

Notes sobre el mercat de l'habitatge

Polítiques públiques, regulació del lloguers i bones pràctiques
internacionals

Institut Ostrom Catalunya

19 d'octubre del 2021

- 1 Característiques, situació i antecedents
- 2 El que es veu i el que no es veu
- 3 Pisos buits i pisos turístics
- 4 Altres (males) propostes
- 5 Propostes i pràctiques internacionals

- Bé de "consum" (primera necessitat)
- Bé d'inversió (actiu, riquesa, patrimoni)
- Implicacions macroeconòmiques
 - Col·lateral
 - Sistema Bancari
 - Crèdit
 - Mercat laboral
- Règim d'habitatge
 - Propietat: Albània 96.5%, Romania 96%, Hongria 92%, Croàcia 90%, Polònia 84%, Noruega 80.3%, Espanya 75%. **Catalunya 70%**. Espanya (2006) 81%. **Catalunya (2006) 76.4%**.
 - Lloguer: Suïssa 58.4%, Alemanya 49%, Àustria 45%, Dinamarca 40%. Espanya 25%. **Catalunya 27%**. Espanya (2006) < 20%. **Catalunya (2006) 19.5%**.

- Increment del lloguer mitjà contractual (2014-2019)
 - Catalunya: 540€ (2014) a 735€ (2019) → +36%
 - Barcelona: 688€ (2014) a 979€ (2019) → +42%
 - Àrea Metropolitana → creixement similar.
- Renda mitjana de les llars i salaris mitjans (Catalunya)
 - Renta mitjana: 30,407€ a 33,321€ → +9.6%
 - Salari mitjà: 1,953€ a 2,068€ → +6%
- Increment entre 4 i 6 vegades (i no 30).
- En alguns casos el lloguer > 50% dels ingressos.
- Pot requerir de mecanismes d'intervenció pública...
 - Efectes i dinàmiques col·laterals del mercat d'habitatge (compravenda i lloguer) sobre d'altres mercats, com el **laboral**.

- Decret-Llei 9/2019, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes
 - No convalidat pel Parlament (es quedava curt...)
 - Dictamen desfavorable del Consell de Garanties Estatutàries (CGE) ([Dictamen 4/2019](#))
 - Vulneració de l'article 149.1.8 de la Constitució, de la competència exclusiva del Estat sobre las **bases de les obligacions contractuals**.
 - Opinió desfavorable de l'Autoritat Catalana de la Competència (ACCO) ([Informe de Regulació 40/2019](#))
- Proposició de Llei de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament.
 - [Sindicat de Llogaters](#) + JxCat + ERC + CatECP (Podemos) + CUP
 - Dictamen desfavorable de [CGE](#) y [ACCO](#)
 - Aprovació al Ple del Parlament el 9 de setembre de 2020.

- Semblant a la llei aprovada a Berlín
- Es declaren zones amb mercat d'habitatge *tens*
 - Aplicació immediata a 60 municipis (majoritàriament Barcelona y AMB) com a mínim durant 1 any.
 - Requisits
 - 1 Creixement del preu de lloguers clarament superior a la mitjana
 - 2 Lloguer mitjà superior al 30% d'ingressos habituals de les llars o la renda mitjana de persones menors de 35 anys.
 - 3 Creixement interanual acumulat 3 punts per sobre de l'IPC els darrers 5 anys.
- **Índex de Referència dels Preus del Lloguer**
 - Preu mitjà dels lloguers en un radi determinat de la zona (euros/ m^2) d'un habitatge amb característiques similars (superfície, etc.)
([càlcul específic](#))

- Com s'estableix el preu màxim?
 - 1 Si el preu de l'**anterior contracte estava per sota** de l'índex de referència, la renda del nou contracte **no podrà superar el preu acordat en el darrer contracte**.
 - 2 Si el preu del **anterior contracte estava per sobre** de l'índex de referència, amb el nou contracte el preu **ha de baixar** com a mínim fins el valor de l'índex.
- Si l'immoble no ha estat llogat en els darrers 5 anys la renda no podrà superar l'índex de referència.
- **No es una congelació.** La renda del lloguer pot estar per sota de l'índex de referència.
- Els preus màxims han de mantenir-se encara que es canvi de llogater.
- Hi pot haver excepcions per elements específics de l'immoble i si s'han realitzat obres de millora.

Exemple 1

- 1 L'índex de referència diu que el valor mitjà és de 12.53 euros/ m^2 . Si el pis té 70 m^2 segons el cadastre, el valor seria de 877.1 euros.
- 2 En l'anterior contracte es va acordar una renda de 750€/mes.

El preu màxim que es pot exigir es de 750€/mes

Exemple 2

- 1 L'índex de referència diu que el valor mitjà és de 12.53 euros/ m^2 . Si el pis té 70 m^2 segons el cadastre, el valor seria de 877.1 euros.
- 2 En l'anterior contracte es va acordar una renda de 1,000€/mes.

El preu màxim que es pot exigir es de 877.1 euros mensuals. **El lloguer ha de baixar per la força de la llei.**

- 1 Característiques, situació i antecedents
- 2 El que es veu i el que no es veu
- 3 Pisos buits i pisos turístics
- 4 Altres (males) propostes
- 5 Propostes i pràctiques internacionals

- La regulació de preus podria a arribar a estar justificada si:
 - ① Estiguéssim davant un mercat amb **poca competència** i els operadors tinguessin molt **poder de mercat**
 - ② Existissin forts problemes d'**informació asimètrica**
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB):
 - El 84% d'habitatges son propietat de persones físiques (63% en lloguers).
 - El 70% està en mans de propietaris que tenen entre 1 i 2 habitatges (més de mig milió de propietaris). En el cas de lloguer el 46.7% es de propietaris amb entre 1 i 2 habitatges i el 26.4% entre 3 i 5 habitatges. Tres quarts parts del parc de lloguer és de propietaris amb fins a 5 habitatges.
 - Es tracta d'un mercat **enormement atomitzat**.
- Els contractes de lloguer ja estan fortament regulats per la Llei de d'Arrendaments Urbans (LAU).

Algunes regulacions clàssiques (anàlisi de la teoria de contractes):

- ➊ Duració mínima dels contractes
 - ➋ Limitació d'actualització dels preus
 - ➌ Fiança màxima
 - ➍ Restriccions en els processos de restitució de la propietat
 - ➎ Limitacions de preus i índex de referència
-
- La introducció d'un preu màxim (o d'una limitació de l'increment) beneficia, per definició, els que viuen en règim de lloguer.
 - Tanmateix, aquells que vulguin viure de lloguer en un futur poden trobar-se amb problemes no observables en el curt termini...

Alguns dels possibles efectes de la regulació de lloguers observats en d'altres països:

- 1 Reducció de l'oferta disponible d'habitatge
- 2 Reducció de nova construcció (i per tant agreujament dels problemes de falta d'oferta a llarg termini)
- 3 Deteriorament de la qualitat dels immobles (reducció d'incentius per invertir en el manteniment)
- 4 Reducció de la mobilitat laboral
- 5 Discriminació cap a usuaris de rendes baixes
- 6 Llistes d'espera

Efectes no necessàriament simultanis (dependran de la regulació específica)

● Berlín

- Limitació del creixement al 10% del lloguer mitjà (índex de referència) en zones *tenses*.
- Reducció del valor dels immobles en el segment controlat. Gran increment en el segment no regulat.
- Importants increments abans de l'entrada en vigor (anticipant rigidesa)
- Reducció de l'oferta de regulats i increment d'oferta de no regulats

● París:

- Un terç de les ofertes superava els preus fixats
- El 15% de immobles que existia fa dos anys no han tornat al mercat

San Francisco ([Diamond, McQuade y Qian, 2019 \(AER\)](#)):

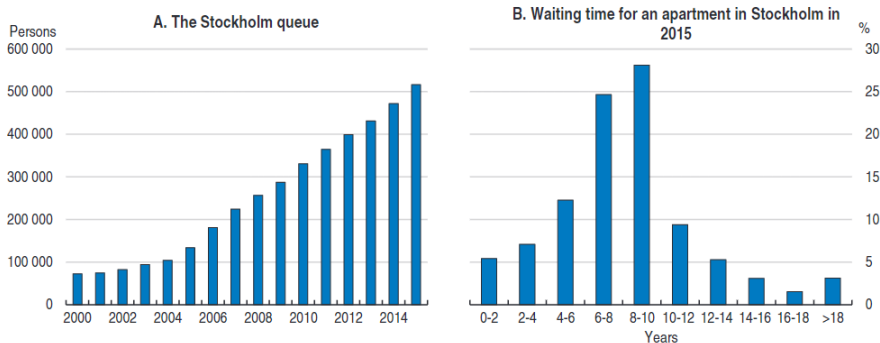
- Oferta d'habitatge sotmesa a la regulació es va reduir un 15%
- Increment de preus del 5.1%
- Gentrificació → El 15.3% de propietaris sotmesos al control van fer obres de millora (excepció legal).
 - Immobles de major qualitat (i per tant major preu), dificultant accés a rendes baixes.
 - La propietat sotmesa al control va acabar amb residents de major renda que la mitjana (possible augment de la desigualtat).

Massachussets:

- El control limitava la inversió residencial i els permisos de construcció. Van **augmentar un 20%** quan es va suprimir. ([Autor et al, 2014](#))
- Els propietaris van retirar immobles del mercat de lloguer i l'oferta es va reduir. Petit deteriorament de la qualitat. ([Sims, 2006](#))

Llistes d'espera a **Estocolm** (500k persones i 8 anys)

Figure 3. **The shortage of rental housing is acute in Stockholm**



Source: Stockholm Housing Agency.

- 1 Característiques, situació i antecedents
- 2 El que es veu i el que no es veu
- 3 Pisos buits i pisos turístics**
- 4 Altres (males) propostes
- 5 Propostes i pràctiques internacionals

Pisos buits a Barcelona?

- 1.22% del total d'immobles. Uns 10,000 en xifres absolutes ([cens](#) de l'Ajuntament de Barcelona).
- El propi Ajuntament reconeix que el nombre d'habitatges buits no era tan elevat com pensava.
- El 70% son propietat de particulars i menys del 20% son propietat de societats. La SAREB en té 96, i 177 son propietat d'altres institucions públiques (2%).

Pisos turístics

- Segons l'[Ajuntament](#) hi ha 9,581. S'han reduït des de 2015 per la moratòria.
- Poc més de l'1% del total.
- Possible externalitat. L'[evidència](#) suggereix que poden haver augmentat els lloguers en un 1.9% i fins un 7% en zones amb més presència.
- Podrien explicar entre un 4% i fins a un 20% de l'increment en alguns casos. Xifres no menors, però no poden explicar gran part del increment.

- 1 Característiques, situació i antecedents
- 2 El que es veu i el que no es veu
- 3 Pisos buits i pisos turístics
- 4 Altres (males) propostes
- 5 Propostes i pràctiques internacionals

- Ajuda de 250 euros per a joves?
- Feina i < 600 euros de lloguer.
- Catalunya (Incasòl i Idescat): de mitjana, 142 municipis (15%) amb 4.955.575 (64%) exclosos.
- Fack (2006) per França. 1 euro de subsidi = 0.78 cèntims d'augment del lloguer. Uns 195 euros. Baixa elasticitat
- El cas de [Londres](#) també apunta que les ajudes i crèdits (compra) van provocar preus més elevats de nova construcció, però no un augment en els volums. Efectes contraris als objectius de la política (augmentar l'assequibilitat/accessibilitat i la construcció).

- 1 Característiques, situació i antecedents
- 2 El que es veu i el que no es veu
- 3 Pisos buits i pisos turístics
- 4 Altres (males) propostes
- 5 Propostes i pràctiques internacionals

Propostes i pràctiques internacionals

Increment de l'oferta: [Dinamarca](#)



Socialdemokratiet

@Spolitik

...

Vi vil bygge flere boliger, du har råd til at bo i 🌹

#dkpol

@KaareDybvad

Translated from Danish by Google

We will build more homes that you can afford to live in



#dkpol

@KaareDybvad

FLERE BOLIGER DU HAR RÅD TIL AT BO I

Vi vil bygge 22.000 nye almene
boliger i de store byer.



Ny fond på 10 mia. kr.
til almene boliger.



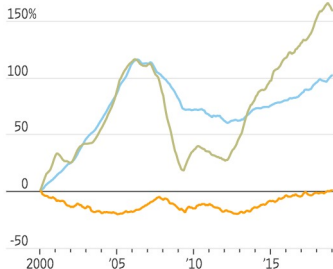
Hurtigere opførsel af 4.000 nye
studieboliger i København.

Tokyo Drift

Home prices in some major U.S. cities have risen sharply since the turn of the century, but have stagnated in Japan's capital.

Change in housing price indexes, since 2000

■ Tokyo ■ San Francisco ■ New York

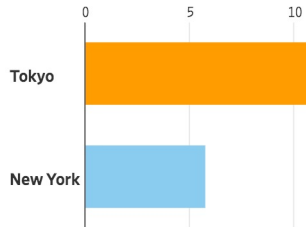


Sources: S&P Dow Jones Indices LLC; Japan Real Estate Institute

Building Momentum

In 2017, the number of housing starts in Tokyo was on par with the total tally of new housing units approved in New York, Los Angeles, Boston and Houston combined.

Housing starts per 1000 people, in 2017



Sources: U.S. Census Bureau; Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism; Ministry of Internal Affairs and Communications Statistics Bureau

- Requeriments per nova construcció, agilització de concessió de llicències urbanístiques, regulació dels usos del sòl ([CNC, 2013](#))
- Seguretat jurídica ([Arruñada, 2021](#)) i eficiència del sistema judicial

- **Habitatge social:** 10.5% a Finlàndia, el 12.7% a Irlanda, el 14% a França, el 16.7% al Regne Unit, el 23.6% a Àustria, el 21.4% a Dinamarca i el 34.1% als Països Baixos, UE 7.5% OCDE 6.9%, EUA 3.6%, Alemanya 2.7%, Japó 3.2%, **Espanya 1.1%**.
- En ciutats com Viena arriba al 60% del mercat del lloguer (i fins el 40% del mercat residencial). Amsterdam o Rotterdam arriben al 50%. A Espanya destaca el País Basc (18,000 habitatges, el 40% de la nova oferta de lloguer de la comunitat).
- Fomentar col·laboració públic-privada entre inversores i autoritats locals
- Planificació urbanística a escala metropolitana i garantir la connectivitat. Una bona política de transport públic es una bona política d'habitatge.

- El principal problema de l'accessibilitat dels joves té a veure amb dues dimensions: els salaris baixos i l'elevada taxa d'atur juvenil.
- Segons les darreres dades d'[Eurostat](#) Espanya és el país de la Unió Europea amb un percentatge d'atur juvenil (15 a 24 anys) més gran, amb un 33%. La mitjana de la UE és el 16.2%.
- Ambdós tenen aspectes que van molt més enllà del mercat de l'habitatge.
- La regulació laboral espanyola no ha aconseguit solucionar la problemàtica d'un **mercat laboral dual** i una taxa d'atur molt per sobre de la mitjana de la resta d'Europa.

One of the great mistakes is to judge policies and programs by their intentions rather than their results.

—Milton Friedman

Rent control has in certain Western countries constituted, maybe, the worst example of poor planning by governments lacking courage and vision.

—Gunnar Myrdal

In many cases rent control appears to be the most efficient technique presently known to destroy a city — except for bombing.

— Assar Lindbeck

Informes publicats per l'Institut Ostrom sobre aquesta qüestió:



[Borrellas, Pol \(2019\)](#)

Informe sobre els Efectes de la Regulació Contractual en el Mercat de l'Habitatge de Lloguer ([Borrellas, 2019](#))



[Medina, Roger \(2020\)](#)

Sense apriorismes: per què regular els preus dels lloguers pot no ser una bona idea ([Medina, 2020](#))



@InstitutOstrom



InstitutOstrom



Institut Ostrom Catalunya