

# 14

## Les reformes en el mercat de l'habitatge i la transició del sector de la construcció

Josep Maria Raya

### Resum breu de l'article

El sector de la construcció és un sector d'elevada importància en l'economia catalana tradicional, que ha vist com el seu pes s'ha sobredimensionat en els darrers anys creant un excés d'oferta d'habitatges (que s'afegeix a l'elevat nombre d'habitatges buits) i augmentant la preferència del lloguer com a forma de tinença.

Es proposa aprofitar la crisi per a redirigir els recursos cap a d'altres sectors més productius, que tota l'HPO es dediqui al lloguer, eliminar la deducció a la quota de l'IRPF, reduir els impostos per transmissions patrimonials (IVA/ITP) i crear un tram autonòmic a l'IBI o una "green tax".

### 1. Plantejament del problema

La importància del sector de la construcció a Catalunya es reflexa en el fet que, tradicionalment i en mitjana, ha ocupat el 8,6% dels treballadors catalans<sup>75</sup>. En canvi, a principis del 2007, en el moment de major ocupació al sector de la construcció, els ocupats a la construcció representaven un 12,7% del total d'ocupats a Catalunya. En aquells moments, l'ocupació a la construcció era de 439.000<sup>76</sup>, calculant-se l'excés potencial en una xifra propera als 142.000 llocs de treball.

Evidentment, aquestes dades ocupacionals no eren sinó el reflex d'una intensa activitat constructora. Així, durant el període 2002-2006 la mitjana anual d'habitatges iniciats es situava al voltant dels 90.000 habitatges, arribant al màxim a l'any 2006, quan es van iniciar més de 127.000 habitatges. En canvi, al llarg del mateix període, la mitjana de compra-venda d'habitatges nous era d'uns 43.000 habitatges anuals.

A partir del 2007, tal i com s'observa a la Taula 1, s'inicia un fort ajust de l'oferta d'habitatges nous a Catalunya per adaptar-se a la compra-venda. Addicionalment, aquest ajust ha estat realitzat en un entorn econòmic desfavorable, ja que la compravenda d'habitatges nous s'ha reduït en un 65,02% per diversos motius: reducció del nombre de noves llars a Catalunya<sup>77</sup>; les dificultats de crèdit; les condicions econòmiques (augment de l'atur); i els elevats preus en relació a la renda dels individus. Així, per compensar l'excés d'oferta anual i les condicions econòmiques desfavorables que han afectat a la demanda d'habitatges, l'ajust en l'oferta d'habitatges iniciats nous ha estat del 84,90%.

<sup>75</sup> Mitjana del període 1977-1997.

<sup>76</sup> Font: *Idescat*

<sup>77</sup> De 75.000 a 33.000 segons *l'Informe sobre la situació i perspectives de la economia catalana (Caixa de Catalunya)*

En aquest sentit, a partir de la informació de la segona columna de la Taula 1, es dedueix que l'ajust de l'oferta d'habitatges lliures nous ha estat major, i a pesar de l'excés d'oferta detectat al sector, el número d'habitatges protegits iniciats ha estat creixent. D'aquesta manera, mentre que al 2004 el percentatge d'habitatges protegits respecte el total era d'un 6,6%, el 2008 aquest percentatge ha estat del 38,2%.

Tot i així, la conseqüència d'aquest excés d'oferta acumulat durant el període 2002-2007 és que, a finals del 2008, l'estoc d'habitatges nous sense vendre a Catalunya era de 153.308 habitatges (98.363 habitatges ja construïts i 55.345 habitatges en construcció). Aquesta quantitat representa 13,4 habitatges per cada 1.000 catalans i es situa gairebé en la mitjana del conjunt de l'estat espanyol (13,3 habitatges per cada 1.000 habitants). A aquesta dada, cal afegir que, a Catalunya, hi ha uns 450.000 habitatges buits, segons dades del darrer Cens de Població i Habitatge de l'INE (2001). De fet, la ratio habitatge principal/total habitatges per individu a Catalunya és del 69,88%, lleugerament superior al conjunt d'Espanya, on és del 68,77%, i molt superior a la pràctica totalitat de països europeus, on aquesta xifra, habitualment, no baixa del 80%<sup>78</sup>. Per tant, afrontar el malbaratament de recursos que suposa l'estoc d'habitatges i el volum d'habitatges buits és un dels reptes de l'economia catalana.

#### QUADRE 1:

##### Habitatges iniciats i compra-venda d'habitatges nous a Catalunya (2004-2009)

	Habitatges iniciats <sup>1</sup>	Habitatges protegits iniciats <sup>1</sup>	Compravenda habitatges nous <sup>2</sup>
<b>2004</b>	96.481	6.390	37.219
<b>2005</b>	107.834	6.932	44.582
<b>2006</b>	127.117	7.592	51.406
<b>2007</b>	85.515	9.201	41.109
<b>2008</b>	27.569	10.542	26.042
<b>2009</b>	19.200 <sup>79</sup>	6.380 <sup>80</sup>	17.984 <sup>81</sup>

Font: <sup>1</sup> Secretaria d'Habitatge, a partir dels projectes visats pels col·legis d'aparelladors

<sup>2</sup> Ministerio de la vivienda

D'altra banda, les condicions econòmiques anteriorment esmentades han implicat una reducció de l'accessibilitat a un habitatge en propietat. En primer lloc, l'augment del preu de l'habitatge durant el període del boom immobiliari (1998-2007) ha estat del 188,6%, és a dir, ha crescut a una taxa de l'11,2% anual. En canvi, el salari va créixer un 35,4% durant el mateix període, a una taxa del 3,1% anual. En conseqüència, l'accessibilitat mesurada com el quocient entre el preu de l'habitatge i el salari anual, ha crescut des del 4,8 de 1998 fins al màxim de 9,3 aconseguit al 2007<sup>82</sup>. En aquest sentit,

<sup>78</sup> Únicament Grècia i Portugal tenen una ratio lleugerament inferior a l'espanyola. Dades procedents de Bosch et al (2004) calculada a partir del Censo de Población y Vivienda (2001) de l'INE.

<sup>79</sup> Estimació realitzada per l'*Informe sobre la situació y perspectivas de la economía catalana* (Caixa de Catalunya, 2009)

<sup>80</sup> Estimació pròpia a partir de les dades dels tres primers trimestres del 2009.

<sup>81</sup> Estimació pròpia a partir de les dades dels dos primers trimestres del 2009.

<sup>82</sup> Dades procedents de Rodríguez (2008) per l'estat espanyol, l'evolució per Catalunya és molt similar. Un altra indicador habitual d'accessibilitat -la proporció de renda familiar necessària per pagar la quota inicial d'amortització d'un préstec mig-mostra, durant aquest període, un increment des del 29,1% fins al 47,7% a Catalunya i del 31,3% al 52,3% a Espanya. En ambdós casos, netament superiors al 33,3% que es considera el llindar a no superar per raons de solvència creditícia.

l'escenari d'exclusió que aquestes xifres dibuixen per a determinats col·lectius desfavorits<sup>83</sup> (joves, immigrants, mileuristes) planteja problemes que excedeixen el debat econòmic per aventurar-se en la seva vessant més social. Així mateix, la morositat en els préstecs hipotecaris ha crescut exponencialment des de 2007, situant-se en el 2,4%<sup>84</sup> al final de l'any 2008 en relació al 0,3% del 2006. Aquest fet, i la situació de major risc tant dels individus (la taxa de desocupació és del 15,95%<sup>85</sup> de la població activa) com de les entitats bancàries (degut a les conseqüències de la crisi subprime) ha tingut com a conseqüència, un fort enduriment de les condicions financeres.

Fruit d'aquest escenari, s'aprecia una major preferència per l'habitatge en règim de lloguer. A la Taula 2, es presenta informació sobre el nombre de contractes de lloguer formalitzats a Catalunya des de l'any 2006. En ell s'observa, un fort creixement del nombre de contractes en lloguer que ja es va iniciar al 2004 i que al 2008 mostra la major taxa de creixement anual (27,9%). Finalment, a la segona i tercera columnes de la Taula 2 es mostra el nombre i el percentatge dels habitatges protegits iniciats que s'han destinat al lloguer. Observem com el nombre d'habitatges de protecció oficial que s'han destinat al lloguer, ha crescut. Aquest fet és, fonamentalment, degut a l'increment dels habitatges de protecció oficial iniciats a Catalunya durant el període, més que al fet de que s'hagin destinat en major proporció al lloguer. En qualsevol cas, el mercat del lloguer a Catalunya es pot considerar el més fort d'Espanya (encara que dèbil en comparació a la mitjana europea<sup>86</sup>), doncs un 25,7%<sup>87</sup> de les llars (en concret 460.753) viuen en un habitatge en règim de lloguer, la dada més alta de tot l'estat espanyol (únicament les comunitats autònomes de Madrid i Andalusia, amb un 18,5 i un 13,9%, respectivament, s'aproximen lleugerament). De fet, a les províncies de Barcelona i Madrid es concentren el 39,8% de les llars que viuen en règim de lloguer.

#### QUADRE 2:

##### Nombre de contractes de lloguer nous formalitzats a Catalunya (2006-2009)

	<b>Contractes de lloguer<sup>1</sup></b>	<b>HPO lloguer</b>	<b>% HPO en lloguer</b>
<b>2006</b>	56.818	2.575	33,9%
<b>2007</b>	62.671	4.132	44,9%
<b>2008</b>	80.126	4.152	39,4%
<b>2009</b>	90.000 <sup>88</sup>	-	-

Font: <sup>1</sup> Secretaria d'Habitatge, a partir de les dades de les fiances dipositades a l'INCASÒL

<sup>83</sup> Raya (2008) i Raya (2009).

<sup>84</sup> Una dada que convida a la reflexió són els forts augments en la taxa de morositat de les constructores (4,9%) i, sobretot, de les activitats immobiliàries (6,1%). Cal tenir, en compte, addicionalment, l'elevat pes del crèdit a aquestes activitats immobiliàries respecte al total de crèdit destinat a l'habitatge (superior al 60%) en el punt àlgid del boom immobiliari.

<sup>85</sup> Dada corresponent al tercer trimestre de l'any 2009. El nombre total d'aturats és de 607.200.

<sup>86</sup> La mitjana de llars en règim de lloguer a Europa es situa entorn al 65%. Dins el mercat del lloguer, és especialment residual en comparació a la mitjana europea el lloguer social. A Catalunya hi ha només un 3% d'habitatges en lloguer social vers el 14% de mitjana en Europa (Trilla, 2001). Altres referències que analitzen el desequilibri en el règim de tinença a Espanya i els seus determinants són: Pareja i Sana Martin (2002) i Garcia i Raya (2006).

<sup>87</sup> Ministerio de la vivienda. Observatorio estatal de la vivienda en alquiler.

<sup>88</sup> Estimació realitzada per l'Informe sobre la situació i perspectives de la economia catalana (Caixa de Catalunya, 2009).

Com a conclusió, el sector de la construcció és un sector d'elevada importància en l'economia catalana tradicional que ha vist com el seu pes s'ha sobredimensionat en els darrers anys per un desajust entre oferta i demanda d'habitatges. Aquest excés d'oferta, tot i corregir-se en el darrer any, ha acumulat un estoc d'habitatges sense vendre que s'afegeix a l'elevat nombre d'habitatges buits. El deteriorament de les condicions d'accessibilitat per l'augment de preus dels habitatges durant el boom immobiliari i l'enduriment de les condicions econòmiques i financeres ha elevat la preferència pel lloguer com a forma de tenença (encara relativament dèbil respecte a la mitjana europea). En aquest sentit, els ciutadans han gaudit d'una oferta creixent d'habitatge de protecció oficial per fer front a aquest enduriment en l'accessibilitat a l'habitatge que, encara es pot considerar insuficient en el mercat de lloguer.

## 2. Línies de reforma o mesures polítiques

Per fer front a aquesta situació, en primer lloc, cal continuar amb el procés de reajust del sector cap als seus nivells de llarg termini. Durant el procés d'ajust dels dos darrers anys, s'hauria disminuït l'excés dels 142.000 llocs de treball que hi havia al 2007 en aquest sector, en relació als valors de llarg termini, fins a 44.000. Un cop aconseguida aquesta xifra l'ajust continuaria perquè s'ha de compensar la pèrdua de llocs de treball relativa als altres sectors i perquè aquests processos d'ajust solen excedir-se els valors de llarg termini<sup>89</sup>. Aquest aspecte lliga amb que s'ha d'aprofitar l'ocasió per a reduir la importància d'aquest sector i reorientar l'estructura productiva catalana cap a altres sectors més productius i menys intensius en treball<sup>90</sup>. A títol il·lustratiu, del 1997 al 2005 la productivitat del sector de la construcció a Espanya va créixer un 1,9%, mentre que la productivitat de la totalitat de l'economia va créixer només un 0,1%<sup>91</sup>. Aquesta dada resulta cabdal per entendre perquè a l'economia espanyola i catalana la contribució de la productivitat al creixement és negativa, al contrari que a la majoria dels països de la OCDE. Cal, per tant, evitar que aquest sector absorbeixi la inversió productiva que hauria de destinar-se a d'altres sectors més productius. Addicionalment, aquest procés aproximarà el pes del VAB de la construcció catalana i espanyola (actualment entorn al 9% del VAB total) als estàndards europeus (entorn al 5% del VAB total)<sup>92</sup>.

En segon lloc, i en consonància amb l'actual estoc d'habitatges en venda, cal reduir l'actual producció d'habitatges de protecció oficial (tal i com ja s'ha començat a fer al 2009), doncs no té sentit produir habitatges de cap tipus en una situació d'excés d'oferta. En qualsevol cas, tots els habitatges que es produeixin haurien de ser orientats al lloguer, per així reduir l'escassetat artificial d'habitatges de lloguer i orientar l'oferta al nou escenari d'una major preferència pel lloguer observada als darrers anys. El mercat del lloguer no ha estat mai una alternativa competitiva a la propietat. Aquest fet ha generat un conjunt de desequilibris: no ha aconseguit atraure els habitatges buits; no ha significat una alternativa a un mercat de la propietat en que els preus creixien exponencialment; i té com a una de les seves pitjors conseqüències, la reducció de la mobilitat geogràfica dels treballadors, a qui resulta molt més complicat trobar de forma ràpida allotjament en altres territoris amb millors

<sup>89</sup> Informe sobre la situació y perspectivas de la economía catalana (Caixa de Catalunya, 2009)

<sup>90</sup> Apart d'altres aspectes com l'especialització en sectors que no siguin tant procíclics i sensibles al cicle econòmic (García Montalvo i Mas, 2000 i Taltavull, 2005).

<sup>91</sup> La construcción en España. Boletín económico del Banco de España, 2006.

<sup>92</sup> García Montalvo (2003).

condicions laborals<sup>93</sup>. Aquest aspecte, és especialment negatiu en presència de taxes d'atur del 15,95% de la població activa com les actuals.

En aquesta línia, a l'informe *Por un mercado de la vivienda que funciona: una propuesta de reforma estructural*<sup>94</sup> un conjunt de vint experts en el mercat immobiliari aconsellen suprimir la creació de més habitatge protegit en propietat i dedicar tots aquests recursos a finançar el lloguer de l'habitatge lliure per a persones amb baix nivell de renda. Amb aquesta mesura es pretén impulsar el mercat del lloguer que tot i que a Catalunya (25%) té més presència que a la resta de l'estat espanyol (15%), està lluny de la mitjana europea (40%)<sup>95</sup>. És el moment de capgirar aquest desequilibri a favor de la tinença en propietat i crear un mercat del lloguer fort i competitiu. Per això, és necessària una forta presència de lloguer social, doncs en gairebé tots els països amb un mercat de lloguer fort (a excepció d'Alemanya i fora d'Europa, Estats Units), més de la meitat del lloguer és lloguer social<sup>96</sup>. La reorientació de l'habitatge protegit des de la propietat al lloguer es planteja per primera vegada al *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012*, on es fixa com a objectiu que el 40% de l'habitatge protegit sigui en règim lloguer<sup>97</sup>. Tradicionalment, l'habitatge protegit es reorientava a la propietat, amb un resultat moltes vegades injust, subjecte a frau, i sense cap efecte en la moderació dels preus.

Paral·lelament, per enfortir el mercat de lloguer privat, cal potenciar l'arrendament mitjançant una liberalització dels contractes de lloguer<sup>98</sup>, l'augment de la seguretat jurídica dels propietaris (augmentant la rapidesa en els procediments judicials d'impagament atorgant els notaris la capacitat de declarar el desnonament), i la reducció de les fiances als inquilins.

Finalment, cal fer coherent el sistema impositiu amb aquest objectiu d'enfortir el mercat del lloguer. En primer lloc, cal eliminar immediatament<sup>99</sup> la deducció dels pagaments hipotecaris en concepte d'amortització i interessos a la quota de l'IRPF. Catalunya ha de donar exemple i eliminar en el tram autonòmic aquesta deducció (així com les variants introduïdes amb la seva capacitat normativa). Aquesta deducció forma part del que es denomina polítiques d'ajuda a l'habitatge indirectes- de fet, representa la de major impacte pressupostari-. Aquestes polítiques usualment són independents de la renda de l'individu i no ajuden a solucionar el problema bàsic: l'accés a l'habitatge dels col·lectius més desfavorits. En contrapartida, les polítiques d'ajuda directa (HPO, lloguer social, ajudes pel pagament del lloguer pels col·lectius més desfavorits, ajudes al pagament dels interessos hipotecaris als col·lectius més desfavorits, etc) tenen un impacte directe sobre aquest objectiu. A Espanya, tot i el canvi de tendència dels darrers anys, les polítiques d'ajuda

<sup>93</sup> A la literatura econòmica hi han diversos exemples que mostren la relació positiva entre un major percentatge de llars en règim de lloguer i la mobilitat geogràfica. Per exemple: *Barceló, 2006; Green i Hendershott, 2001 i Hardman i Ioannides, 1999.*

<sup>94</sup> *FEDEA (2009)*

<sup>95</sup> *A Trilla (2001)* es presenten els percentatges que representen el mercat de lloguer a: Alemanya (57%), Holanda (52%), França (46%), Suècia (38%) i Regne Unit (31%).

<sup>96</sup> *A Garcia i Raya (2010)* es mostra com el sector públic pot orientar aquest lloguer social a les preferències dels individus.

<sup>97</sup> Percentatge a la pràctica menor doncs s'inclou el lloguer amb opció de compra.

<sup>98</sup> En aquest aspecte, l'actuació més clara és a nivell estatal: eliminar les limitacions de la LAU en termes de la durada màxima (cinc anys) i augment anual de la renda (segons IPC) en els contractes de lloguer. Aquests controls afecten negativament a l'oferta de lloguer segons demostren diversos estudis de la literatura econòmica (*Ault et al, 1994, Early, 2000 i Munch i Svarer, 2002*)

<sup>99</sup> No té sentit esperar al 2011 i s'hauria de fer per totes les rendes. Si la intenció de retardar l'eliminació és incentivar la compra al 2010 és bastant improbable que aquest fet succeeixi doncs no es vendrà un estoc d'habitatges sense vendre que és històric si l'expectativa de reducció de preus és major que la rendibilitat de la deducció.

directes suposen només un 25% del pressupost total en habitatge que se'n va, en gran part, amb aquesta deducció a la quota del IRPF. A Europa, aquests percentatges s'inverteixen: el 75% del pressupost en habitatge es dedica a polítiques d'ajuda directa, i només el 25% a polítiques d'ajuda indirecta. Cal revertir definitivament aquest desequilibri que, a més d'incongruent<sup>100</sup> amb el que hauria de ser l'objectiu del sector públic, discrimina en contra del lloguer. De fet, fins i tot tenint en compte les recents introduccions de la renda bàsica d'emancipació i la deducció del lloguer a l'IRPF, els incentius fiscals al lloguer són netament inferiors que a la propietat. Addicionalment, l'eliminació d'aquesta deducció contribuiria a la reducció dels preus de l'habitatge i a la reducció de la producció d'habitatges<sup>101</sup>. Així, es proposa eliminar aquesta deducció i potenciar deduccions i ajudes diverses al lloguer, de caràcter temporal, (fins que el mercat del lloguer estigui suficientment desenvolupat).

També és recomanable reduir o eliminar l'IVA per l'adquisició d'un habitatge nou i compensar la pèrdua recaptatòria, si s'escau, amb un augment de l'impost sobre els béns immobles. La reducció de l'impost sobre transmissions patrimonials d'habitatges nous (o majors deduccions en l'adquisició d'un habitatge nou) es pot considerar un incentiu a la inversió (López García, 1996). Aquests incentius tenen com a efectes un augment en l'estoc dels habitatges però disminuint els preus dels habitatges preexistents, transferint renda de les generacions actuals a les generacions futures (molt desfavorides durant el boom immobiliari). En canvi, un incentiu a l'estalvi (com les deduccions a la quota de l'IRPF) també fan augmentar l'estoc d'habitatge habitual en propietat, però alhora generen increments dels preus dels habitatges preexistents, conduint així a una transferència de renda en contra dels individus més joves. Per tant, si combinem la introducció d'un incentiu a la inversió (reducció de l'IVA que es paga per la compra d'un habitatge nou) amb l'eliminació d'un incentiu a l'estalvi (deducció a la quota de l'IRPF) serà neutre en termes d'estoc d'habitatges o positiu, en tot cas, per l'estoc d'habitatges nous, reduint així l'estoc d'habitatges nous sense vendre. En canvi, serà doblement positiu per a la redistribució de la renda a favor de les generacions més joves (que veuran eliminat un incentiu a l'estalvi que tenia com a conseqüència la transferència de la seva renda cap a les generacions anteriors i veuran com es crea un incentiu a la inversió que els hi transfereix renda de les generacions anteriors).

Recaptatòriament, al repartir-se el Govern de Catalunya i el Govern d'Espanya en un 50% la recaptació tant de l'IVA com de l'IRPF, la reducció de l'IVA es podria calcular perquè el cost en termes de recaptació sigui nul pels ingressos dels diferents nivells de l'administració. Si es decideix reduir l'impost sobre transmissions patrimonials<sup>102</sup> (sobre els habitatges de segona mà i, per tant, preexistents) per afavorir les transaccions d'habitatges en un moment de forta reducció d'aquestes, implicaria una pèrdua de recaptació de les CCAA (que tenen l'impost transferit), que tanmateix es podria compensar amb un augment de l'IBI sobre el que es podria establir un tram autonòmic. L'IBI té l'avantatge de ser un impost eficient<sup>103</sup> ja que afecta a un bé completament inelàstic: la propietat immobiliària.

<sup>100</sup> I molt costosa en un país amb el dèficit públic actual.

<sup>101</sup> Lasheras et al (1994), López García (1996) i López García (1999) realitzen un exercici de simulació sobre els efectes de la tributació sobre l'habitatge. Els resultats, entre d'altres, indiquen que aquesta deducció a la quota de l'IRPF tan aclamada popularment, s'ha traduït en majors preus de l'habitatge, traslladant així el benefici de la mateixa del comprador al productor (que, apart, ha vist augmentar la seva producció)

<sup>102</sup> Com recomana l'informe *Por un mercado de la vivienda que funciona: una propuesta de reforma estructural* amb l'objectiu d'afavorir un augment en el nombre de transaccions que ha disminuït en gran mesura en els darrers anys. De fet, aquest és l'únic punt de desacord amb aquest informe.

<sup>103</sup> Com manen els cànons de la imposició òptima. Veure, per exemple, Ramsey (1927)

Finalment, respecte als habitatges buits, el reduït ràtio d'habitatges principals respecte al total d'habitatges de Catalunya en relació a la mitjana europea, és a dir, l'elevat número d'habitatges no principals (secundaris o buits) és un motiu per dur a terme un replantejament de la imposició a l'habitatge no principal. Abans de comentar les propostes fetes, cal esmentar algunes recomanacions prèvies que es consideren necessàries per afrontar una reforma de la imposició sobre aquest habitatge:

- Cal establir molt clarament què és un habitatge no principal. Aquesta delimitació és més senzilla que quan utilitzem conceptes com "habitatge secundari". S'hauria de tenir en compte la mobilitat de persones i famílies per motius laborals, l'especulació immobiliària, els lloguers ocults, i introduir una diferència entre els usos dels habitatges no principals (turístico-residencial / desocupat / no utilitzat).
- Cal alleugerir el número d'impostos que recauen sobre la construcció d'habitatges, ja que la diversitat de tributs que hi incideixen la compliquen i encareixen.
- Cal revisar el concepte de valor cadastral i la seva aplicació en l'àmbit tributari, ja que actualment és només un valor "administratiu", sense cap connexió amb la realitat del mercat i els tres impostos que recauen en l'habitatge (IRPF, Impost sobre el Patrimoni i IBI) es basen en el valor cadastral.

Molt resumidament, les propostes de tractament fiscal dels habitatges no principals són:

- 1) Gravar o augmentar el gravamen en l'habitatge no principal per regular el dèficit d'oferta d'habitatges de lloguer. En aquest cas, el propietari suportaria una fiscalitat idèntica tant si lloga l'habitatge com si no ho fa, incentivant-se així la sortida al mercat de la bossa de lloguers no declarats i eliminant el frau en els lloguers d'immobles. Es podria aplicar actualitzant la Llei de l'IRPF en l'apartat de rendes presumptes.
- 2) Gravar els habitatges no principals a determinades zones i municipis pel seu impacte social, econòmic i ambiental: un impost d'aquest tipus tracta de controlar la proliferació d'urbanitzacions, la dispersió de l'habitatge, i els seus impactes paisatgístics, mediambientals, econòmics, i socials. Hi hauria dues possibilitats:
  - a) Aplicació de certs recàrrecs sobre certs impostos (preferiblement l'IBI per aprofitar la mesura apuntada anteriorment) o la creació d'un impost específic sobre els habitatges no principals que s'aplicaria a l'hora de la seva construcció.
  - b) Introducció d'unes "green taxes" que es fonamenten en la imposició sobre la propietat dels terrenys i que conduiria a una utilització més racional del sòl, desincentivaria l'especulació, i concentraria les noves edificacions. La idea dels "green taxes"<sup>104</sup> és extremadament simple, ja que consisteix a aplicar un impost sobre la propietat de terrenys urbans, independentment de què hi hagi construït a sobre. Aquest impost s'anirà incrementant a mesura que la ubicació

<sup>104</sup> Veure a Bosch et al (2004) per conèixer la seva possible aplicació a Irlanda, Escòcia i Canadà.

del terreny s'allunyi del centre del municipi penalitzant, així, els habitatges que estan més lluny, ja que costa més proporcionar-los els serveis bàsics.

Finalment, i tot i que aquest aspecte transcendeix l'àmbit econòmic cap a l'àmbit financer, per evitar un nou boom immobiliari i, especialment, les seves conseqüències en termes de solvència de bancs i famílies, es podria canviar el preu de taxació pel preu de registre com a preu determinant per la concessió d'hipoteques. Aquest canvi, eliminaria els incentius perversos de l'anterior sistema, doncs es tracta d'un preu menys sensible a l'assumpció de riscos en època de bonança econòmica i financera, doncs un preu de registre alt ens faria pujar el rebut impositiu a l'hora de la compra.

## Bibliografia

- AULT, R. W., J. D. JACKSON i R. P. SABA (1994): "The effect of long-term rent control on tenant mobility", *Journal of Urban Economics* 35, 140-158.
- BANCO DE ESPAÑA (2006): "La construcción en España". *Boletín Económico*, Marzo 2006, 47-61.
- BARCELÓ, C. (2006): "Housing tenure and labour mobility: A comparison across European countries". *Banco de España Working Paper 0603*.
- BOSCH, J., RAYA, J., SAGUÉS, A. i SERRA, D. (2004): "Fiscalitat diferencial de la segona residència a Europa", informe presentat al *Departament de Política Territorial de la Generalitat de Catalunya*.
- CAIXA DE CATALUNYA (2009): "Informe sobre la situación y perspectivas de la economía catalana"
- CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL (2002): "La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España", *Colección Informes CES*.
- EARLY, D. W. (2000): "Rent control, rental housing supply and the distribution of tenant benefits". *Journal of Urban Economics* 48, 185-204.
- FEDEA (2009): "Por un mercado de la vivienda que funciona: una propuesta de reforma estructural".
- GARCIA, J. I RAYA, J. (2010): "Price and income elasticities of demand for housing characteristics in the city of Barcelona", *Regional Studies* (forthcoming)
- GARCIA, J. I RAYA (2006): "La fiscalidad de la renta y el régimen de tenencia de la vivienda: un análisis empírico para el caso español", *Papeles de la Economía Española* 109, 125-139.
- GARCÍA-MONTALVO, J. i MAS, M. (2000): *La vivienda y el sector de la construcción en España*, Caja de Ahorros de Madrid.
- GARCÍA-MONTALVO, J. (2003): "*La vivienda en España: desgravaciones, burbujas y otras historias*", mimeo.
- GREEN, R. i HENDERSHOTT, P. (2001): "Home-ownership and unemployment in US", *Urban Studies* 38, 1509-1520.
- HARDMAN, A. M. i Y. M. IOANNIDES (1999): "Residential mobility and the housing market in a twosector neoclassical growth model". *Scandinavian Journal of Economics* 101, 315-335.
- LASHERAS, M.A.; SALAS, R. i PEREZ VILLACASTÍN, E. (1994): "Efectos de los incentivos fiscales en España sobre la adquisición de vivienda, en Arellano, M(ed), *Modelos microeconómicos y Política Fiscal*, Instituto de Estudios Fiscales, 147-173.
- LOPEZ-GARCÍA, M.A. (1996): "Precios de la vivienda e incentivos fiscales a la vivienda en propiedad en España", *Revista de Economía Aplicada* 12, 37-74.



- LOPEZ-GARCÍA, M.A. (1999): "Una valoración de los efectos de la reforma del IRPF sobre la vivienda", *Revista de Economía Aplicada* 2, 95-120.
- LÓPEZ GARCÍA, M.A. (2004): "Housing, prices and tax policy in Spain". *Spanish Economic Review* 6, 29-52.
- MINISTERIO DE LA VIVIENDA (2009). *Observatorio estatal de la vivienda en alquiler*.
- MUNCH, J.R. i SVARER, M. (2002): "Rent control and tenancy duration", *Journal of Urban Economics* 52, 542-560.
- PAREJA, M. i SAN MARTIN, I. (2002): "The tenure imbalance in Spain: the need for social housing policy", *Urban Studies* 39, 283-295.
- RAMSEY, F.P. (1927): "A contribution to the Theory of Taxation", *Economic Journal* 37, 47-61.
- RAYA, J. (2007): "Emancipación y vivienda: una identidad con tres componentes", *Revista ACE* 5, 471-480.
- RAYA, J. (2009): "Inmigrantes, Mileuristas y Jóvenes: tres colectivos empobrecidos en el mercado de la vivienda", *Revista de documentación social (forthcoming)*.
- RODRÍGUEZ, J. (2008): "La situación del mercado de la vivienda en España", *Boletín Económico del ICE* 2951, 11-23.
- TALTAVULL, P. (2005): "Los ciclos en el mercado de viviendas y el papel de la oferta", *Economistas* 103, 91-97.
- TRILLA, C. *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*, Colección Estudios Sociales 9. Fundación "la Caixa", 2001.