

# Censo de viviendas vacías de Barcelona

Informe de los resultados totales en la ciudad del proyecto  
impulsado por el Instituto Municipal de la Vivienda y  
Rehabilitación de Barcelona (IMHAB)

**Marzo del 2019**

---



# ¿Cómo lo hemos hecho? (1/3)

Un equipo de observadores ha visitado todas las viviendas susceptibles de estar vacías:

- Sin consumo o con bajo consumo de agua.
- No hay nadie empadronado.
- Es de una entidad financiera.

**Total en Barcelona:**

73 barrios

825.677 viviendas

103.864 viviendas visitadas  
(susceptibles de estar vacías)



## ¿Cómo lo hemos hecho? (2/3)

El trabajo de campo de este estudio se ha dividido en **tres fases**, y han trabajado un total de 96 personas.

**En la fase inicial o *primera fase*, que se llevó a cabo del 17 de octubre de 2016 al 8 de abril de 2017 y se concentró en 6 barrios**, participaron en el trabajo de campo un total de **15 personas**. De estas 15 personas, 2 tenían asignadas las tareas de facilitador, pero todas ellas trabajaban sobre el terreno.

**En la segunda fase, que se llevó a cabo del 1 de junio al 16 de noviembre de 2017 y se concentró en 11 barrios**, participaron en el trabajo de campo un total de 25 personas. De estas 25 personas, 3 tenían asignadas las tareas de facilitador y el resto trabajaba sobre el terreno.

**En la tercera fase, que se ha llevado a cabo del 16 de febrero de 2018 al 19 de enero de 2019 y se ha concentrado en los 56 barrios restantes, se ha contado con 48 personas contratadas mediante un plan de empleo**. Todas ellas han trabajado directamente recogiendo datos, y las tareas de **facilitador** las ha hecho un equipo de **3 personas** especialmente designadas por los responsables del proyecto. Para finalizar la recogida de información dentro del plazo establecido, **los últimos meses se añadieron 7 observadores y 1 coordinadora adicional**.



# ¿Cómo lo hemos hecho? (3/3)

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

Se ha visitado un 12,6 % del total de las viviendas de Barcelona.



# ¿Qué hemos encontrado en las viviendas con indicios de desocupación?

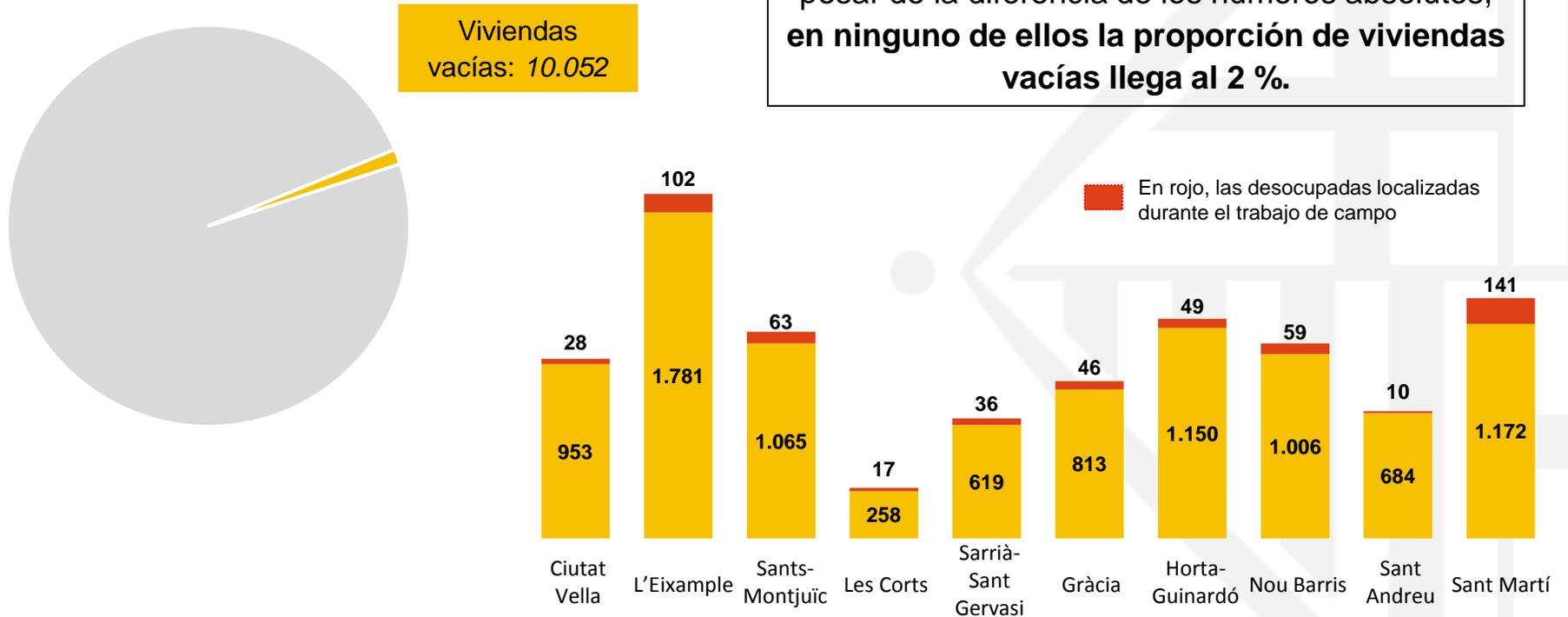
|  | Total de viviendas visitadas | Ciutat Vella | L'Eixample    | Sants-Montjuïc | Les Corts    | Sarrià-Sant Gervasi | Gràcia       | Horta-Guinardó | Nou Barris    | Sant Andreu  | Sant Martí    |
|--|------------------------------|--------------|---------------|----------------|--------------|---------------------|--------------|----------------|---------------|--------------|---------------|
| <b>TOTAL EN BARCELONA</b>              | <b>103.864</b>               | <b>8.500</b> | <b>20.100</b> | <b>11.583</b>  | <b>4.001</b> | <b>8.166</b>        | <b>9.846</b> | <b>10.225</b>  | <b>10.152</b> | <b>7.931</b> | <b>13.360</b> |
| Vacías                                 | 9.501                        | 953          | 1.781         | 1.065          | 258          | 619                 | 813          | 1.150          | 1.006         | 684          | 1.172         |
| Vivienda habitual                      | 71.579                       | 4.890        | 14.047        | 8.128          | 3.239        | 6.414               | 6.207        | 7.007          | 7.124         | 5.787        | 8.736         |
| Otros usos                             | 13.832                       | 1.440        | 3.144         | 1.377          | 394          | 779                 | 1.831        | 1.126          | 1.128         | 623          | 1.990         |
| Sin determinar ocupación               | 201                          | 52           | 4             | 1              | 0            | 0                   | 50           | 6              | 21            | 41           | 26            |
| No se ha accedido                      | 3.655                        | 640          | 319           | 38             | 50           | 166                 | 368          | 179            | 509           | 461          | 583           |
| Vacías localizadas en la fase de campo | +551                         | +28          | +102          | +63            | +17          | +36                 | +46          | +49            | +59           | +10          | +141          |
| Total de vacías                        | 10.052                       | 981          | 1.883         | 1.128          | 275          | 655                 | 859          | 1.199          | 1.065         | 694          | 1.313         |

No se ha accedido. Son direcciones iniciales que han quedado fuera por diferentes motivos: no existía la dirección, estaba repetida, no se ha podido acceder o nadie ha podido facilitar la información.

Se han detectado **10.052** viviendas vacías en el conjunto de la ciudad, que representan el **1,22 %** del total de viviendas de Barcelona.



# Las viviendas desocupadas: el número (1/2)





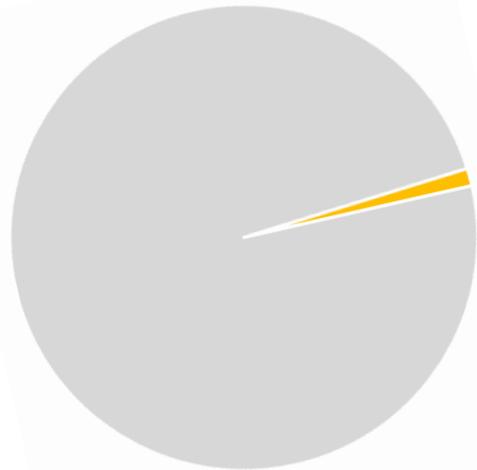
# Las viviendas desocupadas: el número (2/2)

La proporción de viviendas vacías es diferente dependiendo del distrito: Les Corts y Sarrià-Sant Gervasi es donde es más baja y Ciutat Vella, donde es más alta.

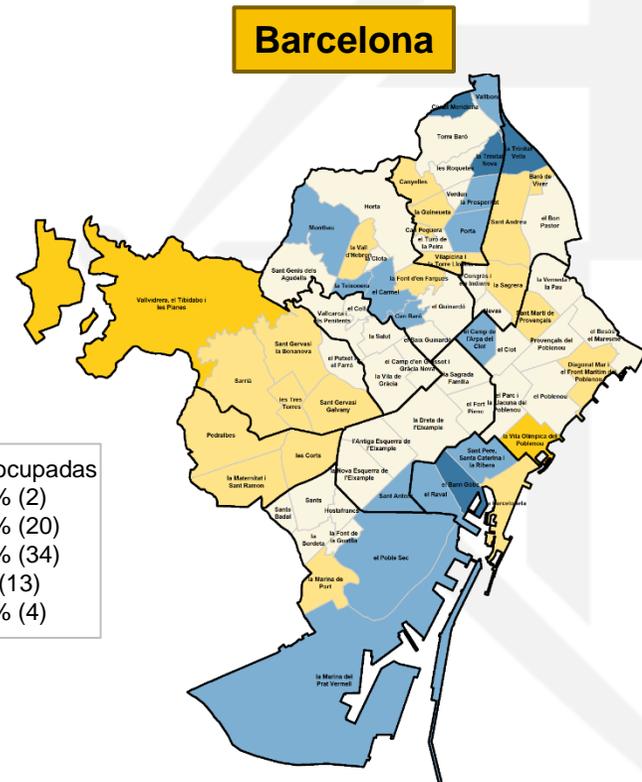
|                            | Total del parque de viviendas | Viviendas con direcciones válidas | Viviendas ocupadas | Viviendas desocupadas | Viviendas sin determinar ocupación | Otras viviendas desocupadas localizadas | Total de desocupadas | % Desocupadas sobre el parque de viviendas |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------------------|---|----------------------|--|
| <b>Ciutat Vella</b>        | 57.825                        | 7.860                             | 6.855              | 953                   | 52                                 | 28                                      | 981                  | 1,70                                       |
| <b>L'Eixample</b>          | 145.178                       | 19.781                            | 18.005             | 1.781                 | 4                                  | 102                                     | 1.883                | 1,30                                       |
| <b>Sants-Montjuïc</b>      | 88.013                        | 11.203                            | 10.137             | 1.065                 | 1                                  | 63                                      | 1.128                | 1,28                                       |
| <b>Les Corts</b>           | 40.834                        | 3.951                             | 3.693              | 258                   | 0                                  | 17                                      | 275                  | 0,67                                       |
| <b>Sarrià-Sant Gervasi</b> | 77.938                        | 8.000                             | 7.381              | 619                   | 0                                  | 36                                      | 655                  | 0,84                                       |
| <b>Gràcia</b>              | 70.026                        | 9.478                             | 8.615              | 813                   | 50                                 | 46                                      | 859                  | 1,23                                       |
| <b>Horta-Guinardó</b>      | 86.938                        | 10.046                            | 8.890              | 1.150                 | 6                                  | 49                                      | 1.199                | 1,38                                       |
| <b>Nou Barris</b>          | 77.336                        | 9.643                             | 8.616              | 1.006                 | 21                                 | 59                                      | 1.065                | 1,38                                       |
| <b>Sant Andreu</b>         | 70.548                        | 7.470                             | 6.745              | 684                   | 41                                 | 10                                      | 694                  | 0,98                                       |
| <b>Sant Martí</b>          | 111.041                       | 12.777                            | 11.609             | 1.172                 | 26                                 | 141                                     | 1.313                | 1,18                                       |
| <b>TOTAL</b>               | <b>825.677</b>                | <b>100.209</b>                    | <b>90.546</b>      | <b>9.501</b>          | <b>201</b>                         | <b>551</b>                              | <b>10.052</b>        | <b>1,22</b>                                |

# Las viviendas desocupadas: localización en el territorio

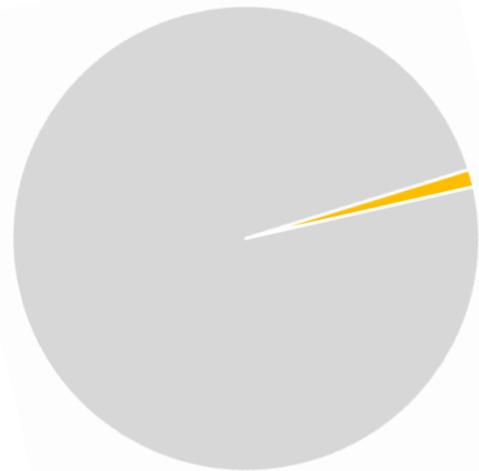
La proporción de viviendas desocupadas varía ligeramente según los diversos barrios, pero en ningún caso supera el 2,5 % del conjunto de viviendas del barrio.



Viviendas vacías:  
10.052

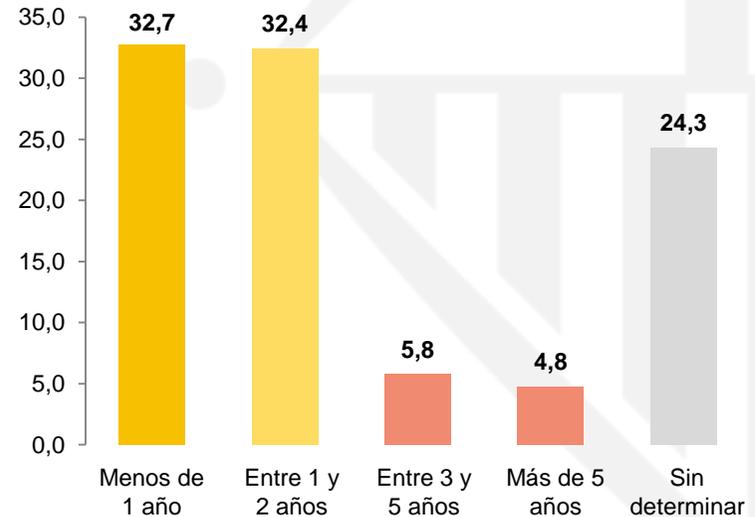


# Las viviendas desocupadas: tiempo que hace que están vacías



Viviendas vacías:  
10.052

En la mayoría de casos en que se ha podido obtener la información, las viviendas hace menos de dos años que están vacías.\*



\* Hay que tener presente que en la mayoría de los casos la información era facilitada por los vecinos. De ahí el alto número sin determinar.



# Viviendas desocupadas: localización de los propietarios

## Censo de viviendas vacías, determinación de la propiedad

| PROPIEDAD   | CIUTAT VELLA | L'EIXAMPLE | SANTS-MONTJUÏC | LES CORTS | SARRIÀ-SANT GERVASI | GRÀCIA | HORTA-GUINARDÓ | NOU BARRIS | SANT ANDREU | SANT MARTÍ | TOTAL  | PORCENTAJE |
|---|--------------|------------|----------------|-----------|---------------------|--------|----------------|------------|-------------|------------|--------|------------|
| <b>PROPIETARIOS PARTICULARES</b>                    | 593          | 1.316      | 803            | 221       | 472                 | 654    | 921            | 829        | 495         | 956        | 7.260  | 72,22 %    |
| Adjudicación / Agrupación / División horizontal (1) | 43           | 66         | 31             | 0         | 0                   | 45     | 94             | 42         | 7           | 66         | 394    | 7,54 %     |
| Compra-venta (2)                                    | 368          | 426        | 498            | 0         | 0                   | 344    | 511            | 289        | 23          | 596        | 3.055  | 58,46 %    |
| Herencias (3) / donaciones                          | 182          | 246        | 274            | 0         | 0                   | 265    | 316            | 172        | 28          | 294        | 1.777  | 34,00 %    |
| EEFF/GESTORAS                                       | 52           | 52         | 80             | 5         | 16                  | 48     | 68             | 112        | 58          | 105        | 596    | 5,93 %     |
| SAREB   | 3            | 2          | 10             | 0         | 0                   | 4      | 8              | 26         | 14          | 29         | 96     | 141,18 %   |
| SOCIEDADES  | 300          | 492        | 225            | 39        | 161                 | 152    | 201            | 102        | 83          | 227        | 1.982  | 19,72 %    |
| INSTITUCIONES PÚBLICAS                              | 30           | 15         | 17             | 5         | 4                   | 0      | 9              | 20         | 58          | 19         | 177    | 1,76 %     |
| INSTITUCIONES RELIGIOSAS                            | 6            | 8          | 3              | 5         | 2                   | 5      | 0              | 2          | 0           | 6          | 37     | 0,37 %     |
| <b>TOTAL DE VIVIENDAS CON INDICIOS DE VACÍAS</b>    | 981          | 1.883      | 1.128          | 275       | 655                 | 859    | 1.199          | 1.065      | 694         | 1.313      | 10.052 | 100 %      |

Se ha analizado el 72 % de las viviendas vacías de particulares que corresponden a 49 barrios, el resto están en estudio.

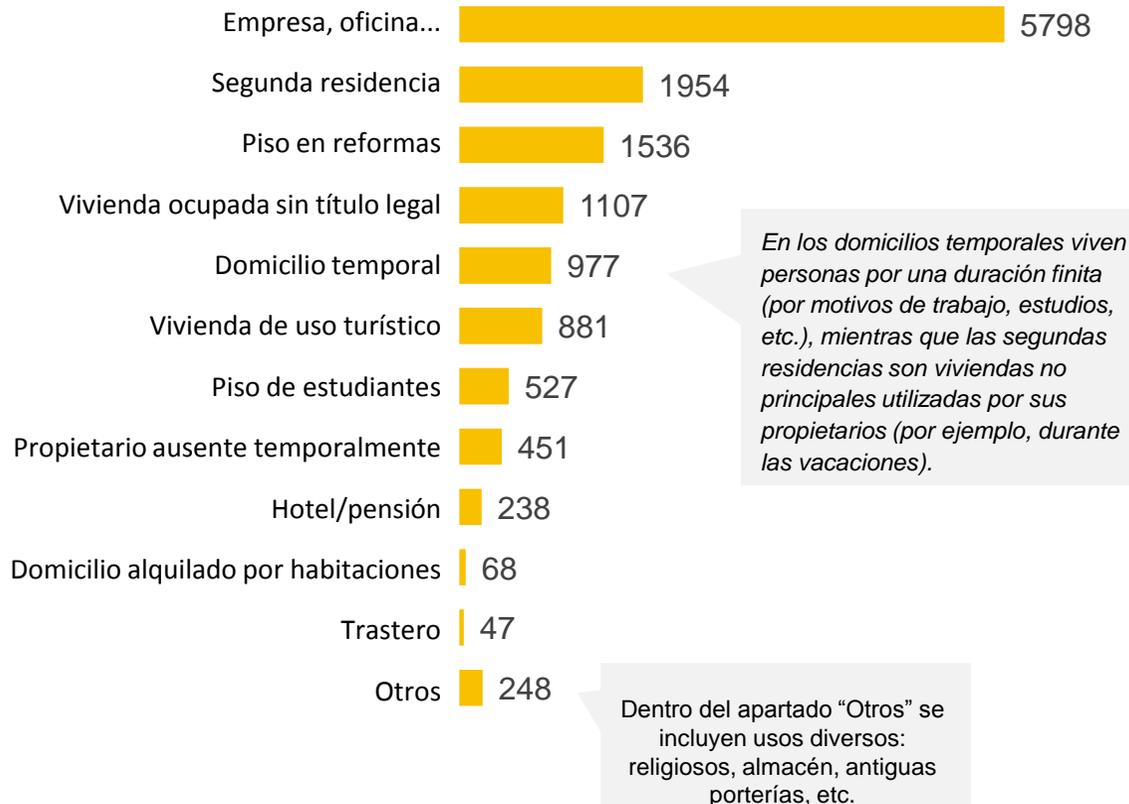
**NOTAS:**

- Adjudicación / Agrupación / División horizontal (1)** Adjudicaciones por ejecuciones hipotecarias de embargo, adjudicaciones por divisiones horizontales, disoluciones de ganancias, por disolución de comunidades
- Compra-venta (2)** Transmisión de la propiedad con cambio de titular
- Herencias / Donaciones (3)** Incluye herencias, entrega de legado, adjudicaciones de herencias, consolidación de dominio, cancelación de usufructo, remate judicial de herencias y donaciones
- Instituciones públicas** Entre otras, Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa
- Instituciones religiosas** Entre otras, Congregación de Sant Felip Neri de Barcelona



# Otros usos localizados (1/4)

Aparte de los 71.579 domicilios, se han localizado viviendas destinadas a otros usos.



Se han detectado **13.852** que no son domicilios habituales, sin embargo **tienen un uso diferente al de vivienda** (mayoritariamente para empresas u oficinas), **el 1,7%** del total de viviendas de Barcelona.\*

\* Hay que tener presente que la metodología utilizada tenía como objetivo localizar viviendas desocupadas. En este sentido, no se pueden extrapolar los datos que no hacen referencia a desocupación en el conjunto del distrito. Con todo, son un buen indicador de la medida aproximada de otras ocupaciones de las viviendas.



# Otros usos localizados (2/4)

Los usos de las viviendas son ligeramente diferentes según el distrito analizado. Por ejemplo, Ciutat Vella y L'Eixample concentran buena parte de las VUT sin licencia, y de las viviendas con uso de oficina o empresa.

|                                      | TOTAL  |      | Ciutat Vella |      | L'Eixample |      | Sants-Montjuïc |      | Les Corts |      | Sarrià-Sant Gervasi |      |
|--------------------------------------|--------|------|--------------|------|------------|------|----------------|------|-----------|------|---------------------|------|
|                                      | N.º    | %    | N.º          | %    | N.º        | %    | N.º            | %    | N.º       | %    | N.º                 | %    |
| Domicilio habitual                   | 71.579 | 79,1 | 4.890        | 71,3 | 14.047     | 78,0 | 8.128          | 80,2 | 3.239     | 87,7 | 6.414               | 86,9 |
| Empresa, oficina...                  | 5.798  | 6,4  | 393          | 5,7  | 1.539      | 8,5  | 399            | 3,9  | 143       | 3,9  | 386                 | 5,2  |
| Segunda residencia                   | 1.954  | 2,2  | 154          | 2,2  | 454        | 2,5  | 213            | 2,1  | 89        | 2,4  | 161                 | 2,2  |
| Piso en reformas                     | 1.536  | 1,7  | 188          | 2,7  | 393        | 2,2  | 158            | 1,6  | 37        | 1,0  | 109                 | 1,5  |
| Vivienda ocupada sin título legal    | 1.107  | 1,2  | 129          | 1,9  | 50         | 0,3  | 190            | 1,9  | 4         | 0,1  | 1                   | 0,0  |
| Domicilio temporal                   | 977    | 1,1  | 182          | 2,7  | 156        | 0,9  | 98             | 1,0  | 29        | 0,8  | 45                  | 0,6  |
| Vivienda de uso turístico            | 881    | 1,0  | 227          | 3,3  | 227        | 1,3  | 146            | 1,4  | 6         | 0,2  | 6                   | 0,1  |
| Piso de estudiantes                  | 527    | 0,6  | 24           | 0,4  | 134        | 0,7  | 78             | 0,8  | 54        | 1,5  | 27                  | 0,4  |
| Propietario ausente temporalmente    | 451    | 0,5  | 24           | 0,4  | 43         | 0,2  | 40             | 0,4  | 21        | 0,6  | 40                  | 0,5  |
| Hotel/pensión                        | 238    | 0,3  | 89           | 1,3  | 75         | 0,4  | 17             | 0,2  | 11        | 0,3  | 4                   | 0,1  |
| Domicilio alquilado por habitaciones | 68     | 0,1  | 20           | 0,3  | 11         | 0,1  | 9              | 0,1  |           |      |                     |      |
| Trastero                             | 47     | 0,1  | 1            | 0,0  | 2          | 0,0  | 6              | 0,1  |           |      |                     |      |
| Otros                                | 248    | 0,3  | 9            | 0,1  | 60         | 0,3  | 23             | 0,2  |           |      |                     |      |
| Sin determinar                       | 5.135  | 5,7  | 525          | 7,7  | 814        | 4,5  | 632            | 6,2  | 60        | 1,6  | 188                 | 2,5  |



# Otros usos localizados (3/4)

En Gràcia también se ha encontrado una concentración importante de VUT sin licencia y una alta proporción de vivienda con uso comercial.

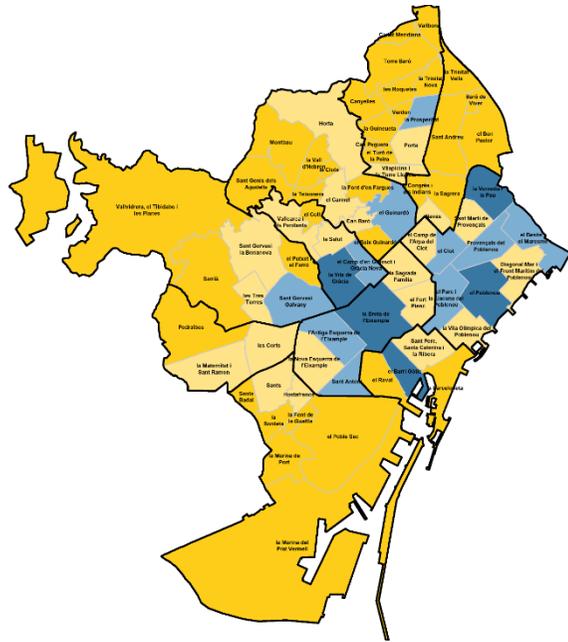
|                                      | TOTAL  |      | Gràcia |      | Horta-Guinardó |      | Nou Barris |      | Sant Andreu |      | Sant Martí |      |
|--------------------------------------|--------|------|--------|------|----------------|------|------------|------|-------------|------|------------|------|
|                                      | N.º    | %    | N.º    | %    | N.º            | %    | N.º        | %    | N.º         | %    | N.º        | %    |
| Domicilio habitual                   | 71.579 | 79,1 | 6.207  | 72,0 | 7.007          | 78,8 | 7.124      | 82,7 | 5.787       | 85,8 | 8.736      | 75,3 |
| Empresa, oficina...                  | 5.798  | 6,4  | 966    | 11,2 | 411            | 4,6  | 351        | 4,1  | 142         | 2,1  | 1.068      | 9,2  |
| Segunda residencia                   | 1.954  | 2,2  | 134    | 1,6  | 190            | 2,1  | 141        | 1,6  | 168         | 2,5  | 250        | 2,2  |
| Piso en reformas                     | 1.536  | 1,7  | 133    | 1,5  | 142            | 1,6  | 125        | 1,5  | 73          | 1,1  | 178        | 1,5  |
| Vivienda ocupada sin título legal    | 1.107  | 1,2  | 51     | 0,6  | 121            | 1,4  | 309        | 3,6  | 114         | 1,7  | 138        | 1,2  |
| Domicilio temporal                   | 977    | 1,1  | 156    | 1,8  | 79             | 0,9  | 77         | 0,9  | 50          | 0,7  | 105        | 0,9  |
| Vivienda de uso turístico            | 881    | 1,0  | 180    | 2,1  | 32             | 0,4  | 2          | 0,0  | 3           | 0,0  | 52         | 0,4  |
| Piso de estudiantes                  | 527    | 0,6  | 89     | 1,0  | 23             | 0,3  | 14         | 0,2  | 11          | 0,2  | 73         | 0,6  |
| Propietario ausente temporalmente    | 451    | 0,5  | 29     | 0,3  | 74             | 0,8  | 64         | 0,7  | 51          | 0,8  | 65         | 0,6  |
| Hotel/pensión                        | 238    | 0,3  | 16     | 0,2  |                |      |            |      |             |      | 26         | 0,2  |
| Domicilio alquilado por habitaciones | 68     | 0,1  | 13     | 0,2  | 1              | 0,0  | 3          | 0,0  | 6           | 0,1  | 5          | 0,0  |
| Trastero                             | 47     | 0,1  | 16     | 0,2  | 18             | 0,2  |            |      |             |      | 4          | 0,0  |
| Otros                                | 248    | 0,3  | 48     | 0,6  | 35             | 0,4  | 42         | 0,5  | 5           | 0,1  | 26         | 0,2  |
| Sin determinar                       | 5.135  | 5,7  | 577    | 6,7  | 757            | 8,5  | 364        | 4,2  | 335         | 5,0  | 883        | 7,6  |



# Otros usos localizados (4/4)

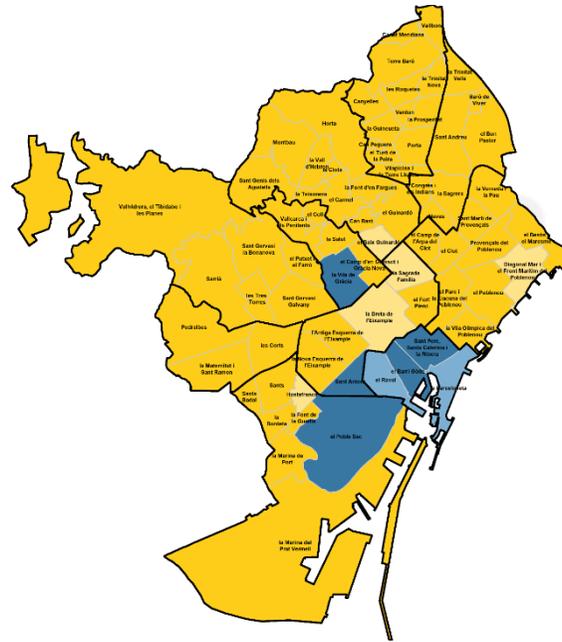
## Empresas, oficinas...

| % Empresas, oficinas |   |
|----------------------|---|
| 0 a <4 % (36)        | ■ |
| 4 a <8 % (22)        | ■ |
| 8 a <12 % (10)       | ■ |
| 12 a <17 % (5)       | ■ |



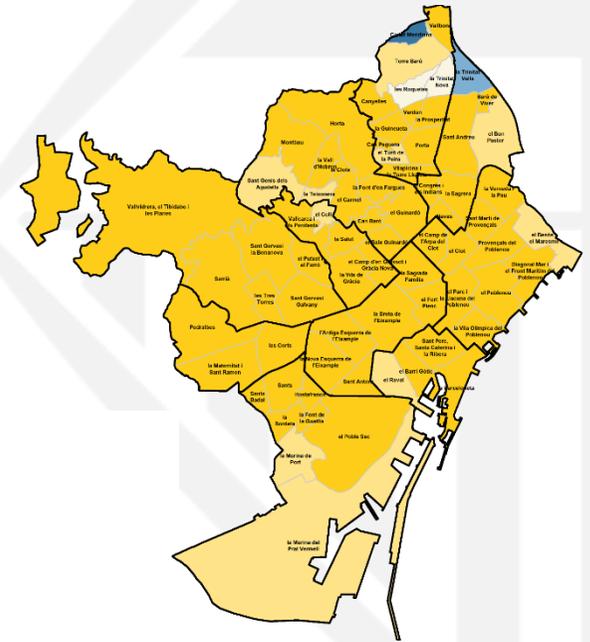
## VUT sin licencia

| % VUT sin licencia |   |
|--------------------|---|
| 0 a <1 % (61)      | ■ |
| 1 a <2 % (5)       | ■ |
| 2 a <3 % (2)       | ■ |
| 3 a <5 % (5)       | ■ |



## Viviendas ocupadas sin título legal

| % Ocupadas sin título legal |   |
|-----------------------------|---|
| 0 a <2,5 % (59)             | ■ |
| 2,5 a <5 % (10)             | ■ |
| 5 a <10 % (2)               | ■ |
| 10 a <15 % (1)              | ■ |
| 15 a <20 % (1)              | ■ |

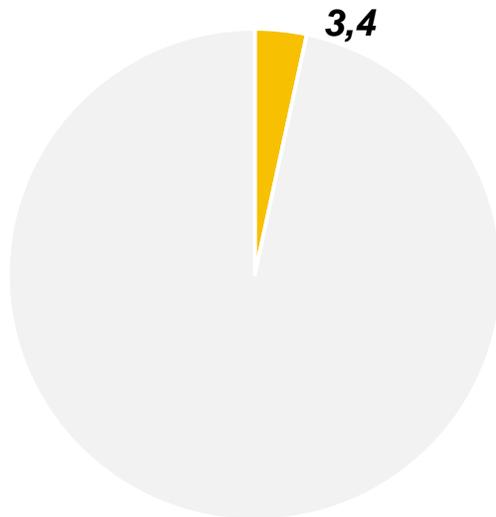




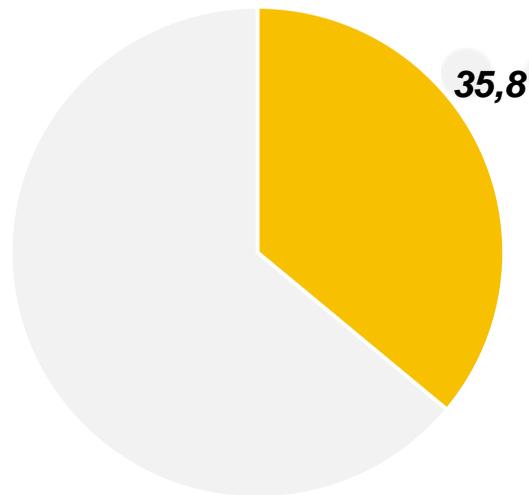
# Estado de los edificios y accesibilidad

El censo también ha servido para hacer una aproximación del estado de los edificios y del grado de accesibilidad, dos elementos clave para garantizar el bienestar y la igualdad de condiciones entre los barrios y los diversos colectivos.

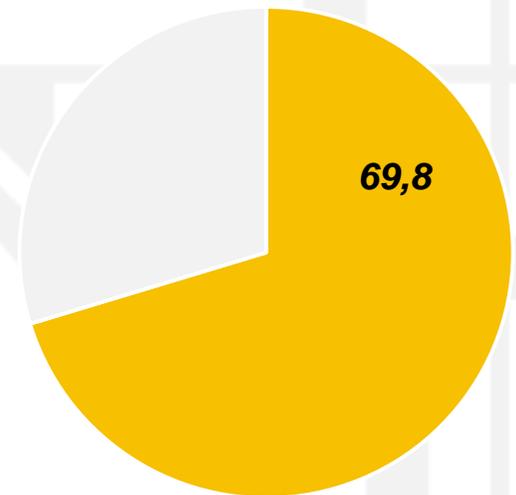
**Edificios en mal estado**



**No disponen de ascensor**



**La entrada no es accesible para personas con dificultad de movilidad\***





# Conclusiones

- Solo un 1,22 % de las viviendas de Barcelona están desocupadas, muy por debajo de la tasa recomendable para el buen funcionamiento del mercado de alquiler. La mayoría lo están desde hace menos de dos años. Estos datos son similares en los diversos barrios de Barcelona, donde el número de viviendas vacías detectadas en ningún caso llega al 2,5 % de las viviendas visitadas.
- Además, hay otro 1,7 % de viviendas en Barcelona que tienen un uso diferente al de domicilio habitual. Mayoritariamente se ubican empresas u oficinas, pero también se han detectado otras situaciones anómalas, como son las viviendas de uso turístico sin licencia, segundas residencias o viviendas ocupadas sin título legal.
- De hecho, se han detectado 881 viviendas de uso turístico sin licencia, de las que ya se ha informado al departamento competente para, en su caso, sancionarlas.
- Además, se ha podido detectar y validar el estado de los edificios y su accesibilidad, con la finalidad de recoger datos cuantitativos para la fase de diagnóstico del Plan de accesibilidad universal, en cumplimiento de la medida de gobierno del Plan de accesibilidad universal de Barcelona 2018-2026.

[www.habitatge.barcelona](http://www.habitatge.barcelona)



**Ajuntament  
de Barcelona**

**B** Institut Municipal  
de l'Habitatge  
i Rehabilitació