



El problema de l'assequibilitat de l'habitatge: Descripció, causes i polítiques per combatre'l

Jordi Jofre Monseny

Universitat de Barcelona i Institut d'Economia de Barcelona (IEB)

ABSTRACT

L'habitatge té una gran importància en la nostra societat per diverses raons. És el bé de consum més important i, a la vegada, ha estat el principal mecanisme d'estalvi per les famílies. A més a més, la seva ubicació geogràfica determina qui són els nostres veïns, a quina escola van els nostres fills i quines són les feines que podem desenvolupar.

En els països desenvolupats l'interès de la societat per l'habitatge ha crescut en les últimes dècades. Un motiu darrere d'aquest creixent interès és la percepció que sovint es dona una desconexió entre l'evolució dels ingressos de les famílies i el cost de l'habitatge. A Espanya, entre el 1995 i el 2022, el percentatge de la despesa de les famílies que dediquen a l'habitatge va créixer en 8 punts percentuals. En aquestes situacions de desconexió, l'habitatge deixa de ser assequible per amplis segments de la població, el que imposa uns costos molt alts per la societat. La recent aprovació de diverses lleis en matèria d'habitatge tant a nivell estatal com català posen de manifest la creixent preocupació de la societat per aquest tema.

L'objectiu d'aquest article és triple. En primer lloc, es proporcionen algunes dades per descriure el problema de l'assequibilitat de l'habitatge a Catalunya i a Espanya. En segon lloc, s'analitzen algunes de les possibles causes que hi ha darrere d'aquest fenomen. La última part de l'article consisteix en una valoració d'algunes polítiques a l'abast dels governs per abordar el problema de l'assequibilitat d'habitatge.

*Agraïments: Moltes de les anàlisis, discussions i reflexions d'aquest treball són fruit del treball en equip realitzat amb varis co-autors i especialment amb la Mariona Segú.



Introducció

L'habitatge té una gran importància en la nostra societat per diverses raons. És el bé de consum més important i un pilar fonamental en les nostres vides. De fet, un habitatge adequat és, segurament, una condició necessària per aconseguir un mínim nivell de benestar. A més, l'habitatge és el principal mecanisme d'estalvi per a les famílies i la seva ubicació geogràfica determina qui són els nostres veïns, a quines escoles assisteixen els nostres fills o quins són els llocs de treball que podem desenvolupar.

Als països desenvolupats, l'interès de la societat per l'habitatge ha crescut en les darreres dècades. Un motiu darrere d'aquest interès creixent és la percepció que sovint hi ha una aparent desconexió entre l'evolució dels ingressos de les famílies i el cost de l'habitatge. Segons dades de la OCDE, entre el 1995 i el 2022, la despesa en habitatge com a percentatge del total de la despesa de les llars va créixer en 3 punts percentuals en el conjunt de la OCDE, en 4 punts a la UE i en més de 8 punts a Espanya¹. Això ha causat que sovint l'habitatge no sigui assequible per a amplis segments de la població, cosa que imposa uns costos molt alts per a la societat. Segons l'últim baròmetre del Centre d'Estudis d'Opinió, l'accés a l'habitatge s'ha convertit en el principal problema a Catalunya entre la població d'entre 25 i 34 anys². Aquest interès social per la matèria s'ha traduït també en un interès per part de governs i parlaments per la política d'habitatge.

L'objectiu d'aquesta contribució és triple. En primer lloc, es proporcionen algunes dades per descriure el problema de l'assequibilitat de l'habitatge a Catalunya i a Espanya. En segon lloc,

s'analitzen algunes de les possibles causes que hi ha darrere d'aquest fenomen. En tercer lloc, es discuteixen algunes polítiques a l'abast dels governs per abordar el problema de l'assequibilitat de l'habitatge. L'article conclou amb unes reflexions de caràcter general.

El problema de l'assequibilitat de l'habitatge

En aquesta secció es proporcionen algunes dades per quantificar el problema de l'assequibilitat de l'habitatge tant a Catalunya com a la resta de Comunitats Autònomes (CCAA) espanyoles. També es realitzen comparacions amb els països del nostre entorn. Aquesta anàlisi ens permetrà posar en context les dades corresponents a Catalunya i, a la vegada, donarà algunes pistes sobre les possibles causes del problema de l'assequibilitat de l'habitatge.

Hi ha dos règims principals de tinença d'habitatge: la propietat i el lloguer. Per a les llars que viuen en règim de propietat, l'assequibilitat es sol mesurar en termes de quants anys de renda es necessiten per adquirir un habitatge. Aquesta ràtio ha incrementat de manera notable en les darreres dècades. A Espanya, segons estadístiques del Banc d'Espanya, si a mitjans dels anys 90 el preu d'un habitatge estàndard suposava al voltant de 3 o 4 anys de renda d'una llar, actualment es necessiten al voltant de 8 anys de renda per adquirir un habitatge³. Una conseqüència de l'encariment relatiu del preu de l'habitatge de les darreres dècades és que moltes llars, especialment les formades per persones joves, tenen dificultats per accedir a l'habitatge de propietat i, com a conseqüència, viuen en règim de lloguer. Així, el percentatge de llars a Espanya que viuen en règim de lloguer

¹ OCDE, sèrie estadística HC 1.2.2.

² Segona onada del Baròmetre del CEO, 2024.

³ Banco de España, dades de Preu de l'habitatge/Renda bruta disponible per llar.

ha crescut substancialment en els darrers anys passant del 10 al 15% entre el 2005 i el 2021⁴.

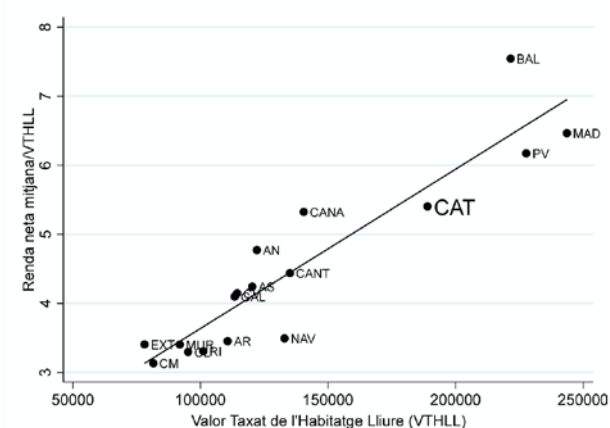
En els Gràfics 1 i 2 s'analitza la relació entre l'accés a l'habitatge de propietat i la prevalença del règim de lloguer a les CCAA. El Gràfic 1 mostra, per a les diferents CCAA al 2021, la relació entre l'assequibilitat de l'habitatge de propietat, mesurada com la renda neta mitjana dels llars entre el Valor Taxat de l'Habitatge Lliure (VTHLL), i el preu de l'habitatge aproximat també amb el VTHLL⁵. Les dades indiquen que hi ha molta heterogeneïtat entre regions i que, en general, a les regions on l'habitatge és més car és necessari fer un major esforç en termes de renda per adquirir un habitatge en propietat. Les CCAA on l'habitatge de propietat és menys accessible són Canàries, Catalunya, País Basc, Madrid i Balears.

El Gràfic 2, per la seva banda, mostra la relació existent entre l'accessibilitat a l'habitatge de propietat i el percentatge de la població que viu en règim de lloguer. El percentatge de llars que viuen en règim de lloguer és clarament més gran en aquelles regions on l'accés a la propietat és més difícil. Així, les 4 regions on el mercat del lloguer està per sobre del 20% (Balears, Canàries, Catalunya i Madrid) són totes regions on és difícil accedir a l'habitatge de propietat.

Per a les llars que viuen en règim de lloguer, l'assequibilitat de l'habitatge es sol mesurar com el percentatge de la renda que es destina al pagament del lloguer. A Espanya, de mitjana, aquest percentatge era del 25% el 2019⁶. Aquesta xifra és alta si la comparem amb el que suposen les

quotes hipotecàries en relació a la renda per a les llars que viuen en règim de propietat. Per a aquest mateix any, aquest percentatge era del 16%. Aquestes diferències en els esforços reforcen la idea que viure en règim de lloguer no sembla ser tant una elecció sinó el resultat de no poder accedir a l'habitatge de propietat. A més, tal com es mostra al Gràfic 3, l'esforç dedicat al pagament del lloguer tendeix a ser més alt en aquelles regions on el mercat del lloguer està més estès. A Catalunya i a Madrid l'esforç supera el 30% mentre que a Balears i Canàries supera el 35%.

Gràfic 1. Accessibilitat a la compra d'habitatge per CCAA. Any 2021.



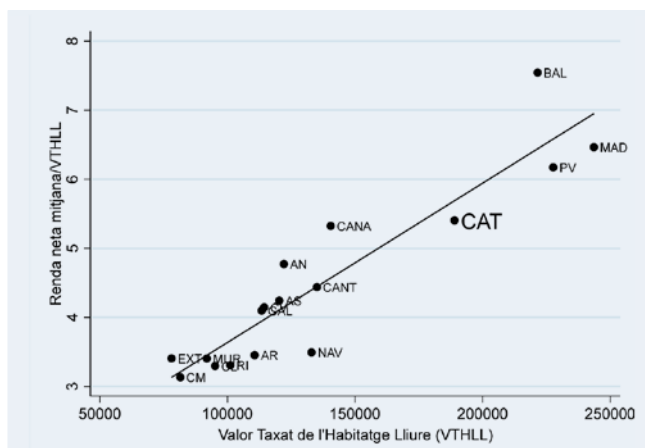
Nota: Renda neta mitjana en l'Enquesta de Condicions de Vida del 2021 i VTHLL al 2021 per un habitatge hipotètic de 93,75 m².

4 Enquesta de Condicions de Vida, INE.

5 Construït com la renda mitjana neta de l'Enquesta de Condicions de Vida de 2021 entre el Valor Taxat de l'Habitatge Lliure. L'indicador del Banc d'Espanya utilitza renda bruta en comptes de renda neta i renda mediana (en comptes de renda mitjana). En ambdós casos es pren com a referència un habitatge de 93,75 m².

6 <https://www.oecd.org/housing/policy-toolkit/data-dashboard/promoting-housing-affordability/>

Gràfic 2. Llars en règim de lloguer (%) per CCAA. Any 2021.



Nota: % de llars en règim de lloguer i renda neta mitjana en l'Enquesta de Condicions de Vida al 2021. VTHLL al 2021 per un habitatge de 93,75 m².

En definitiva, a nivell regional, l'assequibilitat de l'habitatge sembla ser un problema especialment prevalent a Balears i Canàries i, en menor mesura, a Catalunya i Madrid. En aquestes regions, els preus de l'habitatge en relació a la renda de les llars són alts i com a conseqüència una major proporció de la població viu en règim de lloguer. És també en aquestes regions on els lloguers suposen una major proporció de la renda de les llars.

Comparant Espanya amb els països de l'OCDE amb dades de 2019 veiem que els percentatges que les llars espanyoles dediquen al pagament d'hipoteques o al pagament de lloguers són relativament alts. Mentre que a Espanya el pagament de lloguers suposa, de mitjana, el 26% de la renda de la llar, la mitjana de l'OCDE és del 22%⁷. Per a les llars que són propietàries, el percentatge de la renda dedicat al pagament de la hipoteca és més semblant entre Espanya (16%) i la mitjana de l'OCDE (15%).

On Espanya difereix de manera més significativa de la resta de països desenvolupats és en l'assequibilitat de l'habitatge per a la població

més vulnerable (la que està en el primer quintil de renda). A Espanya, també segons dades de l'OCDE, un 45% de les llars en el primer quartil de renda va gastar més del 40% dels seus ingressos en habitatge quan la mitjana de l'OCDE va ser del 33%. Això indica que Espanya té un problema específic en relació amb l'habitatge pel que fa a la població més vulnerable.

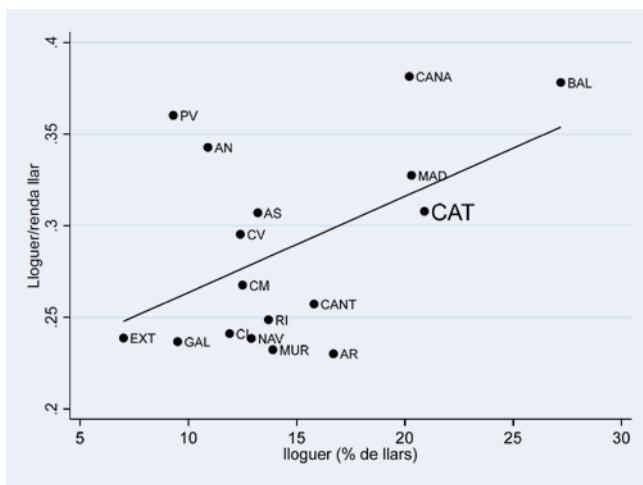
Un factor explicatiu de l'elevada càrrega que suposa l'habitatge per a les famílies en el primer quartil de renda pot ser la molt reduïda dimensió del parc d'habitatge social a Espanya. Mentre que a l'OCDE un 9% de l'estoc d'habitatge correspon a habitatge social, a Espanya aquest estoc no passa de l'1,1%. Tornarem sobre aquest punt en analitzar les polítiques públiques que poden abordar el problema de l'assequibilitat de l'habitatge.

En definitiva, els problemes d'assequibilitat de l'habitatge són més pronunciats per a les llars de renda baixa que es concentren en el mercat del lloguer. A nivell regional, el problema de l'assequibilitat de l'habitatge és especialment agut a Catalunya i Madrid i sobretot a Balears i Canàries on el lloguer està més estès. Mentre que Catalunya i Madrid alberguen les ciutats més grans i globals del país⁸, Balears i Canàries són dues regions amb una elevada especialització en el turisme. A la llum d'aquests fets, en la següent secció analitzem quines poden ser les causes del problema de l'assequibilitat de l'habitatge a Catalunya i Espanya.

⁷ OCDE, Housing Statistics.

⁸ Segons dades d'Eurostat pel 2021, mentre que el percentatge de llars espanyoles que gastaven més d'un 40% de la seva renda en habitatge era només del 5% en zones rurals, en entorns urbans aquest percentatge va ser de l'11%. <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-2b.html>.

Gràfic 3. Cost del lloguer en relació a la renda de les llars per CCAA. Any 2021.



Nota: En l'eix vertical es mostra el lloguer mitjà entre la renda mitjana. Enquesta de Condicions de Vida de 2021.

3. Les causes de la crisi de l'assequibilitat de l'habitatge

El fet que l'assequibilitat de l'habitatge sigui un problema amb una incidència tan heterogènia entre les regions d'un mateix país suggereix que les seves causes no són principalment de tipus macroeconòmic. El consens en la literatura econòmica és que el problema de l'assequibilitat de l'habitatge ve explicat per la conjunció de dos factors. L'augment de la demanda per viure en ciutats (globals) d'èxit es troba amb que l'oferta d'habitatge és inelàstica, és a dir, que l'oferta d'habitatge està molt restringida.

Si una ciutat experimenta un increment en la demanda per viure-hi perquè, per exemple, s'hi troben bones oportunitats laborals, les restriccions sobre l'oferta d'habitatge determinaran si l'increment de la demanda es materialitzarà primordialment en un increment del preu de l'habitatge (si l'oferta és més restringida) o en un augment de la població (si l'oferta és menys restringida). En un exercici quantitatiu basat en l'economia dels Estats Units, Hsieh i Moretti

(2019) troben que l'oferta d'habitatge restringida en ciutats d'èxit com Nova York o San Francisco limiten la població d'aquestes ciutats i, donat que aquestes són les ciutats més productives del país, redueixen el PIB agregat de forma significativa.

Hi ha dos grups de factors que expliquen que l'oferta d'habitatge sigui inelàstica (Saiz, 2010). El primer grup té a veure amb condicionants físics i geogràfics. Bilbao seria un bon exemple de ciutat on la presència del mar i de muntanyes dificulta que un augment en la demanda per viure a la ciutat es tradueixi en una expansió del parc d'habitatges. De fet, un podria conjecturar que una part de l'elevat preu de l'habitatge al País Basc (veure Gràfic 1) està explicat per aquests factors de caràcter natural. Per contra, un podria pensar que Madrid no ha trobat grans obstacles físics ni geogràfics a l'hora de créixer. El segon grup té a veure amb diferents regulacions que condicionen quant i com es pot construir. Aquestes regulacions (conegudes com a *land use regulations* en el món anglosaxó) marquen des de la possibilitat de construir habitatge en un determinat lloc, al tipus d'habitatge (cases a quatre vents, cases aparellades, blocs de pisos) o al nombre de plantes dels edificis entre molts altres aspectes. Es considera que aquests factors, que venen de la mà de l'home, també són importants per entendre perquè, en termes relatius, s'ha construït poc habitatge en ciutats com Londres o San Francisco malgrat el creixement de la demanda per viure-hi.

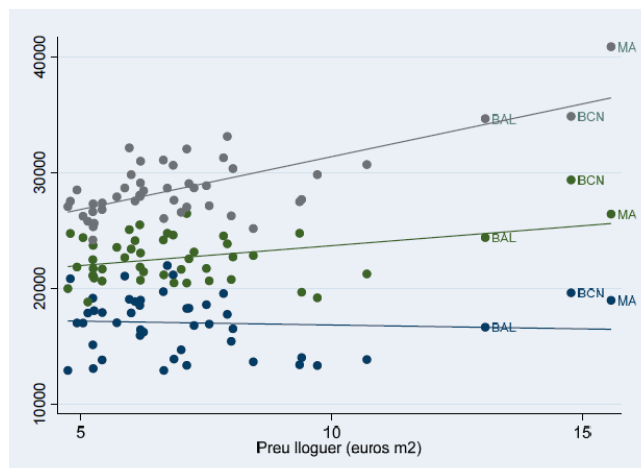
Atès que a les ciutats globals els salaris són alts, els elevats preus de l'habitatge no haurien de generar necessàriament un problema d'assequibilitat. Aquesta és la premissa del model de Roback (1982) que és el marc teòric de referència per entendre l'equilibri espacial entre ciutats. A les ciutats més grans, els

treballadors són més productius a causa de les economies d'aglomeració⁹. Aquesta major productivitat es reflecteix en salaris més alts que, al seu torn, augmenten el preu de l'habitatge. Investigacions recents han trobat que la realitat és molt diferent per a treballadors amb diferents nivells de qualificació. Per als treballadors qualificats, els salaris a les ciutats més dinàmiques sí són elevats i compensen el major cost de l'habitatge. Per contra, per als treballadors poc qualificats, els salaris no semblen reflectir el major cost de la vida. Així, les ciutats d'èxit són entorns amb molta desigualtat i els treballadors poc qualificats acaben destinant un percentatge molt alt dels seus ingressos al pagament de l'habitatge. Diamond i Moretti (2021) mostren que, als Estats Units, les famílies amb menor nivell educatiu tenen un nivell de benestar especialment baix a les ciutats més cares del país.

Per analitzar si aquesta tendència existeix també per al cas espanyol, el Gràfic 4 mostra la relació entre la renda laboral i el preu dels lloguers per a individus amb educació primària, secundària i terciària amb dades de l'Enquesta Contínua de Vides Laborals. Per als treballadors qualificats, els salaris són més elevats a les províncies més cares com Madrid o Barcelona. La relació és positiva però menys forta per als treballadors amb estudis secundaris mentre que per als treballadors amb estudis primaris o inferiors la relació positiva desapareix completament. Això implica que, per als treballadors amb menors nivells de formació, majors preus del lloguer no es tradueixen en salaris més alts el que condueix a problemes d'assequibilitat de l'habitatge. Això explicaria que el problema de l'assequibilitat de l'habitatge sigui un problema greu a Catalunya i Madrid

(veure Gràfics 1-3), les dues regions que alberguen les ciutats més globals del país.

Gràfic 4. Salaris mitjans i preu del lloguer per grups educatius per províncies.



Nota: Salaris mitjans per a individus amb educació primària (blau), secundària (verd) i superior (gris) a partir de les micro-dades de la Mostra Contínua de Vides Laborals (mitjana anys 2006-2014). El preu mitjà del lloguer per província prové d'Idealista per al 2018.

Una implicació d'aquesta anàlisi és que una de les causes de la crisi de l'assequibilitat de l'habitatge cal buscar-la en el mercat de treball. Autor (2019) mostra, amb dades dels Estats Units, que l'absència de relació entre salaris i cost de la vida per als individus amb baixos nivells educatius és un fenomen relativament recent. Fins al 1990, per a tots els nivells educatius, el salari era més gran a les ciutats més grans on el preu de l'habitatge és més alt. Autor defensa que aquest canvi ha estat provocat per la polarització del mercat de treball, és a dir, la desaparició de llocs de treball amb salaris mitjans i el creixement de les ocupacions amb salaris alts o baixos. En concret, la polarització del mercat de treball s'hauria produït en major mesura en grans ciutats, el que hauria fet créixer la desigualtat en les grans àrees urbanes.

El turisme és un altre factor que pot explicar el creixement dels preus del lloguer en algunes

⁹ De la Roca i Puga (2017) estimen l'*urban wage premium* pel cas espanyol. És a dir, analitzen com creix el salari a mesura que creix la densitat de la població.

zones. Més concretament, la proliferació de plataformes com Airbnb ha facilitat que en zones molt turístiques una part no menyspreable de l'estoc d'habitatge estigui dedicada al mercat del lloguer turístic. La reducció de l'oferta d'habitatge en el mercat del lloguer residencial pot causar augments en els 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 ciutat¹⁰. No obstant això, els nostres resultats indiquen que Airbnb no seria el factor principal per explicar el creixement del preu del lloguer en el període 2014-2019. En el nostre estudi, també trobem que Airbnb hauria augmentat el preu de compra de l'habitatge, en part a causa de l'alta rendibilitat dels lloguers turístics que acaba capitalitzant-se en el preu de compra d'habitatge.

És possible que els lloguers turístics expliquin, en part, els elevats preus dels lloguers a Balears i Canàries (veure Gràfic 3), dues regions on el turisme té un paper molt central. A més, aquestes regions insulars així com ciutats globals com Barcelona i Madrid també poden haver-se vist afectades per un altre fenomen del costat de la demanda. En concret, la compra d'habitatge per part d'estrangers no residents ha estat considerable en aquestes àrees¹¹, el que pot haver conduït a un increment addicional dels preus. Encara que no existeixen estudis que confirmin aquesta hipòtesi per al cas espanyol, la literatura acadèmica apunta que la compra d'habitatge per part d'estrangers com a producte d'inversió és un factor explicatiu de l'increment del preu de l'habitatge en determinats entorns¹².

Com ja s'ha comentat a l'apartat anterior, la diminuta mida del parc d'habitatge social a Catalunya i Espanya és una anomalia a nivell internacional. Mentre a Espanya només l'1,1 del parc d'habitatge és habitatge social de lloguer, a França aquest percentatge s'enfila fins al 14%, al Regne Unit fins al 16.4%, a Àustria fins al 23.6% i als Països Baixos fins al 34.1%. Encara que no se li pugui donar una interpretació causal, és informatiu contrastar que en els països amb més habitatge social de lloguer, les famílies amb rendes més baixes destinen una menor proporció de la seva renda en habitatge. Segons dades de la OCDE, mentre a Espanya la població en el quintil inferior de renda en règim de lloguer destina un 41,4 per cent de la renda a l'habitatge, aquesta xifra és molt inferior en països com Àustria o França (29%), Regne Unit (33%) o els Països Baixos (35.7%) on part d'aquest col·lectiu paga un lloguer inferior al preu de mercat.

4. Polítiques per fer front a l'assequibilitat de l'habitatge

Polítiques d'oferta

En l'àmbit acadèmic, la majoria d'economistes han emfatitzat el costat de l'oferta per pensar en solucions al problema d'assequibilitat de l'habitatge. Si bé des de l'esfera política no és possible canviar els condicionants físics i geogràfics de les ciutats, les polítiques urbanístiques sí poden fer que l'oferta d'habitatge sigui més elàstica. Això facilitaria que augments en la demanda per viure en una ciutat es tradueixin més en increments de la població i menys

10 Altres estudis per una àmplia mostra de ciutats dels Estats Units (Barron et al, 2021), per Los Angeles (Koster et al, 2021) i per Amsterdam (Almagro i Domínguez-lino, 2022) troben resultats molt similars als nostres.

11 Veure Banco de España (2020), pàgina 12.

12 Veure Sá et al (2014) i Sá (2016).

en increments de preus¹³.

Molloy et al. (2022) és un estudi molt recent que estudia quins són els efectes de tenir una oferta d'habitatge més restringida sobre la dimensió de la ciutat (mesurada amb la seva població) i sobre els preus de compra i de lloguer d'habitatge. Els autors, que analitzen dades de 133 àrees urbanes dels Estats Units, 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 en l'índex que mesura aquestes regulacions redueix la població de la ciutat en un 6 per cent, augmenta el preu de compra de *single-family homes* en un 9 per cent i fa pujar el preu del lloguer en un 3 per cent. 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. Com que el problema de l'assequibilitat de l'habitatge és especialment agut en el mercat del lloguer, aquests resultats impliquen que incrementar l'oferta pot tenir efectes reduïts sobre la crisi d'assequibilitat de l'habitatge.

Són les regulacions d'ús del sòl i les normes urbanístiques massa restrictives a Catalunya? A Catalunya, entre el 2001 i el 2021, el número d'habitatges acabats va ser de 737 mil¹⁴. Això suposa un creixement del 22% del parc si tenim en compte que el número d'habitatges familiars existents a Catalunya era de 3,314

milions al 2001 segons el Cens d'aquell any. La població a Catalunya en aquest mateix període de temps ha crescut exactament amb la mateixa proporció, és a dir, en un 22%. Per tant, tant la població com el parc d'habitatge han crescut de forma intensa en les darreres dues dècades.

Com s'ha construït a Catalunya en les darreres dècades? Entre el 2011 i el 2021, el percentatge d'habitatges construïts en edificis amb més d'un habitatge va ser del 77% i un 64% d'aquests habitatges formaven part d'un edifici amb 10 habitatges o més. Aquestes proporcions han anat creixent dècada a dècada. Així, aquests percentatges eren del 75 i 55% al període 2001-2010, del 71 i 52% al període 1991-2000 i dels 67 i 49% al període 1981-1990. Per tant, la construcció d'habitatge s'ha anat densificant en els darrers 40 anys.

El fet que el número d'habitatges i d'habitants hagi crescut de forma notable en les darreres dues dècades i el fet que els habitatges es construeixen en edificis de pisos suggereix que a Catalunya les normatives urbanístiques no han estat especialment restrictives sobretot si les comparem amb alguns contextos anglosaxons on es restringeix molt la construcció, especialment la d'edificis de pisos.

Construir amb una certa densitat de població també afavoreix el desenvolupament d'una bona xarxa de transport públic. Millores en aquestes xarxes a nivell d'àrea metropolitana també poden contribuir a millorar l'assequibilitat de l'habitatge perquè permeten viure més lluny del centre (on l'habitatge no és tan car) sense perdre l'accés al mercat laboral de la ciutat. A més, una ciutat densa amb una bona xarxa de transport públic és desitjable en termes ambientals (Ahlfeldt i Pietrostefani, 2021) i facilita la conciliació familiar i la participació

¹³ 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 en el 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.

¹⁴ Idescat, habitatges construïts de nova planta.

de la dona en el mercat de treball (Farré, Jofre-Monseny i Torrecillas, 2022).

Polítiques per incrementar l'oferta en el mercat de lloguer

Com s'ha vist a la Secció 2, el problema de l'assequibilitat de l'habitatge és especialment agut en el mercat del lloguer. Per tant, polítiques que puguin incrementar l'oferta d'habitatges de lloguer residencial tenen el potencial de fer el lloguer més assequible. Hi ha diverses polítiques a l'abast dels governs per incrementar el percentatge del parc d'habitatge que es troba en el mercat del lloguer.

Diversos països i regions imposen actualment una fiscalitat diferenciada als habitatges desocupats. Aquests impostos s'apliquen, o bé mitjançant un impost específic (com a França, Canadà) o bé via recàrrecs en impostos existents (Regne Unit). Si bé l'evidència científica sobre l'efectivitat d'aquests impostos és escassa, hi ha una avaluació del cas francès (Segú, 2020) i una del cas canadenc (Han et al., 2024). Els dos estudis troben que un impost als pisos buits pot ser eficient per reduir la desocupació, re-introduint habitatges tant al mercat de compra com de lloguer, i en conseqüència, fent-ne reduir els preus.

Pel que fa a la fiscalitat de les segones residències, tant França com Alemanya tenen un impost específic sobre aquest tipus d'habitatges. Espanya i altres països graven les rendes imputades de les segones residències en l'impost sobre la renda. L'única evidència disponible sobre la tributació diferencial de les segones residències és l'article de Belgodere i Casamatta (2023) pel cas francès. L'estudi troba que el recàrrec permet reduir el nombre de segones residències però no troba que els preus de l'habitatge baixin contràriament al que es

podria esperar. Una anàlisi dels canvis en l'ús de les segones residències suggereix que la disminució aparent en el nombre de segones residències es deu essencialment a un comportament fiscal estratègic.

Una innovació important en el mercat de lloguer són les assegurances contra els impagaments. Una assegurança pública té el potencial d'augmentar l'oferta d'habitatges de lloguer, reduir els impagaments i permetre l'accés a l'habitatge a col·lectius desafavorits i discriminats. Alguns exemples d'aquesta política són el programa Visale, a França, que ofereix cobertura per impagaments durant tota la durada del contracte de forma gratuïta tant pel propietari com per l'inquilí o el programa Avalloguer, a Catalunya, que té una cobertura menor, de tres mesos en cas de judici per a impagament. L'estudi de Bezy, Levy i McQuade (2024) analitza la implementació del programa Visale, que cobreix als 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 baix cost, augmenta la mobilitat cap a zones amb més oportunitats per les llars amb ingressos baixos.

Com s'ha explicat a la Secció 3, els lloguers turístics poden reduir la mida del mercat del lloguer residencial, incrementant-ne el preu. La reacció dels governs davant l'arribada de les plataformes de lloguer turístic va ser diversa inicialment 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'aques-

tes barreres són el requeriment d'una llicència d'operació (San Francisco, Berlin, Barcelona, París, Vancouver), el requeriment de ser resident permanent a la ciutat (San Francisco) o restringir el mercat només als hostes que lloguen la seva 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 compliment d'aquestes és feble degut a les dificultats per controlar les activitats. En aquest sentit, les administracions han emprat dos tipus d'estratègies diferents per millorar el compliment. D'una banda, reforçar la inspecció i imposar multes als hostes que incompleixen la regulació (New York, Barcelona, Los Angeles). Per l'altra, intentar arribar a pactes amb les plataformes de comercialització per obtenir la seva col·laboració. Actualment, Barcelona té acords amb diverses de les plataformes de lloguer turístic incloent Airbnb.

Gyódi i Mazur (2023) estudien de forma 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 existeixen 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 exploten el fet que només alguns governs locals de l'àrea metropolitana de Los Angeles van aprovar regulacions que prohibien o limitaven l'activitat d'Airbnb.

Els autors conclouen que les prohibicions van reduir l'activitat d'Airbnb en un 50% i els preus de compra i de lloguer en un 2 per cent.

A mode 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. No obstant, cal tenir present que els habitatges destinats a lloguers turístics representen una part petita del parc d'habitatge i, per tant, no és d'esperar que aquestes regulacions tinguin un gran efecte sobre l'assequibilitat del lloguer a nivell agregat. A Espanya, els propietaris d'habitatges llogats com a primera residència poden beneficiar-se d'una important reducció de la base per aquests rendiments en el l'IRPF. En aquest sentit, és important destacar la condició d'habitatge habitual, ja que la bonificació fiscal només s'aplica si l'inquilí declara l'habitatge com la seva residència habitual. En queden per tant exclosos els lloguers de segones residències, de pisos turístics i els contractes de lloguer de temporada. Per tant, aquest és un instrument que pot augmentar l'oferta de lloguer residencial i possiblement reduir el preu del lloguer. Tot i així, no existeix a dia d'avui evidència empírica dels efectes d'aquestes bonificacions fiscals sobre l'oferta d'habitatges en el mercat de lloguer residencial.

Polítiques per fer accessible el lloguer a llars amb ingressos baixos

Podem solucionar el problema de l'assequibilitat de l'habitatge construint més habitatge i prenent mesures que intentin incrementar la mida del mercat del lloguer? Probablement no del tot. Com hem vist, les ciutats d'èxit són també entorns creixentment desiguals on les llars amb menors nivells de qualificació han de destinar un percentatge molt elevat de la seva renda al lloguer. Hi ha tres polítiques que tenen,

com a objectiu principal, adreçar el problema de l'assequibilitat del lloguer pels col·lectius amb menors ingressos: L'habitatge social de lloguer, els controls de lloguer i els ajuts per al pagament del lloguer.

L'habitatge públic o social de lloguer ha estat un dels pilars de la política d'habitatge en molts països. Tal i com ja s'ha comentat anteriorment, aquest no ha estat el cas d'Espanya on només un 1,1 per cent del parc d'habitatge correspon a habitatge social de lloguer¹⁵. No tenir un parc d'habitatge social amb una mínima dimensió té un cost molt alt per a la nostra societat. En primer lloc, complica molt l'objectiu de garantir que tota família tingui un habitatge digne. En segon lloc, implica que les llars amb menors nivells de renda hagin de dedicar un percentatge excessivament alt de la seva renda a pagar un lloguer a preu de mercat. Un tercer cost de l'absència d'habitatge social de lloguer és que genera, indirectament, inseguretat jurídica i incertesa en el mercat del lloguer. La impossibilitat de pagar el que s'estipula en un contracte de lloguer, combinada amb l'absència d'habitatge social per albergar la família llogatera, genera situacions de molt difícil solució.

Generar un estoc d'habitatge social d'una certa dimensió és altament necessari però no és senzill ni barat. En la majoria de països que en l'actualitat tenen un parc d'habitatge social de lloguer gran, aquest va ser construït als anys 50, 60 i 70 en un context de creixement econòmic molt diferent a l'actual. A més a més, cal tenir present que els problemes d'assequibilitat de l'habitatge es concentren en grans ciutats o en zones turístiques on el cost de l'habitatge és

molt elevat. Per acabar-ho d'adobar, construir habitatge social de lloguer sovint ha de front a fenòmens de nimbisme ja que l'habitatge social de lloguer sovint es percep com un factor que redueix el preu de l'habitatge lliure més proper

El control dels preus del lloguer és una política a disposició dels governs per fer assequible l'habitatge de lloguer¹⁶. Regular el preu dels lloguers suposa una transferència de renda de propietaris a llogaters i, per tant, des d'un punt de vista redistributiu, pot millorar el benestar de les llars amb menys recursos. Aquestes polítiques han estat implementades recentment a Alemanya, Berlín, París o Catalunya on la norma aprovada a la tardor del 2020 va ser declarada inconstitucional i suspesa al març del 2022. La nova Llei d'Habitatge d'àmbit estatal ha generat un marc legal perquè les CCAA puguin regular els preus del lloguer i Catalunya torna a regular els lloguers des de la primavera del 2024. En contrast amb l'habitatge social de lloguer, aquesta política no requereix importants recursos pressupostaris i es pot aplicar de forma relativament ràpida.

Funcionen els controls de lloguer? En primer lloc hi ha la qüestió de la seva efectivitat. Fins a quin punt els controls de lloguer són una eina efectiva per frenar les pujades dels preus del lloguer? En segon lloc tenim els efectes no desitjats de la política. Més específicament, posar límits als preus dels lloguers pot generar escassetat d'oferta d'habitatges de lloguer i una assignació ineficient de les unitats d'habitatge (Glaeser i Luttmer, 2003).

A Jofre-Monseny et al (2023) hem analitzat els efectes de la regulació catalana de control

15 Les polítiques d'habitatge que s'han desenvolupat en democràcia s'han centrat en la construcció d'habitatge de propietat en règim de protecció oficial i han deixat de banda l'habitatge social en règim de lloguer. Veure López-Rodríguez i Matea (2020) per una anàlisi més detallada.

16 Amb la Mariona Segú, vam escriure dos posts a Nada es Gratis fent una revisió exhaustiva de la literatura empírica que ha analitzat els efectes d'aquestes polítiques. <https://nadaesgratis.es/admin/que-dice-la-evidencia-empirica-sobre-el-control-de-alquileresparte-1-los-beneficios> <https://nadaesgratis.es/admin/que-dice-la-evidencia-empirica-sobre-el-control-de-alquileresparte-2-los-costes>

de lloguers que va estar vigent des de setembre de 2020 fins al març de 2022. En aquest treball vam trobar que la política va ser efectiva i va reduir els preus dels lloguers al voltant d'un 5%. Aquest resultat contrasta amb els efectes de la política alemanya que va ser poc efectiva en la mesura que va ser aplicada de forma poc estricta¹⁷. Hi ha diverses característiques de la llei catalana que poden haver contribuït positivament al seu compliment. Primer, el contracte havia d'especificar el límit marcat per llei i el preu del contracte anterior quan corresponia. A més, l'obligatorietat de dipositar la fiança del lloguer a l'INCA-SOL va poder reforçar la percepció de control i possible inspecció de la normativa.

Pel que fa als efectes negatius sobre l'oferta, els nostres resultats no indiquen que la política reduís l'estoc d'habitatges de lloguer¹⁸. Aquest resultat contrasta amb altres treballs per al cas alemany (Menze et al, 2019) o dels EUA (Diamond et al, 2019). És raonable pensar que la magnitud dels efectes negatius dels controls de lloguers depenen de diversos factors.

En primer lloc, quina és la bretxa entre el preu regulat i el preu d'equilibri al mercat. En el cas de la regulació catalana, aquesta bretxa era relativament petita. Per contra, la congelació de rendes del lloguer durant el Franquisme en termes nominals va allunyar moltíssim el preu dels lloguers del preu d'equilibri del mercat. No hi ha dubte que aquesta política explica, almenys parcialment, la progressiva i pràcticament completa desaparició del mercat del lloguer a Espanya durant la segona meitat del segle XX.

Més enllà del possible desplaçament de pisos del mercat del lloguer al de propietat, és molt important considerar si existeixen altres possibilitats per evitar la regulació com, per exemple, l'existència d'exempcions en la normativa. La renovació de l'habitatge o la conversió a un condomini, dues exempcions que s'aplicaven en el control de lloguers alemany i de San Francisco respectivament, expliquen almenys en part per què el control de lloguers va reduir el mercat del lloguer regulat en aquests dos casos. En el cas espanyol i català, un mecanisme a tenir en compte és la possibilitat de convertir el lloguer residencial en lloguer turístic o en lloguer de temporada. Tancar la porta a aquestes respostes per eludir el control de lloguers és clau per evitar que el control de lloguers redueixi de forma significativa l'estoc de pisos de lloguer en el mercat residencial. Encara que no hi hagi evidència causal, sembla ser que la conversió de lloguers residencials a lloguers de temporada ha estat un efecte no desitjat de l'aplicació del control de lloguers a Catalunya al 2024.

Com a conclusió, la regulació del lloguer és una política amb beneficis i costos i on existeix incertesa sobre la seva efectivitat i sobre els efectes no desitjats que genera. Com qualsevol política redistributiva, cal posar en un costat de la balança la redistribució aconseguida i, per l'altre, els efectes no desitjats de la política. També és important entendre que la valoració d'aquest tipus de polítiques dependrà, al cap i a la fi, de les preferències redistributives de cada persona i societat.

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 a individus o famílies amb uns ingressos per sota d'uns

¹⁷ Veure Menze et al (2019) i Breidenbach et al (2021).

¹⁸ Monras i Montalvo (2022) estudien la mateixa política amb les mateixes dades. Si bé els seus resultats són coincidents amb Jofre-Monseny et al (2023) pel que fa als efectes de la política sobre els preus, aquests autors troben que la política sí va reduir l'oferta de pisos en el mercat de lloguer. Diferències metodològiques expliquen la diferència en els resultats.

llindars. Aquestes polítiques, que es coneixen com a *housing allowances* o *housing benefits* han estat un dels pilars de les polítiques d'habitatge en països europeus com França, el Regne Unit o Finlàndia. Amb peculiaritats específiques, als Estats Units aquestes polítiques també estan molt esteses i es coneixen com a *housing vouchers*. A Catalunya i a Espanya hi ha, actualment, vàries polítiques que proporcionen ajudes directes al llogater, incloent el *Bono Alquiler Joven* a nivell estatal o la deducció autonòmica de Catalunya de fins el 10% del lloguer amb un màxim de 300 euros anuals a la que tenen dret uns determinats col·lectius.

Un problema que presenten aquestes ajudes és que potencialment poden tenir efectes inflacionistes sobre els preus de lloguer, el que pot reduir la seva efectivitat i racionalitat. Si les ajudes es tradueixen en augments del preu del lloguer, l'ajuda es converteix en un subsidi als propietaris dels pisos llogats i perjudiquen directament als 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, tenim 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. En concret, l'autora analitza l'expansió de la proporció de la població que podia aplicar-se l'ajut a principis dels anys 90. Els resultats indiquen que per cada euro addicional d'ajuda, el preu del lloguer va créixer en 78 cèntims, conclouent 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) pel Regne Unit explora

una reforma del tot diferent. En concret, la reforma va limitar els topalls del lloguer que els beneficiaris de la política es podien aplicar. La reforma va reduir, de mitjana, el subsidi en un 10-15% i va reduir també el preu dels lloguers en un 6-11%. Aquests resultats indiquen que el nivell de capitalització es força elevat. Per cada euro d'ajut, entre 0,60 i 0,66 cèntims van beneficiar als propietaris de pisos llogats mentre que els llogaters només van veure reduir 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, afavorint més als propietaris de pisos llogats que no pas als 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, els estudis més recents són molt menys negatius. Alguns estudis més recents troben efectes inflacionistes més moderats (Collinson i Ganong, 2018; Hyslop i Rea, 2019; Sayag i Zussman, 2020) mentre que d'altres no troben efectes inflacionistes (Eriksen i Ross, 2015; Brewer et al, 2019; Eerola et al, 2022).

És difícil saber exactament perquè la literatura més recent és més positiva en relació als ajuts al lloguer. Per una banda, els estudis recents fan servir millors bases de dades 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 on aquest s'aplica.

En primer lloc, el percentatge del mercat que es pot aplicar l'ajut és important per entendre el grau de capitalització de les ajudes al lloguer. 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. Per tant, si han de ser efectives, les ajudes al lloguer han d'estar restringides als grups més vulnerables de la societat.

Hi ha d'altres factors que poden influir en el grau de capitalització de les ajudes¹⁹. Si l'oferta d'habitatge de lloguer és molt inelàstica (la quantitat de pisos de lloguer al mercat no creix gaire al créixer el preu), els propietaris s'apropriaran d'una major part del subsidi. També és important l'elasticitat de la demanda d'habitatge de lloguer. Si aquesta demanda és molt elàstica (la demanda respon a canvis en els preus), els propietaris s'apropriaran d'una major part del subsidi. Finalment, cal tenir en compte el nivell de competitivitat del mercat. Com més friccions hi hagi al mercat (d'informació, de mobilitat, contractuals), menys inflacionistes seran els ajuts. Cal tenir en compte que tots aquests factors poden variar de forma substancial d'un context a un altre i podrien ser el motiu pel qual els diferents estudis han trobat resultats tan diferents pel que fa l'efectivitat de les ajudes als lloguers.

5. Conclusions

L'assequibilitat de l'habitatge és un problema de primera magnitud que afecta de manera més intensa els joves i les llars amb menys recursos que acaben vivint en règim de lloguer i dedicant un percentatge molt elevat de la seva renda al pagament del lloguer. La situació és especialment greu per als treballadors amb baixos ingressos que viuen en àrees urbanes.

El consens en la literatura econòmica és que el problema de l'assequibilitat de l'habitatge ve explicat per la conjunció de dos factors. L'augment de la demanda per viure en ciutats (globals) d'èxit es troba amb que l'oferta d'habitatge és inelàstica, és a dir, que l'oferta d'habitatge està molt restringida.

Probablement no existeix cap política que pugui fer que l'habitatge sigui assequible de manera ràpida, efectiva i eficient. Tanmateix, sí que hi ha polítiques que poden millorar el problema de l'absència d'habitatge assequible.

Relaxar les normatives urbanístiques (land use regulations) és la principal recomanació derivada de la recerca en el context anglosaxó²⁰. No obstant, cal tenir present que Espanya no és un país on les restriccions urbanístiques siguin particularment restrictives (com sí que és el cas del Regne Unit o dels Estats Units). De fet, si prenem el període 2001-2021, tant el parc d'habitatge com la població ha crescut de forma similar (un 22%) i la majoria de zones urbanitzades són prou denses. Així, entre el 2011 i el 2021, el percentatge d'habitatges construïts en edificis amb més d'un habitatge va ser del 77% i un 64% d'aquests habitatges formaven part d'un edifici amb 10 habitatges o més.

Millores en la xarxa de transport públic a nivell d'àrea metropolitana també poden contribuir, indirectament, a millorar l'assequibilitat de l'ha-

bitatge perquè permeten viure més lluny del centre (on l'habitatge no és tan car) sense perdre l'accés al mercat laboral de la ciutat. Aquesta política té efectes positius en termes mediambientals i també per les desigualtats de gènere en el mercat de treball.

La regulació i tributació dels usos dels habitatges es presenta com una via efectiva i barata 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 ús (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 del propietari o un tipus d'IBI diferenciat per a residències habituals.

Podem solucionar el problema de l'habitatge construint més habitatge i prenent mesures per incrementar la mida del mercat del lloguer? Cal tenir en compte que els problemes d'assequibilitat són més severos en ciutats d'èxit com Barcelona que també són entorns creixentment desiguals. Per tant, en menor o major mesura caldrà aplicar polítiques per adreçar específicament el problema de l'assequibilitat del lloguer pels col·lectius amb menors ingressos. Les polítiques a l'abast dels governs són l'habitatge social de lloguer, els controls de lloguer i els ajuts per al pagament del lloguer.

És urgent augmentar el parc d'habitatge social. La seva raquítica mida és una excepció a nivell internacional i té un cost molt alt per a la nostra societat. Aconseguir un parc d'habitatge social amb un cert múscul requereix temps i molts recursos públics. Cal tenir en compte que els problemes d'assequibilitat de l'habitatge es concentren en grans ciutats on el cost de l'ha-

bitatge és molt alt. A més, sovint construir habitatge social de lloguer troba resistències polítiques a nivell local (nimbisme).

Per contra, les polítiques de control de lloguers no requereixen recursos pressupostaris i són populars entre els votants. 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 restringint les alternatives disponibles que permetrien als propietaris eludir la regulació (com és el lloguer turístic o de temporada).

Les ajudes del lloguer no sempre són efectives donat que en algunes ocasions es poden capitalitzar fortament en preu del lloguer. Per minimitzar aquesta capitalització, és recomanable que les ajudes no siguin generals sinó que beneficien només als col·lectius que més les necessiten.

En varies de les polítiques d'habitatge estudiades, els resultats respecte la seva efectivitat no són gaire concloents. De fet, 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 dos factors: el propi disseny de la política i la realitat sobre la que aquesta s'aplica. Així, a vegades trobem exemples on diferències en el disseny de la política semblen explicar els diferents resultats obtinguts. En d'altres ocasions, l'aplicació d'una mateixa política en diferents entorns geogràfics o temporals sembla generar efectes molt diferents. Per sort i per desgràcia, el problema de l'habitatge és compartit amb molts països del nostre entorn. Cal estar atent a la implementació de

polítiques que busquin millorar l'assequibilitat de l'habitatge (i a la recerca acadèmica que les avaluarà) per veure quins dissenys de polítiques funcionen millor en diferents contextos.

Referències bibliogràfiques

- Ahlfeldt G, Pietrostefani E (2019), "The economic effects of density: A synthesis", *Journal of Urban Economics* 111, 93-107.
- Almagro M, Dominguez-Iñó T (2022), "Location Sorting and Endogenous Amenities: Evidence from Amsterdam", *mimeo*, <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4279562>
- Autor D (2019), "Work of the past, work of the future", *AEA Papers and Proceedings* 109, 1-32.
- Banco de España (2020). El mercado de la vivienda en España entre 2014 y 2019.
- Documentos ocasionales-Banco de España No. 2013, 1-53.
- Barron, K., Kung, E., Proserpio, D. (2021), "The effect of home-sharing on house prices and rents: Evidence from Airbnb", *Marketing Science* 40(1), 23-47.
- Bezy, Thomas; Levy, Antoine and McQuade, Timothy (2024), "Insuring Landlords" Unpublished manuscript.
- Breidenbach P, Eilers L, Fries J (2021), "Temporal dynamics of rent regulations – The case of the German rent control", *Regional Science and Urban Economics* 103737.
- Brewer, M., Browne, J., Emmerson, C., Hood, A., Joyce, R., (2019), "The curious incidence of rent subsidies: Evidence of heterogeneity from administrative data". *Journal of Urban Economics* 114, 103198.
- Collinson, R., Ganong, P. (2018). "How do changes in housing voucher design affect rent and neighborhood quality?", *American Economic Journal: Economic Policy* 10(2), 62-89.
- De La Roca J, Puga D (2017), "Learning by Working in Big Cities", *The Review of Economic Studies* 84, 106-142
- Diamond R, McQuade T, Qian F (2019), "The effects of rent control expansion on tenants, landlords, and inequality: Evidence from San Francisco", *American Economic Review* 109, 3365-94.
- Diamond R, Moretti E (2021), "Where is standard of living the highest? Local prices and the geography of consumption", *National Bureau of Economic Research WP* 29533.
- Eerola, E., Lyytikäinen, T., Saarimaa, T., Vanhapelto, T. (2022), "The incidence of housing allowances: Quasi-experimental evidence", *VATT Working Papers* 149. Eriksen, M.D., Ross, A., (2015), "Housing vouchers and the price of rental housing", *American Economic Journal: Economic Policy* 7, 154-76.
- Fack, G (2006), "Are housing benefit an effective way to redistribute income? Evidence from a natural experiment in France", *Labour Economics* 13(6), 747-771.
- Farré, L., Jofre-Monseny, J., Torrecillas, J. (2023), "Commuting time and the gender gap in labor market participation", *Journal of Economic Geography* 23, 847-870.
- García-López MA, Jofre-Monseny J, Martínez-Mazza R, Segú M (2020), "Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona", *Journal of Urban Economics* 119, 103278.
- Glaeser E, Gyourko J, Saks R (2005), "Why have housing prices gone up?", *American Economic Review* 95(2), 329-333.
- Glaeser E, Luttmer E (2003), "The misallocation of housing under rent control", *American Economic Review* 93, 1027-1046.
- Gyödi, K, Mazur, J (2023), "Barcelona as a case study for the effectiveness of short-term rental market regulations", Paper presented at ERSA Conference 2023, Alicante.
- Hilber, C, Schöni O (2022), "Housing policy and affordable housing", Centre for Economic Performance Occasional Paper No 56.
- Hilber C, Vermeulen W (2016), "The impact of supply constraints on house prices in England", *The Economic Journal* 126, 358-405.
- Hsieh, C., Moretti, E. (2019). "Housing constraints and spatial misallocation". *American economic journal: Macroeconomics* 11(2), 1-39.
- Hyslop, D.R., 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, Segú M (2022), "Effectiveness and supply effects of high-coverage rent control policies", *IEB Working Paper* 2022/2
- Koster H, Van Ommeren J, Volkhausen N (2021), "Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles", *Journal of Urban Economics* 124, 103356.
- López-Rodríguez D, Matea M.ª de los LI (2020), "La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional", *Documentos Ocasionales*, n.º 2002, Banco de España.
- Mense A, Michelsen C, Kholodilin K (2019), "The effects of second-generation rent control on land values", *AEA Papers and Proceedings* 109, 385-88.
- Molloy, R., Nathanson, C.G., Paciorek, A. (2022). Housing supply and affordability: Evidence from rents, housing consumption and household location. *Journal of Urban Economics*, 129, 103427.
- Monras, Joan; Garcia Montalvo, J. (2022). "The Effect of Second Generation Rent Controls: new Evidence from Catalonia." *Universitat Pompeu Fabra Economics Working Papers* 1836.
- Roback J (1982), "Wages, Rents and Quality of Life", *Journal of Political Economy* 90, 1257-1278.
- Sá F (2016), "The Effect of foreign investors on local housing markets: Evidence from the UK" *CEPR Discussion Paper* DP11658
- Sá F, Towbin P, Wieladek T (2014), "Capital inflows, Financial Structure, and housing booms", *Journal of the European Economic Association* 12, 522-546.
- 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.

Sayag, D., 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.