



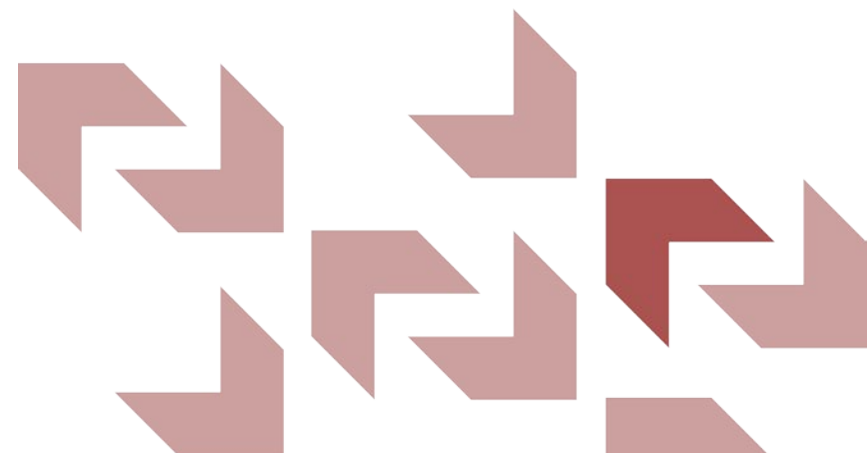
Què Funciona en habitatge?

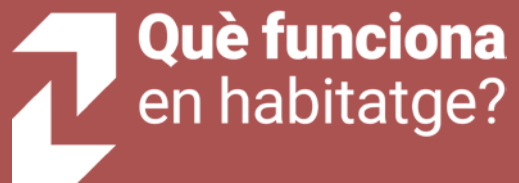
Jornada de presentació

12 de juny de 2025



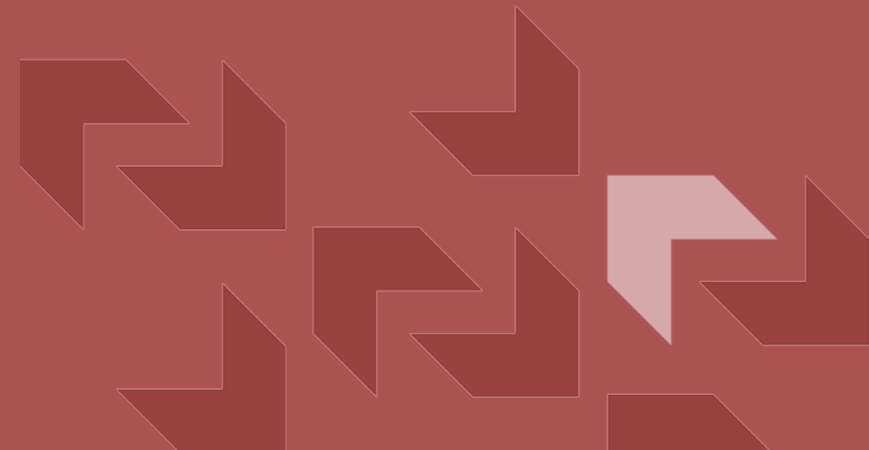
UNIVERSITAT
ROVIRA I VIRGILI
Càtedra d'Habitatge

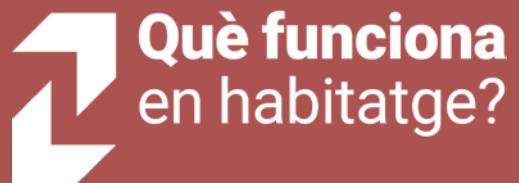




Benvinguda

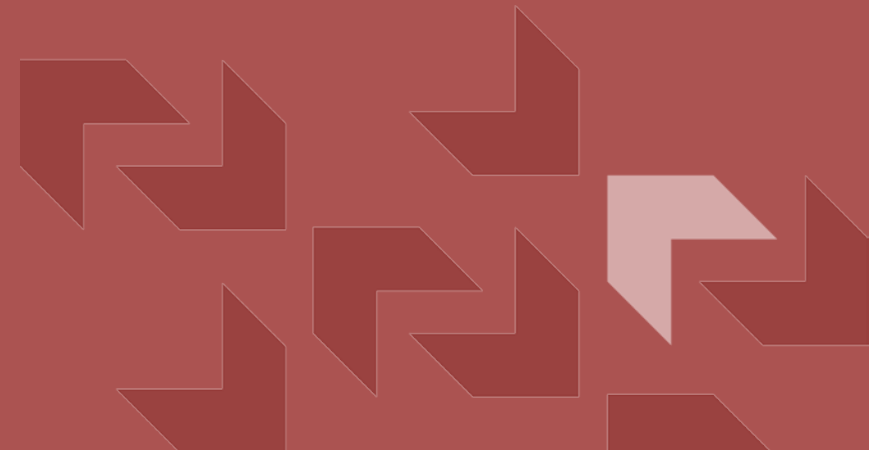
Esther Pallarols Llinàs, Directora General de Pressupostos,
Departament d'Economia i Finances





El projecte 'Què funciona en polítiques d'Habitatge?'

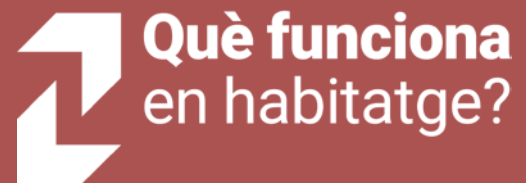
Héctor Simón Moreno, Director de la Càtedra UNESCO d'Habitatge de la URV
Jordi Sanz Porras, Analista d'Ivàlua



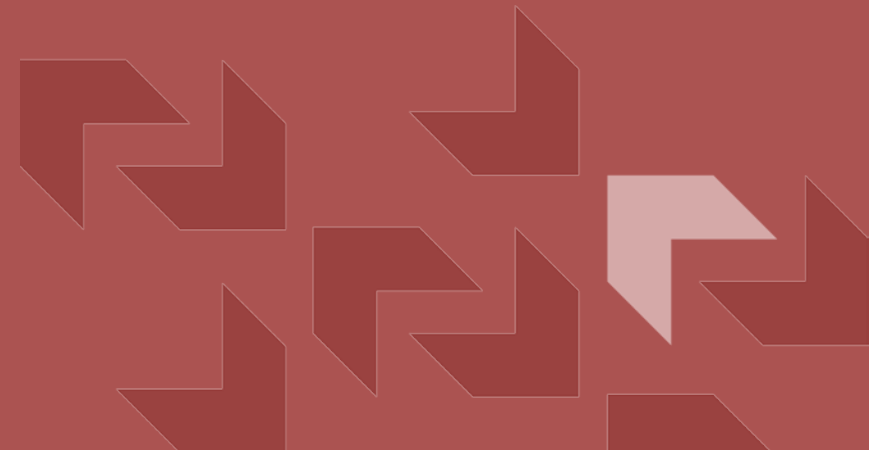
Index

1. Per què cal abordar la problemàtica de l'habitatge?
2. Quina és la situació actual de l'habitatge a Catalunya?
3. Les polítiques d'habitatge: tipus d'instruments
4. El projecte 'Què funciona en habitatge?'





Per què cal abordar la problemàtica de l'habitatge?



Per què cal abordar la problemàtica de l'habitatge?

L'habitatge és un bé complex i multidimensional

Bé de primera necessitat

Actiu econòmic

L'habitatge és clau pel benestar de la persona

Salut, educació, necessitats assistencials, polítiques d'igualtat; gent gran, etc.

No reuneix les condicions sanitàries, d'assequibilitat, seguretat, estabilitat i disseny necessàries

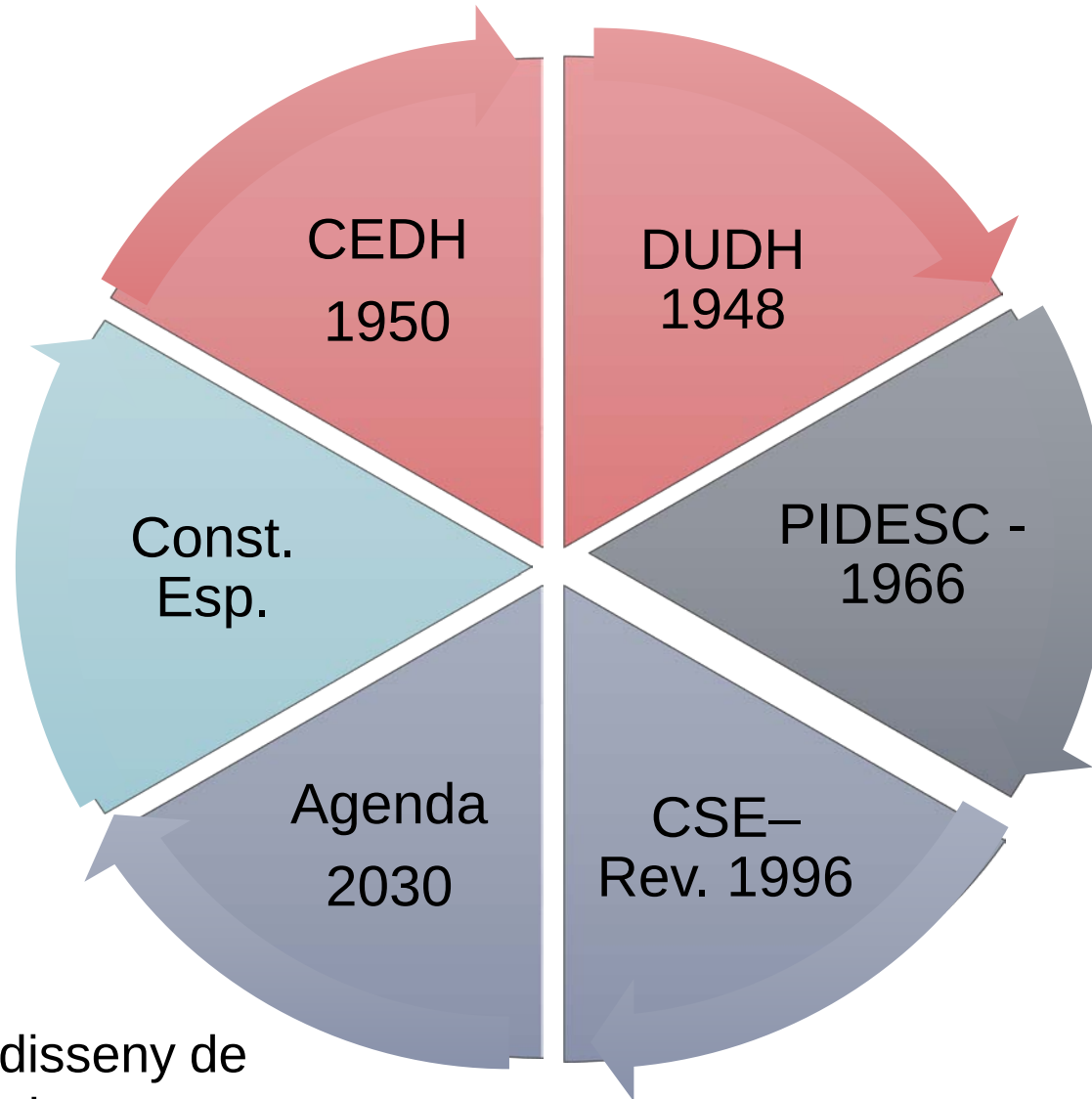
Avui dia, l'habitatge, però...

No permet gaudir del dret a la ciutat, és a dir, la igualtat en l'accés a béns públics i serveis de qualitat

No promou, entre altres aspectes, la col·laboració cívica, la participació política i la cohesió social

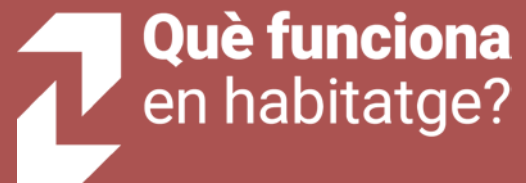


Context jurídic complex

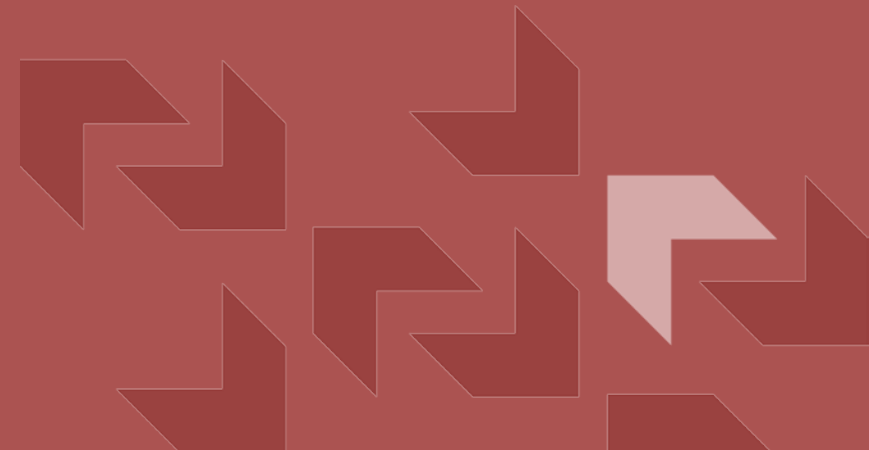


Una aproximació diferent: disseny de polítiques d'habitatge basades en l'evidència empírica.





Quina és la situació actual de l'habitatge a Catalunya?



Algunes dades

El lloguer ha augmentat del 16,6% (2001) al 23,2 % (2021), alhora que la propietat ha disminuït fins a un 68% (2021).

Entre 2000-2023, a Catalunya la renda familiar bruta disponible per habitant va créixer un 75,6% vs preu de l'habitatge d'obra (174,7 %); compravenda de segona mà (125,7%) i lloguer (129,4%)

L'any 2021 un 29,4 % de les llars catalanes i un 35,3% de la població de Catalunya patia exclusió residencial (Fundació Foessa).

Estimació habitatges buits: 10,7 % any 2021 (INE); només 2,1 % habitatges construïts des del 2010; 57,5 % habitatges construïts abans del 1980; més del 80% amb classes E, F i G.

Abast limitat de la política d'habitatge

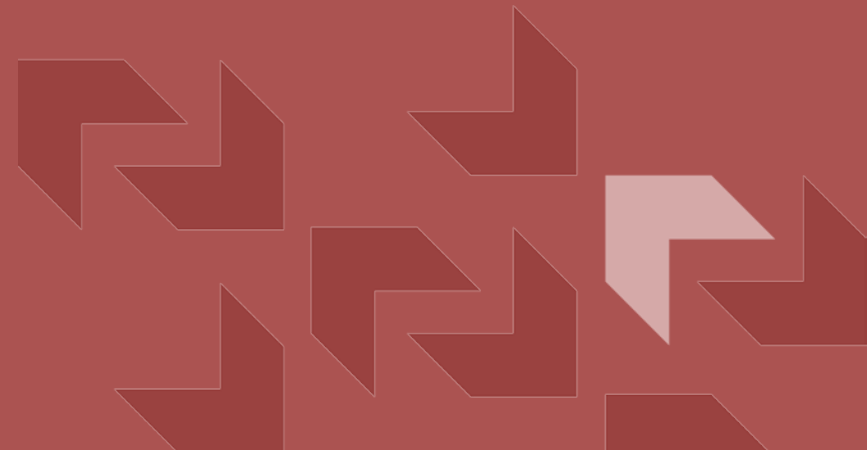
Proporció elevada de llars propietàries

Dèficits importants de rehabilitació

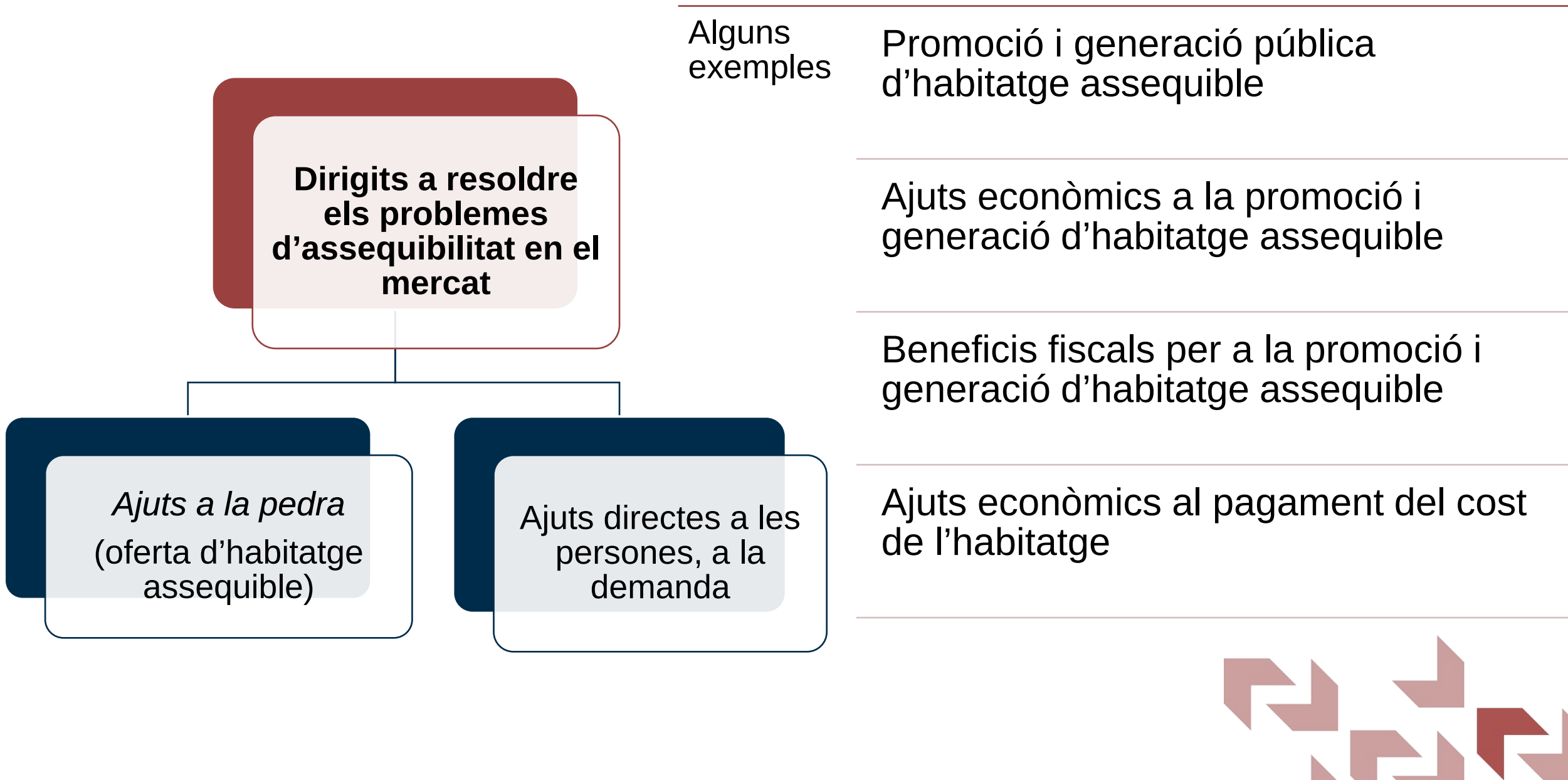
Alts nivells d'exclusió residencial, de pobresa energètica i sensellarisme



Les polítiques d'habitatge: tipus d'instruments



Les polítiques d'habitatge: tipus d'instruments (I)



Les polítiques d'habitatge: tipus d'instruments (II)

En funció de la finalitat que tenen

Dret a la ciutat

Emergència residencial

Regulen els drets i deures

Rehabilitació i millora de la qualitat del parc

Augmentar l'oferta residencial

Assequibilitat

Alguns exemples

Beneficis fiscals per accedir a un habitatge

Ajuts econòmics a la rehabilitació i millora dels habitatges

Reserves de sòl per a la construcció d'habitatge assequible

Condicions financeres avantatjoses per als adquirents d'un habitatge (inclosa la subsidiació de part dels interessos)



Les polítiques d'habitatge: tipus d'instruments (III)

En funció de la naturalesa de l'instrument

Jurídics

Fiscals

Urbanístics

Econòmics

Financers

Actuacions públiques directes en el mercat

Alguns exemples

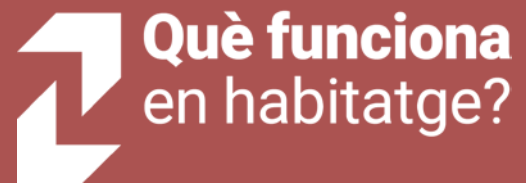
Impostos als habitatges buits

Expropiació de l'ús o la propietat d'habitatges buits per destinar-los a habitatge assequible

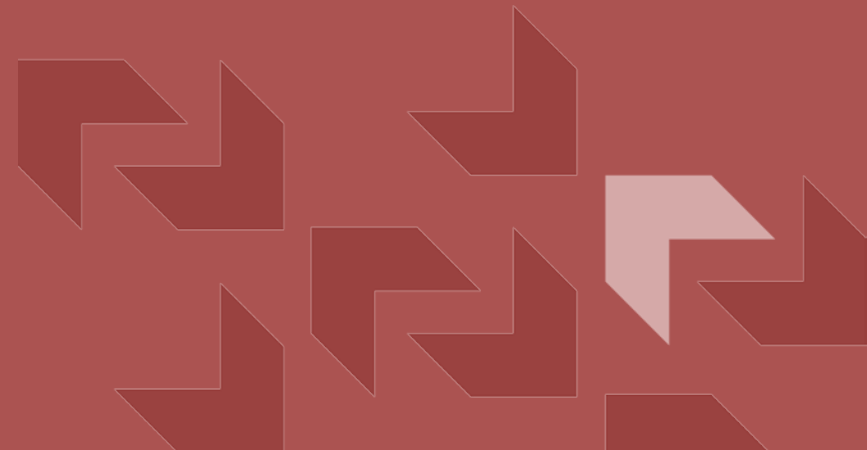
Cessions obligatòries de terrenys a l'Administració per a la promoció d'habitatge assequible

Obligació a construir habitatge assequible en certes promocions en sòl urbà consolidat





El projecte 'Què funciona en habitatge?'



Objectius del projecte Què funciona en habitatge

1. Identificar intervencions que tenen **impactes positius** en mitigar problemàtiques relacionades amb l'habitatge.
2. Analitzar de **quina manera s'estan implementant** les intervencions efectives a nivell internacional i esbrinar com es podrien adaptar al context català
3. Teixir **aliances estratègiques** amb agents clau per impulsar la **incorporació de les evidències** en el disseny i la implementació de les polítiques públiques d'habitatge.



Preguntes clau

- Quins són els **serveis, recursos i polítiques públiques** per fer front a aquestes necessitats socials?
- Quines dimensions i **mesures de resultat** empren aquestes polítiques?
- Són **efectives** aquestes iniciatives? Ho són igual per a tothom?
- Quins són els principals eixos/reptes a tenir en compte per a la implementació de polítiques i **adaptar-les al nostre context**?
- Existeixen exemples de **bones pràctiques** que es poden prendre com a models per a millorar el disseny d'aquestes polítiques?



Agents del projecte

Grup Motor del projecte

Coordinació del projecte, acompanyament metodològic, revisió de les síntesis d'evidència, difusió del projecte i organització de les activitats de transferència

Persona experta autora de la síntesis d'evidència

Redacció del document de síntesis: revisió la literatura i redacció d'un document breu i concís que respon la pregunta plantejada

Grup de contrast de persones expertes

Aportar el seu coneixement, visió i experiència sobre el tema a través de la participació en sessions de contrast i la revisió de la síntesis d'evidència



La participació i el rol del grup d'expertes

- ✓ Perquè el projecte tingui sentit i sigui aplicable al nostre context, considerem clau contrastar l'evidència amb persones amb expertesa i experiència en l'àmbit.
 - ✓ S'ha buscat un equip amb expertes procedent de diversos sectors i formes de coneixement (administració, tercer sector, activisme, universitat etc.).
 - ✓ Observatori Metropolità de l'Habitatge, Diputació de Girona, professionals independents, Cohabitac, Habitat 3 i Observatori Català de la Joventut.
- Donar orientacions i suport a les persones expertes que elaboren la revisió d'evidència.
 - Participar en sessions de treball de contrast.
 - Revisar la síntesis i fer propostes de millora.
 - Vetllar i orientar en les accions de difusió i transferència i extensió del projecte a d'altres agents rellevants.

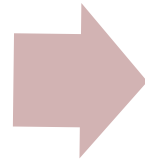


Lògica del projecte

Cicle d'evidència

Generar evidència

Síntesis
d'evidència



Contrastar-la amb
persones expertes de
diversos àmbits

Sessions de
contrast amb
grup persones
expertes



Difondre l'evidència

Productes de
difusió per cada
síntesis
d'evidència

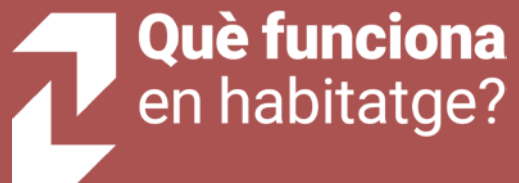


Es vol garantir que l'evidència és entenedora i útil i promoure la difusió i transferència dels materials

1. Documents de síntesis per tothom: breus, ben plantejats i amb llenguatge accessible, donant resposta a preguntes clares

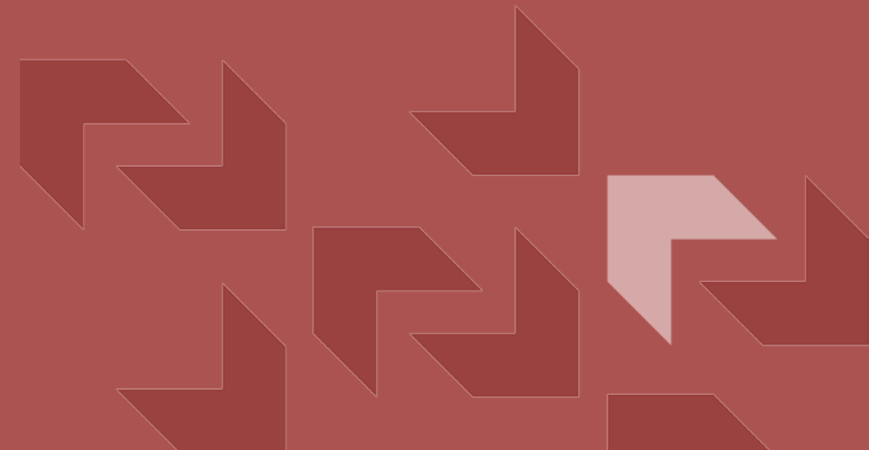
2. Productes de comunicació i difusió: per cada document de síntesis, estan previstos productes de comunicació associats, que ajudin a difondre els resultats en diversos àmbits i espais





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

Jordi Jofre-Montseny, Professor de la facultat d'economia de la UB i director del programa d'investigació de ciutats a l'Institut d'Economia de Barcelona



Introducció

Programes objecte d'atenció

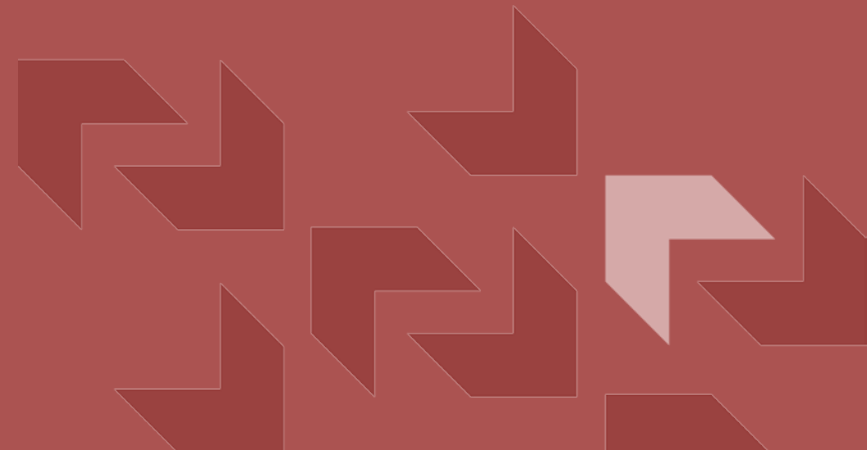
Preguntes de la revisió

Revisió de l'evidència

Conclusions i implicacions



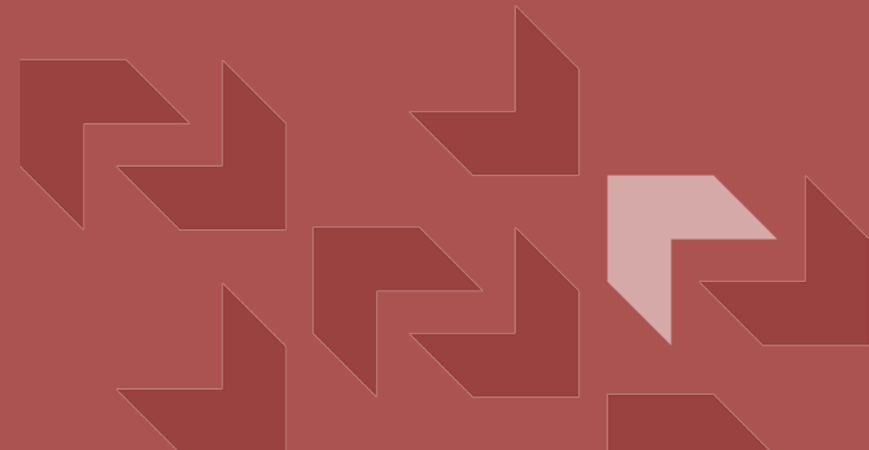
Introducció



- L'accés a l'habitatge és percebut com un dels principals problemes socials (primer problema per joves 25-34 anys segons CEO)
- Entre 1996 i 2022, el preu de compra ha crescut molt més ràpid que els ingressos de les famílies
- Aquests increments dels preus de compra, junt amb l'enduriment de les condicions creditícies, ha fet créixer la demanda de lloguer
- Aquest augment de la demanda de lloguer ha fet créixer els preus de forma alarmant (en àmbits urbans) en el període 2015-2022
- Situació de sobrecàrrega pel cost del lloguer: el 50% de les llars llogateres en entorns urbans de Catalunya hi dediquen més del 40% de la seva renda



Programes objecte d'atenció



Polítiques d'habitatge amb l'objectiu de millorar l'assequibilitat econòmica de l'habitatge

- **Polítiques sobre l'assequibilitat de l'habitatge de lloguer**
- **Polítiques sobre l'assequibilitat de l'habitatge de compra**
- **Polítiques sobre l'oferta privada d'habitatge**
- **Polítiques per promoure el mercat (privat) del lloguer**



Polítiques d'habitatge amb l'objectiu de millora l'assequibilitat econòmica de l'habitatge

- **Polítiques sobre l'assequibilitat de l'habitatge de lloguer**

- Ajudes al pagament del lloguer

- Regulació dels preus del lloguer

- Regulació del funcionament del mercat del lloguer

- Habitatge social de lloguer

- **Polítiques sobre l'assequibilitat de l'habitatge de compra**

- **Polítiques sobre l'oferta privada d'habitatge**

- **Polítiques per promoure el mercat (privat) del lloguer**



Polítiques d'habitatge amb l'objectiu de millora l'assequibilitat econòmica de l'habitatge

- **Polítiques sobre l'assequibilitat de l'habitatge de lloguer**
- **Polítiques sobre l'assequibilitat de l'habitatge de compra**
 - Habitatge de protecció oficial
 - Ajudes a la compra d'habitatge habitual
 - Restriccions del mercat de compravenda
- **Polítiques sobre l'oferta privada d'habitatge**
- **Polítiques per promoure el mercat (privat) del lloguer**



Polítiques d'habitatge amb l'objectiu de millora l'assequibilitat econòmica de l'habitatge

- **Polítiques sobre l'assequibilitat de l'habitatge de lloguer**
- **Polítiques sobre l'assequibilitat de l'habitatge de compra**
- **Polítiques sobre l'oferta privada d'habitatge**
 - Regulació urbanística
 - Reduccions del cost de construcció
- **Polítiques per promoure el mercat (privat) del lloguer**



Polítiques d'habitatge amb l'objectiu de millora l'assequibilitat econòmica de l'habitatge

- **Polítiques sobre l'assequibilitat de l'habitatge de lloguer**
- **Polítiques sobre l'assequibilitat de l'habitatge de compra**
- **Polítiques sobre l'oferta privada d'habitatge**
- **Polítiques per promoure el mercat (privat) del lloguer**

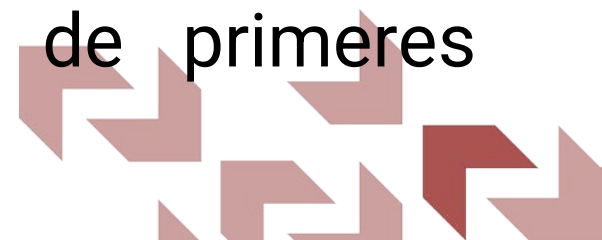
Impostos als pisos buits

Impostos a les segones residències

Assegurances públiques per a l'impagament del lloguer

Política de lloguers turístics

Reduccions d'IRPF al propietari pel lloguer de primeres residències



Polítiques d'habitatge amb l'objectiu de millorar l'assequibilitat econòmica de l'habitatge

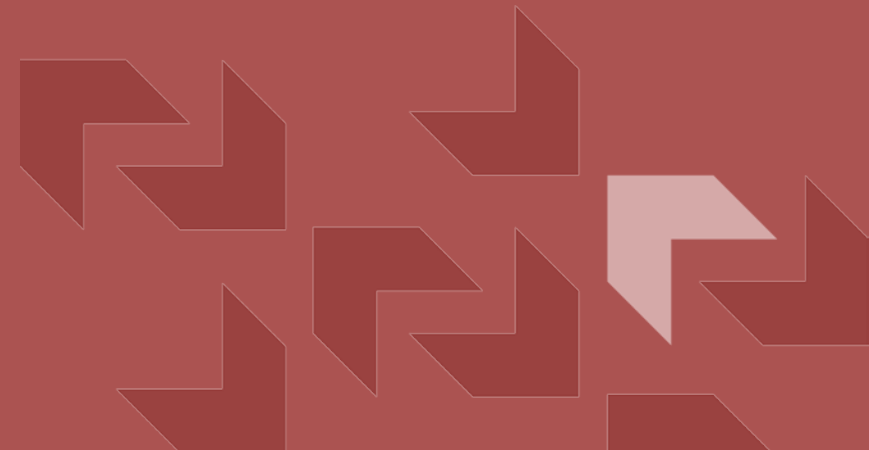
- **Polítiques sobre l'assequibilitat de l'habitatge de lloguer**
- **Polítiques sobre l'assequibilitat de l'habitatge de compra**
- **Polítiques sobre l'oferta privada d'habitatge**
- **Polítiques per promoure el mercat (privat) del lloguer**

Selecció de polítiques i extensió de les anàlisis:

1. Relació (directa) amb l'assequibilitat
2. Disponibilitat d'evidència causal
3. Polítiques presents en el debat públic



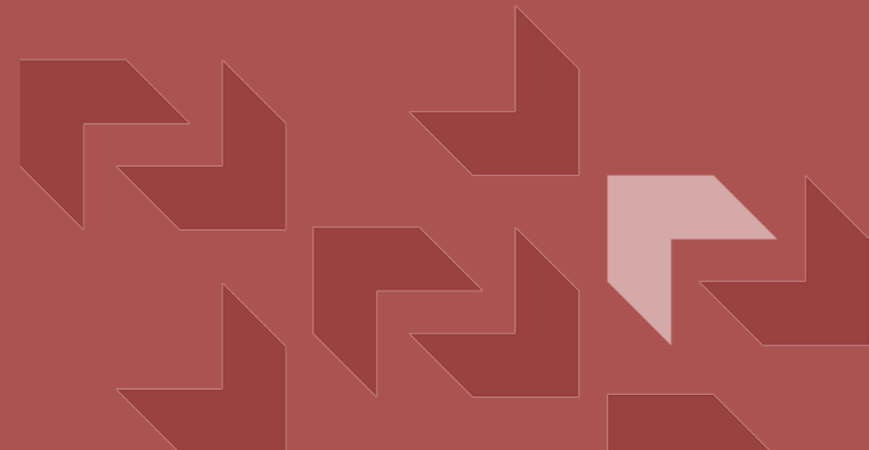
Preguntes de la revisió



- Quins són els objectius de les diferents polítiques? Són efectives aquestes mesures a l'hora de reduir els preus de lloguer i/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 a tenir en compte per a la implementació de polítiques d'habitatge a Catalunya? Existeixen exemples de bones pràctiques?



Revisió d'evidència



Polítiques de lloguer assequible

Ajudes al pagament del lloguer

- Ofereixen suport econòmic a llogaters amb ingressos baixos
- Exemple: Bono Alquiler Joven a Espanya
- En tenim evidència? Sí
- Evidència:
 - Evidència no concloent sobre els efectes inflacionistes en el preu del lloguer. Estudis més recents troben menys capitalització
- Com evitar l'efecte inflacionista?
 - Evitar ajudes generalitzades



Polítiques de lloguer assequible

Regulació dels preus de lloguer

- Limiten els nivells o el creixement dels preus del lloguer
- Exemple: Regulació catalana 2020-2022, Llei 12/2023
- En tenim evidència? Sí
- Evidència: Redueixen els preus en el mercat regulat però amb possibles efectes adversos en l'oferta, la nova construcció, el manteniment del parc...
- Els efectes adversos depenen del disseny de la política
 - Excloure o no la nova construcció
 - Permetre o no augments de preu en cas de renovació
 - Proximitat entre mercat regulat i no regulat
 - Possibilitats per sortejar la llei (lloguers de temporada i turístics)

Polítiques de lloguer assequible

Regulació del funcionament del mercat del lloguer

- Marc legal que regula el funcionament del lloguer residencial
- Exemple: Durada mínima contracte, regulació fiances o honoraris agències
- En tenim evidència? Un estudi (Bakker i Datta, 2024)
- Evidència: La introducció d'una limitació dels honoraris dels intermediaris al Regne Unit va ser absorbida per les immobiliàries



Polítiques de lloguer assequible

Habitatge social de lloguer

- Habitatge de lloguer a preu inferior al de mercat (Catalunya en té un parc petit)
- Exemple: Habitatge públic de lloguer
- En tenim evidència? Efecte mecànic
- És eficaç reduint preus però requereix recursos i temps
- Pot generar problemes de concentració de la pobresa i d'acceptació a nivell local (nimbisme)



Polítiques sobre l'assequibilitat de la compra

Habitatge de protecció oficial

- Habitatge de compra a preu inferior al de mercat
- Exemple: Promocions habitatge VPO
- En tenim evidència? Efecte mecànic
- És eficaç reduint preus de compra però requereix recursos i temps
- Cal evitar-ne la desqualificació (una fórmula pot ser la construcció en dret de superfície)



Polítiques sobre l'assequibilitat de la compra

Ajudes a la compra d'habitatge habitual

- Ajudes o avals que faciliten l'adquisició d'habitatge habitual
- Exemple: La bonificació en l'IRPF per adquisició d'habitatge habitual
- En tenim evidència? Dos estudis (Hilber i Turner, 2014; Carozzi et al, 2024)
- Efectes inflacionistes i no augmenta l'accés a la propietat en mercats amb oferta rígida



Polítiques sobre l'assequibilitat de la compra

Restriccions al mercat de la compra-venda

- Busquen reduir els preus de compra per als residents locals
- Exemples: Impost a la inversió immobiliària estrangera o no resident (Canadà, Singapur), recàrrec en l'impost de transmissions per operacions especulatives (Singapur, Xina).
- En tenim evidència? Sí
- L'evidència mostra reduccions destacables dels preus (sobretot en el curt termini)



Oferta privada d'habitatge

Regulació urbanística

- Normatives que afecten la nova construcció (quantitat i tipologia d'habitatge)
- Exemple: Límits alçada nova edificació
- En tenim evidència? Sí
- Regulacions més laxes contribueixen a moderar el creixement dels preus
- Incertesa sobre la magnitud de l'efecte (els resultats depenen de la reactivitat de la demanda)
- Efectes sobre els preus de compra més grans que sobre el preus del lloguer



Oferta privada d'habitatge

Reduccions del cost de construcció

- Intenten estimular la nova construcció i reduir-ne el preu
- Exemple: IVA reduït per construir en determinades zones a França
- En tenim evidència? Un estudi (Chapelle i Tranoy, 2024)
- L'estudi troba que la mesura va estimular la construcció i una lleugera disminució dels preus de compra



• **Augment del parc d'habitatges en lloguer**

Impostos als pisos buits i impostos sobre segones residències

- Fiscalitat diferenciada per ús de l'habitatge
- Exemple: Impost sobre habitatges desocupats a Canadà, Impost sobre segones residències a França, imputacions de renda en l'IRPF espanyol
- En tenim evidència? Tres estudis (Segú, 2020; Belgodere i Casamatta, 2023; Han et al, 2024)
- L'evidència indica poden augmentar el nombre de pisos en lloguer i moderar-ne el preu.
- La definició de pis buit/segona residència/residència principal és clau pel disseny



• **Augment del parc d'habitatges en lloguer**

Assegurances públiques contra impagaments

- Busquen assegurar els contractes de col·lectius vulnerables per permetre que aquests puguin viure en zones més favorables.
- Exemple: Programa Visale a França
- En tenim evidència? Un estudi (Bezy, Levy i McQuade, 2024)
- L'estudi indica que el programa va ser efectiu i va afavorir que col·lectius vulnerables accedissin a “millors” mercats privats de lloguer



• **Augment del parc d'habitatges en lloguer**

Política de lloguers turístics

- Polítiques que busquen limitar l'activitat de plataformes de lloguer turístic
- Exemple: Requeriment de llicència, limitació de dies per any
- En tenim evidència? Sí
- L'evidència indica que diferents polítiques de lloguer turístic han estat efectives per:
 - Limitar-ne l'activitat
 - Augmentar el mercat del lloguer residencial
 - Reduir el preu de compra i lloguer d'habitatge



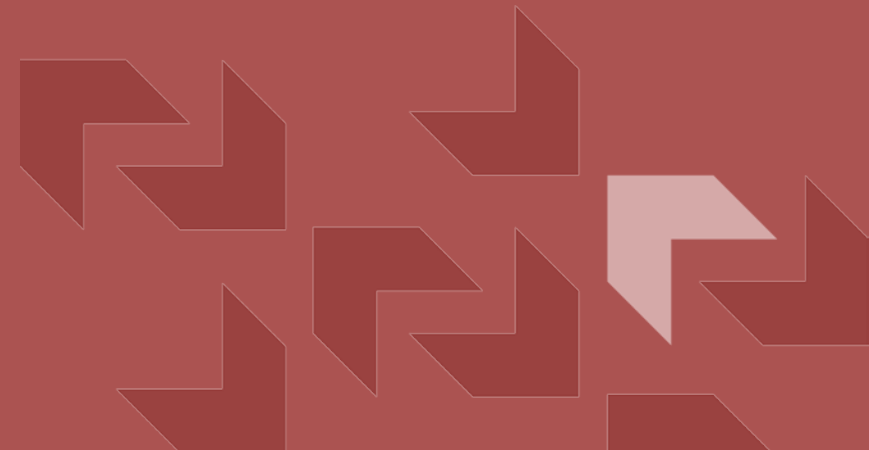
• **Augment del parc d'habitatges en lloguer**

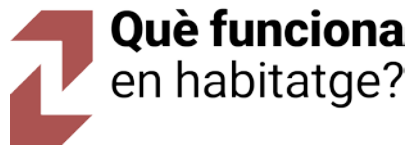
Reduccions d'IRPF al propietari pel lloguer de primeres residències

- Mesura que busca augmentar l'oferta de lloguer reduint la tributació sobre les rendes del lloguer
- Exemple: Reducció del 50% de rendes provinents de lloguers residencials
- En tenim evidència? No



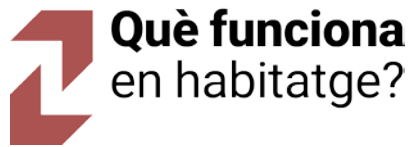
Conclusions i implicacions





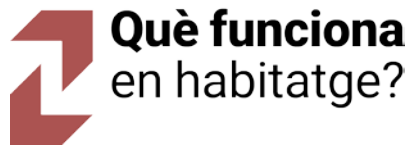
- L'evidència sobre què funciona en polítiques d'assequibilitat de l'habitatge **no és del tot concloent** per totes les polítiques existents
- **L'efectivitat de les polítiques i els seus efectes no desitjats varien** segons el disseny i l'entorn d'aplicació (geogràfic, temporal)





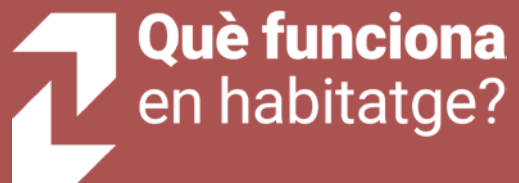
- L'evidència sobre què funciona en polítiques d'assequibilitat de l'habitatge **no és del tot concloent** per totes les polítiques existents.
- L'efectivitat de les polítiques i els seus efectes no desitjats varien segons el disseny i l'entorn d'aplicació (geogràfic, temporal)
 - **Recomanació: Cal llegir-se el “Què funciona?”**





- Les ajudes al lloguer poden capitalitzar-se en el preu, fent recomanable **limitar-les a col·lectius específics** amb major necessitat.
- El control de lloguers implica una tensió entre equitat i eficiència. Si s'aplica, cal un **disseny que en minimitzi els efectes no desitjats** i cal prevenir l'evasió de la regulació.
- Cal fer créixer el **parc d'habitatge social de lloguer** i **evitar desqualificar** l'habitatge assequible en règim de compra
- Cal tenir **normatives urbanístiques** que no bloquegin la nova construcció i cal permetre construir de forma "densa"
- Cal augmentar el mercat privat de lloguer, aprofundint en una **tributació favorable per l'ús residencial** de l'habitatge i **regular el lloguer turístic** en mercats tensionats





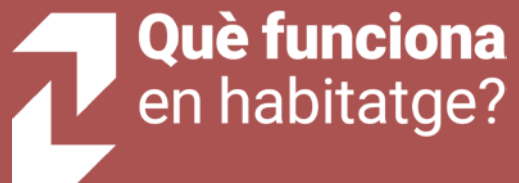
Taula Rodona. Principals reptes per les polítiques d'habitatge a Catalunya: quin rol hi pot tenir l'evidència?

Lourdes Borrell Arqué, directora d'Estratègia de la Fundació Hàbitat3 i membre del grup de persones expertes del projecte.

Carles Donat Muñoz, Codirector de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona i membre del grup de persones expertes del projecte.

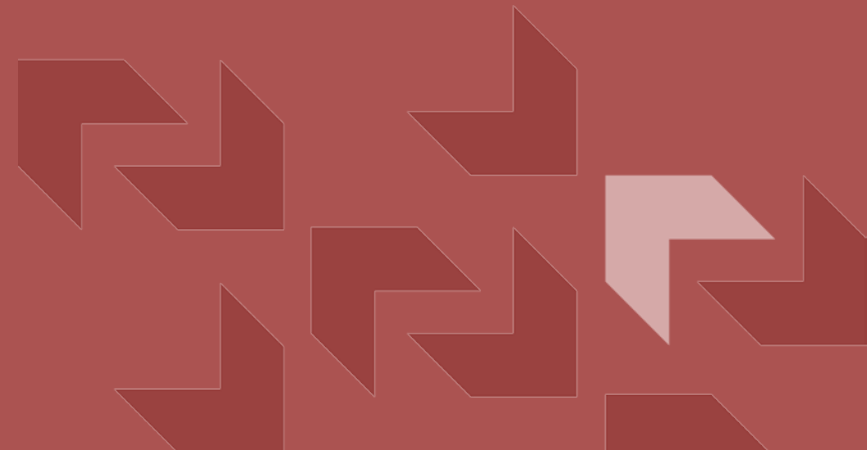
Anna Pla Illa, cap de la secció d'habitatge de la Diputació de Girona, i membre del grup de persones expertes del projecte.

Moderada per **Josep Casas i Miralles**, subdirector general d'Habitatge, Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica i membre del grup motor del projecte.



Cloenda

Josep Casas Miralles, Subdirector General d'Habitatge,
Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica





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

