



Cens d'habitatges buits de Barcelona

Informe dels resultats totals a la ciutat del projecte impulsat per l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)

Març del 2019



Com ho hem fet? (1/3)

Un equip d'observadors ha visitat tots els habitatges susceptibles d'estar buits:

- Sense o baix consum d'aigua.
- No hi ha ningú empadronat.
- És d'una entitat financera.

Total a Barcelona:

73 barris

825.677 habitatges

103.864 habitatges visitats
(susceptibles d'estar buits)



Com ho hem fet? (2/3)

El treball de camp d'aquest estudi s'ha dividit en **tres fases**, i hi han treballat un total de 96 persones.

A la fase inicial o primera fase, que es va dur a terme del 17 d'octubre de 2016 al 8 d'abril de 2017 i es va concentrar en 6 barris, van participar en el treball de camp un total de **15 persones**. D'aquestes 15, 2 persones tenien assignades les tasques de facilitador, però totes elles treballaven sobre el terreny.

A la segona fase, que es va dur a terme de l'1 de juny al 16 de novembre de 2017 i es va concentrar en 11 barris, van participar en el treball de camp un total de 25 persones. D'aquestes 25, 3 tenien assignades les tasques de facilitador i la resta treballava sobre el terreny.

A la tercera fase, que s'ha dut a terme del 16 de febrer de 2018 al 19 de gener de 2019 i s'ha concentrat als 56 barris restants, s'ha comptat amb 48 persones contractades mitjançant un pla d'ocupació. Totes elles han treballat directament recollint dades, i les tasques de **facilitador** les ha fet un equip de **3 persones** especialment designades pels responsables del projecte. Per acabar la recollida d'informació dins el termini establert, **els darrers mesos es van afegir set observadors i una coordinadora addicional**.



Com ho hem fet? (3/3)

	Total d'habitatges	Habitatges visitats	% habitatges visitats
TOTAL A BARCELONA	825.677	103.864	12,6
Ciutat Vella	57.825	8.500	14,7
L'Eixample	145.178	20.100	13,8
Sants-Montjuïc	88.013	11.583	13,2
Les Corts	40.834	4.001	9,8
Sarrià - Sant Gervasi	77.938	8.166	10,5
Gràcia	70.026	9.846	14,1
Horta-Guinardó	86.938	10.225	11,8
Nou Barris	77.336	10.152	13,1
Sant Andreu	70.548	7.931	11,2
Sant Martí	111.041	13.360	12,0

S'han visitat un 12,6% del total dels habitatges de Barcelona.



Què hem trobat als habitatges amb indicis de desocupació?

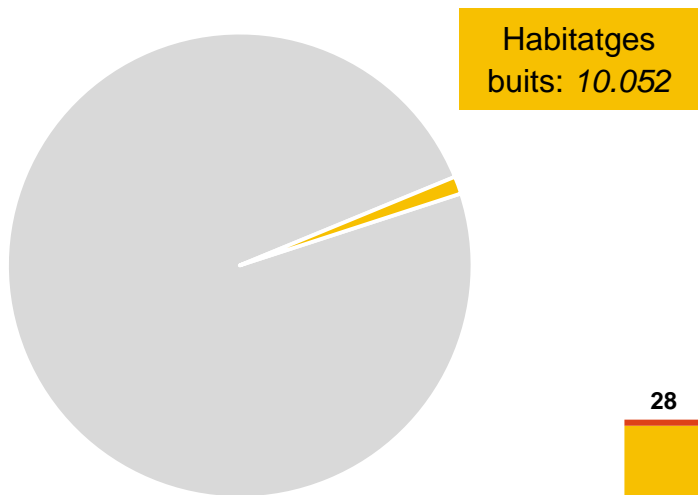
	Total d'habitatges visitats	Ciutat Vella	L'Eixample	Sants-Montjuïc	Les Corts	Sarrià - Sant Gervasi	Gràcia	Horta-Guinardó	Nou Barris	Sant Andreu	Sant Martí
TOTAL A BARCELONA	103.864	8.500	20.100	11.583	4.001	8.166	9.846	10.225	10.152	7.931	13.360
Buits	9.501	953	1.781	1.065	258	619	813	1.150	1.006	684	1.172
Domicili habitual	71.579	4.890	14.047	8.128	3.239	6.414	6.207	7.007	7.124	5.787	8.736
Altres usos	13.832	1.440	3.144	1.377	394	779	1.831	1.126	1.128	623	1.990
Sense determinar ocupació	201	52	4	1	0	0	50	6	21	41	26
No s'hi ha accedit	3.655	640	319	380	50	166	368	179	509	461	583
Buits localitzats en la fase de camp	+551	+28	+102	+63	+17	+36	+46	+49	+59	+10	+141
Total de buits	10.052	981	1.883	1.128	275	655	859	1.199	1.065	694	1.313

No s'hi ha accedit. Són adreces inicials que han quedat fora per diferents motius: no existia l'adreça, estava repetida, no s'hi ha pogut accedir o ningú n'ha pogut facilitar la informació.

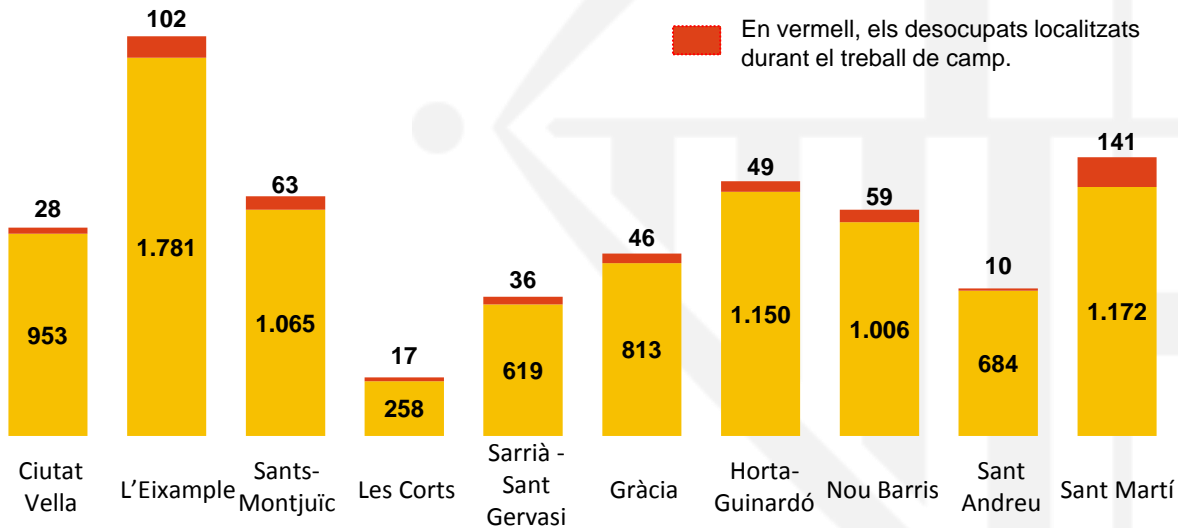
S'han detectat **10.052** habitatges buits al conjunt de la ciutat, que representen l'**1,22%** del total d'habitatges de Barcelona.



Els habitatges desocupats: el nombre (1/2)



El nombre d'habitatges buits està relacionat amb el nombre total d'habitatges del districte. Tot i la diferència dels nombres absoluts, **a cap d'ells la proporció d'habitatges buits arriba al 2%.**





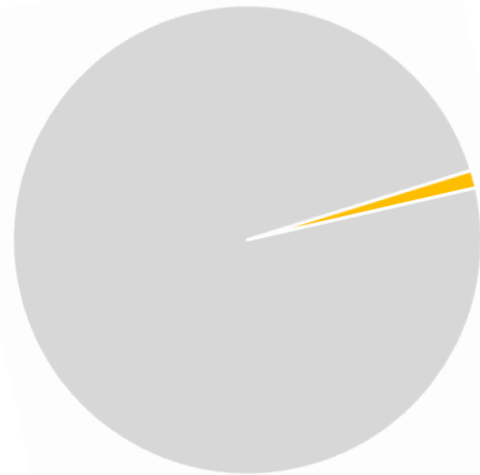
Els habitatges desocupats: el nombre (2/2)

La proporció d'habitatges buits és diferent depenent del districte: les Corts i Sarrià - Sant Gervasi és on és més baixa i Ciutat Vella, on és més alta.

	Total del parc d'habitatges	Habitatges amb adreces vàlides	Habitatges ocupats	Habitatges desocupats	Habitatges sense determinar ocupació	Altres habitatges desocupats localitzats	Total de desocupats	% Desocupats sobre el parc d'habitatges
Ciutat Vella	57.825	7.860	6.855	953	52	28	981	1,70
L'Eixample	145.178	19.781	18.005	1.781	4	102	1.883	1,30
Sants-Montjuïc	88.013	11.203	10.137	1.065	1	63	1.128	1,28
Les Corts	40.834	3.951	3.693	258	0	17	275	0,67
Sarrià - Sant Gervasi	77.938	8.000	7.381	619	0	36	655	0,84
Gràcia	70.026	9.478	8.615	813	50	46	859	1,23
Horta-Guinardó	86.938	10.046	8.890	1.150	6	49	1.199	1,38
Nou Barris	77.336	9.643	8.616	1.006	21	59	1.065	1,38
Sant Andreu	70.548	7.470	6.745	684	41	10	694	0,98
Sant Martí	111.041	12.777	11.609	1.172	26	141	1.313	1,18
TOTAL	825.677	100.209	90.546	9.501	201	551	10.052	1,22

Els habitatges desocupats: localització al territori

La proporció d'habitatges desocupats varia lleugerament segons els diversos barris, però en cap cas supera el 2,5% del conjunt d'habitatges del barri.

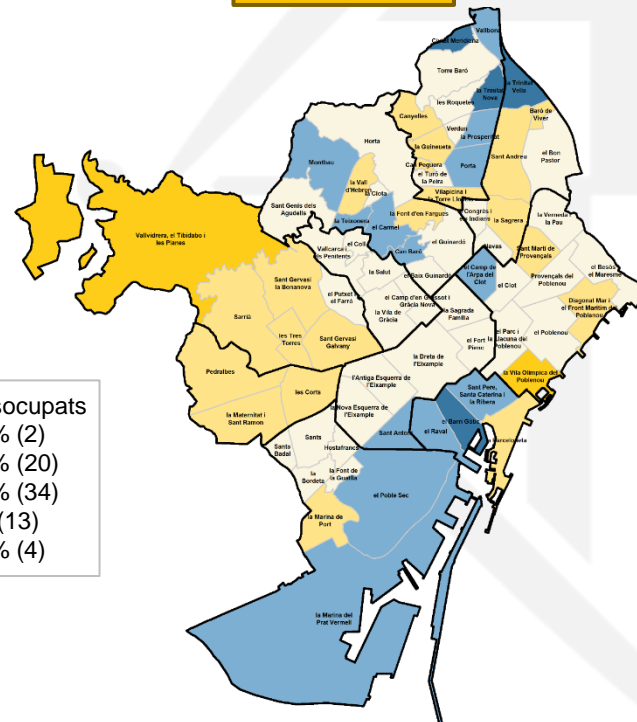


Habitatges
buits: 10.052

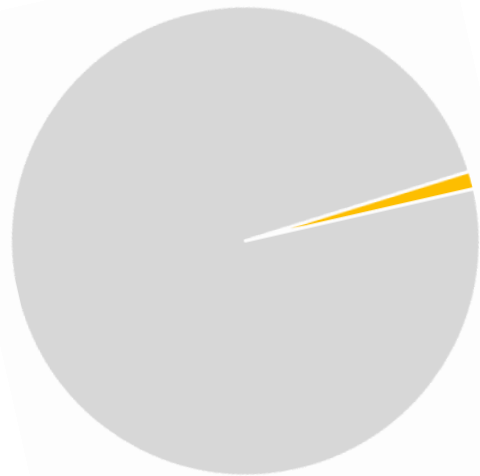
% habitatges desocupats

- 0 a < 0,5% (2)
- 0,5 a < 1% (20)
- 1 a < 1,5% (34)
- 1,5 < 2% (13)
- 2 a < 2,5% (4)

Barcelona

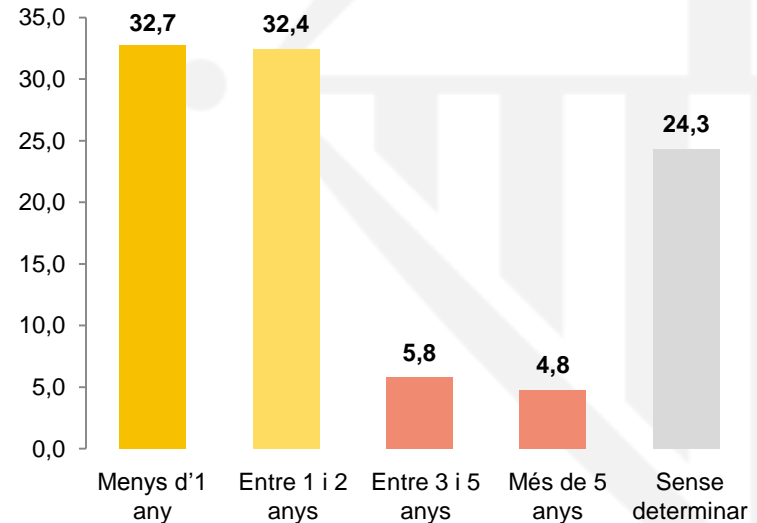


Els habitatges desocupats: temps que fa que estan buits



Habitatges
buits: 10.052

En la majoria de casos en què s'ha pogut obtenir la informació, els habitatges fa menys de dos anys que estan buits.*



* Cal tenir present que en la majoria dels casos la informació era facilitada pels veïns. D'aquí l'alt nombre sense determinar.



Habitatges desocupats: localització dels propietaris

Cens d'habitatges buits, determinació de la propietat

PROPIETAT	CIUTAT VELLA	L'EIXAMPLE	SANTS-MONTJUÏC	LES CORTS	SARRIÀ - SANT GERVASI	GRÀCIA	HORTA-GUINARDÓ	NOU BARRIS	SANT ANDREU	SANT MARTÍ	TOTAL	PERCENTATGE
PROPIETARIS PARTICULARS	593	1.316	803	221	472	654	921	829	495	956	7.260	72,22%
Adjudicació / agrupació / divisió horitzontal (1)	43	66	31	0	0	45	94	42	7	66	394	7,54%
Compra-venda (2)	368	426	498	0	0	344	511	289	23	596	3.055	58,46%
Herències (3) / donacions	182	246	274	0	0	265	316	172	28	294	1.777	34,00%
EEFF/GESTORES	52	52	80	5	16	48	68	112	58	105	596	5,93%
SAREB	3	2	10	0	0	4	8	26	14	29	96	141,18%
SOCIETATS	300	492	225	39	161	152	201	102	83	227	1.982	19,72%
INSTITUCIONS PÚBLIQUES	30	15	17	5	4	0	9	20	58	19	177	1,76%
INSTITUCIONS RELIGIUSES	6	8	3	5	2	5	0	2	0	6	37	0,37%
TOTAL D'HABITATGES AMB INDICIS DE BUITS	981	1.883	1.128	275	655	859	1.199	1.065	694	1.313	10.052	100%

S'han analitzat el 72% dels habitatges buits de particulars que corresponen a 49 barris, la resta estan en estudi.

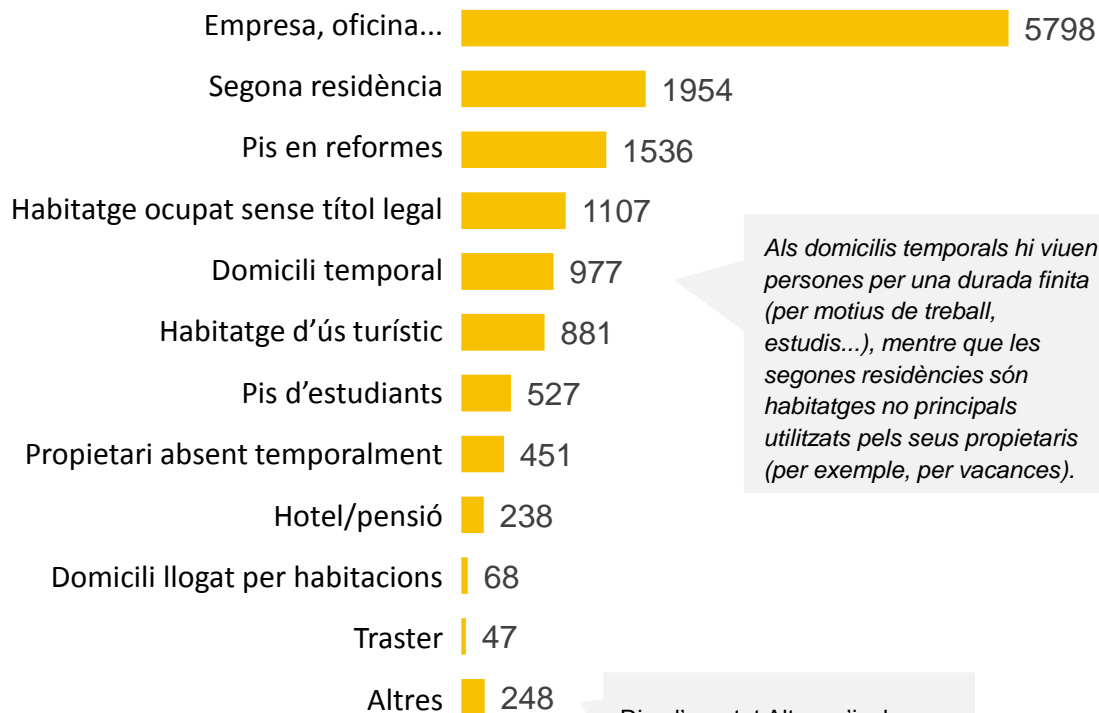
NOTES:

- Adjudicació / agrupació / divisió horitzontal (1)** Adjudicacions per execucions hipotecàries d'embargament, adjudicacions per divisions horitzontals, dissolucions de guanys per dissolució de comunitats
- Compra-venda (2)** Transmissió de la propietat amb canvi de titular
- Herències/donacions (3)** Inclou herències, lliurament de llegat, adjudicacions d'herències, consolidació de domini, cancel·lació d'usdefruit, rematada judicial d'herències i donacions
- Institucions públiques** Entre altres, Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa
- Institucions religioses** Entre altres, Congregació de Sant Felip Neri de Barcelona



Altres usos localitzats (1/4)

A part dels 71.579 domicilis, s'han localitzat habitatges destinats a altres usos.



Als domicilis temporals hi viuen persones per una durada finita (per motius de treball, estudis...), mentre que les segones residències són habitatges no principals utilitzats pels seus propietaris (per exemple, per vacances).

Dins l'apartat Altres s'inclouen usos diversos: religiosos, magatzem, antigues porteries...

Se n'han detectat **13.852** que no són domicilis habituals, però **tenen un ús diferent al d'habitatge** (majoritàriament per a empreses o oficines), **l'1,7%** del total d'habitatges de Barcelona.*

* Cal tenir present que la metodologia emprada tenia per objectiu localitzar habitatges desocupats. En aquest sentit, no es poden extrapolar les dades que no fan referència a desocupació al conjunt del districte. Amb tot, són un bon indicador de la mesura aproximada d'altres ocupacions dels habitatges.



Altres usos localitzats (2/4)

Els usos dels habitatges són lleugerament diferents segons el districte analitzat. Per exemple, Ciutat Vella i l'Eixample concentren bona part dels HUT sense llicència, i dels habitatges amb ús d'oficina o empresa.

	TOTAL		Ciutat Vella		L'Eixample		Sants-Montjuïc		Les Corts		Sarrià - Sant Gervasi	
	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%
Domicili habitual	71.579	79,1	4.890	71,3	14.047	78,0	8.128	80,2	3.239	87,7	6.414	86,9
Empresa, oficina...	5.798	6,4	393	5,7	1.539	8,5	399	3,9	143	3,9	386	5,2
Segona residència	1.954	2,2	154	2,2	454	2,5	213	2,1	89	2,4	161	2,2
Pis en reformes	1.536	1,7	188	2,7	393	2,2	158	1,6	37	1,0	109	1,5
Habitatge ocupat sense títol legal	1.107	1,2	129	1,9	50	0,3	190	1,9	4	0,1	1	0,0
Domicili temporal	977	1,1	182	2,7	156	0,9	98	1,0	29	0,8	45	0,6
Habitatge d'ús turístic	881	1,0	227	3,3	227	1,3	146	1,4	6	0,2	6	0,1
Pis d'estudiants	527	0,6	24	0,4	134	0,7	78	0,8	54	1,5	27	0,4
Propietari absent temporalment	451	0,5	24	0,4	43	0,2	40	0,4	21	0,6	40	0,5
Hotel/pensió	238	0,3	89	1,3	75	0,4	17	0,2	11	0,3	4	0,1
Domicili llogat per habitacions	68	0,1	20	0,3	11	0,1	9	0,1				
Traster	47	0,1	1	0,0	2	0,0	6	0,1				
Altres	248	0,3	9	0,1	60	0,3	23	0,2				
Sense determinar	5.135	5,7	525	7,7	814	4,5	632	6,2	60	1,6	188	2,5



Altres usos localitzats (3/4)

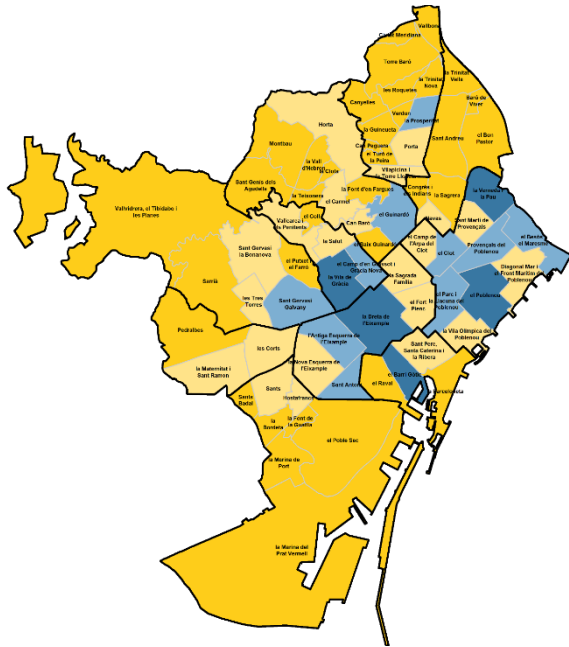
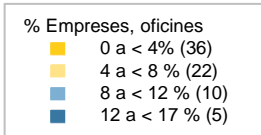
A Gràcia també s'ha trobat una concentració important de HUT sense llicència i una proporció alta d'habitatge amb ús comercial.

	TOTAL		Gràcia		Horta-Guinardó		Nou Barris		Sant Andreu		Sant Martí	
	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%
Domicili habitual	71.579	79,1	6.207	72,0	7.007	78,8	7.124	82,7	5.787	85,8	8.736	75,3
Empresa, oficina...	5.798	6,4	966	11,2	411	4,6	351	4,1	142	2,1	1.068	9,2
Segona residència	1.954	2,2	134	1,6	190	2,1	141	1,6	168	2,5	250	2,2
Pis en reformes	1.536	1,7	133	1,5	142	1,6	125	1,5	73	1,1	178	1,5
Habitatge ocupat sense títol legal	1.107	1,2	51	0,6	121	1,4	309	3,6	114	1,7	138	1,2
Domicili temporal	977	1,1	156	1,8	79	0,9	77	0,9	50	0,7	105	0,9
Habitatge d'ús turístic	881	1,0	180	2,1	32	0,4	2	0,0	3	0,0	52	0,4
Pis d'estudiants	527	0,6	89	1,0	23	0,3	14	0,2	11	0,2	73	0,6
Propietari absent temporalment	451	0,5	29	0,3	74	0,8	64	0,7	51	0,8	65	0,6
Hotel/pensió	238	0,3	16	0,2							26	0,2
Domicili llogat per habitacions	68	0,1	13	0,2	1	0,0	3	0,0	6	0,1	5	0,0
Traster	47	0,1	16	0,2	18	0,2					4	0,0
Altres	248	0,3	48	0,6	35	0,4	42	0,5	5	0,1	26	0,2
Sense determinar	5.135	5,7	577	6,7	757	8,5	364	4,2	335	5,0	883	7,6

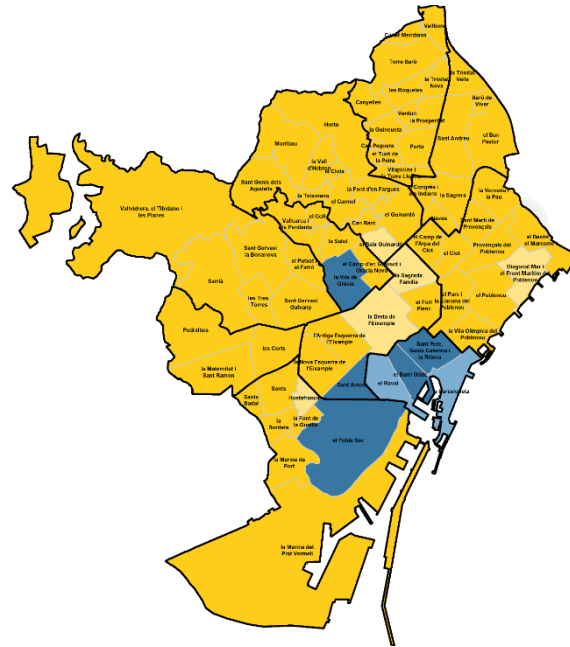
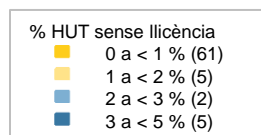


Altres usos localitzats (4/4)

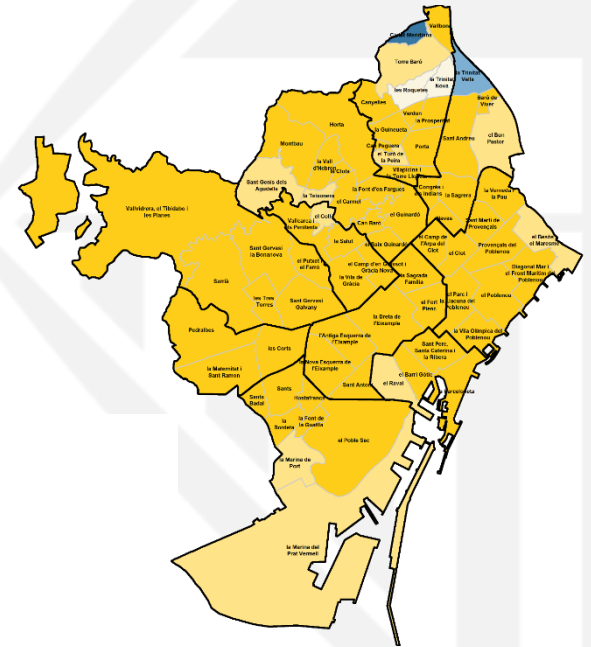
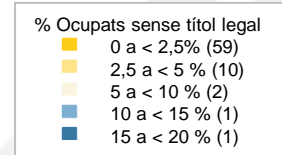
Empreses, oficines...



HUT sense llicència



Habitatges ocupats sense títol legal

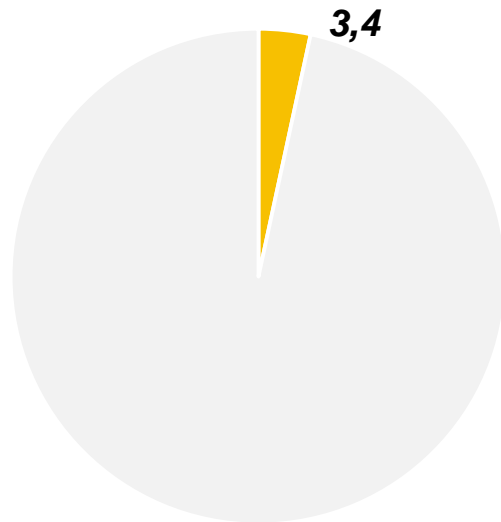




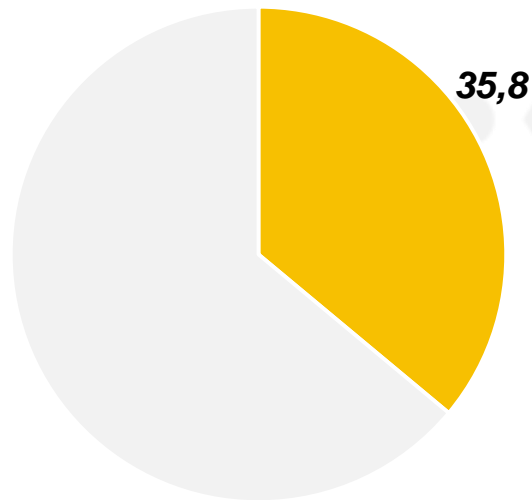
Estat dels edificis i accessibilitat

El cens també ha servit per fer una aproximació de l'estat dels edificis i del grau d'accessibilitat, dos elements clau per garantir el benestar i la igualtat de condicions entre els barris i els diversos col·lectius.

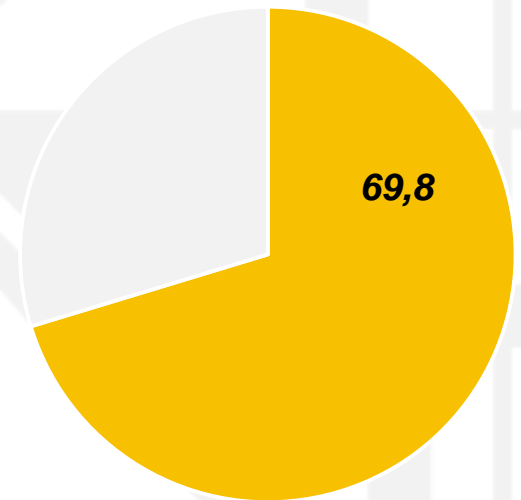
Edificis en mal estat



No disposen d'ascensor



L'entrada no és accessible per a persones amb dificultat de mobilitat*





Conclusions

- Només un 1,22% dels habitatges de Barcelona estan desocupats, molt per sota de la taxa recomanable per al bon funcionament del mercat de lloguer. La majoria ho estan des de fa menys de dos anys. Aquestes dades són similars als diversos barris de Barcelona, on el nombre d'habitatges buits detectats en cap cas arriba al 2,5% dels habitatges visitats.
- A més, hi ha un altre 1,7% d'habitatges a Barcelona que tenen un ús diferent al d'un domicili habitual. Majoritàriament s'hi ubiquen empreses o oficines, però també s'han detectat altres situacions anòmales, com són ara els habitatges d'ús turístic sense llicència, segones residències o habitatges ocupats sense títol legal.
- De fet s'han detectat 881 habitatges d'ús turístic sense llicència, dels quals ja s'ha informat el departament competent per, si escau, sancionar-los.
- A més, s'ha pogut detectar i validar l'estat dels edificis i la seva accessibilitat, amb la finalitat de recollir dades quantitatives per a la fase de diagnosi del Pla d'accessibilitat universal, en compliment de la mesura de govern del Pla d'accessibilitat universal de Barcelona 2018-2026.

www.habitatge.barcelona



**Ajuntament
de Barcelona**

B Institut Municipal
de l'Habitatge
i Rehabilitació