

# QUI DESNONA A BARCELONA?

**Anàlisi del paper dels grans  
propietaris privats en les  
expulsions de la ciutat**



# **QUI DESNONA A BARCELONA?**

Anàlisi del paper dels grans  
propietaris privats en les  
expulsions de la ciutat

Observatori DESC - 2022

Autoria: **Guillem Domingo Utset i Irene Escorihuela Blasco**

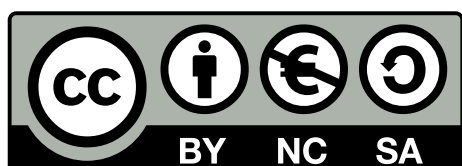
Coordinació: **Irene Escorihuela Blasco**

Correcció i edició: **Andrea Reina, Alfredo Palomera Zaidel**

Maquetació: **Diana Virgós Vivó**

Fotografia de portada: **PAH Barcelona**

**Agraïments per les seves contribucions a la recerca, a Manuel Gabarre de Sus i les investigadores del projecte Critical Mapping in Municipalist Movements de Barcelona.**



Aquest document està publicat sota llicència **Reconeixement - NoComercial - CompartirIgual** que permet que uns altres remesclin, adaptin i desenvolupin el treball sense finalitats comercials, sempre que n'acreditin l'autoria i llicenciïn les seves noves creacions en els mateixos termes.

Amb el suport de:



**Ajuntament  
de Barcelona**

El contingut d'aquesta publicació és responsabilitat exclusiva de l'Observatori DESC i no reflecteix necessàriament l'opinió de l'Ajuntament de Barcelona. Informe elaborat en el marc del projecte "Right to housing, coherències i fons voltors a #Bcn: un pols per la Justícia Global urbana", Programa d'educació per a la justícia global, 2020 (Ajuntament de Barcelona).

# ÍNDEX

<b>Abstract.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Breu introducció i objectius de la recerca.....</b>	<b>6</b>
<b>2. Estat de la qüestió i fonts de dades .....</b>	<b>7</b>
<b>3. Desnonaments i Estructura de la Propietat a Barcelona</b>	
Desnonaments a Barcelona.....	10
Estructura de la propietat a la ciutat .....	12
<b>4. Qui desnona a Barcelona?.....</b>	<b>17</b>
Primera aproximació als propietaris que més desnonen.....	17
El pes dels grans tenidors en els desnonaments.....	20
Un “zoom” als principals responsables.....	23
<b>5. Conclusions .....</b>	<b>25</b>
<b>Epíleg: cap a una proposta regulatòria dels fons oportunistes.....</b>	<b>28</b>
<b>Bibliografia.....</b>	<b>29</b>

## ABSTRACT

Els desnonaments són un fenomen que vulnera el dret a l'habitatge, reconegut i tutelat tant a escala catalana a l'Estatut d'Autonomia i lleis d'habitatge, com estatal a la Constitució de 1978 i internacionalment a la DUDH i el PIDESC. Catalunya és una de les comunitats autònomes que concentra més desnonaments a l'estat espanyol. Clarament, aquest valor està molt influenciat per Barcelona que, essent una gran ciutat amb molt atractiu, és travessada per dinàmiques especulatives. Malgrat la importància de disposar d'una anàlisi el més real possible dels desnonaments, les dades oficials publicades són insuficients. La manca d'informació i transparència en aquest àmbit no és una coincidència, més aviat tendeix a amagar el paper que juguen les entitats financeres i els fons d'inversió, operadors privats ja de per sí opacs. Per aquesta raó, a través de l'ús de dades quantitatives d'informes fets els darrers anys per diferents organitzacions, algunes d'elles publicades per primer cop, aquesta investigació intenta fer un diagnòstic del mercat immobiliari de Barcelona per poder mostrar qui desallotja els residents a la capital catalana. Les conclusions del treball, apunten un creixent protagonisme dels grans propietaris i dels “fons voltors”, subratllen la importància d'emprar fonts alternatives de dades, la necessitat de disposar de millors dades desglossades sobre l'estructura de la propietat i de prendre mesures per fer front a aquesta greu vulneració de drets humans.

1. Breu introducció i objectius de la recerca | Observatori DESC

## 1. BREU INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS DE LA RECERCA

Els desnonaments sense alternativa habitacional constitueixen una vulneració extrema del dret a l'habitatge.<sup>1</sup> Tot i que els tractats internacionals exigeixen que els estats protegeixin aquest dret<sup>2</sup>, els desnonaments no han deixat de produir-se. Es tracta d'una tendència generalitzada a l'estat espanyol i la ciutat de Barcelona no n'és l'excepció. Malauradament, Catalunya lidera habitualment les primeres posicions en quantitats anuals de desnonaments practicats a les comunitats autònomes. Essent Barcelona la principal ciutat del territori català, és clar que és una de les *urbs* amb més desnonaments de Catalunya i de l'estat espanyol.

La resposta des de diferents nivells als desnonaments va començar fa anys i arriba fins avui dia. La més rellevant és la denúncia i l'acció de moviments i entitats socials a tots els nivells per aturar-los, sota el paraigües de la campanya #StopDesnonaments, nascuda al novembre del 2010 a La Bisbal del Penedès<sup>3</sup>, que segueix activa

i supera ja els dotze anys de durada<sup>4</sup>. De l'altra, tenim l'activació de mesures i lleis específiques per tractar d'evitar o aturar la pèrdua de l'habitatge habitual per motius econòmics de persones o famílies vulnerables, com la Llei catalana contra els desnonaments i els talls<sup>5</sup>, la moratòria de llançaments per la pandèmia o la creació del Servei d'Intervenció en situacions de Pèrdua de l'Habitatge i/ Ocupacions (SIPHO)<sup>6</sup>, junt a les possibles mesures futures, com les que podria incorporar la "Ley Vivienda" actualment en debat a nivell estatal<sup>7</sup>.

En paral·lel, de la mateixa manera que el perfil de les persones que els pateixen ha canviat<sup>8</sup> a causa de la pròpia evolució de la crisi d'habitatge (començant per impagaments d'hipoteques, continuant per la crisi dels lloguers, i l'augment de les ocupacions o habitatge precari), han tingut lloc canvis importants en l'estructura de la propietat dels habitatges, o millor expressat, llars en risc pels desnonaments. La transformació de part de la propietat del parc d'habitatges és un factor d'evolució de l'emergència habitacional, alhora que respon a les mesures de resposta que se n'han derivat, però també té a veure amb dinàmiques pròpies del sector financer i immobiliari. Des de l'esclat de la bombolla immobiliària i la crisi de 2008, sovint s'ha posat el focus en qui era al darrere dels desnonaments, assenyalant una responsabilitat corporativa i social dels grans operadors privats que, a través de la seva acti-

1 Article 25.1 Declaració Universal dels Drets Humans: "Tota persona té dret a un nivell de vida adequat que li assegurï, així com a la família, la salut i el benestar, i en especial l'alimentació, el vestit, l'habitatge, l'assistència mèdica i els serveis socials necessaris; també té dret a les assegurances en cas d'atur, malaltia, invalidesa, viduïtat, vellesa o altres casos de pèrdua dels seus mitjans de subsistència per circumstàncies independents de la seva voluntat".

Article 11 del Pacte Internacional de Dret Econòmic, Socials i Culturals: "Tota persona té el dret a un nivell de vida adequat per a si mateixa i per a la seva família, incloent-hi alimentació, vestit i habitatge adequats i una millora continuada de les condicions d'existència, l'assistència mèdica i els serveis socials necessaris; també té dret a les assegurances en cas d'atur, malaltia, invalidesa, viduïtat, vellesa o altres casos de pèrdua dels seus mitjans de subsistència per circumstàncies independents de la seva voluntat".

2 El Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals (DESC) de les Nacions Unides ha condemnat Espanya per aquest motiu en diversos dictàmens (Benito, 2019).

3 Veure: [https://www.eldiario.es/catalunya/recuerdo-stop-desahucios-pah-significado\\_1\\_5017888.html](https://www.eldiario.es/catalunya/recuerdo-stop-desahucios-pah-significado_1_5017888.html)

4 Avui dia, la sostenen les PAH, els Sindicats de Llogateres i els de barri.

5 Denominació popular, la legal és: Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. Consultar a: <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=700006>

6 <https://www.social.cat/noticia/13214/la-unitat-antidesnonaments-de-barcelona-quant-arriba-el-moment-la-familia-esta-sola-i-la-pr>

7 En el moment en què es redacta aquest article, està en [tramitació al Congrés dels Diputats, després d'haver estat aprovada al Consell de Ministres el febrer del 2002](#).

8 Més endavant, a l'apartat 3, ens referim breument a l'evolució dels desnonaments per tipus. Per ampliar, es recomana consultar les diferents referències detallades a la bibliografia. Els informes sobre l'exclusió residencial elaborats per la PAH de Barcelona, l'Observatori DESC, Enginyeria Sense Fronteres, l'Aliança contra la Pobresa Energètica i l'Agència de Salut Pública de Barcelona són bones referències per analitzar la seva evolució.

### 2. Estat de la qüestió i fonts de dades | Observatori DESC

vitat econòmica, provoquen a diari la pèrdua de l'habitatge a moltes persones. Els responsables dels desnonaments identificats públicament eren les entitats financeres en un primer moment, i en els darrers temps els fons d'inversió<sup>9</sup>.

Ara bé, existeix una manca de dades evident sobre la propietat del parc d'habitatges i la seva estructura, aspecte que segueix essent polèmic, doncs és motiu de disputa o de debat en relació amb les mesures que cal aplicar per aturar els desnonaments segons el tipus de propietari, una necessitat ineludible d'entomar que la falta d'informació no col·labora a resoldre. La qüestió sí es troba a l'agenda pública, gràcies a la denúncia social o l'habitual presència als mitjans d'aquesta temàtica, tanmateix no existeixen dades oficials publicades ni gaires estudis centrats en identificar els fons d'inversió i altres operadors globals que actuen a Barcelona i són darrere dels desnonaments de veïnes de la ciutat<sup>10</sup>.

L'objectiu de la present recerca és doncs recopilar i oferir informació sobre les responsables d'un dels efectes més greus i preocupants de la crisi de l'habitatge a nivell global i a la ciutat, col·laborant a delimitar o a identificar-los<sup>11</sup>. Així doncs, la pregunta que es vol ajudar a respondre és: *qui desnona a Barcelona?*

Com a objectius derivats, la present recerca es proposa facilitar informació als moviments i entitats socials de la ciutat que defensen la protecció del dret a un habitatge digne i adequat, així com a la ciutadania en general. Alhora, es busca col·laborar a seguir posant llum al rol d'aquest

nou tipus d'operadors internacionals financers, contrarestant les característiques d'opacitat i desvinculació del territori que presenten, i col·laborant al debat informat sobre la seva responsabilitat.

## 2. ESTAT DE LA QÜESTIÓ I FONTS DE DADES

Des de l'any 2013 el Consell General del Poder Judicial (CGPJ) publica anualment el nombre de desnonaments que es produeixen a cada partit judicial<sup>12</sup>. També notifica l'origen o tipologia d'aquests desnonaments. És a dir, informa sobre si provenen de l'execució d'una hipoteca, d'arrendaments o d'altres causes, entre les quals destaca l'ocupació, tot i que l'estadística judicial no inclou tots els desallotjaments d'aquesta tipologia.

Diversos estudis coincideixen en la manca de dades oficials sobre els desnonaments, així com sobre les llacunes que presenten (Valiño, 2013; Domènech i Gutiérrez, 2018; Vives i Rullán, 2018; ODESC, 2018; Gutiérrez i Domènech, 2020). Aquesta mancança fou denunciada per primer cop per moviments i col·lectius en defensa del dret a un habitatge digne, en concret per la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (Colau i Alemany, 2012).

Tenint en compte que organismes com l'INE i el Banc d'Espanya tan sols ofereixen dades sobre execucions hipotecàries<sup>13</sup>, la font de dades del CGPJ és la més rellevant, per ésser la única específica sobre desnonaments. Les principals

9 Anomenats de forma més general o col·loquial com "la banca i els fons voltors". Per a una definició detallada i alhora entenedora, es recomana consulta els informes de Gabarre, M. (2022): "El shock inmobiliario en Barcelona. Características generales dentro del contexto estatal e internacional" i "Los fondos buitres: una industria depredadora de las ciudades y de los derechos humanos".

10 En el marc del projecte on s'emmarca aquest article, s'ha fet una anàlisi cartogràfica dels desnonaments a la ciutat i qui són els seus propietaris corresponents, com es veurà més endavant.

11 S'usa l'expressió *responsable* tant en el sentit objectiu, de causalitat, com en el de la denúncia d'una vulneració evident dels drets humans.

12 A Espanya, un partit judicial és una unitat territorial per a l'administració de justícia, integrada per un o més municipis limítrofs i pertanyents a una mateixa província. En el cas de la ciutat de Barcelona, només hi inclou aquest municipi. Podeu consultar-ne la cartografia, així com els municipis que inclou a través d'una [secció web del Ministeri de Justícia. Per accedir al sistema d'informació socioeconòmica de les demarcacions judicials podeu consultar aquesta font de dades del CGPJ.](#)

13 Les quals, a més, no aporten una escala més gran que la de les comunitats autònomes i les províncies (INE).

### 2. Estat de la qüestió i fonts de dades | Observatori DESC

mancances que s'han identificat en les dades disponibles fins el moment són: la inexistència de dades anteriors al 2008 en general i al 2013 per partits judicials i per tipus de desnonaments; la indistinció entre procediments d'habitatge habitual de la resta<sup>14</sup>; la manca de desagregació dins de cada partit judicial a escala municipal i/o inframunicipal (per exemple per barris o carrers); la inexistència de dades agregades sobre els desnonaments d'ocupació<sup>15</sup>; la manca de dades sobre els "desnonaments silenciosos"<sup>16</sup>; i, en darrer lloc, el buit d'informació sobre el perfil i número de persones que els han patit.

Fruit de la necessitat de pal·liar les limitacions d'escala geogràfica, diversos acadèmics i investigadors han explorat altres fonts alternatives, demostrant que poden ésser indicadors fidedignes a escala regional, urbana i inframunicipal (Domènech i Gutiérrez, 2018)<sup>17</sup>. Totes aquestes investigacions ingents han aportat una "cartografia dels desnonaments", de la desposseïció de l'habitatge i la seva acumulació per part de certs operadors, constituint una aportació rellevant a la "geografia de la crisi immobiliària i residencial". Les fonts utilitzades han estat l'extracció directa de dades de fonts primàries oficial sense accés obert (recopilació manual al Servei Comú de Notificacions i Embargaments de Palma<sup>18</sup> i Registre d'habitatges buits i sense títol habilitant ca-

talà<sup>19</sup>), el buidatge de portals immobiliaris de les entitats financeres<sup>20</sup> o de la SAREB<sup>21</sup>, o les dades sobre desnonaments de moviments socials com la PAH<sup>22</sup>, totes elles georeferenciades.

Identificar els promotors dels desnonaments, és a dir, la propietat de l'habitatge afectat per un procediment de llançament-desallotjament, és una informació d'interès públic i necessària, per exemple, per intervenir en aquesta greu problemàtica social<sup>23</sup>. Però l'estadística del poder judicial tampoc identifica qui promou els desnonaments i això és una decisió adoptada volgudament. Mantenir el demandant en l'anonimat és obligatori per particulars perquè la normativa de privacitat ho exigeix, però sí és persona jurídica es podria identificar d'acord amb la Llei.

La manca d'informació oficial sobre la identificació de la propietat que desnona, demana doncs també treballar a través de fonts alternatives de dades. Els informes publicats per l'Observatori Desc i la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca de Barcelona (2013, 2015, 2013-2016, 2018, 2020 i 2022) sobre exclusió residencial, contenen informació sobre la propietat dels habitatges de les persones enquestades, però si bé aporten informació per exemple de les entitats financeres propietàries, es tracta de població en risc de desnonament, és a dir en fases més properes o llunyanes del moment extrem d'un desallotjament, per tant, és una font de dades interessant però no del tot específica per identificar qui és darrere els desnonaments assenyalats durant un any concret.

La mateixa PAH ha elaborat un registre dels desnonaments, que a més de ser una eina d'organització, fou pensat alhora com a forma

14 Segones residències, locals comercials etc. Tampoc els diferencien els procediments en finques urbanes dels de les rústiques.

15 Per a consultar una explicació detallada de les dades sobre desnonaments d'ocupació disponibles i les seves mancances, es recomana consultar el capítol 4 de l'informe: "[L'evolució dels desnonaments 2008-2019: de l'emergència a la consolidació d'una crisi habitacional](#)" (Observatori DESC, 2020).

16 Pèrdua de l'habitatge ocasionada per una pujada inassumible del preu del lloguer, per l'extinció del contracte, execució de la hipoteca o altres situacions, que provoca un abandonament de l'immoble sense un procediment judicial, degut a la por al desallotjament i a la necessitat de les persones de cercar alternatives. També inclou casos de mobbing i desallotjaments extrajudicials. Fou amb el naixement del Sindicat de Llogateres quan el terme "desnonaments silenciosos" entrà amb força al debat públic.

17 Les investigacions situades al territori català o espanyol que s'han localitzat es referencien a la bibliografia. Una de les publicacions més completes és l'estudi de Domènech, A. i Gutiérrez, A., "Paisatges després de la batalla: geografies de la crisi immobiliària" (2018, Barcelona: Societat Catalana de Geografia).

18 Vives-Miró et al. (2018).

19 Gutiérrez i Domènech. (2018).

20 Gutiérrez i Delclòs. (2017).

21 Gutiérrez i Domènech. (2018).

22 Sala. (2021).

23 Per exemple per respondre preguntes bàsiques que fonamentin una política pública per intervenir en els desnonaments: amb qui cal interlocutar o intermediar per evitar el desnonament? quina són les mesures legals que l'afecten?



### 2. Estat de la qüestió i fonts de dades | Observatori DESC

per col·laborar a pal·liar la manca d'informació esmentada. En aquest registre de la PAH s'identifica el demandant del desnonament quan és una persona jurídica. Aquesta font presenta algunes imprecisions pel fet que diversos activistes han incorporat manualment les dades.<sup>24</sup> A més, el registre només recull els desnonaments en què ha intervingut la PAH, que a Barcelona va ser de 427 entre els anys 2018 i 2021. Aquesta xifra suposaria una mica més d'un 5% dels 7.289 desnonaments practicats a la ciutat segons el CGPJ.<sup>25</sup>

En qualsevol cas, el registre de la PAH de Barcelona constitueix una font molt valuosa, ja que és de les úniques disponibles sobre aquesta matèria que especifiqui el tipus de propietari vinculat al desnonament<sup>26</sup>. Tot i que el nombre de registres no permet identificar tots els promotors de desnonaments, proporciona un mostreig per analitzar quin tipus d'entitats hi estan involucrades i la seva incidència a la ciutat. De la mateixa manera, aquesta font permet constatar els canvis que s'han produït a Barcelona durant els darrers anys en aquest camp<sup>27</sup>. L'anàlisi i les conclusions de-

rivades d'aquesta font d'informació principal, es contrasta amb dades obtingudes a través d'una sol·licitud d'informació pública a l'Ajuntament de Barcelona, vinculada a una recerca anterior<sup>28</sup> i publicades per primer cop en detall en aquest article, que permeten distingir si la propietat rere els desnonaments on l'administració intervé és un gran o petit tenidor.

Més enllà de saber a qui pertany o qui hi ha al darrere de situar una llar en risc de desnonament, l'estructura de la propietat del parc d'habitatges és en general una qüestió sobre la qual hi ha una manca preocupant de dades. En efecte, les fonts de dades d'on es podrien extreure dades sobre l'estructura de la propietat (Cadastre, Registre de la Propietat, Registre de fiances de lloguer o altres) no es publiquen ni són consultables de forma oberta, alhora que tampoc estan sistematitzades per poder extreure informació estructurada, com per exemple el número d'habitatges d'un grup societari d'un mateix propietari o la quantitat total d'habitatges de tenidors d'una dimensió concreta.

És per això que són fonamentals les recerques científiques o investigacions periodístiques publicades recentment i que hi posen el focus. En són exemples els treballs de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) centrats en l'estructura i concentració de la propietat d'habitatge a Barcelona (2018, 2020 i 2022) i a Catalunya (2020), investigacions d'alt valor per ser les pioneres en aquest camp<sup>29</sup>. Per altra

24 Pot haver-hi errors materials a la presa de dades. Així mateix, les dades s'han pres en castellà i en català, cosa que en dificulta la compilació ja que el mateix carrer pot aparèixer amb diferents nomenclatures. De la mateixa manera, hi ha dades que s'han transcrit de maneres diferents.

25 Al llistat també hi ha desnonaments d'altres municipis com l'Hospitalet de Llobregat (54), Sant Adrià de Besòs (5), Castelldefels (1), Santa Coloma de Gramenet (1), Gavà (1) i Cornellà (1) i Badalona (1). Segons el CGPJ, la definició de llançaments practicats, per tant la que recull l'estadística judicial, és la següent: "Se contabiliza un lanzamiento por cada bien inmueble cuyo lanzamiento o entrega posesoria se acuerde, con independencia de los señalamientos que genere y del tipo de proceso en el que se acuerde o la fase en que éste se encuentre, siempre que implique un cambio en la posesión de un inmueble, y sin tener en cuenta si se trata de una finca rústica o urbana ni si es o no una vivienda. A efectos estadísticos, se incluirán en este apartado tanto los lanzamientos que se acuerden en fase de ejecución como las entregas de posesión, o las resoluciones que supongan la entrega mediata por entrega voluntaria del bien sea ésta a la parte directamente o en el órgano judicial".

26 L'Ajuntament de Barcelona ha publicat en alguns informes basats en les dades del SIPHO (Servei d'Intervenció a la Pèrdua d'Habitatge i Ocupació), en què es destaca el pes dels grans tenidors en els desnonaments en què l'esmentat servei ha intervingut, però sense distingir en el propietari específic. [L'últim informe publicat, per a desnonaments en què s'ha intervingut el 2020 i el primer trimestre del 2021, es pot consultar al següent enllaç \(Informe sobre els desnonaments de famílies vulnerables a la ciutat de Barcelona: 2020 i primer semestre el 2021\). \(Ajuntament de Barcelona, 2021\).](#)

27 Per ampliar sobre aquesta qüestió, [consulteu els informes sobre](#)

[emergència habitacional a Barcelona publicats per la PAH, l'Aliança contra la Pobresa Energètica, Observatori DESC, Enginyers Sense Fronteres i l'Agència de Salut Pública de Barcelona: Emergència habitacional, pobresa energètica i salut. Informe sobre la inseguretat residencial a Barcelona 2017-2020 \(2020\), Informe sobre la situació del dret a l'habitatge, la pobresa energètica i el seu impacte a la salut a Barcelona \(2018\), Exclusió residencial al món local: crisi hipotecària a Barcelona \(2013-2016\).](#)

28 Delgado, L. (Coord), 2022. *Estat de l'exclusió residencial: impactes de la Llei 24/2015 i altres mesures de resposta*. Barcelona: Observatori DESC, Enginyeria Sense Fronteres, PAH de Barcelona, Aliança contra la Pobresa Energètica.

29 *Estructura i concentració de la propietat d'habitatge a la ciutat de Barcelona (2018, 2020 i 2022)*, *Estructura i concentració de la propietat d'habitatge a Catalunya (2020)*. Es tracta d'investigacions innovadores, d'alt valor per aportar dades no publicades fins al moment. Als apartats

### 3. Desnonaments i Estructura de la Propietat a Barcelona | Observatori DESC

banda, tenim també les aportacions de mitjans d'informació d'investigació sensibles davant la crisi de l'habitatge, com és el cas de *La Directa* i de *Crític* en l'àmbit català<sup>30</sup>, que han publicat diversos reportatges referents a l'estructura de la propietat del parc d'habitatges buits en mans de grans tenidors i de qui són els grans arrendadors d'habitatge a casa nostra, a través de peticions d'informació de dades sobre dos registres públics<sup>31</sup>. En un dels casos ha estat obstruïda la seva publicació<sup>32</sup>, quedant palesa un cop més la disputa que existeix entorn el coneixement d'una informació que té implicacions directes i clares en relació al debat de quines polítiques i regulacions cal fer -o no- per garantir el dret a l'habitatge digne i adequat de la població.

Així doncs, la manca de dades és un fet i la disputa al seu entorn, evident. Com a exemple, és útil fixar-se en el debat públic existent a Catalunya i l'estat espanyol entorn la necessitat de regular o no els preus dels lloguers: d'una banda, les posicions desfavorables a la regulació dels lloguers argumenten sovint que una contenció legal dels preus perjudica un mercat format majoritàriament per petits propietaris, mentre que de l'altra, visions que consideren necessària una intervenció pública destaquen el pes cada cop major dels grans operadors i la necessitat d'actuació consegüent dels poders públics. En el marc de la conversa social sobre quin és el rol dels grans propietaris en el mercat de lloguer, diversos

mitjans van publicar que tan sols "el 15% restant estaria en mans de grans tenidors" però aquestes dades no són consultables en l'estadística oficial<sup>33</sup>. En canvi, les dades aportades pels estudis mencionats del OH-B, mostren un major pes dels grans propietaris en el mercat del lloguer a ciutats com Barcelona i Catalunya (del 32,4% i el 24,4% el 2020, respectivament). L'últim informe de l'O-HB sobre el mercat immobiliari del 2021 mostra que els grans propietaris de més de 10 habitatges tenen el 36% dels pisos de lloguer (un 3,6% més que al 2020).

Quina de les dues posicions i dades utilitzades són més properes a la realitat? Quin és el seu paper i responsabilitat en els desnonaments? Aquesta recerca tracta d'aportar algunes respostes a aquest tipus de preguntes.

## 3. DESNONAMENTS I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT A BARCELONA

### DESNONAMENTS A BARCELONA

El total de desnonaments<sup>34</sup> practicats durant 2013 al municipi de Barcelona va ser 3.289. Aquest número va baixar de mica en mica fins a 2.125, l'any 2019. Per la seva banda, l'estat d'alar-

respectius de metodologia dels esmentats informes, s'exposen les tècniques d'obtenció de dades utilitzades, advertint d'alguns dels seus límits.

<sup>30</sup> La Directa fou el primer mitjà català que va investigar en base a dades del Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant (2020) i després Crític va aportar una nova investigació periòdica (2022). Aquest segon mitjà ha usat dades del Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes per estudiar el paper dels grans propietaris en el mercat de lloguer (2022).

<sup>31</sup> Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant i Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes.

<sup>32</sup> La Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona va interposar una demanda judicial contra la resolució de la Comissió de Garantia del Dret d'Accés a la Informació Pública (GAIP) que obligava a l'INCASÒL, gestor del Registre, a facilitar dades a *Crític* sobre la denominació dels propietaris persones jurídiques de més de 10 habitatges que tenen habitatges llogats amb la fiança obligatòria corresponent dipositada: <https://www.elcritic.cat/sobre-critic/novetats/la-cambra-de-la-propietat-porta-una-investigacio-de-critic-al-tsic-117155>

<sup>33</sup> Es mostren exemples de 2 mitjans, un vinculat al món immobiliari i l'altre generalista, però ambdós es fan ressò de la mencionada distribució de la propietat, afirmant que "España és un país de petits propietaris". No obstant, si es consulten les [estadístiques publicades per la Direcció General del Cadastre](#), no és possible extreure el percentatge d'habitatges en mans de propietaris de més de 10 habitatges (grans tenidors), perquè tan sols hi ha dades sobre el nombre de propietaris d'aquest tipus, sense ésser consultable els habitatges que ostenten. Veure les notícies als enllaços següents:

<https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/compraventa/se-multiplican-por-dos-los-propietarios-de-3-o-mas-viviendas-en-espana>, <https://elpais.com/economia/2021-10-06/mapa-de-los-grandes-propietarios-de-viviendas-casi-el-20-esta-concentrado-en-madrid-y-barcelona.html>

<sup>34</sup> Desnonament és el terme més conegut i usat, llançament seria el terme judicial (segons el el Diccionario panhispánico del español jurídico: "Ejecución forzosa de una resolución judicial que priva a una persona de la posesión de un inmueble").

### 3. Desnonaments i Estructura de la Propietat a Barcelona | Observatori DESC

ma sanitària i les mesures adoptades va provocar que el nombre de desnonaments quedés en 1.028 durant el 2020<sup>35</sup>, encara que aquesta xifra va tornar a pujar a 1.755 l'any 2021.

Barcelona concentra el 18,7% dels desnonaments de Catalunya del 2021 i 4,2% dels de tot l'estat<sup>36</sup>. Del 2013 al 2021, el pes dels desnonaments a la ciutat respecte els totals a nivell català va baixar del 20,5% al 17,1% fins el 2019, augmentant el 2020 i 2021 fins al 17,9% i 18,7%, evolució que es repeteix respecte dels desnonaments estatals, per tant, el nombre de desnonaments practicats a Barcelona respecte dels totals ha augmentat el

2021, darrer any amb dades disponibles<sup>37</sup>. Diferenciant per tipus, el 2013 hi va haver 320 desnonaments provinents d'hipoteques i 2.770 de lloguer, ambdós tipus van baixar a 175 i 1.713 l'any 2019. Si bé, a causa de l'estat d'alarma hi va haver 59 desnonaments hipotecaris i 904 de lloguer l'any 2020, el seu nombre va tornar a pujar el 2021 a 169 i 1.431, respectivament.

Les hipoteques tenen segons les darreres dades anuals completes (2021) poc pes en la composició dels desnonaments a Barcelona (9,6%) i el lloguer és la tinença dominant en els processos de pèrdua de l'habitatge a la ciutat (81,5%), mentre la categoria "altres" de l'estadística judicial oficial és la menor (8,8%)<sup>38</sup>. No obstant, els de

35 L'informe "Estat de l'exclusió residencial: impactes de la Llei 24/2015 i altres mesures de resposta" (Delgado, L. (Coord), 2022), ha aportat per primer cop dades sobre l'impacte de mesures com la moratòria estatal per alguns desnonaments (apartat 3.2.3.1): "En l'àmbit català es reporten 3.974 comunicacions i 4.018 informes socials, dades que el Ministeri considera completes. En conseqüència, en un 42,8% dels 9.398 llançaments practicats l'any 2021 s'hauria sol·licitat suspensió a través d'un informe social, que no s'aportaria si no existís vulnerabilitat".

36 Valors proporcionals al pes de la seva població i habitatges principals respecte l'escala catalana i espanyola. A Barcelona viu el 21,3% de la població catalana i el 3,5% de l'espanyola (2021, INE i Idescat). Segons el cens de població i habitatges de l'INE (2011), la ciutat tenia el 3,2% dels habitatges principals de Catalunya i el 3,8% dels estatals.

37 4,9% dels desnonaments estatals el 2013, pes que va disminuir fins el 3,5 el 2020 i que ha augmentat de nou el 2021 fins el 4,2%. Les xifres completes per l'any 2022 seran consultables a partir de març del 2023, veure calendari estadístic a:

<https://www.poderjudicial.es/cgpi/es/Temas/Estadistica-Judicial/Calendario-de-Publicaciones/>

38 Segons el CJPG inclou desnonaments derivats de laudes arbitral, processos de família, etc. L'Observatori DESC (2020, pàgs. 19-25) va realitzar una aproximació als desnonaments inclosos en aquesta categoria, entre els quals es compten alguns d'ocupació, però no pas tots, així com un anàlisi a l'evolució d'aquest tipus de desnonaments en base a d'altres fonts estadístiques.

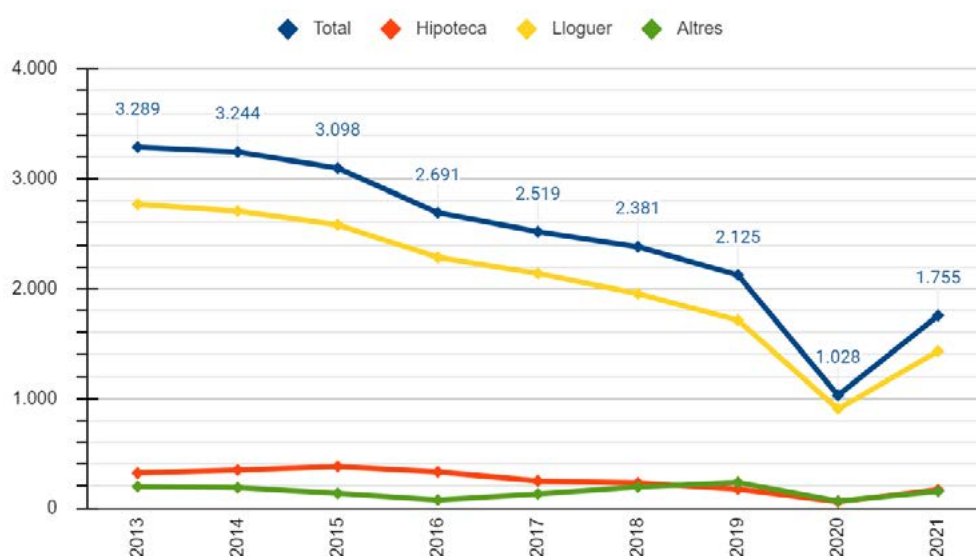


Figura 1. Evolució 2013-2021 del número de desnonaments totals i per tipus a Barcelona  
Font: Elaboració pròpia a partir de dades del CGPJ.

### 3. Desnonaments i Estructura de la Propietat a Barcelona | Observatori DESC

tipus hipotecari pujaren en pes del 2013 al 2016 (de 9,7 a 12,3%), baixant després i assolint un mínim l'any de la pandèmia (5,7%) i pujant de nou el 2021 (9,6%). Els de lloguer són majoritaris des del 2013, mantenint-se en percentatges entre el 83-85% dels totals fins el 2017, baixant al 82-80% entre 2018-2019, marcant un nou màxim de 87,9% el 2020, i baixant al 81,5% l'any següent.

El nombre de persones desnonades és un indicador important per dimensionar el seu impacte social i el tamany mitjà de les llars permet calcular la població que ha estat en risc de perdre l'habitatge habitual (ODESC, 2020), o que directament l'ha perdut perquè el desallotjament ha estat executat<sup>39</sup>.

Del 2013 al 2021 han estat desnonades a Barcelo-

na 55.325 persones, que correspon a 6.147 habitants de la ciutat cada any<sup>40</sup> i significa que durant aquest període el 3,3% de la població de la ciutat ha patit un dels 2.549 que s'han produït de mitja anualment<sup>41</sup>, xifres que coincideixen amb les del propi Ajuntament, una mitjana anual de 1.920 unitats familiars en risc de desnonament ateses amb una cobertura de la intervenció pública<sup>42</sup> del 86% dels desallotjaments practicats (ODESC, 2022).

## ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT A LA CIUTAT

Pel que fa a l'estructura general del parc, l'any 2018 hi havia 774.190 habitatges de 512.178 propietaris a la ciutat de Barcelona (O-HB, 2018). Els majoritaris (497.345 propietaris) eren les persones físiques (97,1%) i tenien el 84,6% dels habi-

39 L'estadística del CGPJ informa dels "desnonaments practicats", però les definicions metodològiques detallen que es comptabilitza "un llançament per cada bé immoble el llançament o lliurament del qual possessòria s'acordi, amb independència dels assenyalaments que generi i del tipus de procés en què s'acordi o la fase en què aquest es trobi, sempre que impliqui un canvi en la possessió d'un immoble, i sense tenir en compte si es tracta d'una finca rústica o urbana ni si és un habitatge o no". Per tant, un desnonament amb data que es posposi per la intervenció de la defensa, de Jutjats, social o de l'administració i que generi un nou assenyalament o successius, només és comptaria un cop.

40 S'ha adoptat com a dada de referència del tamany mig de la llar de 2020, de 2,5 persones per habitatge (INE).

41 La referència pel càlcul ha estat la població de la ciutat l'any 2020 segons el padró, de 1.664.182 persones.

42 Servei d'Intervenció en situacions de Pèrdua de l'Habitatge i Ocupacions (SIPHO) i Oficines d'Habitatge (OH).

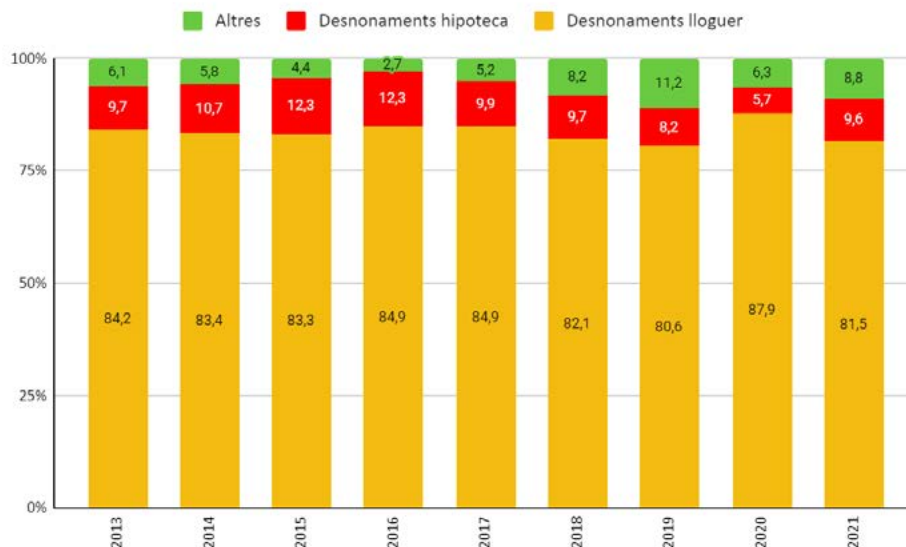


Figura 2. Evolució 2013-2021 del número de desnonaments toper tipus en percentatge a Barcelona  
Font: Elaboració pròpia a partir de dades del CGPJ.

### 3. Desnonaments i Estructura de la Propietat a Barcelona | Observatori DESC

tatges (655.300). Les persones jurídiques representaven el 2,6% (13.507), i acumulaven el 10,7% dels habitatges (82.839), i les administracions l'11,6% dels habitatges<sup>43</sup>. Un any després, hi havia 780.775 habitatges en mans de 514.978 propietaris (O-HB, 2020). Els majoritaris (499.635) eren també les persones físiques (97%) amb el 84,3% dels immobles (658.006) i les empreses tenien un pes molt menor del 2,7% (14.057 propietaris) i acumulaven un 11,4% dels habitatges de la ciutat (88.839), mentre les administracions disposaven del mateix habitatge sobre el total.

Les darreres dades publicades, del 2021 (O-HB), identifiquen 785.757 habitatges de 520.586 propietaris, amb una distribució de pes interna entre particulars i les empreses igual a l'any anterior, però augmentant en quantitat absoluta els immobles en mans de persones jurídiques (91.256 habitatges), acumulant l'11,6% del total dels habitatges de la ciutat.

Aquestes dades mostren com les empreses augmenten lleugerament el seu pes relatiu dins

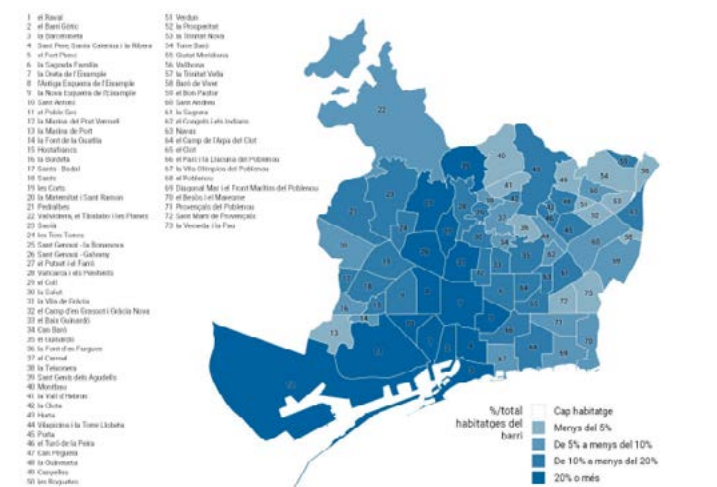
<sup>43</sup> La resta de diferencials corresponen a d'altres tipus de propietaris (1% del parc i 2,1% sense dades).

l'estructura de la propietat, acumulant més habitatge (un 1% més en 4 anys), però no és possible extreure grans conclusions sobre la seva concentració-desconcentració. En canvi, si centrem el focus en el tamany del seu patrimoni, distingint el pes dels grans tenidors –també anomenats “grans propietaris privats”– i exclouent les administracions o el tercer sector d'aquesta categoria<sup>44</sup>, el panorama canvia.

En efecte, segons la mateixa font, el 2018 un 0,82% dels propietaris privats (4.236) amb més de 10 habitatges (grans tenidors) acumulaven el 14,4% dels habitatges (111.758), amb un nombre mitjà d'habitatge de 28,9 habitatges. D'aquest patrimoni, 54.135 unitats eren propietat de persones físiques (48,44%) i 57.623 de persones jurídiques (51,56%). Si considerem la definició de la Llei 24/2015 (més de 15 habitatges<sup>45</sup>), els grans

<sup>44</sup> S'exclouen les administracions i entitats sense ànim de lucre, a més de les institucions religioses, les comunitats de béns/propietaris i la categoria “altres”, per simplificar els càlculs i respectar les categories de la recerca d'on s'ha extret les dades, tot i ésser els “no públics”, propietaris de tipus privat. Aquesta elecció es deu al fet que la pròpia normativa, tant catalana com estatal, no considera les administracions ni el tercer sector o els promotors socials com a grans tenidors.

<sup>45</sup> Definició vigent en aquell moment (2018), ja que posteriorment s'ha reduït a 10 habitatges per persones jurídiques.



Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre, dades de HUTS de la Generalitat de Catalunya, el registre de certificats energètics de l'Institut Català de l'Energia i el registre cadastral municipal facilitat per l'Ajuntament de Barcelona

Figura 3. Percentatge d'habitatges per barris en mans de grans tenidors privats el 2019 a Barcelona  
 Font: Mapa 4 de l'estudi “Estructura i concentració de la propietat d'habitatge a la ciutat de Barcelona” (OHB, 2020)

### 3. Desnonaments i Estructura de la Propietat a Barcelona | Observatori DESC

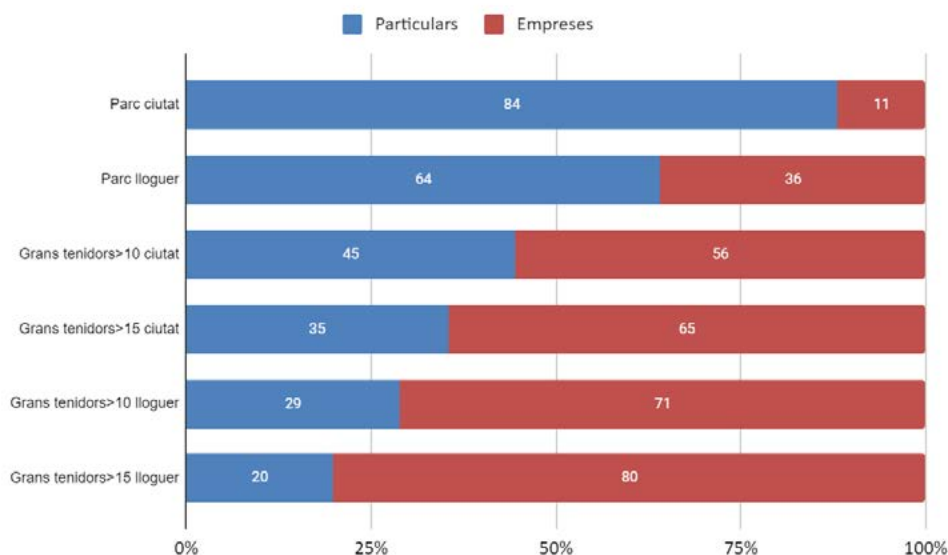


Figura 4. Parc de la ciutat, de lloguer i diferenciat per grans tenidors segons naturalesa jurídica i nombre d'habitatges el 2021 (en % sobre el total de l'habitatge per cada categoria)  
 Font: Elaboració pròpia a partir de OHB (2022).

operadors privats n'acumulaven 46.241, dels quals 18.317 pertanyien a persones físiques (el 39,6%) i 27.924 a persones jurídiques (el 60,4%), representant el 6% del total del parc a la ciutat.

El 2021, 4.391 grans propietaris (0,84% dels totals) mantenien un 14,7% dels habitatges de Barcelona (115.971), amb el mateix nombre mitjà d'habitatges que el 2020, dels quals, 51.632 pertanyien a particulars (44,5%) i 64.339 a empreses (55,47%). Segons la definició de la "lleï catalana antidesnonaments" acumulaven 99.641 immobles, 35.302 dels quals eren de particulars (35,4%) i 64.339 de persones jurídiques (64,57%), concentrant el 12,6% del total del parc a la ciutat<sup>46</sup>.

D'altra banda, els grans propietaris tenen un pes més significatiu en els barris més cèntrics i no hi ha cap barri sense patrimoni d'aquest tipus de propietari (OHB, 2022). Cal destacar que, més enllà de les mitjanes i també pel 2021, en 15 barris els grans tenidors privats concentren més del 20% dels habitatges, mentre que tan sols en 4 barris les administracions tenen més del 20% del parc; tendència que mostra el rol cada cop major d'aquests grans operadors privats al mercat de l'habitatge així com una paradoxa respecte la insuficient presència pública<sup>47</sup>.

Tenint en compte que el 81,5% dels desnonaments practicats el 2021 són de lloguer (CGPJ, 2022), és clau fixar-se en l'estructura de la pro-

46 El 2019 (OH-B, 2020) es detecta un lleuger augment del pes dels grans tenidors de més de 10 immobles a la ciutat, que passen a ser el 0,90% dels propietaris (4.537) i acumulaven el 14,7% dels habitatges de Barcelona (115.050). D'aquest patrimoni, 52.365 habitatges eren de persones físiques (45,51%) i 62.585 d'empreses (54,39%). Segons la definició de la "lleï catalana antidesnonaments" acumulaven 91.263 immobles, 36.283 dels quals eren de particulars (39,75%) i 54.980 de persones jurídiques (60,25%), concentrant l'11,7% del total del parc a la ciutat. L'augment del 6 al 11,7% dels immobles de la ciutat propietat de grans tenidors segons la definició del 2018 al 2019, que es consolida el 2021 al 12,6% es deu probablement a l'ampliació dels propietaris

inclosos en aquesta, que fins el 2019 incloïa més de 15 habitatges d'empreses, i posteriorment es rebaixa a 10 immobles per aquestes i inclou les persones físiques de més de 15 immobles, abastant per tant més habitatges i propietaris dins la categoria que s'estudia.

47 Les dades són del darrer estudi del 2021 (OHB). Cal tenir en compte en canvi, que la figura 3 mostra dades del 2019. S'ha escollit la imatge del 2019 perquè a l'estudi del 2022 es troben les dades dels grans tenidors de més de 10 habitatges que no són administracions públiques per barris, però no representades en un mapa. El nombre de barris amb més d'un 20% d'habitatges de grans tenidors o d'administracions, es manté del 2019 al 2021.

### 3. Desnonaments i Estructura de la Propietat a Barcelona | Observatori DESC

pietat dels habitatges arrendats. Segons l'OHB, l'any 2021 hi havia 202.393 habitatges de lloguer a la ciutat de Barcelona de 99.264 propietaris i 86.474 persones físiques dominen el mercat (87,1% dels propietaris) concentraven el 63,5% dels habitatges del parc (128.572 habitatges). Tanmateix, 12.790 persones jurídiques amb un pes del 12,9% del total de propietaris acumulaven un 35,5% dels habitatges en lloguer (71.790 habitatges).

Centrant-nos novament en els grans tenidors privats<sup>48</sup>, les darreres dades publicades ens parlen de 1.726 grans propietaris que lloguen habitatges amb més de 10 habitatges (grans tenidors) són el 1,7% dels arrendadors però acumulen el 23,2% dels habitatges en lloguer (47.003), amb una mitjana de 29,3 habitatges<sup>49</sup>, 13.577 en mans de persones físiques (28,9%) i 33.426 propietat de persones jurídiques (71,1%). Segons la definició legal de la Llei 24/2015, 1,3% dels propietaris (1.307) n'acumulaven el 2021 41.747 immobles, 8.321 de particulars (19,9%) i 33.426 de persones jurídiques (80,06%), que representaven el 20,6% del total del parc a la ciutat amb una mitjana de 33,6 habitatges<sup>50</sup>.

L'estructura de la propietat dels habitatges de lloguer mostra que, tot i que les definicions legals del concepte gran propietari (gran tenidor)<sup>51</sup> han estat necessàries per regular mesures d'habitatge i permeten fer-se una idea ràpida de la seva distribució, la realitat es pot observar

amb matisos. En efecte, si ens fixem en aquesta incloent a propietaris mitjans i grans<sup>52</sup> i segons l'O-HB, l'any 2020 els que tenien 3 habitatges o més concentraven el 53,3% del parc de lloguer o els que n'acumulaven més de 6 immobles el 41,9% dels habitatges llogats, veient com en panorama canvia lleugerament i la concentració de la propietat creix.

L'altra cara de la moneda és que el 46,7% dels habitatges llogats és posseïda per petits propietaris amb entre 1 i 2 immobles. El 2021, el 51,4% dels lloguers estava controlat per grans propietaris de 3 immobles o més i els que en tenen 2 o 1 representaven el 48,6% dels habitatges llogats.

Pel que fa a Catalunya, el 2020<sup>53</sup> hi havia 155.130 habitatges de lloguer en mans de grans tenidors que tenen més de 10 habitatges, el 23,7% dels totals llogats (653.272 amb fiança registrada), dels quals un 77,2% són en mans d'empreses i el 22,8% en mans de particulars<sup>54</sup>.

Tal i com mostra la *Figura 4*, el pes de les empreses dins l'estructura de la propietat a Barcelona és major entre els propietaris dels habitatges de lloguer (36%) que per tot el parc de la ciutat (11%), concentrant menys de la meitat del mercat de lloguer però una quantitat d'habitatge important, que s'explica tenint en compte la forta entrada d'inversors al sector del lloguer els darrers 10 anys. Si focalitzem en els habitatges de grans tenidors, les empreses concentren més de la meitat dels habitatges tant per tot el parc com pels de lloguer i per ambdues definicions de

48 Veure les categories que s'hi inclouen a la nota a peu de pàgina número 44.

49 Aquesta dada inclou dins la mitja tots els grans propietaris, per tant, no exclou les administracions i altres tipus ja esmentats, amb més de 10 habitatges.

50 Veure la nota a peu de pàgina anterior.

51 10 habitatges per persones jurídiques i 15 per propietaris persones físiques a tot l'estat segons la normativa consolidada catalana de referència (art. 5, apartats 9 i 9 bis, Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica), i 10 habitatges per a tot tipus de propietaris a tot l'estat (art. 4, Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19). La llei catalana exclou les administracions públiques i les entitats socials dels grans tenidors (art. 5.9-b, apartats primer i tercer), distinció que també es recull en la seva definició estatal (art. 4.1 RDL 11/2020).

52 Aquesta recerca considera que un multipropietari és el que posseeix més de 3 habitatges, ja que si en té 2, es pot considerar que el primer és l'habitatge habitual i el segon seria un lloguer destinat possiblement a complementar ingressos.

53 Darrer any del qual s'han publicat dades (OHB, 2020).

54 Per aportar les dades actualitzades a nivell català coherents amb la definició de gran tenidor escollida en la present recerca, la referència en aquest cas és el mitjà d'informació Crític, que va obtenir les dades de la mateixa font que l'O-HB pel 2020, de l'INCASÒL. S'ha optat per l'esmentada font i no per l'estudi de l'O-HB de 2020, ja que diferencia els habitatges de propietaris amb més de 10 unitats en mans de l'administració, d'empreses i de persones físiques. Per a veure l'article consultar (Crític, 2021):

<https://www.elcritic.cat/investigacio/un-propietari-privat-te-mes-pi-sos-a-catalunya-que-ajuntament-de-barcelona-i-incasol-97716>

#### 4. Qui desnona a Barcelona? | Observatori DESC

grans propietaris. En el cas dels habitatges de lloguer, la concentració d'habitatges de grans tenidors que són empreses enfront de les persones físiques es situa entorn el 70-80% dels immobles, per tant la majoria d'aquests i d'habitatges que els pertanyen són d'empreses.

Les figures 5 i 6, permeten identificar que als darrers anys de referència dels que es disposen dades (2021), els propietaris de menys de 10 i 15 habitatges segueixen essent els majoritaris, però amb una destacable presència dels grans propietaris amb més patrimoni, en especial en el mercat del lloguer on els tenidors amb més de 10 immobles concentren el 23,2% dels habitat-

ges i els de més de 15 el 20,6%. Seria necessari contrastar l'evolució des del 2018 i en endavant, tant pel que fa al possible augment de la concentració d'habitatge a mans d'empreses, com per part de grans tenidors privats, ja que es detecta un protagonisme destacat i creixent d'ambdues categories<sup>55</sup>.

### 4. QUI DESNONA A BARCELONA?<sup>56</sup>

55 No és possible comparar l'evolució del percentatge dels habitatges llogats del 2018 al 2021 exclouent les administracions, ja que els informes de 2018 i 2020 no permeten distingir-ho, càlcul que sí es pot realitzar amb les dades de 2021 i amb les de 2018, 2019 i 2020 de tot el parc d'habitatges.

56 Aquest capítol de l'article, s'ha elaborat a partir d'una ampliació del capítol segon de l'informe "Los fondos buitres: una industria depredado-

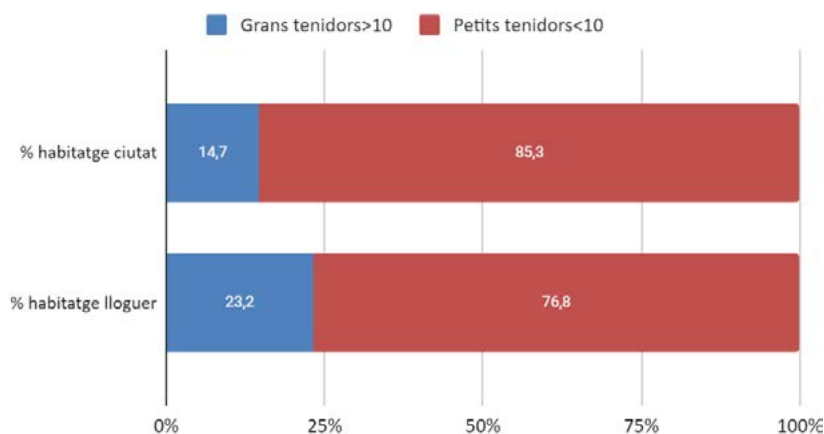


Figura 5. Parc d'habitatge de grans tenidors privats >10 habitatges de la ciutat i de lloguer el 2021 (en %)  
Font: Elaboració pròpia a partir de OHB (2022).

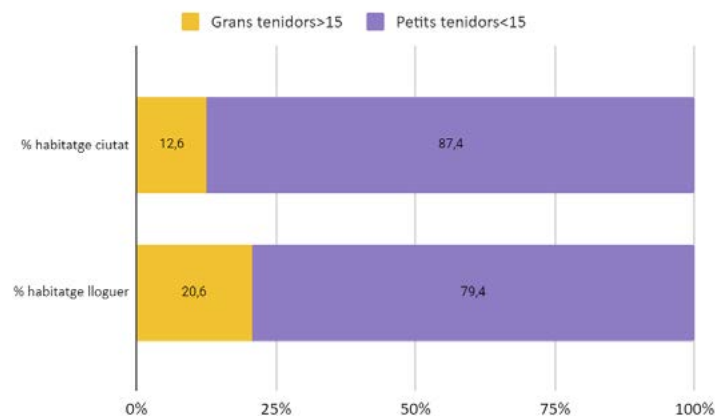


Figura 6. Parc d'habitatge de grans tenidors privats >15 habitatges de la ciutat i de lloguer el 2021 (en %)  
Font: Elaboració pròpia a partir de OHB (2022).



#### 4. Qui desnona a Barcelona? | Observatori DESC

## PRIMERA APROXIMACIÓ ALS PROPIETARIS QUE MÉS DESNONEN

Es presenten a continuació i s'analitzen les dades aportades pel registre propi de desnonaments de la PAH de Barcelona, font d'informació presentada a l'apartat segon. La investigació col·laborativa Critical Mapping in Municipalist Movements (CMMM<sup>57</sup>), ha facilitat les dades.

ra de las ciudades y de los derechos humanos", amb autoria de Manuel Gabarre de Sus i redactat amb l'impuls i coordinació de l'Observatori DESC. L'autor original ha autoritzat i revisat el seu contingut.

57 El projecte Critical Mapping in Municipalist Movements (CMMM), és un treball d'investigació orientat a recolzar els moviments socials en lluita pel dret a l'habitatge a Barcelona, Berlín i Belgrad. Considera que el mapatge crític és una eina clau per l'empoderament, doncs permet democratitzar el coneixement sobre el territori i generar connexions i aliances. A Barcelona, la tasca de mapejar els desnonaments ha estat coordinada per l'Observatori DESC amb l'objectiu d'oferir una eina per visibilitzar on tenen lloc i "qui desnona a Barcelona", contribuint així també a fer l'estructura de la propietat de l'habitatge més transparent. En el moment en que es s'ha redactat el present article, els resultats de l'esmentada investigació encara no han estat publicats. La coordinació per part de l'Observatori DESC dels treballs de mapatge dels desnonaments a Barcelona dins el projecte, ha permès incloure algunes de les cartografies en primícia. La figura 7, és una mostra de les noves "cartografies de la desposseïció" de la ciutat que aportarà l'esmentada recerca. Un dels investigadors col·laboradors del projecte de recerca esmentat, Lorenzo Vidal-Folch (*Programa d'innovació i recerca de la*

La metodologia de la recollida de dades va variar entre els anys 2018-2019 i 2020-2021-2022 (fins a l'1 de març). Per això, l'informe analitza els dos períodes de manera diferenciada.<sup>58</sup> Les dades registrades reflecteixen l'evolució de la qüestió estudiada i en concret el paper en els processos de pèrdua de l'habitatge habitual segons els tipus de propietaris.

El registre aporta les dades sobre els desnonaments que es van produir en els períodes 2018-2019 i 2020-2022 que es mostren a la Figura 8.

Les figures 9 i 10 mostren com la proporció de desnonaments duts a terme per particulars s'ha mantingut estable als dos períodes. Al registre

Unió Europea Horitzó 2020 en el marc de l'acord de subvenció Marie Skłodowska-Curie núm. 101026179), ha facilitat també referències bibliogràfiques pel present article.

58 Eduard Sala, geògraf, investigador en aquest camp i activista de la PAH a la ciutat ha recopilat les dades del 2020, 2021 i 2022, mentre que el 2018 i 2019 les dades van ser incorporades per diverses persones de la PAH. Les dades introduïdes al web sobre desnonaments són iguals en els dos períodes, el que ha canviat és l'etiqueta de la propietat, motiu pel qual es diferencien dos períodes respecte dels quals s'ha fet un tractament homogeneïtat de les categories. Tanmateix, l'establiment dels dos períodes permet veure l'evolució de la propietat rere els desnonaments.

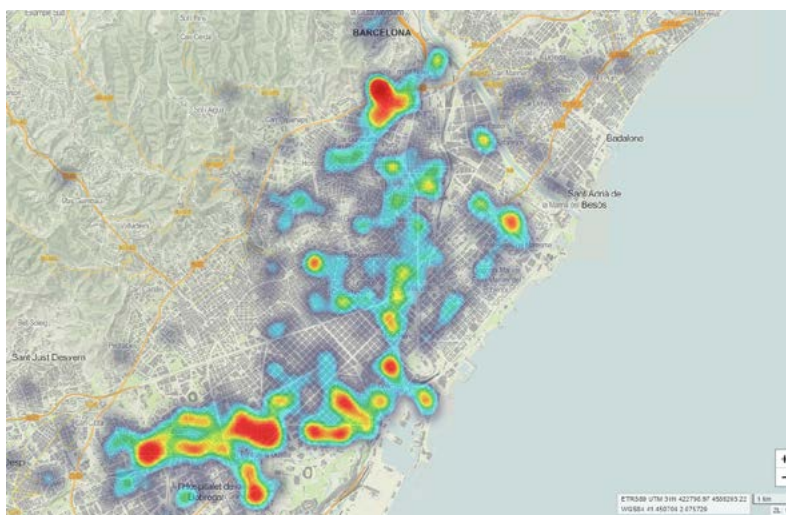


Figura 7. Mapa de casos de desnonament del Registre de la PAH Barcelona (2016-2021)\*  
Font: Critical Mapping in Municipalist Movements (2020, sense publicar).

1\* Segons les investigadores, els casos de desnonament es concentren de forma significativa a prop o entorn local de la PAH, a Hostafrancs i barris adjacents, incloent Hospitalet. Tal distribució respondria a la importància de les lògiques territorials de la lluita contra els desnonaments. L'impacte de la gentrificació i la turistificació, o els barris amb rendes baixes explicarien la resta de punts de concentració.

## Qui desnona a Barcelona?

### 4. Qui desnona a Barcelona? | Observatori DESC

del 2018-2019 suposaven el 36% i el 2018-2020 aquests sumaven el 35,78%. Pel que fa als desnonaments promoguts per immobiliàries, el percentatge baixa entre els dos períodes (14,88% i 10,29%).

Els desnonaments que s'identifiquen com a "de particulars" poden incloure multipropietaris, ja que la classificació només permet descartar que siguin empreses. De la mateixa manera, dins la categoria de "immobiliàries" podem trobar empreses associades a actors com a fons d'inversió. En relació amb aquesta qüestió per exemple, la coneguda com a "Llei catalana contra els desnonaments i els talls de subministraments"<sup>59</sup>, inclou dins el que defineix com a grans tenidors els particulars, a més de les empreses. Aquests tipus de propietaris tenen obligacions afegides per dur a terme els desnonaments, com proporcionar un lloguer social. La SAREB, els fons d'inversió o els bancs tenen aquesta condició igual que totes les societats que tinguin més de deu habitatges a Espanya i les persones físiques que tinguin més de quinze habitatges<sup>60</sup>.

Els moviments pel dret a l'habitatge han constatat l'existència de grans tenidors que han sortejat les obligacions legals d'aquesta llei mitjançant la creació de societats amb menys de deu habitatges. Tot i això, aquestes pràctiques serien fàcilment detectables si Espanya hagués posat en marxa un Registre de Titularitats Reals, tal com l'obliga la directiva comunitària contra el blanqueig de capitals des de gener de 2020<sup>61</sup>.

En aquesta línia d'actuació, l'ampliació de la Llei 24/2015 operada a través de l'aprovació de la Llei 1/2022, va incloure la creació del *Registre de grans tenidors*<sup>62</sup>, per tal d'identificar-los en l'aplicació de les mesures legals de lloguer social

61 Per ampliar, veure:

[https://www.infolibre.es/economia/espana-incumple-directiva-antiblanqueo-no-creara-registro-proprietarios-reales-empresas-fiscal-ano\\_1\\_1198706.html](https://www.infolibre.es/economia/espana-incumple-directiva-antiblanqueo-no-creara-registro-proprietarios-reales-empresas-fiscal-ano_1_1198706.html)

62 La normativa catalana és la primera que incorpora un registre específic de grans tenidors, però altres comunitats han creat amb anterioritat registre d'habitatge buits o ocupats en mans de grans tenidors, com és el cas de Catalunya (DL 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària), València (Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana) i Balears (Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears). El nou Registre es crea a través de l'article 8 de la Llei 1/2022, de 3 de marzo (addició d'una disposició adicional, la vint-i-setena, a la Llei 18/2007, de 28 de desembre). Veure la notícia sobre l'inici del seu tràmit a la pàgina web de premsa del Govern català: <https://govern.cat/salaprensa/notes-premsa/428483/govern-elaborara-registre-grans-tenidors-registre-dhabitatges-buits>

59 Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, article 5.

60 Es tracta d'una definició legal establerta per associar o no certes obligacions, com oferir un lloguer social com a sortida a un desnonament. Això no vol dir que una empresa amb 9 habitatges o una persona amb 14 no sigui un multipropietari.

Propietari habitatge amb desnonament	2018/2019	2020/2021/2022
Comunitat de veïns	3	0
Bancs	73	29
Fons d'inversió	31	52
Particulars	111	73
Immobiliàries	43	21
Entitats públiques	10	6
SAREB	15	23
Fundacions	3	0
<b>Total desnonaments</b>	<b>289</b>	<b>204</b>

Figura 8. Nombre de desnonaments segons propietari (Registre de la PAH Barcelona)  
Font: Elaboració pròpia a partir de Gabarre (2022).

## Qui desnona a Barcelona?

### 4. Qui desnona a Barcelona? | Observatori DESC

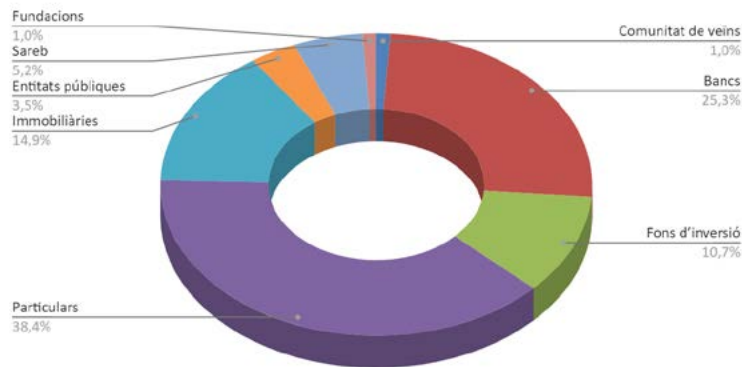


Figura 9. Pes en percentatge segons tipus de propietaris 2018-2019  
Font: Elaboració pròpia a partir de Gabarre (2022).

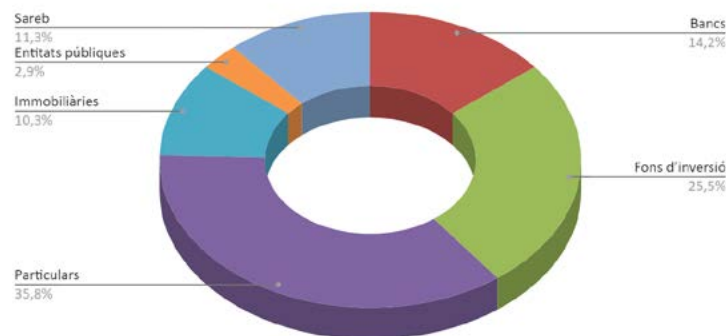


Figura 10. Pes en percentatge segons tipus de propietaris 2020-2022  
Font: Elaboració pròpia a partir de Gabarre (2022).

obligatori antidesnonaments.

Seguint amb l'anàlisi de les dades, podem veure com els desnonaments promoguts per institucions públiques també han tingut una incidència residual, que ha estat semblant durant els dos períodes. Per la seva banda, la SAREB ha duplicat els desnonaments entre els dos períodes i ha provocat una mica més d'una desena part dels desnonaments al segon període (11,3%).

El sector financer, format per la banca i els fons

oportunistes o d'inversió té una incidència semblant entre els dos períodes, augmentant lleugerament (36% i 40%, respectivament). L'evolució dels demandants dels desnonaments permet constatar que aquests fons, que col·loquialment s'anomenen "fons voltor", han substituït els bancs com a principals promotors dels desnonaments. Mentre que al primer període els desnonaments dels bancs suposaven el 25%, al segon van baixar fins al 14%. D'una manera inversa, els desnonaments promoguts per fons oportunistes van suposar un 11% al primer període i un 25% al segon.

### 4. Qui desnona a Barcelona? | Observatori DESC

Això anterior s'explica tenint en compte que els fons oportunistes van comprar desenes de milers de préstecs hipotecaris en què els deutors no estaven al corrent del pagament a la banca. Per exemple, al registre es pot constatar que el promotor del desnonament d'un mateix habitatge era BBVA el 2020, però el 2021 el demandant era una societat instrumental de Blackstone (Avir Investments 2016, S.L.).<sup>63</sup> El motiu és que Blackstone va comprar les hipoteques "moroses" de BBVA que provenien de la desapareguda Caixa Catalunya. Autors com Manuel Gabarre (2022), expliquen la incidència d'aquestes entitats als desnonaments i com es van fer aquestes grans operacions financeres.

L'apropiació dels habitatges per part de fons d'inversió es va fer -entre d'altres operacions o actuacions qüestionables- gràcies a les vulneracions de drets de les persones deutores, com és el cas del dret a retracte del deutor durant el procés legal. El fet que els bancs encara segueixin figurant com a demandants de desnonament té com a objectiu evitar el dret de retracte del deutor, que ve recollit al Codi Civil<sup>64</sup>, a més d'evitar iniciar un nou procediment de desnonament. D'aquesta manera, els bancs i els fons d'inversió utilitzen subterfugis per evitar informar el deutor, ja que la banca va vendre els crèdits hipotecaris a preus extremadament baixos en paquets que agrupaven milers d'hipoteques<sup>65</sup>, evitant demorar més temps i recursos amb nous procediments, que serien preceptius al canviar la propietat del demandant.

Aquests "trucs legals" generen un problema processal al fons voltor que va comprar el crèdit, ja que quan s'hagi de promoure un desnonament, el

jutjat podria estimar que el fons no tenia legitimació per plantejar la demanda.<sup>66</sup> Per aquest motiu poden aparèixer bancs com a promotors de desnonaments, encara que el titular real del deute sigui un fons oportunista. Per tant, és molt probable que el pes dels fons com a "desnonadors" sigui més gran que l'expressat a les estadístiques i que el dels bancs sigui menor. Els propietaris que més apareixen individualment o de forma específica rere aquestes demandes de desnonament entre 2020-2021 són la SAREB (32 casos), Blackstone Inc. (23) i Cerberus Capital Management (19). Coincideix de nou que es tracta d'empreses i de grans propietaris.

## EL PES DELS GRANS TENIDORS EN ELS DESNONAMENTS

Si sumem el pes dels grans tenidors al Registre de la PAH local, podem concloure que han estat responsables del 41% dels desnonaments del període 2018-2019, augmentant fins al 51% durant 2020-2021-2022. Segons les dades relatives al propietari demandant recollides durant els anys 2020 i 2021 destaca el fet que un 59% dels casos de desnonament corresponen a un propietari privat persona jurídica (CMMM, 2020), mentre que la resta de desnonaments els sol·liciten persones físiques (39%) i entitats públiques (2%). Per tant, a més dels grans propietaris privats, són empreses les que estan darrere de la majoria dels desnonaments: sis de cada deu, segons el Registre que s'analitza. És un percentatge proporcionalment elevat tenint en compte que aquestes controlen més de la desena part del parc total de la ciutat i la vintena part dels habitatges lloguer de la ciutat, segons les dades de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona de 2020.

Ara bé, tenint en compte que la mateixa font assenyala un domini de les empreses dins els grans tenidors d'habitatge a la ciutat, el valor és cohe-

---

63 L'habitatge estava situat al carrer Sidó de Barcelona.

64 El dret de retracte consisteix que si el banc com a titular del deute hipotecari el ven a un fons oportunista, el deutor ha de ser informat i té la possibilitat de cancel·lar el deute igualant el preu pel qual el deute s'ha venut.

65 Al capítol "Una privatització encoberta" de l'informe ja referenciat de l'autor Manuel Gabarre (2022) s'explíciten els motius pels quals les entitats financeres espanyoles es van veure obligades a vendre els seus habitatges de manera precipitada i a preus de remat.

---

66 De fet, aquesta estratègia l'estan fent servir els moviments socials d'habitatge per posposar desnonaments, així com també advocats d'ofici de les persones o famílies que s'enfronten a un desnonament.

## Qui desnona a Barcelona?

### 4. Qui desnona a Barcelona? | Observatori DESC

	2017	2018	2019	2020	2021	Total
<b>Gran tenidor</b>	1.048	1.034	1.124	744	1.072	5.022
<b>Petit tenidor</b>	1.098	1.006	1.007	779	911	4.801
<b>Sense info.</b>	205	230	157	145	284	1.021
<b>Totals</b>	2.351	2.270	2.288	1.668	2.267	10.844

Figura 11. Número de desnonaments on ha intervingut l'Ajuntament de Barcelona segons tipus de propietaris 2017-2021

Font: Elaboració pròpia.

	2017	2018	2019	2020	2021	Δ 2017-2021
<b>Gran tenidor</b>	44,6	45,6	49,1	44,6	47,3	2,3
<b>Petit tenidor</b>	46,7	44,3	44	46,7	40,2	-17
<b>Sense info.</b>	8,7	10,1	6,9	8,7	12,5	38,5

Figura 12. Pes en percentatge segons tipus de propietaris 2017-2021 i variació durant el període

Font: Elaboració pròpia.

rent i proper als percentatges ja referenciats<sup>67</sup>.

Les conclusions anteriors són coherents amb les publicades per d'altres recerques en aquest camp. A més, les dades sobre els desnonaments on ha actuat l'administració a Barcelona a través de les Oficines d'Habitatge i el Servei d'Intervenció en situacions de Pèrdua de l'Habitatge i/ Ocupacions (SIPHO) del 2017 al 2021, mostren com en un 46,3% dels casos, hi ha grans propietaris darrere, front un 44,3% que serien petits tenidors i un 9,4% on no es tenen dades (Delgado, L. (Coord), 2022). Tenint en compte que es tracta de dades per un període de 5 anys i amb una cobertura d'intervenció en desnonaments de prop del 90% dels practicats segons el CGPJ<sup>68</sup>, es tracta de tendències amb una alta fiabilitat, que corroboren la fiabilitat de les dades del Registre de la Plataforma.

Pel seu interès en la present recerca, es publiquen per primer cop noves dades desgregades obtingudes en la sol·licitud d'informació pública vinculada a l'informe citat recentment, sobre l'evolució del pes dels grans i petits tenidors en els desnonaments a Barcelona<sup>69</sup> observables als quadres d'aquesta mateixa pàgina.

Tal i com mostren les figures 12 i 13, pel darrer any amb dades (2021), un 47,3% dels desnonaments tenen un gran tenidor com a demandant, quan el 2017 eren darrere del 44,6% dels casos, amb un augment del seu pes del 2,3% del 2017 al 2021, una disminució del 17% dels petits propietaris i un creixement del 38,5% dels que no es disposa d'informació. La darrera tendència es pot explicar degut a la ràpida transformació de l'estructura de la propietat dels grans tenidors, caracteritzada per una transferència dels habitatges des dels fons d'inversió i empreses vinculades a les entitats financeres cap a societats de gestió d'actius o vendes a altres propietaris, sovint de nova creació i complexes d'identificar.

L'informe "Estat de l'exclusió residencial: impac-

<sup>67</sup> Veure apartat 3, sobre "Desnonaments i estructura de la propietat a Barcelona".

<sup>68</sup> Entre l'esmentat Servei i les Oficines d'Habitatge (OH) s'ha atès 13.438 unitats familiars del 2015- 2021 en risc de perdre el seu habitatge, amb una mitja anual de 1.920 unitats familiars ateses. Si tenim en compte que segons el CGPJ s'haurien practicat 15.597 desnonaments durant aquest període, la cobertura és del del 86,2%, estimació d'impacte realment destacada però possiblement una mica menor, ja que l'estadística judicial presenta algunes mancances que ja s'han assenyalat.

<sup>69</sup> El qual usa la definició legal de grans tenidors de la Llei 24/2015, ampliada per la Llei 1/2020 (és a dir, persones jurídiques de més de 10 habitatges i físiques de més de 15, per ambdues a tot l'estat). *Estat de l'exclusió residencial: impactes de la Llei 24/2015 i altres mesures de resposta* (Delgado, L. (Coord), 2022).

## Qui desnona a Barcelona?

### 4. Qui desnona a Barcelona? | Observatori DESC

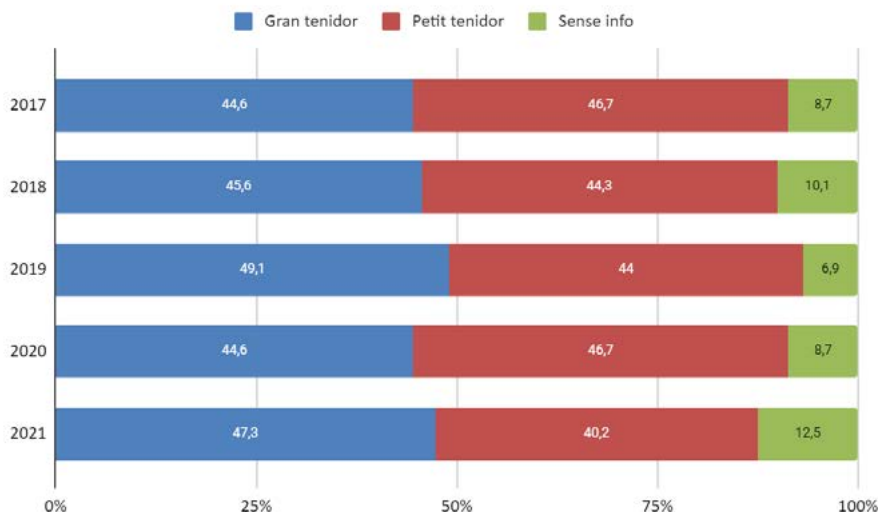


Figura 13. Pes en percentatge segons tipus de propietaris en els desnonaments 2017-2021  
Font: Elaboració pròpia.

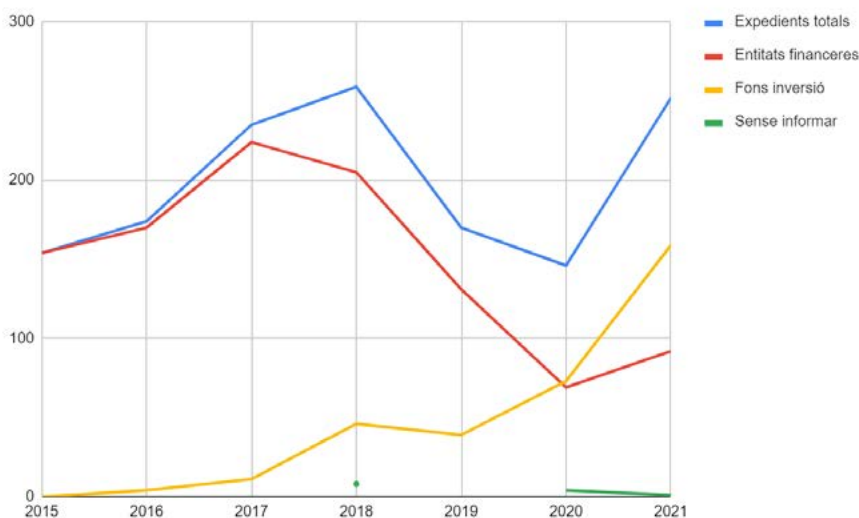


Figura 14. Lloguers socials segons evolució dels grans tenidors (Ofideute 2017-2021).  
Font: Informe "Estat de l'exclusió residencial: impactes de la Llei 24/2015 i altres mesures de resposta".

tes de la Llei 24/2015 i altres mesures de resposta" publicat el 2022 (Delgado, L. Coord.), corrobora a través d'una altra font de dades alternativa<sup>70</sup>, l'augment del protagonisme dels fons d'inversió en relació als desnonaments. L'esmentada inves-

tigació mostra com del 2015 al 2021 les entitats financeres haurien signat el 75,2% del total de lloguers socials d'expedients de desnonaments d'Ofideute per aquest període i els fons d'inversió el 23,9%<sup>71</sup>, però a partir del 2018, els contractes signats pels segons augmenten, superant el 2020 els acordats amb bancs, tendència que es

<sup>70</sup> La informació es va obtenir a través d'una petició d'informació pública a la Generalitat sobre l'evolució dels lloguers socials obligatoris en expedients de casos de desnonaments amb intervenció d'Ofideute.

<sup>71</sup> No s'aportava informació del 0,9% restant.

### 4. Qui desnona a Barcelona? | Observatori DESC

manté pel 2021 i que demostra el major protagonisme d'aquest nou tipus d'operador en els processos de desposseïció de l'habitatge<sup>72</sup>.

## UN "ZOOM" ALS PRINCIPALS RESPONSABLES

Un cop clarament esbossat el perfil dels principals impulsors de desnonaments a la ciutat de Barcelona, que són grans tenidors persones jurídiques, és convenient preguntar-se si tenen un protagonisme diferenciat segons els tipus de desnonament. Al no disposar de dades desagregades en cap de les fonts d'informació principals (Registre de la PAH i dades facilitades per l'Ajuntament), tan sols es podran apuntar algunes correlacions inicials, tendències que serien interessants de validar i ampliar en futures recerques.

És clar que pels desnonaments hipotecaris, el pes de les entitats financeres i la seva constel·lació de societats vinculades és pràcticament del 100%, tot i que ja s'ha mencionat que alguns "fons voltors" o altres societats que han adquirit paquets de deute o habitatges, tracten d'executar desnonaments, continuant de forma fraudulenta el procediment original o instant-se un de nou. Tot i ésser d'escales diferents (estatal, catalana o per Barcelona) els informes publicats per l'Observatori Desc i la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca de Barcelona (2013, 2015, 2013-2016, 2018, 2020 i 2022) mostren l'evolució del pes de les entitats financeres rere els desnonaments i la entrada posterior de noves societats o fons d'inversió. Així, mentre del 2013-2016 el conglomerat BBVA-CX era propietari del 55% dels habitatges en risc de desnonament hipotecari, el 2018 n'era del 70% i el 2020 del 48%, mostrant el procés de concentració-

desconcentració vinculat a les fusions (BBVA-CX el 2016) i el posterior traspàs d'actius a noves societats. El darrer informe, del 2022 i per tota Catalunya, mostra la concentració en Bankia-CaixaBank després de la fusió (21% casos) o el menor pes de BBVA-CX (19%) o Banc Sabadell (13%), lligat a l'aparició de fons d'inversió com Cerberus (5%), Blackstone (4%) i el 38% restant, d'altres que inclouen les gestores d'Anticipa-Blackstone (Budmac 6%), de Banc Sabadell (Promontoria Real Estate 5%)<sup>73</sup>.

Pel que fa a les ocupacions, informes de la mateixa autoria com el del 2018 per casos de Barcelona, ja les situen en percentatges similars a les problemàtiques hipotecàries, possiblement per accés sense títol a habitatges buits derivats dels desnonaments hipotecaris executats, ja sigui per part de persones que els van patir directament o en d'altres situacions d'exclusió residencial. Però en qualsevol cas, el 82% vivien en immobles propietat de bancs o grans tenidors, percentatge que baixa el 2020 al 72% i que puja de nou el 2022 en un informe a nivell català al 90%, amb un 60% en habitatges d'entitats financeres i el 30% propietat de fons "voltors".

L'acumulació d'habitatges per part de la banca fruit de la desposseïció massiva d'habitatge provinent d'hipoteques i d'edificis nous en territoris amb sobreproducció d'habitatge, com a solució a la crisi immobiliària i financera espanyola, ha estat àmpliament explicada en la literatura acadèmica i corroborada a través de recerques que han usat la cartografia dels desnonaments o dels habitatges acumulats per les entitats financeres per identificar les esmentades lògiques i processos (Domènech, A. i Gutiérrez, A. 2018, 2020, Gutiérrez, A. i Delclòs, X. 2017). Tots aquests habitatges en desús són als que posteriorment han accedit sense títol (ocupant) milers de persones en exclusió residencial.

En canvi, pels habitatges llogats l'anàlisi ha

<sup>72</sup> Veure per a més informació, les figures 20 i 21 de l'informe referenciat (Delgado, L. Coord., 2020).

<sup>73</sup> SAREB i Banco Santander (6% i 4%).

### 4. Qui desnona a Barcelona? | Observatori DESC

d'ésser diferent. Les dades indiquen que pels casos de desnonament per impagament o fi de contracte de lloguer en seguiment a la sèries d'informes mencionats, el 61% eren arrendadors grans tenidors el 2018, baixant al 59% el 2020, on pel 22% de les situacions seria una entitat financera i pel 37% una empresa<sup>74</sup>. En efecte, investigacions aplicades sobre els patrons en els desnonaments de lloguer per exemple en el cas de la ciutat de Palma de Mallorca (Vives Miro, S., Rullan, O., i González, J. M. 2018), apunten que els processos d'acumulació per desposseïció d'habitatge estan impregnats de la mateixa lògica (la financiarització de l'entorn construït), però els seus mecanismes donen lloc a diferents formes de desnonaments. Els processos d'acumulació referits a la gentrificació i la turistització estan més lligats als desnonaments d'inquilines, amb una especialització difusa i diferent als desnonaments hipotecaris<sup>75</sup>, situada en barris de classe mitjana o mitjana alta, gentrificats o turistificació. Així doncs, és esperable que el protagonisme dels grans propietaris sigui diferent del cas dels desnonaments hipotecaris o els d'ocupació, almenys en les fases actuals de sengles processos d'evolució.

Com a conclusió, tenim que el pes dels grans propietaris com a impulsors dels desnonaments segons tinences que aporten els informes abans esmentats, és coherent amb el pes mitjà total per tots els tipus de casos on va intervenir l'Ajuntament<sup>76</sup>, constatació de la qual podem inferir que el protagonisme dels grans propietaris en els desnonaments d'hipoteques és quasi total, en els d'ocupació és molt superior a la meitat dels

casos i en els de lloguer es situaria proper a la meitat dels desnonaments.

Per últim, es comenten alguns exemples dels propietaris que més desnonen a Barcelona segons les dades que s'han analitzat al present estudi. Tal i com s'ha apuntat anteriorment, els béns immobiliaris de les principals entitats financeres catalanes han acabat a les mans de fons oportunistes, raó per la que apareixen freqüentment com a demandants en els desnonaments registrats per la PAH a través de les societats dels seus grups empresarials. També es pot detectar l'aparició d'inversors immobiliaris de mida mitjana amb estratègies depredadores.

Al Registre dels anys 2020-2021-2022 consten 24 desnonaments promoguts per Blackstone, és a dir l'11,76% del total. Així doncs, aquest fons d'inversió és la principal societat promotora de desnonaments a Barcelona, juntament amb la SAREB (11,27%). Blackstone utilitza societats instrumentals per actuar al mercat de l'habitatge i dels actius financers, que alhora són les demandants dels llançaments, com és el cas de Budmac Investments, SLU, amb 10 desnonaments (4,90%). Tal i com explica Manuel Gabarre (2022) aquesta societat fou utilitzada per Blackstone per agrupar les hipoteques moroses que havia comprat de l'extinta Caixa Catalunya, usant l'estratègia d'executar-les per adquirir la propietat dels habitatges garantia dels crèdits<sup>77</sup>. Alhora, la ramificació en societats complica establir qui està promovent el desnonament o reclama el deute restant que s'ha venut, i és una estratègia per eludir regulacions com la del lloguer social obligatori de la llei catalana antidesnonaments,

<sup>74</sup> Val a dir que les dades poden tenir cert biaix, ja que les llogateres que participen a la PAH poden tendir a ser-ho en major mesura si viuen en habitatges de grans propietaris.

<sup>75</sup> Segons la recerca referenciada, junt a les de Domènech, A. i Gutiérrez, A. (2018, 2020) i Gutiérrez, A. i Delclòs, X. (2017), els desnonaments hipotecaris s'han donat als barris més empobrits, posant de manifest com la crisi immobiliària ha contribuït, de forma decisiva, a profunditzar les desigualtats urbanes precedents, a través dels desnonaments hipotecaris.

<sup>76</sup> Amb uns percentatges sobre el total de desnonaments on s'ha intervingut del 4,3% d'hipoteca, 51,7% de lloguer (38,6% impagament, 13,1 extinció), 34,3% d'ocupacions i 9,7% sense informació, segons fonts municipals (mitges 2017-2021). Font: (Delgado, L. (Coord), 2022).

<sup>77</sup> Segons l'autor, el 15 d'abril del 2015 Blackstone va comprar una cartera formada per 102.055 préstecs morosos. L'origen de la mora provenia d'impagaments derivats de targetes de crèdit (15.569) i, sobretot, de préstecs amb garantia personal (23.928) o hipotecària (60.960). La majoria dels préstecs pertanyien a persones residents a l'àrea metropolitana de Barcelona per la forta presència de la caixa a Catalunya. Blackstone va pagar 3.598 milions d'euros per aquest paquet de préstecs. La venda d'aquesta cartera es va produir quan Caixa Catalunya era una entitat a les mans de l'Estat, per això es tracta d'una privatització encoberta. Per ampliar veure les pàgs. 18 i 19 de l'informe de Manuel Gabarre "Los fondos buitres: una industria depredadora de las ciudades y de los derechos humanos".



### 5. Conclusions | Observatori DESC

perquè dificulta la seva identificació com a subjectes obligats (els grans tenidors).

El tercer operador darrere de més desnonaments segons la mateixa font de dades és Cerberus: 7,35% del total<sup>78</sup>. Una de les seves societats instrumentals és Divarian, demandant d'11 desnonaments (5,39%). També ho són Promontoria Coliseum Real Estate, SL i Promontoria Coliseum Residential, SL. que apareixen com a promotores de 3 desnonaments (1,47%). El BBVA va crear Divarian Propietat, S.A. i -amb una operativa similar a la de Blackstone- va agrupar-hi milers hipoteques impagades amb garantia d'habitatges, per vendre després el control de la majoria del seu capital a Cerberus, que crea fons en paradisos fiscals per obtenir diners d'inversors i de la banca internacional, amb l'objectiu de sostenir l'operació i extreure'n beneficis a curt termini, tornant a vendre ràpidament els habitatges adquirits en l'operació per tancar-la (Gabarre, M. 2022)<sup>79</sup>. Les altres societats vinculades a Cerberus es creen en una operació similar a l'anterior, en aliança en aquest cas amb el Banc de Sabadell, agrupant hipoteques i habitatges provinents de la Caixa d'Estalvis de la Mediterrània (CAM), que fou rescatada per l'estat amb un cost de 12.598 milions d'euros i adquirida pel Sabadell per 1 euro després de ser venuda pel Govern en una nova privatització encoberta (Gabarre, M. 2022). Cerberus ha de vendre els habitatges abans del 2023 per poder tornar els crèdits que ha contret<sup>80</sup>.

El quart en el "rànkning" de desnonaments segons la font de dades que s'usa és Lone Star que ha estat al darrere del 2,94 % del total dels desnonaments<sup>81</sup>. També hi ha quatre demandes de desnonament promogudes per Caixabank que es poden referir a béns comprats per Lone Star,

l'entitat financera que va articular aquesta altra operació -similar a les ja descrites- i retenint el 20% de la nova societat titular dels habitatges, provinents d'entitats rescatades que l'Estat va adjudicar a Caixabank. Les societats instrumentals són BuildingCenter, SA i Coral Homes<sup>82</sup>.

Per últim, resulta il·lustratiu el rol d'algunes immobiliàries de mida mitjana que cerquen grans beneficis a través del turisme i que, segons el Registre de dades de referència, són majoritàriament propietat d'inversors locals. La SOCIMI Optimum o la immobiliària Norvet apareixen com a responsables de desnonaments a la ciutat, usant una operativa diferent als fons d'inversió, centrada en aquest cas en comprar i reformar edificis a mesura que expulsen els llogaters tradicionals, afavorides per la legislació en matèria d'arrendaments i la revalorització produïda a través dels processos de turistització i gentrificació. Inversors locals i globals es poden connectar en les seves estratègies: per exemple, els propietaris d'Optimum van vendre la societat a Cerberus<sup>83</sup> (Gabarre, M. 2022).

## 5. CONCLUSIONS

Identificar els promotors dels desnonaments és una informació d'interès públic i necessària per intervenir en aquesta greu problemàtica, però l'estadística del poder judicial, així com la resta existents, no n'informen i això és una decisió adoptada volgudament. A més de les limitacions o dificultats tècniques de publicar dades sobre l'estructura de la propietat i en concret, vinculada als processos de pèrdua de l'habitatge, els debats -i la disputa- entorn l'abordatge i solucions pel problema de l'habitatge, es trasllada

78 15 desnonaments.

79 Per a més informació sobre l'operativa que s'activa en una operació com la esmentada, es recomana consultar els informes ja citats de Manuel Gabarre (2022), ja que exposen de forma altament entenedora qüestions complexes. Veure en concret les pàgs. 22 i 23 de l'informe mencionat a la nota a peu de pàgina 65.

80 També consten cinc desnonaments promoguts per Banc Sabadell que poden haver estat incoats en interès de Cerberus.

81 6 desnonaments.

82 Per ampliar, es recomana consultar la pàg. 26 de l'informe ja citat de Manuel Gabarre (2022).

83 Segons Gabarre, des del desembre del 2021, el fons oportunista s'ha convertit en el propietari d'aquesta companyia. Aquests inversors ni tan sols hauran de pagar l'impost de societats pels beneficis que hagin obtingut amb la venda d'Optimum a causa del règim fiscal de les SOCIMI. Per ampliar veure pàgs. 27, 28 i 29 de l'informe ja citat de l'autor (2022).

### 5. Conclusions | Observatori DESC

al terreny de les dades i les conclusions que es poden extreure del seu anàlisi.

Mentre no es publiquin dades oficials al respecte, les fonts alternatives resulten útils i així ha estat comprovat per diferents recerques. La present, opta per usar registres d'intervencions en desnonaments de moviments socials i d'institucions que recullen informació sobre la propietat. Les entitats i moviments socials foren els primers actors que van assenyalar tant la manca alarmant de dades sobre els desnonaments, com que la propietat dels habitatges i el rol dels grans propietaris eren factors determinants en la seva evolució.

Barcelona concentra el 18,7% dels desnonaments de Catalunya del 2021, el 4,2% dels de tot l'estat i el nombre de desnonaments practicats a la ciutat respecte dels totals a ambdues escales ha augmentat el 2021. Així doncs, la recerca aporta principalment dades sobre la capital catalana però de rellevància a escala catalana i pot constituir una referència important respecte d'altres grans ciutats. Sabent que la majoria dels desnonaments són de lloguer és clau fixar-se en l'estructura de la propietat dels habitatges arrendats: usant la seva definició legal a nivell estatal, a Barcelona els grans tenidors privats amb més de 10 immobles de lloguer representen el 1,7% dels arrendadors però acumulaven el 23,2% dels habitatges, la majoria en mans d'empreses (71,1%). Les darreres investigacions mostren un increment d'aquests valors. Per tant, caldria continuar estudiant la seva evolució en el temps en futurs treballs, per comprovar si aquesta tendència es consolida.

Segons les noves fonts de dades usades en aquesta breu recerca, els grans tenidors han estat responsables del 41% dels desnonaments del període 2018-2019 a Barcelona, augmentant fins al 51% durant 2020-2021-2022 (Registre de la PAH). Aquesta conclusió queda doblement corroborada gràcies als càlculs realitzats en base a dades aportades per l'Ajuntament de 2021, on el

47,3% dels desnonaments de tots els tipus (hipoteca, lloguer i ocupacions) tenien un gran tenidor com a demandant. Tot i que hi ha multipropietaris que són persones particulars, els pocs estudis existents sobre l'estructura de la propietat indiquen que els grans tenidors són majoritàriament empreses. Per tant, les empreses grans propietàries són el perfil més habitual dels principals impulsors de desnonaments a la ciutat.

L'evolució dels demandants dels desnonaments del registre de la PAH, permet constatar com els fons d'inversió han substituït els bancs com a principals promotors dels desnonaments a la ciutat: mentre que el 2018-2019 els bancs eren rere el 25% dels desnonaments a Barcelona, en les dades més recents baixen fins al 14%, mentre els fons oportunistes augmenten el seu pes del 11% al primer període, a un 25% pels desnonaments del 2020-2021. En concret, tres fons d'inversió globals són entre els quatre operadors privats que més desnonen: Blackstone (11,7%) és qui impulsa més desnonaments, seguit de Cerberus (7,3%) i Lone Star (2,9%). Les dades permeten constatar també que SAREB és el segon gran propietari privat que més desnona a nivell individual a la capital catalana (11,2%), aspecte altament alarmant tenint en compte que actualment té un control públic majoritari<sup>84</sup>.

Les estratègies dels fons d'inversió, reaccis a figurar a les demandes de desnonament, així com el creixement 2017-2021 d'un 38,5% dels propietaris rere desnonaments sobre els que no es disposa d'informació, és el reflex d'una estratègia societària de venda ràpida a d'altres operadors privats (desconcentració de la propietat) i de invisibilització del seu pes en els desnonaments (desresponsabilització). L'estratègia societària i financera dels grans propietaris de caire global o internacional que mostra l'estudi dels desnonaments segons la propietat dels habitatges, és opaca i complexa, i queda perfectament representada pels fons oportunistes d'inversió, cone-

---

84 "La SAREB no es más que una gran inmobiliaria pública que el Estado está privatizando progresivamente" (Gabarre, M. 2022).

### 5. Conclusions | Observatori DESC

guts com a “fons voltors”.

El protagonisme dels grans propietaris en els desnonaments d'hipoteques és quasi total, en els d'ocupació és molt superior a la meitat dels casos i en els de lloguer es situaria proper a la meitat dels desnonaments. Ésser el demandant de com a mínim la meitat de tots els desnonaments a la ciutat, quan acumules una forquilla d'entre el 12,6% i el 14,7% dels habitatges del total del parc i entre el 20,6% i el 23,3% dels habitatges de lloguer, denota una responsabilitat important dels grans propietaris privats envers aquesta problemàtica social urbana.

D'entre les recerques aplicades existents a casa nostra, dins el que es podem anomenar com a “cartografia dels desnonaments” o de forma més àmplia “de la financiarització i processos de desposseïció de l'habitatge”, la present col·labora a demostrar com, l'estructura de la propietat i la seva dissecció, ja estudiada en anteriors investigacions, n'és un factor clau.

En aquest sentit, a més de mesures a tots els nivells per evitar la pèrdua de l'habitatge habitual de persones en exclusió residencial, resulta imprescindible contrastar l'evolució de l'estructura de la propietat durant els darrers 2-3 anys a Barcelona i a futur, tant pel que fa al possible augment de la concentració (o desconcentració) d'habitatge a mans d'empreses com de grans tenidors, ja que són actors claus, i és necessari disposar-ne de “fotografies” actualitzades. En el cas de les empreses, el marc legal permet facilitar informació sobre la seva denominació i característiques, rellevant per a la recerca en la matèria i sobretot per fonamentar polítiques públiques i regulacions adequades.

La constatació per part de recerques precedents de diferències entre barris (com per exemple que els grans tenidors privats concentren més habitatges que la mitjana en alguns d'ells o la distribució desigual dels desnonaments i l'agregament diferencial de la desigualtat que poden

produir), porta a concloure que caldria disposar de dades del binomi desnonaments-propietat a nivell barrial. Seria convenient, a més, que les estadístiques informin sobre nivells d'agregació o caracterització més específics que el contrast entre grans i petits tenidors, més, tenint en compte l'evolució de l'estructura societària en la propietat a la ciutat, així com que els “particulars” o les “immobiliàries” sumen el 46% dels desnonaments a la ciutat, o els “petits tenidors” el 40,2%. A més, algunes recerques<sup>85</sup> apunten la tendència vers una polarització en l'accés a la propietat, on augmentarien tant les llars sense propietats, com les que en tenen tres o més, essent aquesta un component cada cop més significatiu de la desigualtat de riquesa; per tant és necessària més investigació al respecte.

Tenint en compte que gran part dels fons d'inversió internacionals són de naturalesa extractivista i que no tenen la intenció d'esdevenir immobiliàries a llarg termini, sinó obtenir el benefici més gran en el mínim de temps possible<sup>86</sup>, és important endegar més recerca sobre aquests operadors globals, i amb visió comparada, per tal de poder connectar com actuen a cada territori i sector.

A més, partint de la base que recerques precedents van identificar un procés de concentració de la propietat de l'habitatge en mans de les entitats financeres, alhora que una nova fase expansiva -actual- on la SAREB, els fons d'inversió o les SOCIMs gaudirien d'una posició estratègica en una fase de desconcentració de la propietat<sup>87</sup>; també és vital per a l'estudi de la problemàtica dels desnonaments, així com de la qüestió de

85 Boertien, D. i López-Gay, A. (2021). Llars i propietat immobiliària: estratègies d'acumulació i desigualtat a Espanya, 2002-2017. Universitat Autònoma de Barcelona: Centre d'Estudis Demogràfics. Segons aquesta investigació, el grup de llars que més ha crescut és el que tenen tres o més habitatges en propietat, passant del 9% el 2002 al gairebé 20% el 2017; mentre que, en aquest mateix període, les unitats familiars sense cap immoble en possessió també ha crescut d'un 14 a un 18%.

86 Manuel Gabarre (2022).

87 Autors com Manuel Gabarre (2022) parlen d'un procés de “privatització, concentració i desconcentració” de la propietat dels habitatges des del cicle posterior a l'esclat de la crisi i la bombolla immobiliària fins a l'actualitat (veure pàgs. 29, 30 i 31 del seu informe, ja referenciat).

l'habitatge en general, disposar de dades sobre l'estructura de la propietat i la seva evolució a tota Catalunya, a l'estat i a nivell local. L'estudi dels desnonaments segons la propietat que els impulsa permet identificar algunes tendències respecte l'operativa financera de les noves actuacions de desconcentració de la propietat i l'extracció de beneficis a través dels fons d'inversió, en base a recursos (habitatges acumulats, rescat públic etc.) provinents de l'anterior cicle de la crisi immobiliària i de l'habitatge.

Existeix alhora una evident manca de dades actualitzada sobre el pes dels grans propietaris i el tipus de propietat del parc d'habitatge buits i ocupats. De la mateixa manera que alguns estudis han demostrat una correlació entre nombre de transaccions immobiliàries, el risc hipotecari i els desnonaments per impossibilitat de pagament del crèdit hipotecari; sembla probable que existeixi una similar entre la intensitat dels desnonaments, l'acumulació d'habitatges buits de grans tenidors i l'accés sense títol a l'habitatge o ocupacions. En aquest sentit, seria interessant que futures recerques estudiïn les lògiques espacials d'aquesta forma d'accés precari a l'habitatge (les ocupacions).

## EPÍLEG: CAP A UNA PROPOSTA REGULATÒRIA DELS FONDS OPORTUNISTES

Del 2013 al 2021 han estat desnonades 55.325 persones, 6.147 barcelonines l'any: un 3,3% de la població de la ciutat s'hauria enfrontat a un desnonament durant els darrers 9 anys. Per evident, no resulta sobrer concloure que el mercat de l'habitatge i els principals operadors vinculats als processos de pèrdua de l'habitatge, tenen una responsabilitat en la crisi de l'habitatge, tant en el sentit de causalitat, com en la necessitat de donar respostes a una vulneració tan greu dels drets humans.

En aquest sentit, comencen a ser moltes les veus que plantegen la necessitat de regular l'activitat d'aquests tipus d'actors a les ciutats. Les administracions públiques no poden restar immòbils davant les males praxis dels fons oportunistes. Certament, es tracta d'un repte majúscul, atès el poder, els recursos i els vincles que tenen aquestes corporacions. No obstant, resulta clau plantejar possibles vies regulatòries en aquesta direcció. L'Ajuntament de Barcelona s'ha pronunciat en diverses ocasions respecte d'aquesta qüestió, manifestant la seva preocupació davant les actuacions opaques i contràries als drets de la ciutadania dels "fons voltor". A més, entre el 18 i el 20 d'octubre va tenir lloc a la ciutat el congrés "The District", una trobada de la indústria del capital immobiliari. Diverses organitzacions socials i del moviment per l'habitatge es van unir sota el lema "No a The District" i van convocar mobilitzacions, emplaçant les autoritats responsables de La Fira, lloc on es desenvoluparia l'esdeveniment, a que l'anul·lessin, sense resultats, al·legant que les administracions no disposen d'eines per a suspendre o limitar un esdeveniment d'aquestes característiques.

El març de 2019, Leilani Farha, llavors Relatora Especial de Nacions Unides pel Dret a un Habitatge Adequat, va publicar, conjuntament amb el Grup de Drets Humans i Empreses de Nacions Unides, un comunicat que era un toc d'atenció a cinc països del món per les vulneracions de drets de Blackstone en matèria habitacional. Un d'aquests cinc països va ser Espanya, al qual es va adreçar per mitjà d'una carta al Govern on denunciava els "desallotjaments agressius" i pretenia "encoratjar Espanya que reconegui l'impacte de la finançamentització de l'habitatge en el gaudi del dret a un habitatge adequat, en particular per als grups minoritaris i vulnerables, i que adopti mesures concertades per tornar l'habitatge a la seva funció bàsica com a bé social. No fer-ho només es pot considerar retrocés i, per tant, posa l'Estat en contradicció amb les seves obligacions en virtut del dret internacional dels drets humans".

Posteriorment, la pròpia ex-Relatora ha treballat amb diversos experts en una proposta de directrius per des-financiaritzar el dret a l'habitatge anomenada "The shift directives". La segona de les directrius fa referència a com regular la inversió dels anomenats "institutional investors" en habitatge (fons d'inversió i altres). Entre d'altres prerrogatives de què gaudeixen, menciona la manca de necessitat d'obtenir "aprovació financera dels bancs per a les seves compres: poden aprofitar fàcilment els recursos, poden pagar en efectiu, tenir accés privilegiat a les dades per trobar propietats i poder fer ofertes més altes per assegurar propietats" o la rebaixa fiscal amb què compten a diferents impostos -sense que això impliqui, és clar, uns preus de l'habitatge que lloguen més barats-. Les recomanacions als poders públics passen per assegurar un compromís d'aquests actors respecte els drets humans i la diligència deguda, fixar un percentatge d'habitatge assequible en els seus negocis o limitar els increments dels lloguers.

El rol de les companyies transnacionals amb la vulneració de drets humans ha estat llargament estudiat, també pel que fa a la captura corporativa dels Estats, però fins ara s'ha centrat molt en empreses extractives de recursos naturals, per exemple. No obstant, i atesa la naturalesa justament extractivista d'aquest tipus d'operadors globals al mercat immobiliari, suposant els impulsats pel grup on es situen -grans propietaris privats- més d'un 50% dels desnonaments a Barcelona, resulta rellevant poder explorar vies regulatòries en aquest sentit. Es troba actualment en discussió la llei de diligència deguda a l'Estat espanyol on poder establir certs límits a les empreses envers el compliment dels drets humans. Així mateix, a Catalunya s'està treballant en una Llei per a crear un Centre Català de Drets Humans i Empresa, ja al Parlament. A més, és en tramitació al Congrés dels Diputats el *Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda*, pel quals s'estan plantejant i posant a debat mesures de regulació de preus dels lloguers o per evitar els desnonaments que afectarien aquest tipus

d'operadors. Caldrà seguir atentes per veure la seva evolució i possible aplicació als fons d'inversió, que estan al capdavant dels desnonaments a la ciutat.

## BIBLIOGRAFIA

- Boertien, D. i López-Gay, A. (2021). *Llars i propietat immobiliària: estratègies d'acumulació i desigualtat a Espanya, 2002-2017*. Universitat Autònoma de Barcelona: Centre d'Estudis Demogràfics
- Colau, A., i Alemany, A. (2012). *Vidas hipotecadas. De la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda*. Barcelona: Angle Editorial, Cuadrilátero Libros.
- Delgado, L. (Coord). (2022). *Estat de l'exclusió residencial: impactes de la Llei 24/2015 i altres mesures de resposta*. Barcelona: Observatori DESC, Enginyeria Sense Fronteres, PAH de Barcelona, Aliança contra la Pobresa Energètica.
- Domènech, A., & Gutiérrez, A. (2018). *Paisatge després de la batalla: geografies de la crisi immobiliària*. Barcelona: Societat Catalana de Geografia.
- Gabarre, M. (2022). *El shock inmobiliario en Barcelona. Características generales dentro del contexto estatal e internacional*. Barcelona: Observatori DESC.
- Gabarre, M. (2022). *Los fondos buitres: una industria depredadora de las ciudades y de los derechos humanos*. Barcelona: Observatori DESC.
- Gutiérrez, A., & Domènech, A. (2017). Geografía de los desahucios por ejecución hipotecaria en las ciudades españolas: evidencias a partir de las viviendas propiedad de la SA-REB. *Revista de Geografía Norte Grande*, (67), 33-52.
- Gutiérrez, A., & Delclòs, X. (2017). Geografía de la crisis inmobiliaria en Cataluña: una lectura a partir de los desahucios por ejecución hipotecaria. *Scripta Nova*, 21(557), 7-33.
- Observatori DESC. (2020). *L'evolució dels desnonaments 2008-2019: de l'emergència a la*

Bibliografia | Observatori DESC

- consolidació d'una crisi habitacional*. Barcelona: Observatori DESC.
- Observatori DESC. (2018). *Els desnonaments del 2008-2017: una vulneració greu dels drets humans que no s'atura*. Barcelona: Observatori DESC.
  - Observatori DESC, Agència de Salut Pública de Barcelona, Enginyeria Sense Fronteres, Aliança Contra la Pobresa Energètica, Plataforma d'Afectades per la Hipoteca de Barcelona. (2020). *Informe sobre la inseguretat residencial a Barcelona 2017-2020*. Barcelona.
  - Observatori DESC, Agència de Salut Pública de Barcelona, Enginyeria Sense Fronteres, Aliança Contra la Pobresa Energètica, Plataforma d'Afectades per la Hipoteca de Barcelona. (2018). *Radiografies de la situació del dret a l'habitatge, la pobresa energètica i el seu impacte en salut a Barcelona. Informe III*. Barcelona.
  - Observatori DESC, Agència de Salut Pública de Barcelona, Enginyeria Sense Fronteres, Aliança Contra la Pobresa Energètica, Plataforma d'Afectades per la Hipoteca de Barcelona. (2018). *Radiografies de la situació del dret a l'habitatge, la pobresa energètica i el seu impacte en salut a Barcelona. Informe II* *Perspectiva de gènere sobre el dret a l'habitatge i la pobresa energètica a Barcelona*. Barcelona.
  - Observatori DESC, Agència de Salut Pública de Barcelona, Enginyeria Sense Fronteres, Aliança Contra la Pobresa Energètica, Plataforma d'Afectades per la Hipoteca de Barcelona. (2018). *Radiografies de la situació del dret a l'habitatge, la pobresa energètica i el seu impacte en salut a Barcelona. Informe I*. Barcelona.
  - Observatori DESC, PAH de Barcelona. (2015). *Emergència habitacional a Catalunya. Impacte de la crisi hipotecària en el dret a la salut i els drets dels infants*. Barcelona.
  - Observatori DESC, PAH de Barcelona. (2016). *Exclusión Residencial en el mundo local: Informe de la crisis hipotecaria en Barcelona* (2013 - 2016). Barcelona.
  - Observatori Metropolità de l'Habitatge, OH-B. (2018). *Estructura i concentració de la propietat d'habitatge a la ciutat de Barcelona*. Barcelona: OH-BLAB.
  - Observatori Metropolità de l'Habitatge, OH-B. (2020). *Estructura i concentració de la propietat d'habitatge a la ciutat de Barcelona*. Barcelona: OH-BLAB.
  - Observatori Metropolità de l'Habitatge, OH-B. (2020). *Estructura i concentració de la propietat d'habitatge a Catalunya*. Barcelona: OH-BLAB.
  - Observatori Metropolità de l'Habitatge, OH-B. (2022). *Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a Barcelona. Conjunt del parc i segment de lloguer 2021*. Barcelona: OH-BLAB
  - Sala, E. (2021). Cartografiando los desahucios: conflictos y resistencias por el derecho a la vivienda en Barcelona. *Revista El Topo N*, 7(10), 11.
  - Vives Miro, S., Rullan, O., i González, J. M. (2018). *Geografies de la desposseïció d'habitatge a través de la crisi: els desnonaments Marca Palma*. Barcelona: Icaria Editorial.
  - Valiño, (coord). (2013). *Emergència habitacional en el Estado español: La crisis de las ejecuciones hipotecarias y los desalojos desde una perspectiva de los derechos humanos*. Barcelona: Observatori Desc, PAH de Barcelona.





OSSERVATORI  
**DESC**  
WWW.OSSERVATORIDESC.ORG

**Osservatori DESC · 2022**