

ELS EFECTES DE LES REGULACIONS DEL PREU DEL LLOGUER. LLIÇONS INTERNACIONALS I EL CAS CATALÀ

Carme Arcarazo Sempere
IDRA Institut de Recerca Urbana de Barcelona
Jaime Palomera Zaidel
IDRA Institut de Recerca Urbana de Barcelona

Resum

La regulació dels preus del lloguer, una política amb més d'un segle d'història, és al centre del debat sobre com fer front a la crisi d'habitatge a escala internacional. En aquest context de narratives simplificades, l'objectiu principal d'aquest article és analitzar els efectes reals d'aquesta regulació considerant el seu disseny concret i els contextos institucionals i històrics en què s'ha aplicat. L'article presenta un marc analític original basat en vuit factors que permet comparar models, identificar esletxes reguladores i entendre les condicions sota les quals la regulació és efectiva. La metodologia es fonamenta en una revisió empírica d'estudis de casos reals i de reformes polítiques concretes, evitant la literatura teòrica abstracta i les metaanàlisis. S'analitza l'evolució històrica de les regulacions a Europa i als Estats Units, i es presenta el cas recent de Catalunya, que ofereix una oportunitat singular per a observar els efectes d'una regulació contemporània.

Els resultats mostren que la regulació del lloguer, quan està ben dissenyada i implementada, és una eina efectiva per a contenir els preus, millorar l'assequibilitat i reforçar l'estabilitat residencial, contribuint així a evitar el desplaçament i a reduir les desigualtats socials. L'evidència qüestiona les afirmacions que atribueixen automàticament efectes negatius en l'oferta o en la qualitat de l'habitatge a la regulació, i mostra que les variacions en el parc de lloguer —increments o disminucions— responen principalment a canvis estructurals i institucionals, i no a l'existència o absència de controls de preus. Els efectes depenen del disseny institucional, de l'abast de la regulació, del control entre contractes i de la capacitat inspectora. Així doncs, no existeix una única «regulació», sinó una constel·lació de models, i el seu èxit depèn tant de l'arquitectura normativa com de la seva implementació efectiva.

Paraules clau: regulació dels lloguers, mercat d'habitatge, seguretat residencial, índex de preus de referència.

LOS EFECTOS DE LA REGULACIÓN DE PRECIOS DEL ALQUILER. LECCIONES INTERNACIONALES Y EL CASO CATALÁN

Resumen

La regulación de los precios del alquiler, una política con más de un siglo de historia, se sitúa en el centro del debate sobre cómo afrontar la crisis de la vivienda a escala internacional. El objetivo principal de este artículo es analizar los efectos reales de dicha regulación teniendo en cuenta su diseño concreto y los contextos institucionales e históricos en los que se ha aplicado. El artículo presenta un marco analítico original basado en ocho factores que permite comparar modelos, identificar fisuras regulatorias y comprender las condiciones bajo las cuales la regulación resulta efectiva. La metodología se fundamenta en una revisión empírica de estudios de casos reales y de reformas políticas concretas, evitando la literatura teórica abstracta y los metaanálisis. Se analiza la evolución histórica de las regulaciones en Europa y los Estados Unidos, y se presenta el caso reciente de Cataluña, que ofrece una oportunidad singular para observar los efectos de una regulación contemporánea.

Los resultados muestran que la regulación del alquiler, cuando está bien diseñada e implementada, es una herramienta eficaz para contener los precios, mejorar la asequibilidad y reforzar la estabilidad residencial, contribuyendo así a evitar el desplazamiento y a reducir desigualdades sociales. La evidencia cuestiona las afirmaciones que atribuyen automáticamente efectos negativos en la oferta o en la calidad de la vivienda a la regulación, y muestra que las variaciones en el parque de alquiler —incrementos o disminuciones— responden principalmente a cambios estructurales e institucionales, y no a la existencia o ausencia de controles de precios. Los efectos dependen del diseño institucional, del alcance de la regulación, del control entre contratos y de la capacidad inspectora. Así pues, no existe una única «regulación», sino una constelación de modelos, y su éxito depende tanto de la arquitectura normativa como de su implementación efectiva.

Palabras clave: regulación del alquiler, mercado de vivienda, seguridad residencial, índice de precios de referencia.

THE EFFECTS OF RENT CONTROL. INTERNATIONAL LESSONS AND THE CATALAN CASE

Abstract

Rent control, a policy with more than a century of history, lies at the centre of current debates on how to address the global housing crisis. The main aim of this article is to examine its real effects by considering the specific policy design and the institutional and historical contexts in which it has been implemented. The article introduces an original analytical framework based on eight factors, which enables systematic comparison across models, the identification of regulatory loopholes, and a clearer understanding of the conditions under which rent regulation becomes effective. The methodology relies on an empirical review of real-world case studies and concrete policy reforms, avoiding abstract theoretical literature

and meta-analyses. It analyses the historical evolution of rent regulation in Europe and the United States and presents the recent case of Catalonia, which offers a unique opportunity to observe the effects of a contemporary regulatory framework.

The findings show that, when well designed and effectively implemented, rent regulation is a powerful tool for containing prices, improving affordability, and strengthening residential stability, thereby helping to prevent displacement and reduce social inequalities. The evidence challenges claims that automatically attribute negative effects on housing supply or quality to rent regulation, demonstrating instead that variations in the rental stock—whether increases or decreases—arise primarily from broader structural and institutional shifts rather than from the mere presence or absence of price controls. The effects depend on institutional design, the scope of the regulation, the persistence of control between tenancies, and enforcement capacity. Thus, there is no single model of «rent regulation», but rather a constellation of approaches whose success relies both on regulatory architecture and on effective implementation.

Keywords: rent regulation, housing market, residential security, rental price index.

Sumari: 1. Introducció; 2. Marc conceptual i tipologies de regulació; 3. Metodologia de revisió; 4. Evolució històrica dels controls de lloguer; 4.1. Europa: de les congelacions a la regulació dinàmica; 4.1.1. 1910-1940: controls d'emergència i congelacions, però també augments regulats; 4.1.2. 1950-1970: desregulació parcial, però no a tots els països; 4.1.3. 1970-1980: noves formes de regulació; 4.1.4. 1985-2000: desregulació parcial i segmentació; 4.1.5. 2010-avui: retorn selectiu de la regulació; 4.2. Estats Units: congelacions de guerra i el model no-vaïorquès; 4.2.1. 1940: primera generació, congelació federal; 4.2.2. 1970: segona generació, proliferació municipal; 4.2.3. 1980-2000: desregulació; 4.2.4. 2010-actualitat: un ressorgiment parcial de la regulació; 5. Efectes de les regulacions del lloguer; 5.1. Efectes en els preus i els increments del lloguer; 5.2. Efectes en l'oferta; 5.3. Efectes en la seguretat residencial i les expulsions; 5.4. Efectes en la desigualtat i la segregació; 5.5. Efectes en la qualitat dels habitatges i el manteniment; 5.6. Efectes en l'ús; 6. El cas de Catalunya: aprenentatges d'una experiència recent; 7. Discussió general, conclusions i recomanacions; 8. Referències.

1. INTRODUCCIÓ

En les darreres dècades, la regulació dels preus del lloguer ha tingut cada cop més centralitat en el debat sobre polítiques d'habitatge a escala internacional. L'augment sostingut dels preus en nombroses ciutats, la creixent pressió sobre les economies domèstiques i les dificultats per a accedir a un habitatge estable han reobert un camp de controvèrsia que, malgrat tenir més d'un segle d'història, continua envoltat de lectures simplificadores i diagnòstics imprecisos. En particular, s'han consolidat dues narratives oposades: d'una banda, la idea que la regulació de lloguers és un mecanisme essencial per a contenir l'especulació i garantir l'assequibilitat; de l'altra, la noció que aquestes mesures generen inevitablement distorsions, contrauen l'oferta i perjudiquen els mateixos col·lectius que pretenen protegir.

La literatura acadèmica, però, mostra una realitat notablement més complexa. El terme *regulació del lloguer* (*rent control*) engloba un ventall ampli de models i dissenys normatius que han anat variant al llarg del temps i que difereixen de manera substancial entre països, regions i municipis. El que, de manera simplificada, s'anomena *regulació del lloguer* pot fer referència a congelacions estrictes, a sistemes dinàmics vinculats als costos, a topalls indexats segons els preus de mercat, a mecanismes de negociació col·lectiva o a limitacions específiques als increments anuals. Això fa que sovint s'avaluiï una regulació de lloguers abstracta, ahistòrica i homogènia que, en realitat, no ha existit enlloc.

Aquest article parteix de la premissa següent: per a comprendre els efectes reals de la regulació dels lloguers cal tenir en compte tant el disseny concret de les polítiques com els contextos institucionals i històrics en què s'han aplicat. Es tracta, per tant, d'una aproximació que combina una perspectiva llarga —que segueix l'evolució de les regulacions des de la Primera Guerra Mundial fins avui— amb una revisió d'evidència empírica basada exclusivament en estudis que analitzen casos reals, i no models teòrics o metaanàlisis.

Aquesta elecció metodològica respon a un objectiu, aportar una mirada estrictament empírica sobre els efectes de les regulacions dels lloguers, seguint la trajectòria de recerques basades en dades observables, registres administratius o comparacions entre segments regulats i no regulats. Això permet superar debats ideològics i avançar cap a una comprensió més ajustada del paper que les regulacions de preu poden tenir en sistemes d'habitatge contemporanis.

L'article contribueix al debat acadèmic i de política pública en tres dimensions principals: en primer lloc, oferim una tipologia clara i utilitzable dels diferents models de regulació; en segon lloc, presentem una síntesi comparada de l'evolució dels controls a Europa i als Estats Units, posant de manifest que la majoria de jurisdiccions han combinat fases de regulació i de desregulació en funció de conjuntures econòmiques, polítiques i socials; en tercer lloc, revisem l'evidència empírica disponible i sintetitzem els efectes més notables en relació amb preus, oferta, i anant més enllà dels que se solen analitzar: estabilitat residencial, desigualtats i qualitat dels habitatges. Finalment, incorporem un cas d'estudi específic sobre Catalunya, que permet analitzar una experiència recent, situada i documentada, i extreure'n aprenentatges per al disseny de regulacions futures en contextos similars.

2. MARC CONCEPTUAL I TIPOLOGIES DE REGULACIÓ

Les regulacions de lloguer acostumen a perseguir una combinació de tres objectius: en primer lloc, protegir les llars davant increments de preus desproporcionats; en segon lloc, prevenir les expulsions i reforçar l'estabilitat residencial; i en tercer lloc, ampliar o mantenir l'assequibilitat del parc de lloguer, especialment en contextos de pressió de la demanda o de creixement del valor del sòl. Aquests objectius s'intenten assolir a través de tres grans famílies de mecanismes: les regulacions sobre el preu inicial del lloguer, les regulacions sobre els increments dins el contracte i les regulacions sobre els increments entre contractes. La regulació de lloguers no és una política monolítica, sinó que adopta diverses formes. Les tipologies principals responen a les preguntes següents:

a) Quins límits hi ha als augments del preu del lloguer? La literatura fa una classificació de les regulacions dels lloguers segons generacions. Per primera generació s'entenen congelacions estrictes o increments molt limitats. La segona generació parla d'increments regulats però amb ajustaments possibles, sovint amb una negociació col·lectiva o criteris objectius. Les regulacions de tercera generació només fixen el preu dins del contracte, mentre que les rendes inicials no tenen cap límit. A la taula 1 desenvolupem les diferents tipologies.

b) Es regulen els augments del lloguer entre contractes? El que s'anomena *vacancy control* marca que la regulació del lloguer es manté a l'inici d'un nou contracte, encara que canviïn els arrendataris, i després de fer reformes. En canvi, quan hi ha *vacancy decontrol*, la regulació del preu acaba si es fa un nou contracte, es canvia el llogater i després de fer reformes.

c) S'aplica exhaustivament a tot el parc d'habitatges o només a segments o barris específics? Parlem de cobertura total quan tot o gairebé tot el parc està regulat; de cobertura parcial quan afecta només una part del parc de lloguer, sovint segons l'antiguitat de l'edifici o el tipus de propietari; i de cobertura territorial quan la norma és d'aplicació només en zones tensionades. En general, les normes que deixen parts del mercat sense regular tendeixen a tenir més efectes indesitjats.

d) Hi ha mecanismes per a assegurar el compliment de la llei o els arrendadors poden eludir els controls fàcilment? L'efectivitat de la regulació depèn de l'existència d'un sistema de registre de contractes, mecanismes de verificació dels preus declarats, inspecció i instruments sancionadors aplicats de manera sistemàtica.

e) Hi ha seguretat en la tinença? La regulació de preus també depèn del tipus de contracte i, especialment, de la durada. No té res a veure un sistema de contractes indefinits, de llarg termini o prorrogables automàticament, amb un de contractes temporals que es poden extingir de forma discrecional i sense justificació. Aquest factor determina la capacitat de negociació dels arrendataris i d'assegurar el compliment de la norma, i el risc de desplaçament.

f) El control és estàtic o dinàmic? Les regulacions estàtiques es basen en els preus del lloguer fixats en un moment determinat o en un sistema de categories, i són propis dels períodes d'emergència (congelacions de rendes). Els controls dinàmics vinculen els preus a índexs o a l'evolució de lloguers comparables i són els més habituals des dels anys seixanta i setanta.

g) Considera incentius per a fomentar la rehabilitació?

h) La mesura va acompanyada de drets col·lectius per als llogaters?

Tornant a la primera pregunta, Arnott (1995, 2003) va elaborar una tipologia que identifica tres generacions de regulació dels lloguers i les situa en un marc temporal de gairebé cent anys. La primera generació es refereix a les modalitats que regulen tots els preus del lloguer, sovint mitjançant congelacions; la segona consisteix en les modalitats que regulen els lloguers després dels arrendaments inicials, permetent-ne augments; i la tercera regula els increments de lloguer dins de cada contracte, però no entre contractes, i permeten augmentar el preu sense límit:

Taula 1. Generacions de regulació del preu del lloguer

	<i>Temporalitat</i>	<i>Força</i>	<i>Abast</i>
<i>Primera generació</i>	1920-post 1945 (context inflacionari)	Congelació (força)	Tots els preus del lloguer
<i>Segona generació</i>	Des dels anys 1970	Augments regulats (fluixa)	Dins i entre contractes
<i>Tercera generació</i>	Des dels anys 1990	Augments regulats (fluixa)	Dins el contracte, preu desregulat entre contractes

Nota: elaboració pròpia. Font: Arnott (1995, 2003).

Ara bé, és molt important destacar que, tot i que la classificació entre generacions ens ajuda a entendre —a grans trets— les diverses maneres de dissenyar les regulacions de lloguer, la realitat és bastant més complexa. Quan veiem l'evolució històrica (secció 4), trobem que sovint regulacions que són considerades de primera generació mostren característiques de les de segona, i viceversa. A més, la història d'aquesta norma no ha estat lineal, sinó que es caracteritza per anades i vingudes segons el context econòmic, polític i social, com podem veure en la secció 4. En la secció 6 analitzarem la regulació recent a Catalunya mitjançant els paràmetres identificats en aquesta secció.

3. METODOLOGIA DE REVISIÓ

L'objectiu d'aquest article és oferir una anàlisi rigorosa i sistemàtica dels efectes dels controls de lloguer a partir de l'evidència empírica disponible. Per a fer-ho s'ha optat per una metodologia de revisió centrada exclusivament en estudis que examinen casos reals, i s'han deixat de banda la literatura teòrica, els models abstractes i les metaanàlisis de segon ordre. Aquesta decisió respon a dues raons principals: d'una banda, la literatura teòrica tendeix a oferir prediccions generals basades en mercats idealitzats que difícilment reflecteixen la diversitat institucional observada en els contextos europeus i nord-americans; de l'altra, els models i les metaanàlisis acostumen a barrejar estudis de naturalesa

molt heterogènia, cosa que dificulta l'extracció de conclusions sòlides sobre situacions específiques.

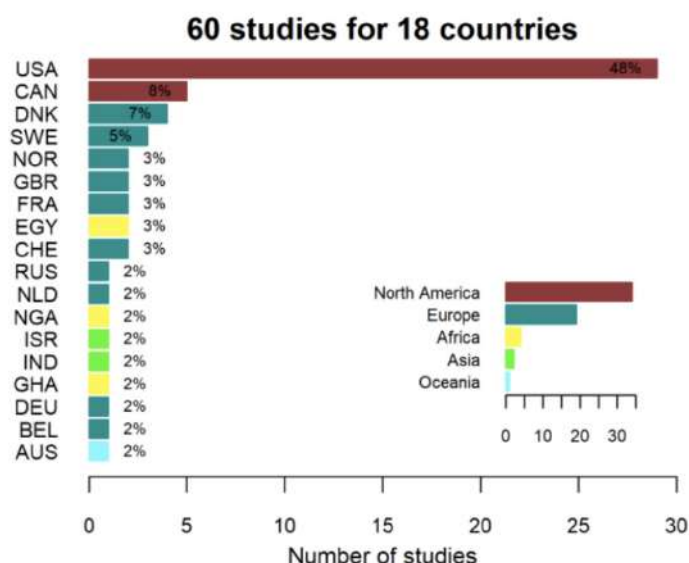
La selecció del corpus analitzat es basa en quatre criteris principals. En primer lloc, només s'han inclòs investigacions que analitzen reformes concretes, la sigui la introducció, la modificació o la derogació de regulacions. Aquest tipus de canvis normatius permeten aproximacions quasi experimentals que aporten més solidesa causal. En segon lloc, s'han prioritzat treballs que utilitzen dades públiques, microdades de mercat o registres longitudinals que permeten capturar efectes sobre preus, oferta, mobilitat i qualitat. Finalment, s'han exclòs els estudis que descriuen situacions difícilment comparables amb els controls contemporanis —sobretot els referits exclusivament a congelacions rígides de principis del segle xx, sense cap mecanisme dinàmic.

Tot i aquesta selecció acurada, qualsevol revisió d'aquest tipus presenta limitacions. En primer lloc, la diversitat institucional entre països dificulta establir patrons universals. Els controls aplicats a Suècia, institucionalitzats i combinats amb negociacions col·lectives, tenen poc a veure amb els sistemes més parcials aplicats en alguns municipis dels Estats Units, per exemple. En segon lloc, la qualitat i la disponibilitat de les dades comparables varien substancialment entre contextos. Finalment, cal tenir present que els efectes a llarg termini poden diferir significativament dels efectes immediats, especialment quan els controls formen part d'un gir general de la política d'habitatge.

Així, la metodologia adoptada busca preservar la comparabilitat i el rigor, però alhora reconeix explícitament que els controls de lloguer són instruments fortament dependents del context i del disseny. Aquesta perspectiva és essencial per a interpretar adequadament els resultats presentats a continuació.

Kholodilin (2022) explica que el nombre de països on s'han estudiat els efectes de la regulació dels lloguers són limitats: el 2021, només en 18 dels 200 països on s'aplicava algun tipus de mecanisme. Com mostra el gràfic 1, la majoria dels estudis sobre regulació dels lloguers (57 %) són sobre Amèrica del Nord (i molt especialment els Estats Units), el 32 % és de països europeus i la resta es distribueixen entre Àfrica, Àsia i Oceania. Una possible raó d'aquest fet és que als Estats Units la regulació dels lloguers normalment és una qüestió regional o local, per això molts estudis se centren en ciutats concretes (Kholodilin, 2022).

Cal tenir en compte que això genera un important biaix en la literatura sobre els efectes del control del lloguer: com ja hem anunciat, les regulacions més estudiades (les nord-americanes) són d'un tipus molt específic, poc comparable amb les europees i les d'altres continents.

Gràfic 1. Distribució per països dels estudis sobre regulacions del lloguer.

Font: Kholodilin (2022).

4. EVOLUCIÓ HISTÒRICA DELS CONTROLS DE LLOGUER

Les regulacions de lloguer no són una excepció ni una anomalia en la història del capitalisme urbà; ben al contrari, han estat una eina recurrent de la política pública des de fa més d'un segle. La seva evolució mostra una dinàmica clarament pendular entre fases d'intervenció i fases de desregulació, gairebé sempre en resposta a tensions socials, inflació del sòl, guerres o crisis econòmiques. Analitzar la història de cada país permet veure que, malgrat algunes tendències comunes, cada nació ha seguit una història diferent, determinada pel seu context institucional i social.

4.1. EUROPA: DE LES CONGELACIONS A LA REGULACIÓ DINÀMICA

4.1.1. 1910-1940: controls d'emergència i congelacions, però també augments regulats

A Europa el segle xx es va iniciar amb una regulació de lloguers estricta, a partir de la Primera Guerra Mundial, en un context d'inflació i escassetat d'habitatge. A *Àustria* es va establir una congelació de lloguers des del 1917 per a evitar augments abusius (Donner, 2011: 280). *Dinamarca* va introduir la regulació el 1916, amb normes que lligaven els lloguers al valor de l'habitatge, comparat amb altres habitatges de la mateixa zona, mida, tipus i qualitat (Juul-Sandberg, 2014: 4; Kristensen, 2007: 12; Whitehead *et al.*, 2012: 98). A *Suècia* des del 1917 es van limitar els augments i des de la Segona Guerra Mundial (1942) fins a finals dels anys 1950 els

preus dels lloguers els fixava l'Estat directament (Baheru, 2017: 5; Donner, 2011: 311). *Alemanya* va mantenir regulacions estrictes des dels anys vint, que van culminar en una congelació total dels lloguers el 1936. Als *Països Baixos* els lloguers van estar congelats entre 1940 i 1951 (Donner, 2011: 305). A *Espanya* el Decret Bugallal del 1920 va congelar els lloguers a la totalitat del mercat, tot i que permetia augments moderats en certs casos. A *França*, després d'una congelació durant la guerra, la Llei de lloguers del 1948 establí lloguers basats en la superfície útil corregida, i els augments eren possibles tenint en compte les comoditats, l'estat de conservació, la localització i els ingressos dels llogaters (Donner, 2011: 301). El patró fou similar: controls inicialment concebuts com a mesures temporals que s'allargaren durant dècades.

4.1.2. 1950-1970: desregulació parcial, però no a tots els països

A partir dels anys cinquanta s'observa un suavització gradual d'aquestes mesures. Als *Països Baixos* des de 1955 es va permetre un augment únic del 15 % i ajustos anuals segons l'índex de preus de consum, i van impulsar una desregulació gradual entre 1967 i 1974 (Donner, 2011: 305). A *Alemanya* a partir del 1955 es van permetre augments de lloguer únics del 10 % —i recàrrecs addicionals per a característiques d'estàndard superior—. Del 1964 al 1975 es va abolir gradualment la regulació dels lloguers. Això va permetre augments del lloguer de fins al 25 % en els arrendaments existents i cap límit de preu en el cas dels nous lloguers. Les grans ciutats van mantenir el control del lloguer més temps (Hamburg fins al 1974, Múnic fins al 1975 i Berlín Occidental fins al 1988). *Suècia*, en canvi, no va seguir el camí de la desregulació. A partir del 1956 els lloguers es van començar a fixar mitjançant negociacions amb el sindicat de llogaters. A més, una llei del 1968 va establir un lloguer màxim en una part del parc, segons un sistema de valor d'ús i que no podia ser superat, basant-se en la qualitat, la mida i les comoditats locals de l'. Aquest sistema de punts va ser un intent de definir el valor sense prendre els preus de mercat com a punt de partida (Baheru, 2017: 8). *Finlàndia* va mantenir la regulació estricta des del 1940 fins al 1960 (Ruanavaara, 1987: 172). *Dinamarca* va evolucionar cap a lloguers de mercat el 1966 de manera gradual (Kristensen, 2007: 15; Juul-Sandberg, 2014: 58; Whitehead *et al.*, 2012: 99). A *Àustria* es va aixecar la congelació el 1967 i un any més tard, després que es desapareixessin els preus, es va tornar a aplicar una regulació (Donner, 2011: 281).

4.1.3. 1970-1980: noves formes de regulació

Els anys setanta i vuitanta van veure l'emergència de noves formes de regulació. *Suècia* va fusionar els sistemes de lloguers negociats i de valor d'ús. A partir del 1974 els lloguers del parc municipal van passar a actuar com a referent normatiu per al conjunt del mercat (Donner, 2011: 311-312). Els lloguers es continuaven fixant mitjançant negociacions locals entre les empreses municipals d'habitatge i els sindicats de llogaters. Els arrendadors privats havien de seguir aquests lloguers negociats i només podien superar-los en un màxim del 5 % (Baheru, 2017: 8). *Finlàndia* va reintroduir la regulació després d'un breu període de desregulació (1968-

1973), permetent un benefici raonable però sense superar els lloguers de pisos comparables a la mateixa zona i amb els mateixos serveis (Ruanavaara, 1987: 172). *Alemanya* va establir el 1975 una regulació que permetia pactar lliurement el lloguer en els nous contractes, però limitava els augments al 20 % cada tres anys i prohibia superar el «lloguer comparatiu local», basat en un sistema de referència segons la ubicació, l'antiguitat i els equipaments (Donner, 2011: 287). *Dinamarca* va introduir el 1975 una regulació basada en els costos, que calculava el lloguer segons les despeses d'explotació, el manteniment, un benefici fix i un recàrrec per millores (Norberg, Juul-Sandberg, 2016: 5; Whitehead *et al.*, 2012: 99). Als *Països Baixos* el 1979 es va introduir un sistema de regulació basat en punts (*woningwaarderingsstelsel*), que fixava un màxim de lloguer segons la mida, el tipus, l'equipament i altres característiques de l'habitatge (Donner, 2011: 305). *Àustria* va introduir el 1982 un nou sistema de regulació per categories (A-D), amb lloguers màxims segons l'estàndard d'equipament (Hofmann, 2015: 62). Per als habitatges no coberts pel lloguer per categories, es va crear el «lloguer adequat», calculat en funció de la mida, el tipus, la ubicació, l'estat de manteniment i el mobiliari (Hofmann, 2015: 62; Donner, 2011: 281).

4.1.4. 1985-2000: desregulació parcial i segmentació

La tendència a la desregulació va ser notable des de mitjan anys 1980 fins als 2000. *Espanya* va iniciar-la el 1985 amb el Decret Boyer, que va desregular el preu i la durada dels contractes, que fins a aquell moment eren indefinits. A *Alemanya* la regulació es va derogar el 2001, passant al Codi Civil alemany i centrant-se en restriccions basades en el «lloguer comparatiu local», però mantenint els contractes indefinits (Donner, 2011: 287). *Àustria* va desregular els lloguers de la categoria més alta el 1986 i el 1994 va introduir un sistema de lloguer de referència que incorporava factors d'ubicació (Donner, 2011: 281). *Dinamarca* va reformar la llei el 1995-1996, de manera que permetia lloguers inicials lliures en habitatges construïts o ocupats per primera vegada després del 1991 (Juul-Sandberg, Norberg, 2016; Whitehead *et al.*, 2012: 99). A *Suècia* els canvis de mitjan anys noranta van desvincular els lloguers privats dels negociats amb les empreses municipals, donant més pes a la ubicació (Baheru, 2017: 8). *Finlàndia* va desregular primer els nous contractes (1991) i després també els contractes extingits (Kettunen, Ruanavaara, 2015: 193). Als *Països Baixos* el 1990 es van liberalitzar els lloguers per sobre d'un llindar, mentre que la resta van continuar sota el sistema de punts. A *França* el 1989 es va liberalitzar el lloguer inicial basat en preus de referència (Donner, 2000: 270); en renovar-se, el lloguer pot ajustar-se fins al lloguer de referència (Haffner *et al.*, 2008: 225).

4.1.5. 2010-avui: retorn selectiu de la regulació

Des del 2015 la fase de desregulació ha donat pas a una nova onada de regulacions. *Alemanya* va adoptar aquell mateix any una mesura mitjançant la qual els estats federats poden declarar zones de mercat tens i limitar els nous lloguers a un màxim del 10 % per sobre

de la renda mitjana local;¹ una norma que ha estat prorrogada fins al 2029.² França va aprovar el 2018 la seva pròpia normativa,³ que va reactivar i reforçar el sistema de control de lloguers creat per la llei del 2014 —suspesa parcialment pels tribunals— i permet als municipis de zones tensionades fixar un lloguer de referència i un límit màxim del 20 % per sobre d'aquest; els inquilins poden exigir la reducció del lloguer i el reemborsament de les quantitats pagades en excés. Dinamarca va aprovar el 2020 una reforma profunda de la seva Llei d'arrendaments, que va limitar de manera significativa la capacitat dels arrendadors d'augmentar els lloguers després de reformes lleugeres —un mecanisme molt utilitzat per a elevar rendes— i va introduir una suspensió temporal d'alguns increments mentre es completava la reforma.⁴ I als Països Baixos el 2021 es van introduir límits als augments anuals del lloguer en el sector privat liberalitzat, mentre que el sistema de punts —vigent per a la major part del parc regulat— es va mantenir sense canvis.⁵ A més, el 2024 es va reforçar aquesta regulació ampliant el sistema de punts a part del sector liberalitzat i recuperant el contracte indefinit com a norma general, després d'anys d'expansió dels contractes temporals. Per la seva part, Catalunya va desplegar entre el 2020 i el 2022 un sistema de regulació de lloguers basat en preus de referència i en mecanismes de *vacancy control*, amb aplicació en zones tensionades,⁶ i Espanya va aprovar el 2023 una llei que habilita les comunitats autònomes a declarar zones tensionades i regular el preu del lloguer.⁷ En parlarem en la secció 6.

Totes aquestes noves mesures reflecteixen una nova onada de regulacions que van molt més enllà del control de preus, en resposta a la financerització de l'habitatge i la creixent inaccessibilitat. És un cicle caracteritzat per controls selectius, territorialitzats i basats en indicadors objectius.

4.2. ESTATS UNITS: CONGELACIONS DE GUERRA I EL MODEL NOVAIORQUÈS

El cas nord-americà s'ha desenvolupat de manera molt diferent per tres raons: la regulació és eminentment parcial, les lleis estatals limiten la capacitat de regular i el parc de lloguer és en general menys regulat i menys protegit que a Europa.

1. *Mietpreisbremse*, regulada en el Bürgerliches Gesetzbuch (§556d-g BGB), www.gesetze-im-internet.de/bgb/_556d.html?.

2. www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/verlaengerung-mietpreisbremse-2350648?utm_source=chatgpt.com.

3. *Loi ÉLAN* (2018), que reactivà el sistema establert per la *Loi ALUR* (2014), www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000037639478.

4. *Lov nr. 817 af 9. juni 2020*, que reforma la *Boligreguleringsloven* i la *Lejeloven*. www.retsinformation.dk/eli/lta/2019/929.

5. *Wet maximering huurprijverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten* (2021), <https://wetten.overheid.nl/BWBR0045063/2024-04-27>.

6. Llei 11/2020, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes, i Decret llei 6/2024, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge, <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=881998>.

7. *Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda*, www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203.

4.2.1. 1940: primera generació, congelació federal

Als Estats Units, les primeres formes de control de lloguers van aparèixer a escala local, especialment a Nova York a partir del 1920. Tot i això, el control de lloguers adquireix una dimensió nacional durant la Segona Guerra Mundial (1942), quan el govern federal aprova una congelació de lloguers mitjançant l'*Emergency Price Control Act*, ampliada posteriorment amb la *Federal Housing and Rent Act* (1947). A la dècada del 1950, un cop finalitzada la guerra, la regulació federal va expirar a tot el país. No obstant això, l'estat de Nova York va mantenir la regulació de lloguers, i la ciutat de Nova York concentrava la majoria dels habitatges regulats. Aquest període de regulacions és el que sovint s'associa, en la literatura nord-americana, amb la *primera generació* (Shulman, 1994).

4.2.2. 1970: segona generació, proliferació municipal

Durant els anys setanta molts estats van començar a promulgar mesures d'«estabilització de lloguers», seguint el model de Nova York, que permetia augments regulats. Aquestes són les regulacions amb les quals s'associa el concepte de *segona generació* (Arnott, 1995). El 1970 *Massachusetts* va permetre als municipis amb poblacions superiors a cinquanta mil habitants que implementessin la regulació de lloguers. Boston, Brookline, Cambridge, Lynn i Somerville van adoptar un pla de regulació. El 1978 *Califòrnia* va aprovar una llei i aquell mateix any el Consell Municipal de Los Angeles va prohibir els augments de lloguer en propietats residencials durant un període de sis mesos. Després d'aquesta experiència, Los Angeles va decidir adoptar una ordenança d'estabilització de lloguers i dos anys després Beverly Hills, Santa Monica, Thousand Oaks i Palm Springs també havien implementat mesures similars per a combatre la manca d'habitatges assequibles al sud de Califòrnia (Keating, 1983).

4.2.3. 1980-2000: desregulació

Tot i que a partir dels anys vuitanta van continuar sorgint noves mesures d'estabilització, com a Washington, les regulacions del lloguer van patir una contraofensiva. Durant les dècades dels vuitanta i els noranta hi va haver molta pressió cap a la desregulació i una ofensiva de mesures preventives per a prohibir la regulació de lloguers a escala local. A *Illinois*, on es va iniciar aquest moviment, la regulació de lloguers pràcticament no existia ni era un tema: hi havia hagut petits debats sobre si implementar-la al consell municipal de Chicago a finals dels anys setanta i vuitanta, però les seves úniques experiències amb la regulació de lloguers havien estat durant la Segona Guerra Mundial i durant dos anys a principis dels setanta. El paper del lobby ALEC (American Legislative Exchange Council) va ser decisiu quan va reclutar corporacions de grups d'interès especial per a unir-se i magnats polítics ultraconservadors com els germans Koch per a finançar les seves operacions. Va ser un atac preventiu. Estats com *Minnesota* (1984), *Michigan* (1988), *Dakota del Sud* (1990), *Arkansas*

(1993) i *Tennessee* (1996) van prohibir que es pogués plantejar la regulació de lloguers en un futur, evidenciant la influència dels lobbies (Swingle, 2016; Dukmasova, 2021).

4.2.4. 2010–actualitat: un ressorgiment parcial de la regulació

Des de la dècada del 2010, el control de lloguers ha viscut un ressorgiment parcial als Estats Units, després de dècades de desregulació. A *Nova York*, reformes successives (2011 i 2015) van limitar els mecanismes de descontrol i van culminar amb la *Housing Stability and Tenant Protection Act* (2019), que va eliminar la desregulació per renda o quan un habitatge quedava buit, va suprimir els increments automàtics del lloguer en cas de desocupació del pis i va fer permanents les lleis de regulació (New York State Assembly, 2020). Fora de Nova York, Oregon esdevingué el primer estat que va aprovar un control de lloguers d'abast estatal (2019), i a Minnesota el referèndum de Saint Paul (2021) va establir el primer control de lloguers del Midwest (Parker, 2017). A més, diversos municipis —com Portland (Maine) i diverses ciutats de Califòrnia— han adoptat noves regulacions, mentre que Califòrnia ha introduït límits anuals als augments del lloguer a escala estatal (AB 1482, 2019). Tot plegat reflecteix un retorn parcial de regulacions de segona i tercera generació en resposta a l'encariment de l'habitatge (Reeves, 2020).

L'experiència internacional disponible permet extreure dues grans conclusions: la primera és que no existeix «la» regulació de lloguers, sinó una constel·lació de models; la segona, que tant a Europa com als EUA la regulació apareix i desapareix en funció de conjuntures econòmiques, pressions socials i equilibris de poder entre lobbies, arrendadors, llogaters i governs.

5. EFECTES DE LES REGULACIONS DEL LLOGUER

L'evidència empírica disponible mostra un panorama molt més complex del que sovint es desprèn del debat públic. Les regulacions del preu del lloguer no generen efectes uniformes ni automàtics; els seus resultats depenen del disseny, del grau de cobertura, de la capacitat institucional i del context socioeconòmic. Malgrat aquesta heterogeneïtat, l'anàlisi comparada permet identificar patrons.

El principal repte per a avaluar l'impacte de la regulació de lloguers, com amb altres polítiques, és adoptar una òptica integral. Moltes anàlisis només tenen en compte els impactes sobre l'oferta o el manteniment d'habitatge, però no analitzen altres dimensions rellevants —les que fan referència als objectius principals de la mesura: moderar els increments de preu, augmentar l'estabilitat residencial i reduir les desigualtats—. La regulació dels lloguers té efectes diversos, que impacten de manera desigual en diferents grups (Gibb *et al.*, 2022).

En aquesta secció oferim una revisió de la literatura sobre els efectes de la regulació dels lloguers i analitzem diferents casos europeus i nord-americans. Tot i que existeixen diversos manuals (Donner, 2006, 2011), volums editats i projectes de recerca sobre diferents polítiques de regulació dels lloguers, no hi ha una base de dades coherent per a una anàlisi sistemàtica. En particular, tres raons fan difícil una anàlisi comparativa sistemàtica: 1) els

sistemes d'habitatge i els nivells de seguretat de tinença varien significativament entre països, 2) els instruments de política d'habitatge han canviat al llarg del temps, 3) les condicions regionals i el disseny particular de la regulació dels lloguers. Per això, organitzem els efectes del control dels lloguers no per països i períodes, sinó per dimensions substancials.

5.1. EFECTE EN ELS PREUS I ELS INCREMENTS DEL LLOGUER

L'objectiu principal de regular els lloguers és contenir-ne el preu i, en alguns casos, fomentar-ne les reduccions. Tot i que l'èxit d'aquestes regulacions depèn del seu disseny i de la implementació d'altres mesures complementàries, l'evidència produïda en els últims anys mostra que poden tenir un impacte efectiu en els preus del lloguer on s'apliquen. Les divergències tenen a veure amb la mida d'aquest impacte. L'efecte sobre els preus dels lloguers es pot mesurar de diverses maneres: sobre el preu general dels lloguers contenint les pujades o fomentant les baixades, en relació amb els sous (l'assequibilitat), o comparant les diferències entre els segments regulats i els que no, entre d'altres.

En primer lloc, la regulació dels lloguers sol tenir un efecte de contenció dels preus, tot i que amb variacions considerables depenent del disseny de la mesura i l'acompanyament institucional. Si ens fixem en un parell d'exemples recents, a *París* (França) les mesures de regulació suau aprovades el juliol del 2019 van tenir un impacte moderat en els preus a curt termini: una disminució de l'1,2 % en relació amb l'índex oficial de preus (Observatoire des Loyers, 2020). A *Alemanya* es va introduir el 2015 una regulació dels lloguers que limita els nous lloguers en ciutats amb mercats residencials tensionats a un màxim del 10 % per sobre del lloguer local comparable. Estudis empírics que utilitzen mètodes econòmics indiquen descensos de preus com a resultat de la regulació, encara que a diferents nivells en diferents regions (Deschermeier *et al.*, 2016; Kholodilin *et al.*, 2018; Thomschke, 2016). La regulació dels lloguers a Hamburg, Múnic i Berlín sembla haver moderat l'augment del preu dels lloguers de nous contractes, tot i que en graus diferents (Tomschke, 2019).

L'evidència de formes anteriors de regulacions dels lloguers també mostra efectes positius en la contenció dels preus. A *Califòrnia* un estudi va trobar que la regulació entre contractes era efectiva per a mantenir els preus del lloguer més baixos abans de la *Costa-Hawkins Act* del 1995, que va eliminar progressivament les regulacions de preu entre contractes a l'estat. Les ciutats amb regulació, en general, tenien nivells de preu del lloguer més baixos que les ciutats on la regulació acabava quan finalitzava el contracte o canviava el llogater, o les ciutats sense regulació (Heskin *et al.*, 2000). Un altre estudi a *Santa Monica* va trobar que la regulació municipal era efectiva per a evitar grans increments en els preus dels lloguers (Levine *et al.*, 2007). Durant la vigència de la regulació dels lloguers a *Berkeley*, abans del 1995, els preus del lloguer van augmentar a un ritme menor que a *Bay Area* (sense regulació). Mentre que per a *Bay Area* van augmentar un 106 % del 1980 al 1990, l'augment total dels preus del lloguer en les unitats de lloguer a *Berkeley* va ser del 54 %. A *Washington* les regulacions implementades a finals dels anys vuitanta van tenir un impacte significatiu en moderar els augments. L'Urban Institute va estimar que «els lloguers mensuals probablement haurien estat entre 50 i 200 dòlars més alts el 1987 en absència de control de lloguers, amb l'estimació més precisa que oscil·la entre 95

i 100 dòlars en el lloguer mensual» (Turner, 1990; Goetz *et al.*, 2021: 32) A *Cambridge* (Massachusetts) entre 1970 i 1994 hi va haver una ordenança que imposava límits a l'augment de preus i restringia de manera molt estricta la retirada d'unitats del parc de lloguer. En l'últim moment abans de l'eliminació de la regulació el 1994, les unitats regulades acostumaven a llogar-se almenys un 40 % per sota del preu de les propietats no regulades (Sims, 2007).

Hi ha estudis que troben que, en alguns casos, la regulació de lloguers no restringeix significativament l'augment dels preus. Això afecta especialment les regulacions molt moderades, on la regulació s'acaba quan s'extingeix el contracte, sense prou mecanismes de control i fàcils d'incomplir. Ambrosius *et alii* (2015) no van trobar una reducció significativa en els preus regulats respecte al parc no regulat a *Nova Jersey*. Tot i que van trobar que els preus a les ciutats sense regulació eren més alts que als municipis amb regulació, els resultats no eren estadísticament significatius. Gilderbloom i Ye (2007) també defensen que els preus en ciutats regulades a Nova Jersey eren només lleugerament més baixos que en ciutats sense regulació de lloguers. Diversos autors expliquen que els programes de Nova Jersey no van ajudar significativament els llogaters precisament per la seva moderació, ja que evitaven només els increments excessius del preu (Ambrosius *et al.*, 2015; Appelbaum, Gilderbloom, 1989). Gilderbloom, Ye (2007) van arribar fins i tot a anomenar els programes a Nova Jersey «reforma simbòlica més que distributiva». En tot cas, malgrat que una regulació molt moderada té impactes menys significatius en els preus, els autors matisen que aquests programes poden protegir els llogaters d'augment de preus abusius (Ambrosius *et al.*, 2015; Appelbaum, Gilderbloom, 1989; Gilderbloom, Ye, 2007).

Altres estudis, com el de Diamond *et alii* (2019), argumenten que les regulacions poden tenir efectes indesitjats i augmentar els preus en algunes parts del mercat. Però el que mostra el seu estudi sobre San Francisco és justament que els preus pugen en les parts no regulades, perquè es tracta d'una regulació parcial, amb esquerdes que els actors privats poden explotar. Diamond *et alii* (2017, 2018, 2019) són llegits de maneres contradictòries: alguns argumenten que el que mostren és que la regulació fa pujar els preus, però entenem que el que realment volen dir és que són els buits dins la regulació, com els que es troben a Califòrnia, els que els fan apujar.

De fet, el que mostra la literatura amb claredat és que, en absència de regulació, els preus tendeixen a disparar-se. Els estudis a *Massachusetts*, en concret a les localitats on es va eliminar la regulació dels lloguers el 1994, mostren un augment significatiu dels preus dels lloguers en aquella època (Sims, 2007). La retirada de la norma va impulsar importants pujades en els preus en localitats com Boston, Brookline i Cambridge (Autor *et al.*, 2012: 666). Per exemple, el lloguer mitjà d'un pis de dues habitacions anunciat al *Boston Globe* es va multiplicar per més de dos, ja que va passar de 740 a 1.700 dòlars entre 1991 i 2001 (Greenberger, 2002). A Cambridge un estudi del 1998 va revelar que, després de la fi de la regulació, els lloguers en unitats que abans estaven regulades van augmentar un 40 % entre 1994 i 1997 (Autor *et al.*, 2014). Abans de l'extinció del programa aquests habitatges valien entre un 45 % i un 50 % menys que els que mai van estar regulats; després, el seu valor va pujar entre un 18 % i un 25 %. Sims (2007) afirma que, després de l'eliminació de la regulació, els lloguers van augmentar uns 84 dòlars mensuals, transferint uns 17 milions de dòlars mensuals de llogaters a propietaris (Goetz *et al.*, 2021: 21).

De forma similar, des de la flexibilització de la regulació dels lloguers el 2011, els preus mitjans dels lloguers a *Suècia* han crescut un 28 % fins al 2019. Això equival a un augment aproximat del 3 % anual en els preus dels lloguers. A *Àustria* les liberalitzacions en la Llei de lloguers del 1994 van tenir conseqüències clarament reflectides en els preus: entre el 2008 i el 2016 els lloguers privats van créixer un 42 % (+5,2 % anual), mentre que els habitatges públics ho van fer només un 22 % (2,7 % anual), i les cooperatives sense ànim de lucre van fer-ho un 24 % (+3 % anual) en el segment regulat (Tockner, 2017: 14).

Finalment, l'estudi de Bonneval i Robert (2013) evidencia l'impacte a llarg termini sobre el preu. A *França* la recerca sobre la regulació estricta durant el període d'entreguerres suggereix que aquestes mesures van reduir considerablement els preus globals de l'habitatge (Bonneval, Robert, 2013).

Com mostren els diferents casos, l'efecte general de la regulació dels lloguers és limitar els increments en les àrees i unitats d'habitatge on s'aplica, tant a curt com a llarg termini. Kholodilin (2021) ofereix una revisió extensa de la literatura empírica sobre les regulacions dels lloguers on analitza diverses qüestions. La conclusió principal de l'estudi és:

[...] l'efecte més prominent de la regulació dels lloguers és, com no podia ser d'altra manera, l'impacte sobre els lloguers regulats, és a dir, sobre els lloguers pagats pels llogaters dels habitatges subjectes a control de lloguers. El panorama és força clar: 14 de 18 estudis destaquen un efecte negatiu estadísticament significatiu. Per tant, la regulació és força efectiva per limitar els preus de lloguer.

5.2. EFECTES EN L'OFERTA

L'argument principal en contra de la regulació dels lloguers és que distorsiona i redueix l'oferta d'habitatge (Glaeser, Luttmer, 2003; MacFarlane, 2003). La lògica és la següent: si els lloguers estan regulats, a poc a poc els propietaris van traient els habitatges del mercat de lloguer per la reducció dels ingressos esperats, i els acaben venent. Paral·lelament, potencials arrendadors no els compren perquè són menys atractius que altres actius. Això fa que l'oferta d'habitatge de lloguer disminueixi. L'economista Hans Lind qüestiona si aquest consens entre economistes està basat només en les suposicions teòriques dels models econòmics o si, realment, es pot comprovar empíricament (Lind, 2003: 137).

Alguns dels casos esmentats parlen de descensos a curt termini (Diamond *et al.*, 2019), tot i que d'altres —com Ambrosius (2015), Gilderbloom (2017) o Bonneval (2011)— mostren que a llarg termini les regulacions no tenen per què afectar la quantitat de l'oferta. Un dels casos d'estudi longitudinal més robust és el de *Lió*, a França. Bonneval (2019) conclou que la limitació del preu del lloguer no va fer disminuir l'oferta d'habitatge en un període de cinquanta anys.

Ara bé, allà on sembla que disminueix l'oferta inicialment, qui treu pisos del mercat? Els estudis a San Francisco (Diamond *et al.*, 2019) i Berlín (Sagner, Voigtlander, 2022) indiquen que són sobretot els grans fons d'inversió. I, en tot cas, seria un lleu descens d'oferta una cosa negativa? Alguns treballs, com el de Baxter (2022), indiquen que és desitjable reduir el sector del lloguer privat si així totes les parts guanyen en seguretat i si es compensa creant

més habitatge públic o oportunitats perquè els llogaters amb menys recursos puguin accedir a pisos en propietat (individual o cooperativa). De fet, contra el que se sol creure, l'evidència assenyala que augmentar l'oferta de lloguer privat no necessàriament ha de reduir els preus (Anenberg, Kung, 2018; Condon, 2024) i generar més desigualtats (propietaris cada vegada més rics i llogaters més pobres).

A *Nova York*, la supressió de les limitacions del preu dels lloguers el 2001 no va conduir a més oferta de lloguers (Teresa, 2019). A *Massachusetts*, després de l'eliminació de limitacions de preus dels lloguers als anys noranta, no va augmentar l'oferta d'habitatge de lloguer (Sims, 2007). La Reserva Federal dels EUA conclouia: «L'augment de l'oferta en un 5% no sembla que faci disminuir els preus. Els serveis d'un barri influeixen més en el preu» (Anenberg, Kung, 2018).

Un argument similar o complementari al de la reducció de l'oferta és el del descens en la construcció de nou habitatge. Sovint s'esmenta el cas de *Nova Jersey* per a argumentar l'impacte negatiu de la regulació dels lloguers sobre la construcció d'habitatge (Sims, 2007). Entre els anys 1970-1972 (preregulació) i 1975-1977 la construcció de pisos en ciutats amb regulació de preus va caure un 52 %. El que sovint no s'explica és que a les ciutats sense regulació va caure un -88 % i a escala nacional va fer-ho un -77 % entre 1972 i 1975 (Gilderbloom, Ye, 2007).

Més enllà d'anàlisis específiques, una altra manera de posar en context els possibles efectes de la regulació sobre l'oferta d'habitatge de lloguer és mitjançant dades sobre la composició dels sistemes d'habitatge. La taula 2, que mostra la proporció de la població que viu en habitatge en propietat entre 1950 i 2020 en dotze països europeus, ens dona pistes. La comparació entre diferents països revela que des de la meitat del segle xx la majoria de països europeus impulsen polítiques que van prioritzant l'accés a l'habitatge en propietat, especialment a través de les deduccions fiscals, la desregulació dels mercats hipotecaris i la creació d'un mercat de compravenda amb beneficis econòmics molt més elevats que el de lloguer. Aquest factor —l'aposta per la promoció de l'habitatge en propietat abans que el lloguer— sembla explicar molt més que les regulacions de preu per què una proporció cada cop més gran del que es construeix es destina a la venda.

En la taula 2 podem veure la proporció de la població que viu en habitatge en propietat en el període 1950-2020 en dotze països europeus.

Taula 2. Proporció de la població que viu en habitatge en propietat, 1950-2020

	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020	1950-2020
<i>Àustria</i>	36	38	41	49	51	52	50	55	+19,7
<i>Dinamarca</i>	44	45	46	56	54	60	58	59	+15,2
<i>Finlàndia</i>	56	60	60	63	72	65	65	71	+14,7
<i>França</i>	35	41	46	51	54	56	58	64	+29,0
<i>Alemanya</i>	27	29	34	39	38	42	46	50	+23,7
<i>Itàlia</i>	40	46	51	59	68	71	74	72	+32,4
<i>Països Baixos</i>	33	34	35	42	45	53	59	69	+36,1
<i>Noruega</i>	65	64	66	74	78	77	77	81	+15,8
<i>Espanya</i>	46	55	64	73	78	82	79	75	+29,2
<i>Suècia</i>	42	41	47	55	59	59	63	65	+22,5
<i>Suïssa</i>	37	34	29	30	31	35	37	36	-0,6
<i>Regne Unit</i>	32	43	51	57	68	70	66	65	+33,2
<i>Mediana</i>	39	42	46	56	57	60	61	65	+26,4
<i>Canvi per dècada (p.p.)</i>		3,7	4,3	9,1	1,1	2,9	1,5	3,8	

Font: Eurostat, 2020; Kohl, 2018.

Del cas *espanyol* se sol repetir (sense aportar evidència científica) que l'oferta de lloguer va anar disminuint al llarg del segle xx a conseqüència de les regulacions del preu del lloguer de 1920 i 1964. Però les dades mostren que després de la desregulació del 1985 l'oferta va continuar baixant: per tant, l'element diferencial sembla tenir més a veure amb les polítiques de promoció de l'habitatge en propietat que no pas amb les regulacions específiques del mercat de lloguer (Palomera, 2014). El cas dels *Països Baixos* també mostra que el descens de l'oferta de lloguer té poc a veure amb les (des)regulacions específiques d'aquest mercat, i més amb l'aposta per promoure l'habitatge en propietat. Durant les dècades de desregulació, la proporció d'habitatges ocupats pels seus propietaris (condominis) va augmentar de manera molt significativa: del 45 % el 1990 es va passar al 69 % el 2020. La taxa mitjana d'augment en el sector dels condominis durant els anys de regulació del lloguer (fins al 1990) era de 0,3 % per any, mentre que des de la liberalització aquest valor ha estat de 0,8 % per any. A *Alemanya* trobem un cas semblant: entre el 1950 i el 1975 (any d'entrada en funcionament de la regulació dels lloguers) la proporció d'habitatge en propietat va créixer més (+0,39 %) que durant la regulació del lloguer (+0,3 % per any). Després de la desregulació del mercat de lloguer als anys noranta, la proporció d'habitatge en propietat (+0,42 % per any) supera amb escreix la dinàmica de propietarització dels períodes amb regulacions de lloguers estrictes.

El cas de San Francisco

L'article de Diamond McQuade i Qian (2018) es va fer especialment conegut als Estats Units perquè, a partir d'un conjunt excepcional de microdades i d'un quasiexperiment natural, concloïa que l'extensió del control dels lloguers a edificis petits a San Francisco el 1994 va reduir significativament l'oferta d'habitatge de lloguer. Segons els autors, aquesta ampliació va provocar una disminució del nombre de residents en immobles regulats i va incentivar processos de conversió: els propietaris de pisos regulats haurien tingut un 10 % més de probabilitat de convertir-los en habitatges en propietat o de renovar-los per a evitar el topall de preus. Com a resultat, assenyalen una reducció del 15 % en el nombre de llogaters en edificis regulats, un 25 % menys de llogaters en unitats regulades i una disminució global del 6 % en l'oferta de lloguer.

No obstant això, l'article presenta dos grans reptes: qüestions metodològiques rellevants i una interpretació esbiaixada de les causes de les conversions.

En primer lloc, l'estudi només considera edificis petits de 2 a 4 unitats (Diamond *et al.*, gener 2018: 6-7), però extrapola els resultats a tota la ciutat. Això és problemàtic perquè a San Francisco la majoria d'habitatges de lloguer es troben en edificis més grans, mentre que els edificis petits són precisament els que més sovint es converteixen en propietat. En segon lloc, mesura els beneficis dels llogaters que vivien en unitats regulades entre el 1994 i el 2012, però exclou els beneficis dels que van accedir a unitats regulades després del 1994, tot i que els mateixos autors reconeixen que aquests beneficis podrien ser «molt grans» (p. 26). Això condueix a una subestimació sistemàtica dels avantatges de la regulació. En tercer lloc, el període analitzat acaba el 2012 i, per tant, exclou els anys de la bombolla dels lloguers, quan els beneficis de la regulació haurien estat encara més elevats. Finalment, els autors han publicat tres versions diferents de l'estudi: les dues primeres reportaven uns beneficis totals de 7,1 mil milions de dòlars (octubre 2017, p. 40), mentre que la versió del gener del 2018 redueix la xifra a 3,9 mil milions (p. 26), i a 2,9 mil milions utilitzant el «valor actual net» (p. 4). Aquestes variacions il·lustren fins a quin punt els resultats depenen de les decisions metodològiques preses en el model (Housing Human Right, 2018).

A més, els autors atribueixen la responsabilitat del desplaçament dels llogaters exclusivament al control dels lloguers, sense tenir en compte causes centrals com l'explotació sistemàtica d'esclerxes legals, ni l'ús extensiu de la Llei estatal Ellis, que permet convertir habitatges de lloguer en propietat. Si aquestes esclerxes s'haguessin tancat, una part substancial de les conversions i els desnonaments massius que descriuen no haurien estat possibles i moltes unitats regulades encara ho serien (Tenants Together, 2018). D'altra banda, tampoc no consideren que si el control de lloguers hagués funcionat plenament, hi hauria hagut límits als augments entre contractes: però això va ser impedit per la legislació estatal del 1995, impulsada per la indústria immobiliària. Finalment, deixen de banda altres factors fonamentals en la pujada de preus i en el desplaçament, com la demanda generada pel sector tecnològic, la inversió internacional en actius immobiliaris i la conversió massiva d'habitatges en apartaments turístics.

Els exemples de diferents països mostren que no hi ha una correlació simple entre la regulació dels lloguers i una reducció de l'oferta d'habitatge de lloguer. D'una banda, hi ha una tendència a llarg termini a la compravenda i la promoció de més habitatge en propietat en gairebé tots els països, independentment de la regulació de lloguers respectiva. D'altra banda, els períodes de desregulació de lloguers han anat acompanyats de l'augment de l'habitatge en propietat. Com passa amb altres aspectes de la política d'habitatge, la conversió d'habitatge de lloguer en habitatge en propietat es produeix dins de marcs complexos (on incideixen moltes més polítiques d'habitatge, com les fiscals i hipotecàries) i no pot atribuir-se exclusivament a instruments individuals com la regulació del mercat de lloguer.

5.3. EFECTES EN LA SEGURETAT RESIDENCIAL I LES EXPULSIONS

L'evidència nord-americana suggereix que la regulació dels lloguers és una mesura efectiva per a combatre el desplaçament i les conseqüències de la gentrificació. En concret, la regulació de lloguers sembla garantir més estabilitat als llogaters, ja que els permet continuar vivint en el mateix habitatge i el mateix barri, en comparació amb els llogaters en habitatges no afectats pel topall de preus.

A la ciutat de *Nova York*, els llogaters que vivien en habitatges regulats tenien tres vegades més probabilitats d'haver residit vint anys o més al mateix pis que els llogaters que vivien en habitatges no regulats (23 % davant del 7 %). A Manhattan aquesta probabilitat era deu vegades superior (35 % davant del 3 %) (NYU Furman Center, 2014: 5). Aquest efecte pren una rellevància especial en els barris en procés de gentrificació. Només 1 de cada 15 llogaters pobres que romanen en barris gentrificats de Nova York lloguen el seu pis al mercat no regulat —el 48 % viu en unitats regulades i la resta, en bona mesura, en habitatge públic (Newman, Wyly, 2006).

A Santa Monica, a Califòrnia, l'aplicació de la regulació dels lloguers va duplicar la proporció de llogaters que romanien més de cinc anys al mateix habitatge (Levine, Grigsby, Heskin, 1990). A *San Francisco* un estudi va analitzar els efectes econòmics de la regulació en un grup de llogaters de pisos regulats (els que vivien en petits edificis plurifamiliars construïts entre els anys 1980 i 1990) entre el 1995 i el 2012. Els resultats mostraven que la regulació augmentava gairebé un 20 % la probabilitat que els llogaters es quedessin al mateix habitatge i conclouien que, sense els estalvis econòmics que proporcionava, molts haurien hagut d'abandonar la ciutat. Aquests efectes d'estabilitat són especialment rellevants per als residents grans i de llarga trajectòria residencial (Diamond *et al.*, 2017). Prop del 40 % dels llogaters en habitatges regulats es van mudar quan la regulació va caure. Autor, Palmer i Pathak (2012) suggereixen que les llars més riques van traslladar-se a la ciutat després que els llogaters de renda més baixa foren expulsats per l'augment de preus no regulats, cosa que abans no estaven disposats a fer.

El cas de *Massachusetts* mostra que l'eliminació de la regulació va tenir un impacte directe en la capacitat dels llogaters per a quedar-se a casa seva: després de la seva derogació gairebé un 40 % dels llogaters en habitatges regulats es van mudar. Entre el 1995 i el 2005 els preus van augmentar un 50 % i els desnonaments van créixer un 33 % (Autor *et al.*, 2014).

Durant aquest període, la població sense llar de Boston també es va duplicar. Per això, el 2002 l'alcalde Thomas Menino va demanar al consell de la ciutat que restablís el control dels lloguers (Collins, 2009: 6).

En conjunt, el control dels lloguers es considera una política essencial per a evitar el desplaçament de la classe treballadora, la gent gran, la població immigrant i les comunitats racialitzades en mercats immobiliaris urbans competitiu.

5.4. EFECTES EN LA DESIGUALTAT I LA SEGREGACIÓ

Aquesta secció aborda l'impacte de les mesures de regulació dels lloguers més enllà del mercat d'habitatge, considerant-ne l'efecte en la desigualtat, la segregació, el desenvolupament urbà i el benestar general.

Piketty (2020: 436) argumenta que les polítiques de regulació dels lloguers, implantades a la majoria de països europeus entre el 1914 i el 1950, van reduir els preus, van facilitar la redistribució de la riquesa i van ampliar l'accés a la propietat per a nous grups socials fins als anys vuitanta, combinant-se amb altres polítiques com la nacionalització d'empreses i noves formes de distribució del poder. Investigacions més recents sobre controls estrictes de lloguers a la *França* d'entreguerres suggereixen que els valors globals de l'habitatge van disminuir substancialment, fet que va reduir la desigualtat en la riquesa total (Bonneval, Robert, 2013).

Kholodilin i Kohl (2023) expliquen que, des d'una perspectiva històrica de llarga durada que analitza un segle de regulacions dels lloguers, els controls estrictes aplicats durant i després de les guerres mundials van tenir efectes reductors de la desigualtat comparables amb els de l'impost progressiu sobre la renda. Les regulacions de lloguer mantenen relativament baixes les ràtios de capital i riquesa, redueixen els ingressos dels arrendadors i augmenten els ingressos disponibles dels llogaters després de pagar l'habitatge —ja que, en general, els primers són més rics i els segons són més pobres— i actuen com un canal de redistribució. Aquest efecte es manté fins i tot quan el volum d'habitatge de lloguer privat disminueix amb el temps. No obstant això, els efectes de les regulacions de preus més suaus sobre la desigualtat són d'una magnitud reduïda, i els impactes macroeconòmics d'aquestes regulacions fora de contextos de guerra tendeixen a ser en gran part no significatius.

L'efecte sobre l'esforç i sobre la renda disponible de les llars és fonamental per a entendre per què la regulació és també una mesura redistributiva. En termes generals, als segments del mercat regulat disminueix la proporció de llars amb costos d'habitatge per sobre de la seva capacitat. Concretament, mentre que en tota la Unió Europea la proporció de llars que destinen més del 40 % dels ingressos al lloguer és del 27 %, les estadístiques mostren que en els segments amb regulació de preus aquesta xifra baixa fins a l'11 % (Eurostat, 2021). A *Croàcia* la taxa de sobrecàrrega d'habitatge per als llogaters amb regulació dels lloguers és d'aproximadament el 5,7 %, mentre que entre els que paguen preus sense topall arriba fins al 35,7 %. Als *Països Baixos* les estadístiques indiquen que, el 2019, mentre que la taxa de sobrecàrrega d'habitatge entre els llogaters que pagaven preus de mercat era d'aproximadament el 27 %, entre els que vivien en habitatge regulat només arribava al 7,9 % (Eurostat, 2021). Dades d'una enquesta de llarg termini per a l'*Alemanya Occidental* van

mostrar que la càrrega del cost del lloguer era significativament menor durant els períodes amb regulació de preus que en els períodes sense regulació estricta. Si als anys seixanta, quan els preus els establia l'estat, la càrrega del lloguer representava menys del 10 % dels ingressos familiars, en els darrers trenta anys aquesta càrrega ha crescut fins a superar el 25 %, en un context en què la regulació limitava només els increments dins d'un mateix contracte, però no entre contractes successius (Bundesamt für Statistik, 2000: 103; Mikrozensus, 2014, 2018).

Diversos casos dels Estats Units mostren efectes semblants. A *Los Angeles*, les llars amb ingressos baixos van obtenir els majors estalvis després de l'adopció de la regulació dels lloguers, ja que els preus mitjans del lloguer eren un 40 % per sota del mercat. Just després, els llogaters negres van ser els que més benefici van rebre en apartaments d'una habitació, en comparació amb els llogaters blancs (Clark, Heskin, 1982: 109-117). A *San Francisco*, els beneficis financers per als llogaters durant l'expansió de la regulació dels lloguers el 1994 van ser destacables:

En tota la població, el benefici agregat va ser de 7.085 milions de dòlars, amb una mitjana anual de 394 milions de dòlars. Cal tenir en compte que aquestes xifres només són per a la població afectada per l'expansió de la regulació en 1994, i no inclouen els beneficis per als llogaters que es van traslladar a les propietats afectades en anys posteriors, que probablement també van ser molt importants (Diamond *et al.*, 2017: 40).

Entre el 2002 i el 2017, a *Nova York*, les dades mostren descomptes mitjans de 410 dòlars mensuals en el preu del lloguer (al voltant del 34 % del preu del contracte en els habitatges regulats), amb un valor total anual estimat d'entre 4 i 5,4 mil milions de dòlars. Això equival aproximadament al 10-14 % del pressupost federal destinat a programes d'habitatge condicionats (Chen *et al.*, 2022). A *Santa Monica*, abans de la desregulació entre contractes, el 83 % de les unitats regulades eren assequibles per a llars amb ingressos baixos, molt baixos i extremament baixos. En canvi, després de la desregulació, menys del 4 % de les unitats regulades actuals són accessibles per a aquestes famílies (City of Santa Monica Rent Control Board, 2017: 21).

Pel que fa a la segregació, a *Los Angeles*, just després d'implantar-se la regulació dels lloguers, la proporció de llogaters que es van desplaçar durant l'últim any va disminuir un 37 %, amb les taxes de moviment més importants entre els llogaters negres i llatins (Clark, Heskin, 1982: 109-117).

En conclusió, les evidències històriques i els models contemporanis suggereixen que les mesures de regulació dels lloguers no només contribueixen a contenir els preus de l'habitatge de lloguer, sinó que poden tenir efectes sobre la desigualtat econòmica, el benestar general, la cohesió social i la segregació socioespacial.

5.5. EFECTES EN LA QUALITAT DELS HABITATGES I EL MANTENIMENT

Els opositors a la regulació dels lloguers argumenten que una regulació pot tenir un impacte negatiu en la qualitat i el manteniment de l'habitatge. Teòricament, això podria succeir per la manca d'incentius dels arrendadors, ja que millorar l'estat de l'habitatge no implica

necessàriament una pujada de preu, cosa que comportaria una reducció en la inversió en manteniment per a ajustar-se a la regulació del lloguer i al rendiment de la propietat (Turner, Malpezzi, 2003; Glaeser, Luttmer 2003). Autor, Palmer i Pathak (2014) i Sims (2007) afirmen que els propietaris de pisos regulats estaven menys disposats a mantenir els immobles. Aquests autors argumenten que els preus més baixos (fins i tot en el sector no regulat) van causar una deterioració de la qualitat dels habitatges. No obstant això, fa temps que es reconeix que l'impacte de la regulació dels lloguers sobre les despeses de manteniment és teòricament ambigu (Olsen, 1988; Kutty, 1996).

Alguns autors suggereixen que només les regulacions que no permeten als propietaris traslladar part dels costos de les inversions en renovació als preus podrien conduir a una reducció del manteniment (Gibb *et al.*, 2022). Altres assenyalen que el mercat lliure no condueix necessàriament a habitatges de qualitat alta; només si el govern aplica estàndards per a condicions d'habitatge adequades, aquestes queden garantides en el mercat privat de lloguer (McCrone, Elliot, 1989; Hodkinson, 2019). Un estudi fet a *Lió* per Robert i Bonneval (2013) conclou que entre el 1860 i el 1968 la regulació dels lloguers no va tenir un impacte negatiu en la rendibilitat de la gestió immobiliària. En una anàlisi econòmica retrospectiva del patrimoni immobiliari, els investigadors conclouen que el seu estudi «no confirma aquesta teoria de la caiguda de les actuacions al parc immobiliari».

En el cas de *Massachusetts*, sovint s'atribueix a la regulació dels lloguers un deteriorament en la qualitat de l'habitatge, però aquests efectes es van concentrar principalment en petits danys físics, i després de la fi d'aquesta regulació no es va veure una millora en la qualitat general de l'habitatge. A *Boston* la flexibilització del control no va millorar significativament el manteniment funcional, tot i que sí que va augmentar les reparacions estètiques (Sims, 2007). A *Nova York* la desregulació del preu quan s'acabava el contracte tampoc no va tenir efectes: el major benefici obtingut pel lloguer no es va reinvertir en millores, sinó que, de fet, hi va haver una disminució del 30 % en les renovacions. Segons l'estudi de Gilderbloom i Ye (2007), la regulació dels lloguers a *Nova Jersey* tampoc no va tenir un impacte negatiu en l'estat de les canonades, un aspecte clau per a la salut i la seguretat.

Al *Regne Unit*, bona part de la regulació dels lloguers que s'aplicava fins al 1989 es va abolir fa més de trenta anys, però la condició de l'habitatge privat no ha millorat realment. Estudis recents indiquen que «una de cada tres persones que lloga en aquest sector viu en habitatges estructuralment inadequats i que no compleixen els estàndards governamentals per a habitatges dignes» (Slater, 2021: 98). Tom Slater assenyala que els estàndards de construcció són molt més elevats als *Països Baixos*, on hi ha una regulació dels lloguers més estricta que al Regne Unit (Slater, 2021: 99).

Tot i que encara cal investigar més aquesta relació —especialment en països europeus, on no hi ha gaires estudis—, l'evidència nord-americana no mostra cap correlació entre la regulació dels lloguers i l'estat de manteniment o la qualitat de l'habitatge. Tant l'anàlisi històrica com la comparació entre diferents països mostren que la regulació dels lloguers no pot ser considerada un factor decisiu per a la qualitat física dels immobles ni per a l'estat de manteniment. Nandinee Kutty argumenta que als països on la regulació dels lloguers s'acompanya de l'aplicació obligatòria de normes de construcció, la qualitat de l'habitatge pot ser fins i tot millor que en aquells sense regulació (Kutty, 1996: 82).

5.6. EFECTES EN L'ÚS

Una de les crítiques més habituals a la regulació dels lloguers és que, suposadament, incentiva que alguns llogaters mantinguin el seu habitatge durant més temps del que el necessitarien, fins i tot si ja no l'utilitzen plenament, cosa que generaria una infrautilització del parc regulat. El cas de Nova York mostra el contrari: les unitats amb estabilització del lloguer s'utilitzen més intensament que les no regulades. Segons les enquestes d'habitatge i vacants de Nova York (*New York City Housing and Vacancy Survey*) del 1991, el 1993 i el 1996, la sobreocupació (més d'una persona per habitació) en unitats no regulades oscil·lava entre el 9,7 % i el 10 %, mentre que la sobreocupació severa (més d'1,5 persones per habitació) se situava entre el 2,8 % i el 3,2 %. En canvi, en les unitats amb estabilització, els índexs de sobreocupació oscil·laven entre l'11,8 % i el 12,4 %, i els de sobreocupació severa, entre el 4,4 % i el 4,8 % (*U.S. Bureau of the Census*, 1996). A més, una revisió de dades del 1999, a partir de l'enquesta d'habitatge i vacants, va mostrar que la majoria de persones grans que vivien en apartaments de dues o més habitacions es trobaven en habitatges sense regulació (43,5 %), en habitatge públic (39 %) i en habitatge regulat (34 %). En habitatges amb estabilització del lloguer, només un 24% de les persones grans residien en habitatges de dues o més habitacions (*New York City Rent Guidelines Board*, 2002). A Boston la regulació dels lloguers es va mantenir durant molts anys, amb una taxa de vacants del 4 % quan es va començar a eliminar entre el 1994 i el 1997. Després de quatre anys de desregulació, el 2001 la taxa de vacants havia disminuït fins al 2,9 %, cosa que indica que la fi del control dels lloguers no va fer augmentar la disponibilitat d'habitatge, sinó que la va reduir (*U.S. Bureau of the Census*, 2001; Blumgart, 2015).

Les dades del cas de Nova York i de l'experiència de Boston indiquen que la regulació de preus no només desafia la suposició que els immobles regulats estan infrautilitzats, sinó que, en realitat, pot contribuir a una major ocupació i estabilitat en el mercat de lloguer.

6. EL CAS DE CATALUNYA: APRENENTATGES D'UNA EXPERIÈNCIA RECENT

La necessitat de regular i abaixar els preus dels lloguers arriba al Parlament de Catalunya l'any 2020 fruit d'un malestar creixent. Des de la gran crisi del 2008, el parc d'habitatges de lloguer creix exponencialment: a Barcelona, un 116,4 % entre el 2009 i el 2023 (OHB, 2024). Malgrat que hi ha un augment d'oferta però no demogràfic en aquests anys, el preu del lloguer comença a augmentar: un 35,6 % a Catalunya i un 43,6 % a Barcelona entre el 2013 i el 2019 (Ajuntament de Barcelona, 2024). Això és en bona mesura conseqüència de les lleis aprovades pel Govern espanyol entre el 2012 i el 2013, que fan del mercat de lloguer un camp del qual extreure rendes molt elevades i en poc temps: reducció de la durada dels contractes de lloguer, facilitats per a finalitzar el contracte, bonificacions fiscals per als fons d'inversió que adquireixin pisos i els destinen a lloguer. Aquestes i altres mesures impulsades des de les institucions de govern (com les que permeten convertir un habitatge en un allotjament turístic) activen un nou cicle immobiliari marcat per beneficis molt elevats (Palomera, 2018; Gil, Martínez, 2021).

Cada cop més persones i famílies viuen de lloguer (a Barcelona es passa del 38,2 % al 44,1 % entre el 2017 i el 2022 [Ajuntament de Barcelona, 2024]) i durant més temps (la major part de la població llogatera no és jove; de fet, és l'opció majoritària de la població adulta de fins a quaranta-quatre anys), però això va de bracet d'una gran precarietat: fortes pujades de preu que no corresponen a millores dels habitatges i constants canvis de domicili. Entre el 2014 i el 2019 al voltant del 40 % dels canvis d'habitatge són en realitat mudances forçoses (Ruiz, 2024). Els desnonaments derivats del lloguer suposen al voltant del 75 % del total a Catalunya (Consejo General del Poder Judicial, 2025). La caiguda dels ingressos que deriva de la crisi de la COVID-19 encara fa més urgent la necessitat d'intervenir. La primavera del 2020 més de quatre mil entitats socials, econòmiques i culturals donen suport a la iniciativa del Sindicat de Llogateres i d'una aliança de partits polítics (ERC, Comuns, CUP i Junts) d'advocar per una regulació urgent de preus.

Així, el 18 de setembre del 2020 s'aprova la Llei 11/2020, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge (elaborada i negociada entre la Generalitat i el Sindicat), que busca limitar i abaixar els preus dels lloguers a Catalunya. La regulació estableix un doble topall: *a)* els nous contractes de lloguer no poden superar el preu acordat en el contracte anterior, canviï o no el llogater, i *b)* si l'habitatge té un preu per sobre de la mitjana de la seva zona, el nou contracte ha de tenir com a valor màxim el que estableix l'índex de preus de la Generalitat. La regulació s'aplica automàticament en les àrees declarades amb mercat d'habitatge tens: 61 municipis que concentren el 70 % de la població catalana. L'incompliment està sancionat amb multes de fins a 900.000 €. Podríem dir que es tracta de les regulacions de preu més garantistes de tot Europa i que beuen dels aprenentatges de les regulacions més avançades: mentre posa un doble límit clar (preu dels anteriors contractes i índex), inclou mecanismes per a no generar externalitats negatives i fomenta les rehabilitacions i l'obra nova. Un aspecte clau de la Llei 11/2020 és també el reconeixement de les organitzacions llogateres com a part en la mediació de conflictes entre arrendadors i arrendataris.

Un any i mig després de l'inici de la seva aplicació, el març del 2022 el Tribunal Constitucional espanyol suspèn la regulació dels lloguers a Catalunya al·legant que Catalunya no pot fer servir el Codi civil per a legislar sobre condicions tan essencials com el preu dels contractes d'arrendaments per falta de competències.

Tot i així, aquesta experiència és clau per a generar evidència empírica i estudiar els efectes de la regulació a curt termini. L'aplicació del sistema de regulació dels lloguers entre el setembre del 2020 i el març del 2022 va comportar una reducció d'entre el 4 % i el 5 % als municipis regulats. Tampoc no es va observar una reducció en el nombre de contractes de lloguer subscrits. Cal destacar que les dades indiquen que aquestes baixades no poden atribuir-se a la crisi de la COVID-19: en els municipis sense regulació, els preus van romandre estables o van augmentar. A més, després que la Llei fos derogada pel Tribunal Constitucional, els preus van tornar a créixer de manera abrupta (Jofre-Monseny *et al.*, 2022).

A més, segons Jofre-Monseny, Martínez-Mazza i Segú (2022), de mitjana les llars es van estalviar aproximadament 600 euros l'any. En el cas específic dels nous contractes, una reducció del 4 % del lloguer equival a un estalvi mitjà d'uns 358 euros l'any (Jofre-Monseny *et al.*, 2022). Els autors estimen que la política va afectar més de 190.000 contractes que haurien estat vigents durant cinc anys, amb un estalvi acumulat aproximat de 300 milions d'eu-

ros. Per a posar aquesta magnitud en context, el pressupost de la Generalitat destinat a ajudes al lloguer l'any 2021 va ser de 100 milions d'euros.

Malgrat la derogació de la llei catalana, el Sindicat de Llogateres va aconseguir que la regulació dels lloguers formés part de la primera llei estatal d'habitatge espanyola, aprovada l'any després (2023) amb el suport d'una àmplia coalició de forces parlamentàries progressistes. Aquesta llei permet que les comunitats autònomes sol·licitin la declaració de zona de mercat residencial tensionat al Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, i així puguin aplicar la regulació de preus del lloguer, entre altres mesures. Es tracta d'una norma temporal, de tres anys, amb la possibilitat de continuar si se segueixen complint els criteris per a la declaració d'àrea tensa.

A continuació analitzarem la regulació continguda en la Llei estatal d'habitatge a partir dels vuit criteris clau que hem definit en la secció 2 (marc conceptual i tipologies de regulació).

a) El disseny de la nova mesura també es caracteritza per un doble topall: el contracte anterior de lloguer i el preu que marca el sistema estatal de referència de preus del lloguer d'habitatge, que estableix un ventall de preus del lloguer d'un habitatge en funció del lloc on estigui situat i de les característiques que tingui. Ara bé, en aquesta nova regulació les baixades de preu en cas que el aquest superi el de l'índex només són obligatòries per als grans tenidors. A Catalunya es considera gran tenidora la persona física o jurídica titular de cinc habitatges o més en una zona de mercat residencial tensionat, independentment del percentatge de propietat que tingui. Les administracions públiques i els promotors socials no es consideren grans tenidors encara que tinguin en propietat un gran nombre d'habitatges. Per altra banda, si l'habitatge no ha estat llogat en els cinc anys anteriors, el topall màxim també és el que marqui el sistema estatal de referència. En la taula 3 es pot observar el funcionament de la regulació vigent en format esquemàtic.

Taula 3. Funcionament de la regulació dels lloguers a Catalunya a partir de l'any 2024

<i>Tipus de propietari</i>	<i>Antiguitat de l'habitatge al mercat de lloguer</i>	<i>Preu estipulat segons la regulació de preus</i>
<i>No és un gran tenidor</i>	L'habitatge havia estat llogat abans (dins els darrers cinc anys)	El nou contracte no pot superar el preu del lloguer anterior, una vegada aplicada la clàusula d'actualització anual
	L'habitatge no havia estat llogat abans	El nou contracte no pot superar el valor màxim de l'índex de preus
<i>És un gran tenidor</i>	L'habitatge havia estat llogat abans (dins els darrers cinc anys)	El nou contracte no pot superar el valor màxim de l'índex de preus, ni tampoc el preu del lloguer anterior una vegada aplicada la clàusula d'actualització anual
	L'habitatge no havia estat llogat abans	El nou contracte no pot superar el valor màxim de l'índex de preus

Font: elaboració pròpia a partir de la guia del Sindicat de Llogateres (2025).

b) Aquesta regulació s'aplica entre contractes. Canviï o no el llogater un cop s'acaba el contracte, el nou contracte no pot superar el preu del contracte anterior. Per tant, la regulació es manté entre contractes (hi ha «vacancy control»). En cas que el preu del lloguer estigui per sobre de l'índex i el propietari sigui un gran tenidor, el preu no només no pot pujar, sinó que ha de baixar per a ajustar-se a l'índex.

c) Pel que fa a l'abast de la regulació, a Catalunya és d'aplicació a 271 municipis sen-cers, on viu el 90% població. Ara bé, tot i que s'aplica a la totalitat de contractes de lloguer habitual (contractes de cinc o set anys depenent de la naturalesa jurídica de l'arrendador), hi ha diverses tipologies de contractes que queden exclosos: els lloguers de temporada i els llo-guers d'habitacions. Els contractes de lloguer de temporada estan pensats exclusivament per a les persones que necessiten cobrir una necessitat temporal d'habitatge. Teòricament només s'han d'usar per a situacions molt específiques, com ara quan es fan obres a casa o quan una persona ha de desplaçar-se a una altra ciutat durant uns mesos per a rebre assistència mèdica. Actualment els arrendadors i les immobiliàries els fan servir com a mecanisme per a esquivar la normativa de preus dels lloguers i els mínims establerts per la regulació dels lloguers, ja que l'actual disseny de la regulació els va excloure. Així, l'arrendador pot formalitzar con-tractes de curta durada sense límits de preu. Com a resultat, el 2023 i el 2024 els contractes de temporada a Catalunya han crescut un 44 %, del 9,330 al 13,517 (Incasòl, 2025). Pel que fa al lloguer d'habitacions, es presenta una situació similar. Pràcticament no existeix cap regulació específica i no es regeix per les mínimes exigències del lloguer d'habitatge: no hi ha una du-rada mínima establerta, ni regulació de preus, entre altres aspectes.

d) Sobre les mesures de compliment de la llei, és rellevant començar pel fet que a Ca-talunya la regulació va acabar entrant en vigor novament el febrer del 2024. Entre el moment en què es va anunciar la mesura i el moment en què va entrar en vigor van passar nou mesos, durant els quals els preus van pujar prop d'un 4,65 % a Catalunya, i en algunes ciutats de manera encara més pronunciada (Incasòl, 2025).

D'altra banda, el règim sancionador no es va aprovar fins un any després de l'entrada en vigor de la norma, el 30 de gener de 2025. Aquest règim estableix l'obligació que els por-tals d'anuncis i les immobiliàries incloguin en els anuncis el preu de referència dels habitatges situats en zones tensionades, així com l'obligació d'incorporar aquest preu i la documentació acreditativa corresponent en les ofertes comercials. Totes dues omissions es consideren in-fraccions lleus.

Així mateix, si el preu del contracte d'un habitatge situat en una zona tensionada supera fins al 30 % el preu previst per la regulació, també es considera infracció greu i pot comportar multes d'entre 9.001 i 90.000 euros.

El règim sancionador també fixa l'obligació d'incloure en el contracte d'arrendament el preu de referència de l'habitatge situat en una zona tensionada i d'indicar la finalitat del contracte (habitatge habitual o de temporada). Ambdues omissions es tipifiquen com a in-fraccions molt greus. Igualment, si el preu del contracte supera en més del 30 % el preu es-tablert per la regulació, es considera també infracció molt greu, amb multes d'entre 90.001 i 900.000 euros. El setembre del 2025 es va anunciar un acord per a la creació d'un cos de 100

inspectors d'habitatge amb capacitat sancionadora; en la data de publicació d'aquest article no s'ha fet efectiva cap sanció (Sindicat de Llogateres, 2025).

e) Pel que fa a la seguretat de tinença, la desprotecció dels llogaters a Espanya va començar el 1985 amb el Decret Boyer, que va eliminar els contractes indefinits i, alhora, la regulació dels preus dels lloguers. Aquests contractes, vinculats a les lleis del 1920 i el 1964 i coneguts com «de renda antiga», han anat extingint-se i han passat a ser residuals: avui només un de cada deu llogaters té un contracte de lloguer indefinit. Això deixa pràcticament tota la població desprotegida cada cop que finalitza el seu contracte i resta capacitat de demanar a l'arrendador que compleixi amb el que diu la llei estatal: hi ha el risc que l'arrendador decideixi no renovar el contracte de lloguer, cosa que comportaria la pèrdua de l'habitatge per qui hi resideix.

f) En termes de regulació dinàmica o estàtica, podríem considerar que es tracta d'un sistema dinàmic, sobretot tenint en compte el paper de l'índex i que, dins d'un mateix contracte, el preu es pot anar actualitzant cada any d'acord amb la inflació, encara que el preu de l'últim contracte sigui l'element principal.

g) La llei sí que considera incentius per a fomentar la rehabilitació. Excepcionalment, el lloguer d'un habitatge es pot incrementar fins a un màxim del 10 % si s'hi han fet obres de rehabilitació, reformes que generin un estalvi energètic del 30 % o millores d'accessibilitat. Aquestes obres s'han d'haver acabat al llarg dels dos anys anteriors a la data del nou contracte de lloguer. També es pot incrementar el lloguer fins a un màxim del 10 % si la durada del contracte, o de la pròrroga obligatòria prevista, s'estableix per un període de deu anys o més.

h) La mesura no va acompanyada de drets col·lectius per als llogaters. Les organitzacions que agrupen les persones que viuen de lloguer (com els sindicats de llogateres i d'habitatge) no són reconegudes especialment, a diferència del que fa la Llei catalana 11/2020.

L'anàlisi conjunta dels vuit factors ens permet concloure que la regulació actual és ambiciosa quant a l'àmbit territorial i a l'estabilització entre contractes, i incorpora elements més propers als models dinàmics, com l'ús d'un índex estatal de referència i la limitació d'actualitzacions anuals. Tanmateix, presenta limitacions importants en altres dimensions, com ara l'exclusió dels contractes de temporada i del lloguer d'habitacions, la manca de reconeixement de drets col·lectius dels llogaters o els incentius relativament moderats a la rehabilitació. A aquestes mancances s'afegeixen els desafiaments en l'aplicació i el control efectiu del compliment: l'endarreriment del règim sancionador, l'absència inicial d'inspeccions i l'increment de preus abans de l'entrada en vigor de la norma n'han condicionat l'impacte immediat. En conjunt, es tracta d'una regulació que avança cap a un model robust de control dels preus, però que encara ha de reforçar-se per a garantir l'eficàcia plena i evitar vies d'elusió que en puguin minimitzar els efectes.

7. DISCUSSIÓ GENERAL, CONCLUSIONS I RECOMANACIONS

La regulació dels preus del lloguer, una política amb més d'un segle d'història, és al centre del debat sobre com fer front a la crisi d'habitatge a escala internacional. Aquest article n'ha analitzat els efectes reals considerant el seu disseny concret i els contextos institucionals i històrics en què s'han aplicat. La metodologia s'ha basat en una revisió empírica d'estudis de casos reals i reformes polítiques concretes, evitant la literatura teòrica abstracta i les meta-anàlisis. Les contribucions d'aquest estudi a la recerca i la política pública són significatives, ja que proporcionen una tipologia clara dels models de regulació, una síntesi comparada de la seva evolució històrica i una revisió rigorosa de l'evidència empírica que va més enllà dels efectes clàssics analitzats, tot plegat per a informar el disseny de futures regulacions.

La síntesi dels resultats empírics mostra un panorama més complex del que sovint es desprèn del debat públic. L'evidència indica que la regulació dels lloguers és efectiva contenint els preus en les àrees i unitats on s'aplica, limitant-ne els increments tant a curt com a llarg termini. Els casos disponibles de llocs tan diversos com França, Alemanya, els Estats Units o Catalunya demostren una moderació efectiva dels preus. Pel que fa a l'oferta, l'argument que la regulació redueix la disponibilitat d'habitatge no sempre se sosté amb dades i, de fet, sovint la desregulació no ha conduït a un augment de l'oferta. Sobre la seguretat residencial i les expulsions, l'experiència nord-americana suggereix que la regulació és una mesura efectiva per a combatre el desplaçament i la gentrificació, i garantir més estabilitat per als llogaters. Els casos empírics de Nova York i Boston il·lustren com la desregulació pot conduir a un augment de les expulsions. Finalment, els efectes sobre la desigualtat i la segregació demostren que els controls estrictes del lloguer contribueixen a reduir els preus immobiliaris generals i a facilitar la distribució de la riquesa. Respecte a la qualitat i el manteniment dels habitatges, l'evidència no mostra una correlació clara entre la regulació dels lloguers i una disminució de l'estat dels immobles; de fet, una regulació ben dissenyada i acompanyada de normatives de qualitat pot fins i tot millorar-la.

Per altra banda, l'experiència internacional indica que no hi ha una sola regulació de lloguers: no és una política monolítica, sinó que hi ha un ampli ventall de dissenys normatius. L'èxit o el fracàs dels controls s'explica per factors com el disseny institucional o la capacitat d'aplicació. Entre els vuit factors crucials per al seu èxit destaquen els següents. Primer, ha de ser d'aplicació a tot el sector del lloguer privat i s'han d'evitar les escletxes que permetin eludir la normativa. Així mateix, és vital mantenir la regulació entre lloguers (*vacancy control*), garantint que la regulació es manté en l'inici d'un nou contracte, fins i tot després de fer reformes. L'eficàcia de la regulació depèn també de l'existència d'un sistema de penalització eficaç i d'ofici, aplicat per una administració que tingui la capacitat d'investigar i sancionar, un aspecte que sovint ha estat deficient. Sense aquesta capacitat d'execució, la regulació pot perdre gran part de la seva efectivitat, com s'ha vist en diversos contextos. La seguretat en la tinença és un altre element determinant, ja que els contractes indefinits o de llarg termini redueixen el risc de desplaçaments i d'augment de preus. Finalment, el reconeixement dels drets col·lectius dels llogaters pot garantir la seva estabilitat al llarg del temps. Totes aquestes mesures, acompanyades d'una bona recopilació de dades per a fer-ne el seguiment i l'avaluació, són imprescindibles per a una regulació efectiva.

Aquestes condicions, a Catalunya, es tradueixen en la necessitat d'adoptar cinc mesures que n'assegurarien un millor funcionament. En primer lloc, i de manera urgent, regular els lloguers de temporada i d'habitacions per a evitar que creixi aquest segment no regulat i reconduir-lo a l'habitatge habitual. Aquest és el principal repte per a aconseguir una contenció generalitzada dels preus del lloguer. En segon lloc, crear un portal obert on els llogaters puguin consultar el preu del contracte anterior. Es tracta d'un pas necessari perquè els mateixos llogaters puguin ser conscients dels incompliments de la norma i puguin denunciar-ho *de motu proprio* a les administracions competents. En tercer lloc, crear un cos d'inspectors que garanteixi l'aplicació de la mesura d'ofici. La manca de supervisió efectiva provoca una sensació d'impunitat i frustració entre la població. Així, es proposa crear un cos professional robust amb capacitat per a investigar i sancionar les infraccions, per a assegurar que la norma es compleix. A més, caldria establir programes de difusió massiva per a informar la població dels nous drets i deures. Per acabar, un dels impediments més immediats que pateix la regulació actual és la possibilitat de fer pròrrogues precàries —d'un any, o d'un mes, a través de la reconducció tàcita— en comptes d'un contracte nou i estable. És un dels mecanismes que arrendadors i immobiliàries fan servir per a evitar fer un contracte estable de cinc o set anys al preu regulat. Aquest forat s'hauria de corregir, renovant els contractes automàticament un cop vencen, com ja succeeix en diversos països europeus.

Els sistemes d'habitatge viuen una crisi estructural que exigeix un enfocament integral per a garantir el dret a l'habitatge. La regulació dels lloguers no és una solució única, sinó una peça d'un engranatge més gran que busca reorientar el sistema d'habitatge cap al bé comú. En aquest sentit, hi ha una bateria de mesures que són necessàries, ja que la regulació dels lloguers, per si sola, no és suficient per a abordar tots els problemes subjacents. Estretament lligades amb la regulació dels lloguers hi ha dues qüestions clau. En primer lloc, cal dotar d'estabilitat el mercat de lloguer. A l'Estat espanyol, més de nou milions de persones viuen de lloguer amb un dels nivells d'inseguretat més elevats d'Europa (Módenes, 2024). Els contractes de curta durada augmenten els preus i limiten la capacitat de planificació dels llogaters. Concretament, cal establir la renovació automàtica dels contractes sempre que l'inquilí compleixi les seves obligacions, amb excepcions limitades per necessitats justificades del propietari (com l'ús propi o per a un familiar directe). També cal integrar els contractes de temporada i d'habitacions dins del mateix marc regulador per a garantir la protecció dels llogaters. En segon lloc, cal tenir en compte que les regulacions del preu del lloguer no són una mesura destinada a augmentar l'oferta d'habitatge protegit. A banda de contenir els preus i dotar de més estabilitat el mercat privat, és fonamental ampliar l'oferta del sector d'habitatge social, públic i protegit.

De cara al futur, aquest estudi obre diverses línies de recerca que poden contribuir a avançar en el coneixement i a formular polítiques més efectives. És necessari aprofundir en l'avaluació a llarg termini de regulacions dinàmiques basades en índexs de preus, especialment en mercats tensionats, i fer-ho de manera holística, atenent a tots els factors que intervenen en el seu funcionament, com els vuit que proposem. En aquesta perspectiva també resulta essencial analitzar el paper dels intermediaris —com immobiliàries, administradors de finques i portals digitals— que, per la seva posició estratègica en la intermediació del mercat, tenen una responsabilitat creixent en l'aplicació i el compliment de la regulació (Ruiz,

Palomera, Ill, 2024). Així mateix, cal estudiar l'impacte de les escletxes reguladores, com els contractes de temporada, sobre l'eficàcia global de la política.

També caldria estudiar com interactuen els controls de lloguer amb altres polítiques d'habitatge, com la fiscalitat immobiliària, la regulació turística o l'expansió del parc públic, superant així els problemes metodològics d'analitzar el sistema d'habitatge fixant-se només en una mesura, i no en totes les que el modelen. Una altra línia rellevant és l'anàlisi dels efectes distributius de les regulacions contemporànies, més enllà dels casos històrics. Finalment, seria pertinent aprofundir en el paper de les organitzacions de llogaters i de la governança local en el compliment de les normes, una dimensió poc estudiada però clau per a garantir l'efectivitat real de la regulació.

8. REFERÈNCIES

- AJUNTAMENT DE BARCELONA (2024). *Preu mitjà (€) del lloguer d'habitatges*. <https://portaldades.ajuntament.barcelona.cat/ca/estad%C3%ADstiques/b37xv8wcjh>.
- AMBROSIUS, J.; GILDERBLOOM, J.; STEELE, W.; MEARES, W.; KEATING, D. (2015). «Forty years of rent control: reexamining New Jersey's moderate local policies after the great recession». *Cities: The International Journal of Urban Policy and Planning*, núm. 49, p. 121-133. Disponible en línia a: www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264275115001122.
- ANENBERG, E.; KUNG, E. (2018). «Can more housing supply solve the affordability crisis? Evidence from a neighborhood choice model». *Regional Science and Urban Economics*, núm. 80, p. 103363. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2018.04.012>.
- APPELBAUM, R. P.; GILDERBLOOM, J. I. (1990). «The redistributive impact of modern rent control». *Environment and Planning A: Economy and Space*, vol. 22, núm. 5, p. 601-614. <https://doi.org/10.1068/a220601>.
- ARNOTT, R. (1997). *Rent control (overview)*. Disponible en línia a: www.repec.org/ec-p/wp391.pdf.
- *Sobre control del preu durant un lloguer (Tenancy Rent Control)* (2003). Disponible en línia a: www.government.se/.
- AUTOR, D.; PALMER, C.; PATHAK, P. (2012). «Housing market spillovers: evidence from the end of rent control in Cambridge Massachusetts». *National Bureau of Economic Research*. <https://doi.org/10.3386/w18125>.
- (2014). «Housing market spillovers: evidence from the end of rent control in Cambridge, Massachusetts». *Journal of Political Economy*, vol. 122, núm. 3, p. 661-717.
- BAHERU, H. (2017). «Swedish legislation of residential tenancies: an interaction between collective bargaining and mandatory regulation». *DIVA*. www.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A1154453.
- BAXTER, D. (2022). *New housing reforms bring increased protection for renters*. Joseph Rowntree Foundation. www.jrf.org.uk/housing/new-housing-reforms-bring-increased-protection-for-renters.
- BLUMGART, J. «In defense of rent control». *Pacific Standard*, 1 d'abril de 2015. <https://psmag.com/economics/in-defense-of-rentcontrol>.
- BONNEVAL, L.; ROBERT, F. *L'immeuble de rapport: L'immobilier entre gestion et spéculation. Lyon, 1860-1990*. Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 2013.
- BOSCH, J.; LÓPEZ, J. (2022). *Impacte de la Llei 11/2020 en el mercat de lloguer a la demarcació de Barcelona. Avenç de resultats*. Barcelona: Observatori Metropolità de l'Habitatge de

- Barcelona. Disponible a: www.ohb.cat/wp-content/uploads/2022/07/O22015_LAB_Control-lloguer_avenc_v_ampliada_Informe.pdf.
- CHEN, D. (2003). «When rent control just vanishes; both sides of debate cite Boston's example». *The New York Times*, 15 de juny. www.nytimes.com/.
- CLARK, W. A. V.; HESKIN, A. (1982). «The impact of rent control on tenure discounts and residential mobility». *Land Economics*, vol. 58, núm. 1, p. 109-117. www.jstor.org/stable/3146080.
- CONDON, P. M. (2024). *Broken city: Land speculation, inequality, and urban crisis*. Vancouver: UBC Press.
- CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL (2025). *Efecto de la crisis en los órganos judiciales*. www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estudios-e-Informes/Efecto-de-la-Crisis-en-los-organos-judiciales/.
- COLLINS, T. (2009). *Rent regulation in New York: Myths and facts*. Disponible en línia a: <https://mvtenantscoalition.org/wp-content/uploads/2016/05/myths-and-facts-final-1.pdf>.
- CITY OF SANTA MONICA RENT CONTROL BOARD (2017). *Annual report 2017*. www.smgov.net/uploadedFiles/Departments/Rent_Control/Reports/Annual_Reports/2017%20Annual%20Report%20FINAL.pdf.
- DESCHERMEIER, P.; HAAS, H.; HUDE, M.; VOIGTLÄNDER, M. (2016). «A first analysis of the new German rent regulation». *International Journal of Housing Policy*, núm. 16, p. 293-315.
- DIAMOND, R.; MCQUADE, T.; QIAN, F. (2017). «The effects of rent control expansion on tenants, landlords, and inequality: evidence from San Francisco». National Bureau of Economic Research. https://conference.nber.org/confer/2017/PEf17/Diamond_McQuade_Qian.pdf.
- (2018). «The effects of rent control expansion on tenants, landlords, and inequality: evidence from San Francisco». National Bureau of Economic Research (Working Paper; 24181). www.nber.org/papers/w24181.
- (2019). «The effects of rent control expansion on tenants, landlords, and inequality: evidence from San Francisco». *American Economic Review*, vol. 109, núm. 9, p. 3365-3394.
- DONNER, C. *Mietwohnungspolitik in Europa*. Viena: Eigenverlag, 2011.
- DUKMASOVA, M. (2021). «The secret history of Illinois's rent control prohibition». *Chicago Reader*, 18 d'agost. <https://chicagoreader.com/news/the-secret-history-of-illinoiss-rent-control-prohibition/>.
- ERNST & WHINNEY; SPEEDWELL, INC. (1989). *Review of the Major Capital Improvement Program*.
- EUROSTAT (2020). *Home ownership rate in selected European countries in 2020*.
- GAFFNEY, K. F. (2021). *Rent control and its effect on the availability of rental units*. <https://escholarship.org/uc/item/71b016p0>.
- GIBB, K.; SOAITA, A. M.; MARSH, A. (2022). «Rent control: review of the evidence base - UK Collaborative Centre for Housing Evidence». *UK Collaborative Centre for Housing Evidence*. <https://housingevidence.ac.uk/project/rent-control-a-review-of-the-evidence-base/>.
- GILDERBLOOM, J.; YE, L. (2007). «Thirty years of rent control: a survey of New Jersey city». *Journal of Urban Affairs*, vol. 29, núm. 2, p. 207-220.
- GLAESER, E.; LUTTMER, E. (2003). «The Misallocation of Housing Under Rent Control». *American Economic Review*, vol. 93, núm. 4, p. 1027-1046.
- GOETZ, E.; DAMIANO, A.; HENDEE BROWN, P.; ALCORN, P.; MATSON, J. (2021). *Minneapolis rent stabilization study*. University of Minnesota.
- GREENBERGER (2002). «Menino offers rent control plan». *Boston Globe*, 22 d'octubre.
- HAFFNER, M.; ELSINGA, M.; HOEKSTRA, J. (2008). «Rent regulation: the balance between private landlords and tenants in six european countries». *European Journal of Housing Policy*, núm. 8, p. 217-233.

- (2012). «Access and affordability: rent regulation». *International Encyclopedia of Housing and Home*, p. 40-45.
- HAFFNER, M.; HEGEDÜS, J.; KNORR-SIEDOW, T. (2018). «Private rental sector in Western Europe». *Private Rental Housing in Transition Countries*, p. 3-40.
- HESKIN, A.; LEVINE, N.; GARRETT, M. (2000). «The effects of vacancy control». *Journal of the American Planning Association*, vol. 66, núm. 2, p. 162-176.
- HODKINSON, S. (2019). *Safe as Houses: Private greed, political negligence and housing policy after Grenfell*. Manchester: Manchester University Press.
- HOFMANN, R. (2015). *Tenancy law and housing policy in multi-level Europe: National report for Austria*. CORDIS i European Commission. www.uni-bremen.de/fileadmin/user_upload/fachbereiche/fb6/fb6/Forschung/ZERP/TENLAW/Reports/AustriaReport_24092015.pdf.
- HOUSING HUMAN RIGHT. (2018). *The diamond-McQuade study on rent control*.
- JOFRE-MONSENY, J.; MARTÍNEZ-MAZZA, R.; SEGÚ, M. (2023). «Effectiveness and supply effects of high-coverage rent control policies». *Regional Science and Urban Economics*, núm. 101, p. 103916.
- JUUL-SANDBERG, J.; NORBERG, P. (2016). *Rent control and other aspects of tenancy Law in Sweden, Denmark and Finland*. University of Southern Denmark.
- KEATING, D. (1983). *Rent control in California: responding to the housing crisis*. Berkeley: Institute of Governmental Studies i University of California.
- KHOLODILIN, K. A. (2022). «Rent control effects through the lens of empirical research». *DIW Roundup*, núm. 139.
- KHOLODILIN, K. A.; KOHL, S. (2023). «Rent price control – yet another great equalizer...». *Journal of European Social Policy*, vol. 33, núm. 2, p. 169-184.
- KHOLODILIN, K. A.; MICHELSEN, C.; ULBRICHT, D. (2017). «Speculative price bubbles in urban housing markets». *Empirical Economics*, vol. 55, núm. 4, p. 1957-1983.
- KOHL, S. (2018). *Wohnungseigentum, Vermietung und Gesellschaft*. GESIS.
- KRISTENSEN, H. (2007). *Housing in Denmark*. University of Copenhagen Research Portal. <https://researchprofiles.ku.dk/en/publications/housing-in-denmark/>.
- KUTTY, N. (1996). «The impact of rent control on housing maintenance». *Housing Studies*, vol. 11, núm. 1, p. 69-88.
- LEVINE, N.; GRIGSBY III, E.; HESKIN, A. (1990). «Who benefits from rent control?». *Journal of the American Planning Association*, vol. 56, núm. 2, p. 140-152.
- LIND, H. (2001). «Rent regulation: a conceptual and comparative analysis». *European Journal of Housing Policy*, núm. 1, p. 41-57.
- MCCRONE, D.; ELLIOT, B. *Property and power in a city*. Basingstoke: MacMillan, 1989.
- McFARLANE, A. (2003). «Rent stabilization and the long-run supply of housing». *Regional Science and Urban Economics*, vol. 33, núm. 3, p. 305-333.
- MÓDENES, J. A. (2024). «La consolidación del binomio alquiler privado e inseguridad residencial entre los hogares jóvenes españoles». *Papers, Institut Metròpoli*, núm. 66.
- NEW YORK STATE ASSEMBLY (2020). *Housing Stability and Tenant Protection Act of 2019*. https://nyassembly.gov/leg/?default_fld=&leg_video=&bn=A08281&term=2019&Text=Y.
- NEWMAN, K.; WYLY, E. K. (2006). «The right to stay put. Revisited». *Urban Studies*, vol. 43, núm. 1, p. 23-57.
- Observatoire des Loyers - édition 2020 (2020). CEHD. www.cehd.be/actualit%C3%A9s/owl2020/.
- OHB OBSERVATORI METROPOLITÀ DE L'HABITATGE DE BARCELONA (2024). *Els contractes de lloguer a la ciutat de Barcelona (2010-2023)*. www.ohb.cat/wp-content/uploads/2024/06/O24008_INCASOL_saldos_rotacio_estoc.pdf.

- OLSEN, E. (1988). «What do economists know about the effect of rent control on housing maintenance?». *Journal of Real Estate Finance and Economics*, núm. 1, p. 295-307.
- PALOMERA, J. (2014). «How did finance capital infiltrate the world of the urban poor? Homeownership and social fragmentation in a Spanish neighbourhood». *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 38, núm. 1, p. 218-235.
- PARKER, W. «St. Paul voters to decide on sweeping rent control». *Wall Street Journal*. www.wsj.com/real-estate/st-paul-voters-to-decide-on-sweeping-rent-control-11635593401.
- PIKETTY, T. (2020). *Capital e ideologia*. Grano de Sal.
- REEVES, T. (2020). *Impacts of statewide rent control*. Portland State University. www.pdx.edu/realestate/sites/realestate.web.wdt.pdx.edu/files/2020-06/02_impact_of_statewide_rent_control_Sp20_2.pdf.
- RUIZ, P.; PALOMERA, J. (2024). *Impacte de les immobiliàries en el mercat de lloguer*. Barcelona: IDRA Institut de Recerca Urbana. https://idrabcn.com/publicacio/informe_immobiliaries/.
- RUIZ, P.; PALOMERA, J.; ILL, M. (2024). *De propietaris a llogaters: la creixent desigualtat en l'accés a la propietat*. Barcelona: IDRA Institut de Recerca Urbana. https://idrabcn.com/publicacio/propietaris_llogaters/.
- (2025). *Vivir de alquiler: inseguridad garantizada por ley*. Barcelona: IDRA Institut de Recerca Urbana. <https://idrabcn.com/es/publicacion/alquiler-inseguridad/>.
- RUONAVAARA, H. (1987). «The Kemeny approach and the case of Finland». *Scandinavian Housing and Planning Research*, vol. 4, núm. 3, p. 163-177. <https://doi.org/10.1080/02815738708730131>.
- SHULMAN, D. (1981). «Real estate valuation under rent control: The case of Santa Monica». *Real Estate Economics*, vol. 9, núm. 1, p. 38-53.
- SHULMAN, A. (1994). *Rent regulation after 50 years: An overview of New York state's rent regulated housing*. Nova York: New York State Division of Housing and Community Renewal, Office of Rent Administration i Cornell University.
- SIMS, D. P. (2007). «Out of control: What can we learn from the end of Massachusetts rent control?». *Journal of Urban Economics*, vol. 61, núm. 1, p. 129-151.
- SINDICAT DE LLOGATERES (2025). *Guia: Tot el que has de saber sobre la regulació de lloguers*. 20 de novembre. <https://sindicatdellogateres.org/recurs/guia-de-la-regulacio-de-lloguers/>.
- SLATER, T. (2021). *Shaking up the city: Ignorance, inequality and the urban question*. Oakland: University of California Press.
- SWINGLE, R. (2016). *Effective or evicted: Landlord lobbying and housing policy outcomes in the Midwest - ProQuest*. www.proquest.com/openview/51d970f0196e43ebd4c0f0b3948ef8e0/1?pq-origsite=gscholar&cbl=18750&diss=y.
- TEITZ, M. B. (1998). «The politics of rent control». A: KEATING, W. Dennis; TEITZ, Michael B.; SKABURSKIS, Andrejs (ed.). *Rent control: Regulation and the rental housing market*. New Brunswick: Center for Urban Policy Research, Rutgers University, p. 61-78.
- (2020). «Rent stabilization in Los Angeles: A moderate approach to regulation». A: *Rent control in North America and four european countries*, p. 125-141.
- TERESA, B. F. (2019). «New dynamics of rent gap formation in New York City...». *Urban Geography*, vol. 40, núm. 10, p. 1399-1421.
- THOMSCHKE, L. (2019). «Regional impact of the German rent brake». *German Economic Review*, vol. 20, núm. 4, p. 892-912.
- TOCKNER, L. (2017). *Mieten in Österreich und Wien 2008 bis 2016*. AK Wien.
- TURNER, M. A. (1990). *Housing market impacts of rent control: The Washington, D.C. Experience*. Washington: The Urban Institute Press (Urban Institute Report; 90-1).
- TURNER CENTER (2019). *Curbing runaway rents*. Berkeley: UC, 1 d'agost.

- TURNER, B.; MALPEZZI, S. (2003). «A review of empirical evidence on the costs and benefits of rent control». *Swedish Economic Policy Review*, núm. 10, p. 11-56.
- USC EQUITY RESEARCH INSTITUTE (2023). *Rent matters: what are the impacts of rent stabilization measures?* 18 de maig.
- WHITEHEAD, C.; MONK, S.; MARKKANEN, S.; SCANLON, K. (2012). *The private rented sector in the new century: A comparative approach*. Copenhagen: Boligøkonomisk Videncenter.