Universitat Autònoma de Barcelona

Dipòsit digital de documents de la UAB

This is the **published version** of the bachelor thesis:

Roman Salas, Guillem; Valle Álvaro, Elisabet del, dir. Perspectives de l'oferta i la demanda i aproximacions des de les Smart Cities. 2023. 12 pag. (Grau en Gestió de Ciutats Intel · ligents i Sostenibles)

This version is available at https://ddd.uab.cat/record/282891

under the terms of the license

Estudi de l'habitatge a les Illes Balears: Perspectives de l'oferta i la demanda i aproximacions des de les Smart Cities.

Guillem Roman Salas

Resum– Els darrers anys s'ha fet palès el fet de que l'accés a l'habitatge s'ha anat complicant de cada vegada més, especialment per a les generacions més joves, que constitueixen les capes de la societat que per motius evidents menys temps han tingut d'acumular recursos. Les causes i factors rera aquesta casuística són diverses. D'aquesta manera, l'objectiu del present treball es contribuir a entendre la qüestió de quines variables han pogut inlfuir en l'apreciació dels preus de l'habitatge a les Illes Balears, així com a l'anàlisi dels efectes de les polítiques més habituals dutes a terme per part de l'Administració per pal·liar-ne el problema, com poden constituir la regulació del preu dels lloguers, la limitació de compres per part d'estrangers, o la política monetària. A més, a més, el treball pretén avaluar quina és la percepció del problema de l'accessibilitat a l'habitatge per part del públic general de les Illes. Així, la hipòtesi del present estudi planteja que certes polítiques per part de l'Administració en matèria d'habitatge poden complicar encara més l'accés a aquest. És en aquest context que el concepte de Smart City hauria de poder oferir tota una sèrie d'oportunitats i solucions per abordar aquesta problemàtica.

Paraules clau– Accés a l'habitatge, Administració, públic general, regulació del preu dels lloguers, limitació de compres per part d'estrangers, política monetària, solucions, Smart City.

Abstract– In recent years, it has become clear that access to housing has become increasingly difficult, especially for younger generations, who constitute the layers of society who, for obvious reasons, have had less time to accumulate resources. The causes and factors behind this casuistry are diverse. In this way, the goal of this work is to contribute to understanding of the question of which variables have been able to influence the appreciation of housing prices in the Balearic Islands, as well as to the analysis of the effects of the most common policies that have been carried out by the Administration to alleviate the problem, such as rent price regulations, limitations foreign home buyers, or monetary policy. In addition, the work aims to evaluate what is the perception of the problem of housing accessibility by the general public of the Islands. Thus, the hypothesis of the present study suggests that certain policies on the part of the Administration in the matter of housing can further complicate access to it. It is in this context that the Smart City concept should be able to offer a whole series of opportunities and solutions to address this problem.

Keywords– Access to housing, Administration, general public, rent price regulations, limitations on foreign home buyers, monetary policy, solutions, Smart City.

1 INTRODUCCIÓ

L'ENCARIMENT dels preus de l'habitatge i la conseqüent limitació generalitzada a l'accés d'aquest és una qüestió que ha fet palesa una situació de precarització, especialment en les capes més vulnerables i joves de la població illenca. L'objecte de l'estudi és contribuir a entendre quins han pogut esser els factors polítics, econòmics i demogràfics que han ponderat més en

• *E-mail de contacte:* 1563641@uab.cat
• *Treball tutoritzat per:* Elisabet Del Valle (Departament d'Empresa)
• *Curs 2022/23*

l'evolució i determinació dels preus de l'habitatge a les Illes Balears, així com l'avaluació de certes polítiques dutes a terme per part de l'Administració al respecte, i si es poden plantejar alternatives a partir del concepte de Smart City que possibilitin una major facilitat en l'accés de l'habitatge. Les Illes Balears són la quarta comunitat de l'estat espanyol amb el preu del lloguer més alt segons les dades del portal immobiliari Fotocasa. Les causes d'això darrer es poden trobar en el fet de que les Balears son la comunitat que més ha crescut en termes de població de tota Espanya en els darrers 20 anys, així com la que més va créixer en termes de PIB en el 2021. A més a més, l'interès dels nord-europeus per la comprar de segones residències a Mallorca, així com la incapacitat per part de l'Administració per articular una oferta d'habitatge públic adequada, han jugat un paper clau en l'encariment dels preus de compra-venta i lloguer d'immobles. D'aquesta manera, podem veure que una de les conseqüències més notòries de tot això ha estat que el percentatge d'ingressos destinats a pagar el lloguer per part d'individus i famílies s'ha anat incrementant amb el pas dels anys. Concretament, els ciutadans de les Illes Balears han de destinar de mitja un 55% de dels seus ingressos a pagar la hipoteca y un 39% a pagar el lloguer, segons un estudi del portal immobiliari Idealista, que situa l'arxipèlag com la Comunitat on major esforç de mitja es requereix per a poder accedir a un habitatge, en qualsevol de les dues modalitats [1]. Les xifres del lloguer augmenten si ens fixem en el mapa provicial del percentatge mitjà d'ingressos destinat a pagar un lloguer per un pis de 60 m2 elaborat per pel portal de dades Datamania, en el qual tot i que Balears no ocupa la primer posició el percentatge és del 53%.

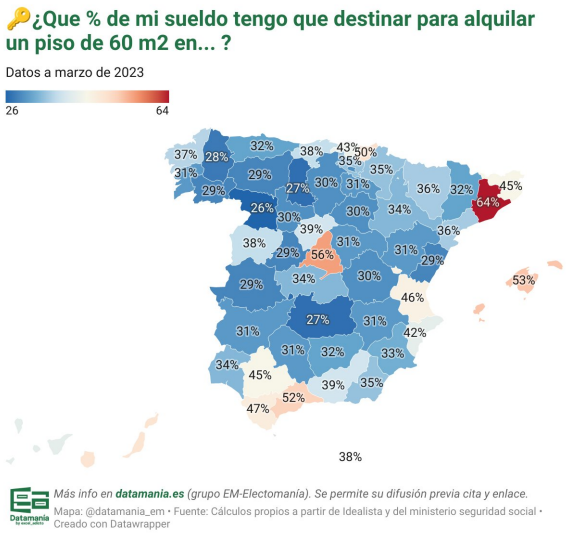

Fig. 1

2 METODOLOGIA

A efectes de metodologia, es durà a terme el següent procés:

- Es fitarà l'estudi a la Comunitat de les Illes Balears, posant un especial ènfasi en l'illa de Mallorca, i se n'exposarà l'estat de l'art.
- S'exposaran quines son i han pogut ser les variables i dinàmiques demogràfiques, econòmiques i polítiques que hagin influenciat sobre la determinació dels preus de l'habitatge, i.e. sobre l'accessibilitat a aquest.
- Mitjançant un estudi bibliogràfic, s'analitzaran quines han estat les polítiques en matèria d'habitatge més habituals dutes a terme per part de l'Administració de les Illes Balears i l'Estat Espanyol així de diverses ciutats i regions del món, amb l'objecte d'analitzar s'hi ha hagut processos i conseqüències semblants i si aquestes han sigut positives i/o negatives.
- Es realitzarà una enquesta per consultar l'opinió del públic en matèria d'habitatge, així com per a contrastar la hipòtesi del present treball.
- Finalment, s'exposaran tota una sèrie de solucions des del concepte de les Smart City ofertades a altres llocs del món que potencialment puguin servir de guia en la recerca de soluciona locals per a pal·liar el problema de l'accessibilitat a l'habitatge a les Illes.

3 ANÀLISI DE L'ESTAT ACTUAL

A dia d'avui a les Illes Balears el preu per metre quadrat es troba als previs al de l'esclat de la bombolla immobiliària de l'any 2008, fet que contrasta amb la resta de l'Estat, ja que com podem observar en la gràfica de la figura 1 elaborada partir de les dades del Ministeri de Transport, Mobilitat i Agenda Urbana [2], aquest ha disminuït des de l'any 2008, repuntant amb força a partir de l'any 2014 fins a dia d'avui.

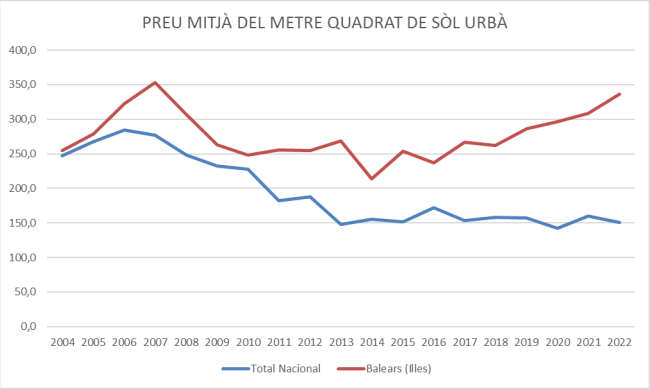

Fig. 2

En termes de població, si consultem les dades d'evolució de la població per Comunitats Autònomes a l'INE, veurem que les Illes Balears és la comunitat que més ha crescut en població en els darrers més de 20 anys, concretament del 1998 al 2022, amb un 47,27% de variació, superant amb escreix la mitja nacional de 18,90% [3].

Els motius rere aquest fet rauen son diversos, però si observem atentament el gràfic de la figura 4, veurem que el factor més ponderant sobre aquesta pujada espectacular es pot haver degut a les successives onades migratòries que han viscut les Illes en el període mencionat, mentre que el creixement de la població local o nacional, s'ha mantingut estancada. Aquestes onades es donen amb més força durant els anys de la bombolla immobiliària, ja que a causa de l'elevat ritme de construcció, es va generar una alta demanda

Fig. 3

de mà d'obra. Si desglossem aquesta massa migratòria arribada principalment al llarg dels anys 2000, en les diverses nacionalitats que la conformen, observarem que el component més important son els marroquins seguit dels italians, els alemanys i els britànics... Una altra factor contribuent a l'apreciació dels preus de l'habitatge és el turisme. És ben sabut que l'Estat Espanyol és una superpotència a nivell mundial, essent un dels països més visitats del món, en la qual les Illes Balears hi ocupen una posició privilegiada en el rànquing autonòmic, suposant entre un 16% i un 20% del total de turistes a nivell estatal a excepció de l'any 2020, com bé podem veure en la gràfica de la Figura 4. elaborada a partir de dades de l'INE [4].

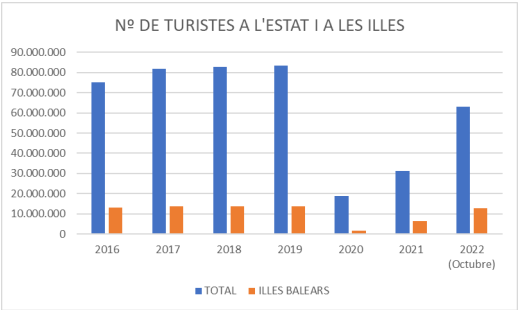

Fig. 4

De fet, la compra d'habitatges per part d'estrangers a augmentat de forma significativa en els darrers 10 anys, concretament, han comprat un total de 56272 immobles en el conjunt de les Illes Balears segons el Consell General del Notariat. Cal a dir que aquest augment s'ha donat en el conjunt de l'Estat, però els fets diferencials que en fan de les Illes un cas excepcional son els següents: és la comunitat amb el preu mig més car i els principals compradors son alemanys i britànics; això darrer contrasta altament amb la resta de comuniutats autònomes, on els principals compradors estrangers d'habitatge son ciutadans marroquís i rumans. La presidenta de la comunitat Francina Armengol s'ha referit en diverses ocasions a la compra de segones residències per part d'estrangers com el factor més determinant de la pujada de preus de l'habitatge a la Comunitat; a l'any 2010 els estrangers compraren un total de 3000 habitatges, i 11 anys més tard, només al primer semestre del 2021 aquesta xifra fou de 2812, a més el preu mig de compra-venta se incrementat al voltant d'un 50%, pssant de 2524 euros per metre quadrat a l'any 2010 a 3607 euros a la primera meitat de l'any 2021, essent aquesta la xifra més de alta de tot l'Estat Espanyol. Per posar-ho en contrast, el preu mig nacional per metre quadrat a la primera meitat del 2021 fou de 1863 euros, i a Extremadura de 405 euros [5]. Si observem quin ha estat el ritme de construcció d'habitatge a les Illes, fixant-nos com a proxy amb el número de llicències concedides per a la construcció i rehabilitació d'habitatges menys les concedides per a la seva demolició [6], veurem que aquesta ha estat insuficient atès el número de compres realitzat per part d'estrangers. D'aquesta manera, si ens fixem en la figura 5, del 2001 al 2008, en els anys de la bombolla, es concedeixen per part de les diverses administracions, un número creixent de llicències d'obra per habitatges, passant de menys de 6000 llicències a principis del 2002 fins a més de 12000 llicències a finals del 2007 i principis del 2008, mentre que després d'aquest any les concessions cauen amb força fins a l'any 2015 al voltant de les 1000 llicències, any a partir del qual tornen a créixer fins a tornar-se a situar en les gairebé 6000 llicències a l'any 2019. Aquest darrer factor es pot deure a que la l'esclat de la bombolla va fer que molts d'agents participants del mercat immobiliari incorressin en fortes pèrdues. Per altra banda, si ens fixem en l'oferta d'habitatge públic duita a terme per part de l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) des de l'any 2019 veurem que aquesta només ha estat de 438 habitatges de protecció oficial, a més els darrer 88 (els quals corresponen a un mateix bloc d'edificis) es varen adquirir per un total de 25,8 milions d'euros [7].

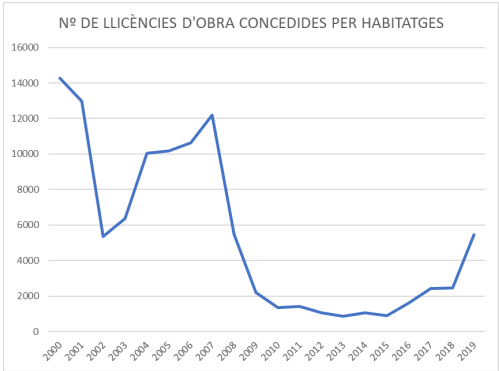

Fig. 5

A nivell legislatiu, en el conjunt de les Illes Blaears s'ha contingut la construcció en sòl rústic mitjaçant la implementació de la Llei de Sòl Rústic de 1997, la qual va establir el mínim de 14000 metres quadrats de superfície legal per a poder-hi construir un habitatge. Segons el director general de Territori Paisatge del Consell de Mallorca, Miquel Vadell, la parcel·la mínima ha suposat una mesura de contenció "bastant important". No obstant, segons estimacions de l'entitat ecologista Terraferida, aquesta normativa no frenta la construcció en sòl rústic, al contrari, ja que a l'illa de Mallorca per exemple encara hi ha 11200 parcel·les edificables, prop de 7000 habitatges ampliables i mils de solars que com que no arriben al llindar mínim de 14000 metres quadrats, no s'hi pot contruir però que si s'ajuntessin sí seria possible. No obstant, Vadell considera que la Llei d'Espais Naturals de les Illes Balears (LEN) de 1991 fou més determinant que no pas la mencionada anteriorment, ja que protegí una quantitat de terreny com no s'havia fet mai, tant és així que moltes urbanitzacions que

no eren del tot legals varen quedar congelades. Seguint amb el fil conductor d'això darrer destaquen les declaracions sobre la cojuntura geopolítica actual de Mallorca de Macià Blázquez, catedràtic de Geografia de la Universitat de les Illes Balears, en les quals afirma que es tracta d'un "refugi de capitals especulatius", ja que segons ell "O poses els diners en un paradís fiscal o els fixes comprant propietats". Finalment com a conseqüència d'això darrer, el primer trimestre del 2023 el Govern de les Illes Balears a estudiar limitar i/o vetar la compra d'habitatges per part d'estrangers. immobiliàries"[8]. Una altra visió té el president de ABINI (Associació Balear Immobiliària Nacional i Internacional) Hans Lenz que considera que el problema és d'oferta afirmant que l·la població balear fa temps que ja no rep l'oferta d'habitatge nova en quantitats suficients; s'estima que manquen 16000 habitatges"[9].

....

4 POLÍTIQUES DE L'ADMINISTRACIÓ

4.1 Controls de preus dels lloguers

Els controls de preus dels lloguers constitueixen una política pública que té com a principal objectiu transferir renta dels propietaris als inquilins mitjançant l'establiment d'un preu màxim. En definitiva, els controls de preus de lloguer son lleis que estableixen límits sobre quant poden cobrar de lloguer els arrendadors [10]. Aquestes especifiquen:

- Quins tipus de propietats qualifiquen per al control del lloguer.
- Amb quina freqüència poden ajustar-se els límits del lloguer
- La majoria de lleis de control del lloguer vinculen els augments dels límits del lloguer a un percentatge anual d'inflació en un índex de preus al consumidor local.
- Les restriccions al desallotjament de l'arrendatari amb control de lloguer

A continuació s'exposen les diverses polítiques de controls de preu dels lloguers que s'han aplicat tota una sèrie de ciutats i regions europees i nord americanes, així com les seves principals i comunes conseqüències.

- EUROPA
  - El cas de Barcelona: Si observem els controls als lloguers a Barcelona, veurem que aquestes venen de la mà de la Llei de Limitació dels Lloguers 11/2020, aprovada el 18 setembre del 2020. Aquesta normativa afecta a les àrees amb un mercat d'habitatge tensionat. Un àrea de mercat tensa es defineix de la següent manera: municipis amb més de 20000 habitants que compleixin almenys una de les següents condicions:
    * En els darrers 5 anys el creixement ha estat, anualment 3 punt superiors a la inflació
    * La renta de lloguer mitja ha augmentat a un ritme major que el promig nacional
    * Les llars destinen al seu lloguer més d'un 30% de la seva renta mitjana
    * Les llars joves -menors de 35 any. que destinen més d'un 30% dels seus ingressos al pagament del lloguer.

    Si ens fixem en els efectes que ha tingut, veurem que segons l'estudi publicat per Monras y Montalvo (2022), la llei ha tingut un efecte a la baixa en el preu del lloguer agregat del 5%, concentrat en els habitatges més cars, així com una disminució del 10% de les unitats d'habitatge de lloguer. A més, a més, s'ha observat un augment significatiu de preu en els habitatges més barats marcat per l'índex de referència. D'aquesta manera, com bé assenyalen els autors, la norma hauria actuat en sentit contrari al cercat [11].
  - El cas de Berlin: La Llei del límit de lloguer de Berlín coneguda com a Mietendeckel (literalment, l·límit del lloguer") va entrar en vigor el 23 de febrer de 2020. 2 Després d'aquesta data, el lloguer d'habitatges elegibles es va congelar al nivell acordat abans del 18 de juny de 2019. Nou mesos més tard, el 23 de novembre de 2020, va entrar en vigor la segona etapa, del Mietendeckel, en què els propietaris havien de rebaixar els lloguers excessivament elevats. Es considera un lloguer excessivament elevat aquell que superi en més d'un 20% el límit màxim permès establert a la taula de lloguer. El lloguer màxim es fixa entre 3,92 euros i 9,8 euros per metre quadrat tenint en compte l'antiguitat, estat i ubicació de l'habitatge. Els propietaris no han pogut augmentar el lloguer fins l'1 de gener de 2022, moment a partir del qual només es pot augmentar en un l'1,3% com a màxim i la legislació del límit del lloguer s'aplicaran durant cinc anys. No obstant a l'abril del 2021 la "Mietendeckel"va ser declarada inconstitucional [12].

    Finalment, segons el portal Immobiliari ImmoScout24, tot i que la llei ha aconseguit reduir un 7.8% el preu del lloguer mitjà, el nombre d'unitats d'habitatge per al lloguer ha disminuït un 30% aproximadament, a més, segons el mateix portal, això ha tingut un impacte important en la competició per a nous apartaments, amb una mitjana de 214 persones responent al mateix anunci de lloguer al gener del 2021 comparat amb les 124 persones de l'any anterior [13].
- NORD AMÈRICA
  - Estats Units: Els casos de Califòrnia i Nova York En el cas de Califòrnia, les ciutats poden crear les seves pròpies lleis de control de lloguer i òrgans reguladors. L'única regulació estatal de control del lloguer aplicada restringeix el control per al cas d'aquelles per a les quals s'ha emès un certificat d'ocupació abans del febrer de 1995 i per als habitatges i condominis unifamiliars si l'arrendament va començar després de gener de 1996.

    Per altra banda, a l'estat de Nova York, L'Oficina d'Administració del Lloguer de Nova York regu-

la el control del lloguer per a cada comtat. Les ordenances de control del lloguer de Nova York estan entre les més antigues del país i daten de la Segona Guerra Mundial. En general, als edificis construïts abans de 1947 i als arrendataris i successors legítims que continuen residint a casa des d'abans de juliol de 1971 se'ls hi apica aquesta política control del lloguer [14].

Es precís recalcar que, tot i aplicar polítiques de control del lloguer, aquestes ciutats comptaven amb els mercats del lloguer més cars de tots els Estats Units al'any 2022. Si ens fixem en el cas de la ciutat de Nova York, veurem que aquesta té el mercat més elevat tots el país, essent 3260$ el preu del lloguer mitjà a l'any 2022, per altra banda, en el cas de San Francisco veurem que el preu de lloguer mitjà rondava els 2910$ de mitja al 2022. En ambdós casos, les conseqüències de les lleis de control del lloguer han estat similars així com objecte de debat durant molts d'anys [15].

- ILLES BALEARS En el cas d'estudi que ens ocupa, les polítiques de controls de preus del lloguer més importants que s'han dut a terme son les següents:
  - Llei estatal pel dret a l'habitatge: Aquesta llei aprovada el passat 27 d'abril del 2023 pretén regular diferents àmbits del sector immobiliari i està molt centrada en la part del lloguer d'immobles. Inclourà mesures per a ajudes a l'accés a l'habitatge, regulació dels desnonaments i la limitació dels preus de lloguer en les "zones tensionades". Es defineix "zona tensionadaçom aquella que compleixi un dels següents requisits: que el seu preu no hagi augmentat més de 3 punts percentuals addicionals a l'IPC en els darrers cinc anys, o que el preu mitjà de l'habitatge, comptant suministres, no superi el 30% de la mitjana d'ingressos de la zona. Els preus dels nous contractes de lloguer seran regulats i fixats, en funció del tipus de contracte i de qui sigui el propietari. Per als grans tenidors s'aplicarà l'índex de contenció de preus, que encara s'ha de definir. Per als petits propietaris, s'indexarà a l'anterior preu de lloguer en vigor. Cal a dir que amb aquesta llei la condició per a ser considerat gran tenidor passa de 10 a 5 habitatges en propietat. A més, es prohibeix incrementar el preu del lloguer a través de noves despeses i s'eliminen les clàusules que permeten la no aplicació de les mesures contingudes en la Llei d'Habitatge. Les despeses de gestió immobiliària i les de formalització del contracte aniran a càrrec de l'arrendador. També s'espera que es creï un nou índex de referència per actualitzar tots els lloguers al gener de 2025, que serà més estable i inferior a l'IPC. La llei inclou noves mesures de protecció envers als desnonaments, com ara posar fi a als desnonaments sense data predeterminada o no admetre les demandes de grans tenidors en cas de voler recuperar un habitatge si en aquest hi viu un a persona vulnerable econòmicament i sempre que no hi hagi hagut un procediment de conciliació o intemrdiació entre propietari i inquilí. En termes de fiscalitat, s'introduiran més impostos pels habitatges buits. D'aquesta manera, per tal d'incentivar el lloguer d'aquests habitatges, als que portin més de dos anys buits i pertayin a propietaris amb més de 4 habitatges en el mateic municpi, el Govern permetrà als ajuntaments que puguin augmanetar la taxa de l'IBI fins un 150%. No obstant, la llei contempla tota una sèrie de bonificacions fiscals per als propietaris que lloguins les seves propietetas aquestes seran del 50% a tots el propietaris que lloguin el seu habitatge, del 70% si es lloga per primera vegada a joves d'entre 18 i 35 anys, i del 90% si es tracta d'una zona tensionada[16].

    Finalment, seguint la definició de "zona tensionada el 95,5% dels habitatges de les Illes Balears s'ubicarien en zones subjectes a la limitació del preu del lloguer [17].

D'aquesta manera, observem que les conseqüències clau que s'han identificat en els casos exposats han estat les següents:

- Limitació de la disponibilitat d'habitatge de lloguer accessible: Mentre que els controls al preu dels lloguers poden protegir als llogaters d'increments de preus elevats, també poden destruir oferta en el mercat així com desincentivar la construcció de nou habitatge per part dels propietaris, fet que pot limitar la disponibilitat d'habitatge de lloguer accessible [18].
- Malbaratament de l'estoc d'habitatge de lloguer: Les lleis de controls del preu dels lloguers poden contribuir a una falta d'inversió en els habitatges ja existents, ja que els propietaris poden no tenir els incentius econòmics suficients per millorar-ne les condicions [19].
- Assignació ineficient de l'habitatge: les lleis de control del lloguer també poden crear una assignació ineficient de l'habitatge, ja que els llogaters poden ser menys propensos a traslladar-se a una unitat o barri diferent encara que les seves necessitats o preferències d'habitatge canviïn. Això pot contribuir a un desajust entre el parc d'habitatges i les necessitats de la població [20].
- Aparició del mercat negre: Els controls al preu del lloguer poden conduir a la creació d'un mercat negre per a l'habitatge. Això passa perquè aquests sovint donen lloc a una escassetat d'apartaments disponibles, la qual cosa significa que algunes persones poden estar disposades a pagar més que el lloguer regulat per assegurarse un lloc per viure. Això pot ser perillós per als llogaters, ja que és possible que no tinguin proteccions legals ni recursos si alguna cosa va malament [21].

4.2 Límits a la compra d'habitatges per part d'estrangers

Els límits per a compradors estrangers de cases poden variar d'un país a un altre i són implementats pels governs per regular el mercat immobiliari. Aquestes limitacions sovint tenen com a objectiu prevenir la compra especulativa, controlar els preus de l'habitatge i garantir opcions d'habitatge

assequibles pels locals [22]. A continuació s'exposen tota una sèrie d'exemples de països que han aplicat aquests límits:

- CANADÀ
  - Tot i que ja existien límits a la compra per part d'estrangers a certes regions del país, al juny del 2022 el parlament canadenc va aprovar una llei estatal que prohibeix la compra de cases d'ús residencial per part d'estranger, tan directa com indirectament durant el període comprès entre l'1 de gener del 2023 fins al 31 de desembre de 2024 com a resposta als alts preus de l'habitatges que assoliren el seu màxim durant la crisi del COVID-19. La mesura només s'aplica a conglomerats urbans (a partirn de 10000 habitants) i a àrees metrtopolitanes (a partir de100000 habitants). Els residents permaments i els refugiats queden exempts d'aquesta restricció. D'aquesta manera, s'espera que la reducció de la demanda induïda per la llei pressioni els preus a la baixa [23]. No obstant, els crítics d'aqusta llei argumenten que hi ha altres mesures que serien més efectives per reduir els elevats preus de l'habitatge, com ara garantir que els sous es mantinguin al dia amb l'augment dels costos de vida i destinar més fons a la construcció d'habitatge social i comunitari. També suggereixen que s'hauria d'adoptar un enfocament més ampli per abordar el problema de l'accessibilitat l'habitatge, en lloc de confiar en una mesura única com és prohibir comprar habitatge als estrangers. A més, alguns crítics argumenten que la prohibició pot no estabilitzar els preus a llarg termini i que altres factors, com ara els inversors immobiliaris canadencs que compren propietats, també estan en risc [24].
- MALTA
  - A l'illa de Malta la compra d'habitatge per part d'estrangers està subjecte a certes restriccions. Els no-maltesos que vulguin comprar propietat a Malta només en podran comprar una després d'haver rebut un Permís d'Adquisició de Propietat Immobiliària otorgat pel Ministeri de Finances amb la garantia de que aquesta només podrà ser d'ús residencial. Aquestes restriccions també s'aplicaran als nacionals en cas de que aquests hagin residit més de 5 consecutius fora del país. Quedaran exempts d'aquestes restriccions els ciutadans de la Unió Europea que hagin residit més de 5 anys consecutius a l'illa no necessitant el permís mencionat anteriorment i extenent fins a dues el número màxim de compra de propietats. No obstant, com a mesura de contrarrestació a un potencial arruixament d'inversors immobilaris estrangers es varen crear les ADS o Àrees de Dessignació Especials, on queden anulades totes les restriccions mencionades anteriorment tant pels locals com pels estrangers residents de la Unió Europea i de fora d'aquesta [25].

4.3 Política monetària

La política monetària duta a terme per part de les auttoritats monetàries com son els bancs centrals pot tenir un impacte significatiu en el comportament del mercat immobilirai. En general, els canvis en la política monetària poden tenir un impacte en el tipus d'interès, la inflació i la disponibilitat del crèdit, variables que influeixen la demanda per a béns immobles [26]. A continuació s'exposen algunes de les maneres més importants a partir de les quals la política monetària pot impactar en el comportament del mercat immobiliri:

- Inflació: els bancs centrals sovint tenen com a objectiu un nivell específic d'inflació i utilitzen la política monetària per assolir-lo. La inflació pot afectar els preus immobiliaris reduint el poder adquisitiu dels diners. Quan la inflació és alta, els preus dels béns immobles poden augmentar com a resposta a l'augment de la demanda d'actius tangibles que conserven el valor.

- Tipus d'interès: els bancs centrals utilitzen els tipus d'interès com a eina per influir en l'economia. Quan els tipus d'interès són baixos, el préstec es fa més barat i més accessible, cosa que pot estimular la demanda de béns immobles. Per contra, quan els tipus d'interès són alts, l'endeutament es fa més car i pot reduir la demanda de béns immobles.

- Disponibilitat del crèdit: quan el crèdit és més accessible, la demanda de béns immobles augmenta, permetent que més persones puguin finançar la compra d'un habitatge. Per contra, quan el crèdit és ajustat, la demanda es pot veure afectada fent que sigui més difícil que els compradors potencials puguin obtenir finançament.

En el context que ens ocupa, les condicions d'accés al crèdit varen jugar un paper molt important durant el procés de desenvolupament de la bombolla immobiliària dels anys 2000, tant a les Illes Balears, com al conjunt de la Unió Europea y els Estats Units. Concretament, molts de bancs varen relaxar els estàndards de préstec, fent-ho més fàcil pel públic accedir a crèdits hipotecaris. A més, això darrer combinat amb una política de baixos tipus d'interès conudí a un fort augment de la demanda d'habitatge i, com a conseqüent, a un increment en els preus. La fàcil accessibilitat al crèdit també tingué com a coseqüència un augment en la construcció, ja que els promotors ho teníen més fàcil per a demanar diners als bancs i finançar promocions diverses. La laxitut de les condicions d'accés al crèdit fou tal que sorgiren, per una banda, els préstecs hipotecaris NINJA, més coneguts com "No Income, No Job and No Assets loans"més habitauls als Estats Units, i, per l'altra, els préstecs hipotecaris low-doc i autocertificats. Aquesta tipologia de préstecs va permetre als prestatris obtenir hipoteques sense haver de proveïr massa documentació sobre els seus ingressos ni la seva situació laboral [27]. Davant aquesta situació de sobre encalentiment de l'economia, els bancs centrals decideixen incrementar els tipus d'interès. No obstant, una vegada esclata la bombolla immobiliària, aquest increment de tipus d'interès és completament revertit arribant a cotes properes a 0 i així mantindran fins a meitats del 2022 en

el cas del BCE, com bé podem observar en la gràfica de la figura 6.

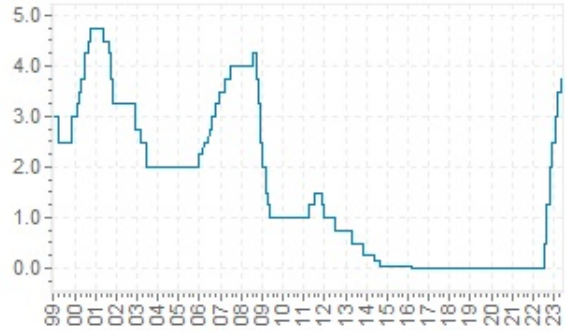

Fig. 6: Evolució dels tipus d'interès a la zona euro.

En el cas de les Illes Balears i el conjunts de l'Estat Espanyol, a la primera de meitat del 2023 i bastant en línia amb la nova llei de l'Habitatge comentada amb anterioritat, el Govern de l'Estat Espanyol va anunciar una línia d'aval del 20% de l'ICO (Institut de Crèdit Oficial) destinat a joves de fins a 35 anys i famílies amb fills menors a càrrec [28].

5 Treball de camp

5.1 Resultats de l'enquesta

L'objectiu del treball de camp ha estat avaluar quina percepció té el públic general que participa del mercat tant de compra com de lloguer de l'habitatge i del problema de l'accés a aquest, així com quines solucions proposa. Es tracta d'una informació útil que podria servir d'eina als polítics per realitzar un recull de demandes i propostes potencialment útils per a poder contrastar la hipòtesi del present treball. D'aquesta manera, s'ha realitzat una enquesta amb les següents preguntes:

- Edat
- Renta anual aproximada
- Professió
- En quin habitatge vius
- Tens pensat canviar d'habitatge? Vols comprar o llogar?
- Actualment tens alguna dificultat per canviar d'habitatge?
- En cas de que ara no puguis, quan creus que podràs fer el canvi d'habitatge?
- Com de molt et preocupa la qüestió de l'habitatge?
- Què és el que et preocupa més?
- Quina o quines creus que han estat les principals causes de la baixa accessibilitat a l'habitatge?
- Creus que l'Administració està fent suficient per abaratir el cost d'accés a l'habitatge?
- Creus que l'Administració hauria d'intervenir més o menys per pal·liar el problema?
- Quin impacte creus que tindran les polítiques que recentment s'han aprovat per part de l'Administració, com, per exemple, la nova Llei de l'Habitatge?
- Tens algun suggeriment que pugui contribuir a solucionar el problema de l'accés a l'habitatge?

L'enquesta ha resposta per un total de 48 persones, el 62.5% de les quals tenen entre 18 i 29 anys, el 8.3% entre 40 i 49 anys y el 29.2% entre 50 i 59 anys. La renta anual aproximada del 59.6% dels participants és d'entre 12450 i 20000 euros, d'entre 20000 i 35000 euros pel 25.5% i d'entre 35000 i 60000 euros pel 14.9%. La majoria son treballadors per compte aliè (47.9%) i/o estudiants (39.6%).

En referència al règim de tinença en el que resideixen en l'habitatge habitual, la majoria dels participants viu amb els pares o altres familiars, concretament un 43.8% d'ells. Per altra banda, un 29.2% viu en un habitatge en propietat mentre que el 18.8% viu de lloguer. El 58.3% dels participants té pensat canviar d'habitatge; d'aquest 58.3%, el 57.1% té intenció de comprar i el 42.9% restant té pensat llogar. No obstant, la gran majoria dels participants, un 78.8% d'aquests, no poden (o no podrien) dur a terme el canvi d'habitatge actualment alegant a una falta de poder adquisitiu, no obstant, el 55% d'ells creu que podria fer-lo en un lapse de temps de 5 anys.

Si ens fixem en el grau de preocupació que suposa la qüestió de l'habitatge entre els participants, veurem que el 83.3% es troba bastant o molt preocupat. Entre les majors preocupacions, destaquen les qüestió dels preus, les baixes perspectives de poder accedir a un habitatge en règim de propietat i la dificultat per emancipar-se del jovent. En referència a la qüestió quines han pogut esser les cuases que hagin pogut contribuir a la baixa accessibilitat de l'habitatge, el 64.6% dels participants creu que és degut al l'especulació, seguit del turisme amb un 52.1% de les respostes, la falta d'accessibilitat al crèdit hipotecari amb un 35.4%, l'encariment de les matèries primes amb un 33.3% i l'excés de regulació per part de l'Administració amb un 33.3%. Minoritàriament, la falta de seguretat jurídica i els controls de preu i la manca d'habitatge públic o de protecció oficial també han figurat com a respostes.

El 95.7% dels participants creu l'Administració no està fent suficient per abaratir el cost d'accés a l'habitatge, d'aquesta manera, el 80.9% creu que fa falta més intervenció per part d'aquesta. A més a més, més de la meitat dels participants també creu que la nova Llei de l'Habitatge tindrà efectes positius per l'accessibilitat de l'habitatge.

Finalment, les solucions proposades per part dels participants han estat diverses i disperses d'entre les quals destquen: l'impuls dels crèdits hipotcaris; que el 100% del sòl sigui edificable; el crowdfunding; regular per complet el mercat de l'habitatge; abolir els controls al preu dels lloguers; limitar la compra d'habitatges per persona; creació de més habitatge públic; prohibició del lloguer vacacional així com la prohibció de compra a no residents.

5.2 Entrevista l'expromotor Guillem Pou

L'entrevista a Guillem Pou, expromotor oriund de Manacor, ha permés entendre quin és el procés pel qual es porta a terme la construcció d'una promoció d'habitatges així com el procés de formació de preus.

D'aquesta manera, Pou ens explica que en primer lloc, una vegada triat el solar, es procedeix a consultar el Pla General o les normes subsidiàries del municipi on es vulgui construir.Una vegada fet això, s'ha de contractar un arquitecte i/o enginyer que elabori els plànols del projecte de construcció així com la seva redacció. D'aquesta manera, les dades i medicions dels plànols del projecet de construcció s'introdueixen d'un programari de pressupost, en aquest cas el programari "Presto". Aquest darrer permet calcular els costos de l'obra així com establir una gama de preus en funció de la regió on es vulgui desenvolupar la promoció, (és a dir, el preus no seran els mateixos a la província de Terol que a la província de Biscaia, per exemple) així com un percentatge de benefici. Finalment, el projecte es presenta a l'Ajuntament

Segons Pou els factors que més han contribuït a l'encariment dels preus han estat l'increment en els preus de les matèries primeres així com en la mà d'obra, fets que desincentiva la construcció de nova oferta per part dels promotors.

6 Propostes de Ciutats Intel·ligents

El concepte de les Smart Cities no només ha de de tenir en compte els reptes de sostenibilitat mediambiental que es proposen, sinó que també és important que presti atenció als reptes econòmics que poden acabar esdevenint reptes socials, com és el cas de la qüestió de l'accessibilitat a l'habitatge, i plantegi solucions. D'aquesta manera, a continuació s'exposaran tota una sèrie de solcions. Part d'aquestes han estat premiades per la institució Ïvory Prize"als Estats Units. L'Ivory Prize es tracta d'un premi anual que premia a innovadors amb propostes ambicioses, factibles i escalables per a la problemàtica de l'accessibilitat a l'habitatge [29]. El premi consisteix en la distribució de més de 200000$ entre els tres guanyadors així com la proporció de suport material per avançar en els seus projectes. El comitè de selecció busca solucions que combinin elements financers, de política i de disseny / construcció. Els innovadors poden ser petites o grans empreses, organitzacions sense ànim de lucre o entitats governamentals. A continuació s'exposen tota una sèrie de propostes des del concepte de la Ciutat Intel·ligent, algunes d'elles premiades per l'Ivory Prize, que tot i que estan enfocades als Estats Units, es podrien exportar a altres ciutats i/o regions:

Fig. 7: Logotip de l'Ivory Prize

6.1 Eliminació de barreres reguladores a tots els nivells administratius per permetre que es construeixin més cases i apartaments i reduir el temps i el cost de la construcció

Si una ciutat o regió está disposada a dur a terme un progrés significatiu en la resolució del problema de l'accessibilitat a l'habitatge una de les qüestions clau és reduir o eliminar les barreres reguladores a la construcció de nous habitatges i apartaments. Un exemple paradigmàtic d'innovació del sector privat és l'empresa Symbium, ubicada a San Francisco, que ha desenvolupat una plataforma que analitza les regles i regulacions d'un codi de planificació per ajudar els propietaris, els professionals del disseny i els planificadors i als agents participadors del mercat immobiliari en general a determinar ràpidament si una ADU ("Accessory Dwelling Unit") o casa secundària està permesa en una parcel·la. Una ADU o casa secundària es tracta d'una petita casa residencial accessòria situada en una parcel·la on ja hi ha una casa principal. L'automatització de l'anàlisi legal del codi de planificació permet a qualsevol persona consultar d'una manera ràpida i eficient les diverses possibiliats urbanístiques en una determinada jurisdicció i/o parcel·la, reduint d'aquesta manera el temps de resposta de diversos mesos o setmanes per part de l'administració a una resposta immediata. Aquest avenç important es podria potenciar i escalar encara més mitjançant l'ús d'intel·ligència artificial [30].

6.2 Habitatge modular i prefabricat

La implementació de les tècniques de construcció modular i components prefabricats pot abaratir els costos de construció així com accelerar el procés de conbsrtrucció.

Blokable Inc. és una empresa que ofereix solucions d'habitatge modular per a facilitar l'accessibilitat a l'habitatge. El funcionament de l'empresa consisteix en la construcció a fàbrica d'unitats d'habitatge, on els components es construeixen fora del lloc on es durà a terme a la construcció final. Aquests mòduls es transporten a la ubicació desitjada i es munten in situ, reduint el temps i els costos de construcció. La naturalesa modular de les unitats permet una construcció més ràpida en comparació amb els mètodes tradicionals així com un potencial de desplegament també més ràpid, permetent una resposta més ràpida a les demandes d'habitatge, especialment en les zones que afronten necessitats d'habitatge urgents.El focus de l'empresa és crear unitats d'habitatge assequibles, eficients energèticament i personalitzables, fent-les accessibles a un ventall més ampli de persones [31].

6.3 Ajudar als llogaters a aconseguir un habitatge en propietat mitjançant la millora de la seva posició financera i puntuació de crèdit

Els llogaters s'enfronten a una sèrie de barreres financeres i d'altres tipus, especialment les persones amb ingressos més baixos, i superar aquestes barreres és un dels camins essencials per a poder pal·liar el problema de l'accessibilitat de l'habitatge. Till, ubicat a Alexandria, Virgínia, ha establert una plataforma que transforma la capacitat d'un llogater de pagar, quedar-se i poder estalviar amb més facilitat a casa seva utilitzant dades en temps real per desenvolupar solucions de pagament. Aquestes estructures personalitzades redueixen considerablement les probabilitats de la delinqüència i el desnonament. És a dir, contribueixen a enfortir la seguretat jurídica. A més, com que el lloguer és sovint la despesa familiar més gran d'un llogater, Till ajuda

a impulsar millores significatives en el perfil financer d'aquest.

Menys de l'1% dels informes de crèdit inclou el lloguer, però per a moltes persones és el seu pagament més gran i consistent. ESUSU, que es troba a la ciutat de Nova York, ofereix un servei d'informació de dades de lloguer que inclou el lloguer com a factor que pondera en la puntuació de crèdit. Aquest servei crea informes de crèdit dels llogaters associant-se amb administradors de propietats i autoritats d'habitatge públic o treballant directament amb els propietaris. Que els aspirants a llogar un habitage no hagin rebut crèdit pel seu historial de pagaments impedeix que molts d'aquests d'ingressos baixos a moderats puguin optar a una hipoteca o a una casa en millors condicions. Mitjançant l'ús de dades de pagament de lloguer per establir la solvència creditícia, ESUSU pot reduir dràsticament el cost per a un llogater que aspiri a convertir-se en propietari [32].

6.4 "Micro housing"

En termes generals, el micro housing o micro cases es tracten de petits habitatges d'entre 37 i 18 amb una habitació que conté la sala d'estar, el llit i la cuina i una altre espai separat que que conté el quarto de bany. La idea del micro housing està pensada per a les generacions més joves, especialment estudiants, que resideixen a les grans ciutats on l'espai és limitat però la demanda és alta, i que per qüestions evidents menys capacitat econòmica tenen per obtenir un habitatge en propietat i en condicions. A més, la senzillesa d'aquesta tipologia d'habitatges permet estalviar diners en despeses recurrents com poden ser els rebuts d'electricitat i aigua, fent-los d'aquesta manera més sostenibles que els apartaments convencionals [33].

La promotora Spilytus, situada al Japó construeix micro apartaments a Tòquio sota la marca Ququri i ja ha construït més de 100 blocs de micro apartaments d'un tamany mitjà de 8.83 metres quadrats. Malgrat les seves dimensions reduïdes, aquests microapartaments disposen de totes les comoditats essencials necessàries per viure, com ara bany amb dutxa, lavabo, cuina i sala d'estar. Spilyper construeix en zones populars de Tòquio, i com a conseqüent amb els preus més alts, per un preu de lloguer aproximat de 500 dòlars al mes, el que permet als residents estalviar diners per una compra potencial d'una casa en millors condicions. A més, això contribueix a descongestionar els preus d'aquestes zones més tensionades [34].

6.5 Impressió 3D

La impressió 3D és una tecnologia que ha demostrado un gran potencial per a la millora de l'accés a l'habitatge. Aquesta permet reduir els costos de construcció en comparació a altres mètodes tradicionals, ja que s'utlilitzen materials menys costosos i s'automatitza gran part del procés de construcció, reduint de manera significativa els costos associats amb la mà d'obra i materials.

L'empresa Diamond Age ubicada a Phoenix, Arizona, parteix de la base de que la producció d'oferta d'habitatge dels mètodes de construcció tradicionals és inacapaç de satisfer la demanda, i per tant, aposta per la producció d'habitatge a escala industrial a partir de impresores 3D per a compradors de primers habitatges, permetent així que els potencials inquilins es puguin mudar més aviat als nous habitatges reduint els costos, no només de la banda de la producció, sinó també de la banda dels intermediaris [35].

7 Conclusions

Una manera interessant d'incentivar aquestes propostes de solucions tant tecnològiques com finaceres per a la qüestió de l'habitatge a les Illes seria importar en certa manera una institució com la de l'Ivory Prize als Estats Units, mitjançant la realització de hackathons recurrents que puguin potenciar la participació ciutadana, així com la possible aparició de noves start ups especialitzades com les que han anat apareixent al llarg de l'apartat de "Propostes de Ciutats Intel·ligents". És a partir de la descentralització de la proposta de solucions que es podran maximitzar la quantitat de potencials aproximacions als problemes que l'habitatge planteja a la Comunitat.

Seguint en la línia anterior, el present treball vol aportar una solució particular per a les Illes a mode de solució parcial. Donat el gran atractiu turístic de la Comunitat, i, com a conseqüent la gran quantitat d'allotjaments turístics del que disposen, 421492 a l'any 2021, comptant apartaments turístics, ciutats de vacances, hotels, hotels apartament i hotels residència segons les dades de l'IBESTAT [36], aquesta consistiria en la producció d'habitatge de protecció oficial per part de l'Administració a un preu molt més assequible, i a un ritme molt més elevat que els actuals, mitjançant la reconversió de la planta hotelera menys rentable que contribueix a la sobre-explotació de recursos naturals, concretament de la modalitat del tot inclòs. Es tractaria doncs que l'Administració realitzés un cribatge a partir dels portals de compra-venta immobiliaris per a la compra i reconversió d'hotels poc rendibles. Una altra manera d'incrementar el parc d'habitatge de protecció oficial a les Illes podria consistir en bonificar fiscalment o subsidiar aquesta reconversió de la planta hotelera. Aquesta mesura certament implicaria l'eliminació i/o aglització de certes barreres i tràmits administratius, com per exemple les de canvi d'ús dels hotels, mitjançant la implementació de tecnologies com la intel·ligència artificial i/o software especialitzat. A més, a més, una mesura que també es podria combinar amb aquesta darrera, seria l'elaboració d'historials financers dels llogaters d'aquests habitatges de protecció oficial que ajudessin a donar-los punts a l'hora de donar la passa de llogar un habitatge no regulat, o de demanar un crèdit hipotecari. D'aquesta manera, s'aconsegueixen quatre objectius:

- Incrementar el parc d'habitatge públic així com augmentar-ne com el ritme de producció.
- Trobar una sortida profitosa per aquelles explotacions poc rendibles.
- Aconseguir un preu molt més baix per l'Administració.
- Facilitar l'accés a l'habitatge no regulat dels llogaters d'habitatges de protecció oficial a partir de la millora la seva posició financera.

En conclusió, el problema de l'accés a l'habitatge és essencialment un problema d'oferta i l'experiència ens ha mostrat que un excés d'intervencionisme, especialment en la re-

gulació dels preus de l'habitatge, no és una solució efectiva per abordar el problema de l'accessibilitat a aquest i a més pot conduir a conseqüències no desitjades. En lloc de considerar el mercat com un enemic, és important veure'l com un aliat en la cerca de solucions per garantir un accés més ampli i equitatiu a l'habitatge. La regulació excessiva dels preus de l'habitatge pot tenir efectes contraproduents mitjançant la fixació de límits artificials que poden desincentivar la inversió en el sector, limitar la construcció d'habitatge d'obra nova i generar una disminució de l'oferta disponible, i les pujades i/o baixades de tipus d'interès poden, per una banda, dificultar l'accés a l'habitatge com a conseqüència d'un major cost del crèdit, i, per l'altra banda, impulsar a l'alça els preus a causa de que l'apalancament és més accessible al públic. No obstant, cal reconèixer que hi ha llocs on la intervenció de l'Administració pot ser necessària com per exemple en la limitació de les compres, que no prohibició, per part d'estrangers amb més poder adquisitiu que els locals, especialment quan aquestes es donen amb tant agressivitat com és en el cas de les Illes Balears en els darrers 10 anys. És per això que és important apostar pel concepte de Smart City i incentivar la proposta de solucions tecnològiques i financeres que ja estan al nostre abast, com les plantejades anteriorment a l'apartat de "Propostes de Ciutats Intel·ligents", per a poder garantir una major facilitat generalitzada de l'accés a un habitatge digne y de qualitat.

Agraïments

Elisabet Del Valle, tutora del present treball.

Referències

[1] Newstletter. "Baleares necesitan destinar el 55% de sus ingresos a pagar la hipoteca y el 39% al alquiler, según Idealista,"Europa Press. Data d'accés. [Online]. Disponible a: https://www.europapress.es/illes-balears/noticia-baleares-necesitan-destinar-55-ingresos-pagar-hipoteca-39-alquiler-idealista-20230309134859.html.

[2] Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, "Estadísticas de precios de suelo urbano,"Gobierno de España. [En línea]. Disponible a: https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2orden=36000000

[3] Instituto Nacional de Estadística (INE), Çifras de población". [Online]. Disponible a: https://www.ine.es/

[4] Instituto Nacional de Estadística (INE), "Hostelería y turismo". [Online]. Disponible a: https://www.ine.es/

[5] N. Domblás. "Vivienda en Baleares: 60,000 extranjeros han comprado casa en los últimos años,"Última Hora. 19/03/2023. [Online] Disponible a: https://www.ultimahora.es/noticias/local/2022/02/14/1699419/vivienda-baleares-60000extranjeros-han-comprado-casa-ultimos-anos.html

[6] Institut Balear d'Estadística (IBESTAT), Çonstrucció i habitatge". [Online]. Disponible a: https://ibestat.caib.es/ibestat/inici

[7] Conselleria d'habitatge i mobilitat, Notícies, "Autoritzada la despesa de 25,8 M€ a l'IBAVI per adquirir un edifici de 88 habitatges a Palma per tanteig i retracte". [Online]. Disponible a: https://www.caib.es/pidip2front/ficha_noticia.xhtml;jsessionid=Ku43udyo7n94cWGyPQ6Ymf6J4q6PRla-ASL7HJfw.sapplin24?lang=caurlSemantica=strongspan-stylecolorNavyCONSELL-DE-GOVERNspanstrong-AUTORITZADA-LA-DESPESA-DE-258nbspMeuro-A-LrsquoIBAVI-PER-ADQUIRIR-UN-EDIFICI-DE-88-HABITATGES-A-PALMA-PER-TANTEIG-I-RETRACTE–0

[8] K. Oñate. "Suelo rústico en Mallorca: la norma que limitó la construcción en la isla cumple años,"Última Hora. 1/04/2023. [Online]. Disponible a: https://www.ultimahora.es/noticias/local/2022/04/04/1718221/suelo-rustico-mallorca-norma-limito-construccion-isla-cumple-anos.html

[9] L. Bohórquez; C. Galindo. (2023, 15 de gener). "Baleares plantea vetar la compra de vivienda a extranjeros ante la escalada de precios,"El País. 5/05/2023. [Online]. Disponible a: https://elpais.com/economia/2023-01-15/baleares-plantea-vetar-la-compra-de-vivienda-a-extranjeros-ante-la-escalada-de-precios.html

[10] Abogado.com, L·Leyes de control del alquiler,"[Online]. Disponible a: https://www.abogado.com/recursos/ley-del-propietario-y-del-arrendatario/leyes-de-control-del-alquiler.html. 15/03/2023.

[11] J. G. Montalvo; J. Monras; J. M. Raya, L·Los efectos de la limitación de precios de los alquileres en Cataluña", ESADE, pp. 7, 22. Feb. 2023

[12] Legal Dialogue (Anna Laletina), "One Year After Mietendeckel: How Berlin Rent Cap Works,"2021, [Online]. Disponible a: https://legal-dialogue.org/one-year-after-mietendeckel-how-berlin-rent-cap-works/. 20/03/2023.

[13] B. Knight. "Berlin's revolutionary rent cap — success or flop?,"DW. Data d'accés. [Online]. Disponible a: https://www.dw.com/en/berlins-revolutionary-rent-cap-success-or-flop/a-56664706

[14] Abogado.com, L·Leyes de control del alquiler,"[Online]. Disponible a: https://www.abogado.com/recursos/ley-del-propietario-y-del-arrendatario/leyes-de-control-del-alquiler.html. 22/03/2023.

[15] Fortune Builders (JD Esajian), ÜS Cities With The Highest Rent [Updated 2022],"2023, [Online]. Disponible a: https://www.fortunebuilders.com/top-10-u-s-cities-with-the-highest-rents/. 15/04/2023.

[16] Fotocasa (Agustina Battioli), "Se aprueba la nueva ley de vivienda 2023: cómo afectará a los ciudadanos,"[Online]. Disponible a:

https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/general/nueva-ley-de-vivienda/. 13/05/2023.

[17] M. E. Vallés "El 95,5% de los hogares baleares reside en zonas sujetas a la futura limitación de precios,"Diario de Mallorca. Data d'accés [Online]. Disponible a: lloguer.https://www.diariodemallorca .es/mallorca/2023/01/28/95-5-hogares-baleares-reside-82111845.html

[18] Citizens Budget Comission, Housing. "Reconsidering Rent Regulation Reforms 2019". [Online]. https://cbcny.org/research/reconsidering-rent-regulation-reforms. 04/04/2023.

[19] Comunity Housing Improvement program v. City of New York. Çourt of Appeals for the Second Circuit". Court Listener, pp. 9, 28. Agost 2021

[20] Brookings (Rebecca Diamond), "What does economic evidence tell us about the effects of rent control?"2018. [Online]. Disponible a: https://www.brookings.edu/research/what-does-economic-evidence-tell-us-about-the-effects-of-rent-control/. 04/04/2023.

[21] G. Fritzton. "Rent controls How they damage the housing market, the economy and society". Epicenter. pp 19, 20. Gen. 2020.

[22] A. Cruz. L·La idea de restringir la compra de viviendas a extranjeros despierta las dudas de los expertos"Atlanticohoy.com. 18/05/2023. [Online]. Disponible a: https://www.atlanticohoy.com/economia/restriccion-compra-viviendas-extranjeros-canarias-posible-expertos_1513263_102.html

[23] B. Jones. "New Rules for Foreign Home Buyers in Canada Now In Force: Here's What You Need to Know", March, 2023. [Online]. Disponible a: https://www.bennettjones.com/Blogs-Section/New-Rules-for-Foreign-Home-Buyers-in-Canada-Come-Into-Force-January-2023-Heres-What-You-Need-to-Know

[24] "Why is Canada banning foreign homebuyers?"Aljazeera. 18/05/2023. [Online]. Disponible a: https://www.aljazeera.com/news/2023/1/6/why-is-canada-banning-foreign-homebuyers

[25] Sotheby's International Reality. "Buying property in Malta as a foreign national". [Online]. Disponible a: https://www.maltasothebysrealty.com/buying-a-property-as-a-foreign-national

[26] E. Gnan; Oesterreichische Nationalbank; European Money and Finance Forum, "Monetary policy and housing markets: interactions and side effects", ECOSCOPE, June. 2021

[27] Investopedia. "NINJA Loan: Definition, History, Current Availability"[Online]. Disponible a: https://www.investopedia.com/terms/n/ninja-loan.asp

[28] Instituto de Crédito Oficial. "El Gobierno autoriza avales del 20% a jóvenes y familias con menores a su cargo para la compra de la primera vivienda". [Online]. Disponible a: https://www.ico.es/ca/el-gobierno-autoriza-avales-del-20-a-j%C3%B3venes-y-familias-con-menores-a-su-cargo-para-la-compra-de-la-primera-vivienda

[29] The Ivory Prize. Ïvory Innovations", [Online]. Disponible a: https://ivoryinnovations.org/the-ivory-prize-home

[30] David Eccles School of Business, The University of Utah. Ïvory Prize for Housing Innovation announces 2020 winners", 2020. [Online]. Disponible a: https://eccles.utah.edu/news/ivory-prize-for-housing-innovation-announces-2020-winners/

[31] Blokable. "Blokable Building System", [Online]. Disponible a: https://blokable.com/blokable-building-system/

[32] David Eccles School of Business, The University of Utah. Ïvory Prize for Housing Innovation announces 2020 winners", 2020. [Online]. Disponible a: https://eccles.utah.edu/news/ivory-prize-for-housing-innovation-announces-2020-winners/

[33] Powers, "Micro-Apartments Are Thriving in Tokyo,"2023, [Online]. Disponible a: https://powersuk.com/what-is-micro-housing/

[34] Surface (Ryan Waddoups), "Micro-Apartments Are Thriving in Tokyo,"2023, [Online]. Disponible a: https://www.surfacemag.com/articles/tokyo-micro-apartments-spilytus-ququri/

[35] Family Handyman (Tom Scalini). "8 Innovative Solutions To the Housing Affordability Crisis". [Online]. Disponible a: https://www.familyhandyman.com/list/housing-affordability/. 30/05/2023

[36] Institut Balear d'Estadística (IBESTAT), "Turisme", "Allotjaments turístics". [Online]. Disponible a: https://www.caib.es/ibestat/estadistiques/per-territori/3/1b7fa42e-fef0-43ef-ab5f-cbb2b0e3e972/es/U208009_0002.px

APÈNDIX

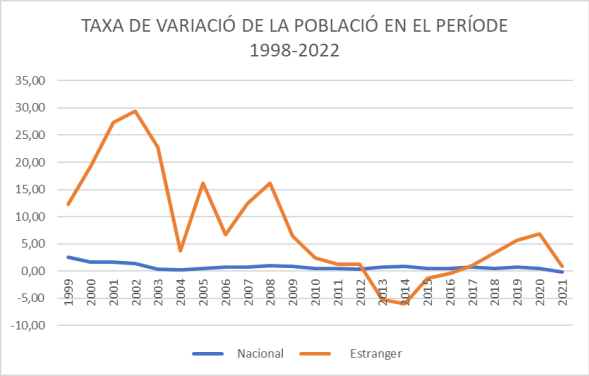

Fig. 4

Fig. 8: Habitatge modular i prefabricat.

Fig. 9: "Micro housing".

Fig. 10: Impressió 3D d'habitatges.