

Què funciona en habitatge

Què funciona en polítiques d'assequibilitat de l'habitatge?
Una revisió sistemàtica de la literatura acadèmica





Què funciona en habitatge?

Què funciona en polítiques d'assequibilitat de l'habitatge?

Una revisió sistemàtica de la literatura acadèmica

Informe definitiu:

Març de 2025

Àmbit temàtic:

Habitatge

Projecte finançat per:

Departament d'Economia i Finances

Amb el suport de:

Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica de la Generalitat de Catalunya i Càtedra Unesco d'Habitatge (Universitat Rovira i Virgili)

Síntesi realitzada per:

Jordi Jofre Monseny (IEB Universitat de Barcelona) i Mariona Segú Artés (CY Cergy Paris Université, IEB Universitat de Barcelona)

Coordinació

Ivàlua

Les idees exposades per l'autoria no han de coincidir necessàriament amb les de les entitats impulsores del projecte.



Projecte de recopilació, anàlisi i transferència d'evidència
per millorar les polítiques públiques d'habitatge.

Un projecte de:



**Generalitat
de Catalunya**



**UNIVERSITAT
ROVIRA I VIRGILI
Càtedra d'Habitatge**



Índex

1. Introducció.....	1
2. Motivació	1
3. Descripció dels programes objecte d'atenció	2
4. Preguntes que guien la revisió	4
5. Revisió de l'evidència sobre polítiques d'habitatge.....	5
5.1. Polítiques sobre l'assequibilitat de l'habitatge de lloguer	7
Ajudes per al pagament del lloguer	7
Regulació dels preus dels lloguers	12
Regulació del funcionament del mercat del lloguer	17
Habitatge social de lloguer	17
5.2. Polítiques sobre l'assequibilitat de l'habitatge de compra	19
Habitatge de protecció oficial.....	19
Ajudes a la compra d'habitatge habitual	20
Restriccions del mercat de compravenda.....	22
5.3. Polítiques sobre l'oferta privada d'habitatge	22
Regulació urbanística	22
Reduccions del cost de construcció	26
5.4. Polítiques per promoure el mercat del lloguer	26
Impostos als pisos buits	26
Impostos a les segones residències	27
Assegurances públiques per a l'impagament del lloguer	28
Política de lloguers turístics.....	28
Reduccions d'IRPF al propietari pel lloguer de primeres residències	30
6. Resum	31
7. Implicacions per a la pràctica	32
8. Referències	35

1. Introducció

L'accés a l'habitatge s'ha convertit en un dels principals problemes al qual ens enfrontem com a societat. Segons dades de la segona onada dels baròmetre del Centre d'Estudis d'Opinió (CEO) del 2024, un 11 % de la població catalana considera que l'habitatge és el principal problema del país. Aquest percentatge puja fins al 24 % entre els joves de 25 a 34 anys, per als quals ocupa el primer lloc del rànquing dels principals problemes. Aquesta percepció té bases objectives: és un fenomen global i es manifesta tant en dificultats per accedir a un habitatge de propietat com en uns preus del lloguer alts amb relació a la renda de les famílies. L'objectiu d'aquest treball és sintetitzar la literatura acadèmica més recent que ha estudiat quines polítiques funcionen a fi i efecte de fer l'habitatge més assequible.

2. Motivació

L'accés a un habitatge digne i assequible s'ha convertit en una de les principals preocupacions de la societat actual. L'encariment dels preus, tant de compra com de lloguer, juntament amb unes condicions econòmiques sovint precàries, dificulten l'estabilitat residencial. Aquesta situació afecta especialment els col·lectius més vulnerables, com ara les famílies amb ingressos baixos i els joves que volen emancipar-se, per als quals tenir una llar pròpia o accedir a un lloguer assequible s'ha convertit en un repte major.

Dos informes molt recents del Banc d'Espanya (2024a, 2024b) caracteritzen de manera detallada el problema de l'assequibilitat de l'habitatge a Espanya. Entre el 1996 i el 2022, el preu de l'habitatge de compra ha crescut més que la renda de famílies. Aquest increment dels preus de compra, combinat amb l'enduriment de les condicions per accedir a crèdits hipotecaris després del 2007, ha dificultat l'accés a la propietat i ha fet créixer la proporció de famílies que viuen en règim de lloguer. Aquest percentatge és actualment del 25 % a Catalunya i del 30 % a la ciutat de Barcelona mentre que al 2001 aquests percentatges eren del 12 i del 24%, respectivament. Aquest creixement de la demanda d'habitatges de lloguer ha comportat forts increments del preu del lloguer en el període 2015-2022. A la ciutat de Barcelona i en altres ciutats catalanes com Girona, Sabadell, Terrassa o Badalona, els preus del lloguer haurien crescut més d'un 30 %.

Els increments dels preus del lloguer han provocat que moltes famílies hagin de destinar un percentatge massa elevat de la renda a l'habitatge. L'Organització de Cooperació i Desenvolupament Econòmic (OCDE) considera que una llar pateix una situació de sobrecàrrega pel cost de l'habitatge si hi destina més del 40 % de la renda. A Espanya, un 40 % de llars que viuen en règim de lloguer es trobarien en aquesta situació i aquest percentatge puja fins a la meitat en els entorns urbans de Catalunya (Banco de España, 2024b).

Les situacions de sobrecàrrega pels elevats costos del lloguer són especialment comunes si ens fixem en les llars amb menys ingressos. A Espanya, tres quartes parts de les famílies llogateres de renda baixa pateixen aquesta situació de sobrecàrrega.

La preocupació entre els ciutadans per l'habitatge i els problemes d'assequibilitat tant pel que fa a l'habitatge de compra com de lloguer han fet créixer l'interès per part dels governs i de la societat per diferents polítiques que tenen per objectiu millorar l'assequibilitat de l'habitatge.

De manera relativament recent, han aparegut bases de dades millors pel que fa a l'habitatge, sovint provinents de fonts administratives. En paral·lel, s'han desenvolupat mètodes estadístics millors per avaluar els efectes causals de les polítiques públiques. Com a resultat, en els darrers anys s'ha generat un gruix d'evidència sòlida sobre els efectes econòmics de diferents polítiques que tenen per objectiu millorar l'accés a l'habitatge.

3. Descripció dels programes objecte d'atenció

En aquest estudi, ens centrarem en les polítiques d'habitatge que tenen com a objectiu millorar l'assequibilitat econòmica de l'habitatge. Ens abstindrem, per tant, de polítiques que pretenen millorar la qualitat de l'habitatge. Hem classificat les polítiques d'assequibilitat d'habitatge en quatre categories, en funció dels seus objectius (vegeu la taula 1¹).

En primer lloc, presentem les polítiques destinades a millorar l'assequibilitat de l'habitatge de lloguer. Aquesta categoria inclou les mesures per millorar l'assequibilitat del mercat del lloguer com, per exemple, les ajudes al pagament del lloguer, les polítiques de limitació dels preus dels lloguers i la provisió d'habitatge públic o social de lloguer.

En segon lloc, tractem de les polítiques per millorar l'assequibilitat de l'habitatge de compra, que inclouen l'habitatge de protecció oficial i les ajudes a la compra d'habitatge habitual (ja sigui mitjançant avals o via deduccions de l'IRPF per als interessos i/o el principal de les hipoteques). També s'hi inclouen les restriccions al mercat de la compravenda, com pot ser la prohibició de crear segones residències o els impostos als inversors estrangers.

¹ Les polítiques d'habitatge es poden classificar a partir de diferents criteris. En aquesta revisió s'ha seguit el criteri que s'empra en la literatura econòmica. Tanmateix, es poden consultar altres criteris de classificació a l'apartat 'Les polítiques d'habitatge: tipus d'instruments' del número 0 d'aquest projecte. Aquest apartat aglutina diferents formes de classificar les polítiques d'habitatge entre les quals les principals polítiques analitzades en aquesta revisió d'evidència.

En tercer lloc, tenim les polítiques que afecten directament l'oferta privada d'habitatge. S'hi inclou qualsevol acció destinada a augmentar el parc actual d'habitatge ja sigui via la regulació urbanística o subvencionant la construcció d'habitatges.

Finalment, en quart lloc, hi trobem les polítiques que pretenen augmentar la part del parc d'habitatges que està disponible per al lloguer. Hi trobem des de polítiques fiscals que proposen bonificacions o penalitzacions en funció de l'ús que es dona a l'habitatge, accions per garantir la seguretat del lloguer al propietari, fins a regulacions que limiten les accions que es poden dur a terme en un habitatge (per exemple, les limitacions als habitatges d'un turístic).

Taula 1. Classificació de polítiques d'assequibilitat d'habitatge

Categoria	Nom de la política	Exemples
Polítiques sobre l'assequibilitat de l'habitatge de lloguer	Ajudes per al pagament del lloguer	França, Regne Unit, Finlàndia, Espanya
	Regulació dels preus dels lloguers	Alemanya, Estats Units, Irlanda, Espanya, França
	Regulació del funcionament del mercat del lloguer	Durada dels contractes, limitacions del dipòsit, regulació dels honoraris de les agències (Regne Unit, Espanya)
	Habitatge de lloguer social	Àustria, Països Baixos, Regne Unit, França
Polítiques sobre l'assequibilitat de l'habitatge de compra	Habitatge de protecció oficial	Espanya
	Ajudes a la compra d'habitatge habitual	Deduccions de l'IRPF de l'hipoteca per la compra de la primera residència (principal i interessos). Espanya
	Restriccions al mercat de compravenda	Prohibició de crear segones residències (Suïssa), impost a inversors estrangers (Canadà, Singapur, Austràlia)
Polítiques sobre l'oferta privada d'habitatge	Regulació urbanística	Alçada màxima dels edificis (Espanya), zona reservada a cases unifamiliars (Estats Units)
	Reduccions del cost de construcció	IVA reduït a la construcció d'habitatge (França)
	Impostos als pisos buits	França, Canadà

Polítiques per promoure el mercat del lloguer	Impostos a les segones residències	França
	Assegurances públiques per impagament del lloguer	França
	Regulació de lloguers turístics	Barcelona, París, Nova York, Berlín, Los Angeles
	Bonificacions en l'IRPF del propietari per lloguers de primeres residències	Espanya

Donat que el ventall de polítiques d'habitatge és molt extens, en aquesta síntesi desenvoluparem amb diversos nivells de profunditat les polítiques recollides en la taula 1. Hem seguit els criteris de prioritització següents per determinar les polítiques que cal desenvolupar amb més profunditat. Primerament, la disponibilitat d'evidència científica és essencial per assegurar que les polítiques tractades han estat avaluades de manera robusta en contextos internacionals; això implica que siguin polítiques sobre les quals s'ha fet un estudi que s'ha publicat en una revista científica d'alt nivell. En segon lloc, hem seleccionat polítiques que estan presents en el debat públic i que estan o han estat sobre la taula en algun moment a Espanya, ja que això reflecteix les necessitats i preocupacions actuals de la ciutadania i dels governs.

Finalment, és important remarcar que aquest estudi no analitza les polítiques de sensellarisme i d'emergència habitacional, que, tot i estar intrínsecament lligades a l'habitatge, tracten situacions de pobresa extrema i requereixen una anàlisi independent amb profunditat. Aquestes situacions seran l'objecte d'una síntesi d'evidència en propers números. Ens abstenim, també, de mesures adreçades a col·lectius vulnerables específics com serien la gent gran, les persones joves, les víctimes de violència de gènere o les persones amb malalties mentals. També deixem de banda les accions per promoure formes alternatives de propietat (com les cooperatives d'habitatge). A més, el focus de l'estudi se centra en àmbits urbans, i deixa de banda la problemàtica del despoblament i de l'habitatge en mal estat o abandonat en zones rurals. En darrer lloc, encara que es consideren polítiques tant d'oferta com de demanda, se segueix una categorització diferent per estructurar l'anàlisi i oferir una visió més específica i rellevant per a l'objectiu de l'estudi.

4. Preguntes que guien la revisió

Les preguntes a les quals pretén respondre aquest projecte són les següents:

- Quins són els serveis, recursos i polítiques d'habitatge més importants?

- Quins són els objectius d'aquestes mesures? Són efectives a l'hora de reduir els preus de lloguer o compra?
- Quins efectes secundaris/no desitjats tenen aquestes polítiques? Aquests efectes poden contrarestar completament els beneficis de les polítiques?
- Quins són els principals eixos/reptes que cal tenir en compte per a la implementació de polítiques d'habitatge a Catalunya? Hi ha exemples de bones pràctiques que es poden prendre com a models per a la millora del disseny d'aquestes polítiques a casa nostra?

5. Revisió de l'evidència sobre polítiques d'habitatge

La dificultat d'accés i assequibilitat a l'habitatge ha donat lloc a l'adopció de múltiples polítiques públiques, que van des de les ajudes al lloguer fins a la promoció d'habitatge social o la regulació del mercat immobiliari. Ara bé, fins a quin punt aquestes polítiques són realment efectives? En aquest apartat, i de manera resumida a la taula 2, es presenta una síntesi de l'evidència disponible sobre diversos instruments de política d'habitatge, agrupats segons la seva naturalesa: polítiques d'assequibilitat del lloguer i de compra, mesures orientades a l'oferta privada i accions per promoure el mercat de lloguer. Per a cada intervenció s'indica si hi ha evidència empírica sobre el seu impacte i si aquesta apunta cap a resultats positius o bé incerts. L'objectiu és oferir una visió global que ajudi a orientar el disseny i la priorització de polítiques d'habitatge basades en la recerca existent.

Taula 2. Resum de les evidències. Què funciona per fer l'habitatge més assequible?

Política	Descripció i objectiu	En tenim evidència?	Funciona?
Polítiques d'assequibilitat del lloguer			
Ajudes per al pagament del lloguer	Ajuts per pagar el lloguer per a famílies amb ingressos baixos	Sí	Resultats no concloents. Hi ha estudis que troben molta, poca o cap capitalització de les ajudes en els preus del lloguer. ¹ Probablement, menys capitalització si l'ajuda beneficia una part petita dels llogaters.
Regulació dels preus dels lloguers	Normatives que redueixen els nivells o el creixement dels preus del lloguer	Sí	Efectius per reduir preus de lloguer o el seu creixement. Poden reduir l'oferta de lloguer, especialment si hi ha segments exempts del control (per exemple, lloguer turístic o de temporada).

Regulació del funcionament del mercat del lloguer	Normatives que regulen la durada dels contractes o els honoraris d'intermediaris	Poca	L'únic estudi mostra que la limitació dels honoraris d'agències és eficaç i no es tradueix en un augment dels lloguers.
Habitatge de lloguer social	Proporcionar habitatge de lloguer a un preu inferior al del mercat	Sí	És eficaç reduint preus, però requereix recursos i temps. Pot generar problemes d'acceptació a escala local (nimbisme).
Polítiques d'assequibilitat d'habitatge de compra			
Habitatge de protecció oficial	Proporcionar habitatge de compra a un preu inferior al del mercat	Sí	Sí, però requereix recursos i temps. Cal garantir que l'habitatge no es desqualifiqui.
Ajudes a la compra d'habitatge habitual	Facilitar l'accés a l'habitatge de compra mitjançant ajudes o avals	Sí	Risc que les ajudes es capitalitzin en els preus de compra, especialment en zones amb poca disponibilitat de sòl edificable.
Restriccions al mercat de compravenda	Impost a la compra per a no residents, impost de transmissió en operacions especulatives	Sí	Reducció efectiva del preu de venda, sobretot immediatament després de la implementació.
Polítiques sobre l'oferta privada d'habitatge			
Regulació urbanística	Normatives que determinen on, quant i com es pot construir. Encara que no en sigui l'objectiu, n'impacten l'assequibilitat	Sí	Normatives que permetin fer créixer l'oferta tendeixen a moderar el creixement de preus. Impactes més grans en el preu de compra que en el de lloguer.
Reduccions del cost de construcció	Reducció de l'IVA per a nova construcció	Poca	L'únic article existent demostra un augment del volum de construcció.
Polítiques per promoure el mercat del lloguer			
Impostos als pisos buits	Intenten reintroduir pisos buits al mercat de lloguer i/o compra	Poca	Eficaç reduint la desocupació i els preus de compra i lloguer. La implementació està supeditada a la capacitat d'identificar els habitatges buits.
Impostos a les segones residències	Intenta augmentar la part del parc d'habitatge amb ús residencial	Poca	L'únic article en mostra una eficàcia escassa degut al comportament estratègic dels propietaris per eludir l'impost.

Assegurances públiques impagament per del lloguer	Pretenen encoratjar els propietaris a llogar a individus vulnerables	Poca	Augment de l'accés al mercat de lloguer i millora potencial de les oportunitats laborals.
Regulació de lloguers turístics	Intenten reduir el nombre d'habitatges de lloguer turístic	Sí	Reducció del nombre de pisos turístics i reducció del preu del lloguer residencial.
Bonificacions en l'IRPF del propietari per a lloguers primeres residències	Intenten estimular l'oferta en el mercat de lloguer residencial.	No	

¹. Quan les ajudes augmenten els preus del lloguer, es diu que es capitalitzen en el preu del lloguer.

5.1. Polítiques sobre l'assequibilitat de l'habitatge de lloguer

Ajudes per al pagament del lloguer

Un bon nombre de països tenen polítiques que proporcionen ajuts directes als llogaters per pagar el lloguer. L'ajut sol consistir en un determinat percentatge del lloguer pagat amb uns determinats topalls i sol beneficiar individus o famílies amb uns ingressos per sota d'uns llindars. Aquestes polítiques, que es coneixen com a *housing allowances* o *housing benefits* en el món acadèmic, han estat un dels pilars de les polítiques d'habitatge en països europeus com França, el Regne Unit o Finlàndia.² Amb peculiaritats específiques, als Estats Units aquestes polítiques també estan molt esteses i es coneixen com a *housing vouchers*.³ A Catalunya i a Espanya hi ha, actualment, diverses polítiques que proporcionen ajudes directes al llogater, incloent el «Bono Alquiler Joven» a escala estatal o la deducció autonòmica de Catalunya de fins al 10 % del lloguer amb un màxim de 300 euros anuals a la qual tenen dret uns col·lectius determinats.

Les ajudes al lloguer per a famílies amb rendes baixes o mitjanes aborden de manera directa el problema de l'assequibilitat del lloguer. La literatura ha trobat que aquestes ajudes són efectives per millorar el benestar dels beneficiaris.⁴ Un problema que presenten aquestes ajudes, però, és que potencialment poden tenir efectes inflacionistes sobre els preus de lloguer, cosa que pot reduir-ne l'efectivitat i racionalitat. Si les ajudes es tradueixen en augments del preu del lloguer,

² Al Regne Unit aquesta política s'ha conegut amb el nom de *housing benefits*. A França, hi ha diverses ajudes al lloguer que s'apliquen a diferents col·lectius: *Allocation de Logement Familiale*, *Allocation de Logement Sociale* i *Aide Personnalisée au Logement*.

³ En resumir Collinson i Ganong (2018), detallarem les principals característiques dels *housing vouchers*.

⁴ En la introducció de Hyslop i Rea (2019) es resumeix aquesta literatura.

l'ajuda es converteix en un subsidi als propietaris dels pisos llogats i perjudiquen directament els llogaters que no reben l'ajuda. Per tant, aquests efectes inflacionistes comprometen la idoneïtat d'aquestes polítiques per fer front als problemes d'assequibilitat del lloguer. Com que les ajudes al lloguer han estat un pilar important de la política d'habitatge de molts països i ciutats, hi ha força estudis que han quantificat els efectes inflacionistes d'aquestes ajudes.

Fack (2006) estima els efectes sobre el preu del lloguer dels *housing allowances* a França. Al país veí, els ajuts al lloguer són, en realitat, tres programes diferents (*Allocation de Logement Familiale*, *Allocation de Logement Sociale* i *Aide Personnalisée au Logement*) que, sumats, suposaven al voltant del 0,8 % del PIB a principis dels anys noranta, el període temporal analitzat per l'autora. Fack (2006) examina una reforma de la política que va fer créixer la proporció de la població que podia aplicar-se l'ajut a principis dels anys noranta. Aquesta expansió va afectar molta població dins del primer quartil de renda, però va afectar poc la població de la resta de quartils. L'autora estima un model de diferències-en-diferències en què la primera diferència és el *gap* en el lloguer pagat per la població en el primer quartil (grup de tractament) i el segon quartil (grup de control) després de la reforma. La segona diferència és el mateix *gap*, però mesurat abans de la reforma. Els resultats de Fack (2006) indiquen que la reforma va fer pujar els lloguers pagats per la població en el primer quartil de manera substancial. L'autora conclou que per cada euro addicional d'ajuda, el preu del lloguer va créixer 78 cèntims, per la qual cosa conclou que els propietaris de pisos llogats van ser els principals beneficiats de la reforma.

Tot i ser coincident en el temps, l'estudi de Gibbons i Manning (2006) per al Regne Unit explota una reforma del tot diferent. El 1996 hi va haver una reforma important dels *housing benefits*, una política que en l'època suposava al voltant de l'1,2 % del PIB. La reforma va limitar els topalls del lloguer que els beneficiaris de la política es podien aplicar. Com que la reforma només era aplicable a les noves sol·licituds, es poden fer servir els beneficiaris que ja eren al sistema com a grup de control en un model de diferències en diferències. La reforma va reduir, de mitjana, el subsidi en un 10-15 % i va reduir també el preu dels lloguers un 6-11 %. Aquests resultats indiquen que el nivell de capitalització és força elevat. Per cada euro d'ajut, entre 0,60 i 0,66 cèntims van beneficiar els propietaris de pisos llogats, mentre que els llogaters només van veure reduït el cost net del seu lloguer entre 0,33 i 0,4 euros.

Per tant, tant Fack (2006) com Gibbons i Manning (2006) conclouen que la major part d'aquestes ajudes es capitalitzen en el preu de lloguer, la qual cosa afavoreix més els propietaris de pisos llogats que no pas els llogaters. Aquests dos estudis pioners han tingut un gran impacte en el món acadèmic i en l'àmbit del *policy making* i sovint són citats com a argument en contra d'aquest tipus de polítiques. No obstant això, els estudis més recents són molt menys negatius. Alguns estudis més recents hi troben efectes inflacionistes més moderats (Collinson i Ganong, 2018; Hyslop i Rea, 2019; Sayag i Zussman, 2020), mentre que d'altres no hi troben efectes inflacionistes (Eriksen i Ross, 2015; Brewer et al., 2019; Eerola et al., 2022). A continuació, es resumeix breument cadascun d'aquests estudis.

Collinson i Ganong (2018) compara l'efecte de diferents reformes que afecten el topall dels *housing vouchers* als Estats Units. En concret, aquests autors estudien el *Section 8 vouchers* en què els beneficiaris paguen vora el 30 % de la renda en lloguer i la resta (fins a un determinat topall) el paga el Govern. El topall típicament es calcula com un percentatge determinat del preu del lloguer del *county* o l'àrea metropolitana de l'habitatge. Els autors exploten la revisió dels topalls que es va dur a terme el 2005, arran de les noves dades de preus de lloguer provinents del Cens del 2000. Els resultats indiquen que en aquelles àrees on els topalls van créixer més amb la revisió del 2005, els preus del lloguer van créixer més post-2005. En concret, un increment d'un dòlar en el topall el 2005 va generar un increment subseqüent del preu del lloguer de 46 cèntims.

Hyslop i Rea (2019) estudien una reforma de l'*Accommodation Supplement* de Nova Zelanda. Aquest programa, que té un disseny semblant al dels països europeus, va ser reformat el 2005. En concret, es van augmentar les quantitats de l'ajut al centre d'Auckland, la capital del país. Comparant zones tractades (del centre) i no tractades (zones adjacents al centre) després i abans de la reforma permet estimar l'efecte d'augmentar les ajudes en els preus. Els resultats indiquen que per cada dòlar addicional d'ajut, els preus del lloguer es van incrementar 0,33 dòlars.

L'article de Sayag i Zussman (2020) té força paral·lelismes amb el de Hyslop i Rea (2019) i arriba a unes conclusions semblants. Com a part d'una estratègia més àmplia per revitalitzar el centre de Jerusalem, el Govern local va concedir ajuts al lloguer per a estudiants que visquessin al centre de la ciutat. Els autors comparen barris tractats amb diversos grups de control (barris no tractats, però relativament semblants als barris tractats) abans i després de la implementació de la política que s'inicià el curs 2005-2006. Els resultats indiquen que hi va haver capitalització (20-30 %), però que els estudiants van retenir la major part del subsidi (70-80 %).

Igual que Collinson i Ganong (2018), l'article d'Eriksen i Ross (2015) també estudia l'expansió dels *housing vouchers* als Estats Units. No obstant això, Eriksen i Ross (2015) estudien una expansió important en el nombre de *vouchers* que es va produir entre el 2000 i el 2002, però que va ser força heterogènia entre ciutats. Els resultats indiquen que aquelles ciutats on es va expandir més el nombre de *vouchers* no van experimentar un creixement més gran dels preus del lloguer. Aquests resultats impliquen que les ajudes del lloguer no generen efectes inflacionistes sobre el lloguer i que els llogaters s'apropien del 100 % dels ajuts.

Brewer et al. (2019) és un estudi que, igual que Gibbons i Manning (2006), analitza els efectes d'una reducció dels topalls dels *housing benefits* al Regne Unit, encara que la reforma estudiada no és la mateixa. Mentre que Gibbons i Manning (2006) avaluen una reforma dels anys noranta, Brewer et al. (2019) analitzen una retallada dels *housing benefits* que es va dur a terme de manera gradual entre el 2011 i el 2012. De fet, la retallada es va adoptar de manera esgraonada mes a mes. Tenint dades administratives d'ajuts i de lloguers, els autors poden comparar els preus de lloguer de contractes molts propers en el temps, però que difereixen en la generositat dels ajuts. Això permet comparar el comportament dinàmic dels preus de lloguer per a llogaters amb

característiques molt semblants entre ells. Els resultats indiquen que reduccions dels ajuts no van tenir pràcticament cap incidència sobre els preus del lloguer, cosa que implica que els llogaters es beneficien del 100 % dels ajuts.

Finalment, Eerola et al. (2022) estudia una reforma dels ajuts al lloguer a Finlàndia que va tenir lloc el 2015. En concret, es va canviar el disseny del topall, que va passar d'estar especificat en termes de preu per metre quadrat a un valor absolut. Això va incrementar molt l'ajut per a les propietats més petites i menys per a les propietats més grans. Els autors analitzen si la reforma va incidir de manera diferent en el preu de lloguer, depenent dels metres quadrats de cada habitatge. Els resultats indiquen que els canvis en els ajuts no van afectar els preus del lloguer de manera diferencial, la qual cosa indica que el 100 % dels ajuts queda en mans dels llogaters.

Taula 3. Estudis que han quantificat la capitalització de les ajudes al lloguer en el preu

Article	Lloc i període	Grau de capitalització del les ajudes (per cada euro d'ajuda, quin és l'increment del preu del lloguer)
Gibbons i Manning (2006)	Regne Unit, retallada dels <i>housing benefits</i> als anys noranta	Alt (0,6-0,66)
Fack (2006)	França, extensió d'ajudes al lloguer als anys noranta	Alt (0,7-0,8)
Eriksen i Ross (2015)	Estats Units, expansió dels <i>housing vouchers</i> entre el 2000 i el 2002	Inexistent (les ajudes no van afectar els preus)
Collinson i Ganong (2018)	Estats Units, canvi dels topalls en els <i>Section 8 housing vouchers</i> el 2005	Mitjà (0,46)
Hyslop i Rea (2019)	Extensió del <i>housing supplement</i> al centre d'Auckland (Nova Zelanda)	Baix (0,3)
Brewer et al. (2019)	Regne Unit, retallada dels <i>housing benefits</i> el 2011-2012	Inexistent (les ajudes no van afectar els preus)
Sayag i Zussman (2020)	Introducció d'una ajuda al lloguer per a estudiants al centre de Jerusalem el 2005-2006	Baix (0,2-0,3)
Eerola et al. (2022)	Finlàndia, reforma dels <i>housing allowances</i> el 2015	Inexistent (les ajudes no van afectar els preus)

A tall de resum, mentre que els primers estudis de Fack (2006) i Gibbons i Manning (2006) troben que la major part dels ajuts acaben beneficiant els propietaris de pisos llogats a través dels increments de preus que generen, estudis més recents han trobat que aquesta capitalització és o bé més reduïda o bé inexistent. És difícil saber exactament per què la literatura més recent és més positiva amb relació als ajuts al lloguer.

Per una banda, els estudis recents fan servir bases de dades millors i les tècniques estadístiques per estimar els efectes causals de les polítiques també han avançat molt en les darreres dues dècades. Per l'altra, els diferents estudis analitzen diferents reformes en els ajuts al lloguer. En aquest sentit, la teoria econòmica prediu que els efectes dels ajuts sobre els preus del lloguer poden ser molt heterogenis en funció de la naturalesa de l'ajut i dels mercats de lloguer en què s'aplica.

En concret, la teoria de la incidència dels impostos i subsidis ens diu que el percentatge de l'ajut que acabarà en mans dels propietaris de pisos llogats depèn:⁵

- i) De l'elasticitat de l'oferta de pisos de lloguer. Si aquesta oferta és molt inelàstica (la quantitat de pisos de lloguer al mercat no creix gaire en créixer el preu), els propietaris s'apropriaran d'una part més gran del subsidi.
- ii) De l'elasticitat de la demanda de pisos de lloguer. Si aquesta demanda és molt elàstica (la demanda respon a canvis en els preus), els propietaris s'apropriaran d'una part més gran del subsidi.
- iii) Del percentatge del mercat on es pot aplicar l'ajut. Com més gran és el percentatge dels llogaters que es pot beneficiar de l'ajut, més gran serà l'impacte de l'ajut sobre els preus.
- iv) Del nivell de competitivitat del mercat. Com més friccions hi hagi al mercat (d'informació, de mobilitat, contractuals), més dispersió de preus hi haurà i menys inflacionistes seran els ajuts.

Cal tenir en compte que tots aquests factors poden variar de manera substancial d'un context a un altre i podrien ser el motiu pel qual els diferents estudis han trobat resultats tan diferents. En termes del disseny òptim de la política, és difícil avaluar *ex ante* quines són les elasticitats de la demanda i de l'oferta d'habitatge en un entorn determinat o quin és el nivell de friccions que hi ha.

Per contra, la tercera predicció, és a dir, que el grau de capitalització depèn de la proporció de la demanda que es pot beneficiar de l'ajut, sí que té una implicació directa pel que fa al disseny de la política. Aquesta predicció implica que estendre l'ajut a grups benestants incrementa el cost de la política i en redueix l'efectivitat. Per tant, si han de ser efectives, les ajudes al lloguer han d'estar restringides als grups més vulnerables de la societat.

Regulació dels preus dels lloguers

Les polítiques de regulació dels preus del lloguer han guanyat popularitat en els últims anys en països com els Estats Units, Alemanya, França, Irlanda i Espanya. La literatura acadèmica que avalua aquestes polítiques és molt extensa i, en general, ha assenyalat que, tot i la seva efectivitat a l'hora de reduir el preu dels lloguers, hi ha diversos possibles efectes adversos de la regulació

⁵ Vegeu Gibbons i Manning (2006) i Fack (2006) per a una discussió més detallada.

de preus. A continuació, es presenten les principals dimensions d'impacte sobre les quals hi ha evidència.

Taula 4. Estudis que han analitzat regulacions del preu del lloguer

Article	Lloc i període	Resultats
Breidenbach et al. (2022)	Alemanya, 2013-2017	La regulació és efectiva al principi, però perd eficiència amb el temps. El control és menys eficaç en zones de rendes baixes i està associat a una disminució de la qualitat del parc d'habitatge ofert.
Diamond et al. (2019)	San Francisco 1990-2021	La regulació redueix la mobilitat i l'expulsió dels residents. Els propietaris són més propensos a vendre o remodelar.
Glaeser i Luttmer (2003)	Nova York, 1993	Les característiques dels habitatges sota el control de lloguers no sempre es corresponen amb les necessitats dels habitants.
Hahn et al. (2022)	Berlín, 2018-2021	La regulació és efectiva per fer reduir els preus dels lloguers. Els lloguers de la zones no regulades augmenten. Una part dels pisos prèviament oferts desapareix del mercat.
Jofre-Monseny et al. (2023)	Catalunya, 2016-2021	La regulació és efectiva per fer reduir els preus dels lloguers. No es detecta una reducció del nombre de contractes de lloguers firmats ni de l'estoc de pisos en lloguer.
Kholodilin i Kohl (2023)	16 països, 1910-2017	La regulació redueix la nova construcció, especialment en controls estrictes de lloguers i racionament d'habitatges. L'efecte negatiu és més petit, gràcies a exempcions per a noves construccions.
Kholodilin et al. (2022)	Catalunya, 2017-2022	La regulació redueix els preus dels lloguers tant en municipis afectats com a la resta. El nombre d'habitatges en lloguer no es veu afectat.
Kholodilin (2024)	112 estudis	Els topalls de preus són efectius per frenar el creixement dels lloguers. Tanmateix, aquesta política també provoca efectes adversos.
Mense et al. (2023)	Alemanya, 2011-2016	Els preus pugen a les zones no regulades. Ni el volum d'anuncis ni la nova construcció es veu afectada a curt termini. Les demolicions augmenten, cosa que suggereix un augment futur de construcció nova.

Monras i Montalvo (2022)	Catalunya, 2016-2021	La regulació redueix els preus dels lloguers però de manera heterogènia: beneficia els llogaters de pisos de més bona qualitat i perjudica els altres.
Morin et al. (2023)	París, 2018-2022	La regulació fa baixar els preus dels lloguers tot i el compliment parcial de la llei.
O'Toole et al. (2021)	Irlanda, 2007-2018	La regulació fa baixar els preus dels lloguers tot i incitar a l'alça alguns habitatges que prèviament es trobaven per sota del topall de preus.
Pollakowski (2003)	Cambridge, MA (EUA), 1993-1998	L'eliminació de la regulació provoca un augment de la inversió en habitatge i, per tant, un augment de l'oferta d'habitatge.
Sagner i Voigtländer (2022)	Berlín, 2016-2020	La regulació redueix el preu del lloguer i causa una reducció del volum d'habitatge ofert molt superior.

Preu del lloguer. En primer lloc, és important saber fins a quin punt la regulació del preu dels lloguers és efectiva per disminuir els lloguers. Segons la revisió de la literatura de Kholodilin (2024), el 88 % dels estudis troben una disminució significativa del preu del lloguer. La magnitud de la reducció pot variar significativament segons els contextos, i això depèn tant de la distància entre els topalls i els preus de mercat com del nivell de compliment de la política. A Catalunya, el control del lloguer vigent entre el 2020 i el 2022 va reduir els lloguers un 5 % (Jofre-Monseny et al., 2023; Monras i Montalvo, 2022). A Alemanya, París i Irlanda, la reducció va ser de magnitud similar, però va ser de curta durada a Alemanya (Breidenbach et al., 2022), de compliment parcial a París (Morin et al., 2023) i lleugerament inferior a Irlanda (O'Toole et al., 2021).

En canvi, la gran majoria d'articles observen una pujada dels lloguers a les zones (o segments de mercat) no regulades (Mense et al., 2023; Diamond et al., 2019; Hahn et al., 2022). Aquest resultat s'explica si la regulació de preus desplaça una part de la demanda de la zona regulada a la no regulada. Normalment, això succeeix quan la delimitació de les zones es produeix dins del mateix mercat d'habitatge local. El cas català es troba entre les excepcions en què no s'ha detectat un augment dels lloguers no regulats (Jofre-Monseny et al., 2023; Kholodilin et al., 2022). Una possible explicació d'això és que la definició de la zona regulada va ser bastant extensa i que els municipis exclosos no són substituïts propers dels municipis regulats.

Oferta d'habitatge de lloguer. Una de les principals conseqüències adverses de la regulació de preus és la possible reducció de l'oferta d'habitatge de lloguer, donada per la sortida de propietaris del mercat. Una gran majoria d'estudis empírics identifiquen una reducció significativa de l'oferta —dos terços dels estudis, segons la revisió de Kholodilin (2024). Un repte important per avaluar l'impacte en l'oferta és poder mesurar-la bé. Les variables més utilitzades són: el nombre de pisos de lloguer que s'han venut a propietaris habitants (*homeowners*), i més

recentment, el nombre d'anuncis de pisos de lloguer i el nombre de contractes de lloguer signats. Per exemple, Diamond et al. (2019) i Hanh et al. (2023) analitzen controls de primera generació⁶ i identifiquen un augment del nombre d'habitatges que eren de lloguer i passen a ser de propietat. Sagner i Voigtländer (2022) avaluen la imposició de topalls a Berlín i troben que, a molt curt termini, el nombre d'anuncis va baixar cinc vegades més que els lloguers. En canvi, Mense et al. (2023), utilitzant també el nombre d'anuncis publicats per avaluar la limitació a l'increment del lloguer a diverses ciutats d'Alemanya, conclouen que l'oferta no es va reduir, almenys a curt termini. És un resultat similar al de Jofre-Monseny et al. (2023) en el cas de Catalunya, on es demostra que el nombre de contractes de lloguer firmats no s'ha reduït després de l'aplicació de la regulació del preu del lloguer. Aquí, és important destacar l'excepcionalitat de Catalunya de poder comptar amb una mesura d'oferta molt precisa tant de flux (el nombre de contractes firmats) com de l'estoc (el nombre d'habitatges en lloguer a partir del 2019).

L'evidència és, doncs, variada i no concloent. Les conseqüències en l'oferta d'habitatge de lloguer semblen dependre del context, del disseny de la política, de la variable utilitzada per mesurar l'oferta i del moment de l'avaluació (curt, mitjà o llarg termini). Un altre factor important són les alternatives de les quals disposen els propietaris afectats i les estratègies possibles per evitar la regulació. Si l'alternativa és la venda de l'habitatge, és possible que la reducció de l'oferta sigui limitada (Jofre-Monseny et al., 2023) o observables només a llarg termini (Diamond et al., 2019). Si, en canvi, hi ha alternatives d'implementació més fàcil, com és el cas a Espanya amb els contractes de lloguer de temporada, pot ser que els efectes d'oferta siguin més visibles i que apareguin de seguida. Aquest pot ser el cas de la segona implementació de la regulació dels lloguers a Catalunya (el març del 2024), on la possibilitat de fer contractes curts no subjectes a la regulació s'ha fet més palesa que durant la primera implementació del 2020. De moment, però, no hi ha evidència científica que demostrï que l'oferta s'ha reduït a Catalunya des del març del 2024.

Nova construcció i manteniment del parc d'habitatges. Diversos estudis mostren que la regulació dels lloguers redueix el volum de nova construcció d'habitatge (Kholodilin i Kohl, 2023; Pollakowski, 2003). No obstant això, aquests estudis analitzen casos de control estricte dels lloguers, així com les mesures de racionament de l'habitatge dels anys seixanta. Estudis sobre polítiques més recents, que exclouen la nova construcció del control de preus, troben resultats diferents. És el cas de Mense et al. (2023), que troba que el nombre de noves construccions no es veu afectat a curt termini. En canvi, es detecta un augment lleuger de les demolicions, la qual

⁶ Definim *control de primera generació* quan els lloguers queden nominalment congelats i qualsevol ajust del lloguer només és possible amb l'autorització dels òrgans corresponents (per exemple, el govern local o els tribunals). En canvi, el control de segona generació és aquell que regula l'increment i no el nivell del preu del lloguer. La regulació catalana es considera un control de segona generació «estricte», ja que inclou topalls però es poden actualitzar amb facilitat.

cosa suggereix un possible augment de la nova construcció a mitjà/llarg termini, que seria coherent amb l'exempció dels habitatges nous del control de preus.

Pel que fa a la qualitat del parc d'habitatges, s'observa una situació similar. Mentre que les polítiques de regulació de lloguers dels anys noranta o anteriors provocaven un deteriorament del parc (Sims, 2007), això s'ha evitat en els dissenys més recents (Mense et al., 2023). És el cas de la regulació alemanya i la catalana, les quals permeten augmentar el topall de preus en cas de millora de la qualitat.

Mobilitat i consum subòptim d'habitatge. La mobilitat, definida com la rotació present en el mercat del lloguer, és un concepte subjecte a diverses interpretacions. Per una banda, una mobilitat alta permet una adaptació millor als xocs del mercat laboral i optimitzar millor l'encaix entre les necessitats dels habitants i les característiques de l'habitatge. Per l'altra, una alta mobilitat també es pot veure com una inestabilitat més gran a la qual s'enfronten els llogaters que es veuen obligats a canviar d'habitatge més sovint. Hi ha un gran consens en la literatura que mostra una reducció de la mobilitat dels llogaters que es beneficien de la regulació del preu —96 % dels estudis, segons Kholodilin (2024). La reducció de la mobilitat sembla ocórrer independentment del context i del disseny de la política de control de preus. Per exemple, l'estudi de Diamond et al. (2019) troba, en el cas de Califòrnia, que el control de preus redueix la mobilitat forçada (*displacement*) sobretot entre les minories, les persones grans i els llogaters de llarga durada. A Alemanya, Mense et al. (2023) també observen una reducció de la mobilitat en el sector controlat.

Una conseqüència directa de la baixa mobilitat és la part d'habitatges que estan «mal assignats», per exemple, quan una parella sense fills viu en un pis amb tres habitacions. Glaeser i Luttmer (2003) troben que el control de lloguers pot augmentar la part d'habitatges assignats de manera subòptima. Els llogaters d'habitatges regulats prefereixen quedar-s'hi encara que les característiques de l'habitatge ja no corresponguin a les seves necessitats. Això pot tenir un efecte en el càlcul del benestar total. En canvi, Favilukis, Mabile i Van Nieuwerburgh (2019) troben que, tot i que es produeix una assignació subòptima, és compensada per l'augment del benestar dels llogaters beneficiaris del control.

Benestar. Molts estudis han intentat mesurar els guanys i les pèrdues en benestar per a diferents grups (llogaters existents, llogaters futurs i propietaris). La teoria econòmica bàsica diu que mentre que els primers se'n beneficien significativament, els segons i els tercers pateixen pèrdues. Estudis empírics confirmen aquests resultats: per exemple, Diamond et al. (2017) troben un guany excepcional per als llogaters presents durant el control i una pèrdua de benestar per als futurs llogaters. Monras i Montalvo (2022) també duent a terme un càlcul del benestar per al context català i troben que els principals beneficiats són els llogaters existents de pisos d'una qualitat superior a la mitjana. En general, una conclusió clara que ens aporta la literatura és que aquesta política, com la gran majoria de polítiques, té guanyadors (llogaters amb

contracte regulat) i perdedors (propietaris i futurs llogaters —si és que es redueix el volum del mercat del lloguer—).

Regulació del funcionament del mercat del lloguer

Més enllà de la regulació del preu del lloguer, hi ha altres aspectes del funcionament del mercat de lloguer d'habitatges que poden afectar l'assequibilitat i la disponibilitat d'habitatges. Les administracions poden establir el marc legal en el qual tenen lloc les relacions entre propietari i llogater mitjançant la regulació de la durada dels contractes, limitant el nombre de mensualitats que es poden requerir com a dipòsit o regulant els honoraris dels intermediaris en el mercat. Tot i que la regulació varia significativament entre països, no es disposa gairebé d'evidència científica sobre l'impacte d'aquestes regulacions en el mercat. Una de les excepcions n'és el document de treball recent de Bakker i Datta (2024) sobre la regulació dels honoraris dels intermediaris al Regne Unit. L'article avalua una llei anglesa del 2019 que limita a 50 lliures els honoraris que les immobiliàries poden cobrar als llogaters. En un mercat amb competència perfecta, aquesta llei no hauria de tenir cap efecte, ja que la baixada d'honoraris es traduiria en una pujada de preus de manera que ningú no se'n veuria afectat. En canvi, els autors troben que els lloguers no augmenten degut a la nova llei i que la reducció dels honoraris és absorbida sobretot per les immobiliàries i parcialment pels propietaris. Com a resultat, la regulació aconsegueix reduir els costos de lloguer, sense comportar altres conseqüències no desitjades. Els resultats d'aquest estudi són rellevants per al context espanyol, ja que la nova llei d'habitatge del 2023 (Llei 12/2023) inclou una regulació similar que prohibeix a les immobiliàries cobrar els honoraris als llogaters.

Habitatge social de lloguer

L'habitatge públic de lloguer ha estat un dels pilars de la política d'habitatge en molts països. Espanya n'és una excepció. Segons dades de l'OCDE, mentre que a Espanya només un 1,1 % del parc d'habitatge corresponia a habitatge social de lloguer el 2019, aquesta xifra era del 8 % a la Unió Europea en conjunt i s'enfilava fins al 14 % a França, al 16,4 % al Regne Unit, al 23,6 % a Àustria i al 34,1 % als Països Baixos.

En termes d'efectivitat, l'efecte de construir habitatge públic de lloguer sobre l'assequibilitat és pràcticament mecànic i, per tant, no hi ha estudis acadèmics que analitzin aquesta relació.⁷ Encara que no tingui una interpretació causal, és informatiu contrastar que, als països amb més habitatge social de lloguer, les famílies amb rendes més baixes destinen una proporció més petita de la renda a habitatge. Segons dades de l'OCDE, mentre que a Espanya la població en el

⁷ Dauth et al. (2004) estudien els efectes econòmics d'accedir a habitatge social a escala individual.

quintil inferior de renda en règim de lloguer destina un 41,4 % de la renda a l'habitatge, aquesta xifra és molt inferior a països com Àustria o França (29 %), al Regne Unit (33 %) o els Països Baixos (35,7 %), on part d'aquest col·lectiu paga un lloguer inferior al preu de mercat.

El principal problema de construir habitatge social de lloguer és que requereix temps i diners. En la majoria de països que en l'actualitat tenen un parc d'habitatge social de lloguer gran, va ser construït als anys cinquanta, seixanta i setanta, en un context de creixement econòmic molt diferent de l'actual. Típicament, la construcció d'aquests habitatges es va fer en blocs de pisos concentrats en barris determinats i, per aquest motiu, sovint s'ha assenyalat que l'habitatge social ha contribuït a concentrar la pobresa, a generar guetos i a estigmatitzar-ne els residents.

Per evitar aquests problemes de concentració de la pobresa, de manera més recent tant als Estats Units com al Regne Unit, la construcció d'habitatge social de lloguer s'ha fet amb fórmules de *mixed-income housing* en què es barreja habitatge lliure i habitatge social de lloguer. O bé el promotor reserva un determinat percentatge de pisos per a famílies llogateres amb ingressos baixos, o bé el sector públic retén un percentatge dels pisos construïts. Un avantatge d'aquest tipus de desenvolupaments mixtos és que evita dinàmiques de nimbisme⁸ que poden bloquejar la construcció d'habitatge social de lloguer.

No obstant això, en les darreres dècades, tant al Regne Unit com als Estats Units o a França, les ajudes als llogaters al sector privat han anat guanyant pes amb relació a l'habitatge social de lloguer. Al Regne Unit, fins i tot s'han implementat polítiques «Right to buy» per facilitar que els llogaters de *council housing* comprin l'habitatge on viuen.

En definitiva, a casa nostra, el parc d'habitatge públic de lloguer és molt reduït si el comparem amb el d'altres països del nostre entorn. Hauria de ser una política absolutament prioritària augmentar aquest parc per garantir el dret a l'habitatge per a tothom.⁹ Els elevats recursos requerits i les dinàmiques de nimbisme són obstacles que poden limitar l'expansió del parc d'habitatge públic de lloguer.

⁸ *Nimbisme* ve de l'anglès *NIMBYism* (*Not In My BackYard*): quan algú no vol que es construeixi o es faci alguna cosa a prop d'on viu, tot i que sí que vol que es construeixi o es faci en algun altre lloc.

⁹ El Pla territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya de l'any 2024 estableix com a objectiu arribar al 9 % del parc d'habitatge destinat al lloguer social el 2044.

5.2. Polítiques sobre l'assequibilitat de l'habitatge de compra

Habitatge de protecció oficial

Si bé a Espanya s'ha construït poc habitatge públic de lloguer, sí que s'ha construït força habitatge de compra a un preu inferior al de mercat. Aquesta política iniciada durant el franquisme es va continuar en democràcia. Com que molts d'aquests habitatges s'han desqualificat, és a dir, han perdut la condició de protecció oficial, és difícil quantificar amb exactitud quina part del parc d'habitatge va ser construït com a habitatge protegit.¹⁰

L'objectiu de l'habitatge de compra protegit ha estat facilitar l'accés a l'habitatge de propietat. Com que aquests habitatges tenen un preu inferior al del mercat, també de manera mecànica contribueixen a millorar l'assequibilitat de l'habitatge. Un aspecte clau del disseny de l'habitatge de compra protegit és el període de desqualificació. A Espanya aquest període sovint ha estat curt, cosa que resta cost-efectivitat a la política. Això succeeix perquè, un cop desqualificat, un habitatge inicialment protegit es pot vendre al mercat lliure, la qual cosa afecta negativament l'assequibilitat d'aquesta propietat.

Ens els últims anys, s'han implementat fórmules fins ara poc utilitzades a casa nostra en matèria d'habitatge protegit. Aquestes fórmules inclouen la construcció en dret de superfície i la reserva d'un percentatge determinat de la nova construcció a habitatge protegit.

En l'habitatge en dret de superfície el comprador adquireix una propietat per un període llarg de temps (75 anys, en el cas del municipi de Barcelona) i l'Administració reté la propietat del sòl. Respecte de la protecció oficial tradicional, aquesta modalitat garanteix que l'immoble retornarà a l'Administració i no es desqualificarà. Aquesta modalitat estaria a cavall entre un lloguer de llarg termini i la propietat. Aquest tipus de fórmula és comuna a països del nord d'Europa.

Un exemple de política que reserva un percentatge de la nova construcció a habitatge protegit és la política que va introduir l'Ajuntament de Barcelona el 2018. Reservava el 30 % a habitatge protegit en noves promocions si tenien una superfície de més de 600 m². Alguns problemes amb la implementació d'aquesta política van comportar que el nombre d'habitatges protegits construïts en el marc d'aquesta política fos molt reduït. Aquesta política té similituds amb les polítiques d'*income mixing* descrites anteriorment, però aquí es tracta d'habitatge protegit en règim de propietat i no de lloguer. Una regulació com aquesta té la peculiaritat que no comporta un cost directe per a l'Administració. El risc és que una regulació d'aquest tipus podria reduir l'activitat constructora en fer baixar la rendibilitat de les noves promocions. Al cap i a la fi, aquest

¹⁰ Segons Bosch i Trilla (2018), entre el 1952 i el 2016 s'haurien construït 6,8 milions d'habitatges protegits.

efecte no desitjat de la política dependrà de si la regulació es capitalitza o no en el preu del sòl. No es disposa d'estudis que hagin avaluat aquests tipus de política.

Ajudes a la compra d'habitatge habitual

El nombre de països que tenen o han tingut polítiques d'ajuda a la compra d'habitatge és elevat. Sense anar més lluny, Espanya ha tingut durant molts anys una deducció estatal per l'adquisició d'habitatge habitual en l'IRPF. Actualment, aquesta bonificació només és vigent per a propietaris que van comprar abans del 2013. A Catalunya, el tipus impositiu que paguen les persones joves (entre altres col·lectius) per adquirir un habitatge habitual en l'impost sobre transmissions patrimonials és del 5 % en comptes del tipus general del 10 %.

Després de la gran recessió del 2007-2008, les condicions per accedir a un habitatge de propietat s'han endurit, en part, pel canvi en les condicions creditícies. El percentatge que suposa la hipoteca concedida respecte del valor de compra s'ha reduït i, per tant, el comprador necessita aportar un pagament inicial (*down payment*) substancial. Al Regne Unit, l'any 2013 es va introduir la política «Help to buy» per promoure l'accés a la propietat facilitant el finançament d'aquest *down payment*. En concret, la política incloïa dos tipus d'ajuda. Per una banda, l'*equity loan* proporcionava un crèdit (amb condicions favorables) per part del Govern (del 20 % del valor de la propietat, que pujava fins al 40 % en el cas de Londres) que aplicava a habitatges de construcció nova comprats per *first-time buyers*, és a dir, n'excloïa persones que ja havien tingut una propietat. Per una altra banda, el *mortgage guarantee* era un aval públic per a un crèdit concedit per un banc privat, que corresponia al 5 % del valor de compra de l'habitatge. Seguint aquesta mateixa filosofia, Espanya ha aprovat enguany un programa d'aval públic a través de l'Institut de Crèdit Oficial (ICO) per a famílies joves i amb descendents a càrrec.

L'objectiu dels ajuts a la compra d'habitatge és facilitar l'accés a la propietat. L'efectivitat d'aquestes polítiques no és òbvia perquè, igual que passa amb els ajuts al lloguer, els ajuts a la compra poden tenir efectes inflacionistes. Si les ajudes fan pujar els preus, l'efectivitat de la política serà petita o nul·la. A més a més, si s'acaba donant aquest procés de capitalització, llavors aquestes polítiques acaben transferint recursos públics a constructors i a famílies que ja tenen habitatge en propietat.

Hilber i Turner (2014) estudien els efectes del *home mortgage interest deduction* (MID) sobre l'accés a la propietat per a una àmplia mostra de ciutats dels Estats Units. El MID és una deducció de l'impost sobre la renda pels interessos dels crèdits hipotecaris i és, per tant, semblant a la bonificació de l'IRPF espanyola descrita anteriorment. L'estudi, que se centra en el període 1984-2007, fa servir canvis en la generositat dels MID que els diferents estats han anat implementat al llarg del període. Els resultats del treball indiquen que, en general, augmentar les bonificacions via MID no facilita l'accés a la propietat, mesurat per la probabilitat que una família visqui en règim de propietat. No obstant això, els autors sí que troben que en ciutats amb una oferta menys restringida, la generositat dels MID sí que augmentaria l'accés a la propietat (encara que només

ho faria en el cas de famílies de renda alta). Això seria coherent amb la hipòtesi que en mercats amb una oferta menys restringida l'ajuda es capitalitzaria menys en el preu de compra. Cal tenir present, però, que els autors no estimen directament l'efecte de la política sobre el preu de compra.

L'estudi de Carozzi et al. (2024) analitza els efectes de l'*equity loan* implementat al Regne Unit. Els autors se centren en l'efecte de la política sobre els preus de compra i sobre la construcció d'habitatge, donat que l'ajuda era específica per a la compra d'habitatge nou. L'estudi examina canvis en les variables d'interès en àrees properes però situades a diferent banda dels límits administratius que delimitaven l'aplicació de la política. És a dir, el límit administratiu del *Greater London Authority*, on l'ajuda cau del 40 al 20 % en sortir de Londres i al límit administratiu entre Anglaterra (on s'aplicava la política) i Gales (on no s'aplicava la política). Els resultats trobats són molt diferents en funció del límit administratiu examinat. A Londres la política va encarir molt l'habitatge i no va augmentar la nova construcció. Per contra, al límit entre Anglaterra i Gal·les, la política sí que va augmentar la construcció sense fer-ne créixer els preus. Els autors argumenten que aquesta heterogeneïtat en els resultats es deu a les diferents condicions de l'oferta. En àrees on l'oferta és inelàstica (Londres), la política es capitalitza totalment en el preu, cosa que redueix l'efectivitat de la política.

Els treballs de Hilber i Turner (2014) i de Carozzi et al. (2024) per als Estats Units i per al Regne Unit, respectivament, indiquen que el risc que les ajudes a la compra es capitalitzin en el preu de l'habitatge és elevat, especialment en entorns en què l'oferta està més restringida. Malauradament, aquests són els entorns en què la dificultat per accedir a l'habitatge és més elevada. Igual que s'ha vist amb les polítiques d'ajuda al lloguer, el grau de capitalització de les ajudes depèn positivament de quin percentatge de la demanda en sigui beneficiària. És a dir, les ajudes tendiran a incrementar més els preus quan beneficien un percentatge més alt dels compradors. En aquest sentit, el *mortgage interest deduction* té una aplicació molt àmplia als Estats Units. En el cas del *loan equity* britànic, l'ajuda també era força àmplia en beneficiar tots els *first-time buyers* que comprassin un habitatge de construcció nova.

L'estudi de Carozzi et al. (2024) no analitza la segona pota de la política «Help to buy», és a dir, els *loan guarantees*, un programa amb moltes similituds amb els avals de l'ICO. Per tant, no tenim evidència directa sobre els efectes dels avals públics sobre l'accés a l'habitatge. No obstant això, sí que hi ha evidència que indica que la facilitat a l'accés al crèdit i el seu cost fan apujar el preu de l'habitatge (vegeu, per exemple, Favara i Imbs, 2015). Per tant, és possible que els avals públics també puguin generar efectes inflacionistes en la mesura que redueixen el cost creditici. Com la resta d'ajudes, això no obstant, l'efectivitat de la política serà més elevada com més restringida (pel que fa al nombre de beneficiaris) sigui l'ajuda.

Les ajudes a la compra d'habitatge són un instrument que s'ha utilitzat amb l'objectiu de facilitar l'accés a l'habitatge de propietat. Hi ha el risc que aquestes ajudes es capitalitzin en els preus de compra, cosa que suposa una transferència de recursos de l'Administració cap als venedors

d'habitatge. L'evidència indica que aquesta capitalització és especialment alta en zones amb una oferta més restringida, que són precisament les àrees on l'accés a l'habitatge de propietat és més difícil.

Restriccions del mercat de compravenda

Recentment, alguns països han implantat restriccions al mercat de la compravenda per a determinats col·lectius amb l'objectiu de disminuir els preus de compra per als residents locals. Aquestes restriccions poden operar com un impost a la inversió immobiliària estrangera o no resident (el Canadà, Singapur), la prohibició de construcció de segones residències (Suïssa), un recàrrec en l'impost de transmissions per operacions especulatives (Singapur, la Xina), un augment de l'entrada (*down payment*) requerida per la compra de segones residències (Singapur, la Xina), etc.

La gran majoria d'articles acadèmics demostren que aquestes mesures permeten reduir els preus de venda de manera molt significativa els primers mesos des de l'entrada en vigor de la política i en menor mesura al cap d'un temps. En concret, els preus es van reduir entre un 17 i un 24 % a la Xina (Sun, 2016), un 28 % a Toronto (Hartley, 2021), del 10 al 15 % a Singapur (Deng, 2019), un 5 % a Vancouver, entre un 7 i un 9 % a Toronto (Du, 2022) i un 15 % entre les residències principals a Suïssa (Hilber i Schöni, 2020). En el cas de Pequín (Sun, 2016), la reducció dels preus de venda va acompanyada d'una forta reducció del volum de transaccions. L'única excepció n'és l'article de Somerville et al. (2022), que mostra una reducció del volum de compravendes substancial però cap efecte en els preus.

5.3. Polítiques sobre l'oferta privada d'habitatge

Augmentar l'oferta d'habitatge per millorar-ne l'assequibilitat és una de les prescripcions més sentides en la premsa i l'opinió pública. Teòricament, augmentar l'oferta d'habitatge d'una ciutat tendeix a augmentar-ne la població i a reduir el preu de l'habitatge. Quan es parla de polítiques d'oferta, normalment es fa referència a les normatives urbanístiques (*land use regulations*) que poden ser més flexibles o més restrictives. Les normatives més flexibles faciliten la construcció d'habitatge i permeten que la construcció nova sigui més densa, és a dir, que els edificis siguin més alts i que continguin més habitatges. En la primera part d'aquesta secció sintetitzarem la literatura que ha estudiat els efectes d'aquestes normatives. A continuació, tractarem d'altres polítiques que busquen promoure més explícitament el creixement de l'oferta, com són les reduccions del cost de la construcció.

Regulació urbanística

Hi ha diversos estudis que han estimat específicament l'efecte de les regulacions urbanístiques (*land use regulations*) sobre la quantitat d'habitatge construït i sobre el preu de l'habitatge. Un dels estudis pioners és el de Glaeser i Ward (2009), que analitza l'efecte d'aquestes regulacions

sobre la construcció i els preus de l'habitatge fent servir dades dels municipis de Massachusetts. L'estudi demostra de manera convincent que aquestes regulacions redueixen l'oferta d'habitatge. Després, l'anàlisi estima l'efecte que les regulacions tenen sobre el preu de l'habitatge. Els resultats indiquen que no hi ha efectes sobre el preu, encara que aquest últim resultat s'obté en un exercici de tall transversal (*cross-section*) i, per tant, cal prendre'l amb cautela.¹¹

L'estudi més recent de Kulka et al. (2023) també analitza les *land use regulations* a Massachusetts. El valor afegit del treball és que els autors poden identificar quines regulacions específiques s'apliquen amb relació a la parcel·la a l'àrea metropolitana de Boston (Greater Boston). L'estudi analitza com diferents regulacions afecten la quantitat i tipologia d'habitatge i el preu de l'habitatge de compra i de lloguer. Com que les dades són tan riques, l'estudi pot estimar de manera convincent tots aquests efectes comparant zones molt properes i semblants que només difereixen pel que fa a les regulacions urbanístiques que s'hi apliquen. L'estudi conclou que permetre que la construcció sigui més densa augmenta l'oferta d'habitatge i en redueix el preu, tant de compra com de lloguer.

Un estudi recent que analitza l'efecte d'una reforma que va relaxar les regulacions urbanístiques a escala de tota una ciutat és el de Greenaway-McGrevy (2023), que se centra en el cas d'Auckland, a Nova Zelanda. L'estudi fa servir una metodologia de *synthetic control*.¹² L'estudi troba que sis anys després de l'inici de la política, els preus del lloguer a Auckland eren entre un 14 i un 36 % més baixos que a l'Auckland sintètic. L'estudi, no obstant això, presenta tres limitacions. En primer lloc, no mostra les estimacions directes de l'impacte de la política sobre l'oferta. En segon lloc, la implementació de la política coincideix parcialment amb la pandèmia, període en què Auckland va perdre població. De fet, la caiguda més gran del preu del lloguer té lloc el 2020, que és just quan arriba la pandèmia. En tercer lloc, una altra limitació de l'article és que treballar amb un únic tractament (Auckland) sempre genera certs dubtes amb relació al poder estadístic de l'exercici.

Més enllà dels estudis que han analitzat de manera específica l'efecte de les normatives urbanístiques sobre el preu de l'habitatge, hi ha una literatura que ha analitzat de manera més àmplia les causes i les conseqüències de les restriccions de l'oferta d'habitatge. Saiz (2010) és un dels estudis pioners en l'anàlisi dels factors que restringeixen l'oferta d'habitatge. Hi ha dos grups de factors importants: les *land use regulations* (descrites anteriorment) i els accidents

¹¹ Un estudi de tall transversal compara diferents unitats en un únic moment del temps i, en general, es considera una metodologia que pot donar lloc a resultats espuris.

¹² Amb aquesta metodologia, es compara una unitat tractada amb una unitat tractada sintètica, que s'obté com una mitjana ponderada de les diferents unitats no tractades.

geogràfics, que són importants perquè la presència de muntanyes, mars i llacs redueixen l'espai disponible per a nova construcció.

Posteriorment, diversos estudis centrats en el cas dels Estats Units han analitzat si una oferta d'habitatge més restringida (tant en termes de regulació urbanística com en termes de geografia) augmenta el preu de l'habitatge. Un estudi molt recent és el de Molloy et al. (2022), que és l'únic que estima els efectes d'aquestes restriccions sobre la població i sobre els preus de compra i de lloguer d'habitatge.¹³ Els autors, que analitzen dades de 133 àrees urbanes, troben que tant les restriccions geogràfiques com les regulacions més estrictes redueixen la població de les ciutats i fan créixer tant els preus de compra com els de lloguer. Tots dos factors són importants. Si ens fixem en les regulacions urbanístiques, els resultats indiquen que un augment d'una desviació estàndard de l'índex que mesura aquestes regulacions redueix la població de la ciutat un 6 %, augmenta el preu de compra de *single-family homes* un 9 % i fa pujar el preu del lloguer un 3 %. La conclusió més rellevant de l'article és que flexibilitzar les restriccions d'oferta té un impacte important en els preus de compra, però un impacte relativament petit en el preu de lloguer. Per tant, aquests resultats impliquen que incrementar l'oferta pot tenir efectes reduïts sobre la crisi d'assequibilitat de l'habitatge.

Si una ciutat experimenta un increment de la demanda per viure-hi perquè, per exemple, s'hi troben bones oportunitats laborals, les restriccions sobre l'oferta d'habitatge (tant les geogràfiques com les reguladores) determinen si l'increment de la demanda es materialitzarà primordialment en un increment de preus (si l'oferta és més restringida) o en un augment de la població (si l'oferta és menys restringida).¹⁴ Hilber i Vermeulen (2016) contrasten aquesta hipòtesi amb dades de ciutats del Regne Unit. En concret, els autors estimen quin és l'efecte d'un augment del nivell dels salaris d'una ciutat sobre el preu de compra d'habitatge en aquella mateixa ciutat. L'estudi mostra com l'efecte positiu és més gran en aquelles ciutats on l'oferta d'habitatge és més restringida. Això implica que les restriccions d'oferta limiten la dimensió de les ciutats més pròsperes i el benestar que s'hi podria generar.

En la literatura també trobem estudis que analitzen quin és l'impacte d'incrementar l'oferta sobre el preu de l'habitatge. Aquesta literatura és rellevant per als nostres objectius perquè també ens informa de fins a quin punt expansions de l'oferta (que es poden aconseguir via flexibilització de les normatives urbanístiques) redueixen els preus de l'habitatge.

¹³ Encara que no és el principal objectiu de l'article d'Albouy i Ehrlich (2018), els autors troben efectes similars de les regulacions urbanístiques sobre els preus de compra per a una mostra una mica més àmplia d'àrees metropolitanes dels Estats Units.

¹⁴ En un exercici quantitatiu, Hsieh i Moretti (2019) troben que l'oferta restringida en ciutats d'èxit com Nova York o San Francisco limita la població d'aquestes ciutats i, donat que són les ciutats més productives dels Estats Units, també en redueixen el PIB de manera significativa.

L'estudi de Mense (2023) té com a objectiu quantificar l'efecte d'augmentar l'oferta sobre el preu de l'habitatge en ciutats alemanyes en el període 2010-2017. L'autor explota el fet que la climatologia pot alentir o accelerar la finalització de les obres de construcció d'habitatge. En concret, estius molt plujosos o febrers molt freds redueixen significativament el nombre d'obres acabades als mesos de novembre i desembre d'aquell mateix any. Els resultats de Mense (2023) indiquen que un augment de l'1 % del nombre d'edificis acabats redueix el preu del lloguer un 0,2 %. Aquests resultats indiquen que, com a mínim en el curt termini, un augment del parc d'habitatge nou redueix el preu del lloguer a la ciutat.

González-Pampillón (2022), Asquith et al. (2023) i Pennington (2021) estimen els efectes sobre els preus d'incrementar la construcció a escala de microbarri. Per tant, aquests estudis són propers a l'estudi de Kulka et al. (2023), que, tal com hem vist, estima els efectes de les regulacions urbanístiques a escala microgeogràfica. Treballar amb un alt nivell de granularitat té l'avantatge que es pot disposar de grups de tractament i de control molt nombrosos i controlar molt bé les diferències entre ambdós grups. No obstant això, cal tenir present que la pregunta de recerca rellevant és conèixer què passa amb el preu de l'habitatge si una àrea urbana en conjunt (i no un sol barri) expandeix la seva oferta. Per tant, ens hem de plantejar si els resultats obtinguts a escala microgeogràfica s'aplicarien també a escala de tota la ciutat. Aquí cal fer dues consideracions.

Un primer factor que determina si expandir l'oferta redueix el preu de l'habitatge és l'elasticitat de la demanda. Tal com discuteixen Glaeser i Ward (2009), la demanda d'habitatge a escala local hauria de ser molt més elàstica que a escala de ciutat perquè és més senzill canviar de barri que no pas canviar de ciutat. En termes més tècnics, hi ha molts barris que són substituïts pels uns dels altres, cosa que implica que la demanda és elàstica i, per tant, augmentar l'oferta a escala de microbarri no ha de reduir necessàriament el preu de l'habitatge.

L'altre element que cal tenir en compte és que el preu de l'habitatge és determinat, entre altres factors, per la composició socioeconòmica del barri (vegeu, per exemple, González-Pampillón, 2022). Normalment, les expansions d'oferta (bé siguin per canvis en la regulació urbanística o per altres motius) tendeixen a canviar la composició econòmica del barri (els veïns nous sovint són més rics o més pobres que els veïns antics). Per tant, a escala molt local, la construcció d'habitatges nous normalment genera un efecte sobre el preu tant via oferta (hi ha més habitatge disponible) com via demanda (la construcció ha canviat el perfil socioeconòmic del barri).

Aquests dos factors (una demanda més elàstica i l'efecte directe sobre la demanda) impliquen que les estimacions de l'efecte d'augmentar l'oferta sobre el preu de l'habitatge obtingudes a escala microgeogràfica no han de ser extrapolables a escala de ciutats. Fetes aquestes consideracions, a continuació es proporciona un breu resum de cadascun d'aquests estudis.

González-Pampillón (2022) estima l'impacte d'una política de regeneració urbana que va promoure la construcció d'habitatge de qualitat mitjana-alta en determinats barris de Montevideo

mitjançant ajudes fiscals. Aquestes intervencions van incrementar el preu de compra d'habitatge a les zones més properes, donat que la política va fer més atractius aquests barris. Per la seva banda, Asquitz et al. (2022) estimen els efectes locals de la construcció de grans edificis de pisos als Estats Units. A diferència de González-Pampillón (2022), l'estudi de Asquitz et al. (2021) troba que aquestes intervencions van abaixar els preus del lloguer en zones properes. Aquests resultats són coherents amb un efecte oferta (més oferta, preus més baixos), encara que els mateixos autors reconeixen que no es pot descartar que les intervencions reduïssin l'atractiu de les zones tractades. Pennington (2021) es fixa en les noves construccions que tenen lloc a San Francisco després d'un incendi. L'autora troba que els preus de lloguer es van reduir al voltant de les zones reconstruïdes. Per tant, Pennington troba resultats que estan molt en la línia dels d'Asquitz et al. (2022).

En general, la literatura ha conclòs que facilitar la nova construcció d'habitatge i que aquesta construcció sigui més densa contribueix a moderar els preus de l'habitatge. No obstant això, els estudis no són del tot concloents amb relació a la magnitud d'aquest efecte. La literatura també apunta que els efectes sobre els preus de compra són més grans que els efectes sobre el preu del lloguer.

Reduccions del cost de construcció

Una de les maneres com les administracions poden incentivar la construcció d'habitatges és reduint-ne el cost, per exemple, proposant una reducció de l'IVA per a la nova construcció. França aplica des del 2006 un IVA reduït a la construcció en zones determinades (5,5 % en lloc de 20 %). L'objectiu de la política és el de facilitar l'accés a la propietat (en tant que residència principal) i millorar l'atractivitat d'aquests barris oferint habitatges més barats que el preu de mercat tot garantint una qualitat equivalent. Tot i que encara no hi ha prou evidència per determinar-ne l'eficiència, l'únic article en curs existent suggereix que el nombre d'habitatges construïts augmenta com a resultat de la reducció d'impostos (Chapelle i Tranoy, 2024). L'estudi també troba una lleugera disminució dels preus de venda, tot i que molt localitzada geogràficament. Aquest estudi suggereix que, en aquest cas, si la baixada d'impostos va atraure demanda addicional, no va ser prou forta per contrarestar completament la reducció de preus produïda per l'augment de l'oferta.

5.4. Polítiques per promoure el mercat del lloguer

Impostos als pisos buits

Diversos països i regions occidentals imposen actualment una fiscalitat diferenciada als habitatges desocupats. Aquests impostos s'apliquen o bé mitjançant un impost nou (com a França, Catalunya o el Canadà), o bé via recàrrecs en impostos existents (el Regne Unit o el País

Basc). Si bé l'evidència científica sobre l'efectivitat d'aquests impostos és escassa, hi ha almenys dos articles que avaluen el cas francès (Segú, 2020) i el cas canadenc (Han et al., 2024).

L'estudi de Segú (2020) compara municipis amb impost als pisos buits i sense i troba que l'impost va suposar una disminució del 13 % de la taxa de desocupació entre el 1997 i el 2001. La reducció es concentra sobretot en habitatges que han estat buits durant llargs períodes de temps. L'estudi també suggereix que la majoria dels habitatges buits es van convertir en residències principals en règim de lloguer.

Han et al. (2024) analitzen l'aplicació recent d'un impost als pisos buits a Vancouver i revelen efectes tant a curt com a mitjà termini. Els efectes immediats mostren fortes caigudes dels preus de venda i dels lloguers, i un augment del volum de vendes, el nombre d'anuncis publicats i la durada dels anuncis al mercat. A llarg termini, es produeix una neutralització de gairebé tots aquests efectes de curt termini, amb l'excepció dels preus del lloguer, en què la caiguda és persistent. L'increment dels preus de venda a llarg termini seria degut a la distorsió que imposa l'impost sobre els pisos buits.

Els dos estudis demostren que és important separar la desocupació friccional o involuntària (la qual no es veu afectada per l'impost) de la desocupació especulativa o voluntària (que és la que reacciona amb l'impost). Així doncs, podem concloure que un impost als pisos buits pot ser eficient en reduir la desocupació, reintroduint habitatges tant al mercat de compra com de lloguer, i, en conseqüència, fent-ne reduir els preus. No obstant això, aquests efectes poden desaparèixer en el llarg termini si l'impost desincentiva la construcció nova i acaba reduint l'oferta d'habitatge.

Impostos a les segones residències

Tot i que se'n comença a parlar, molt pocs països apliquen actualment un impost anual diferenciat per a les segones residències, algunes excepcions en són França (*taxe d'habitation sur les résidences secondaires*) i Alemanya (*Zweitwohnungsteuer*). El que sí que és més comú és gravar de manera indirecta les rendes imputades de segones residències. És el cas d'Espanya, on a l'IRPF es grava una renda imputada per a les segones residències en propietat.

L'evidència sobre aquest impost és molt escassa; hi ha només un article no publicat que avalua la possibilitat que tenen alguns municipis francesos d'aplicar un recàrrec impositiu a les segones residències. Belgodere i Casamatta (2023) utilitzen un mètode de *synthetic differences-in-differences* i troben que el recàrrec permet reduir el nombre de segones residències i augmentar els ingressos fiscals dels municipis. No obstant això, els preus de l'habitatge no han baixat, contràriament al que es podria esperar. Una anàlisi dels canvis en l'ús i l'estatus de les segones residències suggereix que la disminució aparent del nombre de segones residències es deu essencialment a un comportament fiscal estratègic.

En aquest sentit, podem concloure que es necessita més evidència per conèixer tots els efectes (desitjats i adversos) d'aquest impost. Alguns factors clau del disseny d'aquest impost són: i) trobar la mesura i definició adequada de *segona residència* i ii) establir els incentius adequats per evitar comportaments fraudulents en la declaració de la renda.

Assegurances públiques per a l'impagament del lloguer

Una innovació important en el mercat de lloguer són les assegurances contra impagaments. Si bé la provisió privada d'aquestes assegurances existeix a molts països, tot i que l'ús és residual, una assegurança pública té el potencial d'augmentar l'oferta d'habitatges de lloguer, reduir els impagaments i permetre a col·lectius desfavorits de viure en àrees més dinàmiques. Alguns exemples d'aquesta política són el programa Visale, a França, que ofereix cobertura per a impagaments durant tota la durada del contracte de manera gratuïta tant per al propietari com per a l'inquilí, o el programa Avalloguer, a Catalunya, que té una cobertura més petita, de tres mesos en cas de judici per impagament.

L'estudi de Bezy, Levy i McQuade (2024) analitza la implementació de Visale, que cobreix els llogaters menors de 30 anys, i troba que els beneficiaris gaudeixen d'un augment de la probabilitat d'accedir al mercat del lloguer. Visale millora la disposició dels propietaris a llogar a inquilins elegibles i, malgrat el seu cost baix, augmenta la mobilitat cap a zones amb més oportunitats laborals de les llars amb ingressos baixos. En zones de mercat de lloguer tens, es pot produir una reassignació del parc de lloguer cap a llogaters més vulnerables, potencialment en detriment de llars similars però no elegibles pel programa.

Altres cop, l'evidència científica roman encara massa escassa per extreure'n conclusions definitives. Tot i així, les polítiques d'assegurança pública contra impagaments tenen l'atractiu en el seu cost més aviat baix, i en la seva acceptació ciutadana potencialment extensa donada pel fet que es proporciona protecció al propietari tot millorant l'accés al mercat del llogater. Els reptes que cal tenir en compte per a la seva implementació són el possible risc moral del llogater a incórrer en impagaments i els criteris de selecció dels llogaters beneficiaris. Respecte al risc moral, el programa ha d'anar acompanyat de la possibilitat de l'Administració de recuperar els impagaments directament del llogater. Pel que fa als criteris d'elegibilitat, un disseny òptim ha de saber trobar un equilibri entre la universalitat de la política (la qual beneficia només els propietaris) i uns criteris molt selectius (que podrien causar una situació d'estigmatització).

Política de lloguers turístics

Sovint s'esmenta el turisme com un dels factors responsables del creixement dels preus de l'habitatge en algunes ciutats i alguns barris del país. Més concretament, la proliferació de plataformes de lloguer turístic com Airbnb ha facilitat que, en zones molt turístiques, una part del parc d'habitatge estigui dedicada al mercat del lloguer turístic. La reducció de l'oferta d'habitatge en el mercat de lloguer residencial pot causar augments dels preus del lloguer. A

Garcia-López et al. (2020) trobem que Airbnb hauria augmentat el preu del lloguer a Barcelona, especialment al centre de la ciutat, on aquest augment hauria estat al voltant del 7 %. No obstant això, els nostres resultats indiquen que Airbnb no seria el factor principal que explica el fort creixement dels preus del lloguer a la ciutat de Barcelona en el període 2014-2019.¹⁵ També trobem que Airbnb hauria augmentat el preu de compra d'habitatge, en part degut a l'alta rendibilitat dels lloguers turístics que acaben capitalitzant-se en el preu de l'habitatge.

La reacció dels governs davant l'arribada de les plataformes de lloguer turístic va ser d'entrada diversa, i ha tendit a endurir-se amb el pas del temps. Les mesures implementades per les administracions es poden classificar en tres tipus: restriccions a l'accés al mercat, restriccions del volum i mesures per reforçar el compliment de la llei.

En primer lloc, diverses ciutats han intentat reduir el nombre de lloguers turístics establint barreres d'entrada al mercat. Alguns exemples d'aquestes barreres són el requeriment d'una llicència d'operació (San Francisco, Berlín, Barcelona, París, Vancouver); el requeriment de ser resident permanent a la ciutat (San Francisco), o restringir el mercat només als hostes que lloguen la primera residència (Vancouver des d'abril del 2018 i Copenhagen). En segon lloc, altres ciutats han optat per restringir el volum del mercat dels allotjaments turístics mitjançant la limitació dels dies que un habitatge pot estar llogat. Per exemple, a París es pot llogar un màxim de 120 dies l'any, a Amsterdam, 60 dies l'any i a Londres, 90.

Malgrat l'existència d'aquestes regulacions, sovint el seu compliment és feble degut a les dificultats per controlar les activitats. En aquest sentit, les administracions han emprat dos tipus d'estratègies diferents per millorar-ne el compliment. D'una banda, reforçar la inspecció i imposar multes als propietaris que incompleixen la regulació (Nova York, Barcelona o Los Angeles). De l'altra, intentar arribar a pactes amb les plataformes de comercialització per obtenir-ne la col·laboració. Actualment, Barcelona té acords amb diverses plataformes de lloguer turístic, incloent-hi Airbnb.

Gyódi i Mazur (2023) estudien de manera molt detallada l'efecte de les diferents accions dutes a terme per l'Ajuntament de Barcelona sobre l'activitat d'Airbnb. Fent servir Londres com a contrafactual, els autors conclouen que, en absència d'aquestes polítiques restrictives, el nombre de pisos turístics a la ciutat seria el doble dels que hi ha en l'actualitat.

L'estudi de Koster et al. (2021) fa servir canvis en la regulació local d'Airbnb per estimar l'efecte dels lloguers turístics sobre el preu de l'habitatge. En concret, els autors exploren el fet que

¹⁵ Els resultats obtinguts en aquest estudi són molt semblants als trobats en altres recerques acadèmiques per a entorns tan diversos com Madrid (Chaves, 2024), Amsterdam (Almagro i Domínguez-Lino, 2022), Lisboa (Batalha et al., 2022; Gonçalves, et al., 2024), Los Angeles (Koster et al., 2021) o una àmplia mostra de ciutats dels Estats Units (Barron et al., 2021).

només alguns governs locals de l'àrea metropolitana de Los Angeles van aprovar regulacions que prohibien o limitaven l'activitat d'Airbnb en el període 2014-2018. Els autors mostren que les regulacions van ser efectives i, per tant, el volum de lloguers turístics va evolucionar de manera diferent en municipis amb regulacions i sense. Això permet estimar quin és l'impacte de la plataforma sobre els preus de compra i de lloguer d'habitatge. Els autors conclouen que les prohibicions van reduir l'activitat d'Airbnb un 50 % i els preus de compra i de lloguer, un 2 %. Els efectes es van materialitzar en un espai de temps inferior a l'any.

L'estudi de Gonçalves et al. (2024) també estudia una política local que ha reduït l'activitat d'Airbnb. Més concretament, els autors analitzen una política implementada el novembre del 2018 que va congelar la concessió de llicències de lloguer turístic en algunes zones de Lisboa però no en d'altres. Els resultats del treball indiquen que la política va ser efectiva i que la impossibilitat de poder posar un habitatge a Airbnb fa reduir-ne el preu de compra al voltant del 8 %.

A tall de conclusió, l'evidència existent indica que les polítiques per limitar els lloguers turístics s'han mostrat efectives per reduir l'activitat d'aquestes plataformes i els preus del lloguer. Cal esperar que l'impacte d'aquestes polítiques sobre el preu del lloguer depengui del pes dels habitatges turístics en el total del parc d'habitatge. Si aquest pes no és elevat, no cal esperar que aquestes regulacions tinguin un gran efecte sobre l'assequibilitat del lloguer a escala agregada. Així mateix, de moment no hi ha cap estudi que mostri que la regulació del lloguer turístic augmenta el volum del mercat de lloguer.

Reduccions d'IRPF al propietari pel lloguer de primeres residències

Des del 2006, a Espanya, els propietaris d'habitatges llogats com a primeres residències poden beneficiar-se d'una reducció del 60 % d'aquestes rendes en el pagament de l'IRPF. La nova llei d'habitatge del 2023 permet augmentar aquesta deducció fins al 90 % si el contracte es renova amb una reducció del lloguer del 5 % (entre altres casos). Aquestes reduccions tenen per objectiu fer més atractius els contractes de lloguer de llarga durada respecte a qualsevol ús alternatiu de l'habitatge. En aquest sentit, és important destacar la condició de residència principal, ja que els beneficis fiscals només s'apliquen si l'inquilí declara l'habitatge com a residència habitual. En queden exclosos, per tant, els lloguers de segones residències, els pisos turístics i els contractes de lloguer de temporada. En la mesura que la política dona un tracte fiscal favorable al lloguer residencial, cal esperar que aquesta mesura augmenti l'oferta de lloguer residencial i possiblement en redueixi el preu del lloguer. Tot i així, actualment no hi ha evidència empírica, ni nacional, ni internacional, de les conseqüències reals que ha tingut aquesta política.

6. Resum

En aquesta revisió s'han analitzat les principals polítiques a l'abast dels governs per millorar l'assequibilitat de l'habitatge.

Les ajudes al lloguer i els controls de lloguer són dues polítiques àmpliament utilitzades per fer el lloguer privat més assequible. L'efectivitat de les ajudes al lloguer es pot veure reduïda si fan pujar els preus del lloguer, cosa que acaba beneficiant els propietaris. Mentre que els estudis més citats troben que les ajudes beneficien sobretot els propietaris, els estudis més recents troben o bé que els beneficis recauen sobretot en els llogaters, o bé resultats més intermedis. Els controls de lloguer són una mesura efectiva per millorar l'assequibilitat en el sentit que aconseguixen reduir-ne els preus o frenar-ne el creixement. No obstant això, aquesta política pot generar efectes no desitjats, entre els quals la reducció del mercat de lloguer. Si bé la majoria d'estudis han trobat que els controls de lloguer redueixen l'oferta, la dimensió d'aquestes reduccions és molt heterogènia.

L'habitatge públic de lloguer millora l'assequibilitat de l'habitatge en la mesura que grups amb rendes baixes paguen un lloguer inferior al preu de mercat. Aquesta és una política cara, requereix temps i sovint troba problemes d'acceptació a escala local.

L'habitatge de propietat de protecció oficial facilita l'accés a la propietat. Aquesta també és una política cara que requereix temps. A més, perd efectivitat si l'habitatge es desqualifica al cap d'uns anys de ser construït.

Les ajudes a la compra d'habitatge privat són una política utilitzada per facilitar l'accés a la propietat. Igual que les ajudes al lloguer, el risc també és que es poden capitalitzar en el preu de l'habitatge, cosa que en redueix l'efectivitat i suposa transferir recursos públics a promotors i propietaris.

Els estudis que han analitzat l'impacte de les restriccions al mercat de la compravenda (a través, per exemple, d'un impost a la compra per part d'inversors estrangers) troben reduccions importants del preu de compra a curt termini i més lleugeres a mitjà termini.

Les normatives urbanístiques són la principal eina en mans dels governs per augmentar l'oferta d'habitatge. L'evidència empírica indica que normatives que permeten construir més i de manera més densa contribueixen a reduir el preu de l'habitatge. No obstant això, la literatura no és concloent respecte de fins a quin punt una oferta és gran redueix el preu de l'habitatge, especialment pel que fa al preu del lloguer.

Finalment, una altra eina a l'abast de les administracions és la regulació dels usos del parc d'habitatge (via la fiscalitat, via la restricció de certes activitats econòmiques). La literatura ens ensenya que es tracta d'una via eficaç per augmentar el parc de residències principals i abaixar-

ne els preus. Sembla que el repte més important de la implementació d'aquestes regulacions no és tant els seus possibles efectes adversos, com les dificultats per verificar el bon compliment de la llei.

7. Implicacions per a la pràctica

Una conclusió general és que en diverses de les polítiques estudiades la literatura no és del tot concloent pel que fa a l'efectivitat. Estudis amb metodologies molt sòlides i amb dades d'excel·lent qualitat troben resultats força diferents. No sempre resulta senzill entendre d'on provenen aquestes diferències i, com a mínim, cal considerar quatre elements. En primer lloc, cal considerar el disseny específic de la política, donat que a vegades trobem exemples en què diferències en el disseny de la política semblen explicar els diferents resultats obtinguts. En segon lloc, cal tenir en compte la realitat econòmica sobre la qual s'aplica la política. De vegades, l'aplicació d'una mateixa política genera efectes molt diferents en funció de l'entorn geogràfic o temporal. En tercer lloc, cal considerar l'horitzó temporal de l'estudi, donat que els efectes a curt termini poden diferir dels de llarg termini. Finalment, cal tenir en compte que la introducció i la retirada d'una política no han de generar necessàriament efectes simètrics.

A continuació, es proporcionen algunes implicacions per a la política d'habitatge de casa nostra que es deriven d'aquesta revisió. Les ajudes del lloguer no sempre són efectives, donat que de vegades es poden capitalitzar fortament en preu del lloguer. Per minimitzar aquesta capitalització, és recomanable que les ajudes no siguin generals, sinó que beneficiïn només els col·lectius que més les necessiten.

En les polítiques de control de lloguer, hi ha una tensió inherent entre equitat (protegir els llogaters) i eficiència (reducció del volum del mercat de lloguer). Si es duu a terme una política de control de lloguers cal assegurar-ne el compliment i reduir-ne els efectes adversos. Es tractaria de dissenyar les polítiques de control de tal manera que no es desincentivi la nova construcció ni la rehabilitació del parc i que incloguin un mínim de flexibilitat que permeti adaptar els topalls a l'evolució de la situació econòmica. És crucial, també, restringir les alternatives disponibles que permetrien als propietaris eludir la regulació (com és el lloguer turístic o de temporada). La disponibilitat o no d'aquestes alternatives determina, en gran manera, quins són els efectes de la política sobre l'oferta d'habitatge de lloguer.

Catalunya té un parc molt reduït d'habitatge social de lloguer i cal fer-lo créixer. No obstant això, com que és una política que requereix temps i diners i que, addicionalment, pot generar problemes d'acceptació a escala local, no cal esperar que en el context actual l'habitatge públic de lloguer pugui solucionar el problema d'assequibilitat del lloguer en el curt termini.

Si es fa habitatge de protecció oficial, cal evitar que el parc es desqualifiqui amb el pas del temps a fi i efecte d'incrementar l'efectivitat d'aquesta política.

Les ajudes a la compra es poden capitalitzar també en el preu de l'habitatge. L'evidència indica que aquesta capitalització és més gran en mercats amb una oferta més restringida que, malauradament, és també on la dificultat per accedir a la propietat és més elevada. Per aquests efectes inflacionistes, a escala europea s'han anat abandonant aquest tipus d'ajudes.

Finalment, les restriccions al mercat de la compravenda poden ser eficaces en la reducció del preu de venda. Tot i així, de moment no hi ha cap país de la Unió Europea que les hagi implementat. Les competències per implementar aquestes restriccions recauen en l'Estat espanyol.

Pel que fa a les normatives urbanístiques, la literatura suggereix que augmentar l'oferta d'habitatge en reduirà el preu, encara que l'abast d'aquesta reducció és incert i pot variar entre diferents àrees dels països. Cal tenir present que els estudis analitzats conclouen que relaxar aquestes normatives redueix el preu de l'habitatge amb relació a la situació contrafactual de no relaxar aquestes normatives. En un context de creixement important dels preus, cal esperar que relaxar les normatives urbanístiques redueixi el creixement dels preus sense arribar a reduir els preus en valor absolut.

Relaxar les normatives urbanístiques (*land use regulations*) és la principal recomanació derivada de la recerca en el context anglosaxó.¹⁶ No obstant això, cal tenir present que a Espanya les normatives urbanístiques són més laxes que en països anglosaxons com el Regne Unit o els Estats Units. De fet, si prenem el període 2001-2021, el parc a Catalunya ha crescut de manera considerable (un 22 %) i la majoria de zones urbanitzades són prou denses. Així, un 76 % dels habitatges construïts entre el 2001 i el 2021 es troben en edificis amb més d'un habitatge i un 56 %, en edificis amb més de deu habitatges.

La regulació i tributació dels usos dels habitatges es presenta com una via efectiva i poc costosa per incrementar l'oferta en el mercat de lloguer. Les administracions tenen la capacitat d'incentivar l'ús de l'habitatge en tant que residència habitual i de desincentivar-ne qualsevol altre (segones residències, habitatge buit, pisos turístics o lloguers amb contractes de temporada). Això es pot dur a terme mitjançant un sistema fiscal diferenciat en funció de l'ús, per exemple, diferents bonificacions fiscals en l'IRPF de la persona propietària o un tipus d'IBI diferenciat per a residències habituals. En el segon cas, es tractaria de modificar la Llei d'hisendes urbanes per establir la possibilitat de gravar un tipus diferenciat d'IBI en funció de l'ús de l'habitatge. En concret, s'establiria un tipus baix per a residències principals (tant de propietat com de lloguer) i un tipus més elevat per a habitatge no residencial. Un avantatge d'aquesta proposta és que la

¹⁶ Vegeu les revisions de Saiz (2023) i Hilber i Schöni (2022).

mesura de residència principal és fàcil de definir (amb el padró, per exemple), cosa que n'assegura una implementació fàcil.

En conclusió, les administracions públiques disposen encara d'un marge de maniobra per fer política d'habitatge tant a curt, mitjà com a llarg termini.

A curt termini, és important millorar l'assequibilitat del lloguer via ajudes directes als llogaters amb rendes baixes i via regulacions que evitin creixements dels preus del lloguer desvinculats del creixement dels ingressos de les famílies.

A mitjà termini, cal promoure el mercat del lloguer per a ús residencial sobretot a través de la fiscalitat tant respecte de l'IRPF com a través d'un IBI diferenciat en funció de l'ús dels habitatges.

A llarg termini, cal facilitar la construcció de més habitatge i afavorir la urbanització amb una densitat de població alta. És absolutament prioritari el creixement del parc d'habitatge social de lloguer. És desitjable fer habitatge de protecció oficial sempre que es garanteixi que aquest habitatge mai perdre la consideració d'habitatge protegit i sempre que aquests habitatges no impliquin menys habitatge social de lloguer.

En canvi, seria convenient abandonar polítiques ineficaces, com és l'habitatge de protecció oficial que es pugui desqualificar al cap dels anys i les ajudes directes a la compra d'habitatge.

8. Referències

- Albouy, D. i Ehrlich, G. (2018). Housing productivity and the social cost of land-use restrictions. *Journal of Urban Economics*, 107, 101-120.
- Almagro, M. i Domínguez-Lino, T. (2022). *Location sorting and endogenous amenities: Evidence from Amsterdam*. University of Chicago, mimeo.
- Asquith, B. J., Mast, E. i Reed, D. (2023). Local effects of large new apartment buildings in low-income areas. *Review of Economics and Statistics*, 105(2), 359-375.
- Bakker, J. D. i Datta, N. (2024). *Avenging the tenants: Regulating the middle man's rents*. Centre for Economic Performance, LSE, dp2019.
- Banco de España (2024a). El mercado de la vivienda en España: Evolución reciente y comparación internacional. *Documento ocasional*, 2433.
- Banco de España (2024b). El mercado de alquiler de vivienda residencial en España: Evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo. *Documento ocasional*, 2432.
- Barron, K., Kung, E. i Proserpio, D. (2021). The effect of home-sharing on house prices and rents: Evidence from Airbnb. *Marketing Science*, 40(1), 23-47.
- Batalha, M., Gonçalves, D., Peralta, S. i Dos Santos, J. P. (2022). The virus that devastated tourism: The impact of covid-19 on the housing market. *Regional Science and Urban Economics*, 95, 103774.
- Belgodere, A. i Casamatta, G. (2023). Second home taxation: Effects of the 2015 French reform. *SSRN* 4568947.
- Bezy, T., Levy, A. i McQuade, T. (2024). "Insuring Landlords". Manuscrit pendent de publicació.
- Bosch, J. i Trilla, C. (2018). El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo. *Fundación Alternativas. Documento de Trabajo*, 197/2018.
- Breidenbach, P. Eilers, L. i Fries, J.(2022). Temporal dynamics of rent regulations–The case of the German rent control. *Regional Science and Urban Economics*, 92, 103737.
- Brewer, M., Browne, J., Emmerson, C., Hood, A. i Joyce, R. (2019). The curious incidence of rent subsidies: Evidence of heterogeneity from administrative data. *Journal of Urban Economics*, 114, 103198.
- Carozzi, F., Hilber, C. A. i Yu, X. (2024). On the economic impacts of mortgage credit expansion policies: evidence from help to buy. *Journal of Urban Economics*, 139, 103611.

Chappelle, G. i Trannoy, A. (2024). "Value Added Tax and Residential Investment". Manuscrit pendent de publicació.

Chaves, C. (2024). *Living with Tourists: Local Effects of Home-Sharing*. Universitat de les Illes Balears, mimeo.

Collinson, R. i Ganong, P. (2018). How do changes in housing voucher design affect rent and neighborhood quality? *American Economic Journal: Economic Policy*, 10(2), 62-89.

Dauth, W., Mense, A. i Wrede, M. (2024). Affordable housing and individual labor market outcomes. *IZA Discussion Paper*, 17359.

Deng, Y., Gyourko, J. i Li, T. (2019). Singapore's cooling measures and its housing market. *Journal of Housing Economics*, 45, 101573.

Diamond, R., McQuade, T. i Qian, F. (2019). The effects of rent control expansion on tenants, landlords, and inequality: Evidence from San Francisco. *American Economic Review*, 109.9, 3365-3394.

Du, Z., Yin, H. i Zhang, I. (2022). Foreign buyer taxes and house prices in Canada: A tale of two cities. *Journal of Housing Economics*, 55.

Eerola, E., Lyytikäinen, T., Saarimaa, T. i Vanhapelto, T. (2022). The incidence of housing allowances: Quasi-experimental evidence. *VATT Working Papers*, 149.

Eriksen, M. D. i Ross, A. (2015). Housing vouchers and the price of rental housing. *American Economic Journal: Economic Policy*, 7, 154-176.

Fack, G. (2006). Are housing benefit an effective way to redistribute income? Evidence from a natural experiment in France. *Labour Economics*, 13, 747-771.

Favara, G. i Imbs, J. (2015). Credit supply and the price of housing. *American Economic Review*, 105(3), 958-992.

Favilukis, J., Mabilie, P. i Nieuwerburgh, S. van (2023). Affordable housing and city welfare. *The Review of Economic Studies*, 90.1, 293-330.

Garcia-López, M. A., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R. i Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119, 103278.

Glaeser, E. L. i Luttmer, E. F. P. (2003). The misallocation of housing under rent control. *American Economic Review*, 93.4, 1027-1046.

Glaeser, E. i Ward, B. A. (2009). The causes and consequences of land use regulation: evidence from Greater Boston. *Journal of Urban Economics*, 65(3), 265-278.

- Gibbons, S. i Manning, A. (2006). The incidence of UK housing benefit: Evidence from the 1990s reforms. *Journal of Public Economics*, 90, 799-822.
- Gonçalves, D., Peralta, S. i Pereira dos Santos, J. (2024). *Short-Term Rental Bans and Housing Prices: Quasi-Experimental Evidence from Lisbon*. Queen Mary University, mimeo.
- González-Pampillón, N. (2022). Spillover effects from new housing supply. *Regional Science and Urban Economics*, 92, 103759.
- Greenaway-McGrevy, R. (2023). Can Zoning Reform Reduce Housing Costs? Evidence from Rents in Auckland. *Economic Policy Centre Working Paper*, 16.
- Gyódi, K. i Mazur, J. (2023). Barcelona as a case study for the effectiveness of short-term rental market regulations. Comunicació presentada a l'ERSA Conference 2023, Alacant.
- Hahn, A. M., Kholodilin, K. A., Walzl, S. R. i Fongoni, M. (2024). Forward to the past: Short-term effects of the rent freeze in Berlin. *Management Science*, 70(3), 1901-1923.
- Han, L., Stacey, D. i Cheny, H. (2024). "Frictional and Speculative Vacancies: The Effects of an Empty Homes Tax". Manuscrit pendent de publicació.
- Hartley, J. et al. (2021). Do Foreign Buyer Taxes Affect House Prices? *SSRN Scholarly Paper*. Rochester, NY.
- Hilber, C. A. i Schöni, O. (2020). On the Economic Impacts of Constraining Second Home Investments. *Journal of Urban Economics*, 118, 103266.
- Hilber, C. i Schöni, O. (2022). *Housing policy and affordable housing*. Centre for Economic Performance, London School of Economics and Political Science.
- Hilber, C. A. i Turner, T. M. (2014). The mortgage interest deduction and its impact on homeownership decisions. *Review of Economics and Statistics*, 96(4), 618-637.
- Hilber, C. A. L. i Vermeulen, W. (2016). The Impact of Supply Constraints on House Prices in England. *The Economic Journal*, 126, 591, 358-405.
- Hsieh, C. T. i Moretti, E. (2019). Housing constraints and spatial misallocation. *American Economic Journal: Macroeconomics*, 11(2), 1-39.
- Hyslop, D. R. i Rea, D. (2019). Do housing allowances increase rents? Evidence from a discrete policy change. *Journal of Housing Economics*, 46, 101657.
- Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R. i Segú, M. (2023). Effectiveness and supply effects of high-coverage rent control policies. *Regional Science and Urban Economics*, 101, 103916.
- Kholodilin, K. A. (2024). Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature. *Journal of Housing Economics*, 101983.

- Kholodilin, K. A. i Kohl, S. (2023). Do rent controls and other tenancy regulations affect new construction? Some answers from long-run historical evidence. *International Journal of Housing Policy*, 23(4), 671-691.
- Kholodilin, K. A., López, F. A., Rey Blanco, D. i Gonzalez Arbués, P. (2022). *Lessons from an aborted second-generation rent control in Catalonia*.
- Koster, H. R., Van Ommeren, J. i Volkhausen, N. (2021). Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles. *Journal of Urban Economics*, 124, 103356.
- Kulka, A., Sood, A. i Chiumenti, N. (2023). Under the (neighbor) Hood: Understanding Interactions Among Zoning Regulations. SSRN 4082457.
- Mense, A. (2023). Secondary housing supply. *IAB-Discussion Paper* 6/2023.
- Mense, A., Michelsen, C. i Kholodilin, K. A. (2023). Rent control, market segmentation, and misallocation: Causal evidence from a large-scale policy intervention. *Journal of Urban Economics*, 134, 103513.
- Molloy, R., Nathanson, C. G. i Paciorek, A. (2022). Housing supply and affordability: Evidence from rents, housing consumption and household location. *Journal of Urban Economics*, 129, 103427.
- Monràs, J. i Garcia Montalvo, J. (2022). The Effect of Second Generation Rent Controls: new Evidence from Catalonia. *Universitat Pompeu Fabra Economics Working Papers*, 1836.
- Morin, Y., Regnaud, M., Breuille, M. i Le Gallo, J. (2023). The impact of rent control on the Parisian rental market (No. eres2023_225). European Real Estate Society (ERES).
- O'Toole, C., Martinez-Cillero, M. i Ahrens, A. (2021). Price regulation, inflation, and nominal rigidity in housing rents. *Journal of Housing Economics*, 52, 101769.
- Pennington, K. (2021). Does Building New Housing Cause Displacement? The Supply and Demand Effects of Construction in San Francisco. Manuscrit.
- Pollakowski, H. O. (2003). *Rent Control and Housing Investment: Evidence from Deregulation in Cambridge, Massachusetts*. Manhattan Institute for Policy Research. Center for Civic Innovation.
- Saiz, A. (2010). The geographic determinants of housing supply. *The Quarterly Journal of Economics*, 125(3), 1253-1296.
- Saiz, A. (2023). The global housing affordability crisis: Policy options and strategies. *MIT Center for Real Estate Research Paper* 23/01.
- Sagner, P., & Voigtländer, M. (2023). Supply side effects of the Berlin rent freeze. *International Journal of Housing Policy*, 23(4), 692-711.

Sayag, D. i Zussman, N. (2020). Who benefits from rental assistance? evidence from a natural experiment. *Regional Science and Urban Economics*, 80.

Segú, M. (2020). The impact of taxing vacancy on housing markets: Evidence from France. *Journal of Public Economics*, 185, 104079.

Sims, D. P. (2007). Out of control: What can we learn from the end of Massachusetts rent control?. *Journal of Urban Economics*, 61.1, 129-151.

Somerville, T., Wang, L. i Yang, Y. (2020). Using purchase restrictions to cool housing markets: A within-market analysis. *Journal of Urban Economics*, 115, 103189.

Sun, W. et al. (2017). The Housing Market Effects of Local Home Purchase Restrictions: Evidence from Beijing. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 55, 288-312.

Què funciona en habitatge?

Projecte de recopilació, anàlisi i transferència d'evidència
per millorar les polítiques públiques d'habitatge.

Un projecte de:

ivàlua ✓
Institut Català d'Avaluació
de Polítiques Públiques



**Generalitat
de Catalunya**



UNIVERSITAT
ROVIRA I VIRGILI
Càtedra d'Habitatge

 **Què
funciona?**