

COM ESTUDIAR EL MERCAT RESIDENCIAL IMMOBILIARI?

Òscar Gorgues Griñán

Economista

Gerent de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Resum

L'habitatge constitueix un element central en l'organització social i econòmica, i en aquest marc el present treball té com a objectiu definir i sistematitzar els factors que configuren el mercat residencial, destacant-ne les dimensions socials, econòmiques, territorials i jurídiques, així com identificar les variables i els indicadors més rellevants per a analitzar-ne l'evolució i aportar eines per al disseny de polítiques públiques orientades a garantir el dret a l'habitatge, la cohesió social i el desenvolupament sostenible. Per a assolir aquest propòsit s'ha emprat una metodologia de caràcter descriptiu i documental, basada en la revisió i sistematització de conceptes teòrics i en la referenciació de fonts normatives, fonts estadístiques i estudis institucionals, que ha permès contrastar els coneixements previs de l'autor amb dades empíriques i generar una visió integrada del mercat. Els resultats mostren que el mercat immobiliari es caracteritza per una elevada segmentació i tensió, que conviuen amb usos residencials, patrimonials i especulatius, mentre que la insuficiència històrica del parc públic, la limitada oferta de lloguer assequible i l'expansió dels usos alternatius, com el turístic o el de temporada, accentuen les desigualtats d'accés i pressionen els preus. Alhora, s'evidencia la connexió estreta amb el sistema financer i el paper de l'habitatge com a indicador avançat dels cicles econòmics, fet que reforça la necessitat d'una governança multinivell coordinada, fonamentada en dades fiables i estratègies de llarg termini, per a conciliar les lògiques econòmiques amb el reconeixement efectiu del dret a l'habitatge i garantir un mercat més inclusiu i sostenible.

Paraules clau: mercat d'habitatge, segregació urbana, tipologies residencials, política fiscal, regulació immobiliària, indicadors d'habitatge, governança pública de l'habitatge, governança multinivell.

¿CÓMO ESTUDIAR EL MERCADO RESIDENCIAL INMOBILIARIO?

Resumen

La vivienda constituye un elemento central en la organización social y económica, y en este marco el presente trabajo tiene como objetivo definir y sistematizar los factores que configuran el mercado residencial, destacando sus dimensiones sociales, económicas, territoriales y jurídicas, así como identificar las variables y los indicadores más relevantes para analizar su evolución y aportar herramientas para el diseño de políticas públicas orientadas a garantizar el derecho a la vivienda, la cohesión social y el desarrollo sostenible. Para alcanzar este propósito se ha empleado una meto-

dología de carácter descriptivo y documental, basada en la revisión y sistematización de conceptos teóricos y en el análisis de fuentes normativas, fuentes estadísticas y estudios institucionales, lo que ha permitido contrastar los conocimientos previos del autor con datos empíricos y generar una visión integrada del mercado. Los resultados muestran que este espacio se caracteriza por una elevada segmentación y tensión, que coexisten con usos residenciales, patrimoniales y especulativos, mientras que la insuficiencia histórica del parque público, la limitada oferta de alquiler asequible y la expansión de usos alternativos, como el turístico o el de temporada, acentúan las desigualdades de acceso y presionan los precios. Asimismo, se evidencia la estrecha conexión con el sistema financiero y el papel de la vivienda como indicador adelantado de los ciclos económicos, lo que refuerza la necesidad de una gobernanza multinivel coordinada, basada en datos fiables y estrategias de largo plazo, para conciliar las lógicas económicas con el reconocimiento efectivo del derecho a la vivienda y garantizar un mercado más inclusivo y sostenible.

Palabras clave: mercado de vivienda, segregación urbana, tipologías residenciales, política fiscal, regulación inmobiliaria, indicadores de vivienda, gobernanza pública de la vivienda, gobernanza multinivel.

HOW TO STUDY THE REAL ESTATE RESIDENTIAL MARKET?

Abstract

Housing is a central element in the social and economic organization of contemporary societies, and within this framework the present study aims to define and systematize the factors shaping the housing market, highlighting its social, economic, territorial, and legal dimensions, as well as to identify the most relevant variables and indicators to analyze its evolution and to provide tools for designing public policies aimed at ensuring the right to housing, social cohesion, and sustainable development. To achieve this goal, the study applies a descriptive and documentary methodology, based on the review and systematization of theoretical concepts and the analysis of normative, statistical, and institutional sources, which has allowed the author's prior knowledge to be contrasted with empirical data and to produce an integrated vision of the market. The results show that the housing sector is highly segmented and under pressure, combining residential, patrimonial, and speculative uses, while the historical insufficiency of public housing, the limited supply of affordable rentals, and the expansion of alternative uses, such as tourist or seasonal rentals, intensify inequalities of access and drive-up prices. At the same time, the close link with the financial system and the role of housing as a leading indicator of economic cycles underline the need for coordinated multilevel governance, grounded in reliable data and long-term strategies, to reconcile economic logics with the effective recognition of the right to housing and to foster a more inclusive and sustainable housing market.

Keywords: housing market, urban segregation, residential typologies, tax policy, real estate regulation, housing indicators, public housing governance, multilevel governance.

Sumari: 1. Introducció i objectius de l'estudi; 2. Marc conceptual i definicions bàsiques; 3. Els factors que configuren el mercat d'habitatge; 3.1. Factors socials i demogràfics; 3.2. Factors patrimonials; 3.3. Factors territorials i ambientals; 3.4. Factors econòmics i financers; 4. Marc normatiu i institucional; 4.1. Legislació estatal; 4.2. Legislació catalana;

4.3. Polítiques de sòl i planejament urbanístic; 4.4. Normativa tècnica; 4.5. Legislació sobre arrendaments; 4.6. Fiscalitat immobiliària; 4.6.1. Fiscalitat en el procés de promoció d'habitatges; 4.6.2. Fiscalitat en la transmissió d'habitatges; 4.6.3. Fiscalitat en la tinença d'habitatges; 4.6.4. Fiscalitat correctora i incentius; 4.7. Governança multinivell; 5. Anàlisis del mercat per tipologies; 5.1. Venda *versus* lloguer; 5.2. Habitatge nou *versus* habitatge de segona mà; 5.3. Habitatge lliure *versus* habitatge protegit; 5.4. Habitatge principal, secundari, buit i d'ús alternatiu; 6. Variables clau i indicadors d'anàlisi; 6.1. El parc d'habitatge; 6.2. L'oferta d'habitatge; 6.3. La demanda d'habitatge; 6.4. Mercat i preus; 6.4.1. Mercat de compra; 6.4.2. Mercat de lloguer; 6.5. Accessibilitat; 6.6. Entorn financer; 7. Altres factors; 7.1. Factors macroeconòmics; 7.2. Comparativa internacional; 7.3. Models econòmics; 8. Fonts de dades i recursos per a l'estudi del mercat; 8.1. Fonts nacionals públiques; 8.2. Fonts internacionals públiques; 8.3. Fonts nacionals privades; 8.4. Fonts internacionals privades; 9. Conclusions; 10. Bibliografia.

1. INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS DE L'ESTUDI

L'habitatge constitueix un dels pilars fonamentals de l'organització social i del desenvolupament econòmic. Més enllà de la seva funció com a bé de consum o d'inversió, és el suport material de la vida quotidiana, l'espai on es construeixen les relacions familiars i comunitàries, i un dret reconegut constitucionalment. En les societats contemporànies, caracteritzades per canvis demogràfics accelerats, transformacions econòmiques globals i reptes ambientals de gran abast, el mercat d'habitatge s'ha convertit en un camp d'anàlisi privilegiat per a comprendre tensions i dinàmiques socials més àmplies. A Catalunya i a l'Estat espanyol, a més, el mercat residencial ha estat històricament un indicador avançat dels cicles econòmics i, alhora, una de les fonts principals de desigualtat social i territorial.

Aquesta problemàtica no és nova. Més de cent anys enrere, la *Ley de casas baratas* del 1911 posava de manifest la manca d'habitatges assequibles per a les classes treballadores i establí incentius fiscals i mecanismes de foment per a impulsar la construcció d'habitatges dignes i saludables.¹ Avui, la Llei 12/2023, del 24 de maig, pel dret a l'habitatge, constata de nou la dificultat d'accés a l'habitatge, especialment per a joves i col·lectius vulnerables, i proposa instruments com la declaració de zones de mercat tensionat, la definició del paper del gran tenidor i el reforç dels parcs públics de lloguer. Malgrat els canvis en el context històric, persisteix un mateix diagnòstic de fons: el mercat, per si sol, no garanteix l'accés universal a l'habitatge i cal la intervenció pública per a assegurar-lo.

La diferència rau en el model de solució. Si el 1911 el plantejament era bàsicament higienista i assistencial, confiant en la cooperació i els beneficis fiscals per a la construcció de «cases barates», avui el debat se situa en el marc dels drets fonamentals, amb una visió de l'habitatge com a servei d'interès general i amb un sistema més complex d'instruments urbanístics, fiscals i de regulació del mercat.

1. Vegeu l'estudi de Joan Ràfols *El control de alquileres como medida de política de vivienda en España (1920-1976)*.

Ara bé, tan llavors com ara, qualsevol política pública d'habitatge requereix partir d'una diagnosi rigorosa. És imprescindible conèixer el mercat a través de dades objectives, fonamentals i descriptives, que permetin entendre l'oferta i la demanda, els preus, la qualitat del parc i la situació dels diferents segments socials. Només a partir d'aquest coneixement es poden dissenyar estratègies adequades i, posteriorment, establir mecanismes de seguiment i avaluació que permetin valorar el grau d'assoliment dels objectius.

2. MARC CONCEPTUAL I DEFINICIONS BÀSIQUES

- El mercat immobiliari constitueix l'espai econòmic on es produeixen les transaccions relacionades amb béns immobles, incloent-hi la compravenda, el lloguer, la promoció, la inversió i la gestió d'immobles de tota mena.

Aquest mercat inclou diversos segments diferenciats: el sòl (en tots els seus estats de desenvolupament urbanístic), els habitatges, les oficines, els locals comercials, les naus industrials i altres actius immobiliaris terciaris (com hotels, residències, centres logístics o aparcaments). Cada segment té dinàmiques pròpies pel que fa a la demanda, el règim jurídic, els actors implicats, el finançament i la regulació específica.

En aquest context, el mercat d'habitatge és una part fonamental però diferenciada, ja que es vincula directament amb la satisfacció d'una necessitat bàsica reconeguda com a dret social i constitucional. A diferència d'altres segments més orientats a l'ús empresarial o a l'explotació patrimonial, el mercat d'habitatge està subjecte a una major regulació pública i es troba al centre del debat polític i social per la seva relació amb la cohesió social, l'equitat i l'ordenació territorial.

Les diferències fonamentals entre el mercat d'habitatge i la resta de segments del sector immobiliari es troben, per tant, en la seva funció social, en el perfil dels demandants finals (persones i famílies, en lloc d'empreses o inversors), en la intervenció normativa (més intensa en matèria de protecció de l'arrendatari, dret a l'habitatge, fiscalitat diferencial) i en la seva relació amb polítiques públiques com el planejament urbanístic, l'habitatge protegit o la mobilitat residencial. Entendre aquesta diferenciació és essencial per a poder analitzar correctament les tensions i disfuncions específiques del mercat d'habitatge dins del sistema immobiliari global.

- El mercat d'habitatge es pot definir com el conjunt d'interaccions i processos que regulen la producció, la transmissió, l'assignació i l'ús dels habitatges dins un territori determinat.

Aquest mercat es regeix no només per les lleis de l'oferta i la demanda, sinó també per un marc jurídic, institucional i normatiu que afecta tant la disponibilitat com l'accés a l'habitatge. A més de les transaccions immobiliàries (compravenda i lloguer), inclou aspectes com les polítiques d'habitatge, les pràctiques financeres (hipoteques, crèdits, assegurances), la planificació urbanística, la regulació del sòl, la intervenció pública o privada, i el marc fiscal i econòmic que envolta aquestes operacions. També incorpora dinàmiques socials (canvis demogràfics, mobilitat, composició familiar, segregació), econòmiques (capacitat adquisitiva, distribució de la renda, rendibilitat del capital, cicles de mercat) i territorials (dispersió ur-

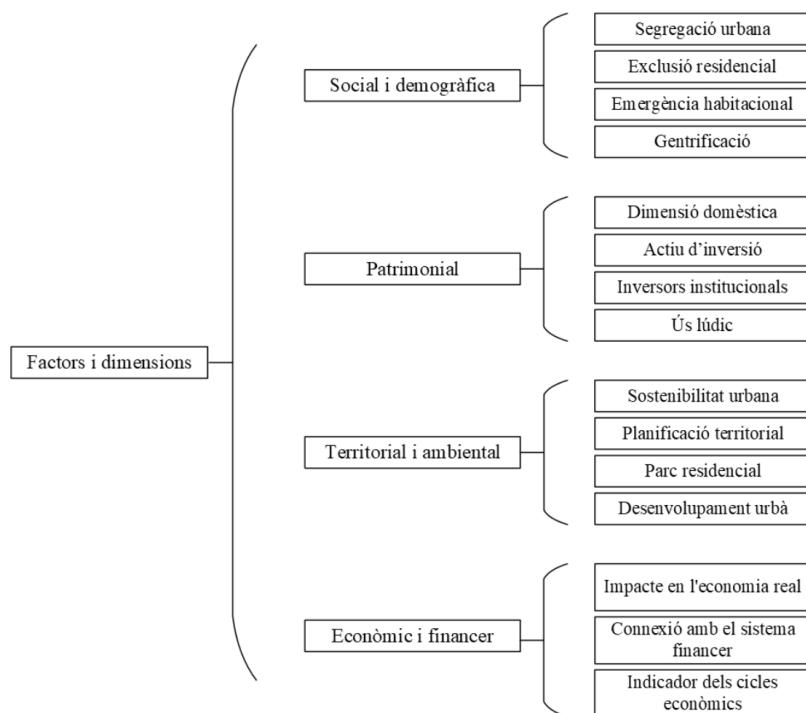
bana, densificació, desequilibris regionals, infraestructures, accés als serveis). En conjunt, el mercat d'habitatge reflecteix i alhora condiciona el present i el futur de l'organització social, l'estructura econòmica i el model territorial d'una societat.

Estudiar el mercat d'habitatge és fonamental per a entendre com es distribueix l'accés a un recurs essencial com és l'habitatge i com aquesta distribució condiciona aspectes centrals de la vida quotidiana. L'habitatge incideix directament en la qualitat de vida de les persones, ja que n'afecta l'estabilitat residencial, la salut física i mental, la possibilitat de planificar projectes vitals i la capacitat d'organització familiar i comunitària. Alhora, l'estructura i el funcionament del mercat influeixen en la cohesió social, ja que aquest pot afavorir la inclusió i la igualtat d'oportunitats o, per contra, generar segregació espacial, precarietat residencial i desigualtats d'accés a béns essencials. També determina les oportunitats laborals i educatives, perquè l'accés a un habitatge digne i ben ubicat facilita la mobilitat social, el rendiment acadèmic i la inserció en el mercat de treball. En aquest sentit, el mercat d'habitatge és una variable clau en la configuració dels itineraris vitals, especialment per als col·lectius vulnerables.

3. ELS FACTORS QUE CONFIGUREN EL MERCAT D'HABITATGE

Aquest apartat sintetitza els principals elements que incideixen en el funcionament del mercat d'habitatge, els quals s'analitzen de manera més detallada en els punts següents. La seva interacció explica tant l'accés i les desigualtats residencials com el paper de l'habitatge en el desenvolupament econòmic i en la configuració del territori.

Resum dels factors que configuren el mercat d'habitatge



3.1. FACTORS SOCIALS I DEMOGRÀFICS

L'impacte social del mercat d'habitatge és un dels seus aspectes més rellevants, ja que afecta directament la vida de les persones i les dinàmiques de les comunitats.²

- La segregació urbana es produeix quan determinats grups socials es concentren en zones específiques en funció del seu nivell de renda, origen ètnic o situació laboral, fet que pot generar desigualtats d'accés als serveis, a l'educació, a la salut o al transport.
- L'exclusió residencial es manifesta en aquelles persones o famílies que no poden accedir a un habitatge digne per manca de recursos, per les condicions d'instabilitat contractual o per la rigidesa del mercat. Aquest fenomen vinculat està estretament a l'augment de la vulnerabilitat, especialment entre col·lectius com la joventut, les famílies monoparentals, les persones migrants, les dones soles amb càrregues familiars o les persones grans amb pensions baixes.
- L'emergència habitacional fa referència a situacions límit, com els desnonaments, l'amuntegament, l'infrahabitatge o el sensellarisme, que requereixen respostes urgents, coordinades i sostingudes per part de les administracions.
- Finalment, la gentrificació és el procés mitjançant el qual barris populars experimenten un augment dels preus i un canvi en el perfil social dels residents, sovint per l'arribada d'inversió privada o per processos de transformació urbana que expulsen la població resident amb menor renda. Aquests fenòmens no només generen instabilitat i desarrelament, sinó que també debiliten la cohesió social i poden provocar conflictes territorials, tensions entre veïns i dificultats d'accés als serveis bàsics.

3.2. FACTORS PATRIMONIALS

L'habitatge representa habitualment la principal partida de despesa de les llars, tant en règim de propietat com de lloguer, i condiciona de manera directa la capacitat de consum i d'estalvi de les famílies. Per a moltes persones, l'adquisició d'un habitatge és la inversió més important de la seva vida i, sovint, també una forma de protecció patrimonial a llarg termini. En aquest sentit, l'habitatge funciona no només com un bé d'ús, sinó també com un actiu financer, i esdevé un dels principals destins tradicionals de l'estalvi familiar, amb la qual cosa es converteix en un factor de seguretat i estabilitat econòmica. Aquest caràcter dual fa que els canvis en el valor dels immobles tinguin implicacions importants sobre la riquesa percebuda, el comportament econòmic i la transmissió generacional del patrimoni.

A aquesta dimensió domèstica s'afegeix el fet que l'habitatge és també un destí rellevant de la inversió institucional, pública i privada. En el cas de la inversió pública, l'habitatge esdevé un instrument clau de la política social, orientat a garantir l'accés a un allotjament dig-

2. L'estudi *Parc d'habitatge a la ciutat de Barcelona i a la regió metropolitana de Barcelona*, fet pel Consell Econòmic i Social de Barcelona, exemplifica com l'habitatge es veu afectat per les condicions socio-demogràfiques.

ne i assequible, a reduir les desigualtats i a fomentar la cohesió social. Pel que fa a la inversió privada, l'habitatge és concebut com un actiu capaç de generar rendibilitat, ja sigui mitjançant l'explotació directa (lloguer) o a través de l'apreciació del seu valor en el mercat.³ Així, la interacció entre aquestes dues esferes, pública i privada, contribueix a configurar la dinàmica del mercat immobiliari i influeix en l'evolució dels preus, l'oferta i la demanda.

Una part del parc d'habitatge es destina a un ús lúdic i patrimonial: la segona residència. Té una presència destacada en zones turístiques, litorals o rurals amb atractiu natural o cultural, i capta sobretot demanda externa (nacional i internacional) orientada a períodes de lleure i vacances. Per a moltes famílies és una inversió de llarg termini i un destí habitual de l'estalvi, i per a inversors estrangers pot respondre també a estratègies de diversificació o aprofitament d'avantatges fiscals i climàtics.

3.3. FACTORS TERRITORIALS I AMBIENTALS

El mercat d'habitatge té un paper fonamental en la sostenibilitat urbana, tant des del punt de vista ambiental (eficiència energètica, mobilitat, ocupació del sòl, emissions) com pel que fa a la planificació del territori (formes de creixement urbà, ús mixt del sòl, ciutat compacta), i és determinant en la construcció d'un model urbà més resilient i equitatiu. La manera com es distribueixen els habitatges en el territori i les característiques del parc residencial influeixen directament en la forma urbana, el consum de recursos naturals, la connectivitat i l'equilibri entre espais construïts i espais verds. La promoció d'habitatge en zones ben connectades i amb serveis pot reduir la dependència del vehicle privat i afavorir una mobilitat més sostenible. Així mateix, la rehabilitació energètica del parc existent i l'aposta per l'eficiència en la nova construcció contribueixen als objectius climàtics i de neutralitat de carboni. Per tot plegat, el mercat d'habitatge esdevé una eina central per a impulsar un desenvolupament urbà integrat, inclús i mediambientalment responsable.⁴

3.4. FACTORS ECONÒMICS I FINANCERS

L'impacte econòmic del mercat d'habitatge és profund i multifacètic. D'una banda, té un pes rellevant en el producte interior brut (PIB) de les economies desenvolupades, ja que integra activitats com la construcció, la promoció immobiliària, el finançament hipotecari i una àmplia gamma de serveis associats, com la gestió i intermediació d'immobles, les assegurances, el manteniment i els serveis jurídics i fiscals. A més, la construcció i els sectors vinculats

3. Vegeu *El dret de propietat i els límits de la funció social en el lloguer d'habitatges*, escrit per Carles Sala i Roca, on s'analitza com el dret de propietat, reconegut constitucionalment, queda condicionat per la seva funció social per tal de compatibilitzar l'interès patrimonial dels propietaris amb el dret de la ciutadania d'accés a un habitatge digne.

4. El mercat d'habitatge també esdevé una eina essencial per al compliment dels objectius de l'agenda 2030 de l'ONU, detallats en *Informe de los objetivos de desarrollo sostenible 2023: Edición especial*, publicat per les Nacions Unides.

exerceixen un fort efecte d'arrossegament sobre l'activitat productiva, ja que generen ocupació directa (enginyers, arquitectes, treballadors de l'obra, promotors) i indirecta (indústries de materials, logística, comerç especialitzat). Aquest dinamisme repercuteix en la inversió i en la recaptació fiscal, i converteix aquest sector en un dels motors de l'economia real.

D'altra banda, el mercat d'habitatge està connectat estretament amb el sistema financer. Els crèdits hipotecaris representen una fracció significativa del crèdit bancari concedit a les llars, mentre que la titulització d'actius i les fluctuacions dels tipus d'interès amplifiquen els efectes sobre l'estabilitat macroeconòmica. Per aquest motiu, el sector constitueix una via de transmissió privilegiada de les tensions econòmiques i financeres.

Finalment, l'habitatge actua com un indicador avançat dels cicles econòmics. En fases expansives, l'augment dels preus, la facilitat de finançament i l'increment de la construcció anticipen períodes de creixement. No obstant això, aquestes mateixes dinàmiques poden derivar en bombolles especulatives que, un cop esclaten, desencadenen recessions profundes, com va evidenciar la crisi financera del 2008. En contextos de contracció, el sector mostra símptomes primerencs, com una caiguda de les transaccions, l'ajornament de projectes, la contenció de la demanda i el descens dels preus, que el converteixen en un autèntic baròmetre de l'activitat econòmica.

En síntesi, el mercat d'habitatge no només reflecteix l'estat de salut de l'economia, sinó que també contribueix de manera decisiva a configurar-ne l'evolució. Per això constitueix un àmbit estratègic per a l'anàlisi macroeconòmica, la gestió del risc sistèmic i la definició de polítiques públiques amb capacitat anticíclica.

4. MARC NORMATIU I INSTITUCIONAL

El marc legal i regulador del mercat d'habitatge és un factor determinant que condiciona la gestió del parc consolidat, l'oferta disponible, la seva distribució territorial, els preus i la protecció dels drets dels residents. Inclou diferents àmbits normatius i es fonamenta en el reconeixement del dret a l'habitatge com a dret constitucional, establert en l'article 47 de la Constitució espanyola,⁵ que reconeix el dret de tots els ciutadans a gaudir d'un habitatge

5. En la Constitució espanyola (CE), l'equilibri entre el dret a la propietat i el dret a l'habitatge s'articula a través de la *funció social de la propietat*, que en delimita el contingut i permet la intervenció del legislador per a garantir l'accés a un habitatge digne i adequat, respectant sempre el *contingut essencial del dret de propietat* i el *principi de proporcionalitat*.

La Constitució espanyola reconeix el dret a la propietat privada i a l'herència (art. 33.1 CE), i estableix que la funció social d'aquests drets delimita el seu contingut, d'acord amb les lleis (art. 33.2 CE). Ningú no pot ser privat dels seus béns i drets sinó per una causa justificada d'utilitat pública o interès social, mitjançant la indemnització corresponent i de conformitat amb el que disposen les lleis (art. 33.3 CE). El dret a la propietat és un dret de configuració legal, el contingut i límits del qual han de ser determinats per llei, respectant sempre el seu contingut essencial. El Tribunal Constitucional ha assenyalat que la funció social de la propietat implica la subordinació del dret de propietat a l'interès general, i que els límits imposats pel legislador han de ser *proporcionals* i no poden buidar el dret de contingut.

El dret a un habitatge digne i adequat es reconeix a l'article 47 CE, que imposa als poders públics l'obligació de promoure les condicions necessàries per al seu exercici efectiu. La Llei 12/2023, pel dret a l'ha-

digne i adequat i obliga els poders públics a promoure les condicions necessàries i a establir les normes pertinents per a fer-lo efectiu, posant una atenció especial a evitar l'especulació amb el sòl. Així mateix, aquest dret s'articula i es desenvolupa mitjançant una pluralitat de normes sectorials i competencials, especialment en els àmbits autonòmic i local, així com en l'Estatut d'autonomia de Catalunya (article 26), en el cas català, i en compromisos internacionals com la Carta Social Europea i l'Agenda Urbana de Nacions Unides.

LEGISLACIÓ ESTATAL

La Llei 12/2023, del 24 de maig, pel dret a l'habitatge, representa un punt d'inflexió en el reconeixement i la regulació del dret a accedir a un habitatge digne i adequat a l'Estat espanyol. Es tracta de la primera norma estatal que, després de la Constitució, aborda de manera integral aquesta matèria, fixant les condicions bàsiques destinades a garantir la igualtat en l'exercici d'aquest dret per part de tots els ciutadans i ciutadanes, sens perjudici de les competències pròpies de les comunitats autònomes.

La Llei té com a objectiu principal regular els aspectes imprescindibles per a garantir l'accés en condicions assequibles a un habitatge digne, tot promovent la funció social de la propietat, el deure de destinar l'habitatge a l'ús previst, la seva conservació i la seva rehabilitació. A més, posa un èmfasi especial en la protecció dels col·lectius més vulnerables, com ara les famílies amb menors, els joves, les persones en risc d'exclusió social i els ciutadans que veuen limitades les seves opcions d'accés a un habitatge pel seu nivell d'ingressos o per situacions de desigualtat.

bitatge, desenvolupa aquest mandat establint que la propietat de l'habitatge està subjecta a una funció social, que es concreta en deures com destinar l'habitatge a l'ús habitacional, mantenir-lo i conservar-lo, i evitar la sobreocupació o els usos contraris a l'habitabilitat. El legislador pot imposar limitacions i deures al propietari per a assegurar el compliment de la funció social, sempre que respecti el contingut essencial del dret i actuï de forma proporcionada.

L'equilibri es garanteix mitjançant la *reserva de llei*, que exigeix que qualsevol limitació o deure imposat al dret de propietat sigui establert per una llei formal, estatal o autonòmica, i que respecti el contingut essencial del dret. El *principi de proporcionalitat* exigeix que les limitacions siguin idònies, necessàries i proporcionades, de manera que no privin el propietari de tota utilitat individual del bé. A més, la funció social de la propietat permet la intervenció pública, com l'expropiació forçosa per causa d'interès social, sempre amb la corresponent indemnització. La jurisprudència constitucional ha avalat la constitucionalitat de mesures que, respectant aquests principis, busquen garantir l'accés a l'habitatge i la protecció dels col·lectius vulnerables.

La Llei 12/2023, pel dret a l'habitatge, regula les condicions bàsiques que garanteixen la igualtat en l'exercici dels drets i deures constitucionals relacionats amb l'habitatge, respectant les competències autonòmiques. El contingut del dret de propietat de l'habitatge i els seus deures s'apliquen en tot el territori nacional, llevat del que disposin les normatives autonòmiques específiques.

Algunes comunitats autònomes han desenvolupat normatives pròpies per a assegurar la funció social de l'habitatge, incloent-hi mesures com la cessió obligatòria d'habitatges desocupats, el lloguer social o l'expropiació forçosa en cas d'incompliment de la funció social. El Tribunal Constitucional ha delimitat l'àbast d'aquestes competències i ha declarat inconstitucionals les mesures autonòmiques que envaeixen competències estatals en matèria processal o de bases de les obligacions contractuals, però permet el desenvolupament autonòmic en el marc de les seves competències materials.

Un dels eixos fonamentals de la Llei és la clara definició dels drets (com el dret d'accés a la informació, la sol·licitud d'ajudes i la participació en els programes públics) i deures (com la conservació, respecte al parc d'habitatge, o la transparència en les operacions immobiliàries) dels ciutadans i dels propietaris. La Llei reforça la necessitat d'una actuació pública decidida, tant pel que fa a la promoció i l'increment dels parcs públics d'habitatge, una de les grans mancances històriques de l'Estat, com a la creació de noves fórmules, com ara la figura de l'habitatge assequible incentivat. Aquestes fórmules han d'ajudar a garantir una oferta suficient i estable per a respondre a les necessitats reals de la població, amb una atenció especial a l'àmbit del lloguer social i assequible.

Al mateix temps, la Llei introdueix mesures de transparència i protecció per als consumidors en les operacions de compra, venda i arrendament d'habitatges. Determina quina és la informació mínima que ha de rebre qualsevol persona interessada i estableix unes obligacions específiques de publicitat, informació energètica i condicions d'habitabilitat i accessibilitat. Respon així al mandat constitucional d'oferir garanties i seguretat jurídica tant a compradors com a llogaters, i contribueix a evitar pràctiques abusives o discriminatòries.

Un aspecte especialment rellevant és la regulació de les anomenades «zones tensionades», aquelles àrees on es detecta una pressió especialment alta pel que fa als preus i a la dificultat d'accés a un habitatge per part de la població resident. La Llei faculta les autoritats competents per a definir aquestes zones i preveu l'aplicació de mesures de contenció dels preus, de transparència extra i d'obligacions de col·laboració i informació als anomenats «grans tenidors» (propietaris amb nombrosos immobles d'ús residencial), que podran estar subjectes a obligacions específiques en aquests entorns. Aquestes mesures busquen garantir que l'oferta d'habitatge no sigui només una qüestió de mercat, sinó també d'interès social, i posar fi a pràctiques de retenció especulativa o desocupació injustificada.

La Llei, a més, no deixa de banda la dimensió fiscal: introdueix incentius en l'impost sobre la renda de les persones físiques (IRPF) per a estimular el lloguer a preus assequibles i possibilita recàrrecs en l'impost sobre béns immobles per als habitatges desocupats de manera permanent i no justificada. Inclou, igualment, mesures transitòries i excepcionals per a pal·liar tensions puntuals en l'actualització de les rendes dels lloguers i per a abordar la protecció de les persones que puguin veure's amenaçades per desnonaments, prioritzant sempre la mediació i la cerca de solucions alternatives des del sector públic.

El text legal preveu també la creació d'un inventari actualitzat del parc públic d'habitatge i l'obligació d'elaborar una memòria anual sobre la seva situació i evolució, així com la posada en marxa del Consell Assessor de l'Habitatge, que ha d'ajudar a orientar les polítiques públiques en aquesta matèria.

En definitiva, la Llei 12/2023 fa una aposta per l'habitatge com a dret fonamental i eix de cohesió social, amb la intenció de superar un model centrat gairebé exclusivament en la propietat, i obre la porta a la promoció del lloguer social i a la intervenció pública per a assegurar que tots els ciutadans puguin disposar d'un habitatge digne, adequat i assequible. Tot plegat, respectant les competències de les comunitats autònomes i buscant la col·laboració entre totes les administracions per a donar resposta a un dels principals reptes socials de l'Estat.

4.2. LEGISLACIÓ CATALANA

La Llei 18/2007, pel dret a l'habitatge a Catalunya, constitueix el principal desenvolupament legislatiu del dret a l'habitatge en l'àmbit autonòmic. L'objecte de la Llei 18/2007 és regular el dret a l'habitatge, entès com el dret de tota persona a accedir a un habitatge digne i adequat a la seva situació familiar, econòmica i social. La Llei estableix les actuacions, els drets i les obligacions dels agents públics, privats i socials, defineix les polítiques d'habitatge i els instruments de planificació, fixa els criteris de qualitat i accessibilitat, i estableix mesures per a garantir la protecció dels consumidors i la transparència del mercat immobiliari. També regula el règim jurídic de l'habitatge protegit i les condicions d'adjudicació, gestió i control, així com les mesures d'intervenció administrativa i el règim sancionador. Defineix l'habitatge amb protecció oficial, estableix el règim de preus màxims de venda i lloguer, i regula la vigència de la qualificació de protecció oficial. Per a accedir a aquests habitatges s'exigeix la inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, amb requisits de residència, límits d'ingressos i necessitat d'habitatge. Es preveuen procediments d'adjudicació específics, amb reserves per a col·lectius vulnerables i criteris de prioritat segons l'antiguitat d'inscripció. Finalment, preveu mesures per a evitar la desocupació permanent d'habitatges, com la creació del Registre d'Habitatges Buits i Habitatges Ocupats Sense Títol Habilitant, la possibilitat d'expropiació forçosa per incompliment de la funció social de la propietat, i la imposició de multes coercitives. També estableix la creació del Registre de Grans Tenidors d'Habitatge i regula la intervenció administrativa en la transmissió d'habitatges en zones tensionades, amb dret de tanteig i retracte per part de l'Administració. Aquesta llei s'articula amb altres normes urbanístiques i socials, configurant un marc integrat que busca fer efectiu el dret a l'habitatge dins l'ordenament jurídic català⁶ en coherència amb els objectius d'equitat territorial, inclusió social i justícia espacial.

4.3. POLÍTIQUES DE SÒL I PLANEJAMENT URBANÍSTIC

La legislació en matèria de polítiques de sòl i planejament urbanístic es fonamenta en la coexistència de la normativa estatal, que estableix les condicions bàsiques d'igualtat i el

6. A més de la Llei 18/2007, destaquen la Llei 24/2015, que estableix mesures urgents per a afrontar situacions d'emergència habitacional i la pobresa energètica, i la Llei 4/2016, que regula mesures específiques per a protegir el dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial. Aquestes lleis complementen la regulació general i introdueixen instruments com la mediació, l'expropiació temporal, l'obligació de reallotjament i ajudes econòmiques. Per altra banda, el Decret 75/2014 aprova el Pla per al dret a l'habitatge, que desplega la Llei 18/2007 i regula els programes d'ajudes, la promoció d'habitatge protegit, la mediació per lloguer social, la cessió d'habitatges a l'Administració i altres actuacions socials. Aquest Pla es complementa amb altres decrets i resolucions que desenvolupen aspectes concrets, com les condicions d'habilitat (Decret 141/2012) o el règim de cèdules d'habilitat. Les lleis i els decrets esmentats preveuen mesures com la mediació en casos de sobreendeutament, l'expropiació temporal d'habitatges buits, l'obligació de reallotjament per a grans tenidors en determinats supòsits, ajudes per a mantenir l'ús de l'habitatge habitual i la creació de comissions de coordinació per a situacions d'emergència social.

règim jurídic del sòl, i la normativa autonòmica catalana, que desenvolupa i concreta aquestes bases en l'àmbit territorial de Catalunya. Les normes més rellevants són el text refós de la Llei del sòl estatal (Reial decret legislatiu 7/2015, del 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana), la Llei catalana d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme), la Llei catalana pel dret a l'habitatge (Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge), així com el Reglament d'urbanisme de Catalunya (Decret 305/2006, del 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme) i altres disposicions sectorials.

La Llei del sòl estatal vigent regula les condicions bàsiques per a garantir la igualtat en l'exercici dels drets i el compliment dels deures constitucionals relacionats amb el sòl, així com les bases econòmiques i mediambientals del règim jurídic del sòl i la responsabilitat patrimonial de les administracions públiques. Té caràcter bàsic i s'aplica a tot el territori estatal, respectant les competències exclusives de les comunitats autònomes en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i habitatge. El seu contingut inclou la regulació de les situacions bàsiques del sòl (rural i urbanitzat), els drets i deures dels propietaris i la valoració del sòl.

A Catalunya, la competència exclusiva en matèria d'urbanisme i habitatge està reconeguda en els articles 137 i 149 de l'Estatut d'autonomia. El desenvolupament normatiu es concreta en el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRUCAT), que regula el règim urbanístic del sòl, els instruments de planejament urbanístic (plans directors, plans d'ordenació urbanística municipal, normes de planejament, etc.), la gestió i execució urbanística, així com els drets i deures dels propietaris. El Reglament d'urbanisme de Catalunya (RUCA) complementa aquesta regulació. A més, la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, estableix les polítiques públiques d'habitatge, la regulació del parc d'habitatge protegit i els instruments d'intervenció en el mercat del sòl i l'habitatge.

El traspàs de funcions a la Generalitat de Catalunya en matèria d'urbanisme es va concretar mitjançant disposicions específiques que determinen la participació de l'Estat en determinats supòsits d'interès supraregional o estratègic, però la regulació i aprovació dels instruments de planejament i la gestió urbanística corresponen, en general, a la Generalitat i als ens locals.

4.4. NORMATIVA TÈCNICA

A escala estatal, la principal norma que regula la tècnica de l'edificació, el manteniment i l'ús de l'habitatge, és la Llei 38/1999, del 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (LOE), que ordena el procés edificatori establint les obligacions i responsabilitats dels agents que hi intervenen, així com les garanties per a assegurar la qualitat i la protecció dels usuaris. La LOE defineix els requisits bàsics de la construcció, funcionalitat, seguretat i habitabilitat, que han de complir-se en el projecte, l'execució, el manteniment i l'ús dels edificis. La LOE queda completada pel Reial decret 314/2006, que aprova el Codi tècnic de l'edificació (CTE) i concreta aquestes exigències bàsiques de qualitat per a edificis de nova construcció i intervencions en edificis existents. A més, la normativa estatal estableix l'obligació de lliurar la documentació tècnica i de manteniment als propietaris i usuaris finals.

Per la seva part, Catalunya disposa de competència exclusiva en matèria d'habitatge, incloent-hi la planificació, ordenació, inspecció, control, qualitat de la construcció, habitabilitat, sostenibilitat i manteniment. La Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i el Decret legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, són les normes bàsiques autonòmiques i estableixen que les edificacions han de complir condicions de funcionalitat, seguretat, salubritat, sostenibilitat i accessibilitat, i que la seva adequació s'acredita mitjançant inspeccions tècniques. El llibre de l'edifici és obligatori i recull les dades principals, les garanties i el règim jurídic de l'edifici, i ha de lliurar-se als adquirents i a la comunitat de propietaris. La primera ocupació d'un edifici a Catalunya està sotmesa a comunicació prèvia i requereix la cèdula d'habilitat, que acredita el compliment de les condicions de qualitat. A més, la normativa catalana regula la documentació que s'ha de lliurar en la transmissió d'habitatges, inclosos plànols, garanties, cèdula d'habilitat i llibre de l'edifici.

Tant la normativa estatal com l'autonòmica imposen el deure de manteniment adequat dels edificis per a garantir la seguretat, la salubritat i l'ornat públic. A Catalunya, el propietari o la comunitat de propietaris han de consignar en el llibre de l'edifici les tasques de manteniment, incidències i reformes. La pèrdua de les condicions mínimes d'habilitat comporta la revocació de la cèdula d'habilitat i pot donar lloc a mesures de conservació o rehabilitació. La normativa també preveu la inspecció tècnica periòdica dels edificis per a verificar-ne l'estat i el compliment dels requisits legals.

4.5. LEGISLACIÓ SOBRE ARRENDAMENTS

La Llei d'arrendaments urbans regula els drets i deures dels arrendadors i arrendataris, i constitueix una peça clau en l'estructura del mercat de lloguer d'habitatges. Aquesta regulació ha estat objecte de reformes en les darreres dècades, amb l'objectiu d'adaptar-se a l'evolució del context socioeconòmic i a la creixent tensió entre l'accés a l'habitatge i la rendibilitat del capital immobiliari. Les modificacions han afectat aspectes com la durada mínima dels contractes, els increments anuals de la renda, els mecanismes de renovació automàtica, les garanties exigibles i els terminis de preavís. Destaquen especialment la Llei 29/1994, d'arrendaments urbans (LAU), que va introduir una liberalització inicial del mercat, i les reformes successives, incloses les del 2013, el 2019 i el 2023, que han tornat a introduir mecanismes de protecció per a l'arrendatari.

Amb l'aprovació de la Llei 12/2023, pel dret a l'habitatge, s'incorporen instruments específics de control del mercat en zones declarades tensionades, com la limitació dels increments de renda en funció d'índexs de referència públics i la regulació de les condicions de contractació en funció de la condició de gran tenidor.⁷

Els objectius polítics que han guiat aquestes reformes són múltiples i sovint contradictoris: d'una banda, garantir l'estabilitat i l'accessibilitat per als arrendataris mitjançant la

7. El SERPAVI és el sistema estatal de referència del preu del lloguer de l'habitatge. Vegeu la publicació de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona *Informe sobre la nova regulació del lloguer a Espanya*, escrit per Josep Lladós.

regulació de preus i condicions; de l'altra, preservar la seguretat jurídica i l'atractiu del mercat per als propietaris i inversors. Aquesta tensió ha donat lloc a una regulació complexa i canviant, que reflecteix els debats polítics i socials sobre com equilibrar el dret a l'habitatge amb la llibertat contractual i la funció econòmica de la propietat. A més, el paper de les comunitats autònomes, especialment a Catalunya, ha estat decisiu en la introducció de normatives complementàries i més restrictives, com va ser el cas de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, declarada parcialment inconstitucional, però que va establir un precedent en la intervenció pública del mercat de lloguer.⁸

4.6. FISCALITAT IMMOBILIÀRIA

La fiscalitat immobiliària és un element determinant en la configuració del mercat d'habitatge, ja que influeix tant en la viabilitat econòmica de la promoció immobiliària com en la capacitat d'accés i manteniment de l'habitatge per part de la ciutadania. El marc tributari espanyol genera una pressió acumulada que acompanya tot el procés immobiliari: des de la transformació del sòl i la construcció de l'habitatge fins a la seva transmissió i posterior tinença. Aquesta successió d'impostos situa la propietat immobiliària en una posició diferencial respecte d'altres sectors econòmics, amb un impacte directe en els preus finals i en la configuració de l'oferta i la demanda.

4.6.1. Fiscalitat en el procés de promoció d'habitatges

- Transformació del sòl i llicències municipals d'obra: les operacions urbanístiques i de requalificació suporten càrregues fiscals com l'IVA en les transmissions de terrenys urbanitzats i l'impost sobre actes jurídics documentats (AJD) en l'atorgament d'escriptures públiques. Quan la compra del sòl no està subjecta a l'IVA, també pot meritarse l'impost de transmissions patrimonials (ITP), que en ser no compensable repercuteix directament en el cost final del sòl desenvolupat. A escala local, els ajuntaments exigeixen la taxa per llicències urbanístiques i l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO), amb un tipus fixat per cada municipi fins a un màxim del 4 % sobre el cost d'execució material, així com taxes per l'ocupació del domini públic vinculades a l'execució d'obres (bastides, contenidors de runa, reserves d'estacionament).

- Construcció i promoció: l'IVA grava la contractació d'obres i serveis, mentre que l'AJD recau sobre el finançament hipotecari i altres documents notariais vinculats. A aquests tributs s'afegeixen l'ICIO i les taxes municipals, recollides pels ajuntaments. Aquest conjunt d'impostos i taxes augmenta els costos de promoció i s'incorpora al preu de venda final.

8. Vegeu a *Urban Studies* «Accommodating “generation rent”: Unsettling dominant discourses on rental housing reform in Catalonia and Spain», escrit per Lorenzo Vidal, Javier Gil i Miguel A. Martínez, on s'exposen els diferents punts de vista d'actors que intervenen en el mercat immobiliari, en referència a aquesta llei.

4.6.2. *Fiscalitat en la transmissió d'habitatges*

- Compra d'habitatge nou: està subjecta a l'IVA i a l'AJD, amb tipus impositius que poden variar segons la comunitat autònoma i la destinació de l'habitatge. En el cas dels habitatges acollits al règim de protecció oficial, l'IVA aplicable és el reduït (10 % amb caràcter general i 4 % en determinats supòsits d'habitatge protegit de règim especial o de promoció pública).
- Compra d'habitatge usat: està gravada per l'ITP, competència autonòmica. Cada comunitat autònoma defineix la seva pròpia escala tributària i pot establir tipus reduïts o bonificacions per a col·lectius específics (joves, famílies nombroses, habitatge habitual).
- Plusvàlues: la venda d'immobles genera rendiments subjectes a l'IRPF per guany patrimonial, així com l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana (plusvàlua municipal), gestionat pels ajuntaments.

4.6.3. *Fiscalitat en la tinença d'habitatges*

- Impost sobre béns immobles (IBI): és el tribut local recurrent que grava la propietat i que pot incloure recàrrecs en cas de desocupació permanent.
- IRPF: la seva incidència varia segons la destinació de l'immoble. L'habitatge habitual no genera rendiments subjectes a tributació i només pot donar dret a deduccions en aquells casos en què encara s'aplica el règim transitori de la deducció per inversió en habitatge habitual. Els altres habitatges a disposició del titular (segones residències o immobles buits) imputen una renda immobiliària fictícia en la base general, calculada com un percentatge sobre el valor cadastral. En el cas dels habitatges llogats, els rendiments es declaren com a rendiments del capital immobiliari, amb la possibilitat de deduir despeses (reparacions, assegurances, IBI, amortització, etc.) i amb reduccions específiques sobre el rendiment net, segons el cas.
- Impost de societats: les societats mercantils dedicades al lloguer d'habitatges tributen per l'impost de societats, amb la possibilitat de deduir despeses i amortitzacions derivades de la gestió del parc immobiliari. Existeix també la figura de les societats de lloguer d'habitatges, que poden gaudir de determinades reduccions en el tipus impositiu de societats (per sota del tipus general) si mantenen un parc destinat al lloguer durant un període mínim de temps i compleixen unes condicions legals específiques. Les societats cotitzades anònimes d'inversió en el mercat immobiliari (SOCIMI) gaudeixen d'un règim fiscal especial en l'impost de societats sempre que compleixin determinats requisits. Aquest règim busca incentivar la inversió i la professionalització del mercat del lloguer, encara que ha generat debat sobre el seu impacte en l'oferta d'habitatge assequible.
- Impost sobre el patrimoni: aplicable a persones físiques amb patrimonis elevats, pot incidir en la gestió de parcs d'habitatges. No obstant això, la seva aplicació no és homogènia a tot l'Estat. A Catalunya es manté vigent amb un mínim exempt general de 500.000 euros i amb tipus progressius que poden arribar al 2,75 %, la qual cosa el converteix en un element de pressió fiscal notable sobre la propietat immobiliària.

- Impost sobre successions i donacions (ISD): incideix en la transmissió intergeneracional del parc immobiliari, amb regulació autonòmica i possibilitat de bonificacions segons el grau de parentiu i la destinació de l'immoble.

4.6.4. *Fiscalitat correctora i incentius*

- El sistema fiscal també integra deduccions i bonificacions amb objectius socials i ambientals: deduccions per lloguer d'habitatge habitual, estímuls a la rehabilitació energètica, reduccions d'impostos per a habitatge protegit o polítiques locals de suport a col·lectius vulnerables.

El conjunt d'impostos que graven el sòl, la construcció, la transmissió i la tinença conforma un escenari de fiscalitat acumulada que encareix el preu final de l'habitatge i condiciona la rotació i mobilitat del parc residencial. Al mateix temps, constitueix una font essencial de finançament per a tots els nivells de l'Administració pública, convertint la fiscalitat immobiliària en un instrument clau de la política pública: pot actuar com a mecanisme de redistribució i accés a l'habitatge, però també com a barrera si no es modula adequadament en funció dels objectius socials i econòmics.⁹

4.7. GOVERNANÇA MULTINIVELL

La política pressupostària en matèria d'habitatge constitueix una expressió clau del compromís públic amb aquest dret social. Les diferents administracions públiques (estatal, autonòmica i local) hi tenen un paper fonamental, tot i que amb nivells de competència, capacitat financera i instruments diversos. A escala estatal, el Govern central estableix els marcs generals de finançament a través dels plans estatals d'habitatge, que fixen els programes subvencionables (rehabilitació, parc de lloguer assequible, ajuts al lloguer, etc.) i cofinancen actuacions conjuntes amb les comunitats autònomes.

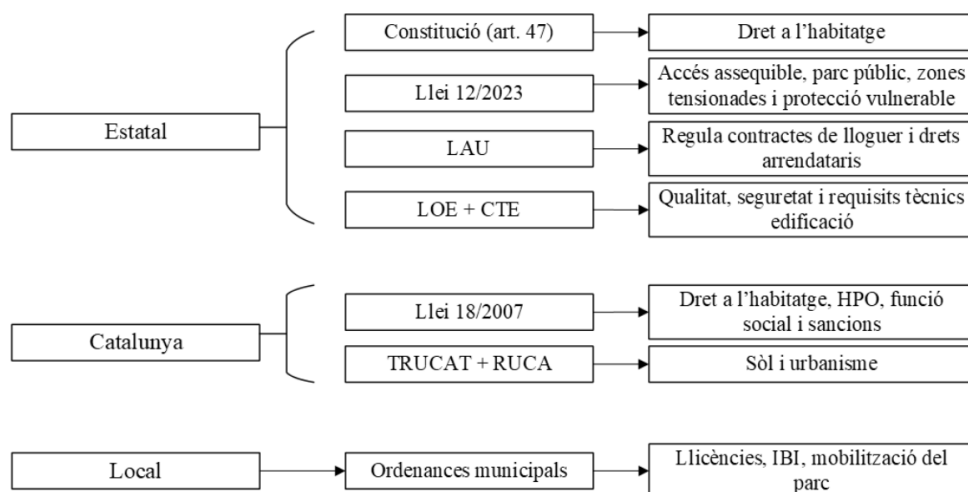
Les comunitats autònomes, com la Generalitat de Catalunya, tenen competències exclusives en habitatge i gestionen els recursos provinents de l'Estat, als quals poden afegir fons propis. A través de pressupostos propis, plans territorials d'habitatge i convocatòries específiques, poden desenvolupar actuacions en matèria de construcció d'habitatge protegit, rehabilitació, adquisició d'habitatges per a lloguer social, o mesures de mediació i emergència residencial. Els criteris d'assignació es basen sovint en indicadors de necessitat social, situació de vulnerabilitat, equitat territorial i eficiència de la despesa.

9. L'informe de l'Institut d'Estudis Econòmics ofereix una anàlisi exhaustiva de la fiscalitat de l'habitatge a Espanya en comparació amb altres països de l'OCDE i la UE. Conclou que la càrrega tributària efectiva sobre la inversió immobiliària és significativament superior a la mitjana europea, ja que arriba fins al 30,3 % en el cas de l'habitatge en propietat i al 44 % en el lloguer. L'estudi detalla com els impostos intervenen en totes les fases del cicle immobiliari (adquisició, tinença i transmissió) i estima que fins a un 25 % del preu final d'un habitatge pot correspondre a impostos, cosa que encareix l'accés i limita la mobilitat residencial.

Els ajuntaments, com a administracions més properes a la ciutadania, tenen un paper clau en l'execució directa de polítiques d'habitatge, especialment en els àmbits de la promoció d'habitatge públic, la gestió del parc municipal, l'atenció a l'exclusió residencial o la rehabilitació urbana. El seu marge d'actuació depèn fortament dels recursos propis i de la capacitat de coordinar-se amb altres nivells de l'Administració. Alguns municipis disposen de societats públiques d'habitatge o consorcis metropolitans que executen polítiques amb més escala i continuïtat. En conjunt, la despesa pública en habitatge a Espanya i Catalunya ha estat històricament per sota de la mitjana europea, tot i que en els darrers anys s'han intensificat els esforços per augmentar els recursos, especialment a través de fons europeus orientats a la rehabilitació energètica i la millora del parc existent, com és el cas de la iniciativa Next Generation EU.¹⁰

L'eficàcia de la política pressupostària depèn tant del volum de recursos com de la seva orientació estratègica, la qualitat en l'execució i la capacitat de monitoratge i avaluació d'impacte. Per això, cada cop més es reclama una governança multinivell coordinada i amb criteris compartits d'equitat, eficiència i sostenibilitat social.

Quadre resum legislatiu sobre el mercat d'habitatge



5. ANÀLISIS DEL MERCAT PER TIPOLOGIES

La complexitat del mercat d'habitatge exigeix una mirada que vagi més enllà de les magnituds agregades i que consideri les diferents tipologies que el conformen. No tots els habitatges responen a les mateixes lògiques d'ús, ni tots els agents que hi intervenen tenen

10. La iniciativa Next Generation és un instrument de recuperació temporal per a donar suport a la recuperació econòmica d'Europa després de la COVID-19 i construir un futur més verd, més digital i més resilient. En relació amb l'habitatge a Catalunya, participa en la millora de diferents maneres. Es pot consultar a la pàgina web de la Generalitat <https://fonseuropeus.gencat.cat/ca/next-generation-catalunya/>.

els mateixos objectius. Per això, resulta imprescindible distingir entre les diverses categories d'habitatge i entendre com interactuen en un mateix entorn econòmic i social. Aquesta classificació no només permet captar millor les dinàmiques de fons del mercat, sinó que també ajuda a identificar els reptes específics i les respostes polítiques necessàries per a cada segment.

La diferenciació entre venda i lloguer, habitatge nou i de segona mà, habitatge lliure i protegit, o bé entre habitatge principal, secundari, buit i d'ús alternatiu, configura un mapa complex en què conflueixen interessos patrimonials, financers, socials i territorials. A més, cada tipologia es regeix per condicions normatives i fiscals específiques, i atrau perfils de demanda diferenciats, fet que configura un mercat divers amb importants asimetries i segmentacions que en dificulten l'equilibri i la cohesió global.

Analitzar el mercat per tipologies permet, doncs, entendre millor les tensions entre estabilitat i flexibilitat, entre ús social i lògica especulativa, entre eficiència econòmica i sostenibilitat urbana. També fa possible posar en relleu la interacció entre els actors públics i privats, i valorar com les transformacions socials, demogràfiques i tecnològiques redefeixen les necessitats d'habitatge i les formes d'accés a aquest bé essencial.

5.1. VENDA *VERSUS* LLOGUER

Tot i formar part d'un mateix mercat, la venda i el lloguer d'habitatges responen a lògiques divergents. La compravenda suposa una inversió a llarg termini, amb implicacions patrimonials, financeres i residencials profundes. Es vincula habitualment a l'estabilitat residencial, l'arrelament territorial i l'acumulació de capital familiar, i acostuma a ser finançada mitjançant una combinació de recursos propis, estalvi o capital, i crèdit financer, normalment en format de garantia hipotecària. Malgrat això, pot comportar riscos com la pèrdua de valor en contextos de crisi o una menor mobilitat geogràfica. El lloguer, en canvi, s'identifica amb més flexibilitat, menor inversió inicial i capacitat d'adaptació a canvis vitals o laborals, però implica sovint inestabilitat, inseguretat de permanència i exposició a increments de preus. Normativament també divergeixen: mentre que la propietat garanteix el control ple de l'actiu, el lloguer està regulat per normes sobre durada, actualització de rendes, fiances i drets de l'arrendatari. Econòmicament, la propietat pot generar plusvàlues i rendes passives, però implica costos de manteniment i impostos, i el lloguer representa una despesa recurrent que no genera capital, però pot optimitzar recursos en períodes d'incertesa o transició.

Cal diferenciar, dins del mercat de la compravenda, entre els compradors que adquireixen l'habitatge per a ús propi (com a usuaris directes) i els que ho fan amb finalitats d'inversió. Aquests darrers poden operar de manera individual, acumulant patrimoni immobiliari amb l'objectiu d'obtenir rendiments a través del lloguer o la revalorització, o bé de manera col·lectiva a través de societats, fons d'inversió o altres figures jurídiques. La presència d'inversors institucionals pot tenir un impacte significatiu en el mercat, tant en la fixació de preus com en la disponibilitat d'oferta per a compradors amb finalitats residencials.

Els inversors institucionals en el mercat d'habitatge operen amb objectius de rendibilitat a llarg termini i habitualment centren les seves inversions en àrees urbanes consolidades. Dins d'aquest grup cal distingir entre inversors privats, com fons d'inversió, societats patri-

monials, asseguradores i empreses immobiliàries, i inversors públics, com les empreses municipals d'habitatge, les agències públiques autonòmiques o els fons sobirans que intervenen en el mercat residencial amb finalitats socials.

Els inversors privats busquen optimitzar la rendibilitat del seu capital mitjançant lloguers, revalorització dels actius o operacions a curt termini. No obstant això, alguns d'aquests actors també participen en segments del mercat protegit o social, especialment quan s'estableixen aliances amb el sector públic o es creen instruments de col·laboració publicoprivada que garanteixen una rendibilitat raonable i estable a llarg termini. Aquesta tendència s'ha observat en iniciatives de lloguer assequible impulsades per entitats financeres o fons d'inversió amb sensibilitat social, especialment en països del centre i el nord d'Europa.

Per la seva part, els inversors públics actuen amb l'objectiu de garantir l'accés a l'habitatge, mantenir l'equilibri territorial o estabilitzar el mercat, i sovint participen en promocions de lloguer assequible, regeneració urbana o adquisicions per a incrementar el parc públic. La interacció entre aquestes dues tipologies d'inversors i el marc regulador existent és clau per a entendre la configuració del mercat residencial i les seves tensions actuals.

5.2. HABITATGE NOU *VERSUS* HABITATGE DE SEGONA MÀ

La distinció entre habitatge nou i habitatge de segona mà té implicacions urbanístiques, ambientals i socials. L'habitatge nou, sovint vinculat a desenvolupaments perifèrics, pot fomentar l'expansió urbana i la dispersió territorial, amb conseqüències com l'augment del consum de sòl, la dependència del vehicle privat o la necessitat d'infraestructures noves. No obstant això, sol incorporar millores en eficiència energètica, accessibilitat i tecnologia constructiva. L'habitatge de segona mà, per la seva banda, es troba principalment en àrees consolidades i afavoreix la compactació urbana, la reutilització del parc existent i la regeneració del teixit residencial. Té més varietat tipològica i, sovint, un preu més assequible, però pot requerir rehabilitacions estructurals o energètiques. En termes d'accés, el mercat de segona mà és més abundant i diversificat, però també està més exposat a dinàmiques especulatives. Les preferències dels demandants entre ambdues opcions responen a factors generacionals, culturals i econòmics.

El creixement demogràfic i la transformació de les estructures familiars, amb l'increment de llars unipersonals, parelles sense fills o models de convivència intergeneracional, exigeixen una adaptació estructural del parc d'habitatge. Aquestes noves formes de llar, juntament amb les migracions internes i internacionals, generen una demanda específica que el parc consolidat, especialment el localitzat als centres urbans densos i amb escassa disponibilitat de sòl, sovint no pot satisfer. A més, molts dels edificis existents presenten limitacions físiques o normatives per a la seva transformació o densificació. Per aquest motiu, es fa necessari el desenvolupament d'obra nova que, més enllà de respondre al creixement quantitatiu, permeti introduir innovacions tipològiques, millores d'eficiència energètica i criteris de sostenibilitat ambiental i social. Aquest desenvolupament hauria de prioritzar la integració urbana, la diversitat funcional i la proximitat als serveis, evitar l'expansió perifèrica descontrolada i apostar per models de ciutat compacta, equilibrada i resiliència.

La nova realitat social i demogràfica està donant lloc a noves tipologies d'habitatge, com els microapartaments, els cohabitatges o les promocions de coallotjament (*coliving*), pensats per a donar resposta a perfils de població més jove, altament mòbil i amb capacitat econòmica limitada, i a llars formades per un nombre menor de persones. Aquesta tendència s'ha accentuat especialment a les grans ciutats, on la mobilitat laboral, educativa i familiar ha esdevingut una constant, i on l'escassetat d'habitatge assequible fa que el lloguer sigui l'opció preferida per una part creixent de la població. El mercat, tant públic com privat, ha començat a adaptar-se a aquesta demanda més nòmada dissenyant habitatges amb superfícies més reduïdes, espais comuns compartits i serveis complementaris. En ciutats com Viena, Amsterdam o Barcelona ja s'estan promovent iniciatives públiques i mixtes que incorporen aquests nous formats residencials dins de polítiques d'habitatge assequible, orientades tant a joves professionals com a col·lectius vulnerables. Aquesta evolució tipològica del parc d'habitatge reflecteix l'impacte directe dels canvis socials sobre la morfologia urbana i planteja nous reptes en termes de regulació, fiscalitat i drets d'ús.

5.3. HABITATGE LLIURE *VERSUS* HABITATGE PROTEGIT

Aquestes categories defineixen el grau d'intervenció pública en la producció i distribució d'habitatge. L'habitatge lliure està sotmès exclusivament a les regles del mercat, ja que la localització, el preu i les condicions d'accés es determinen per l'oferta i la demanda. Tot i oferir diversitat i ubicacions més atractives, tendeix a tenir preus elevats i a excloure col·lectius amb rendes modestes. L'habitatge protegit, en canvi, forma part d'una política pública orientada a garantir el dret a l'habitatge. Està regulat per condicions específiques d'accés (llindars de renda i requisits de residència), preus màxims i períodes de protecció.¹¹

L'habitatge protegit té una presència reduïda al parc total (per sota del 2 % a Catalunya, segons una nota de premsa de la Generalitat publicada el 8 de febrer de 2024) i una distribució territorial desigual. Aquesta feble implantació de l'habitatge protegit a Espanya té arrels històriques. Durant el franquisme, especialment a partir dels anys cinquanta, es van impulsar promocions d'habitatge protegit en règim de propietat com a forma de control social i com a instrument per a la consolidació de les classes mitjanes, tot desplaçant el lloguer com a fórmula dominant. A partir de la Transició democràtica, es va mantenir una política centrada en la promoció de l'habitatge de protecció oficial en règim de compravenda, sovint amb períodes de protecció limitats, fet que ha provocat que una gran part d'aquest parc acabi integrat de nou en el mercat lliure. A partir de l'any 2000 es va començar a posar més èmfasi en el lloguer protegit, però la crisi financera del 2008 i les retallades pressupostàries van frenar aquest impuls. Només en els darrers anys, arran de l'emergència habitacional i la pressió social, s'ha recuperat el discurs i la planificació orientada a consolidar un parc permanent de lloguer assequible i protegit, seguint models europeus. No obstant això, l'oferta continua

11. El Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana (MIVAU) va publicar el *Butlletí especial d'habitatge social 2024*, on analitza el parc d'habitatge i unes enquestes que ajuden a diferenciar entre les diferents tipologies d'habitatge i els seus usos.

sent molt limitada i la dependència del sòl disponible i de la col·laboració publicoprivada en condiciona greument l'efectivitat.

Cal una planificació decidida i una dotació constant de sòl per a consolidar el parc d'habitatge protegit. Aquest objectiu no es pot assolir només amb la iniciativa privada, sinó que requereix la implicació activa de les administracions en la qualificació del sòl, l'assignació de règims de protecció duradors i la promoció directa o col·laborativa de nous habitatges. També són necessaris ajuts econòmics, subvencions i facilitats de finançament per a afavorir la construcció i l'accés. Sense aquestes eines, no és possible garantir un parc d'habitatge assequible, estable i suficient.

5.4. HABITATGE PRINCIPAL, SECUNDARI, BUIT I D'ÚS ALTERNATIU

La classificació funcional dels habitatges és clau per a diagnosticar l'ús real del parc residencial i per a comprendre com es distribueixen i s'utilitzen els recursos habitacionals dins un territori.

L'habitatge principal és aquell on una persona o una unitat de convivència estableix la seva residència habitual, i pot identificar-se mitjançant padrons municipals, consums domèstics regulars (aigua, electricitat, gas) o declaracions fiscals. Aquest tipus d'habitatge constitueix el nucli de la vida quotidiana, és a dir, és l'espai on es desenvolupa la major part de l'activitat personal, familiar i social, i per això és també on es construeix el concepte de *llar* en un sentit ple: un espai d'arrelament, seguretat, identitat i pertinença.

Aquest vincle amb la llar va més enllà de l'aspecte físic o patrimonial de l'habitatge, i té una dimensió emocional, relacional i simbòlica fonamental. És per això que la protecció de l'habitatge principal té un valor jurídic i social destacat en nombroses legislacions, especialment en contextos en què es tracten drets fonamentals com la inviolabilitat del domicili, la seguretat residencial o la inclusió comunitària. Distingir adequadament els habitatges principals dels habitatges amb altres usos permet orientar millor les polítiques públiques, garantir el dret a una llar digna i dissenyar estratègies efectives per a fer front a la desocupació injustificada o a la conversió especulativa del parc residencial.

L'habitatge principal pot estar ocupat tant en règim de propietat com en règim de lloguer, i en cada cas comporta implicacions diferents pel que fa a l'estabilitat, els drets, els costos i la relació amb l'immoble. En el cas del lloguer, que constitueix una opció creixent entre col·lectius joves, famílies amb rendes modestes o persones en situació de mobilitat, la legislació espanyola, especialment mitjançant la LAU, estableix un marc mínim de protecció per als arrendataris. Aquesta norma limita la llibertat de pacte entre les parts en qüestions essencials com la durada mínima del contracte (actualment de cinc anys per a persones físiques arrendadores, o de set si són persones jurídiques), la pròrroga obligatòria i les condicions de revisió de la renda.

Aquestes garanties tenen com a objectiu assegurar la continuïtat de la llar i evitar situacions d'inseguretat residencial que podrien derivar en desnonaments per causes econòmiques o especulatives. La LAU també preveu regulacions específiques sobre les despeses a càrrec de cada part, les fiances, les causes de resolució anticipada i els mecanismes de notifica-

ció. No obstant això, el grau de protecció efectiva pot variar en funció de la pressió del mercat, l'actitud dels operadors immobiliaris i la capacitat de les administracions de supervisar i sancionar els incompliments. En aquest context, el règim de lloguer de l'habitatge principal esdevé un element central en el debat sobre el dret a la llar, i la seva regulació ha anat adquirint una importància creixent dins les polítiques públiques d'habitatge.

L'habitatge secundari, de caràcter vacacional o esporàdic, s'ubica principalment en zones turístiques com la costa o la muntanya, i s'utilitza de forma intermitent. Es distingeix per la manca d'empadronament i els consums irregulars. A diferència de l'habitatge principal, no forma part de la llar habitual, sinó que es fa servir com a espai de desconexió o lleure. Sovint representa una fórmula d'estalvi: moltes famílies adquireixen una segona residència com a actiu tangible que pot valoritzar-se, generar ingressos puntuals o transmetre's familiarment. Aquesta funció d'estalvi conservador, vinculada emocionalment a l'entorn, reforça el seu valor dins del patrimoni familiar.

Aquest tipus d'habitatge té una demanda especialment significativa per part de compradors estrangers, atrets per l'oferta climàtica, cultural i econòmica d'Espanya. En moltes zones del litoral mediterrani, les illes Balears i les Canàries, una proporció elevada de les transaccions d'habitatge es correspon amb segones residències adquirides per ciutadans procedents d'Alemanya, el Regne Unit, França o els països nòrdics. Aquesta dinàmica internacional té un impacte directe sobre els preus, la disponibilitat d'habitatge per als residents locals i la configuració socioeconòmica de certs municipis. En alguns casos, es produeix una gentrificació turística que expulsa la població resident i transforma els usos tradicionals del sòl.

Finalment, el seu ús comporta implicacions territorials i ambientals: sovint contribueix a la pressió urbanística en entorns fràgils, genera infrautilització de serveis públics i pot afavorir dinàmiques especulatives si es concentra en mercats locals amb escassa oferta residencial. Tanmateix, també pot representar una font de dinamització econòmica per a municipis petits si es gestiona de manera equilibrada. La planificació urbanística i les polítiques d'habitatge han de tenir en compte aquesta categoria per a evitar la dualització funcional dels territoris i garantir l'accés efectiu a la llar habitual per part de la població resident.

Els habitatges buits constitueixen una categoria particular dins del parc residencial: són immobles que, tot i estar potencialment en condicions d'ús, romanen desocupats durant períodes prolongats de temps. La seva identificació és complexa i sovint es basa en indicadors indirectes com l'absència de consum domèstic (aigua, gas, electricitat), la manca d'activitat registral, la inexistència de contractes de serveis actius o la no inclusió en el padró municipal.

Tanmateix, cal matisar aquesta categoria, ja que molts dels habitatges classificats com a buits es troben en municipis amb escassa demanda residencial, envelliment demogràfic o dèficits estructurals d'activitat econòmica. En aquests contextos, l'abandonament progressiu de l'habitatge s'explica per la manca d'oportunitats i d'interès de mercat, o bé per l'estat deficient dels immobles, que en dificulta l'ús efectiu sense una inversió significativa en rehabilitació. Aquesta situació contrasta amb la percepció i el debat públic a les grans ciutats, com Barcelona o Madrid, on sovint es denuncia l'existència massiva d'habitatges buits, però on en realitat el parc efectivament desocupat és molt reduït a causa de la forta demanda, la rendibilitat potencial i el moviment constant del mercat.

Algunes estadístiques oficials, com les de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), poden oferir una imatge esbiaixada o poc precisa del fenomen, ja que no sempre discriminen entre habitatges buits estructurals, temporals o no aptes per a l'ús immediat. Davant d'això, diversos municipis han començat a elaborar censos propis mitjançant l'encreuament de dades administratives, inspeccions *in situ* o sistemes d'intel·ligència de dades. Així mateix, han proliferat polítiques que preveuen l'aplicació de taxes o recàrrecs fiscals sobre els habitatges desocupats amb voluntat dissuasiva, així com instruments de mediació o mobilització cap a usos socials. L'abordatge dels habitatges buits requereix, per tant, una anàlisi territorialitzada, criteris tècnics robustos i una combinació d'incentius i mesures correctores que distingeixin entre situacions de desocupació involuntària i conductes especulatives.

Els habitatges d'ús alternatiu inclouen els que, tot i tenir condicions per a l'habitatge habitual, s'utilitzen amb finalitats diferents de la residència permanent. Aquesta categoria se subdivideix en diverses modalitats que presenten característiques i problemàtiques específiques:

- **Lloguer turístic:** consisteix en la cessió d'habitatges complets per períodes curts, habitualment dies o setmanes, a visitants temporals. Ha experimentat un gran creixement amb l'auge de plataformes digitals com Airbnb o Booking. Aquesta modalitat concentra una elevada rendibilitat per als propietaris, però redueix significativament l'oferta per a lloguer residencial, fet que genera tensions veïnals i problemes de convivència i gentrificació, especialment en zones amb elevada afluència turística.¹²

- **Lloguer de temporada:** es refereix al lloguer d'habitatges per períodes limitats, generalment d'entre un mes i menys d'un any, per motius laborals, acadèmics, mèdics o altres circumstàncies específiques. Aquest tipus de lloguer es caracteritza per una elevada rotació dels llogaters i una orientació a perfils que valoren la immediatesa, la flexibilitat i la ubicació, com ara professionals desplaçats, estudiants o persones en transició residencial. Els habitatges destinats a aquest ús solen estar completament moblats i equipats, la qual cosa incrementa el seu atractiu, però també implica despeses més elevades de manteniment, gestió i reposició. Malgrat que el lloguer de temporada no està subjecte a les condicions de durada mínima ni a algunes de les garanties de la LAU pròpies del lloguer habitual, aquesta modalitat compleix una funció específica dins del mercat residencial i forma part del ventall legítim d'opcions que responen a les noves formes de mobilitat i habitatge. La seva regulació ha de trobar l'equilibri entre flexibilitat i protecció dels drets, i evitar-ne un ús fraudulent per a esquivar la normativa del lloguer permanent.¹³

- **Lloguer d'habitacions:** es tracta de la cessió d'ús d'una part de l'habitatge, sovint sense contracte formal ni regulació específica. Aquesta fórmula és freqüent entre es-

12. Consulteu el text oficial de la normativa publicada per l'Ajuntament de Barcelona el dia 26 de gener de 2022 amb número de registre 202210004420, que estableix els criteris urbanístics i les condicions d'implantació dels allotjaments turístics a la ciutat. Serveix com a referència legal per a propietaris, gestors i veïns interessats a entendre quines limitacions, obligacions i possibilitats comporta la regulació del lloguer turístic i altres modalitats d'allotjament temporal.

13. Vegeu la publicació d'Òscar Gorgues *El contracte de lloguer de temporada a Catalunya: Diagnosi i debat*, on analitza el fenomen dels contractes de lloguer temporal a Catalunya: la seva evolució, el seu impacte, la regulació i el debat públic al voltant d'aquesta figura.

tudiants, joves treballadors i persones amb rendes baixes, i, tot i oferir una solució flexible i econòmica, pot comportar situacions de precarietat, manca de drets i problemes de convivència. El seu caràcter informal dificulta la supervisió administrativa i genera buits en les estadístiques oficials.

- Allotjaments temporals per a col·lectius específics: inclouen espais destinats a estudiants, treballadors desplaçats o altres perfils amb necessitats d'habitatge puntual. Aquests formats, com les residències, els pisos compartits o els habitatges d'empresa, poden oferir solucions útils, però també s'han utilitzat per a segmentar el mercat, oferint preus elevats o condicions poc transparents.

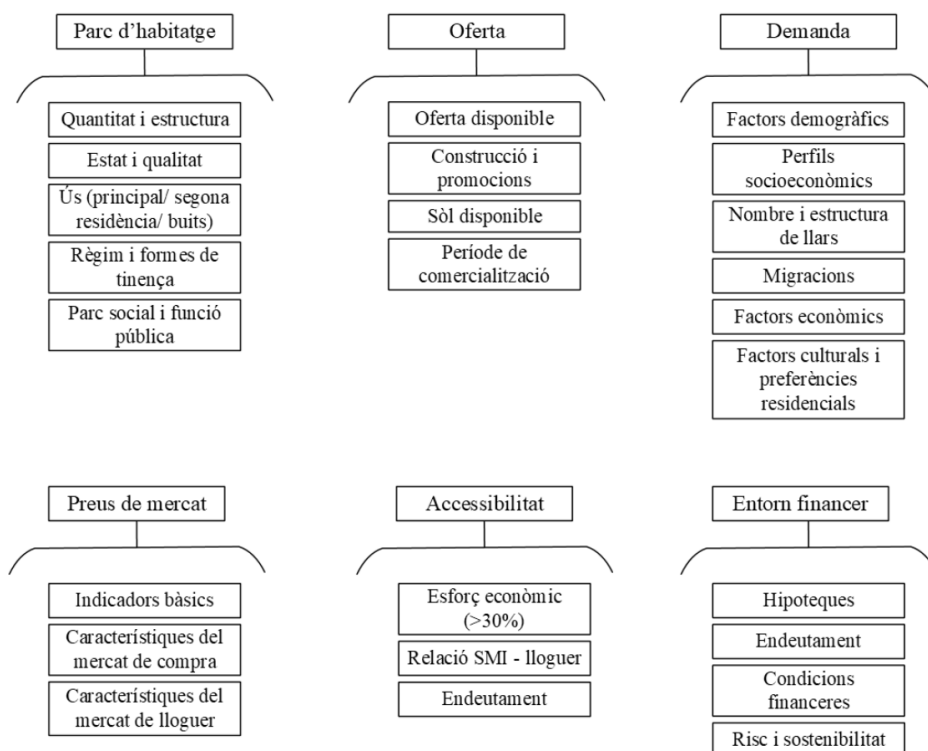
- Altres usos no residencials: es refereixen a habitatges que han estat transformats en espais comercials, de serveis o de cotreball (*coworking*), aprofitant la seva ubicació cèntrica, l'estructura de l'immoble o la seva accessibilitat. Aquest ús ha estat tradicionalment present a les grans ciutats, especialment en àrees amb forta activitat econòmica i presència de professionals liberals, com metges, advocats, arquitectes o consultors, que necessiten proximitat a altres serveis i centralitat urbana. Aquest tipus d'activitat, tot i no estar destinada a l'habitatge habitual, ha format part de la trama urbana consolidada, tot coexistint amb l'ús residencial. Tanmateix, quan aquests usos s'intensifiquen o es multipliquen de forma especulativa, poden generar una pèrdua neta del parc residencial disponible, incrementar els preus i alterar la funcionalitat i l'equilibri dels barris, especialment en zones amb escassetat d'habitatge o pressió turística elevada.

L'equilibri del mercat residencial està fortament condicionat per les variacions de la demanda, que ha experimentat un creixement notable en els darrers anys. Per una banda, les grans ciutats estan sotmeses a una pressió demogràfica creixent derivada de l'atracció econòmica, educativa i laboral que exerceixen. Per l'altra, s'ha intensificat la demanda d'usos alternatius de l'habitatge, motivada pel creixement del turisme urbà, la mobilitat professional i les noves formes de residència no permanent. Aquesta doble pressió sobre un parc d'habitatge relativament estancat, és a dir, amb poca renovació i una producció limitada de nova construcció, ha desequilibrat les condicions del mercat, reduint la disponibilitat per a l'habitatge habitual i tensionant els preus.

Aquest nou escenari ha obert un debat necessari sobre l'ús prioritari que ha de tenir el parc residencial disponible: si ha de respondre principalment a la funció social de garantir l'accés a una llar estable o bé ha de permetre usos més flexibles i rendibles però menys garantistes. En resposta a aquestes tensions, moltes administracions han començat a intervenir amb regulacions específiques sobre els usos alternatius de l'habitatge, per exemple amb llicències, limitacions zonals, requisits tècnics o mecanismes de control fiscal. L'objectiu és recuperar un cert equilibri entre la diversitat d'usos legítims i la garantia del dret efectiu a l'habitatge permanent, tot adaptant la normativa a les transformacions reals del mercat.

6. VARIABLES CLAU I INDICADORS D'ANÀLISI

Resum dels indicadors d'anàlisi del mercat



6.1. EL PARC D'HABITATGE

El parc d'habitatge és el conjunt d'habitatges existents en un territori, independentment del seu ús efectiu o del seu règim de tinença. Inclou tant els habitatges principals com els secundaris, ocupats o buits, en bon estat o amb dèficits. És una estructura dinàmica que reflecteix l'evolució urbanística, social i econòmica d'un territori. Conèixer-ne les característiques bàsiques (nombre, tipus constructiu, grau d'ocupació, estat de conservació, ubicació i eficiència energètica) és fonamental per a detectar les necessitats de rehabilitació, planificar l'oferta i avaluar els desequilibris. També cal analitzar el règim de tinença (propietat, lloguer, cessió d'ús...) per a valorar l'estabilitat residencial i la vulnerabilitat social. Aquesta visió global ens permet introduir i contextualitzar els diferents indicadors que analitzarem a continuació.

- El nombre total d'habitatges (absolut i per càpita): permet quantificar el volum del parc residencial i valorar-ne la dimensió respecte a la població resident. És important analitzar-ne també l'evolució temporal (creixement o estancament) per a detectar dinàmiques de desenvolupament o degradació urbana. Aquesta evolució, comparada amb el creixement demogràfic, permet identificar desequilibris entre l'increment de la població i l'ampliació del parc disponible, així com anticipar possibles tensions o sobrerreserves d'habitatge.

- La distribució per antiguitat (per dècades o cicles constructius): dona informació sobre els períodes de major activitat edificadora i ajuda a anticipar necessitats de rehabilitació o adaptació a normatives actuals. Aquesta és una anàlisi eminentment estàtica que ens ha de permetre estimar l'edat mitjana del parc residencial i identificar situacions d'obsolescència tècnica, energètica o funcional. També serveix per a dimensionar les necessitats futures de reposició, renovació o rehabilitació del parc. La combinació amb dades sobre l'estat de conservació o amb el ritme de rehabilitació permet generar indicadors d'urgència o prioritat d'intervenció. En àrees urbanes, aquest tipus d'anàlisi s'ha de fer amb una resolució territorial fina, a escala de barri o secció censal, per a detectar desigualtats internes en la qualitat del parc i orientar polítiques de rehabilitació urbana, intervenció prioritària o programes específics de regeneració.

- L'estat de conservació (segons inspeccions tècniques o classificació administrativa): és clau per a identificar el risc d'exclusió residencial o de deteriorament urbanístic. És fonamental tenir en compte els resultats de la inspecció tècnica d'edificis, que permet avaluar l'estat estructural, de manteniment i de seguretat dels immobles, així com detectar deficiències greus que poden requerir intervencions urgents. A més, els certificats d'eficiència energètica ofereixen informació rellevant sobre el comportament energètic dels edificis i permeten anticipar les adaptacions necessàries per a complir les directives europees i la normativa climàtica vigent. Aquestes eines són essencials per a planificar les futures necessitats de rehabilitació, especialment en el marc dels objectius de descarbonització i sostenibilitat del parc construït.

- La tipologia edificada: inclou característiques físiques de l'habitatge com la superfície mitjana, el nombre d'habitacions i banys, la presència d'ascensor, aparcament, espais exteriors, eficiència energètica o accessibilitat. Aquests atributs determinen la funcionalitat i el valor d'ús dels habitatges, i són fonamentals per a identificar l'adequació del parc a les necessitats de les llars actuals. És especialment rellevant analitzar si el parc existent presenta una oferta adequada per a unitats familiars petites, envellides o amb necessitats d'accessibilitat. Aquest tipus d'anàlisi pot fer-se de manera comparativa entre barris o àrees metropolitanes, i encreuant variables com la renda familiar o l'edat dels ocupants permet identificar desajustos entre oferta i demanda real.

- El percentatge d'habitatges buits o infrautilitzats (per tipus de causa d'especulació, desús, segones residències...): permet detectar ineficiències en l'ús del parc i oportunitats per a polítiques de mobilització. És fonamental diferenciar les tipologies d'habitatge buit per a entendre'n les causes i orientar respostes específiques: no és el mateix un habitatge buit per raons especulatives que un de desocupat per successions no resoltes o per manca de demanda local. En contextos urbans, cal estudiar la distribució territorial del parc buit per a identificar els barris amb potencial de reutilització. Analíticament, és molt útil encreuar aquesta variable amb les dades de demanda no satisfeta (llars en situació d'exclusió residencial o llistes d'espera de lloguer social) per a calcular indicadors de desajust territorial. També convé fer-ne un seguiment temporal (anàlisi dinàmica) per a detectar tendències i avaluar l'impacte de mesures fiscals o reguladores sobre l'ús efectiu del parc.

- Les rehabilitacions: el volum d'obres de rehabilitació registrades dona informació sobre l'esforç de manteniment i renovació del parc existent. Aquesta variable és clau per a conèixer el grau de resposta a l'obsolescència constructiva o energètica, i s'hauria d'analitzar

per tipologia d'actuació (estructural, energètica, d'accessibilitat) i per àrea urbana. És rellevant fer-ne el seguiment temporal i vincular-la amb els incentius públics i els fons europeus destinats a rehabilitació. També cal vincular el volum i la intensitat de les rehabilitacions amb la distribució per antiguitat del parc: les zones amb una concentració més elevada d'edificis antics o amb dèficits acumulats haurien de mostrar una major activitat rehabilitadora. Aquesta relació ens permet identificar si les actuacions s'estan concentrant allà on hi ha més necessitat o si, al contrari, es generen dinàmiques de desigualtat en la inversió pública o privada. A més, la relació entre antiguitat i rehabilitació pot ajudar a prioritzar estratègies territorials de regeneració urbana.

- La proporció de lloguer *versus* propietat (incloent-hi el lloguer social o assequible): ajuda a entendre la cultura residencial predominant i la flexibilitat del parc per a adaptar-se a canvis socials i laborals. Una elevada proporció de propietat pot indicar estabilitat, però també rigidesa en la mobilitat residencial, mentre que una major presència de lloguer, especialment lloguer assequible o social, pot afavorir l'accés a l'habitatge per part de col·lectius amb menor capacitat econòmica o amb mobilitat geogràfica. És recomanable fer una anàlisi comparativa entre territoris i un seguiment temporal de l'evolució d'aquesta proporció. També és molt rellevant encreuar aquesta dada amb la renda disponible de la població, el perfil d'edat o la demanda registrada de lloguer social, per a detectar desequilibris entre oferta i necessitats reals. Aquestes anàlisis poden orientar polítiques públiques d'ampliació del parc de lloguer i millora de l'accessibilitat.

- Distribució de les formes de tinença: permet conèixer la composició del parc segons el règim de tinença de l'habitatge, que pot ser propietat sense càrregues hipotecàries, propietat amb hipoteca, lloguer lliure de mercat, lloguer bonificat (amb suport públic o social), cessió d'ús o altres formes alternatives (cohabitatge, ocupació regularitzada, etc.). Aquesta informació és essencial per a entendre la vulnerabilitat financera de les llars, la seva capacitat de mantenir l'habitatge a llarg termini i el grau d'intervenció pública. És especialment útil encreuar aquestes dades amb indicadors de renda, edat, composició familiar i territori, per a detectar perfils de risc o zones amb major necessitat d'intervenció. També convé fer-ne un seguiment evolutiu (anàlisi dinàmica) per a veure l'impacte de les polítiques de foment de lloguer o d'accés a la propietat, i per a comparar-les amb altres països o ciutats amb models de tinença diferenciats.

- Tipologia de propietari: és important distingir si els habitatges estan en mans de persones físiques, jurídiques, entitats públiques o inversors estrangers. Aquesta classificació ens permet entendre com es concentra la propietat i quins perfils tenen més pes sobre el parc disponible. L'anàlisi de la titularitat ens dona informació clau sobre les dinàmiques del mercat, la professionalització de la gestió del parc o el risc d'especulació. També és rellevant per a estudiar les estratègies de compra i venda, l'orientació al lloguer o a la compravenda, i la capacitat de resposta davant de canvis normatius. Una anàlisi dinàmica pot mostrar canvis en la composició de la propietat en resposta a estímuls fiscals o legislatius. Encreuar aquestes dades amb el tipus de tinença, el règim d'ús de l'habitatge i la ubicació territorial ens permet obtenir indicadors sobre la concentració de la propietat, la penetració de fons d'inversió en determinats barris o el grau d'internacionalització del mercat. Aquestes conclusions són clau per al disseny de polítiques de regulació i protecció del dret a l'habitatge.

- **Habitatge principal *versus* habitatge secundari:** indica si el parc està destinat majoritàriament a ús habitual o a altres usos (turisme, residències temporals, segones residències, etc.). Aquesta distinció és rellevant per a avaluar l'eficiència social del parc d'habitatge i la seva disponibilitat efectiva per a la població resident. En territoris amb un percentatge elevat d'habitatges secundaris, especialment en zones turístiques o costaneres, es poden generar tensions d'accés per a la població local, amb increments de preu o escassetat d'oferta en el mercat permanent. En aquests contextos resulta fonamental fer un seguiment de l'evolució del parc d'habitatge secundari i de les seves transformacions cap a habitatge principal, ja sigui per canvis demogràfics, migracions internes o transformacions del model econòmic local. Aquest seguiment permet detectar processos de consolidació residencial, de gentrificació o canvis en l'ús del territori. A escala analítica és útil fer un encreuament territorial (per municipis o barris) i temporal (variació de l'ús en períodes estivals o postpandèmics), així com vincular aquesta variable amb l'evolució dels preus, la densitat de demanda no satisfeta i la mobilitat residencial. També pot ser un indicador clau per a orientar polítiques de regulació d'usos turístics, habitatge assequible i equilibris territorials.

- **Disponibilitat i proporció d'habitatge social respecte del total:** mesura el grau de resposta pública a la demanda d'habitatge assequible i permet avaluar fins a quin punt el parc públic o concertat cobreix les necessitats de les llars amb menys recursos. És fonamental analitzar la seva distribució territorial, l'evolució temporal de la seva extensió i ocupació, així com la seva relació amb les llistes d'espera o les situacions d'emergència habitacional registrades. També és rellevant comparar aquest percentatge amb el d'altres països europeus per a valorar el grau d'implicació pública. A escala analítica és molt útil encreuar aquesta variable amb la renda mitjana del territori, la pressió sobre el mercat privat i el percentatge d'habitatge buit, per a identificar desajustos i orientar polítiques d'inversió i ampliació del parc social.

6.2. L'OFERTA D'HABITATGE

L'oferta d'habitatge fa referència al conjunt d'immobles disponibles per a la venda o el lloguer, ja sigui en el mercat lliure o en el protegit i dins d'un àmbit territorial concret. Aquests immobles poden provenir tant de l'habitatge nou acabat com del parc de segona mà, i cal posar èmfasi en el paper de l'obra nova, que incrementa directament el parc d'habitatge disponible i pot influir significativament en la regulació de la demanda.

L'estudi de l'oferta ha d'incloure també l'oferta potencial, és a dir, l'habitatge que encara no s'ha construït però que podria entrar al mercat si es donen les condicions adequades. L'oferta potencial pot venir de sòl urbanitzable, de projectes en tramitació o d'habitatges en rehabilitació. Analitzar-la ajuda a anticipar desequilibris, orientar polítiques públiques i detectar obstacles que dificultin la seva materialització.

Per a caracteritzar l'oferta cal analitzar les seves característiques físiques: superfície, nombre d'habitacions, tipologia, accessibilitat i equipaments. També són rellevants l'estat de conservació, l'antiguitat i la classificació energètica, factors clau en un context de transició ecològica. Altres elements útils són la distribució territorial, la concentració de producte si-

milar i el període mitjà de comercialització, indicadors que ajuden a detectar desequilibris i guien les polítiques públiques i les decisions empresarials.¹⁴

- **Nombre d'habitatges en venda o lloguer:** proporciona una fotografia de l'oferta immediata disponible al mercat. És fonamental desagregar-lo per règims (venda o lloguer i lliure o protegit), tipologia (nova construcció o segona mà) i preu. El seguiment dinàmic d'aquesta variable permet detectar l'escassetat puntual, l'acumulació d'oferta o la saturació en determinats segments. És important fer-ne un seguiment temporal per a observar com evoluciona l'oferta en relació amb el context econòmic i normatiu. Aquesta anàlisi dinàmica ens ajuda a avaluar la força d'absorció de la demanda, és a dir, fins a quin punt el mercat és capaç d'incorporar nova oferta i ajustar-se a les necessitats dels demandants. Un element clau per a completar aquesta anàlisi és el període mitjà de comercialització: un mercat dinàmic tendeix a reduir aquest període, mentre que un de passiu o saturat l'allarga significativament. Aquest indicador, encreuat amb la tipologia del producte i el preu, ens permet identificar quins segments tenen major rotació i quins acumulen oferta persistent. També és útil encreuar aquesta variable amb la demanda registrada i la renda mitjana per a calcular indicadors de tensió o sobreoferta i per a anticipar desequilibris en el mercat.

- **Noves construccions iniciades o acabades:** el nombre d'habitatges projectats, en construcció o acabats reflecteix el dinamisme promotor i permet anticipar ampliacions del parc. Cal analitzar-ne la localització, tipologia (nombre, superfície, règim de tinença, accessibilitat i eficiència energètica) i preu, i diferenciar entre habitatge lliure i habitatge protegit. Aquestes dades ajuden a valorar si l'oferta s'ajusta a la demanda real. És rellevant encreuar-les amb dades urbanístiques i fer-ne un seguiment temporal per a situar-nos dins el cicle immobiliari i prevenir riscos de bombolla o infraoferta.

- **Promocions planificades:** s'hi inclouen tant les promocions en tramitació com les anunciades públicament. Aquesta variable permet anticipar futurs canvis d'oferta i orientar la planificació urbanística. L'anàlisi ha de tenir en compte els terminis d'execució, la titularitat (pública o privada) i la tipologia d'habitatge (lliure, protegit, cooperatiu, etc.). És imprescindible conèixer l'estat concret de desenvolupament de cada promoció dins d'un cronograma de fases que inclogui no només les etapes habituals (projecte, tramitació, execució, finalització), sinó també la situació urbanística del sòl: qualificació, disponibilitat efectiva, tramitació urbanística prèvia o necessitat de transformació. L'estat del sòl és un condicionant fonamental per a valorar la viabilitat real i el calendari de qualsevol promoció, especialment en el cas de promocions públiques o concertades. Aquest seguiment integral és fonamental per a projectar la incorporació real d'habitatge al parc disponible i contrastar-la amb la pressió actual de la demanda. Pot comparar-se amb les previsions de creixement demogràfic o les necessitats del pla local d'habitatge.

- **Disponibilitat de sòl edificable:** mesura la capacitat futura de creixement del parc residencial. S'ha d'avaluar tant el sòl urbà disponible com el sòl urbanitzable programat, la seva qualificació urbanística, l'accessibilitat i la disponibilitat real per al desenvolupament. És

14. L'estudi publicat pel BBVA *Motivos tras la escasa oferta de vivienda en España* identifica les principals causes de l'escassa oferta d'habitatge a Espanya.

imprescindible disposar d'un inventari actualitzat de sòl edificable, classificant cada unitat de sòl segons la fase de desenvolupament urbanístic en què es troba (classificació, planejament aprovat, projecte d'urbanització, urbanització iniciada, urbanització finalitzada, aptitud per edificar, promoció activa). Aquest inventari hauria de permetre fer un seguiment anual de la continuïtat dels processos de transformació urbanística i de l'activació real del sòl per a ús residencial. A escala analítica és recomanable encreuar aquesta variable amb els índexs de densitat urbana, la capacitat de les infraestructures i les limitacions ambientals, per a valorar la sostenibilitat i racionalitat del creixement projectat. Aquest seguiment permet anticipar escenaris de disponibilitat efectiva i planificar adequadament les polítiques d'habitatge i desenvolupament urbà.

6.3. LA DEMANDA D'HABITATGE

La demanda d'habitatge fa referència al conjunt de necessitats habitacionals expressades o latents de la població, és a dir, al nombre i les característiques d'habitatge que les llars volen i poden ocupar en un context socioeconòmic determinat. Aquesta demanda depèn de factors demogràfics, econòmics i culturals que condicionen l'accés efectiu a l'habitatge. El creixement poblacional genera pressió sobre el parc existent i pot provocar tensió de preus, mentre que el despoblament rural pot comportar habitatge sobrant. L'estructura per edat influeix en les necessitats residencials: joves amb dificultats d'emancipació, llars amb infants que busquen serveis i població gran que requereix accessibilitat.

Els tipus de llar també condicionen la demanda. Les unipersonals o monoparentals tendeixen a cercar habitatges petits i accessibles, mentre que les llars amb fills o col·lectives tenen requisits específics d'espai i serveis. L'ús com a primera o segona residència també té impacte: la primera respon a necessitats habituals, mentre que la segona obeeix a finalitats vacacionals o d'inversió, amb efectes sobre els preus i la disponibilitat en zones turístiques.

Els fluxos migratoris tenen efectes immediats, especialment quan l'arribada és sobtada i concentrada. Les migracions internes poden augmentar la pressió en ciutats i les internacionals poden generar una demanda imprevista, que requerirà una resposta ràpida del sector públic i privat. El canvi generacional afavoreix formes d'habitar més flexibles i col·laboratives, com el coallotjament. Finalment, les preferències culturals (proximitat familiar, valor patrimonial, comunitat) influeixen en la naturalesa i localització de la demanda, i han de tenir-se en compte en les polítiques públiques.¹⁵

- **Evolució demogràfica:** analitzar el creixement o decreixement de la població, així com la seva composició per edats, permet anticipar les necessitats futures d'habitatge. Per exemple, l'increment de població jove pot activar la demanda de primer habitatge, mentre que

15. *Caixabank Research* publica l'article «Population and home prices in Spain: a close relationship», on s'exposa com els fluxos migratoris i el creixement poblacional en grans ciutats i zones turístiques impacten en el mercat residencial i els preus.

l'envelliment pot exigir habitatges adaptats i accessibles. És fonamental fer aquesta anàlisi diferenciant per territoris i arribant fins a l'àmbit local (comarques, municipis, barris), ja que les dinàmiques demogràfiques són molt desiguals. Només amb aquesta resolució territorial fina podem detectar realment on es concentra la pressió sobre el parc d'habitatge, quins municipis experimenten despoblació o quins barris tenen un envelliment més acusat. Aquest nivell de detall és imprescindible per a orientar correctament les polítiques públiques d'habitatge, les estratègies de regeneració urbana i la planificació de serveis.

- **Nombre de llars:** permet dimensionar la demanda potencial d'habitatge en un territori determinat. No es pot equiparar població amb demanda d'habitatge, ja que una mateixa llar pot estar composta per una o diverses persones. L'evolució del nombre de llars, especialment en contextos d'envelliment o de reducció de la mida mitjana de les llars, implica un increment en la necessitat d'habitatges disponibles. A més de fer una lectura retrospectiva, és fonamental projectar aquesta evolució cap al futur, tenint en compte tant les projeccions demogràfiques com els canvis en els models de convivència (augment de llars unipersonals, transformació dels rols familiars, envelliment amb autonomia, etc.). Aquesta anàlisi prospectiva ens permet anticipar escenaris de demanda i dimensionar correctament les polítiques d'habitatge a mitjà i llarg termini, adaptant el parc a la realitat social futura i evitant desajustos entre oferta i necessitat.

- **Perfil sociodemogràfic dels demandants:** inclou variables com l'edat, el gènere, el nivell de formació, la situació laboral o els ingressos. Aquestes dades ajuden a caracteritzar la demanda i a dissenyar polítiques específiques adaptades a diferents col·lectius (joves, famílies monoparentals, persones grans, etc.). A més, aquest perfil ens permet estimar el nivell d'accessibilitat real de la població al mercat lliure d'habitatge i identificar quins segments poden accedir-hi amb autonomia i quins es troben en situació de vulnerabilitat o exclusió residencial. Aquesta anàlisi és fonamental per a dimensionar correctament la necessitat d'habitatge social o assequible, orientar la seva localització i definir els criteris de prioritització d'accés segons els perfils més afectats.

- **Moviments migratoris:** tant la immigració com l'emigració tenen un fort impacte sobre la demanda d'habitatge. L'arribada de població pot generar pressió sobre el parc existent, especialment en zones urbanes o tensionades, mentre que la sortida pot deixar habitatge disponible en altres territoris. Aquesta pressió és especialment intensa sobre el parc de lloguer, ja que és el règim de tinença preferent per a les persones nouvingudes, tant per la seva immediatesa com per la manca d'arrelament inicial. Per això, l'increment dels fluxos migratoris pot reduir ràpidament l'oferta de lloguer disponible i empènyer els preus a l'alça, especialment en barris amb elevada rotació o oferta assequible. És important analitzar la magnitud, l'origen i les característiques socioeconòmiques dels fluxos migratoris per a anticipar quins segments del mercat poden veure's més afectats i amb quina intensitat. L'anàlisi territorial ha de ser especialment acurada, ja que la concentració de la nova població en determinats municipis o barris pot derivar en una demanda molt específica per tipus d'habitatge, règim de tinença o preu. Així mateix, convé analitzar com es transforma la pressió sobre el mercat a mesura que aquestes poblacions es consoliden residencialment. Aquestes dades són essencials per a preveure les necessitats futures d'habitatge assequible, serveis i planificació urbana en els territoris receptors.

- Estructures familiars: la diversificació dels models familiars (unipersonals, monoparentals, parelles sense fills, famílies nombroses) té implicacions directes sobre el tipus i la mida d'habitatge demanat. Per exemple, les llars unipersonals i les parelles sense fills poden prioritzar habitatges més petits i funcionals, mentre que les famílies nombroses requereixen espais més amplis i amb major nombre d'habitacions. També és important considerar la presència de persones dependents, com infants o gent gran, que pot generar necessitats específiques d'accessibilitat o proximitat a serveis. És essencial encreuar aquesta variable amb la tipologia del parc existent, per a detectar possibles desajustos entre l'oferta d'habitatge i les formes reals de convivència. A més, l'anàlisi per territoris pot mostrar desigualtats en la disponibilitat d'habitatges adaptats a cada tipus de llar, especialment en àrees amb concentració elevada de determinats perfils familiars. Aquest coneixement permet orientar tant la rehabilitació com la promoció d'habitatge nou, i assegurar que aquest respon als models familiars predominants i a la seva evolució esperada.

- Nivell econòmic i accés al crèdit: el nivell econòmic de la població és un factor fonamental per a entendre la capacitat real d'accés a l'habitatge. No només determina la renda disponible i la capacitat d'estalvi de les llars, sinó també el seu perfil de risc davant les entitats financeres, fet que condiciona l'accés al crèdit hipotecari. En aquest sentit, la combinació entre nivell d'ingressos, estabilitat laboral i historial financer és clau per a determinar si una llar pot optar a la compra d'un habitatge o es veu abocada al mercat de lloguer. El tipus d'interès, els requisits bancaris i el grau d'endeutament acceptable segons el perfil econòmic són elements que poden impulsar o frenar el mercat en funció del cicle econòmic i de les polítiques monetàries. Aquesta variable s'ha d'analitzar conjuntament amb els preus de l'habitatge per a calcular l'esforç financer i la viabilitat real d'accés. L'accés al crèdit i la capacitat d'estalvi, fortament condicionats pel nivell econòmic, són també factors determinants a l'hora de triar entre comprar o llogar: quan les condicions de finançament són favorables i les llars tenen una situació econòmica sòlida, augmenta la demanda de compra; en canvi, en contextos d'enduriment del crèdit o de precarietat econòmica hi ha una major pressió cap al mercat de lloguer. Aquesta preferència impacta directament en la configuració del mercat i pot generar tensions específiques en funció de l'oferta disponible en cada règim de tinença. Per aquest motiu, resulta imprescindible fer un seguiment temporal d'aquesta variable i encreuar-la amb els indicadors d'oferta, demanda i preus, així com amb dades territorials sobre desigualtats socioeconòmiques, per a anticipar canvis en la dinàmica del mercat residencial i orientar polítiques d'habitatge que responguin al perfil econòmic real de la població.

6.4. MERCAT I PREUS

L'anàlisi dels preus constitueix el punt de partida per a comprendre la dinàmica del mercat d'habitatge. Actua alhora com a indicador de l'equilibri entre oferta i demanda i com a factor que pot facilitar o dificultar l'accés a l'habitatge.

Per a estructurar l'anàlisi és imprescindible distingir entre el mercat de compra i el de lloguer, ja que responen a dinàmiques pròpies i a perfils de demanda diferenciats. En el cas de la compra, l'indicador central és el preu mitjà per metre quadrat (m^2), amb la distinció entre

habitatge lliure i protegit, i entre obra nova i de segona mà. En el cas del lloguer, els indicadors principals són la renda mensual i el preu per m² en el mercat lliure.

Altres dimensions bàsiques comunes a tots dos mercats són el volum d'operacions, que reflecteix el nivell d'activitat, i la dispersió territorial, que ajuda a detectar desequilibris i processos com la gentrificació o la segregació residencial. Per a captar amb precisió la distribució dels preus cal complementar la mitjana amb mesures com la mediana o els percentils, que ofereixen una visió més ajustada de les desigualtats.

També és rellevant analitzar els preus en termes nominals i reals, per tal d'identificar l'efecte de la inflació i poder comparar l'habitatge amb altres actius econòmics i en sèries temporals. Finalment, encara que siguin més difícils de quantificar, factors com la connectivitat amb el transport públic, la disponibilitat de serveis o la qualitat ambiental de l'entorn influeixen decisivament en els valors de mercat.

6.4.1. *Mercat de compra*

L'objectiu és entendre amb profunditat el comportament de la demanda i de l'oferta d'habitatge en propietat, analitzant no només l'evolució dels preus i el volum d'operacions, sinó també les condicions estructurals i conjunturals que influeixen en aquest segment de mercat. Això inclou la identificació de tendències a curt, mitjà i llarg termini, la influència de la política monetària i fiscal, i el paper dels agents econòmics (promotors, intermediaris, entitats financeres i inversors institucionals) en la configuració de l'oferta i la demanda. Les principals variables que cal analitzar són:

- Nombre d'operacions de compravenda: volum total i desagregat per tipus d'habitatge (nou, de segona mà) i per àmbits territorials, amb seguiment temporal per a detectar tendències estacionals i cicles de mercat. També és rellevant analitzar si aquestes compres corresponen a habitatge lliure o habitatge amb protecció oficial, així com la seva distribució segons el tipus de comprador (particular, inversor institucional, estranger) i el seu pes relatiu dins del total. A més, convé observar la proporció d'operacions al comptat respecte a les finançades amb crèdit hipotecari. Aquesta informació permet identificar canvis en el perfil de la demanda, pressions especulatives i l'entrada o sortida de determinats segments d'inversors.

- Preu mitjà i preu per m²: evolució temporal i comparació entre zones geogràfiques, incorporant l'anàlisi per percentils (per exemple, percentils 25, 50 i 75) i la mediana com a element clau per a avaluar el comportament real del mercat, ja que redueix l'efecte distorsionador dels valors extrems. L'ús combinat del preu mitjà, la mediana i els percentils permet captar amb més precisió la distribució dels preus dins del mercat, distingint entre mercats de gamma baixa, mitjana i alta, identificant desigualtats i concentracions de preus, i analitzant si les variacions afecten de manera homogènia tots els segments o bé es concentren en franges específiques. Aquesta informació és essencial per a entendre l'accessibilitat a l'habitatge en diferents estrats de la població i per a dissenyar polítiques i estratègies d'intervenció adaptades a la realitat de cada segment.

- Tipologia d'habitatge: pisos, cases unifamiliars, cases adossades, habitatges plurifamiliars, edificis readaptats (*lofts*) i altres formats residencials, amb una classificació més detallada que permeti entendre com cada tipologia influeix en el comportament del mercat. Analitzar-ho de manera segmentada és essencial perquè cada tipus d'habitatge presenta una dinàmica pròpia pel que fa a demanda, preus i temps de comercialització. Per exemple, els pisos en zones urbanes d'alta densitat poden tenir una rotació més ràpida i preus per m² més elevats que les cases unifamiliars en entorns rurals, mentre que els habitatges de luxe o de disseny poden estar subjectes a dinàmiques d'inversió molt diferents. Aquesta anàlisi segmentada ajuda a identificar oportunitats, detectar desequilibris en l'oferta i adaptar polítiques i estratègies comercials a la realitat de cada submercat.

- Perfil del comprador: compradors locals, inversors nacionals i estrangers, adquisició per a ús propi o com a inversió, i identificació de si el comprador és una persona física o jurídica. Aquesta segmentació del perfil comprador permet detectar diferències en la capacitat adquisitiva, les motivacions i els horitzons temporals de la inversió. Per exemple, mentre que els compradors locals solen estar condicionats per la renda disponible i les necessitats residencials, els inversors internacionals poden respondre a estratègies de diversificació patrimonial o d'aprofitament d'avantatges fiscals. Així mateix, conèixer si el comprador és una persona física o jurídica aporta informació rellevant sobre el tipus d'estratègia seguida: les persones físiques acostumen a tenir un enfocament més residencial o patrimonial a llarg termini, mentre que les jurídiques poden perseguir objectius de rendibilitat a curt o mitjà termini i operar amb volums més grans. Analitzar aquestes categories també ajuda a identificar si l'augment de preus està impulsat per la demanda local o per fluxos d'inversió externa, així com a avaluar el risc d'especulació o de desplaçament de la població resident en determinades zones.

- Condicions de finançament: tipus d'interès hipotecari, percentatge de finançament mitjà, terminis i criteris d'accés al crèdit, així com la seva evolució temporal. L'anàlisi d'aquestes variables permet interpretar la flexibilitat o restricció del crèdit, la capacitat real de les llars per a accedir a una hipoteca, i la pressió que poden exercir sobre la demanda. Per exemple, tipus d'interès baixos i percentatges de finançament elevats poden estimular el mercat incrementant el volum d'operacions, però també poden augmentar el risc d'endeutament excessiu i de sobreescalfament dels preus. Al contrari, condicions més restrictives poden frenar la demanda i moderar els preus, però també dificultar l'accés a l'habitatge per a determinats segments de població. La interpretació conjunta amb altres indicadors (com la renda disponible o la relació preu/ingressos) permet calibrar el grau de sostenibilitat del mercat.

- Oferta disponible: nombre d'habitatges en venda, temps mitjà al mercat i distribució territorial. Cal analitzar també l'evolució d'aquests valors al llarg del temps per a identificar tendències d'augment o de reducció de l'oferta. És important considerar la segmentació per tipus d'habitatge, rangs de preu i ubicació, ja que una elevada concentració d'oferta en determinades zones o segments pot indicar sobreoferta, mentre que una disponibilitat molt reduïda pot ser un senyal de tensió i pressió a l'alça sobre els preus. Aquestes variables, interpretades conjuntament amb la demanda i les condicions de finançament, permeten avaluar l'equilibri del mercat, anticipar possibles canvis de cicle i ajustar estratègies comercials o polítiques públiques per a corregir desequilibris.

6.4.2. Mercat de lloguer

Aquest segment reflecteix les condicions i l'accessibilitat de l'habitatge per als que opten o han d'optar pel règim de lloguer, i la seva anàlisi permet entendre fins a quin punt aquest mercat pot absorbir la demanda no coberta pel mercat de compra. Avaluar-lo de manera detallada és clau per a detectar desequilibris d'oferta, pressions sobre els preus i barreres d'accés.¹⁶ Les principals variables que cal estudiar han de permetre interpretar tant la situació actual com les tendències de fons, i inclouen:

- Nombre de contractes signats: seguiment temporal del volum total i distribució territorial dels nous contractes de lloguer formalitzats. Cal comparar-lo per diferència amb el nombre de contractes finalitzats (per voluntat de l'arrendatari o per finalització del termini contractual) per tal de mesurar el creixement o la contracció neta del mercat de lloguer. Aquesta comparació permet entendre si el mercat s'està expandint, s'està mantenint estable o està reduint-se, així com identificar canvis estacionals o estructurals en la dinàmica de l'oferta i la demanda. A més, analitzar aquestes dades de forma segmentada per zones i intervals de preu ajuda a detectar desequilibris territorials i a avaluar l'impacte de factors econòmics o normatius sobre la rotació dels habitatges.

- Renda mitjana mensual i preu per m²: evolució temporal i comparació entre zones, incorporant també la mediana i l'anàlisi per percentils per a captar la distribució real dels valors dins del mercat de lloguer. A més, és rellevant analitzar la superfície mitjana llogada, ja que això permet desagregar la variació del preu mitjà entre la variació real del preu per m² i els canvis en la mida mitjana dels habitatges contractats. Aquesta anàlisi segmentada permet detectar si l'increment de preus es concentra en habitatges de gamma alta, mitjana o baixa, i com això afecta l'accessibilitat per a diferents perfils de llogaters. El valor d'aquestes variables ens permet avaluar la càrrega financera relativa que suporten les llars, identificar territoris amb més pressió sobre el lloguer i determinar si les variacions responen a factors estructurals (com la manca d'oferta) o conjunturals (com canvis normatius o temporals en la demanda), així com entendre si les oscil·lacions del preu mitjà estan vinculades a un canvi en el tipus d'habitatge demanat o a una veritable pressió sobre el preu unitari.

- Disponibilitat d'oferta: nombre d'habitatges anunciats, temps mitjà fins a la contractació, evolució temporal d'aquests indicadors i la seva distribució per segments de preu, tipologia i ubicació. Aquesta anàlisi permet entendre si hi ha zones amb sobreoferta (que podria pressionar els preus a la baixa) o, al contrari, n'hi ha amb una oferta molt limitada (indicador de tensió i de pressions alcistes). També és útil per a avaluar la rotació del parc de lloguer i identificar si els habitatges romanen massa temps al mercat, fet que pot denotar preus poc competitius o baixa demanda, o bé si es lloguen amb rapidesa, fet que podria evidenciar una manca d'oferta adequada. El valor d'aquestes variables ajuda a

16. Vegeu la publicació feta per la Cambra de Propietat Urbana de Barcelona *Informe de la Cambra sobre el mercat de lloguer d'habitatge a Barcelona i a Catalunya. Any 2024*, que ofereix una visió de la situació dels habitatges arrendats i dels nous contractes de lloguer de Barcelona i Catalunya a través de xifres i tendències sobre els costos, l'oferta i les dinàmiques del sector.

calibrar l'equilibri entre oferta i demanda i a orientar polítiques d'habitatge i estratègies de gestió del parc.

- Tipologia d'habitatge llogat: nombre de contractes de lloguer permanent, de temporada, turístic o habitació, moblat o sense moblar. Cada tipologia presenta característiques pròpies pel que fa a durada dels contractes, perfil de la demanda, nivell de preus i rotació. El lloguer permanent sol respondre a necessitats residencials estables; en canvi, el de temporada cobreix estades limitades per feina o estudis. El turístic està orientat a l'oci i té un impacte directe en l'oferta per a residents, mentre que el lloguer d'habitació sovint s'associa a mercats tensionats o a població jove i estudiantil. Analitzar els canvis en la composició del *mix* de tipologies dins del mercat permet detectar transformacions estructurals, com una substitució d'habitatge permanent per temporal, que pot indicar pressions sobre l'accessibilitat, o un augment del lloguer d'habitacions com a resposta a l'encariment del preu del m².

- Durada mitjana dels contractes: cal calcular la durada mitjana efectiva dels contractes i comparar-la amb la durada legal establerta, per tal d'analitzar la rotació real del parc de lloguer. Aquesta comparació permet identificar si els contractes es mantenen fins al seu venciment o bé es resolen de manera anticipada. També és útil per a mesurar el nivell de mobilitat residencial provocat pels llogaters, especialment quan es detecta un volum significatiu de contractes que no arriben a complir el termini legal, fet que pot indicar inestabilitat en el mercat o condicions que incentiven la rotació prematura.

- Impacte normatiu: mesures de control de rendes, zones tensionades, incentius fiscals i altres regulacions o canvis fiscals que poden alterar les condicions del mercat de lloguer. El mercat és especialment sensible a aquestes modificacions, ja que les mesures solen tenir una intencionalitat clara sobre l'oferta, la demanda o el nivell de preus. Per això és important vincular-les a l'evolució dels principals indicadors (preu per m², nombre de contractes, rotació, oferta disponible) per a entendre l'efecte real de cada canvi normatiu i diferenciar-ne l'impacte conjuntural del possible impacte estructural.

L'anàlisi comparada entre compra i lloguer permet identificar sinergies i tensions entre ambdós mercats, així com avaluar fins a quin punt les dinàmiques d'un segment incideixen en l'altre. Aquest enfocament facilita la formulació de polítiques públiques i estratègies de planificació adaptades a les necessitats específiques de cada mercat i de cada territori.

6.5. ACCESSIBILITAT

L'accessibilitat residencial fa referència a la capacitat de les llars per a accedir a un habitatge adequat sense comprometre de manera excessiva altres necessitats bàsiques.

Un dels indicadors més utilitzats és l'índex d'esforç econòmic, que mesura el percentatge de la renda neta mensual destinat al pagament del lloguer o de la quota hipotecària. Un valor per sobre del 30 % es considera un llindar d'alerta de vulnerabilitat, segons recomanacions internacionals com les de l'Organització per a la Cooperació i el Desenvolupament Econòmic (OCDE) i les Nacions Unides.

Analitzar la relació entre el salari mínim interprofessional i el preu mitjà del lloguer al llarg del temps constitueix un indicador fonamental de l'accessibilitat residencial. Aquesta

comparació permet mesurar fins a quin punt una persona amb ingressos mínims pot destinar una part raonable del seu sou a l'habitatge sense comprometre altres necessitats bàsiques. La seva evolució temporal mostra com varien les oportunitats d'accés al lloguer en funció de la política salarial i de la dinàmica del mercat immobiliari, i pot utilitzar-se també com a referència comparada amb altres indicadors de renda (com la mitjana o la mediana salarial).

També és rellevant la taxa de sobreendeutament, que indica el nombre de llars amb dificultats per a fer front a les despeses d'habitatge de forma recurrent.

Altres indicadors útils són la relació entre ingressos familiars i quotes mensuals (*loan-to-income*) i el temps estimat per a estalviar l'entrada d'un habitatge en propietat, sovint expressat en anys de sou net. Aquest conjunt d'indicadors ajuda a avaluar la sostenibilitat del mercat i a detectar situacions de risc social. Són especialment rellevants en contextos d'inflació, pujada de tipus d'interès o augment de preus de compra o lloguer.

6.6. ENTORN FINANCER

El mercat d'habitatge manté una relació estructural amb el sistema financer, ja que l'accés al crèdit hipotecari és la principal via de finançament de la compra d'habitatge i un factor clau en la configuració de la demanda. Aquesta connexió fa que les variacions en els tipus d'interès, les condicions de concessió de préstecs i la disponibilitat de liquiditat impactin directament en l'activitat del mercat immobiliari. Alhora, el sector actua com a catalitzador de la inversió privada, de l'activitat bancària i de la generació d'ocupació, establint un cercle de retroalimentació entre finances i mercat immobiliari.

El volum de crèdits hipotecaris concedits és un dels principals indicadors per a mesurar la capacitat de compra i la confiança del consumidor. Depèn, en gran manera, de les condicions de finançament, del nivell d'estalvi previ i de les perspectives macroeconòmiques. Aquest indicador s'ha de vincular al nombre d'operacions de compra fetes, ja que la relació entre crèdit concedit i transaccions efectives permet valorar la solvència real del mercat i detectar possibles desequilibris.

El càlcul del valor mitjà de les hipoteques és essencial per a comprovar si la seva evolució es manté paral·lela al nivell de preus dels habitatges, fet que pot indicar estabilitat o, al contrari, tensions de sobreendeutament en el sistema.

- Evolució del saldo viu del crèdit hipotecari: reflecteix el volum total pendent d'amortitzar per part de les llars i empreses en relació amb els crèdits hipotecaris contractats. La seva anàlisi permet entendre el grau d'endeutament acumulat i la sostenibilitat financera del mercat. Una tendència a l'alça del saldo viu pot indicar una forta expansió del crèdit i una elevada dependència de l'endeutament per a accedir a l'habitatge, mentre que una reducció pot respondre a un procés de despallanquejament o a un alentiment del mercat de compra.

Aquest indicador s'ha d'interpretar conjuntament amb l'evolució dels tipus d'interès i amb les taxes de morositat, ja que un increment del saldo viu en un context de pujades de tipus pot augmentar significativament el risc financer de les llars. També és útil per a comparar la

càrrega hipotecària mitjana de les llars amb la seva renda disponible i determinar fins a quin punt el mercat és solvent o si es generen situacions de vulnerabilitat i risc sistèmic.¹⁷

L'evolució dels tipus d'interès, especialment els fixats pel Banc Central Europeu, té un impacte directe sobre la càrrega financera de les llars i pot activar o frenar la demanda de compra. Aquest efecte és especialment rellevant en el cas dels joves compradors, que sovint parteixen d'una posició d'estalvi limitada i amb trajectòries laborals encara inestables. L'encariment del crèdit i l'enduriment dels criteris d'accés hipotecari poden excloure aquest col·lectiu del mercat de compra, allargant l'etapa de lloguer o forçant la convivència prolongada amb els progenitors. Per contra, entorns de tipus baixos i condicions de finançament favorables poden estimular l'entrada de joves al mercat, especialment si s'acompanyen de mesures públiques de suport, com ajuts a l'entrada o avals.

7. ALTRES FACTORS

7.1. FACTORS MACROECONÒMICS

El comportament del mercat d'habitatge també està condicionat per elements macroeconòmics i polítics, que, tot i no formar part intrínseca del mercat immobiliari, tenen un efecte directe sobre la seva evolució.

La inflació general redueix la capacitat adquisitiva de les llars i pot alentir la demanda, mentre que, alhora, incrementa els costos de construcció i rehabilitació. A més, té un impacte directe sobre l'endeutament de les famílies, ja que la pèrdua de poder adquisitiu pot dificultar el pagament de les quotes hipotecàries o del lloguer. També influeix en les expectatives dels inversors i promotors, que poden ajornar projectes davant la incertesa dels costos futurs. En aquest sentit, és un factor transversal que afecta tant la demanda com l'oferta i que condiciona la sostenibilitat del mercat a curt i mitjà termini.

Els preus de l'energia i dels materials de construcció són clau per a la viabilitat de noves promocions i per al cost de les reformes, especialment en un context de transició ecològica. El seu increment pot encarir de manera notable els projectes, retardar l'inici d'obres o fer inviable la seva execució, especialment en entorns de marges de benefici reduïts com pot ser l'habitatge protegit. A més, aquests preus condicionen les decisions d'inversió dels promotors i poden incentivar la recerca d'alternatives més sostenibles o l'ús de materials innovadors de menor cost energètic.

Els incentius fiscals, com les deduccions a la rehabilitació energètica, les reduccions d'impostos per compra de primera residència, les bonificacions a promotors o els ajuts per lloguer, poden fomentar certes dinàmiques d'oferta i orientar la inversió cap a objectius d'interès públic, com l'eficiència energètica, l'augment del parc d'habitatge assequible o la regeneració urbana. Alhora, cal considerar que si no es dissenyen de manera adequada, poden generar distorsions, afavorir segments específics del mercat o beneficiar més els grans inversors

17. Vegeu *Informe anual 2023*, publicat pel Banc d'Espanya. La seva consulta permet relacionar els indicadors del mercat hipotecari amb el context financer i macroeconòmic general.

que les llars amb menys recursos. La seva avaluació periòdica és essencial per a assegurar que compleixen la funció prevista i no deriven en desequilibris no desitjats.

Els canvis normatius en matèria urbanística, fiscal o d'habitatge (com les lleis de contenció de rendes o de mobilització del parc buit) tenen un efecte immediat sobre la regulació del mercat. En l'àmbit supranacional, les polítiques europees, com els objectius del Pacte Verd o els fons Next Generation EU, han impulsat programes d'habitatge social, rehabilitació energètica i regeneració urbana, que han generat oportunitats d'inversió pública i privada.

Un altre factor extern decisiu és la disponibilitat de mà d'obra especialitzada en el sector de la construcció, especialment en perfils com paletes, encofradors, tècnics en instal·lacions o personal qualificat per a reformes energètiques. La manca d'aquests perfils, agreujada per la baixa incorporació de joves i pel relleu generacional insuficient, pot endarrerir projectes, augmentar costos i limitar la capacitat de resposta del sector davant de polítiques públiques o reactivacions del mercat. Aquest dèficit s'ha evidenciat en l'execució dels fons europeus i suposa un repte per a la sostenibilitat i la digitalització del sector.

En aquest context, cal analitzar l'evolució de la industrialització del sector de la construcció, amb l'ús de tècniques com la prefabricació, la modularitat o la construcció fora de l'obra (*off-site*), que permeten augmentar la productivitat, reduir terminis i millorar el control de qualitat. La industrialització pot contribuir a pal·liar la manca de mà d'obra, reduir la dependència de processos manuals i afavorir una construcció més sostenible i eficient energèticament. Aquesta transformació requereix inversió en tecnologia, formació especialitzada i un marc normatiu que afavoreixi la innovació en el sector.

7.2. COMPARATIVA INTERNACIONAL

L'anàlisi comparativa amb altres països de l'entorn europeu és essencial per a posar en context l'evolució del mercat d'habitatge a Espanya i a Catalunya. Aquest exercici permet identificar similituds i diferències en variables clau com els preus, els nivells de renda, els índexs d'accessibilitat o la proporció de lloguer i propietat. També facilita entendre com han respost altres mercats a reptes similars, per exemple l'envelliment demogràfic, l'arribada d'inversió estrangera o la implantació de polítiques de control de rendes, i extreure'n lliçons útils per al disseny de polítiques públiques.

La comparació internacional aporta, a més, una perspectiva per a calibrar fins a quin punt les tendències observades responen a dinàmiques globals (tipus d'interès, inflació, moviments de capitals) o a factors específicament locals (normativa autonòmica, estructura productiva, cultura de propietat). L'estudi d'exemples de països com Alemanya, França o Àustria pot ajudar a detectar models alternatius d'accés a l'habitatge, de provisió de parc social o de regulació del mercat privat.¹⁸ En conjunt, aquest apartat reforça la necessitat de mirar més enllà de les fronteres estatals per a obtenir un diagnòstic complet i plantejar estratègies de futur més sòlides i contrastades.

18. Vegeu *Effective policies for affordable housing in the UNECE region*, publicat per la Comissió Econòmica de les Nacions Unides per a Europa.

7.3. MODELS ECONOMÈTRICS

Per a fer una anàlisi més exhaustiva del mercat d'habitatge cal utilitzar models econòmics complexos i tècniques d'anàlisi regressiva, que permeten estimar la relació entre múltiples variables explicatives i una variable dependent, com pot ser el preu de l'habitatge, el volum de transaccions o l'índex d'accessibilitat. Aquests models permeten identificar i quantificar la influència de factors com els ingressos familiars, els tipus d'interès, l'oferta disponible, el creixement demogràfic o les polítiques públiques, i també analitzar com interactuen entre si. Mitjançant regressions multivariants s'obtenen estimacions més precises i es poden simular escenaris de política pública o bé anticipar l'evolució del mercat en funció de canvis en les condicions macroeconòmiques. L'aplicació rigorosa d'aquests models requereix dades fiables, sèries temporals prou llargues i coneixements tècnics específics en estadística i econometria.¹⁹

8. FONTS DE DADES I RECURSOS PER A L'ESTUDI DEL MERCAT

L'estudi del mercat d'habitatge requereix disposar de fonts de dades fiables, comparables i actualitzades, que permetin entendre tant les dinàmiques conjunturals com les estructurals del sector. Aquestes fonts es poden agrupar en quatre categories principals, que exposarem a continuació.

8.1. FONTS NACIONALS PÚBLIQUES

- INE: proporciona dades detallades sobre les compravendes d'habitatge, l'evolució dels preus i els índexs d'accessibilitat. També ofereix informació sobre la renda de les llars, l'esforç econòmic que destinen a habitatge i els indicadors socioeconòmics rellevants. Les seves estadístiques permeten establir sèries temporals llargues, fer comparacions territorials i internacionals, i contextualitzar l'evolució del mercat dins de les dinàmiques generals de l'economia espanyola. A més, l'INE publica enquestes específiques, com l'Enquesta de Condicions de Vida o l'Enquesta Contínua de Llars, que resulten de gran utilitat per a analitzar l'accessibilitat residencial, la distribució de la propietat i les desigualtats territorials.

- Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible: ofereix un ampli conjunt d'estadístiques i informes sobre el mercat residencial a escala estatal. Inclou dades sobre habitatge protegit i programes de rehabilitació, mercat d'habitatge lliure, estimacions del parc existent i de l'estoc de nova construcció, així com informació sobre transaccions immobiliàries (compravendes), valoracions de taxació i preus del sòl urbà. Aquestes dades resulten fonamentals

19. L'ús de models econòmics avançats és clau per a entendre les dinàmiques del mercat immobiliari i la seva interacció amb factors macroeconòmics i financers, ja que aporten l'evidència empírica necessària per a avaluar l'impacte de les polítiques públiques. Vegeu «Changes in housing and mortgage markets and the transmission channel of monetary policy», publicat per Funcas.

per a seguir l'evolució del mercat en conjunt i per a valorar l'efecte de les polítiques públiques de planificació i promoció d'habitatge.

- Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT): ofereix informació territorialitzada a Catalunya sobre habitatge, renda familiar disponible i condicions socioeconòmiques. Les seves estadístiques permeten analitzar l'evolució dels preus i la seva distribució per comarques i municipis, detectar desigualtats territorials i fer comparacions dins el territori català. A més, aporta dades sobre demografia, estructura de les llars i mobilitat residencial, que són essencials per a contextualitzar el mercat d'habitatge dins de les dinàmiques socials i econòmiques pròpies del país.

- Incasòl: ofereix informació detallada sobre la construcció d'habitatges. També aporta dades sobre el mercat de compra i de lloguer a Catalunya, incloent-hi el nombre d'habitatges promoguts, la distribució territorial de l'oferta, els preus de venda i de renda registrats i els projectes de mobilització de sòl.

- Registres administratius: inclouen, d'una banda, els col·legis de registradors i notaris, que proporcionen dades sobre el nombre i les característiques de les compravendes i hipoteques, l'import mitjà i el volum d'operacions, i, de l'altra, els col·legis d'arquitectes, que ofereixen informació sobre els visats d'obra. Aquests darrers són un indicador rellevant per a conèixer el nivell d'activitat constructora i anticipar la previsió de noves promocions i tendències en el sector.

- Administracions públiques locals i autonòmiques: la informació no és homogènia a totes les administracions i depèn de la seva capacitat de generar i gestionar dades. Destaca especialment la qualitat de la informació que ofereix el Departament d'Estadística de l'Ajuntament de Barcelona, que aporta dades molt detallades i actualitzades sobre el parc d'habitatge, el mercat de compra i lloguer i les condicions socioeconòmiques a escala de barri.

- Banc d'Espanya: aporta informació financera i hipotecària, incloent-hi dades sobre el volum i la distribució de crèdits hipotecaris, els tipus d'interès aplicats, la taxa de morositat, el saldo viu del crèdit i els informes de supervisió financera, que permeten analitzar la solvència del sistema i la seva relació amb el mercat immobiliari. A més, publica informes específics sobre el mercat d'habitatge que aporten una visió global i detallada de la seva evolució i de les perspectives de futur.

- Direcció General del Cadastre: aporta estadístiques detallades sobre el parc immobiliari, la distribució de la propietat, la tipologia dels immobles, la seva superfície i valor cadastral, així com informació territorialitzada que permet analitzar la concentració de la propietat i l'estructura del parc residencial.

8.2. FONTS INTERNACIONALS PÚBLIQUES

- Eurostat: ofereix estadístiques comparades sobre preus, accessibilitat, proporció de lloguer i de propietat, amb dades harmonitzades que permeten fer comparacions rigoroses entre països europeus. A més, aporta informació sobre despesa de les llars en habitatge, qualitat del parc residencial i indicadors de pobresa i exclusió relacionats amb l'habitatge. Aquest context internacional resulta fonamental per a situar la realitat del mercat espanyol i català

dins les tendències europees i per a avaluar l'eficàcia relativa de les polítiques públiques en matèria d'habitatge.

- OCDE: elabora anàlisis detallades sobre l'esforç econòmic de les llars, la fiscalitat associada a l'habitatge i els diferents models de provisió residencial. Aquestes aportacions són especialment útils per a establir estàndards de comparació amb altres països.

8.3. FONTS NACIONALS PRIVADES

- Portals immobiliaris (Idealista, Fotocasa, Habitacalia, etc.): ofereixen informació immediata sobre l'oferta disponible, els preus anunciats i les característiques dels habitatges, de manera que constitueixen una font útil per a captar tendències emergents i l'evolució del mercat a curt termini. No obstant això, cal tenir present que aquestes dades reflecteixen preus d'oferta, no pas de tancament, els quals, per tant, poden diferir dels valors reals de transacció. A més, aporten informació complementària sobre la demanda percebuda, la rotació d'anuncis i les zones amb més dinamisme, la qual cosa ajuda a entendre millor l'activitat comercial i a anticipar canvis en l'equilibri entre oferta i demanda.

- Informes d'entitats financeres i consultores: estudis de mercat, perspectives d'inversió i tendències de preus. Cal valorar especialment la feina dels serveis d'estudis de les grans entitats financeres, que acostumen a publicar informes sectorials molt complets i d'interès, ja que aporten dades actualitzades, projeccions i anàlisis comparatives que resulten essencials per a entendre l'evolució del mercat.

8.4. FONTS INTERNACIONALS PRIVADES

Informes d'organitzacions internacionals (com el Fons Monetari Internacional o el Banc Mundial) i consultores globals: visió comparativa del mercat, bones pràctiques i evolució de l'entorn financer i immobiliari a escala mundial.

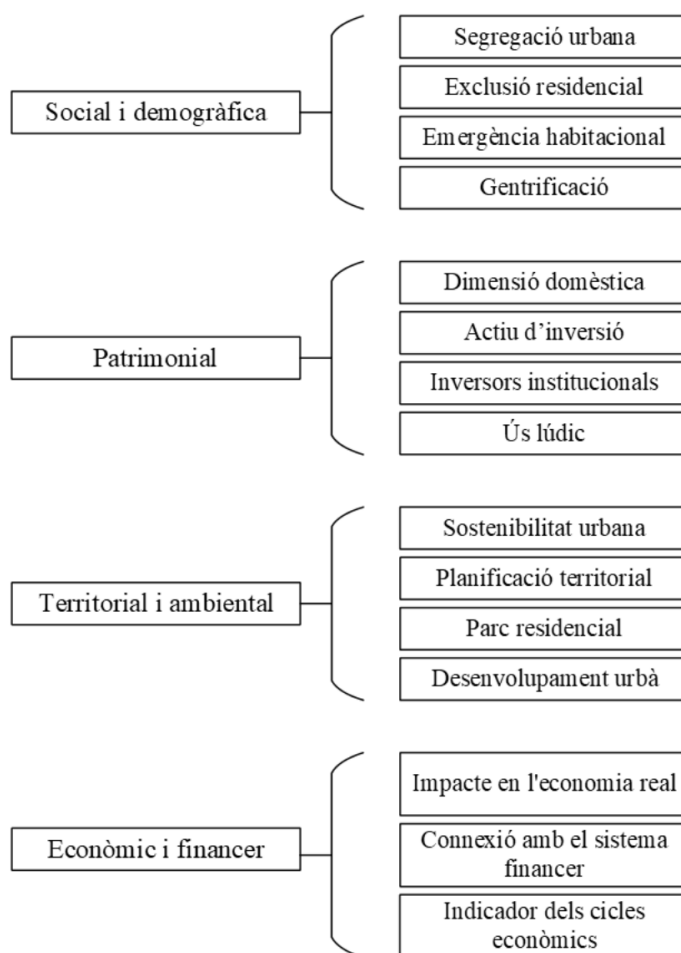
Aquesta classificació permet identificar on es troba cadascun dels indicadors específics i utilitzar-los de manera complementària per a establir sèries temporals, analitzar patrons de comportament i comparar el mercat amb altres territoris.

De cada font es poden obtenir indicadors específics i de gran utilitat: dels registres i notaries, el nombre, valor i característiques de les compravendes i hipoteques; de les estadístiques públiques, sèries temporals sobre preus, renda de les llars, esforços d'accessibilitat i condicions socioeconòmiques; dels portals immobiliaris, informació actualitzada sobre oferta disponible, rangs de preus i característiques dels habitatges oferts, útils per a captar tendències emergents; i dels organismes internacionals, comparatives amb altres mercats, bones pràctiques i recomanacions de política pública.

Aquest conjunt de recursos permet establir sèries temporals llargues, analitzar tendències i patrons de comportament, detectar senyals primerencs de canvi de cicle i fer comparacions territorials i internacionals. En conjunt, aquestes fonts contribueixen a assegurar una visió més completa, rigorosa i multidimensional del funcionament del mercat d'habitatge,

fonamental per a orientar la recerca acadèmica, la presa de decisions públiques i les estratègies d'inversió privada.

Fonts internacionals privades



9. CONCLUSIONS

L'estudi del mercat d'habitatge fet en aquest treball posa de manifest la seva naturalesa profundament multifactorial i la interdependència entre les dimensions socials, econòmiques, territorials, jurídiques i institucionals que el configuren. La definició del mercat residencial com un espai on convergeixen necessitats bàsiques, interessos patrimonials i dinàmiques econòmiques evidencia que la seva evolució no pot ser analitzada de manera aïllada, sinó que requereix una mirada integrada. Els factors demogràfics, la transformació de les llars, la vulnerabilitat residencial, l'impacte dels usos alternatius i la presència d'inversors institucionals, contribueixen a explicar les tensions actuals i la segmentació creixent dins del parc.

El marc normatiu i institucional hi exerceix un paper determinant, tant pel que fa a la funció social de la propietat i les garanties d'accés a un habitatge digne, com en la configuració dels preus, l'oferta i la protecció dels consumidors. Les regulacions estatals i autonòmiques,

juntament amb les polítiques de sòl, el planejament urbanístic, la fiscalitat immobiliària i els instruments de regulació del lloguer, condicionen directament el funcionament del mercat i en delimiten els marges d'actuació. Igualment, el paper de la governança multinivell mostra que la coordinació entre Estat, comunitats autònomes i municipis és indispensable per a garantir polítiques coherents, eficaces i adaptades a les realitats territorials.

L'anàlisi del mercat mitjançant tipologies (venda o lloguer, obra nova o de segona mà, habitatge lliure o protegit, habitatge principal, secundari, buit o d'usos alternatius) permet entendre com cada segment respon a lògiques pròpies i genera impactes diferenciats en la disponibilitat i l'accessibilitat. Aquesta diversitat revela que el parc existent no sempre s'ajusta a les necessitats reals de la població i que els desequilibris entre oferta i demanda són condicionats tant per dinàmiques socials i urbanes com per restriccions fiscals i normatives. Igualment, el vincle amb el sistema financer confirma que l'habitatge actua com a indicador avançat dels cicles econòmics, transmet tensions macroeconòmiques i influeix en la capacitat d'accés de les llars, especialment a través del crèdit hipotecari.

L'estudi de les variables i els indicadors clau (parc disponible, oferta, demanda, preus, accessibilitat i entorn financer) demostra la necessitat de disposar d'un sistema d'informació estadística robust i d'una lectura acurada de les dades, per tal d'orientar diagnòstics rigorosos i polítiques públiques ajustades. Les fonts administratives, estadístiques i sectorials analitzades constitueixen una base essencial per a comprendre l'evolució del mercat, detectar desequilibris i anticipar canvis estructurals.

En conjunt, el treball evidencia que el mercat residencial és un espai complex i altament condicionat per decisions públiques, dinàmiques socioeconòmiques i canvis demogràfics. La seva anàlisi exigeix integrar totes aquestes dimensions i entendre-les com a factors interrelacionats que determinen tant l'accés a l'habitatge com la cohesió social i el model territorial. Aquesta aproximació global és imprescindible per a dissenyar polítiques que responguin a les necessitats actuals i futures de la població i per a assegurar el compliment efectiu del dret a l'habitatge.

10. BIBLIOGRAFIA

- BANC D'ESPANYA (2024). *Informe anual 2023*. Madrid: Banc d'Espanya. Disponible a: www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/InformesAnuales/23/Fich/InfAnual_2023.pdf [última consulta: 19 de setembre de 2025].
- BBVA RESEARCH (2024). «Motivos tras la escasa oferta de vivienda». *BBVA Research* [web], 22 de juliol. Disponible a: [www.bbva.com/wp-content/uploads/2024/07/Escasez-de-oferta-residencial.pdf](http://www.bbva.com/es/wp-content/uploads/2024/07/Escasez-de-oferta-residencial.pdf) [última consulta: 16 de setembre de 2025].
- CAIXABANK RESEARCH (2024). «Population and home prices in Spain: a close relationship». *Caixa-bank Research* [web], 8 de març. Disponible a: www.caixabankresearch.com/en/sectoral-analysis/real-estate/population-and-home-prices-spain-close-relationship [última consulta: 16 de setembre de 2025].
- CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE BARCELONA (2025). *Informe de la Cambra sobre lloguer habitatge a Barcelona i Catalunya. Any 2024*. Barcelona: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, abril. Disponible a: <https://publicacions.cpubcn.com/uploads/publicaciones/27/>

- publicaciones_documentos/131/Informe-de-la-Cambra-sobre-lloguer-habitatge-a-Barcelona-i-Catalunya-Any-2024.pdf [última consulta: 19 de setembre de 2025].
- CARBÓ VALVERDE, S. [coord.] (2024). *Mercado inmobiliario y política de la vivienda en España*. Madrid: Funcas (Serie Economía y Sociedad, Estudios de la Fundación; 104). ISBN: 978-84-17609-82-5. Disponible a: www.funcas.es [última consulta: 17 de setembre de 2025].
- CONSELL ECONÒMIC I SOCIAL DE BARCELONA (2024). *El parc de l'habitatge a la ciutat de Barcelona i la regió metropolitana de Barcelona 2024*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona. Disponible a: www.barcelona.cat/cesb/index.php/ca/document/el-parc-de-lhabitatge-la-ciutat-de-barcelona-i-regio-metropolitana-de-barcelona-2024 [última consulta: 9 de setembre de 2025].
- FRAYNE, C.; SZCZYPIŃSKA, A.; VAŠÍČEK, B.; ZEUGNER, S. (2022). *Housing market developments in the euro area: focus on housing affordability*. Brussel·les: European Commission, Directorate General for Economic and Financial Affairs, Publications Office of the European Union (European Economy Discussion Paper; 171). Disponible a: <https://doi.org/10.2765/74242> [última consulta: 21 de setembre de 2025].
- GENERALITAT DE CATALUNYA. *Next Generation Catalunya. Fons europeus a Catalunya*. Disponible a: <https://fonseuropeus.gencat.cat/ca/next-generation-catalunya/> [última consulta: 20 de setembre de 2025].
- GETE, P. (2025). «Changes in housing and mortgage markets and the transmission channel of monetary policy». *Funcas* [web] [Madrid] (Investigaciones de Funcas; 13/2025). ISSN: 3045-8994. Disponible a: www.funcas.es/wp-content/uploads/2025/07/Investigacion-13-Changes-in-Housing-and-Mortgage-Markets-and-GETE.pdf [última consulta: 17 de setembre de 2025].
- GONZÁLEZ SIMÓN, M. Á. (2025). «European housing policy insights: Lessons for Spain's market challenges». *SEFO: Spanish Economic and Financial Outlook* [Madrid: Funcas], vol. 14, núm. 2, p. 25-35. Disponible a: www.funcas.es [última consulta: 17 de setembre de 2025].
- GORGUES GRIÑÁN, Ò. (2025). *El contracte de lloguer de temporada a Catalunya: diagnosi i debat*. Barcelona: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, abril. Disponible a: https://publicacions.cpubcn.com/uploads/publicaciones/25/publicaciones_documentos/126/2025-03-Contractes-temporals-analisis-dades-2024-VF.pdf [última consulta: 10 de setembre de 2025].
- INSTITUTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS (2025). *La fiscalidad de la vivienda en España: Una propuesta de mejora*. Madrid: Instituto de Estudios Económicos. Disponible a: www.ieemadrid.es [última consulta: 12 de setembre de 2025].
- LLADÒS MASLLORENS, J. (2025). *Informe sobre la nueva regulación de alquiler en España. Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda (SERPAVI)*. Barcelona: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, abril. Disponible a: https://publicacions.cpubcn.com/uploads/publicaciones/26/publicaciones_documentos/128/Sistema-Estatal-de-Referencia-del-Precio-del-Alquiler-de-Vivienda-SERPAVI.pdf [última consulta: 15 de setembre de 2025].
- MINISTERIO DE FOMENTO; INSTITUTO JUAN DE HERRERA [UPM] (2014). *Análisis de las características de la edificación residencial en España según el Censo 2011*. Tom I. Madrid: Ministerio de Fomento. Disponible a: www.mivau.gob.es/recursos_mfom/pdf/FCF396DC-1640-43FD-AEA4-FB1ECBC0F8D1/135890/Resumenejecutivo.pdf [última consulta: 9 de setembre de 2025].
- MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA (2024). *Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín especial Vivienda Social 2024*. Madrid: Dirección General de Vivienda y Suelo. Disponible a: www.mivau.gob.es/ [última consulta: 18 de setembre de 2025].
- PALEO MOSQUERA, N.; QUINTIÁ PASTRANA, A. (2022). «The regionalisation of housing policies in

- Spain: an analysis of territorial differences». *Housing Studies*. Disponible a: www.researchgate.net/publication/365684399_The_regionalisation_of_housing_policies_in_Spain_an_analysis_of_territorial_differences [última consulta: 18 de setembre de 2025].
- RÀFOLS ESTEVE, J. (2022). *El control de alquileres como medida de la política de vivienda en España (1920-1976)*. Barcelona: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona. Disponible a: https://publicacions.cpubcn.com/uploads/publicaciones/11/publicaciones_documentos/77/El-control-de-alquileres-como-medida-de-la-politica-de-vivienda-en-Espana.pdf [última consulta: 8 de setembre de 2025].
- SALA I ROCA, C. (2020). *El dret de la propietat i els límits de la funció social en el lloguer d'habitatges*. Barcelona: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, setembre. Disponible a: https://publicacions.cpubcn.com/uploads/publicaciones/14/publicaciones_documentos/81/El-dret-de-propietat-i-els-limites-de-la-funcio-social-en-el-lloguer-habitatges-Carles-Sala-catala.pdf [última consulta: 11 de setembre de 2025].
- SANCHIS-GUARNER, R. (2023). «Decomposing the impact of immigration on house prices». *Regional Science and Urban Economics*, núm. 100, p. 103893. Disponible a: <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2023.103893> [última consulta: 13 de setembre de 2025].
- UNITED NATIONS (2023). *Informe de los objetivos de desarrollo sostenible 2023: Edición especial*. Nova York: United Nations Publications. Disponible a: https://unstats.un.org/sdgs/report/2023/The-Sustainable-Development-Goals-Report-2023_Spanish.pdf [última consulta: 18 de setembre de 2025].
- UNITED NATIONS ECONOMIC COMMISSION FOR EUROPE (UNECE) (2022). *Sharing economy and its effects on housing markets* (ECE/HBP/216). Gènova: United Nations. eISBN: 978-92-1-001200-3. Disponible a: <https://unece.or> [última consulta: 18 de setembre de 2025].
- UNITED NATIONS ECONOMIC COMMISSION FOR EUROPE (UNECE); HOUSING EUROPE & UN-HABITAT (2021). *#Housing2030: Effective policies for affordable housing in the UNECE region*. Nova York: United Nations Publications. ISBN: 978-92-1-117267-6. Disponible a: www.housing2030.org [última consulta: 13 de setembre de 2025].
- VIDAL, L.; GIL, J.; MARTÍNEZ, M. A. (2024). «Accommodating “generation rent”: Unsettling dominant discourses on rental housing reform in Catalonia and Spain». *Urban Studies*, vol. 61, núm. 11, p. 2060-2079. Disponible a: <https://doi.org/10.1177/00420980241228438> [última consulta: 14 de setembre de 2025].