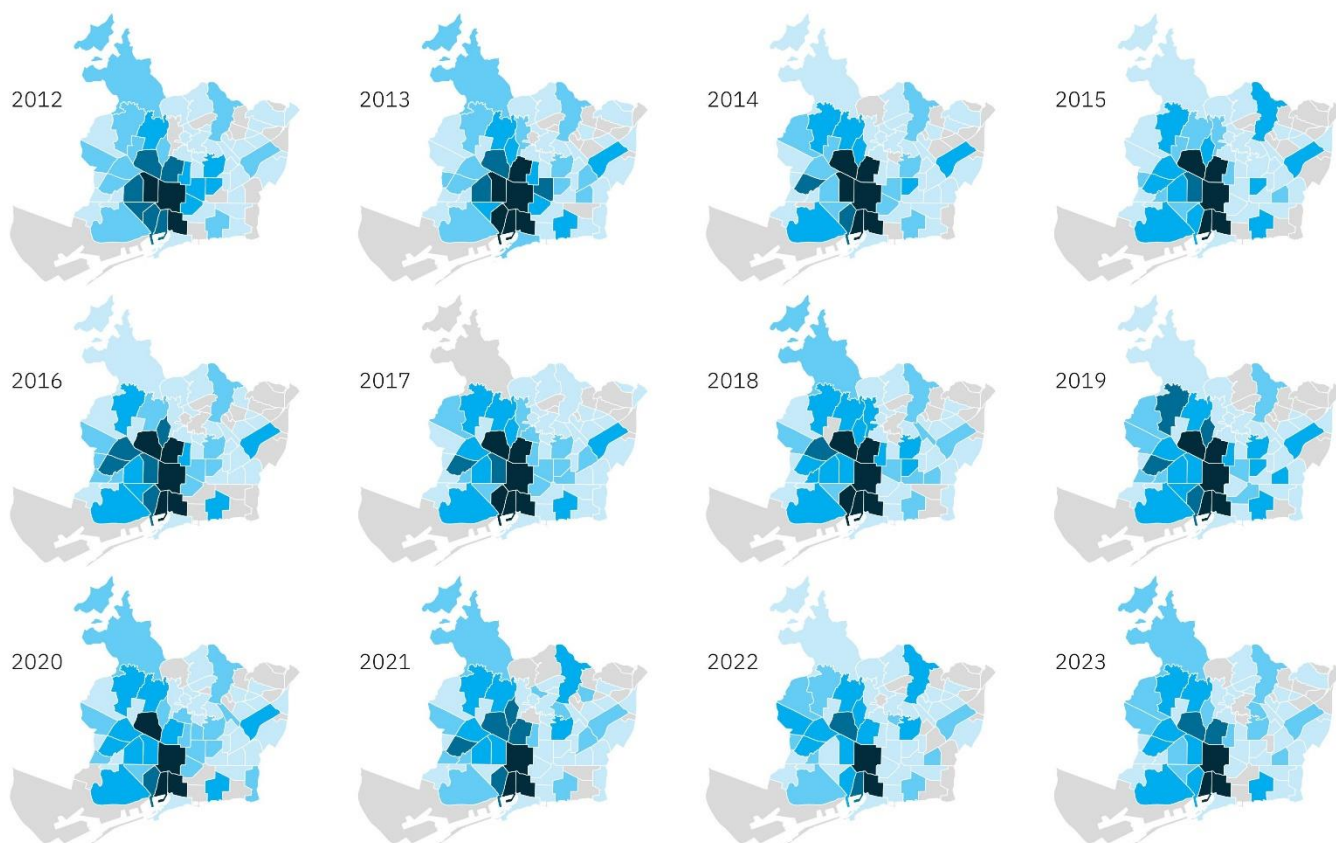
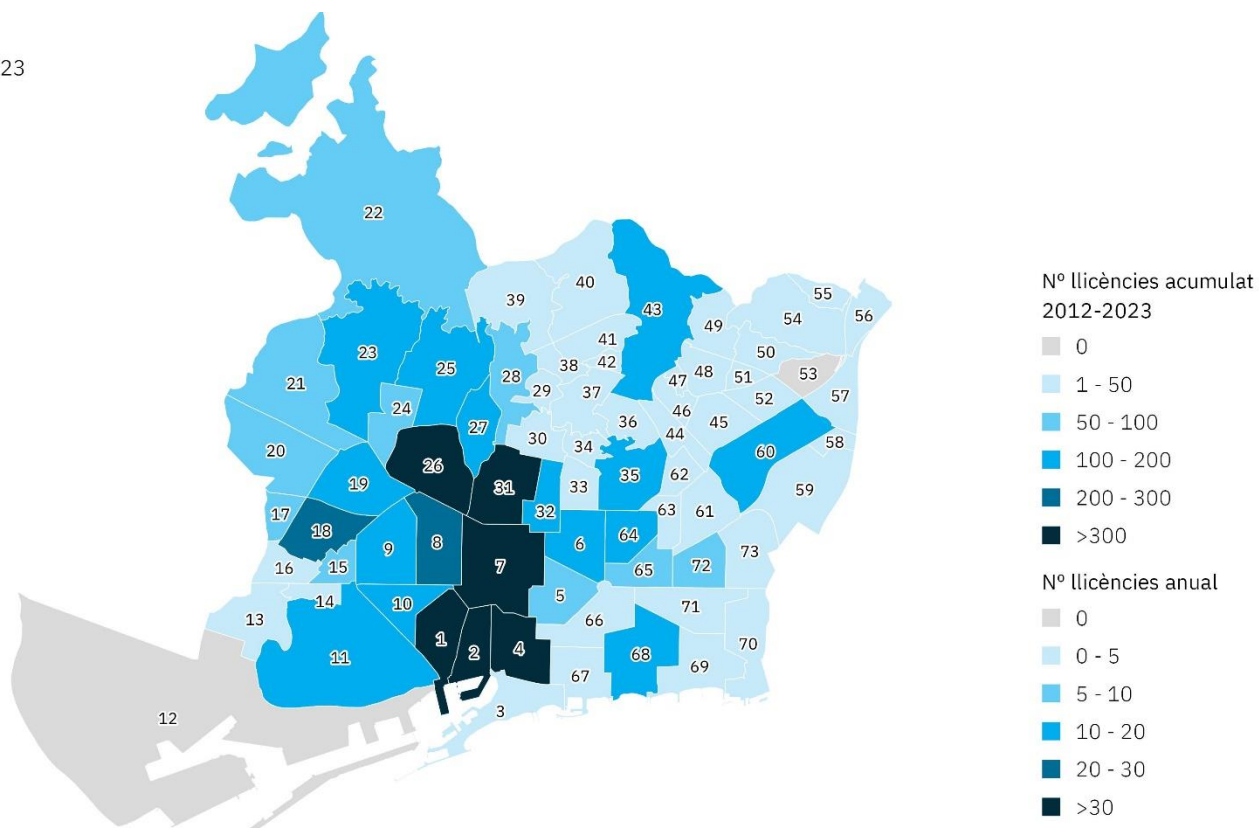


Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

Figura 3. Nombre de llicències OMA de rehabilitació d'habitatge. Barris de Barcelona. 2012-2023

Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d'obra major (OMA) facilitades per l'Ajuntament de Barcelona

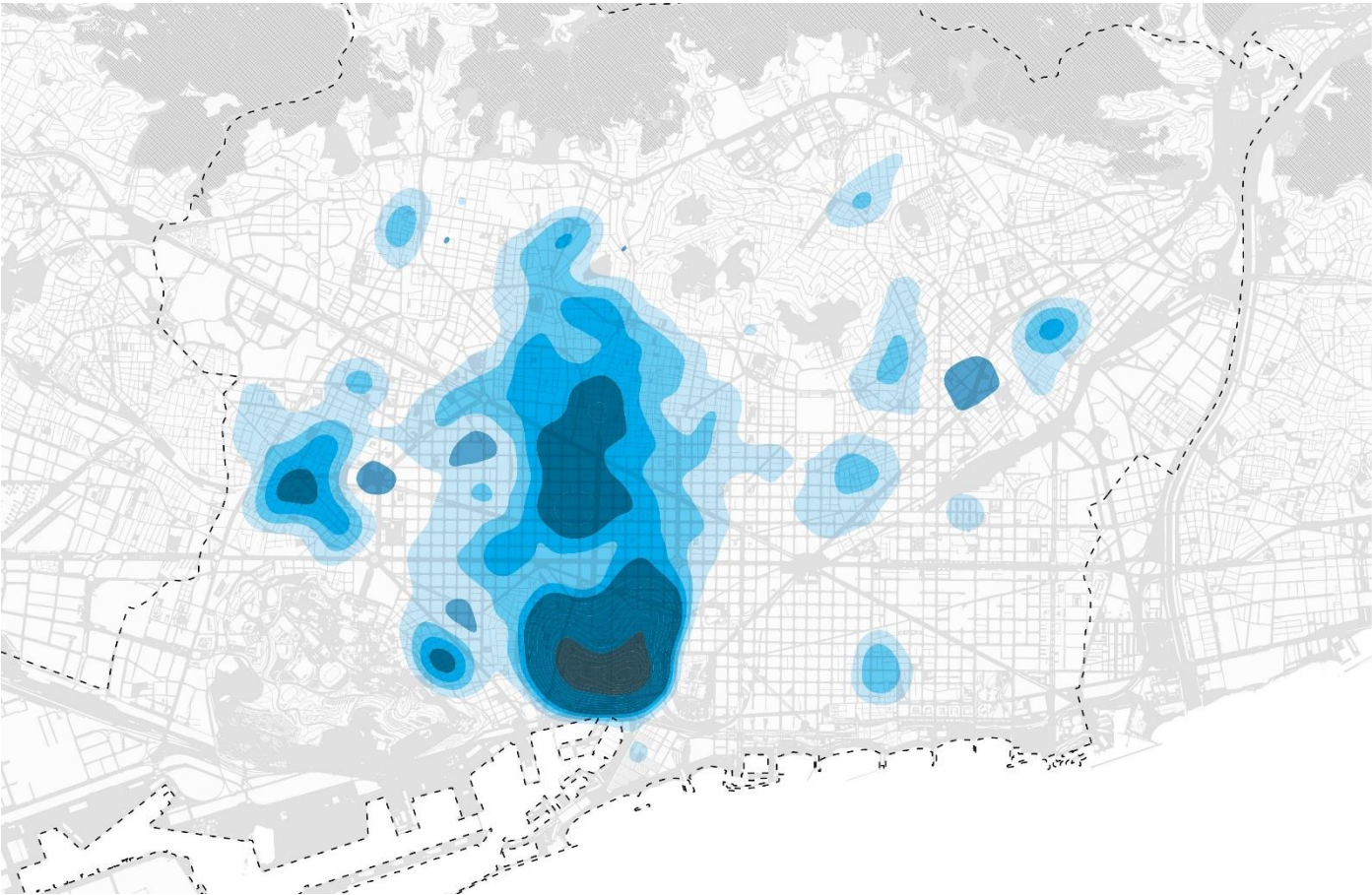
2012-2023



Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

Figura 4. Concentració de les llicències OMA de rehabilitació d’habitatge. Barcelona. 2012-2023

Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d’obra major (OMA) facilitades per l’Ajuntament de Barcelona



Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

Figura 5. Cost mitjà de les llicències OMA de rehabilitació d’habitatge (€/m²). Barcelona. 2020-2023

Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d’obra major (OMA) facilitades per l’Ajuntament de Barcelona

	2020	2021	2022	2023*	Variació 20-21	Variació 21-22	Variació 22-23*	Variació 20-23*
Actuacions en elements de l’envolvent (cobertes, façanes, mitgeres i/o patis)	287,7	163,1	282,7	208,9	-45,2%	73,4%	-26,1%	-29,8%
Actuacions amb afectació estructural	284,7	254,0	606,4	615,4	-10,8%	138,8%	1,5%	116,2%
Actuacions amb canvi d’ús o augment del nombre d’unitats funcionals	334,8	121,7	227,5	301,6	-63,6%	86,9%	32,5%	-9,9%
Actuacions amb increment de volum o sostre edificable	617,2	540,5	622,4	767,8	-12,4%	15,1%	23,4%	24,4%
Altres actuacions	1.333,6	3.416,6	1.889,6	1.341,4	156,2%	-44,7%	-29,0	0,6%
TOTAL	446,1	424,6	511,9	672,0	-4,8%	20,6%	31,3%	50,6%

Nota: 1) les actuacions de legalització de canvi d’ús sovint no comporten una reforma; 2) “Altres actuacions” fa referència a intervencions en espais exteriors, construccions auxiliars, instal·lació d’ascensors, etc. les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

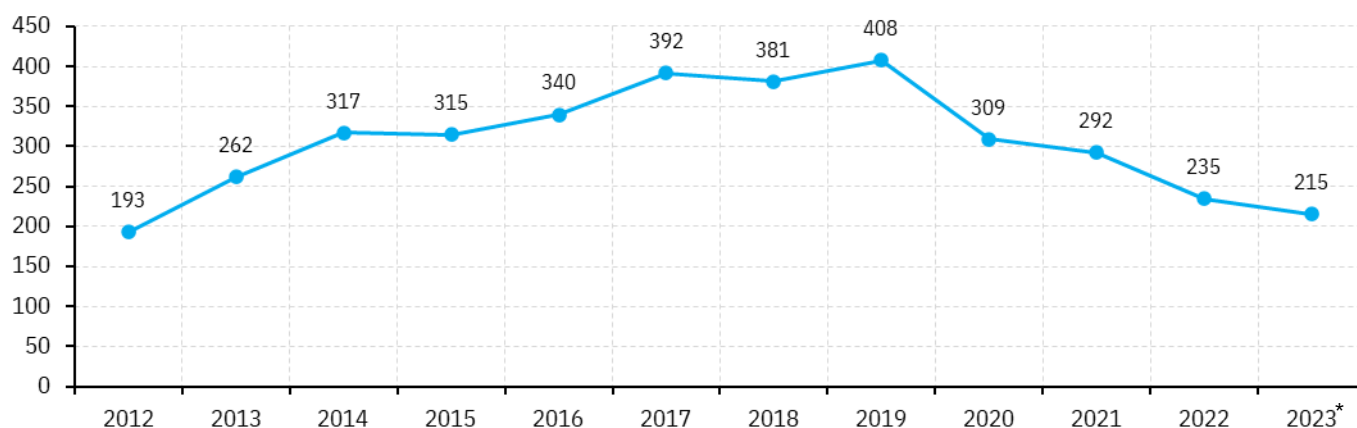
1.2. Generació de nou habitatge

D'entre les 7.024 llicències atorgades a Barcelona durant els darrers 12 anys, **més de la meitat han generat nou habitatge**. Concretament, **3.659 llicències** que representen el 52,1% del total².

Entre el 2012 i el 2019, es constata una **clara tendència de creixement** d'aquest tipus de llicències. El 2019, l'any amb més llicències de la sèrie estudiada, aquestes van representar més del 60% del total concedit. En canvi, **a partir del 2020 i fins a l'actualitat**, s'observa un **descens notable** en aquest tipus d'actuacions, tot i que mantenen una significativa representativitat percentual sobre el total de llicències. Per exemple, el 2023 es van concedir 215 llicències per a la generació de nous habitatges, que suposen un 47,8% del total (vegeu Figura 6).

Figura 6. Nombre de llicències OMA de rehabilitació d'habitatge que han generat nou habitatge. Barcelona. 2012-2023

Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d'obra major (OMA) facilitades per l'Ajuntament de Barcelona



Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

Pel que fa als **mecanismes utilitzats**, **destaquen** clarament les actuacions per **canvi d'ús i/o divisió d'immobles existents**, amb 3.480 llicències que suposen el 95,1% del total de llicències amb generació de nou habitatge. Les **remuntes** o l'aplicació d'**altres mecanismes** són instruments **molt poc significatius**, amb 104 i 74 llicències respectivament, que només representen el 4,9% del total (vegeu Figura 7).

Les llicències per **canvi d'ús** presenten una **tendència similar a la del conjunt en termes evolutius**, amb un increment notable entre el 2012 i el 2019, seguit d'un descens pronunciat fins a l'actualitat. L'any 2020 aquestes llicències van assolir el màxim pes relatiu sobre el total de llicències per generació de nou habitatge, amb 189 llicències concedides que van representar el 61,2% del total. En general, es

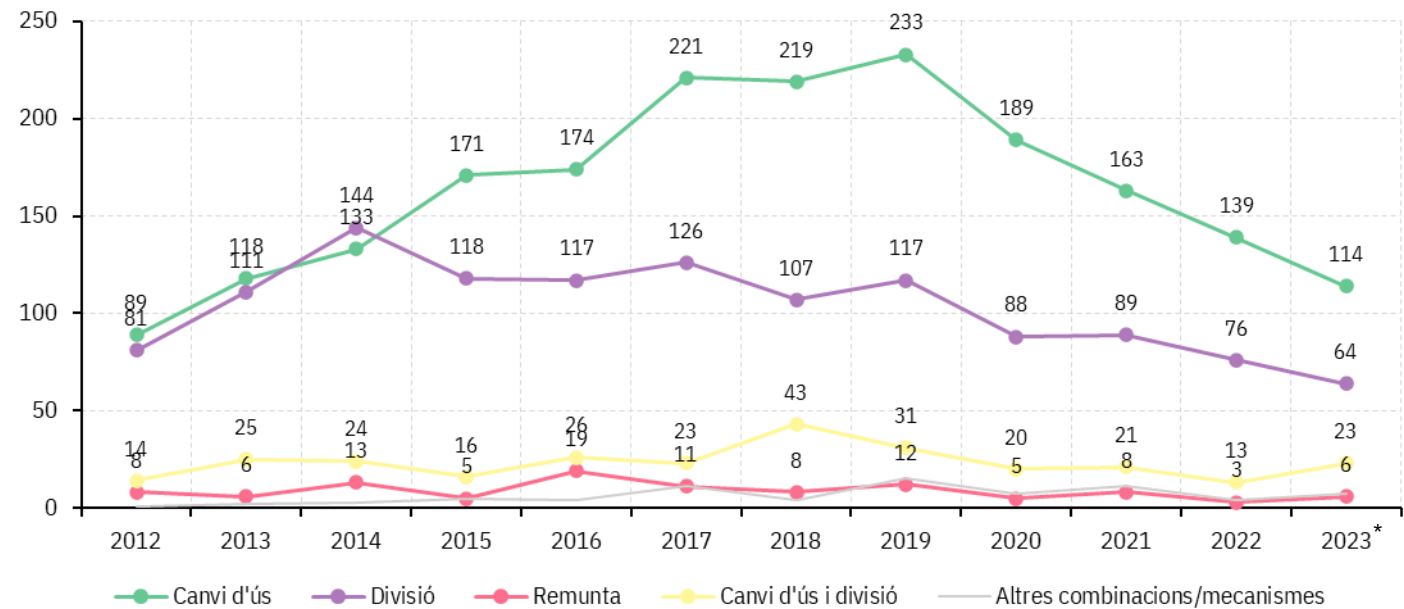
² Podeu consultar els habitatges previstos en llicències d'obra major a l'espai [Barcelona Dades](#) de l'Ajuntament de Barcelona [consultat el 20/11/2024].

tracta de **recondicionaments d'oficines i locals comercials**, aquests últims situats principalment en plantes baixes d'edificis plurifamiliars.

Contràriament, les llicències de **divisió** presenten una **evolució diferent**: augmenten entre el 2012 i el 2014, any en què van assolir el seu màxim absolut i el pes relatiu més alt sobre el total de llicències concedides (144 llicències que representen el 45,4% del total). A partir d'aleshores, experimenten una disminució gairebé contínua fins a l'actualitat. En la seva majoria, es tracta **d'habitatges existents de més de 150 m² dividits en dues unitats**. Tot i així, també es detecten alguns casos d'habitatges unifamiliars transformats en bifamiliars.

Figura 7. Nombre de llicències OMA de rehabilitació d'habitatge que han generat nou habitatge segons tipus. Barcelona. 2012-2023

Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d'obra major (OMA) facilitades per l'Ajuntament de Barcelona



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*	2012-23*
Canvi d'ús	89 (46,1%)	118 (45,0%)	133 (42,0%)	171 (54,3%)	174 (51,2%)	221 (56,4%)	219 (57,5%)	233 (57,1%)	189 (61,2%)	163 (55,8%)	139 (59,1%)	114 (53,0%)	1.963 (53,6%)
Divisió	81 (42,0%)	111 (42,4%)	144 (45,4%)	118 (37,5%)	117 (34,4%)	126 (32,1%)	107 (28,1%)	117 (28,7%)	88 (28,5%)	89 (30,5%)	76 (32,3%)	64 (29,8%)	1.238 (33,8%)
Canvi d'ús + Divisió	14 (7,3%)	25 (9,5%)	24 (7,6%)	16 (5,1%)	26 (7,6%)	23 (5,9%)	43 (11,3%)	31 (7,6%)	20 (6,5%)	21 (7,2%)	13 (5,5%)	23 (10,7%)	279 (7,6%)
Remunta	8 (4,1%)	6 (2,3%)	13 (4,1%)	5 (1,6%)	19 (5,6%)	11 (2,8%)	8 (2,1%)	12 (2,9%)	5 (1,6%)	8 (2,7%)	3 (1,3%)	6 (2,8%)	104 (2,8%)
Altres	1 (0,5%)	2 (0,8%)	3 (0,9%)	5 (1,6%)	4 (1,2%)	11 (2,8%)	4 (1,0%)	15 (3,7%)	7 (2,3%)	11 (3,8%)	4 (1,7%)	7 (3,3%)	74 (2,0%)
Sense dades	0 (0,0%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)	1 (0,5%)	1 (0,0%)
TOTAL	193 (100%)	262 (100%)	317 (100%)	315 (100%)	340 (100%)	392 (100%)	381 (100%)	408 (100%)	309 (100%)	292 (100%)	235 (100%)	215 (100%)	3.659 (100%)

Nota: “Altres” fa referència a “Altres combinacions o mecanismes”, com podria ser una actuació per divisió + remunta (altres combinacions) o gran rehabilitació/ rehabilitació integral (altres mecanismes). Les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

En relació amb la **distribució territorial**, les **1.963 llicències de canvi d'ús** estan presents en **68 barris** de la ciutat. Els barris amb el major nombre de llicències són Sant Gervasi-Galvany (168 llicències), la Dreta de l'Eixample (124) i les Corts (104) (vegeu Figura 8). En particular, s'observa una major concentració d'activitat al voltant de la Plaça Cardona i la Plaça de Sants (vegeu Figura 9).

En el cas de la **divisió**, les **1.238 llicències** es reparteixen en **32 barris** de Barcelona, on destaca sens dubte la Dreta de l'Eixample (301 llicències), seguit de Sant Gervasi-Galvany (178), el Barri Gòtic (106), l'Antiga Esquerra de l'Eixample (105), la Vila de Gràcia (62), el Putxet i el Farró (58) i Sant Gervasi-la Bonanova (51) (vegeu Figura 10).

En concret, s'observa una gran concentració d'actuacions en l'eix vertical que va des de la part inferior del Barri Gòtic fins al Putxet (vegeu Figura 11).

Quant a la **combinació** d'aquests dos mecanismes (**canvi d'ús i divisió**), les **279 llicències** es distribueixen en **46 barris**, destaca part del districte de l'Eixample –la Dreta de l'Eixample (34 llicències), la Nova Esquerra de l'Eixample (20) i l'Antiga Esquerra de l'Eixample (19)– i el Barri Gòtic (18) (vegeu Figura 12).

Precisament, s'observa un cúmul d'actuacions al voltant de Francesc Macià, la Rambla Catalunya, Plaça Catalunya, Plaça Urquinaona i Plaça Nova (vegeu Figura 13).

Finalment, pel que fa a les **remuntes**, les **104 llicències** detectades corresponen a **33 barris** de Barcelona. Destaca especialment la Dreta de l'Eixample, amb 26 llicències que representen el 25,0% del total de remuntes del període 2010-2023.

En la resta de barris, els valors són generalment molt baixos; per exemple, l'Antiga Esquerra de l'Eixample i el Poblenou compten amb 8 llicències cadascun, Sant Antoni en té 6, el Guinardó 5 i Sant Andreu 2 (vegeu Figura 14 i 15).

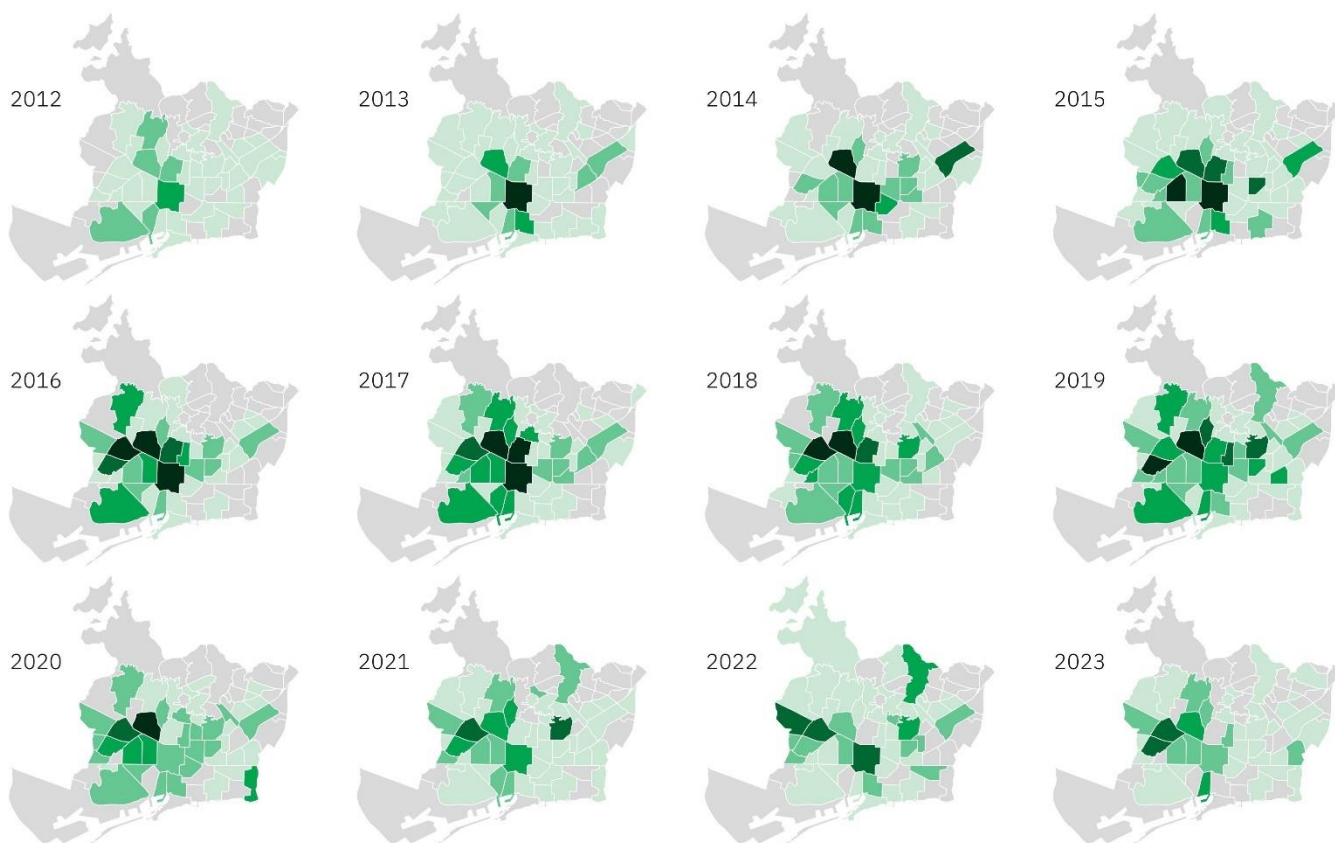
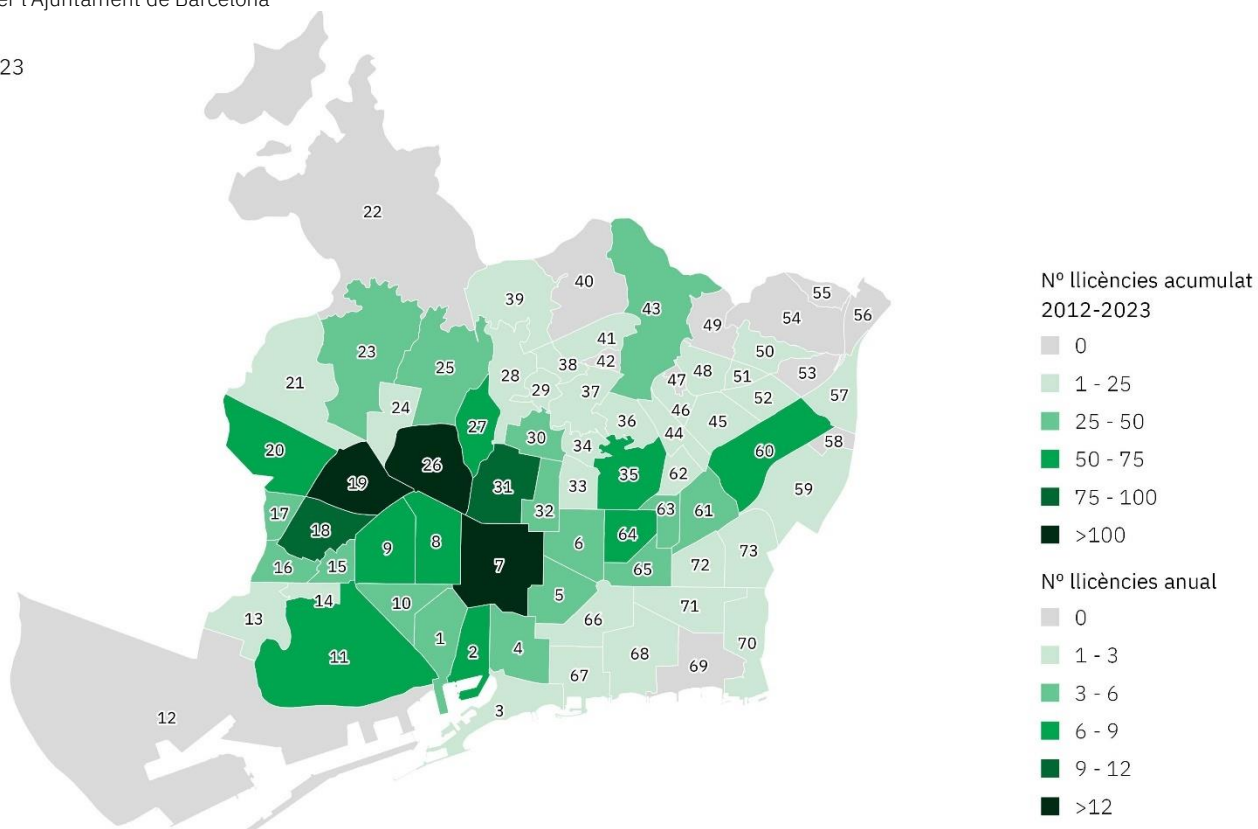
Pel que fa el **cost mitjà** de les llicències de rehabilitació amb generació de nou habitatge, el **2023**, se situa en **386,5 €/m²**, un 6,7% més que la xifra registrada l'any 2020 (vegeu Figura 16).

Tanmateix, aquest valor varia notablement segons el tipus de mecanisme utilitzat. Les actuacions amb un pressupost mitjà més elevat són les **remuntes**, que superen els **1.000 €/m²** de mitjana, seguides dels **canvis d'ús** i les **divisions**, amb costos al voltant dels **350 €/m²**.

Figura 8. Nombre de llicències OMA de rehabilitació d'habitatge que han generat nou habitatge. Canvi d'ús. Barris de Barcelona. 2012-2023

Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d'obra major (OMA) facilitades per l'Ajuntament de Barcelona

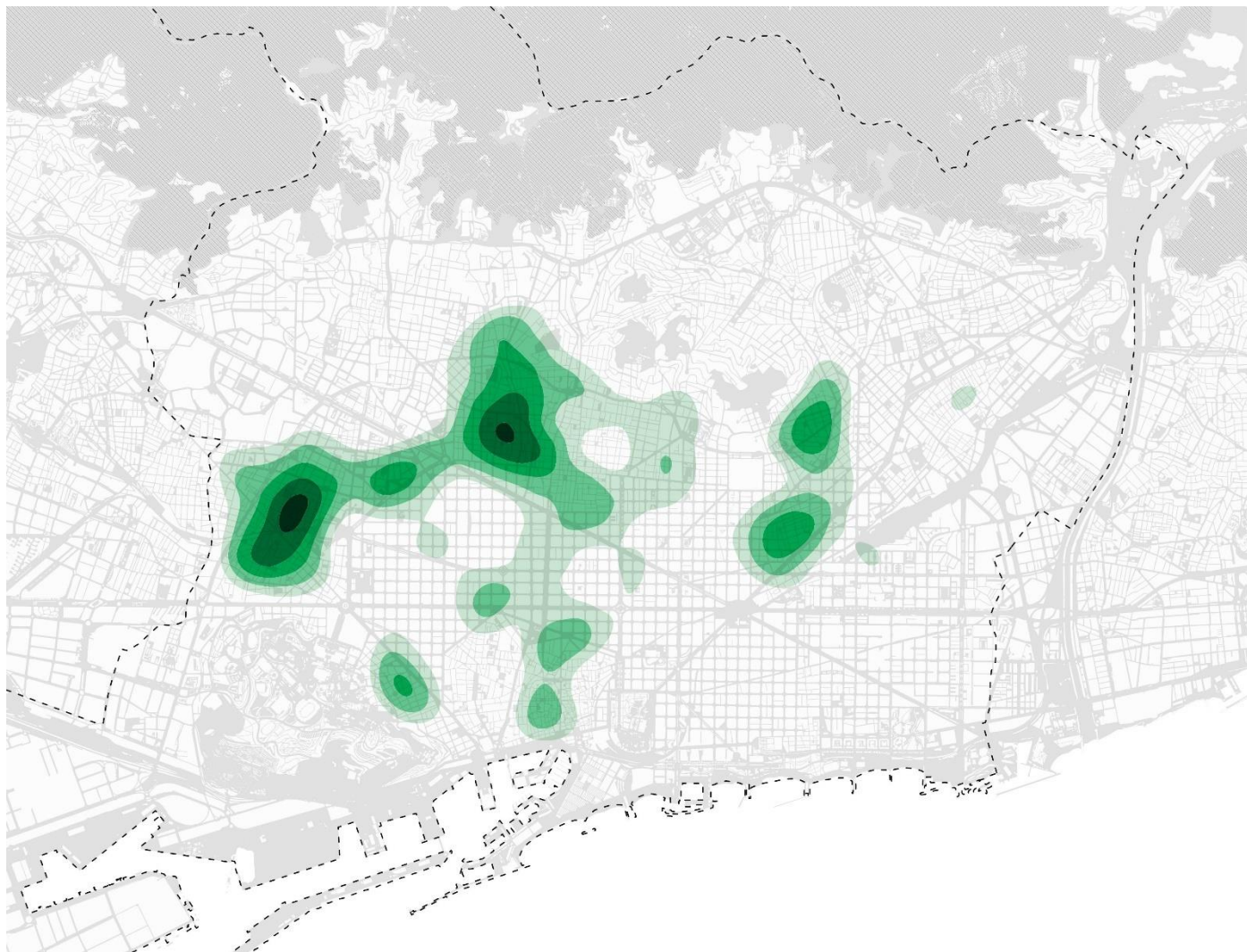
2012-2023



Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

Figura 9. Concentració de les llicències OMA de rehabilitació d'habitatge que han generat nou habitatge. Canvi d'ús. Barcelona. 2012-2023

Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d'obra major (OMA) facilitades per l'Ajuntament de Barcelona

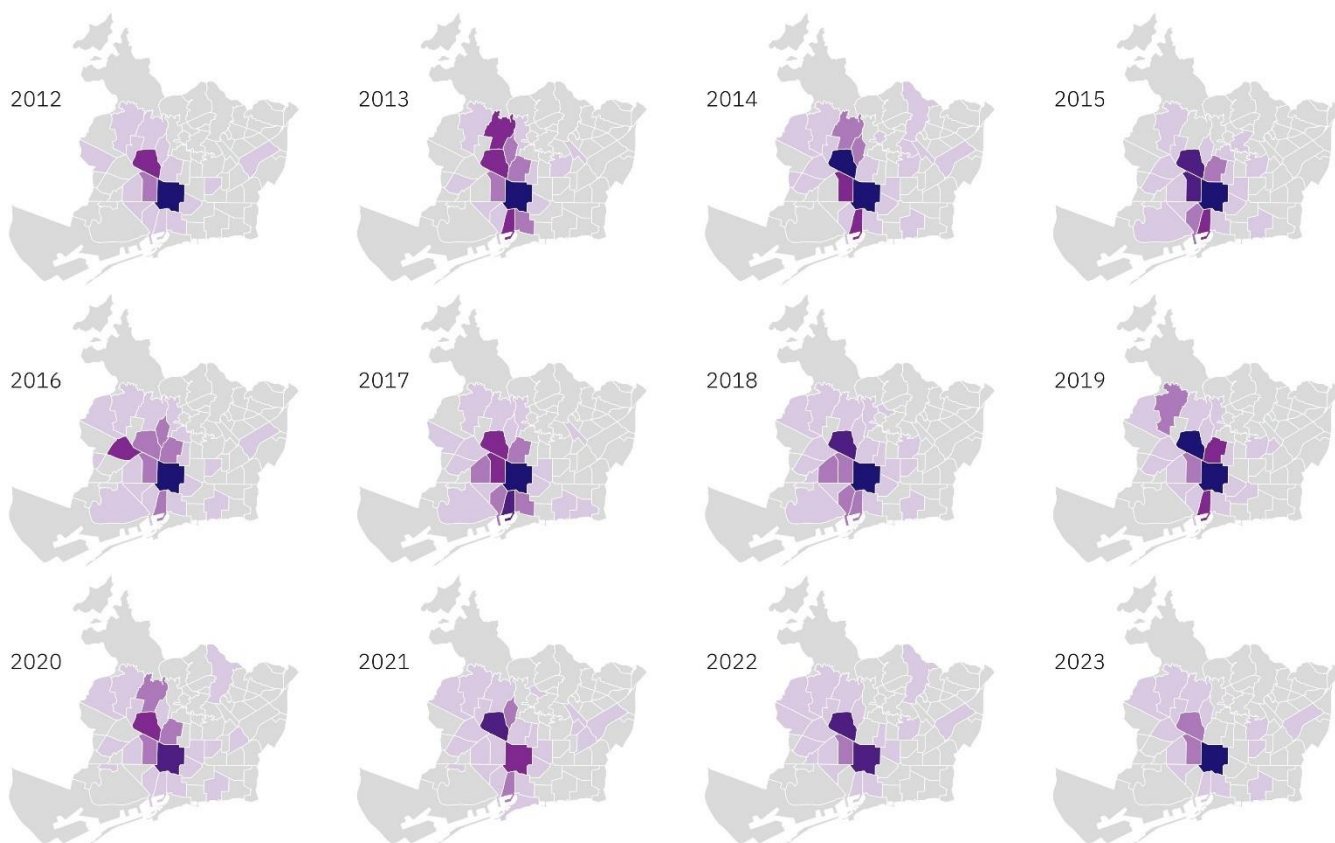
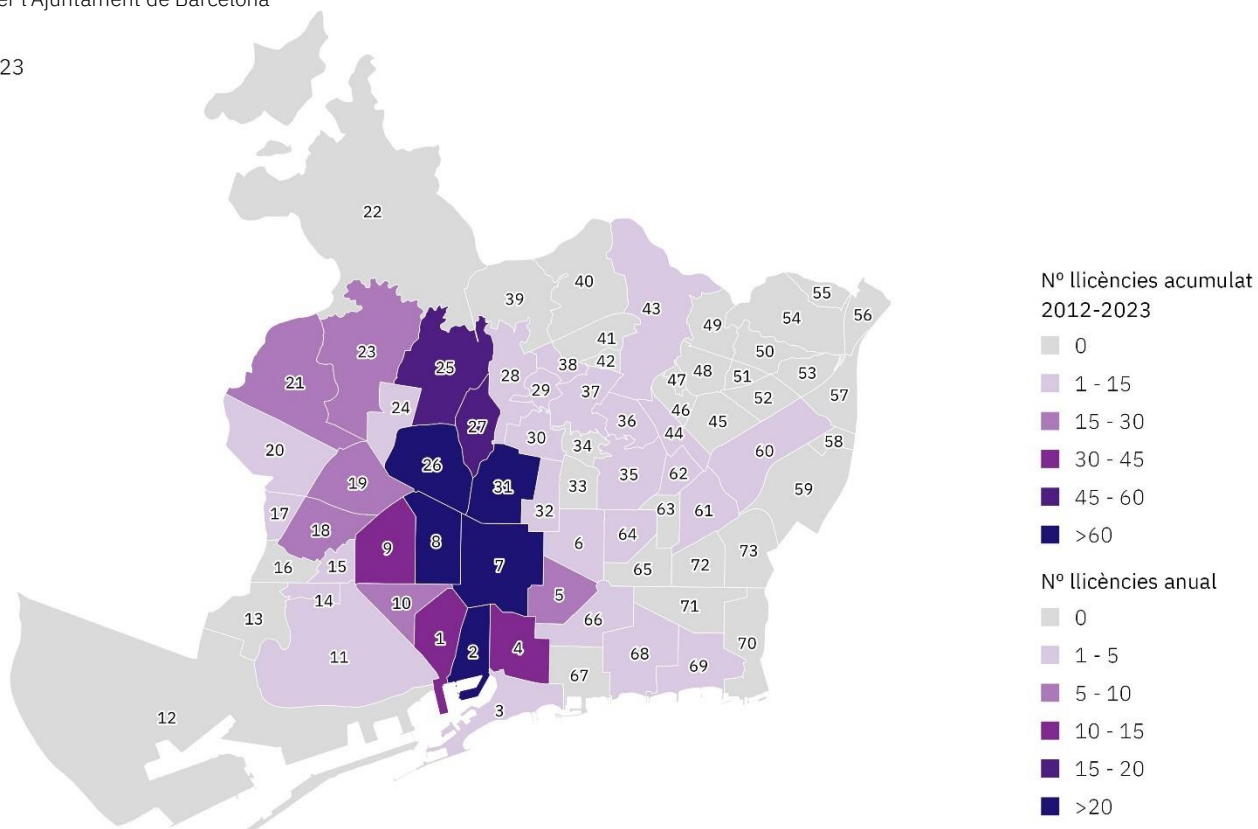


Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

Figura 10. Nombre de llicències OMA de rehabilitació d'habitatge que han generat nou habitatge. Divisió. Barris de Barcelona. 2012-2023

Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d'obra major (OMA) facilitades per l'Ajuntament de Barcelona

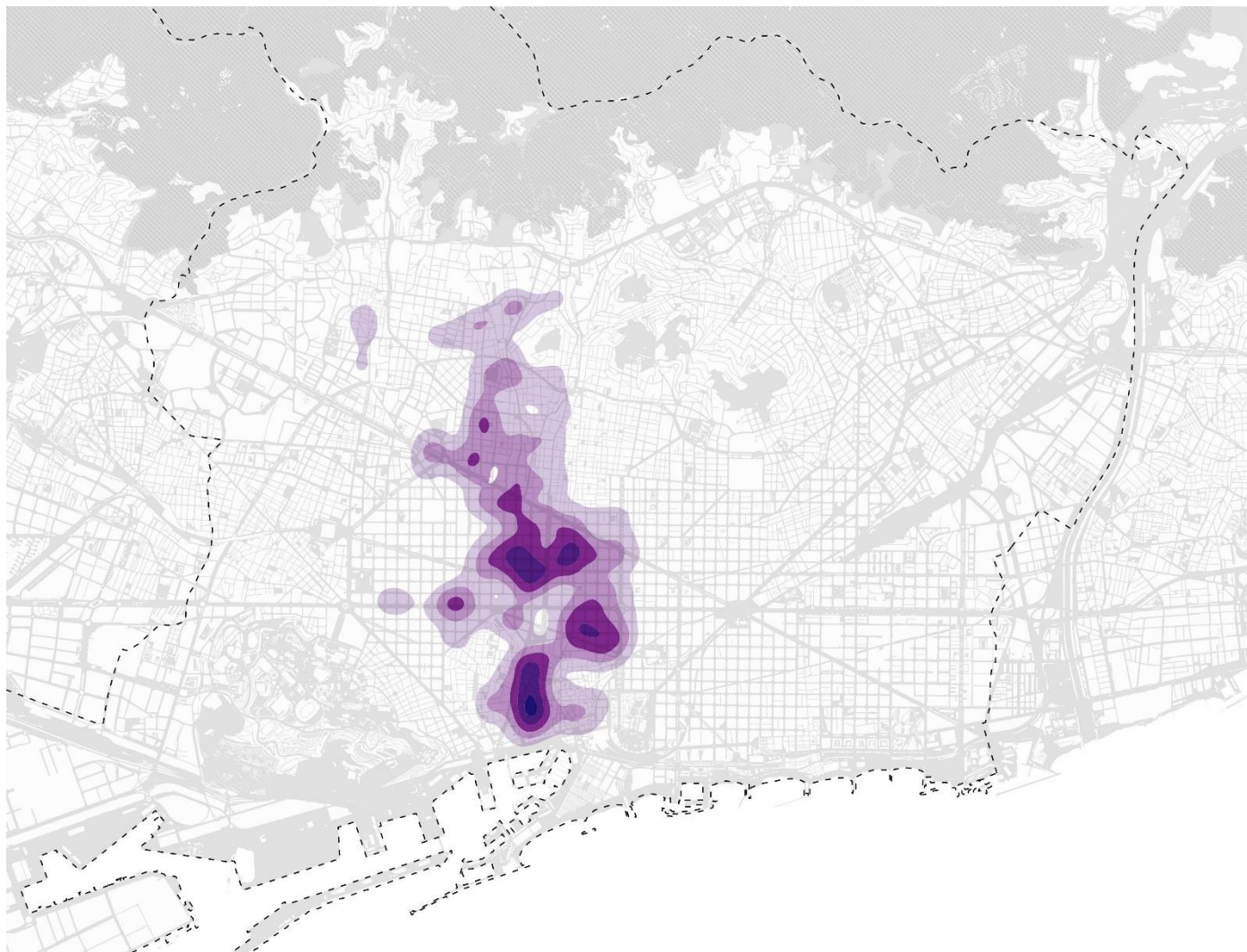
2012-2023



Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

Figura 11. Concentració de les llicències OMA de rehabilitació d'habitatge que han generat nou habitatge. Divisió. Barcelona. 2012-2023

Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d'obra major (OMA) facilitades per l'Ajuntament de Barcelona

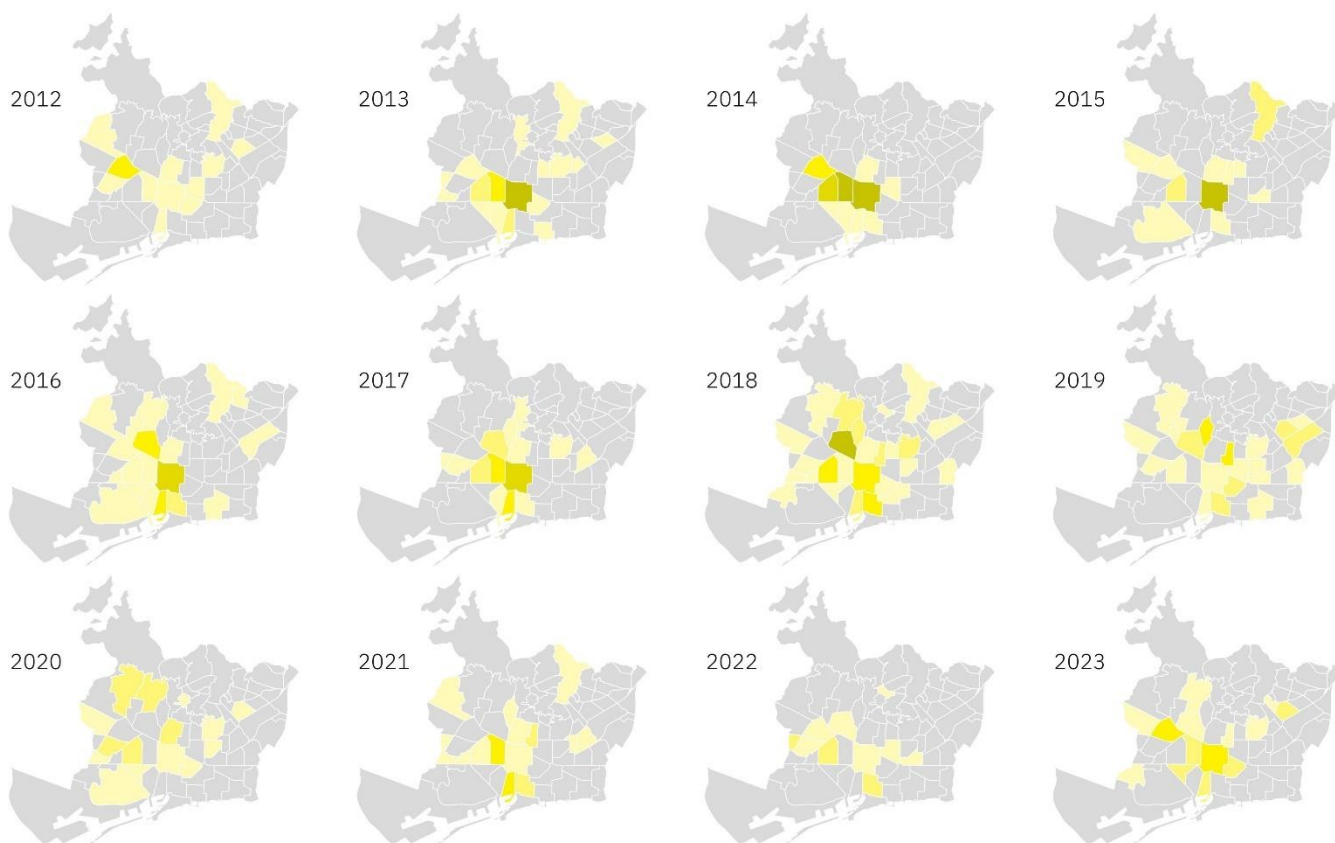
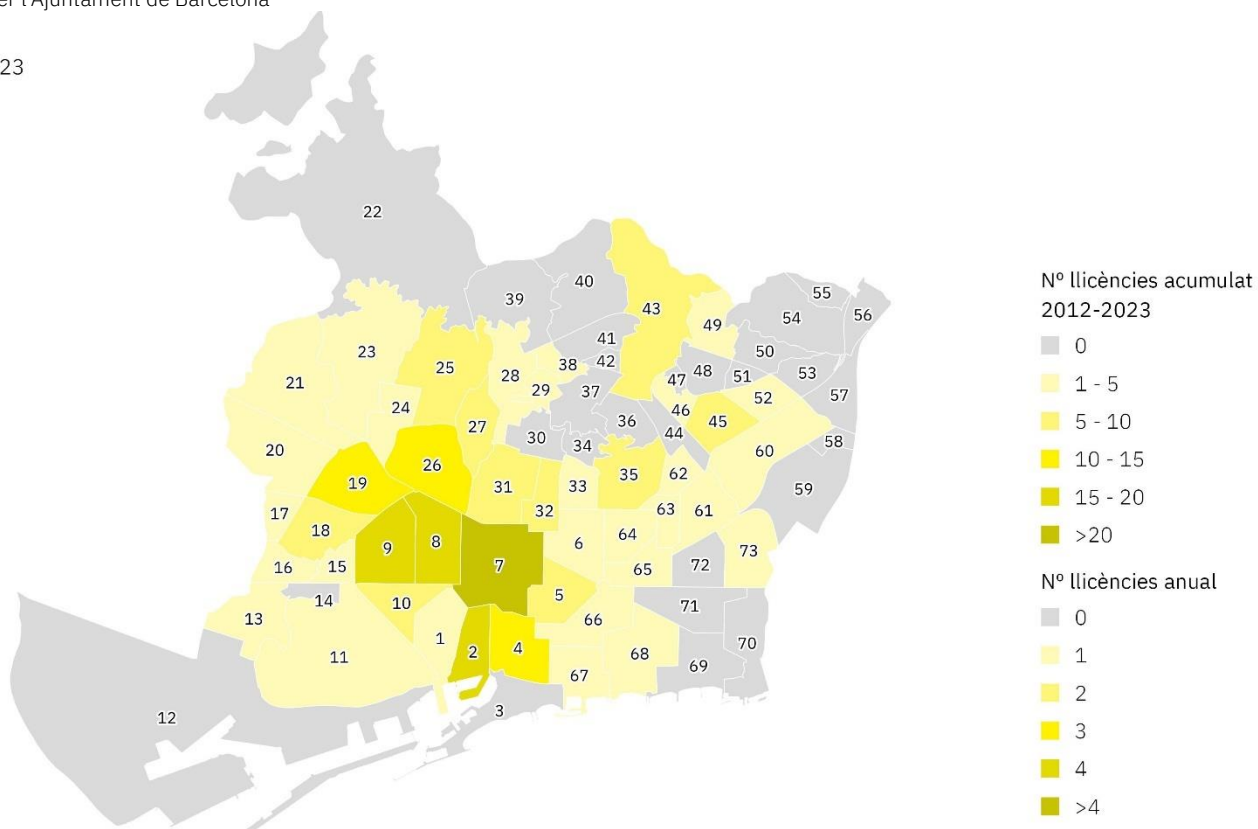


Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

Figura 12. Nombre de les llicències OMA de rehabilitació d'habitatge que han generat nou habitatge. Canvi d'ús + Divisió. Barris de Barcelona. 2012-2023

Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d'obra major (OMA) facilitades per l'Ajuntament de Barcelona

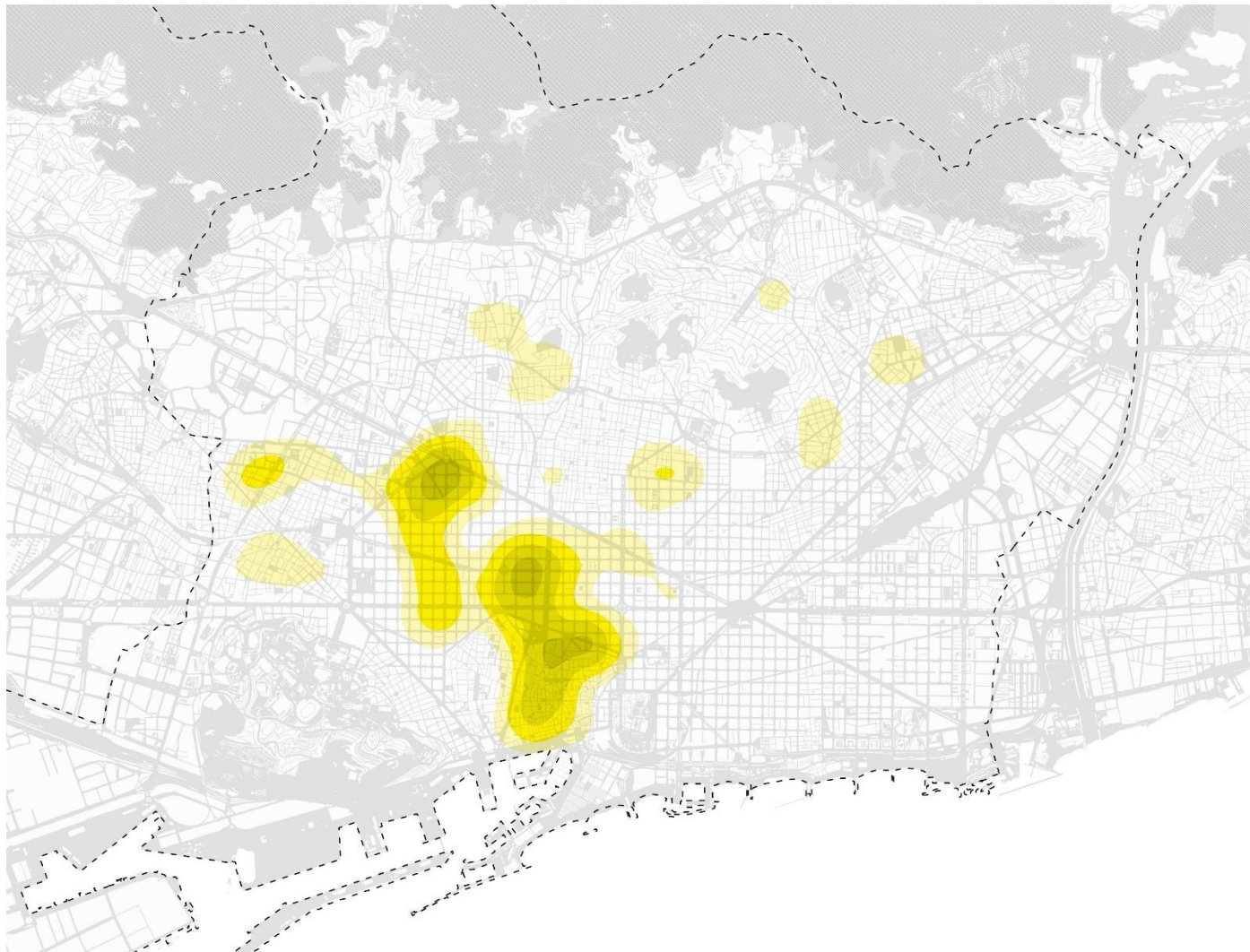
2012-2023



Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

Figura 13. Concentració de les llicències OMA de rehabilitació d'habitatge que han generat nou habitatge. Canvi d'ús + Divisió. Barcelona. 2012-2023

Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d'obra major (OMA) facilitades per l'Ajuntament de Barcelona

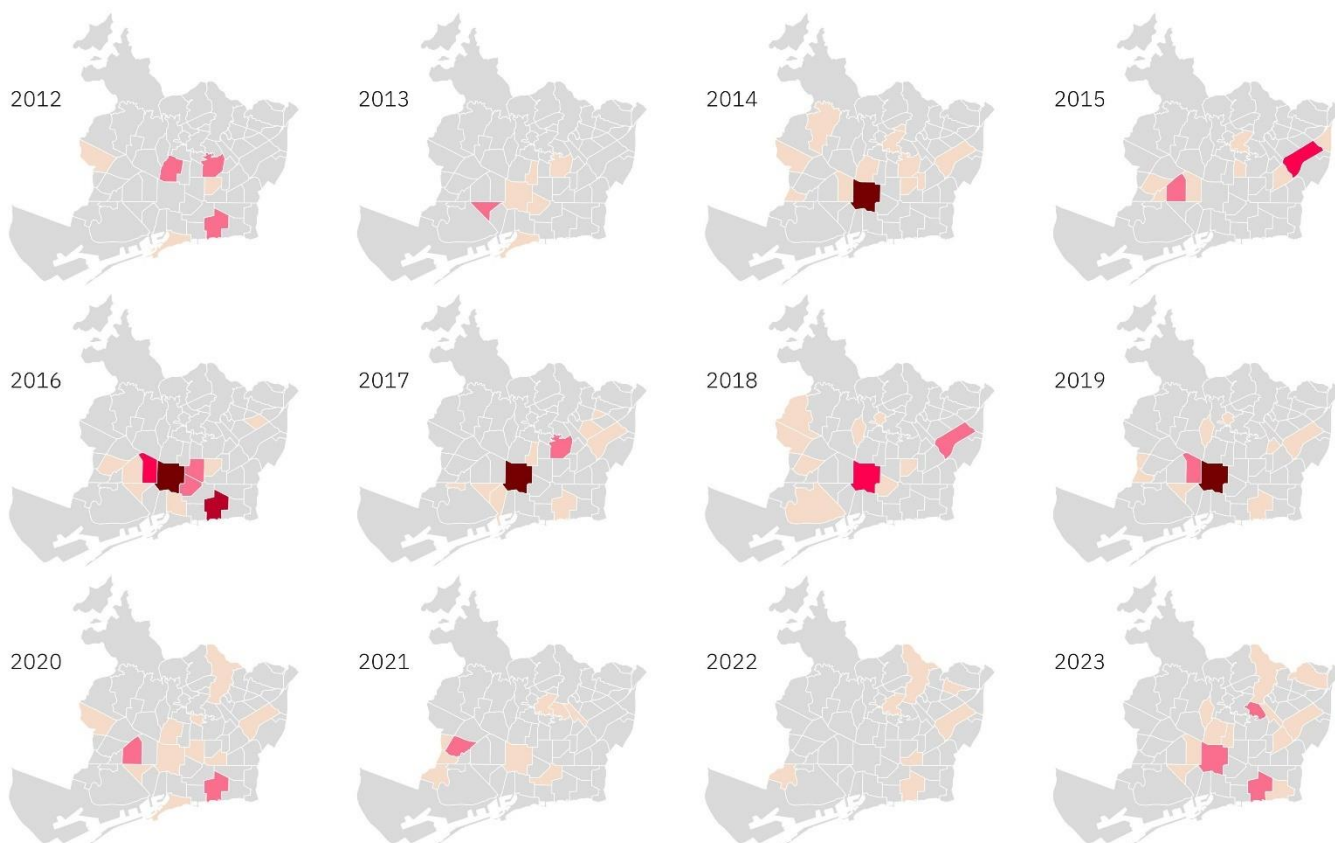
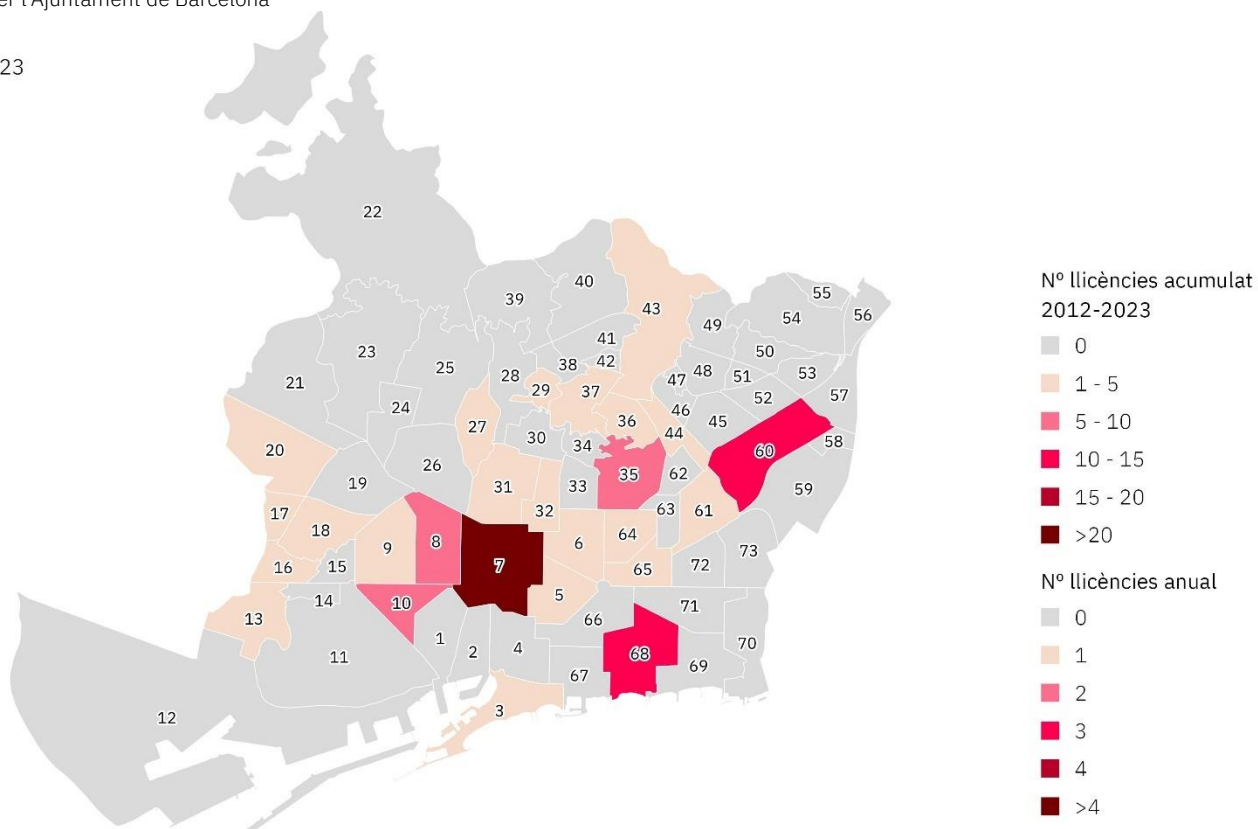


Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

Figura 14. Nombre de llicències OMA de rehabilitació d'habitatge que han generat nou habitatge. Remunta. Barris de Barcelona. 2012-2023

Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d'obra major (OMA) facilitades per l'Ajuntament de Barcelona

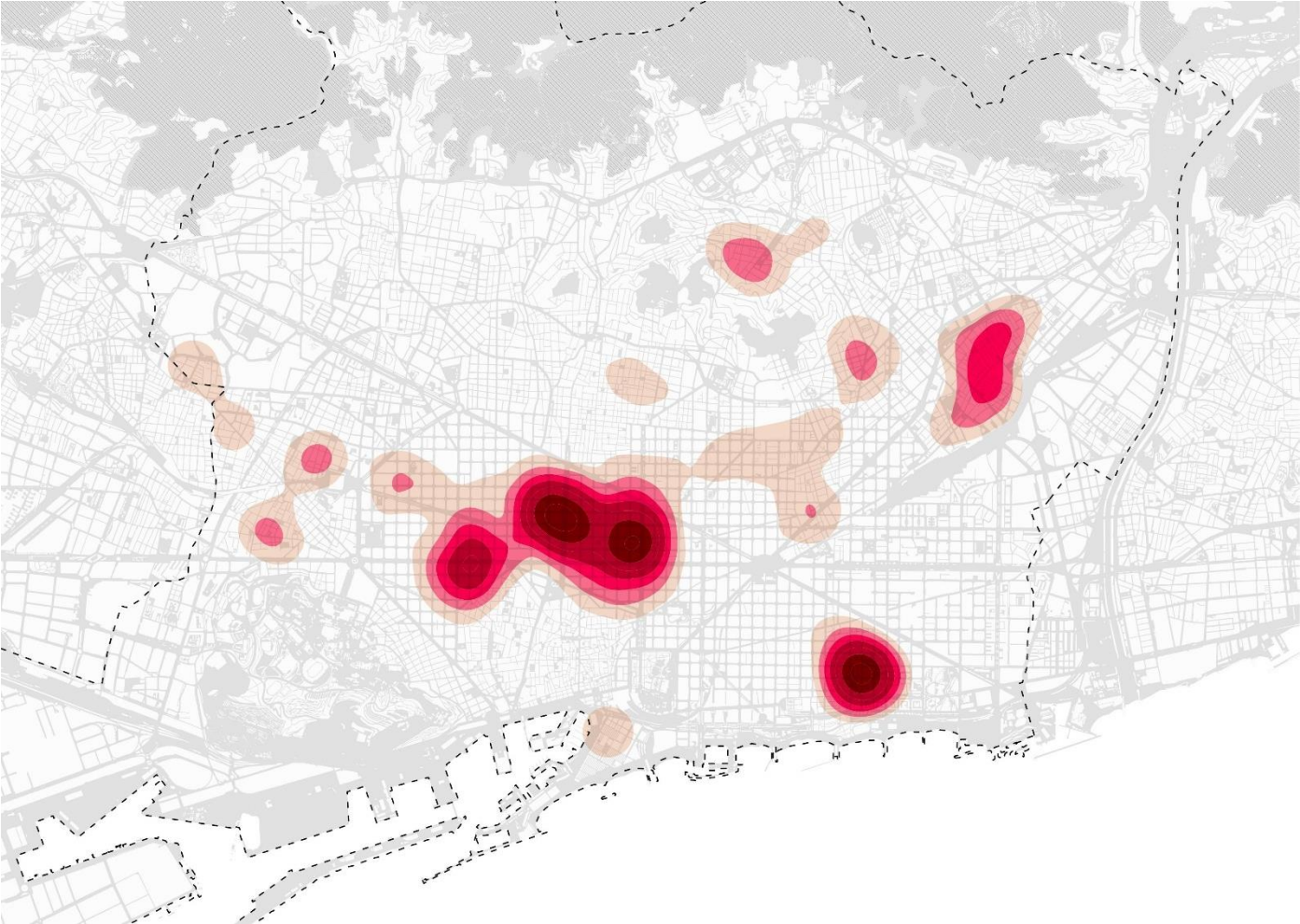
2012-2023



Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

Figura 15. Concentració de les llicències OMA de rehabilitació d’habitatge que han generat nou habitatge. Remunta. Barcelona. 2012-2023

Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d’obra major (OMA) facilitades per l’Ajuntament de Barcelona



Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

Figura 16. Cost mitjà de les llicències OMA de rehabilitació d’habitatge que han generat nou habitatge segons tipus (€/m²). Barcelona. 2020-2023

Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d’obra major (OMA) facilitades per l’Ajuntament de Barcelona

	2020	2021	2022	2023*	Variació 20-21	Variació 21-22	Variació 22-23*	Variació 20-23*
Canvi d’ús	369,4	286,3	328,8	348,8	-22,5%	14,9%	6,1%	-5,6%
Divisió	299,9	285,3	252,1	368,7	-4,9%	-11,6%	46,2%	22,9%
Canvi d’ús + Divisió	319,0	149,9	304,0	262,3	-53,0%	102,8%	-13,7%	-17,8%
Remunta	597,4	587,8	1.178,1	1.075,1	-1,6%	100,4%	-8,7%	80,0%
Altres combinacions/mecanismes	749,4	626,1	971,2	614,7	-16,4%	55,1%	-36,7%	-18,0%
Sense dades	-	-	-	910,2	-	-	-	-
TOTAL	362,3	321,8	357,9	386,5	-11,2%	11,2%	8,0%	6,7%

Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

1.3. Accessibilitat

D'entre les 7.024 llicències atorgades, només es detecten **450 llicències** que inclouen la **instal·lació d'ascensors o l'eliminació de barreres arquitectòniques**, la qual cosa representa el 6,4% del total (vegeu Figura 17).

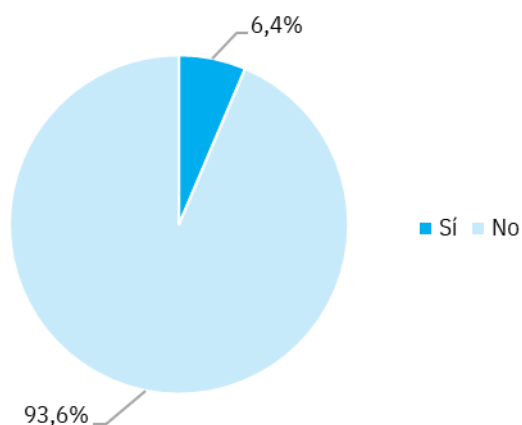
No obstant això, cal tenir present que les obres per a la **instal·lació d'ascensors a l'interior dels edificis** es tramiten de forma general, a través de les **llicències d'obra menor**.

De fet, tenint en compte ambdues casuístiques, entre el 2012 i el 2023 es van col·locar més de 1.500 ascensors a la ciutat, gràcies als ajuts públics del Consorci de l'Habitatge de Barcelona i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya³.

Quant a la distribució territorial, destaquen clarament els barris de: Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera (52 llicències acumulades), el Barri Gòtic (43) i el Raval (34) (vegeu Figures 18 i 19).

Figura 17. Percentatge de llicències OMA de rehabilitació d'habitatge que han produït una millora d'accessibilitat. Barcelona. 2012-2023

Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d'obra major (OMA) facilitades per l'Ajuntament de Barcelona



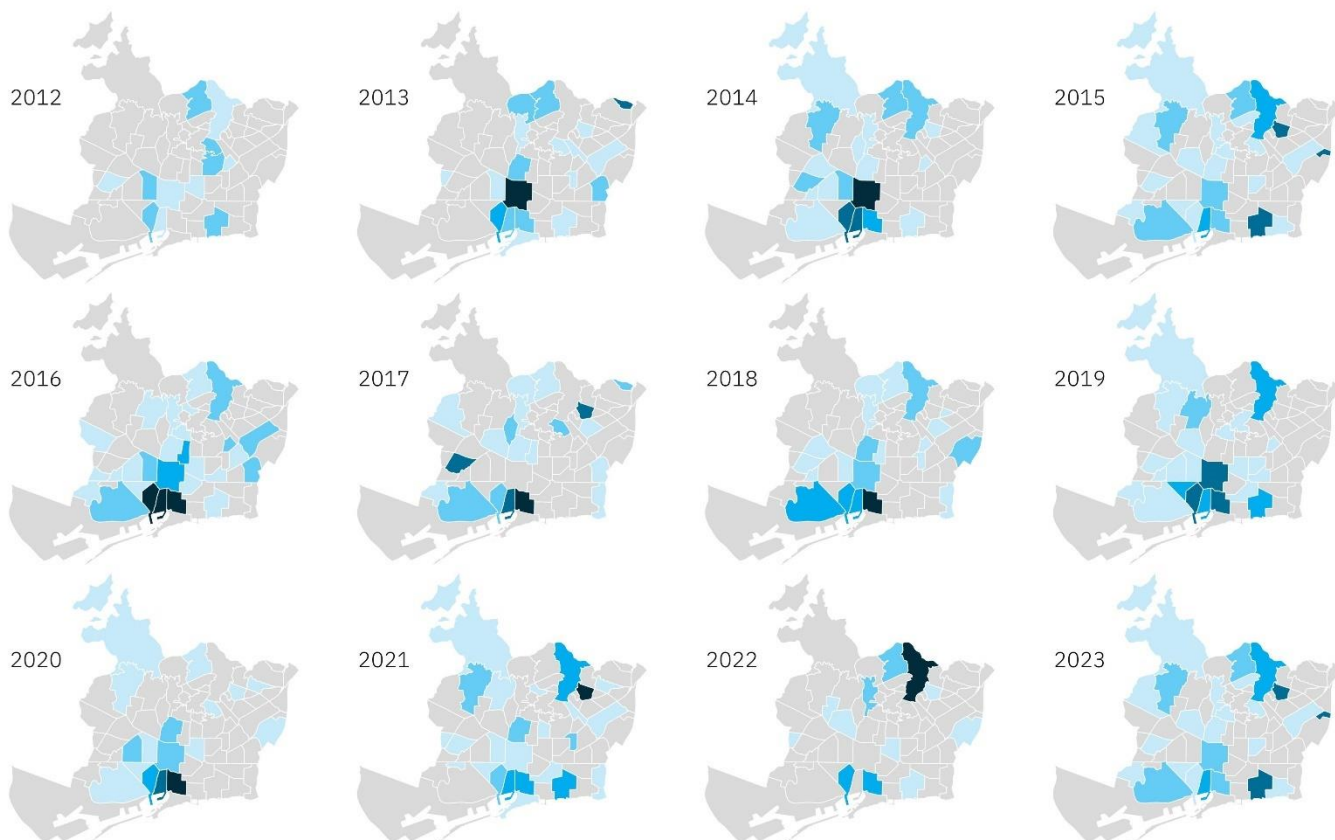
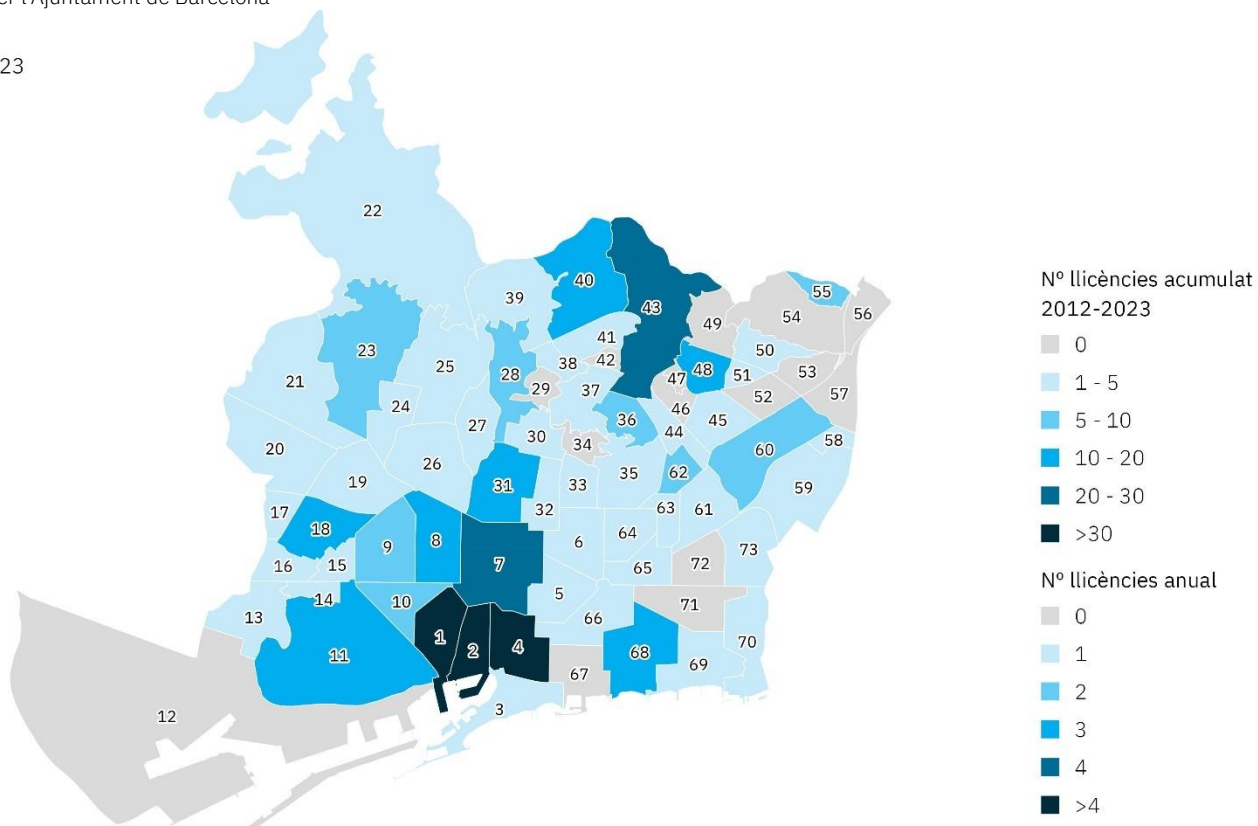
Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

³ Font: [Memòries CHB 2012-2021](#) i [Memòries AHC 2013-2023](#) [consultat el 25/11/2024].

Figura 18. Nombre de llicències OMA de rehabilitació d'habitatge que han produït una millora d'accessibilitat. Barris de Barcelona. 2012-2023

Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d'obra major (OMA) facilitades per l'Ajuntament de Barcelona

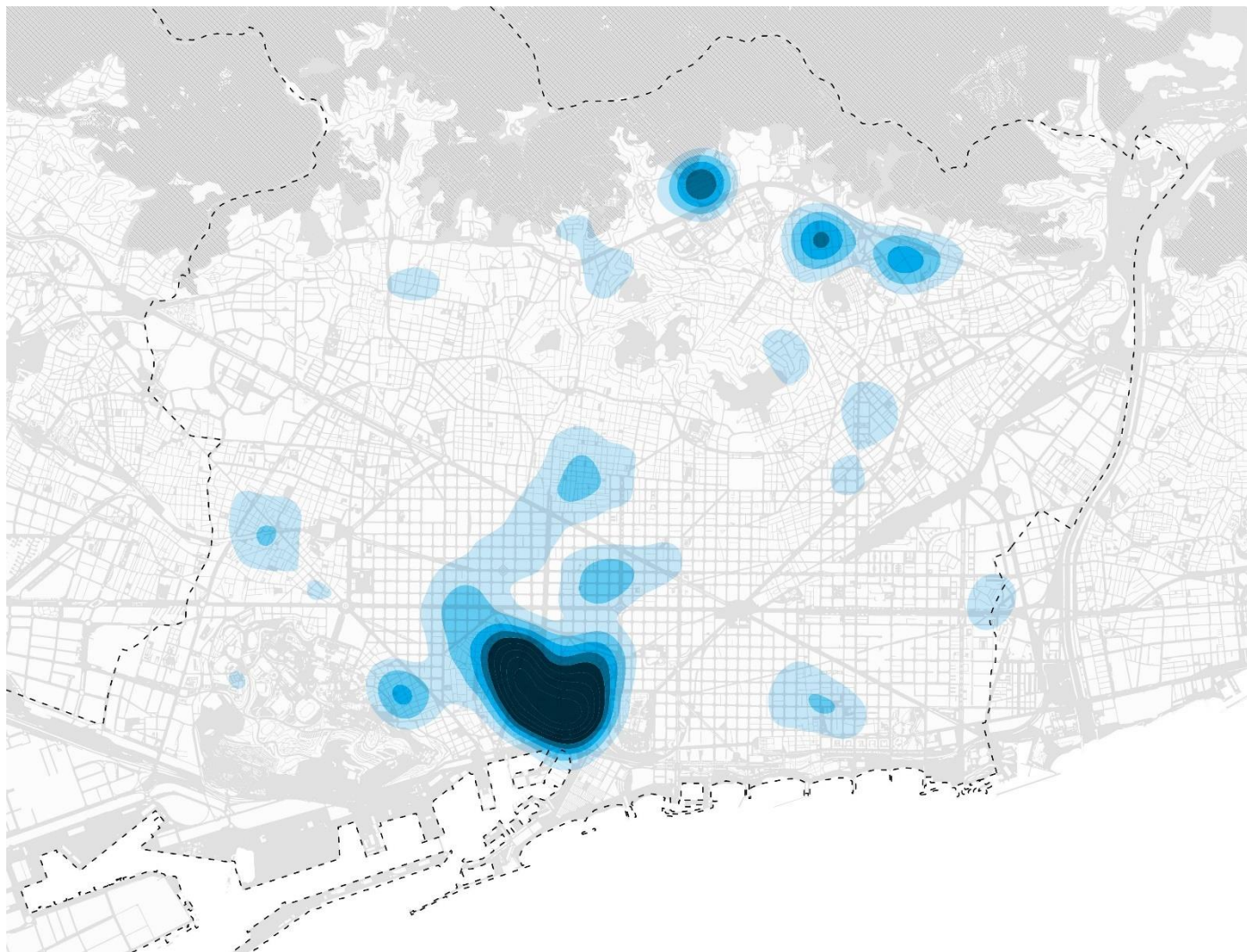
2012-2023



Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

Figura 19. Concentració de les llicències OMA de rehabilitació d'habitatge que han produït una millora d'accessibilitat. Barcelona. 2012-2023

Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d'obra major (OMA) facilitades per l'Ajuntament de Barcelona



Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

2. Edificis residencials rehabilitats

2.1. Característiques generals

Durant el **2023**, a Barcelona s'han produït **actuacions de rehabilitació d'obra major** en **422 edificis residencials**. O sigui, s'ha intervingut en els espais comuns (façanes, cobertes, ascensors, etc.) i/o en els locals cadastrals de 422 finques que destinen par de la seva superfície a l'ús d'habitatge.

Tot i que la seva **representativitat a escala de ciutat** resulta **molt limitada** (les 422 finques tan sols suposen el 0,7% del total d'edificis residencials del municipi⁴), **gairebé el 60%** d'aquests immobles es troben **distribuïts** en només **11 dels 73 barris** de Barcelona (59,7%) (vegeu Figura 20):

- En primer lloc, **85 finques** es localitzen als barris del **Raval** (15), **Barri Gòtic** (34) i **Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera** (36), la qual cosa significa el 20,1% del total d'edificis rehabilitats.
- En segon lloc, **64 finques** es situen als barris de **la Dreta de l'Eixample** (49) i **l'Antiga Esquerra de l'Eixample** (15), el que representa el 15,2%.
- En tercer lloc, **49 finques** es troben en els barris de **Sarrià** (13), **Sant Gervasi-la Bonanova** (15) i **Sant Gervasi-Galvany** (21), arribant a representar l'11,6%.
- En quart lloc, **28 finques** es situen a **Sants** (13) i les **Corts** (15), la qual cosa suposa el 6,6%.
- I, en cinquè lloc, **26 finques** es troben a **la Vila de Gràcia**, el que representa el 6,2%.

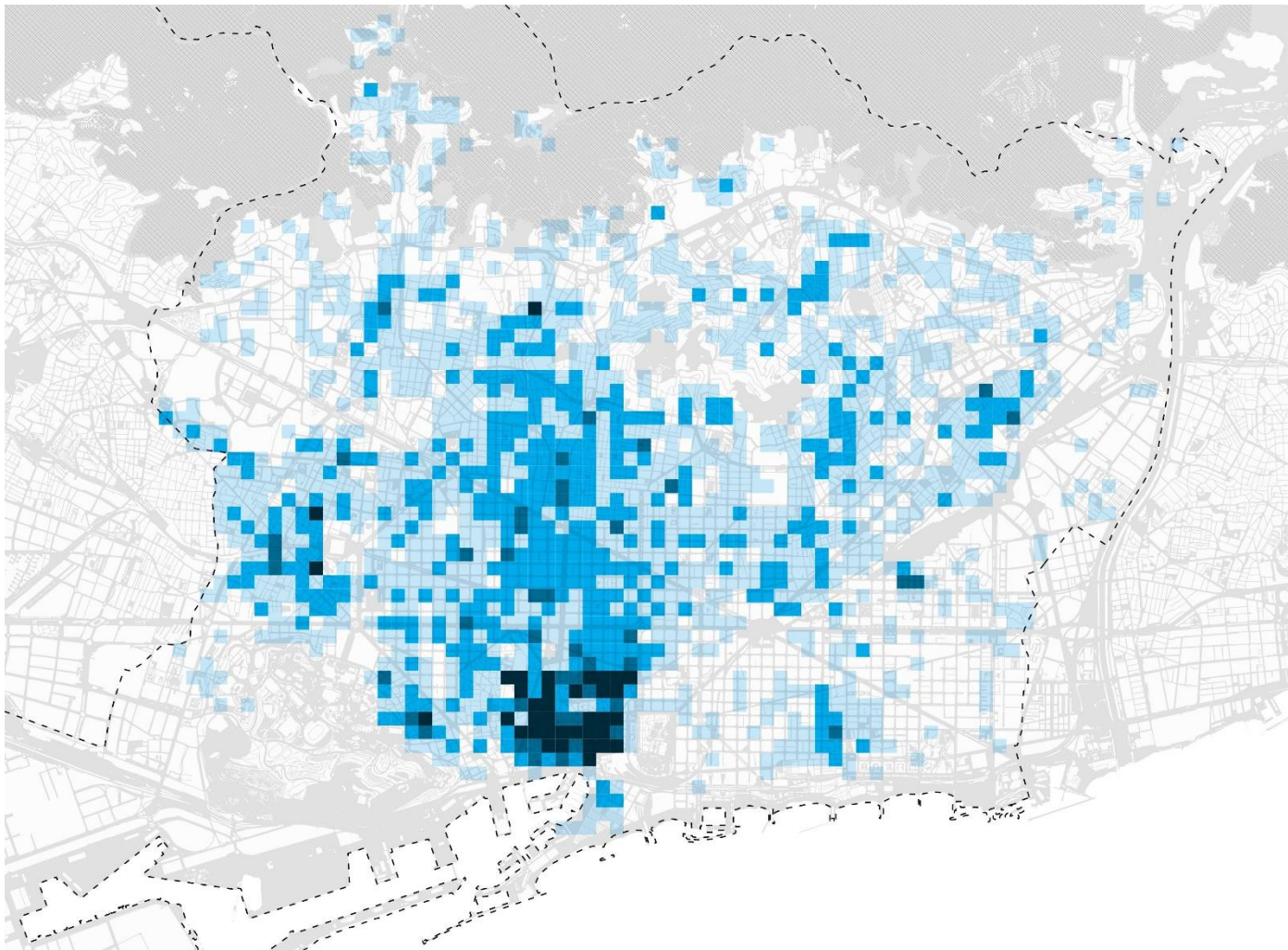
Pel que fa al seu **ús**, el **90,3%** de les finques intervingudes tenen com a ús **majoritari el residencial** (381 edificis) (vegeu Figura 21), on destaquen clarament els **edificis plurifamiliars d'habitatges** (333 edificis que suposen el 88,3% del total) (vegeu Figura 22). En la resta de casos, el 4,3% es destinen principalment a l'ús d'oficina (18), el 3,1% al comerç (13), l'1,7% a serveis públics (7) (residències per a gent gran i demás allotjaments dotacionals) i el 0,5% a la indústria (2).

Quant a les **llicències concedides**, el **94,8%** de les finques rehabilitades estan vinculades a **una sola** llicència d'obra major (400 edificis). Però es detecten algunes que n'acumulen 2 (18) o més (4) (vegeu Figura 23).

⁴ El 2021 a Barcelona constaven un total de 58.643 edificis residencials. Font: O-HB, laboratori '[Estratègies i potencial de rehabilitació. Estat físic i potencial de millora del parc d'habitatges de Barcelona](#)' [consultat el 26/11/2024].

Figura 20. Localització dels edificis residencials rehabilitats. Barcelona. 2023

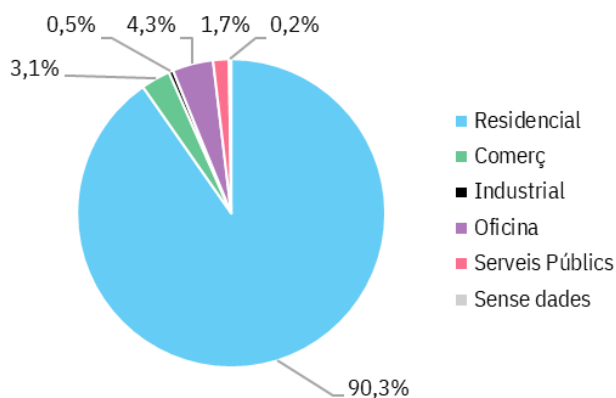
Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d'obra major (OMA) facilitades per l'Ajuntament de Barcelona



Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

Figura 21. Ús dels edificis residencials rehabilitats. Barcelona. 2023

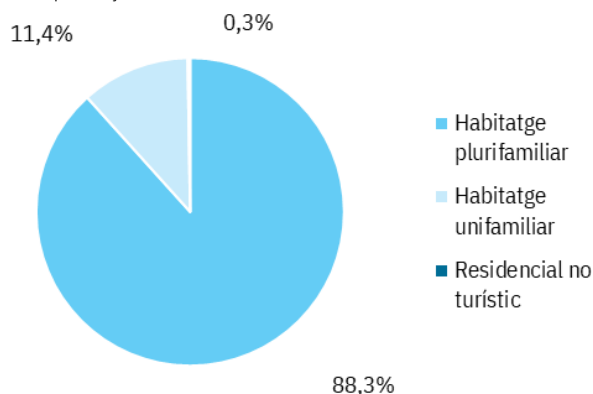
Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d'obra major (OMA) facilitades per l'Ajuntament de Barcelona i el Cadastre (Inspire)



Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

Figura 22. Tipologia residencial dels edificis residencials rehabilitats. Barcelona. 2023

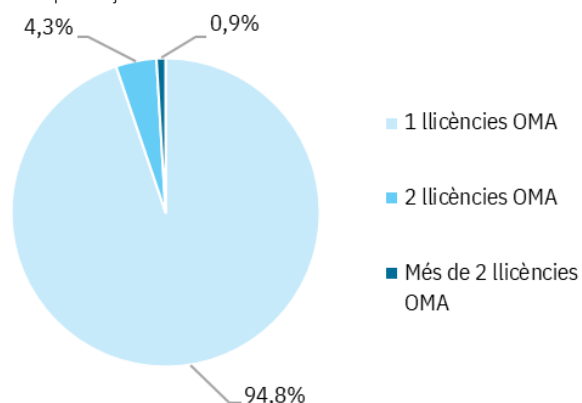
Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d'obra major (OMA) facilitades per l'Ajuntament de Barcelona



Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

Figura 23. Nombre de llicències concedides als edificis residencials rehabilitats. Barcelona. 2023

Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d'obra major (OMA) facilitades per l'Ajuntament de Barcelona



Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

2.2. Característiques físiques

En relació amb les seves **característiques físiques**, la **majoria** de les finques són **edificis alts i de gran superfície**. El **68,0%** tenen una **alçada de 6 plantes o més** (287 edificis disposen, com a mínim, de planta baixa i 5 plantes pis) (vegeu Figura 24) i el **59,7%** tenen una **superfície construïda de més de 2.000m²** (252 edificis) (vegeu Figura 25) ⁵.

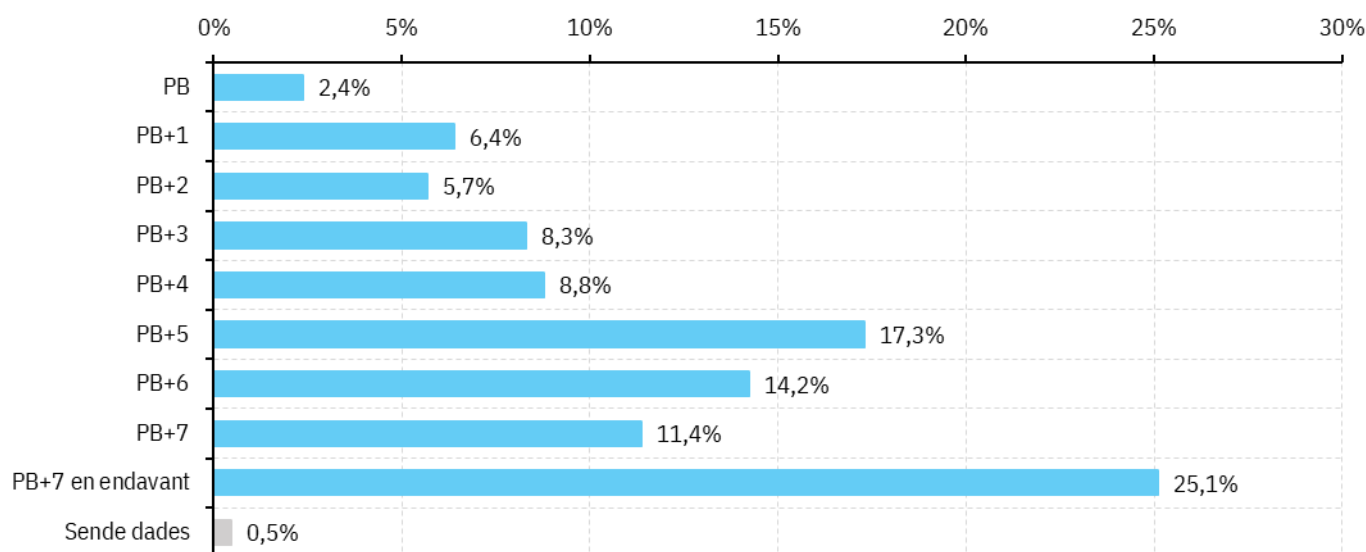
Dels 333 edificis plurifamiliars als quals s'ha concedit una llicència, destaquen els que tenen una superfície entre 1.001 i 3.000m², que representen el 37,5% del total d'aquesta tipologia residencial, i els de més de 5.000m², que suposen el 18,6% (vegeu Figura 26). En canvi, entre els 43 edificis unifamiliars, la majoria tenen més de 100m², que constitueixen el 79,1% del total d'aquesta tipologia residencial (vegeu Figura 27).

⁵ Les llicències d'obres de més de 2.500m² es gestionen a través del departament especialitzat de cada districte.

Pel que fa a la **morfologia urbana**, **només el 9,5%** de les finques són **aïllades**; és a dir, no estan en contacte amb la mitgera d'un altre immoble (vegeu Figura 28). Això s'explica perquè el **59,7%** d'aquests edificis van ser **construïts abans de 1940**, quan l'edificació aïllada encara no era una pràctica habitual a la ciutat de Barcelona (vegeu Figura 29).

Figura 24. Nombre de plantes dels edificis residencials rehabilitats. Barcelona. 2023

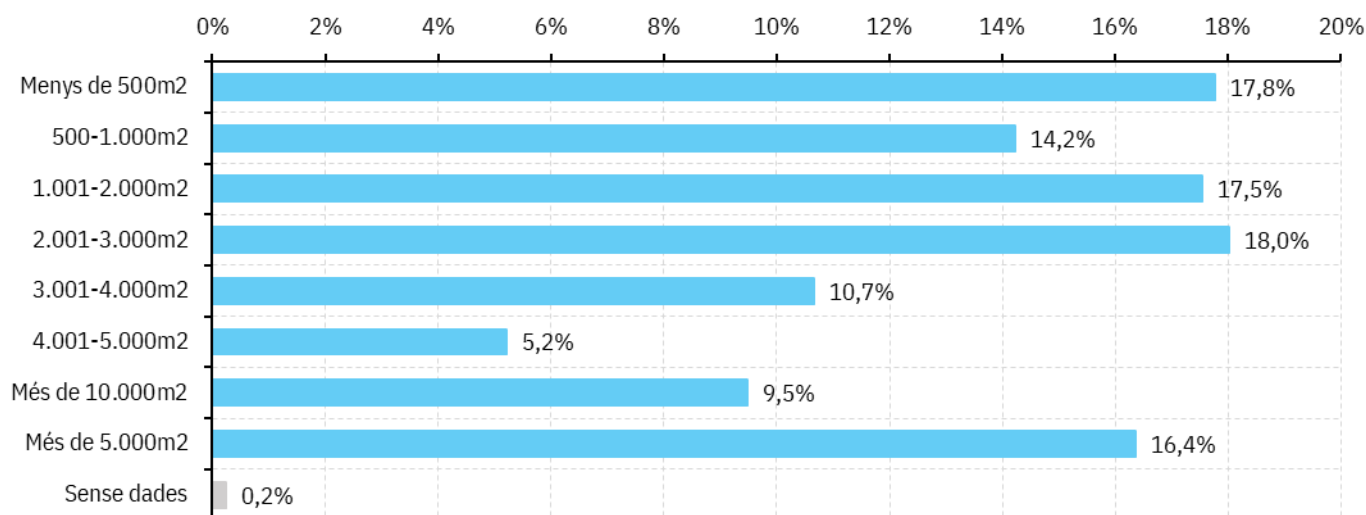
Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d'obra major (OMA) facilitades per l'Ajuntament de Barcelona i Cadastre (Inspire)



Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

Figura 25. Superfície construïda mitjana dels edificis residencials rehabilitats. Barcelona. 2023

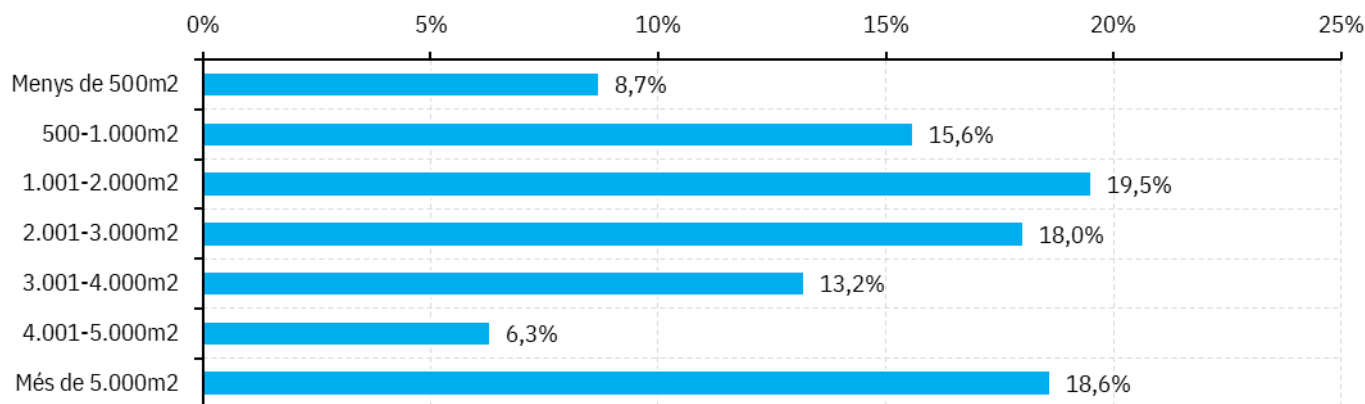
Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d'obra major (OMA) facilitades per l'Ajuntament de Barcelona



Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

Figura 26. Tipologia urbana dels edificis residencials rehabilitats. Edificis plurifamiliars. Barcelona. 2023

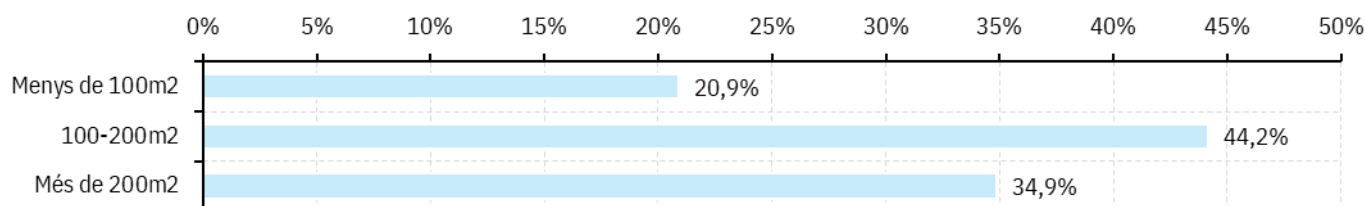
Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d'obra major (OMA) facilitades per l'Ajuntament de Barcelona i Cadastre (Inspire)



Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

Figura 27. Tipologia urbana dels edificis residencials rehabilitats. Edificis unifamiliars. Barcelona. 2023

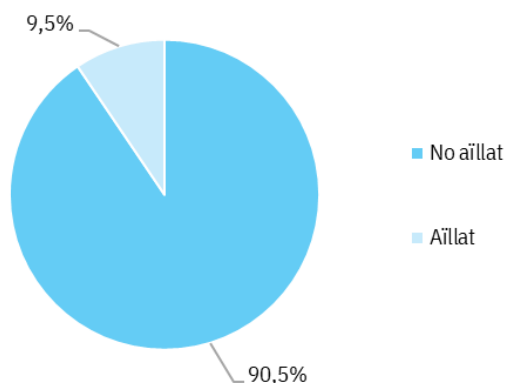
Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d'obra major (OMA) facilitades per l'Ajuntament de Barcelona i Cadastre (Inspire)



Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

Figura 28. Tipologia urbana dels edificis residencials rehabilitats. Barcelona. 2023

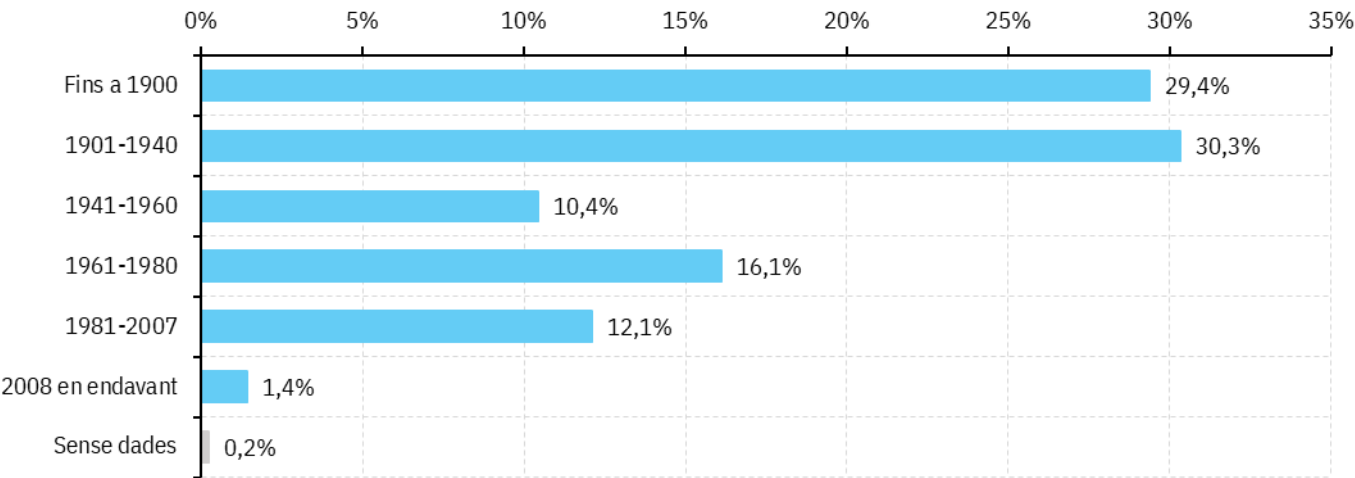
Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d'obra major (OMA) facilitades per l'Ajuntament de Barcelona i Cadastre (Inspire)



Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

Figura 29. Any de construcció dels edificis residencials rehabilitats. Barcelona. 2023

Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d’obra major (OMA) facilitades per l’Ajuntament de Barcelona i Cadastre (Inspire)



Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

3. Propietaris d'habitatges que es rehabiliten

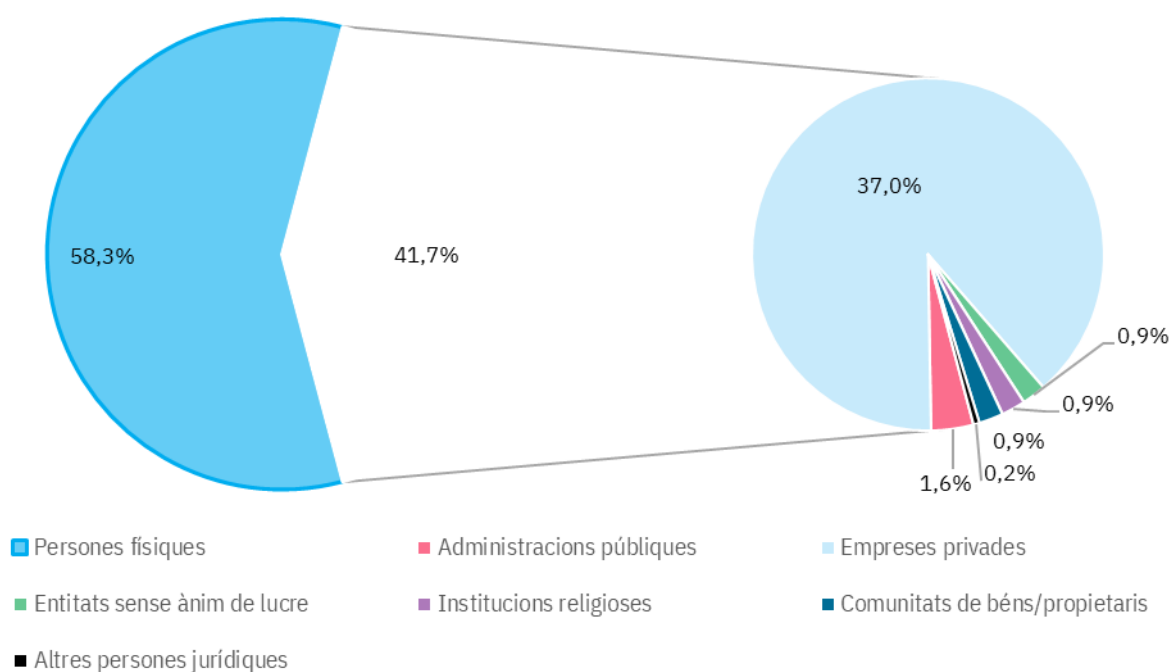
L'any 2023, la majoria dels propietaris que han rehabilitat edificis o habitatges a través de llicències d'obra major han estat **persones físiques**. Concretament, el **58,3%** (vegeu Figura 30).

No obstant això, entre les persones jurídiques, destaca el pes de les **empreses privades**, que constitueixen gairebé el 90% del conjunt de persones jurídiques i el **37,0%** del total de propietaris.

Finalment, tot i que el **91,9%** dels propietaris **només tenen una llicència concedida**, es detecten alguns propietaris amb 2 llicències (4,4%), 3 llicències (1,4%) i fins i tot 5 llicències (2,3%) (vegeu Figura 31).

Figura 30. Tipus de propietaris que rehabiliten. Barcelona. 2023

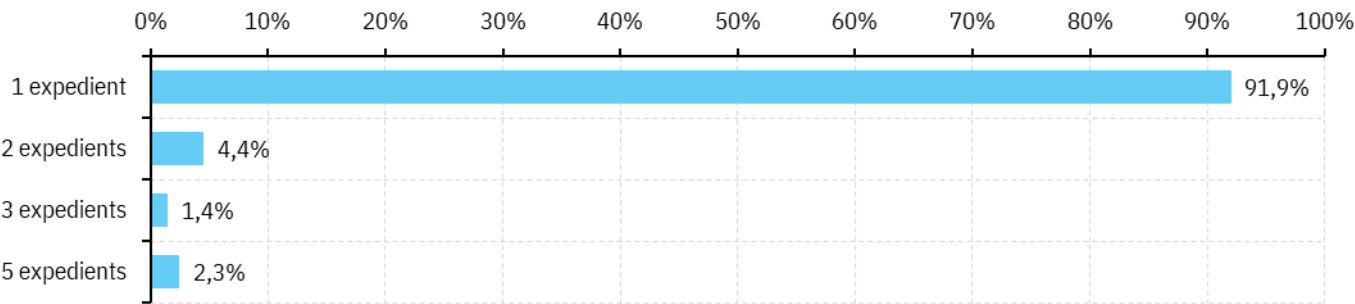
Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d'obra major (OMA) i el Registre Cadastral Municipal, facilitades per l'Ajuntament de Barcelona



Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

Figura 31. Nombre de llicències que acumula un propietari que rehabilita. Barcelona. 2023

Font: O-HB, a partir de les dades sobre llicències d’obra major (OMA) i el Registre Cadastral Municipal, facilitades per l’Ajuntament de Barcelona



Nota: les dades de 2023 es consideren provisionals (*).

Nota metodològica

Selecció de les dades

Les dades analitzades corresponen als **expedients de llicències d'obra major** obtinguts del **Servei de Llicències de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona** per al **període 2012-2023**.

Per estudiar aquesta informació, s'han unificat diverses bases de dades amb estructures i nomenclatures de camps heterogènies.

Inicialment, s'han seleccionat els camps d'interès equivalents en totes les bases de dades i s'ha adoptat una nomenclatura unificada per generar una única arxiu base.

A continuació, s'han filtrat aquelles llicències on consta una data de resolució entre l'1 de gener de 2012 i el 31 de desembre de 2023⁶. En cas d'expedients duplicats, s'ha conservat només aquell que consta amb una resolució més recent.

Seguidament, s'han seleccionat exclusivament les llicències relatives a obres d'ampliació i reforma i s'han descartat les referents a edificacions de nova planta i obra nova.

Posteriorment, s'han seleccionat només les llicències que involucren habitatges o edificis residencials. Això s'ha verificat mitjançant la comprovació dels valors dels camps originals "Ús Actual" i "Ús Previst" que fan referència explícita a l'habitatge. Així mateix, s'han inclòs aquelles llicències on apareix la paraula "habitatge" al camp "Descripció obra".

Finalment, s'han descartat les llicències que, tot i involucrar habitatges o edificis residencials, fan referència a obres que no els afecten directament, com ara la construcció de piscines i moviments de terres.

Identificació de les llicències que comporten generació de nou habitatge

Inicialment, s'han seleccionat les llicències on el camp original "Tipus d'actuació" correspon a "Obres que comportin la generació de nou habitatge".

Seguidament, s'han incorporat les llicències que, mitjançant un procés automatitzat de cerca de paraules clau al camp "Descripció obra", inclouen conceptes relacionats amb processos de canvi d'ús, divisió i remunta.

Posteriorment, s'ha realitzat una verificació manual per descartar errors en la identificació automatitzada i classificar totes les llicències que comporten generació de nou habitatge segons els processos de: canvi d'ús, divisió, remunta, combinacions d'aquest o utilització d'altres mecanismes.

⁶ Cal remarcar que les dades corresponents a l'any 2023 són de caràcter provisional.

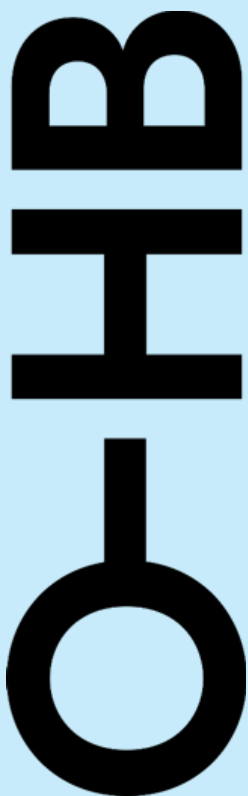
Per últim, en el cas de les llicències que comporten un canvi d'ús, s'ha identificat l'ús final de l'habitatge o edifici mitjançant els camps original "Ús final". Per a les llicències on aquest camp no conté informació, s'ha completat manualment a partir de la lectura del camp original "Descripció obra".

Creuament amb altres fonts de dades

A més de les dades d'expedients de llicències d'obra major, s'ha utilitzat informació de la **base alfanumèrica del Cadastre** (2023), la **base Inspire del Cadastre** (2023) i l'estudi '**Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a la ciutat de Barcelona. 2023**', elaborat per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

Per possibilitar aquest creuament, ha estat necessari convertir els camps originals "Codi Illa" i "Codi Parcel·la" de la base de dades del registre de llicències d'obra major a la referència cadastral corresponent de l'habitatge o edifici. En els casos on no s'ha disposat d'aquesta informació de partida, la referència cadastral ha estat identificada manualment a partir del camp original d'adreça física de la llicència.

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

SEGUEIX-NOS:
www.ohb.cat
@OMHBcn