

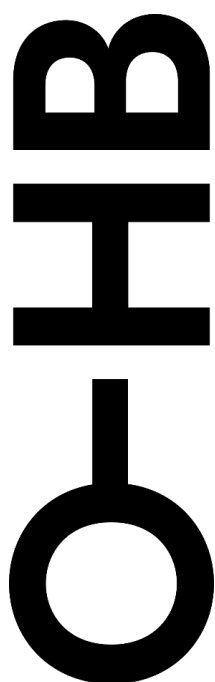
Ajuntament  
de Barcelona

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 del parc de lloguer a la demarcació de Barcelona

2023

Laboratori

---

Barcelona, gener de 2024

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

AMB EL SUPORT DE:



ENS TROBARÀS A:  
Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos  
08012 Barcelona  
[info@ohb.cat](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>
1.1. Conjunt de la demarcació.....	5
1.2. Per subàmbits territorials.....	9
<b>2. L'estructura de la propietat segons el tipus de propietari.....</b>	<b>13</b>
2.1. Conjunt de la demarcació.....	13
2.2. Per subàmbits territorials.....	17
<b>Nota metodològica .....</b>	<b>19</b>

# A destacar

A 1 de gener de 2023, els contractes de lloguer amb ús d'habitatge que tenen fiança dipositada a l'INCASÒL corresponents a la demarcació de Barcelona són de 305.709 propietaris i totalitzen 589.272 habitatges (mitjana global d'1,9 unitats per titular).

Es dona la circumstància que el 76,7 % dels propietaris només disposen d'un habitatge (234.441), és a dir, que el 39,8 % dels habitatges de lloguer corresponen a persones que només en tenen 1.

Els propietaris que tenen menys de 5 habitatges de lloguer suposen el 95,5 % del total (291.905) i disposen del 63,3 % del parc de lloguer (372.952).

Els propietaris de 5 o més habitatges de lloguer suposen el 4,5 % del total de titulars (13.804) i ostenten el 36,3 % dels immobles arrendats (214.001).

El 40,8 % del parc de lloguer es troba a la ciutat de Barcelona.

La proporció d'habitatges en mans de propietaris que tenen 5 o més unitats és major a la ciutat de Barcelona que a la resta d'àmbits estudiats (44,7 %).

Segons el tipus de titular, la propietat del parc de lloguer de la demarcació de Barcelona es caracteritza per una àmplia majoria de persones físiques. En concret, representen el 91,9 % del total de propietaris (280.927) i ostenten el 70,0 % dels habitatges (412.776).

Els habitatges de persones físiques es distribueixen de forma similar a la del conjunt del parc en tot el territori. En canvi, els habitatges de persones jurídiques tenen un major pes relatiu a la ciutat de Barcelona (48,7 %).

# Introducció

El laboratori 'Estructura i concentració de la propietat del parc de lloguer a la demarcació 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 el volum i la distribució de la propietat d'habitatges de lloguer a la província de Barcelona.**

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

Pel que fa a l'origen de les dades, el projecte **parteix exclusivament de l'explotació del Registre de fiances de l'Institut Català del Sòl (INCASÒL)**. Aquest registre conté, entre altres qüestions, tots aquells immobles en els quals consta una fiança dipositada relativa a un contracte d'arrendament amb ús d'habitatge.

En conseqüència, l'O-HB considera aquesta **font d'informació altament solvent** per estudiar la matèria, tot i presentar algunes **limitacions** que cal tenir present a l'hora d'interpretar-ne els resultats:

1. Malgrat l'obligatorietat legal establerta, existeix un volum indeterminat de contractes de lloguer sense fiança dipositada a l'INCASÒL.
2. Al tractar-se d'un registre viu, l'actualització d'expedients pot afectar la informació extreta de forma agregada per un àmbit o període determinats.
3. 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 segon informe del laboratori<sup>1</sup> ofereix dades de 2023** (data de referència 1/1/23) **i presenta els resultats tant pel conjunt de la demarcació, com pels seus subàmbits territorials** (Barcelona, Resta de l'àrea metropolitana de Barcelona, Subtotal de l'àrea metropolitana de Barcelona, Resta de la demarcació i Total de la demarcació).

Referent a l'**estructura**, el document compta amb: dos capítols on es presenten les principals característiques de l'estructura de la propietat, una nota on es descriu de forma més detallada la metodologia aplicada i, finalment, un annex estadístic en format Excel on es poden descarregar totes les dades del laboratori: **l'enllaç estarà disponible quan el document es penji en obert al portal de l'ohb.**

---

<sup>1</sup> El primer informe sobre l'estructura de la propietat del parc de lloguer a la demarcació de Barcelona (dades de 2021) està disponible a l'apartat de projectes de la [web de l'OHB](#).

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

## 1.1. Conjunt de la demarcació

A 1 de gener de 2023, els contractes de lloguer amb ús d'habitatge que tenen fiança dipositada a l'INCASÒL corresponents a la demarcació de Barcelona són de **305.709 propietaris** i totalitzen **589.272 habitatges**.

Segons aquestes dades, la **mitjana global d'habitatges per propietari** és d'**1,9 unitats**, la qual cosa es deu en gran mesura a que els titulars d'un únic habitatge suposen el 76,7 % del total de propietaris (234.441) i acumulen el 39,8 % dels immobles i que els titulars que en tenen menys de 5 suposen el 95,5 % del total de propietaris (291.905) i compten amb el 63,3 % del parc (372.952) (vegeu Figura 1).

D'altra banda, l'estructura de la propietat del parc de lloguer de la demarcació de Barcelona presenta certes casuístiques vinculades a la multipropietat que val la pena destacar (vegeu Taula 1):

- Els **propietaris de 5 o més habitatges de lloguer** suposen el **4,5 %** del total de titulars (13.804) i ostenten el **36,3 %** del parc (214.001), la qual cosa suposa una mitjana resultant de 15,5 habitatges per propietari.
- Els **propietaris de més de 10** representen l'**1,4 %** i el **25,7 %**, respectivament, del total de propietaris (4.313) i habitatges (151.487), obtenint una mitjana de 35,1 unitats per titular.
- Els **propietaris de més de 15** signifiquen el **0,8 %** del total de propietaris (2.429) i el **21,7 %** dels habitatges (127.715), amb una mitjana de 52,6 immobles per titular.
- Els **propietaris de 50 o més** unitats signifiquen el **0,1%** del total de propietaris (385) i disposen del **13,2 %** dels habitatges (77.666), assolint una mitjana de 202 immobles per titular.

### EL NOMBRE D'HABITATGES SEGONS EL TIPUS DE PROPIETARI

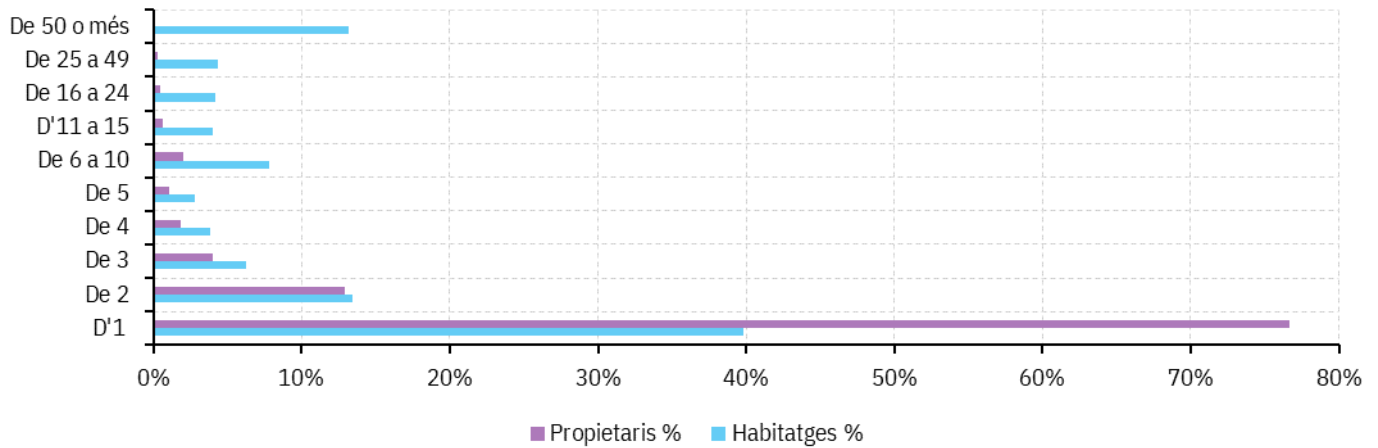
Si s'analitza l'estructura de la propietat segons el tipus de propietari, distingint persones físiques i jurídiques, es presenten dos escenaris força diferents (vegeu Figures 2 i 3).

Pel que fa a les **persones físiques propietàries**, aquestes tenen una mitjana d'**1,5 habitatges per titular**, un valor molt similar a la mitjana global (vegeu Taula 2). El 79,1 % dels propietaris només disposen d'un habitatge (53,8 % del parc) i els titulars de més de 50 són pràcticament inexistent (0,5 % del parc).

En canvi, les **persones jurídiques propietàries** compten amb una mitjana de **7,0 habitatges per titular**, una xifra gairebé 4 vegades major a la mitjana global (vegeu Taula 3). Els propietaris que disposen d'un habitatge són molts menys que els de la mitjana global: 49,5 % (7,0 % del parc), i, en canvi, els titulars de més de 50 acumulen un volum d'immobles molt més considerable (43,4 % del parc).

**Figura 1 i Taula 1. Propietaris segons el nombre d'habitatges de lloguer. Demarcació de Barcelona.2023**

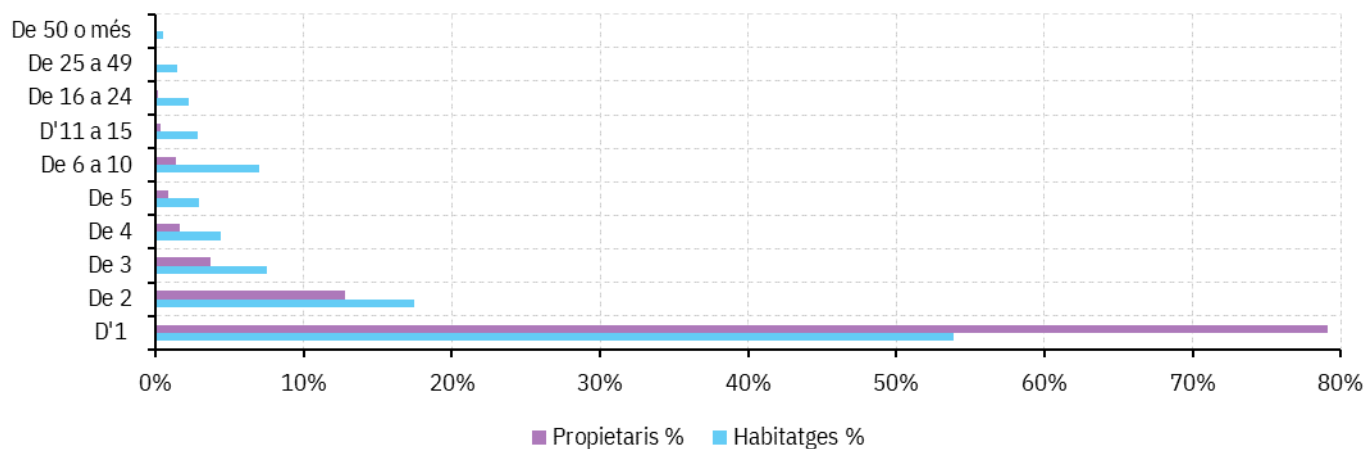
Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (2023)



Nombre d'habitatges	Propietaris		Habitatges		Nº mitjà d'habitatges per propietari
	Nº	%	Nº	%	
D'1	234.441	76,7%	234.441	39,8%	1,0
De 2	39.566	12,9%	79.132	13,4%	2,0
De 3	12.213	4,0%	36.639	6,2%	3,0
De 4	5.685	1,9%	22.740	3,9%	4,0
De 5	3.272	1,1%	16.360	2,8%	5,0
De 6 a 10	6.219	2,0%	46.154	7,8%	7,4
D'11 a 15	1.884	0,6%	23.772	4,0%	12,6
De 16 a 24	1.278	0,4%	24.533	4,2%	19,2
De 25 a 49	766	0,3%	25.516	4,3%	33,3
De 50 a 99	253	0,1%	17.264	2,9%	68,2
De 100 a 149	53	0,0%	6.481	1,1%	122,3
De 150 a 199	22	0,0%	3.787	0,6%	172,1
De 200 a 299	19	0,0%	4.565	0,8%	240,3
300 o més	38	0,0%	45.569	7,7%	1.199,2
Sense dades	-	-	2.319	0,4%	-
SUBTOTAL ≥ 5	13.804	4,5%	214.001	36,3%	15,5
SUBTOTAL > 10	4.313	1,4%	151.487	25,7%	35,1
SUBTOTAL > 15	2.429	0,8%	127.715	21,7%	52,6
<b>TOTAL</b>	<b>305.709</b>	<b>100%</b>	<b>589.272</b>	<b>100%</b>	<b>1,9</b>

**Figura 2 i Taula 2. Persones físiques propietàries segons el nombre d'habitatges de lloguer. Demarcació de Barcelona. 2023**

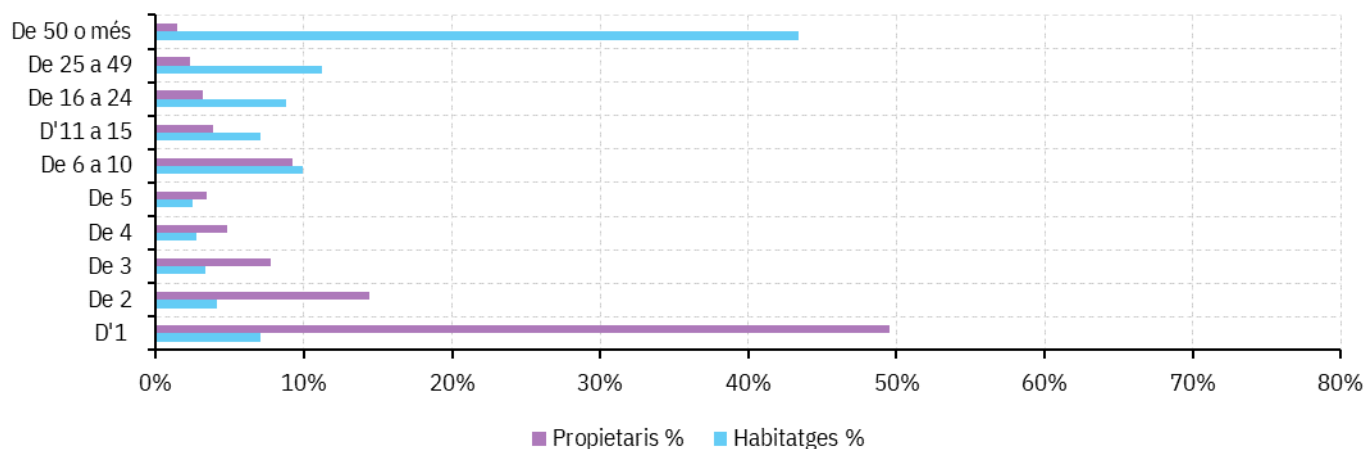
Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (2023)



Nombre d'habitatges	Propietaris		Habitatges		Nº mitjà d'habitatges per propietari
	Nº	%	Nº	%	
D'1	222.166	79,1%	222.166	53,8%	1,0
De 2	36.000	12,8%	72.000	17,4%	2,0
De 3	10.295	3,7%	30.885	7,5%	3,0
De 4	4.488	1,6%	17.952	4,3%	4,0
De 5	2.412	0,9%	12.060	2,9%	5,0
De 6 a 10	3.940	1,4%	28.853	7,0%	7,3
D'11 a 15	922	0,3%	11.544	2,8%	12,5
De 16 a 24	487	0,2%	9.230	2,2%	19,0
De 25 a 49	191	0,1%	6.017	1,5%	31,5
De 50 a 99	21	0,0%	1.288	0,3%	61,3
De 100 a 149	4	0,0%	479	0,1%	119,8
De 150 a 199	-	-	-	-	-
De 200 a 299	-	-	-	-	-
300 o més	1	0,0%	302	0,1%	302,0
Sense dades	-	-	-	-	-
SUBTOTAL ≥ 5	7.978	2,8%	69.773	16,9%	8,7
SUBTOTAL > 10	1.626	0,6%	28.860	7,0%	17,7
SUBTOTAL > 15	704	0,3%	17.316	4,2%	24,6
<b>TOTAL</b>	<b>280.927</b>	<b>100%</b>	<b>17.316</b>	<b>100%</b>	<b>1,5</b>

**Figura 3 i Taula 3. Persones jurídiques propietàries segons el nombre d'habitatges de lloguer. Demarcació de Barcelona. 2023**

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (2023)



Nombre d'habitatges	Propietaris		Habitatges		Nº mitjà d'habitatges per propietari
	Nº	%	Nº	%	
D'1	12.275	49,5%	12.275	7,0%	1,0
De 2	3.566	14,4%	7.132	4,1%	2,0
De 3	1.918	7,7%	5.754	3,3%	3,0
De 4	1.197	4,8%	4.788	2,7%	4,0
De 5	860	3,5%	4.300	2,5%	5,0
De 6 a 10	2.279	9,2%	17.301	9,9%	7,6
D'11 a 15	962	3,9%	12.228	7,0%	12,7
De 16 a 24	791	3,2%	15.303	8,8%	19,3
De 25 a 49	575	2,3%	19.499	11,2%	33,9
De 50 a 99	232	0,9%	15.976	9,2%	68,9
De 100 a 149	49	0,2%	6.002	3,4%	122,5
De 150 a 199	22	0,1%	3.787	2,2%	172,1
De 200 a 299	19	0,1%	4.565	2,6%	240,3
300 o més	37	0,1%	45.267	26,0%	1.223,4
Sense dades	-	-	-	-	-
SUBTOTAL ≥ 5	5.826	23,5%	144.228	82,8%	24,8
SUBTOTAL > 10	2.687	10,8%	122.627	70,4%	45,6
SUBTOTAL > 15	1.725	7,0%	110.399	63,4%	64,0
<b>TOTAL</b>	<b>24.782</b>	<b>100%</b>	<b>174.177</b>	<b>100%</b>	<b>7,0</b>

## 1.2. Per subàmbits territorials

Les característiques del parc de lloguer de la demarcació de Barcelona no són homogènies en el territori.

El **40,8 % dels habitatges arrendats** se situen a la **ciutat de Barcelona** (240.369 immobles), el 23,0 % es troben a la Resta de l'àrea metropolitana (135.742 immobles) i l'altre 36,2 % a la Resta de la demarcació (213.161 immobles).

D'altra banda, en el conjunt de la província es detecten 14.405 propietaris que tenen habitatges de lloguer en més d'un subàmbit territorial (vegeu Taula 4).

Referent al nombre d'habitatges en propietat, els **titulars d'un únic habitatge** (vegeu Figura 4) tenen una major representativitat a la **Resta de l'àrea metropolitana** (62.369 propietaris que acumulen el **45,9 %** del parc) i a la **Resta de la demarcació** (91.800 propietaris que ostenten el **43,1 %** del parc) (vegeu Figura 4). En canvi, les diverses casuístiques de multipropietat (llindars de 5, 10, 15 o 50) estan més presents a la **ciutat de Barcelona**, on:

- Els **propietaris de 5 o més habitatges de lloguer** representen el **7,5 %** del total de titulars (8.538) i són propietaris del **44,7 %** dels habitatges (107.539) (vegeu Figura 5).
- Els **propietaris de més de 10** suposen el **2,8 %** i el **32,6 %**, respectivament, del total de propietaris (3.155) i habitatges (78.380) del municipi (vegeu Figura 6).
- Els **propietaris de més de 15** signifiquen l'**1,6 %** del total de titulars (1.863) i el **27,1 %** del parc (65.076) (vegeu Figura 7).
- Els **propietaris de 50 o més** unitats suposen el **0,3 %** del total de propietaris (319) i el **14,2 %** dels habitatges (34.212) (vegeu Figura 8).

**Taula 4. Quantificació i distribució geogràfica dels propietaris i habitatges del parc de lloguer. Subàmbits de la demarcació de Barcelona. 2023**

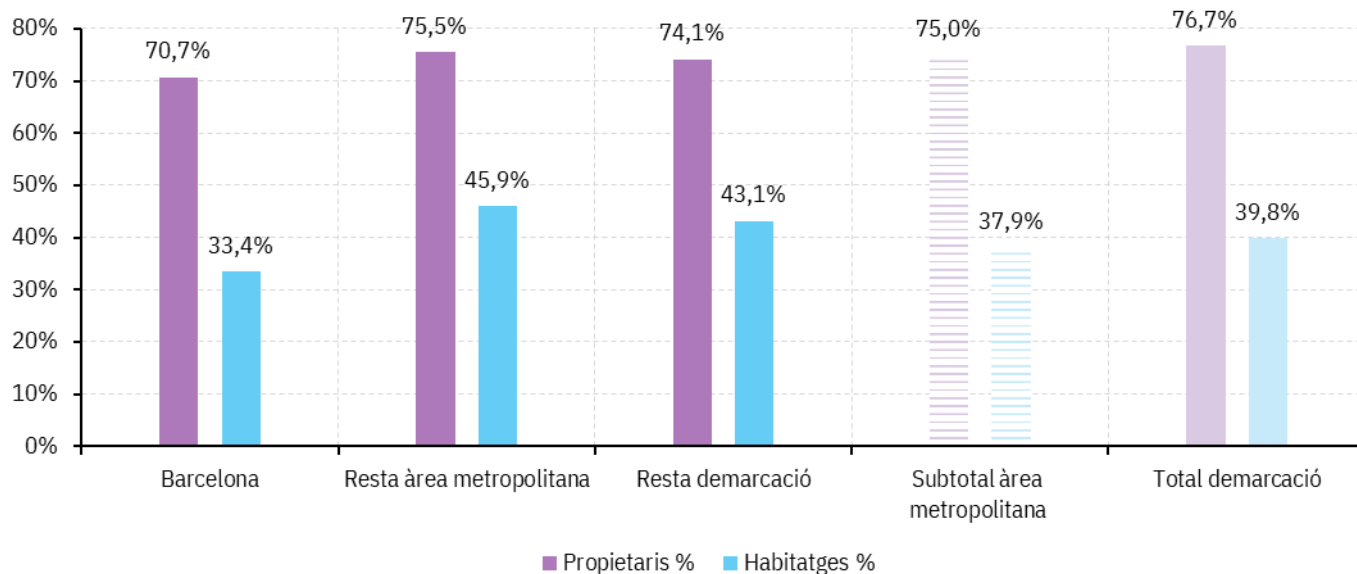
Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (2023)

Subàmbits territorials	Propietaris		Habitatges	
	Nº	%	Nº	%
Barcelona	113.527	37,1%	240.369	40,8%
Resta àrea metropolitana	82.646	27,0%	135.742	23,0%
Resta demarcació	123.941	40,5%	213.161	36,2%
SUBTOTAL àrea metropolitana	190.259*	62,2%	376.111	63,8%
<b>TOTAL demarcació</b>	<b>305.709*</b>	<b>100%</b>	<b>589.272</b>	<b>100%</b>

**Nota:** el total de propietaris de la demarcació i l'àrea metropolitana no coincideixen amb la suma dels titulars de Barcelona, Resta de l'àrea metropolitana i Resta de la demarcació, ja que un mateix propietari pot tenir habitatges en més d'un subàmbit (14.405 casos). Per tant, en els totals aquests propietaris només es comptabilitzen una sola vegada.

**Figura 4. Propietaris i habitatges corresponents a titulars d'un únic habitatge. Subàmbits de la demarcació de Barcelona. 2023**

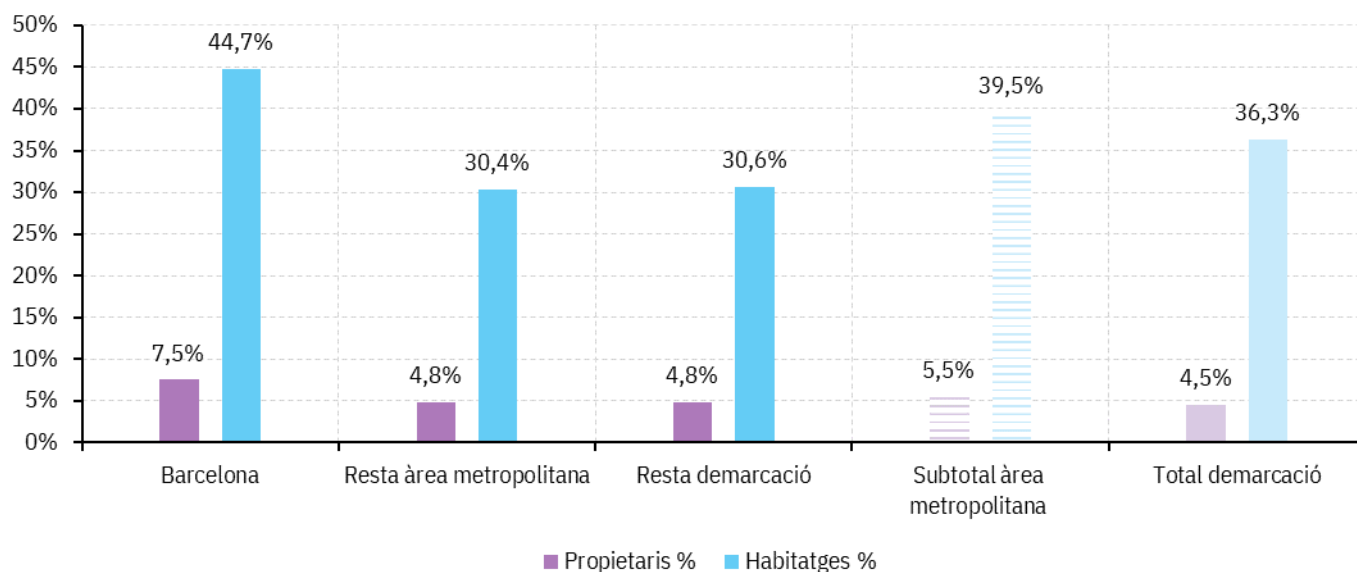
Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (2023)333



**Nota:** el percentatge de propietaris i habitatges s'ha calculat sobre els totals de cada subàmbit territorial. Alhora, l'àmbit "Subtotal àrea metropolitana" fa referència al total de l'àrea metropolitana de Barcelona i, a diferència de Barcelona, Resta àrea metropolitana i Resta demarcació, aquest no és excloent.

**Figura 5. Propietaris i habitatges corresponents a titulars de 5 o més habitatges. Subàmbits de la demarcació de Barcelona. 2023**

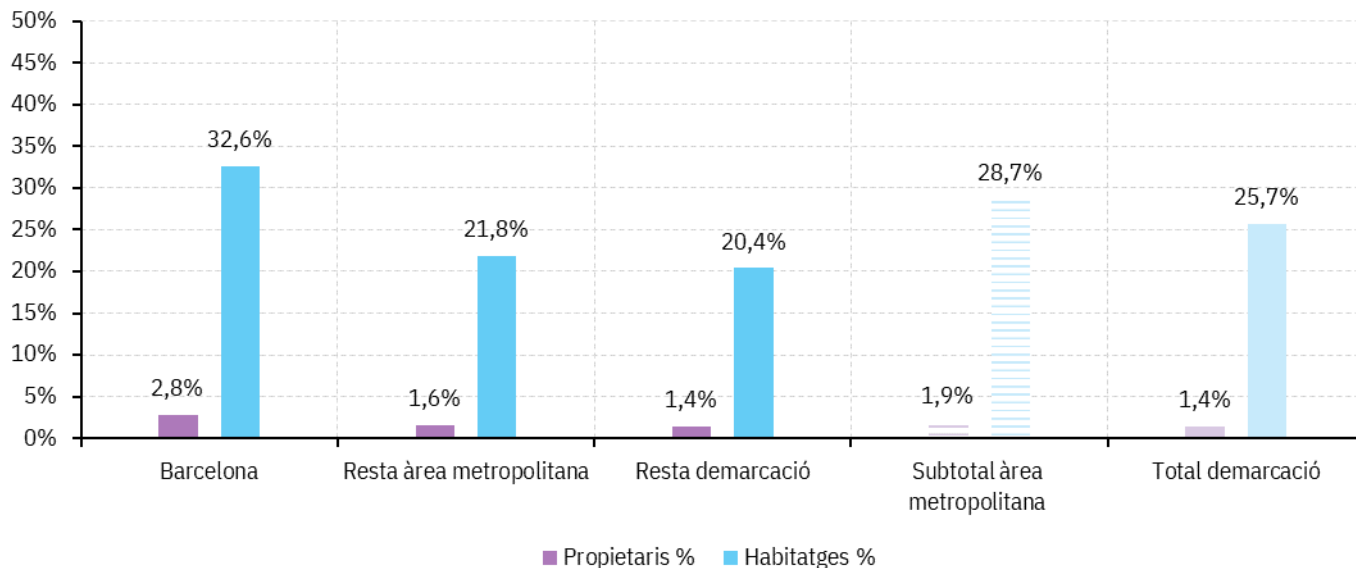
Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (2023)



**Nota:** el percentatge de propietaris i habitatges s'ha calculat sobre els totals de cada subàmbit territorial.

### Figura 6. Propietaris i habitatges corresponents a titulars de més de 10 habitatges. Subàmbits de la demarcació de Barcelona. 2023

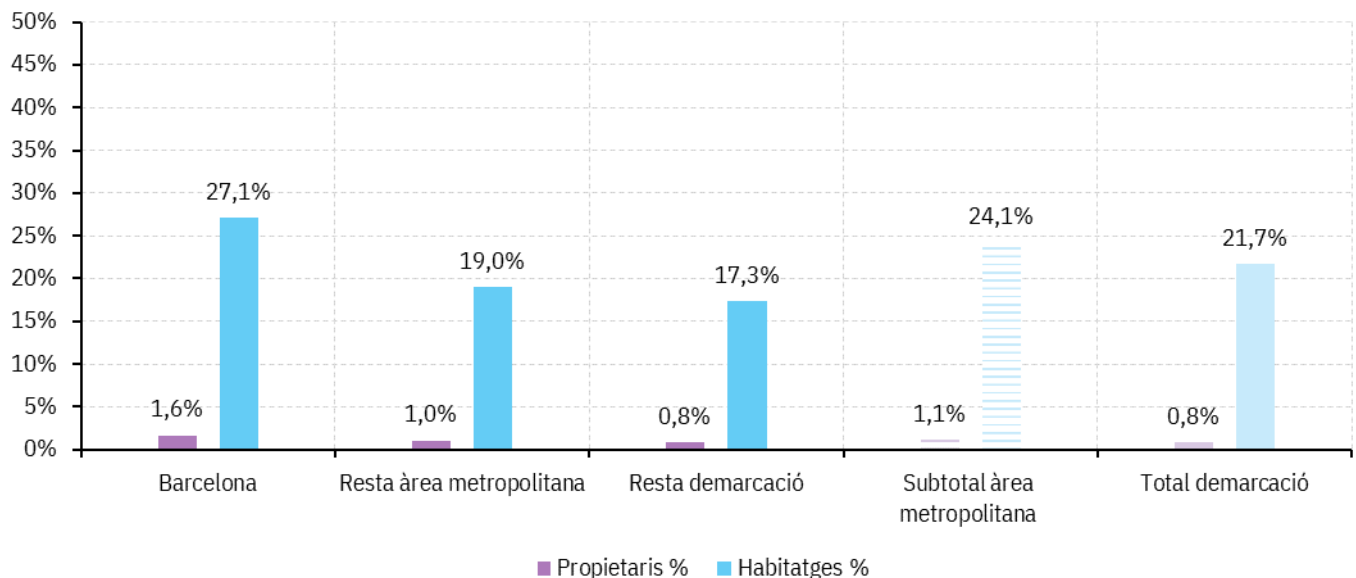
Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (2023)



**Nota:** el percentatge de propietaris i habitatges s'ha calculat sobre els totals de cada subàmbit territorial.

### Figura 7. Propietaris i habitatges corresponents a titulars de més de 15 habitatges. Subàmbits de la demarcació de Barcelona. 2023

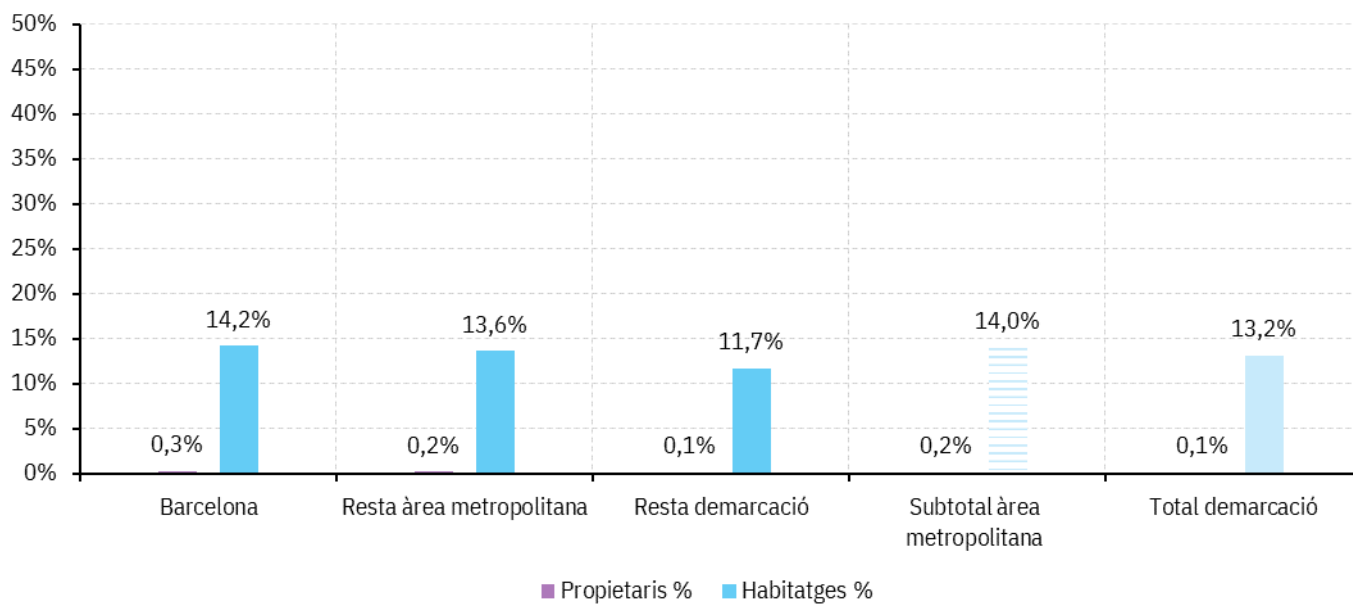
Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (2023)



**Nota:** el percentatge de propietaris i habitatges s'ha calculat sobre els totals de cada subàmbit territorial.

**Figura 8. Propietaris i habitatges corresponents a titulars de 50 o més habitatges. Subàmbits de la demarcació de Barcelona. 2023**

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (2023)



**Nota:** el percentatge de propietaris i habitatges s'ha calculat sobre els totals de cada subàmbit territorial.

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

### 2.1. Conjunt de la demarcació

A 1 de gener de 2023, l'estructura de la propietat del parc de lloguer de la demarcació de Barcelona es caracteritza per una àmplia majoria de titulars **persones físiques**. En concret, aquests representen el **91,9 %** del total de propietaris (280.927) i ostenten el **70,0 %** dels habitatges (412.776) (vegeu Figura 9).

Els 24.782 titulars restants es reparteixen entre les **diverses tipologies de persones jurídiques**, que acumulen fins al 29,6 %<sup>2</sup> dels immobles arrendats (174.177) (vegeu Taula 5):

- Les **empreses** destaquen amb el **5,5 %** del total de propietaris (16.711) i el **22,0 %** del total d'habitatges (129.353)<sup>3</sup>.
- Les **comunitats de béns/propietaris**, per la seva banda, representen el **2,4 %** del total de titulars (7.324) i el **3,9 %** del total d'habitatges (22.785).
- I, l'**administració pública**, és propietària del **2,9 %** del parc de lloguer (17.343).

#### EL TIPUS DE PROPIETARI SEGONS EL NOMBRE D'HABITATGES

Si en comptes d'analitzar el conjunt del parc de lloguer, ens fixem en els trams de propietaris amb 5 o més habitatges, la distribució segons el tipus de titular s'inverteix. Les **persones jurídiques** passen a ser predominants i, a més, el seu pes s'incrementa a mesura que els propietaris disposen de més immobles (vegeu Figura 10):

- En el cas dels **propietaris de 5 o més habitatges de lloguer**, el **67,4 %** del parc és de persones jurídiques (144.228) i només el 32,6 % correspon a persones físiques (69.773) (vegeu Taula 6).
- Referent als **propietaris de més de 10**, el **80,9 %** dels immobles són propietat de persones jurídiques (122.627) i el percentatge corresponent a persones físiques baixa al 19,1 % (28.860) (vegeu Taula 7).
- Pel que fa als **propietaris de més de 15**, les persones jurídiques acumulen el **86,4 %** del parc (110.399) i el percentatge d'habitatges de persones físiques cau al 13,6 % (17.316) (vegeu Taula 8).

L'administració pública ostenta el 8,1 % dels habitatges dels titulars de 5 o més unitats, l'11,4 % dels titulars de més de 10 habitatges, i el 13,5 % dels titulars de més de 15.

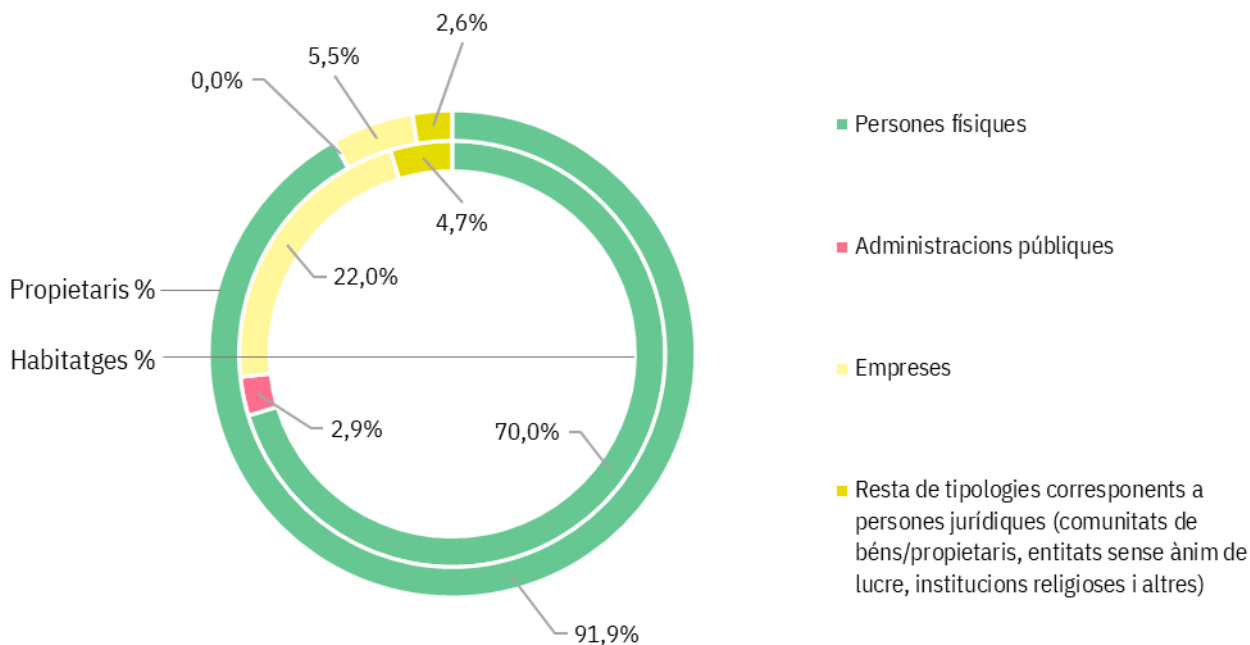
---

<sup>2</sup> Aquest valor es reduiria al 26,6 % si no es tingués en compte el parc de lloguer de l'administració pública (vegeu Taula 5).

<sup>3</sup> Aquests valors equivalen al 67,4 % dels propietaris persona jurídica i al 74,3 % dels habitatges corresponents a persones jurídiques.

## Figura 9 i Taula 5. Propietaris segons la seva tipologia. Demarcació de Barcelona. 2023

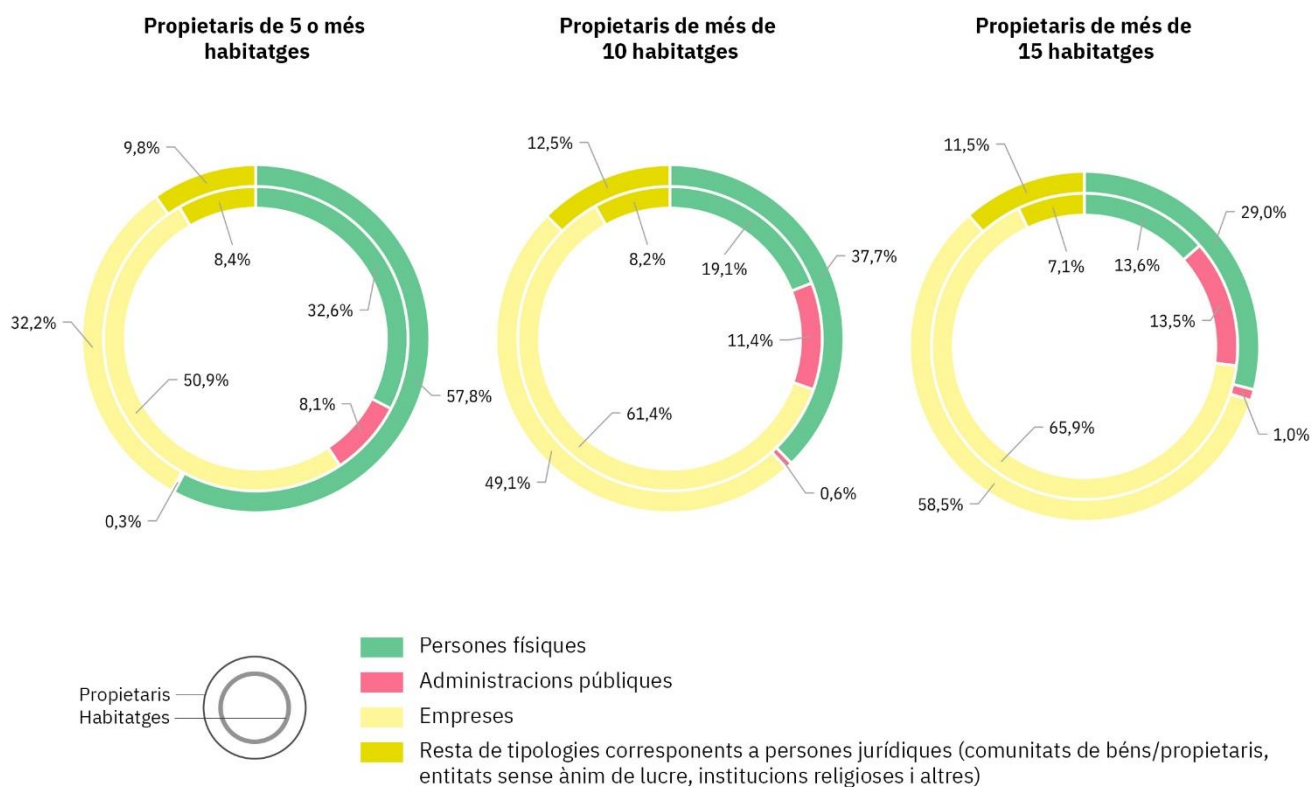
Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (2023)



Tipus de propietari	Propietaris		Habitatges		Nº mitjà d'habitatges per propietari
	Nº	%	Nº	%	
Persones físiques	280.927	91,9%	412.776	70,0%	1,5
Persones jurídiques	24.782	8,1%	174.177	29,6%	7,0
Administracions públiques	72	0,0%	17.343	2,9%	240,9
Empreses	16.711	5,5%	129.353	22,0%	7,7
Entitats sense ànim de lucre	389	0,1%	3.375	0,6%	8,7
Institucions religioses	174	0,1%	1.001	0,2%	5,8
Comunitats de béns/propietaris	7.324	2,4%	22.785	3,9%	3,1
Altres	112	0,0%	320	0,1%	2,9
Sense dades	-	-	2.319	0,4%	-
SUBTOTAL Persones jurídiques, sense tenir en compte l'administració pública	24.710	8,1%	156.834	26,6%	6,3
<b>TOTAL</b>	<b>305.709</b>	<b>100%</b>	<b>589.272</b>	<b>100%</b>	<b>1,9</b>

## Figura 10. Multipropietaris segons la seva tipologia. Demarcació de Barcelona. 2023

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (2023)



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

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (2023)

Tipus de propietari	Propietaris $\geq 5$		Habitatges		Nº mitjà d'habitatges per propietari
	Nº	%	Nº	%	
Persones físiques	7.978	57,8%	69.773	32,6%	8,7
Persones jurídiques	5.826	42,2%	144.228	67,4%	24,8
Administracions públiques	35	0,3%	17.279	8,1%	493,7
Empreses	4.444	32,2%	109.032	50,9%	24,5
Entitats sense ànim de lucre	92	0,7%	2.941	1,4%	32,0
Institucions religioses	38	0,3%	763	0,4%	20,1
Comunitats de béns/propietaris	1.200	8,7%	14.032	6,6%	11,7
Altres	17	0,1%	181	0,1%	10,6
<b>TOTAL</b>	<b>13.804</b>	<b>100%</b>	<b>214.001</b>	<b>100%</b>	<b>15,5</b>

### Taula 7. Propietaris de més de 10 habitatges segons la seva tipologia. Demarcació de Barcelona. 2023

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (2023)

Tipus de propietari	Propietaris > 10		Habitatges		Nº mitjà d'habitatges per propietari
	Nº	%	Nº	%	
Persones físiques	1.626	37,7%	28.860	19,1%	17,7
Persones jurídiques	2.687	62,3%	122.627	80,9%	45,6
Administracions públiques	28	0,6%	17.232	11,4%	615,4
Empreses	2.119	49,1%	93.016	61,4%	43,9
Entitats sense ànim de lucre	53	1,2%	2.686	1,8%	50,7
Institucions religioses	16	0,4%	611	0,4%	38,2
Comunitats de béns/propietaris	466	10,8%	8.976	5,9%	19,3
Altres	5	0,1%	106	0,1%	21,2
<b>TOTAL</b>	<b>4.313</b>	<b>100%</b>	<b>151.487</b>	<b>100%</b>	<b>35,1</b>

### Taula 8. Propietaris de més de 15 habitatges segons la seva tipologia. Demarcació de Barcelona. 2023

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (2023)

Tipus de propietari	Propietaris > 15		Habitatges		Nº mitjà d'habitatges per propietari
	Nº	%	Nº	%	
Persones físiques	704	29,0%	17.316	13,6%	24,6
Persones jurídiques	1.725	71,0%	110.399	86,4%	64,0
Administracions públiques	25	1,0%	17.195	13,5%	687,8
Empreses	1.420	58,5%	84.114	65,9%	59,2
Entitats sense ànim de lucre	36	1,5%	2.474	1,9%	68,7
Institucions religioses	13	0,5%	574	0,4%	44,2
Comunitats de béns/propietaris	227	9,3%	5.951	4,7%	26,2
Altres	4	0,2%	91	0,1%	22,8
<b>TOTAL</b>	<b>2.429</b>	<b>100%</b>	<b>127.715</b>	<b>100%</b>	<b>52,6</b>

## 2.2. Per subàmbits territorials

Les característiques del parc de lloguer de la província de Barcelona segons el tipus de propietari tampoc són homogènies en el territori (vegeu Taules 9 i 10).

Els habitatges de persones físiques es distribueixen de forma més similar a la del conjunt del parc en tot el territori. En canvi, els **habitatges de persones jurídiques** tenen un major pes relatiu a la **ciutat de Barcelona** (84.768 immobles que representen el **48,7 %**), seguit de la Resta de la demarcació (55.337 immobles que suposen el 31,8 %) i la Resta de l'àrea metropolitana (34.072 immobles que signifiquen el 19,6 %).

D'altra banda, com s'ha dit en el capítol anterior, hi ha un total de 14.405 titulars que tenen habitatges de lloguer en més d'un subàmbit territorial. D'aquests, 11.190 corresponen a persones físiques, que suposen el 4,0 % del total de propietaris persona física, i 3.215 a jurídiques, que suposen el 13,0 % del total d'aquest tipus de propietaris.

Quant a la representativitat de les tipologies estudiades a una escala territorial més detallada (vegeu Figura 11):

- Les **persones físiques** tenen un pes més elevat a la **Resta de l'àrea metropolitana** (**93,5 %** dels propietaris i **74,6 %** dels habitatges) i a la **Resta de la demarcació** (**92,3 %** dels propietaris i **73,9 %** dels habitatges).
- El **parc públic** es conforma de 7.337 unitats a la ciutat de Barcelona (3,1 %), 4.127 a la Resta de l'àrea metropolitana (3,0 %) i 5.879 a la Resta de la demarcació (2,8 %).
- Les **empreses**, que en tots els subàmbits representen gairebé la totalitat de persones jurídiques propietàries, resulten més rellevants a **Barcelona** (**6,9 %** dels titulars i **24,4 %** dels habitatges).

**Taula 9. Quantificació i distribució geogràfica dels habitatges del parc de lloguer. Subàmbits de la demarcació de Barcelona. 2023**

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (2023)

Subàmbits territorials	Propietaris (general)		Persones físiques		Persones jurídiques	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Barcelona	240.369	40,8%	153.901	37,3%	84.768	48,7%
Resta àrea metropolitana	135.742	23,0%	101.263	24,5%	34.072	19,6%
Resta demarcació	213.161	36,2%	157.612	38,2%	55.337	31,8%
SUBTOTAL àrea metropolitana	376.111	63,8%	255.164	61,8%	118.840	68,2%
<b>TOTAL demarcació</b>	<b>589.272</b>	<b>100%</b>	<b>412.776</b>	<b>100%</b>	<b>174.177</b>	<b>100%</b>

## Taula 10. Quantificació i distribució geogràfica dels propietaris del parc de lloguer. Subàmbits de la demarcació de Barcelona. 2023

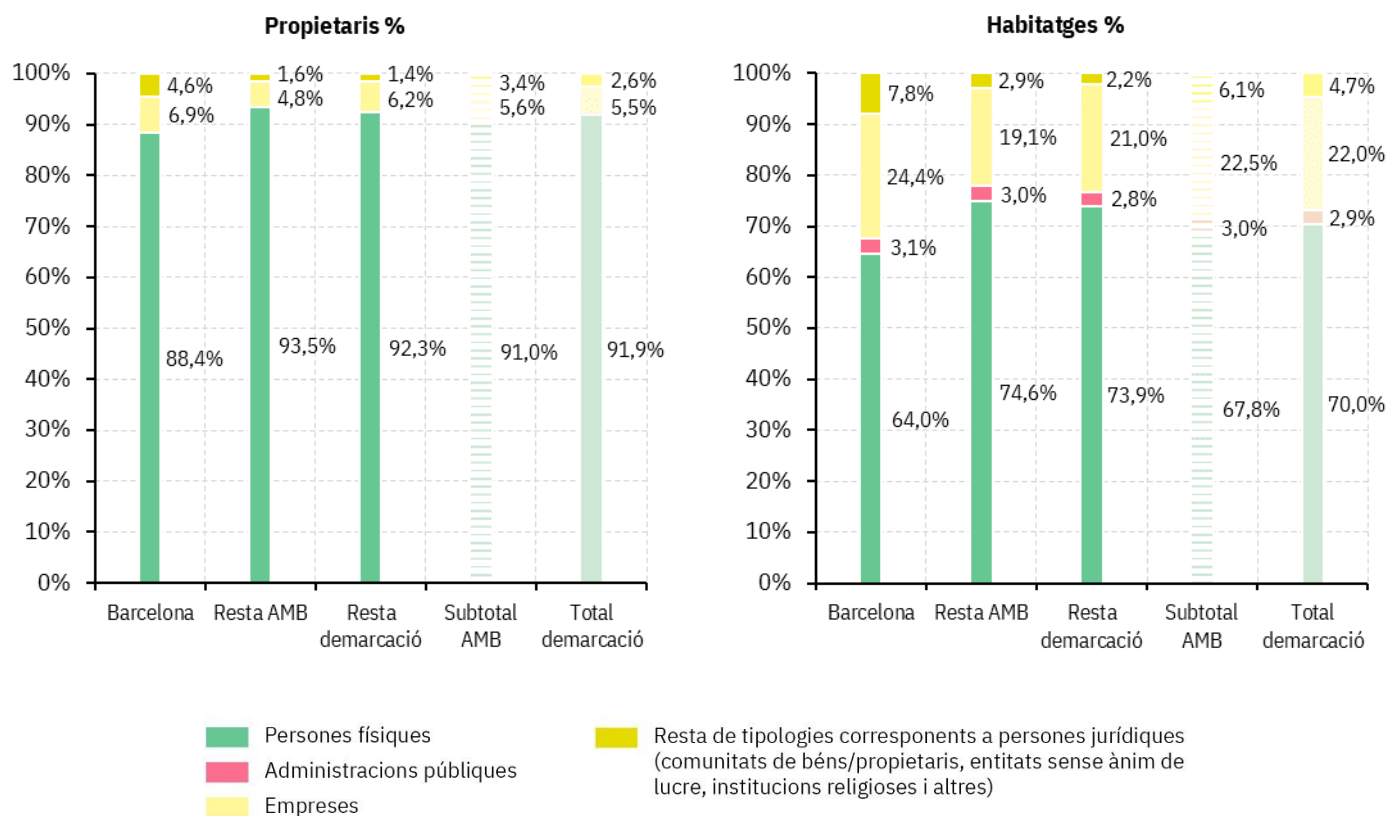
Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (2023)

Subàmbits territorials	Propietaris (general)		Persones físiques		Persones jurídiques	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Barcelona	113.527	37,1%	100.409	35,7%	13.118	52,9%
Resta àrea metropolitana	82.646	27,0%	77.287	27,5%	5.359	21,6%
Resta demarcació	123.941	40,5%	114.421	40,7%	9.520	38,4%
SUBTOTAL àrea metropolitana	190.259*	62,2%	173.198*	61,7%	17.061*	68,8%
<b>TOTAL demarcació</b>	<b>305.709*</b>	<b>100%</b>	<b>280.927*</b>	<b>100%</b>	<b>24.782*</b>	<b>100%</b>

**Nota:** el total de propietaris de la demarcació i l'àrea metropolitana no coincideixen amb la suma dels titulars de Barcelona, Resta de l'àrea metropolitana i Resta de la demarcació, ja que un mateix propietari pot tenir habitatges en més d'un subàmbit (11.190 casos de persones físiques i 3.215 de persones jurídiques). Per tant, en els totals aquests propietaris només es comptabilitzen una sola vegada.

## Figura 11. Propietaris i habitatges segons la tipologia del titular. Subàmbits de la demarcació de Barcelona. 2023

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (2023)



**Nota:** el percentatge de propietaris i habitatges s'ha calculat sobre els totals de cada subàmbit territorial i "AMB" fa referència a l'àmbit territorial de l'àrea metropolitana de Barcelona.

# Nota metodològica

L'origen de la informació que conté aquest laboratori prové, únicament, de l'explotació del Registre de fiances de l'Institut Català del Sòl (INCASÒL).

Aquest registre està regulat per la normativa vigent<sup>4</sup> i conté, entre altres qüestions, tots aquells immobles que tenen una fiança dipositada relativa a un contracte de lloguer amb ús d'habitatge (permanent i habitual o de temporada).

En conseqüència, les finques no compreses en aquest estudi són (article 5 de la LAU):

- Els habitatges d'ús turístic.
- Els habitatges amb usos no residencials (industrial, comercial, agrícola, etc.).
- Els habitatges llogats per administracions i empreses públiques quan aquestes són les llogateres i la renda es satisfà a càrrec dels respectius pressupostos.
- Els habitatges de porters, guardes i similars.
- Els habitatges de militars.
- Els habitatges universitaris (reconeguts oficialment per una universitat).

Pel que fa a la quantificació del nombre de propietaris i habitatges, s'han establert els següents criteris d'anàlisi:

1. Per classificar els propietaris segons el nombre d'habitatges en propietat, s'han tingut en compte la totalitat d'immobles de lloguer dels quals són titulars al conjunt de la demarcació de Barcelona.
2. Per determinar els habitatges de lloguer, s'han tingut en compte el nombre d'immobles, no el nombre de contractes. Això significa que aquells habitatges on figura més d'un contracte vigent només es comptabilitzen una sola vegada<sup>5</sup>.

La data de referència de totes les dades és l'1 de gener de 2023 i l'extracció va realitzar-se el 31/01/23<sup>6</sup>.

Per a una metodologia més detallada, consulteu les edicions precedents d'aquest laboratori ([www.ohb.cat](http://www.ohb.cat)).

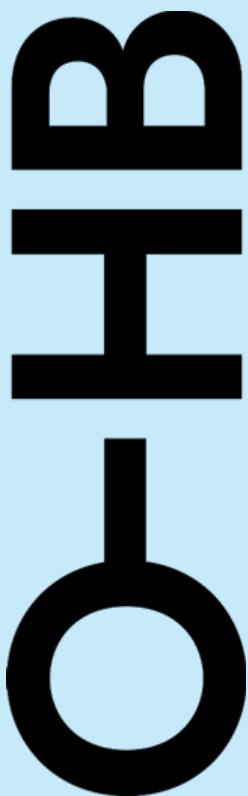
---

<sup>4</sup> Per una banda, la Llei estatal 29/1994, de 24 de novembre, defineix el tipus d'habitatges i agents que han de dipositar fiança i, per l'altre, la Llei autonòmica 13/1996, de 29 de juliol, estableix l'obligació als arrendadors de finques urbanes de Catalunya de dipositar-la a l'INCASÒL.

<sup>5</sup> A vegades es dona aquesta circumstància perquè, per exemple, el propietari no demanda el retorn de la fiança d'un contracte de lloguer probablement extingit.

<sup>6</sup> Cal tenir en compte la data d'extracció de les dades perquè, al tractar-se d'un registre viu, l'actualització d'expedients pot afectar la informació extreta de forma agregada per un àmbit o període determinats. En la majoria dels casos, aquestes actualitzacions són causades per la demora entre la signatura del contracte de lloguer i el dipòsit de la fiança.

# 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