



AVALUACIÓ EX-ANTE DE L'IMPOST SOBRE HABITATGES BUI TS PROPIETAT DE LES ENTITATS FINANCERES

Informe final d'avaluació

Abril 2014

Equip de Treball: Jaume Blasco, Federico A. Todeschini i Josep Maria Raya

Amb la col·laboració de:



Agència de l'Habitatge
de Catalunya

Resum executiu	1
1. Introducció	2
2. Descripció del tribut	3
3. Quantificació del problema	4
3.1 <i>Quantificació de la demanda d'habitatge.....</i>	4
3.2 <i>Quantificació de l'estoc d'habitatges buits.....</i>	9
4. La racionalitat de la intervenció.....	15
4.1 <i>Per què conviuen habitatges buits i demanda no atesa?.....</i>	15
4.2 <i>És un problema susceptible de ser millorat amb la intervenció pública?.....</i>	21
4.3 <i>Teoria de l'acció del tribut.....</i>	22
5. Antecedents similars	24
6. Bibliografia	27
7. Annex A.....	29

Resum executiu

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya va sol·licitar a Ivàlua una avaluació ex ante per analitzar la potencialitat del tribut sobre immobles buits per assolir l'objectiu de mobilitzar una part del parc immobiliari que posseeixen les entitats financeres i que actualment estan en desús, d'acord amb el coneixement empíric i teòric actual.

A Catalunya coexisteix una demanda d'habitatge insatisfeta amb un considerable estoc d'habitatges en desús. Així, al registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya hi consten 72.293 sol·licituds actives. D'acord amb el càlcul que hem realitzat sobre la base de l'Enquesta de Població Activa de l'INE hi ha 32.000 llars que no s'han format entre 2007 i 2012 com a conseqüència de la crisi econòmica. D'altra banda, d'acord amb el Cens d'habitatge i població 2011, a Catalunya existeixen uns 371.547 habitatges buits en bon estat, dels quals 41.187 es van construir entre 2007 i 2011.

El disseny del tribut està pensat de tal manera que faci més costos mantenir un habitatge buit, de forma que es modifiqui, en el marge, els incentius actuals que tenen les entitats financeres per llogar els habitatges que no han aconseguit vendre, i d'aquesta forma, mobilitzar una part de l'estoc d'habitatges buits.

Aquest tribut té dos precedents recents. Un d'ells és la *Taxe sur les logements vacants* i la *Taxe d'habitation sur les logements vacants* introduïts a França als anys 90 i 2000, que d'acord amb estudis posteriors van tenir una eficàcia limitada. L'altre és la reforma del *Council Tax* britànic, que elimina l'exempció de fins al 50% de l'impost sobre bens immobles de la qual gaudien els habitatges buits i autoritza a les administracions locals a imposar fins al un 100% adicional respecte el dels habitatges ocupats. Dissortadament, la reforma és molt recent i encara no s'ha publicat cap avaluació del seu impacte.

Des d'un punt de vista teòric, creiem que la incidència de l'impost sobre el conjunt d'unitats en disposició d'un banc serà més aviat baixa, sobretot perquè el cost de transacció associat a posar els habitatges a lloguer per a les entitats financeres és, presumiblement, força alt (i amb un component fix igualment elevat). En aquest sentit, el tribut esdevindria majoritàriament recaptatori.

Per contra, l'opció per la qual les entitats financeres puguin arribar a acords amb les administracions públiques per facilitar habitatges per a lloguer social i obtenir la bonificació sembla més plausible, en tant que facilita la coordinació i per tant redueix una part dels costos de transacció associats a posar els pisos al mercat de lloguer i, en conseqüència, permet que l'impost es transformi en un mecanisme d'assignació de pisos a famílies amb pocs recursos. Cal tenir en compte, a més, que l'adopció d'aquesta alternativa d'acció pot reportar beneficis intangibles en termes d'imatge de l'entitat.

Finalment, en tractar-se d'un impost finalista, el tribut disposa d'un tercer mecanisme d'acció: la recaptació que presumiblement generarà es pot utilitzar per subvencionar la demanda de les famílies en risc d'exclusió residencial, com ara aquelles que han estat desnonades o ho poden arribar a estar en un futur proper. Els resultats, en aquest cas, dependran dels recursos recaptats i l'instrument triat per part de la Generalitat.

1. Introducció

A Catalunya, i en general al conjunt de l'estat, predomina la percepció que el mercat de l'habitatge és particularment problemàtic, en tant que coexisteix un abundant estoc d'habitatges buits amb un nombrós conjunt de persones i famílies que no poden constituir o mantenir la seva llar per motius econòmics. Actualment la dificultat d'accés a l'habitatge per l'encara elevat preu i l'escassetat de mercat de lloguer conviu amb un superàvit d'habitatges (33%), que és la diferència entre el nombre d'habitatges i el nombre de llars (com a numerador dividit pel nombre d'habitatges).

A aquesta percepció d'ineficiència s'hi afegeix la de desigualtat, en coincidir els ajuts públics al sector bancari amb les notícies de desnonaments, per part de les mateixes entitats financeres, a famílies que es troben en una situació econòmica precària, i amb les informacions que les entitats financeres retenen en els seus actius una part considerable del parc immobiliari en desús.

D'altra banda, la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge estableix que "la Generalitat, en coordinació amb les administracions locals, ha d'impulsar polítiques de foment per a potenciar la incorporació al mercat, preferentment de lloguer, dels habitatges buits o permanentment desocupats. Amb aquesta finalitat, ha de vetllar per a evitar situacions de desocupació permanent d'habitatges i ha d'aprovar els programes d'inspecció corresponents". Així mateix, l'Acord per a la transició nacional i per garantir l'estabilitat parlamentària del Govern de Catalunya" de la X legislatura preveu, en el seu annex tercer, "estudiar l'aplicació de mesures impositives o mesures d'altra índole per incentivar l'entrada al mercat de lloguer dels habitatges desocupats, propietat de societats mercantils."

Amb l'objecte d'adreçar aquest problema i donar compliment a aquests compromisos, el Govern de la Generalitat ha iniciat els tràmits de l'Avantprojecte de llei de l'impost sobre els habitatges buits (acords de govern del 4 de març de 2014), que afectarà els pisos propietat d'entitats financeres que portin almenys dos anys buits i estiguin situats en els municipis amb demanda elevada acreditada d'habitatge. El tribut no es planteja amb un objectiu recaptatori, sinó com una mesura per estimular la sortida al mercat de lloguer dels habitatges buits a preu assequible. A més, es planteja amb caràcter finalista, talment que els ingressos derivats restaran afectats al finançament de les actuacions protegides en els Plans d'Habitatge.

L'objecte d'aquest memoràndum és analitzar la potencialitat de l'impost per assolir el seu objectiu, això és, mobilitzar el parc immobiliari, d'acord amb el coneixement empíric i teòric actual, de cara al disseny definitiu de l'impost.

2. Descripció del tribut

Segons refereixen els acords de govern de 4 de març de 2014, la justificació del nou tribut es basa en la detecció d'una important quantitat d'habitatges desocupats en zones de demanda forta i acreditada, que es combina amb una forta pressió de la demanda d'habitatge assequible en aquelles mateixes zones.

L'objectiu del tribut és induir la sortida al mercat de lloguer dels habitatges buits i a preu assequible. S'exclou, de forma explícita, l'afany recaptatori.

L'avantprojecte preveu aplicar el tribut als habitatges propietat de persones jurídiques (excloent administracions públiques i entitats del tercer sector) que hagin romàs desocupats per més de 2 anys sense causa justificada. A efectes de comptabilitzar el període de desocupació, el termini s'inicia quan s'adquireix el domini, quan hi ha canvis de titularitat i, en el cas d'habitatges de nova construcció, a partir de l'emissió del certificat final d'obra.

Quedaran exclosos d'aquest tribut els habitatges que no estiguin situats en l'àmbit de major demanda acreditada segons les zones delimitades en el Pla pel dret a l'habitatge, aquells amb una superfície construïda superior als 150 m², els habitatges posats a disposició de les Administracions públiques per destinar-los a programes de lloguer social d'habitatge, i els habitatges destinats a usos regulats per la legislació turística o a altres activitats econòmiques no residencials

La quota del tribut serà progressiva segons la superfície construïda d'habitatges buits:

- Per als primers 10.000 m² d'habitatges buits: un gravamen inicial mínim d'entre 3€-6€/m².
- Per als m² d'habitatges buits entre 10.000m² i 50.000m², un gravamen d'entre 7€-10€/m².
- Per als m² d'habitatges buits a partir dels 50.000m², el gravamen serà d'entre 10€-20€/m².

L'avantprojecte preveu un sistema de bonificacions, en funció del número d'habitatges que vagi posant en lloguer el titular, bé directament o bé cedint-los a borses de mediació per al lloguer social a les administracions o entitats del tercer sector. Les bonificacions previstes són les següents:

- Si el titular destina del 5 al 10% dels seus habitatges a habitatge assequible, hi ha una bonificació del 10% de la quota.
- Si el titular destina del 10 al 25% a habitatge assequible, una bonificació del 30% de la quota.
- Si el titular destina del 25% al 40% a habitatge assequible, una bonificació del 50% de la quota.
- Si el titular destina més del 40% dels seus habitatges a habitatge assequible, una bonificació del 75% de la quota.

El tribut s'implementarà mitjançant un sistema d'autoliquidació. Es preveu que la mitjana de l'import anual del tribut sigui d'entre 850€ a 1.650€ per habitatge buit. Per a un parc de 15.000 habitatges que complissin els requisits del fet imposable la recaptació prevista seria d'entre 13 i 25 M€, si cap dels subjectes passius tingués dret a bonificació.

3. Quantificació del problema

Resulta innegable tant l'existència d'un estoc d'habitatges buits com del seu potencial per abastir la demanda d'habitatge no satisfeta per part d'aquells que voldrien constituir una llar. En aquesta secció adrecem, en primer lloc, la quantificació de les dues vessants d'aquest problema: l'existència de la demanda d'habitatges i la quantificació del parc immobiliari en desús. A continuació adrecem els motius pels quals els mecanismes de mercat no han aconseguit assolir un equilibri eficient entre demanda i oferta.

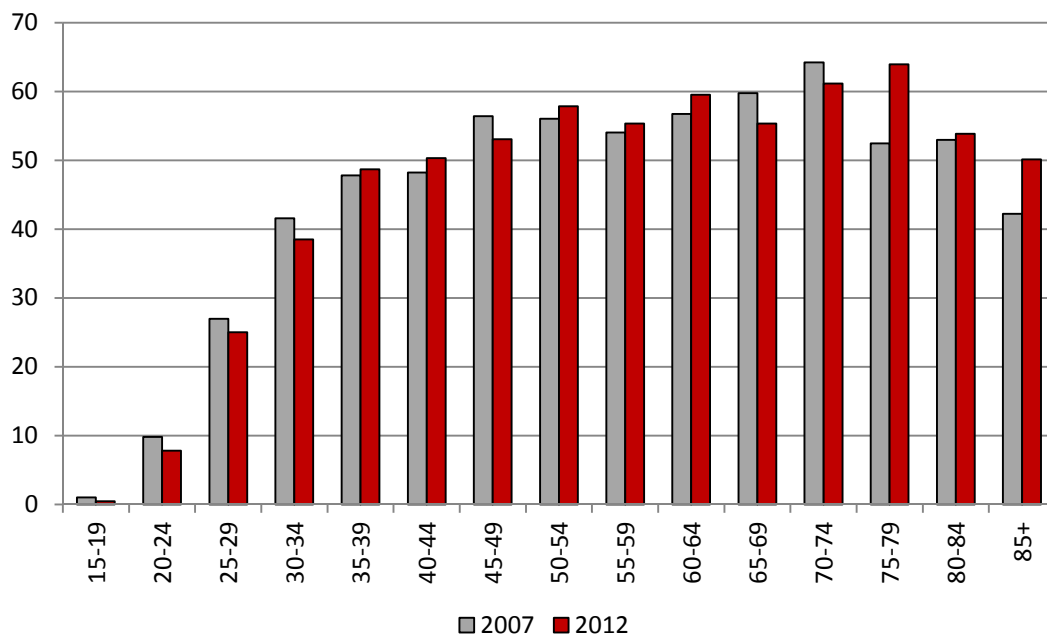
3.1 Quantificació de la demanda d'habitatge

Per estimar l'estoc de pisos necessaris per abordar el problema social hem utilitzat dues estratègies:

La primera aproximació a la demanda d'habitatge prové de calcular quantes llars noves s'haguessin format en el període de 2007 a 2012 si s'haguessin mantingut les condicions econòmiques del 2007. Això permet estimar quantes llars van deixar de constituir-se per l'empitjorament de les condicions econòmiques.

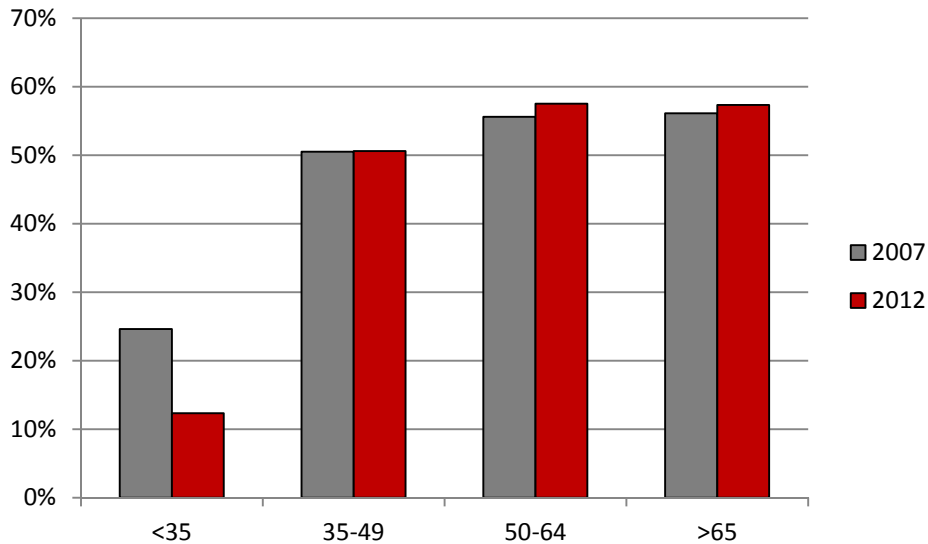
Al gràfic 1 es pot observar la variació en el percentatge de persones de referència de la llar en cada grup d'edat entre 2007 i 2012 en l'Enquesta de Població Activa, i com la caiguda es concentra principalment en els grups d'edat més joves.

Gràfic 1: Proporció de persones de referència de la llar en cada grup d'edat (en percentatge)



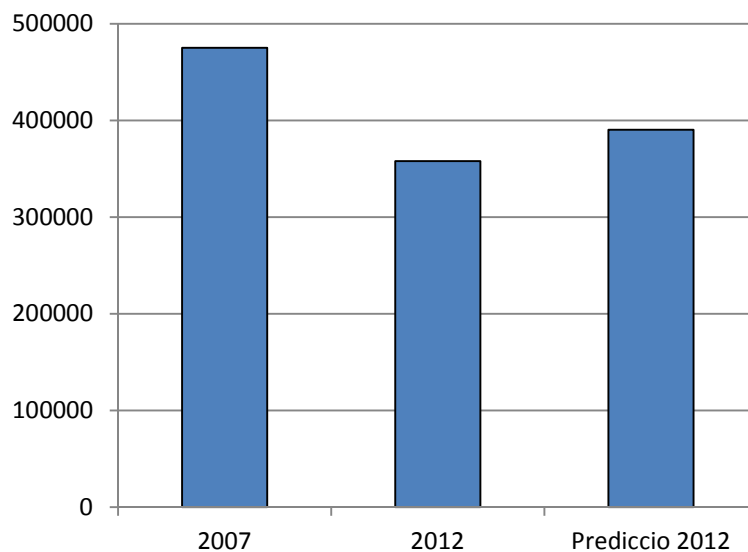
Agregant aquestes xifres en grups d'edat més amples, es palesa més clarament la davallada de les llars encapçalades per persones joves (gràfic 2).

Gràfic 2: Persona de referència de la llar per grup d'edat (en percentatge)



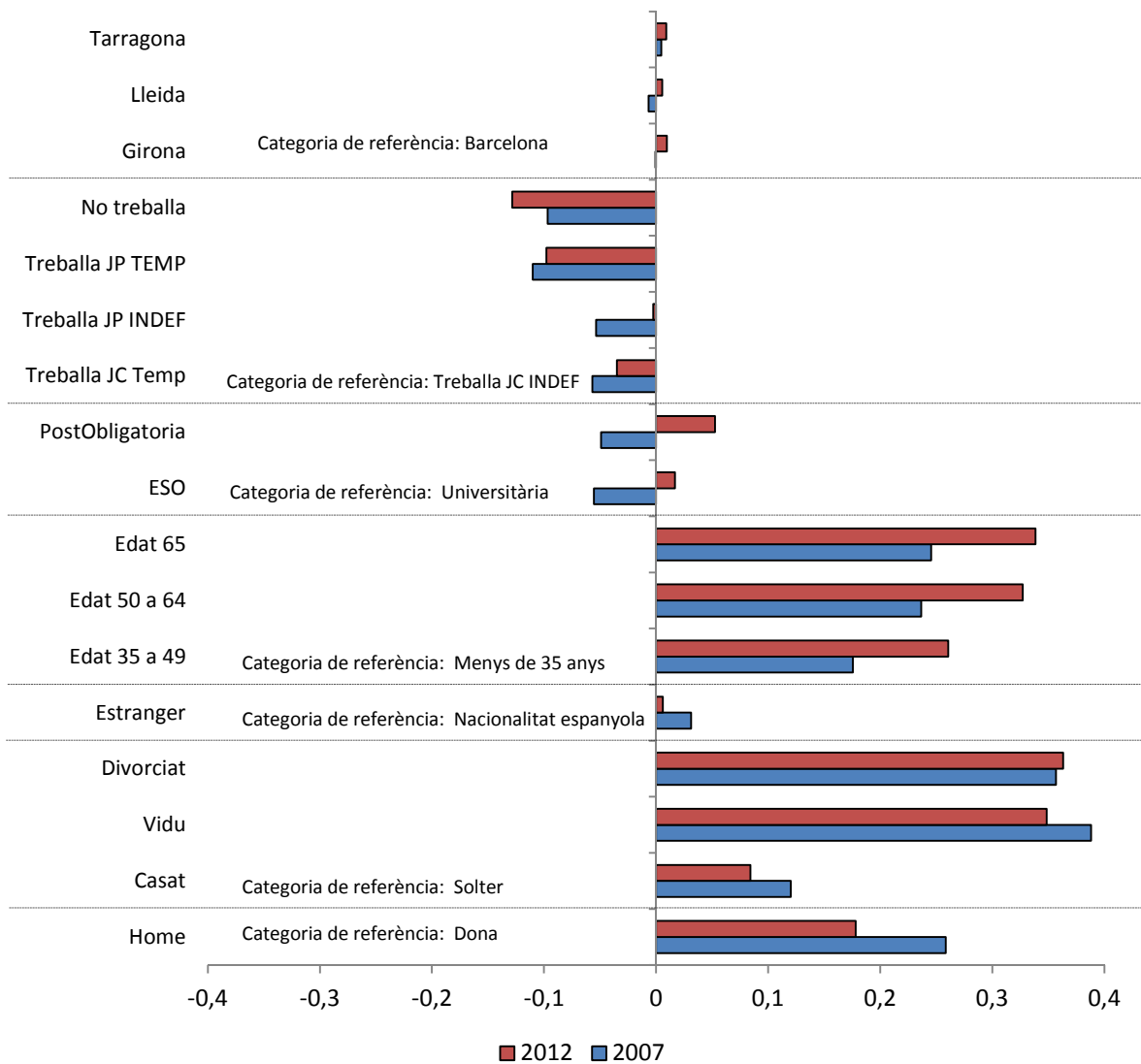
Si les condicions econòmiques del 2007 s'haguessin mantingut fins al 2012, d'acord amb la nostra estimació (vegeu l'annex A per la metodologia), a 2012 hi correspondrien un total d'aproximadament 390 mil llars amb persones de referència dins del grup d'edat de menys de 35 anys, mentre que d'acord a l'EPA 2012 en aquest tram d'edat hi havia un total d'aproximadament 358 mil llars. Això representa 32.000 llars menys o un 8% de llars menys de les que hi hauria a Catalunya amb les condicions de 2007.

Gràfic 3: Número de llars en el tram d'edat de menys de 35 anys



Igualment, resulta revelador comprovar les variacions en la probabilitat de ser “persona de referència de la llar”, d’acord a un conjunt de característiques individuals (província, situació laboral, nivell educatiu, edat, nacionalitat, estat civil i sexe), tant per a la població anterior a la crisi com a la població actual, d’acord amb les dades de l’EPA de 2007 i l’EPA de 2012¹ (vegeu l’annex A per la metodologia).

Gràfic 4: Característiques individuals que determinen la probabilitat de ser persona de referència de la llar (efectes mitjans d’una regressió multivariant)



¹ Aquesta anàlisi s’anomena multivariat i el seu atractiu principal és que permet estimar com canvia la probabilitat de que una persona sigui persona de referència quan canvia una de les variable explicatives, deixant la resta constants, respecte la categoria de referència.

El gràfic 4 mostra la relació com algunes característiques de la persona afecten la probabilitat de ser persona de referència.

- En el cas de l'edat, s'hi observa que, amb relació al grup de persones de menys de 35 anys², la probabilitat de ser persona de referència ha crescut per a tots els grups d'edat respecte al que s'observava al 2007. És a dir, condicional a la resta de factors, la probabilitat de ser persona de referència a la llar s'incrementa amb l'edat. A més a més, aquesta probabilitat s'ha incrementat de forma notòria entre el 2007 i el 2012.
- Igualment, resulta indicatiu que l'associació entre no treballar i no ser persona de referència s'ha intensificat.
- Una tercera cosa a destacar és que, al menys a nivell provincial, no semblen haver-hi diferències significatives en la demanda de llar.

Una segona aproximació a la demanda d'habitatges per a la constitució de noves llars es deriva del **Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial** de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. L'any 2013 hi havia **72.293 sol·licituds actives**, de les quals 65.707 (això és, un 90.9%) es concentraven en els municipis d'alta demanda. Aquesta xifra coincideix força amb el resultat de sumar el creixement de llars a Catalunya dels tres darrers anys (74.763), d'acord amb el treball del Centre d'Estudis Demogràfics de l'any 2011.

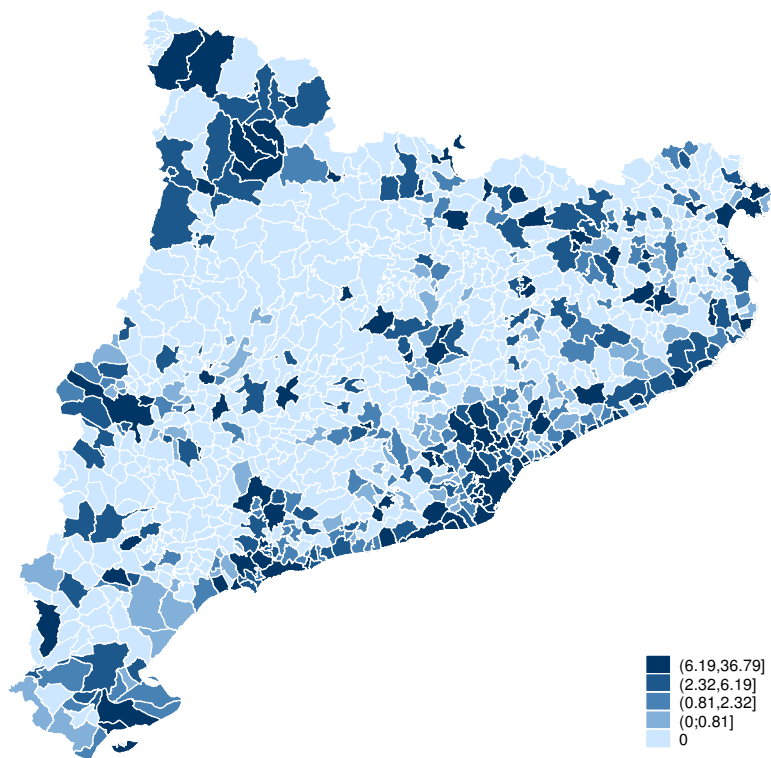
Això no obstant, cal tenir en compte que el nombre de demandants registrats pot no representar adequadament la demanda real pels següents motius:

- L'acte de registrar-se depèn no només de la voluntat de constituir una nova llar sinó també de l'expectativa d'adjudicació d'un habitatge. Si el nombre d'adjudicacions és reduït, és probable que hi hagi persones que no s'hi registrin si consideren que les possibilitats d'adjudicació d'un habitatge no compensen l'esforç.
- Cal complir un límit d'ingressos (ponderat per la mida de la llar i la zona en què s'ubica l'habitatge) per poder registrar-se, per la qual cosa una part substancial de demandants en queda exclòs. A més les circumstàncies vitals dels demandants (particularment de les persones joves) poden variar mentre estan registrats, amb la qual cosa tampoc es pot donar per garantit que tots els registrats compleixin els requisits.
- Finalment, la distribució territorial de la demanda registrada està molt possiblement esbiaixada per l'existència o absència d'habitatges amb protecció oficial i registres propis en cadascun dels municipis, la qual cosa fa variar notablement el coneixement de l'existència del registre, l'expectativa d'adjudicació d'un habitatge i l'esforç requerit per registrar-se entre municipis.

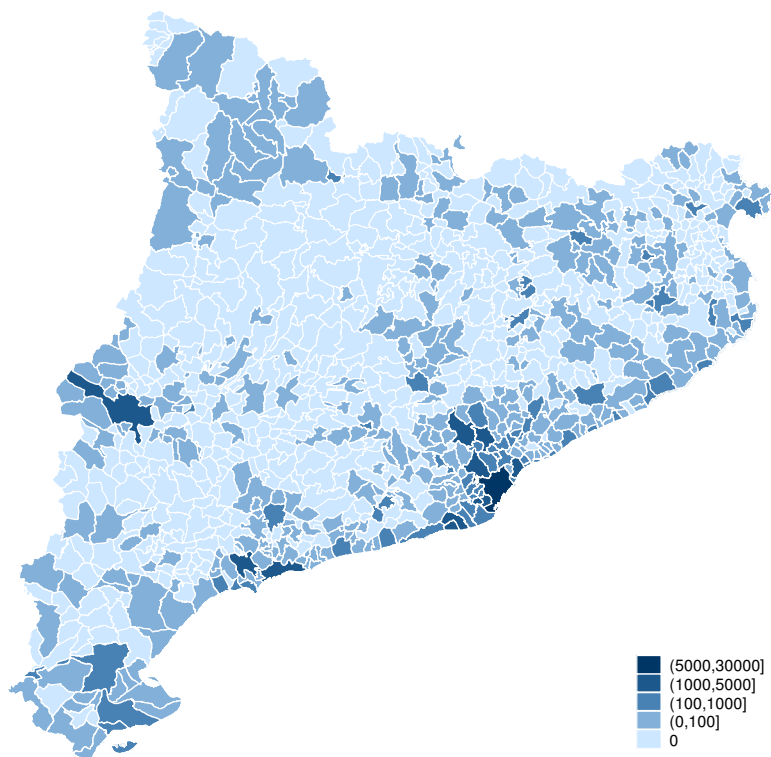
En els mapes que segueixen s'hi mostra la distribució territorial de la demanda registrada. El mapa 1 mostra la demanda d'habitatge registrada per cada 1.000 habitants, i el mapa 2, la demanda en termes absoluts.

² En el cas de l'edat, tenir menys de 35 anys és la categoria de referència. En cada cas, al gràfic mostra quin és la categoria de referència corresponent, és a dir, respecte a quin grup és la reducció o increment en la probabilitat de ser persona de referència.

Mapa 1: Demanda d'habitatge registrada per cada 1.000 habitants



Mapa 2: Demanda d'habitatge registrada, en termes absoluts



3.2 Quantificació de l'estoc d'habitatges buits

El Cens de població i habitatges de 2011 de l'Institut Nacional d'Estadística va estimar un total de 448.356 habitatges buits a Catalunya, dels quals 371.547 es trobaven en edificis en bon estat. D'aquests habitatges en bon estat, 238.060 es trobaven en els municipis de demanda elevada, un 64.1% del total. 41.187 habitatges buits havien estat construïts entre 2007 i 2011, dels quals 23.006 eren en els municipis d'alta demanda (vegeu la Taula 1).

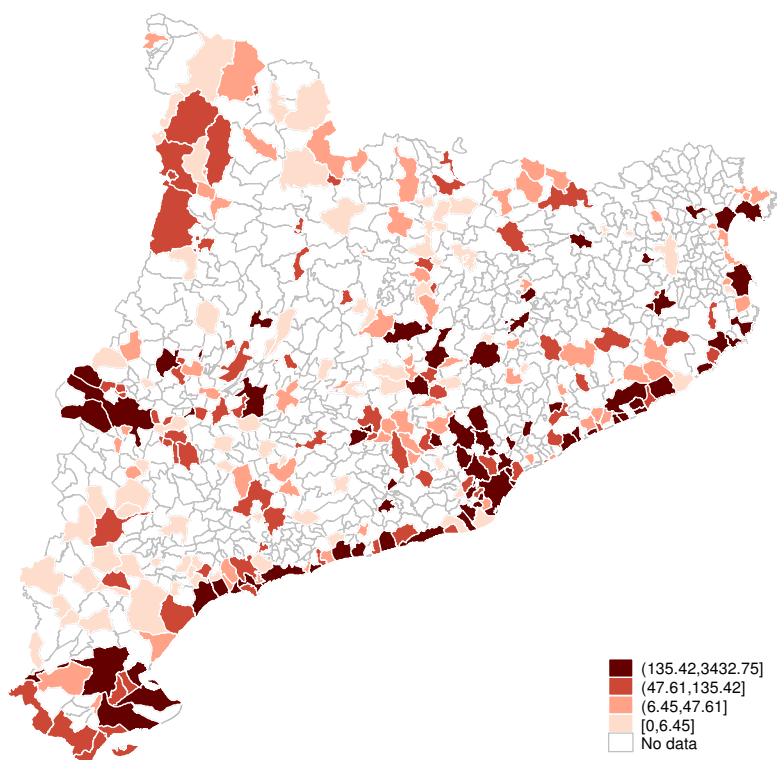
Taula 1: Estoc d'habitatges buits en edificis en bon estat segons any de construcció a Catalunya, 2011

Any de construcció	Municipis de baixa demanda	Municipis d'alta demanda	Total	% en municipis d'alta demanda
Abans de 1900	12.271	11.555	23.826	48.5%
De 1900 a 1920	4.374	9.320	13.694	68.1%
De 1921 a 1940	4.483	13.145	17.628	74.6%
De 1941 a 1950	4.916	9.545	14.461	66.0%
De 1951 a 1960	7.520	22.051	29.571	74.6%
De 1961 a 1970	13.794	49.502	63.296	78.2%
De 1971 a 1980	24.045	48.537	72.581	66.9%
De 1981 a 1990	14.661	15.378	30.039	51.2%
De 1991 a 2001	14.673	21.071	35.745	58.9%
De 2002 a 2006	14.568	14.951	29.519	50.6%
De 2007 a 2011	18.181	23.006	41.187	55.9%
Total general	133.487	238.060	371.547	64.1%

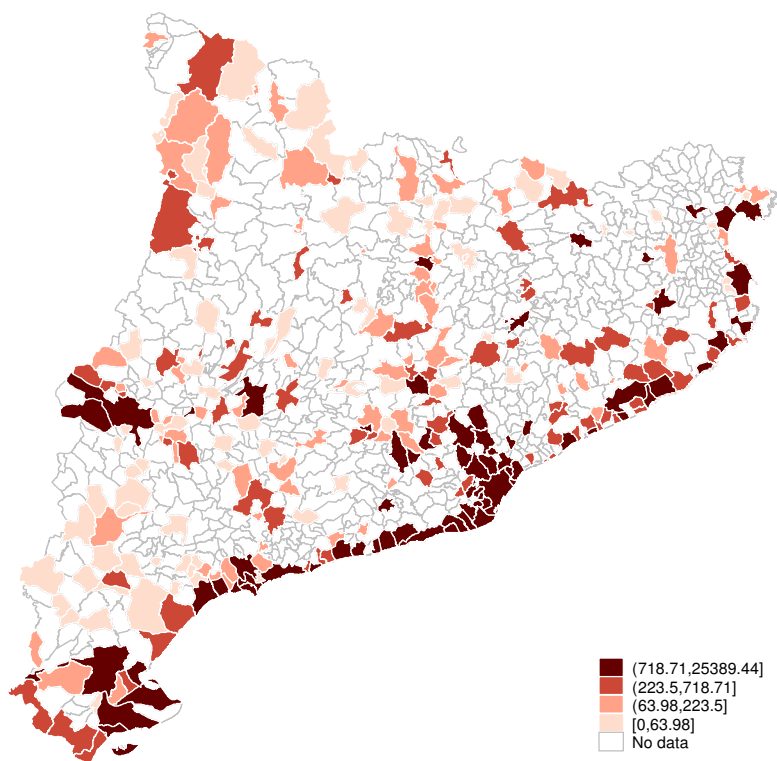
Font: Cens d'habitatge i població 2011

En les pàgines que segueixen, els mapes mostren la distribució territorial de l'habitatge buit en bon estat, construït amb posterioritat a 1970, i construït entre 2007 i 2011 en termes absoluts, en proporció respecte el conjunt d'habitatges, i en relació amb la població del municipi.

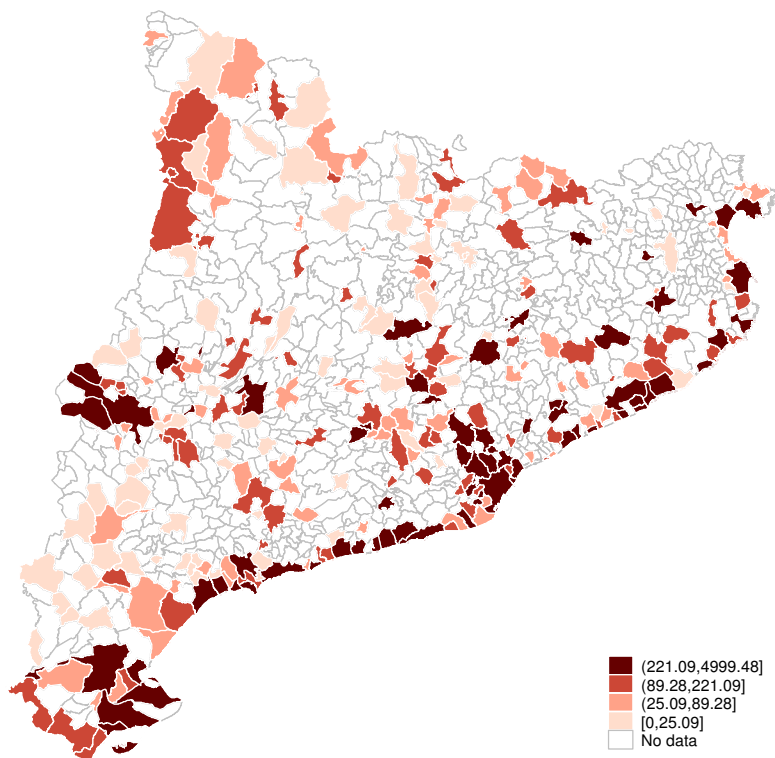
Mapa 3: Habitatges buits en bon estat



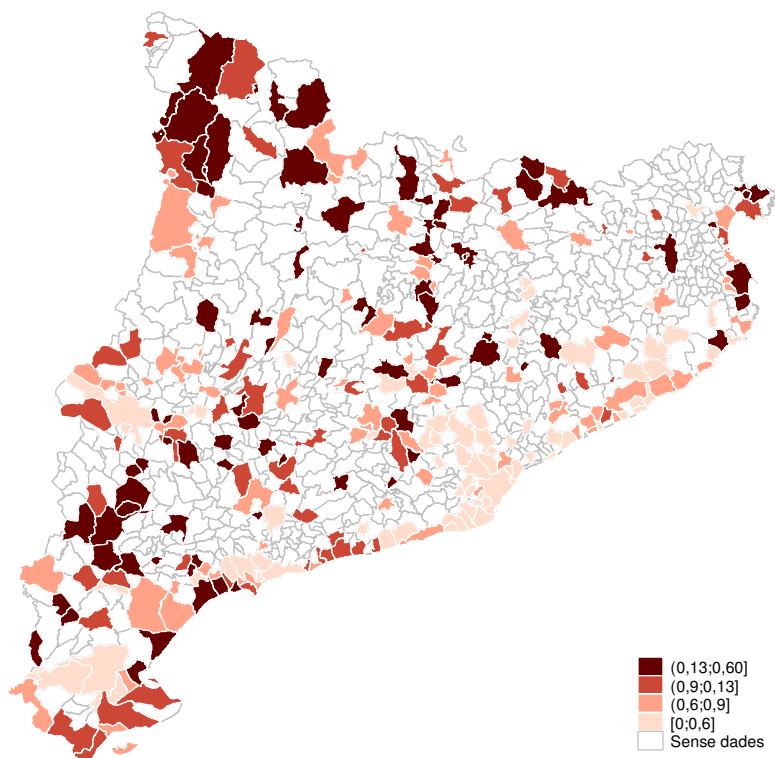
Mapa 4: Habitatges buits construïts amb posterioritat a 1970, en bon estat



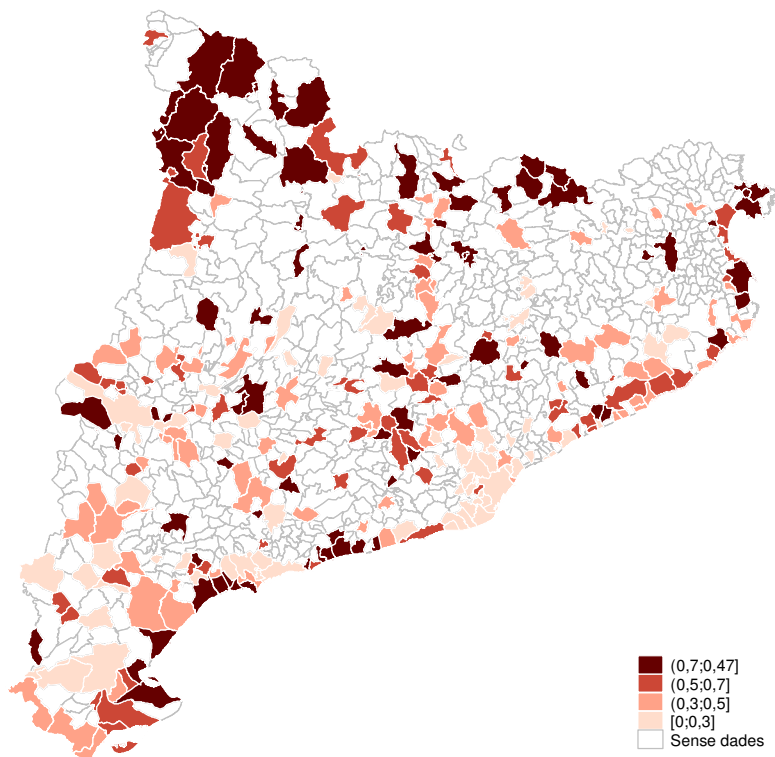
Mapa 5: Habitatges buits construïts entre 2007 i 2011, en bon estat



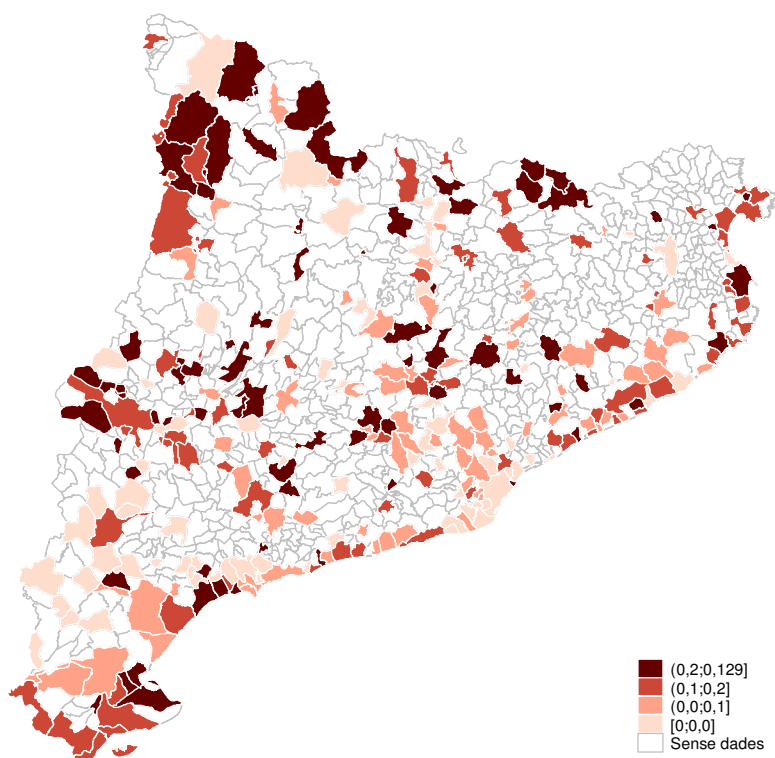
Mapa 6: Ràtio d'habitatges buits en bon estat respecte la població del municipi



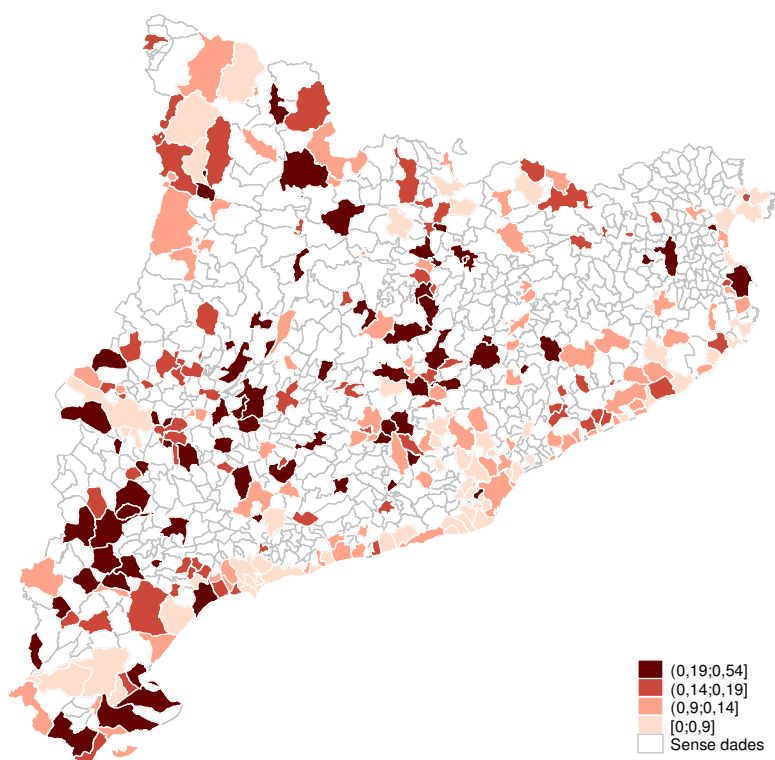
Mapa 7: Ràtio d'habitatges buits en bon estat construïts amb posterioritat a 1970 respecte la població



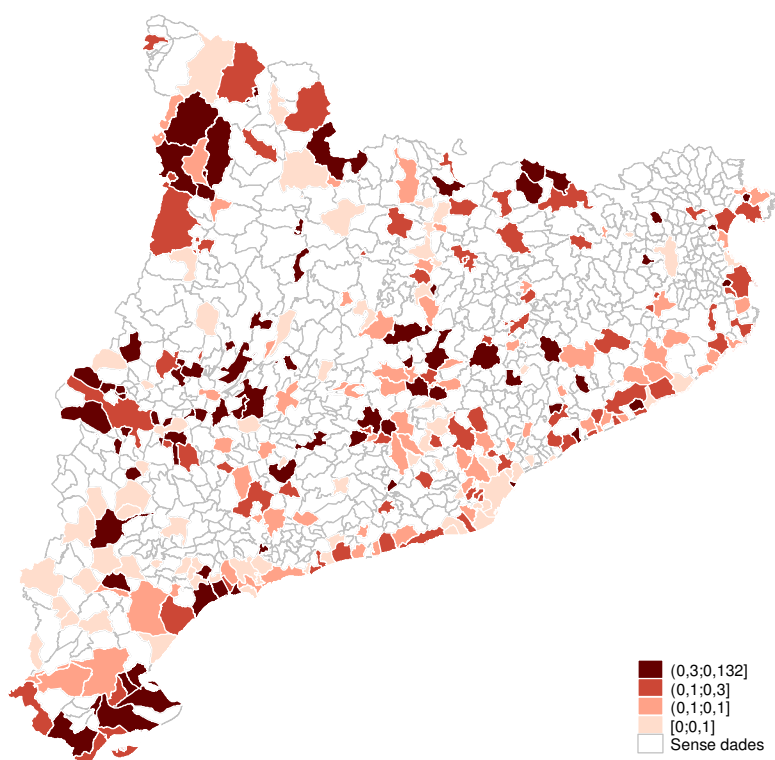
Mapa 8: Ràtio d'habitatges buits en bon estat construïts entre 2007 i 2011 respecte la població



Mapa 9: Ràtio d'habitatges buits en bon estat respecte el total d'habitatges del municipi



Mapa 10: Ràtio d'habitatges buits en bon estat construïts entre 2007 i 2011 respecte el total d'habitatges del municipi



En relació amb la proporció d'aquest estoc d'habitatges que es troba en mans de les entitats financeres:

- El Ministeri de Foment va estimar que a 31 de desembre de 2012 l'estoc d'habitatge nou sense vendre a Catalunya era de 87.730 habitatges, el 15.0% del total de l'estat.
- L'Informe sobre el Sector Immobiliari Residencial a Espanya de Catalunya Banc, calcula que l'estoc d'habitatge nou sense vendre a Catalunya a juny de 2012 era de 103.796 habitatges, un 12.8% de l'estoc del conjunt de l'estat.
- L'Estudi del cens d'habitatges de nova construcció pendents de vendre a Catalunya" realitzat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya amb la col·laboració dels registradors de la propietat, estima que el número d'habitatges inscrits al registre de la propietat des de l'1 de gener de 2007 i no transmès a tercers amb data 31 de desembre de 2012 era de 79.331 habitatges.
- L'estimació de la base imposable de l'impost sobre habitatges buits propietat de les entitats financeres realitzada per Ivàlua a Abril de 2014 conclou que a desembre de 2013, hi havia a Catalunya entre 31.852 i 43.568 habitatges propietat de les entitats financeres, dels quals entre 18.486 i 25.441 estaven ubicats als municipis d'alta demanda identificats pel Pla del Dret a l'Habitatge, no estaven cedits a programes de lloguer social, no superaven els 150 m² construïts, i per tant, constituïrien la base imposable del nou tribut. Tenint en compte les diferents anàlisis de sensibilitat respecte a canvis en les de l'estimació, el càlcul de la mitjana de la base imposable s'ubicava en el rang entre 13.801 i 18.200 habitatges.

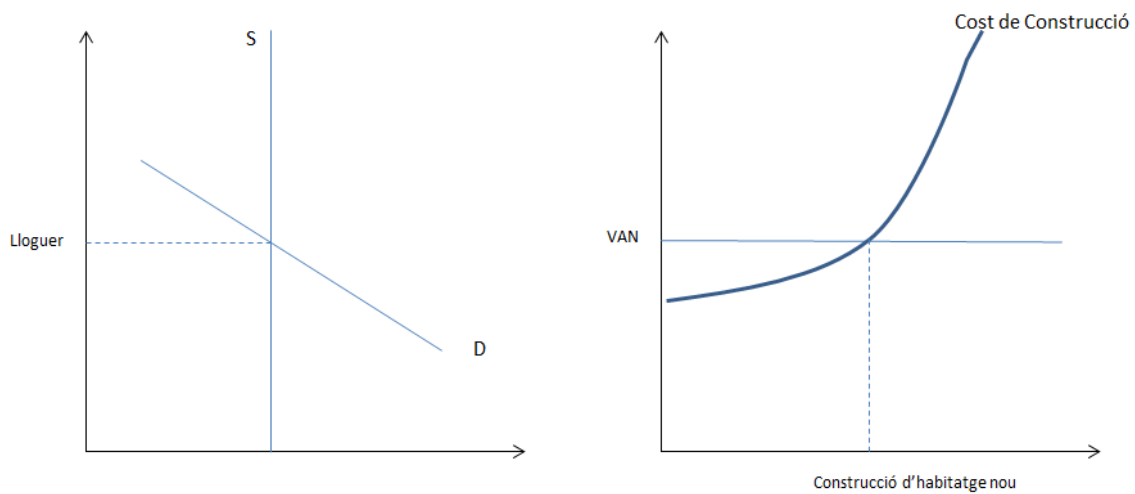
4. La racionalitat de la intervenció

4.1 Per què conviuen habitatges buits i demanda no atesa?

En el mercat immobiliari hi conviuen estocs (l'efectiu d'habitatges que componen el parc immobiliari en un moment donat) amb fluxos (fonamentalment, addició de nous habitatges entre dos moments en el temps), de manera tal que si el mercat funciona correctament els desequilibris en el mercat d'estocs s'ajusten a partir de la construcció de noves unitats.

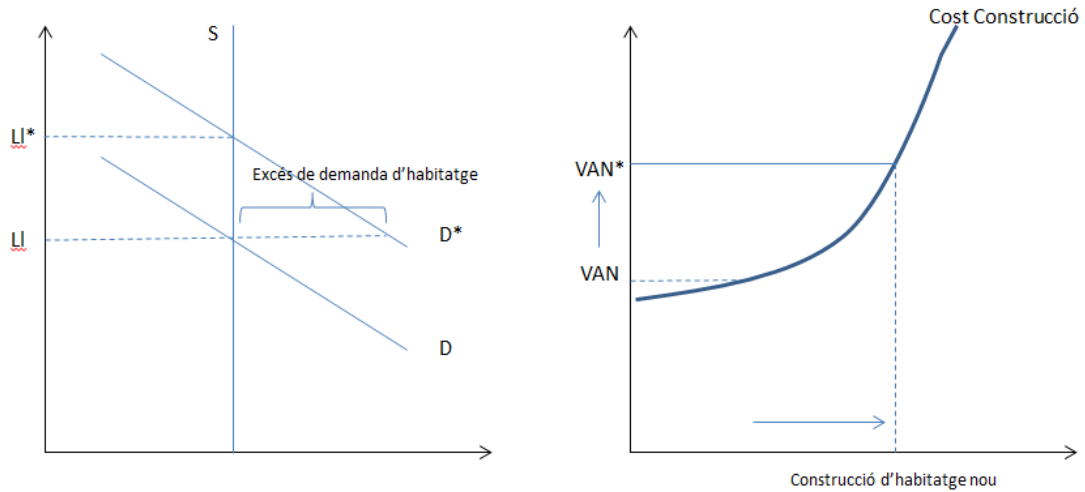
El gràfic 5 mostra un hipotètic mercat immobiliari en equilibri. La part esquerra del gràfic representa el mercat d'estocs, on la demanda d'habitatge determina l'import del lloguer, donat que en el curt termini l'oferta és fixa. Per contra, el costat dret del gràfic representa el mercat de fluxos, en què el valor actual net dels lloguers futurs és la senyal que reben els constructors per decidir quantes unitats noves posen al mercat. Cal tenir en compte que en un mercat en equilibri el valor actualitzat net dels fluxos futurs de lloguer s'hauria de correspondre amb el preu de l'habitatge.

Gràfic 5: Mercat immobiliari en equilibri



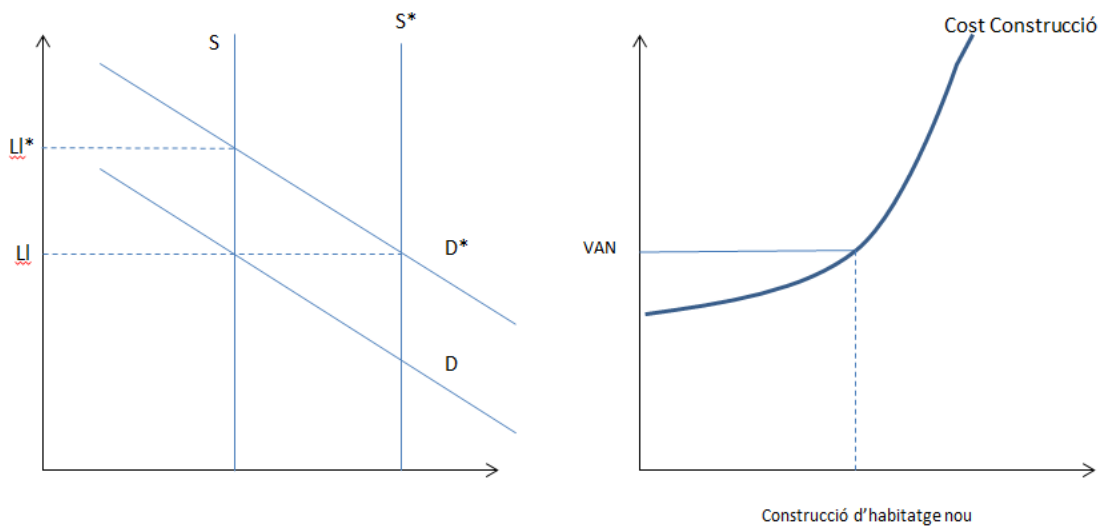
Si en un moment donat la demanda d'habitatge augmenta (la qual cosa pot ocórrer per variacions demogràfiques, en el mercat de treball, en la renda de les famílies, en l'accés i cost de finançament, o en altres formes d'estalvi), el valor actualitzat del lloguer s'incrementa i això envia una senyal als promotors per incrementar la construcció d'habitatges:

Gràfic 6: Efecte a curt termini de l'increment de la demanda d'habitatge



Quant això succeeix, la incorporació dels nous habitatges a l'estoc incrementa l'oferta i fa retornar el preu del lloguer al nivell que tenia previ a l'increment de la demanda. Al seu torn, això envia la senyal als promotors d'abaixar la construcció d'habitatge nou també al nivell anterior al canvi en la demanda, com podem observar al gràfic 6.

Gràfic 7: Efecte a llarg termini de l'increment de la demanda d'habitatge

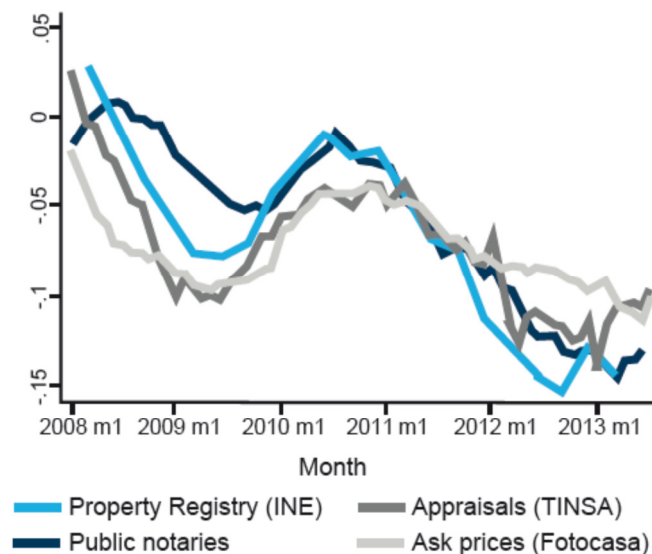


L'evidència empírica (Peterson, 2009) corrobora que els excessos en la construcció d'habitatges nous s'absorbeixen en el mercat de lloguer fent baixar el preu del lloguer i reduint el flux de construcció de nous habitatges. En aquest sentit, l'excés d'habitatges resultat dels anys del boom immobiliari i la contracció de la demanda deguda a la crisi econòmica hauria d'haver menat a una abaixada substancial dels preus i a una contracció del sector de la construcció fins a l'assoliment d'un nou equilibri de mercat.

Això no obstant, hi ha diversos elements en l'actual crisi econòmica que distorsionen aquesta dinàmica i/o que en limiten l'impacte sobre l'accessibilitat de les famílies a l'habitatge:

1. **El procés d'ajustament dels preus ha estat lent:** Montalvo (2013) indica que l'ajustament en el cas espanyol s'ha produït de forma particularment ineficient, amb un primera fase amb descens de la quantitat de transaccions molt superior a l'ajustament dels preus, que al seu torn s'ha traduït en una caiguda del sector de la construcció fins a mínims històrics. No ha estat fins a 2011 que s'ha començat a produir una abaixada substancial de preus dels preus.

Gràfic 8: Evolució dels preus dels habitatges a Espanya emprant diversos indicadors de preu (Montalvo, 2013)

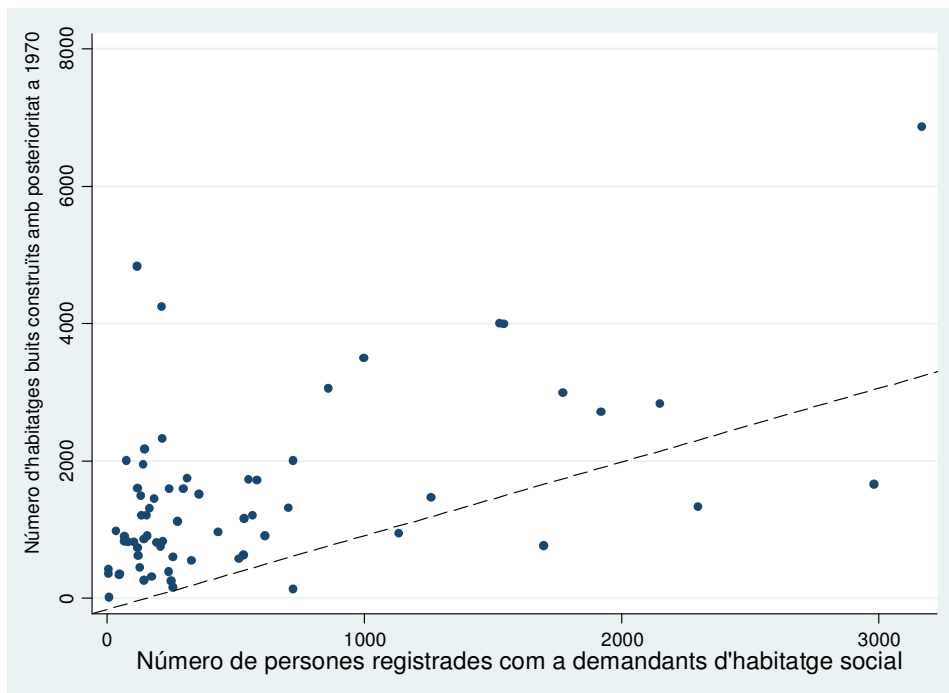


2. **La reducció de preus no implica necessàriament una millora en l'accessibilitat a l'habitatge:** la restricció en l'accés al crèdit de les famílies implica que la caiguda en el preu de l'habitatge no s'hagi traduït necessàriament en una millora en l'accessibilitat a l'habitatge de propietat (Stephens, 2011). De fet, una part substancial de les adquisicions d'habitatge corresponen a inversors que adquireixen habitatges de baix preu (un 25% del total de transaccions, al tercer trimestre de 2013, segons Montalvo, 2013), amb una presència creixent de la inversió estrangera. A més, en haver-se produït la reducció en els preus de l'habitatge en concomitància amb una reducció en la renda de les famílies, l'abaixada de preus no millora, necessàriament l'accessibilitat de l'habitatge, mesurat com la ràtio entre el preu de l'habitatge i la renda mitja, o la del quartil més baix del preu de l'habitatge i la renda del quartil més baix d'ingressos.

3. **L'oferta i la demanda no sempre coincideixen en els mateixos territoris:** El mercat de l'habitatge es troba segmentat territorialment, talment que part de l'excendent d'habitatges construïts en els darrers anys es troba en àrees on la demanda residencial és baixa, mentre que en zones de demanda elevada l'oferta d'habitatge continua sent limitada. En aquests darrers territoris, l'elevada demanda hauria d'enviar el senyal per a la construcció de nous habitatges, però topa amb un sector en què nombrosos promotors han fet fallida o pateixen grans dificultats per accedir a crèdit per poder emprendre la construcció d'habitatge nou.

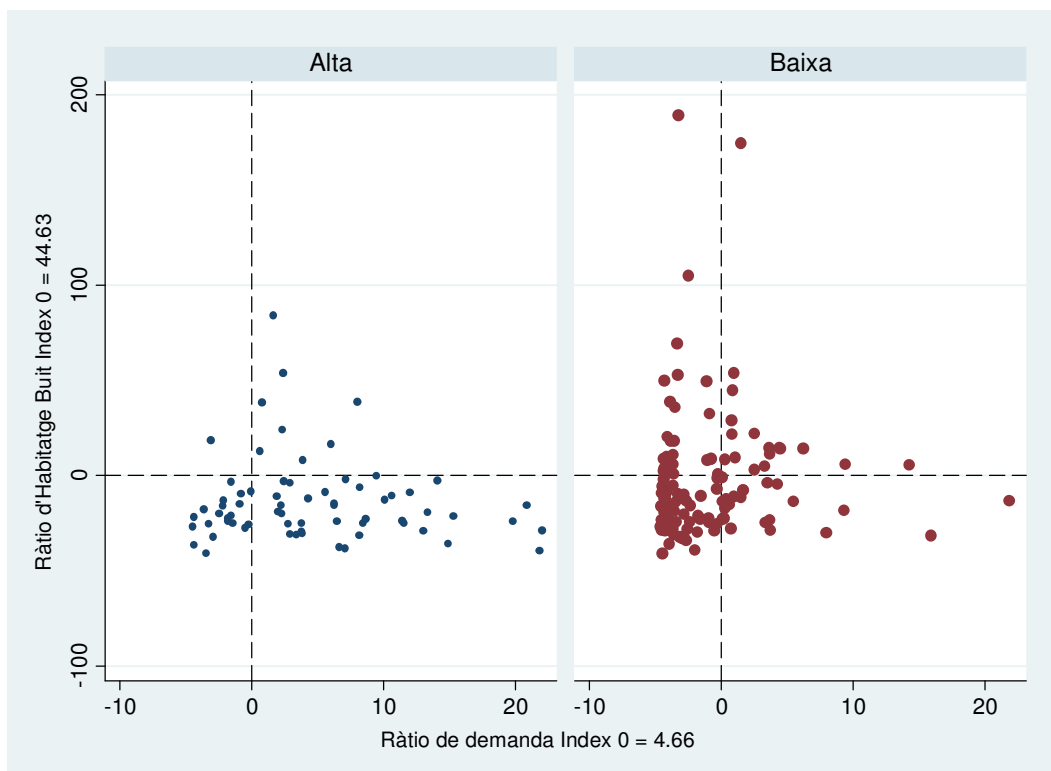
Els gràfics 9 a 12 il·lustren el “mismatch” territorial entre oferta i demanda a Catalunya. El gràfic 9 il·lustra, en primer lloc, que a la major part de municipis catalans amb alta demanda acreditada l'oferta d'habitatges buits en edificis en bon estat i construïts a partir de 1970 (estimats al cens de 2011) excedeix la demanda actual d'habitatge social (mesurada en termes del número de persones registrades com a demandants d'habitatge social a 2013; vegeu la discussió sobre les limitacions d'aquest indicador a l'apartat 3.1). Ja hem comentat a la introducció que, per al conjunt de Catalunya, l'escassetat del mercat de lloguer conviu amb un superàvit d'habitatges d'aproximadament el 33%, que és la diferència entre el nombre d'habitatges i el nombre de llars (com a numerador dividit pel nombre d'habitatges). Cal destacar que, fins i tot en municipis d'alta demanda acreditada, la disponibilitat d'habitatges buits en alguns municipis concrets excedeix a bastament la demanda. Per contra, Barcelona, L'Hospitalet de Llobregat, Cornellà, Sant Cugat del Vallès i Sant Andreu de la Barca destaquen per tenir un estoc d'habitatges buits inferiors als demandants d'habitatge social (un indicador que, molt probablement, infravalora la demanda total real).

Gràfic 9: Habitatges buits en bon estat construïts amb posterioritat a 1970 (2011) i número de persones registrades com a demandants d'habitatge social (2013) en els municipis d'alta demanda acreditada (excloent la ciutat de Barcelona)

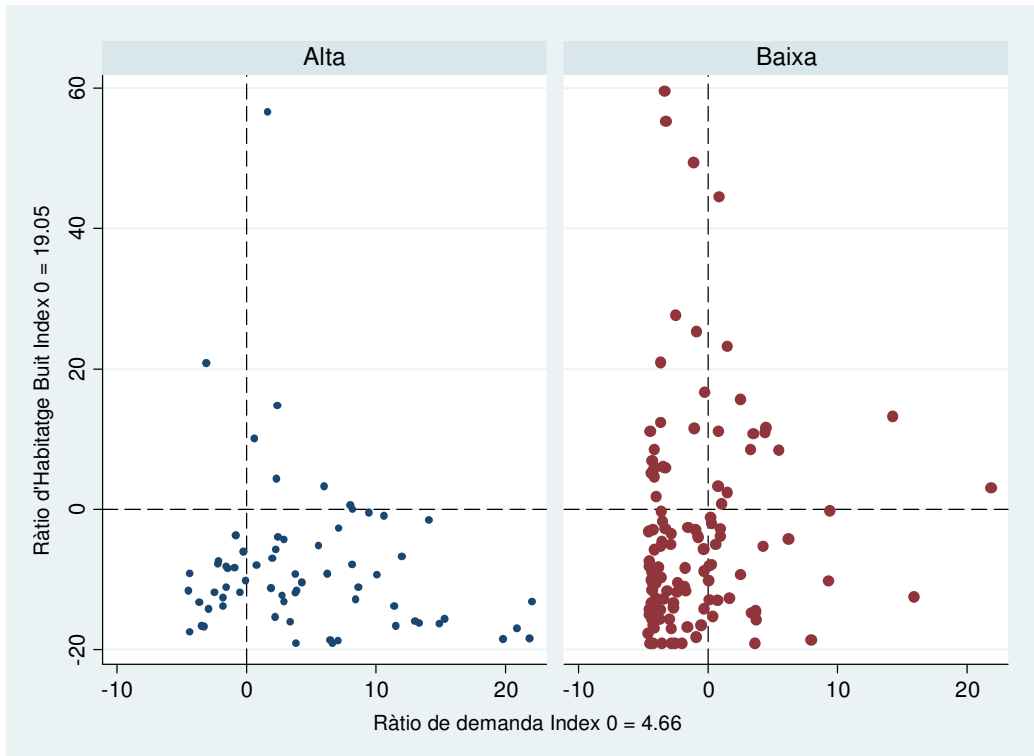


El gràfic 10, mostra d'altra banda, la relació entre la ràtio de demandants d'habitatge social respecte la població del municipi i la ràtio d'habitatge buit en bon estat construït a partir de 1970 respecte el conjunt d'habitatges. A l'esquerra es mostren els municipis amb alta demanda acreditada i a la dreta la resta de municipis catalans (sempre i quan la mostra del cens sigui superior a 10 habitatges i els habitants del municipi superin els 5.000). S'hi observa que la major part dels municipis de demanda elevada tenen, com era d'esperar, una ràtio de demanda superior a la mitjana i una ràtio d'habitatge buit inferior a la mitjana, si bé les excepcions no són anecdòtiques. D'altra banda, el gràfic de la dreta il·lustra el problema del "mismatch" territorial: els municipis amb més alt ràtio d'habitatge buit estan per sota la mitjana en l'eix de la demanda, mentre que els municipis de més alt ràtio de demanda estan generalment per sota la mitjana en la ràtio d'habitatges buits. La mateixa conclusió es deriva del Gràfic 11, en què només s'ha considerat l'habitatge buit de construcció recent (construït amb posterioritat a 2001).

Gràfic 10: Ràtio d'habitatge buit construït a partir de 1970 respecte el conjunt d'habitatges (2011) i ràtio de demanda d'habitatge social respecte a la població (2013)



Gràfic 11: Ràtio d'habitatge buit construït a partir de 2002 respecte el conjunt d'habitatges (2011) i ràtio de demanda d'habitatge social respecte a la població (2013)



4. **El sector bancari juga un paper preponderant en el mercat immobiliari:** Una altra singularitat de la situació actual del mercat immobiliari rau en què el sector bancari hi juga un paper preponderant, fins al punt que les cinc majors entitats bancàries (CaixaBank, BBVA, Santander, Sabadell i Popular), juntament amb la SAREB van ser responsables d'un 25.5% de totes les vendes d'habitatges produïdes en el primer semestre de 2013 (Montalvo, 2013). Les entitats financeres afronten incentius singulars com a propietaris immobiliaris: en una primera fase de la crisi, el de no realitzar pèrdues i mantenir al balanç actius immobiliaris amb valoracions exageradament altes en comparació als preus de mercat. Tanmateix, l'increment de provisions decretat pel govern espanyol l'any 2012 va revertir substancialment aquests incentius, la qual cosa ha contribuït a abaixar els preus i incrementar les vendes dels habitatges en mans de les entitats financeres.

Això no obstant, els incentius per reduir l'estoc d'habitatges conviuen amb la voluntat de reduir riscos en la concessió d'hipoteques, la qual cosa exclou molts possibles compradors i alenteix el flux de sortida de l'estoc. Al mateix temps, les noves adjudicacions mantenen un flux d'entrada substancial de propietats immobiliàries al balanç de les entitats financeres, per la qual cosa l'estoc no s'ha reduït significativament i per a algunes entitats fins i tot continua creixent. Finalment la voluntat de reduir l'exposició al sector immobiliari i les inconveniències que implica haver d'operar com a administradors immobiliaris (en tant que es tracta d'una àrea de negoci diferent a la pròpia d'una entitat financera) impedeix que les entitats financeres incorporin els immobles directament al mercat de lloguer, sinó és, de forma relativament marginal, en el marc de convenis amb l'administració pública per a ús social dels habitatges.

4.2 És un problema susceptible de ser millorat amb la intervenció pública?

L'existència d'un estoc important d'habitatges buits és una situació socialment no desitjada per diversos motius:

D'una banda constitueix una ineficiència des del punt de vista d'assignació dels recursos (Menàrd (2012)). En ser l'habitatge un bé durable en què, en circumstàncies normals, l'ús no n'accelera la depreciació, no té cap sentit des de la racionalitat econòmica que un habitatge quedi buit, havent-hi demanda insatisfeta. És a dir, si estigues garantit l'ús adequat de l'habitatge, així com la preservació d'altres drets del propietari, l'oferta de pisos en el mercat de lloguer hauria d'incorporar la totalitat de l'estoc. Evidentment, aquesta situació no és del tot possible, ja que fins i tot en mercats dinàmics, les rotacions entre usuaris menen a desocupacions de curt termini amb algunes excepcions: habitatges no aptes per a ser habitats, en procés de reforma, o a l'espera d'una reforma integral d'un edifici o un projecte de desenvolupament urbanístic, en què l'ocupant és a l'estranger o en una residència o bé quan s'ha produït la defunció del propietari i hi ha en procés l'herència, amb possibles conflictes entre hereus. De totes maneres, l'estoc de pisos buits hauria d'estar per sobre del 5% de l'estoc total de pisos.

A més, existeixen nombroses evidències que la concentració d'habitatges buits genera externalitats negatives sobre les persones i propietats dels barris en què s'ubiquen. D'una banda, redueixen el valor de la propietat dels habitatges propers (Lee (2008), Whitaker i Fitzpatrick (2011)) al temps que fan decaure l'activitat econòmica en la zona. Addicionalment, els habitatges buits generen una caiguda en la recaptació impositiva en la zona que no es correspon amb la caiguda en el cost de subministrar serveis en l'àrea, degut als alts costos fixos que solen tenir els serveis públics. Finalment, hi ha evidència empírica que indica que l'aglomeració d'habitatges buits porta a un increment de la percepció d'inseguretat dels veïns que perdura en el temps i a increments en la taxa de delictes en la zona, incloent-hi delictes violents en el curt termini, la qual cosa fins i tot fa pujar la quantitat de serveis assignats a l'àrea (Immergluck i Smith (2006), Mummolo i Brubaker (2008), Elen et al. (2013) i Katz et al. (2013)). En darrer terme, això provoca que el sentiment de comunitat es vegi malmès i que una elevada aglomeració d'habitatge buit acabi empenyent els veïns que romanen en aquestes zones cap a altres àrees, magnificant l'efecte. Per aquests motius, no sorprenen les diverses iniciatives dels governs locals per contenir el dany que causen les concentracions d'habitatge buit.

La intervenció en el mercat de l'habitatge també se sol justificar en termes d'equitat, sobre la base que subvencionant l'accés a l'habitatge per a les famílies de rendes més baixes s'assoleix una distribució de renda més equitativa i es garanteix el dret a l'habitatge. Si bé aquest argument és discutible quan els subsidis afavoreixen l'accés a la propietat de l'habitatge (que en si mateix incrementa amb la renda), els arguments no es poden descartar fàcilment quan parlem del lloguer.

4.3 Teoria de l'acció del tribut

Partim de la base que en la situació inicial per a l'entitat financera el cost associat a llogar el pis (c_i , que comprèn des de l'administració del lloguer fins al riscs que han d'assumir respecte a l'evolució futura del valor de l'actiu) no compensa els ingressos derivats del lloguer (I_i) i per tant no hi ha prou incentius per llogar els habitatges (i en canvi sí per reduir-ne el preu i vendre'ls).

$$c_i - I_i < 0$$

En aquest context, el tribut dissenyat per la Generalitat intenta incrementar l'oferta d'habitatges induint les entitats financeres a oferir en el mercat de lloguer els habitatges buits que tenen en el seu actiu, la qual cosa farien a fi d'evitar l'impost t_i . Allà on l'import del tribut sigui suficientment alt per compensar la diferència anterior, les entitats financeres haurien d'optar per intentar llogar-lo. Aquest increment de l'oferta, al seu torn, hauria d'abaixar el preu del lloguer i això permetria que més persones i famílies tinguessin accés a un habitatge assequible

$$c_i - I_i \leq t_i$$

L'import que ha de pagar una entitat financera per un habitatge en particular no depèn dels metres quadrats d'aquesta unitat sinó de l'agregat de metres quadrats de totes les unitats en l'actiu de l'entitat (T és una funció que creix de forma escalonada segons el total de metres quadrats d'habitatges buits de l'entitat).

$$t_i = T \left(\sum_{j=1}^J m_j^2 \right)$$

El cost de llogar la unitat té un component fix i un component variable. El component fix està lligat al total d'unitats que té l'entitat financera i el component variable està lligat al risc d'una davallada del preu de l'actiu: $Risc(P_i)$. Així, per poder modificar el comportament de l'entitat financera, l'impost ha de ser igual o superior a la diferència entre costos i ingressos.

$$c_i = \frac{CT}{Num Unitats} + Risc(P_i, \cdot)$$

Finalment, l'ingrés de l'entitat financera, en canvi, es funció creixent g del número de metres quadrats que tingui l'habitatge i d'altres paràmetres (com ara la zona geogràfica, l'estat de l'immoble, etc).

$$I_i = g(m_i^2, \cdot)$$

Un cop entra en funcionament l'impost, l'entitat financera en cada període ha de decidir si lloga l'habitatge o si s'espera i intenta vendre'l en el següent període. Cada cop que es lloga un habitatge, l'entitat financera s'ha d'esperar un cert temps per poder vendre'l amb la qual cosa s'arrisca a que caigui el seu preu. Per tant, en aquells casos on la variabilitat en el preu sigui força alt o els costos de transacció no compensin l'ingrés del lloguer, en principi l'entitat financera no tindrà cap incentiu a llogar la unitat. En canvi, si els costos de transacció fossin baixos amb relació al lloguer, és previsible que l'entitat financera intenti llogar la unitat.

Tot far suposar que la incidència de l'impost sobre el conjunt d'unitats en disposició d'un banc serà més aviat baixa, sobretot perquè el cost de transacció associat a posar els habitatges a lloguer per a les entitats financeres és, presumiblement, força alt (i amb un component fix igualment elevat). En aquest sentit, la capacitat de dinamització del mercat immobiliari seria molt limitada, i el tribut esdevindria majoritàriament recaptatori.

A més a més, no és clar quin seria el tipus d'habitatge que les entitats financeres estarien més interessades a llogar com a conseqüència del tribut. Probablement, l'incentiu és més gran per a habitatges grans, en tant que els costos de transacció en relació amb l'import del tribut són més baixos, que per a habitatges petits que són, probablement, els més demandats per les persones i famílies de menor renda.

Per contra, l'opció per la qual les entitats financeres puguin arribar a acords amb les administracions públiques per facilitar habitatges per a lloguer social i obtenir la bonificació sembla més plausible, en tant que facilita la coordinació i per tant redueix una part dels costos de transacció associats a posar els pisos al mercat de lloguer i, en conseqüència, permet que l'impost es transformi en un mecanisme d'assignació de pisos a famílies amb pocs recursos. Cal tenir en compte, a més, que l'adopció d'aquesta alternativa d'acció pot reportar beneficis intangibles en termes d'imatge de l'entitat (que no hem inclòs en el model).

Finalment, en tractar-se d'un impost finalista, el tribut disposa d'un tercer mecanisme d'acció: la recaptació que presumiblement generarà es pot utilitzar per subvencionar la demanda de les famílies en risc d'exclusió residencial, com ara aquelles que han estat desnonades o ho poden arribar a estar en un futur proper. Els resultats, en aquest cas, dependran dels recursos recaptats i l'instrument triat per part de la Generalitat.

5. Antecedents similars

El tipus de polítiques que es poden portar a terme per intentar reduir el problema de l'habitatge es pot agrupar en dos grans grups: les polítiques destinades a la demanda i polítiques destinades a l'oferta. A la taula 2 podem trobar un resum d'aquestes polítiques (Whitehead and Scanlon (2010)).

Taula 2: Principals instruments d'intervenció pública en el mercat immobiliari

Demanda	Oferta
Impostos	
Deducció impositiva dels pagaments hipotecaris	Exempció impositiva per als proveïdors d'habitatge social
Tractament impositiu favorable dels plans d'estalvi hipotecari	Rebaixes impositives per a la construcció d'habitatge social
Deducció impositiva dels pagaments de lloguer	Depreciació accelerada dels immobles destinats a lloguer
Exempció impositiva per a les compres de primer habitatge	Rebaixes impositives per a les rendes derivades de lloguers
Deduccions impositives de l'impost de bens immobles a llars d'ingressos baixos	Reducció impositiva dels interessos en actius financers destinats a finançar la construcció d'habitatge assequible
	Imposts al sòl sense utilitzar
	Impost als habitatges buits
	Reducció de l'IVA de l'habitatge nou a famílies d'ingressos baixos
Subsidis	
Prestació per a despeses vinculades amb habitatge	Ajuts per a la construcció d'habitatge assequible
Subsidis a l'estalvi per comprar habitatge	Crèdit tou per a constructors d'habitatge assequible
Crèdit tou a llars d'ingressos baixos	Assignació per sota el preu de mercat de sòl per a la construcció d'habitatge assequible
Avals governamentals per a la compra d'habitatge o lloguer	Avals governamentals per a préstecs a la construcció
Ajudes directes per comprar un primer habitatge	
Regulació	
Assignació d'habitatge buit a famílies amb ingressos molt baixos	Obligar als promotors a incloure un percentatge d'habitatge assequible
	Control dels preus de lloguer

Les polítiques del primer grup estan destinades a fomentar **la demanda**. En aquesta categoria s'hi inclouen des de deduccions impositives (com ara les destinades a hipoteques o a l'estalvi destinat a comprar habitatge), subsidis (crèdits tous per comprar habitatge i transferències directes) i regulacions, com per exemple l'assignació d'habitatge social a famílies de ingrés baix. Aquest tipus de polítiques, malauradament, solen tenir un impacte inflacionista en el preu de l'habitatge, tal i com han documentat diversos estudis (Sussin (2002), Fack (2006) i Fack (2011)), com a conseqüència de la inelasticitat que té l'oferta d'habitatge en el curt termini. Per aquest motiu, no solen ser efectives en assolir l'objectiu de fer més assequible l'accés a l'habitatge per a les famílies de renda més baixa i, en canvi, es transformen

majoritàriament en una transferència cap als propietaris dels habitatges. Tanmateix, d'acord amb els estudis de Bradbury i Downs (1982) i Friedman i Weinberg (1983) això és conseqüència de la cobertura universal d'aquests programes i que en canvi, quan s'escalen de manera raonable, no tenen impacte en el preu.

El segon grup de polítiques són les anomenades **polítiques d'oferta**, que agrupen totes aquelles mesures destinades a incentivar l'increment de l'oferta d'habitatge, siguin mesures d'infraestructura, financeres o legals. En aquest grup hi ha des del control dels lloguers, a regulacions sobre la construcció d'habitatges per a lloguer social, crèdits tous a constructors d'habitatge social, avals governamentals per llogar un pis, deduccions impositives a la construcció d'habitatge, deduccions impositives als propietaris de pisos que es troben en lloguer, etc.

Les polítiques més habituals en països de l'entorn europeu són la deducció impositiva dels pagaments hipotecaris, les ajudes per pagar l'habitatge, la depreciació accelerada de les unitats destinades a lloguer, les ajudes per construir habitatge assequible o els crèdits tous destinats als promotors per construir habitatge social.

En canvi, l'impost als habitatges buits no és un instrument gaire comú. Cal tenir en compte que, fins a l'arribada de la recent crisi financera, els habitatges buits eren bàsicament propietat d'individus que ja tenien un habitatge habitual, amb el que els pocs estudis que analitzen el tractament fiscal dels habitatges buits ho feien en el context d'un habitatge secundari comprat com a inversió, que pot ser llogat o deixat buit³.

Això no obstant, existeix un precedent a França estudiat per Blossier (2012), que avalua el programa d'incentius fiscals francès *Taxe sur les logements vacants* i el *Taxe d'habitation sur les logements vacants* (1998). L'article conclou que l'esquema impositiu té una eficàcia molt limitada. Les raons són diverses: reduïdes dimensions del parc d'habitatges buits, incentius petits, dificultats per mesurar i definir què constitueix un habitatge buit, i, sobretot, l'escassa disponibilitat de recursos per perseguir el frau. Com a conseqüència, el nombre d'habitatges buits s'ha mantingut mentre que el nombre d'habitatges buits subjectes a l'impost s'ha reduït. El treball conclou recomanant altres mesures més lligades a la associació positiva entre l'habitatge buit i la criminalitat⁴ o mesures per ajudar al propietari a trobar un llogater de garanties.

Un altre precedent recent d'un impost d'aquest tipus és la la reforma de 2013 del *Council Tax* anglès, per la qual s'autoritza les administracions locals a eliminar l'exempció de fins al 50% de l'impost sobre bens immobles de la qual gaudien els habitatges buits, per passar-los a imposar fins amb un 100% addicional respecte el dels habitatges ocupats. Dissortadament, la reforma és massa recent i encara no s'han publicat avaluacions d'aquesta mesura.

Finalment, Bilbao i Prieto (2006) analitzen, des d'un punt de vista teòric, els efectes que tindria un major gravamen relatiu als habitatges buits respecte als llogats a Espanya. Per fer-ho, utilitzen en primer lloc un model neoclàssic i intertemporal d'inversió en actius amb risc. En aquest model, augments de la base imposable de l'habitatge buit (per increments del valor

³ L'anàlisi d'aquesta decisió per l'habitatge principal si que ha estat analitzada per la literatura (Kan, 2000, Bourassa i Yin, 2006 i Garcia i Raya, 2012). Per altra banda, diversos estudis analitzen la imposició de l'habitatge des d'un punt de vista global (Lopez Garcia, 1992, Lasheras et al., 1994)

⁴ Com hem vist, a la literatura econòmica, és coneguda l'associació positiva entre l'acumulació d'habitatge buit en una zona i el deteriorament i l'increment de la criminalitat en la mateixa (Glock, B. i Haubermann, H., 2004, Shuetz et al., 2008, Whitacker i FitzPatrick, 2013, Sand i Skidmore 2014).

cadastral o del percentatge que recau en aquest) augmenten els incentius a llogar l'habitatge i, depenent de l'elasticitat de la demanda, redueixen els preus dels lloguers.

El mateix efecte tindria la disminució de la renda gravada per llogar. En qualsevol cas, l'efecte no és lineal i depèn d'altres variables com: la proporció de riquesa de l'individu invertida en habitatge, la proporció de l'habitatge finançat mitjançant crèdit i la revalorització de l'habitatge. Finalment, a partir d'una estimació empírica realitzen un exercici de simulació a on obtenen que per cada unitat percentual que disminueixi la tributació relativa dels habitatges llogats respecte als buits, el nombre d'habitatges en lloguer augmentaria entre un 7 i un 10%. Aquest augment de l'oferta reduiria el preu del lloguer i afavoriria la probabilitat de llogar pels individus de rendes més baixes.

6. Bibliografia

Bilbao, C. i Prieto, J. (2007) “Efectos del tratamiento fiscal de las segundas viviendas en la oferta en alquiler”, Encuentros de Economía Aplicada.

Blossier, F. (2012): “Is taxing inhabitation effective? Evidence from the French tax scheme on vacant housing”, dissertation Phd

Bradbury, Katherine and Anthony Downs, eds. 1982. Do Housing Allowances Work? Washington, D.C.: Brookings Institution.

Ellen, I. et al. (2013). Do foreclosures cause crime? Journal of Urban Economics vol 74: 59–70.

Fack, G. (2006). The Impact of Vacant, Tax-Delinquent, and Foreclosed Property on Sales Prices of Neighboring Homes. Labour Economics 13 (2006) 747–771

Fitzpatrick, T et al. (2012). What Impact do Anti-vacancy and Anti-bligh Ordinances have on local housing Markets? Working Paper 11-23R, Federal Reserve Bank of Cleveland

Friedman, Joseph and Daniel H. Weinberg, eds. 1983. The Great Housing Experiments. Beverly Hills, Calif.: Sage Publications

Glock, B. i Haubermann, H. (2004): “New Trends in Urban Development and Public Policy in eastern Germany: Dealing with the Vacant Housing Problem at the Local Level”, International Journal of Urban and Regional Research 28 (4), 919-929

Immergluck, D. and Smith, G. (2006). The impact of single-family mortgage foreclosures on neighborhood crime. Housing Studies, vol. 21(6): 851-866.

Katz, C. et al. (2013). A Longitudinal Assessment of the Impact of Foreclosure on Neighborhood on crime. Journal of Research in Crime and Delinquency 2013 50: 359-389

Lee, K (2008). Foreclosure’s price-depressing spillover effects on local properties: a literatura review. Federal Reserve Bank of Boston, Community Affairs Discussion Paper N° 2008-01.

Ménard, S. (2012). Should we tax vacant dwellings? A search equilibrium model applied to the rental housing market. Economics Letters, 117(1), 88-90.

Módenes, J. et al. (2011). Bases demogràfiques de la demanda d’habitatge principal durant els propers anys a Catalunya. Document de Treball N° 381, Centre d’Estudis Demogràfics.

Montalvo, J, and Raya, J. (2012). What is the right price of Spanish residential real estate? Spanish Economic and Financial Outlook, Vol. 1, N° 3.

Montalvo, J (2013). The Spanish housing market: Is the adjustment over? Spanish Economic and Financial Outlook, Vol. 2, N° 5.

Mulligan, C. T. (2009). Towards a Comprehensive Program for regulating vacant or abandoned dwellings in North Carolina: the general Police power, mínimum housing standards and vacant property registration. Campbell Law Review, Vol. 32: pag 1-49.

Mummolo, J., & Brubaker, B. (2008). As foreclosed homes empty, crime arrives. *Washington Post*, 27..

Peterson, B. (2009). The Beveridge Curve in the Housing Market: supply and disequilibrium. CAEPR Working Paper 009/2009.

Quigley, J. and Raphael, S. (2004). Is housing unaffordable? Why isn't it more affordable? *Journal of Economic Perspectives*, vol. 18: pag 191-214.

Stephens, M., & van Steen, G. (2011). 'Housing Poverty' and Income Poverty in England and The Netherlands. *Housing Studies*, 26(7-8), 1035-1057.

Whitaker, S., & Fitzpatrick IV, T. J. (2011). The Impact of Vacant, Tax-Delinquent and Foreclosed Property on Sales Prices of Neighboring Homes. Federal Reserve Bank of Cleveland Working Paper, 11023.

Whitehead, C. and Scanlon, K. (2010). Fiscal instruments for the provision of affordable housing. In: European Network for Housing Research conference, 1-5 July 2002, Vienna, Austria.

7. Annex A

Per calcular el nombre de llars que s'haurien constituït en una situació econòmica més favorable, hem seguit el següent procediment:

- 1) Amb la informació de l'EPA 2007, s'ha identificat si l'individu era "persona de referència a la llar".
- 2) De cada individu, hem incorporat informació referent a la seva edat, sexe, nivell educatiu, situació laboral, estat civil, nacionalitat i província, com a variables explicatives
- 3) S'ha realitzat una regressió lineal de les variables explicatives sobre la persona de referència (variable dependent) i s'ha desat la matriu de coeficients.
- 4) Utilitzant les característiques de la població de menys de 35 anys de l'EPA 2012, hem procedit a predir la proporció de persones de referència en aquest tram d'edat que hi hagués hagut si la situació econòmica del 2007 s'hagués mantingut.
- 5) Finalment a partir de la població de l'Idescat, hem generat la predicció del número de llars que hi hauria amb les condicions del 2012.

A continuació, mostrem els resultats de la regressió lineal de ser "referència de llar", amb els coeficients estimats corresponents:

Survey: Linear regression

Number of strata	=	1	Number of obs	=	140134
Number of PSUs	=	140134	Population size	=	37896853
			Subpop. no. of obs	=	14499
			Subpop. size	=	6049090.4
			Design df	=	140133
			F(17, 140117)	=	163.83
			Prob > F	=	0.0000
			R-squared	=	0.1777

	Coef.	Linearized Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
jefe_hogar						
hombre	.2582905	.0092353	27.97	0.000	.2401894	.2763916
casado	.1201003	.0139571	8.60	0.000	.0927445	.147456
viudo	.3881736	.022464	17.28	0.000	.3441447	.4322026
divorciado	.3566076	.0255609	13.95	0.000	.3065088	.4067064
extranjero	.0312775	.0162209	1.93	0.054	-.0005151	.0630701
grupo_3549	.175492	.0148391	11.83	0.000	.1464076	.2045763
grupo_5064	.2365478	.0164137	14.41	0.000	.2043773	.2687184
grupo_65	.2452466	.0183141	13.39	0.000	.2093514	.2811418
ESO	-.0556351	.0121965	-4.56	0.000	-.07954	-.0317302
PostObligatoria	-.0490051	.0137959	-3.55	0.000	-.0760449	-.0219654
jc_temp	-.0569728	.0258516	-2.20	0.028	-.1076415	-.006304
jp_indef	-.0534456	.0185623	-2.88	0.004	-.0898273	-.017064
jp_temp	-.1100663	.0301053	-3.66	0.000	-.1690721	-.0510604
no_ocupado	-.0967088	.0116331	-8.31	0.000	-.1195095	-.0739081
Girona	-.0007613	.0114798	-0.07	0.947	-.0232614	.0217389
Lleida	-.0068727	.014585	-0.47	0.637	-.035459	.0217137
Tarragona	.0047302	.0111938	0.42	0.673	-.0172094	.0266698
_cons	.151435	.0147085	10.30	0.000	.1226067	.1802634

Avaluació realitzada d'acord amb el conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Institut Català d'Avaluació de Polítiques Públiques per a l'avaluació ex-ante de l'impost sobre habitatges buits, signat el dia 22 de gener de 2014.

Ivàlua promou l'avaluació de polítiques públiques a Catalunya, com a eina de millora de l'acció de govern i de rendiment de comptes democràtic. Facilitem l'intercanvi d'informació i l'accés a recursos. Ens adrecem a gestors, analistes i a usuaris de l'avaluació.