

## El debat sobre els habitatges buits

L'any 2020 Mariona Segú va publicar en el *Journal of Public Economics* l'article titulat '*The impact of taxing vacancy on housing markets: Evidence from France*'<sup>1</sup> en el que s'analitza l'impacte de la taxa sobre els habitatges buits implementada a França des de 1999. Així mateix, el 2022 ha publicat un article més divulgatiu "Sobre els pisos buits" al portal web 5 cèntims de la Societat Catalana d'Economia<sup>2</sup>, on es resumeixen algunes de les principals conclusions de l'article anterior, tot introduint elements de reflexió i debat que es poden traslladar a escala espanyola. A continuació es presenta un resum de les principals aportacions d'aquests dos treballs.

A França existeix des de l'1 de gener de 1999 una *taxa sobre els habitatges buits*, que grava, en els municipis on hi ha un desajust significatiu entre l'oferta i la demanda, els habitatges que estan desocupats durant dos anys i més (el que es pot considerar com desocupació voluntària, basada en una decisió racional del propietari). Aquests municipis els determina l'estat central i l'any 1999 en formaven part 672 municipis de 7 àrees urbanes de més de 200.000 habitants. D'altra banda, a França també existeix una *taxa sobre l'habitatge*, que paga qui ocupa l'habitatge (propietari o llogater), tant si és primera com segona residència. Amb aquestes dades es coneix el parc d'habitatge ocupat i, per diferència amb l'estoc total, es pot obtenir el parc buit als municipis francesos.

Amb aquesta informació de base s'estudia de manera empírica l'impacte de la taxa sobre els habitatges buits en l'evolució del parc desocupat i, de manera més amplia, sobre el mercat de l'habitatge, tot prenent com a referència els anys 1997 i 2001, és a dir, abans i després de l'anunci de la taxa<sup>3</sup>. Per portar-ho a terme es comparen 300 municipis de 6 àrees urbanes de més de 200.000 habitants on es va implantar la taxa (s'exclou la regió de *Paris Ile-de-France* per tractar-se d'un mercat molt particular en termes de pressió de la demanda i preus), amb 623 municipis de 23 àrees urbanes on no es va implantar.

Els resultats permeten concloure que la taxa va tenir un impacte significatiu en la reducció dels habitatges buits. Així, entre els anys 1997 i 2001, és a dir, només en els primers anys de la vigència, la taxa va contribuir a una reducció del 13% en el percentatge d'habitatges buits en aquells municipis on s'havia implantat (vegeu figura 1). Així mateix, l'impacte va ser un 50% superior en aquells municipis on hi havia un percentatge d'habitatges buits més elevat. Finalment, cal destacar que aquesta incidència va ser molt més elevada en els habitatges que estaven buits més de dos anys, precisament aquells sobre els que es volia intervenir, on la desocupació es va reduir en un 21% de mitjana (vegeu figura 2).

D'altra banda, s'analitza l'impacte que va tenir la incorporació d'aquest habitatge buit en el mercat. Així, en primer lloc, es constata que la majoria d'aquests habitatges buits van passar a

---

<sup>1</sup> Segú, M. (2020), "The impact of taxing vacancy on housing markets: Evidence from France" a *Journal of Public Economics*, 185, 104079.

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S004727271930140>

<sup>2</sup> Segú, M. (2022), "Sobre els pisos buits" a *5cèntims.cat*, Societat Catalana d'Economia.

<https://www.5centims.cat/sobre-els-pisos-buits/>

<sup>3</sup> La variable percentatge d'habitatges buits es complementa amb altres variables per validar els resultats mitjançant proves estadístiques.

ser habitatges principals i no segones residències. En segon lloc, les dades indiquen que no es va produir una reducció en l'oferta d'obra nova en els municipis on es va aplicar la taxa. En tercer lloc, s'avalua l'impacte de la taxa en el dinamisme del mercat i s'aprecia un increment feble, però significatiu, de la mobilitat residencial en els municipis on es va establir. Finalment, es constata que el parc que abans de la taxa estava buit s'incorpora principalment com a oferta de lloguer.

A manera de reflexions i orientacions per a les polítiques públiques, cal destacar la importància de poder comptabilitzar el parc d'habitatge buit, aspecte en el qual existeix una mancança generalitzada a l'estat espanyol, només amb algunes excepcions. Així, per exemple, segons les darreres dades censals del 2011 a Espanya hi havia un 13% de pisos buits, un 11% als municipis de més de mig milió d'habitants i un 10% a les ciutats de Madrid i Barcelona. En canvi, estudis més detallats, com per exemple els portats a terme a la ciutat de Barcelona el 2015, indicaven que el parc buit representava l'1,5% de tot el parc<sup>4</sup>.

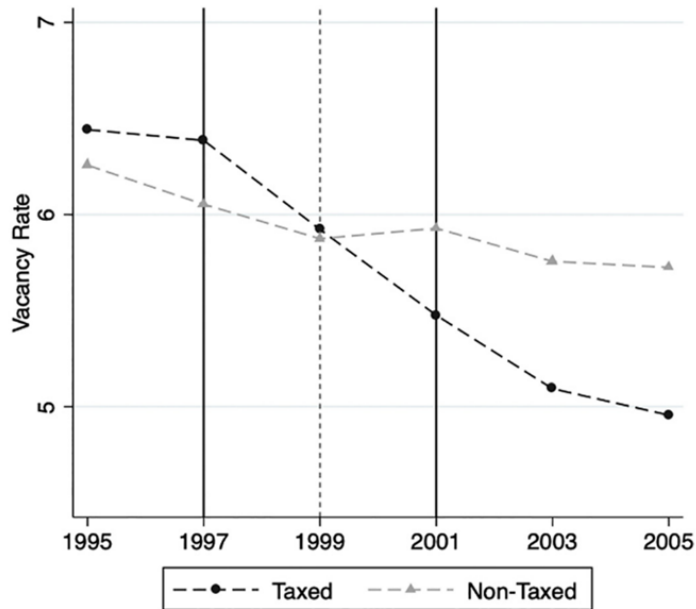
Es planteja el repte, doncs, de disposar d'una metodologia consistent i regular per mesurar el nombre d'habitatges buits. En aquest sentit s'apunta la possibilitat d'utilitzar l'IBI per a recollir aquesta informació. En concret, es tractaria de demanar als propietaris que declarassin l'ús de cada una de les seves propietats tot aportant les proves adequades. Per exemple, si es tracta d'una residència principal es pot aportar el document del padró que ho acrediti, si es tracta d'un pis en lloguer, el contracte de lloguer, etc. A partir d'aquestes dades, els ajuntaments podrien decidir de forma més informada si apliquen el recàrrec de l'IBI als pisos buits, en cas que considerin que n'hi ha en excés.

---

<sup>4</sup> L'any 2019 l'Ajuntament de Barcelona ha elaborat un segon cens d'habitatges buits i s'ha detectat que l'1,22% estaven buits.

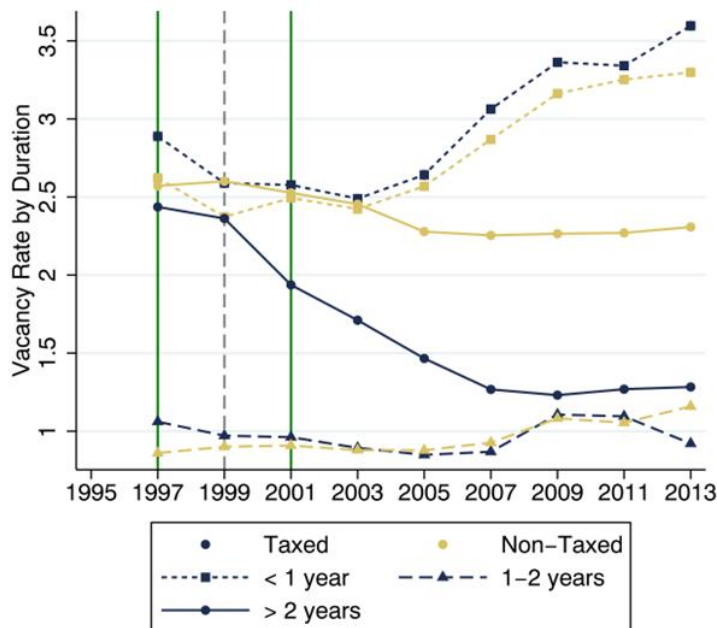
[https://www.habitatge.barcelona/sites/default/files/ca\\_ca\\_censhabitatges\\_buits\\_informe\\_bcn\\_final.pdf](https://www.habitatge.barcelona/sites/default/files/ca_ca_censhabitatges_buits_informe_bcn_final.pdf)

Figura 1. Evolució del percentatge d'habitatges buits. Municipis amb taxa sobre habitatges buits i sense taxa. 1995-2005



Font: Segú, M. (2020), a partir de FILOCOM

Figura 2. Evolució del percentatge d'habitatges buits segons durada de la desocupació. Municipis amb taxa sobre habitatges buits i sense taxa. 1995-2013



Font: Segú, M. (2020), a partir de FILOCOM

Barcelona, febrer de 2022

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

**Ens trobaràs a**

Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos

08012 Barcelona

[info@ohb.cat](mailto:info@ohb.cat)

**Segueix-nos a** [www.ohb.cat](http://www.ohb.cat) i a @OMHBcn